

La lettre d'info

de Quimper Cornouaille Développement

DOSSIER
SPÉCIAL
FÉVRIER 2014

« Quimper Cornouaille Développement s'est mise au service des communautés pour les accompagner dans une définition partagée des politiques locales de l'habitat ».

Bernard Poignant, président de Quimper Cornouaille Développement



En 2011 et au début de l'année 2012, sept communautés de Cornouaille ont manifesté leur souhait d'élaborer ou de réviser leur programme local de l'habitat avec l'appui de Quimper Cornouaille Développement. Quimper Communauté, Douarnenez Communauté et la Communauté de Communes du Pays Glazik disposaient alors déjà d'un PLH ou étaient en cours d'élaboration.

Pour répondre à cette sollicitation forte et simultanée, puis offrir sur la durée une compétence habitat à même d'accompagner l'ensemble des communautés cornouaillaises, l'Agence a étoffé son équipe de deux nouveaux chargés d'études. La méthode a visé à l'élaboration commune et partagée des documents, au développement d'une vision cornouaillaise des problématiques de l'habitat et à un meilleur partage d'expériences entre les différents EPCI engagés dans la démarche.

Au cours des années 2012 et 2013, l'Agence a mené l'élaboration des sept PLH et a notamment animé la concertation avec l'ensemble des élus et partenaires locaux au sein de séminaires, de groupes de travail et des instances des EPCI.

Au terme de ce travail, deux projets de PLH, ceux de Concarneau Cornouaille Agglomération et de la COCOPAQU, ont été arrêtés au cours de l'été 2013 et seront définitivement adoptés avant les élections municipales de mars 2014. Quatre autres projets de PLH ont été arrêtés à l'automne et devraient être adoptés à l'été 2014, ceux du Pays Bigouden Sud, du Haut Pays Bigouden, du Pays Fouesnantais et du Pays de Châteaulin et du Porzay.

Dans la continuité de l'élaboration des PLH, l'Agence développe sa mission d'observation de l'habitat. A la demande des communautés, elle établit les bilans à mi-parcours et les accompagne dans la mise en œuvre de certaines de leurs actions habitat.

LES PROGRAMMES LOCAUX DE L'HABITAT

UNE APPROCHE CORNOUAILLAISE

Le PLH est un projet politique et opérationnel d'un EPCI. Il définit l'intérêt communautaire en matière d'habitat, le champ d'intervention de la Communauté de Communes dans ce domaine et les moyens à déployer (financiers, humains et partenariaux).

Quimper Cornouaille Développement accompagne les territoires de Cornouaille par la mise en place d'une méthode d'élaboration partagée et une observation commune des dynamiques de l'habitat.



Les problématiques de l'habitat en Cornouaille

La Cornouaille se caractérise par des problématiques à la fois urbaines, périurbaines, littorales et rurales. Des risques de ségrégation socio-spatiale au sein de ces territoires apparaissent.

Parmi les points communs des différents PLH ressort **le besoin de maîtrise foncière afin de garantir la production de logements**, notamment de locatifs publics, et d'encadrer les prix pour pérenniser les processus d'accès à la propriété, notamment des ménages aux revenus modestes (accession « abordable »).

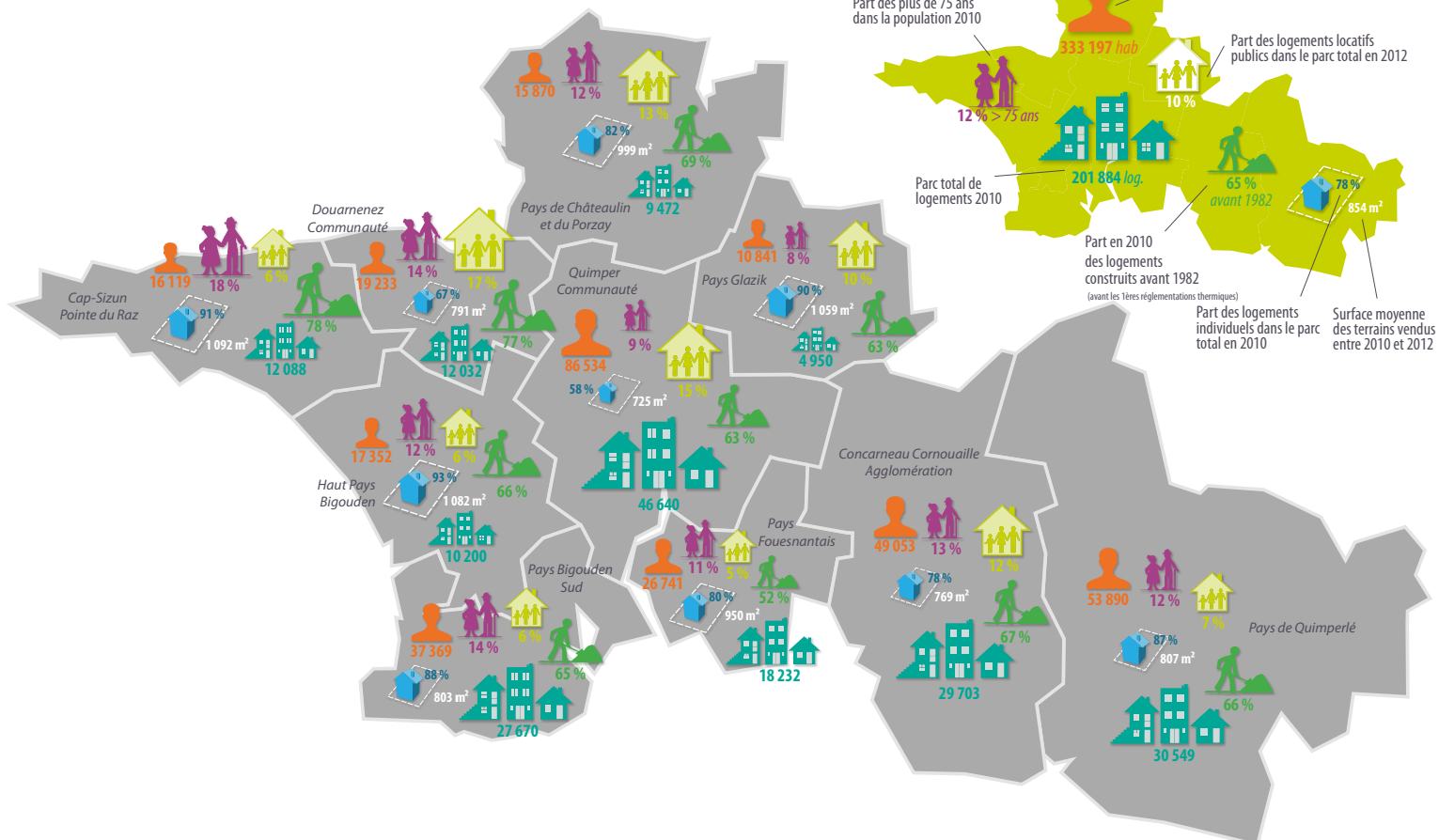
Certains territoires sont marqués par une **forte attractivité littorale doublée de l'influence quimpéroise qui génère une tension sur les marchés fonciers et immobiliers** et limite l'accessibilité pour les ménages aux revenus modestes. Sur ces territoires, le développement des résidences secondaires participe aussi à la montée des prix et leur changement de statut d'occupation en résidence principale pour la retraite renforce le vieillissement naturel de la population. **L'augmentation significative du nombre de personnes de plus de 75 ans engendre des besoins spécifiques en logements.**

D'autres territoires, dans la première couronne périurbaine de Quimper, aux dynamiques démographiques et constructives soutenues, freinent ce vieillissement grâce à l'arrivée de jeunes ménages d'actifs attirés par l'accès à une parcelle libre pour y construire un pavillon.

Cependant, avec une progression de l'investissement dans l'ancien on observe une multiplication des formes recherchées. A ce titre, **l'adaptation et la conception de nouvelles formes d'habitat** répondant aux souhaits, aux besoins et aux moyens des ménages doivent être accompagnées. Ce travail, qui s'inscrit dans un objectif de limitation de la consommation foncière, rejoint celui de la **résorption de la vacance, de l'habitat dégradé et de l'optimisation du foncier qui sont des leviers de redynamisation des centres bourgs.**

Le besoin en logements locatifs publics et leur répartition sont aussi des problématiques fortes. Les territoires littoraux connaissent les pressions les plus fortes, du fait d'un volume d'offre limité et d'une demande relativement importante. Le parc public se concentre principalement dans les villes centres de Cornouaille. Dans ces villes se pose la question de la rénovation, voire du renouvellement urbain, des grands ensembles d'habitat locatif public, majoritairement collectif.

Les chiffres clés de l'habitat en Cornouaille



Extraits des actions phares des PLH de Cornouaille

Exemple du PLH Haut Pays Bigouden :

Repérer le gisement de foncier et immobilier mutable

Ce repérage détermine le potentiel réel de production de logements dans le tissu urbain et permet aux élus de disposer d'une aide à la décision préalable à l'utilisation des outils de maîtrise foncière. Il s'agit d'identifier les gisements foncier (dents creuses, cœurs d'îlots, fonds de jardins, parcelles densifiables) et immobilier (logements vacants, à l'abandon, en vente, etc.) et de définir des priorités d'actions à court, moyen et long termes pour la collectivité (exemple : acquisition foncière).

Exemple du PLH Pays de Châteaulin et Porzay :

Constituer des réserves foncières et immobilières

La Communauté de Communes met en place un fonds de 500 000 € sur 6 ans pour permettre aux communes d'acquérir des terrains ou des biens immobiliers pour atteindre les objectifs de production de logements et maîtriser les coûts du foncier. Ce fonds finance (avance remboursable à 0%) les opérations foncières et/ou immobilières des communes dans l'enveloppe urbaine, les opérations produisant au moins 20% de terrains « abordables » et la constitution de réserves foncières en extension urbaine à vocation d'habitat.

Exemple du PLH Pays Bigouden Sud :

Densifier le tissu urbain grâce à la division parcellaire

L'ambition est de faire participer les habitants à l'objectif des élus de densification du tissu urbain sans maîtrise foncière de la part la collectivité. Il s'agit donc d'encourager les initiatives privées tout en les encadrant. La mise en œuvre de cette action passe par l'identification des freins à la division parcellaire dans les documents d'urbanisme, voire par la mise en place d'un conseil architectural expérimental spécifique sur certains quartiers ou bourgs.

Exemple du PLH Douarnenez Communauté :

Poursuivre la réhabilitation du parc locatif public

L'objectif visé par cette action est la diminution des charges incombant aux locataires du parc public le plus ancien et le plus énergivore pour diminuer leur budget logement et augmenter leur pouvoir d'achat. A ce titre, Douarnenez Communauté soutient le financement des travaux d'amélioration de la performance énergétique de 55 logements locatifs publics. L'aide aux bailleurs représente 20% du coût des travaux, plafonnée à 3 500 € par logement soit un budget de 180 000 € sur 6 ans.

Exemple du PLH Pays de Quimperlé :

Aider à la production des logements locatifs publics

Le soutien de la Communauté de Communes à la production neuve de logements locatifs publics vise notamment à favoriser la production de petits logements pour les jeunes. L'aide financière allouée aux bailleurs de logements publics varie selon le type de logements (destinés aux publics modestes, très modestes, etc.), la tension sur le marché de la commune et la participation à l'ambition de renouvellement urbain (opérations d'acquisition-amélioration). Aussi, le montant des subventions est-il compris entre 2500 € et 7 000 € par logement créé selon sa localisation et le type de public auquel il s'adresse. La production neuve de logements publics est également corrélée à la vente éventuelle des logements les plus anciens par les bailleurs. Ces derniers sont tenus de reconstituer l'offre sur la commune et le soutien financier de la Communauté de Communes y participe. Ce soutien financier est évalué à 1,5 million d'euros sur la durée du PLH.

Exemple du PLH Pays Glazik :

Travailler sur des projets multi-sites avec les bailleurs sociaux

L'approche multi-sites des opérations de logements locatifs publics neufs a pour but d'éviter la concentration de l'offre sociale et de favoriser l'équilibre financier de petites opérations par leur intégration dans des opérations de plus grande ampleur. Cette approche doit permettre de réaliser quelques logements locatifs publics dans des communes de petite taille. Il n'y a donc pas de répartition *a priori* des logements locatifs publics dans le PLH. Les modalités de mise en œuvre sont étudiées opération par opération avec les bailleurs pour répartir la production de logements locatifs publics.

Exemple du PLH Concarneau Cornouaille Agglomération :

Favoriser l'accession à la propriété

Le PLH cherche ici à favoriser l'accession à la propriété, notamment dans le parc ancien, afin de revaloriser l'habitat dans les bourgs et centres villes. CCA prévoit de financer les ménages primo-accédants faisant l'acquisition d'un logement de plus de 15 ans en zone urbaine, à hauteur de 5 000 € par projet sous forme de remboursement des intérêts d'emprunt. L'acquisition doit être suivie dans les 2 ans par des travaux permettant un gain énergétique d'au moins 25%. La Communauté a pour ambition d'aider 90 projets pour une enveloppe de 450 000 €. Par ailleurs, CCA encourage le développement des dispositifs d'accession abordable dans le neuf et définit un objectif de 180 PSLA* sur la durée du PLH.

Exemple du PLH Quimper Communauté :

Poursuivre l'action opérationnelle sur le parc privé

Le programme PASTEL vise à aider les propriétaires occupants et bailleurs à réaliser des travaux d'économies d'énergie, d'adaptation des logements pour les personnes âgées ou handicapées, de remise en état des logements insalubres ou très dégradés et de mise aux normes des installations d'assainissement. Des subventions sont accordées aux propriétaires occupants en fonction de leurs ressources. Quant aux propriétaires bailleurs, ils doivent s'engager à louer leur logement pendant 9 ans et pratiquer des loyers sociaux. L'objectif de la Communauté d'Agglomération est d'aider 140 logements par an pour une enveloppe de 770 000 €/an de subventions aux propriétaires.

Exemple du PLH Pays Fouesnantais :

Disposer d'une offre de logements et d'hébergements adaptée aux personnes âgées et handicapées

Cette action s'articule autour d'une politique de maintien à domicile à travers des aides financières pour les travaux d'adaptation des logements anciens (120 logements sur 6 ans) et la production de logements locatifs publics groupés et adaptés aux seniors (70 logements sur 6 ans). La CCPF prévoit également la création d'un nouvel établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) d'une capacité de 86 lits, en remplacement d'une structure plus ancienne et à la capacité plus limitée. Le coût de cet équipement est estimé à 10 millions d'euros. Pour accompagner ces actions, la Communauté prévoit le renforcement de ses actions d'information et de communication auprès des personnes âgées.

PSLA : Prêt Social Location Accession

Comment fonctionne un PLH ?

La gouvernance, l'affirmation d'une compétence « habitat »

Par l'élaboration et la mise en œuvre d'un PLH, l'habitat devient une compétence communautaire. Le PLH contribue donc à installer durablement une Communauté comme un acteur local des politiques de l'habitat.

La réussite d'un PLH repose sur un réseau de partenaires impliqués, voire responsables de la mise en œuvre de certaines actions. Le couple « communes-communauté » constitue le socle de ce réseau partenarial et la bonne association de ces deux acteurs, un préalable nécessaire au bon fonctionnement des actions.

La gouvernance « habitat » d'une Communauté s'articule autour des instances politiques et techniques habituelles : Comité de suivi, de pilotage, Conférence du logement (par exemple chargée des évaluations annuelles et triennales), groupes de travail (par exemple chargés de la programmation des logements locatifs publics), Commission « habitat », etc. L'ensemble de ses instances permet à une Communauté d'arriver à des prises de décisions et à la mise en œuvre des actions.

L'observation et l'évaluation, le poulx des politiques de l'habitat

Conformément au code de la construction et de l'habitation (art. R302-1-3), un PLH doit prévoir ses propres modalités de suivi et d'évaluation ainsi que les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat. Trois outils sont prévus à cet effet :

- **L'observatoire de l'habitat** analyse chaque année la conjoncture des marchés locaux de l'habitat sur la base d'indicateurs statistiques. Il traite de la construction neuve (autorisations, mises en chantiers...), des marchés de l'occasion (ventes des maisons et appartements de plus de 5 ans), du marché du foncier (tailles et prix des terrains), de la demande locative publique, etc. Il est mis en place par Quimper Cornouaille Développement sur l'ensemble de la Cornouaille et est déclinable à l'échelle des PLH.
- **Le bilan annuel** exploite les données de l'observatoire de l'habitat et dresse le bilan synthétique des principales actions menées par la Communauté dans le cadre de la mise en œuvre de son PLH durant l'année écoulée. Sur la base de ce bilan des réajustements mineurs peuvent être effectués.
- **Le bilan triennal** est réalisé à l'issue des trois premières années de mise en œuvre du PLH. Il consiste en l'analyse complète et approfondie des résultats de chaque action du PLH et peut conduire à une modification plus conséquente de celui-ci.



L'articulation des documents locaux de planification en matière d'habitat

Les SCoT, PLH et PLU sont les trois principaux documents élaborés par les collectivités et EPCI qui ont vocation à définir et encadrer les politiques de l'habitat. Chacun de ces trois documents possède son périmètre et ses domaines d'intervention (Cf. schéma ci-dessous).



BUDGETS PRÉVISIONNELS

	Budget total	Budget par habitant et par an
	PLH en cours d'élaboration	
Cap Sizun	4 680 000 €	16 €
CCA*	2 866 002 €	25 €
Douarnenez Communauté	2 514 000 €	24 €
Haut Pays Bigouden*	3 497 000 €	16 €
Pays Bigouden Sud*	2 944 500 €	31 €
Pays de Châteaulin & Porzay*	3 109 500 €	10 €
Pays de Quimperlé*	13 295 000 €**	83 €
Pays Fouesnantais*	412 057 €	6 €
Pays Glazik	6 916 100 €	13 €
Quimper Communauté		21 €
Total Cornouaille	40 234 159 €	

* Budget prévisionnel défini au moment de l'arrêt-projet de PLH (≠ adoption définitive)
 ** Budget comprenant la construction d'un EHPAD. Sans cet équipement, le budget est de 21 €/hab./an.

www.quimper-cornouaille-developpement.fr

Directeur de la publication : Bernard Poignant
 Direction d'études : Luc Mallet - Quimper Cornouaille Développement
 Rédaction : Thibaut Alnet, Cécile Le Guennec - Quimper Cornouaille Développement
 Secrétariat de rédaction : Maryse Brégeon
 Réalisation : GéDéZ'ailes Communication - Quimper
 Crédits cartographiques : Sébastien Legrand - Quimper Cornouaille Développement
 Crédits photographiques : Quimper Cornouaille Développement sauf mention contraire
 Impression : Cloître imprimeurs (29800 St-Thonan)
 Dépôt légal : février 2014 - ISSN : 2119-2928
 Tirage : 500 exemplaires



Quimper
Cornouaille
Développement