

Envoyé en préfecture le 01/07/2024

Reçu en préfecture le 01/07/2024

Publié le 03/07/2024

ID : 029-242900801-20240628-DCC2024_119-DE

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2024-2029

Communauté d'agglomération
du Pays de Landerneau-Daoulas

La Crêperie
du Pont

MORLAIX
N-12

PAYS LANDERNEAU
DAOULAS

Élaboration prescrite le 24 juin 2021
1^{er} Arrêt le 8 décembre 2023
2^e arrêt le 28 mars 2024
Approbation le 27 juin 2024
Exécutoire le

Sommaire

1. DIAGNOSTIC	5
La construction du PLH.....	6
Bilan du PLH 2015-2023.....	12
Diagnostic, vers un nouveau PLH	17
Dynamique socio-démographique et mobilités résidentielles.....	26
Une offre de logements standardisée ?.....	37
Un marché immobilier en tension.....	53
2. ORIENTATIONS	62
Préambule	64
Le scénario retenu	65
Les orientations.....	68
Orientation 1 - Habiter sur le territoire	68
Orientation 2 – Maîtriser le foncier	74
Orientation 3 – Rénover les logements	77
Orientation 4 – Faire vivre la politique de l’habitat	79
3. PROGRAMME D’ACTIONS	80
Orientation 1: Habiter sur le territoire	83
Action 1: Maintenir le dynamisme démographique et répondre aux besoins en logements	84
Action 2: Proposer une offre de logement abordable pour toute la population.....	87
Action 3: Faciliter les parcours résidentiels sur le territoire pour tous les publics	92
Orientation 2: Maîtriser le foncier	97
Action 4: Définir et mettre en place une stratégie foncière avec les communes au service du renouvellement urbain.....	98



Action 5: Encourager la densification des fonciers existants et la sobriété foncière comme modèle de développement.....	101
Action 6: Utiliser le volet fiscalité comme levier incitatif pour remobiliser le foncier ...	103
Orientation 3: Rénover les logements	107
Action 7: Mobiliser et améliorer le parc privé	108
Action 8: Intervenir sur la vacance.....	111
Action 9: Requalifier le parc locatif social.....	113
Action 10: Connaître les copropriétés.....	115
Orientation 4: Faire vivre la politique de l’habitat	117
Action 11: Développer les outils pour suivre et évaluer.....	118
Action 12: Renforcer les moyens d’ingénierie au service du PLH.....	120
Action 13: Piloter et coordonner les politiques de l’habitat	122
Action 14: Communiquer et faire connaître les dispositifs	124
Rappel du budget sur les 6 ans.....	126
4. DIAGNOSTIC FONCIER	128
Préambule et méthode.....	130
Socle étude PLUi.....	130
Précaution.....	131
méthodologique	131
Méthode.....	131
État des potentiels mobilisés depuis 2018.....	132
Glossaire.....	157

Envoyé en préfecture le 01/07/2024

Reçu en préfecture le 01/07/2024

Publié le

ID : 029-242900801-20240628-DCC2024_119-DE



Envoyé en préfecture le 01/07/2024

Reçu en préfecture le 01/07/2024

Publié le

ID : 029-242900801-20240628-DCC2024_119-DE

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2024-2029

Communauté d'agglomération
du Pays de Landerneau-Daoulas

1. DIAGNOSTIC

La construction du PLH

Rôle et contenu du PLH

Le contenu et les objectifs du Programme Local de l'Habitat sont définis par les articles L.302-1 à L.302-4-1 du Code de la Construction et de l'Habitat.

Le PLH est le document stratégique de la politique intercommunale de l'habitat. Il décline les moyens et les actions à mettre en œuvre pour répondre aux besoins du territoire, en matière de logements.

Il est mis en place pour une durée de 6 ans (2024 - 2029) et porte sur les 22 communes du territoire.

Le PLH comprend :

- **un diagnostic** « sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, et de l'offre d'hébergement. »
- **des orientations** c'est-à-dire « les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. »
- **un programme d'actions** « détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique. »

L'EPCI délibère au moins une fois par an sur l'état de réalisation du PLH et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique. Il réalise également un bilan trois ans après son adoption.

Un travail partenarial

Le PLH 2024-2029 a fait l'objet d'une démarche partenariale de construction en plusieurs phases.

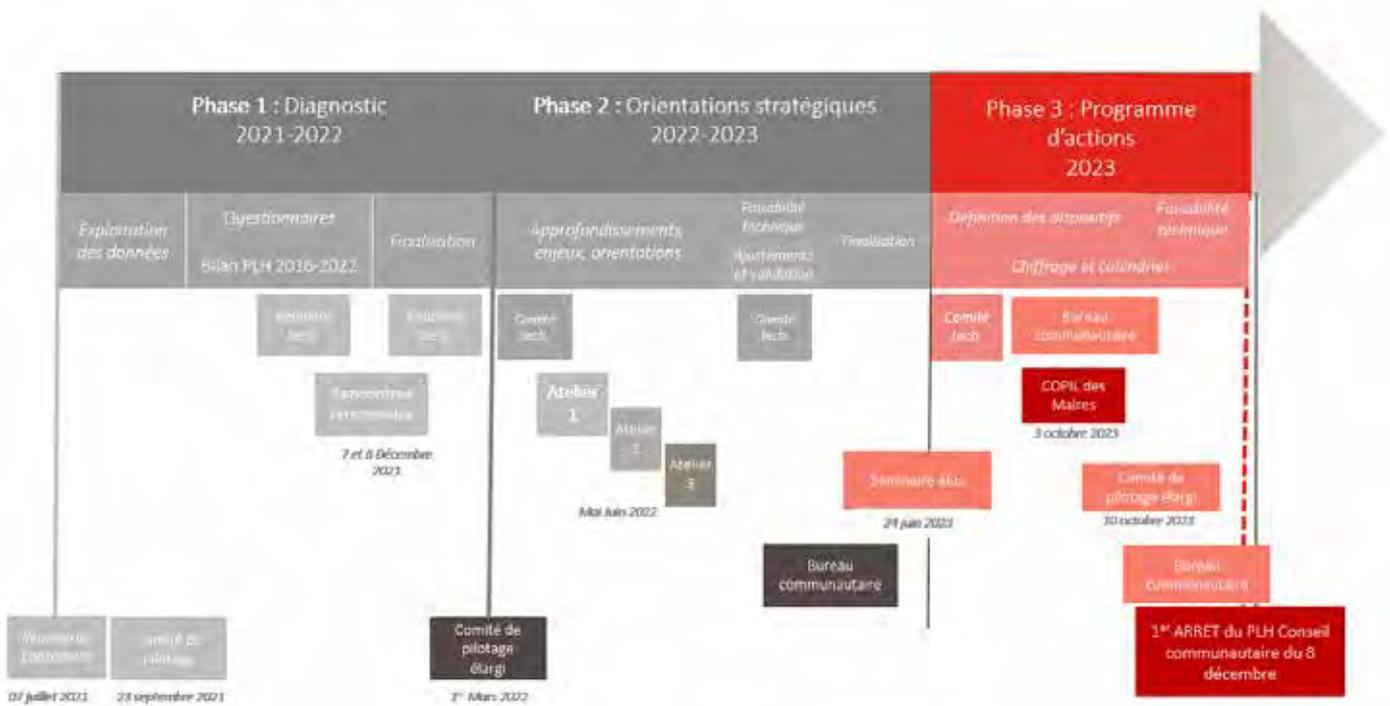
L'élaboration du PLH a été conduite sous la responsabilité du Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Landerneau-Daoulas.

Un comité de pilotage du PLH a été constitué et s'est réuni à 4 reprises entre les années 2021 et 2023 pour suivre et valider les différentes étapes du projet (diagnostic, orientations stratégiques, programme d'actions thématique et territorialisé). Ce comité de pilotage est co-présidé par le Vice-Président délégué à l'ingénierie territoriale et mutualisations.

Au-delà des élus et des communes qui ont été conviés, ont été aussi associés tout au long de la démarche les partenaires institutionnels comme l'État, le Département, le pôle métropolitain du Pays de Brest, les organismes HLM, la caisse des dépôts, les agences immobilières, la région, la fédération des promoteurs, les banques, les notaires, les associations œuvrant pour le logement, Énergence, l'Adil et la CAF.

Les constats et enjeux qui ont pu être identifiés lors de la phase de diagnostic ont été partagés avec les élus lors de la tenue d'ateliers portant sur des thématiques variées le 7 et 8 décembre 2021. Les premiers éléments de diagnostics ont été partagés et validés au fur et à mesure des analyses avec l'ensemble des élus de la CAPLD. Un important travail partenarial entre les services de la CAPLD, les élus et les partenaires institutionnels a accompagné l'ensemble de la démarche.

Calendrier et méthodologie



Un cycle de rencontres partenariales a été organisé entre mai et juillet 2022 pendant la phase de réflexions sur les orientations du PLH, sous la forme d'ateliers entre les partenaires :

- Atelier 1 du 18 mai 2022 : Faciliter les parcours résidentiels et répondre aux besoins spécifiques.
- Atelier 2 du 21 juin 2022 : Valoriser le parc existant et favoriser l'attractivité des centralités.
- Atelier 3 du 6 juillet 2022 : Développer une offre de logements pour assurer l'accueil des nouveaux ménages et répondre à l'évolution des besoins.

La tenue des ateliers a permis de recueillir la vision du territoire qu'ont les différents acteurs, de partager des expériences de réalisation de programmes complexes menés par des élus locaux et d'échanger avec l'ensemble des acteurs de l'habitat (services de l'État, service habitat de la Communauté d'Agglomération, élus et techniciens des communes, Pays de Brest et Conseil départemental).

Les enjeux identifiés ont été largement discutés lors de cette phase, mais également lors de groupes de travail avec les élus du territoire, avant une validation en Comité de Pilotage.

Ces rencontres ont été complétées par un séminaire

qui s'est tenu le 24 juin 2023, en parallèle de la démarche du PLH. Il était animé par un réseau d'experts de l'habitat.

Le programme d'actions a ensuite été enrichi au fil des mois et présenté lors de diverses instances : Bureau, COPIL des Maires et COPIL élargi avec tous les partenaires.

Rapports de compatibilité et documents cadres

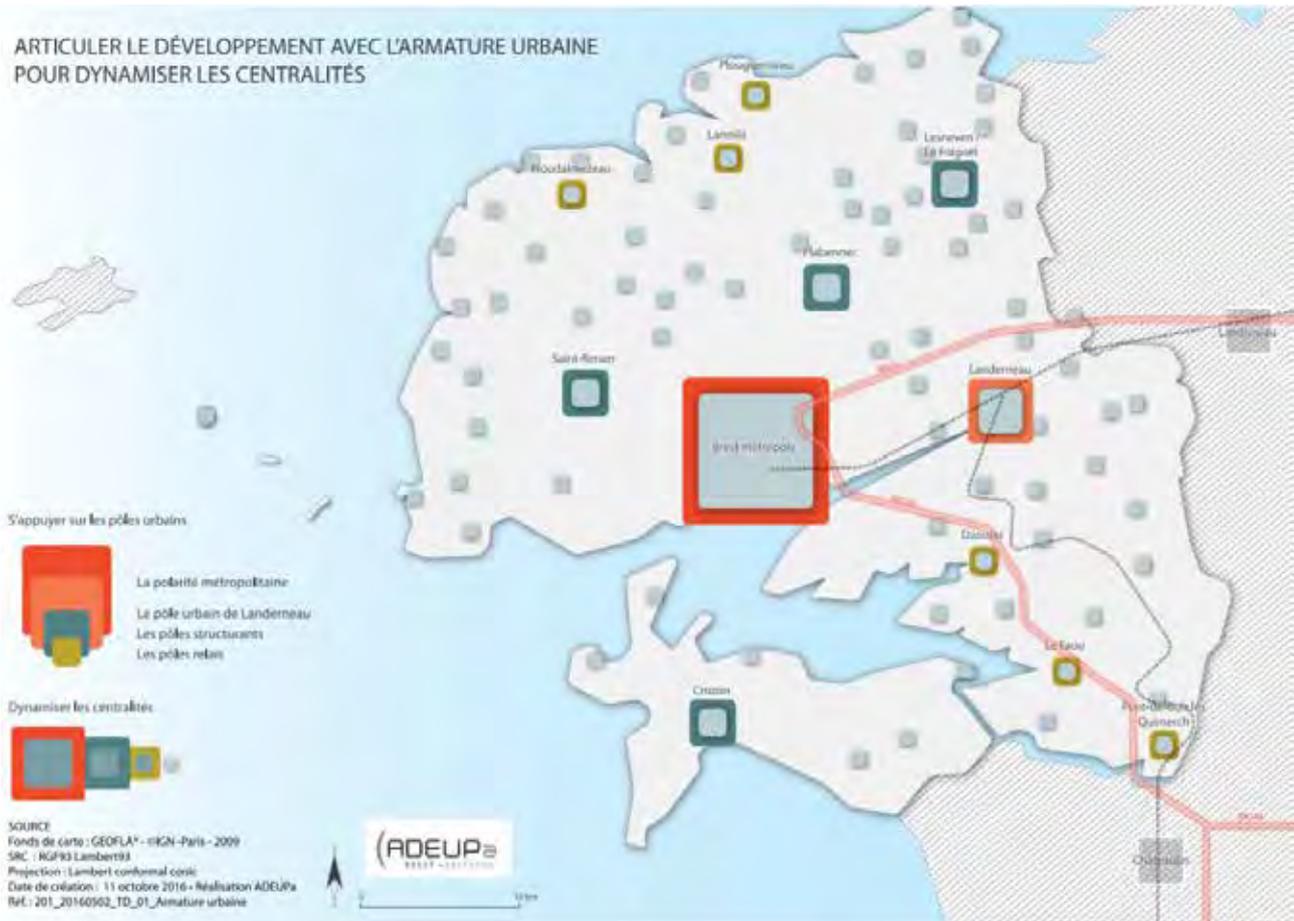
Dans le cadre de l'élaboration du PLH, il a lieu de prendre en considération les documents suivants :

Nom	Territoire	Période	Adoption
Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)	Pays de Brest	2019-2039	19/12/2018 (en cours de révision)
La charte du parc naturel régional d'Armorique		2009-2021	En cours de révision
Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées	Finistère	2016-2021	03/03/2017
Charte de prévention des expulsions locatives	Finistère	2019-2024	09/04/2019
Plan départemental de l'habitat	Finistère	2014-2020	Décembre 2013
Schéma départemental d'accueil des gens du voyage	Finistère	2020-2025	09/04/2019

Le PLH de la CAPLD doit être compatible avec le SCoT du Pays de Brest, approuvé en décembre 2018 et modifié en octobre 2019. Ce document demande notamment à l'intercommunalité :

- d'assurer une production de logements suffisante pour accompagner la dynamique démographique. L'objectif fixé pour la CAPLD pour la période 2019-2039 est de 300 logements par an (production neuve et changements de destination en zone agricole et naturelle) ;
- de renforcer le pôle structurant de Landerneau et le pôle relais de Daoulas en y prévoyant une part de la production de logements supérieure ou égale au poids démographique du pôle au sein de la CAPLD ;
- de prévoir 30 % de la production de logements en renouvellement urbain et d'atteindre une densité moyenne à l'échelle de l'intercommunalité d'au moins 18 logements à l'hectare ;
- de rééquilibrer le parc de logements, en renforçant l'offre locative à Landerneau, notamment en grands logements (T3 et plus), et en proposant une offre en faveur des petits ménages sur l'ensemble de l'intercommunalité ;
- de répondre au vieillissement de la population et aux besoins liés au handicap (logements adaptés / adaptables à proximité des services, identification des besoins en équipements spécialisés et résidences autonomie...) ;
- de répondre aux besoins des ménages les plus modestes par la production d'une offre sociale adaptée, notamment dans les pôles. Le SCoT fixe ainsi un objectif à atteindre pour Landerneau de 20 % de logements sociaux au sein du parc de résidences principales à l'horizon 2039, 7 % pour Daoulas ;
- de favoriser les politiques d'amélioration et de réhabilitation du parc de logements, public et privé (remise sur le marché de logements vacants, résorption de l'habitat indigne, rénovation énergétique...).

ARTICULER LE DÉVELOPPEMENT AVEC L'ARMATURE URBAINE POUR DYNAMISER LES CENTRALITÉS



Porter à connaissance de l'État

La politique locale de l'habitat désigne l'intervention conjointe de plusieurs acteurs dans le but de répondre aux besoins de l'ensemble de la population en matière de logement et de cadre de vie.

L'État détient les principaux leviers d'action sur la politique du logement, à savoir le pouvoir normatif et financier (aides fiscales, aides à la personne, aides à la pierre).

Il définit les orientations générales ainsi que les instruments juridiques et financiers nécessaires à la définition et à la mise en œuvre de la politique de l'habitat.

Le PLH prend en compte les principaux enjeux identifiés par l'État et précisés dans le porter à connaissance.

L'État insiste en particulier sur la nécessité de prendre en compte les dispositions de l'article 55 de la loi SRU, en anticipant les effets qu'elles pourraient avoir sur le territoire communautaire.

De nouvelles obligations de contingents de logements sociaux s'appliqueront aux communes de plus de 3 500 habitants (Landerneau et Loperhet), et celles-ci disposeront de 5 périodes triennales pour atteindre le taux de 20 % de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales.

Il conviendra donc d'anticiper l'application de cette loi et de prévoir un rattrapage proportionné aux carences pour les communes éloignées du taux de 20 %.

Méthodologie et sources

Le diagnostic du PLH s'attache à toujours utiliser les données à la fois les plus récentes et les plus fiables possible. Elles présentent toutes des limites en termes d'âge ou de précision, mais les tendances expliquées sont vérifiées par un travail partenarial avec les élus et les acteurs de l'habitat du territoire.

La principale source statistique est l'INSEE. Elle renseigne sur les dynamiques démographiques et économiques, le parc de logements, les niveaux de revenus et les migrations pendulaires et résidentielles. Son millésime est de 2020, ce qui signifie que le recensement ayant permis la constitution de cette base de données s'est effectué entre 2017 et 2022. Les évolutions seront mesurées entre 2014 et 2020.

Des données des notaires dites « PERVAL » renseignent sur l'ensemble des transactions immobilières en indiquant la localisation de chaque bien vendu, son type, sa taille, son prix, la provenance et la situation socio-professionnelle de l'acheteur. Afin d'avoir un échantillon suffisant, les années 2020 et 2021 sont considérées.

Le Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) présente leur patrimoine bâti : localisation, taille, âge et performance énergétique. Dans ce diagnostic, les données 2021 sont exploitées. Le RPLS ne recoupe pas exactement les données de l'inventaire des logements aidés comptabilisés dans le cadre de la loi SRU, et qui est transmis chaque année par l'État aux communes concernées.

Le Système d'information et de traitement automatisé des données élémentaires sur les logements et les locaux (SITADEL) recense notamment l'ensemble des opérations de construction à usage d'habitation soumises à la procédure d'instruction du permis de construire. Les données sont présentées jusqu'en 2022 pour les logements mis en chantier et les permis de construire déposés.

Les fichiers fonciers standardisés du Cerema portent sur l'analyse du cadastre à l'échelle de la parcelle. Elle présente toutes les données fiscales d'un logement (année de construction, informations sur le propriétaire, statut d'occupation, vacance, type, surface, nombre de pièces etc.) pour l'année 2022.

Bilan du PLH 2015-2023

ORIENTATION 1 : CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENIELLE 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	Ce sont 2047 logements qui ont été commencés entre 2015 et 2022, soit en moyenne 256 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 finalisé

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

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

Action 2-1 Poursuivre les aides engagées dans le cadre de l'OPAH actuelle	Continuer à soutenir l'amélioration de l'habitat	Un soutien important à la réalisation de travaux dans l'ancien (OPAH 2012-2017)
	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 pour l'instant
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 AMÉLIORER LE PARC SOCIAL EXISTANT

Action 1.1 Définir une répartition équilibrée du développement à l'échelle du territoire	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	Une répartition territoriale qui renforce le rôle d'accueil des polarités avec une certaine solidarité territoriale
	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	De nombreux logements sociaux ont bénéficié du soutien de la communauté

ORIENTATION 4 : DÉVELOPPER 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

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	Question à l'échelle du pays de Brest. Pas de prise de décision à ce stade

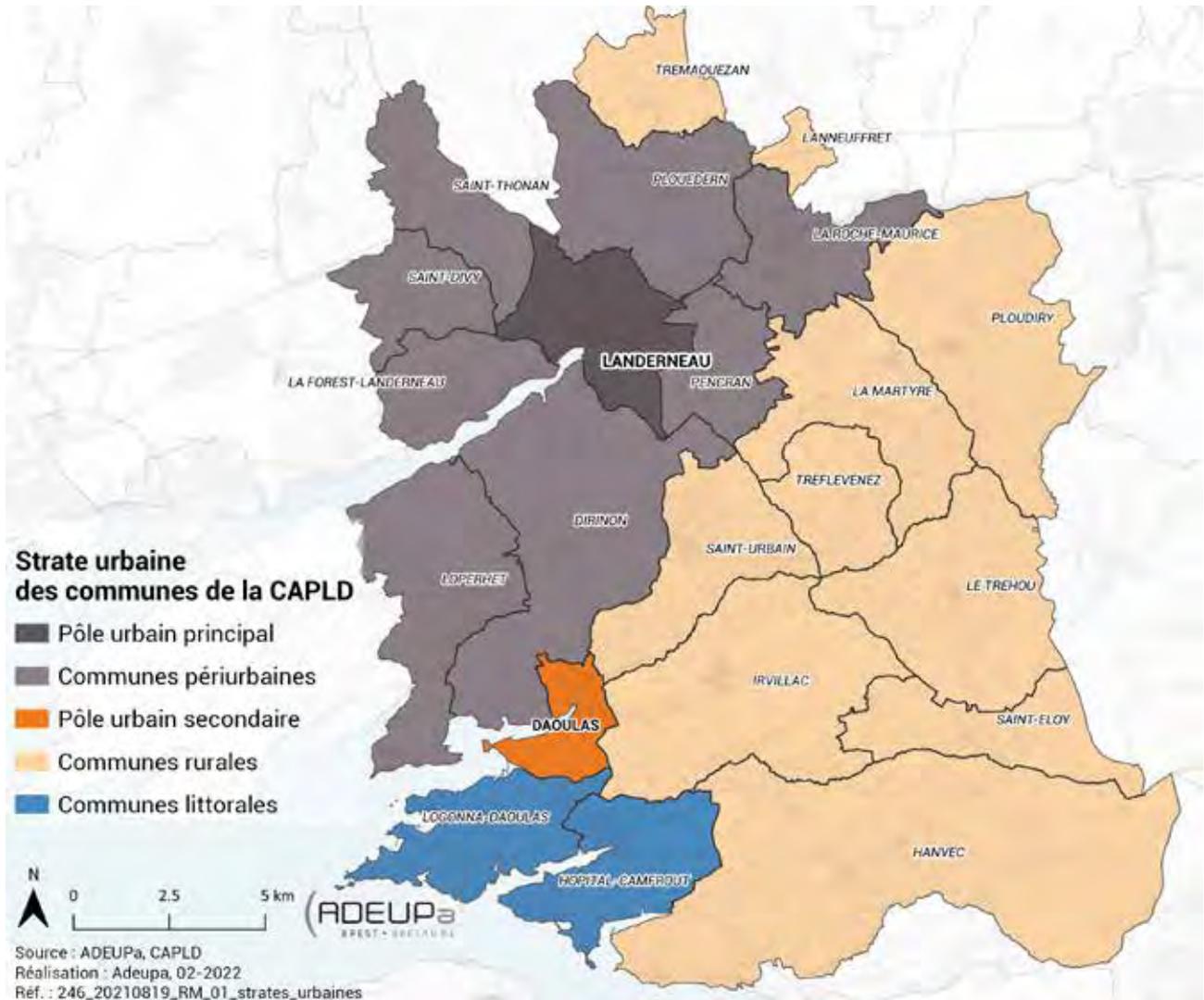
	Action réalisée
	Action en cours de réalisation
	Action non mise en œuvre à ce jour

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

Diagnostic, vers un nouveau PLH



Quelques chiffres clés

49 277
habitants, +0,6 %/an
entre 2014 et 2020
(population municipale 2020)

22
communes

1
pôle urbain

1
pôle urbain d'équilibre

24 014
logements
(fichiers fonciers 2022)

20 777
actifs
(Insee RP 2020)

16 147
emplois
(Insee RP 2020)

Faits marquants du territoire

Un peu de géographie

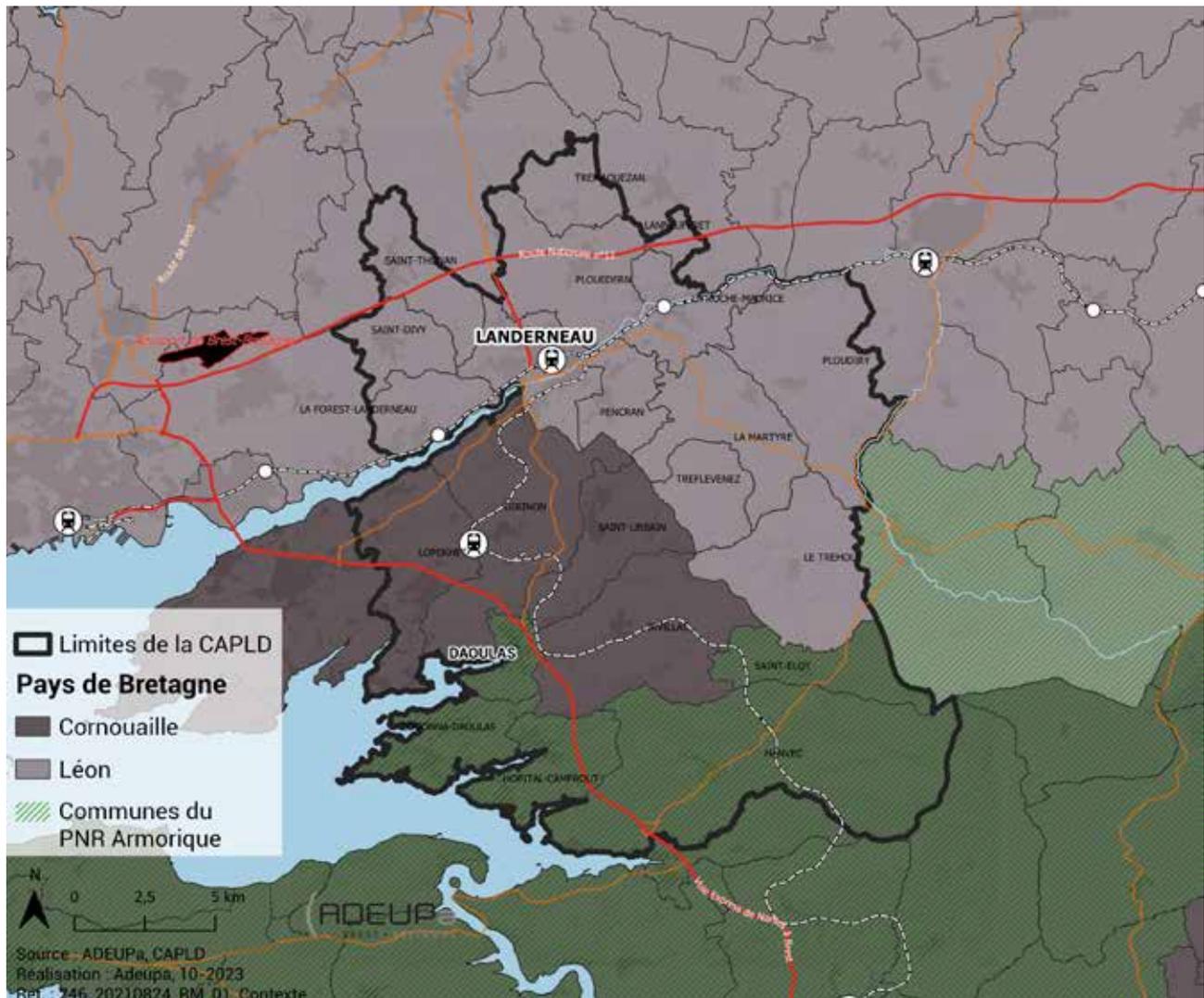
La Communauté d'agglomération du Pays de Landerneau-Daoulas est située à l'est de la métropole brestoise. Elle est voisine de 3 autres EPCI du Pays de Brest (Pays des Abers, Lesneven Côtes des Légendes et CC presqu'île de Crozon Aulne Maritime) ainsi que des communautés du Pays de Landivisiau et de Monts d'Arrée Communauté.

Le sud de l'intercommunalité est dans le Parc Naturel Régional d'Armorique.

Implantée à l'interface entre la Cornouaille, au Sud du fleuve côtier de l'Elorn, et le Pays du Léon au Nord, la Communauté d'agglomération est idéalement située dans l'Ouest Breton, avec une accessibilité facilitée vers Brest, mais aussi vers Quimper et Rennes.

Le pays de Landerneau-Daoulas est tout d'abord facilement accessible par la route, étant traversé d'Ouest en Est par la route nationale 12 reliant Brest à Rennes, et par la route nationale 165 reliant Brest à Quimper. L'accès au territoire se fait également facilement en train, Landerneau étant située à l'intersection des lignes Brest-Châteaulin-Quimper et Brest-Morlaix-Rennes, plaçant la ville de Landerneau à 10 minutes de la gare de Brest et à environ 2 heures de Rennes par TER et TGV. Le territoire compte également une gare TER à Dirinon, sur la ligne Brest-Quimper, et 2 haltes ferroviaires à la Roche-Maurice et la Forest-Landerneau.

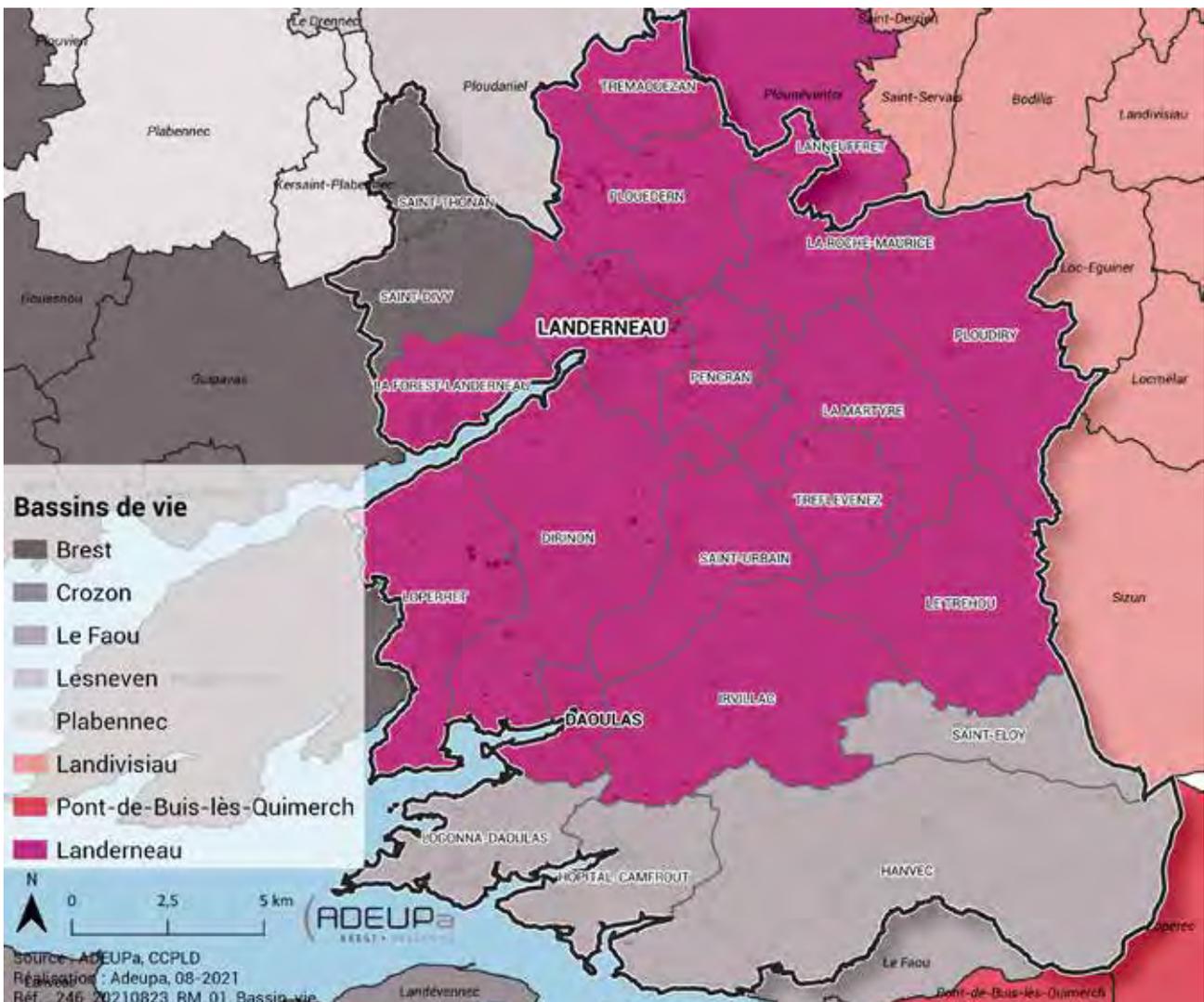
Enfin, le territoire est également situé à proximité immédiate de Guipavas et de l'aéroport de Brest-Bretagne.



Bassin de vie

Selon l'INSEE, le bassin de vie est le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants. La CAPLD est couverte par 3 bassins de vie :

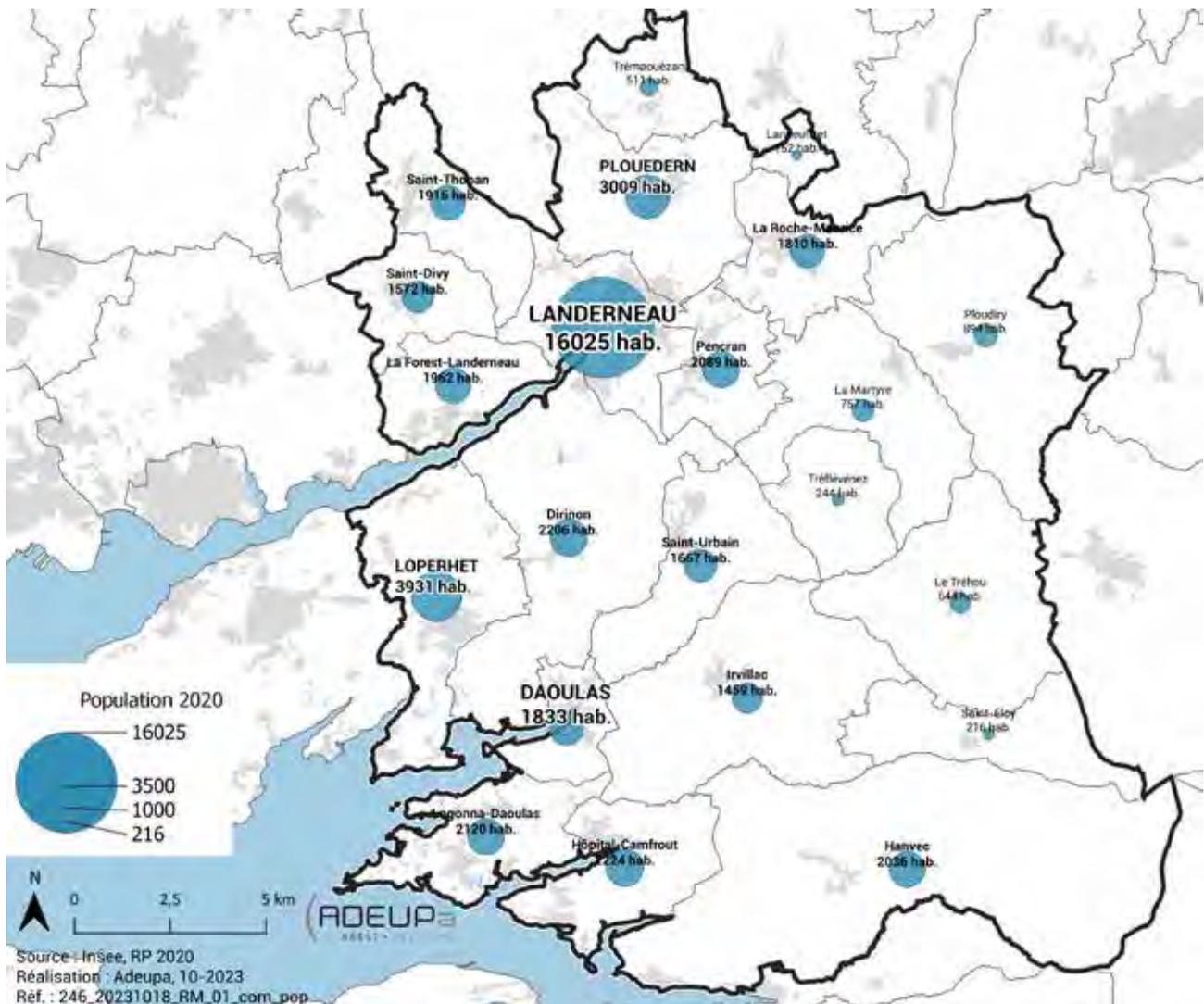
- Bassin de vie de Landerneau, s'étendant sur une large partie Nord et Centre de l'agglomération et même au-delà (Plouneventer),
- Bassin de vie du Faou, s'étendant sur les quatre communes les plus au Sud,
- Bassin de vie de Brest, au Nord-Ouest, s'étendant sur les communes de Saint-Divy et Saint-Thonan.



La population des communes

En 2020, la communauté d'agglomération de Landerneau-Daoulas compte 49 277 habitants (somme des populations municipales, INSEE RP 2020). À l'échelle du Pays de Brest, elle constitue la deuxième intercommunalité la plus peuplée après Brest Métropole. Landerneau, avec 16 025 habitants, est la deuxième polarité urbaine du Pays de Brest et la 4e commune la plus peuplée du département.

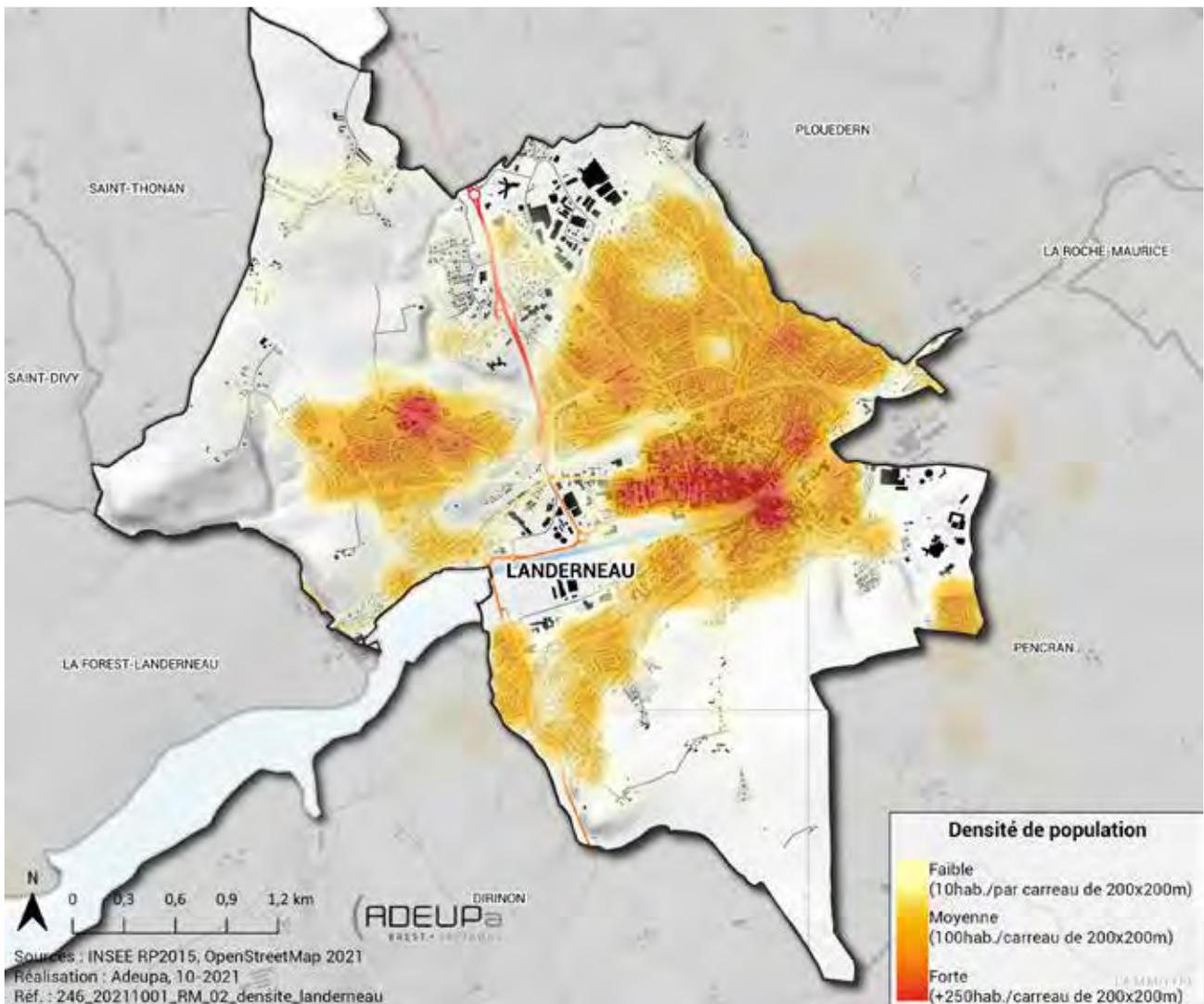
2 communes dépassent les 3 000 habitants, Plouédern et Loperhet, quand le pôle relais de Daoulas atteint 1 833 habitants.



Le pôle urbain de Landerneau

Avec 16025 habitants (en population municipale), le pôle de Landerneau est la 4e commune la plus peuplée du Finistère et montre une situation singulière, de part de son poids démographique mais également par l'importance de l'offre en équipements, des services proposés et leur localisation. Porte d'entrée de l'Ouest Breton, la localisation de Landerneau lui permet d'assurer une position de ville d'interface majeure entre la métropole de Brest et l'est de la Bretagne. Sa situation de carrefour des voies routières et ferroviaires en fait un pôle privilégié capable de proposer un niveau de service proche de ce que l'on peut retrouver au niveau métropolitain. Ainsi, comme inscrit dans le Schéma de Cohérence Territo-

riale, Landerneau fait l'objet d'une attention particulière dans la définition et la caractérisation des pôles de l'armature urbaine du Pays de Brest.

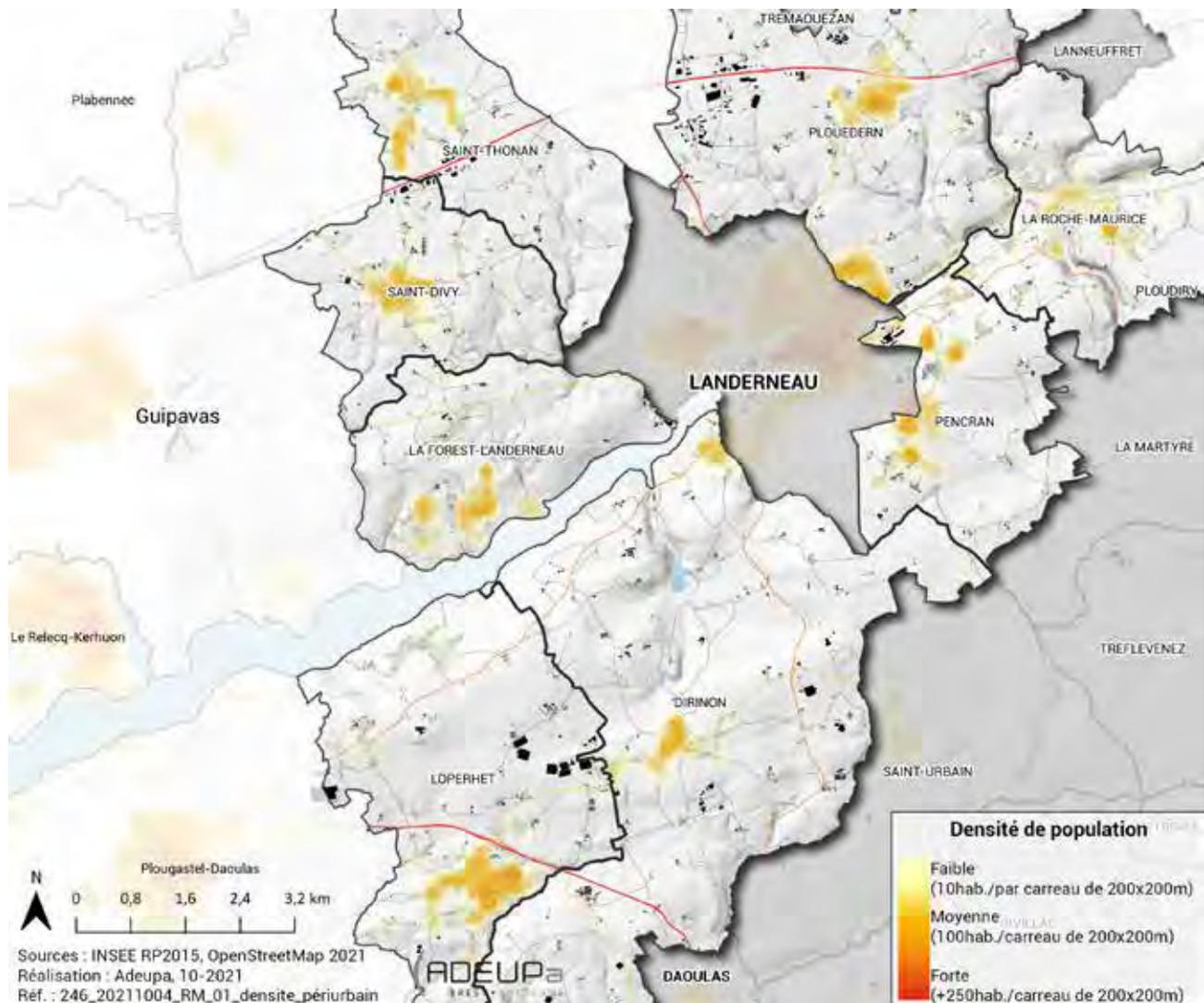


Les communes périurbaines

Les communes périurbaines sont liées à un pôle urbain et entretiennent un lien fort avec ce dernier. Au sens purement statistique et géographique du terme, une commune périurbaine voit au moins 40 % de sa population, ayant un emploi, travailler dans le pôle urbain. Avec 18495 habitants, elles concentrent plus de population que Landerneau, et connaissent la plus forte croissance de population sur les six dernières années. La particularité de ces communes est de connaître de fortes mobilités domicile-travail, reposant en large partie sur l'usage de l'automobile. Ce seul critère fonctionnel ne suffit pourtant pas pour appréhender les interdépendances entre la centralité et sa couronne, car

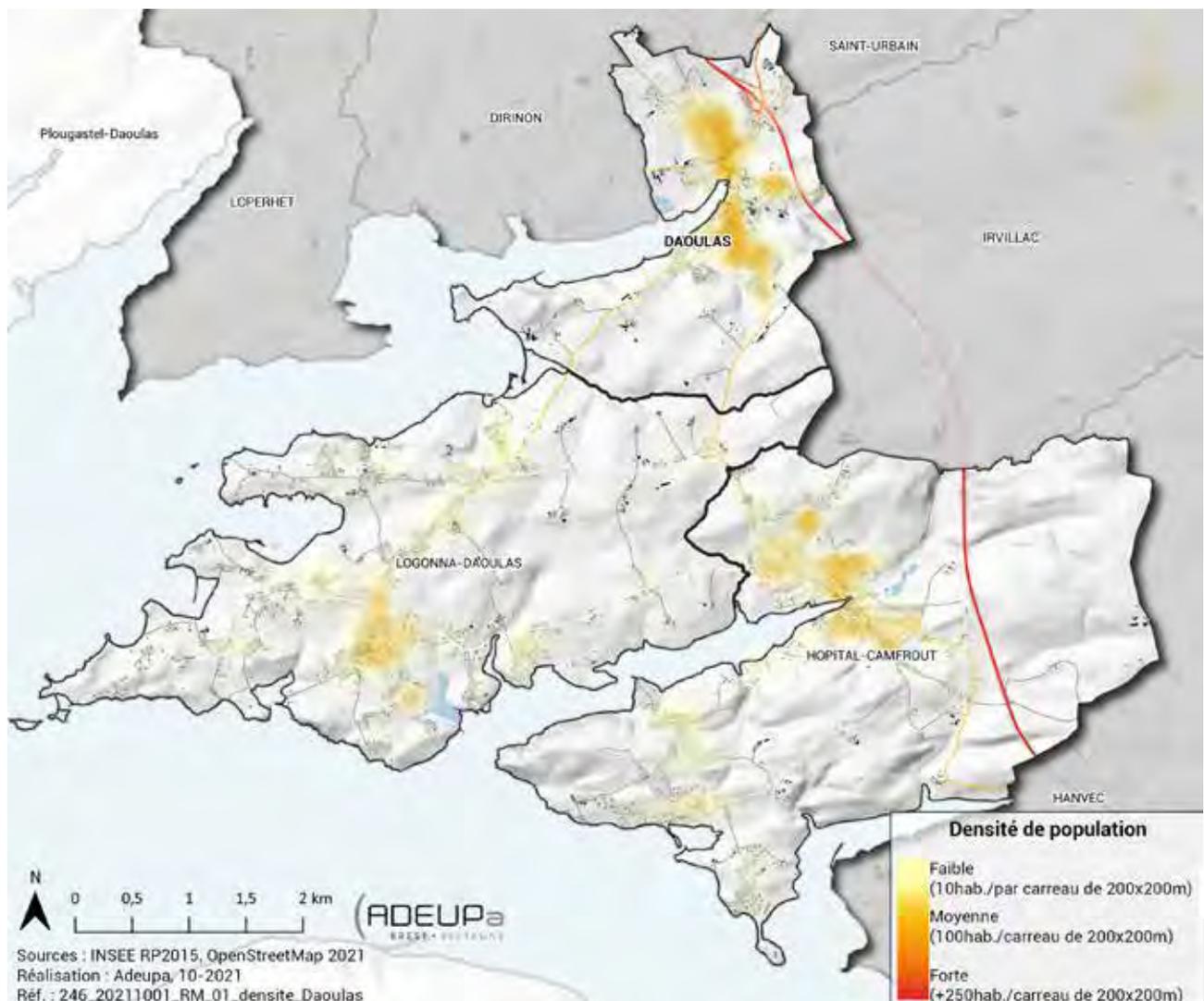
la centralité est aussi le lieu où sont effectuées les principales activités culturelles et de loisirs, et où se fait l'accès aux commerces et aux équipements structurants (lycées, hôpitaux et services publics). Ici, la majorité des communes péri-urbaines sont sous l'influence directe de Landerneau, certaines parties de Dirinon, Pencran et Plouédern étant en continuité directe de la ville-centre.

Saint-Divy et Saint-Thonan sont, d'après l'INSEE, dans l'aire d'influence directe de la métropole brestoïse.



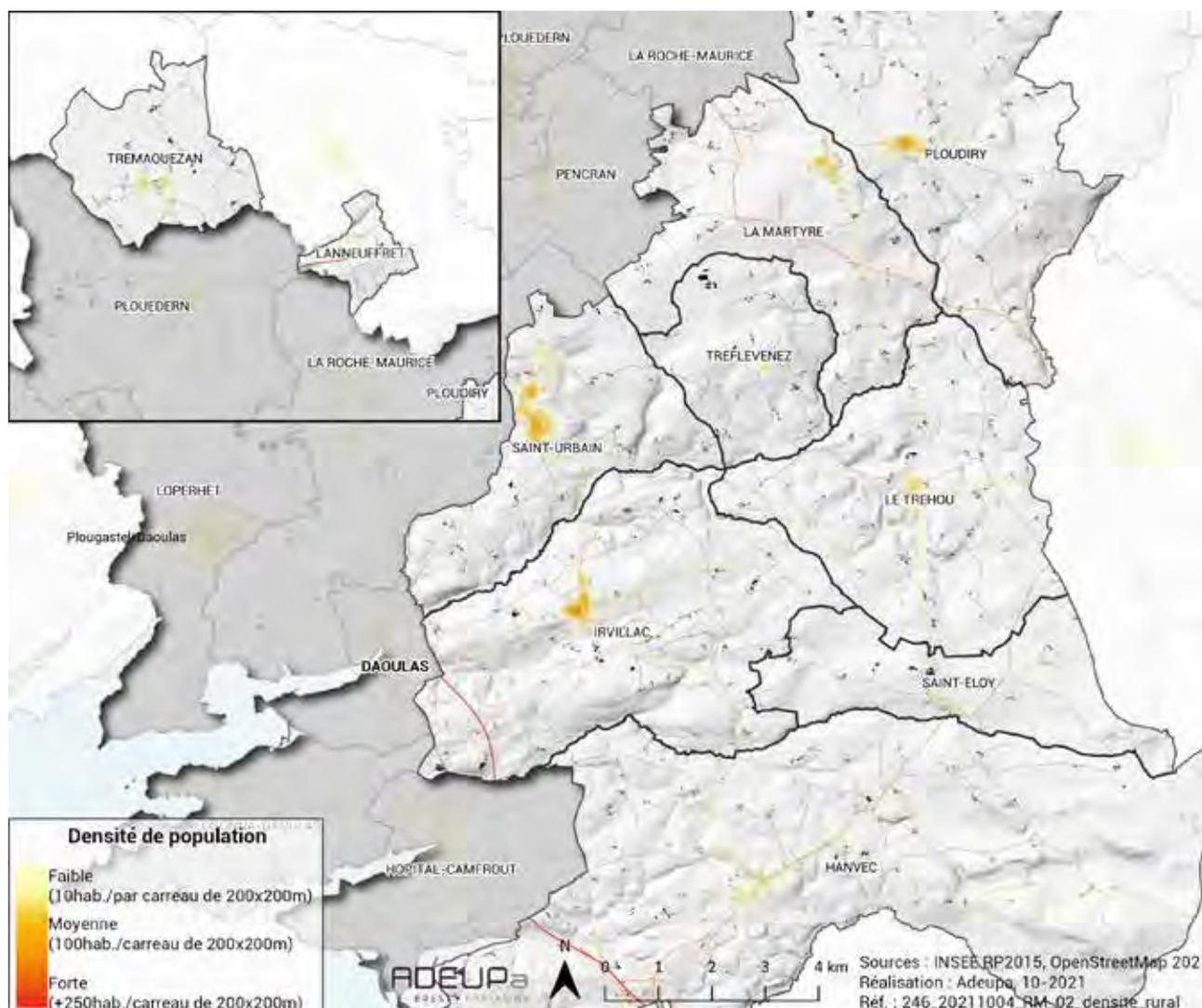
Daoulas et les communes littorales

Avec 6177 habitants, dont 1833 sur la seule commune de Daoulas, ce secteur est situé au sud de l'intercommunalité. Il est organisé autour de Daoulas, commune identifiée comme pôle relais dans le SCoT du Pays de Brest. Elle dispose en effet d'une offre de services et d'équipements permettant de subvenir aux besoins des populations alentour. Les communes de Logonna-Daoulas (2120 hab.) et l'Hôpital-Camfrout (2224 hab.) sont chacune plus peuplées que Daoulas, mais elles ne comportent que peu de services et sont constituées de hameaux côtiers éloignés du bourg. Ces hameaux sont marqués par une présence significative de résidences secondaires.



Les communes rurales

Ces communes, situées à l'est de l'agglomération et au nord de Plouédern, se caractérisent par leur faible densité de population. Avec 8580 habitants, ces 10 communes représentent plus de la moitié de la superficie du territoire intercommunal. Saint-Urbain et Hanvec comptent chacune plus de 2000 habitants. Leur population est répartie dans de nombreux hameaux.



Une offre étoffée d'équipements et de services sur le pôle urbain de Landerneau, un maillage assez complet dans la CAPLD

La ville-centre de Landerneau concentre un certain nombre d'équipements et de services répondant à des fonctions dans les domaines de l'enseignement, de la santé, de la culture, du commerce, des sports et des loisirs. Elle accueille des équipements de rayonnement métropolitain :

- des équipements à vocation administrative et sociale,
- des équipements d'enseignement notamment secondaire et supérieur. Il est à noter que le Conseil Départemental a engagé la construction d'un second collège à Landerneau, sur la rive droite de l'Elorn.
- une offre médicale élevée avec la présence d'un hôpital, d'une clinique et une multi-représentation des fonctions de base (médecins généralistes et spécialistes, dentistes, infirmiers, EHPAD et résidences seniors, etc.),
- plusieurs équipements culturels (Fonds Hélène et Édouard Leclerc pour la Culture, Galerie de Rohan, médiathèque Per Jakez Helias, Maison de la musique, centre culturel Le Family, espace Saint-Ernel),
- des équipements de sports et de loisirs (centre aquatique Aqualorn, salle omnisports « la Cimenterie », skate-park, plateaux sportifs de Mescoat, Kergreis, et Saint Ernel proposant gymnases, stades, etc.),
- une gamme complète de services marchands avec près de 300 commerces en activité achalandant 30 communes et un équipement commercial diversifié de grandes surfaces alimentaires et spécialisées.

Ces fonctions sont à conforter au bénéfice de l'ensemble du territoire car ils contribuent à son dynamisme et à la qualité de son cadre de vie.

Place administrative et commerciale historique au sud du territoire, Daoulas possède de nombreux équipements et services qui répondent aux besoins de sa population et de celle des communes alentour. Avec une zone de chalandise de 12000 habitants, elle est par ailleurs la seule commune, en dehors de Landerneau, qui présente une structure commer-

ciale d'une densité significative. La commune possède également un tissu associatif important, ce qui témoigne du dynamisme de la vie locale.

Hormis les plus petites communes du territoire qui ne comptent que quelques centaines d'habitants, toutes disposent d'un, voire deux équipements scolaires (public et privé). Des services d'accueil de loisirs périscolaires et extra-scolaires (mercredis et vacances) sont généralement organisés, que ce soit directement par les communes ou en gestion déléguée à des associations.

Les équipements sportifs et de loisirs sont également nombreux et plutôt bien répartis sur le territoire. L'audit des équipements sportifs mené en 2013 a mis en évidence 315 équipements sportifs, soit une densité de 68 équipements sportifs pour 10000 habitants. Les moyennes départementales et régionales sont respectivement de 65 et 61.

Globalement, les communes disposent d'un maillage commercial de proximité plutôt satisfaisant : 19 communes disposent d'au moins un commerce de première nécessité. Ce constat est toutefois à nuancer dans les communes à dominante rurale ou celles à proximité immédiate de pôles commerciaux d'envergure de la métropole brestoise : dans les deux cas, la difficulté à maintenir des commerces viables conduit les communes à s'impliquer plus particulièrement dans le montage de projets spécifiques, notamment dans le cadre des opérations mixtes commerces-habitat ou commerces-services.

Dynamique socio-démographique et mobilités résidentielles

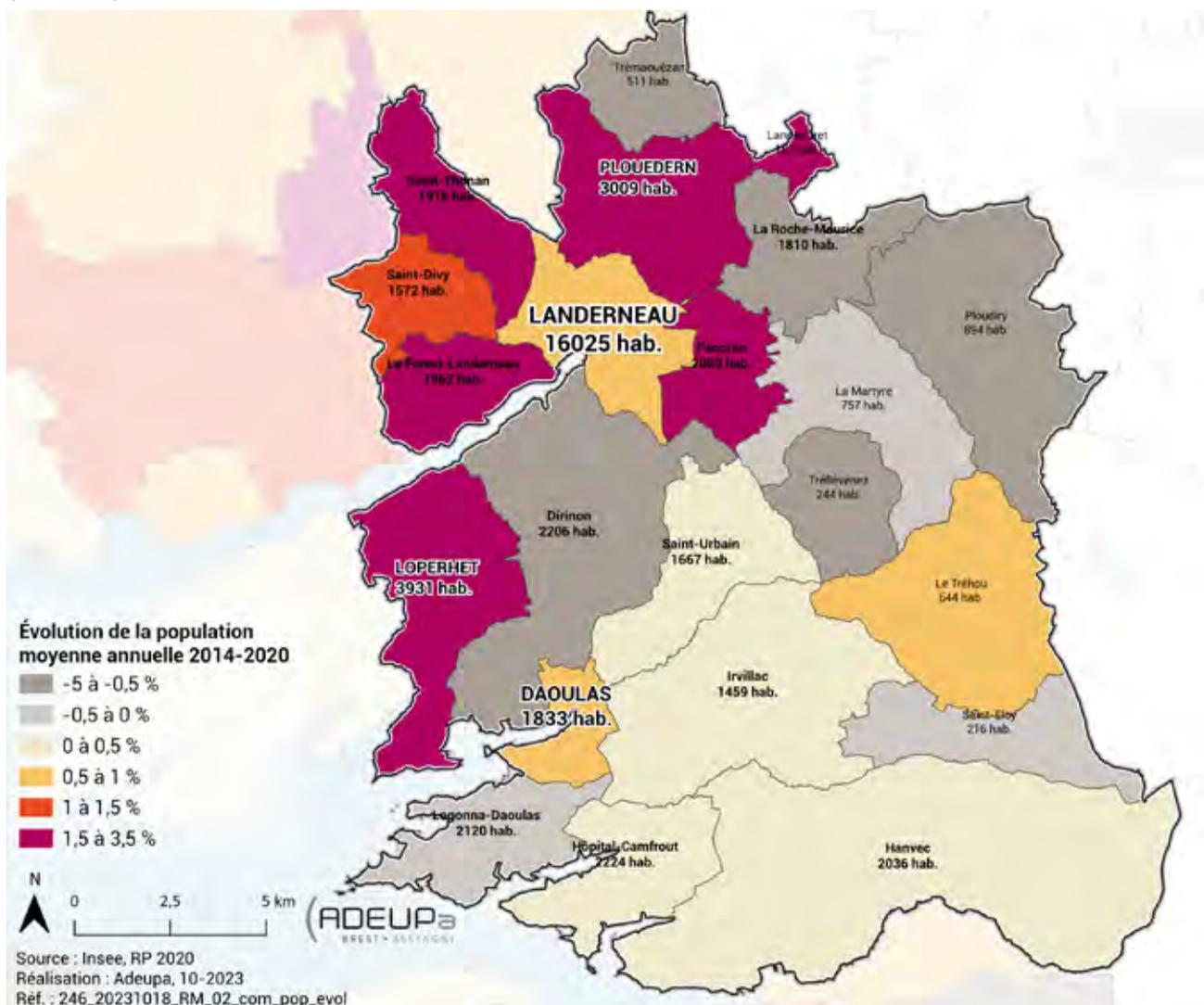
La Communauté d'agglomération du Pays de Landerneau-Daoulas compte près de 50 000 habitants au sein de 22 communes. Pleinement intégrée dans le Pays de Brest, elle s'impose comme un pôle économique de l'Ouest Breton en étant la seconde polarité de l'aire brestoise. À l'instar du précédent PLH, le territoire est partitionné en sous-ensemble représentant des strates urbaines et constitue la maille d'analyse des dynamiques à l'œuvre.

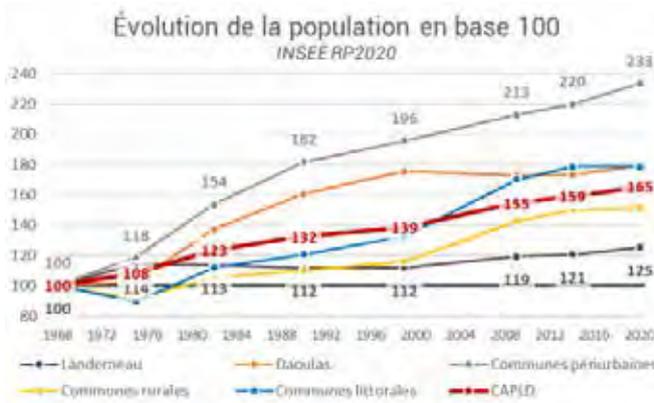
Évolutions socio-démographiques

49 277 habitants, une croissance démographique continue depuis 1970

Entre 2014 et 2020, l'agglomération a gagné 0,63 % de population chaque année, soit un gain annuel de 303 habitants. Ce rythme est supérieur à celui du Finistère (+0,21 %) mais aussi à celui du Pays de Brest (+0,27 %).

Le territoire est attractif pour les habitants extérieurs à l'intercommunalité. Les communes périurbaines, en particulier celles situées au Nord du territoire, connaissent la progression de population la plus rapide, avec +1 % d'habitants par an sur la période 2014-2020.





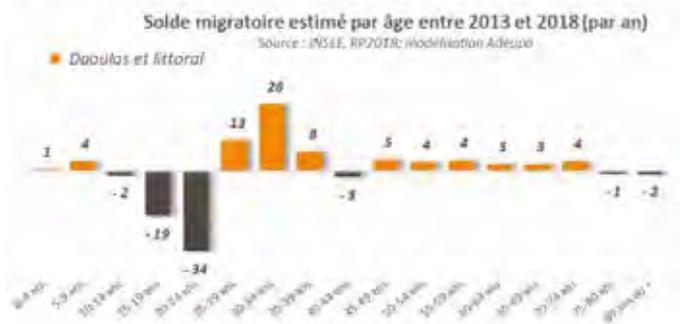
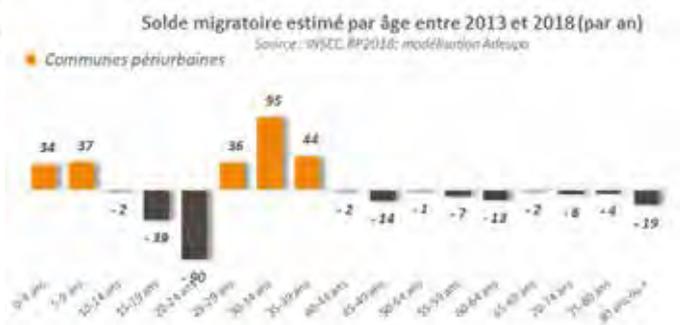
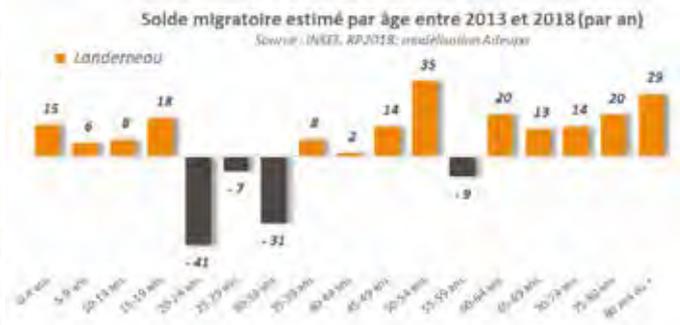
La croissance de la population est davantage portée par le solde migratoire (0,40 %), que par le solde naturel (+0,23 %), ce qui traduit l'attractivité du territoire, notamment auprès des jeunes ménages. La tranche d'âges des jeunes de 15 à 24 ans présente un solde migratoire négatif (-284). Il s'agit principalement des étudiants qui partent faire leurs études en dehors du territoire, mais aussi des jeunes en recherche d'un premier emploi.

Le territoire est attractif pour la tranche d'âges des actifs en âge de constituer une famille (25-44 ans). Compte tenu du solde migratoire positif pour les enfants (moins de 10 ans), on voit que ces familles sont déjà composées de très jeunes enfants.

À Landerneau, la situation est légèrement différente. Parmi les nouveaux arrivants, on compte davantage de ménages de plus de 35 ans avec des enfants plus âgés, et des personnes de plus de 50 ans. En plus des dynamiques démographiques endogènes, les migrations résidentielles participent au vieillissement rapide de la population landernéenne.

Dans les communes périurbaines, le solde migratoire positif est lié en particulier à l'arrivée de jeunes ménages de 25 à 40 ans. Ces jeunes ménages ont généralement déjà des enfants quand ils s'installent. Dans les tranches d'âges supérieures, le solde migratoire est légèrement négatif.

Le profil des communes rurales est sensiblement le même.



Un vieillissement général de la population et un renouvellement qui se fait difficilement

Même si le territoire reste encore jeune, la CAPLD est confrontée à un vieillissement de sa population.

L'indice de jeunesse, le ratio entre les moins de 20 ans et les personnes âgées de plus de 60 ans, est actuellement de 1,05, c'est-à-dire que l'on compte un peu plus d'un jeune pour un sénior. Ce taux était de 1,4 dix ans auparavant.

Le vieillissement de la population se traduit par une augmentation du nombre de personnes âgées de plus de 65 ans et par une baisse des personnes de moins de 18 ans.

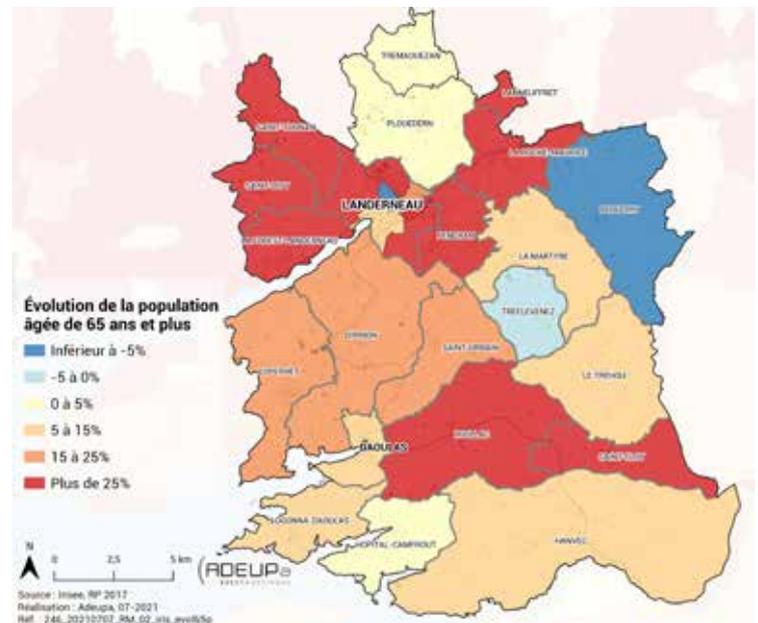
Entre 2014 et 2020, la CAPLD enregistre ainsi une augmentation de sa population de plus de 65 ans de +4,4 % par année, soit une progression 4 fois plus rapide que l'évolution de la population toutes tranches d'âges confondues. L'intensité du phénomène est plus importante que sur le reste du Pays de Brest (+3,5 %/an) et le reste du Finistère (+3,3 %).

Le taux de natalité est par ailleurs en baisse. Il est passé de 12,5 naissances par an à 10,6 en 6 ans, soit désormais un taux inférieur à la moyenne nationale (11,2 naissances pour 1000 habitants). La baisse de la natalité est également sensible dans la ville de Landerneau qui joue un rôle important dans le renouvellement de la population de la CAPLD : la ville-centre accueille des jeunes actifs, ils y ont leur premier enfant avant de partir s'installer dans le périurbain, Sur les six dernières années, le taux de natalité sur Landerneau est passé de 11,7 naissances pour 1000 habitants à 9, soit nettement en deçà de la moyenne départementale qui est une des plus basses de France.

Ce renouvellement plus faible de la population se traduit par une baisse des effectifs scolaires depuis 2018 (- 56 élèves en 3 ans, en maternelle et en école primaire, soit 4 % des effectifs de 2018).

Les communes périurbaines vieillissent plus rapidement (corrélé à la période de périurbanisation du Pays de Landerneau-Daoulas). Le vieillissement est en revanche moins marqué dans les communes littorales déjà plus âgées.

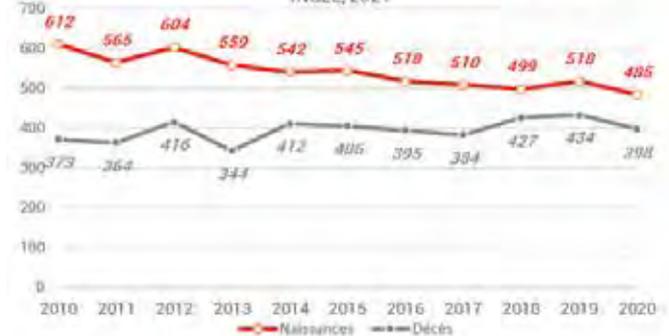
Au vu de la dynamique actuelle de vieillissement de la population, les questions d'adaptation des logements aux personnes âgées et/ou à mobilité réduite, et de libération (par effet de génération) de logements adaptés pour l'accueil des familles, vont se poser avec davantage de force dans les 20 prochaines années.



Évolution annuelle des personnes de plus de 65ans, entre 2014 et 2020
 INSEE RP2020



Évolution longue des naissances et décès
 INSEE, 2021



Une petite majorité des nouveaux emménagés n'est pas issue du territoire

Seulement 48 % des ménages nouvellement installés dans leur logement résidaient déjà dans le pays de Landerneau Daoulas. C'est un chiffre assez bas puisque sur les autres territoires de l'Ouest breton, le ratio s'établit plutôt autour des deux tiers de ménages locaux. Les nouveaux emménagés venant de l'extérieur sont pour la majorité d'entre eux issus des autres intercommunalités du pays de Brest (56 %).

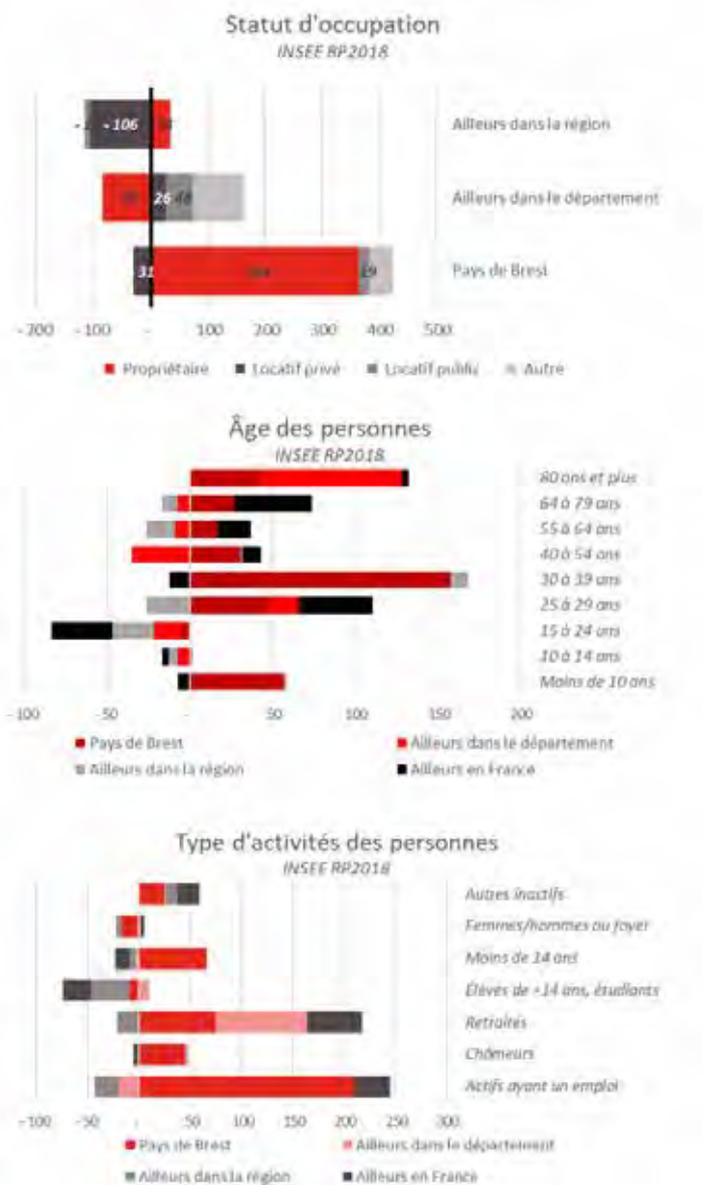
Le solde migratoire entre la CAPLD et la Métropole est très nettement excédentaire.

La grande majorité des personnes qui viennent s'installer dans l'agglomération achètent leur logement. Il s'agit plutôt de trentenaires, puisqu'ils représentent à eux seuls 42 % des nouveaux ménages venant du Pays de Brest.

Les personnes ne venant pas de la région Bretagne sont également bien représentées

Le nombre de personnes venant d'autres régions françaises est significatif. Elles représentent 20,3 % des nouveaux arrivants extérieurs, un volume et une part nettement supérieurs aux ménages venant d'autres départements de la région Bretagne (6,6 %). Il faut néanmoins préciser que si le volume de nouveaux arrivants non bretons est important, le nombre de départ est supérieur. Ceci implique un solde migratoire négatif entre la CAPLD et les autres régions françaises.

Ces ménages viennent plutôt pour devenir propriétaires de leur logement. Les personnes quittant l'agglomération pour d'autres régions s'installent à l'inverse très nettement en location. Parmi les départs, on observe une surreprésentation de jeunes étudiants âgés de 15 à 24 ans.



Un territoire familial, avec une tendance à la baisse de la taille des ménages

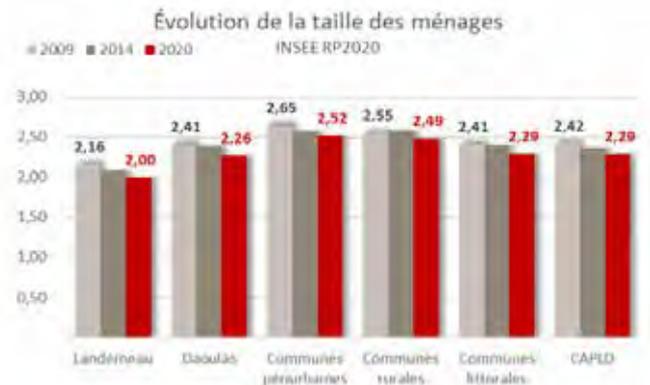
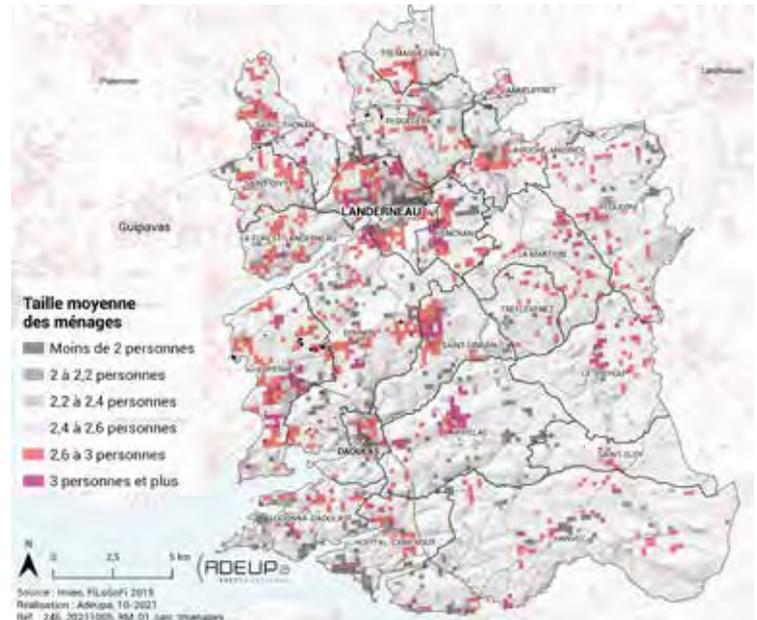
En 2020, le nombre moyen de personnes par foyer s'élève à 2,29 personnes, contre 2,07 pour le Pays de Brest et 2,05 pour le département du Finistère. Cette taille des ménages encore plutôt élevée illustre le rôle spécifique joué par le territoire dans l'accueil des familles. On recense en effet 67,2 % de familles sur le territoire, contre seulement 58 % dans le Pays de Brest et 57 % dans le Finistère.

La baisse de la taille moyenne des ménages est continue depuis plusieurs décennies, mais si elle semble se « tasser » sur les 10 dernières années. Cette évolution s'explique par le vieillissement de la population et les comportements de décohabitation (divorces/séparations). Elle se traduit par davantage de ménages unipersonnels.

Les centres-villes de Landerneau et de Daoulas concentrent davantage de petits ménages (moins de 2 personnes par ménage en moyenne). Ce même phénomène s'opère sur les secteurs côtiers de Logonna-Daoulas et de l'Hôpital-Camfrout et sur certains hameaux ruraux.

Comme elles accueillent encore de nombreuses familles, les communes périurbaines conservent une taille moyenne qui est encore relativement élevée. Le potentiel de décohabitation étant important, on peut s'attendre à une poursuite de la diminution de la taille des ménages dans ces communes dans les prochaines années.

Cette baisse de la taille des ménages va affecter les besoins en logement, d'un point de vue quantitatif (à population égale, si le nombre de personnes par ménages diminue, le nombre de foyers, donc le besoin de logements augmente) et qualitatif (les petits logements seront de plus en plus recherchés).



Emplois, actifs, déplacements domicile-travail

Un pôle d'emplois majeur du Pays de Brest

Avec 16768 emplois au recensement de 2020, dont près de la moitié dans la ville de Landerneau (7844 emplois soit 46,8 %), la CAPLD concentre 9,7 % des emplois¹ du Pays de Brest et 12,7 % des actifs².

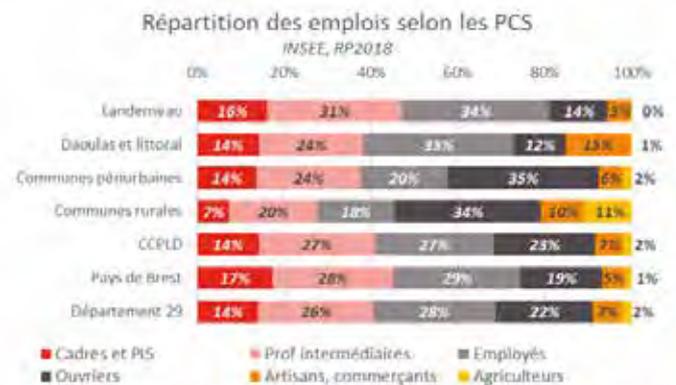
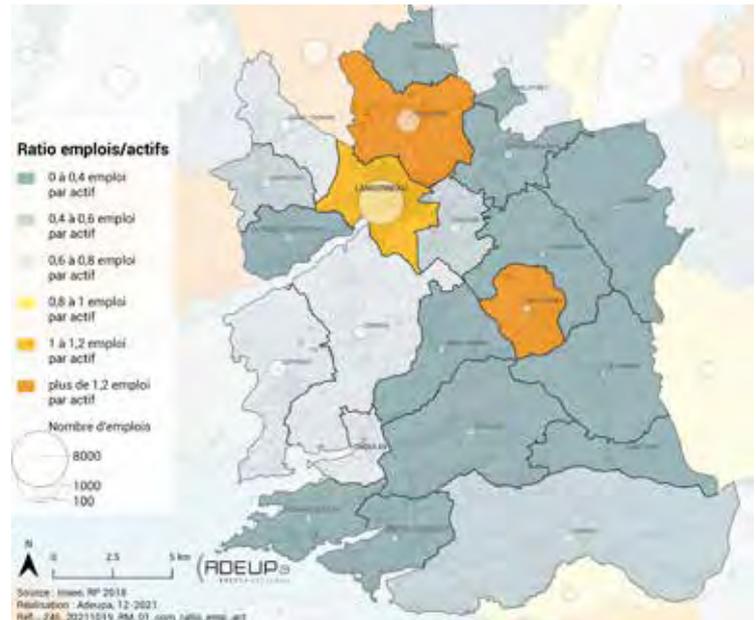
La ville de Landerneau est la troisième polarité économique du Pays de Brest, derrière Brest et ses 81 500 emplois et Guipavas (9800 emplois). La CAPLD compte un pôle d'emploi secondaire: Plouédern et ses 2157 emplois.

On enregistre 0,79 emploi pour un actif occupé, un chiffre moins important que pour l'ensemble du Pays de Brest (1) ou pour le département (0,99). Ce ratio traduit le caractère partiellement résidentiel du territoire.

La ville de Landerneau garde un profil équilibré, propre à un pôle d'emploi, avec 1,21 emploi pour 1 actif. Ce ratio est plutôt stable. Plouédern, à la faveur d'un nombre d'emplois significatif, propose 1,57 emploi pour 1 actif occupé. Tréflévénez a un ratio également élevé (2,65), mais le faible nombre d'emplois et d'actifs modère ce chiffre.

Les communes situées au sud et à l'est proposent moins de 1 emploi par actif, avec des profils nettement plus résidentiels. Les communes à l'ouest de Landerneau, à l'exception de La Forest-Landerneau, proposent des profils plus équilibrés.

La tendance récente montre une hausse continue du nombre d'emplois sur l'agglomération: +1 % par an sur les 6 dernières années, soit un niveau légèrement supérieur à l'augmentation du nombre d'actifs (+0,6 %/an).



1. Ce sont les emplois comptabilisés au lieu de travail, soit dans la CAPLD

2. Ces actifs sont des personnes en emploi ou à la recherche d'un emploi, qui résident dans la CAPLD, peu importe leur lieu de travail

78 % des emplois sont occupés des ouvriers (23,6 %), des employés (27,1 %) et des professions intermédiaires (27,2 %).

À Landerneau, il y a davantage de cadres (15,6 % des emplois occupés), dans des proportions assez similaires à ce que l'on peut trouver dans l'ensemble Pays de Brest (17,3 %). On y trouve en revanche peu d'emplois d'ouvriers (13,8 %), tout comme sur Daoulas (8,5 %) et les communes littorales (16,5 %). Ce profil est particulièrement représenté dans les communes périurbaines et rurales (respectivement 35 % et 34 %).

Des actifs un peu plus qualifiés

D'après les données de l'INSEE de 2020, le territoire de Landerneau-Daoulas compte 23180 actifs. Près d'un tiers d'entre eux réside dans la ville de Landerneau (7254 actifs). La CAPLD concentre 9,7 % des emplois du Pays de Brest, mais 12,7 % des actifs de ce même territoire.

Le nombre d'actifs a progressé plus rapidement que l'évolution du nombre d'emplois. Si cette progression du nombre d'actifs concerne tout le territoire de l'intercommunalité, ce sont les communes périurbaines et le secteur de Daoulas et les communes littorales qui ont connu la plus forte augmentation du nombre d'actifs sur les 5 dernières années.

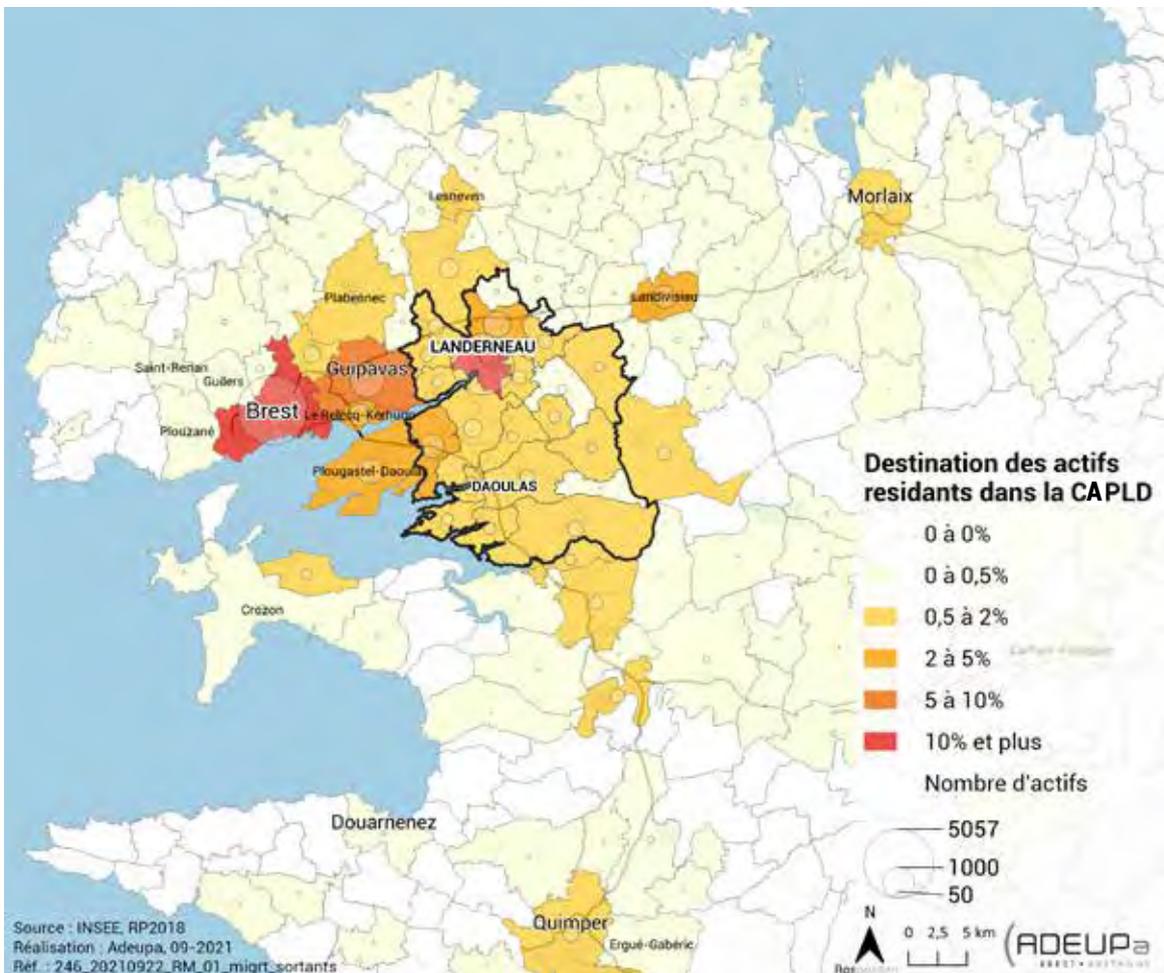
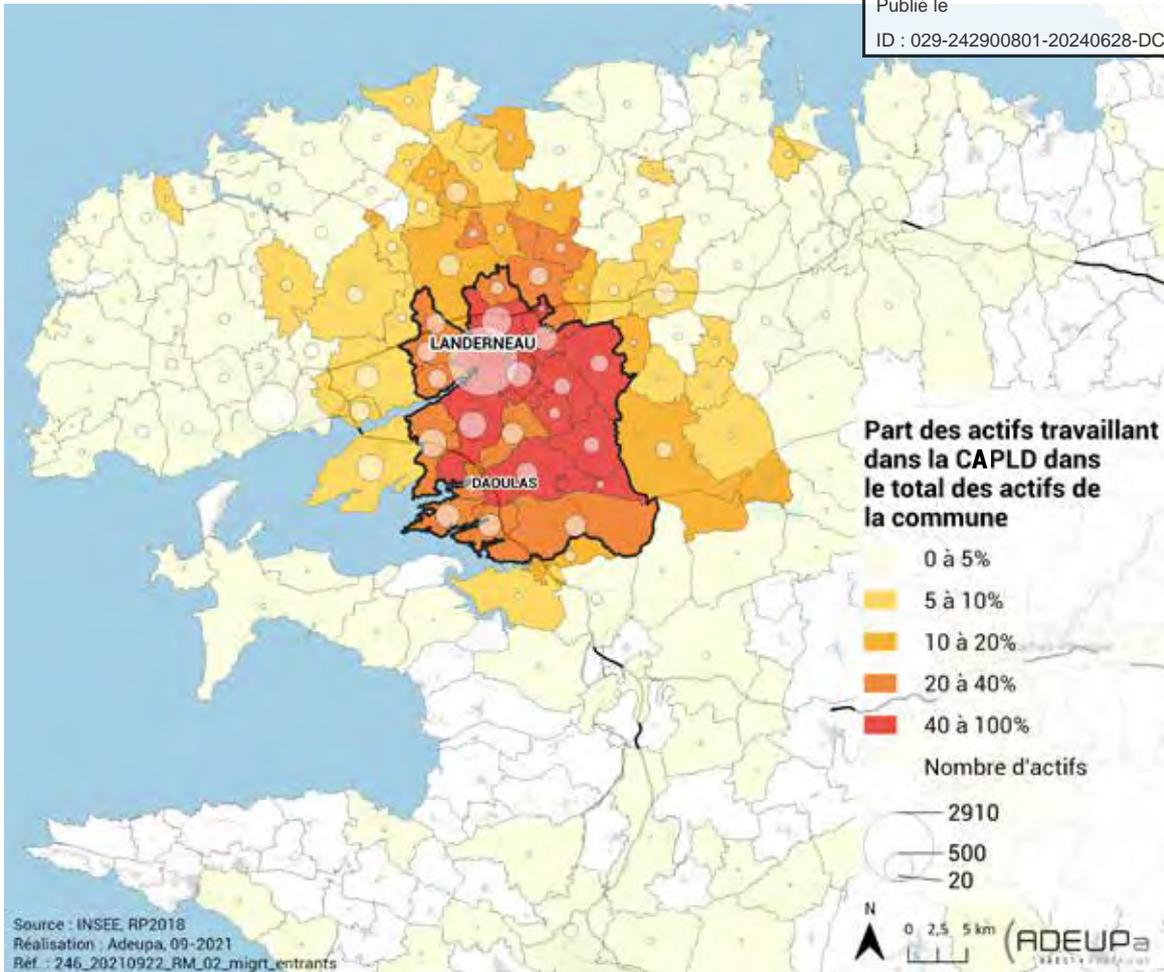
Le rapport entre le nombre de cadres et le nombre d'employés et d'ouvriers est de 0,40 dans la CAPLD, quand il est de 0,39 dans le Pays de Brest. Ce rapport est stable depuis 10 dernières années, alors qu'il a baissé sur l'ensemble du Finistère.

Des travailleurs allant vers Brest, mais une polarité d'emplois attirant des actifs des territoires environnants

40,2 % des actifs vivent et travaillent sur le territoire (8571 des 21263).

Une part importante des actifs du territoire travaille à Brest et dans le reste de la métropole (38,4 %). On observe également des migrations pendulaires vers le bassin de Châteaulin et la presqu'île de Crozon au Sud, ainsi que vers Landivisiau puis Morlaix à l'Est (19,2 % des actifs) et vers la communauté de Lesneven Côte des Légendes. Les actifs résidant dans l'intercommunalité et sortant du département sont peu nombreux (1,9 %).

Le rôle de pôle d'emploi du pays de Landerneau-Daoulas se confirme au regard de l'origine géographique diversifiée des personnes qui viennent y travailler. Elles se déplacent principalement depuis la métropole brestoise (2740 actifs), le pays de Landivisiau (1270) et la communauté de Lesneven Côte des Légendes (1060).



Le niveau de vie des ménages

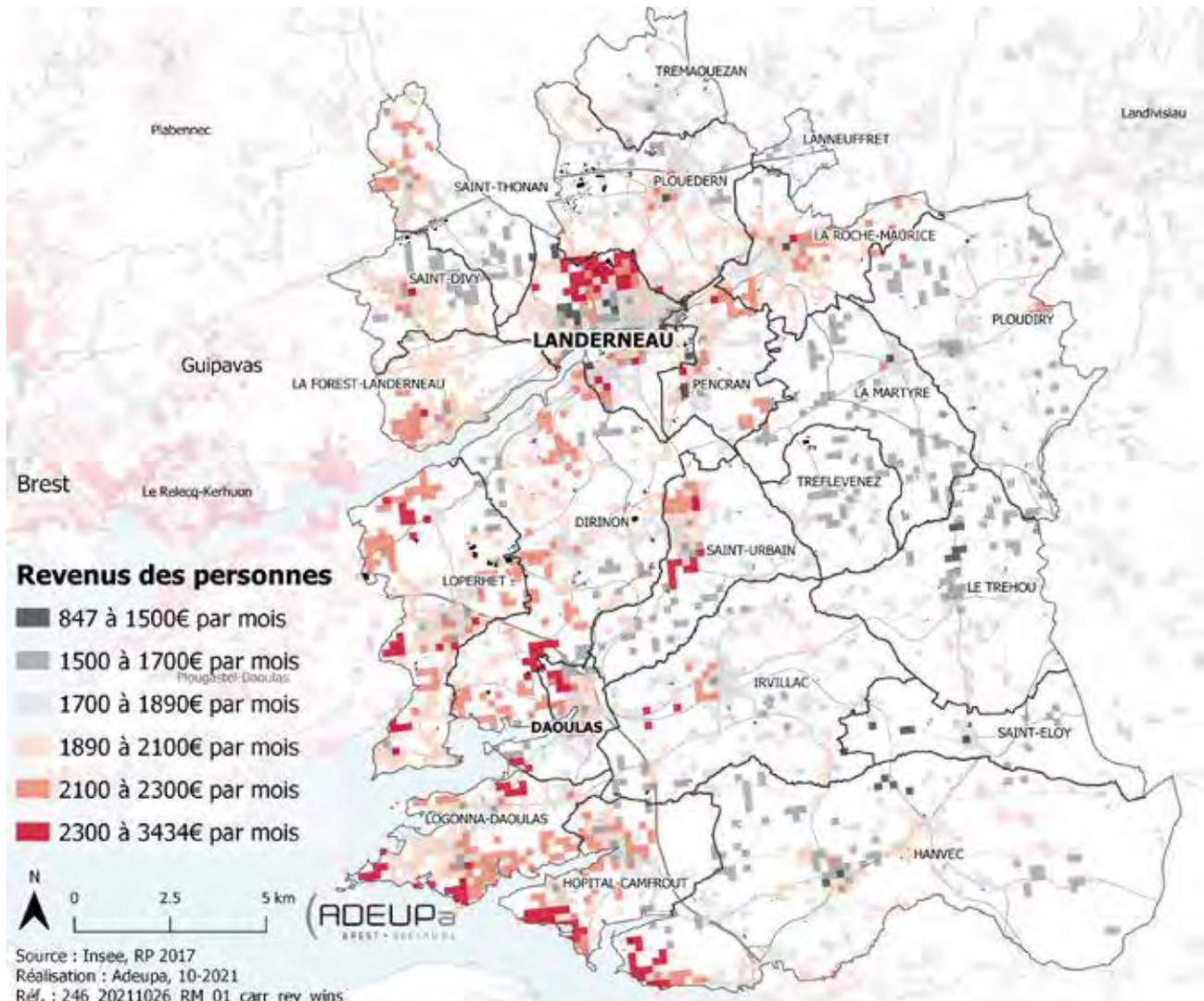
Un gradient de revenus Ouest-Est

Les communes de l'intercommunalité présentent un revenu médian par unité de consommation parmi les plus élevés du Finistère. Avec 23630 € par an et par UC en 2020, les habitants ont le 3e revenu médian des intercommunalités du département, derrière la CC du Pays Fouesnantais et la CC du Pays d'Iroise.

On observe nettement une disparité Ouest-Est dans la distribution des revenus médians par commune, avec des revenus plus élevés à l'Ouest, notamment dans les communes littorales. À titre d'exemple, les habitants de La Forest-Landerneau ont un revenu médian supérieur de 22 % aux ménages de Saint-Eloy (25820 € par UC contre 21140 €).

Avec 22620 € par an et par UC, les ménages de la ville de Landerneau ont un niveau de revenus médian légèrement supérieur à la moyenne départementale (22400 €).

Malgré cette disparité Est-Ouest, la dispersion des revenus entre les ménages est relativement faible. En effet, le revenu interdécile (l'écart entre les 10 % les plus riches et les 10 % les moins riches) est très modéré puisqu'il n'est que de 3,2 contre 4 dans le Finistère. On retrouve ainsi une population plus homogène qu'ailleurs en termes de revenus.



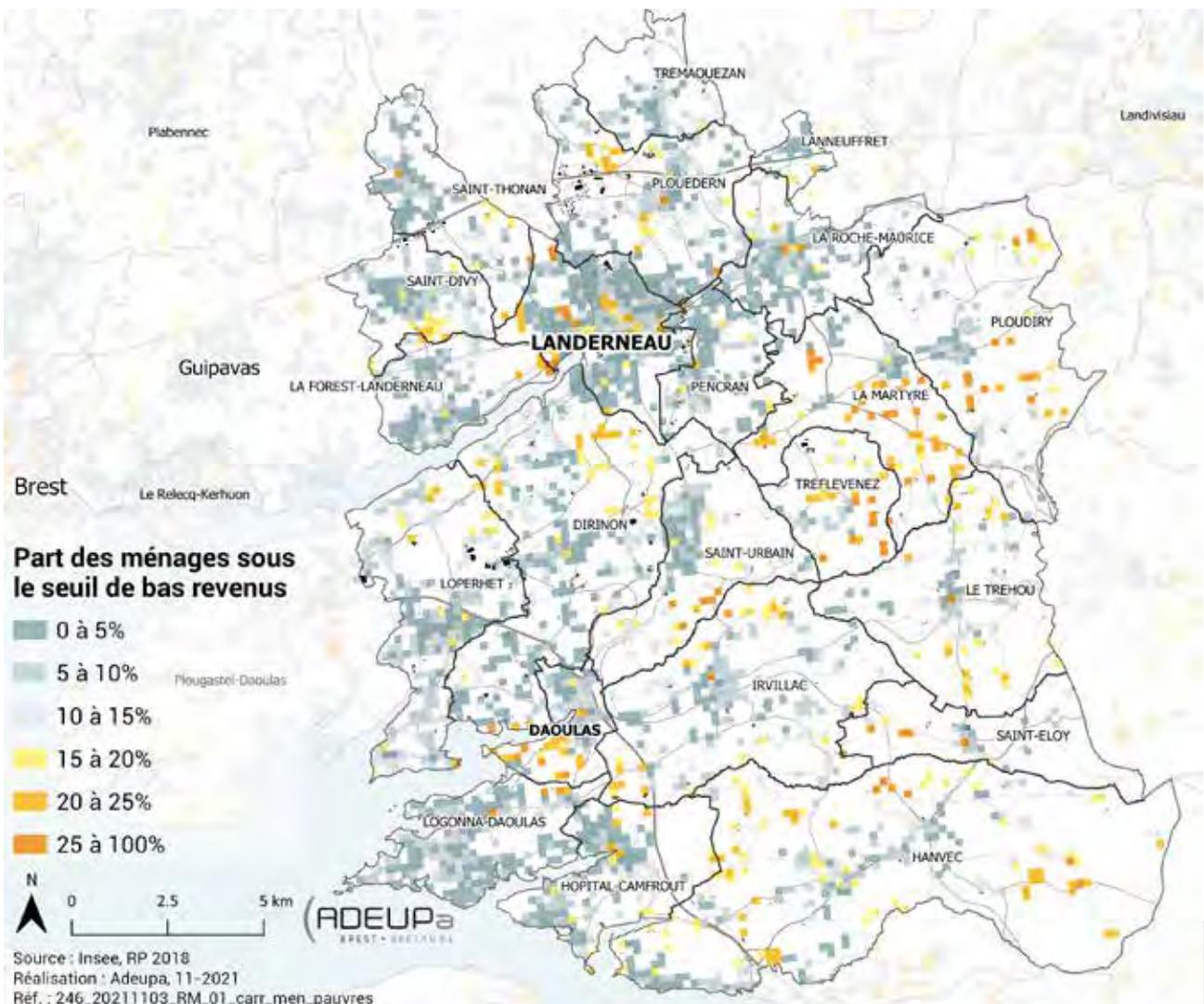
Moins de situations de pauvreté

11,2 % des ménages de l'intercommunalité vivent sous le seuil de bas revenus (qui correspond à 60 % du revenu médian), ce qui est peu comparé aux 16,9 % des ménages pauvres recensés en Bretagne et aux 21,4 % en France métropolitaine.

Comme pour la distribution des revenus des ménages, nous pouvons constater que ce sont les communes rurales, les plus à l'Est, qui concentrent les difficultés. Certains hameaux situés notamment à La Martyre, Tréflévenez, Ploudiry, Hanvec ou dans le sud de la commune de Daoulas concentrent des ménages fragiles.

Autre indicateur confirmant ce constat général, la part des bénéficiaires d'aides de la CAF est nettement moindre que dans le département (10 % contre 15 %). L'essentiel de ces bénéficiaires réside dans les communes périurbaines, les plus proches de Brest, et à Landerneau.

Les ménages les plus précaires sont ceux qui déclarent les indemnités chômage comme principale source de revenus. Ils ont plus de deux fois moins de revenus (11160 € par UC) que la moyenne. S'en suivent ensuite les locataires du parc social (13600 € par UC) et les familles monoparentales (15940 € par UC). Les



ménages locataires du parc privé disposent également de revenus inférieurs à la médiane (18510 € par UC), avec une forte dispersion des revenus entre le 1er et 10e décile (ratio interdécile de 4,6).

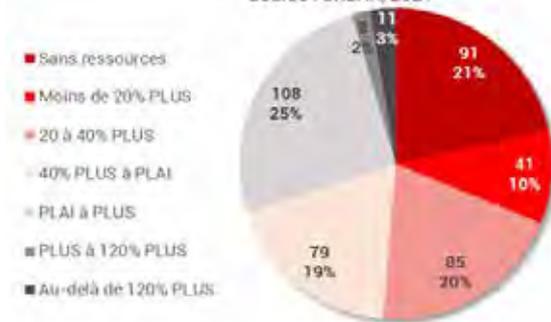
Si l'on s'attarde sur le profil des ménages locataires du parc privé, on constate que 82 % d'entre eux sont éligibles au logement social de type PLUS, contre 69 % pour l'ensemble des ménages de l'intercommunalité, tous statuts d'occupations confondus.

Alors que l'on compte 23 % de ménages éligibles au logement très social de type PLAI sur l'ensemble des ménages de la CAPLD, c'est 43 % des ménages du parc locatif privé qui peuvent y prétendre.

On peut également constater que 70 % des demandeurs d'un logement social sont éligibles au PLAI, et seulement 25 % au PLUS, ce qui tend à modérer les propos sur la faible représentativité des ménages précaires sur le territoire. Ces ménages sont peu nombreux, mais ont des besoins d'accompagnement très marqués.

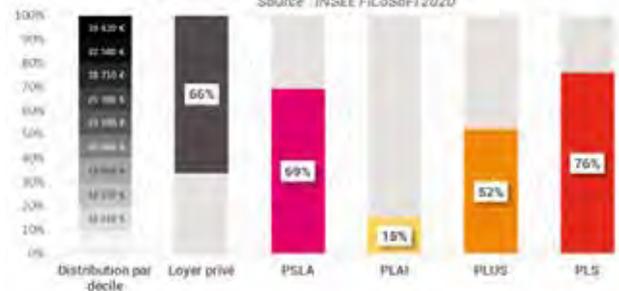
Nombre et part des demandes par type de financement des LLS

Source : CREHA, 2021



Accès aux segments du marché des ménages

Source : INSEE FLoSaFi 2020



À retenir

Points clés

- Une évolution démographique positive depuis plus de 40 ans.
- Un solde naturel encore important mais qui s'inscrit à la baisse.
- Un vieillissement rapide de la population.
- Un manque de renouvellement récent de la population.
- Un retour des séniors dans les polarités, et notamment à Landerneau.
- Un desserrement des ménages
- Moins de ménages en situation de pauvreté que dans les territoires voisins mais des disparités entre les communes.

Enjeux

- Un desserrement de la taille des ménages à prendre en compte dans la programmation de logements pour maintenir la dynamique démographique souhaitée.
- Accueillir les ménages plus âgés dans les centralités, sans pénaliser les ménages en recherche des mêmes typologies (jeunes actifs).
- S'assurer de répondre aux besoins d'accueil des jeunes familles.

Une offre de logements standardisée ?

La Communauté d'agglomération du Pays de Landerneau-Daoulas compte près de 24014 logements en 2022, dont 20945 logements en résidences principales, 1579 logements vacants privés et 1490 résidences secondaires. Un tiers des logements se concentre à Landerneau.

Une majorité de grandes maisons occupées par leurs propriétaires

De nombreux logements anciens dans les centres et un parc plus récent dans les communes périurbaines

Le parc de logements du territoire est relativement récent. En effet, en 2022, près de la moitié (55 %) des logements du pays de Landerneau-Daoulas a été construite après 1974, c'est-à-dire après les premières réglementations thermiques.

Le parc est particulièrement récent dans les communes périurbaines, avec 65 % de logements construits après 1974 et 39 % à partir de 1990, contre 54 % et 33 % pour l'intercommunalité.

Une large part du parc de Landerneau a été construite avant 1974 (54 %), le rendant potentiellement plus énergivore que le parc de l'intercommunalité.

La part du parc très ancien, construit avant 1946, est également notable puisqu'elle représente près de 22 % du total de logements. Ce parc très ancien est davantage représenté dans les communes rurales (34 %).

Cette analyse met en exergue un enjeu d'amélioration des performances, notamment énergétiques, d'une partie du parc de logements.

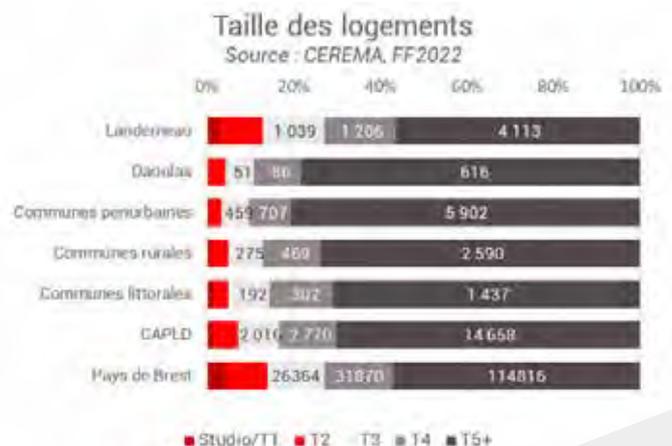
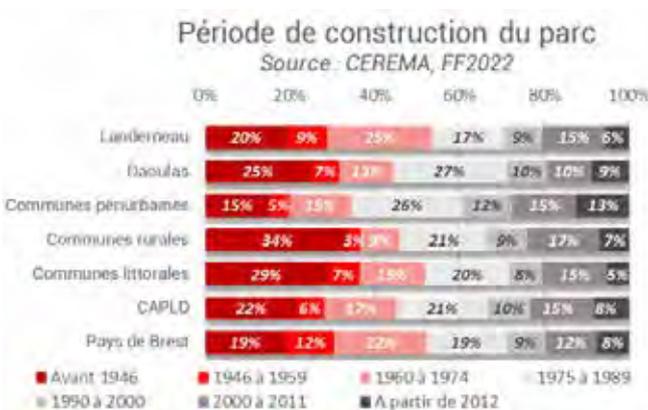
Un parc dominé par la maison individuelle

Le parc de logements du Pays de Landerneau- Daoulas est constitué à 83 % de maisons. Elles se situent plus particulièrement en dehors de la ville de Landerneau où elles représentent 96 % du parc, contre seulement 59 % dans la polarité landernéenne.

Les résidences principales du territoire se caractérisent par leur grande taille. Les 5 pièces et plus représentent 70 % du parc de l'agglomération en 2020, et jusqu'à 81 % dans les communes périurbaines, contre seulement 56 % à Landerneau. Ces dernières années, la production de nouveaux logements est venue renforcer ce parc de grands logements.

Les petits logements (1 et 2 pièces) se concentrent dans la ville de Landerneau. En effet, si la ville-centre ne compte que 34,5 % des logements de l'intercommunalité, elle concentre 62,5 % des petits logements de l'intercommunalité (14,1 % de l'offre totale landernéenne).

La structure actuelle du parc de logements de la CAPLD est de moins en moins adaptée à l'évolution du profil des ménages (augmentation des ménages unipersonnels, baisse du nombre de familles avec enfants). Compte tenu de la faible diversité de l'offre, une partie des ménages, et en particulier les jeunes, parviennent difficilement à se loger sur le territoire.



Principalement des propriétaires occupants

D'après les fichiers fonciers, la CAPLD compte environ 24000 logements en 2022, dont 34 % de situés à Landerneau (8196 logements). 86 % de ces logements sont des résidences principales.

Les trois quarts des résidences principales sont occupées par leur propriétaire, avec des disparités assez marquées entre Landerneau (60 %) et les communes périurbaines (85 %).

Le centre-ville de Landerneau concentre à lui seul 45 % de l'offre locative privée de toute la CAPLD.

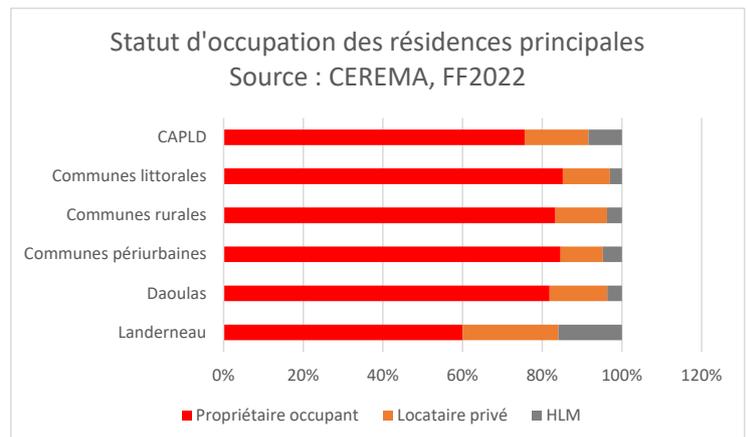
Malgré son statut de pôle relais, Daoulas compte assez peu de logements locatifs et voit son parc de résidences principales largement occupé par des propriétaires occupants (82 %).

Les communes rurales et littorales comptent également une part significative de propriétaires occupants (respectivement 83 % et 85 %). L'offre locative présente dans ces communes est principalement située dans les centres bourgs.

L'offre en logements locatifs sociaux représente 7,2 % des logements de la CAPLD, avec 1704 logements. Ces logements sont très largement localisés dans la ville de Landerneau (1158 logements).



Photo : Saint-Urbain



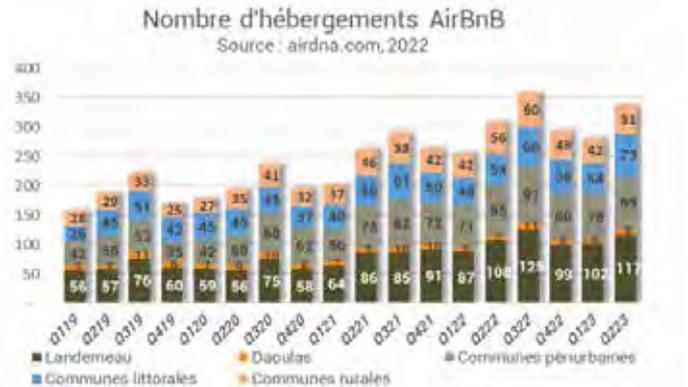
Un poids non négligeable de résidences secondaires et de meublés touristiques

Près de 6,5 % des logements de la CAPLD sont des résidences secondaires.

La majorité d'entre elles se situe sur les communes littorales, où elles représentent 15,8 % du parc de logements. Elles sont bien représentées notamment à Logonna-Daoulas.

À l'inverse, Landerneau compte qu'assez peu de résidences secondaires, avec 3,4 % du total de son parc de logements.

Le poids des locations touristiques, de type « AirBnB » n'est pas à négliger, avec 359 locations enregistrées à l'été 2022 et une moyenne de 305 logements sur l'année. À Landerneau, le parc en location AirBnB représenterait 7 % du parc locatif privé. Si ce parc reste encore relativement contenu, chaque année le volume de logements loués de manière temporaire augmente, ce qui participe à la tension du marché local.



Crédit photo : Loperhet - aLamoureux

Des segments du parc privé nécessitant un accompagnement

Une vacance de logements contenue mais localisée

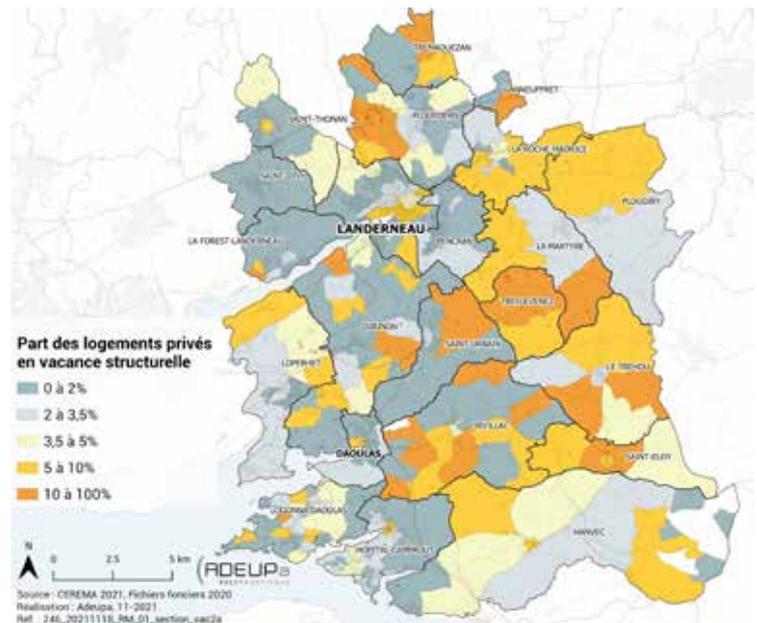
Selon les fichiers fonciers, 6,6 % des logements de la CAPLD sont vacants en 2022 (5,8 % en 2020 selon les données INSEE). La vacance est donc, en première approche, assez peu représentée dans l'intercommunalité, ce qui témoigne d'un marché immobilier plutôt tendu.

Daoulas et les communes périurbaines présentent une vacance inférieure au reste du territoire, avec respectivement 6,2 % et 4,9 % des logements.

Les communes rurales, situées à l'Est du territoire, présentent des taux plus élevés, qui dépassent souvent les 8 % du parc de logements. Cette représentation plus forte de la vacance est certainement à mettre en lien avec la présence d'un parc de logements plus ancien. La vacance de plus de 2 ans (vacance dite structurelle) est également plus marquée dans ces communes rurales (4,2 % des logements privés vacants depuis plus de 2 ans), et en particulier dans leur centre bourg (7,5 % de logements vacants de plus de 2 ans en moyenne).

La ville de Landerneau enregistre en 2022 un taux de vacance de 8,1 %. Même si la vacance est plus élevée que la moyenne de l'agglomération, la situation n'est pas pour autant alarmante puisqu'une grande partie de cette vacance est temporaire, liée à la rotation des ménages, et donc nécessaire. On pourrait même considérer que la vacance frictionnelle est légèrement déficitaire compte tenu du rôle de polarité qu'exerce Landerneau sur son territoire.

Dans le cœur de la ville de Landerneau, la vacance structurelle s'établirait à 5,2 % du parc total de logements, donc un taux plutôt élevé. Un taux de vacance structurelle normale se situe en effet plutôt entre 3 et 3,5 % du parc.



Habitat indigne et mal-logement

D'après le recensement du parc privé potentiellement indigne (PPPI), on observe peu de situations. L'essentiel des difficultés se situe dans le parc locatif privé de Landerneau et dans celui des maisons individuelles occupées par leurs propriétaires dans les communes rurales. Une étude, menée par les services en 2015, montre que l'agglomération ne fait pas partie des intercommunalités les plus fragiles du Finistère, même s'il existe des situations de mal-logement.

On recense 7 signalements en 2022 auprès de la cellule départementale de l'habitat indigne (4 en 2019, 1 en 2020 et 6 en 2021). À la suite de ces signalements, la cellule contacte les communes concernées, afin de les accompagner et de les doter d'outils pour leur permettre d'intervenir.

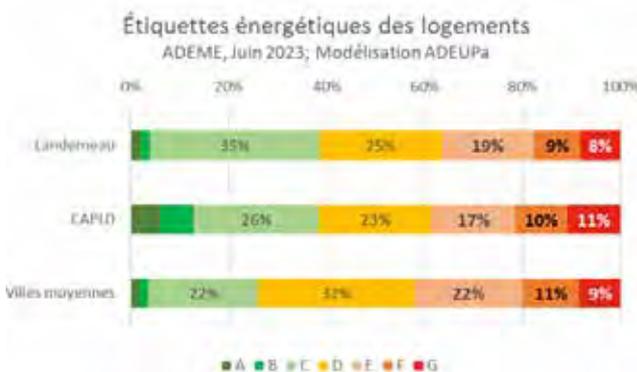
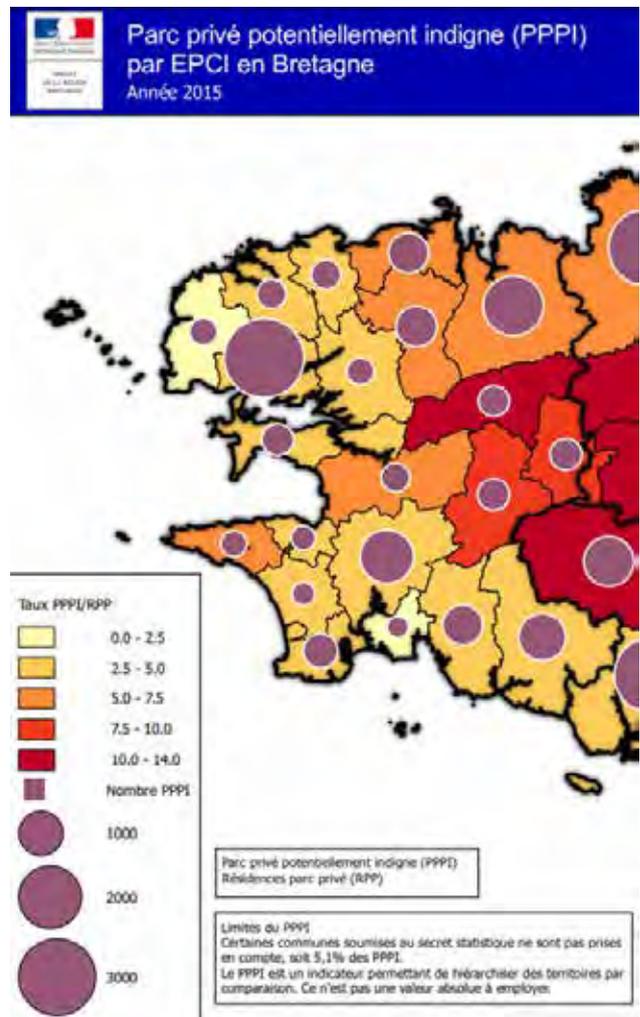
Dynamique de rénovation du parc

Un parc plutôt en bon état mais à surveiller

D'après les données partielles de l'ADEME et les modélisations de l'Adeupa, le parc de logements de l'agglomération n'est pas un des plus énergivores, même si des besoins d'amélioration existent.

Les modélisations étant complexes pour des communes avec un nombre réduit de logements, il est néanmoins possible de constater qu'environ 21 % du parc de logements de la CAPLD serait potentiellement énergivore, avec des logements consommant plus de 330 kWh/m² et par an.

La part de passoires énergétiques serait de 17 % sur la commune de Landerneau. La ville-centre dispose de logements moins énergivores que les autres villes comparables de l'Ouest Breton.



Assez peu de ménages éligibles aux aides de l'Anah pour la rénovation du parc

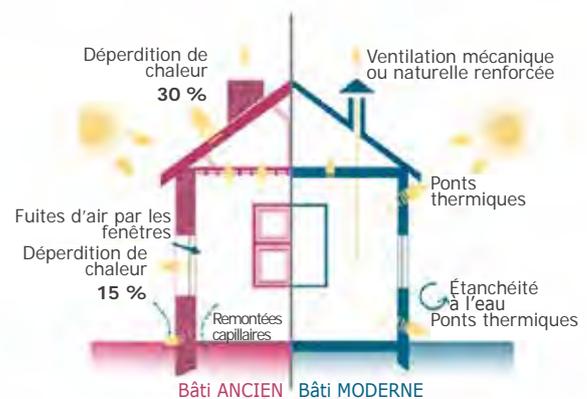
Seuls environ 2000 propriétaires occupants de logements construits avant 1975 (les plus énergivores) seraient potentiellement éligibles aux aides de l'Anah, dans le cadre de l'OPAH. La moitié sont des ménages très modestes.

Ils sont en revanche nettement plus nombreux à être éligibles aux aides à l'adaptation des logements au handicap et/ou à la perte d'autonomie. En effet, 31 % des ménages de plus de 75 ans (35 % dans le département) pourraient bénéficier de travaux subventionnés. Les besoins d'adaptation sont globalement moins coûteux et plus faciles à mettre en œuvre que les projets énergétiques (11674 € TTC en moyenne contre 28095 € pour un projet énergétique). Une majorité des projets porte sur des travaux d'adaptation de salles de bains ou la création d'une salle d'eau au rez-de-chaussée.

L'OPAH en cours, animée par l'opérateur Citémétrie pour la période 2019-2024, porte ses premiers résultats, notamment auprès des ménages réalisant des travaux de rénovation énergétique (62 % des dossiers traités). Les gains énergétiques moyens sont de 47 %, avec un passage d'une consommation moyenne de 407 kWh/m²/an avant travaux à 206 kWh/m²/an après travaux.

En 2022, l'évolution des critères d'obtention de l'aide de l'Anah, en faveur de rénovations énergétiques de plus en plus ambitieuses, a pour conséquences :

- Une baisse des projets éligibles et donc du nombre de dossiers déposés,
- Une exclusion totale des ménages très précaires du périmètre de l'OPAH.



Le potentiel d'amélioration énergétique est construit à partir du nombre de PO de moins de 75 ans éligibles aux aides de l'Anah des logements construits avant 1975.

Type	2019/2020	2021	2022	
PROPRIETAIRES OCCUPANTS	Adaptation	29	50	22
	Énergie	77	60	51
	Adaptation et énergie	3	1	1
	Travaux lourds	0	1	
PROPRIETAIRES BAILLEURS	Énergie	5	1	
	Travaux lourds	0	0	
Nombre total de dossiers	114	113	74	
Montant total des subventions	1 382 903 €	1 204 003 €	866 180 €	

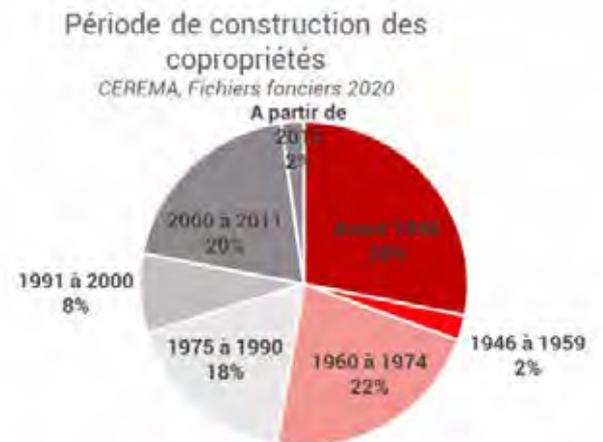
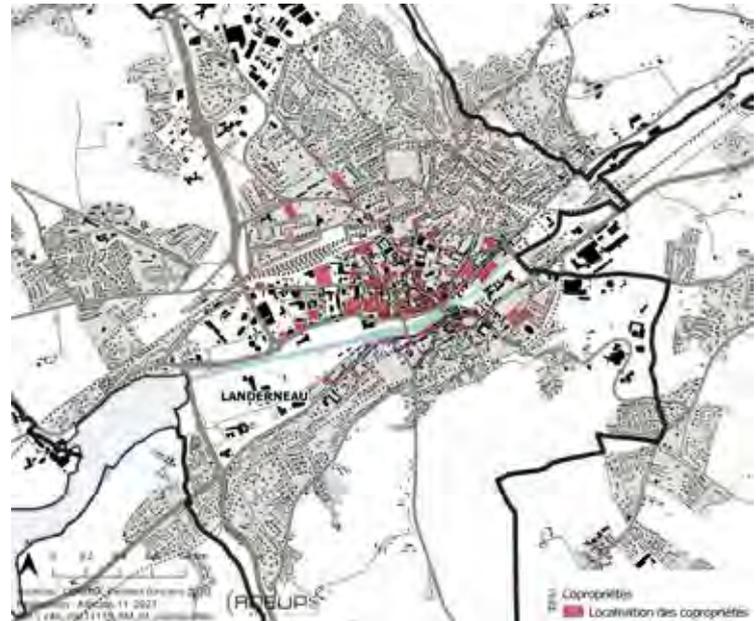
Peu de copropriétés potentiellement fragiles

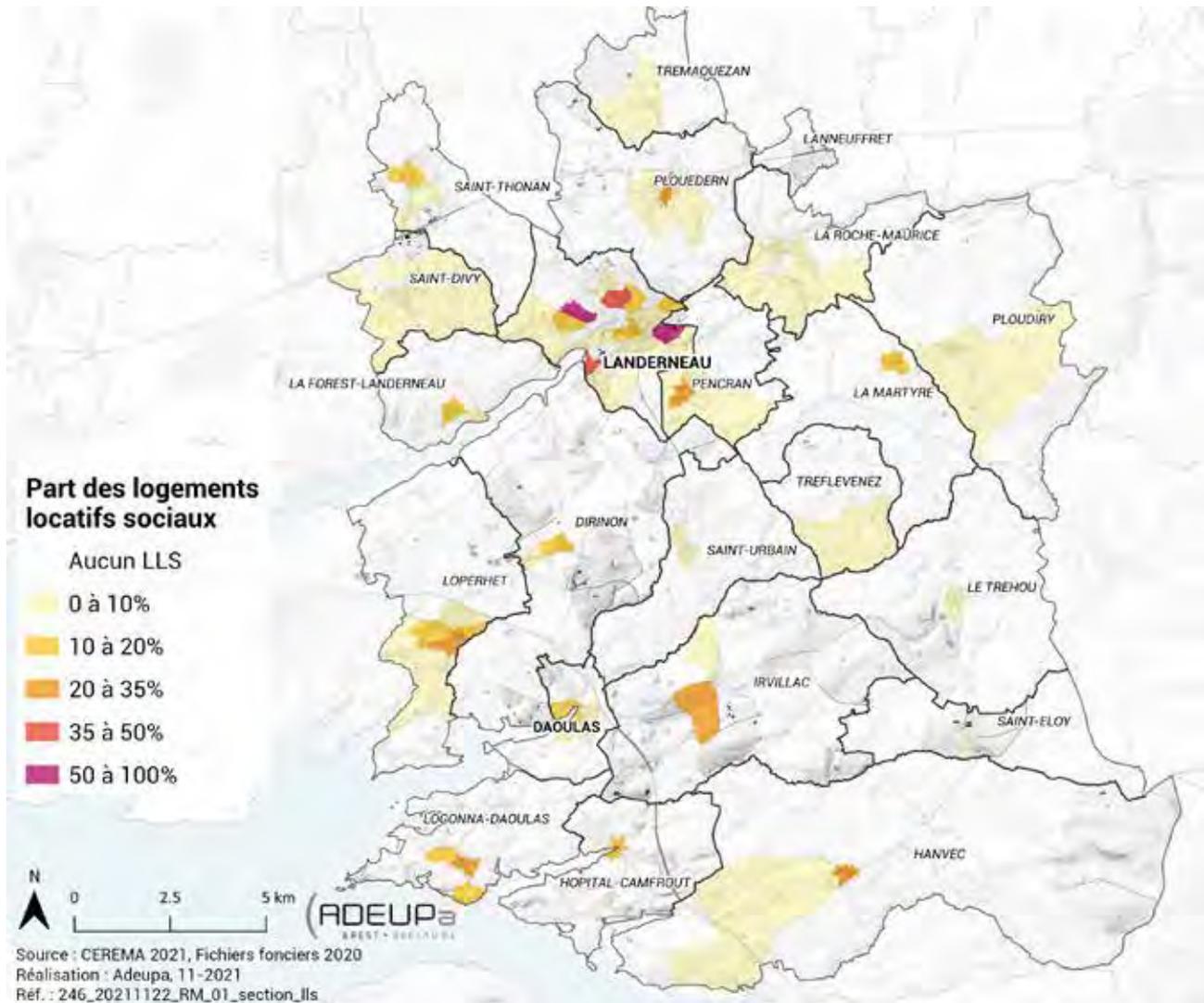
En 2022, selon les fichiers fonciers, le territoire compte 1877 logements en copropriété, soit 8,5 % du parc total de logements. Ces logements sont répartis dans 260 copropriétés, soit 7 logements en moyenne par unité. 91 % de ces logements sont situés à Landerneau.

D'après un croisement d'indicateurs issus du registre d'immatriculation des copropriétés et des données foncières (vacance, bas revenus, période de construction...), seulement 8 copropriétés, situées à Landerneau, présenteraient des signes de fragilité. 5 autres copropriétés, situées en dehors de Landerneau (dont 2 à Daoulas), ont été également identifiées par l'Anah.

Le statut d'occupation majoritaire dans ces copropriétés est la location (56,3 %).

On enregistre un taux de vacance assez élevé dans ces copropriétés (12,3 %). Mais cette vacance est, semble-t-il, aux deux tiers, conjoncturelle, liée à la rotation dans le parc de logements. 4,4 % des logements seraient en revanche vacants depuis plus de 2 ans. La légère surreprésentation d'une vacance de longue durée est certainement liée à une plus grande ancienneté du parc de logements en copropriétés. En effet, 28 % des logements ont été construits avant 1946, contre 22 % pour l'ensemble du parc de logements du Pays de Landerneau-Daoulas. Les constructions récentes en copropriétés sont très peu nombreuses, alors que ce segment d'offre semble jouer un rôle important dans l'accueil des ménages locataires de la CAPLD.





L'offre locative sociale

Une offre sociale limitée, concentrée sur Landerneau

Avec le passage en communauté d'agglomération au 1^{er} janvier 2021, la CAPLD va devoir se rapprocher des objectifs de l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU). Les communes potentiellement éligibles à la loi SRU à court terme sont Landerneau et Loperhet, et elles devront proposer 20 % à 25 % de logements sociaux dans l'ensemble de leur parc de logements. Ces communes ne sont pas éligibles pour la première période triennale 2023-2025.

Selon le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (Rpls 2022), le Pays de Landerneau-Daoulas compte 1770 logements locatifs sociaux, soit 8,3 % des résidences principales.

Plus des deux tiers de cette offre sont situés à Landerneau : 1200 logements (16,4 % des résidences principales). Ces logements sont principalement situés dans le secteur du Champs de Foire et de la cité Duguesclin.

La commune de Loperhet compte quant à elle 112 logements sociaux (7,3 % des résidences principales).

Parc locatif social en 2022	TOTAL LLS	RP	Taux de LLS
Landerneau	1 200	7 295	16,4 %
Daoulas	25	787	3,2 %
Dirinon	31	936	3,3 %
La Forest-Landerneau	27	799	3,4 %
Loperhet	112	1 527	7,3 %
Pencran	54	800	6,8 %
Plouédern	45	1 224	3,7 %
La Roche-Maurice	26	731	3,6 %
Saint-Divy	26	628	4,1 %
Saint-Thonan	38	673	5,6 %
Hanvec	36	905	4,0 %
Irvillac	20	584	3,4 %
Lanneuffret		61	0,0 %
La Martyre	15	313	4,8 %
Ploudiry	21	366	5,7 %
Saint-Eloy	3	102	2,9 %
Saint-Urbain	15	619	2,4 %
Tréflévénez	4	104	3,8 %
Le Tréhou	9	257	3,5 %
Trémaouézan	4	202	2,0 %
Hôpital-Camfrout	28	1 038	2,7 %
Logonna-Daoulas	31	994	3,1 %
CAPLD	1 770	20 945	8,5 %

De faibles niveaux de loyers à Landerneau

41 % des logements locatifs sociaux du territoire ont été construits avant 1980. C'est sur la ville de Landerneau que l'on trouve le parc social le plus ancien, avec 58 % de logements construits il y a plus de 40 ans. Le parc le plus récent se trouve à Loperhet, puisque l'âge moyen des logements est de 12 ans, avec une majorité datant de moins de 10 ans.

8 % des logements (soit 141 logements) ont été financés en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) et sont donc adaptés aux ménages les plus modestes. Le loyer est en moyenne de 332 €/mois pour un 65 m².

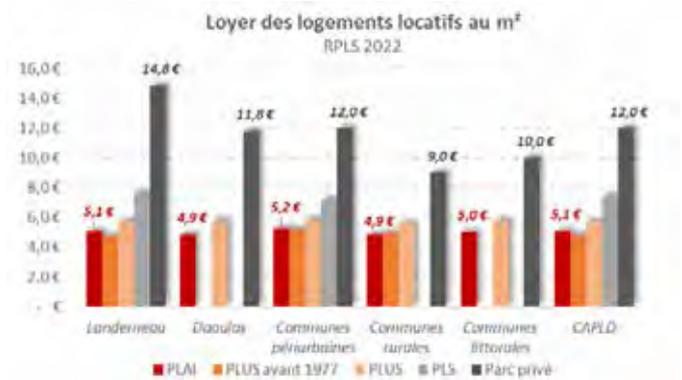
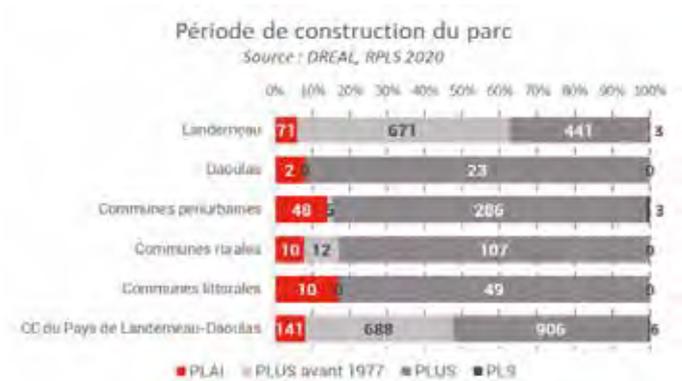
Le logement social le moins cher reste celui qui a été construit avant 1977 : 310 € pour un 65 m². Ils représentent 39,5 % de l'ensemble des logements sociaux de la CAPLD et ils sont majoritaires sur Landerneau (57 %). Compte tenu de leur ancienneté, ces logements sont parfois plus coûteux en charges mensuelles.

Dans la majorité des communes, les logements ont été financés au cours des 40 dernières années, en PLUS, le mode de financement ordinaire du logement social.

Très peu de logements, pour le moment, ont été financés par un Prêt Locatif Social (PLS), qui constitue la gamme intermédiaire de logements aidés, attribués aux ménages dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir accéder aux locations HLM ordinaires mais trop bas pour pouvoir se loger dans le secteur privé. On en dénombre seulement 3 sur Landerneau et autant sur Loperhet. Le loyer est de 484 €/mois pour un logement de 65 m².

Depuis 2013, 200 logements sociaux supplémentaires ont été financés dans l'intercommunalité, dont 99 dans les communes relevant à l'avenir de l'article 55 de la loi SRU.

Sur les six dernières années, on note une augmentation de la production de logements très sociaux, avec 29 % de PLAI au sein de la production, ce qui traduit une volonté de rééquilibrer l'offre disponible pour mieux l'adapter aux profils des ménages. Pour rappel, sur le territoire, près de 70 % de la demande locative social est éligible au logement très social, PLAI.



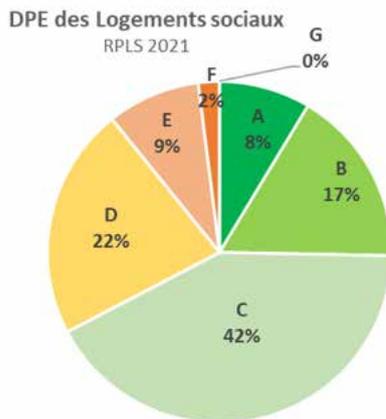
Peu de logements énérgivores

Les logements sociaux de la CAPLD sont relativement peu énérgivores, puisque seulement 2 % d'entre eux sont considérés comme des passoires énérgétiques (2 % en F, 0 % en G). Des travaux massifs de rénovation ont été réalisés dans la cité Duguesclin (144 logements) et dans la cité Caventou (84 logements). Ces programmes de rénovation ont permis de mieux isoler les logements et de limiter leur consommation énérgétique.

Il reste néanmoins encore 9 % de logements en étiquette énérgétique E.

Les logements en classe E et F sont notamment situés à :

- Landerneau dans la résidence Duguesclin ;
- Forest-Landerneau, notamment sur l'ensemble des rues Talamon et de la mairie ;
- l'Hôpital-Camfrout, essentiellement sur la résidence Pors Uhel,
- Dirinon, notamment dans les maisons en bande rue de Kerval
- Loperhet sur la résidence Ker Eol.



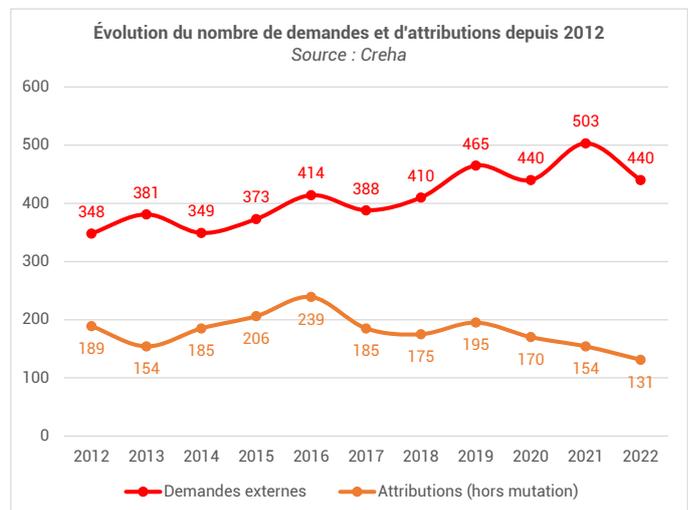
Un parc de logements de plus en plus sollicité

La pression sur le parc social de la Communauté d'Agglomération s'est nettement accentuée au cours des 3 dernières années. En 2017, on comptait en effet seulement 2 demandes pour 1 attribution, alors qu'en 2022, on enregistre 4,5 demandes pour une attribution. Ce rapport demandes/attributions est supérieur à celui du Pays de Brest (3,7) et à la moyenne départementale (4,2).

Cette tension s'explique par une demande soutenue (440 demandes déposées en 2022, hors demandes de mutations) et par une baisse des attributions, liée en particulier à la baisse continue de la rotation dans le parc social (10,15 % en 2002 contre 13,82 % en 2013).

En 2022, un demandeur a attendu en moyenne 10,8 mois avant de se voir attribuer un logement (hors mutations).

Au 1er janvier 2023, 588 ménages attendaient un logement social dans la CAPLD (hors mutations), soit « l'équivalent » de plus de 4 ans d'attributions.



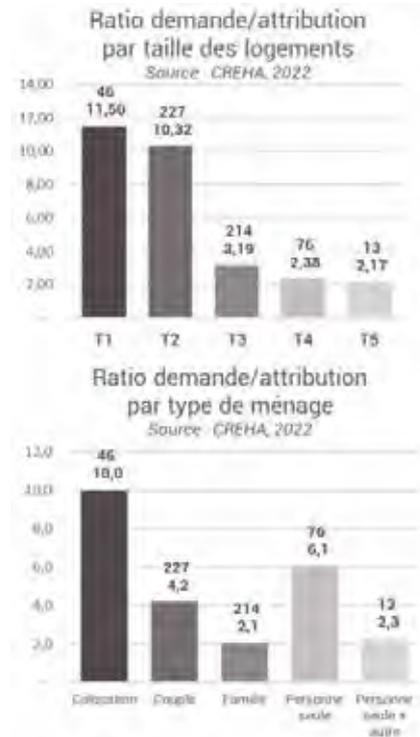
Une forte demande de petits logements

Les T1 et T2 représentent 47 % des demandes de logements aidés sur le territoire de la Communauté d'agglomération. Avec 10,3 demandes pour 1 attribution, les T2 sont particulièrement en tension. Ce chiffre est à mettre en relation avec l'importance des demandes émanant de personnes seules (44 % des demandes totales).

Les petits logements sont particulièrement demandés à Landerneau (78 % de la demande).

À Loperhet et dans les communes périurbaines, les demandes se portent davantage vers les typologies intermédiaires, de types T3 et T4 (57 % des demandes déposées en 2022).

La pression est légèrement plus forte pour les jeunes ménages, notamment les moins de 30 ans, qui représentent 32,3 % des demandeurs.



Des demandeurs en situation de pauvreté

60 % des demandeurs ont des revenus inférieurs aux plafonds du PLAI, le logement très social. Leur besoin est plutôt bien pris en compte par les organismes HLM au moment des attributions, puisqu'ils représentent 73 % des attributions.

On constate toutefois que les ménages sans ressources ont des besoins moins bien satisfaits que les autres demandeurs. Ils représentent en effet 17 % de la demande mais ne comptent que pour 12 % des attributions.

La part d'attributions au quart des demandeurs les plus pauvres (1^{er} quartile) est proche de l'objectif légal de 25 % imposé par la loi LEC, puisqu'elle s'établit à 24 % des attributions.

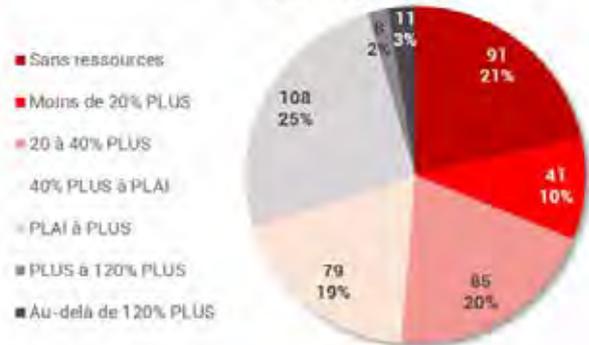
Les ménages prioritaires représentent 57 % des attributions, au-delà de l'objectif de 42,5 % également fixé réglementairement.



Crédit photo : Adeupa

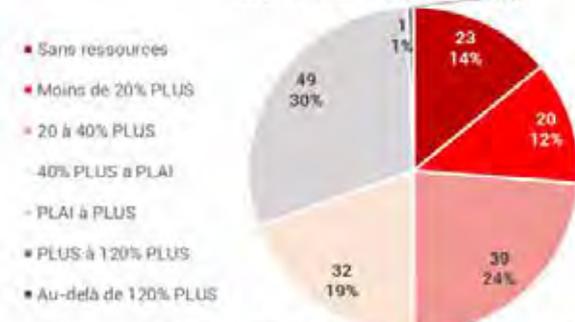
Nombre et part des demandes par type de financement des LLS

Source : CREHA, 2021



Nombre et part d'attributions par type de financement des LLS

Source : CREHA, 2021



Part des attributions aux ménages du premier quartile

Source : CREHA, 2021



Des réponses et des besoins propres à certains publics

Une offre à structurer pour les personnes défavorisées

D'après le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), l'intercommunalité présente des « fragilités faibles, inégalités très faibles » avec des « revenus élevés », au même titre que Fouesnant et le sud de l'Iroise.

À l'heure actuelle, la CAPLD ne dispose pas d'offre en hébergement d'urgence, de type CHRS. Les acteurs du secteur font remarquer que faute de structures d'accueil, il est parfois nécessaire d'orienter les demandeurs vers les solutions situées dans les territoires voisins.

Deux Hôtels proposent des chambres avec le soutien du « 115 », à savoir Le Clos Du Pontic et ARA Hôtel, tous deux situés à Landerneau. Cette solution est en revanche difficilement mobilisable en période estivale. Ainsi, par défaut, beaucoup de ménages sont relogés sur le Formule 1 de Plougastel-Daoulas. Des solutions peuvent également être proposées par le CDAS sur Morlaix, Quimper, Châteaulin ou Brest, mais elles sont souvent refusées par les ménages en difficulté qui veulent rester dans le territoire où ils ont leurs attaches.

La résidence Claude Pronost, désormais gérée par Finistère Habitat, offre moins de possibilités d'hébergement que par le passé.

Il existe par ailleurs sur le territoire 6 logements d'insertion en ALT (Aide au logement temporaire), gérés par la Croix Rouge et la CAPLD. Ils sont attribués en commission SIAO. Ils sont actuellement tous occupés.

Selon les acteurs de l'action sociale, les possibilités de sortie des logements d'urgence sont complexes, car l'offre sociale est limitée sur le territoire et l'accompagnement complexe.



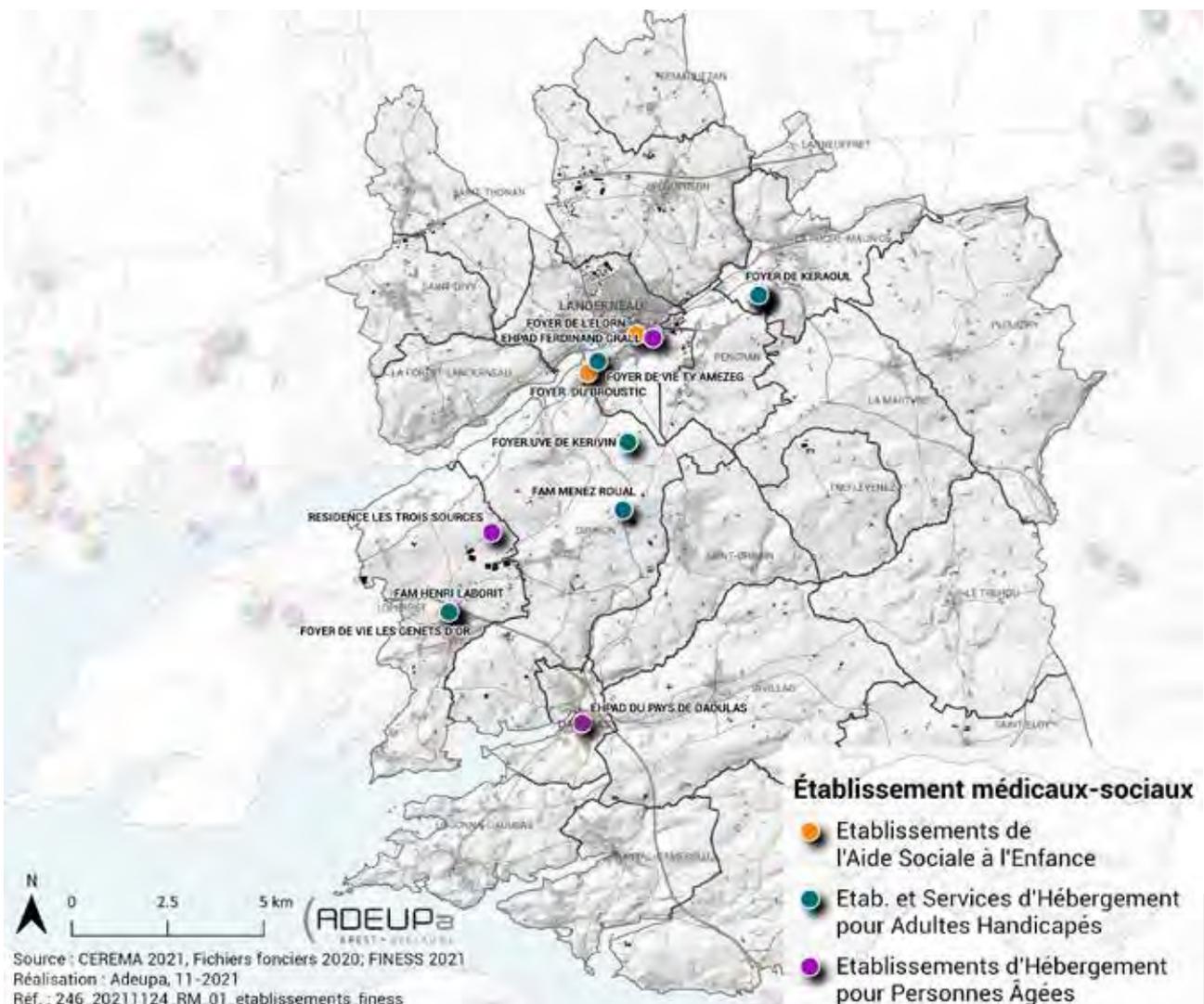
A1	Fragilités très fortes - Inégalités fortes - Revenus faibles
A2	Fragilités fortes - Inégalités moyennes - Revenus faibles
B1	Fragilités fortes - Inégalités moyennes - Revenus moyens
B2	Fragilités moyennes - Inégalités faibles - Revenus moyens
C1	Fragilités fortes - Inégalités fortes - Revenus moyens
C2	Fragilités moyennes - Inégalités fortes - Revenus élevés
C3	Fragilités fortes - Inégalités fortes - Revenus élevés
D1	Fragilités faibles - Inégalités très faibles - Revenus élevés
D2	Fragilités très faibles - Inégalités très faibles - Revenus très élevés

Les personnes âgées

Avec le vieillissement de la population, les besoins d'accompagnement des séniors s'accroissent. Le centre local d'information et de coordination (Clic) observe une augmentation régulière de la fréquentation sur les problématiques d'accès aux droits, d'accès au logement, d'aide sociale... Entre 2018 et 2020, la fréquentation est ainsi passée de 1207 personnes âgées accompagnées à 1450 pour les structures de Landerneau et de Daoulas.

Le territoire compte 436 places d'hébergement pour personnes âgées dépendantes :

- EHPAD du pays de Daoulas, 61 lits à Daoulas
- EHPAD an Elorn, 290 lits à proximité du Centre Hospitalier Ferdinand Grall à Landerneau
- Résidence les trois sources, 85 résidents à Loperhet
- Foyer résidence du Rouzic, 20 lits à Dirinon
- La maison pour tous a récemment travaillé sur la thématique de l'habitat partagé dans les maisons Castor, nombreuses sur le territoire et occupées par des personnes vieillissantes.



Les jeunes

Sur la problématique des jeunes ménages, la mission locale a remonté des situations de jeunes à la recherche de logements d'insertion, ce qui n'était pas, selon eux, le cas auparavant. L'opportunité de créer une structure, de type foyer jeunes travailleurs (FJT), mériterait peut-être d'être étudiée.

Les saisonniers

Certaines entreprises, de l'agriculture et du tourisme, peinent à recruter des saisonniers, faute de solutions de logements adaptées sur le territoire. Pour pallier cette difficulté, des entreprises développent des solutions pour leurs propres salariés.

Les personnes en situation de handicap

D'après l'analyse des besoins sociaux réalisée en 2021, « certaines personnes-ressources souhaiteraient une harmonisation des modalités d'accueil des enfants en situation de handicap, afin que les possibilités pour un enfant d'être accueilli ne dépendent pas de sa commune de résidence. Cela semble notamment concerner le périscolaire, les centres de loisirs, etc. ».

Il existe un Institut médico-éducatif (IME) à Landerneau. L'établissement accueille des enfants, des adolescents et de jeunes adultes âgés de 3 à 20 ans. Il compte 56 places en internat et en semi-internat. Il est géré par Don Bosco.

En complément de cette offre, le foyer Stergann, également géré par Don Bosco, accueille 63 résidents à La Roche Maurice. Il est spécialisé dans l'accueil des adultes de plus de 20 ans en situation de grande dépendance.

Les gens du voyage

L'intercommunalité compte deux aires d'accueil des gens du voyage, situées à Landerneau :

- Saint-Ernel (20 places),
- Bel Air (20 places).

D'après le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV), ces aires ne connaissent pas de problématiques de sur-fréquentation. Les familles y séjournent de manière prolongée mais n'ont pas de souhaits de s'installer de manière plus pérenne. Il sera malgré tout peut-être opportun de mener une réflexion sur la création de terrains familiaux car quelques familles se déplacent très peu.

Aucune obligation de création d'aires permanentes d'accueil et d'habitat adaptés pour les gens du voyage n'a été formulée par les services de l'État.

La CAPLD participe aux réflexions, à l'échelle du Pays de Brest, pour une aire de grands rassemblements mutualisée entre les EPCI.

À retenir

Points clés

- Un parc de logements vieillissant, des besoins en matière de rénovation énergétique et d'adaptation au handicap et/ou à la perte d'autonomie ;
- Une offre de logements standardisée : principalement des grandes maisons, tournées vers la propriété occupante, laissant peu de place au locatif ;
- Une vacance limitée mais localisée ;
- Peu de copropriétés potentiellement en difficulté ;
- Une offre sociale limitée face à des besoins de plus en plus importants ; peu de ménages fragiles installés sur le territoire mais une problématique d'accueil de ces ménages qui se pose au regard des conditions du marché immobilier.
- Une offre d'hébergement pour les publics « spécifiques » mais des carences constatées

Enjeux

- Faciliter les parcours résidentiels pour tous les publics.
- Faire porter davantage les efforts de la politique de l'habitat en accompagnement du vieillissement de la population et la rénovation énergétique.
- Envisager des alternatives pour produire du logement de plus petite taille.

Un marché immobilier en tension

Une construction neuve légèrement en deçà des objectifs du PLH

Environ 280 logements autorisés par an

Depuis 2015, le nombre de logements autorisés est en progression. L'activité a été particulièrement dynamique en 2021 et 2022.

Entre 2015 et 2022, ce sont 2 253 logements qui ont été autorisés sur le territoire de la CAPLD, soit en moyenne 282 logements par an. Cela correspond à 94 % de l'objectif de production fixé par le précédent PLH.

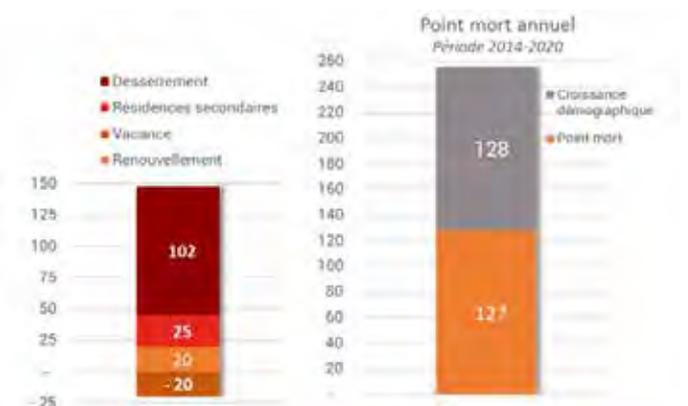
Compte tenu, notamment, de la hausse des coûts de construction et des taux d'intérêts des crédits, les perspectives s'annoncent moins favorables, à court et moyen terme.

La commune de Landerneau représente un peu plus d'un tiers des logements autorisés ce qui correspond sensiblement à son poids dans le parc de logements de la CAPLD. Les communes périurbaines ont, pour leur part, accueilli 40 % de la production, alors qu'elles ne représentent actuellement que 30 % du parc de logements.



Seule une partie de cette production nouvelle a participé à la croissance démographique

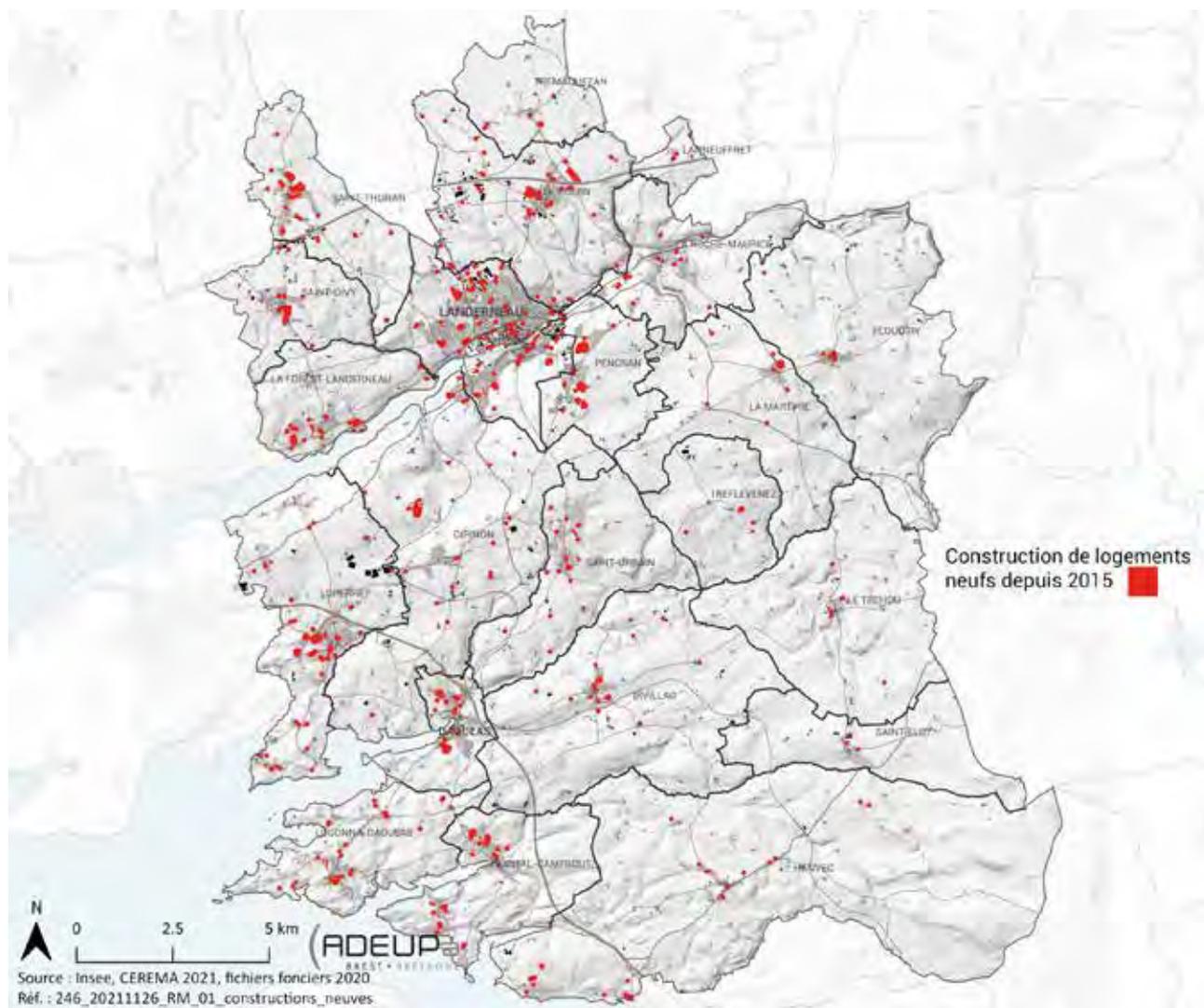
Sur la période 2014-2020, environ la moitié des nouveaux logements ont servi uniquement à compenser la baisse de la taille des ménages, et, dans une moindre mesure, l'évolution du parc de logements (résidences secondaires et renouvellement du parc). L'autre moitié a servi à accueillir de nouveaux ménages venus de l'extérieur du territoire.



Production de logements 2016-2022

source : SITADEL 2023





La maison individuelle comme principal modèle de développement

Entre 2016 et 2022, 76 % des nouveaux logements sont des maisons. Cette moyenne masque des disparités, en particulier entre Landerneau et le reste du territoire.

À Landerneau, il s'agit en effet majoritairement d'appartements (57 % de la production entre 2016 et 2022). Partout ailleurs sur le territoire, la maison, plutôt de grande taille, est très largement prédominante (96 % en moyenne dans les communes périurbaines par exemple).

La production d'appartements contribue à diversifier progressivement le parc de logements de la CAPLD. Elle a été principalement le fait des bailleurs sociaux. Ces derniers indiquent vouloir orienter à l'avenir davantage leur production vers du semi-collectif. Ces opérations leur permettent notamment de faire davantage de mixité intergénérationnelle. Les appartements en rez-de-chaussée sont destinés aux personnes âgées.

Comme confirmé par les professionnels de l'immobilier et par les données de marché, la demande locative privée reste forte et difficilement satisfaite. Le territoire était jusqu'à présent fiscalement peu attractif pour les investisseurs, ce qui rendait la production d'une offre destinée à la location plus difficile. Les évolutions législatives récentes, avec le passage de la ville de Landerneau en zone B1 (zonage A, B, C), permettent d'envisager un contexte plus favorable à la production de logements locatifs abordables.

Sur la période 2015-2020, on dénombre la construction de 56 logements sociaux en collectif, dont 33 dans les communes périurbaines (notamment à Loperhet). Des projets sont recensés à Landerneau et dans le bourg de Plouédern, portés par Finistère Habitat.

L'association du « Point Mort » à l'effet démographique enregistré sur le territoire au cours de la période considérée, permet d'évaluer aujourd'hui s'il existe des besoins de logements non satisfaits qui seraient à prendre en compte dans l'évaluation des logements réalisés.

Ainsi, 86 logements construits par an pour compenser le besoin en logements 129 logements construits en surplus pour accueillir des nouvelles populations.



Photo : Bourg de Dirinon

Une diminution de la taille des terrains

92 % des terrains vendus pour la construction de maisons individuelles, entre 2019 et 2020, sont localisés en secteurs aménagés (principalement du lotissement). Cette part déjà très importante a plutôt tendance à progresser. Certaines communes du territoire ont réactivé une politique volontariste en matière de réalisation de lotissements communaux. Cette mise en œuvre, en secteurs opérationnels, produit des terrains plus petits, dont la surface diminue progressivement. En 2022, la taille moyenne d'un terrain en lotissement est de 584 m². Les professionnels de l'immobilier constatent que la réduction de la taille des lots est entrée dans les usages et que les parcelles de moins de 500 m² répondent à une demande. Les ménages, en particulier les jeunes actifs, recherchent davantage des terrains entre 400 et 600 m², sur lesquels ils positionnent une maison d'environ 100 m². La proximité de la ville et de ses aménités est désormais, selon eux, un des critères majeurs de choix.



Une augmentation des prix

L'historique des prix de ventes des terrains viabilisés destinés à la construction de maisons individuelles, depuis 10 ans, montre une inflation assez importante des prix. À l'échelle de l'agglomération, le prix au m² d'un terrain s'établit en 2021 à 108 €/m². Ce prix moyen masque des différences entre les secteurs. Un terrain en commune rurale coûte en moyenne 71 €/m², alors qu'à Landerneau, le prix s'établit à 126 €/m².

Un marché immobilier local dynamique mais difficilement accessible pour certains profils

Un marché actif, porté par la maison

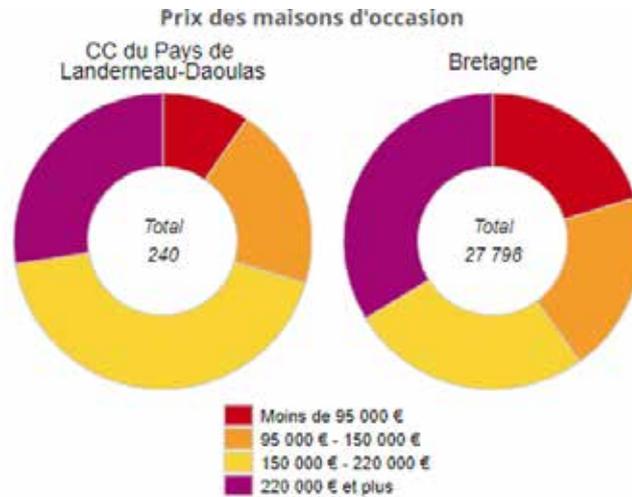
En 2021, une maison d'occasion se vend en moyenne 207 000 € dans la CAPLD, soit environ 30 000 € de moins que dans la métropole brestoise. En seulement 5 années, le prix moyen des maisons de la CAPLD a progressé de près de 26 %. La crise sanitaire a accéléré l'augmentation des prix amorcée depuis 2015-2016, en renforçant le désir de vivre dans une maison.

Le marché immobilier de la CAPLD se caractérise par son hétérogénéité. L'Ouest de la Communauté d'Agglomération affiche des niveaux de prix supérieurs à la moyenne, influencés par la proximité de la Métropole. À Landerneau, le prix moyen d'une maison d'occasion s'établit à 212 000 € en 2021. La situation est tout autre dans les communes rurales où les ventes ne dépassent pas souvent les 150 000 € et où le marché semble avoir été moins impacté par l'évolution rapide des prix.

Le prix des maisons récentes (moins de 10 ans) est élevé, l'écart est en moyenne de 48 000 € par rapport à une maison ancienne.

Entre décembre 2020 et décembre 2021, la tendance semble être à la stabilisation des prix puisqu'ils ont « seulement » augmenté de 1,5 %.

La FNAIM constate une augmentation très forte et récente de la demande de petites maisons de ville, d'environ 90 m², avec un petit terrain au plus proche des services. Elle émane en particulier de jeunes ménages primo-accédants.

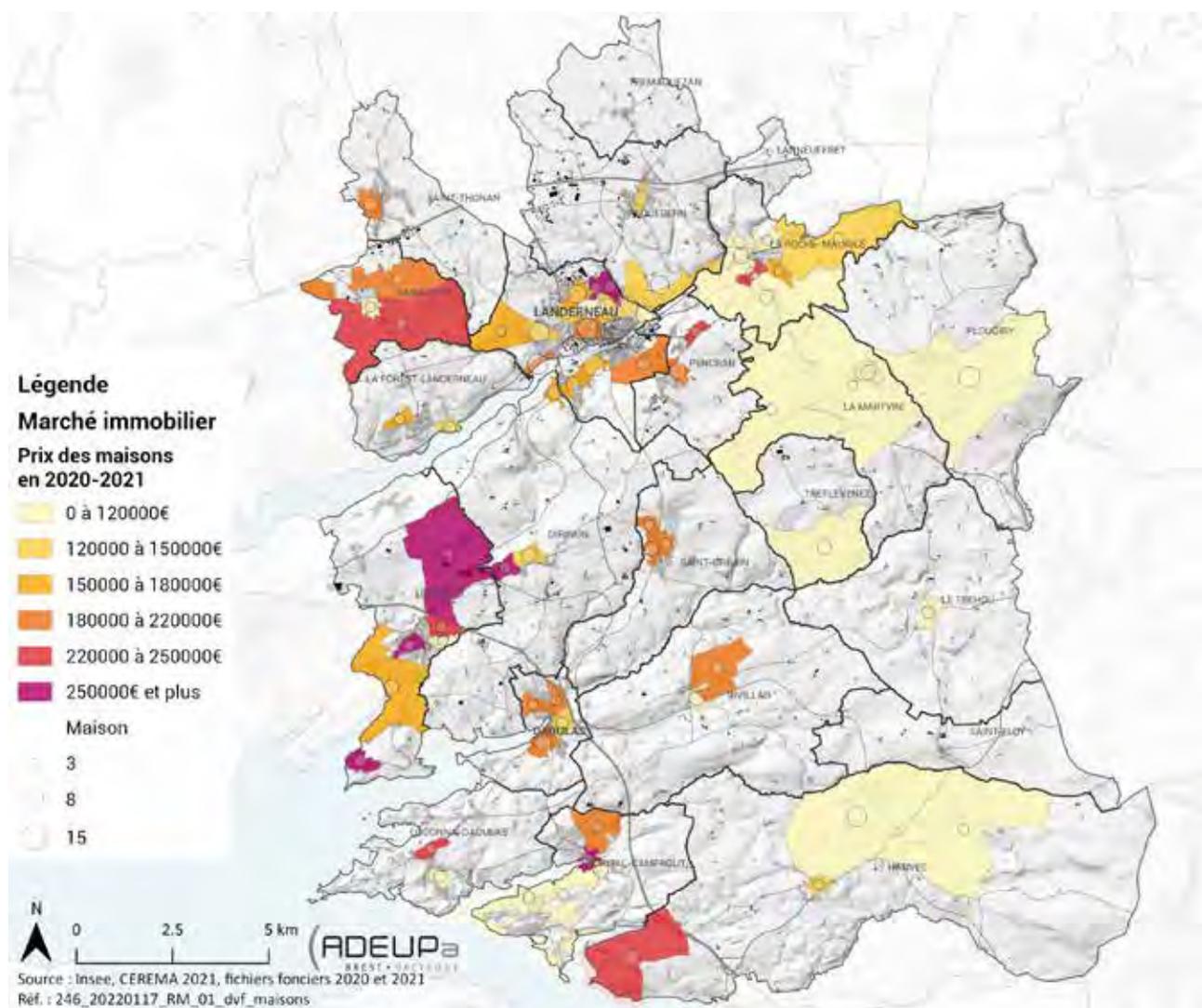


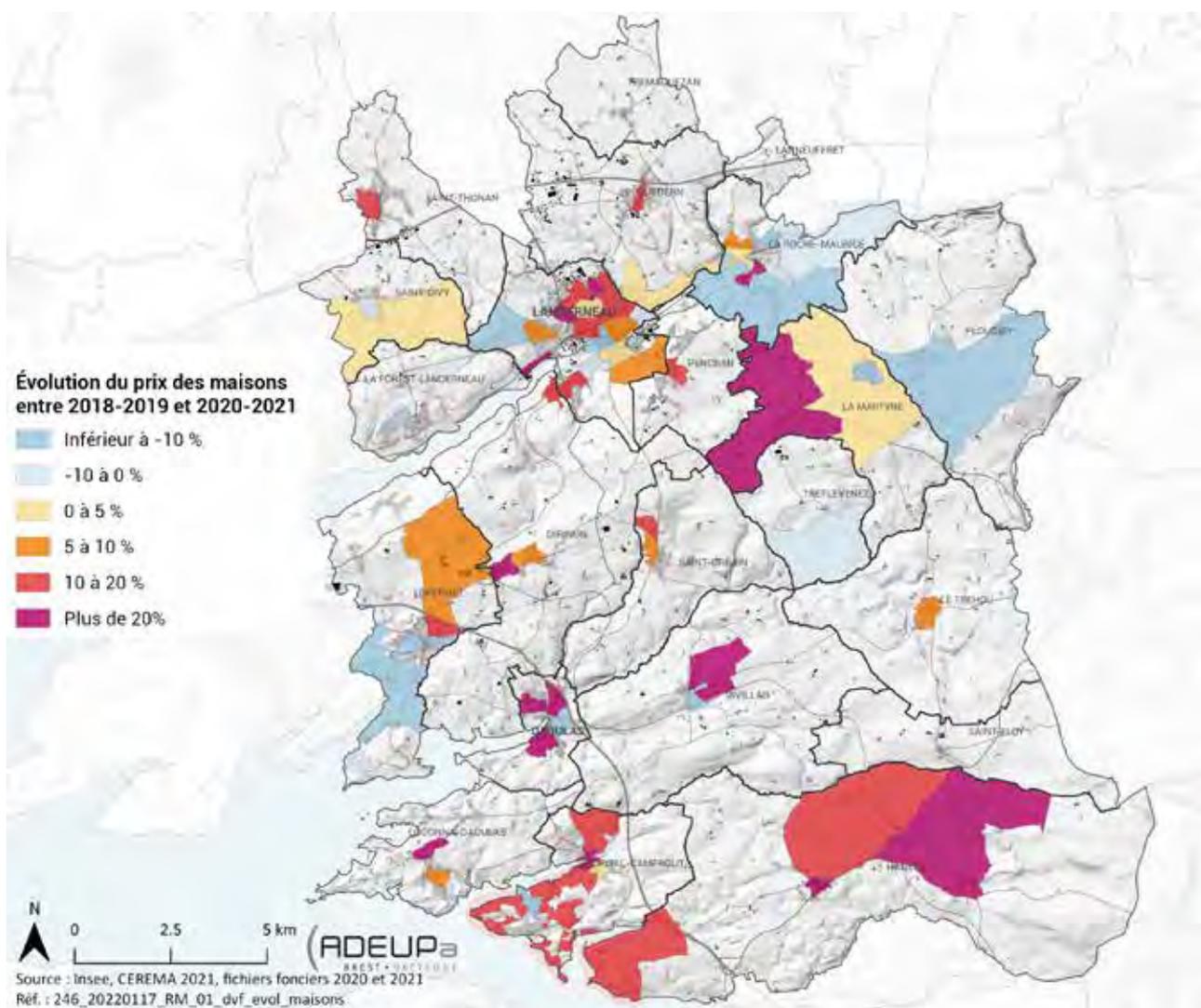
Source : DV3F - epf - Traitement ADEUPa - 2020



Source : DV3F - epf - Traitement ADEUPa

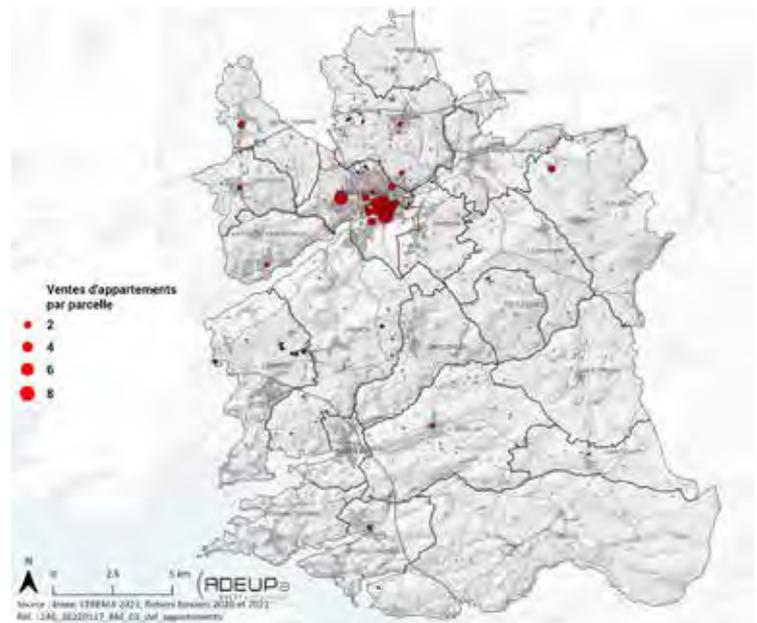






Des ventes d'appartements principalement à Landerneau

En moyenne, un appartement ancien est vendu 120 070 € pour environ 2,9 pièces. Ce même bien se vendra seulement 3 000 € plus cher dans Brest Métropole. D'après les agents immobiliers, cela s'explique par l'arrivée sur le marché de jeunes ménages en provenance de la Métropole et d'autres villes bretonnes, mais aussi par la volonté des jeunes retraités de se rapprocher des services et des équipements offerts par le centre urbain. Les seniors recherchent des appartements de type 3, et dans une moindre mesure des T4 et des T2. Ils entrent directement en concurrence avec les jeunes ménages qui s'installent, à la différence près que les seniors achètent leur logement tandis que les plus jeunes les louent. La promotion immobilière s'est principalement adaptée à cette demande des plus anciens. Sur la zone du Bois Noir, par exemple, les projets sont proposés autour de 4 000 €/m². Les investisseurs pouvant proposer des logements à la location, à un prix abordable, se font plutôt rares, ce qui ne permet pas d'atténuer la tension observée sur le marché de la location, qui reste pourtant l'offre la plus adaptée aux besoins des jeunes ménages.



Un marché locatif tendu, impacté par la crise sanitaire

Les acteurs de l'immobilier constatent une augmentation rapide des loyers, liée à un manque d'offre et à une augmentation de la demande. De nombreux candidats à la location viennent de l'extérieur du territoire et même de la région. Ils cherchent un logement à proximité des axes de transport (voies rapides, aéroport, gare TGV). Landerneau leur offre la possibilité de rayonner sur un espace relativement vaste. Ces ménages entrent en concurrence avec les jeunes ménages du territoire qui cherchent aussi à rester dans l'agglomération.

D'après les données de l'observatoire de l'immobilier de Ouest France, entre janvier 2021 et janvier 2022, les loyers des appartements, à Landerneau, auraient augmenté de 20 %, pour atteindre environ 11 €/m² pour un T2/T3. Les loyers pratiqués ne sont donc pas très différents de ceux qui sont observés dans la métropole brestoise.

Pour une maison, il faut, semble-t-il, compter entre 800 et 1 000 € par mois, hors charges. D'après les agents immobiliers, compte tenu de la rareté de l'offre, certains ménages sont prêts à surenchérir sur le loyer affiché pour obtenir le bien.

Compte tenu de l'augmentation des loyers, les ménages sont de plus en plus captifs de leur logement. Au regard des revenus des ménages et des loyers pratiqués, on estime qu'à peine la moitié des locataires actuels du parc privé de Landerneau seraient en capacité de pouvoir changer de logement, pour un autre bien en location dans le parc privé.

À retenir

Points clés

- Des besoins en logements supplémentaires pour accueillir de nouveaux habitants mais aussi pour répondre à l'évolution de la structure de la population déjà présente sur le territoire.
- Un marché toujours tourné vers la maison individuelle.
- Des terrains à bâtir plus petits et plus chers.

Enjeux

- Conserver la capacité de loger sur le territoire des jeunes familles et des actifs.
- Fixer des objectifs de production de logements à prix abordables (accession, location privée et sociale).



Crédit photo : Landerneau - Mathieu Le Gall

Envoyé en préfecture le 01/07/2024

Reçu en préfecture le 01/07/2024

Publié le

ID : 029-242900801-20240628-DCC2024_119-DE

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2024-2029

Communauté d'agglomération
du Pays de Landerneau-Daoulas

2. ORIENTATIONS



Sommaire

Préambule	64
Le scénario retenu	65
Les orientations	68
Orientation 1 - Habiter sur le territoire	68
Orientation 2 – Maitriser le foncier	74
Orientation 3 – Rénover les logements	77
Orientation 4 – Faire vivre la politique de l’habitat	79

Préambule

Le document d'orientation énonce les principes et objectifs de la politique locale de l'habitat pour fixer des objectifs de développement, d'amélioration, d'adaptation et de requalification du parc de logement, qu'il soit public ou privé, qu'il soit pérenne ou temporaire, dans le respect des objectifs de mixité sociale, et d'équilibre territorial.

Le document d'orientation qui suit a été constitué, dans un premier temps, en prenant en compte les constats et enjeux qui ont pu être identifiés lors de la phase de diagnostic. Ces éléments ont été partagés et validés avec l'ensemble des élus de la CAPLD. Un important travail partenarial entre les services de la CAPLD, les élus et les partenaires institutionnels a accompagné l'ensemble de la démarche.

En effet, ce travail s'est concrétisé lors de la tenue des ateliers de cette seconde phase d'élaboration du PLH, et a permis de recueillir la vision du territoire qu'ont les différents acteurs, de partager des expériences de réalisation de programmes complexes menés par des élus du territoire et d'échanger avec l'ensemble des acteurs de l'habitat (services de l'État, service habitat de la Communauté d'Agglomération, élus et techniciens des communes, Action Logement, bailleurs sociaux, associations...).

Ces orientations constituent le socle du programme d'actions. Parallèlement à la reconduction, l'ajustement ou le renforcement de certaines actions déjà en œuvre, la mise en place de nouvelles actions répondant aux nouveaux enjeux vient enrichir ce programme.



Le scénario retenu

L'élaboration du Programme local de l'habitat intervient après l'approbation du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Brest, modifié en octobre 2019. Le PLH de la communauté d'agglomération du Pays de Landerneau-Daoulas devra tenir compte des prescriptions du SCoT du Pays de Brest et être compatible avec ce dernier. Les évolutions législatives récentes, comme la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, doivent également être prises en compte, tout comme le Plan Climat Air Énergie de la CAPLD qui sera validé avant l'entrée en vigueur du PLH.

Les choix opérés dans ce document ont été faits au vu des enjeux et du contexte d'un PLH de transition afin de commencer à relever les défis et les besoins identifiés.

Le SCoT prévoit un rôle important pour le territoire de la CAPLD en tant que contributeur actif au développement du Pays de Brest. Le document insiste sur la nécessité de renforcer l'offre locative actuelle, en promouvant des nouveaux logements de qualité et de petite taille, actuellement en nombre insuffisant. Cette offre locative devra favoriser l'installation de jeunes familles désirant s'implanter sur le territoire. Il pourra s'agir d'appartements, de petites maisons en individuel groupé ou en « habitat intermédiaire ». Globalement, les objectifs de développement du Pays de Landerneau-Daoulas sont de maintenir son attractivité et de promouvoir un développement raisonné du territoire, de valoriser ses centralités tout en maintenant un degré de proximité important.

Le SCoT en vigueur envisage une croissance démographique de + 0,45 % par an, nécessitant, compte tenu de l'évolution de la taille des ménages, 2490 nouveaux logements par an dans le Pays de Brest. Sur ces 2490 logements annuels, 300 (12 % des besoins en logements du Pays de Brest) se réaliseront sur l'agglomération du Pays de Landerneau-Daoulas, prioritairement en renouvellement urbain. Pour répondre aux objectifs de limitation de la consommation d'espace du SCoT, les opérations en renouvellement urbain devront représenter au moins 25 % de la production neuve. Dans l'avenir, ces objectifs de sobriété foncière ou « intensification urbaine » devront être reconsidérés à la hausse pour satisfaire aux obligations du « Zéro Artificialisation Nette ».

Par ailleurs, si la production neuve en renouvellement urbain est une des priorités de ce PLH, l'intervention sur le bâti existant devra prendre en compte la qualité des espaces urbains pour maintenir l'attractivité du parc existant et des centralités. Les formes urbaines devront répondre aux besoins des ménages et permettre de rendre le bâti ancien compétitif face à la concurrence de l'offre neuve. Ces objectifs doivent permettre de répondre aux prescriptions du SCoT en matière de limitation de la consommation d'espace, d'assurer les conditions de réalisation des logements nécessaires à l'accueil de population et de maintenir de l'attractivité du parc existant.



Crédit photo : L'Hôpital Camfrout - Thibault Poriel

Le scénario de développement retenu

Le scénario de développement retenu a été élaboré en prenant en compte les travaux menés dans le cadre du PLUi et du SCoT et il développe les choix faits au vu des enjeux et du contexte d'un PLH de transition, afin de commencer à relever les défis et les besoins identifiés.

Il s'appuie sur les éléments identifiés dans le cadre du diagnostic, en analysant les tendances et les évolutions du territoire: démographie, migrations résidentielles et pendulaires, taille des ménages, profils des actifs et revenus... Aussi, l'objectif démographique retenu par l'intercommunalité est de +0,6 % de croissance annuelle. Il sera peut-être amené à être revu compte tenu de la révision actuelle du SCoT. Cette croissance est dans la continuité des dynamiques du précédent PLH. L'objectif est d'atteindre les 52000 habitants en 2029. Par cet objectif, il s'agit de lutter contre le desserrement de la taille des ménages actuellement à l'œuvre du fait du vieillissement de la population, en accueillant des jeunes actifs et des familles. Cela passera par la constitution d'une offre neuve diversifiée en termes de typologie des logements, de densité, de formes urbaines, avec des prix de ventes attractifs pour les primo-accédants et les jeunes familles du territoire. Pour éviter le départ des ménages familiaux vers des territoires proches et plus abordables, la diversification de l'offre est donc fondamentale afin d'assurer un parcours résidentiel complet aux ménages à l'échelle de l'agglomération. Ce scénario repose sur le maintien du cap de production de 300 logements par an sur la durée du PLH. Des actions spécifiques seront par ailleurs menées pour diversifier les types de logements à produire et répondre à l'ensemble des besoins, y compris les plus spécifiques. Cette diversification constitue le premier axe stratégique du PLH: **habiter sur le territoire.**

Maîtriser le foncier apparaît aujourd'hui comme un des axes majeurs de l'intervention publique pour accompagner la production de nouveaux logements. Les retours d'acteurs et les évolutions législatives cités précédemment ont permis de partager le constat que la consommation foncière doit être fortement limitée et le renouvellement urbain privilégié.

Rénover les logements existants pour répondre aux besoins en logement du territoire et limiter la consommation foncière apparaît enfin comme un axe incontournable de la politique locale de l'habitat.

Territorialisation des enjeux et problématiques

Les différentes évolutions législatives, dont la loi MOLLE de 2009, accordent une attention toute particulière à la territorialisation des objectifs de production des programmes locaux de l'habitat. Ces objectifs doivent être territorialisés, par communes et/ou par secteurs. Cette territorialisation a été réalisée lors du précédent PLH, et confirmée par le PLUi en 2020, après avoir qualifié les communes en fonction de leurs dynamiques démographiques, économiques, sociales et leurs caractéristiques urbaines.

À l'échelle de la CAPLD, le diagnostic a permis de montrer un marché immobilier en tension, avec une accentuation des dysfonctionnements sur les différents segments de marché du logement.

Pour répondre à cette problématique, qui impacte l'ensemble du parcours résidentiel des ménages, ce nouveau PLH se veut plus généraliste en couvrant plus de thématiques et en prenant en compte l'ensemble des besoins des ménages à chaque étape de leur parcours résidentiel.



Les étudiants

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



Les jeunes actifs

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



Les jeunes familles

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



Les familles

Le nombre de logements est suffisant. Mais leurs revenus ne leur permettent pas toujours de pouvoir se loger



Les actifs seniors

Des moyens élevés et peu de difficultés pour se loger



Les seniors en maison

Leur logement pourrait nécessiter une adaptation ou une rénovation, notamment énergétique



Les seniors mobiles

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



Le 4^{ème} âge

L'offre d'hébergement spécifique pour les seniors est partiellement satisfaisante

	Communes	Typologie	Enjeux identifiés
Pôle urbain structurant	Landerneau	Pôle urbain de l'agglomération avec une offre locative plus importante notamment en logements collectifs. Des petits ménages avec des revenus hétérogènes et une forte attractivité pour les jeunes actifs et seniors	Favoriser l'accès à coût abordable pour les jeunes ménages. Développer le parc locatif privé et social. Produire en renouvellement urbain.
Pôle urbain relais	Daoulas	Population vieillissante avec de nombreuses personnes seules et de couples sans enfant. Un parc de logements anciens et une offre neuve limitée essentiellement tournée vers la maison.	Poursuivre les efforts de densification et le travail sur les formes urbaines. S'affirmer davantage comme une polarité. Développer une offre abordable de petits logements dans le bourg.
Communes périurbaines	Dirinon, La Forest-Landerneau, La Roche-Maurice, Loperhet, Pencran, Plouédern, Saint-Divy, Saint-Thonan	Croissance démographique marquée. Des jeunes familles continuent de s'y installer et de s'agrandir mais le vieillissement est rapide. Parc de maisons assez récentes occupées par leur propriétaire, offre locative limitée.	Maîtriser davantage le foncier et produire du logement sur un autre modèle que le pavillon individuel. Phaser les opérations pour une bonne intégration des ménages. Diversifier les formes d'habitats et typologies.
Communes rurales	Hanvec, Irvillac, La Martyre, Lanneufret, Le Tréhou, Ploudiry, Saint-Eloy, Saint-Urbain, Tréflévénez, Trémaouézan	Ménages vieillissants et aux revenus modestes. Une forte part de propriétaires occupants dans des logements plutôt anciens et énergivores. Une vacance dans les bourgs.	Intervenir sur le parc ancien. Capter des opérations neuves en centre bourg.
Communes littorales	Hôpital-Camfrout, Logonna-Daoulas	Des ménages plus âgés qu'ailleurs avec des revenus élevés. Peu de familles et une faible dynamique démographique. Une surreprésentation des résidences secondaires.	Limitier la production de résidences secondaires. Développer le parc de logement social et l'accès abordable à la propriété. Intervenir sur le parc ancien.

Les orientations

Orientation 1 - Habiter sur le territoire

La première orientation vise à conforter l'attractivité résidentielle de la communauté d'agglomération en tenant compte de son dynamisme démographique mais également des évolutions sociologiques de sa population. Le diagnostic a montré que les jeunes actifs issus du territoire, qu'ils soient seuls ou en couple, parviennent avec difficulté à se loger dans l'agglomération et certains partent s'installer hors du territoire communautaire, au nord et à l'est, dans une optique d'accession abordable. La production de logements devra être suffisante, équilibrée et adaptée aux besoins actuels et futurs des ménages. Un premier enjeu à prendre en compte sera de proposer une offre à coût abordable pour les familles. Le second enjeu sera d'accueillir les jeunes décohabitants en insertion dans la vie active.

Produire des logements pour maintenir le dynamisme démographique et répondre aux besoins

Dans la continuité de la tendance observée sur la période 2014-2019, à savoir une croissance démographique de + 0,6 % par an en moyenne à l'échelle de l'EPCI, la production de 300 logements par an doit permettre de répondre aux besoins de la population qui réside déjà sur le territoire et d'accueillir de nouveaux habitants.

Une partie de cette production répondra aux besoins liés au desserrement des ménages, phénomène principalement lié au vieillissement de la population mais également aux évolutions sociétales (décohabitation des enfants, séparations, monoparentalité...). À population équivalente, le nombre de ménages augmente, ce qui entraîne des besoins supplémentaires en logements. À l'échelle de l'agglomération, sur la période 2014-2020, 127 nouveaux logements ont été nécessaires en moyenne chaque année pour compenser ce desserrement ainsi que les évolutions au sein du parc de logements existants (démolitions, changements d'usage, évolution de la vacance et des résidences secondaires), soit environ la moitié de la production.

À l'avenir, le vieillissement plus marqué, lié à l'arrivée au grand âge de la génération du baby-boom, et la décohabitation rapide dans les communes périurbaines, qui accueillent aujourd'hui une population familiale, vont accroître les besoins en logement liés au desserrement.

Le second objectif de la CAPLD sera de conserver un rôle d'accueil de nouveaux habitants. La production neuve devra donc également permettre d'accueillir de nouveaux ménages.

La satisfaction de ces deux objectifs nécessite la production d'environ 300 logements par an comme défini dans le PLUi.

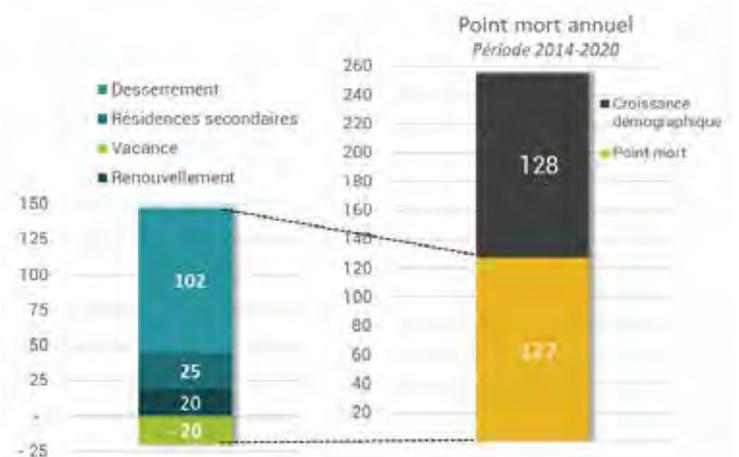
À savoir

Hypothèses retenues pour l'estimation des besoins en logements pour la période 2024-2029 :

- Augmentation de la population des ménages de la CAPLD de +0,6 %/an (+1 770 personnes dans les ménages de la CAPLD entre 2024 et 2029)
- Poursuite de la baisse du nombre de personnes par ménage pour atteindre 2,20 en 2029
- Maintien du taux de vacance à 6,3 %

Logements nécessaires :

- 127 résidences principales par an pour maintenir la population
- 300 logements par an pour accueillir des nouveaux habitants (résidences principales + vacance + résidences secondaires + renouvellement)
- Une population estimée à 52 000 habitants en 2029



Secteur	Production annuelle	Poids démographique	Poids dans la production totale
Landerneau	100	32,6 %	33,3 %
Daoulas	20	3,7 %	6,7 %
Communes périurbaines	102	37,1 %	34,0 %
Communes rurales	48	17,6 %	16,0 %
Communes littorales	30	9,0 %	10 %
Total CAPLD	300		

Conforter les équilibres territoriaux (urbain, périurbain, rural) et diversifier l'offre de logements

La répartition de la production de logements neufs a été définie en fonction de la population, du niveau d'équipement des communes et des souhaits de développement affirmés par la CAPLD et inscrits dans le SCoT du Pays de Brest.

L'objectif est de conforter le rôle des deux pôles urbains de Landerneau et de Daoulas tout en s'appuyant sur l'ensemble des autres communes pour un développement équilibré. Landerneau représente 33 % de la population et 36 % des logements de la CAPLD. Pour consolider ce pôle au regard de la structuration actuelle du territoire, la production de résidences principales doit être au moins égale à son poids démographique dans la production globale. Un tiers de la production sera donc réalisé dans la ville-centre, soit 100 logements/an. La commune de Daoulas doit renforcer ses efforts de production pour remédier au non-renouvellement de sa population (lié au vieillissement de ses habitants et à la baisse très marquée de la natalité).

Cette production nouvelle devra principalement prendre place au sein ou en continuité des centralités.

Diversifier l'offre de logements en lien avec la transition démographique en cours

Entre 2013 et 2019, la croissance annuelle moyenne de la population de l'agglomération a été très nettement supérieure à celle du Pays de Brest : respectivement + 0,59 % et + 0,30 %, dont :

- pour le solde migratoire : respectivement + 0,31 % et + 0,23 %,
- pour le solde naturel : respectivement + 0,28 % et + 0,08 %.

Le territoire attire de nombreuses familles venant de la métropole brestoise mais aussi des ménages de bi actifs travaillant entre les pôles de Quimper, Brest ou Morlaix dans un bassin d'emploi dynamique qui rayonne sur le Finistère Nord. Landerneau et les communes périphériques situées de part et d'autre de la RN12 jouent leur rôle d'accueil de nouveaux habitants, quand Daoulas et les communes plus rurales accueillent davantage de ménages issus du territoire communautaire.

Le territoire se montre également attractif pour les ménages plus âgés, proches de la retraite ou déjà retraités. À l'inverse, un déficit migratoire s'observe nettement chez les plus jeunes actifs (moins de 30 ans).

Adapter les typologies de logements dans la production neuve

	T1	T2 et T3	T4 et T5
Landerneau	+	+++	-
Daoulas	+	+++	-
Communes périurbaines	-	++	+
Communes rurales	-	+	+
Communes littorales	-	++	+
Total CAPLD	-	++	+

Le parcours résidentiel d'une partie des ménages résidant sur le territoire est aujourd'hui contraint par le manque d'offre et les prix élevés. Le marché immobilier local a tendance à attirer les ménages de retraités et de cadres, extérieurs à l'agglomération qui disposent de revenus plus élevés. Cette situation crée une tension sur les prix et contraint de fait l'accès au logement d'une partie des ménages, en particulier les plus jeunes.

Le PLH 2024-2029 doit permettre de proposer une offre diversifiée en typologie, en statut d'occupation et en prix. Le parc de logements reste aujourd'hui largement dominé par des grands logements occupés par leur propriétaire.

Les dispositifs qui permettent de favoriser la construction neuve à coût abordable et dans des typologies souhaitées appuieront cette politique.

L'objectif de ce rééquilibrage du modèle de développement vise à loger les jeunes actifs et les jeunes familles issues du territoire ainsi que les seniors en leur proposant davantage de logements adaptés à la perte d'autonomie (logement plus petit, de plain-pied ou avec ascenseur, à proximité des commerces et services...). La production neuve de logements au cours des 6 prochaines années devra donc s'orienter vers des logements plus petits, à savoir des T4 au maximum. La libération du parc existant occupé par les seniors pourrait profiter aux familles.

Une offre locative privée abordable et de qualité devra être mise en œuvre en T2 et T3 dans les centralités avec l'appui d'investisseurs, en favorisant la rénovation de logements anciens. Celle-ci pourrait attirer des jeunes ménages davantage en recherche de ce type de bien. Des collectifs en PLS pour les seniors, en T2 et T3, semblent également adaptés dans les centralités.

Développer une offre de logements locatifs sociaux adaptée aux besoins

Diversifier le mode de financement de la production de logements locatifs sociaux

Au cours du précédent PLH, 30 logements locatifs sociaux ont été réalisés en moyenne chaque année, ce qui correspond à environ 15 % de la production totale de logements, répondant ainsi à l'objectif fixé. Si les efforts ont été réels, on observe toutefois aujourd'hui une inadéquation entre l'offre de logement locatif social disponible et la demande, particulièrement depuis la crise sanitaire. L'offre actuelle n'est pas suffisante pour satisfaire l'ensemble de la demande.

Dans ce contexte, l'offre nouvelle devra non seulement permettre d'atténuer la tension, mais également s'adapter à l'évolution des besoins.

Un rehaussement des objectifs de production de logements sociaux dans le total de la production a été acté, portant l'effort de production à hauteur de 21 % de l'ensemble de la production nouvelle.

Les financements accordés par la CAPLD pour accompagner la production de logements sociaux concerneront uniquement les opérations en renouvellement urbain. L'appui de la puissance publique sera alors renforcé sur ces opérations plus complexes et plus coûteuses.

Afin de répondre à la diversité de la demande locative sociale en termes de revenus, la production neuve devra comprendre :

- au moins 30 % de logements financés en PLAI,
- au moins 40 % de logements financés en PLUS,
- au maximum 30 % de logements financés en PLS, qui seront privilégiés sur les communes de Landerneau et Daoulas et les communes périurbaines.

Territorialiser cette production en tenant compte d'un objectif de diversification de l'offre

La production sera privilégiée dans les centralités, grâce à des opérations :

- d'acquisition-amélioration,
- de démolition-reconstruction,
- de densification sur terrains nus ou en friche.

Ces programmes généralement complexes nécessitent de l'ingénierie et génèrent des surcoûts. Les communes et les bailleurs bénéficieront d'un soutien financier et/ou d'ingénierie.

Compte tenu de la tension du marché et afin de répondre aux besoins des populations, toutes les communes de l'agglomération participeront à l'effort de production de logements locatifs sociaux.

À Landerneau et à Loperhet, communes susceptibles d'être prochainement soumises à la loi SRU, 30 % de l'ensemble de la production sera consacré au logement social. Dans les autres communes, il est attendu qu'au minimum entre 5 % et 25 % de la production de logements soit consacrée au logement social. Le taux pourra être modulé afin de prendre en compte leur niveau d'équipements.

Inciter au conventionnement dans le parc privé

Des objectifs de conventionnement de logements dans le parc privé viendront compléter l'offre des bailleurs sociaux. Les communes suffisamment équipées sont les cibles privilégiées.

Favoriser l'accession pour les ménages de jeunes actifs et jeunes familles du territoire

Favoriser l'accession pour les ménages modestes

Le PLH 2024-2029 propose la mise en place de nouveaux dispositifs qui favorisent le développement de logements neufs à coût abordable et propose de nouvelles actions qui appuient cette politique.

La CAPLD entend favoriser la production de logements sous la forme de Prêt Social Location Accession (PSLA). Ce mode de production porté par les bailleurs sociaux permettra l'installation de jeunes ménages sous conditions de ressources. Le PSLA permet aux occupants de devenir propriétaires de leur bien après une période locative.

Développer des leviers d'intervention innovants et durables

Dans le cadre des dispositifs d'accession sociale à la propriété de type PSLA, les collectivités accompagnent le premier acquéreur mais malgré des clauses anti-spéculatives, celui-ci peut revendre son logement au bout d'un certain temps au prix du marché. Dans ce cas, le bénéfice de l'investissement public initial est perdu.

La mobilisation du Bail Réel Solidaire (BRS) pourrait permettre à des ménages de devenir propriétaires à prix accessible dans les secteurs tendus, tout en pérennisant ce programme d'accession à la propriété au fil des reventes.

Dans le cadre du BRS, le coût d'acquisition global d'un logement est abaissé grâce à la dissociation du bâti et du foncier (ce dernier représentant environ 30 % du coût d'une opération). Ainsi, l'acquisition ne porte que sur le bâti et le ménage loue le foncier qui reste propriété de l'OFS. Le prix de revente est encadré et permet au ménage de récupérer au minimum son capital tout en revendant à prix modéré le bâti. Ce produit reste dans le contingent des logements locatifs sociaux et sécurise le financement public de ce type d'opération.



Aucun Organisme de Foncier Solidaire (OFS) n'intervient actuellement dans le Finistère. C'est, semble-t-il, principalement lié aux modalités de financement du foncier. Le prêt Gaïa octroyé par la Caisse des dépôts et consignations (CDC) n'est en effet accordé que pour les projets situés dans des communes considérées comme tendues, c'est-à-dire classées en zonage A et B1. Dans la communauté d'agglomération, seule la ville de Landerneau est classée en B1.

Si le dispositif s'avère prometteur et permet de proposer une offre abordable en accession, l'agglomération devra être particulièrement proactive auprès des bailleurs finistériens pour les aider à se constituer en OFS mais aussi pour identifier la localisation des potentiels projets.

Définir et encadrer le parcours des ménages dans le parc social

Mettre en place une meilleure gestion de la demande et des attributions de logements locatifs sociaux, améliorer la mixité sociale

Suite aux récentes évolutions législatives, la CAPLD est positionnée comme cheffe de file de la politique locale de gestion de la demande et des attributions de logements sociaux. Il s'agit de se donner un cadre coconstruit et partagé pour améliorer l'accès au logement social des publics les plus défavorisés et pour favoriser la mixité sociale au sein du parc social.

Parmi les nouvelles obligations issues des règles nationales, il s'agit de consacrer 25 % des attributions annuelles des réservataires (Action Logement, collectivités) et des bailleurs sociaux à des ménages prioritaires, et 25 % de l'ensemble des attributions annuelles au quart de demandeurs les plus pauvres.

La mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) doit intervenir rapidement afin de lancer les travaux d'élaboration de la convention intercommunale d'attribution (CIA).

En effet, conformément à la loi, elle devra élaborer sa CIA, et le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'information du demandeur en logement social (PPGDID), dont elle assurera le suivi. La CIA permettra de territorialiser la demande de logements sociaux et sa réponse, afin de valoriser les quartiers qui pâtissent d'une image négative tout en évitant la concentration de situation de précarité. Ces actions devront contribuer à atteindre des objectifs de mixité réglementaire. Le Plan Partenarial d'information et de gestion de la demande qui suivra permettra de définir et possiblement mutualiser, de façon partenariale, les modalités d'accueil, d'information et d'enregistrement des demandeurs sur la CAPLD.

L'agglomération atteint globalement les objectifs réglementaires sans avoir pour le moment formalisé ces documents, grâce notamment au bon partenariat avec les bailleurs et les communes. Il est néanmoins dans l'intérêt de tous de formaliser cette coopération.

Répondre aux besoins des ménages spécifiques et lutter contre le mal-logement

Accueillir les seniors dans des logements autonomes, adaptés et innovants

Cet objectif se traduit par la nécessité de proposer un dispositif visant à accompagner l'adaptation des logements anciens occupés par des personnes âgées afin qu'elles puissent se maintenir dans leur logement dans de bonnes conditions.

Il s'agit également d'accompagner le développement sur le territoire d'une offre nouvelle de logements adaptés au vieillissement et à la perte d'autonomie.

Renforcer l'offre en hébergements et en logements adaptés afin de répondre aux besoins des publics spécifiques

Une offre adaptée aux publics spécifiques (personnes âgées, personnes handicapées, jeunes en mobilité professionnelle, ménages en grande difficulté sociale, gens du voyage...) existe sur le territoire et a été développée ces dernières années. Elle doit néanmoins être renforcée et envisagée dans des formes variées.

Le logement intergénérationnel et/ou la location d'une chambre chez un senior pourrait aussi être une solution pour satisfaire les besoins des jeunes du territoire. Une meilleure prise en charge des parcours résidentiels des jeunes en lien avec l'emploi ou l'apprentissage pourrait aussi être nécessaire. Pour cela, une meilleure connaissance des besoins, de leur localisation et de leur nature est nécessaire.

De nombreux partenaires investis et compétents existent dans le Pays de Brest et à proximité. Une coordination de l'action publique avec ces partenaires sera nécessaire afin de mobiliser tous les financements utiles.

La prise en charge des réponses à apporter pour le logement des personnes porteuses de handicap est à améliorer. L'accompagnement de projets inclusifs dans les centralités est favorisé, en soutenant les porteurs par de l'ingénierie ou en mobilisant du foncier.

L'agglomération soutiendra les porteurs de projets, qu'ils soient bailleurs ou associations, dans la réalisation de projets innovants de petits collectifs ou de logements individuels groupés. En outre, un travail

resserré, pour améliorer le recensement du parc de logements accessibles, sera mené en partenariat avec les services du département en charge de la thématique.

Mieux accueillir les personnes en situation d'extrême fragilité

Les situations de difficultés sont variées et peuvent être sociales, économiques ou liées à l'urgence. La production de logements à bas niveau de loyer, financés en PLAI-O, sera renforcée et il est envisagé un développement de logements d'insertion, tout en soutenant l'action du SIAO. Il s'agit d'accueillir des personnes avec de faibles ressources, dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourde et dont l'accès à un logement autonome apparaît difficile à court terme, sans pour autant que ces situations relèvent de structures d'insertion de type CHRS.

Répondre aux besoins des gens du voyage

Concernant les gens du voyage, l'enjeu pour la CAPLD sera de répondre aux besoins constatés au regard des obligations légales. Il s'agira notamment de poursuivre l'animation des deux aires d'accueil des gens du voyage situées à Landerneau.

L'objectif sera également d'approfondir les réflexions en matière d'accueil de grands rassemblements à l'échelle du territoire du pays de Brest et ponctuellement de l'agglomération.

Orientation 2 – Maîtriser le foncier

Le patrimoine ancien et en particulier celui des centres anciens ont révélé une juxtaposition de difficultés : une surreprésentation du nombre de logements vieillissants et énergivores, parfois inoccupés, des locataires aux revenus particulièrement faibles et captifs de leur logement, des ménages âgés de plus en plus nombreux qui amènent à considérer une adaptation de l'offre... Miser sur la valorisation du parc existant pour accompagner l'attractivité résidentielle permettra de répondre aux besoins des ménages et de relever le défi de la transition énergétique.

Cette stratégie permettra de limiter la consommation foncière et d'accompagner la qualité résidentielle. Il s'agira également de définir les priorités de l'action foncière, d'identifier les périmètres pertinents, de mettre en œuvre des opérations d'aménagement, de renouveler les tissus anciens et de permettre la constitution de réserves foncières.

Encourager la densification des fonciers existants

Étudier et encadrer les projets de densification

Pour la production de logement neuf, il s'agit d'identifier le potentiel de densification dans les centralités des communes. La densification de l'existant est un outil à considérer plus qu'auparavant dans un contexte de raréfaction du foncier. Une vigilance particulière sera accordée à la bonne insertion des projets dans le tissu urbain existant ainsi qu'à leur qualité architecturale, urbaine et environnementale. La mixité fonctionnelle des projets (logements, commerces, services) sera privilégiée.

Il est observé un mouvement de fond avec de nombreuses divisions parcellaires. Cette densification se fait principalement par la construction de maisons individuelles en fonds de jardins. Cette tendance pose la question de la cohabitation et des co-visibilités entre voisins. Une démarche visant à accompagner les propriétaires qui souhaiteraient diviser leur terrain sera engagée par la Communauté d'agglomération en partenariat avec les communes intéressées.

Étudier l'opportunité d'instaurer un permis de diviser

Compte tenu de la composition du parc de logements (principalement des grandes maisons) et de l'évolution de la demande (vers davantage de besoins en

petits logements), il existe un risque de divisions de logements non accompagnées, conduisant à des logements de faible qualité (surfaces trop petites, faible isolation phonique, logements créés en sous-sol...).

L'agglomération étudiera, avec les communes, l'opportunité de mettre en place un permis de diviser.

Encourager la sobriété foncière comme modèle de développement

Définir une stratégie foncière

Pour soutenir cette ambition générale d'un développement au plus proche des problématiques identifiées dans le diagnostic, la diversification du parc de logements est un levier essentiel pour reconstituer les parcours résidentiels des ménages. Les communes de la CAPLD et les élus communautaires ont pris la mesure de cet enjeu avec une production neuve dont le prix et la taille doivent être adaptés aux besoins et aux capacités contributives des ménages.

Un référentiel foncier sera établi à l'échelle communale sur la base des travaux réalisés dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Il s'agit de la première étape d'une stratégie foncière, qui a vocation ensuite à être déployée de manière opérationnelle en utilisant les outils à disposition.

Les outils réglementaires comme les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) seront davantage travaillés sur le volet fonctionnel et résidentiel des futurs quartiers ou opérations de logements, avec un suivi des DIA et un process pour engager l'exercice du droit de préemption.

Des outils coercitifs pourront également être mis en œuvre dans le cadre des opérations de revitalisation menées sur le territoire. Les dispositifs opérationnels pourront être complétés avec des outils tels que le droit de préemption urbain renforcé (DPUR), les Opérations de restauration immobilière (ORI), les opérations de Restauration de l'Habitat Insalubre (RHI) et le Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable et Opération de Restauration Immobilière (Thirori).

Un développement périphérique raisonné

Pour s'engager dans le « zéro artificialisation nette » (ZAN), le renouvellement du tissu existant sera le mode d'aménagement à prioriser pour produire du logement. Pour ce faire, il convient d'identifier les périmètres pertinents pour mettre en œuvre des opérations d'aménagement et de renouvellement des tissus anciens.

Il apparaît nécessaire de sensibiliser les élus et les techniciens à ces enjeux et de les aider à s'emparer du sujet et à agir.

Enfin, un travail sur les formes urbaines nouvelles dans les secteurs est nécessaire pour parvenir à des objectifs de densité raisonnés.

Accompagner les communes dans la mobilisation de leurs fonciers

À partir des emprises identifiées et des gisements fonciers prioritaires, une plus forte intervention foncière sera menée avec les partenaires (EPF, aménageurs). Il s'agit d'organiser les conditions de la mobilisation du foncier pour la réalisation d'opérations de qualité, en neuf ou dans l'ancien, répondant aux critères de densités et de typologies.

La politique d'acquisition foncière et immobilière doit permettre d'être réactif sur les marchés fonciers pour acheter aux meilleures conditions. Le soutien en ingénierie de la CAPLD doit permettre aux communes d'avancer sur ces projets. Une aide en lien avec le déficit de certaines opérations en renouvellement urbain sera également mobilisée.

Des nouveaux logements moins consommateurs d'espaces

Promouvoir les nouvelles formes urbaines

La production de logements individuels, sous la forme de lotissements en lots libres ou d'urbanisation relâchée avec la maison au milieu de la parcelle, doit être requestionnée. Les nouvelles formes d'habiter doivent chercher à optimiser l'espace existant tout en proposant des aménagements innovants. Ce changement de modèle nécessite l'intervention des décideurs publics.

Un accompagnement de la CAPLD sera mis en œuvre pour aider les particuliers à optimiser leur parcelle et à faciliter les intégrations urbaines de projets de densification, et favoriser ainsi qualité et fonctionnalité.

L'habitat intermédiaire constitue une alternative intéressante aux logements individuels et aux petits collectifs, en limitant l'étalement urbain qu'induit l'habitat pavillonnaire classique. En effet, la surface nécessaire à la réalisation de logements intermédiaires (50 à 60 logements à l'hectare) est trois fois inférieure à un lotissement classique.

Une ingénierie à disposition des communes

La communauté d'agglomération apportera son soutien technique à l'action des communes souhaitant contribuer activement à la requalification de leur parc ancien, s'inscrivant dans le cadre d'une stratégie glo-



bale de réhabilitation visant l'amélioration du cadre de vie et la redynamisation urbaine.

Afin de les accompagner dans cette dynamique, la CAPLD pourra s'appuyer sur des partenariats avec les acteurs du foncier et de l'habitat, et pourra piloter l'expertise et l'ingénierie pour la réalisation d'études de prospective urbaine, le montage des projets, la mobilisation de foncier, l'appui à la recherche d'opérateurs, la recherche de financements...

L'important est de maîtriser les écueils et d'ouvrir le champ des possibles, en proposant une boîte à outils aux communes et en les accompagnant, pas à pas, à chaque étape de leurs projets.

Produire une offre de qualité tout en maîtrisant le foncier

S'assurer de la bonne maîtrise du foncier lors de la conception des projets s'avère donc être indispensable. Il conviendra donc de s'interroger sur les méthodes de densification des centralités.

En termes de consommation foncière, le SCoT actuellement en vigueur fixe différentes règles qui visent à optimiser la mobilisation de foncier pour la production de logements, en définissant notamment des densités minimums :

- 25 logements/ha à Landerneau,
- 20 logements/ha à Daoulas,
- 18 logements/ha dans les communes périurbaines et littorales,
- 15 logements/ha dans les communes rurales.

Ces règles sont susceptibles d'évoluer avec la révision en cours du SCoT.

Le Plan local d'urbanisme intercommunal intègre déjà ces éléments, en ciblant précisément les secteurs qui seront mobilisés dans les prochaines années. Le rôle du PLH dans ce cadre est d'engager une réflexion sur les types de produits à développer pour trouver un

compromis permettant de respecter ces règles et répondre à l'enjeu d'optimisation foncière tout en proposant des produits attractifs pour les ménages et correspondant à leurs attentes. Il s'agira notamment de développer de nouvelles formes d'habitat que l'on pourrait qualifier « d'intermédiaires », entre l'individuel et le collectif.

Au-delà du volet foncier se pose la question de l'impact environnemental de l'habitat. Cet enjeu concerne à la fois la production nouvelle mais aussi le parc existant.

Orientation 3 – Rénover les logements

La réponse aux enjeux climatiques apparaît comme une action majeure et prioritaire pour la politique de l'habitat. Elle place la rénovation du parc existant au centre des actions.

Il s'agit de poursuivre et de renforcer les actions engagées dans le PLH précédent au travers notamment de la plateforme locale de rénovation de l'habitat, de l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) et du soutien aux projets de réhabilitation du parc public.

Mobiliser les fonciers urbanisés

Étudier et accompagner les projets privés

Une partie des ménages souhaite accéder à la propriété, mais pour des raisons financières, ils rencontrent des difficultés pour concrétiser leur projet. Des aides pour accompagner l'accession abordable dans le parc existant, tel que le Prêt à Taux Zéro (PTZ) avec et sans travaux, permettent déjà de les solvabiliser et devront être renforcées.

Les dispositifs d'accession abordable s'adressent aux ménages dont les revenus sont modestes ou moyens, sous conditions de ressources. L'acquisition d'un logement, avec le concours de dispositifs comme le PTZ, permet aux familles d'acheter un logement ancien en les solvabilisant davantage. Il s'agit d'initiatives publiques en partenariat avec des établissements bancaires.

Ces opérations sont réservées aux primo-accédants, c'est-à-dire aux ménages n'étant pas propriétaires de leur résidence principale depuis au moins 2 ans. L'accession aidée est un levier majeur pour fidéliser les jeunes ménages dans les centralités de la CAPLD.

Améliorer, adapter et rénover les logements du parc privé

Le parc de logements de l'agglomération est majoritairement occupé par des propriétaires (76 % des résidences principales). Près de la moitié d'entre eux est éligible aux aides de l'Anah. Le statut de locataire privé, même s'il ne concerne qu'un petit nombre de ménages (16 %) est néanmoins bien présent, particulièrement dans la ville de Landerneau.

Même si le parc de logement du territoire n'est pas très ancien, celui des centralités l'est davantage. Il convient ainsi de pérenniser les dispositifs opérationnels pour l'amélioration de l'habitat et mettre en place de nouveaux outils plus interventionnistes pour accompagner les « points durs » :

- OPAH (volet RU pour Daoulas et Landerneau dans le cadre de l'ORT),
- Plateforme pour la rénovation énergétique (Tingerie),
- Mobiliser les partenaires clefs.

La mise en place d'outils spécifiques préventifs, incitatifs et coercitifs pour éradiquer le logement indigne pourra être étudiée pour compléter le volet opérationnel incitatif.

Accompagner l'amélioration des logements du parc social

Même si le parc de logement est globalement moins vétuste que dans le reste du Pays de Brest et que les plus grosses opérations de réhabilitation ont déjà été réalisées, il existe néanmoins un enjeu de requalification.

La requalification du parc social ancien s'entend à la fois sur le plan énergétique, mais également du point de vue de la qualité du service rendu aux locataires.

Le diagnostic a montré un besoin d'accueil de ménages de plus en plus fragiles dans le parc de logements sociaux. Ceux-ci sont moins véhiculés et doivent disposer de logements adaptés à leurs capacités financières et proches des commodités. C'est d'autant plus vrai compte tenu du vieillissement structurel de la population auquel n'échappe pas le Pays de Landerneau-Daoulas. Les données montrent que la réponse apportée à l'accueil des ménages les plus âgés n'est pas satisfaisante, il s'agira donc de coordonner l'action des partenaires et de mobiliser tous les financements utiles pour développer de façon raisonnée une offre senior adaptée.

La prise en charge des réponses à apporter aux personnes porteuses de handicap est également à améliorer. La mise en relation de l'offre et de la demande

peut être davantage organisée, notamment dans le cadre des attributions, mais également en travaillant un recensement de l'offre de logements adaptés et adaptables et en renforçant les partenariats avec les bailleurs et les associations.

Les programmes de travaux pour satisfaire aux exigences actuelles (normes de confort, performance énergétique) devront être poursuivis, notamment sur le parc de logements collectifs dans le but de :

- améliorer le confort et la qualité du parc locatif social ancien,
- renforcer l'attractivité du parc locatif social ancien à loyer constant pour le locataire.
-

Reconquérir les logements vacants et dégradés

Même si le phénomène est limité dans la CAPLD, il apparaît que les centralités, notamment celles des communes rurales, connaissent des situations de logements inoccupés. La lutte contre la vacance est apparue comme un des leviers sur lequel agir pour favoriser le développement du parc locatif privé et combler les carences constatées dans ce segment.

Les logements réhabilités et remis sur le marché pourront être conventionnés.

Accompagner les opérations de logements en renouvellement urbain d'initiative publique

Production de logement sociaux en renouvellement urbain

L'acquisition-amélioration de logements existants doit être favorisée pour produire du logement social. Ces transformations de locaux se font soit par l'achat de logements déjà existants dans le parc privé (en ciblant les biens vacants et/ou dégradés) ou bien par un changement d'usage de locaux (en particulier d'anciens bureaux). L'intérêt de ces opérations est bien réel puisqu'elles permettent de :

- contribuer au développement de l'offre locative sociale en valorisant le patrimoine vacant ou dégradé,
- renforcer et densifier les centralités et répondre à la demande locative locale,
- contribuer à l'amélioration de la performance énergétique des logements anciens et réduire ainsi les dépenses énergétiques et améliorer les conditions de vie des ménages.

Mieux connaître le parc de copropriétés afin de dimensionner l'accompagnement dans le futur

Une attention particulière sera portée à la connaissance du parc de logements en copropriété. En fonction de besoins, la CAPLD déploiera des dispositifs opérationnels et calibrera son intervention technique et financière.

Orientation 4 – Faire vivre la politique de l’habitat

Observer les dynamiques territoriales et évaluer les actions mises en œuvre dans le cadre d’un observatoire de l’habitat et du foncier

La CAPLD assurera un pilotage de la mise en œuvre et du suivi de son PLH. Elle mobilisera pour cela des outils d’observation et de suivi :

- l’observatoire de l’habitat et du foncier, obligatoire pour les collectivités dotées d’un PLH, permettra en effet d’analyser les dynamiques en cours et alimentera la connaissance sur les problématiques liées à l’habitat ;
- les bilans annuels ainsi que le bilan triennal permettront quant à eux de garantir un suivi accru des actions.

Piloter les politiques de l’habitat

La CAPLD entend consolider son rôle dans la gouvernance de la politique de l’habitat. Elle s’appuiera sur les instances existantes qui seront renforcées et sur de nouvelles instances telles que le comité de pilotage annuel et la conférence intercommunale du logement. Ces instances associeront les acteurs du territoire.

Communiquer et faire connaître les dispositifs

Cette orientation a pour objectif de favoriser les échanges, le partage d’information et l’acquisition de connaissances, afin de développer une vision partagée des enjeux.

Une communication pédagogique auprès des élus et des partenaires est également prévue afin de favoriser l’appropriation du PLH et de rendre plus lisible l’action intercommunale.

Une forte communication autour des dispositifs de l’Anah et de la plateforme Tinergie sera menée sur toute la durée du PLH auprès du grand public. Il s’agit de renforcer la visibilité des dispositifs existants et de promouvoir les actions de l’intercommunalité en matière d’habitat.

Envoyé en préfecture le 01/07/2024

Reçu en préfecture le 01/07/2024

Publié le

ID : 029-242900801-20240628-DCC2024_119-DE

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2024-2029

Communauté d'agglomération
du Pays de Landerneau-Daoulas

3. PROGRAMME D' ACTIONS

Sommaire

Orientation 1: Habiter sur le territoire	83
Action 1: Maintenir le dynamisme démographique et répondre aux besoins en logements	84
Action 2: Proposer une offre de logement abordable pour toute la population.....	87
Action 3: Faciliter les parcours résidentiels sur le territoire pour tous les publics	92
Orientation 2: Maitriser le foncier	97
Action 4: Définir et mettre en place une stratégie foncière avec les communes au service du renouvellement urbain.....	98
Action 5: Encourager la densification des fonciers existants et la sobriété foncière comme modèle de développement.....	101
Action 6: Utiliser le volet fiscalité comme levier incitatif pour remobiliser le foncier ...	103
Orientation 3: Rénover les logements	107
Action 7: Mobiliser et améliorer le parc privé	108
Action 8: Intervenir sur la vacance.....	111
Action 9: Requalifier le parc locatif social.....	113
Action 10: Connaitre les copropriétés.....	115
Orientation 4: Faire vivre la politique de l'habitat	117
Action 11: Développer les outils pour suivre et évaluer.....	118
Action 12: Renforcer les moyens d'ingénierie au service du PLH.....	120
Action 13: Piloter et coordonner les politiques de l'habitat	122
Action 14: Communiquer et faire connaître les dispositifs	124
Rappel du budget sur les 6 ans.....	126



13110
RUE DE LA
CROIX



Orientation 1: Habiter sur le territoire

Développer une offre de logements pour assurer l'accueil des nouveaux ménages et répondre à l'évolution des besoins

Action	Mesure
1. Maintenir le dynamisme démographique et répondre aux besoins en logements	Produire 300 logements/an pour maintenir le dynamisme démographique et répondre aux besoins en logements, en confortant les équilibres du territoire et en proposant des typologies en adéquation avec les besoins.
2. Proposer une offre de logements abordables pour toute la population	Développer une offre privée et publique de logements abordables, tout en veillant à proposer des produits locatifs et d'accession à la propriété.
3. Faciliter les parcours résidentiels sur le territoire pour tous les publics	Promouvoir un habitat adapté pour le public sénior, les jeunes, les gens du voyage, les ménages fragiles ou en situation de précarité.

Action 1: Maintenir le dynamisme démographique et répondre aux besoins en logements

Contexte et enjeux

Le SCoT donne un objectif moyen de croissance démographique pour chaque intercommunalité de +0,45 % par an pour la période 2019-2039. Étant donné les enjeux d'attractivité résidentielle de notre territoire couplés, à notre capacité économique à l'échelle du pays de Brest et à la dynamique de notre territoire, l'objectif de croissance de population sur la durée du PLH a été établi à 0,6 % par an en moyenne.

Il s'agit dans cette action de définir le nombre de logements à produire permettant de maintenir la population déjà installée et d'accueillir de nouveaux habitants, tout en prenant en compte le vieillissement de la population et les besoins des ménages dans un contexte immobilier tendu.

Objectifs

- Programmer une offre de logements diversifiée et équilibrée à l'échelle de l'intercommunalité pour favoriser le parcours résidentiel des ménages.
- Territorialiser la programmation en tenant compte de l'armature du territoire, du SCoT et des spécificités communales.
- Orienter la production sur des produits répondant aux besoins des ménages et tenant compte de la tension du marché.

Modalités d'intervention

1. Produire 300 logements/an pour maintenir le dynamisme démographique et répondre aux besoins en logements

La CAPLD s'est fixé un objectif moyen de production de 300 nouveaux logements par an, soit 1800 logements sur la durée du PLH. Cette production est conforme aux projections de développement établies à l'échelle du pays de Brest par le SCoT en vigueur. Néanmoins, il est possible que ces projections évoluent en lien avec la révision du SCoT en cours. Dans le cas où les nouvelles projections démographiques impactant les objectifs de production de logements à l'échelle de la CAPLD venaient à évoluer sensiblement, une modification du PLH serait à engager.

2. Conforter les équilibres du territoire (urbain, périurbain, rural) et reconnaître les diversités du territoire

Pour répartir sa production, le PLH s'appuie sur la structuration du territoire en polarités identifiées dans le SCoT, tout en tenant compte du poids démographique et du taux d'équipement des communes.

Méthode de répartition :

La répartition de l'enveloppe de logements est ajustée par groupe de communes en fonction de leurs typologies et leurs localisations, puis par commune, afin de répartir l'effort de production de logements sur la CAPLD. Cette approche doit permettre de renforcer la solidarité des communes de la CAPLD pour poursuivre un objectif de développement commun, et de paramétrer leurs opérations d'habitat réalisées ou à venir en fonction d'une cohérence globale.

Éléments clefs traduits :

- conforter Landerneau en tant que pôle urbain structurant,
- renforcer Daoulas en tant que pôle urbain d'équilibre. La faible production de logements ces dernières années doit être compensée afin de retrouver une place de pôle urbain relais,
- répartir de façon équilibrée les objectifs de production sur le reste du territoire communautaire, au regard de leur poids démographique, de leur niveau d'équipement et de leurs services.

		Production de logements		Répartition de la production par groupe de communes		Poids démographique
		Par an	Sur 6 ans	Total	Part	Part
	Landerneau	100	600	600	33,3 %	32,6 %
	Daoulas	20	120	120	6,7 %	3,7 %
Communes périurbaines	Dirinon	12	72	612	34 %	37,1 %
	La Forest-Landerneau	10	60			
	La Roche-Maurice	10	60			
	Loperhet	20	120			
	Pencran	15	90			
	Plouédern	15	90			
	Saint-Divy	10	60			
Saint-Thonan	10	60				
Communes rurales	Hanvec	10	60	288	16 %	17,6 %
	Irvillac	8	48			
	La Martyre	5	30			
	Lanneuffret	1	6			
	Le Tréhou	3	18			
	Ploudiry	4	24			
	Saint-Eloy	2	12			
	Saint-Urbain	8	48			
	Tréflévénez	2	12			
	Trémaouézan	5	30			
Communes littorales	Hôpital-Camfrout	15	90	180	10 %	9 %
	Logonna-Daoulas	15	90			
	Total	300	1 800			

3. Produire des plus petits logements pour répondre aux parcours résidentiels (T1 à T4)

Le territoire se caractérise par un parc existant composé majoritairement de grands logements. Afin de diversifier les parcours résidentiels et de répondre aux besoins des ménages (décohabitation, séparation, vieillissement, installation...), la production neuve de petits logements devra être favorisée. Afin de qualifier la typologie des logements, la définition de l'INSEE est retenue. Le nombre de pièces d'habitation est le nombre de pièces à usage d'habitation (y compris la cuisine si sa surface est supérieure à 12 m²), ainsi que les pièces annexes non cédées à des tiers

(chambres de service...). Ne sont pas comptées les pièces à usage exclusivement professionnel ainsi que les entrées, couloirs, salles de bain...

Aussi, toute nouvelle opération (privée ou conventionnée) dès lors qu'elle comporte au moins 5 logements comprendra :

- A minima 70 % de T1, T2, T3 ou T4 à Landerneau
- A minima 60 % de T1, T2, T3 ou T4 à Daoulas.
- A minima 50 % de T1, T2, T3 ou T4 pour les autres communes de la CAPLD.

Les porteurs de projets privés ou publics seront rencontrés afin d'adapter au mieux les typologies en fonction du secteur et du besoin identifié.

Mise en œuvre opérationnelle

Maître d'ouvrage de l'action	<ul style="list-style-type: none"> Communes de la CAPLD dans le cadre de portage d'opération de logements ou de négociation avec les opérateurs privés. CAPLD dans le cadre de ses documents d'urbanisme (PLUi) et dans le cadre de l'appui aux communes en matière d'instruction et d'ingénierie. 					
Moyens	Moyens humains <ul style="list-style-type: none"> Mobilisation des services internes de la CAPLD via du temps d'ingénierie pour l'appui aux communes 			Moyens financiers <ul style="list-style-type: none"> Une modification du PLUi (budget aménagement urbanisme) 		
Partenaires associés	<ul style="list-style-type: none"> Acteurs privés et promoteurs Bailleurs publics 					
Calendrier de mise en œuvre	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	X	X	X	X	X	X
Indicateurs d'évaluation et de suivi	<ul style="list-style-type: none"> Nombre de logements produits par an sur la CAPLD et répartition territoriale Nombre de logements produits par taille des logements 					

Articulations avec d'autres dispositifs / Actions

- PLUi de la CAPLD
- Action 2

Action 2 : Proposer une offre de logement abordable pour toute la population

Contexte et enjeux

L'analyse des besoins a montré que l'adéquation quantitative entre l'offre et la demande locative sociale n'était plus aussi évidente qu'auparavant. À l'échelle de la CAPLD, le parc compte 1770 logements locatifs sociaux, soit 8,5 % des résidences principales en moyenne pour l'ensemble du territoire. Cette offre est une première base qu'il est nécessaire aujourd'hui de développer afin d'accueillir des ménages modestes ou très modestes de plus en plus exclus des parcours résidentiels. Par ailleurs, en raison de leur croissance démographique, les communes de Landerneau et Loperhet seront prochainement soumises aux obligations de l'article 55 de la loi SRU.

La CAPLD marque ici sa volonté de continuer à produire du logement locatif social en lien avec les nouveaux besoins (typologie, ménages, ressources...) en diversifiant le financement et l'accompagnement auprès des bailleurs sociaux. Par ailleurs, la tension du marché immobilier impacte directement l'offre dédiée aux primo-accédants, en particulier les jeunes couples ou familles, confrontés à des prix de vente trop élevés pour certains secteurs du territoire.

Objectifs

- Permettre à Landerneau et à Loperhet de préparer les objectifs fixés par l'article 55 de la Loi SRU
- Proposer une nouvelle offre locative sociale adaptée et diversifiée
- Favoriser davantage la mixité sociale dans chaque programme d'habitat en développant la diversité des typologies et des produits de logements financés
- Répondre aux jeunes ménages aspirant à l'accès à la propriété, élément contribuant à garantir la pérennité de l'attractivité du territoire.
- Diversification des typologies et des opérations selon les modes de financements

Modalités d'intervention

1. Développer une offre de logements locatifs sociaux adaptée aux besoins

- Instauration d'un taux de production obligatoire dès 5 logements

Le PLH prévoit que la production locative sociale représente au moins 20 % de la production totale de logements sur les 6 années du PLH. Cette proportion s'appréciera en rapport avec le rythme de production globale de la CAPLD. 390 logements sociaux seront produits sur la durée du PLH, soit en moyenne 65 logements par an. Pour cela, un effort de toutes les communes est prévu pour chaque opération de plus de 5 logements. La ventilation territoriale et les efforts demandés à l'ensemble des communes visent la production d'une nouvelle offre locative abordable. L'assujettissement prochain à l'article 55 de la Loi SRU pour les communes de Landerneau et Loperhet implique également de renforcer les efforts du territoire en matière de production de logements locatifs sociaux.

Parc locatif social en 2022	TOTAL LLS	RP	Taux de LLS
Landerneau	1 200	7 295	16,4 %
Daoulas	25	787	3,2 %
Dirinon	31	936	3,3 %
La Forest-Landerneau	27	799	3,4 %
Loperhet	112	1 527	7,3 %
Pencran	54	800	6,8 %
Plouédern	45	1 224	3,7 %
La Roche-Maurice	26	731	3,6 %
Saint-Divy	26	628	4,1 %
Saint-Thonan	38	673	5,6 %
Hanvec	36	905	4,0 %
Irvillac	20	584	3,4 %
Lanneuffret		61	0,0 %
La Martyre	15	313	4,8 %
Ploudiry	21	366	5,7 %
Saint-Eloy	3	102	2,9 %
Saint-Urbain	15	619	2,4 %
Tréflévénez	4	104	3,8 %
Le Tréhou	9	257	3,5 %
Trémaouézan	4	202	2,0 %
Hôpital-Camfrout	28	1 038	2,7 %
Logonna-Daoulas	31	994	3,1 %
CAPLD	1 770	20 945	8,5 %

		Hypothèse 2024-2029			
		Production annuelle de logements	Part de LLS (scénario)	Volume annuel LLS	Volume total LLS PLH
Communes périurbaines	Landerneau	100	30 %	30,0	180
	Daoulas	20	25 %	5,0	30
	Dirinon	12	18 %	2,2	13
	La Forest-Landerneau	10	18 %	1,8	11
	Loperhet	20	30 %	6,0	36
	Pencran	15	18 %	2,7	16
	Plouédern	15	18 %	2,7	16
	La Roche-Maurice	10	18 %	1,8	11
	Saint-Divy	10	18 %	1,8	11
	Saint-Thonan	10	18 %	1,8	11
Communes rurales	Hanvec	10	10 %	1,0	6
	Irvillac	8	10 %	0,8	5
	Lanneuffret	1	5 %	0,1	0
	La Martyre	5	5 %	0,3	2
	Ploudiry	4	5 %	0,2	1
	Saint-Eloy	2	5 %	0,1	1
	Saint-Urbain	8	10 %	0,8	5
	Tréflévénez	2	5 %	0,1	1
	Le Tréhou	3	5 %	0,2	1
Trémaouézan	5	5 %	0,3	2	
Communes littorales	Hôpital-Camfrout	15	18 %	2,7	16
	Logonna-Daoulas	15	18 %	2,7	16
CAPLD		300	21,6 %	65	389

La demande portant particulièrement sur les loyers les plus bas, au moins 30 % de la production locative sociale sera réalisée en PLAI, essentiellement en PLAI-O (2/3 PLAI-O et 1/3 PLAI-A). Le reste de la production de logements locatifs sociaux sera réalisé en PLUS et éventuellement en PLS (loyer intermédiaire) selon les modalités suivantes :

- au moins 40 % de logements financés en PLUS,

- au maximum 30 % de logements financés en PLS, qui seront privilégiés sur les communes de Landerneau et Daoulas et les communes périurbaines.

La typologie des logements locatifs sociaux (nombre de pièces, financement PLAI/PLUS/PLS) produits sera discutée chaque année avec les acteurs de la conférence intercommunale du logement.

- Renforcement du soutien financier ciblé sur les opérations en renouvellement urbain

L'agglomération apporte en complément une aide à la production locative sociale uniquement destinée aux programmes situés dans l'enveloppe urbaine. L'objectif est de maintenir le logement social au plus proche des services des centralités et de répondre aux enjeux de la sobriété foncière. La subvention attribuée par la collectivité est très largement renforcée, avec une majoration de 5000 € par logement. Afin de diversifier les produits de logements financés, un financement des opérations utilisant des PLS est instauré.

- 13500 €* par logement pour un PLAI-A
- 10000 €* par logement pour un PLAI-O
- 7000 €* par logement pour un PLUS
- 5000 €* par logement pour un PLS

* Intégrant la prime de renouvellement urbain

- Un inventaire SRU sera réalisé sur les communes de Landerneau et Loperhet, en lien avec les services de l'état
- Pour les 2 communes, il sera étudié opportunité de mettre en place un contrat de mixité sociale.
- Garantir les emprunts effectués par les bailleurs sociaux

L'emprunt constitue le mode de financement principal des opérations du parc social. Par la garantie d'emprunt, la CAPLD apporte son soutien aux bailleurs en s'engageant à rembourser au prêteur les sommes dues en cas de défaillance de l'opérateur. Ce dispositif est maintenu pour toute opération sur le territoire en lien avec des banques publiques telle que la Caisse des Dépôts et Consignation. Néanmoins, il conviendra d'être vigilant sur la santé financière de ces organismes au regard de l'encours de garantie (en 2023, la CAPLD a apporté sa garantie pour environ 30 000 000 € d'emprunt).

- Encadrer la vente des logements locatifs sociaux

Afin de poursuivre l'effort de production et ne pas accentuer la tension sur la demande, la vente de logements locatifs sociaux est encadrée. Les modalités seront travaillées avec les communes et définies par délibération.

2. Constituer une offre locative privée abordable

- Encourager le conventionnement dans le parc privé via de l'intermédiation locative

Afin de constituer une offre privée et sortir des opérations locatives abordables, il est envisagé de proposer une gestion locative sécurisante avec des garanties aux propriétaires. Il s'agit de développer l'offre privée conventionnée avec l'Anah, avec ou sans travaux, dont la durée est limitée, pour compléter l'offre de logement locatif social des bailleurs sociaux. En contrepartie de loyers maîtrisés, le propriétaire bénéficie d'aides visant à améliorer la rentabilité locative en comparaison du marché libre et de possibilités de défiscalisation. Les loyers et plafonds de ressources des ménages sont encadrés par l'État. L'agence immobilière à vocation sociale (association agréée par l'État) permet aux propriétaires de sécuriser leur mise en location via un suivi et un accompagnement des locataires ainsi que la mise en place de garanties sur les risques locatifs.

- Promouvoir les dispositifs fiscaux pour un parc abordable

L'offre privée abordable à un loyer social permet au propriétaire de défiscaliser une partie des loyers et de bénéficier d'aides publiques aux travaux de rénovation via le dispositif de défiscalisation « Loc'avantage ». Sur le territoire de la CAPLD, les loyers proposés sont faibles et assez éloignés des loyers du parc privé. L'intérêt de Loc'avantage sera d'inciter à louer en intermédiation locative via une agence immobilière à vocation sociale (AIVS).

La promotion des outils liés à « Petites villes de demain » sur les villes de Landerneau et Daoulas, avec le dispositif de défiscalisation Denormandie sur du parc ancien réhabilité, sera faite par la CAPLD (Réduction d'impôt de 12 % à 21 % selon la durée de location (6 à 12 ans)).

Les évolutions législatives récentes avec le changement de zonage de Landerneau en zone B1 permettent également d'envisager le dispositif Pinel sur le territoire, et en conséquence, d'encourager ici la production neuve de logements locatifs abordables. Cet ensemble de solutions répondrait aux objectifs du PLH quant à la facilitation des parcours résidentiels. L'intermédiation permettrait également de ré-

pondre aux besoins des personnes recherchant des logements de petite taille, typologie peu représentée sur le territoire. Enfin le panel de dispositifs fiscaux permet dorénavant d'attirer les investisseurs.

3. Favoriser l'accèsion à la propriété à coût abordable

- Maintien du PTZ de la CAPLD

L'intervention de la CAPLD vise à soutenir financièrement les ménages primo-accédants avec l'octroi de Prêts à Taux Zéro qui peut se cumuler avec le PTZ national. Sous conditions de revenus (plafonds de ressources PSLA), ce dispositif permet au primo-accédant sur le territoire d'obtenir un prêt sans intérêts de 10 000 €, 20 000,00 € (s'il y a des travaux) pour l'achat d'un logement ancien (plus de 15 ans) comme résidence principale. En contrepartie, la communauté verse à l'organisme bancaire une aide correspondant au montant des intérêts. L'objectif est d'accompagner 15 PTZ CAPLD par an.

- Financement d'opération de production de logement en accessions sociales à la propriété

La création de logements en Prêt Social de Location Accession (PSLA) permet d'accompagner l'accession à la propriété des ménages modestes. Les opérations réalisées dans ce cadre comprennent deux phases. Dans un premier temps, le ménage teste sa capacité de remboursement en étant locataire : il paie une redevance qui comprend une fraction locative et une fraction acquisitive. Il peut ensuite enclencher de manière sécurisée, l'acquisition et devenir propriétaire. L'aide financière au PSLA est déployée sur tout le territoire avec une subvention de 3 000 € par logement en extension et 5 000 € par logement en renouvellement urbain. L'objectif est de produire 15 logements PSLA par an.

Par ailleurs, une diversification des produits est possible sur Landerneau avec le Bail Réel Solidaire (BRS), en lien avec le zonage B1 de Landerneau. Ces opérations en lien avec les Organismes de Fonciers Solidaires (OFS) locaux sont également financables à hauteur de 5 000 €/logement. Cet outil dissocie le foncier de la construction et limite ainsi le coût de cession.

L'aide au PSLA pourra ultérieurement faire l'objet d'un calibrage différent sur Landerneau en fonction de la production et de l'accompagnement sur la production de BRS.

Articulations avec d'autres dispositifs / Actions

- PLUi de la CAPLD - Action 1

Mise en œuvre opérationnelle

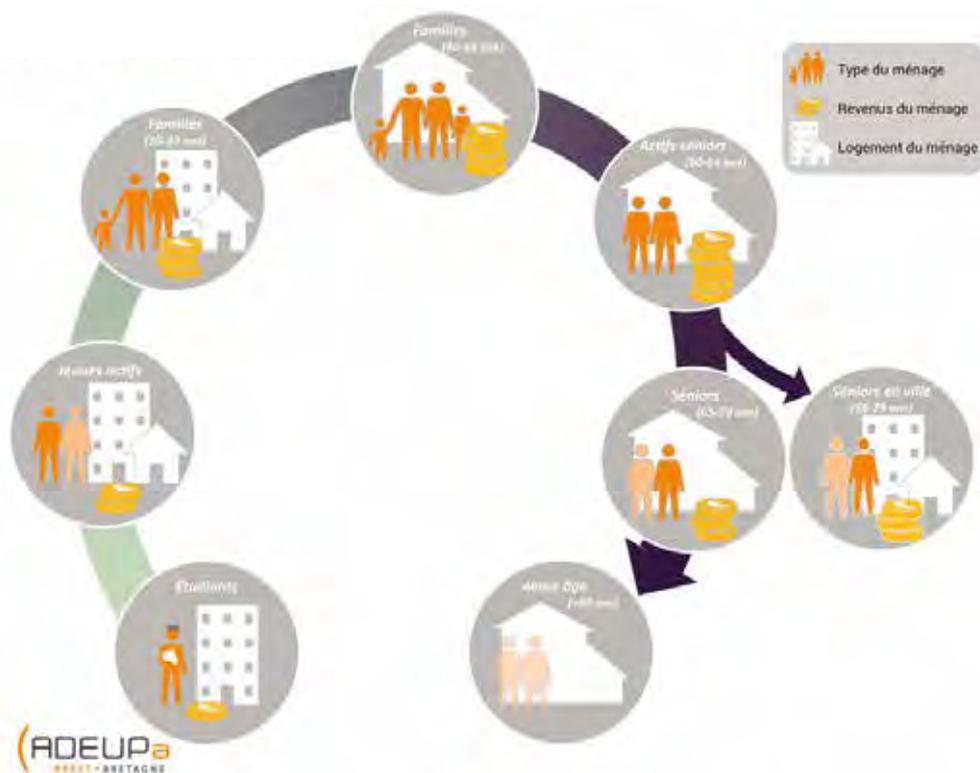
Maître d'ouvrage de l'action	<ul style="list-style-type: none"> • Communes, • CAPLD 					
Moyens	<p>Moyens humains CAPLD</p> <ul style="list-style-type: none"> • Service Urbanisme aménagement (évolution PLUi et instruction ADS) • Service Habitat (instruction des aides et dispositifs, conventions avec les bailleurs, programmations) • Service Communication 	<p>Moyens financiers</p> <p>Subvention à la production de logements locatifs sociaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 765 000 € sur la durée du PLH • dont PLAI : 775 500 € sur la durée du PLH soit 129 250 € par an • dont PLUS : 840 000 € sur la durée du PLH soit 140 000 € par an • dont PLS : 150 000 € sur la durée du PLH soit 25 000 € par an <p>Financement des prêts à taux zéro PTZ CAPLD :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 175 500 € sur la durée du PLH soit 29 250 € par an <p>Financement annuel de l'AIVS :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 90 000 € sur la durée du PLH soit 15 000 € par an <p>Production de logements en PSLA et BRS :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 360 000 € sur la durée du PLH soit 60 000 € par an 				
Partenaires associés	<ul style="list-style-type: none"> • Professionnels de l'immobilier (aménageurs-lotisseurs, promoteurs, constructeurs, études notariales, ...) • Bailleurs sociaux et OFS • Bailleurs privés et investisseurs • AIVS • Banques partenaires • Adil, (accompagnement dispositifs fiscaux) 					
Calendrier de mise en œuvre	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	X	X	X	X	X	X
Indicateurs d'évaluation et de suivi	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de PLAI/PLUS/PLS produits en extension urbaine • Nombre de PLAI/PLUS/PLS produits en renouvellement • Nombre de PTZ avec travaux accordés • Nombre de PTZ sans travaux accordés • Nombre de logements en intermédiation locative • Nombre de logements produits en BRS avec les OFS • Nombre de logements produits en PSLA et subventions 					

Action 3: Faciliter les parcours résidentiels sur le territoire pour tous les publics

Contexte et enjeux

Le vieillissement de la population constitue l'un des principaux enjeux de ce PLH. D'ici à 2045, la proportion de personnes âgées de plus de 60 ans devrait passer de 25 % à 31 % de la population, entraînant à moyen terme des besoins et accompagnements supplémentaires. En parallèle, les jeunes peinent à se loger, notamment dans la première étape de leurs parcours résidentiels.

En plus de la transition démographique, les instabilités possibles lors des parcours de vie peuvent subvenir et impliquer de nouveaux besoins pour des ménages en situation de précarité. Cette action vise à répondre aux besoins de tous les publics en intervenant de manière spécifique sur certains outils, aides afin de faciliter les parcours résidentiels.



Objectifs

- Poursuivre le développement de nouvelles formes d'habitat pour les séniors
- Accompagner l'adaptation de l'habitat spécifique des personnes en perte d'autonomie ou en situation de handicap
- Permettre aux jeunes de se loger sur le territoire pour se former et s'insérer professionnellement
- Compléter l'offre de logements/ hébergements destinée aux personnes précaires et vulnérables
- Répondre aux objectifs d'accueil de gens du voyage définis par le schéma départemental

Modalités d'intervention

1. Pour le public sénior autonome, en perte d'autonomie et/ou touché par le handicap

- Produire une nouvelle offre de logements pour les séniors autonomes

Il s'agit de compléter l'offre existante (résidences séniors, EHPAD, maison des aînés, petit collectif organisé avec espaces communs « béguinages », papy loft...). Cette nouvelle offre permettra ainsi de remettre sur le marché de grands logements individuels pour les familles. Pour cela, un accompagnement en ingénierie et /ou une étude en lien avec les communes porteuses de ces projets seront proposés par la CAPLD.

- Favoriser la production de logements aux séniors dans les centralités

Cet axe résonne directement avec deux actions précédemment développées. L'action 1 va permettre la production de logements plus petits, qui devrait répondre directement aux besoins et à la cible personnes âgées. L'action 2, via la diversification de production de logements sociaux et plus particulièrement le financement des PLS, peut également répondre directement aux besoins d'un public sénior autonome en centralité (grâce à du renouvellement urbain).

- Accompagner la mobilité résidentielle au sein du parc social

Il s'agit, en lien avec les bailleurs et les acteurs locaux (Clic, CCAS, CDAS), de sensibiliser le public sénior à l'anticipation de la perte d'autonomie dans les logements afin d'améliorer les mutations et rotations dans le parc social en accompagnement du parcours résidentiel. Des actions innovantes pourront être développées avec les partenaires.

- Promouvoir l'adaptation des logements pour un maintien à domicile

Au titre de son Programme local de l'habitat, la CAPLD soutient une politique de maintien à domicile des personnes âgées en situation de dépendance.

Le dispositif d'amélioration de l'habitat sur le parc privé est destiné aux personnes âgées de 65 ans et plus, propriétaires occupants ou usufruitiers :

- > S'appuyer sur les financements des dispositifs opérationnels (OPAH) sur les logements à adapter et compléter les aides de l'Anah, caisses de retraite,

mutuelle : 3 500 € /logement, avec un objectif de 10 logements/an en lien avec le Clic. Le conventionnement avec l'ensemble des caisses de retraite sera à renforcer.

- > Visite ergothérapeute : une subvention complémentaire avec remboursement de la visite est à étudier dans la nouvelle OPAH selon conditions de ressources.

Pour la production de logements sociaux, un complément de financement est possible avec dans ce dispositif une subvention cumulative de 2000 € pour les logements sociaux adaptés (handicap physique) en renouvellement urbain. Cette action pourrait être développée conjointement avec le Département du Finistère, en lien avec le Plan Handicap et les structures présentes sur le territoire.

2. Pour les jeunes

- Identifier et caractériser le besoin via une étude

Afin de connaître plus précisément les besoins de logements et d'hébergements des jeunes, l'étude permettra de quantifier et de qualifier les besoins, leurs localisations, leurs périodicités tant du point de vue des jeunes, des employeurs et acteurs économiques voire touristiques. Cette étude visera également à définir les partenaires publics et privés qui seront parties prenantes des solutions à apporter, dans le portage des projets, ainsi que dans les financements. Elle permettra enfin d'identifier les expérimentations éventuelles à prévoir sur des solutions inédites. Il sera également étudié l'opportunité de l'usage de l'article 109 de la loi ELAN pour favoriser l'accès au logement pour les jeunes.

L'étude fournira également les éléments pour une transposition des besoins et objectifs dans les outils de gouvernance de la politique Habitat qui seront déployés avec ce PLH (voir action 13).

- Proposer un habitat partagé intergénérationnel et solidaire

Le parc de logements privés représente un potentiel d'hébergement pour les jeunes chez l'habitant ou en locatif privé. Les particuliers seront à sensibiliser et accompagner afin de les inciter à s'inscrire dans cette démarche. Il peut être proposé plusieurs solutions alternatives :

- > Un dispositif de sous-location comme dans le parc

public afin de développer des garanties

> Une mise en relation de jeunes en recherche de logement avec des personnes (souvent des séniors) proposant une chambre libre à leur domicile, en échange d'une présence conviviale et éventuellement de services rendus (adhésion à l'association Ailes avec le dispositif Tiss'âges sur le territoire).

- Mobiliser le parc de chambres d'internat des lycées en période estivale

Une convention entre la CAPLD et les lycées gérés par la Région Bretagne pourra être étudiée et mise en place, pour mettre à disposition les internats de lycées publics inoccupés en juillet et août, afin de les proposer aux travailleurs saisonniers comme solution de logement de proximité.

En région Bretagne, 4 lycées proposent ce type d'hébergement, avec des prix qui vont de 5 € à 12 € la nuit (3 lycées sur 4 étant à 12 € la nuitée).

3. Pour les gens du voyage

Pour répondre aux besoins d'accueil et d'habitat des gens du voyage, l'EPCI répond au schéma départemental et propose actuellement 40 places à Landerneau.

Le PLH prévoit la :

- > Gestion des aires d'accueil permanentes du territoire (45000 € par an).
- > Participation aux réflexions à l'échelle du pays de Brest pour une aire de grand rassemblement à travers une solution mutualisée (coordonnée par le pays) et l'identification de solutions d'urgence pour permettre une rotation sur le territoire (20000 €).

4. Pour les ménages fragiles, en grande précarité et les femmes victimes de violences

- Encourager et accompagner les initiatives des communes

Afin d'améliorer les réponses aux ménages en difficulté et organiser les réponses à l'urgence et aux besoins de logements temporaires, le PLH prévoit d'améliorer l'accompagnement des ménages les plus fragiles en encourageant les communes à créer un parc de logements d'urgence. Pour cela un dispositif est à réfléchir avec les CCAS. Par ailleurs, la CAPLD pourra également outiller les communes pour répondre aux situations d'urgence ou de mal logements en proposant un guide pratique identifiant les informations, partenaires et dispositifs existants (voir action 14).

- Développer les logements d'insertion et l'intermédiation locative

Le parc de logements d'insertion actuel, composé de 6 logements, permet aux ménages en précarité d'être accompagnés et sécurisés sur une courte période avant de s'insérer à nouveau dans un parcours résidentiel plus classique. Il est prévu un renforcement et déploiement de ce dispositif en partenariat avec la Croix Rouge qui gère la gestion locative adaptée et les mesures sociales d'accompagnement en augmentant le parc avec les bailleurs sociaux à 12 logements à la fin du PLH.

Des mesures d'intermédiation locative sont également en place avec la Croix Rouge sur 9 logements.

- Mettre en place des outils facilitant le parcours et garantissant l'accès au logement pour le quartile le plus social

Il est nécessaire de proposer un panel d'outils afin de formaliser le suivi de la demande, d'instaurer des règles communes et un travail intercommunal renforcé. Le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDID) est établi pour une durée de six ans et permet de préciser ces règles de bon fonctionnement (action 13). L'EPCI participe également mensuellement aux commissions SIAO. Il est proposé de renforcer les retours auprès des CCAS afin de faciliter le suivi social des ménages. Enfin, une coordination est également à trouver entre la CAPLD et les CCAS pour les commissions d'attribution de logements en attendant le déploiement de tous les outils de gouvernance et pilotage de l'habitat (action 13).

Ces dispositifs sont à mettre en lien avec la production de logements sociaux (action 2 financement et objectifs de production des PLAI O) afin de faciliter le parcours et assurer facilement une rotation des logements d'insertion.

Articulations avec d'autres dispositifs / Actions

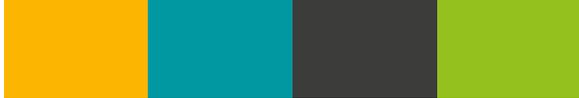
- PDALHPD
- CLS
- Actions 1- 2 - 13

Mise en œuvre opérationnelle

Maître d'ouvrage de l'action	<ul style="list-style-type: none"> • Communes, • CAPLD 					
Moyens	Moyens humains CAPLD <ul style="list-style-type: none"> • Service Habitat (instruction des aides et dispositifs, conventions avec les bailleurs, programmations) • Service Clic 		Moyens financiers Pour le public sénior, <ul style="list-style-type: none"> • Pour l'offre neuve adaptée : 108 000 € sur la durée du PLH soit 18 000 € par an • Pour l'offre sociale adaptée 210 000 € sur la durée du PLH soit 35 000 € par an • Pour l'étude des besoins : 20 000 € sur la durée du PLH Pour les jeunes <ul style="list-style-type: none"> • Pour l'étude des besoins : 30 000 € sur la durée du PLH Pour les gens du voyage : <ul style="list-style-type: none"> • Solution aire de grand rassemblement : 20 000 € sur la durée du PLH • Entretien des aires existantes : 270 000 € sur la durée du PLH soit 45 000 € par an Pour les ménages fragiles, en précarité : <ul style="list-style-type: none"> • Accompagnement des communes : 15 000 € sur la durée du PLH • Conventionnement CROIX ROUGE : 133 500 € sur la durée du PLH évolution du parc au fil des années 			
Partenaires associés	<ul style="list-style-type: none"> • Conseil Départemental du Finistère, État (FSL) • Bailleurs sociaux et OFS • SIAO • Pôle métropolitain du pays de Brest • Région Bretagne • Ailes, Croix Rouge, associations d'insertion par le logement 					
Calendrier de mise en œuvre	2024 X	2025 X	2026 X	2027 X	2028 X	2029 X
Indicateurs d'évaluation et de suivi	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de logements privés neufs adaptés • Nombre de logements publics neufs adaptés • Nombre de logements temporaires en lycées créés • Dépenses de fonctionnement des aires d'accueils • Nombre de places créées en hébergement d'urgence • Nombre de projets soutenus • Nombre d'études menées 					



Credit photo : Alexandre LAMOUREUX - CRT Bretagne



Orientation 2 : Maîtriser le foncier

Mettre en œuvre une stratégie foncière au service de la sobriété foncière et du renouvellement urbain

Action	Mesure
4. Définir et mettre en place une stratégie foncière avec les communes au service du renouvellement urbain	Développer des outils au service d'une stratégie foncière à l'échelle de l'agglomération Accompagner les communes à avoir une politique foncière au service du logement Soutenir les projets de renouvellement urbain
5. Encourager la densification des fonciers existants et la sobriété foncière comme modèle de développement	Appliquer les densités sur les projets de construction Expérimenter de nouvelles formes urbaines Instauration permis de diviser
6. Utiliser le volet fiscalité comme levier incitatif pour remobiliser le foncier	Taxe Foncière sur la Propriété Non-Bâtie majorée sur les terrains constructibles Imposition des plus-values lors de la première cession à la suite de la modification du PLUi

Action 4 : Définir et mettre en place une stratégie foncière avec les communes au service du renouvellement urbain

Contexte et enjeux

Dans un contexte de raréfaction des opportunités, la problématique du coût d'acquisition de foncier destiné au développement de projets d'habitat est importante sur le territoire. Le foncier est un des principaux outils de la maîtrise des prix, des typologies et des formes urbaines dans la production de logements neufs. L'agglomération, en lien avec les communes, doit se saisir du volet foncier afin de :

- Maîtriser les coûts de sortie des opérations neuves
- Accompagner la requalification des centralités
- Limiter l'artificialisation d'espaces agricoles et naturels

Les enjeux sont multiples pour l'EPCI et les communes. Il s'agit de :

- Constituer une offre foncière pour la réalisation d'opérations de logements visant la sobriété foncière
- Réguler le marché du foncier en détachement (découpage des grandes parcelles privées), actif dans des communes et contribuant à l'inflation du prix du foncier et induisant parfois des nuisances liées à une densification mal étudiées (vis-à-vis, problèmes de voisinage, manque de stationnement)

Objectifs

- Identifier des gisements de fonciers stratégiques en cohérence avec les logiques urbaines, les polarités et identités architecturales, urbaines et paysagères
- Définir et partager les différentes modalités d'intervention
- Assurer un accompagnement des communes dans la définition et la mise en œuvre d'opérations d'aménagement (foncier, faisabilité économique et financière, programmation)

Modalités d'intervention

1. Développer des outils au service d'une stratégie foncière à l'échelle de l'agglomération

- Établir et faire vivre un référentiel foncier

Sur la base de l'étude de renouvellement urbain (issue du PLUi de 2020), il est proposé d'actualiser les éléments et d'établir un référentiel foncier communal. Ce repérage intégrera les gisements, friches urbaines et biens vacants.

La mise en place d'un groupe de travail interservices communautaire en lien avec les communes permettra d'identifier les sites d'interventions potentiels identifiés dans le référentiel foncier afin de les accom-

pagner dans leur définition de leur stratégie foncière ou d'aménagement à l'échelle communale. La commune détermine alors un cadre d'intervention (accompagnement technique et financier) de sa politique et définit un plan d'actions. Cette stratégie permettra alors d'identifier et de prioriser les fonciers pertinents pour développer du logement et nécessitant une intervention publique. Partenariats et gouvernance seront développés autour de 4 champs d'action : l'observation des dynamiques foncières, la planification, les actions et le financement.

Par la suite, la communauté d'agglomération mettra à disposition ses services pour aider les communes à définir la meilleure stratégie et les outils adéquats afin de reconstituer une réserve foncière dans les centralités.

Ce référentiel foncier sera intégré dans l'observatoire de l'habitat et du foncier (voir action 11).

- Une boîte à outils à établir

Dans un second temps, il s'agit de travailler sur une mallette d'outils possibles en fonction des sites prioritaires identifiés. Les intervenants et champs d'action seront détaillés (des fiches pourraient alors être produites et diffusées à l'instar du travail fait par l'EPF Bretagne). Des outils spécifiques au service de la maîtrise du foncier pourront être mobilisés : OAP, DPU (Droit de Préemption Urbain), emplacements réservés.

Dans un troisième temps, il est prévu de déployer les bons leviers en termes d'outils réglementaires. Pour cela, l'EPCI propose de concevoir des processus de veille foncière et de préemption entre les services communaux et intercommunaux. La mise en place d'un processus de suivi des DIA et une intervention par commune avec l'appui en ingénierie de l'EPCI sont prévues, avec mobilisation des services en charge de l'urbanisme et de l'habitat. La CAPLD accompagne les communes pour procéder à des préemptions de fonciers identifiés en amont, l'instruction pouvant être menée par les communes ou l'EPCI en fonction de l'importance du projet.

2. Accompagner les communes à avoir une politique foncière au service du logement

- Un appui aux projets des communes

Cet accompagnement s'effectue sur la base d'un partenariat entre l'EPCI et la commune pour engager des études de faisabilité sur des sites identifiés et répondant aux enjeux partagés de la politique du logement et de la commune. Une première étape repose sur des études de faisabilité pour la production de nouveau quartier ou de programme résidentiel en cohérence avec le PLH et le PLUi. La mobilisation de l'ingénierie de l'EPCI (habitat, aménagement) permettra d'enclencher cette démarche itérative pour la commune entre conception urbaine, positionnement de l'opération sur le marché immobilier, équilibre financier, conseil et guide afin de favoriser la qualité d'aménagement des opérations.

- La formation des élus et le partage d'expérience

En lien avec les outils fonciers déployés, le PLH propose de sensibiliser les élus sur les dérives de l'étalement urbain (figuré par le lotissement pavillonnaire mono produit et le lot libre et une densité mal maîtrisée). Cette mission de sensibilisation à la qualité architecturale, paysagère permettra d'apporter un langage commun et de mobiliser les élus sur la nécessité de faire évoluer les formes urbaines afin de proposer des solutions et des outils adaptés pour aller vers une meilleure qualité du cadre de vie. De plus, un partenariat sera déployé avec les services Habitat et Aménagement afin de bâtir avec les élus des méthodes et bonnes pratiques pour faciliter l'accueil des promoteurs, constructeurs et les aider dans les négociations programmatiques tout au long du PLH, afin que les projets privés correspondent aux enjeux et besoins communaux (action 5).

3. Soutenir financièrement la constitution des réserves foncières

La phase opérationnelle de la stratégie foncière repose en grande partie actuellement sur les partenariats en cours avec l'EPF Bretagne.

Une convention cadre entre l'EPCI et l'EPF de Bretagne est en cours pour la période 2021-2025, et celle-ci sera maintenue sur la durée du PLH. Une taxe spéciale d'équipements est payée par l'agglomération, elle finance l'intervention de l'établissement.

Les projets de portage foncier sont formalisés via une convention opérationnelle entre l'EPF et la commune, avec accompagnement de l'EPF pour une durée de 7 ans. Un soutien technique dans le cadre d'opérations d'acquisitions foncières ou immobilières situées dans l'enveloppe urbaine des centres-bourgs/villes est également mis en place. D'autres partenariats pour la constitution de réserves foncières en renouvellement urbain intégrant du portage foncier et des études pourraient être étudiés.

Sur cette base, il est prévu que l'agglomération complète l'accompagnement apporté aux projets des communes avec la prise en charge de 30 % du déficit de l'opération, plafonné à 50 000 € par projet. L'aide est versée à la commune et plafonnée pour des opérations répondant à des critères d'éligibilité qui seront définis ultérieurement par une délibération ad hoc. Ces domaines vérifiés lors de l'instruction pourraient être les suivants : sites ciblés par la stratégie foncière communale et dans le référentiel foncier, situation en renouvellement urbain, centralité, recherche de formes urbaines diversifiées, insertions paysagères et architecturales de qualité, niveau de performance énergétique, espaces végétalisés et/ou partagés, place accordée aux stationnements et à la circulation, cohérence des produits logements réalisés avec les budgets, typologie et profils des ménages ciblés, comportant des logements sociaux (locatifs et/ou en accession sociale à la propriété).

Ce dispositif fera l'objet de suivi et d'évaluation afin si besoin de faire évoluer l'aide au cours de la mise en œuvre du PLH.

Mise en œuvre

Maître d'ouvrage de l'action	<ul style="list-style-type: none"> • Communes, • CAPLD 					
Moyens	Moyens humains CAPLD <ul style="list-style-type: none"> • Service Habitat • Service Aménagement 		Moyens financiers Développer des outils au service d'une stratégie foncière à l'échelle de l'agglomération <ul style="list-style-type: none"> • Pour l'étude des besoins : 100 000 € sur la durée du PLH Aider les communes à avoir une politique foncière au service du logement <ul style="list-style-type: none"> • Pour la formation des élus et l'appui aux projets : 50 000 € sur la durée du PLH Soutenir financièrement la constitution des réserves foncières <ul style="list-style-type: none"> • Soutien des projets EPF et des déficits : 600 000 € sur la durée du PLH soit 100 000 € par an 			
Partenaires associés	<ul style="list-style-type: none"> • Bailleurs sociaux • Opérateurs privés : aménageurs, constructeurs, promoteurs • Établissement Public Foncier de Bretagne • CAUE, BRUDED 					
Calendrier de mise en œuvre	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	Référentiels	Stratégie communale	X	X	X	X
Indicateurs d'évaluation et de suivi	<ul style="list-style-type: none"> • Réalisation des référentiels fonciers • Nombre d'études de recyclage immobilier réalisées • Nombre de portages fonciers • Nombre de communes accompagnées 					

Articulations avec d'autres dispositifs / Actions

- PLUi, Petite ville de demain, OPAH RU si déploiement après étude pré opérationnelle en cours
- Actions 5 et 6

Action 5 : Encourager la densification des fonciers existants et la sobriété foncière comme modèle de développement

Contexte et enjeux

Le territoire est artificialisé à hauteur de 15,2 % (5709 ha selon les dernières analyses du mode d'occupation des sols de 2018). Le poste le plus consommateur d'espace entre 2008 et 2018 a été l'habitat qui représente 65 % de la consommation, soit 159,4 ha. Les capacités foncières disponibles au sein des tissus urbains restent à quantifier et qualifier via le référentiel foncier mis à jour. Pour autant, l'enjeu de réduction foncière est prégnant et se voit renforcer par la loi Climat et résilience et l'objectif ZAN. Dans cette perspective de traduction dans les documents de planification, les réponses à de plus fortes densités et de moindre étalement urbain sont essentielles et doivent être confrontées aux aspirations des communes et des habitants. En effet, l'idéal de la maison individuelle sur son terrain reste un modèle prégnant. Pour accompagner ces transitions il est nécessaire d'agir sur les formes urbaines et d'accompagner ce changement de cap.

Objectifs

- Répondre aux objectifs de sobriété foncière
- Sensibiliser à la raréfaction du foncier et aux nouveaux enjeux de densité
- Favoriser des formes urbaines qui permettent le bien vivre ensemble
- Proposer aux populations une offre novatrice avec de « nouveaux modes d'habiter »

Modalités d'intervention

1. Appliquer des densités sur les projets de construction

Inscrits dans le PLUi (OAP Cadre Habitat) et destinés à limiter la consommation d'espaces, les objectifs de densité de logements à l'hectare sont de :

- > 25 logements/ha sur Landerneau en tant que pôle urbain structurant
- > 20 logements/ha sur Daoulas en tant que pôle urbain d'équilibre
- > 18 logements/ha sur les communes périurbaines et littorales
- > 15 logements/ha sur les communes rurales

Néanmoins, il est possible que ces objectifs évoluent en lien avec la révision du SCoT en cours. Dans le cas où les objectifs de densité seraient modifiés, une modification du PLH serait à engager.

2. Expérimenter les nouvelles formes urbaines

- Sensibiliser via un cahier de recommandations architecturales

Il est proposé la conception d'un guide, outil graphique de communication, reprenant à la fois les concepts bioclimatiques et les projets de division ou d'agrandissement de logements les plus fréquents pour un travail à la parcelle.

- Développer le conseil en urbanisme architecture auprès des ménages

Ces conseils auront vocation :

- > à accompagner les ménages dans la définition cohérente de leur projet (adéquation projet/resources) et garantir une meilleure prise en compte de la qualité architecturale
- > à déclencher des opérations de densification ou renouvellement urbain
- > à accompagner le grand public sur une division parcellaire "de qualité".

(Possibilité de développer des partenariats auprès d'urbanistes architectes conseil privés lors d'événements ou de permanences avec le CAUE 29).

- Inciter à une montée en qualité et en gamme des futurs quartiers de logements

Une diversification de la programmation de logements permettrait de répondre aux besoins de différentes cibles : familles en accession à la propriété libre, jeunes familles en accession, investisseurs pour répondre (en lien avec l'action 4 et les communes).

Une valorisation de quartiers et projets exemplaires pourrait servir de référence pour l'ensemble du ter-

ritoire en leur donnant une dimension pédagogique vis-à-vis des constructeurs et de la clientèle.

- Proposer de nouvelles formes urbaines pour les nouveaux projets

Il est proposé d'identifier via un benchmarking de nouveaux concepts pour favoriser la sobriété foncière dans les opérations de constructions neuves, de mener une réflexion sur les formes urbaines de l'habitat et de trouver de nouvelles implantations du bâti (travail à l'échelle du quartier ou de l'îlot).

La promotion d'initiatives intéressantes est également à développer afin de capitaliser des opérations exemplaires et des bonnes pratiques.

- Mener une réflexion sur les nouvelles formes d'habitat léger et leurs traductions réglementaires

Il est envisagé d'identifier les nouvelles formes habitat léger : module, tiny house, yourte ... La recherche de territoire innovants et de retours d'expériences sera ensuite réalisée avant de travailler sur des traductions réglementaires possibles pour le PLUi.

3. Instauration du permis de diviser

Cet outil est à intégrer dans un panel de dispositifs à destination des communes et s'instaure via une délibération communale. Il contraint les propriétaires à

effectuer une demande d'autorisation préalable de division pour effectuer une division d'un logement existant.

Tous les bâtiments situés dans les périmètres des centralités identifiées dans le PLUi pourraient y être soumis si l'outil est pertinent et si les communes sont volontaires. Il permet à l'agglomération :

- > d'avoir un regard supplémentaire sur les divisions de logements réalisées (les conditions de salubrité et de sécurité doivent être respectées),
- > de lutter contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil,
- > de pouvoir mettre un seuil de taille minimale de logements créés par division (par exemple, interdiction de créer des logements de moins de 25 m² en divisant une maison ancienne),
- > de recourir à une amende allant jusqu'à 15 000 € en cas d'absence de dépôt de la demande d'autorisation préalable de diviser.

Il est également possible de réfléchir à un autre outil généralement en lien direct : le permis de louer.

Articulations avec d'autres dispositifs / Actions

- PLUi, Petites villes de demain, OPAH RU
- Actions 4 et 6

Mise en œuvre

Maître d'ouvrage de l'action	<ul style="list-style-type: none"> • Communes, • CAPLD 					
Moyens	Moyens humains CAPLD <ul style="list-style-type: none"> • Service Habitat • Service Urbanisme • Service Communication 		Moyens financiers <ul style="list-style-type: none"> • Expérimenter de nouvelles formes urbaines : permanences d'un architecte-conseil • 72 000 € sur la durée du PLH soit 12 000 € par an 			
Partenaires associés	<ul style="list-style-type: none"> • Bailleurs sociaux • Opérateurs privés : aménageurs, constructeurs, promoteurs • Établissement Public Foncier de Bretagne • CAUE, BRUDED... 					
Calendrier de mise en œuvre	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	Référentiels	Stratégie communale	X	X	X	X
Indicateurs d'évaluation et de suivi	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de logements par hectare et par commune • Recensement des projets innovants • Nombre de communes ayant instauré le permis de diviser • Nombre de logements créés par division 					

Action 6 : Utiliser le volet fiscalité comme levier incitatif pour remobiliser le foncier

Contexte et enjeux

Le territoire se confronte aux contraintes liées à l'urbanisation (potentiels limités au titre de la loi littoral, PPRN, préservation d'un environnement naturel et d'espaces agricoles), entraînant des pressions sur le foncier. Les objectifs ZAN concourront également à une raréfaction du foncier. Il convient alors de développer les outils permettant de mobiliser un foncier davantage contraint.

Objectifs

- Lutter contre la rétention foncière en vue de produire de l'habitat
- Inciter les propriétaires à construire et à mobiliser le bâti existant

Modalités d'intervention

1. TFPNB majorée sur les terrains constructibles

La majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties constructibles (articles 1396 du Code général des impôts et 321 H de l'annexe III du CGI) vise à inciter les propriétaires fonciers à vendre leur bien en rendant onéreux le fait de les conserver dans le temps. La majoration fiscale a ainsi pour but de débloquer la vente de terrains libres, mais également d'inciter les propriétaires à bâtir, ou à faire bâtir des constructions sur leurs terrains nus, dans une logique de densification urbaine, là où la rétention foncière porte le plus préjudice au développement de la commune.

Cet outil fiscal facultatif, en zones urbaines ou à urbaniser du PLUi, est adopté par délibération des conseils municipaux (ou de la CAPLD si toutes les communes sont en accord).

2. Imposition de la plus-value lors de la première cession

L'imposition sur les plus-values réalisées lors de la première cession de terrains nus classés constructibles à la suite d'une modification du PLU (article 1529 du CGI) vise à dissuader la rétention foncière et le risque de spéculation. Elle permet à la collectivité de récupérer une partie de la plus-value et de financer les aménagements engendrés par ses choix d'urbanisme (équipements nécessaires aux extensions urbaines, voirie réseaux). Il s'agit d'une taxe forfaitaire facultative locale. Elle peut être adoptée par délibération

des conseils municipaux ou de la CAPLD si toutes les communes sont en accord.

La taxe forfaitaire sur la première cession à titre onéreux concerne les terrains nus rendus constructibles du fait de leur classement par le PLUi. Cette taxe est assise sur les deux tiers du prix de cession défini au même article et est égale à 10 % de ce montant.

Elle est mise en place par les communes volontaires et exigibles lors de la première cession à titre onéreux du terrain intervenu après son classement en terrain constructible. Elle est due par le cédant.

3. Autres champs d'investigation à développer

Ces propositions constituent des éléments à proposer et à étudier avec les communes :

- > Exonération de la taxe d'aménagement pour la production de logements locatifs sociaux et d'accession sociale pour les PSLA et BRS (identifier avec les communes les délibérations prises et si tous les produits et typologies de logements locatifs sociaux ou en accession sont exonérés).
- > Tout autre outil fiscal permettant d'agir sur le foncier et non identifié à ce stade.

Mise en œuvre

Maître d'ouvrage de l'action	<ul style="list-style-type: none"> Communes, CAPLD 					
Moyens	Moyens humains CAPLD <ul style="list-style-type: none"> Service Habitat Service Finance 			Moyens financiers		
Partenaires associés	<ul style="list-style-type: none"> Club décentralisation et Habitat Services fiscaux, DDTM 					
Calendrier de mise en œuvre	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	Audit délibérations	Acc des communes	X	X	X	X
Indicateurs d'évaluation et de suivi	<ul style="list-style-type: none"> Nombre de communes ayant mis en place les taxes Évaluation de la perception des taxes 					

Articulations avec d'autres dispositifs / Actions

- PLUi, Petites villes de demain, OPAH-RU
- Actions 4,5 et 8

Envoyé en préfecture le 01/07/2024

Reçu en préfecture le 01/07/2024

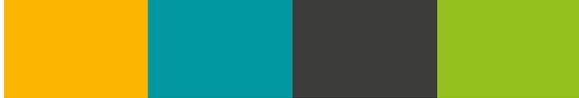
Publié le

ID : 029-242900801-20240628-DCC2024_119-DE

Envoyé en préfecture le 01/07/2024
Reçu en préfecture le 01/07/2024
Publié le [REDACTED]
ID : 029-242900801-20240628-DCC2024_119-DE



Crédit photo : Adeupa



Orientation 3 : Rénover les logements

Faire de la mobilisation du parc existant une priorité

Action	Mesure
7. Mobiliser et améliorer le parc privé	Poursuivre les dispositifs opérationnels en cours d'amélioration de l'habitat Accompagner la dynamique de la plateforme Tinergie et massifier la rénovation de l'habitat Inciter à la rénovation via le financement
8. Intervenir sur la vacance	Réfléchir sur la mise en place de la taxe d'habitation sur les logements vacants Instaurer une prime de sortie de vacance Développer des outils de connaissance et d'intervention
9. Requalifier le parc locatif social	Assurer la qualité du parc locatif social Accompagner l'adaptation des logements du parc social Développer une offre locative sociale et la requalification du parc
10. Connaître les copropriétés	Observer le parc de copropriétés

Action 7 : Mobiliser et améliorer le parc privé

Contexte et enjeux

Parmi les 24014 logements que compte le territoire de l'agglomération, 21 % seraient des passoires énergétiques (étiquettes F et G) et 17 % sont en classe E. Afin d'améliorer la qualité du parc, un accompagnement renforcé des propriétaires est à imaginer en :

- prenant en charge de l'ingénierie,
- accompagnement du dispositif,
- finançant des travaux pour permettre la réduction des consommations d'énergie des ménages.

En complément de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), la plateforme locale de rénovation énergétique a été mise en place récemment afin de proposer à tous les ménages un accompagnement technique, administratif et financier de leurs projets de travaux. Premier contact, Tinergie propose un parcours sécurisé de l'évaluation énergétique à la réalisation des travaux.

Des dispositifs complémentaires existent avec les OPAH. Avec un spectre plus large, les rénovations concernent ici des projets de travaux globaux pour les logements insalubres, indignes ou des dossiers d'adaptation des logements.

Cette action consiste à agir sur le parc existant et donc sur le stock de logements qui s'avère majoritairement privé, en confortant les outils existants, en les renforçant et en initiant de nouveaux dispositifs.

Objectifs

- Améliorer les performances énergétiques du parc de logements existants
- Massifier les rénovations de logements
- Renforcer l'accompagnement de tous les ménages
- Lutter contre l'habitat indigne et dégradé

Modalités d'intervention

1. Poursuivre les dispositifs opérationnels d'amélioration de l'habitat en cours

Le territoire dispose d'une OPAH classique en cours depuis 2019. Ce dispositif permet de proposer un accompagnement technique et financier, important et dans la durée, aux propriétaires et aux investisseurs, souhaitant entamer la rénovation de maisons individuelles, d'appartements ou d'immeubles, sous conditions de ressources.

Le pilotage est assuré par la CAPLD. L'animation de l'OPAH 2019-2024 a été confiée à un opérateur: Ci-témétrie.

Un nouveau dispositif d'OPAH à l'échelle de la CAPLD pourrait venir prendre le relais de l'actuel dispositif

opérationnel, à la suite d'une future étude pré-opérationnelle.

- > Environ 100 000 € annuel de suivi animation
- > Pour une nouvelle durée de 5 ans

En complément de l'OPAH, l'opération « Petites Villes de Demain » (PVD) sur les centralités de Landerneau et Daoulas pourrait instaurer une OPAH avec un volet Renouvellement Urbain (RU). Un abondement sur les aides de l'Anah est prévu dans ce cadre. Des outils plus spécifiques pourraient également être déployés de type Opération de Restauration Immobilière (ORI) et Thirori. Le dispositif OPAH-RU envisage une approche de rénovation et de travaux sur une autre échelle (quartier, îlot) et permet d'être plus proactif dans la réhabilitation de logements, d'immeubles ou de quartiers.

2. Accompagner la dynamique de la plateforme Tinergie et massifier la rénovation de l'habitat

La rénovation énergétique des logements est un axe d'intervention majeur en matière d'amélioration de l'habitat. Tinergie, ce service public local de rénovation énergétique a été mis en place sur le territoire en 2022. Issu du programme Sare et actuellement financé en partie par la Région, il propose des actions

de conseil, de sensibilisation et d'animation afin de favoriser la réalisation de travaux d'économie d'énergie. Les devis de travaux sont vérifiés.

Les travaux réalisés seront subventionnés pour les propriétaires passant par la plateforme Tinergie et uniquement pour les travaux de rénovation énergétique :

- > Coût service et dispositifs : 50 dossiers d'accompagnement en phase amont de projet / an, 500 informations en matière de rénovation par an, 300 conseils personnalisés par an et 25 suivis de chantier par an, fonctionnement de la plateforme pour un montant de 88250 €/an
- > Aide spécifique passoire énergétique : 2500 € d'aide par dossier, 15 dossiers par année, cumulatif avec les aides des dispositifs opérationnels existants

3. Inciter à la rénovation via le financement

Le prêt à taux zéro CAPLD avec travaux est maintenu afin de faciliter les opérations d'acquisition amélioration globale des logements (cf. action 2).

Des solutions de préfinancement et de financement des restes à charge pourraient être étudiées afin de faciliter des opérations et rénovations globales pertinentes. Des acteurs tels que Procivis et Sacicap pourraient être contactés afin de travailler sur un dispositif.

4. Favoriser la résidence principale

Dans un premier temps, le taux de résidences principales sera suivi de manière annuelle. Une étude pourra être menée sur les actions possibles pour favoriser le développement du statut de résidence principale. Sur la base d'actions opérationnelles, les communes pourraient ensuite être accompagnées pour déployer les outils identifiés (volet technique, juridique et administratif).

Une vigilance sera menée sur le développement des résidences secondaires sur le territoire.

5. Identifier les interventions et moyens d'actions sur l'habitat indigne

La lutte contre habitat indigne a été retenue dans les objectifs de l'OPAH 2019-2024 en cours sur le territoire (voir action 7.1). Par ailleurs, l'ADIL du Finistère partenaire de l'EPCI, effectue un repérage des

logements indignes pour le conseil départemental. La participation aux cellules "habitat indigne" organisées au fil de l'année permet de mettre en relation les acteurs, de suivre les actions et moyens développés sur les adresses et de proposer de nouveaux modes d'interventions.

Articulations avec d'autres dispositifs / Actions

- Petites villes de demain ORT
- PCAET
- Action 2

Mise en œuvre

Maître d'ouvrage de l'action	<ul style="list-style-type: none"> • Communes, • CAPLD 					
Moyens	Moyens humains CAPLD <ul style="list-style-type: none"> • Service Habitat • Service Finance 		Moyens financiers Suivi-animation de l'OPAH classique <ul style="list-style-type: none"> • 600000 € sur la durée du PLH soit 100000 € par an Études pré-opérationnelles OPAH-RU et OPAH classique <ul style="list-style-type: none"> • 90000 € Abondement des aides de l'Anah <ul style="list-style-type: none"> • 1068000 € sur la durée du PLH soit 178000 € par an Aide à la massification des rénovations énergétiques <ul style="list-style-type: none"> • Service Tinergie : 529500 € sur la durée du PLH soit 88250 € par an • Subvention passoire énergétique : 225000 € pour la durée du PLH soit 37500 € par an 			
Partenaires associés	<ul style="list-style-type: none"> • Opérateur OPAH Citémétrie • État Anah • BE Urbanis • Banques partenaires • Procvivis • Emergence, Brest Métropole 					
Calendrier de mise en œuvre	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	Étude OPAH RU	Relance OPAH Lancement OPAH RU Signature convention	Signature convention	X	X	X
Indicateurs d'évaluation et de suivi	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de dossiers OPAH accompagnés, par thématiques • Nombre de projets subventionnés et montant • Nombre de passoires énergétiques rénovées • Nombre de PTZ avec travaux CAPLD accordés 					

Action 8 : Intervenir sur la vacance

Contexte et enjeux

La communauté d'agglomération du Pays de Landerneau-Daoulas souhaite mettre l'accent sur la rénovation et la valorisation des logements vacants sur son territoire. Pour cela, il est proposé de mieux connaître et de mobiliser ce parc en le réinvestissant.

Même si cet enjeu reste globalement limité sur le territoire, le contexte actuel de forte tension du marché et les situations de certains centre-bourgs amènent à faire de ce sujet une action à part entière de l'actuel PLH.

Objectifs

- Lutter contre la vacance des logements
- Remettre sur le marché des logements existants

Modalités d'intervention

1. Réfléchir sur la mise en place de la taxe d'habitation sur les logements vacants

Afin d'inciter à remettre sur le marché des logements inoccupés pour répondre à la forte demande, il est possible de soumettre les propriétaires à la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) sur la CAPLD. Son application est encore à préciser pour son emprise territoriale, à savoir si celle-ci s'applique à l'échelle intercommunale ou par commune.

Les modalités d'application de la THLV sont les suivantes :

- > Cette taxe s'applique aux logements à usage d'habitation uniquement, qui sont vacants depuis plus de 2 ans au 1^{er} janvier de l'année d'imposition et exclut les logements détenus par les organismes HLM (détaillés dans l'article L. 411-2 du CCH).
- > Cette taxe ne peut s'appliquer aux logements vacants indépendamment de la volonté du propriétaire (exemple: des logements mis en location ou en vente au prix du marché et ne trouvant pas acquéreur, ou des logements faisant l'objet de travaux de rénovation). Elle ne s'applique pas non plus aux logements occupés plus de 90 jours consécutifs par an ou aux résidences secondaires meublées (soumises à la taxe d'habitation).
- > La base d'imposition correspond à la valeur locative du logement, base similaire au calcul de la taxe d'habitation.

Il est proposé avant mise en application une simulation avec les services fiscaux, en lien avec les communes.

2. Instaurer une prime de sortie de vacance

Cette prime s'applique aux propriétaires bailleurs ayant bénéficié d'une aide de l'Anah au titre du conventionnement de leur logement. En complément de la mesure précédente, si le logement était vacant depuis plus de 2 ans, une nouvelle aide viendrait compléter le projet de rénovation et de remise sur le marché du logement vacant énergivore.

- > 2500 € d'aide pour l'achat d'une résidence principale ou pour du locatif pour un bailleur
- > Un cumul possible avec le PTZ CAPLD travaux ou avec les aides Anah
- > 10 logements par an.

3. Développer des outils de connaissance et d'intervention

Afin de favoriser les opérations de renouvellement pour créer du logement, il convient de repérer le logement vacant. Pour cela, il est proposé de mettre en place la plateforme Zéro logement vacant déployée par le ministère. L'usage de cette dernière permettra d'avoir une connaissance plus fine des logements concernés sur le territoire. Par ailleurs, les données croisées Lovac, Foncier, Cerema et Filocom sont très récentes. L'outil propose également des courriers automatiques et favorise ainsi les contacts et les campagnes d'informations auprès des propriétaires sur les dispositifs déployés par la collectivité.

Mise en œuvre

Maître d'ouvrage de l'action	<ul style="list-style-type: none"> Communes, CAPLD 					
Moyens	Moyens humains CAPLD <ul style="list-style-type: none"> Service Habitat Service Finance 			Moyens financiers Instauration d'une prime de sortie de vacance <ul style="list-style-type: none"> 150 000 € sur la durée du PLH soit 25 000 € par an 		
Partenaires associés	<ul style="list-style-type: none"> État, services fiscaux Tinergie 					
Calendrier de mise en œuvre	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	Audit THLV	X	X			
Indicateurs d'évaluation et de suivi	<ul style="list-style-type: none"> Nombre de logements vacants Nombre de logements vacants accompagnés Communes ayant mis en place la taxation sur les logements vacants Campagnes information 					

Articulations avec d'autres dispositifs / Actions

- Action 7
- PCAET

Action 9 : Requalifier le parc locatif social

Contexte et enjeux

189 logements du parc social de la CAPLD ont des étiquettes énergétiques E ou F (aucun en G), soit 11 % du parc de logement social. 22 % sont classés en D, les 67 % restant ayant une étiquette énergétique supérieure ou égale à C.

Si le parc de logement locatif social de la CAPLD est nettement moins énergivore que la moyenne finistérienne (58 % avec une étiquette énergétique supérieure ou égale à C), les logements avec des étiquettes énergétiques en E ou F coûtent plus cher en charges à leurs occupants et devront être rénovés. Par ailleurs, les opérations les plus simples ont été réalisées dans le PLH précédent, aussi il convient de maintenir et d'accompagner les bailleurs pour les opérations les plus complexes afin de garantir des rénovations de qualité.

Objectifs

- Soutenir les réhabilitations énergétiques de qualité des logements locatifs sociaux
- Améliorer la qualité du bâti

Modalités d'intervention

1. Assurer la pérennité et l'entretien du parc locatif social sur le territoire

L'objectif est d'inciter et d'accompagner les opérations de réhabilitation des logements sociaux. Après les opérations massives des dernières années, les logements restants seront plus difficiles à mobiliser et l'accompagnement financier de la CAPLD s'avère nécessaire. Il est attendu de :

- > Définir un plan d'investissement en partenariat avec les bailleurs (Plan Stratégique de Patrimoine et Convention d'Utilité Sociale)
- > Accompagner les bailleurs sociaux sous conditions d'atteindre un DPE d'au moins C et d'un reste à charge locatif inchangé après travaux
- > Mener une programmation de 20 logements /an (rénovation de 120 logements sur la durée du PLH), accompagnés à hauteur de 2000 € par logement
- > Soutenir des rénovations de logements de qualité en utilisant des matériaux biosourcés et des énergies renouvelables.

2. Accompagner l'adaptation des logements du parc social

Le vieillissement de la population et les problématiques d'attributions aux personnes en situation de handicap étant une problématique de plus en plus présente dans le parc locatif social, il incombe aux bailleurs sociaux de recenser l'offre de logements adaptables ou accessibles, en collaboration avec les bailleurs publics et les acteurs privés.

- > Définition des principes d'attribution aux ménages âgés et/ou en situation de handicap dans le parc social dans le cadre de la Convention Intercommunale d'Attribution,
- > Accompagnement financier pour les projets de travaux d'adaptation au handicap et au vieillissement,
- > Adaptation de 10 logements par an,
- > Sous réserve d'un recensement exhaustif préalable par les bailleurs sociaux, 2000 € par logement.

3. Conjuguer le développement d'une offre locative sociale et la requalification du parc privé ancien

Dans le cadre des opérations programmées d'amélioration de l'habitat, la CAPLD accorde des aides financières pour réhabiliter l'habitat, notamment dans les centralités de Landerneau et Daoulas, en partenariat avec l'État, l'Anah, Action Logement et la Banque des Territoires.

La prochaine opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU), vise à améliorer la qualité de l'habitat, renforcer l'attractivité du centre-ville et favoriser l'installation de nouveaux habitants.

- > Fonctionne pour de la réhabilitation lourde sur du logement privé,
- > S'ajoute aux subventions des OPAH pour tout propriétaire bailleur désirant remettre en location (après travaux) un logement dégradé, avec conventionnement à la clef,
- > Projet de 7 à 8 logements par an,
- > 3000 € par logement en plus des autres aides Anah possibles.

Articulations avec d'autres dispositifs / Actions

- OPAH, OPAH RU
- Tinergie
- Action 13

Mise en œuvre

Maître d'ouvrage de l'action	<ul style="list-style-type: none"> • Communes, • CAPLD 					
Moyens	Moyens humains CAPLD <ul style="list-style-type: none"> • Service Habitat 		Moyens financiers <p>Assurer la qualité du parc locatif social</p> <ul style="list-style-type: none"> • 240000 € sur la durée du PLH soit 40000 € par an <p>Accompagner l'adaptation des logements du parc social</p> <ul style="list-style-type: none"> • 120000 € sur la durée du PLH soit 20000 € par an <p>Développement d'une offre locative sociale et la requalification du parc</p> <ul style="list-style-type: none"> • 135000 € sur la durée du PLH soit 15000 € par an 			
Partenaires associés	<ul style="list-style-type: none"> • Bailleurs • État, DDTM, Anah • Tinergie, Citemetrie 					
Calendrier de mise en œuvre	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	x	x	x	x	x	x
Indicateurs d'évaluation et de suivi	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de logements sociaux réhabilités • Nombre de réhabilitations énergétiques • Nombre d'inventaires des logements adaptés et adaptables • Nombre de logements mis aux normes et adaptés • Montant des subventions accordées aux bailleurs privés • Nombre de logements produits en acquisition/amélioration 					

Action 10 : Connaître les copropriétés

Contexte et enjeux

La communauté d'agglomération compte, au premier janvier 2022, 260 copropriétés dont 216 pour la seule commune de Landerneau. Le parc de copropriétés est assez ancien puisque 52 % des copropriétés ont été construites avant 1974.

Seulement 8 copropriétés landerneennes ont été identifiées comme préoccupantes d'après un croisement de données réalisé par l'Adeupa, et 5 autres en dehors de Landerneau.

Objectifs

- Connaître les copropriétés
- Identifier les copropriétés désorganisées

Modalités d'intervention

1. Observer le parc de copropriétés

Il arrive parfois que les copropriétés connaissent des difficultés (problèmes d'occupation, dysfonctionnement des instances de gestion ou absence de syndic, dettes financières, dégradation des parties communes...) qui peuvent entraver leur bon fonctionnement.

C'est pour répondre à cette problématique que la CAPLD lance un dispositif préventif visant à mieux connaître son parc en copropriétés pour identifier les situations les plus fragiles avant l'accentuation de ces difficultés, voire la dégradation de ces copropriétés.

Afin d'affiner cette observation à une échelle plus fine, la CAPLD s'appuie sur les travaux des études pré-opérationnelles et envisage de se doter d'un observatoire des copropriétés équivalent au dispositif de Veille et Observation des Copropriétés proposé par l'Anah.

Il existe donc un enjeu pour l'agglomération de permettre aux copropriétés fragiles, de redresser leur situation, mais également plus largement de sécuriser les futures copropriétés potentiellement fragiles afin d'éviter les risques de décrochage.

2. Déployer si besoin des dispositifs

En fonction des analyses fournies lors de l'observation du parc, l'Adil pourra être mis à contribution pour travailler avec les syndicats notamment.

Articulations avec d'autres dispositifs / Actions

- OPAH-RU (étude pré-opérationnelle)

Mise en œuvre

Maître d'ouvrage de l'action	• CAPLD					
Moyens	Moyens humains CAPLD • Service Habitat			Moyens financiers • Mobilisation de l'Adeupa via son programme partenarial		
Partenaires associés	• Opérateurs syndics • Adeupa, Adil					
Calendrier de mise en œuvre	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	x	x	x	x	x	x
Indicateurs d'évaluation et de suivi	• Nombre de logements en copropriétés • Nombre de copropriétés fragiles					

Envoyé en préfecture le 01/07/2024

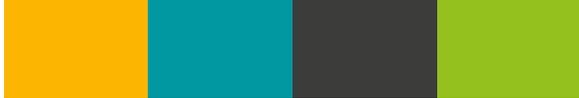
Reçu en préfecture le 01/07/2024

Publié le

ID : 029-242900801-20240628-DCC2024_119-DE



Crédit photo : Alexandre LAMOUREUX - CRT Bretagne



Orientation 4 : Faire vivre la politique de l'habitat

Action	Mesure
11 - Développer les outils pour suivre et évaluer	Créer un observatoire de l'habitat et du foncier et suivre les potentiels fonciers et les consommations foncières Valoriser les informations et partager la connaissance
12 – Renforcer les moyens d'ingénierie au service du PLH	Installer et déployer la gouvernance du PLH Suivre et évaluer les actions du PLH Dédier les moyens humains adaptés
13 – Piloter et coordonner les politiques de l'habitat	Renforcer le partenariat avec les acteurs du logement Installer et faire vivre la CIL Mettre en place le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs
14 - Communiquer et faire connaître les dispositifs	Sensibiliser les communes Informer les ménages Élaborer les outils de communication Instaurer des évènements et temps forts

Action 11 : Développer les outils pour suivre et évaluer

Contexte et enjeux

Dans le cadre du programme local de l'habitat, la CAPLD souhaite mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier. Il doit permettre le suivi et l'évaluation de la mise en œuvre du PLH ainsi que la récupération des données nécessaires afin de guider la stratégie foncière. Par ailleurs, le PLH doit faire l'objet d'un suivi annuel et d'un bilan à mi-parcours afin d'évaluer la bonne atteinte des objectifs et les ajuster le cas échéant.

Objectifs

- Améliorer la connaissance du parc de logements
- Suivre les évolutions du territoire
- Suivre et évaluer la politique de l'Habitat

Modalités d'intervention

1. Créer un observatoire de l'habitat et du foncier et suivre les potentiels fonciers et les consommations foncières

L'observatoire permet d'améliorer la connaissance du territoire, de créer des points de comparaison, d'observer les effets de la politique de l'EPCI et de guider ses évolutions. Réalisé à partir de la mise en œuvre de ce PLH, l'observatoire sera actualisé chaque année. Cette synthèse du marché de l'habitat et du foncier propose une analyse des dynamiques de production neuve, de ventes immobilières, de prix et de développement du parc social :

- > Mettre à jour et enrichir la base de données d'observation foncière et évaluer les consommations
- > Cartographier et quantifier les fonciers mobilisables sur le territoire
- > Évaluer in itinere le caractère stratégique et la dureté de mobilisation du foncier
- > Suivre l'évolution du marché immobilier et des prix

En lien avec le PLUi et le PLH, il s'agit de suivre, à la fois, les opérations de logements, le volet foncier et les actions du PLH. L'outil doit encore être réfléchi pour son opérationnalité. Dans un premier temps, il sera composé d'un tableau de bord mis à jour annuellement afin d'évaluer les politiques de l'habitat et réaliser des analyses annuelles sur les thématiques du programme d'actions. Cet observatoire vise à décrypter la situation et l'évolution du marché local. Ce traitement de données est enrichi par des temps d'échanges avec l'ensemble des acteurs locaux publics et privés de l'habitat.

2. Valoriser les informations et partager la connaissance

Cet aspect viendra, dans un second temps, une fois les outils déployés et effectifs. Il s'agira ici de mettre à disposition des communes et acteurs locaux de l'habitat les données des observatoires.

Mise en œuvre

Maître d'ouvrage de l'action	• CAPLD					
Moyens	Moyens humains CAPLD • Service Habitat • Service Urbanisme			Moyens financiers • Mobilisation de l'Adeupa via son programme partenarial		
Partenaires associés	• Bailleurs sociaux • Conseil Départemental du Finistère					
Calendrier de mise en œuvre	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	X	X	X	X	X	X
Indicateurs d'évaluation et de suivi	• Reprise des indicateurs de suivi • Publication des évaluations					

Articulations avec d'autres dispositifs / Actions

- PLUi
- Action 4

Action 12 : Renforcer les moyens d'ingénierie au service du PLH

Contexte et enjeux

Face à la complexité des exigences en matière d'habitat, des objectifs à atteindre dans le PLH, la CAPLD doit renforcer ses capacités d'ingénierie au service de la politique du logement. Pour cela, la gouvernance comme les moyens humains doivent être mis en place afin de répondre présents auprès des communes et des habitants.

Objectifs

- Mettre en place une gouvernance et des instances dédiées
- Proposer une feuille de route et un bilan annuel
- Adapter les moyens humains au regard de la trajectoire du PLH

Modalités d'intervention

1. Installer et déployer la gouvernance du PLH

Afin de garantir la réussite et l'efficacité du présent PLH, la CAPLD doit mettre en place et animer un dispositif de suivi-évaluation soutenu et continu pour la durée du PLH, en créant des instances et des outils de pilotage, d'observation et d'évaluation.

Les dispositifs d'observation sont les points d'appui des évaluations nécessaires à la mise en œuvre des actions et à leur éventuel recentrage.

2. Suivre et évaluer les objectifs et actions du PLH

Pour donner suite aux réunions des instances de pilotage, un bilan annuel du PLH sera réalisé et présenté au conseil communautaire comme l'exige l'article L.302-3 du code de la construction et de l'habitation.

Ceci permettra ainsi des ajustements en continu sur la période du PLH.

- > Passage en comité des maires,
- > Réalisation d'un bilan annuel, objet d'une délibération reprenant une feuille de route et proposant une adaptation des actions si besoin.

Dans ce même cadre, deux bilans triennaux du PLH seront réalisés et transmis pour avis au représentant de l'État et au comité régional de l'habitat et de l'hébergement, comme le prévoit l'article L.302-3 du code de la construction et de l'habitation. Cela passe nécessairement par la mise en place d'un outil de suivi avec analyse des données.

3. Dédier des moyens humains adaptés

Le service habitat de la CAPLD sera renforcé avec un poste de chargé de mission dédié à la mise en œuvre des dispositifs du PLH et plus globalement au pilotage de la politique de l'habitat.

Des moyens humains renforcés en interne permettront d'assurer le déploiement de la politique de l'habitat, sa gouvernance et de travailler sur les nouveaux enjeux stratégiques dont la stratégie foncière.

Mise en œuvre

Maître d'ouvrage de l'action	<ul style="list-style-type: none"> • CAPLD • Communes 					
Moyens	Moyens humains CAPLD <ul style="list-style-type: none"> • Service Habitat • Service Urbanisme 			Moyens financiers <ul style="list-style-type: none"> • Un ETP à hauteur de 60 000 € par an, soit 360 000 € sur l'ensemble du PLH 		
Partenaires associés	<ul style="list-style-type: none"> • Bailleurs sociaux • Conseil Départemental du Finistère 					
Calendrier de mise en œuvre	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	X	X	X	X	X	X
Indicateurs d'évaluation et de suivi	<ul style="list-style-type: none"> • Délibération sur la politique de l'habitat • Présentation du bilan annuel 					

Articulations avec d'autres dispositifs / Actions

- Action 11

Action 13 : Piloter et coordonner les politiques de l'habitat

Contexte et enjeux

La gouvernance politique et un pilotage technique adapté sont les conditions majeures de réussite de la politique locale de l'habitat du Pays de Landerneau-Daoulas. L'EPCI apporte des aides financières conséquentes visant à contribuer à l'équilibre économique des opérations d'habitat social mais elle est rarement associée en amont à la réflexion sur les projets et la programmation HLM. Pourtant, l'intercommunalité est cheffe de file de la politique du logement et de la politique de gestion et de régulation des attributions de logements sociaux. Il s'agit ici de déployer les outils adaptés et de renforcer les partenariats pour un travail collaboratif.

Objectifs

- Accompagner les communes bailleurs et opérateurs dans la définition et le développement de l'offre locative sociale HLM
- Déployer la CIL

Modalités d'intervention

1. Renforcer le partenariat avec les acteurs du logement

Des rencontres semestrielles avec les bailleurs et autres acteurs seront à réaliser, celles-ci peuvent se dérouler dans le cadre de la conférence intercommunale du logement (CIL). (voir ci-après).

Le conventionnement avec certains acteurs de l'habitat pouvant apporter un accompagnement sur plusieurs actions sera pérennisé.

C'est le cas notamment du partenariat avec l'Adil 29 qui propose des permanences pour les habitants sur le territoire.

Le conventionnement avec Creha Ouest sera également renouvelé. En effet, la mise en place d'un fichier de demande unique de logement locatif social facilite les démarches et permet aux CCAS de bénéficier d'un outil optimal d'enregistrement et de suivi des demandes.

2. Installer et faire vivre la CIL pour suivre les politiques de l'habitat

La CIL est une instance partenariale coprésidée par le préfet et le Président de la CAPLD. Régulièrement réunie, elle réunit différents partenaires œuvrant pour l'habitat, regroupés en trois collèges :

- > les collectivités : les maires des communes membres, l'EPCI, l'État, le conseil départemental, et les autres collectivités réservataires,
- > les professionnels du logement (bailleurs sociaux,

Action Logement,...),

- > les représentants locaux des associations de défense des personnes en situation des usagers (associations de défense des locataires, représentant de personnes défavorisées, ...).

La CIL devra piloter l'élaboration et la mise en œuvre de la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA), document qui définit des règles sur l'attribution des logements sociaux afin de favoriser le parcours résidentiel au sein du parc social.

L'Adeupa sera mobilisée sur ce sujet via le programme partenarial.

3. Mettre en place le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDID)

La CIL sera également associée à l'élaboration et à l'évaluation du Plan partenarial de gestion de la demande en logement social et d'information du demandeur (PPGDID) afin de faciliter la gestion des demandes en logements sociaux. Ce plan doit comporter :

- > les conditions de fonctionnement du service d'information et d'accueil du demandeur,
- > les conditions d'enregistrement de la demande de logement social et la répartition territoriale des guichets d'enregistrement,
- > le délai maximal dans lequel tout demandeur qui le souhaite doit être reçu après l'enregistrement sa demande de logement social,
- > les fonctions assurées par le dispositif de gestion partagée de la demande et les modalités de son pilotage,
- > le calendrier de signature de la convention relative au dispositif de mise en commun des demandes de logement social et de la mise en place effective du dispositif,
- > les indicateurs permettant d'estimer le délai d'at-

- tente moyen d'attributions par typologie de logement et par secteur géographique,
- > les règles communes quant au contenu et aux modalités de l'information délivrée aux demandeurs,
 - > la liste des situations des demandeurs de logements sociaux qui justifient un examen particulier et la composition,
 - > les moyens permettant de favoriser les mutations internes dans le parc locatif social,
 - > les conditions de réalisation des diagnostics sociaux et de mobilisation des dispositifs d'accompagnement social pour l'accès et le maintien dans le logement inscrit dans le PDALHPD.

La mise en œuvre du plan devra se traduire par des conventions signées entre la CAPLD, les organismes bailleurs, l'État et les réservataires de logements sociaux.

L'Adeupa sera mobilisée sur ce sujet via le programme partenarial.

Articulations avec d'autres dispositifs / Actions

- Actions 11 et 12

Mise en œuvre

Maître d'ouvrage de l'action	<ul style="list-style-type: none"> • CAPLD • Communes 					
Moyens	Moyens humains CAPLD <ul style="list-style-type: none"> • Service Habitat • Service Urbanisme 		Moyens financiers Conventonnement avec l'Adil <ul style="list-style-type: none"> • 16050 € par an soit 96 300 € sur la durée du PLH Conventonnement avec le Creha Ouest <ul style="list-style-type: none"> • 3000 € par an soit 18000 € sur la durée du PLH Mobilisation de l'Adeupa via son programme partenarial <ul style="list-style-type: none"> • Aide à l'installation de la CIL, rédaction du CIA et du PPGDID 			
Partenaires associés	<ul style="list-style-type: none"> • Bailleurs sociaux • État • Réservataires de logements sociaux • Adil, Creha Ouest 					
Calendrier de mise en œuvre	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	x	x	x	x	x	x
Indicateurs d'évaluation et de suivi	<ul style="list-style-type: none"> • Bilan annuel partenaires • Nombre de réunions partenariales 					

Action 14 : Communiquer et faire connaître les dispositifs

Contexte et enjeux

Un PLH est un document de planification qui nécessite un partenariat constamment développé ou formalisé avec les différentes familles d'acteurs. Ce PLH a vocation à poursuivre, amplifier, voire créer de nouvelles actions. Les évolutions législatives et la technicité de ce document impliquent une acculturation et une vulgarisation afin de mieux accompagner les techniciens, élus pour faire preuve de pédagogie auprès du public.

Objectifs

- Sensibiliser aux nouveaux enjeux de la politique de l'habitat
- Accompagner l'appropriation des actions du PLH
- Faciliter la mobilisation et le déploiement des dispositifs du PLH

Modalités d'intervention

1. Sensibiliser les communes

Créer et animer les groupes de travail nécessaires à la mise en œuvre des actions collectives, y compris celles ne mobilisant pas de financements particuliers de l'agglomération (repérage et organisation de la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, réflexion sur l'organisation de solutions complémentaires à l'aire d'accueil pour les gens du voyage, accompagnement des publics en difficulté sociale ou psychique, les formes urbaines...).

Cette animation et la montée en compétences de la gouvernance passent par la formation des élus et un renforcement de l'accompagnement des maires.

2. Informer les ménages via un « guichet unique »

Il s'agit de maintenir et de renforcer un « guichet unique » pour accueillir, informer et orienter. Les volets suivants pourront être développés :

- > Renforcer et élargir les actions incitatives déjà engagées pour favoriser l'amélioration et l'attractivité du parc privé ancien avec les différents acteurs de l'habitat et partenaires sous conventions (Adil, Energie...)
- > Faire la promotion des dispositifs de défiscalisation « louer abordable », Denormandie et Pinel
- > Accompagner les ménages sur Tinergie, Ma Prime Rénov, OPAH...

3. Élaborer les outils de communication nécessaires

En plus de la production d'un document de synthèse du PLH à destination d'un public large, des documents complémentaires seront réalisés pour informer les ménages de la CAPLD :

- > Cahier de recommandations architecturales (extension, adaptation du logement),
- > Établir un guide du logement,
- > Supports autour de dispositifs : OPAH, Denormandie, Pinel...

4. Instaurer des événements et temps forts permettant les échanges en lien avec l'habitat

L'organisation et la participation à certains événements permettront de mieux faire connaître l'action de l'agglomération : forum de l'habitat thématique (copropriétés, rénovation ...), campagnes autour de Tinergie, cadastre solaire, accompagnement sur la Thermographie aérienne, réunions d'informations proposées par l'Adil, animations proposées par Energie ...

Mise en œuvre

Maître d'ouvrage de l'action	<ul style="list-style-type: none"> • CAPLD • Communes 					
Moyens	Moyens humains CAPLD <ul style="list-style-type: none"> • Service Habitat • Service Communication 	Moyens financiers Formation des élus <ul style="list-style-type: none"> • 5 000 € par an soit 30 000 € sur la durée du PLH Mise en place d'évènements <ul style="list-style-type: none"> • 5 000 € par an soit 30 000 € sur la durée du PLH Élaboration de supports de communication <ul style="list-style-type: none"> • 50 000 € sur la durée du PLH 				
Partenaires associés	<ul style="list-style-type: none"> • Bailleurs sociaux • État • Réservataires de logements sociaux • Adil, Creha Ouest • Emergence 					
Calendrier de mise en œuvre	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	x	x	x	x	x	x
Indicateurs d'évaluation et de suivi	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de campagnes d'informations • Nombre de repérages (balades thermiques, cadastre solaire) • Fréquentation du Point Info Habitat, permanences effectuées Emergence, Citémétrie, l'Adil et de nouveaux partenaires (CAUE, Ailes...) • Évènement (réunion, informations, forum...) • Outils de communication réalisés 					

Articulations avec d'autres dispositifs / Actions

- Action 5

Rappel du budget sur les 6 ans

Axes	Actions		Dépenses
Axe 1	Action 1	Maintenir le dynamisme démographique et répondre aux besoins en logements	PLU-i
	Action 2	Proposer une offre de logement abordable pour toute la population	2 391 000 €
	Action 3	Faciliter les parcours résidentiels sur le territoire et 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	0 €
Axe 3	Action 7	Mobiliser et améliorer le parc privé	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	0 €
Axe 4	Action 11	Développer les outils pour suivre et évaluer	0 €
	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 €

Envoyé en préfecture le 01/07/2024

Reçu en préfecture le 01/07/2024

Publié le

ID : 029-242900801-20240628-DCC2024_119-DE

Envoyé en préfecture le 01/07/2024

Reçu en préfecture le 01/07/2024

Publié le

ID : 029-242900801-20240628-DCC2024_119-DE

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2024-2029

Communauté d'agglomération
du Pays de Landerneau-Daoulas

4. DIAGNOSTIC FONCIER

Sommaire

Préambule et méthode.....	130
Socle étude PLUi.....	130
Précaution.....	131
méthodologique	131
Méthode.....	131
État des potentiels mobilisés depuis 2018.....	132

Préambule et méthode

Le diagnostic foncier 2023 fait un état des lieux des capacités de renouvellement urbain à vocation résidentielle issues d'une étude pour le PLUi de la Communauté d'Agglomération du Pays de Landerneau-Daoulas. Cette étude (novembre 2018) a identifié dans un premier temps et d'une façon théorique des zones urbanisées des documents d'urbanisme communaux des espaces pouvant accueillir un renforcement et/ou un développement résidentiel. Elle a ensuite ajusté ces zones à partir des orientations générales du PLUi.

N'ont été prises en compte que les zones urbanisées qui seraient maintenues et amenées à pouvoir être densifiées dans le projet: les agglomérations, villages, hameaux des communes non littorales et les sites répondant à la notion de « secteurs déjà urbanisés » pour les communes littorales depuis la Loi ELAN.

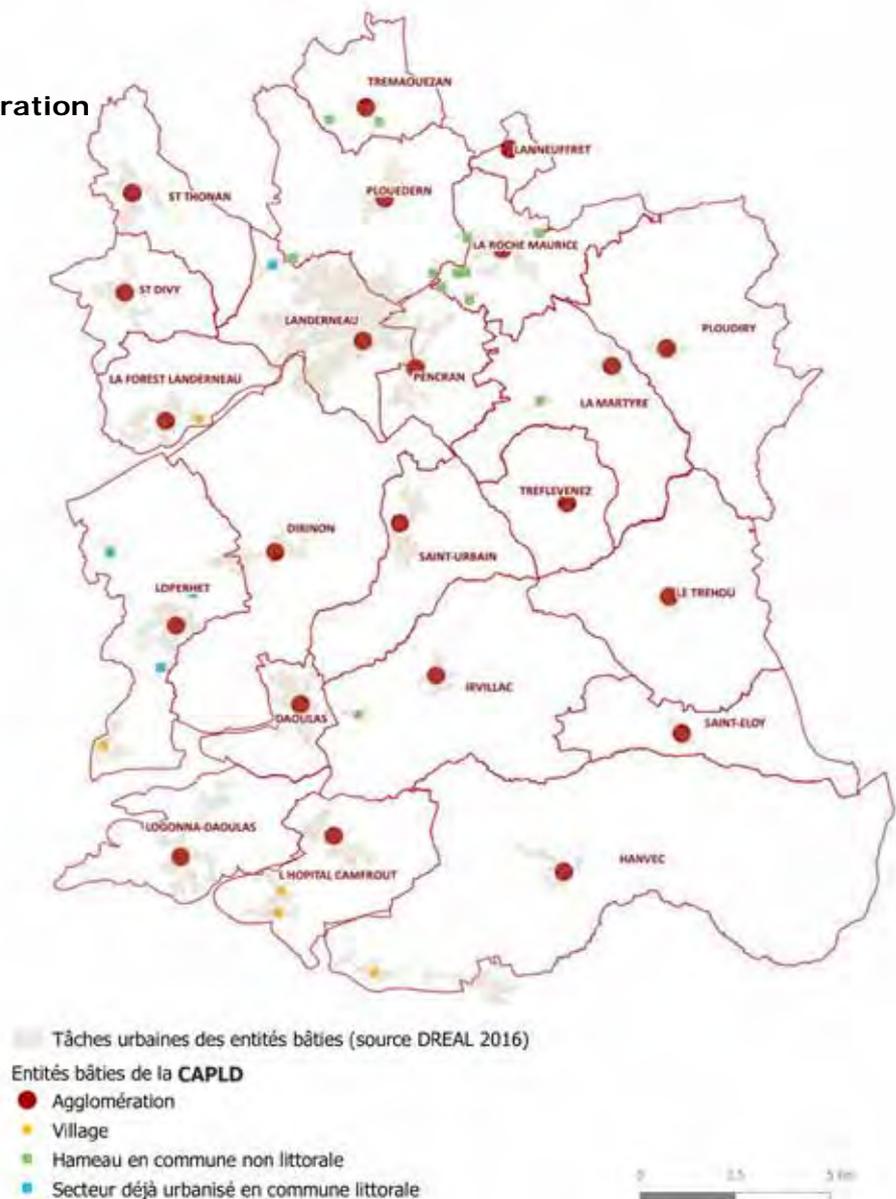
Socle étude PLUi

Cette analyse de capacité porte sur 43 entités :

- 22 agglomérations
- 5 villages littoraux
- 12 hameaux des communes non littorales
- 4 secteurs déjà urbanisés des communes littorales

À l'échelle de ces 43 entités, l'analyse des capacités de renouvellement s'est faite en considérant l'enveloppe urbaine en date du mois de novembre 2018. Après l'arrêt du projet de PLUi et suite à l'intégration des dispositions de la Loi ELAN (volet loi littoral) au travers de la modification simplifiée du SCoT, un complément d'analyse a été réalisé en décembre 2019.

Les entités bâties de la Communauté d'Agglomération



Précaution méthodologique

La vocation de cette analyse n'est pas de constituer ni d'actualiser un observatoire mais bien d'estimer un potentiel qui déterminera par soustraction le potentiel de production de logement en extension et en changement de destination.

La Communauté d'Agglomération du Pays de Landerneau-Daoulas a fait le choix de baser le potentiel de production de logement en renouvellement urbain à partir d'un « potentiel théorique réel » plutôt que par ventilation d'un objectif chiffré selon l'armature urbaine. En effet, la réflexion aurait pu être de répartir l'objectif du SCoT (30 % de la production, avec un minimum de 25 %) selon des objectifs par typologie de commune (Pôle urbain de Landerneau, pôle de Daoulas et les autres communes). Cependant, le « niveau d'armature » des communes ne préjuge en rien du potentiel de densification et de mutation de leurs tissus déjà bâtis. Ainsi, la CAPLD a retenu une méthode basée sur une concertation importante avec les communes afin de retenir un « potentiel théorique réel » basé sur l'état des potentiels de densification et de mutation des tissus bâtis des entités définies ci-avant.

Néanmoins, malgré un travail de terrain important, ce potentiel demeure théorique dans la mesure où une série d'éléments ou d'aléas et notamment des mécanismes de rétention remettent en question ce potentiel en continu.

Ont été utilisés pour le repérage et l'analyse des potentiels de densification et de mutation des espaces déjà :

- Le Mode d'Occupation des Sols (MOS) de l'Adeupa (2015)
- La Photo aérienne BD TOPO 2015
- Le Cadastre (DGFIP 2016)
- L' « Atlas de renouvellement urbain » Adeupa 2012
- Les études communales récentes de densification et mutation: L'Hopital-Camfrout, Logonna-Daoulas, Daoulas, Dirinon, Saint-Urbain, Loperhet et La Forest-Landerneau + étude urbaine Gare-Bois Noir Landerneau et les OAP des documents d'urbanisme récents.
- Un travail de terrain du bureau d'études Cittànova (2016-2017)
- Un travail d'analyse des communes en 2017 et 2018
- Un travail d'analyse complémentaire en 2019 sur les entités urbaines introduites par la loi ELAN
- PLUi CAPLD / Rapport de présentation MW

Méthode

Les capacités de densification des enveloppes urbaines ont été repérées ainsi :

- Les espaces non bâtis: les dents creuses, franges d'urbanisation et parcelles libres
- Les espaces peu bâtis: les îlots bâtis peu denses présentant une surface supérieure à 2000 m²
- Les espaces bâtis: les divisions parcellaires, fonds de jardins présentant une surface supérieure à 2000 m²
- Les capacités de mutation, dans les enveloppes urbaines, ont été repérées selon les critères suivants :
- Les espaces bâtis pouvant être reconvertis (anciens sites agricoles, friches artisanales, commerciales et industrielles...), la démolition/reconstruction.
- Certains espaces ont été exclus de l'analyse :
- Les espaces à préserver de la constructibilité au sein des espaces bâtis: zones humides, vallées, espaces verts, ...
- Les parcelles en cours d'urbanisation. Ces espaces ont pour autant été inclus dans les enveloppes urbaines.

Mise à jour 2023

Les capacités de densification ont été mises à jour en novembre 2023 à partir des dossiers d'instruction d'urbanisme (permis de construire et permis d'aménager) enregistrés entre le 1^{er} janvier 2019 et septembre 2023) extrait de la base SIT@DEL 2. Les parcelles ont été géolocalisées sur 6 millésimes de cadastres de la DGFIP de 2018 au dernier daté de juillet 2023¹.

1. Il est à noter que les opérations débutées lors de l'étude initiale ont été intégrées dans le décompte via la comptabilisation des permis de construire.

État des potentiels mobilisés depuis 2018

Plus de 1300 logements ont été autorisés dans la Communauté d'Agglomération du Pays de Landerneau-Daoulas depuis 2019 dont 77 % déjà mis en chantier. 78 % de ces logements sont localisés dans les enveloppes urbaines définies de 2018 dans le PLUi et majoritairement en zonage U (définition large du renouvellement urbain dans le Scot du Pays de Brest). Ces projets habitats ont mobilisé 121,9 ha de foncier dont deux tiers (81,7 ha) dans les enveloppes urbaines délimitées en 2018.

Production de logements depuis 2019 sur zonage PLUi

Commune	Extension urbaine		Enveloppe urbaine		Total		Taux en enveloppe
	logements	ha	logements	ha	logements	ha	
Daoulas	42	1,3	44	3,4	86	4,8	51 %
Dirinon	3	10,5	26	2,1	29	12,7	90 %
La Forest-Landerneau	5	0,5	54	5,1	59	5,6	92 %
Hanvec	16	1,7	18	1,4	34	3,2	53 %
Hôpital-Camfrout	16	1,9	38	5,3	54	7,2	70 %
Irvillac	2	0,2	20	1,8	22	2,0	91 %
Landerneau	44	1,7	473	24,4	517	26,1	91 %
Lanneuffret	7	0,3	2	0,3	9	0,7	22 %
Logonna-Daoulas	1	0,0	3	1,0	4	1,0	75 %
Loperhet	22	4,2	28	3,8	50	8,0	56 %
La Martyre	3	3,0	8	0,5	11	3,6	73 %
Pencran	8	1,3	107	8,0	115	9,3	93 %
Ploudiry	7	0,1	13	0,6	20	0,7	65 %
Plouédern	15	0,8	73	7,8	88	8,7	83 %
La Roche-Maurice	0	0,0	35	3,3	35	3,3	100 %
Saint-Divy	22	3,4	32	2,1	54	5,5	59 %
Saint-Eloy	2	0,3	2	0,2	4	0,5	50 %
Saint-Thonan	25	4,6	14	1,4	39	6,1	36 %
Saint-Urbain	29	1,5	23	6,5	52	8,0	44 %
Tréflévénez	3	0,2	11	0,6	14	0,8	79 %
Le Tréhou	0	0,0	6	1,1	6	1,1	100 %
Trémaouézan	14	2,6	9	0,8	23	3,4	39 %
Total	286	40,2	1039	81,7	1325	121,9	78 %

Source : PLUi CAPLD 2018 et SIT@ADEL2 2018-août 2023 (91 % des logements géolocalisés)

En septembre 2023, le stock du potentiel en renouvellement urbain initial (129,5 ha en novembre 2018) a diminué de 20 % soit -26,7 ha. Cette estimation est basée sur les permis de construire et permis d'aménager toutes destinations confondues. L'habitat représente deux tiers de cette mobilisation en densification ou mutation dont certaines avec des projets mixtes avec l'activité.

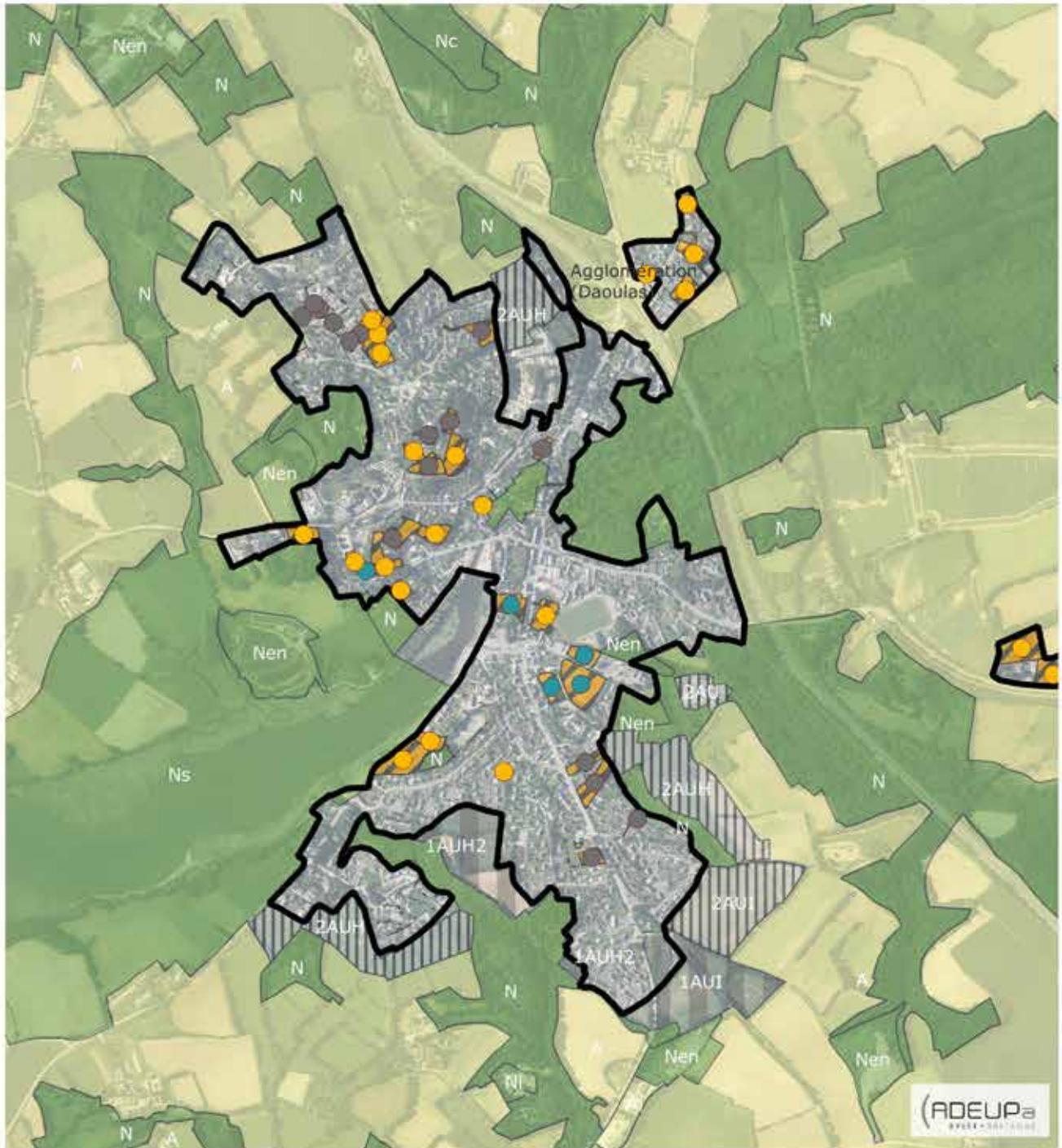
Au stade de l'étude, d'autres potentiels ont dû être mobilisés pour arriver au 80% en enveloppe urbaine.

Évolution du potentiel en renouvellement urbain (en ha)

Commune	2018			2023			Différentiel 2018-2023		
	Densification	Mutation	Total	Densification	Mutation	Total	Densification	Mutation	Total
Daoulas	5,5	1,7	7,2	4,5	1,7	6,2	-1,0	0,0	-1,0
Dirinon	4,5	1,0	5,5	4,2	1,0	5,2	-0,3	0,0	-0,3
La Forest-Landerneau	5,5	0,6	6,0	3,4	0,6	4,0	-2,1	0,0	-2,1
Hanvec	4,2	0,0	4,2	3,2	0,0	3,2	-1,0	0,0	-1,0
Hôpital-Camfrout	10,7	0,0	10,7	8,4	0,0	8,4	-2,3	0,0	-2,3
Irvillac	6,7	0,0	6,7	6,3	0,0	6,3	-0,5	0,0	-0,5
Landerneau	9,2	21,9	31,1	6,6	14,4	21,1	-2,6	-7,5	-10,1
Lanneuffret	0,4	0,3	0,7	0,4	0,3	0,7	0,0	0,0	0,0
Logonna-Daoulas	9,0	0,0	9,0	7,7	0,0	7,7	-1,2	0,0	-1,2
Loperhet	5,5	0,8	6,2	4,3	0,7	5,0	-1,2	-0,0	-1,2
La Martyre	2,0	0,0	2,0	1,7	0,0	1,7	-0,3	0,0	-0,3
Pencran	5,3	3,3	8,6	3,9	1,6	5,4	-1,5	-1,7	-3,2
Ploudiry	0,6	0,8	1,4	0,6	0,5	1,1	0,0	-0,3	-0,3
Plouédern	5,9	1,1	7,0	5,6	0,8	6,4	-0,3	-0,3	-0,6
La Roche-Maurice	4,0	0,5	4,5	3,3	0,5	3,8	-0,8	-0,0	-0,8
Saint-Divy	1,3	0,3	1,6	1,2	0,2	1,4	-0,2	-0,1	-0,3
Saint-Eloy	1,1	0,0	1,2	1,0	0,0	1,0	-0,2	0,0	-0,2
Saint-Thonan	5,2	0,0	5,2	5,1	0,0	5,1	-0,1	0,0	-0,1
Saint-Urbain	3,8	0,0	3,8	3,6	0,0	3,6	-0,2	0,0	-0,2
Tréflévenez	0,5	0,0	0,5	0,5	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0
Le Tréhou	2,8	0,3	3,1	2,1	0,3	2,4	-0,7	-0,0	-0,8
Trémaouézan	1,4	1,7	3,0	1,0	1,7	2,6	-0,4	0,0	-0,4
Total	95,2	34,3	129,5	78,5	24,3	102,8	78,5	24,3	-26,7

Source : PLUi CAPLD 2018 et SIT@ADEL2 2018-août 2023 (91 % des logements géolocalisés)

Daoulas



□ Enveloppe urbaine constructible au PLUI (zonage)

Potentiel foncier identifié en 2023

Potentiel en renouvellement urbain

● Densification possible

● Mutation

● Potentiel de densification non retenu
(motif physique, réglementaire, déjà aménagé...)

▨ Parcelle en renouvellement urbain

Potentiel en extension urbaine

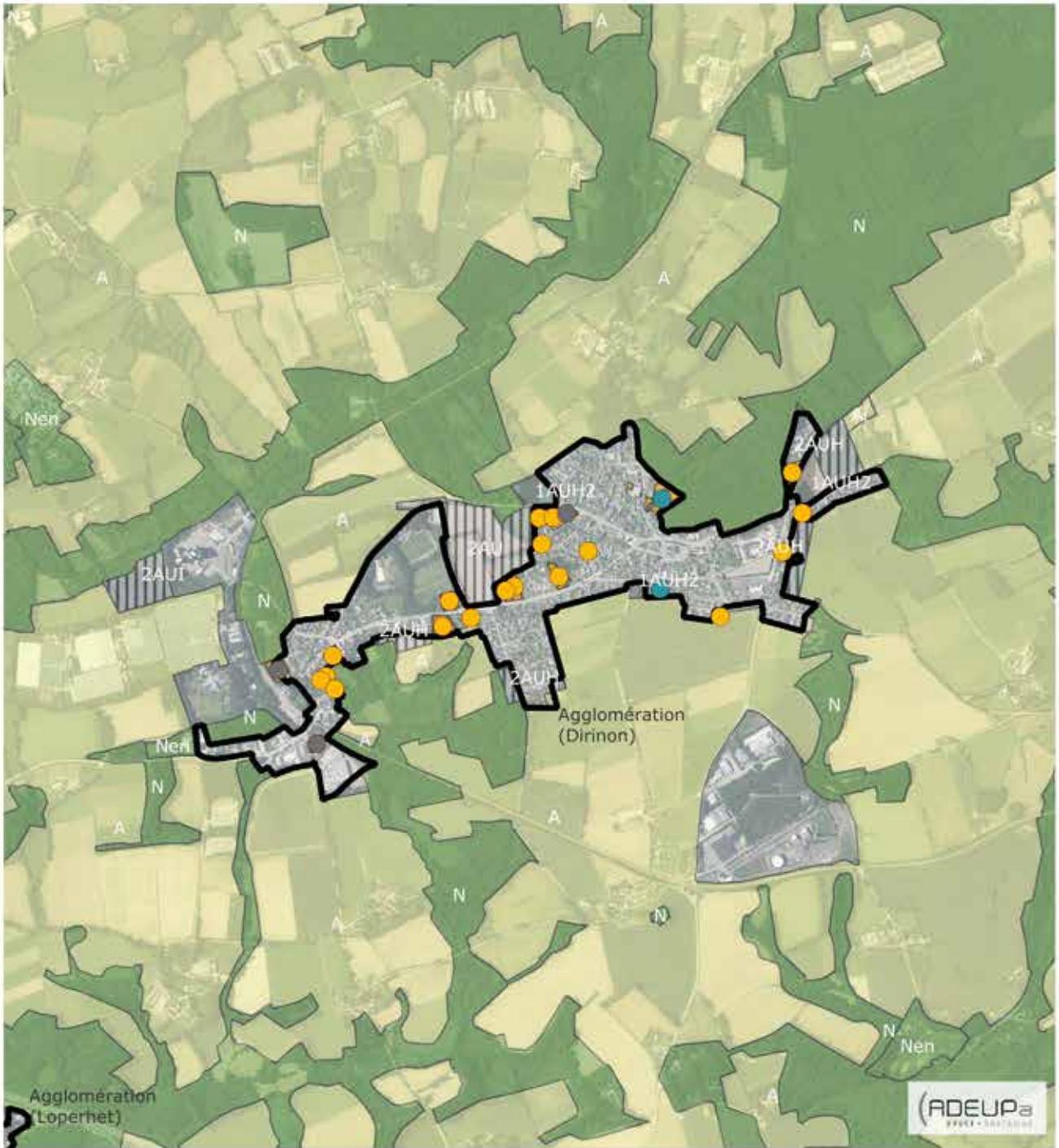
■ Permis de construire en zone 1AUh

200 m



Réalisation : Adeupa, Novembre 2023
Source : PLUI et communes de la CAPLD

Dirinon



□ Enveloppe urbaine constructible au PLUI (zonage)

Potentiel foncier identifié en 2023

Potentiel en renouvellement urbain

● Densification possible

● Mutation

● Potentiel de densification non retenu (motif physique, réglementaire, déjà aménagé...)

▨ Parcelle en renouvellement urbain

Potentiel en extension urbaine

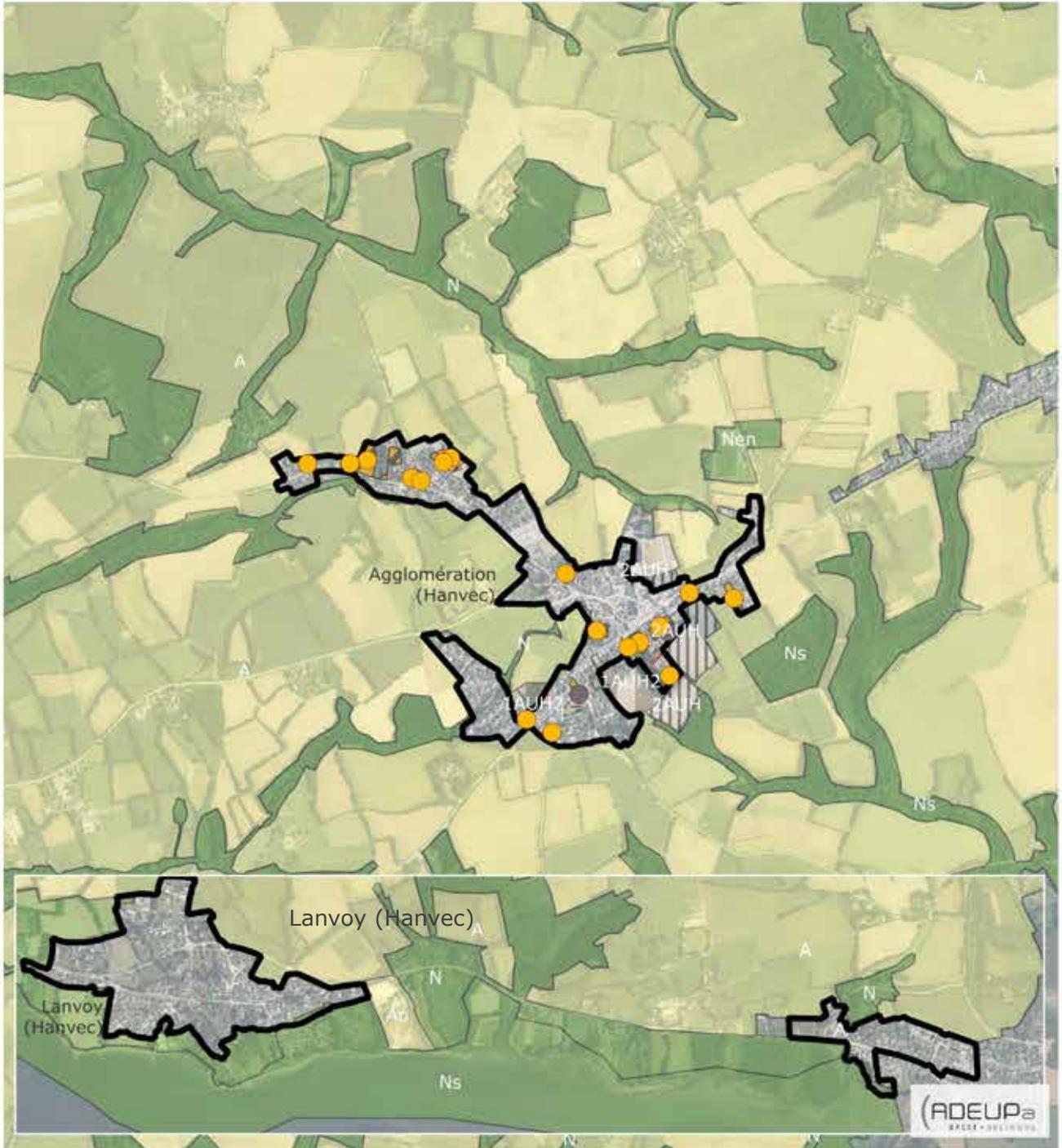
■ Permis de construire en zone 1AUh

200 m



Réalisation : Adeupa, Novembre 2023
Source : PLUI et communes de la CAPLD

Hanvec



Enveloppe urbaine constructible au PLUI (zonage)

Potentiel foncier identifié en 2023

Potentiel en renouvellement urbain
● Densification possible
● Mutation

Potentiel de densification non retenu (motif physique, réglementaire, déjà aménagé...)

Parcelle en renouvellement urbain

Potentiel en extension urbaine
 Permis de construire en zone 1AUh

200 m N

Réalisation : Adeupa, Novembre 2023
 Source : PLUI et communes de la CAPLD

Hôpital-Camfrout



□ Enveloppe urbaine constructible au PLUI (zonage)

Potentiel foncier identifié en 2023

Potentiel en renouvellement urbain

● Densification possible

● Mutation

● Potentiel de densification non retenu (motif physique, réglementaire, déjà aménagé...)

▨ Parcelle en renouvellement urbain

Potentiel en extension urbaine

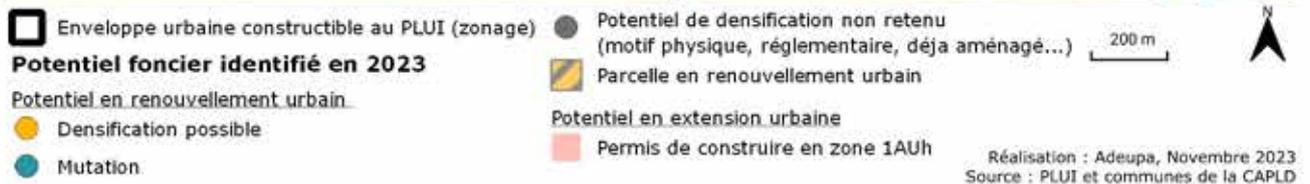
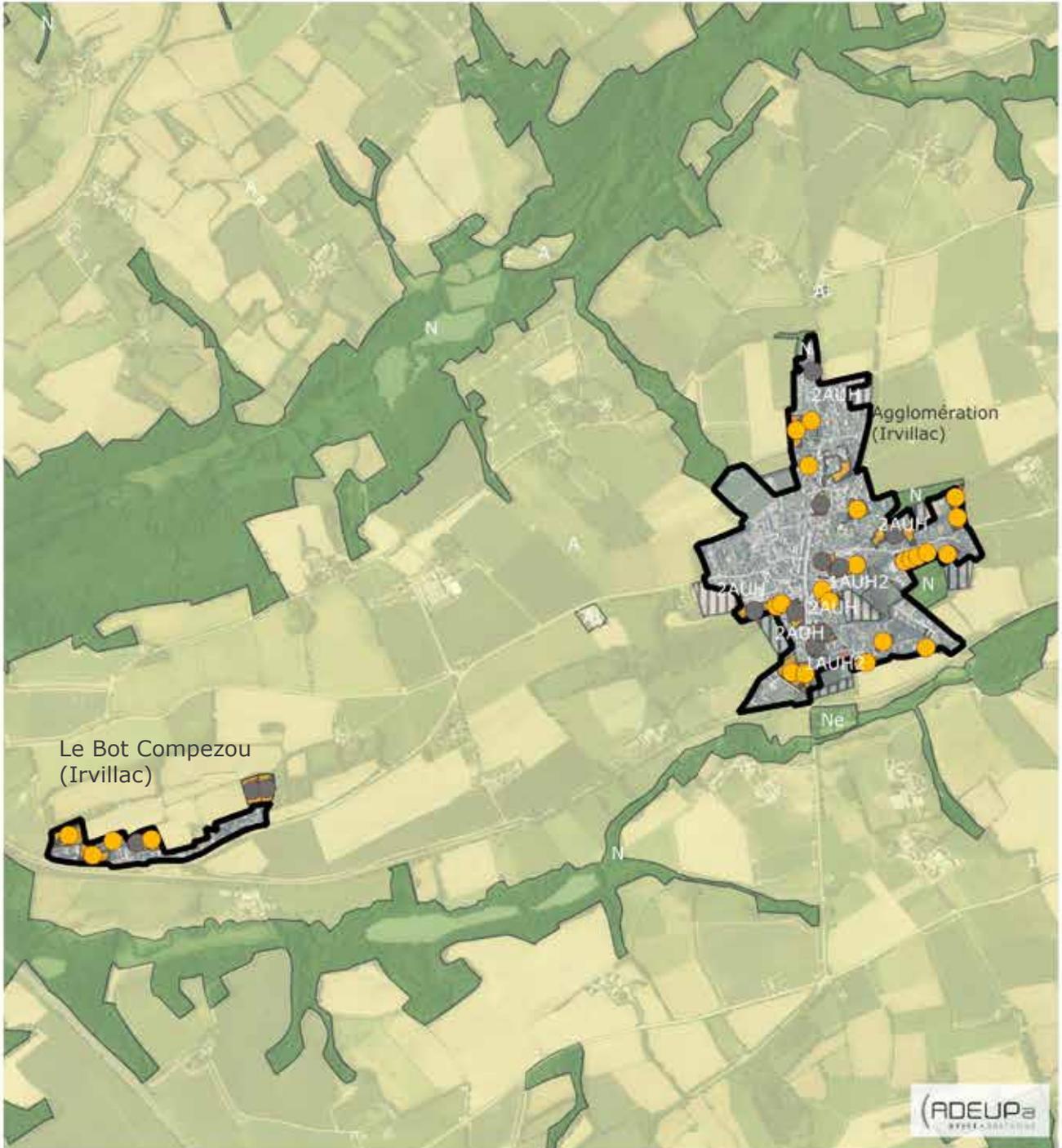
■ Permis de construire en zone 1AUh

200 m

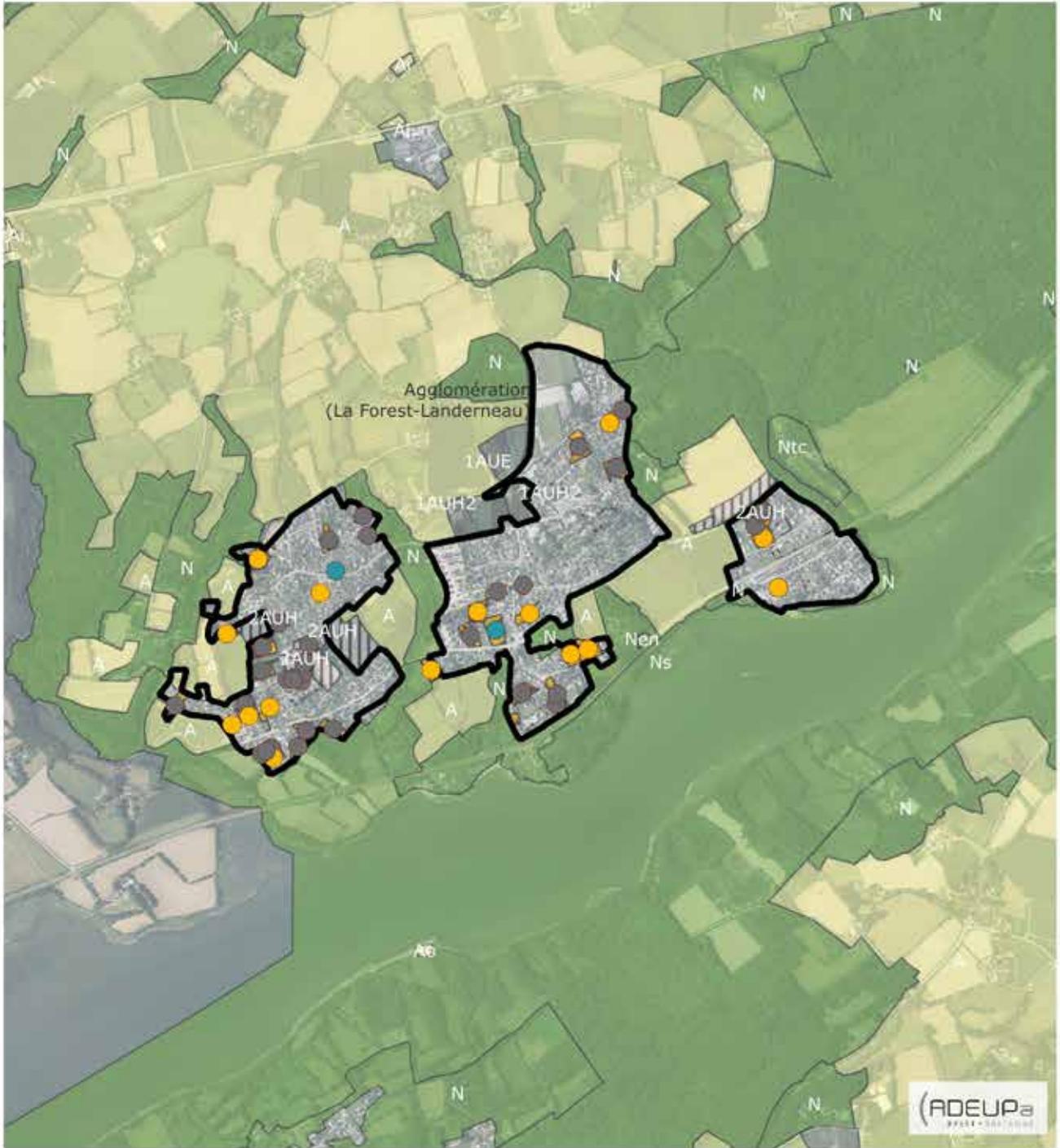


Réalisation : Adeupa, Novembre 2023
Source : PLUI et communes de la CAPLD

Irvillac



La Forest-Landerneau



Enveloppe urbaine constructible au PLUI (zonage)

Potentiel foncier identifié en 2023

Potentiel en renouvellement urbain

● Densification possible

● Mutation

● Potentiel de densification non retenu
 (motif physique, réglementaire, déjà aménagé...)

▨ Parcelle en renouvellement urbain

Potentiel en extension urbaine

■ Permis de construire en zone 1AUh

200 m



Réalisation : Adeupa, Novembre 2023
 Source : PLUI et communes de la CAPLD

La Martyre



□ Enveloppe urbaine constructible au PLUI (zonage)

Potentiel foncier identifié en 2023

Potentiel en renouvellement urbain

● Densification possible

● Mutation

● Potentiel de densification non retenu (motif physique, réglementaire, déjà aménagé...)

▨ Parcelle en renouvellement urbain

Potentiel en extension urbaine

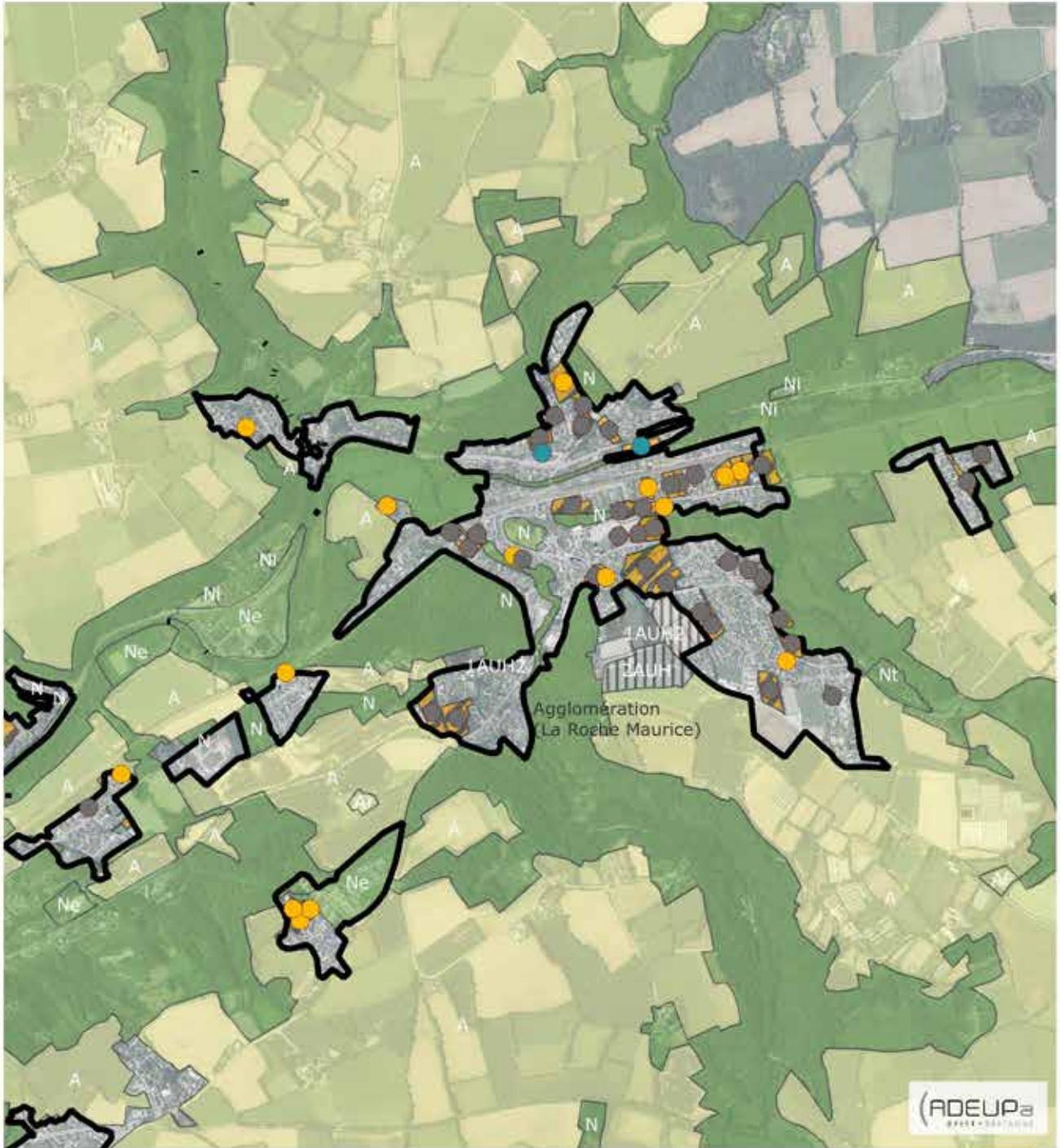
■ Permis de construire en zone 1AUh

200 m



Réalisation : Adeupa, Novembre 2023
Source : PLUI et communes de la CAPLD

La Roche Maurice



□ Enveloppe urbaine constructible au PLUI (zonage)

Potentiel foncier identifié en 2023

Potentiel en renouvellement urbain

● Densification possible

● Mutation

● Potentiel de densification non retenu (motif physique, réglementaire, déjà aménagé...)

▨ Parcelle en renouvellement urbain

Potentiel en extension urbaine

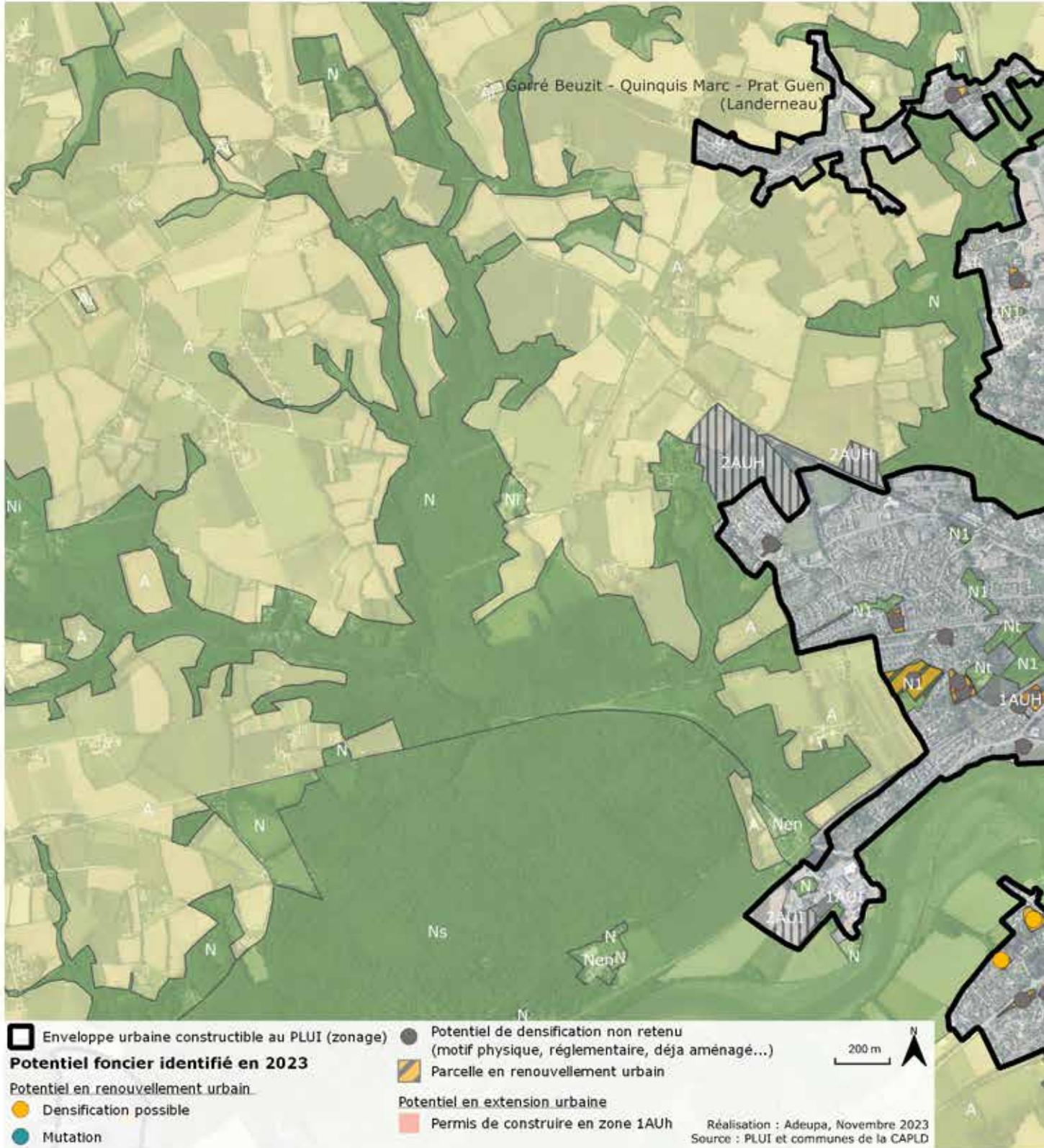
■ Permis de construire en zone 1AUh

200 m



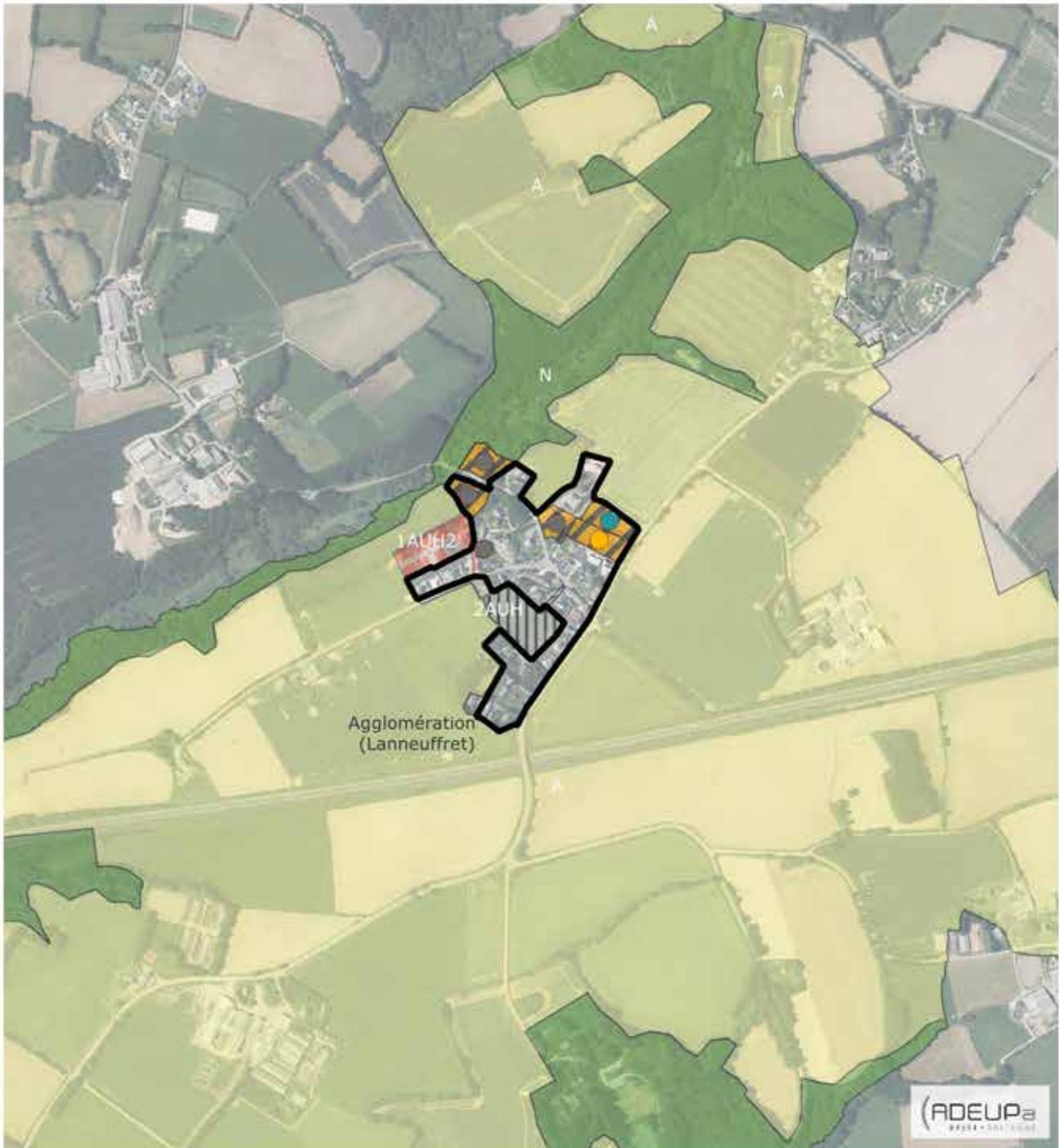
Réalisation : Adeupa, Novembre 2023
Source : PLUI et communes de la CAPLD

Landerneau





Lanneuffret



 Enveloppe urbaine constructible au PLUI (zonage)

Potentiel foncier identifié en 2023

Potentiel en renouvellement urbain

 Densification possible

 Mutation

 Potentiel de densification non retenu
(motif physique, réglementaire, déjà aménagé...)

 Parcelle en renouvellement urbain

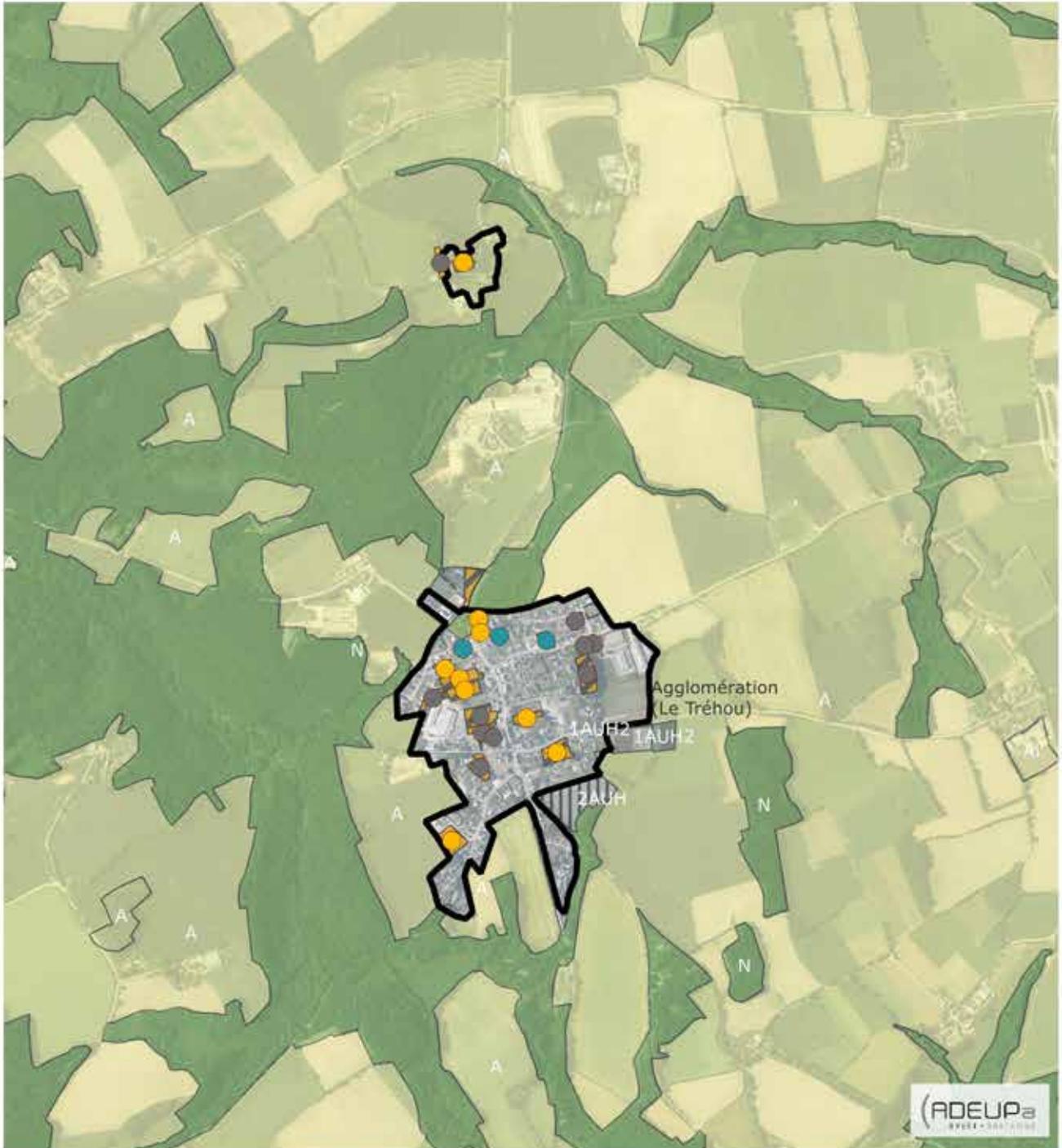
Potentiel en extension urbaine

 Permis de construire en zone 1AUh

 200 m

Réalisation : Adeupa, Novembre 2023
Source : PLUI et communes de la CAPLD

Le Tréhou



□ Enveloppe urbaine constructible au PLUI (zonage)

Potentiel foncier identifié en 2023

Potentiel en renouvellement urbain

● Densification possible

● Mutation

● Potentiel de densification non retenu (motif physique, réglementaire, déjà aménagé...)

▨ Parcelle en renouvellement urbain

Potentiel en extension urbaine

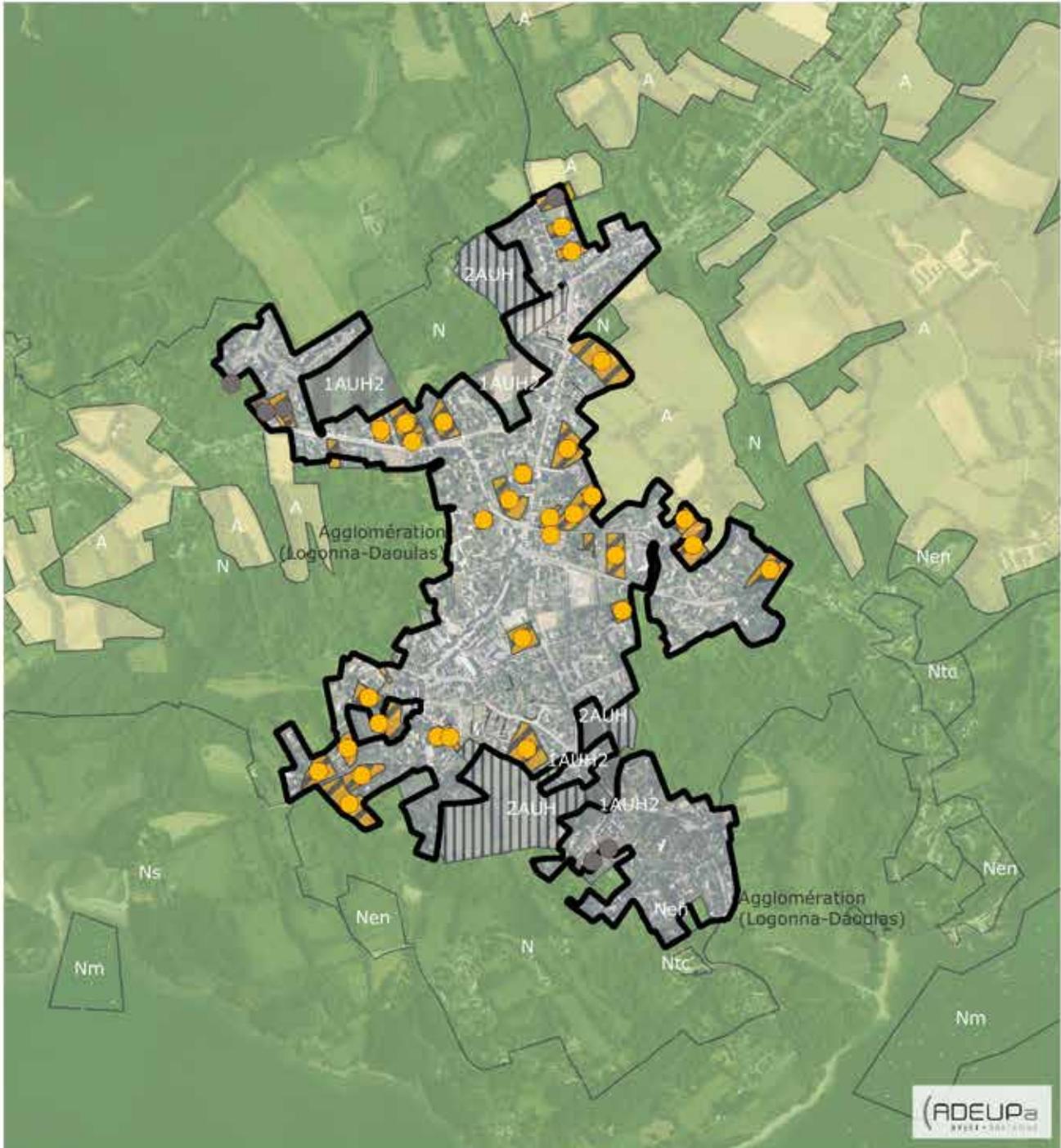
■ Permis de construire en zone 1AUh

200 m



Réalisation : Adeupa, Novembre 2023
Source : PLUI et communes de la CAPLD

Logonna-Daoulas



□ Enveloppe urbaine constructible au PLUI (zonage)

Potentiel foncier identifié en 2023

Potentiel en renouvellement urbain

● Densification possible

● Mutation

● Potentiel de densification non retenu
(motif physique, réglementaire, déjà aménagé...)

▨ Parcelle en renouvellement urbain

Potentiel en extension urbaine

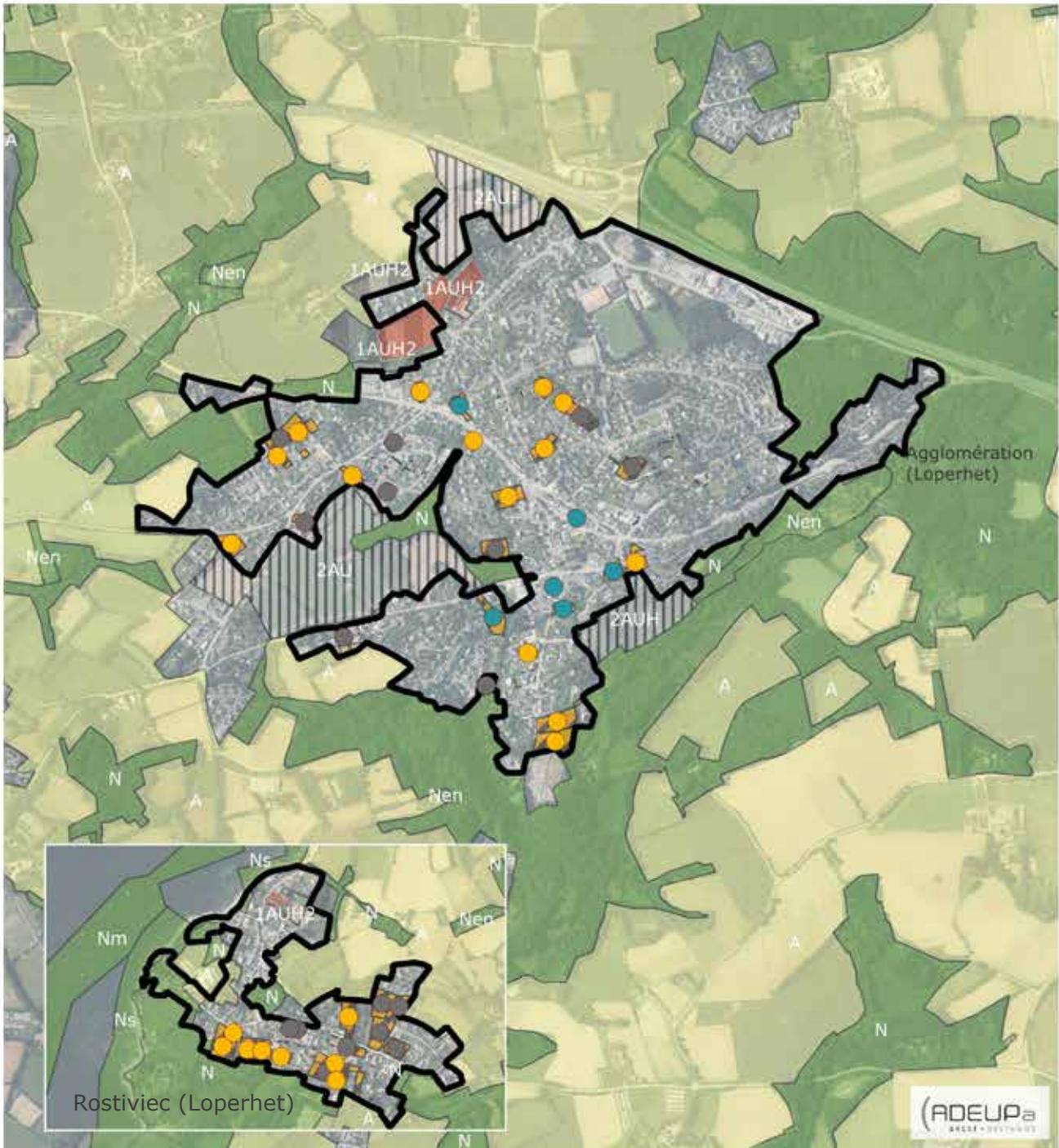
■ Permis de construire en zone 1AUh

200 m



Réalisation : Adeupa, Novembre 2023
Source : PLUI et communes de la CAPLD

Loperhet



□ Enveloppe urbaine constructible au PLUI (zonage)

Potentiel foncier identifié en 2023

Potentiel en renouvellement urbain

● Densification possible

● Mutation

● Potentiel de densification non retenu
(motif physique, réglementaire, déjà aménagé...)

▨ Parcelle en renouvellement urbain

Potentiel en extension urbaine

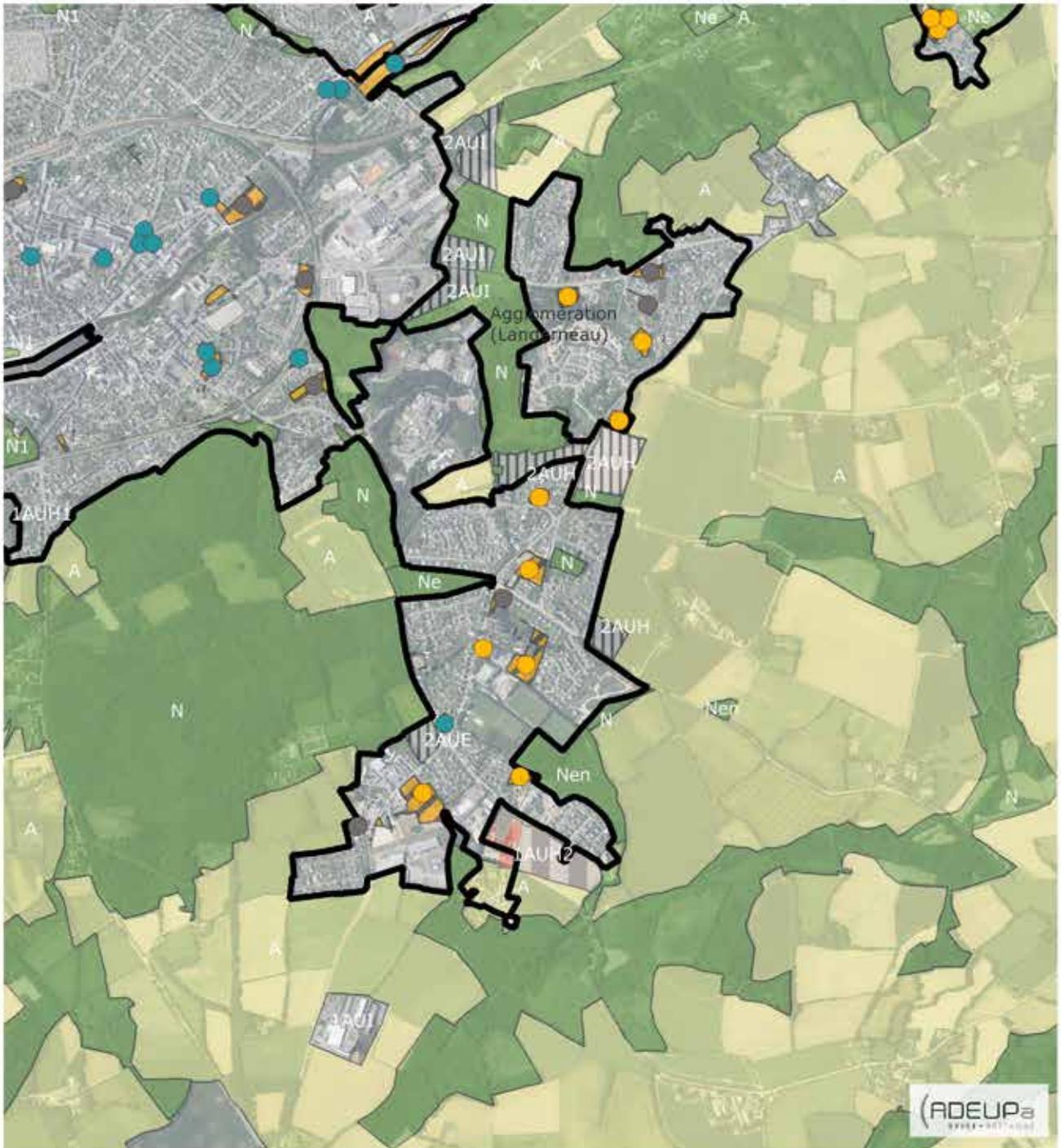
■ Permis de construire en zone 1AUh

200 m



Réalisation : Adeupa, Novembre 2023
Source : PLUI et communes de la CAPLD

Pencran



□ Enveloppe urbaine constructible au PLUI (zonage)

Potentiel foncier identifié en 2023

Potentiel en renouvellement urbain

● Densification possible

● Mutation

● Potentiel de densification non retenu (motif physique, réglementaire, déjà aménagé...)

▨ Parcelle en renouvellement urbain

Potentiel en extension urbaine

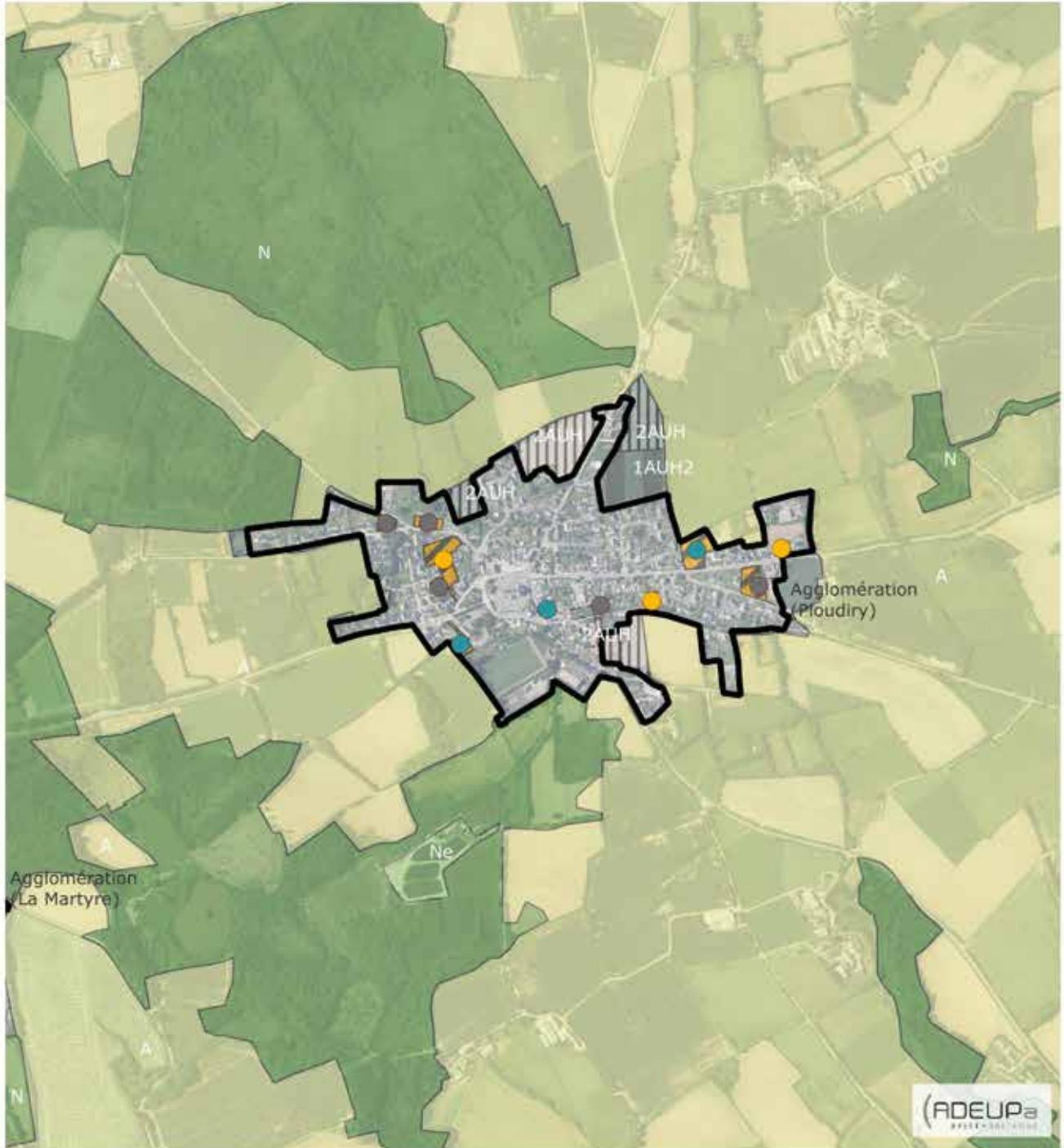
■ Permis de construire en zone 1AUh

200 m



Réalisation : Adeupa, Novembre 2023
Source : PLUI et communes de la CAPLD

Ploudiry



□ Enveloppe urbaine constructible au PLUI (zonage)

Potentiel foncier identifié en 2023

Potentiel en renouvellement urbain

● Densification possible

● Mutation

● Potentiel de densification non retenu
(motif physique, réglementaire, déjà aménagé...)

▨ Parcelle en renouvellement urbain

Potentiel en extension urbaine

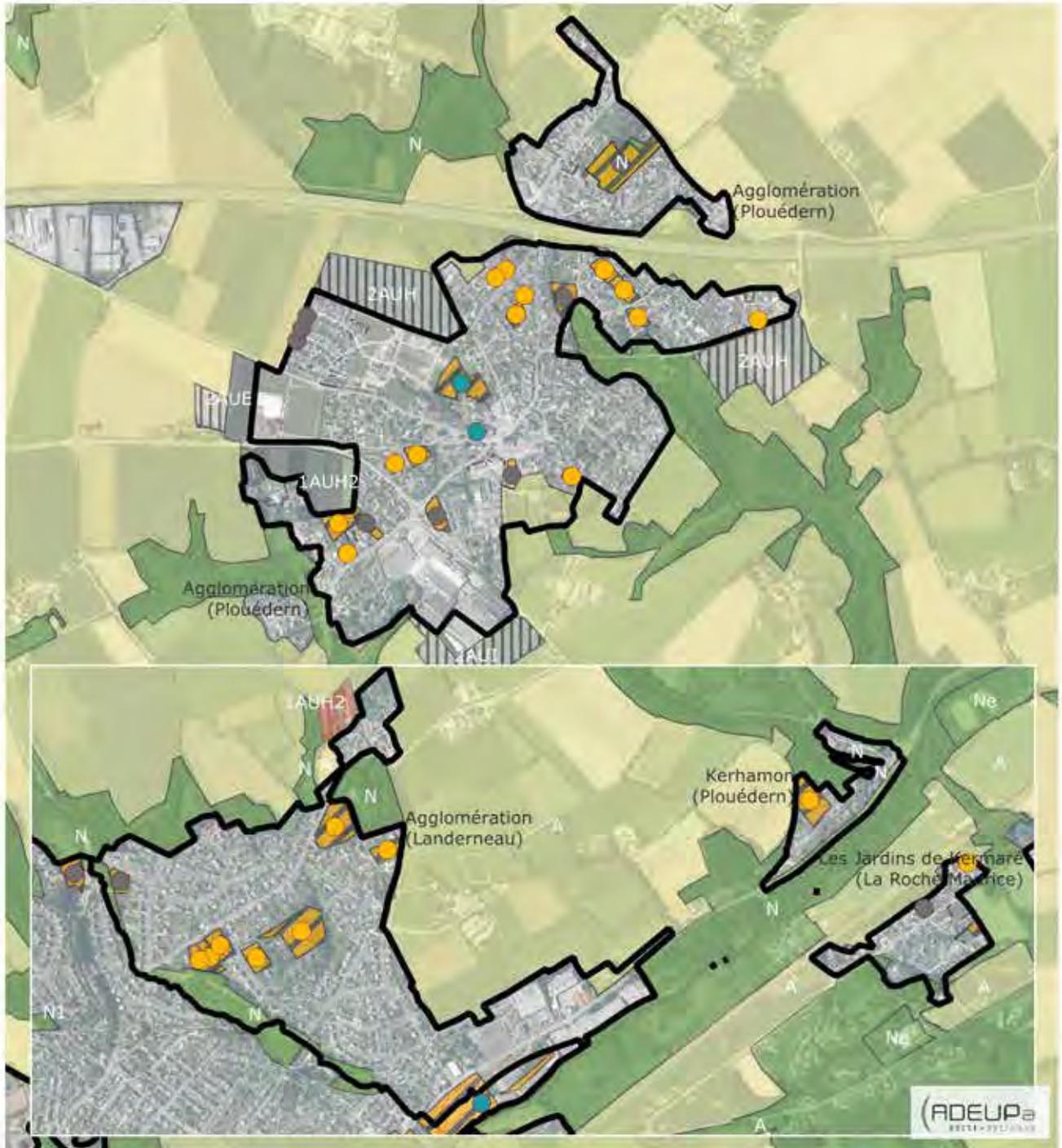
■ Permis de construire en zone 1AUh

200 m



Réalisation : Adeupa, Novembre 2023
Source : PLUI et communes de la CAPLD

Plouédern



□ Enveloppe urbaine constructible au PLUI (zonage)

Potentiel foncier identifié en 2023

Potentiel en renouvellement urbain

● Densification possible

● Mutation

● Potentiel de densification non retenu
(motif physique, réglementaire, déjà aménagé...)

■ Parcelle en renouvellement urbain

Potentiel en extension urbaine

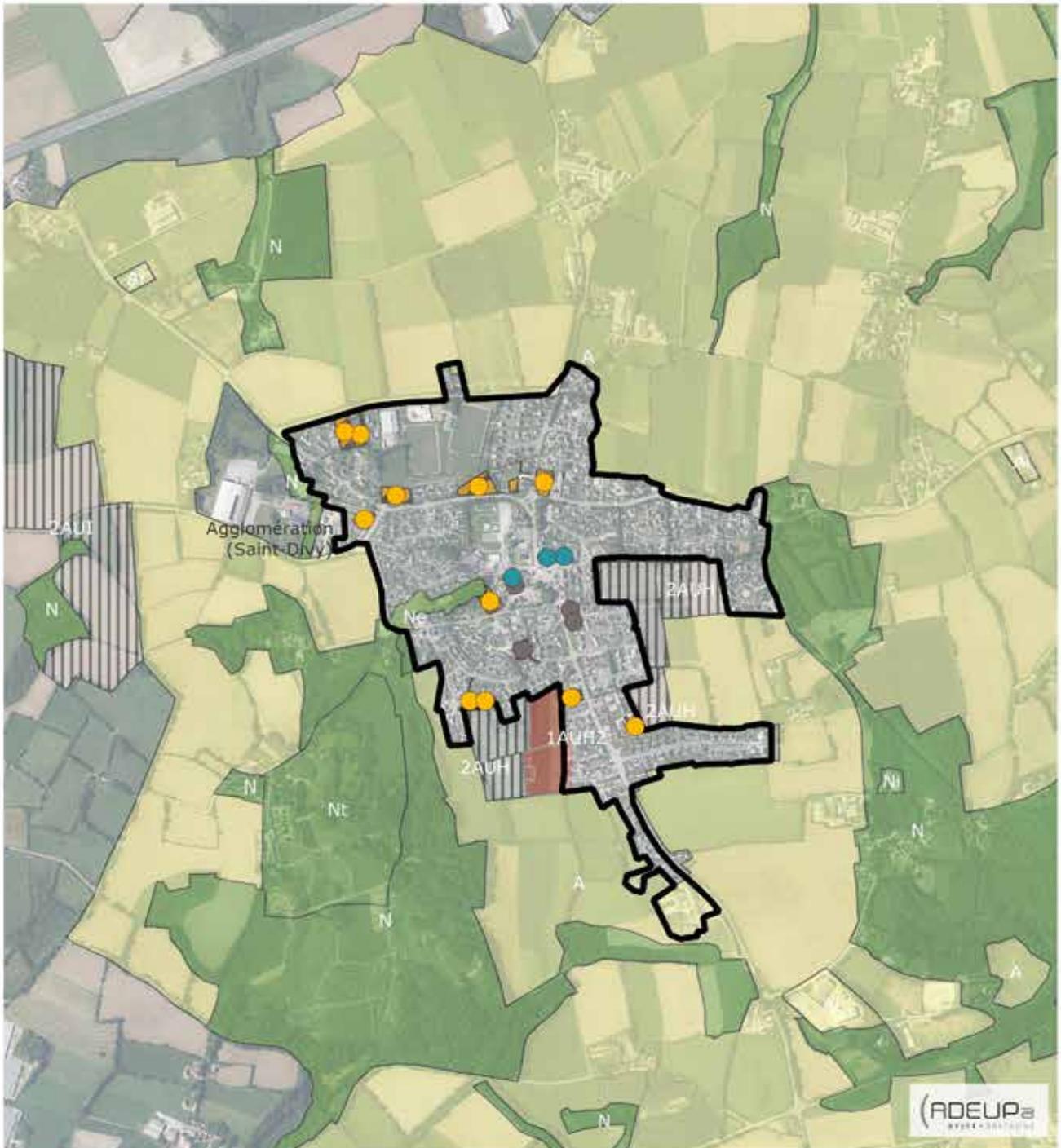
■ Permis de construire en zone 1AUh

200 m



Réalisation : Adeupa, Novembre 2023
Source : PLUI et communes de la CAPLD

Saint-Divy



□ Enveloppe urbaine constructible au PLUI (zonage)

Potentiel foncier identifié en 2023

Potentiel en renouvellement urbain

● Densification possible

● Mutation

● Potentiel de densification non retenu (motif physique, réglementaire, déjà aménagé...)

▨ Parcelle en renouvellement urbain

Potentiel en extension urbaine

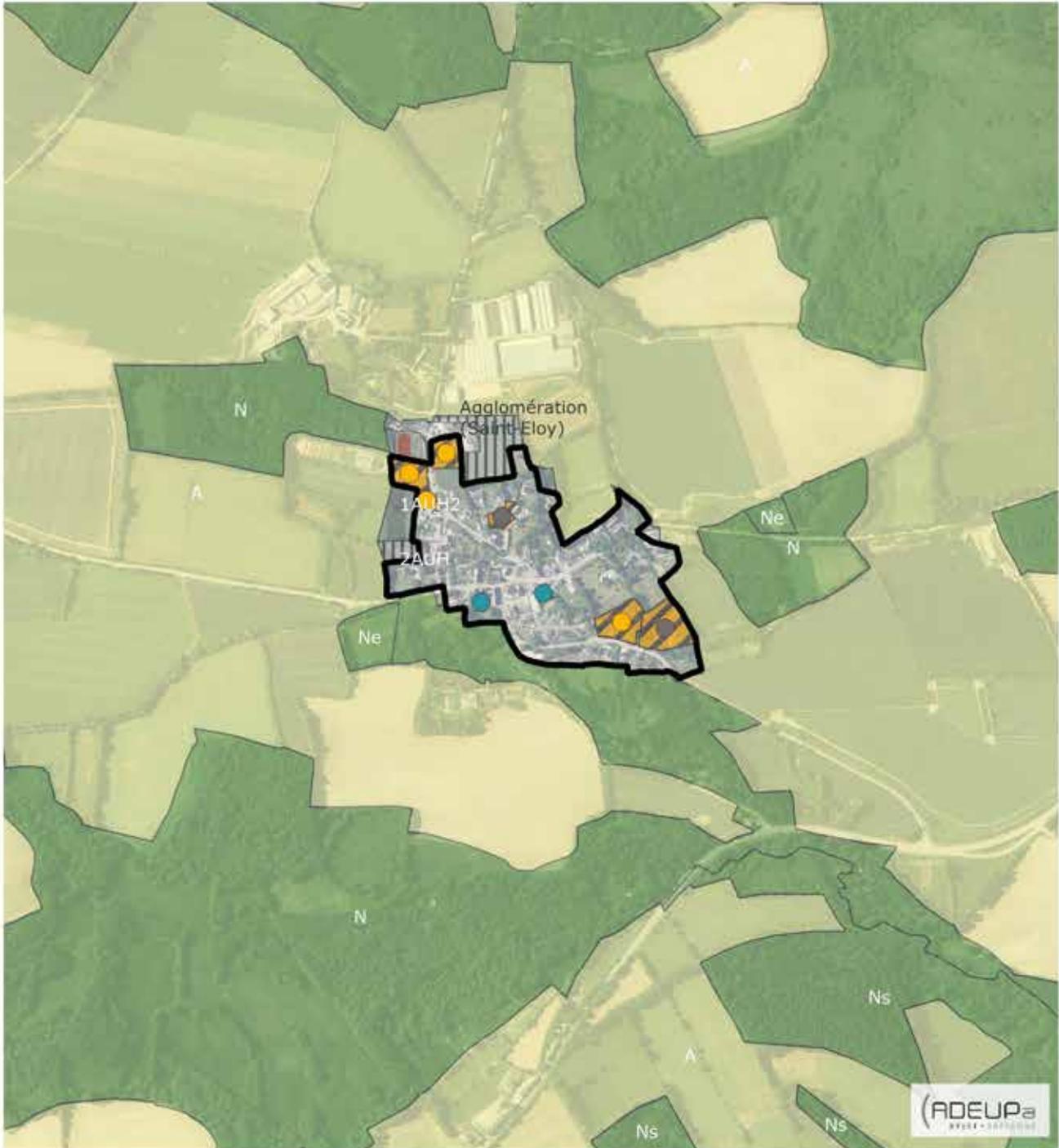
■ Permis de construire en zone 1AUh

200 m



Réalisation : Adeupa, Novembre 2023
Source : PLUI et communes de la CAPLD

Saint-Eloy



□ Enveloppe urbaine constructible au PLUI (zonage)

Potentiel foncier identifié en 2023

Potentiel en renouvellement urbain

● Densification possible

● Mutation

● Potentiel de densification non retenu
(motif physique, réglementaire, déjà aménagé...)

▨ Parcelle en renouvellement urbain

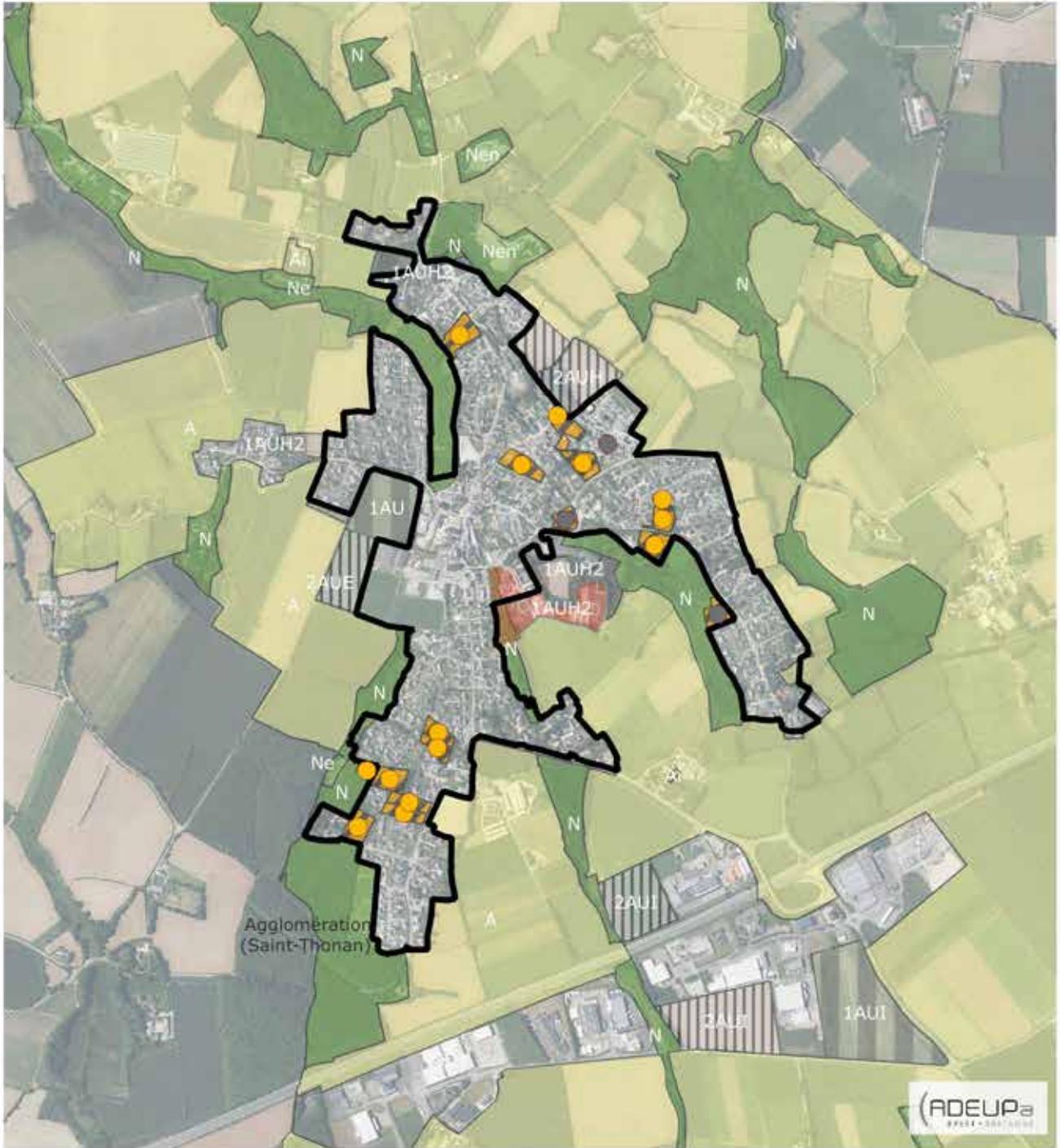
Potentiel en extension urbaine

■ Permis de construire en zone 1AUh

200 m

Réalisation : Adeupa, Novembre 2023
Source : PLUI et communes de la CAPLD

Saint-Thonan



□ Enveloppe urbaine constructible au PLUI (zonage)

Potentiel foncier identifié en 2023

Potentiel en renouvellement urbain

● Densification possible

● Mutation

● Potentiel de densification non retenu (motif physique, réglementaire, déjà aménagé...)

▨ Parcelle en renouvellement urbain

Potentiel en extension urbaine

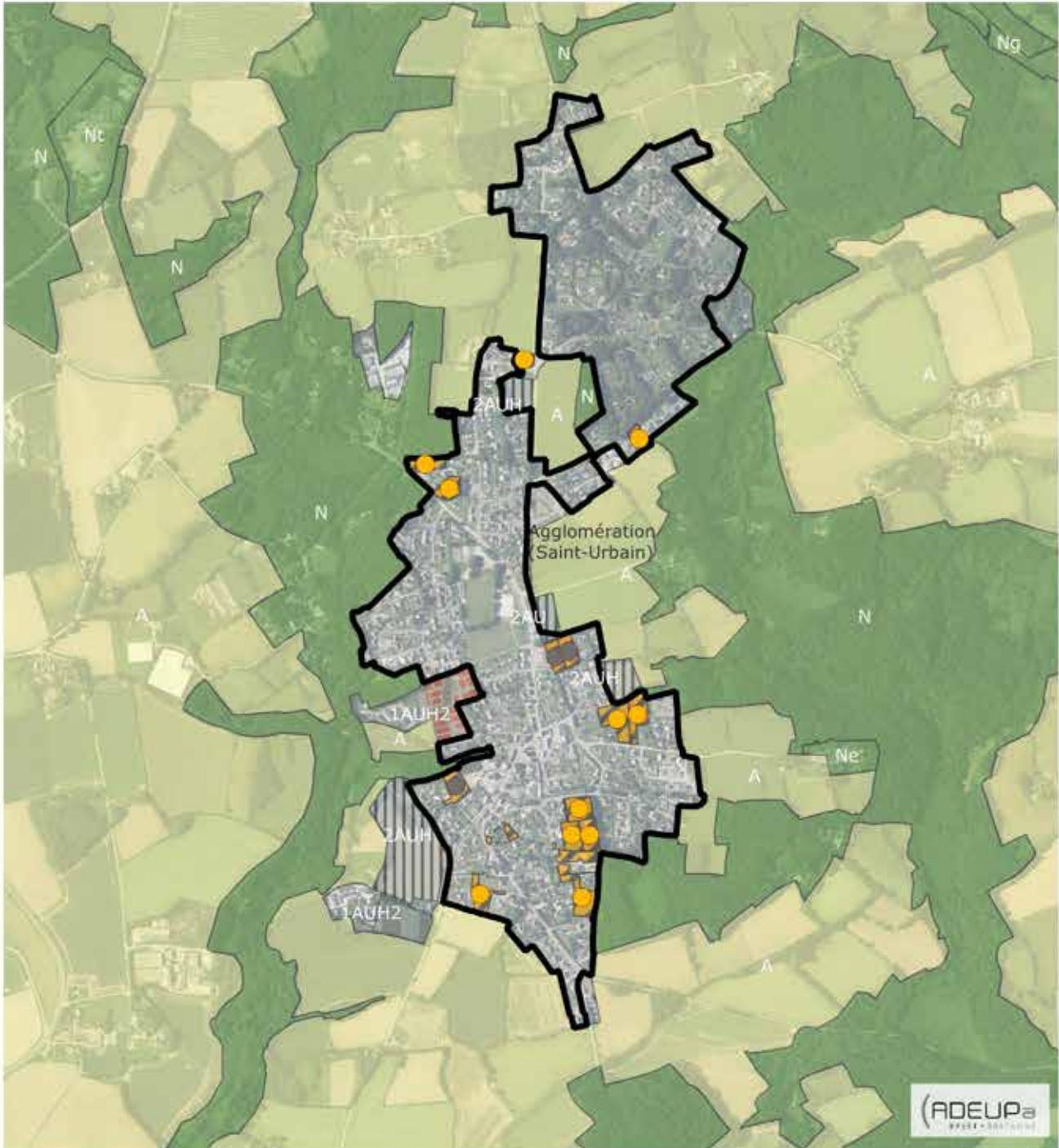
■ Permis de construire en zone 1AUh

200 m



Réalisation : Adeupa, Novembre 2023
Source : PLUI et communes de la CAPLD

Saint-Urbain



Enveloppe urbaine constructible au PLUI (zonage)

Potentiel foncier identifié en 2023

Potentiel en renouvellement urbain

● Densification possible

● Mutation

● Potentiel de densification non retenu
(motif physique, réglementaire, déjà aménagé...)

■ Parcelle en renouvellement urbain

Potentiel en extension urbaine

■ Permis de construire en zone 1AUh

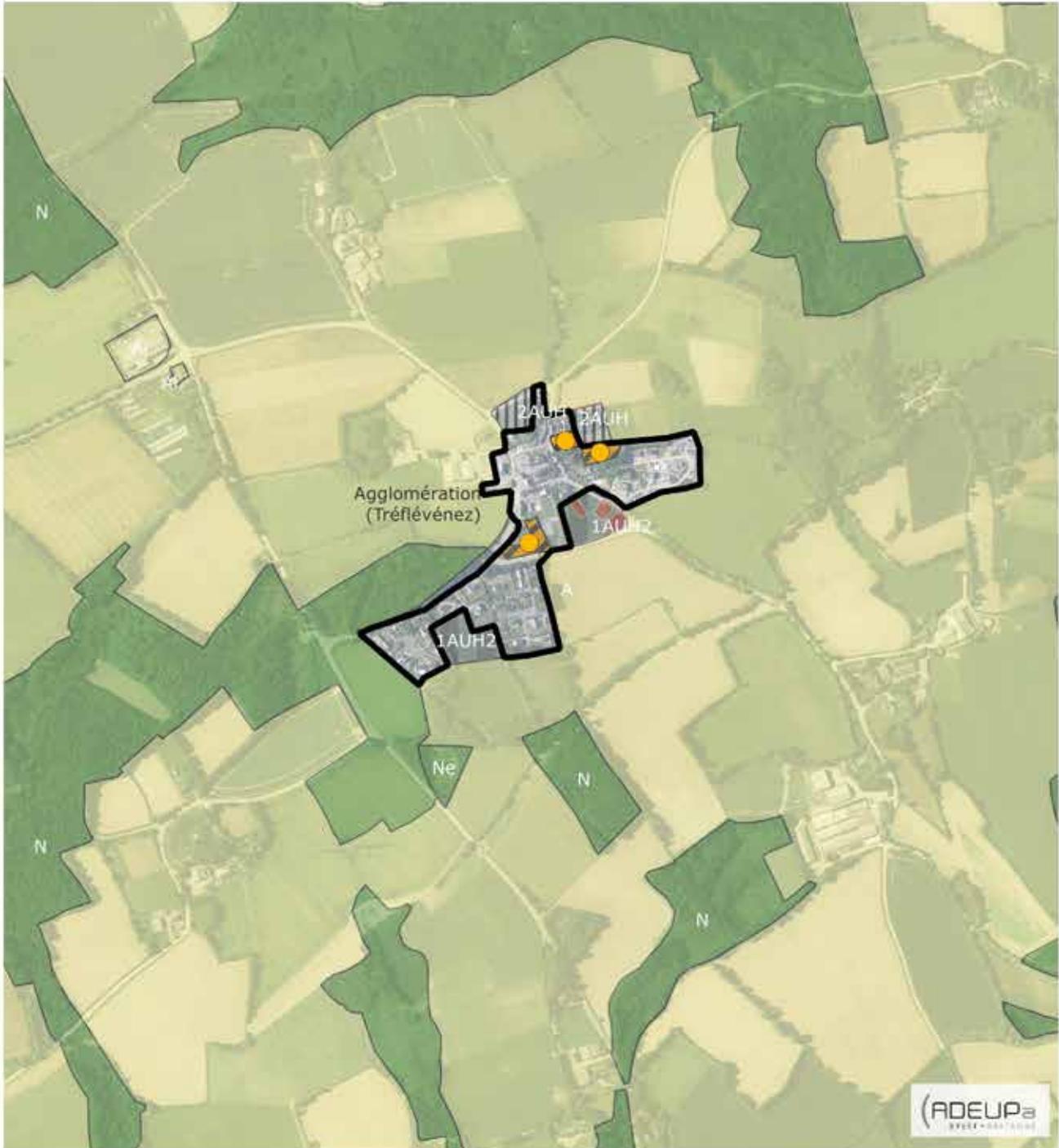
200 m



(ADEUP)
URBAIN - ENVIRONNEMENT

Réalisation : Adeupa, Novembre 2023
Source : PLUI et communes de la CAPLD

Tréflévénez



□ Enveloppe urbaine constructible au PLUI (zonage)

Potentiel foncier identifié en 2023

Potentiel en renouvellement urbain

● Densification possible

● Mutation

● Potentiel de densification non retenu
(motif physique, réglementaire, déjà aménagé...)

▨ Parcelle en renouvellement urbain

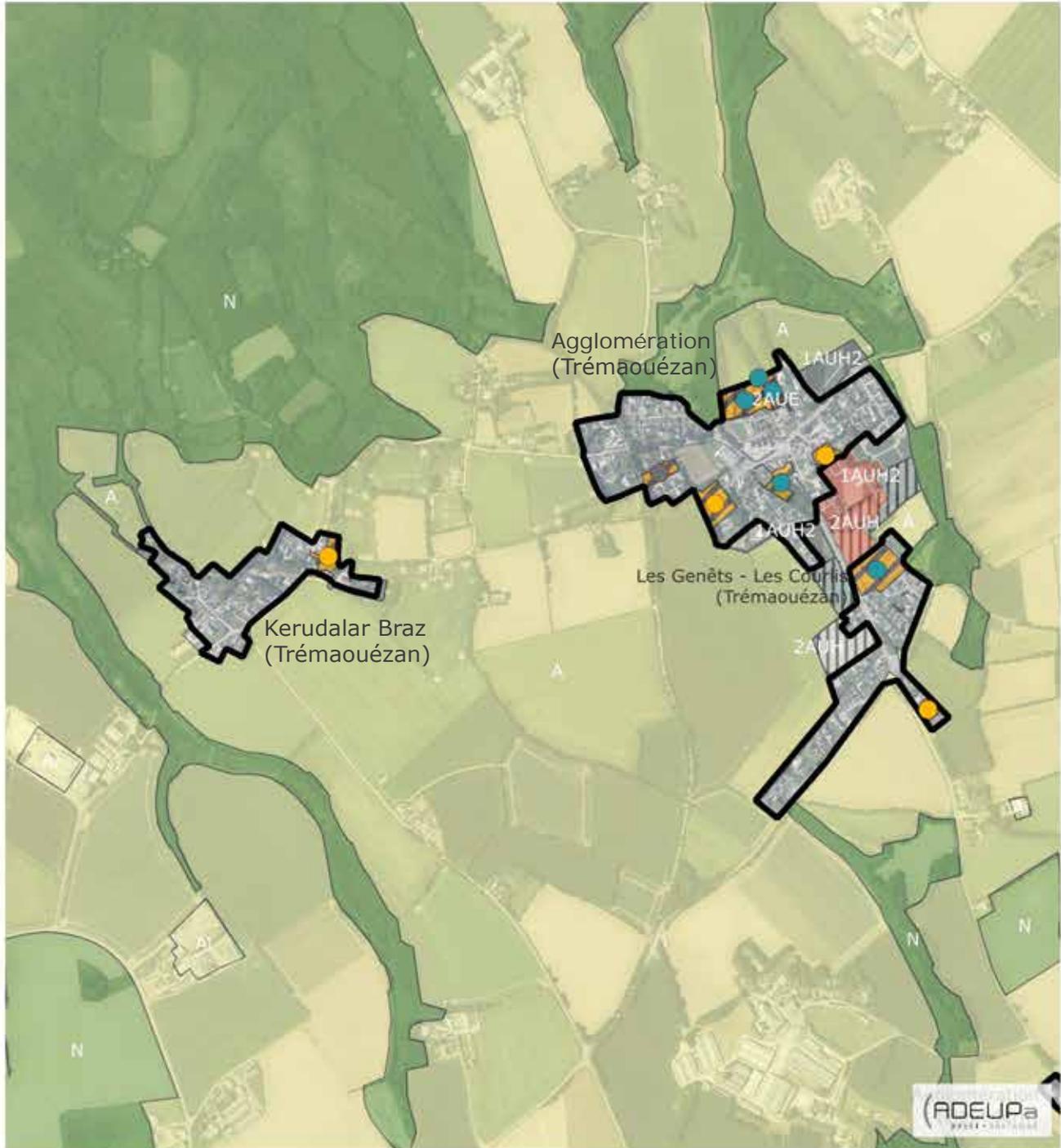
Potentiel en extension urbaine

■ Permis de construire en zone 1AUh



Réalisation : Adeupa, Novembre 2023
Source : PLUI et communes de la CAPLD

Trémaouézan



□ Enveloppe urbaine constructible au PLUI (zonage)

Potentiel foncier identifié en 2023

Potentiel en renouvellement urbain

● Densification possible

● Mutation

● Potentiel de densification non retenu (motif physique, réglementaire, déjà aménagé...)

▨ Parcelle en renouvellement urbain

Potentiel en extension urbaine

▨ Permis de construire en zone 1AUh

200 m



Réalisation : Adeupa, Novembre 2023
Source : PLUI et communes de la CAPLD

Glossaire

A

ADIL	Association départementale pour l'information sur le logement
ANAH	Agence nationale de l'habitat
APL	Aide personnalisée au logement
ASLL	Accompagnement social lié au logement

B

BIMBY	Build In My Back Yard
-------	-----------------------

C

CAF	Caisse d'allocations familiales
CAPLD	Communauté d'agglomération du pays de Landerneau-Daoulas
CCAS	Centre communal d'action sociale
CEE	Certificat d'économie d'énergie
CHRS	Centre d'hébergement et de réinsertion sociale
CIHL	Conférence intercommunale de l'habitat et du logement
CLIC	Centre local d'information et de coordination
CRHH	Le comité régional de l'habitat et de l'hébergement

D

DGFIP	Direction générale des Finances publiques
-------	---

E

EHPAD	Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes
EPCI	Établissement public de coopération intercommunale
EPF	Établissement Public Foncier
EPLS	Enquête sur le parc locatif social

F

FART	Fonds d'aide à la rénovation thermique des bâtiments
FIF	Fonds d'intervention foncière
FILOCOM	Fichier des logements à la commune
FSL	Fonds de solidarité logement

H

HLM	Habitat à loyer modéré
-----	------------------------

O

OPAH	Opération programmée d'amélioration de l'habitat
------	--

P

PDALHPD	Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement personnes défavorisées
PDH	Plan départemental de l'habitat
PLAI-A	Prêt locatif aidé d'intégration adapté
PLAI-O	Prêt locatif aidé d'intégration ordinaire
PLUS	Prêt locatif à usage social
PSLA	Prêt social de location accession
PTZ	Prêt à taux zéro

R

RGP	Recensement général de la population
RPLS	Répertoire sur le parc locatif social

S

SCoT	Schéma de cohérence territoriale
SITADEL	Système d'information sur la construction neuve
SRU	Solidarité et renouvellement urbains

T

TFPB	Taxe foncière sur les propriétés bâties
THLV	Taxe d'habitation sur les logements vacants

U

URHAJ	Union nationale pour l'habitat des jeunes
-------	---

V

VEFA	Vente en l'état futur d'achèvement
------	------------------------------------

Z

ZAC	Zone d'aménagement concerté
-----	-----------------------------

Envoyé en préfecture le 01/07/2024

Reçu en préfecture le 01/07/2024

Publié le

ID : 029-242900801-20240628-DCC2024_119-DE



Envoyé en préfecture le 01/07/2024

Reçu en préfecture le 01/07/2024

Publié le

ID : 029-242900801-20240628-DCC2024_119-DE





Envoyé en préfecture le 01/07/2024

Reçu en préfecture le 01/07/2024

Publié le

ID : 029-242900801-20240628-DCC2024_119-DE

PAYS LANDERNEAU
DAOULAS

(ADEUPa
BREST • BRETAGNE