

AMÉNAGEMENT

habitat

CONCARNEAU | ELLIANT | MELGVEN | NÉVEZ | PONT-AVEN | ROSPORDEN | SAINT-YVI | TOURC'H | TRÉGUNC



PLH

Programme Local de l'Habitat
2014-2020





L'Agence de Développement Economique et d'Urbanisme, Quimper Cornouaille Développement, a été missionnée par CCA pour l'élaboration de son Programme Local de l'Habitat 2014-2020.

SOMMAIRE

ELEMENTS DE CADRAGE	4
LES GRANDES PHASES D'ELABORATION DU PLH.....	6
GLOSSAIRE.....	7
LE DIAGNOSTIC.....	9
LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS	93
LE PROGRAMME D' ACTIONS	107
ANNEXES	145
. Répartition de la production de logement par type et par commune sur la durée du PLH 2014-2020.....	145
. Schéma de la gouvernance – CCA non délégataire	146
. Extrait du DOO du SCoT - Cartes des zones urbaines (périmètre de l'action 4-4)	147
. Délibérations.....	148
. Avis de l'Etat	163

Définition du PLH

Rappel législatif – Article L302-1 du Code de la construction et de l'habitation

Le programme local de l'habitat est établi par un établissement public de coopération intercommunale pour l'ensemble de ses communes membres.

*Le programme local de l'habitat définit, pour **une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.***

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1.

***Le programme local de l'habitat comporte 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, de l'offre d'hébergement, ainsi que l'offre foncière. Ce diagnostic inclut un repérage des situations d'habitat indigne, au sens du troisième alinéa de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, et des copropriétés dégradées.*

Le programme local de l'habitat définit les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire.

Le programme local de l'habitat indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant :

- *les objectifs d'offre nouvelle ;*
- *les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé. A cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat et les actions de lutte contre l'habitat indigne ;*
- *les actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;*
- *les actions et opérations de renouvellement urbain, et notamment les actions de rénovation urbaine au sens de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, impliquant la démolition et la reconstruction de logements sociaux, la démolition de logements situés dans des copropriétés dégradées, assorties d'un plan de revalorisation du patrimoine conservé et des mesures envisagées pour améliorer la qualité urbaine des quartiers intéressés et des services offerts aux habitants ;*
- *la typologie des logements à construire au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible. Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux et prêts locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration) ainsi que l'offre privée conventionnée ANAH sociale et très sociale ;*
- *les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;*
- *les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants.*

Le programme local de l'habitat comprend un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique. Le programme d'actions détaillé indique pour chaque commune ou secteur :

- le nombre et les types de logements à réaliser ;
- les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;
- l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ;
- les orientations relatives à l'application du b de l'article L. 123-2, des 15° et 16° de l'article L. 123-1 et de l'article L. 127-1 du code de l'urbanisme.

Un programme local de l'habitat est élaboré dans les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants, **dans les communautés d'agglomération**, dans les métropoles et dans les communautés urbaines.

Les textes de références

Les grands principes qui guident l'élaboration et le cadre de la politique de l'Habitat sont contenus dans les textes législatifs suivants :

- La loi du 31 mai 1990 dite « loi Besson »
- La loi du 31 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions
- La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage
- La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 (SRU).
- La loi Libertés et Responsabilités Locales du 13 août 2004
- La loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 (ENL)
- La loi instituant le droit au logement opposable du 5 mars 2007 (DALO)
- La loi de mobilisation pour le logement et lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 (MOLLE)
- La loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 (dite Grenelle 2)

L'élaboration de ce nouveau PLH prend en compte des éléments législatifs qui n'étaient pas pris en compte par le précédent PLH (2008-2013) : lois DALO, MOLLE et Grenelle 2.

Les grandes phases d'élaboration du PLH

L'élaboration du PLH a fait l'objet d'une concertation avec l'ensemble des élus, des services des communes, des partenaires et des acteurs locaux de l'habitat. Le calendrier ci-dessous rappelle toutes les étapes de la démarche :

Etapes	Evènements	Dates
LANCEMENT DE LA DEMARCHE	<ul style="list-style-type: none"> • Conseil communautaire : Délibération pour le lancement de l'élaboration du PLH 2014-2020 • Séminaire de lancement du PLH : « Quel habitat pour demain ? » 	<p>25 mai 2011</p> <p>4 octobre 2011</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • Entretiens avec les communes • COMITE DE PILOTAGE - Bilan à mi-parcours du PLH 2008-2013 • Conseil communautaire - Validation du bilan à mi-parcours <ul style="list-style-type: none"> ○ Ateliers thématiques <ul style="list-style-type: none"> - Les marchés foncier et immobilier - Les publics spécifiques - Le parc locatif - Prospective – Définition des besoins en logements • COMITE DE PILOTAGE – Présentation du diagnostic et des enjeux • COMITE DE PILOTAGE – Validation du diagnostic et des enjeux • Conseil communautaire - Délibération pour la validation du diagnostic 	<p>Septembre 2011</p> <p>13 décembre 2011</p> <p>26 avril 2012</p> <p>5 mars 2012</p> <p>8 mars 2012</p> <p>12 mars 2012</p> <p>25 avril 2012</p> <p>21 mars 2012</p> <p>23 mai 2012</p> <p>5 juillet 2012</p>
LES ORIENTATIONS (Août 2012 à décembre 2012)	<ul style="list-style-type: none"> ○ Ateliers thématiques <ul style="list-style-type: none"> - Les outils fonciers mobilisables pour la mise en œuvre de politique de l'habitat. - L'accession abordable - Le parc locatif public - L'amélioration du parc privé - Le logement et l'hébergement des publics spécifiques • COMITE DE PILOTAGE – Validation des orientations <ul style="list-style-type: none"> ○ Présentation des orientations à l'ensemble des élus communautaires et municipaux 	<p>30 août 2012</p> <p>14 septembre 2012</p> <p>8 octobre 2012</p> <p>17 octobre 2012</p> <p>17 décembre 2012</p> <p>13 novembre 2012</p> <p>6 décembre 2012</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • COMITE DE PILOTAGE – La gouvernance • COMITE DE PILOTAGE – Les objectifs de production des logements locatifs sociaux <ul style="list-style-type: none"> ○ Rencontre avec les communes – Echange sur les projets d'habitat à l'horizon 2020 • COMITÉ DE PILOTAGE – Présentation des actions du PLH <ul style="list-style-type: none"> ○ Séminaire : Gouvernance et délégation des aides à la pierre ○ Rencontre avec le Conseil Général et les services de l'Etat • COMITÉ DE PILOTAGE – Validation du programme d'actions • Conseil communautaire – Délibération pour l'arrêt-projet du PLH 	<p>15 janvier 2013</p> <p>29 janvier 2013</p> <p>Janvier 2013</p> <p>3 avril 2013</p> <p>10 avril 2013</p> <p>15 mai 2013</p> <p>29 mai 2013</p> <p>4 juillet 2013</p>
APPROBATION DU PLH (Juillet 2013 à février 2014)	<ul style="list-style-type: none"> • Avis des communes • COMITE DE PILOTAGE – Avis sur les remarques des communes • Conseil communautaire – Délibération suite à l'étude des avis des communes • Présentation du projet de PLH au Comité Régional de l'Habitat • Réception de l'avis de l'Etat et du CRH • Conseil communautaire - Délibération d'adoption du PLH 	<p>15 juil. – 30 sept. 2013</p> <p>9 octobre 2013</p> <p>14 novembre 2013</p> <p>21 novembre 2013</p> <p>16 janvier 2014</p> <p>20 février 2014</p>

Glossaire

ADIL	Agence Départementale d'Information sur le Logement
AGL	Aide à la Gestion Locative
AGLS	Aide à la gestion locative sociale des résidences sociales
ALT*	Allocation de Logement Temporaire
Anah	Agence Nationale de l'Habitat
APA	Aide personnalisée à l'autonomie
APL	Aide personnalisée au logement
ASLL*	Accompagnement Social Lié au Logement
CADA	Centre d'Accueil des Demandeurs d'Asile
CAF	Caisse d'Allocations Familiales
CHRS	Centres d'hébergement et de réinsertion sociale
CLIC*	Centre Local d'Information et de Coordination
CUS*	Convention d'Utilité Sociale
DALO*	(Loi) Droit au Logement Opposable
EHPAD*	Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes
EPLS*	Enquête sur le Parc Locatif Social
FGAS	Fonds de garantie de l'accession sociale
FJT*	Foyer de Jeunes Travailleurs
FSL*	Fonds de solidarité pour le logement
OPAH*	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
PDALPD*	Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées
PIG	Programme d'Intérêt Général
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PLAI*	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLUS*	Prêt Locatif à Usage Social
PPPI	Parc Privé Potentiellement Indigne
PSLA*	Prêt Social Location Accession
SCoT	Schéma de cohérence territoriale
SIAO*	Système Intégré d'Accueil et d'Orientation
SIVS*	Service Immobilier à Vocation Sociale
SRU	(Loi) Solidarité et Renouvellement Urbains
ZAC	Zone d'Aménagement Concerté

* Une définition est proposée en page 88.



PLH

2014-2020

Diagnostic

Synthèse du diagnostic

Depuis la dernière décennie, Concarneau Cornouaille Agglomération se caractérise par une croissance démographique soutenue (+ 0,7 % par an) tirée par un apport de populations nouvelles, qui ne parvient cependant pas à enrayer le vieillissement du territoire. Si les nouveaux arrivants sont généralement des actifs, les jeunes ménages avec enfants, souvent primo-accédants, s'installent majoritairement dans les communes rétro-littorales tandis que le littoral – y compris Concarneau – est privilégié par une population plus âgée, parfois retraitée.

Cette attractivité du territoire explique en partie le dynamisme de la construction neuve, supérieur au reste de la Cornouaille depuis les années 2000. Toutefois, l'augmentation du parc de logements entre 1999 et 2008 (+ 1,7 %) est principalement imputable aux nouvelles résidences secondaires (à 61 %), dont l'augmentation est continue depuis 1968. Une autre part s'explique par la diminution de la taille des ménages (de 2,28 en 1999 à 2,15 en 2008) qui alimente également le besoin en logements nouveaux.

En dépit de ménages de plus en plus petits, la construction neuve conforte la structure du parc actuel, dominé par la maison individuelle de 5 pièces et plus, avec une augmentation, très légère mais généralisée, des collectifs dans le parc de logements en 2008. Derrière des typologies de logement très figées, on note cependant une diminution des surfaces des logements de grande taille et une augmentation des autres. De la même manière, suite à une forte diminution depuis 2005, Concarneau Cornouaille Agglomération est le territoire du Pays de Cornouaille où la surface des lots commercialisés en lotissement est la plus petite (710 m² en moyenne).

L'observation des marchés fonciers et de l'immobilier ancien révèle un marché structuré en quatre segments depuis le littoral et la ville-centre vers l'intérieur du territoire. Tourc'h et Concarneau constituent les extrémités d'une échelle de prix comportant deux autres étages : les autres communes littorales et les autres communes rétro-littorales. Le prix moyen des transactions varient de 1 à 2,7 pour les terrains nus (de 35 389 € à 94 312 €) et de 1 à 2 dans l'ancien individuel (de 108 850 € à 229 063 €). Sur l'ensemble des marchés, les prix moyens sont plus élevés que dans le Finistère et le Pays de Cornouaille, se situant derrière les prix observés sur le Pays Fouesnantais. Dans le collectif ou semi-collectif neuf, un marché de niche s'est développé à Concarneau et sur la corniche. L'accession à la propriété abordable se trouve donc en grande partie restreinte aux communes nord de l'agglomération, notamment dans le parc ancien. Toutefois, entre 2008-2010, le Prêt à Taux Zéro (PTZ) a concerné près de 30 % des constructions neuves sur l'ensemble de CCA.

Si le parc ancien est un marché actif, il présente des caractéristiques (manque de confort thermique, inadaptation à la demande actuelle ou évolution des besoins de ses propriétaires) susceptibles de le faire entrer dans une boucle de dévalorisation (notamment à travers la vacance), renforcée par l'abondance de l'offre neuve. Concarneau Cornouaille Agglomération a entrepris d'appuyer financièrement les propriétaires souhaitant améliorer leur logement à travers plusieurs opérations d'amélioration de l'habitat ancien depuis 1998, ainsi que les opérations d'acquisitions-améliorations menées par les bailleurs sociaux. Toutefois ces dernières restent rares, notamment en raison de leur coût.

Au cours des dernières opérations d'amélioration de l'habitat, peu de logements en location ont pu être améliorés. Le parc locatif privé remplit pourtant un rôle important d'accueil des ménages en transition vers la propriété mais aussi, lorsqu'il est conventionné, d'accueil des publics jeunes. Le parc locatif social, plus récent et encore très concentré à Concarneau, tend à se diversifier à travers la production en individuel et le développement d'une offre très sociale. L'analyse des demandes et attributions confirme ce besoin.

Pour les publics plus fragiles, les aides du Fonds de Solidarité pour le Logement attribuées par le Conseil général – bien qu'en baisse en nombre et en montant en 2010 – permettent à environ 600 ménages par an d'accéder, de rester dans leur logement et de payer les factures d'énergie. Pour les ménages cumulant d'autres types de difficultés, les logements adaptés (PLAI-A) font encore défaut à CCA. En revanche, l'offre de structures d'accueil semble relativement satisfaisante pour les personnes âgées, les personnes handicapées, les jeunes et les gens du voyage. Le besoin en hébergements d'urgence et temporaires (notamment pour les jeunes) doit être plus finement analysé.

Dans son Schéma de Cohérence Territoriale, Concarneau Cornouaille Agglomération vise d'abord un développement durable et équilibré. Cet objectif, dont l'atteinte passe notamment par le renforcement du bassin de vie par des pôles structurants et la lutte contre les dynamiques ségrégatives du territoire, guide l'élaboration du Programme Local de l'Habitat 2014-2020. Il soulève des enjeux de formes urbaines (vitalité des centres-bourgs, extension/renouvellement, typologies de logement) qui, bien que d'ores et déjà perceptibles à travers ce premier diagnostic, seront approfondies dans un second temps sur la base d'un travail de terrain et d'analyse par commune.

SOMMAIRE

1. Concarneau Cornouaille, un territoire attractif mais vieillissant	13
1.1. La Communauté d'Agglomération à grands traits.....	13
1.1.1. Grandes dynamiques : un fonctionnement différencié	13
1.1.2. ... qui engendre des dynamiques contrastées entre la partie littorale et les communes rétro littorales	16
1.2. Evolutions démographiques et socio-économiques.....	18
1.2.1. Evolutions démographiques.....	18
1.2.2. Evolutions socioéconomiques.....	22
1.2.3. Les nouveaux arrivants : des jeunes couples avec enfants et des catégories sociales plutôt élevées.....	24
2. Un projet de développement communautaire décliné dans le SCoT.....	26
2.1. SCoT et organisation territoriale	26
2.2. Le DOO et ses implications en matière d'habitat.....	27
3. La situation du parc de logements.....	29
3.1. Un parc de logements en expansion	29
3.2. Une hausse continue des résidences secondaires.....	30
3.3. La vacance du parc privé	32
3.4. Une prépondérance de logements individuels	34
3.5. Le statut d'occupation des résidences principales	36
3.6. La situation énergétique du parc de logement	38
3.7. Les logements potentiellement indignes.....	41
3.8. La situation des copropriétés	42
3.9. L'amélioration du parc privé	44
4. Les marchés de l'immobilier et du foncier.....	46
4.1. Une construction neuve plus dynamique qu'en Cornouaille	46
4.1.1. Une nette progression de la construction neuve depuis 2000, très dynamique entre 2003 et 2008, plus modérée depuis 2009.....	46
4.1.2. Un développement dont le mode de production dominant reste l'individuel pur.....	47
4.1.3. La typologie de la production récente : un prolongement de tendance	48
4.2. La promotion immobilière.....	50
4.2.1. Un marché porté essentiellement par la « ville centre » et conforté par les avantages fiscaux et la défiscalisation.	50
4.2.2. Un marché toujours actif, dont les prix décrochent par rapport aux possibilités de nombreux ménages.	50
4.3. Le marché du foncier du terrain nu (environ 200 transactions par an)	52
4.3.1. Un marché dynamique, marqué par des prix élevés du foncier sur la frange littorale, en hausse constante	52
4.3.2. Un marché du foncier en individuel qui renforce la ségrégation socio-spatiale.....	55

4.4.	Le marché de l'occasion (environ 600 transactions par an)	59
4.4.1.	Un marché immobilier surtout actif dans l'individuel, qui repart à la hausse en 2010	59
4.4.2.	L'origine des ménages accédant à la propriété en ancien	61
4.5.	L'accession à la propriété « abordable » : de nombreux prêts à taux zéro favorisant l'accès à la propriété.....	63
4.6.	Le marché de l'accession à la propriété, le regard des professionnels	64

5. Fonctions et dynamiques des parcs locatifs.....66

5.1.	Fonction d'accueil des parcs locatifs : profils des ménages	66
5.2.	L'offre de logements locatifs.....	68
5.2.1.	Typologie et localisation du parc occupé.....	68
5.2.2.	Analyse du parc locatif public	70
5.2.3.	Une offre locative publique essentiellement portée par la commune de Concarneau et deux opérateurs publics	71
5.3.	La production récente	72
5.3.1.	La problématique SRU	72
5.3.2.	La production récente : plus diversifiée et plus sociale.....	74
5.3.3.	Le renouvellement urbain du quartier de Kerandon.....	75
5.3.4.	L'accueil dans le parc locatif public : une demande de plus en plus sociale.....	76

6. Les difficultés d'accès et de maintien dans le logement.....79

6.1.	La prise en charge des publics du PDALPD.....	79
6.2.	Logements et maintien à domicile des personnes âgées.....	81
6.3.	Les structures d'accueil des personnes handicapées.....	82
6.4.	Le logement des jeunes.....	82
6.5.	Les gens du voyage.....	83

7. Les politiques d'aménagement des communes.....84

7.1.	Les documents d'urbanisme des communes.....	84
7.2.	Les outils fonciers mis en œuvre par les communes	85

Les premiers enjeux identifiés.....87

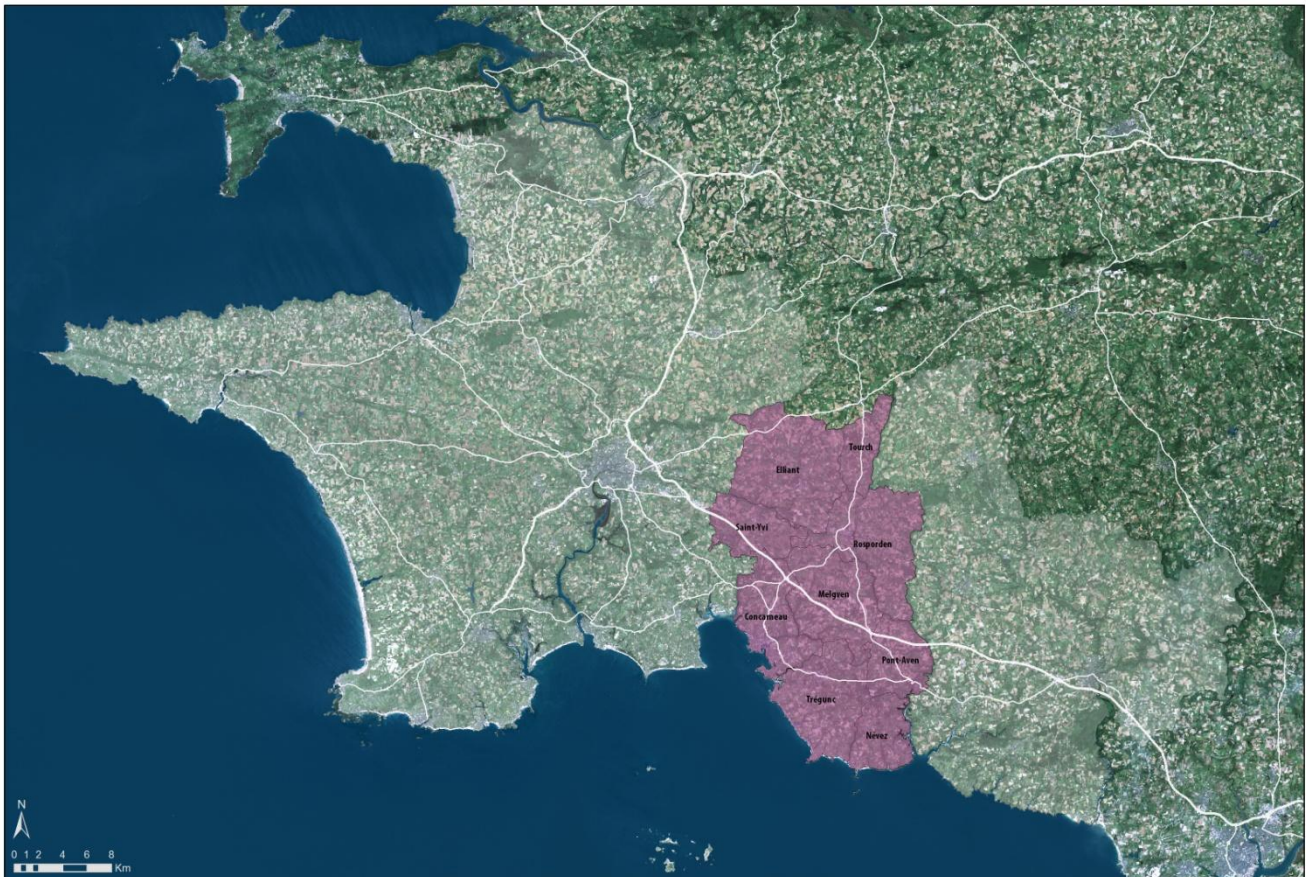
Définitions.....88

1. Concarneau Cornouaille, un territoire attractif mais vieillissant

1.1. La Communauté d'Agglomération à grands traits

La Communauté d'Agglomération de Concarneau Cornouaille (CCA) comptait 49 630 habitants en 2008 (15 % de la population cornouaillaise), dont plus de 20 000 sur la commune de Concarneau qui concentre à elle seule 40,5 % de la population de l'EPCI. Viennent ensuite Rosporden et Trégunc comptant respectivement 7 000 et 6 800 habitants.

Situation Concarneau Cornouaille Agglomération



Source : BDCartho IGN (Région Bretagne) licence n°2011-C15024-53-0165 - Image Satellite Geobretagne

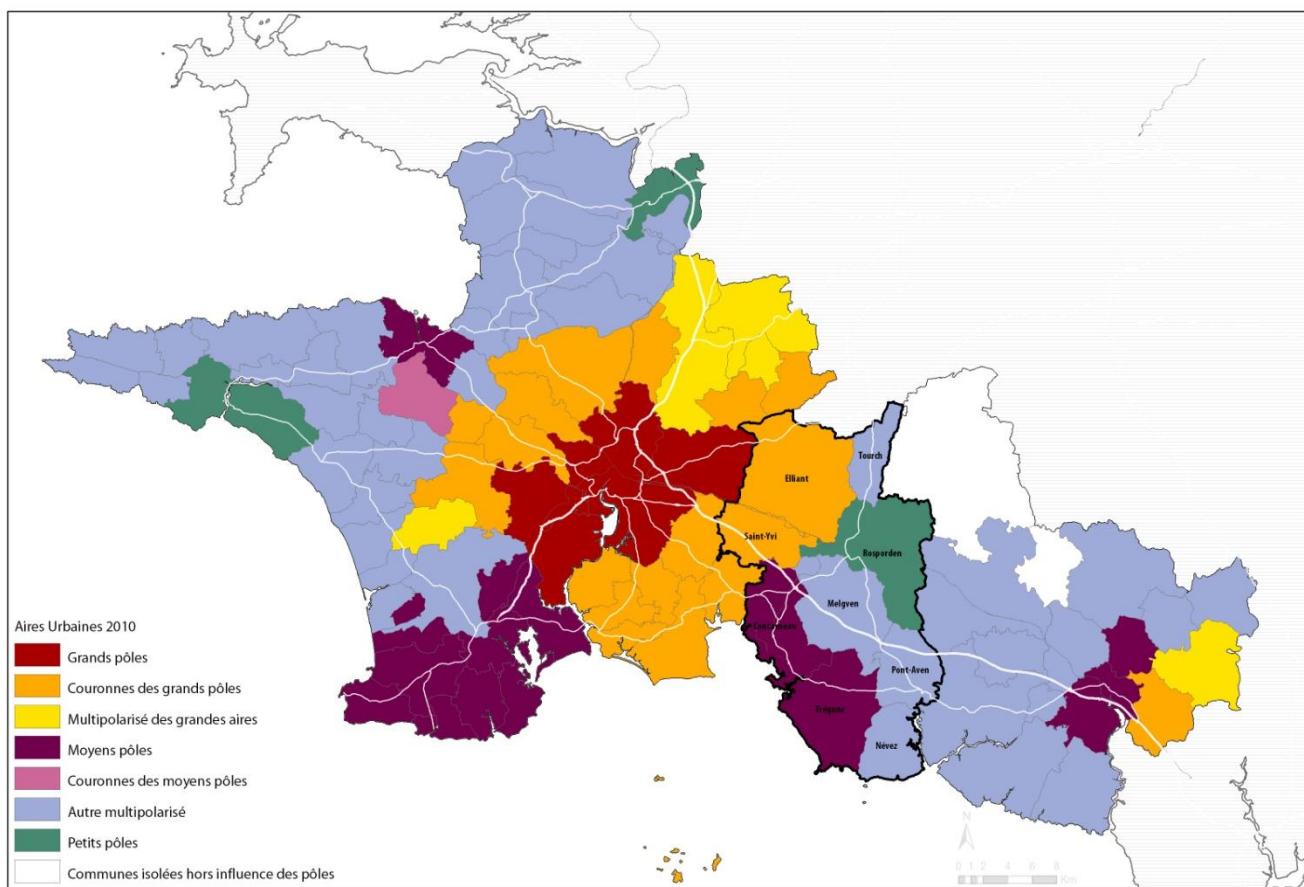
1.1.1. Grandes dynamiques : un fonctionnement différencié ...

Cette présentation du territoire communautaire s'appuie et reprend les analyses exposées dans le diagnostic du SCoT de CCA. Elle les complète, le cas échéant, à l'aide d'éléments soit plus récents, soit plus spécifiques au domaine de l'habitat.

Des polarités multiples

Concarneau Cornouaille Agglomération est un territoire organisé autour de multiples polarités. Parmi celles-ci, l'aire urbaine de Quimper, extérieure au territoire communautaire, exerce une influence forte et croissante sur la partie Ouest du territoire. La commune de Concarneau forme un pôle urbain en continuité avec la commune de Trégunc tandis que Rosporden constitue un pôle secondaire.

Aires Urbaines 2010



Des actifs qui sortent de plus en plus de l'EPCI pour travailler

Environ 61 % des résidents de Concarneau Cornouaille travaillent en 2008 au sein de l'EPCI, contre 68 % en 1999. De même, la part des actifs en emploi dans leur commune de résidence est en forte baisse, atteignant en 2008 moins de 42 %, contre plus de 47 % à la fin de la décennie 90. Il en résulte une hausse des ménages possédant au minimum 2 voitures, qui représentent 38,6 % des ménages de l'EPCI en 2008, contre 34,0 % en 1999.

Saint-Yvi, Melgven et Elliant sont les communes où les parts des ménages possédant deux voitures ou plus sont les plus élevées (supérieures à 50 %). Signe d'une périurbanisation galopante des communes du nord-ouest de l'agglomération, la proportion des actifs se rendant au travail en voiture y atteint 89-90 % dans les communes de Melgven et Saint-Yvi (contre 84 % sur Concarneau Cornouaille)¹. Pourtant, c'est à Nénez et Rosporden que la part des ménages possédant au minimum deux voitures a le plus progressé depuis 1999.

De nombreux déplacements entre CCA et Quimper Communauté

De nombreux habitants de Concarneau Cornouaille vont travailler à Quimper Communauté, et ce phénomène s'accroît : près de 18% des actifs en emploi en 2008, contre moins de 16% en 1999. Cette proportion atteint en 2008 près de 41% pour les habitants de Saint-Yvi et plus de 35% pour les personnes résidant à Elliant. Notons toutefois que la part des Elliantais et des Saint-Yviens en emploi à Quimper Communauté a légèrement diminué entre 1999 et 2008. Saint-Yvi entretient également une relation importante avec le Pays Fouesnantais (13% des actifs de Saint-Yvi y travaillent), qui s'est amplifiée depuis 1999 (moins de 11%).

En réalité l'attraction accrue de l'agglomération de Quimper s'étend quasiment à l'ensemble du territoire. Les deux pôles d'emplois de Concarneau Cornouaille, Concarneau et Rosporden, ont eux-mêmes vu leurs relations avec Quimper Communauté augmenter durant la période intercensitaire, au détriment du travail dans la commune de résidence qui les caractérisait.

¹ Ce chiffre est de 81,7 % dans l'ensemble du Finistère et 79,6 % en Bretagne

Déplacements domicile travail de la population active occupée de 15 ans ou + en 2008

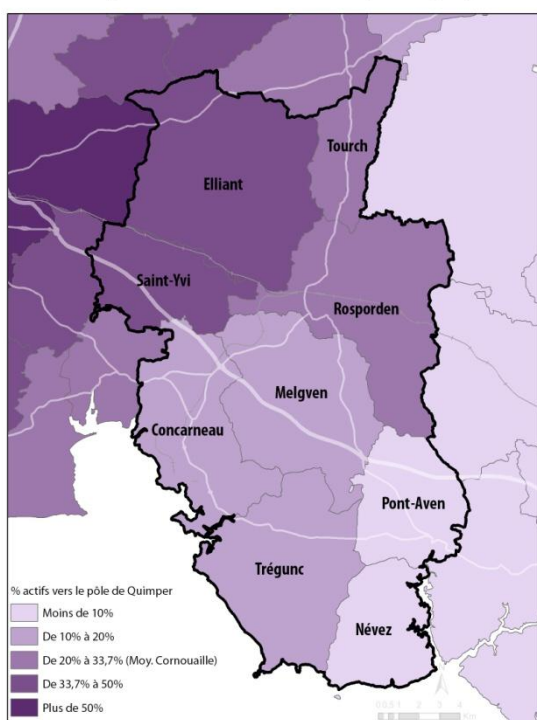
Commune de résidence	Travaille dans la commune de résidence	Travaille dans une autre commune de CCA	Travaille au Pays de Quimperlé	Travaille au Pays Fouesnantais	Travaille à Quimper Communauté	Travaille dans une autre EPCI de la Cornouaille	Travaille hors Cornouaille
Concarneau	58,7%	9,4%	3,6%	6,1%	14,3%	1,8%	6,1%
Elliant	31,3%	12,7%	3,3%	5,1%	35,5%	4,5%	7,5%
Melgven	20,6%	40,9%	7,1%	4,4%	14,7%	2,9%	9,4%
Névez	36,2%	30,0%	9,5%	1,4%	7,6%	1,9%	13,3%
Pont-Aven	47,9%	22,3%	14,3%	1,9%	6,4%	0,4%	6,8%
Rosporden	37,5%	16,4%	9,2%	3,9%	22,4%	1,7%	8,9%
Saint-Yvi	18,1%	16,2%	1,0%	13,0%	40,8%	4,5%	6,4%
Tourc'h	27,0%	22,5%	6,3%	0,0%	27,0%	0,9%	16,2%
Trégunc	28,3%	39,4%	3,2%	4,2%	11,0%	1,9%	12,0%
Concarneau Cornouaille	41,8%	19,3%	5,4%	5,2%	17,9%	2,1%	8,3%

Commune du lieu de travail	Habite dans la commune du lieu de travail	Habite dans une autre commune de CCA	Habite au Pays de Quimperlé	Habite au Pays Fouesnantais	Habite à Quimper Communauté	Habite dans une autre EPCI de la Cornouaille	Habite hors Cornouaille
Concarneau	51,4%	21,2%	6,1%	6,5%	7,3%	2,7%	4,6%
Elliant	61,7%	12,2%	3,5%	2,5%	7,2%	7,0%	6,0%
Melgven	54,9%	33,3%	3,9%	1,5%	3,2%	0,0%	3,2%
Névez	59,8%	22,8%	10,3%	3,3%	0,0%	0,0%	3,8%
Pont-Aven	47,6%	22,5%	18,1%	2,5%	4,8%	0,9%	3,7%
Rosporden	37,1%	26,9%	11,5%	4,6%	8,8%	4,0%	7,2%
Saint-Yvi	59,8%	11,3%	5,2%	8,5%	11,0%	2,1%	2,2%
Tourc'h	38,2%	12,0%	14,3%	2,7%	2,3%	1,2%	29,2%
Trégunc	55,2%	32,2%	6,4%	2,2%	1,6%	0,7%	1,7%
Concarneau Cornouaille	49,6%	22,9%	8,0%	5,1%	6,6%	2,6%	5,2%

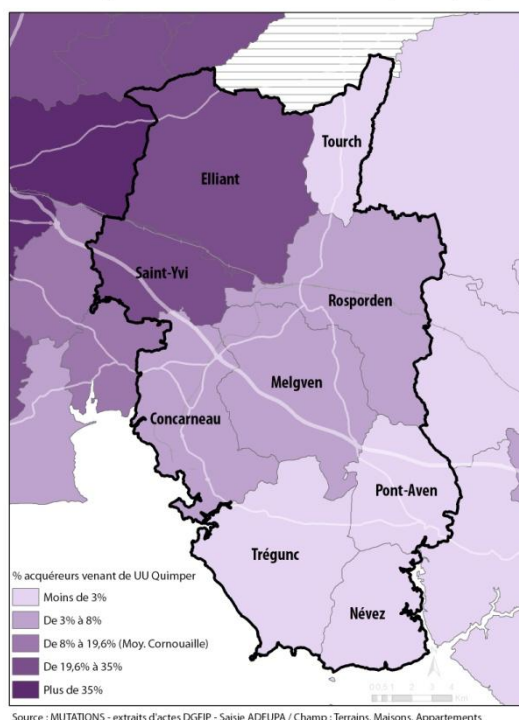
Source : INSEE - Recensement de la population - Exploitations complémentaires 2008

Le nombre d'actifs se rendant dans le pôle de Quimper pour travailler peut être rapproché de la proportion d'acquéreurs de terrains nus venant du pôle de Quimper entre 2008 et 2011. Le développement des communes du nord correspond bien à un phénomène de périurbanisation depuis le pôle de Quimper.

Proportion d'actifs travaillant dans le pôle de Quimper



Part d'acquéreurs entre 2008 et 2011 venant du pôle de Quimper



Concarneau, une centralité structurante

Concarneau est la commune où la « sédentarisation » est la plus importante, avec près de 59 % des habitants qui travaillent au sein de la commune. Néanmoins, cette proportion a fortement baissé depuis 1999 (65 %). Plus de 14 % des concarnoïses vont aujourd'hui travailler à Quimper Communauté et plus de 6 % sur le Pays Fouesnantais.

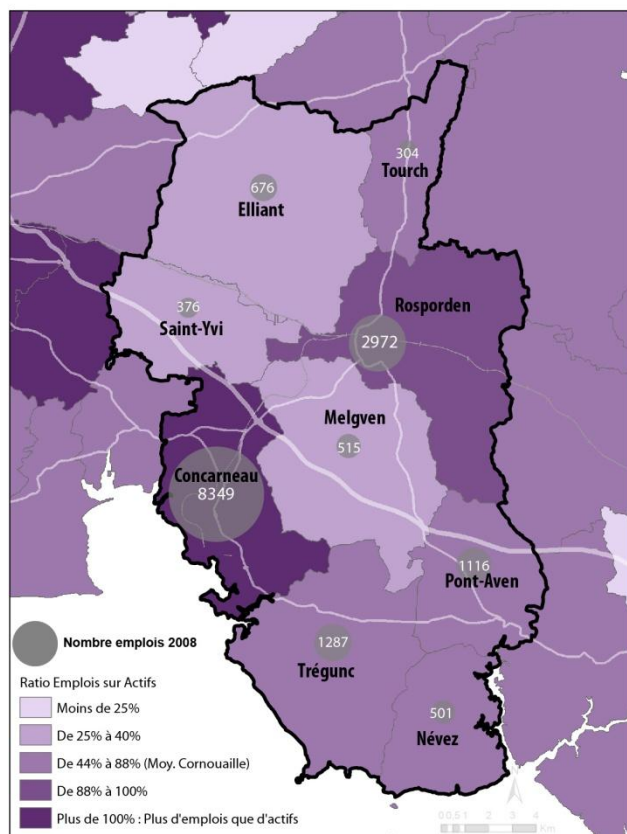
Concarneau emploie toutefois de nombreux habitants des communes voisines. Ainsi, 29 % des habitants de Trégunc travaillent sur Concarneau, et 24 % de ceux de Melgven. Mais, ces proportions sont en forte baisse : elles atteignaient en 1999 respectivement 38 % et 31 %. Globalement, près de 32 % des habitants de CCA travaillent à Concarneau en 2008, soit 6 points de moins qu'en 1999.

Rosporden, le second pôle d'emplois de l'EPCI, accueille 10 % des actifs de Concarneau Cornouaille. Cette proportion est particulièrement forte pour les habitants de Tourc'h (14 %), Melgven (10 %) et Elliant (9 %). A l'instar de Concarneau, Rosporden attire cependant moins les habitants de CCA qu'en 1999, et surtout les rospordinois sont beaucoup moins en emploi dans leur propre commune (38 % en 2008 contre 50 % en 1999). A contrario, ils sont plus nombreux à aller travailler sur Quimper Communauté (22 % en 2008 contre 15 % en 1999).

On note une forte sédentarité des actifs de Névez et Pont-Aven.

1.1.2. ... qui engendre des dynamiques contrastées entre la partie littorale et les communes rétro littorales

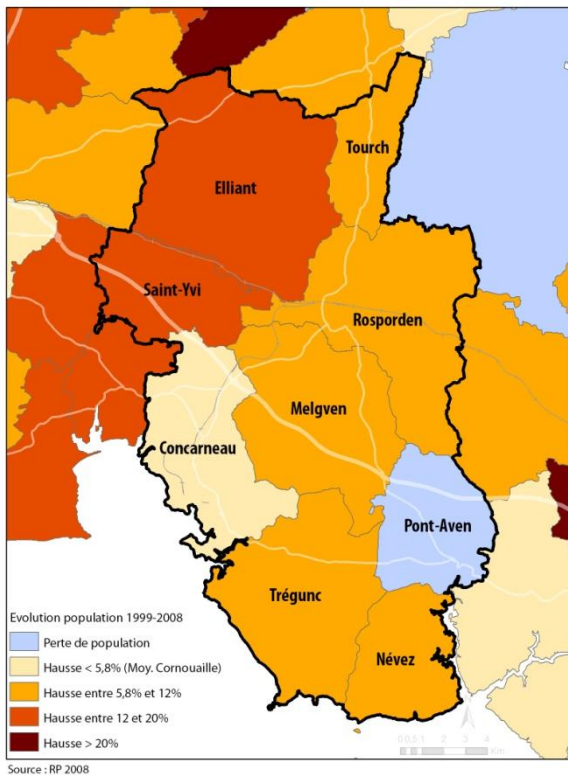
Ratio emplois sur actifs en 2008



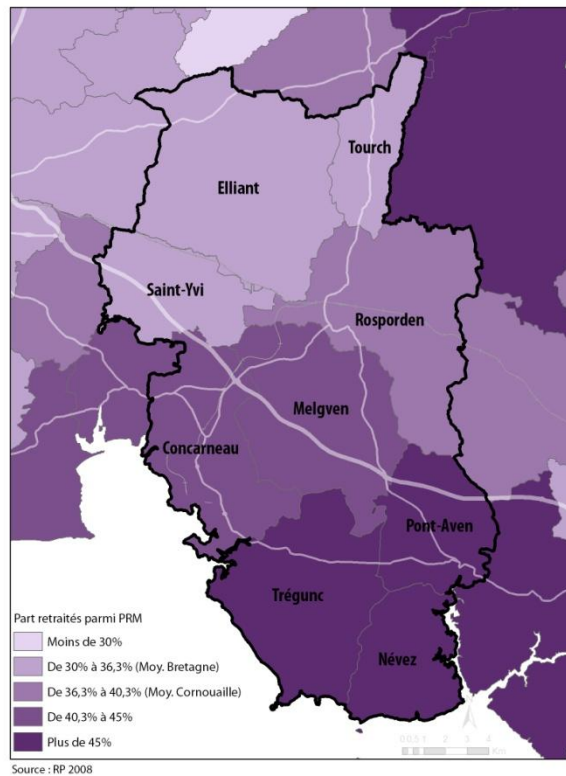
C'est au sud du territoire que l'on trouve le plus grand nombre d'emplois, d'entreprises, de services et d'équipements.

Pourtant les communes du nord du territoire sont caractérisées par une dynamique démographique soutenue avec l'installation de jeunes ménages travaillant en majorité sur l'agglomération quimpéroise, profitant d'un prix du foncier encore relativement raisonnable (voir cartes ci-dessous).

Evolution de population 1999 - 2008

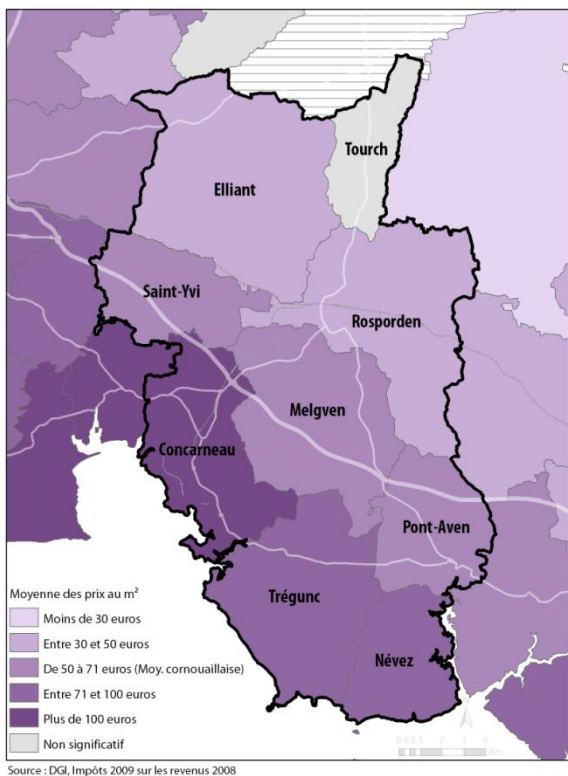


Part de retraités parmi les personnes de référence des ménages

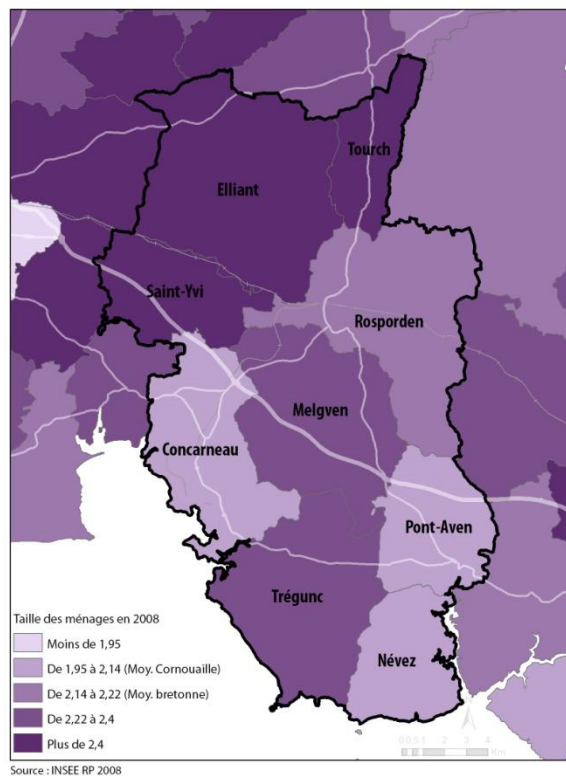


La part des ménages dont la personne de référence est retraitée atteint près de 57 % à Névez, près de 50 % à Trégunc et plus de 47 % à Pont-Aven. A contrario, elle est inférieure à 35 % à Elliant, Saint-Yvi et Tourc'h.

Moyenne des prix au m² - Terrains à bâtir 2008-2010



Taille des ménages en 2008



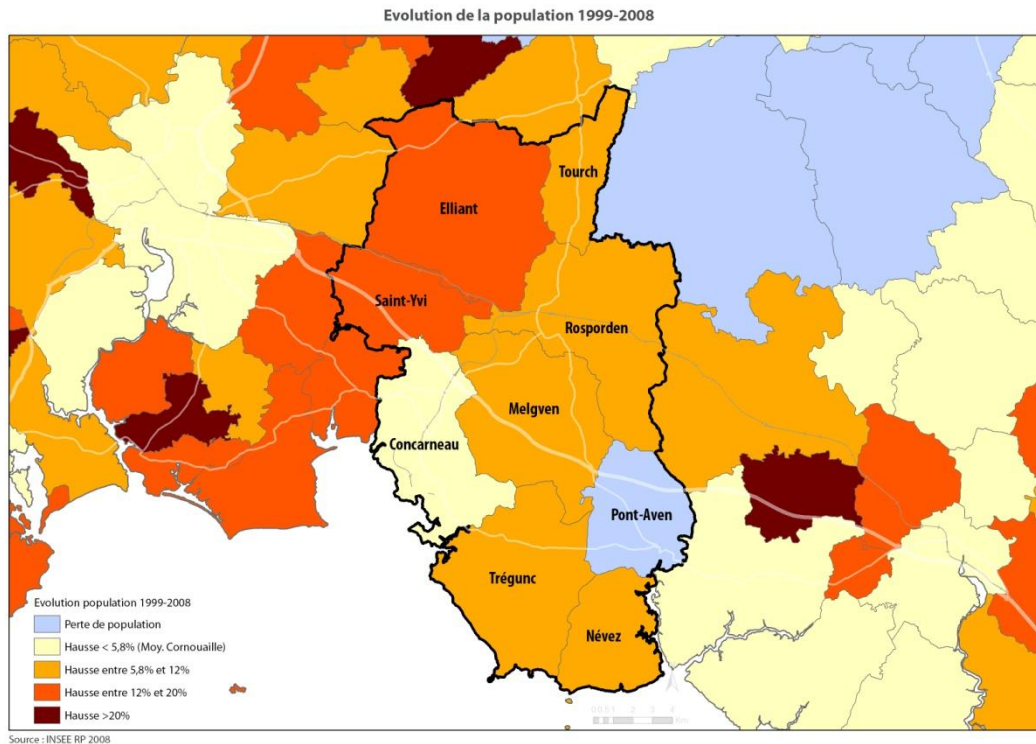
Les communes situées au sud du territoire connaissent une dynamique démographique plus faible s'expliquant en grande partie par un prix du foncier élevé lié à l'attractivité du littoral et au développement touristique.

Les ménages sont de très petite taille à Concarneau (2,02), Pont-Aven (2,07) et Névez (2,06), tandis que les communes de Saint-Yvi, Elliant et Tourc'h comptent en moyenne plus de 2,4 habitants par résidence principale

1.2. Evolutions démographiques et socio-économiques

1.2.1. Evolutions démographiques

Une croissance de la population relativement soutenue



La population de CCA a augmenté de 3 050 habitants entre 1999 et 2008, soit une hausse annuelle de 0,7 %, supérieure aux moyennes cornouaillaise et départementale (respectivement 0,5 % et 0,6 %). Cette progression reste néanmoins moins rapide qu'en région (0,9 %). A l'instar des autres échelons géographiques, la croissance de la population s'est nettement accélérée par rapport à la décennie précédente (+ 0,2 % par an entre 1990 et 1999). Les gains de population sont dus au solde migratoire positif (+ 0,9 % par an), qui compense le solde naturel négatif (- 0,2 %). Selon les derniers éléments du recensement de 2009, la progression de la population tend à se ralentir. Sur la période 1999-2009, l'évolution annuelle est de + 0,5 %.

Répartition et évolution de la population municipale

	2008	Répartition	Evolution 99-08 en volume	Taux d'accroissement annuel 99-08	Du au solde naturel	Du au solde apparent des entrées-	Taux accroissement annuel 90-99
Concarneau	20 096	40,5%	+661	+0,4%	-0,4%	+0,7%	+0,5%
Elliant	3 177	6,4%	+461	+1,8%	+0,3%	+1,5%	+0,5%
Melgven	3 243	6,5%	+291	+1,1%	+0,2%	+0,9%	-0,1%
Névez	2 679	5,4%	+204	+0,9%	-0,8%	+1,6%	-0,4%
Pont-Aven	2 929	5,9%	-44	-0,2%	-0,9%	+0,7%	-0,2%
Rosporden	7 026	14,2%	+584	+1,0%	-0,4%	+1,3%	-0,1%
Saint-Yvi	2 744	5,5%	+353	+1,5%	+0,8%	+0,8%	+0,0%
Tourch	935	1,9%	+99	+1,3%	+0,3%	+1,0%	+0,2%
Trégunc	6 799	13,7%	+442	+0,7%	-0,1%	+0,8%	+0,4%
CCA	49 628	15,0%	+3 051	+0,7%	-0,2%	+0,9%	+0,2%
Pays de Cornouaille	330 628	100,0%	+17 981	+0,6%	-0,1%	+0,8%	+0,2%

Source : INSEE - Recensement de la population - Exploitations principales 1999 et 2008 - Dénombrement 1990

La commune de Concarneau a gagné à elle seule plus de 660 habitants entre 1999 et 2008 mais a vu, contrairement au reste de CCA, la croissance de sa population ralentir par rapport à la décennie précédente

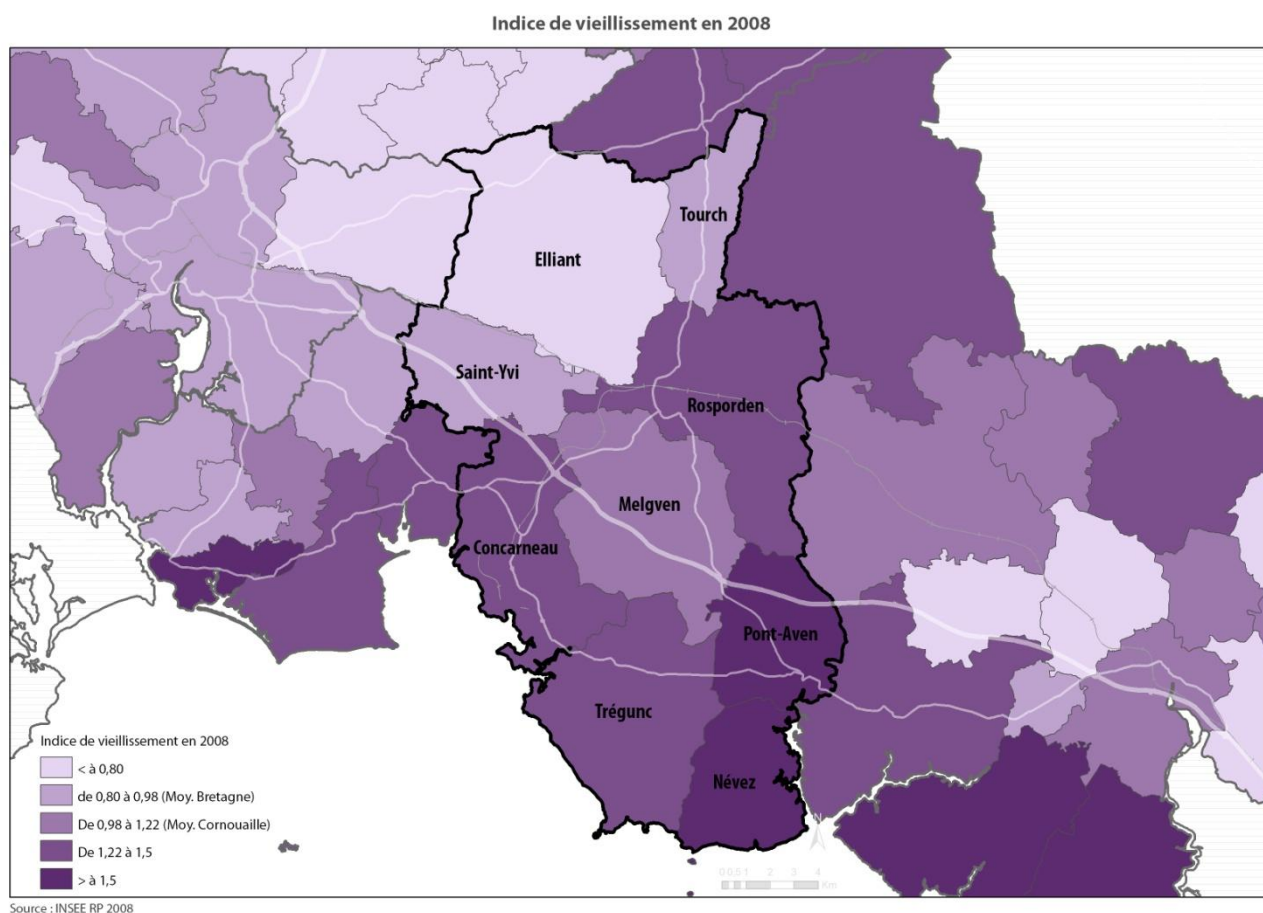
(+ 0,4 % par an contre + 0,5 % entre 1990 et 1999). Les données du recensement de 2009 confirment ce ralentissement qui tend même à une légère décroissance de - 0,04 %.

Lié au phénomène de périurbanisation autour de Quimper, Saint-Yvi et Elliant ont vu leur population augmenter le plus rapidement (respectivement + 1,5 % et + 1,8 %). Notons que ces deux communes bénéficient d'un solde migratoire très favorable, mais également d'un solde naturel positif. A contrario, les communes de Névez et Rosporden présentent des soldes apparents d'entrée-sortie très positifs (> 1 % par an), mais leur croissance se trouve réduite par des soldes naturels négatifs. Notons que ces deux communes enregistraient des pertes de population lors de la décennie précédente.

La commune de Pont-Aven voit sa population diminuer depuis le début des années 2000. Le solde migratoire ne compense pas le solde naturel défavorable. Cette perte de population n'est pas un phénomène récent, la commune perdait déjà des habitants à la fin des années 70.

Un fort vieillissement de la population

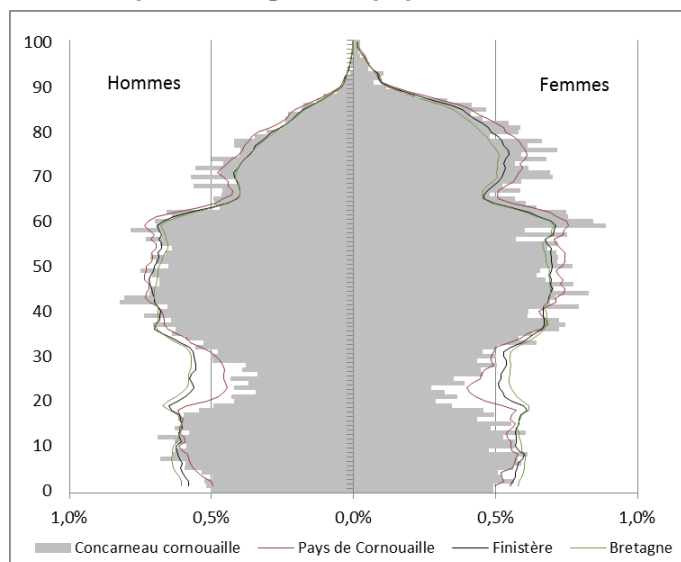
Concarneau Cornouaille se caractérise par un fort vieillissement, avec 133 habitants de 60 ans ou plus pour 100 habitants de moins de 20 ans en 2008, soit un indice de vieillissement de 1.33. L'indice de vieillissement est nettement plus élevé qu'en moyenne dans le Pays de Cornouaille, le Finistère ou la Bretagne.



Les communes situées sur le littoral sont particulièrement touchées par le vieillissement de la population. Ainsi, plus de 15 % de la population de Névez et Pont-Aven a au moins 75 ans. Le vieillissement est également important sur Trégunc, Concarneau et Rosporden.

A contrario, les communes du Nord de l'EPCI, proches de Quimper Communauté et du Pays Glazik (Elliant, Saint-Yvi, et Tourc'h) connaissent un vieillissement moindre.

Structure par sexe âge de la population en 2008



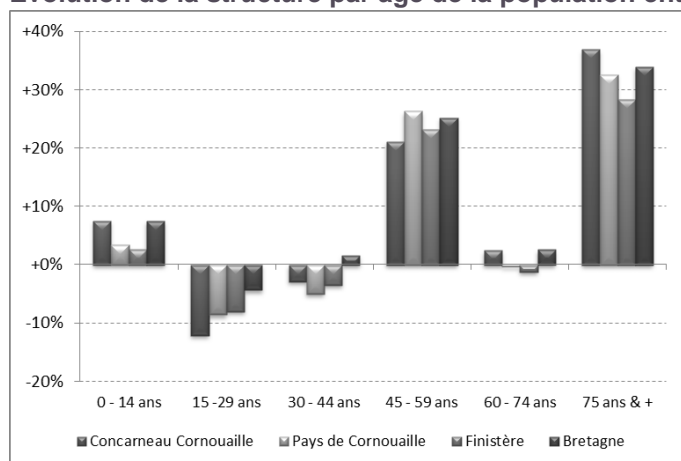
Néanmoins, l'ensemble des communes de CCA comptent peu de jeunes adultes de 15-29 ans (13 %) par rapport à la moyenne régionale (17,6 %).

La relative jeunesse observée à Saint-Yvi, Elliant et Tourc'h s'appuie principalement sur une forte proportion de moins de 15 ans, et de nombreux adultes de 30-44 ans : des jeunes couples avec enfants venant s'installer en périphérie de la ville-centre.

A contrario, près de 30 % de la population a au moins 60 ans, contre 24 % en moyenne régionale.

Source : INSEE - Recensement de la population - Exploitations principales 1999 et 2008

Evolution de la structure par âge de la population entre 1999 et 2008



Depuis 1999, le phénomène de vieillissement a été plus rapide à CCA qu'en moyenne dans les autres échelons géographiques. En effet, les jeunes adultes de 15-29 ans ont vu leur nombre baisser plus rapidement (- 12 % contre 4 % en région), tandis que les personnes très âgées

(75 ans ou plus) ont subi une hausse plus importante (+ 37 % contre + 34 % en Bretagne)². On notera que la vitesse du vieillissement reste moins importante que dans l'EPCI voisin du Pays Fouesnantais, où la hausse des plus de 75 ans est sur la même période de 70 %.

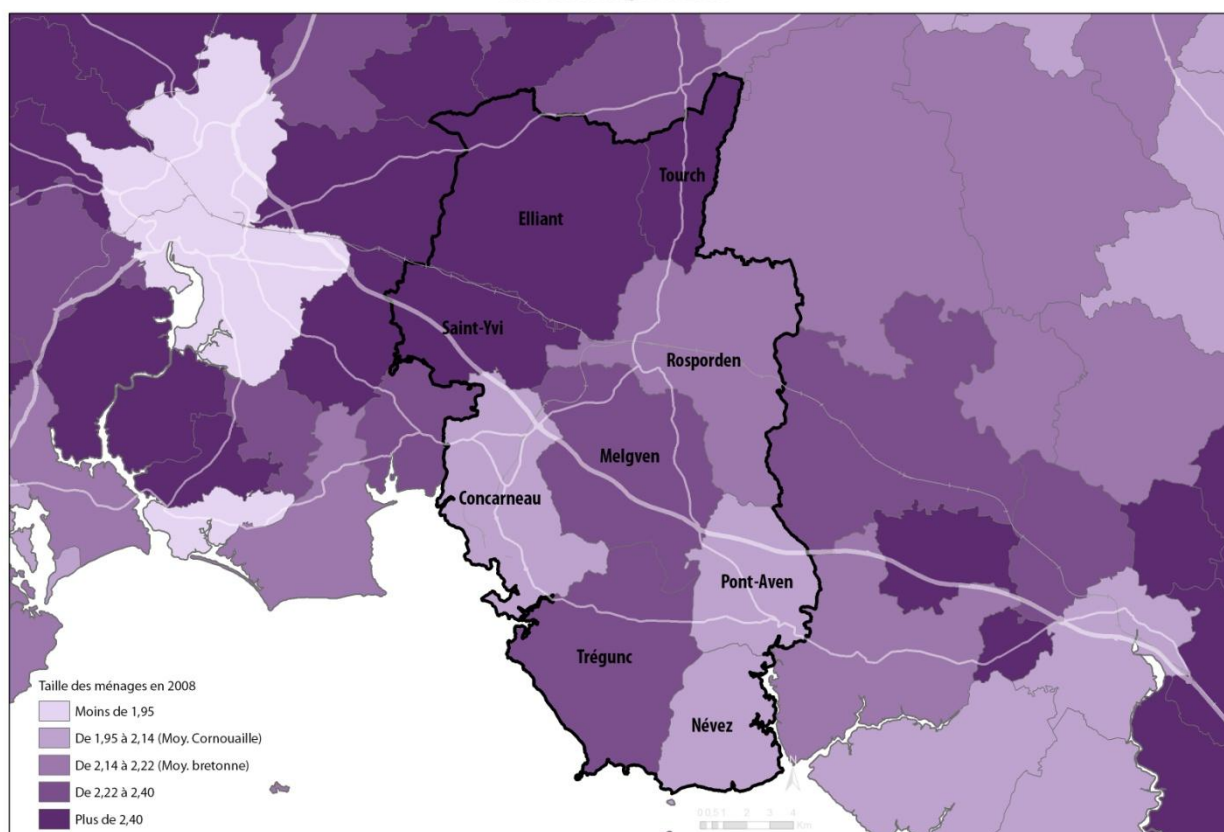
Source : INSEE - Recensement de la population - Exploitations principales 1999 et 2008

La commune d'Elliant est la seule où la population s'est rajeunie depuis le début des années 2000, avec une forte hausse des moins de 15 ans (+ 46 %) et une légère hausse des 15-29 ans (+ 8 %). A contrario, les communes de Concarneau et Pont-Aven sont les deux communes où le nombre d'enfants de moins de 15 ans a subi une baisse durant la période intercensitaire.

² Cette augmentation atteint même + 71 % à Névez, + 62 % à Saint-Yvi, + 59 % à Trégunc ou encore + 53 % à Tourc'h.

Une typologie des ménages très contrastée selon les communes

Taille des ménages en 2008



Source : INSEE RP 2008

A l'instar de l'observation départementale, la taille des ménages a diminué de 33 % ces quarante dernières années sur CCA (de 3,19 en 1968 à 2,15 en 2008). De 1990 à 2008, le nombre de personnes par ménages est passé de 2,6 personnes en 1990 à 2,21 personnes en 2008, soit une baisse de 0,6 % par an.

Si l'on s'attache au desserrement des ménages depuis la fin de la décennie 90, il a été **de moindre ampleur que lors de la décennie précédente : la taille des ménages a diminué de 5,9 %, contre - 8 % entre 1990 et 1999**. Et, s'il est plus rapide qu'en moyenne régionale, le desserrement reste moins accentué que dans l'ensemble de la Cornouaille ou dans le Finistère. Cependant, quelques communes sont plus touchées par la diminution de la taille des ménages, notamment Trégunc, Saint-Yvi ou encore Concarneau. A contrario, la taille des ménages est restée quasiment stable entre 1999 et 2008 à Elliant.

Composition des ménages en 2008 et évolution de la taille des ménages entre 1999 et 2008

	Nombre ménages 2008	Part ménages personnes seules	Dont Part personnes seules de 65 ans & +	Part ménages sans famille	Part ménages couple sans enfant	Part ménages couple avec enfant	Part ménages familles monoparental.	Taille ménages 2008	Taille ménages 1999	Evolution 1999-2008
Concarneau	9 742	41,7%	18,6%	1,8%	26,4%	20,9%	9,3%	2,02	2,17	-7,1%
Elliant	1 218	26,9%	12,7%	1,3%	27,2%	37,0%	7,5%	2,49	2,49	-0,1%
Melgven	1 363	26,5%	13,8%	1,5%	31,9%	35,0%	5,1%	2,38	2,50	-4,9%
Névez	1 293	33,9%	19,1%	1,5%	36,4%	21,4%	6,7%	2,07	2,20	-6,0%
Pont-Aven	1 389	36,6%	19,7%	2,7%	31,5%	22,3%	6,8%	2,06	2,21	-6,8%
Rosporden	3 092	35,1%	16,6%	2,8%	26,5%	27,0%	8,7%	2,19	2,26	-3,2%
Saint-Yvi	1 116	25,5%	9,2%	1,1%	30,6%	36,3%	6,5%	2,40	2,60	-7,7%
Tourch	383	30,3%	14,2%	0,0%	29,3%	36,4%	4,0%	2,44	2,54	-3,9%
Trégunc	3 047	29,6%	15,0%	1,2%	35,7%	26,3%	7,2%	2,22	2,41	-8,0%
Concarneau Cornouaille	22 642	35,7%	16,8%	1,8%	29,2%	25,3%	8,1%	2,15	2,28	-5,9%
Pays de Quimperlé	23 089	33,3%	15,8%	1,8%	30,5%	27,7%	6,8%	2,23	2,34	-5,1%
Pays Fouesnantais	11 694	29,6%	13,7%	1,9%	33,9%	27,8%	6,8%	2,25	2,41	-6,4%
Pays Glazik	4 241	29,3%	11,9%	1,3%	26,4%	36,4%	6,5%	2,44	2,53	-3,4%
Quimper Communauté	40 951	42,8%	12,7%	1,9%	24,3%	22,8%	8,2%	2,04	2,24	-8,8%
Pays de Cornouaille	150 907	37,0%	15,7%	1,9%	28,5%	25,1%	7,5%	2,14	2,29	-6,5%
Finistère	398 658	36,9%	14,6%	2,1%	27,4%	26,3%	7,3%	2,17	2,32	-6,2%
Bretagne	1 382 930	35,1%	13,7%	2,2%	28,7%	27,2%	6,9%	2,22	2,35	-5,6%

Ménage sans famille : Ménage composé d'au moins deux personnes isolées, sans liens familiaux. (ni couples, ni parents et enfants)

Source : INSEE - Recensement de la population - Exploitations principales 1999 et 2008

En lien avec le desserrement, la composition des ménages de CCA est caractérisée par une **forte proportion de familles monoparentales** : elles représentent 8,1 % des ménages, contre 6,1 % en moyenne régionale. Cette

proportion est particulièrement forte sur la commune de Concarneau où elle atteint 9,3 % ou encore à Rosporden (8,7 %).

Moins présents que dans l'ensemble de la Cornouaille ou du Finistère, les ménages d'une seule personne sont également très fréquents (35,7 % des ménages). Là encore, c'est à Concarneau qu'ils sont les plus nombreux (41,7 % des ménages). Concernant les ménages d'une seule personne âgés de plus de 65 ans, ils sont fortement surreprésentés à Névez et Pont-Aven (plus de 19 %), où le vieillissement de la population est le plus important.

A l'inverse, Elliant, Melgven, Saint-Yvi et Tourc'h se caractérisent par une forte proportion de couples avec enfants (au minimum 35 % dans chacune de ces communes), part équivalente à ce qui est observé dans le Pays Glazik, qui profite également de l'étalement urbain.

1.2.2. Evolutions socioéconomiques

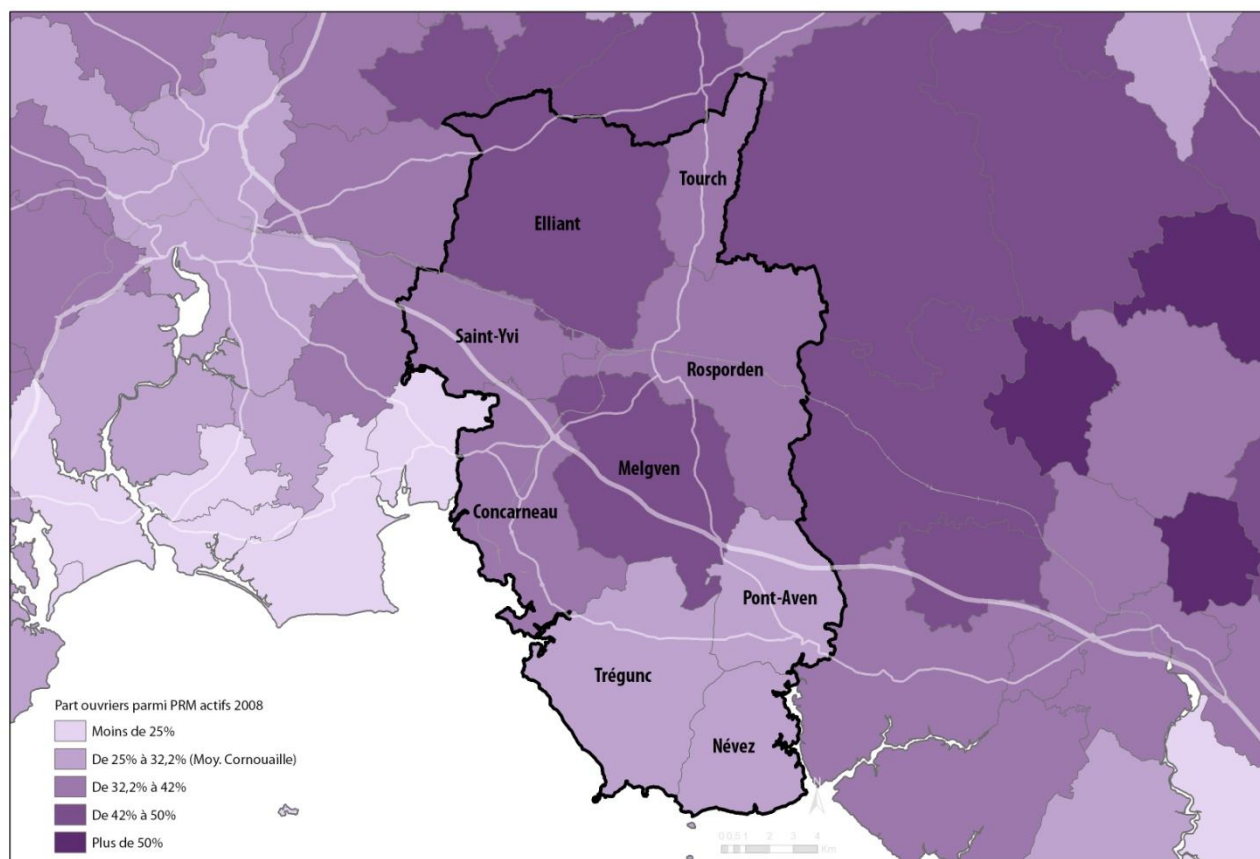
De nombreux retraités et ouvriers

En lien avec le vieillissement de la population, 43 % des personnes de référence des ménages sont retraitées, soit près de 6 points de plus que la moyenne départementale.

Parmi les actifs, **les ouvriers sont fortement surreprésentés (35,6 % des actifs**, contre 30,8 % en moyenne dans le Finistère), ainsi que dans une moindre mesure les artisans, commerçants et chefs d'entreprise, tandis que les cadres et professions intellectuelles supérieures sont peu nombreux. Néanmoins, le profil socio-économique des ménages varie fortement d'une commune à une autre.

Parmi les ménages dont la personne de référence est active, respectivement 43 % et 42 % des personnes de référence sont ouvrières à Melgven et Elliant. Cette proportion atteint également près de 40 % à Rosporden et plus de 38 % à Tourc'h.

Proportions d'ouvriers en 2008 parmi les personnes de référence actives



Dans le Sud de CCA, Névez, Pont-Aven et Trégunc sont toutes les trois marquées par une surreprésentation des artisans, commerçants et chefs d'entreprises, dont la part parmi les personnes de référence actives atteint respectivement 16 %, 15 % et 13 % contre 8 % en moyenne régionale. A Névez, les professions intermédiaires sont également très présentes.

Saint-Yvi se caractérise elle par la forte présence des cadres, professions intellectuelles supérieures et des professions intermédiaires, qui représentent globalement 42 % des personnes de référence du ménage actives. Notons toutefois que les cadres restent moins nombreux qu'en moyenne régionale.

Profil socio-économique de la personne de référence des ménages en 2008

	Part agriculteurs exploitants	Part artisans, commerçants, chefs d'entr	Part cadres & prof intellect sup	Part professions intermédiaires	Part Employés	Part Ouvriers	Part retraités	Part autre sans activité
Concarneau	0,4%	3,7%	5,8%	12,4%	11,0%	18,0%	43,1%	5,6%
Elliant	4,6%	5,9%	3,9%	15,7%	5,9%	26,2%	32,8%	4,9%
Melgven	3,6%	5,6%	3,8%	9,5%	8,0%	23,1%	43,7%	2,7%
Névez	0,6%	6,4%	4,3%	11,0%	5,8%	11,3%	56,6%	4,0%
Pont-Aven	1,5%	7,7%	6,8%	9,5%	9,8%	14,9%	47,3%	2,4%
Rosporden	1,0%	5,8%	5,0%	13,1%	10,5%	23,5%	37,7%	3,4%
Saint-Yvi	1,8%	4,7%	9,4%	18,3%	8,6%	23,4%	30,6%	3,2%
Touch	9,1%	4,0%	3,0%	17,2%	6,1%	24,2%	34,3%	2,0%
Trégunc	1,4%	6,2%	6,6%	11,6%	6,4%	13,7%	49,8%	4,3%
Concarneau Cornouaille	1,4%	5,0%	5,7%	12,5%	9,3%	18,7%	43,0%	4,4%
Pays de Quimperlé	2,0%	4,6%	6,1%	11,4%	8,1%	20,4%	42,9%	4,4%
Pays Fouesnantais	1,2%	7,1%	10,9%	13,2%	9,0%	12,7%	42,4%	3,5%
Pays Glazik	3,2%	5,7%	7,0%	14,5%	7,7%	25,9%	31,3%	4,7%
Quimper Communauté	0,6%	4,3%	10,3%	16,6%	12,9%	16,4%	31,6%	7,3%
Pays de Cornouaille	1,6%	4,9%	7,4%	13,1%	10,0%	17,5%	40,3%	5,3%
Finistère	1,9%	4,3%	8,2%	13,7%	10,9%	17,3%	37,2%	6,5%
Bretagne	2,2%	4,6%	8,8%	13,6%	10,1%	18,1%	36,3%	6,3%

Source : INSEE - Recensement de la population - Exploitations complémentaires 2008

Des ménages aux revenus légèrement inférieurs à la moyenne départementale

Corré à la surreprésentation des retraités et des ouvriers parmi les personnes de référence des ménages, les revenus des ménages sont plus faibles dans l'EPCI qu'en moyenne sur les autres échelons géographiques. Ainsi, en 2009, le revenu imposable moyen des ménages est de 21 412 € sur CCA, soit près de 600 € de moins qu'en moyenne en Bretagne. De même, la part des foyers non imposables reste plus importante (48,3 % contre 47,4 %), bien que cette part ait plus diminué depuis 2005 sur CCA que dans l'ensemble breton. Toutefois la disparité des revenus est dans la moyenne Cornouaillaise, avec le moins aisé des 10 % des ménages les plus riches gagnant 3,8 fois plus que le plus aisé des 10 % les plus pauvres (4,0 fois en région).

Revenus des ménages et part des foyers non imposables

	Part de foyers non imposables 2009	Revenu imposable moyen 2009	Evol 2005-2009 Part foyers non imposables	Médiane revenu par UC 2008	Rapport interdécile revenu par UC * 2008
Concarneau	48,5%	21 422 €	-2,6%	17 747 €	4,3
Elliant	52,2%	20 424 €	-4,6%	17 081 €	3,3
Melgven	45,4%	21 436 €	-3,3%	17 934 €	3,2
Névez	46,4%	24 821 €	-7,4%	18 541 €	3,9
Pont-Aven	53,6%	19 637 €	-2,2%	17 132 €	4,0
Rosporden	52,7%	18 262 €	-3,6%	16 961 €	3,3
Saint-Yvi	41,9%	22 773 €	-8,3%	18 287 €	3,1
Touch	52,2%	18 986 €	-7,1%	16 452 €	-
Trégunc	43,1%	24 350 €	-7,7%	19 013 €	3,5
Concarneau Cornouaille	48,3%	21 412 €	-4,1%	17 767 €	3,8
Pays de Quimperlé	50,2%	20 416 €	-3,2%	17 387 €	3,7
Pays Fouesnantais	39,9%	27 320 €	-3,4%	20 304 €	3,8
Pays Glazik	50,8%	19 665 €	-4,5%	16 993 €	3,3
Quimper Communauté	44,9%	22 355 €	-3,2%	18 460 €	4,2
Pays de Cornouaille	48,3%	21 628 €	-3,7%	17 857 €	3,8
Finistère	47,9%	21 698 €	-3,8%	17 790 €	3,9
Bretagne	47,4%	22 009 €	-3,6%	17 843 €	4,0

Source : DGI / Insee-DGFIP Revenus fiscaux localisés des ménages - Données 2009 sur revenus 2008 / Données 2008 / Données 2005 * Rapport interdécile du revenu par Unité de consommation (voir définitions dans le glossaire)

En lien avec la structure socioprofessionnelle des ménages, Névez, Trégunc et Saint-Yvi sont les communes de CCA présentant les revenus les plus importants, que ce soit en termes de revenu moyen du ménage ou de revenu médian par unité de consommation. Leur part de foyers non imposables est plus faible qu'en moyenne régionale, grâce à une baisse importante entre 2005 et 2009.

A contrario, on constate un revenu imposable moyen qui est faible dans les communes de Tourc'h et Rosporden, et dans une moindre mesure à Elliant et Pont-Aven. Dans ces quatre communes, la part de foyers non imposables

est très importante (supérieure à 52 %). Mais, Pont-Aven se caractérise également par une forte disparité dans les revenus.

Les valeurs observées à Concarneau et Melgven sont intermédiaires (et en-deçà des observations cornouaillaise, départementale et régionale), avec toutefois une très importante disparité des revenus à Concarneau.

1.2.3. Les nouveaux arrivants : des jeunes couples avec enfants et des catégories sociales plutôt élevées

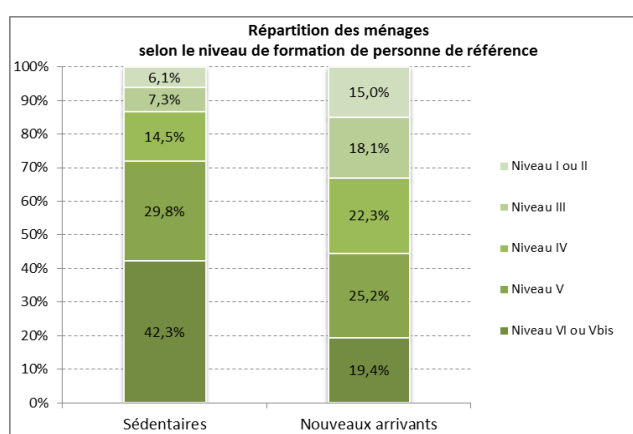
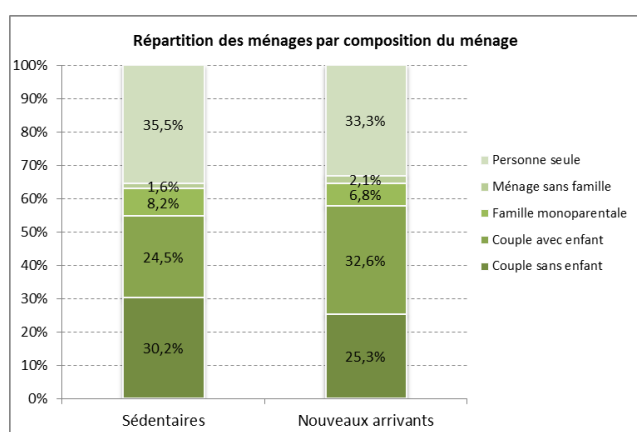
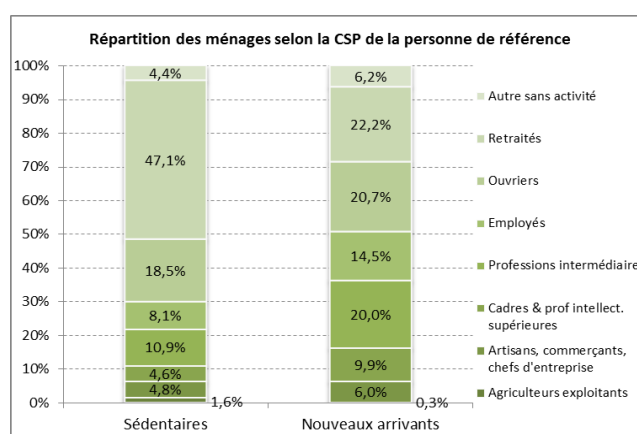
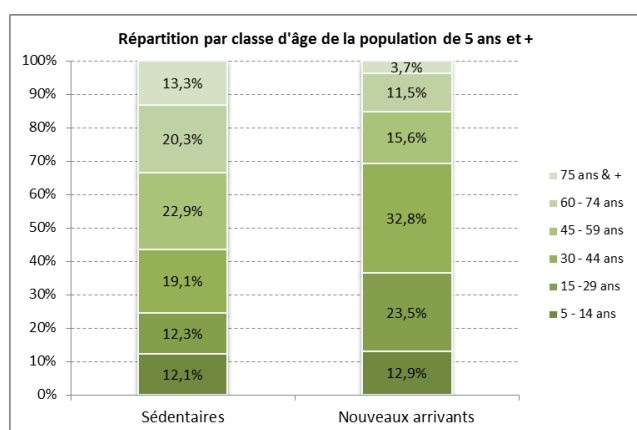
Les nouveaux arrivants³ représentent plus de 7 000 habitants de 5 ans et plus, répartis dans près de 3 300 ménages (environ 15 % des ménages de CCA). Parmi ces nouveaux arrivants, près de 15 % habitaient sur Quimper Communauté, 9 % vivaient sur le Pays de Quimperlé et 7 % sur le Pays Fouesnantais. La plus grande partie (42 %) habitait en dehors de la Bretagne.

70 % d'entre eux s'installent sur les pôles de Concarneau-Trégunc et Rosporden et près de 15 % au sein des communes d'Elliant et de Saint-Yvi. Cette attraction est liée au phénomène de périurbanisation de Quimper.

On considère à l'inverse comme « **sédentaires** », les ménages habitant déjà CCA 5 ans avant le recensement.

En 2007, 5,4 % des habitants vivaient déjà sur une commune de CCA 5 ans auparavant et près de 8 sur 10 résidaient déjà sur la même commune (entre 74 % à Elliant et 82 % à Concarneau). Toutefois, certaines communes comme Elliant et Saint-Yvi comptent de nombreux arrivants d'un autre EPCI de la Cornouaille (respectivement 11 % et 9 %), dont une partie importante de Quimper Communauté.

Caractéristiques des nouveaux arrivants depuis 5 ans sur CCA comparé aux "sédentaires"



Source : INSEE - Recensement de la population - Fichier détail 2007

Les 15-44 ans sont surreprésentés parmi les « nouveaux arrivants » sur Concarneau Cornouaille : ils représentent 56 % des « nouveaux arrivants », contre seulement 31 % des sédentaires. En lien, on constate également une forte présence des couples avec enfants, avec près d'1/3 des nouveaux ménages étant des

³ Dans le cas présent, on considère comme « nouveaux arrivants » la population des ménages dont le lieu de résidence 5 ans avant leur recensement ne se situaient pas dans la communauté d'agglomération de Concarneau Cornouaille

couples avec enfant, alors qu'ils représentent moins d'1/4 des ménages déjà présents sur CCA, 5 ans avant le recensement. Concernant la catégorie socioprofessionnelle de ces nouveaux habitants, elle se caractérise logiquement par la faiblesse des retraités, corrélée à la faible proportion de 60 ans ou plus.

Si l'on ne prend en compte que les actifs, **les catégories sociales les plus élevées sont surreprésentées chez les nouveaux arrivants** : cadres et professions intellectuelles supérieures (14 % contre 10 % chez les « sédentaires », professions intermédiaires (28 % contre 23 %), et également les employés (20 % contre 17 %). A contrario, les agriculteurs exploitants et les ouvriers sont sous-représentés. Corré à la faible présence des retraités et aux qualifications importantes des nouveaux arrivants, leur niveau de formation est plus élevé que dans la population déjà présente sur le territoire : 19 % de non diplômés contre 42 %, et 1/3 de formés au minimum d'un bac +2, contre 13 % chez les « sédentaires ».

Constats

- ⇒ La croissance démographique de CCA s'est amplifiée ces dix dernières années. Elle est due à un solde migratoire positif (+ 0,7 % par an).
 - Une forte représentation des retraités et des populations de plus de 60 ans particulièrement sur les communes littorales.
 - Un desserrement des ménages qui se poursuit mais dans une moindre mesure.
 - Une proportion d'ouvriers et de retraités plus importante que sur l'ensemble de la Cornouaille.
- ⇒ Un niveau de revenus des ménages légèrement inférieur à la moyenne départementale.
- ⇒ Parmi les nouveaux arrivants, des couples avec enfants et des catégories socio-professionnelles plus élevées.
- ⇒ Une dichotomie territoriale entre le nord et le sud de la communauté.
 - Un territoire structuré autour des deux pôles principaux : Concarneau / Trégunc et Rosporden.
 - Les communes rétro-littorales caractérisées par la périurbanisation qui a généré une croissance démographique importante et une prédominance de la population jeune vivant au sein de « grands ménages ».
 - Les communes littorales connaissent une évolution démographique plus faible voire négative (Pont-Aven) avec un fort vieillissement de la population.

Enjeux

- La politique d'accueil de CCA.
- Un rééquilibrage territorial selon la famille de communes.
- Un développement de l'habitat lié aux évolutions de la société (desserrement des ménages et vieillissement de la population).

2. Un projet de développement communautaire décliné dans le SCoT

2.1. SCoT et organisation territoriale

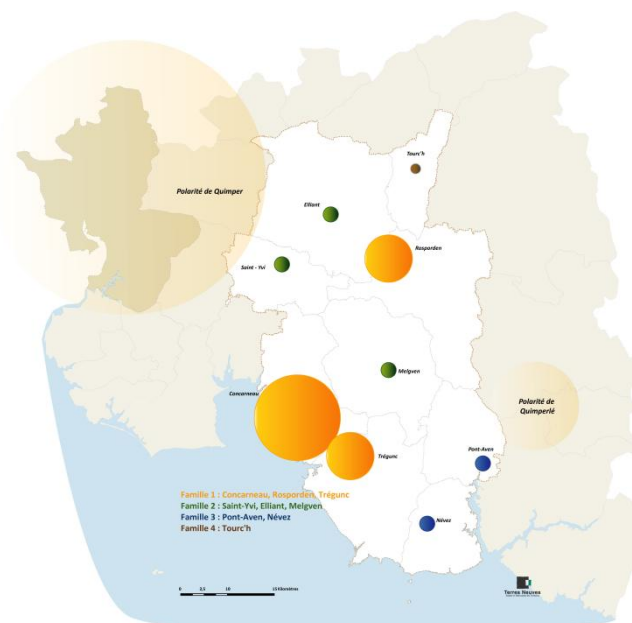
Le diagnostic du SCoT conclut que « pour éviter toute dérive périurbaine des communes du centre et de l'ouest de CCA, le territoire doit retrouver des points d'appui solides en termes d'accueil et d'emploi. Deux villes ont de ce point de vue un rôle stratégique à jouer : Concarneau comme pôle urbain majeur du territoire et Rosporden comme pôle d'équilibre. En affirmant sa polarité en termes d'emplois, de commerces, de services... mais aussi en terme d'habitat, Concarneau participera à l'équilibre d'un territoire qui aujourd'hui a tendance « à fuir » sur ses marges. Dans cette entreprise, Concarneau pourra être secondé par Rosporden, ville remarquablement bien connectée au système de déplacement ».

En matière d'organisation de l'espace, les grands objectifs du SCoT, tels qu'énoncés dans le Chapitre I du DOO, sont les suivants :

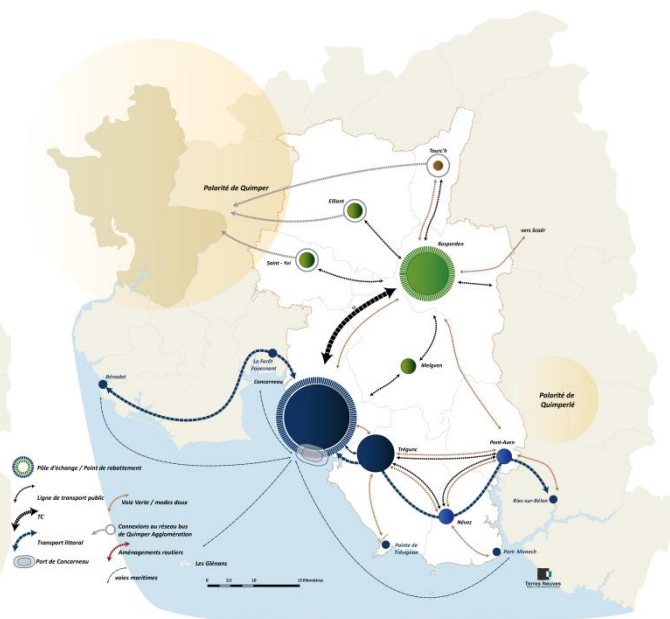
- rééquilibrer les échanges avec les pôles voisins,
- renforcer le bassin de vie par des pôles structurants
- lutter contre les dynamiques ségrégatives du territoire.

Ainsi le DOO propose-t-il une structuration du territoire qui articule en particulier (i) fonctions urbaines des communes, (ii) niveau de desserte en transports et (iii) type de développement économique.

Classification des communes en 4 familles (PADD, Grands objectifs)



Principes d'organisation spatiale des transports collectifs (DOO, Orientation II.7)



Cette organisation spatiale donne lieu à la définition de 4 familles de communes aux fonctions distinctes :

- Concarneau / Trégunc, considérées comme une entité urbaine, et Rosporden ont une fonction structurante et stratégique ;
- Melgven, Elliant, Saint-Yvi ainsi que Tourc'h assurent des fonctions intermédiaires ;
- Pont-Aven et Névez remplissent des fonctions spécifiques (à redévelopper en vue de favoriser « la vie à l'année »).

Ces fonctions déterminent également une capacité d'accueil.

Objectifs de développement retenus dans le PADD du SCoT

La nécessité de structurer le territoire, d'atténuer les distorsions spatiales et de limiter la ségrégation socio-spatiale est l'un des constats posés lors du diagnostic du SCoT.

Ainsi le PADD retient notamment les deux grands objectifs de construire le territoire autour de pôles structurants et de lutter contre les dynamiques ségrégatives du territoire. Son premier volet « Un territoire structuré » se décline en 4 objectifs ayant tous plus ou moins trait à la politique de l'habitat :

- Définir les fonctions de chaque commune
- Définir des capacités d'accueil adaptées pour chaque commune
- Mettre en place des politiques du logement équilibrées
- Accélérer la production de logements sociaux.

Ces objectifs ambitieux donnent lieu à la fixation de premiers objectifs chiffrés par commune en amont du DOO⁴.

2.2. Le DOO et ses implications en matière d'habitat

Le DOO du SCoT de CCA reprend comme première orientation (sur cinq) « Un territoire d'équilibre favorisant un urbanisme durable et diversifié ». La politique de logement est mentionnée dans l'orientation 1.2 intitulée « Equilibrer la politique du logement selon l'armature territoriale ». Elle identifie et quantifie des besoins à l'horizon 2030.

D'autres orientations évoquent des sujets connexes comme la gestion économe de l'espace (1.3) ou la densité, la composition et la mixité des projets urbains (1.4). Ces éléments-là, plus qualitatifs, vont influencer sur le type de réponses (localisation, typologie de logements...) à apporter aux besoins quantitatifs identifiés dans l'orientation 1.2.

L'orientation 1.2 comprend des prescriptions quantifiées⁵ relatives à :

- La production totale de logements en volume
- la production de logements locatifs sociaux (LLS), en proportion de cette production ainsi qu'une préconisation en matière de production de logements locatifs sociaux (LLS) en volume.

L'orientation 1.3 fixe une proportion de logements à produire en réinvestissement urbain, des objectifs de densité et de consommation foncière.

Il y a une volonté dans le SCoT de CCA de ne pas dissocier habitat et formes urbaines qu'il faudra prendre en charge dans l'élaboration du PLH.

⁴ La méthode suivie pour établir les objectifs d'accueil et de construction de logements est détaillée en dans le glossaire.

⁵ La méthode de fixation des objectifs quantifiés est détaillée en annexe.

Tableau de synthèse des prescriptions du DOO en matière de logements et d'habitat

Prescriptions des Orientations I.2 et I.3

Préconisations

Logement

Habitat

	Hausse population	Nb de résidences principales à produire	Dont LLS %	dont en réinvestissement urbain %	Densité moyenne (sur période SCoT) lgts/ha	Surface consommable* ha	Conso foncière habitat		Conso foncière activités/infrastructures	Nb LLS à produire	Nb Logts à produire en réinvestissement urbain
							ha	/an			
CCA		6220	18%			780	514	26	266	1145	
Famille 1	4 500	4 000	20%	25%	25		290		181	800	1000
Concarneau		2400	20%				166		111	480	600
Trégunc		800	20%				62		35	160	200
Rosporden		800	20%				62		35	160	200
Famille 2	1800	1500		15%	20		144		48	275	225
Elliant		500	20%				48		16	100	75
Melgven		500	20%				48		16	100	75
Saint -Yvi		500	15%				48		16	75	75
Famille 3	1000	600	10%	15%	20		62		32	60	90
Nevez		300	10%				31		16	30	45
Pont Aven		300	10%				31		16	30	45
Famille 4	150	120	8%	10%	12		18		5	10	12
Tourc'h		120	8%				18		5	10	12

Source : DOO – Document de travail – janvier 2012, SCoT CCA

Constats

- ⇒ Une production de 6 220 résidences principales à l'horizon 2030
Dont 18 % de logements locatifs sociaux et 20 % en réinvestissement urbain.
- ⇒ Une répartition des logements selon quatre familles de communes

Enjeux

- La prise en compte des objectifs définis dans le SCoT sur les 6 ans du PLH.

3. La situation du parc de logements

3.1. Un parc de logements en expansion

En 2008, Concarneau Cornouaille Agglomération comptait 29 660 logements et représentait 14,9 % du parc de logements du Pays de Cornouaille.

Nombre de logements par type

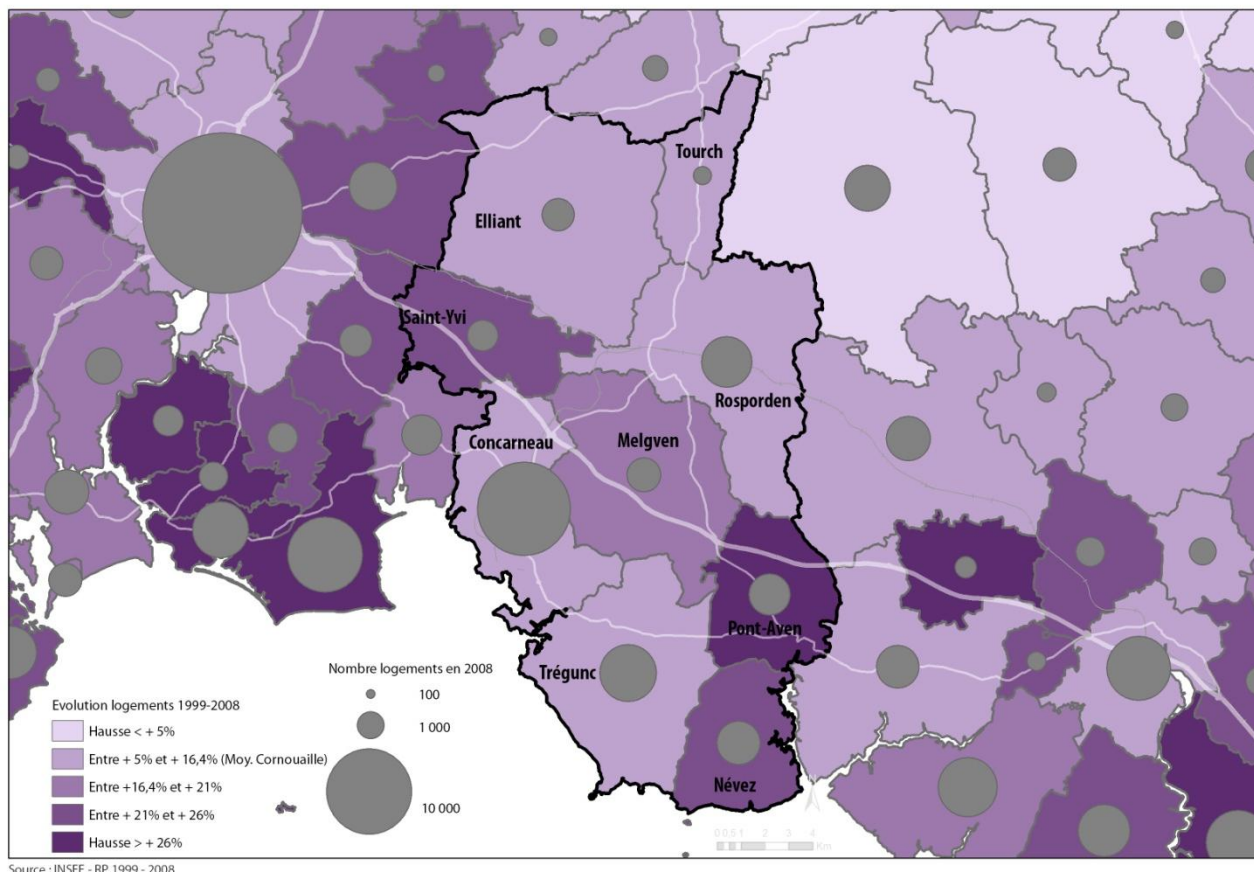
	1999				2008			
	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Total	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Total
Concarneau	8 776	1 234	573	10 583	9 742	1 529	821	12 092
Elliant	1 056	86	120	1 262	1 218	76	126	1 420
Melgven	1 178	101	41	1 320	1 363	126	68	1 557
Névez	1 123	918	79	2 120	1 293	1 250	88	2 631
Pont-Aven	1 314	213	117	1 644	1 389	568	341	2 298
Rosporden	2 740	193	193	3 126	3 092	147	269	3 509
Saint-Yvi	915	70	57	1 042	1 116	65	101	1 281
Tourc'h	329	45	37	411	383	46	30	459
Trégunc	2 629	1 122	144	3 895	3 047	1 141	226	4 414
CCA	20 060	3 982	1 361	25 403	22 642	4 948	2 070	29 660
	79,0%	15,7%	5,4%		76,3%	16,7%	7,0%	
Pays de Cornouaille	133 853	27 300	9 622	170 775	150 907	35 040	12 794	198 741
Finistère	359 502	54 488	25 549	439 539	398 658	67 124	31 753	497 535

Source : INSEE - Recensement de la population - Exploitations principales & Dénombrements, 1999, 2008

La construction a été particulièrement dynamique sur la période 1999-2008 (+ 1,7 % par an), à un rythme légèrement plus soutenu que dans le département ou en région (respectivement + 1,4 % et 1,6 %).

	Evolution 1999-2008			
	RP	RS	LV	Total
Concarneau	11%	24%	43%	14%
Elliant	15%	-12%	5%	13%
Melgven	16%	25%	66%	18%
Névez	15%	36%	12%	24%
Pont-Aven	6%	167%	192%	40%
Rosporden	13%	-24%	40%	12%
Saint-Yvi	22%	-7%	76%	23%
Tourc'h	16%	3%	-20%	12%
Trégunc	16%	2%	57%	13%
CCA	13%	24%	52%	17%
Pays de Cornouaille	13%	28%	33%	16%
Finistère	11%	23%	24%	13%

Source : INSEE - Recensement de la population - Exploitations principales & Dénombrements, 1999, 2008



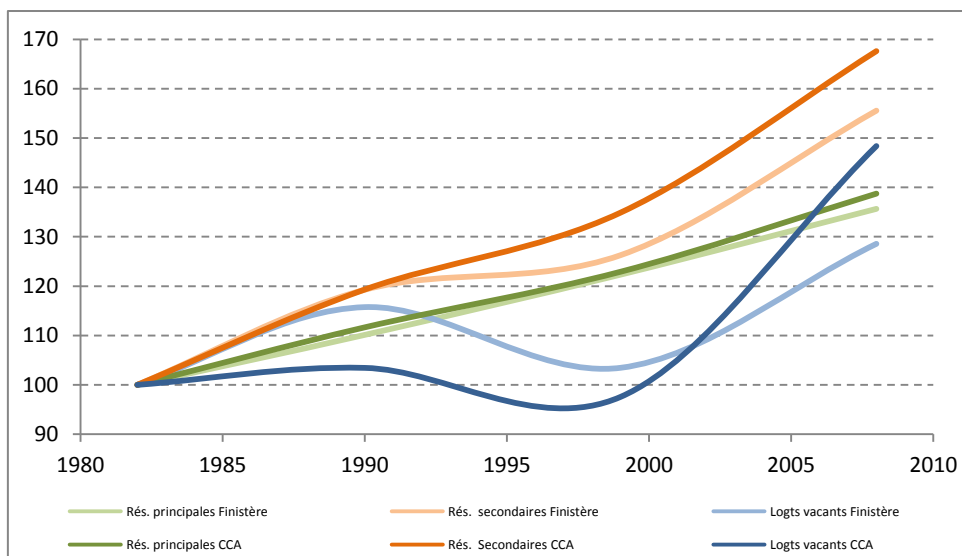
En 2008, la commune de Concarneau comptait à elle seule plus de 12 000 logements, et pesait pour plus de 40 % du parc de CCA. Sa progression sur la période reste toutefois en deçà de celle de l'agglomération.

Entre 1999 et 2008, les communes ayant connu la plus forte hausse du nombre de logements sont incontestablement celles de Pont-Aven, de Névez, et Saint-Yvi (quand bien même seule la commune de Saint-Yvi présente une croissance démographique significative). Cette dernière connaissait déjà un développement conséquent sur la période précédente avec le phénomène de périurbanisation de Quimper.

3.2. Une hausse continue des résidences secondaires

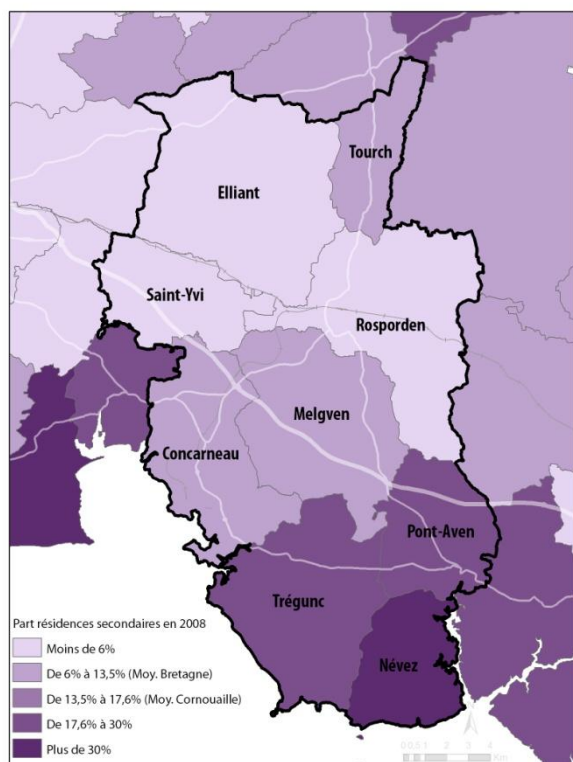
En 2008, **Concarneau Cornouaille comptait près de 4 950 résidences secondaires, soit 16,7 % du parc total de logements**. Elles étaient ainsi presque 5 fois plus nombreuses qu'en 1968. La forte hausse de ce segment, nettement plus rapide qu'aux autres échelons géographiques, demeurait sur la dernière décennie comme une tendance lourde du territoire (+ 24 % entre 1999 et 2008, contre 17 % pour l'ensemble du parc de logements). Ainsi, **sur une période de 40 ans, 65 % du poids des nouveaux logements correspondait à des résidences secondaires**. Rien ne permet d'affirmer qu'on enregistre depuis une inversion brutale de cette tendance.

Evolution de la structure du parc de logements et des résidences secondaires sur CCA (Base 100 en 1982)



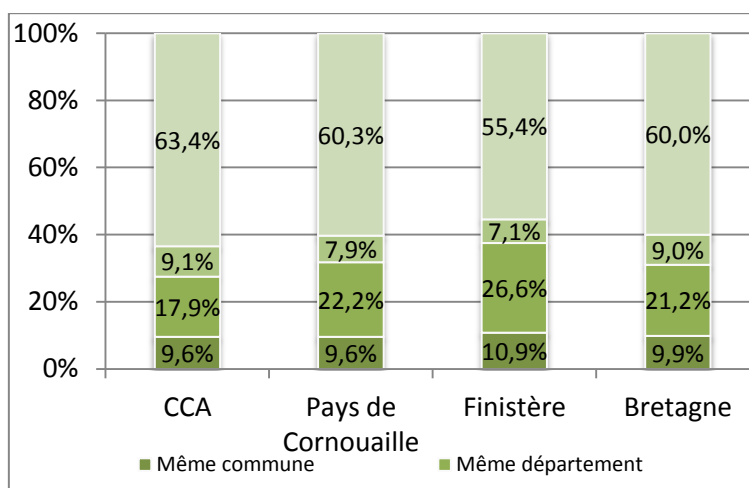
Source : INSEE - Recensement de la population - Exploitations principales

Part de résidences secondaires 2008



Logiquement, c'est sur le littoral et le bord de la côte que l'on retrouve les résidences secondaires les plus nombreuses. Si environ 13 % des logements de Concarneau sont des résidences secondaires, elles représentent quasiment 1 logement sur 2 à Névez, et environ 1 logement sur 4 à Trégunc et Pont-Aven. Dans cette dernière commune, le nombre de résidences secondaires avait quasiment triplé au cours de la dernière décennie. A contrario, les communes du Nord de l'agglomération qui en comptent relativement peu (moins de 6 % à Rosporden, Saint-Yvi et Eliant) voient leur nombre reculer depuis la fin des années 90.

Origine des propriétaires de résidences secondaires



Source : MEDDTL - Filocom d'après la DGFIP - 2010

Les propriétaires de résidences secondaires dans la communauté sont pour plus de 63 % d'entre eux non bretons. Cette proportion est plus élevée dans l'EPCI qu'en moyenne aux autres échelons de référence. Elle atteint même près de 75 % à Névez. A contrario, 1/3 des résidences secondaires de Concarneau appartiennent à des finistériens, 37 % pour Rosporden, plus de 30 % sur Elliant. La commune de Pont-Aven est quant à elle caractérisée par une surreprésentation des propriétaires de résidences secondaires bretons non finistériens. Enfin et dans l'ensemble environ 10 % des résidences secondaires d'une commune appartiennent à des ménages qui habitent déjà la commune.

3.3. La vacance du parc privé

Près de 60 % des logements vacants localisés à Concarneau et Pont-Aven

Au recensement INSEE 2008, **CCA comptait 2 053 logements vacants, soit 7 % du parc de logements, en augmentation depuis 1999 et légèrement supérieur à la moyenne bretonne (6,2 %) et Finistérienne.** Plus de 69 % de ces logements étaient des maisons individuelles. Que ce soit en individuel ou en collectif, la grande majorité (plus de 70 %) est a priori particulièrement énergivore (datant d'avant le premier choc pétrolier). En complément, plus de 40 % du parc est particulièrement ancien (d'avant 1949). Si concernant l'individuel, les logements vacants correspondent tout autant à des petits que les grands logements, les appartements vacants répondent en très grande majorité à du T2 ou du T3.

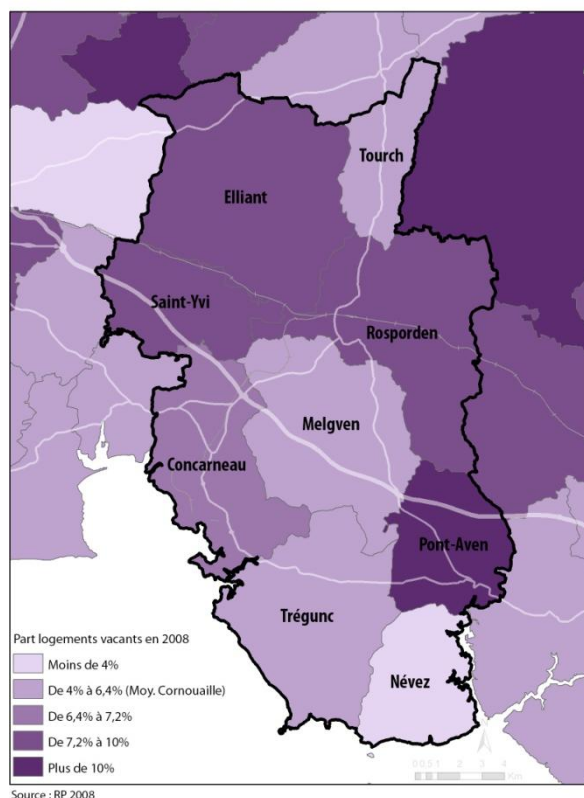
La structure du parc de logements vacants

communes	logts vacant / Total logements	Maisons	appartements	total	%/total
Concarneau	6,8%	403	409	812	40%
Elliant	8,9%	114	11	125	6%
Melgven	4,4%	66	2	68	3%
Névez	3,4%	80	8	88	4%
Pont-Aven	14,9%	251	90	341	17%
Rosporden	7,7%	207	57	264	13%
Saint-Yvi	7,9%	92	9	101	5%
Tourch	6,5%	NC	NC	30	1%
Trégunc	5,1%	192	32	224	11%
Concarneau Cornouaille	7,0%	1 405	618	2 053	100%

Source : INSEE - Recensement de la population 2008

Quantitativement, les logements vacants concernent prioritairement la « ville-centre » avec autant d'appartements que de maisons. Cette situation est rationnelle de par la structure du parc de cette commune qui concentre par ailleurs l'essentiel des appartements de l'agglomération.

Part de logements vacants 2008



Selon le recensement de la population **Pont-Aven se caractérise par une très forte vacance, avec 15 % des logements de la commune, soit 3 fois plus qu'en 1999.** D'après les données Filocom 2010, ce nombre est nettement plus faible (185 logements). Elle reste cependant très élevée, représentant plus de 10 % du parc de logements. La durée de vacance moyenne dans cette commune, de 3 ans, n'apparaît guère différente de celle d'autres communes. A l'échelle de la communauté, elle se situe à un niveau comparable à celle du Finistère ou de la Bretagne.

Si plus de 40 % de la vacance est inférieure à 1 an, elle est également inférieure à deux ans pour 70 % des situations. En élément de comparaison, le marché d'une agglomération située à proximité, telle Quimper Communauté, enregistre quant à lui une plus forte rotation de moins d'un an avec plus de 50 % de la vacance totale.

Toutes proportions gardées, **la vacance des communes plus littorales apparaît plus faible,** tout particulièrement sur Névez, Melgven et Trégunc avec moins de 4 % du parc. Concernant ces deux dernières communes, près de la moitié des logements vacants le sont depuis moins d'un an, illustrant une vacance essentiellement de rotation.

Répartition des logements vacants selon la durée de vacance en 2010

Commune	Part logements vacants	< 1 an	1 à 2 ans	> 2 ans	Durée Moyenne
Concarneau Cornouaille	1 998	831	556	611	
Concarneau	7,3%	43,1%	30,3%	26,7%	1,9
Elliant	10,4%	35,2%	15,7%	49,1%	4,7
Melgven	3,9%	48,4%	26,6%	25,0%	2,6
Névez	3,8%	40,8%	36,7%	22,4%	1,8
Pont-Aven	9,8%	34,1%	31,9%	34,1%	3,0
Rosporden	8,2%	40,4%	24,5%	35,0%	3,1
Saint-Yvi	4,7%	44,3%	24,6%	31,1%	3,1
Tourch	6,7%	33,3%	33,3%	33,3%	4,2
Trégunc	3,6%	48,8%	22,8%	28,4%	2,8
Concarneau Cornouaille	6,6%	41,6%	27,8%	30,6%	2,6

Source : MEDDTL - Filocom d'après la DGFIP - 2010

La vacance de long-terme

Si de multiples facteurs peuvent contribuer à expliquer la problématique générale de la vacance, des problématiques locales de rotation, **il convient avant tout de s'attarder sur celle à caractère structurel de plus**

de 5 ans représentant plus de 370 logements, voire de plus de 10 ans (43 % des logements vacants depuis plus de 5 ans). Cette vacance est celle qui est susceptible de dégrader le plus le patrimoine existant. **C'est aussi celle qui est la plus difficile à résorber.**

Elle représente à elle seule plus de 20 % de la vacance totale, sauf sur Concarneau (13 %). Elle est particulièrement importante sur Elliant et Rosporden, pesant respectivement pour 37 % et 25 %.

Nombre de logements vacants plus de 5 ans

Commune	Logements vacants	5-9 ans		10 ans et +		5 ans et +	
		Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Concarneau	922	84	9%	34	4%	118	13%
Elliant	159	22	14%	37	23%	59	37%
Melgven	64	s	s	s	s	s	s
Névez	98	s	s	s	s	s	s
Pont-Aven	185	18	10%	20	11%	38	21%
Rosporden	314	42	13%	37	12%	79	25%
Saint-Yvi	61	s	s	s	s	s	s
Tourch	33	s	s	s	s	s	s
Trégunc	162	20	12%	17	10%	37	23%
Concarneau Cornouaille	1 998	210	11%	167	8%	377	19%

Source : MEDDTL - Filocom d'après la DGFIP - 2010

Les données Filocom nous renseignent également sur les propriétaires de logements vacants. Sur Concarneau Cornouaille, **près de 47 % des propriétaires de logements vacants habitent eux-mêmes au sein de la commune où se situe le logement vacant.** Cette proportion est particulièrement forte sur CCA (41 % dans l'ensemble de la Bretagne). Elle atteint même plus de 50 % à Tourc'h, Pont-Aven, Rosporden et Elliant, c'est-à-dire les communes où l'on a remarqué la plus forte et plus longue vacance moyenne. Notons d'autre part la particularité de la ville-centre Concarneau, où plus de 20 % des logements vacants appartiennent à des non bretons.

Inventaire des propriétés dégradées et de la vacance

En complément de ces éléments, il convient de faire référence à l'étude pré-opérationnelle d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) qui a été confiée en 2009 au Bureau d'études Citémétrie. Un diagnostic particulièrement détaillé et portant sur les situations de bâti dégradé a été élaboré sur l'ensemble des communes de la communauté d'agglomération. Plus de 340 immeubles ont ainsi été repérés, dont 133 sur la commune de Concarneau. Sur la base de ce travail d'inventaire, **environ 1 logement sur deux, soit plus de 150 immeubles étaient vacants.** 83 % d'entre eux correspondait à de l'individuel. Ces immeubles concernaient plus directement **Concarneau (49), Rosporden (29), Pont-Aven et Elliant (23 chacune).**

Dans le cadre de la stratégie proposée pour l'OPAH 2010-2015, dont un des thèmes vise à inciter à la remise sur le marché des logements vacants situés en centre-ville de Concarneau et centres-bourgs des communes rurales, l'opérateur évoquait l'intérêt que pouvait revêtir la mobilisation complémentaire de l'outil fiscal. Comme le permet la loi portant Engagement National pour le Logement (ENL, 2006), la cible visée traite plus directement les logements vacants de plus de cinq ans, à travers l'instauration d'une Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV). **La commune de Concarneau a adopté cette disposition fiscale depuis fin 2011.**

3.4. Une prépondérance de logements individuels

Le parc de CCA est avant tout un parc de maisons individuelles. Elles représentent **78 % des logements.** Cette proportion atteignant même plus de 90 % dans la très grande majorité des communes. **Seules 3 communes présentent une part plus importante de logements collectifs.** A Concarneau, près de 4 logements sur 10 sont des appartements, seulement 15 % à Rosporden et 14 % à Pont-Aven. Au cours de la décennie et excepté sur Névez, les communes ont toutes enregistré une très légère évolution de la part en collectif dans leur parc de logements entre 1999 et 2008. Toutefois, cette progression reste de faible ampleur, et moins accentuée que dans les EPCI voisins (Quimperlé, Fouesnantais, Glazik...).

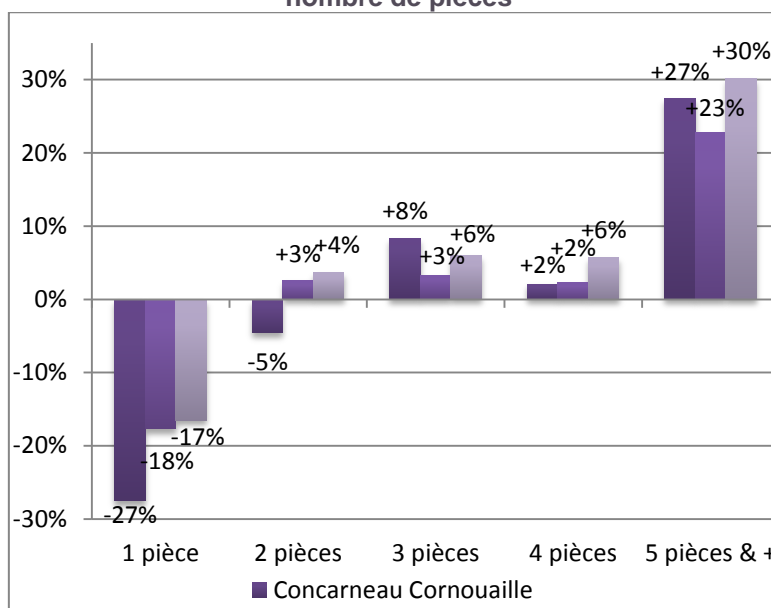
Evolution du parc de logements entre 1999 et 2008

	Résidences principales			Résidences principales 1999		Résidences principales 2008	
	1999	2008	Evolution	Individuel	Collectif	Individuel	Collectif
Concarneau	8 776	9 742	+11,0%	63,6%	36,4%	62,6%	37,4%
Elliant	1 056	1 218	+15,3%	96,2%	3,8%	95,0%	5,0%
Melgven	1 178	1 363	+15,7%	96,7%	3,3%	96,2%	3,8%
Névez	1 123	1 293	+15,2%	95,8%	4,2%	94,2%	5,8%
Pont-Aven	1 314	1 389	+5,7%	89,3%	10,7%	88,7%	11,3%
Rosporden	2 740	3 092	+12,9%	87,7%	12,3%	84,8%	15,2%
Saint-Yvi	915	1 116	+21,9%	93,6%	6,4%	91,2%	8,8%
Tourc'h	329	383	+16,3%	98,2%	1,8%	97,7%	2,3%
Trégunc	2 629	3 047	+15,9%	95,6%	4,4%	91,6%	8,4%
Concarneau Cornouaille	20 060	22 642	+12,9%	80,2%	19,8%	78,7%	21,3%
Pays de Cornouaille	133 853	150 907	+12,7%	80,2%	19,8%	78,4%	21,6%
Finistère	359 502	398 658	+10,9%	73,6%	26,4%	73,2%	26,8%

Source : INSEE - Recensement de la population - Exploitations principales

Plus de la moitié du parc de résidences principales de Concarneau Cornouaille possède 5 pièces ou plus. Si cette proportion est légèrement inférieure à la moyenne cornouaillaise (51,4 %), elle est nettement plus forte que dans l'ensemble de la Bretagne (46,8 %). Elle est également, à l'instar des autres échelons géographiques en forte augmentation : leur nombre a connu une hausse de 27 % entre 1999 et 2008.

Evolution des résidences principales entre 1999 et 2008 selon le nombre de pièces, répartition selon le nombre de pièces



Source : INSEE - Recensement de la population - Exploitations principales

A contrario, les volumes d'1 pièce et de 2 pièces ont respectivement diminué de 27 % et 5 %. Notons que CCA présente la plus forte baisse des logements d'une pièce (10 points de plus qu'en moyenne régionale), et que c'est le seul périmètre qui voit ses logements 2 pièces diminuer, alors que le Finistère et la Bretagne observe des légères hausses de 3 % et 4 %. Concarneau se caractérise par une forte présence des petits logements, avec plus de 14 % de son parc de résidences principales contenant seulement 1 ou 2 pièces. Cette proportion est conforme à la moyenne régionale.

Avec globalement près d'1 résidence principale sur 10 possédant une ou deux pièces, Concarneau Cornouaille propose plus de petits logements que les EPCI voisins du Fouesnantais, du Glazik ou de Quimperlé.

3.5. Le statut d'occupation des résidences principales

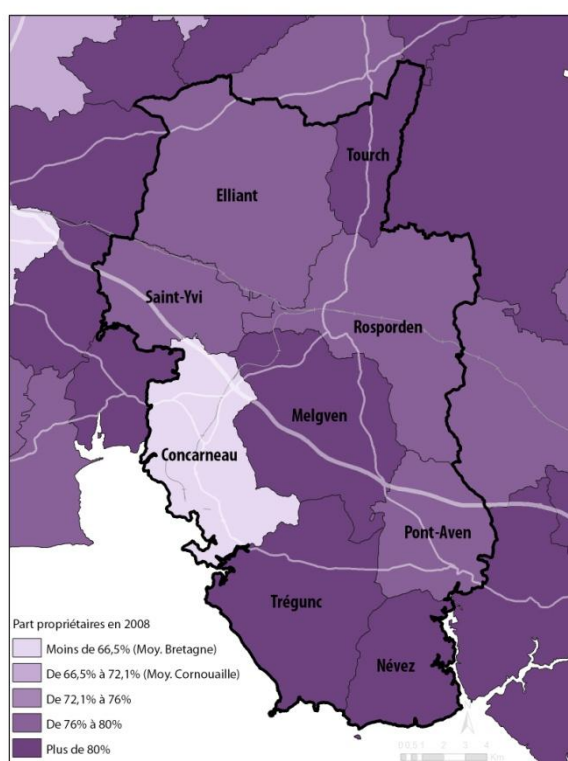
Statut d'occupation des résidences principales et évolution

	Nombre résidences principales 2008	Part propriétaires 2008	Part locataires privés 2008	Part locataires HLM 2008	Part logés gratuit 2008	Evolution 99-08 Nb propriétaires	Evolution 99-08 Nb locataires privés	Evolution 99-08 Nb locataires HLM
Concarneau	9 742	61,5%	17,4%	19,4%	1,7%	+12,3%	-1,0%	+30,4%
Elliant	1 218	78,7%	13,4%	6,5%	1,4%	+21,4%	+19,9%	+25,4%
Melgven	1 363	87,7%	8,2%	2,6%	1,5%	+17,3%	+20,0%	+109,8%
Névez	1 293	84,9%	7,8%	5,0%	2,3%	+12,6%	+47,9%	+242,4%
Pont-Aven	1 389	76,5%	13,4%	7,6%	2,4%	+8,9%	+3,1%	+38,4%
Rosporden	3 092	76,7%	16,4%	5,7%	1,3%	+16,0%	+24,6%	+7,4%
Saint-Yvi	1 116	79,3%	9,4%	10,2%	1,2%	+25,9%	+11,0%	+45,4%
Tourch	383	81,8%	11,1%	4,8%	2,3%	+26,2%	+1,5%	+31,5%
Trégunc	3 047	81,9%	12,4%	3,7%	2,0%	+16,1%	+29,9%	+60,0%
Concarneau Cornouaille	22 642	72,3%	14,5%	11,4%	1,7%	+15,0%	+8,7%	+33,0%
Pays de Cornouaille	150 907	72,1%	16,4%	9,5%	1,9%	+15,7%	-27,5%	+18,3%
Finistère	398 658	69,6%	19,0%	9,6%	1,8%	+15,6%	+7,3%	+6,3%
Bretagne	1 382 930	66,5%	21,7%	10,1%	1,7%	+19,6%	+11,7%	+6,5%

Source : INSEE - Recensement de la population - Exploitations principales 1999 et 2008

Des propriétaires nombreux et en augmentation

Part des résidences principales occupées par des propriétaires en 2008



En 2008, sur 22 642 résidences principales dénombrées, **72,3 % des résidents de CCA étaient propriétaires de leur logement** (71 % en 1999). Cette proportion va de 62 % à Concarneau à 88 % à Melgven. Dans les trois communes concernées par la périurbanisation, cette proportion est passée de 15 % (en moyenne) en 1999 à 21 % à Tourc'h et même 26 % à Elliant, et Saint-Yvi en 2008.

Un parc locatif, équilibré entre secteur privé et public, qui accueille un résident sur quatre

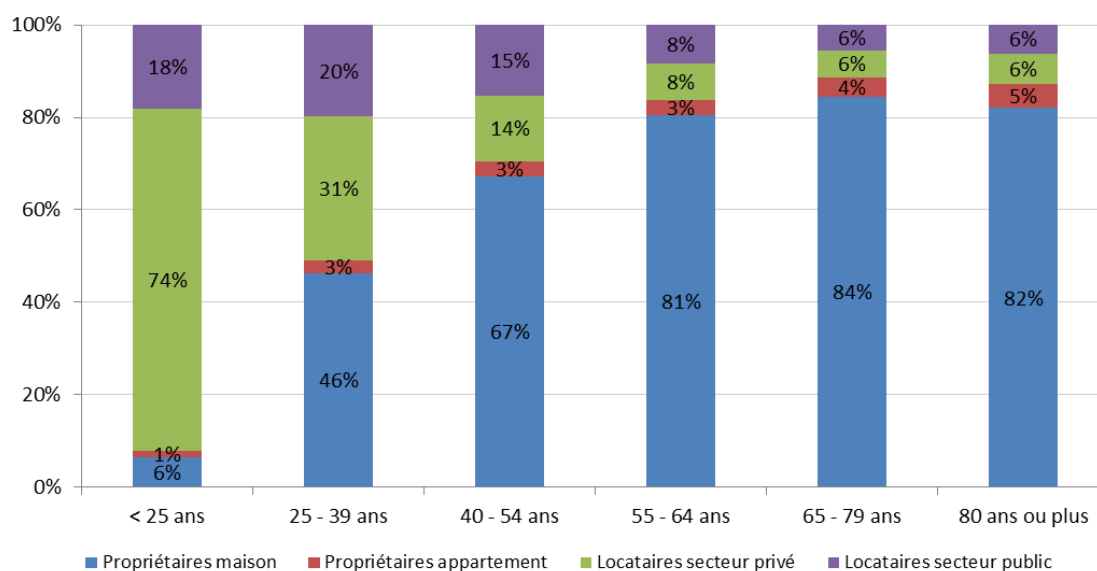
Le parc locatif occupé représente 5 880 résidences principales soit 26 % du parc, une part correspondant à la moyenne cornouaillaise. Il se répartit également de manière plus équilibrée **entre le secteur privé pour 56 % et le secteur public pour 44 %** (contre 32 % et 68 % respectivement dans le Pays de Cornouaille).

	Résidences principales 2008	Locataires		Dont privé		Dont public	
		Nb	%	Nb	%	Nb	%
Concarneau	9 742	3 584	36,8%	1 696	47,3%	1 888	52,7%
Elliant	1 218	242	19,9%	163	67,4%	79	32,6%
Melgven	1 363	147	10,8%	112	75,8%	36	24,2%
Névez	1 293	166	12,8%	101	60,7%	65	39,3%
Pont-Aven	1 389	292	21,0%	187	64,0%	105	36,0%
Rosporden	3 092	681	22,0%	506	74,3%	175	25,7%
Saint-Yvi	1 116	218	19,5%	104	47,9%	113	52,1%
Tourc'h	383	61	15,9%	43	69,8%	18	30,2%
Trégunc	3 047	490	16,1%	378	77,1%	112	22,9%
Concarneau	22 642	5 880	26,0%	3 289	55,9%	2 591	44,1%
Pays de Cornouaille	150 907	39137	25,9%	24 799	63,4%	14 338	36,6%
Finistère	398 658	114 315	28,7%	75 915	66,4%	38 400	33,6%

Source : INSEE - Recensement de la population - Exploitations principales

Les locataires HLM représentent à peine 12 % des résidents mais ont connu une très forte hausse (+ 33 %) entre 1999 et 2008 tandis que la part des locataires du secteur privé, environ 15 % des résidents, connaît une évolution faible en volume. Dans l'ensemble du Pays de Cornouaille, le nombre de locataires HLM a fortement augmenté à l'inverse des locataires du secteur privé.

Statuts d'occupation par classe d'âges



Source : INSEE -

Recensement de la population - Exploitations principales - 2008

3.6. La situation énergétique du parc de logement

Ces éléments sont extraits du Plan Climat Energie du pays de Cornouaille.

La loi portant Engagement National pour l'Environnement (2006), dite loi « grenelle 2 », impose aux communautés d'agglomération et aux communautés de communes de plus de 50 000 habitants la réalisation d'un bilan des émissions des gaz à effet de serre et l'élaboration d'un plan Climat Energie Territorial avant décembre 2012. CCA s'est donc engagée dans cette démarche.

Ce plan climat consiste à l'élaboration d'un projet territorial de développement durable, dont la finalité est la lutte contre le changement climatique. Il comporte :

- Les objectifs stratégiques et opérationnels de la collectivité afin d'atténuer et lutter efficacement contre le réchauffement climatique et de s'y adapter,
- Le programme des actions à réaliser afin notamment d'améliorer l'efficacité énergétique, d'augmenter la production d'énergie renouvelable et de réduire l'impact des activités en termes d'émissions de gaz à effet de serre, conformément aux objectifs issus de la législation européenne relative à l'énergie et au climat,
- Un dispositif de suivi et d'évaluation des résultats.

Le Plan Climat Energie vise deux objectifs:

1. Limiter l'impact du territoire sur le climat, par une politique d'atténuation (réduction des gaz à effet de serre)
2. Réduire la vulnérabilité du territoire vis-à-vis des changements engagés par une politique d'adaptation (gestion des risques).

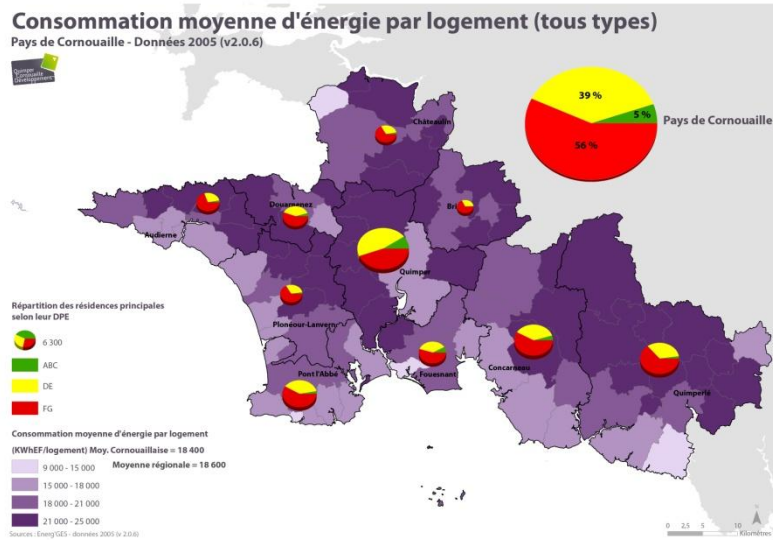
La consommation énergétique de CCA, tous secteurs confondus (bâtiment / transport / industrie) représente 14 % de la consommation énergétique de la Cornouaille. CCA **est donc le troisième territoire consommateur d'énergie dans le Pays de Cornouaille** après Quimper Communauté et le Pays de Quimperlé. Lorsqu'on rapporte cette consommation énergétique au nombre d'habitant, CCA est dans la moyenne de la consommation énergétique Cornouaillaise avec 35 544 kWh énergie primaire⁶ par habitant et 25 680 kW énergie finale par habitant.

L'habitat : le premier secteur consommateur d'énergie

La répartition des consommations moyennes par logement présente les secteurs où l'on constate une consommation moins élevée : les secteurs littoraux et le secteur de Quimper. Les espaces ruraux, où le bâti est plus ancien, sont les secteurs les plus énergivores.

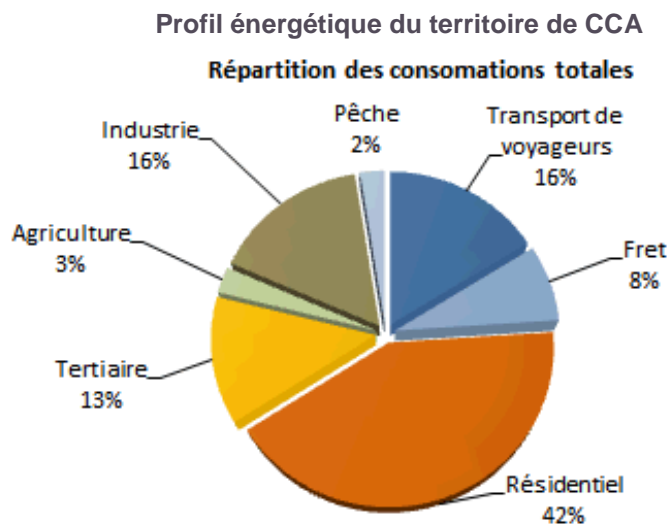
Cette situation s'explique par une production de logements plus importante ces dernières années sur les secteurs littoraux. Cette production récente, respectant les réglementations thermiques, est donc moins consommatrice d'énergie.

⁶ Energie Primaire : Energie nécessaire pour fournir l'énergie finale que nous consommons. La différence équivaut aux pertes essentiellement sous forme de chaleur, liées à la transformation de la chaleur en électricité et au transport d'électricité



Sources : données Ener'GES- 2005

Le graphique ci-dessous met en évidence la part importante du secteur résidentiel dans la consommation énergétique. Sur CCA, l'habitat concentre 42 % de l'énergie consommée. Cette part de la consommation énergétique dans le résidentiel est supérieure aux valeurs du Pays de Cornouaille (36 %).

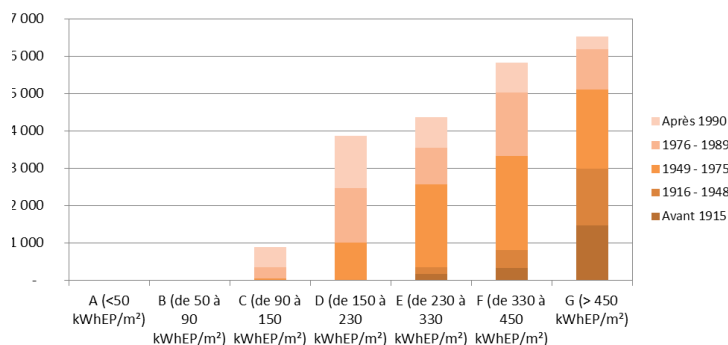


Sources : Données Ener'Ges 2005

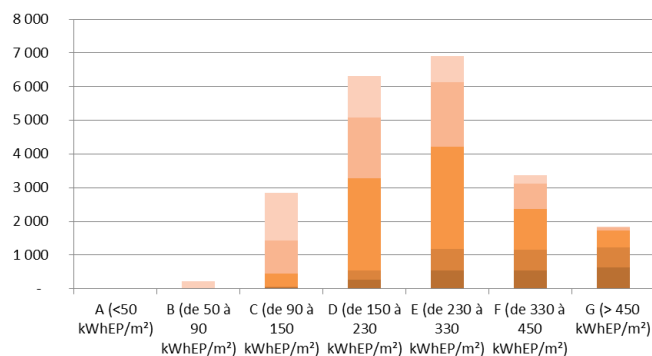
La performance énergétique des logements

La répartition du parc de logement en fonction de l'étiquette énergie du Diagnostic de Performance Energétique permet d'évaluer le niveau de performance thermique du parc existant. Cette étiquette comporte 7 classes de A à G : la classe A correspondant à la meilleure performance et la classe G la plus mauvaise.

Répartition des résidences principales selon la période de construction et le DPE - Méthode 3CL



Répartition des résidences principales selon la période de construction et le DPE - Méthode "facture"



Sources : données Ener'GES- 2005

La base de données Ener'GES utilise 2 méthodes de calcul pour évaluer la performance énergétique : la Méthode 3CL et la Méthode Facture (Définitions en page 88). Si celles-ci ne fournissent pas exactement les mêmes résultats, elles témoignent cependant, de l'important potentiel de réhabilitation thermique du parc de logements existants sur CCA.

	Méthode 3CL	Méthode Facture
Part des logements classés en étiquette E, F et G	78 %	56 %
Part des logements classés en étiquette F et G	57 %	24 %
Part des logements classés en étiquette G	30 %	8,5 %

Il convient de nuancer les données issues de la méthode « Facture ». En effet, un ménage modeste qui ne chauffe pas ou très peu son logement faute de moyens financiers aura nécessairement une faible consommation d'énergie.

Dans la mesure où la construction de bâtiments neufs performants énergétiquement ne représente chaque année que 1 à 1,5 % du parc existant, **l'enjeu véritable est bien la rénovation thermique des bâtiments anciens**. De plus, la loi Grenelle 2 a fixé un objectif de diminution de 38 % de la consommation énergétique du parc bâtiment à l'horizon 2020.

Les énergies consommées dans le parc de logement

L'électricité et le fioul sont les deux principales sources d'énergie pour le secteur résidentiel. Elles représentent 68 % de l'énergie consommée.

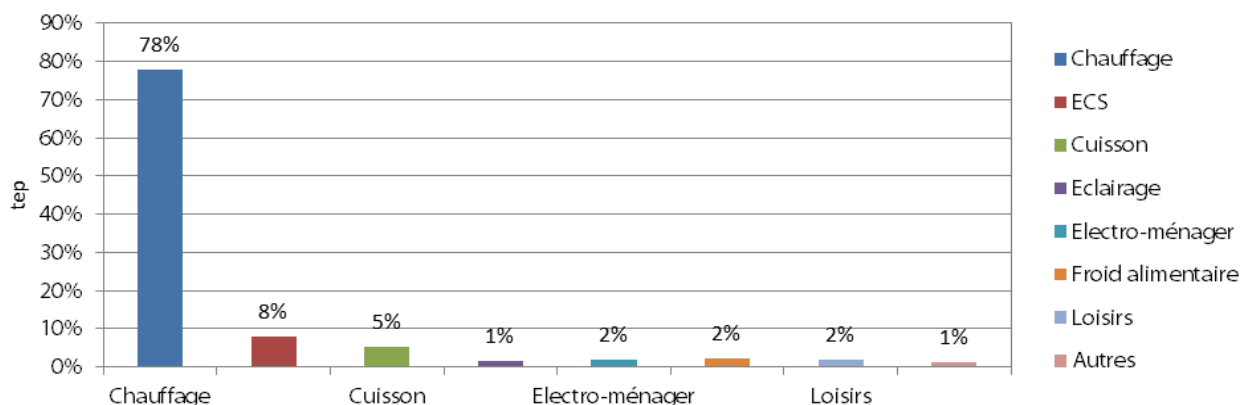
Répartition des consommations par énergie dans le secteur résidentiel

	Fioul	Electricité	Gaz naturel	Bois	GPL
CCA	38 %	30 %	16 %	12 %	5 %

Le chauffage représente 78 % de la consommation énergétique dans l'habitat.

91 % des consommations énergétiques résidentielles totales satisfont un besoin de production de chaleur : 78 % pour le chauffage, 8 % pour l'Eau Chaude Sanitaire et 6 % pour la cuisson.

Bilan des consommations d'énergie finale par secteur sur CCA



ECS : Eau Chaude Sanitaire.

Sources : données Ener'GES- 2005.

L'énergie dissipée pour le chauffage dans un logement correspond, en simplifiant la problématique, aux pertes d'énergie par les parois (murs toiture et vitrages) et par la ventilation (et/ou défaut d'étanchéité en fonction de l'époque de construction) :

La première réglementation thermique (RT) est apparue en 1975, suite au premier choc pétrolier de 1974. Par la suite, les critères ne cessent de se renforcer jusqu'à la RT 2005, actuellement en application. La RT 2012, applicable depuis le 1^{er} janvier 2013, prévoit une diminution moyenne par 3 des consommations d'énergie primaire des logements neufs par rapport à la RT 2005.

Ces éléments confortent la nécessité de poursuivre l'action sur la réhabilitation du parc ancien (sensibilisation et information sur les travaux à réaliser, aides financières...).

3.7. Les logements potentiellement indignes

Définition

Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) a été défini par le Ministère du Logement selon un ensemble d'indicateurs permettant d'identifier des secteurs à risque. Il regroupe le parc de logements des catégories cadastrales 6, 7 et 8 (de qualité médiocre voire délabrés) dénombrés par la DGI lors du recensement des propriétés⁷, qui sont aujourd'hui occupés par des ménages à bas revenus. On considère ainsi comme potentiellement indignes les logements de catégorie 6⁸ dont les occupants ont un revenu fiscal de référence inférieur à 70 % du seuil de pauvreté, ainsi que les logements de catégorie 7 et 8⁹ dont les occupants ont un revenu fiscal de référence inférieur à 150 % du seuil de pauvreté.

Au sein du parc potentiellement indigne, on appelle « noyau dur » les logements de catégorie 7 et 8 dont les occupants ont un revenu fiscal de référence inférieur à 70 % du seuil de pauvreté.

Répartition du PPPI et caractéristiques des occupants

Près de 1 000 logements sont classés dans le parc potentiellement indigne à Concarneau Cornouaille, soit 4,4 % des résidences principales. Ils sont relativement moins nombreux que dans l'ensemble du Finistère, où ils représentent 5 % des résidences principales. Parmi ces logements potentiellement indignes, les ¾ sont des logements de catégorie 6, soit 5 points de plus qu'en moyenne finistérienne. **Seuls 84 logements font partie du noyau dur des logements indignes.**

⁷ Ce recensement, effectué par la DGI en 1970, visait à établir des valeurs locatives de référence, servant de base au calcul d'une série de taxes (TH, TF...).

⁸ La catégorie cadastrale 6 correspond aux logements réunissant les caractéristiques suivantes : durabilité de construction moyenne, dimension des pièces réduites et absence de locaux d'hygiène.

⁹ La catégorie 7 correspond aux logements à la qualité de construction médiocre et la catégorie 8 aux logements à l'aspect dégradé.

Parc potentiellement indigne en 2007 et ses caractéristiques

LIBGEO	PPPI	PPPI 6	PPPI 78	Noyau dur	Pop PPPI	Part construction avant 1949	Part pers. réf. <=25 ans	Part pers. réf. >=60 ans
Concarneau	407	344	63	20	717	50,9%	7,1%	36,6%
Elliant	89	62	27	11	159	68,5%	s	58,4%
Melgven	55	33	22	s	90	78,2%	s	s
Névez	54	sa	s	s	75	66,7%	s	72,2%
Pont-Aven	91	64	27	s	153	68,1%	s	49,5%
Rosporden	126	88	38	s	238	60,3%	s	46,8%
Saint-Yvi	30	sa	s	s	56	73,3%	0,0%	63,3%
Tourc'h	30	16	14	s	53	66,7%	s	s
Trégunc	109	73	36	s	182	59,6%	0,0%	65,1%
Concarneau Cornouaille	991	745	246	84	1722	59,7%	3,8%	48,8%
Finistère	19763	13969	5794	1860	34479	63,0%	6,7%	44,3%

Source : FILOCOM 2007 - MEDDTL d'après DGFiP, traitement CD ROM PPPI Anah

La ville-centre de Concarneau regroupe à elle seule plus de 400 logements potentiellement indignes, soit plus de 41 % du PPPI de CCA. Mais, les communes d'Elliant, Tourc'h et Pont-Aven sont celles où il est le plus surreprésenté (respectivement 7,3 %, 7,8 % et 6,6 % des résidences principales).

Près de 60 % des logements potentiellement indignes ont été construits avant 1949, soit une proportion légèrement inférieure à la moyenne départementale. Elle atteint plus de 78 % à Melgven et plus de 73 % à Saint-Yvi, contre seulement 51 % à Concarneau. Concernant l'âge de la personne de référence des ménages occupant ce parc potentiellement indigne, près de 49 % sont âgées de plus de 60 ans, contre 44 % dans l'ensemble du Finistère. Cette proportion s'élève même à 72 % à Névez, 65 % à Trégunc, ou encore 63% à Saint-Yvi.

3.8. La situation des copropriétés

Concarneau Cornouaille compte 455 copropriétés regroupant 2204 résidences principales occupées, soit une taille moyenne d'environ 5 logements par copropriété. Concarneau réunit 77 % des copropriétés (et 82 % des résidences principales).

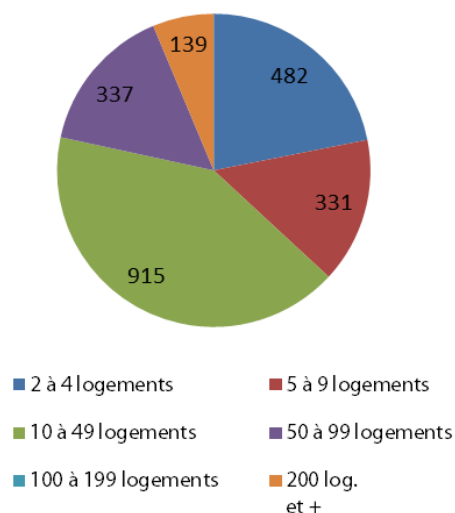
Nombre de copropriétés et de résidences principales occupées par commune

	Nombre de copropriétés	Nombre de résidences principales occupées	Part RP occupées par commune
Concarneau	349	1804	82%
Elliant	<11	s	s
Melgven	<11	s	s
Névez	15	20	1%
Pont-Aven	22	54	2%
Rosporden	33	157	7%
Saint-Yvi	s	s	s
Tourc'h	s	s	s
Trégunc	31	154	7%
Total CCA	455	2204	100%

"s" : secret statistiques (chiffre inférieur à 5)

Source : FILOCOM 2007 - MEDDTL d'après DGFiP, traitement CD ROM PPPI Anah

Nombre résidences principales par taille de copropriétés

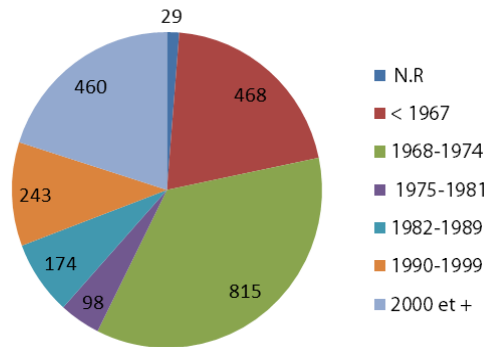


La plus grande part des logements en copropriétés sont réunis au sein de copropriétés de 10 à 49 logements tandis que les grandes copropriétés sont rares (une dizaine de copropriétés dépassent les 50 logements).

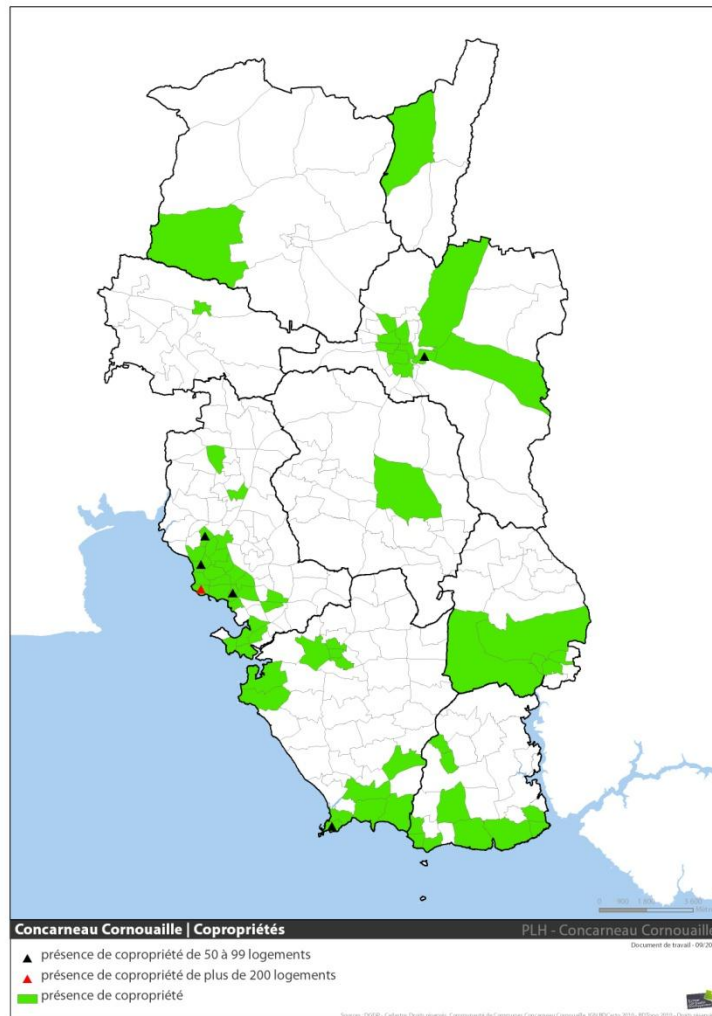
Caractéristiques des copropriétés et de leurs occupants

Dans le parc existant, la plupart des copropriétés ont été construites entre 1968 et 1974. On note un regain de la construction en copropriété sur la dernière décennie.

Répartition des copropriétés par âge de construction



Les copropriétés sont occupées à parts presque égales par des propriétaires occupants et par des locataires du secteur privé, et ce quelle que soit leur taille. Parmi les propriétaires occupants vivant en copropriété, les plus de 75 ans sont surreprésentés au regard de l'ensemble des propriétaires occupants (28 % au lieu de 21 %) tandis que les 40-59 ans sont sous-représentés (28 % contre 38 %).



Copropriétés et PPPI

Environ 150 à 200 résidences principales (7 à 9 % des résidences principales en copropriétés) sont classées dans le PPPI en 2010. Parmi celles-ci, au moins 124 sont situés à Concarneau, mais l'on en trouve également à Melgven, Pont-Aven, Rosporden et Trégunc.

Si ces logements relèvent principalement de la catégorie A1 – la moins alarmante, il est à signaler que **moins d'une vingtaine de logements, tous au sein de petites copropriétés (2 à 9 logements) font partie du noyau dur du PPPI.**

Dans l'étude pré-opérationnelle d'OPAH 2010-2015, Citémétrie a procédé à un repérage exhaustif du bâti dégradé en centre-bourg complété d'une enquête sociale. Il est constaté que le parc d'immeubles collectifs représente 25 % des immeubles dégradés et qu'ils sont concentrés à Concarneau, Rosporden et Pont-Aven.

Parmi les immeubles collectifs dégradés repérés, 25 % ont le statut de copropriété, à Concarneau et 15 % sur l'ensemble du territoire de CCA. Ces copropriétés dégradées sont principalement des immeubles ayant en moyenne 4 logements, en R+2, R+3, et n'ayant pour 2/5 d'entre elles pas bénéficié de travaux depuis plus de 10 ans.

Dans le cadre du partenariat avec l'ADIL et en lien avec l'OPAH, une formation a été proposée aux copropriétaires en avril 2012 afin de les informer sur le fonctionnement d'une copropriété (syndic, conseil syndical, règlement de copropriété...) et les financements mobilisables.

3.9. L'amélioration du parc privé

CCA a mené depuis 1998 une OPAH et trois PIG, participant à l'amélioration de l'habitat privé du territoire. Au cours de ces différents programmes et opérations (entre 1998 et 2008), **près de 1000 logements ont été réhabilités, soit 608 logements au profit de propriétaires occupants et 366 logements au profit de propriétaires bailleurs.**

Logements réhabilités entre 1998 et 2008 dans le cadre des OPAH et PIG

	Propriétaires Occupants	Propriétaires Bailleurs	Total
OPAH 1998-2000	285	197	482
PIG 2001-2003	206	156	362
PIG 2005	27	10	37
PIG 2007 -2008	90	3	93
PIG 2009-2010	135	14	149
Total 1998-2008	743	380	1123
Obj. OPAH 2010 -2015	450	35	485

Source : Concarneau Cornouaille Agglomération et Citémétrie

L'OPAH 2010-2015 a été mise en œuvre suite aux enjeux et actions dégagés lors de l'élaboration du PLH 2008-2013. L'étude pré-opérationnelle de cette OPAH, menée en 2009, a fait apparaître 4 enjeux partagés :

- L'adaptation des logements à l'âge et au handicap
- La lutte contre la précarité énergétique et l'habitat indigne
- La résorption de la vacance
- Le développement de l'offre locative en centre-bourg

Quelques enjeux plus spécifiques ont également été dégagés : maîtriser les enjeux sur le tissu commercial et ses impacts sur le parc de logements, mettre en place une opération de ravalement de façades, développer une offre locative adaptée aux besoins des jeunes ménages et familles, améliorer les parties communes des immeubles collectifs et en particulier des copropriétés et valoriser le patrimoine architectural d'exception.

Les aides de l'Anah évoluent selon les priorités et les objectifs déterminés par l'Etat et le Conseil général, délégataire des aides à la pierre. Depuis quelques années, la part des travaux finançables pour les propriétaires bailleurs est passée de 40 % à 10 %, les aides sont donc moins incitatives.

Au cours de l'OPAH 2010-2015, ce sont près de 450 propriétaires occupants et 35 propriétaires bailleurs qui devraient bénéficier de subvention pour la réhabilitation de leurs logements.

Constats

- ⇒ Un rythme de développement du parc de 470 logements par an depuis 10 ans .
Rythme supérieur à celui du Pays de Cornouaille et du Département.
- ⇒ Une forte progression des résidences secondaires (+100 résidences par an). Elles représentent 24 % du parc de logements et sont concentrées sur les communes littorales.
- ⇒ Une vacance de long terme localisée sur trois communes : Concarneau, Pont-Aven et Rosporden
- ⇒ Une prédominance de la maison individuelle (78 % du parc de logements).
- ⇒ Une majorité de propriétaires occupants sur CCA (72 %) ; plus de 80 % dans les communes hors Concarneau
- ⇒ Un noyau dur d'une vingtaine de logements en copropriétés en situation d'habitat potentiellement indigne

Enjeux

- La prise en compte du développement des résidences secondaires dans les communes littorales.
- L'adaptation au vieillissement pour le parc existant et la production à venir (anticiper l'adaptation dans la production).
- L'amélioration de la performance énergétique du parc ancien.
- La valorisation et le développement du parc locatif dans les centres-bourgs.
- La requalification du parc vacant notamment celui de longue durée.
- La résorption de l'habitat indigne.

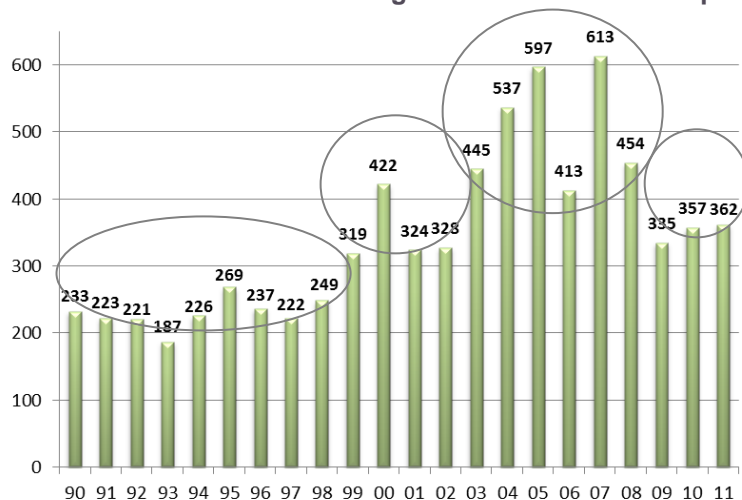
4. Les marchés de l'immobilier et du foncier

4.1. Une construction neuve plus dynamique qu'en Cornouaille

4.1.1. Une nette progression de la construction neuve depuis 2000, très dynamique entre 2003 et 2008, plus modérée depuis 2009

Le niveau de construction actuel, bien que plus faible qu'au milieu des années 2000, est nettement plus dynamique qu'au début et milieu de la décennie 90 et comparable au niveau observé début 2000.

Evolution des logements commencés depuis 1990 en date de prise en compte



On peut distinguer 4 périodes :

- de 1990 à 1998 : 230 logements mis en chantier par an en moyenne
- de 1999 à 2002 : près de 350 logements mis en chantier par an en moyenne
- de 2003 à 2008 : 510 logements mis en chantier par an en moyenne
- depuis 2009 : 350 logements mis en chantier par an en moyenne

Source : SOeS, Sitadel - Date prise en compte

Entre 1990 et 1998, Concarneau Cornouaille concentrait seulement 14 % des mises en chantier cornouaillaises. Sur les trois périodes les plus récentes, cette proportion se situe autour de 16 %. Le parc de CCA concentrant 14,8 % des logements de la Cornouaille, la production neuve est depuis le début des années 2000 plus dynamique sur CCA qu'en moyenne cornouaillaise, alors qu'elle était moindre lors de la décennie 90.

Depuis le début des années 2000, **les communes de Trégunc et Saint-Yvi connaissent une construction très importante, avec respectivement près de 1 100 et 300 logements mis en chantier entre 1999 et 2011**, soit une évolution du parc de logements par la construction neuve depuis 1999 supérieure à 28 %, contre moins de 22 % en moyenne en Cornouaille. Trégunc concentre près d'1/5 des constructions de CCA sur cette période, alors que son volume de logements représente 15 % du parc de CCA. La commune de Saint-Yvi, également marquée par de nombreuses mises en chantier depuis le début des années 2000, a vu cette tendance s'accroître sur la période récente, concentrant ces 3 dernières années 8,6 % des mises en chantier de l'EPCI, alors qu'elle représente seulement 4,3 % du parc logements de CCA.

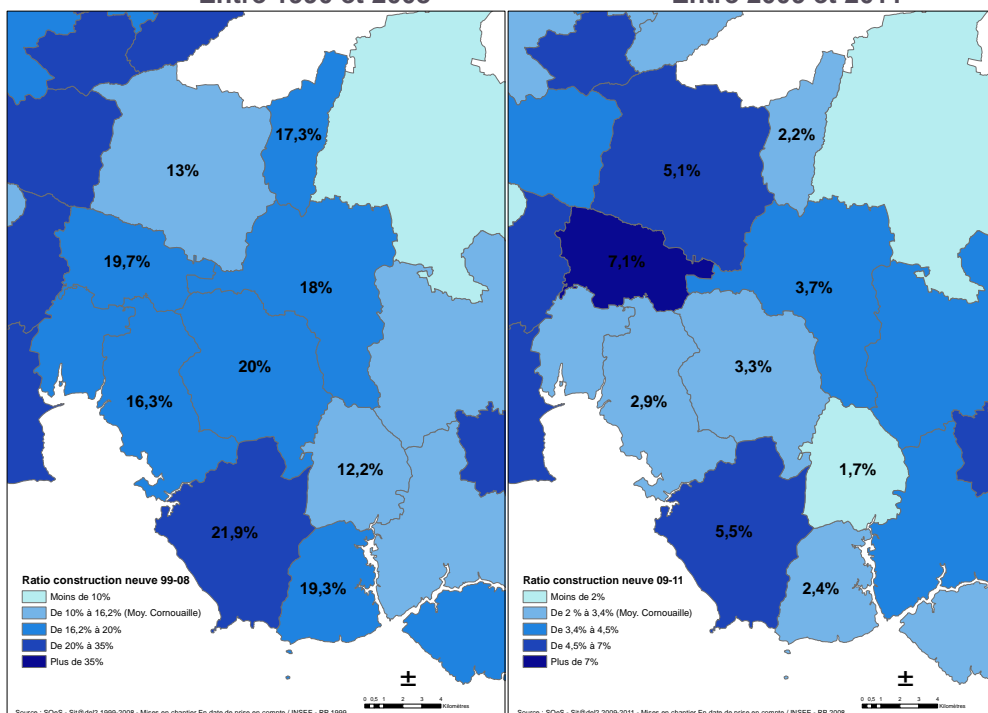
Les communes de Melgven, Névez et Rosporden ont également vu de nombreuses constructions sur leur territoire, avec entre 22 et 24 mises en chantiers entre 1999 et 2011 pour 100 logements existants en 1999. A l'image des autres échelons géographiques, la construction a été plus dynamique au milieu des années 2000 qu'au début.

A contrario, moins de 240 logements ont été commencés sur la commune de Pont-Aven entre 1999 et 2011, soit moins de 15 mises en chantiers pour 100 logements de 1999. Cette faible construction s'est accentuée sur la période la plus récente, avec moins de 40 logements commencés ces 3 dernières années.

Dans une moindre mesure, Concarneau souffre également d'une faible construction, avec des ratios de logements mis en chantier sur le parc de logements, inférieurs à ceux observés dans l'ensemble de l'EPCI, quelle que soit la période.

Enfin, Elliant connaît sur la période récente un dynamisme important du parc de logements, après une faible construction au début des années 2000.

Evolution du parc de logements par rapport à la construction neuve Entre 1990 et 2008

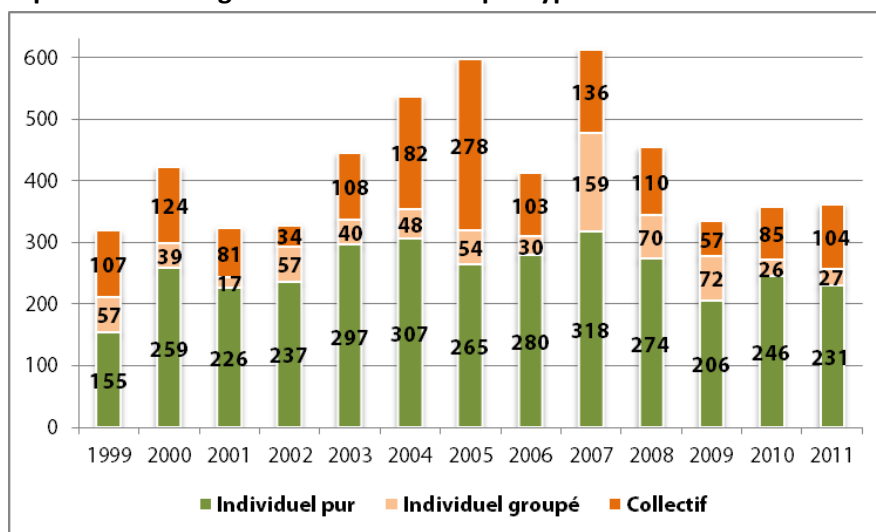


Source : INSEE RP 1999 et 2008 / SOeS, Sit@del2 – Mises en chantier - En date prise en compte 1999-2011

4.1.2. Un développement dont le mode de production dominant reste l'individuel pur

Parmi les logements mis en chantier entre 1999 et 2011, 60 % sont de type individuel pur, 12,6 % de type individuel groupé et 27,4 % de type collectif. Si l'individuel reste nettement majoritaire, il est toutefois sous-représenté par rapport à sa présence dans le stock de logements (environ 80 %). La répartition par type de logements indique une diversification de l'offre.

Répartition des logements commencés par type à CCA entre 1999 et 2011



Source : SOeS, Sit@del2 – Mises en chantier - En date prise en compte 1999-2011

La construction de logements collectifs est particulièrement importante à Concarneau et Pont-Aven, où entre 1999 et 2011, plus de 40 % des logements mis en chantier étaient des appartements. Concarneau abrite également de nombreuses constructions d'individuel groupé, tout comme la commune de Melgven : 18 % des mises en chantier de ces deux communes concernent l'individuel groupé.

A l'inverse, le développement continue à profiter à l'individuel pur dans les communes de Tourc'h (84 % des mises en chantier), Elliant (81 %), Névez et Saint-Yvi (75 %).

Sur la période la plus récente (2009-2011), on peut en outre noter la forte présence de constructions d'individuel groupé à Rosporden (1 mise en chantier sur 5) et de collectif à Saint-Yvi (3 mises en chantier sur 10).

Mises en chantier par commune entre 1999 et 2011 selon le type de logement

	Mises en chantier 1999-2011	Individuel pur		Individuel groupé		Collectif	
		Nb	%	Nb	%	Nb	%
Concarneau	2 077	859	41,4%	364	17,5%	854	41,1%
Elliant	237	193	81,4%	27	11,4%	17	7,2%
Melgven	316	234	74,1%	57	18,0%	25	7,9%
Névez	472	354	75,0%	31	6,6%	87	18,4%
Pont-Aven	239	121	50,6%	19	7,9%	99	41,4%
Rosporden	692	464	67,1%	71	10,3%	157	22,7%
Saint-Yvi	296	221	74,7%	23	7,8%	52	17,6%
Tourc'h	81	68	84,0%	4	4,9%	9	11,1%
Trégunc	1 096	787	71,8%	100	9,1%	209	19,1%
Concarneau Cornouaille	5 506	3 301	60,0%	696	12,6%	1 509	27,4%
Pays de Quimperlé	5 109	3 920	76,7%	584	11,4%	605	11,8%
Pays Fouesnantais	4 286	2 735	63,8%	411	9,6%	1 140	26,6%
Pays Glazik	1 010	832	82,4%	90	8,9%	88	8,7%
Quimper Communauté	7 463	2 912	39,0%	843	11,3%	3 708	49,7%
Pays de Cornouaille	34 282	21 405	62,4%	4 005	11,7%	8 872	25,9%
Finistère	78 826	50 622	64,2%	8 653	11,0%	19 551	24,8%

Source : SOeS, Sit@del2 – Mises en chantier - En date prise en compte 1999-2011

4.1.3. La typologie de la production récente : un prolongement de tendance

Sur la base des permis de construire, la typologie des logements produits entre 2008-2010 montre une concentration de la construction neuve sur les logements de plus de 3 pièces, avec près de 50 % des nouveaux logements de 5 pièces et plus.

Typologie de la construction neuve entre 2008 et 2010

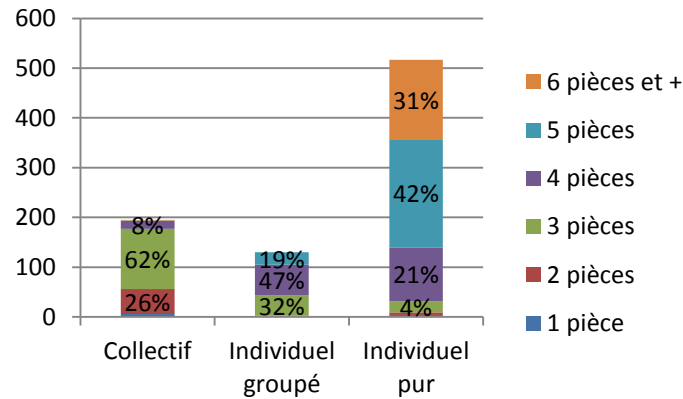
	Collectif	Individuel groupé	Individuel pur	Total
Nombre de logements	220	149	716	1085
dont renseignés	195	130	517	842
1 pièce	3,1%	0,0%	0,8%	1,2%
2 pièces	25,6%	2,3%	1,0%	6,9%
3 pièces	62,1%	31,5%	4,4%	22,0%
4 pièces	8,2%	46,9%	20,9%	22,0%
5 pièces	0,5%	19,2%	42,0%	28,9%
6 pièces et +	0,5%	0,0%	30,9%	19,1%

Source : DREAL Bretagne, Sit@del2 – Liste nominative des permis de construire 2008-2010

Toutefois la distinction entre l'individuel pur, l'individuel groupé et le collectif montre que les segments sont très typés et répondent à des besoins différents:

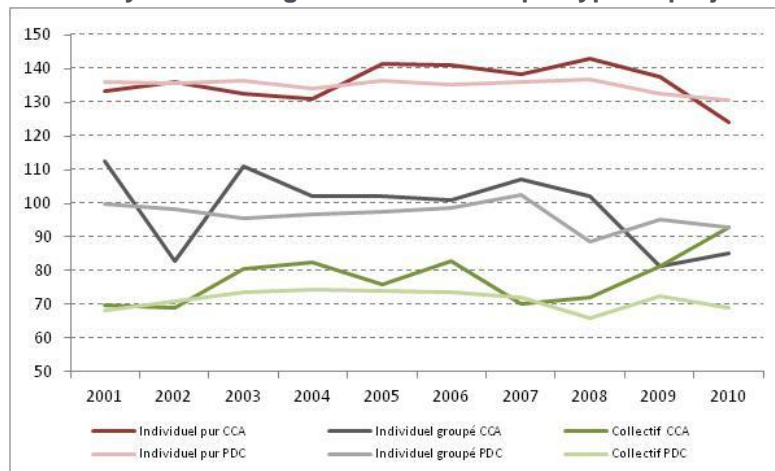
- Le collectif répond à la demande en petits logements (T2/T3) ;
- L'individuel groupé est plus diversifié mais se situe essentiellement sur le segment des 3 et 4 pièces, plus exceptionnellement 5 pièces. Toutes les communes ont eu au moins une construction en individuel groupé sur les 3 dernières années ;
- L'individuel pur, fortement majoritaire, s'oriente massivement vers des logements de 5 pièces et plus (72 %) ;

Typologie de la construction - nombre de pièces par logement



Source : DREAL Bretagne, Sit@del2 – Liste nominative des permis de construire 2008-2010

Evolution de la surface moyenne des logements autorisés par type de projet à CCA entre 2001 et 2010



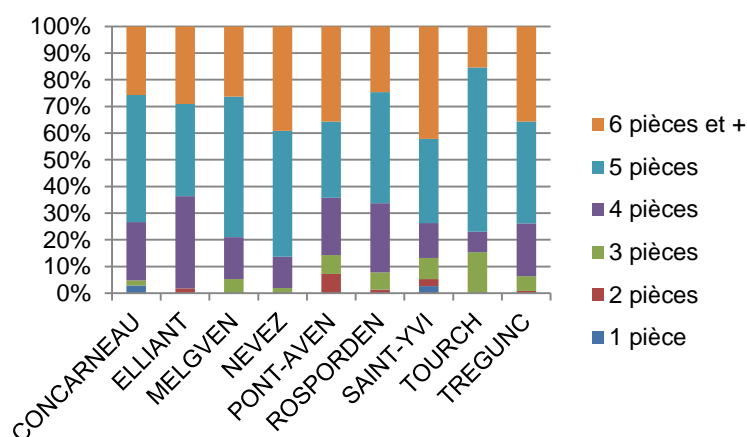
PDC : Pays de

Source : DREAL Bretagne, Sit@del2 - En date réelle - autorisations 2001-2010

Cornouaille

Au sein des communes de Concarneau Cornouaille, la production en individuel pur est toutefois contrastée dans la mesure où, aux antipodes, la proportion de logements moyens (3 et 4 pièces) et de grands logements (5 pièces et plus) varie de 14 % et 86 % à Névez contre 64 % et 35 % à Elliant. Pont-Aven et Rosporden accueillent également plus de logements de 3 et 4 pièces que la moyenne. Trégunc est dans une situation intermédiaire.

Taille des logements dans l'individuel pur par commune



Source : DREAL Bretagne, Sit@del2 – Liste nominative des permis de construire 2008-2010

4.2. La promotion immobilière

4.2.1. Un marché porté essentiellement par la « ville centre » et conforté par les avantages fiscaux et la défiscalisation

Sur la période 2008-2011, la promotion immobilière, tant sur les logements autorisés que commencés représentent 550 logements, soit 37 % de la production globale. Il représente à l'échelle de la communauté une centaine de logements par an. 58 % de ces logements sont situés sur Concarneau. En dehors de cette commune, ce marché se partage équitablement entre les communes de Rosporden, Saint-Yvi, Pont-Aven et dans une moindre mesure de Trégunc. Il est également complété par celui des particuliers investissant dans la pierre tant en lots libres qu'en ancien à des fins de rente locative. Cette part est loin d'être négligeable, y compris en lotissement.

L'activité de promotion est étroitement liée sur CCA à l'investissement immobilier défiscalisé initié depuis 2003. Sur ce territoire seules les communes de Concarneau et de Trégunc appartenant à la frange littorale sont classées en secteur dit « tendu » et donc éligibles aux dispositifs de défiscalisation. Le « Scellier » datant de 2009 a pris fin au 31 décembre 2012 mais est poursuivi par un nouveau dispositif de défiscalisation, dit « Duflot ». Pour y prétendre, Concarneau et Trégunc devront obtenir un agrément du Préfet de Région.

4.2.2. Un marché toujours actif, dont les prix décrochent par rapport aux possibilités de nombreux ménages.

Comme pour les autres territoires, ce marché a été particulièrement prolifique au cours des dernières années. L'essor du secteur de la ZAC de Kerauret portant sur 26 hectares dans les années 2005 illustre cette tendance qui a associé pour l'essentiel des promoteurs locaux. La production concerne tout autant des opérations d'ensemble, tel le lotissement de Kerneac'h qui associe une diversité de produits logements, que des opérations plus sectorielles, toutes développées à l'initiative privée. Le marché du collectif neuf particulièrement prolifique a enregistré avec la crise « immobilière » une chute brutale avec la remise en cause ou le report de nombreux projets concarnois. Ce marché n'a toutefois pas disparu et perdure depuis selon un rythme plus mesuré. **La localisation des opérations semble revêtir un critère important, favorisant la rive droite et la proximité des services et du centre-ville. Ce marché concerne exclusivement des opérations de renouvellement urbain, les opérations en périphérie étant considérées par les professionnels de l'immobilier comme difficilement commercialisables.** Parmi ces constructeurs, Emelgé, opérateur local s'inscrit totalement dans ce segment avec une production continue prioritairement orientée en direction d'investisseurs locaux selon un rythme annuel d'environ 25 à 30 logements.



EMELGE : « Domaine de KERLEAN -KERAURET »



EMELGE : « Résidence ARCHIMEDE »



POLIMMO : « La Vigie » 54 logements dont 11 locatifs



AIGUILLON CONSTRUCTION « Hémérica »
Collectif T2 à T4 en investisseur et PSLA T2-T3



EMELGE : « Les Sables Blancs »
20 Logements intermédiaires T2-T3

Au cours de l'année 2010, si 70 nouveaux logements collectifs ont été proposés à la vente, ils ont tous concerné la seule commune de Concarneau. Fin 2010, le stock d'appartements à la vente sur CCA est supérieur à 150 logements, dont environ 2/3 sur Concarneau. **Avec un marché de la promotion en retrait depuis 2011, le délai d'écoulement du stock est reparti à la hausse et avoisine comme à l'échelle Finistérienne les 2 ans.** Il représente plus d'une année de production. Aucune vacance ne semble toutefois enregistrée sur ce segment.

Concernant les prix de ce marché local, on assiste depuis les premières opérations à une hausse qui, outre les logiques de marché local, est également entretenue par une évolution normative et qualitative qui tire inéluctablement les prix vers le haut. Si les premières opérations étaient commercialisées à hauteur de 2 200 à 2 400 €/m², **elles s'inscrivent dorénavant dans une fourchette moyenne variant de 2 600 à 3 000 €/m², soit environ 200 000 € à 250 000 € pour un T4/T5.**

Des micros marchés existent, en particulier sur la Corniche qui échappe à toute logique.

Ainsi, vue sur mer et particulièrement bien placée en centre-ville, l'offre des terrasses Rose Marine comprenant 8 grands logements se négocie à plus de 5 000 €/m². L'offre d'Eiffage concernant l'opération de résidence de tourisme aux sables blancs qui doit être livrée en 2013 se commercialise à plus de 4 000€/m².



« Les terrasses Rose Marine »-phare de la Croix
Collectif vue sur mer corniche

Eiffage : « Les thermes des sables blancs »
Résidence de tourisme- Concarneau-bordure de plage

Pour certains professionnels, la fourchette haute des actuelles cessions semble constituer un seuil pour une offre locative compatible avec la clientèle locale. Une hausse du prix des cessions et de fait des niveaux de loyers imposerait alors une réorientation au profit d'une accession en résidence principale.

Concernant cette production, la part en investissement défiscalisé a évolué sur la période récente passant de 50 à plus de 80 % ; la majorité des produits portant sur une offre en T2 et en T3. Cependant, on note une demande importante en T3 et T4 autour de 200 000 €.

4.3. Le marché du foncier du terrain nu (environ 200 transactions par an)

4.3.1. Un marché dynamique, marqué par des prix élevés du foncier sur la frange littorale, en hausse constante

Le marché du foncier en individuel est particulièrement dynamique sur CCA. En moyenne, **220 terrains à bâtir sont vendus chaque année**. Après une baisse marquée des transactions en 2009 passant de 265 à 160, le marché est reparti à la hausse en 2010 avec 212 ventes et est revenu à un niveau comparable à 2007.

Il pèse de plus en plus à l'échelle du Pays, puisqu'il représente à lui seul près de 17 % des mutations cornouaillaises entre 2008 et 2010. 2^{ème} marché le plus important du Pays, il est avec celui de Quimperlé bien supérieur à ceux de Quimper Communauté et du Pays Fouesnantais.

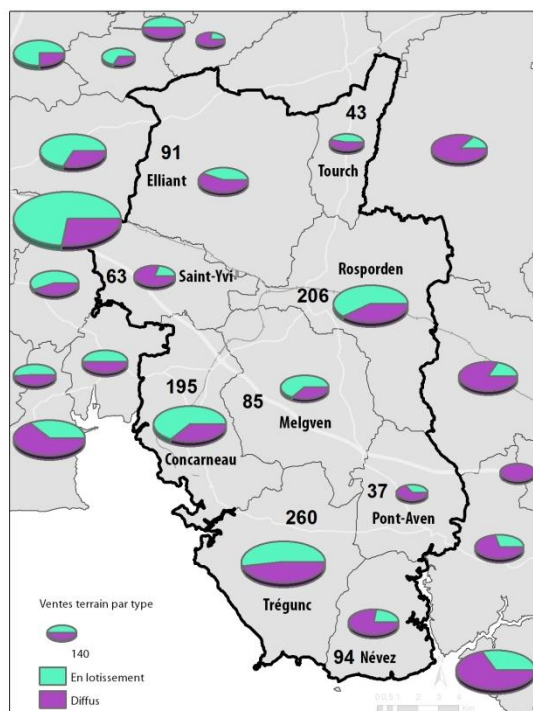
Vente de terrains à bâtir par commune entre 2005 et 2010

	Nb ventes 2005	Nb ventes 2006	Nb ventes 2007	Nb ventes 2008	Nb ventes 2009	Nb ventes 2010	Répartition 2008-2010	lotissement 2008-2010
Concarneau	68	64	38	31	22	41	14,8%	57%
Elliant	10	13	8	37	21	12	11,0%	43%
Melgven	10	24	12	18	13	18	7,7%	73%
Névez	36	17	31	18	16	12	7,3%	22%
Pont-Aven	11	12	14	3	2	6	1,7%	36%
Rosporden	56	55	45	54	18	34	16,7%	59%
Saint-Yvi	12	5	6	28	11	13	8,2%	23%
Tourch	1	22	16	5	0	0	0,8%	0%
Trégunc	51	28	33	71	54	76	31,7%	61%
Concarneau Cornouaille	255	240	203	265	157	212	16,9%	52%

Source : MUTATIONS - extraits d'actes DGFIP – Saisie ADEUPA

Avec plus de 200 mutations de terrains depuis 2008, la commune de Trégunc est particulièrement active sur ce marché du foncier. La part des terrains vendus en lotissement, comparativement faible sur CCA, varie fortement selon les communes et renvoie aux formes d'aménagement développées sur les communes et aux projets en cours. S'ils représentent plus de 50 % des cas sur Melgven, Trégunc, Concarneau, et Rosporden, le diffus représente 3/4 des ventes sur les communes de Névez et Saint-Yvi, et 57 % à Elliant ; Tourch n'enregistrant aucune vente en lotissement depuis 2008.

Vente de terrains à bâtir en lotissement ou en diffus entre 2008 et 2010

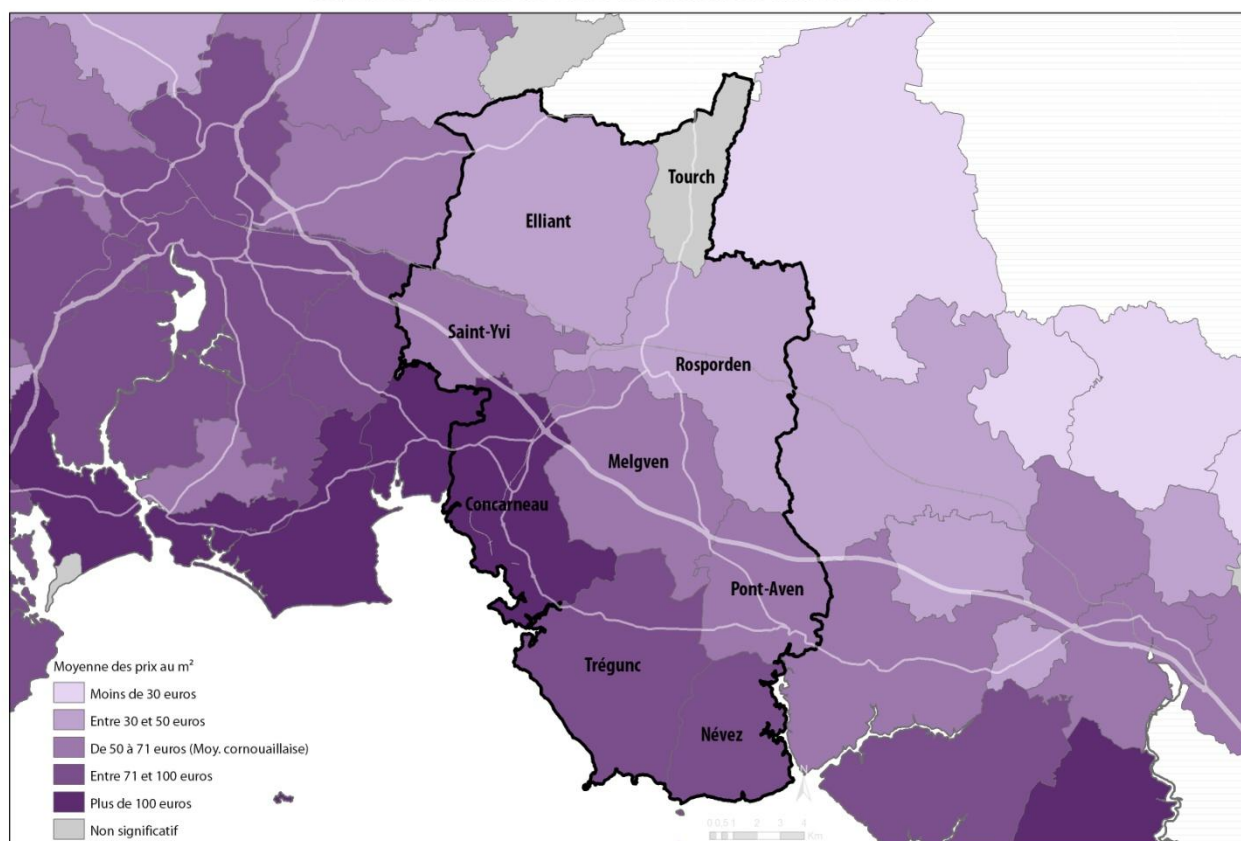


Source : MUTATIONS - extraits d'actes DGFIP – Saisie ADEUPA

Les prix du terrain à bâtir sur CCA

A l'instar des EPCI voisins, Concarneau Cornouaille se caractérise par **une segmentation importante des prix du foncier depuis la frange littorale et marquée par la « voie express »**. En moyenne, ils sont nettement supérieurs à ceux du Finistère et sont après ceux du Pays Fouesnantais les plus chers du Pays de Cornouaille.

Moyenne des prix au m² des ventes de terrains à bâtir entre 2008 et 2010



Source : Mutations - extraits d'actes DGFIP - Saisie Adeupa

Les prix les plus chers sont observés sur la commune de Concarneau, où la moyenne de 124 € est supérieure à celle observée sur Quimper et à rapprocher de celles observées dans les communes littorales de la

Forêt-Fouesnant, Fouesnant et Bénodet. Les communes de Trégunc et de Névez ont dans l'ensemble des prix du foncier compris entre 90 à 95 €. Viennent ensuite les communes de Pont-Aven, Melgven et Saint-Yvi qui enregistrent des prix du foncier intermédiaires, entre 50 et 70 € le m². Enfin, dans les communes du Nord de CCA, Elliant et Rosporden, la moyenne des prix au m² des terrains est très inférieure à 50 €.

Prix de vente des terrains à bâtir entre 2008 et 2010

territoire	En lotissement				Hors lotissement				Ensemble			
	Nb ventes	Superficie moyenne	Moyenne prix €/m ² TTC	Prix moyen terrain TTC	Nb ventes	Superficie moyenne	Moyenne prix au m ² TTC	Prix moyen terrain TTC	Nb ventes	Superficie moyenne	Moyenne prix au m ² TTC	Prix moyen terrain TTC
Concarneau	52	796 m ²	129 €/m ²	101 054 €	34	768 m ²	119 €/m ²	84 823 €	87	783 m ²	124 €/m ²	94 312 €
Elliant	30	791 m ²	47 €/m ²	37 252 €	32	1293 m ²	35 €/m ²	42 972 €	62	1050 m ²	41 €/m ²	40 204 €
Melgven	36	719 m ²	69 €/m ²	44 839 €	10	989 m ²	49 €/m ²	44 359 €	46	777 m ²	65 €/m ²	44 735 €
Névez	10	729 m ²	95 €/m ²	66 249 €	29	1063 m ²	92 €/m ²	91 184 €	39	977 m ²	93 €/m ²	84 790 €
Pont-Aven	4	n.s.	n.s.	n.s.	7	1442 m ²	54 €/m ²	73 993 €	11	1174 m ²	60 €/m ²	65 281 €
Rosporden	63	691 m ²	54 €/m ²	35 446 €	43	1092 m ²	38 €/m ²	35 304 €	106	854 m ²	48 €/m ²	35 389 €
Saint-Yvi	12	814 m ²	77 €/m ²	59 512 €	34	1243 m ²	46 €/m ²	55 086 €	46	1132 m ²	53 €/m ²	56 240 €
Tourch	0	n.s.	n.s.	n.s.	5	n.s.	n.s.	n.s.	5	n.s.	n.s.	n.s.
Trégunc	121	645 m ²	94 €/m ²	59 820 €	70	1012 m ²	89 €/m ²	81 517 €	192	779 m ²	92 €/m ²	67 833 €
total CCA	328	709 m²	84 €/m²	58 033 €	264	1084 m²	69 €/m²	64 909 €	594	875 m²	77 €/m²	61 139 €
CC Pays Fouesnantais	171	886 m ²	114 €/m ²	101 090 €	162	1071 m ²	100 €/m ²	99 750 €	335	975 m ²	107 €/m ²	100 319 €
Pays Cornouaille	1900	758 m ²	77 €/m ²	56 851 €	1587	1086 m ²	63 €/m ²	58 605 €	3498	907 m ²	71 €/m ²	57 655 €
Finistère	5256	733 m ²	77 €/m ²	52 502 €	3235	1039 m ²	67 €/m ²	59 336 €	8516	850 m ²	73 €/m ²	55 095 €

Source : MUTATIONS - extraits d'actes DGFIP – Saisie ADEUPA

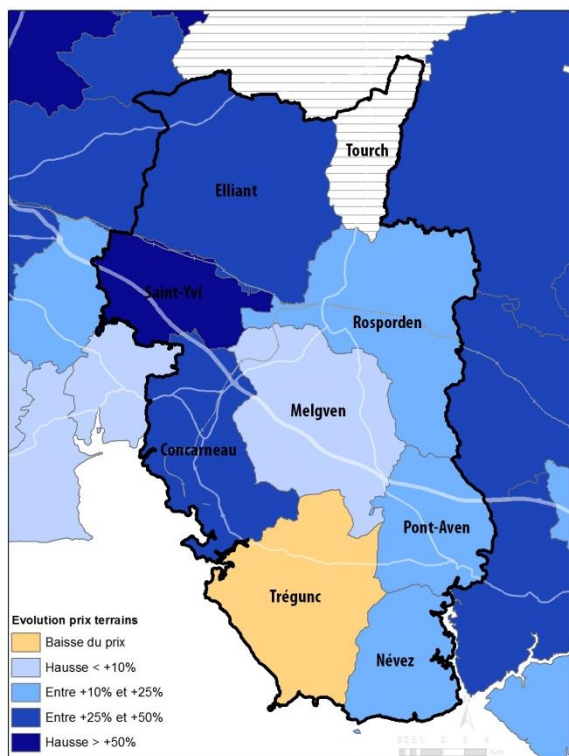
Pour l'ensemble de CCA, la superficie des terrains vendus en lotissement est de 710 m², contre encore plus de 1 080 m² pour le diffus, soit 50 % plus important. Il n'existe pas de différence de cet ordre sur la commune de Concarneau où la surface varie peu (780 m² en moyenne).

L'évolution des prix du foncier 2005-2007 et 2008-2010 : une hausse continue et conséquente, favorable au tassement de l'écart des prix entre les communes

Entre les deux périodes, le prix des terrains sur Concarneau Cornouaille a augmenté de plus de 12 %. Toutefois, cette hausse est deux fois moins importante que celle observée dans l'ensemble de la Cornouaille ou du Finistère (+ 23 %). En effet, la superficie moyenne des terrains a diminué de 15 % plus fortement qu'aux autres échelons géographiques (respectivement - 9 % et - 12 %), tandis le prix du foncier au m² a lui progressé de 31 % (contre + 34 % et + 38 %). Il y a eu un ajustement des prix des terrains par la superficie.

En lotissement, la superficie moyenne a quant à elle fortement diminué (- 20 %), CCA étant le territoire du Pays où la surface moyenne en lotissement est la plus faible.

Evolution du prix des terrains entre 2005-2007 et 2008-2010



Source : MUTATIONS - extraits d'actes DGFIP – Saisie ADEUPA

Evolution du prix au m² des terrains

Commune	2005-2007	2008-2010	Evolution
Concarneau	82 €/m ²	124 €/m ²	51%
Elliant	23 €/m ²	41 €/m ²	78%
Melgven	49 €/m ²	65 €/m ²	33%
Névez	81 €/m ²	93 €/m ²	15%
Pont-Aven	59 €/m ²	60 €/m ²	2%
Rosporden	33 €/m ²	48 €/m ²	45%
Saint-Yvi	32 €/m ²	53 €/m ²	66%
Tourc'h	19 €/m ²	n.s.	-
Trégunc	77 €/m ²	92 €/m ²	19%
CCA	59 €/m ²	77 €/m ²	31%

Source : MUTATIONS - extraits d'actes DGFIP – Saisie ADEUPA

On s'inscrit depuis 1990 dans une hausse constante des prix sur l'ensemble des communes et notamment sur Concarneau. **Les variations enregistrées tendent toutefois à une moindre disparité entre les communes, sans totalement redistribuer les cartes.** Les communes d'Elliant et de Rosporden enregistrent toujours les prix les plus faibles, la commune de Tourc'h n'étant pas renseignée du fait de la très faible activité des transactions.

4.3.2. Un marché du foncier en individuel qui renforce la ségrégation socio-spatiale

Les prix du terrain en individuel

Outre la valeur unitaire du prix du foncier, et son évolution récente, le coût du terrain renvoie à un croisement du prix et de la surface du terrain. A l'échelle de CCA, et corrélé aux disparités de superficie des terrains et du prix du foncier au m², le prix moyen des terrains varie fortement, de 35 400 € à Rosporden à 94 300 € à Concarneau. Globalement, avec un prix du terrain moyen de 61 140 €, CCA se situe au-dessus du niveau de prix des EPCI voisins. Seul le Pays Fouesnantais observe un prix moyen de vente nettement supérieur (100 300 €).

L'offre de prix est très diversement répartie entre les communes. Le tableau ci-dessous permet de repositionner l'offre des communes en terrain à bâtir. Deux grandes catégories de familles s'organisent autour du seuil abordable des 50 K€.

Répartition des prix du foncier en individuel entre 2006 et 2010

	Nb ventes	< 30 K€	30 - 50 K€	50 - 70 K€	70 - 100 K€	> 100 K€
Concarneau	196	5%	6%	40%	18%	32%
Elliant	91	20%	54%	23%	2%	1%
Melgven	85	13%	59%	22%	2%	4%
Névez	94	3%	11%	30%	27%	30%
Pont-Aven	37	5%	16%	49%	22%	8%
Rosporden	206	25%	67%	7%	0%	1%
Saint-Yvi	63	17%	25%	38%	16%	3%
Tourc'h	43	86%	9%	2%	2%	0%
Trégunc	262	3%	25%	36%	20%	16%
CCA	1 077	14%	33%	28%	13%	13%

Pays Fouesnantais	626	4%	8%	17%	26%	45%
CA Quimper	1 094	10%	37%	36%	13%	4%
Pays de Cornouaille	7 574	21%	34%	23%	12%	10%
Finistère	17 494	25%	33%	22%	12%	8%

Source : MUTATIONS - extraits d'actes DGFIP – Saisie ADEUPA

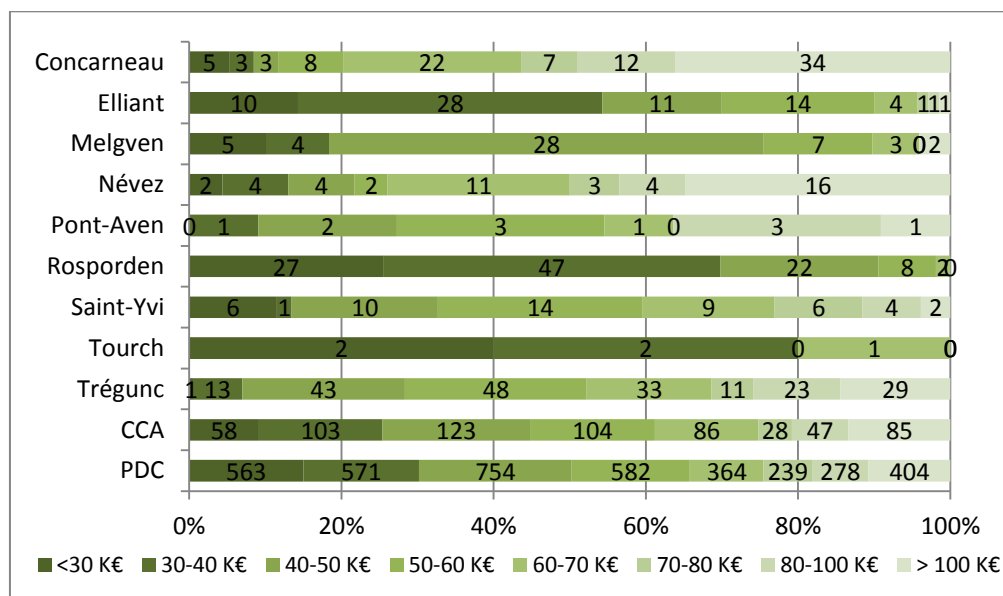
Si sur Elliant, Melgven et Rosporden, la majorité des terrains se vendent entre 30 000 et 50 000 €, à Pont-Aven, Saint-Yvi et Trégunc, ce sont les tranches de prix compris entre 50 000 et 100 000 € qui dominent, tandis qu'à Concarneau et Névez les prix s'envolent, avec environ 30 % des terrains vendus à plus de 100 000 €. Cette hiérarchie des prix conditionne très directement le comportement des ménages en accession en individuel.

Une accession en lien direct avec les revenus des ménages

Une lecture plus fine sur la période la plus récente permet de mesurer **la part des terrains de moins de 40 000 €, usuellement associé au « seuil » compatible à une accession sociale à la propriété en individuel neuf.**

Trois communes disposent d'une offre particulièrement abordable, représentant plus de 50 % des transactions. Il s'agit d'Elliant, de Rosporden et de Tourc'h.

Figure 1- Prix et nombre de vente de terrains entre 2008-2010



PDC : Pays de Cornouaille

Source : MUTATIONS - extraits d'actes DGFIP – Saisie ADEUPA

Il existe de plus un lien très étroit entre le prix du foncier et l'âge des acquéreurs. **L'accession des moins de 30 ans sur la frange littorale est plus difficile et pèse pour moins de 10 %.**

A contrario, sur les communes retro-littorales disposant d'une offre en terrain abordable conséquente, leur part atteint 30 % des acheteurs, tout comme sur la commune de Melgven.

Age de la personne achetant du foncier à bâtir entre 2006 et 2010

	Nb ventes	Moins de 30 ans	De 30 à 44 ans	De 45 à 59 ans	60 ans ou plus	Autre (Pers morale...)
Effectif total	1076	172	507	259	108	30
Concarneau	196	8,7%	44,4%	29,1%	13,3%	4,6%
Elliant	91	29,7%	52,7%	12,1%	3,3%	2,2%
Melgven	85	27,1%	48,2%	15,3%	5,9%	3,5%
Névez	94	3,2%	36,2%	39,4%	20,2%	1,1%
Pont-Aven	37	8,1%	48,6%	21,6%	18,9%	2,7%
Rosporden	205	22,0%	56,6%	14,6%	5,4%	1,5%
Saint-Yvi	63	15,9%	55,6%	23,8%	4,8%	0,0%
Tourch	43	25,6%	55,8%	11,6%	7,0%	0,0%
Trégunc	262	12,6%	39,7%	31,7%	11,8%	4,2%
Concarneau Cornouaille	1 076	16,0%	47,1%	24,1%	10,0%	2,8%
Pays de Cornouaille	7 569	16,5%	45,3%	25,6%	8,9%	3,8%
Finistère	17 478	18,2%	47,3%	22,3%	7,8%	4,5%

Source : MUTATIONS - extraits d'actes DGFIP – Saisie ADEUPA

De même, et si **les employés et ouvriers constituent de loin la tranche la plus représentée** (plus de 40 % des acquéreurs, 50 % à Melgven, Elliant, Rosporden et près de 64 % à Tourc'h), leur représentativité est liée à la présence d'une part importante de terrains dont le niveau de prix est inférieur à 30 000 et 40 000 €.

Dans les communes du littoral Sud, ce sont plutôt les retraités, mais aussi les professions libérales et cadres supérieurs qui dominent, en lien avec les prix élevés du foncier sur ces territoires. Leur part atteint plus de 40 % des acquéreurs à Névez et Pont-Aven, et 1/3 à Trégunc. Les cadres moyens et professions intermédiaires, sont proportionnellement plus présents. Ils représentent plus d'un quart des acquéreurs à Saint-Yvi et Elliant, communes en interaction évidente avec le bassin d'habitat de Quimper.

Là encore, la structure des acquéreurs de foncier à Concarneau est plus atypique, avec une surreprésentation des artisans-commerçants, des sociétés et personnes morales.

CSP de la personne achetant du foncier à bâtir entre 2006 et 2010

	Nb ventes	Artisans, commerçants	Prof. Libérales, Cadres sup.	Cadre moyens, professions intermédiaires	Employés ouvriers	Retraités	Pers. morale, indivis, inactif, militaire, agriculteurs
Effectif total	862	66	127	169	358	76	66
Concarneau	121	11,6%	13,2%	21,5%	33,9%	9,1%	10,7%
Elliant	89	9,0%	7,9%	27,0%	50,6%	3,4%	2,2%
Melgven	62	8,1%	3,2%	16,1%	50,0%	4,8%	17,7%
Névez	81	11,1%	25,9%	13,6%	25,9%	17,3%	6,2%
Pont-Aven	32	6,3%	28,1%	18,8%	31,3%	12,5%	3,1%
Rosporden	156	6,4%	6,4%	21,8%	54,5%	4,5%	6,4%
Saint-Yvi	51	3,9%	17,6%	25,5%	45,1%	5,9%	2,0%
Tourch	36	5,6%	5,6%	16,7%	63,9%	5,6%	2,8%
Trégunc	234	6,0%	21,8%	16,7%	33,8%	12,4%	9,4%
Concarneau Cornouaille	100%	7,7%	14,7%	19,6%	41,5%	8,8%	7,7%
Pays de Cornouaille	6 515	7,0%	15,8%	20,0%	38,9%	8,5%	9,9%
Finistère	15 619	6,5%	15,0%	19,2%	37,6%	7,6%	14,2%

Source : MUTATIONS - extraits d'actes DGFIP – Saisie ADEUPA

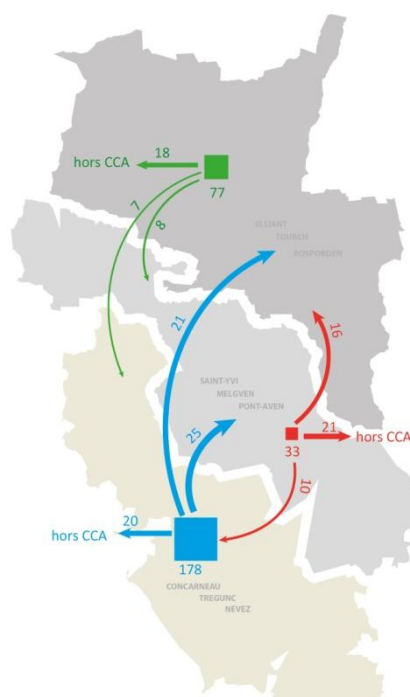
L'origine des ménages accédant à la propriété en individuel

Si 60 % des ménages qui réalisent un projet en individuel sur CCA habitent déjà la communauté, ils sont nombreux à venir de Quimper Communauté pour s'installer sur les communes du Nord-Ouest. Névez et Trégunc attirent quant à eux de nombreux ménages extérieurs au Finistère et à la Bretagne.

Bien / Acheteur	Habitait dans la même commune	Habitait dans une autre commune de l'EPCI	Habitait à Quimper Communauté	Habitait au Pays Fouesnantais	Habitait au Pays de Quimperlé	Habitait une autre EPCI de la Cornouaille	Habitait en Finistère hors Pays de la Cornouaille	Habitait en Bretagne hors Finistère	Habitait dans une autre région
Concarneau	59,8%	8,8%	6,2%	1,5%	1,0%	1,0%	4,6%	5,2%	11,9%
Elliant	32,2%	18,9%	33,3%	5,6%	1,1%	4,4%	2,2%	2,2%	0,0%
Melgven	14,3%	53,6%	4,8%	6,0%	6,0%	4,8%	0,0%	2,4%	8,3%
Névez	22,6%	7,5%	5,4%	2,2%	4,3%	0,0%	5,4%	8,6%	44,1%
Pont-Aven	27,0%	21,6%	5,4%	0,0%	16,2%	2,7%	5,4%	5,4%	16,2%
Rosporden	38,2%	30,9%	7,8%	6,9%	4,4%	2,5%	2,0%	2,0%	5,4%
Saint-Yvi	41,3%	7,9%	28,6%	14,3%	1,6%	0,0%	1,6%	0,0%	4,8%
Tourch	18,6%	37,2%	16,3%	4,7%	2,3%	2,3%	4,7%	4,7%	9,3%
Trégunc	24,8%	33,3%	3,1%	2,3%	3,1%	2,3%	4,7%	5,8%	20,5%
Concarneau Cornouaille	34,1%	24,8%	9,6%	4,3%	3,5%	2,2%	3,5%	4,2%	13,9%
Pays de Cornouaille	30,4%	23,1%	19,8%				4,3%	7,6%	14,8%

Source : MUTATIONS - extraits d'actes DGFIP – Saisie ADEUPA

Les ménages de CCA réalisent à plus de 85 % leur projet sur ce territoire. Si environ un ménage sur deux construit sur sa propre commune, ils sont plus de 85 % à le faire sur CCA. Ceux de Pont-Aven sont les seuls où la moitié d'entre eux quittent le territoire communautaire. Parmi ceux-ci, la moitié accède à la propriété dans l'EPCI voisin de Quimperlé. Les communes situées aux franges, telles Elliant et Saint-Yvi, connaissent un phénomène de même nature, mais de moindre importance. On se situe dans une acquisition que l'on peut qualifier de proximité, qui est toutefois tributaire des possibilités des ménages et des coûts du foncier.



Lieu d'achat de foncier des acquéreurs originaires de CCA ayant acquis une maison de plus de 5 ans dans le Finistère entre 2008 et 2010

Source : MUTATIONS - extraits d'actes DGFIP – Saisie ADEUPA

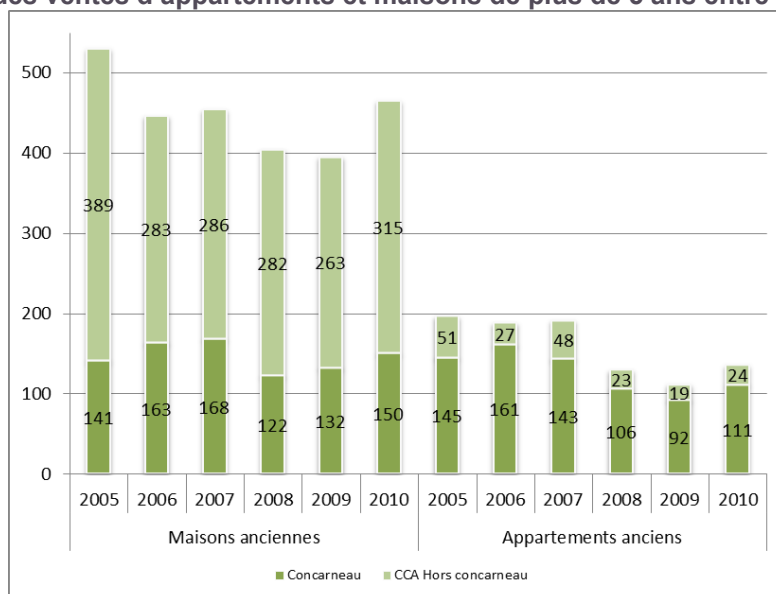
4.4. Le marché de l'occasion (environ 600 transactions par an)

Le marché de l'ancien (de plus de 5 ans) est de loin le plus important des marchés. Après l'euphorie des années 2005-2007 et en baisse sur la période 2008 et 2009, **il est reparti à la hausse en 2010 avec 600 transactions par an. Les ventes en individuel représentent à elles seules ¾ des transactions.**

4.4.1. Un marché immobilier surtout actif dans l'individuel, qui repart à la hausse en 2010

En volume, les ventes de maisons sont de loin les plus importantes à Concarneau, représentant 1/3 des cessions, suivie de Trégunc et de Rosporden, avec plus de 15 % chacune. Toutefois, ramené au parc de logements individuels de chaque commune, c'est bien Rosporden qui enregistre un marché le plus actif, suivie d'Elliant et de Saint-Yvi (avec environ 13 % du parc).

Evolution des ventes d'appartements et maisons de plus de 5 ans entre 2005 et 2010



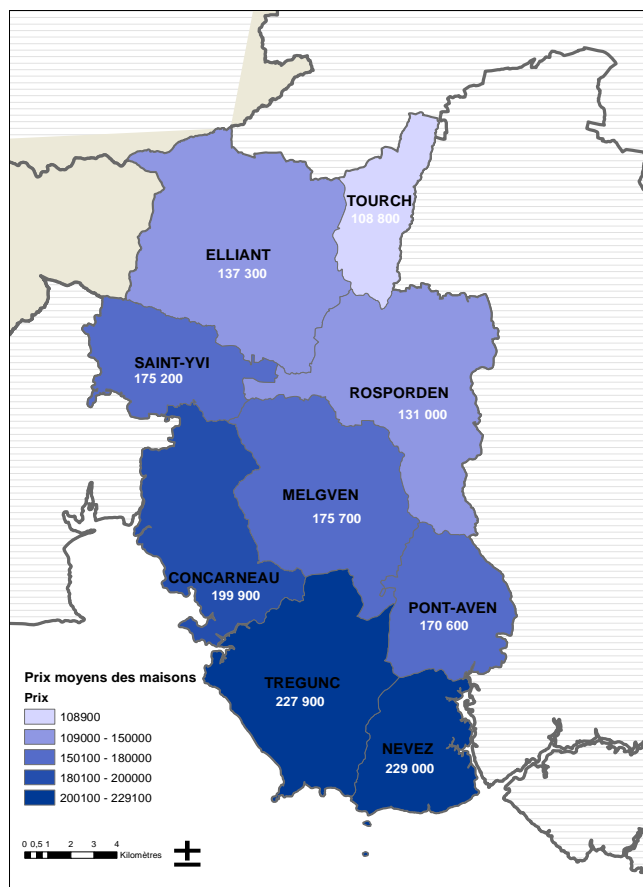
Source : MUTATIONS - extraits d'actes DGFIP – Saisie ADEUPA

Le marché de l'appartement en ancien est quant à lui peu actif sur CCA, 10 points de moins qu'en moyenne finistérienne. A l'image de la structure du bâti, il est concentré à plus de 80 % sur Concarneau, où il représente 46 % des transactions. Malgré des volumes restreints, le marché immobilier collectif a été relativement actif à Rosporden et Névez.

Des prix du marché immobilier en ancien élevés en individuel, particulièrement sur Névez, Trégunc et Concarneau

Après une hausse très conséquente du prix de vente des maisons entre 2005 et 2007 (+ 20,5 %) et une diminution enregistrée en 2008 et 2009, l'année 2010 est marquée de nouveau par une légère hausse du prix. Au final, en 2010, le prix moyen des maisons anciennes est proche de celui observé en 2006. Ce constat est à peu près respecté, quelle que soit la taille de la maison.

Globalement, et tirés par ceux de la frange littorale, les prix de l'ancien en individuel sur CCA sont bien plus chers que ceux rencontrés à d'autres échelles, y compris sur Quimper Communauté. Ces prix, bien que très importants, n'atteignent toutefois pas les niveaux observés dans le Pays Fouesnantais (248 400 € en moyenne). A l'instar du marché du foncier, les prix des maisons diminuent depuis les communes littorales selon un axe Sud à Sud-Ouest/Nord-Est. On est dans une **segmentation organisée en quatre niveaux de prix enregistrant une baisse des prix de cession de l'ordre de 20 à 25 % entre chaque niveau**. Les prix les moins élevés rencontrés sur Tourc'h correspondant à la moitié de ceux de Trégunc ou de Névez.

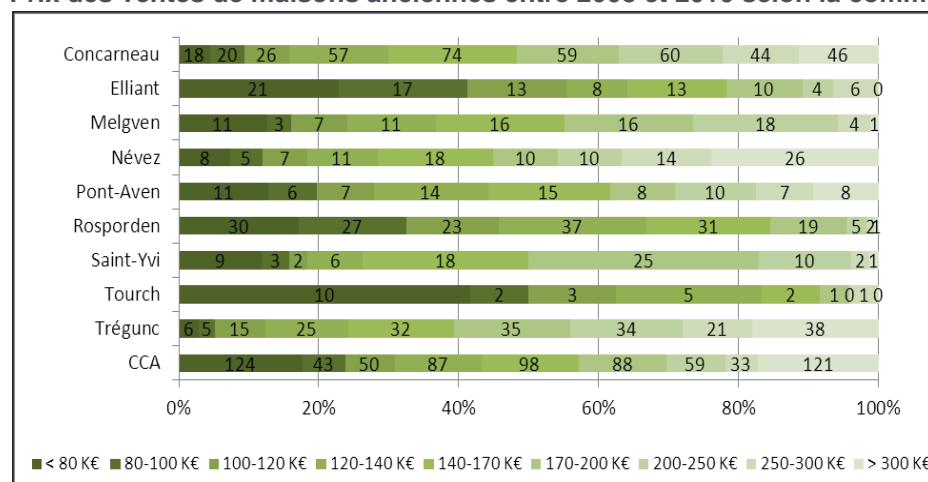


Prix de vente moyen des maisons anciennes entre 2008 et 2010		
	Nb ventes	Prix moyen TTC
Concarneau	334	199 874 €
Elliant	68	137 341 €
Melgven	60	175 684 €
Névez	83	229 063 €
Pont-Aven	55	170 585 €
Rosporden	139	131 013 €
Saint-Yvi	62	175 229 €
Tourch	18	108 850 €
Trégunc	170	227 880 €
Concarneau Cornouaille	989	186 862 €
Pays de Quimperlé	1108	165 003 €
Pays Fouesnantais	544	248 463 €
Pays Glazik	191	151 244 €
Quimper Communauté	1364	175 197 €
Pays de Cornouaille	6215	178 745 €
Finistère	16116	169 956 €

Source : MUTATIONS - extraits d'actes DGFIP - Saisie ADEUPA

Champ : ventes de maisons individuelles de taille >T3 de plus de 5 ans, tout confort, achetées par des particuliers ou des SC. Hors ventes mixtes, ventes de logements sociaux. Dont le prix est compris entre 30 000 € TTC et 700 000 € TTC.

Prix des ventes de maisons anciennes entre 2008 et 2010 selon la commune Prix en 2010 selon la taille



logt	2010
<T3	110 013 €
T3	123 618 €
T4	168 104 €
T5	200 033 €
T6&+	224 903 €
Ensemble	182 309 €

Champ tableau : Maisons individuelles anciennes (>5 ans), tout confort, achetées par des particuliers ou des SCI, hors ventes mixtes (depuis 2008), ventes de logements sociaux, et dont le prix est compris entre 30 000 € et 700 000 € TTC

Champ graphique : Maisons individuelles anciennes (>5 ans)

Source : MUTATIONS - extraits d'actes DGFIP - Saisie ADEUPA

La part des maisons de moins de 100K€ dépasse le tiers des ventes sur Rosporden, et plus de 40 % sur Tourc'h et Elliant. Outre le fait qu'il s'agit des communes les plus éloignées du littoral, ce sont également celles où les petites maisons (T3 et moins) représentent plus d'1/3 de celles qui ont été vendues. On peut considérer que la véritable accession sociale se situe avant tout dans ce parc en ancien.

Comme pour le foncier, la structure des acquéreurs de maisons anciennes est fortement corrélée aux prix pratiqués dans les différentes communes rétro-littorales. Dans ces communes, les jeunes qui accèdent à la propriété sont plus nombreux : plus de 60 % des acquéreurs ont moins de 44 ans. Elliant et Rosporden demeurent avec Saint-Yvi (logique de proximité avec Quimper Communauté) les communes où l'on accède le plus tôt à la propriété en ancien (plus de 20 % ont moins de 30 ans).

Une évolution des prix du marché immobilier ancien en collectif sans réelle tendance affirmée

Concernant ce segment, l'évolution est plus contrastée, et fluctuante d'une année sur l'autre. Elle est également directement liée à l'offre disponible. Concernant les studios, leur prix a été plutôt à la hausse jusqu'en 2009, et l'année 2010 marque un fort repli de celui-ci. Le prix des T2 est lui relativement stable depuis 2006, tandis que les T3 ont subi une forte hausse jusqu'en 2008, suivie d'une diminution en 2009 et 2010. Le prix moyen s'établit à 115 800 € entre 2005 et 2010 (2 238 €/m²).

Au cours de la période 2008-2010, le prix au m² était 400 € plus cher qu'en moyenne Cornouaillaise et 750 € de plus qu'à l'échelle du département. Notons que ce prix au m² est d'autant plus élevé que le nombre de pièces du logement est faible. Si les appartements de moins de 3 pièces étaient comparativement plus grands, les T3 et plus enregistraient des surfaces inférieures d'environ 10 %.

Evolution du prix de vente moyen des appartements anciens entre 2005 et 2010 à Concarneau Cornouaille selon le type

	2005	2006	2007	2008	2009	2010		Nb ventes	Surface moy	Moy prix au m ² TTC	Prix moyen TTC
Studio	55 970 €	70 699 €	63 151 €	88 357 €	96 076 €	63 346 €	Studio	38	24 m ²	2845 €/m ²	79 400 €
T1	85 866 €	93 451 €	76 624 €	101 886 €	85 395 €	105 957 €	T1	60	39 m ²	2429 €/m ²	97 350 €
T2	87 748 €	99 679 €	97 731 €	101 137 €	102 388 €	100 498 €	T2	50	50 m ²	2031 €/m ²	101 250 €
T3	135 666 €	108 785 €	135 645 €	148 211 €	124 815 €	114 055 €	T3	79	62 m ²	2145 €/m ²	132 500 €
T4	156 284 €	130 497 €	163 331 €	186 502 €	126 400 €	164 185 €	T4	38	54 m ²	1957 €/m ²	161 700 €
T5&+	n.s.	168 554 €	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	T5&+	7	95 m ²	1479 €/m ²	138 900 €
Ensemble	107 336 €	105 332 €	106 438 €	129 566 €	105 888 €	110 326 €	Ensemble	273	49 m ²	2238 €/m ²	115 800 €

Champ : Appartements anciens (>5 ans), tout confort, achetés par des particuliers ou des SCI, hors ventes mixtes (depuis 2008), ventes de logements sociaux ou ventes d'immeubles de rapport (depuis 2008 et partiel en 2007), et dont le prix est compris entre 30 000 € et 700 000 € TTC

Source : MUTATIONS - extraits d'actes DGFIP – Saisie ADEUPA

4.4.2. L'origine des ménages accédant à la propriété en ancien

Sur le littoral et dans le collectif, de nombreux acquéreurs plus âgés et non bretons ; à l'intérieur des terres, une majorité de cornouaillais

Environ ¼ des ménages qui achètent dans l'ancien sur Elliant et Saint-Yvi habitent sur Quimper Communauté, illustrant le lien étroit de ces deux communes avec ce bassin d'habitat. Cette proximité permet jusqu'à présent à nombre de jeunes ménages d'accéder à la propriété à un moindre coût en périphérie du centre-ville de Quimper. Saint-Yvi est également très attractive pour les ménages du Pays Fouesnantais avec des prix moins chers. On note également qu'un quart des acquéreurs de maisons sur la commune qui viennent de cette communauté. A l'opposé et dans une moindre mesure, de nombreux acquéreurs de Pont-Aven sont issus du Pays de Quimperlé.

Melgven, Rosporden et Tourc'h semblent servir en priorité le marché interne. Concernant cette dernière commune, environ la moitié des acquéreurs en individuel habitait déjà la commune. Enfin plus d'un acheteur sur deux (54 %) sur Melgven et Rosporden, et 63 % sur Tourc'h habitaient déjà CCA.

Provenance des acquéreurs de maisons anciennes entre 2006 et 2010

Bien / Acheteur	Habitait dans la même commune	Habitait dans une autre commune de l'EPCI	Habitait à Quimper Communauté	Habitait au Pays Fouesnantais	Habitait au Pays de Quimperlé	Habitait une autre EPCI de la Cornouaille	Habitait en Finistère hors Pays de la Cornouaille	Habitait en Bretagne hors Finistère	Habitait dans une autre région
Concarneau	46,9%	7,2%	3,4%	4,5%	2,8%	1,7%	4,1%	4,1%	25,1%
Elliant	28,9%	16,3%	23,0%	5,9%	1,5%	5,2%	5,2%	4,4%	9,6%
Melgven	14,4%	40,3%	5,0%	2,9%	4,3%	2,9%	3,6%	4,3%	22,3%
Névez	8,4%	10,7%	1,7%	0,6%	6,2%	1,1%	2,8%	6,2%	62,4%
Pont-Aven	21,6%	15,8%	2,9%	1,4%	10,1%	0,0%	2,9%	3,6%	41,7%
Rosporden	25,4%	28,7%	8,1%	4,5%	5,4%	3,3%	4,5%	2,4%	17,9%
Saint-Yvi	13,4%	15,7%	22,0%	24,4%	1,6%	3,1%	2,4%	3,9%	13,4%
Tourch	15,9%	47,7%	0,0%	6,8%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	20,5%
Trégunc	17,8%	16,8%	3,2%	2,2%	1,9%	0,0%	2,5%	5,7%	49,8%
Concarneau Cornouaille	28,3%	17,0%	6,3%	4,9%	3,8%	1,9%	3,6%	4,2%	29,9%
Pays de Cornouaille	27,5%	15,1%			18,9%		4,5%	5,8%	28,2%

Hors ventes mixtes (depuis 2008) et logements sociaux

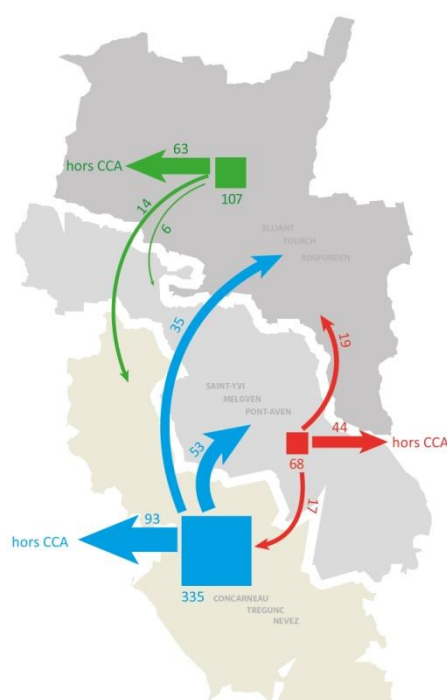
Source : MUTATIONS - extraits d'actes DGFIP – Saisie ADEUPA

Un regard complémentaire sur le marché de l'individuel en ancien pour les ménages qui habitent déjà sur la CCA

Si un peu moins d'un ménage sur deux achète en ancien sur sa propre commune, ils sont en général plus de 3/4 à le faire sur CCA. Toutefois les ménages qui restent sur Tourc'h sont peu nombreux (1/4).

Ils acquièrent un bien tout autant sur leur commune que sur les EPCI qui la jouxtent, reflétant peut-être la faiblesse de l'offre existante. Dans les mutations internes, on observe une tendance de fond au profit d'une accession vers le rétro-littoral ou en direction d'autres EPCI. **La COCOPAQ correspond au territoire où l'on achète le plus quand on quitte l'agglomération, notamment du fait des prix moins chers.**

Enfin les ménages de Trégunc suivis de ceux de Concarneau sont à la fois les accédants qui proportionnellement restent le plus sur leur commune et surtout sur une commune littorale (plus de 2/3 des situations).



Lieu d'achat de maisons des acquéreurs originaires de CCA ayant acquis une maison de plus de 5 ans dans le Finistère entre 2008 et 2010

4.5. L'accèsion à la propriété « abordable » : de nombreux prêts à taux zéro favorisant l'accès à la propriété

Le PTZ+, soutien à l'accèsion à la propriété dans le neuf

Le Prêt à Taux Zéro (PTZ) est un dispositif de prêt aidé favorisant l'accès à la propriété. Créé fin 1995, il portait alors sur les achats de logements neufs et les opérations d'acquisition-amélioration qui comportaient au moins 35 % de travaux. Depuis la Loi de finances rectificatives de 2011, les conditions d'accès au PTZ + ont changé. Il n'est accordé que pour les acquisitions de **logements neufs** ou le rachat d'un logement social. Le parc ancien n'est donc plus aidé par le PTZ+ national.

En 2010, 295 prêts à taux zéro ont été délivrés pour des acquisitions sur CCA, soit environ 13 PTZ pour 1 000 ménages, contre près de 15 PTZ pour 1 000 ménages dans l'ensemble de la Bretagne. Si ce ratio est relativement faible à Concarneau et Névez, il devient très important à Saint-Yvi, Elliant et Melgven, communes où l'accèsion à la propriété est prioritairement destinée à l'occupation principale, et où les ménages sont plus modestes.

Nombre et caractéristiques prêts à taux zéro 2010

LIBGEO	Nb prêts	Dont individuel	Dont ancien	PTZ moyen	Montant travaux moyen	Montant opération moyen	Montant autre prêts
Concarneau	67	82,1%	79,1%	19 131	5 748	145 742	107 096
Elliant	30	100,0%	53,3%	20 900	7 930	139 106	108 765
Melgven	36	97,2%	27,8%	26 685	1 245	138 463	100 667
Névez	11	100,0%	27,3%	37 330	1 191	167 246	114 820
Pont-Aven	14	100,0%	64,3%	20 352	6 998	144 055	119 622
Rosporden	60	98,3%	56,7%	22 787	2 519	129 959	99 215
Saint-Yvi	31	100,0%	54,8%	22 456	2 140	157 464	125 228
Tourch	4	100,0%	75,0%	s	s	s	s
Trégunc	42	92,9%	23,8%	37 832	1 575	168 577	104 872
Concarneau Cornouaille	295	94,2%	52,5%				
Pays de Cornouaille	1 939	86,8%	59,6%	21 767	3 950	137 366	103 742
Finistère	5 632	81,8%	62,2%	21 463	3 900	133 629	101 324
Bretagne	20 300	81,5%	53,7%	23 873	4 136	140 895	104 350

Source : SGFGAS – Statistiques sur le prêt à taux zéro

Sur CCA, plus de 94 % des PTZ concernent de l'individuel, soit 12 points de plus qu'en moyenne dans le département. A l'image du parc de logements, seule la commune de Concarneau voit les prêts destinés au collectif un peu plus nombreux (18 %).

A l'instar de la Bretagne, un peu plus de la moitié des PTZ ont été utilisés dans le cadre d'opérations dans l'ancien (62 % dans le Finistère). Mais, cette proportion fluctue beaucoup d'une commune à une autre. Ainsi, elle concerne près de 4/5 des prêts à Concarneau, et seulement 24 % à Trégunc ou 27 % à Névez et Melgven.

Compte tenu de la part importante d'acquisition dans l'ancien et des nouvelles dispositions du PTZ+ (national), qui n'offre plus de financement pour l'immobilier ancien, les jeunes ménages, selon leurs conditions financières, seront tentés de se tourner vers le neuf mais dans quelles conditions financières et à quels prix. Ces éléments vont également impacter le marché immobilier des communes qui attirent les jeunes ménages et qui ont un parc ancien vétuste (communes de Saint-Yvi, Rosporden et Concarneau).

Tableau 1 : Proportion de Résidences principales financée en PTZ

	Nombre PTZ accordés dans le neuf*			Constructions neuves	Objectifs	Réalisations
	2008	2009	2010	2008-10	PLH 2008-2013	2008-2010
Logement individuel	93	88	138	894	-	36 %
Logement collectif	2	4	2	252	-	3 %
Total	95	92	140	1146	25 %	29 %

*regroupe les PTZ accordés pour terrains nus, constructions neuves ou terrain + constructions

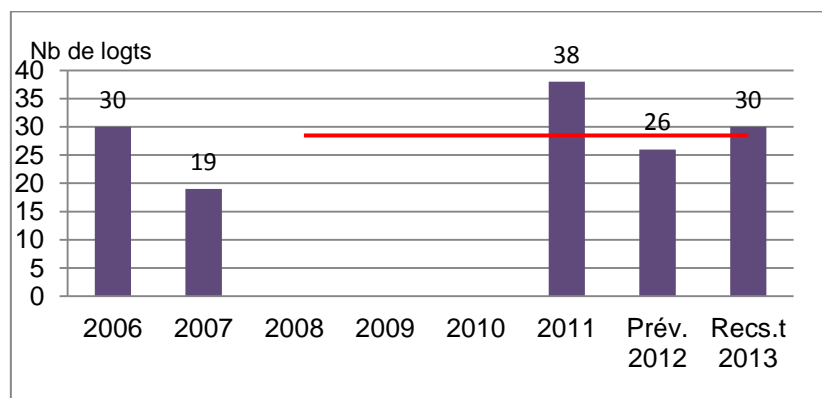
La proportion de constructions neuves financées sur PTZ dépasse l'objectif initial de 25 %. La valeur moyenne des opérations financées situe entre 130 et 150 000 €.

La promotion des logements en location / accession

Le PLH 2008-2013 encourage le développement des opérations de prêt social location / accession (PSLA). Ce prêt permet à des ménages d'acquérir, sans apport personnel, le logement qu'ils occupent en tant que locataires. L'objectif fixé dans le PLH porte sur la réalisation de 30 PSLA par an.

87 logements en Prêt Social Location / Accession (PSLA) ont été programmés entre 2006 et 2011.

Evolution des PSLA entre 2006 et 2011 / objectifs du PLH 2008-2013



Source : PROGRAMMATION 2006 - OPERATIONS LOCATION ACCESSION (PSLA) - LISTE PRINCIPALE - Conseil Général du Finistère

Selon l'OPAC de Quimper Cornouaille, les demandes en PSLA portent sur de l'individuel en T4 et T5. Il semble que le parcours résidentiel classique d'un premier achat d'une petite surface en collectif avant une maison individuelle tend à disparaître au détriment du collectif.

4.6. Le marché de l'accession à la propriété, le regard des professionnels

Nombre d'entretiens réalisés auprès des professionnels confirment les éléments de diagnostic et soulignent le dynamisme de l'ensemble des segments du marché de l'immobilier et du foncier, une segmentation graduelle Nord-Sud, également renforcée par celle relative à la voie express Quimper-Lorient.

En matière de grand fonctionnement on peut schématiquement distinguer :

Celui du pôle de Concarneau : Cette ville portuaire et touristique, « appréciée pour la qualité de son cadre de vie », et disposant de tous les services et équipements peut être associée à **un marché à part entière à connotation urbaine, même s'il enregistre d'importantes similitudes avec celui de la frange littorale**. Il est de loin le plus important, particulièrement actif notamment dans le collectif, concentrant la production défiscalisée. Il interfère avec les communes de Trégunc et de Melgven avec qui il entretient des relations de proximité. De plus ce marché est étroitement lié à la structuration de son habitat.

Le marché de la frange littorale : La pression de la zone littorale associée à l'apport d'une population globalement plus aisée et plus extérieure à la région tire inéluctablement les prix vers le haut et tout particulièrement en neuf. Corrélé à un contexte socio-économique peu favorable et incertain, et sans réelle politique publique « agressive », l'accès au logement pour toute une frange de population pose davantage de difficulté, en particulier pour les ménages modestes et en matière de primo-accession.

Le marché des communes rétro-littorales et à connotation plus rurale : Les communes situées plus à l'intérieur, où l'offre foncière disponible est proportionnellement moins chère, connaissent un développement qui varie fortement d'une commune à l'autre. Ce marché est avant tout celui de la population locale, également alimenté par une population qui travaille sur l'agglomération quimpéroise. La proximité de la voie express et (ou) du réseau de transport SNCF, la facilité de la desserte routière depuis Quimper sont autant de facteurs captifs pour ces communes, telles Elliant, Saint-Yvi, Melgven... et les jeunes ménages actifs. Cette dernière commune est souvent associée à « un choix naturel et rationnel de par la proximité de Concarneau et de la RN 165 ». Plus au Nord, Rosporden s'inscrit également dans ce schéma tout en lui conférant une position particulière (fonction de pôle rétro-littoral particulièrement doté en équipements sociaux et sportifs). Son développement qui repose avant tout sur une réponse que l'on peut qualifier de sociale interpelle toutefois sur la durée, même s'il induit un rajeunissement de la population de ses ménages. Ces communes les plus au Nord sont avec Pont-Aven également celles qui enregistrent le plus de difficultés dans la mutation de leur parc ancien.

Constats

- ⇒ Une production neuve dynamique qui tend à se stabiliser : environ 350 logements par an depuis 2009.
 - 60 % de la production neuve en individuel pur.
 - 50 % de grands logements (5 pièces et plus).
- ⇒ Une promotion immobilière liée aux dispositifs de défiscalisation et concentrée sur Concarneau.
- ⇒ Une segmentation des prix du marché foncier et de l'ancien, du littoral vers l'intérieur.
 - Une progression continue des prix des marchés.
 - Des prix supérieurs à ceux pratiqués dans le Pays de Cornouaille.
- ⇒ Une acquisition foncière portée à 85 % par des acquéreurs résidant sur CCA.
- ⇒ Une accession encore « abordable » pour les jeunes ménages dans les communes rétro-littorales.
- ⇒ Un marché dans l'ancien porté par l'individuel.

Enjeux

- Une diversification de l'offre d'habitat.
- La maîtrise des prix du foncier.
- Une construction neuve moins consommatrice de foncier.
- L'identification du potentiel de renouvellement urbain des centres-bourgs.
- Une offre « accessible à tous » sur les communes littorales.
- Une acquisition/amélioration dans l'ancien (face aux prix élevés et à la problématique de vacance et de dégradation du parc).

5. Fonctions et dynamiques des parcs locatifs

Le territoire de CCA compte près de 5 880 locataires dont 56 % résident dans le parc privé et 44 % dans le parc public.

En 2008, l'analyse des caractéristiques des nouveaux arrivants – de moins de 5 ans – sur CCA montrait que 47 % sont locataires (dont 10 % en HLM) contre 22 % (dont 12 % en HLM) parmi les sédentaires. Le parc privé a donc une fonction d'accueil transitoire vers la propriété ou, dans une moindre mesure, vers le parc locatif public.

5.1. Fonction d'accueil des parcs locatifs : profils des ménages

Ménages en dessous du seuil de pauvreté

13 % des ménages de CCA ont des revenus inférieurs au seuil de pauvreté (60 % du revenu médian). S'il n'existe pas de lien évident entre la taille des ménages, leur âge et la ventilation des revenus, les ménages dont les revenus sont inférieurs au seuil de pauvreté habitent globalement sur quatre communes : 46 % sur Concarneau, à Névez pour 30 %, et sur Melgven et Trégunc pour respectivement 15 et 10 %.

Ventilation des ménages avec des revenus inférieurs au seuil de pauvreté

Inférieur au seuil de pauvreté (7 289 €)	Locataires HLM	Locataires privés	Propriétaires occupants
Concarneau	622	356	448
Concarneau Cornouaille	835	709	1 487
<i>Concarneau</i>	43,0%	24,6%	31,0%
<i>CCA</i>	26,5%	22,5%	47,1%
<i>Pays de Cornouaille</i>	23,0%	25,1%	47,2%
<i>Finistère</i>	25,7%	27,1%	43,6%

Source : MEDDTL – Filocom 2010 d'après DGFIP

Hors Concarneau, les ménages sous le seuil de pauvreté sont majoritairement propriétaires. Toutefois lorsqu'ils sont locataires, ils sont accueillis à 54 % dans le parc social. En proportion, c'est à Rosporden et Trégunc qu'ils sont le moins accueillis dans le parc HLM (seulement un tiers) puis à Elliant et Melgven (environ 40 %).

Seul le parc HLM de Concarneau semble véritablement remplir son rôle social en accueillant en tout 43 % des ménages (et 64 % de ces mêmes ménages lorsqu'ils sont locataires) de la commune situés en dessous du seuil de pauvreté.

Concernant les ménages dont les revenus sont au-dessus du seuil de pauvreté, ils sont à plus de 90 % dans le parc privé, dont plus de 77 % sont des propriétaires occupants. La commune de Concarneau correspond à une spécificité dans la mesure où la part en locatif HLM est nettement plus importante (13 % contre 3 à 6 % en moyenne pour les autres communes)

Répartition des ménages par commune selon les plafonds HLM

	moins de 60%	60 à 100%	de 100 à 120%	supérieur à 120%
Concarneau	29%	32%	11%	28%
Elliant	31%	35%	13%	21%
Melgven	27%	35%	13%	24%
Névez	27%	28%	13%	32%
Pont-Aven	33%	32%	13%	22%
Rosporden	29%	40%	13%	19%
Saint-Yvi	22%	35%	15%	27%
Tourch	36%	34%	15%	17%
Trégunc	24%	31%	13%	32%
Concarneau Cornouaille	28%	33%	12%	26%

Source : MEDDTL – Filocom 2010 d'après DGFIP

Ménages en dessous des 60 % des plafonds HLM

53 % des ménages dont les revenus en-dessous de 60 % des plafonds HLM¹⁰ sont accueillis dans le parc social.

Revenus des ménages par statut d'occupation (selon plafonds HLM)

	Locataires HLM	Locataires privés	Propriétaires occupants	Propriétaires occupants	Locataires	Dont parc privé	Dont parc HLM
moins de 60 %	1 466	1 298	3 708	57%	43%	47%	53%
60 à 100%	814	1 266	5 609	73%	27%	61%	39%

Source : MEDDTL – Filocom 2010 d'après DGFIP

Ces foyers ne sont pas de jeunes ménages, la personne de référence a, le plus souvent, 40 à 59 ans (39 %) ou plus de 75 ans (22 %).

Age de la personne de référence des ménages aux plus faibles revenus (selon plafonds HLM)

	moins de 25 ans	25-39 ans	40-59 ans	60-74 ans	75 ans et +
moins de 60%	3%	19%	39%	17%	22%

Source : MEDDTL – Filocom 2010 d'après DGFIP

Analyse comparée du parc social et du parc privé conventionné

On recense 884 logements locatifs privés dit « sociaux » sur CCA. La base de données de la CAF, une des sources les plus structurées en matière de prix de location privée, ne concerne que 27 % des logements locatifs privés occupés (les ménages bénéficiant des aides au logement). C'est donc la partie « sociale » du secteur privé. On notera que :

- Le parc privé accueille la plus grande part des moins de 25 ans (seulement 4 % des locataires HLM) ;
- Le parc social tend à accueillir les + de 40 ans, les familles monoparentales
- Les deux parcs sont composés de nombreuses personnes isolées (55 % en HLM et 63 % dans le privé) et accueille une population à faibles revenus.

Les caractéristiques socio-économiques des allocataires CAF du parc locatif privé et public

		Parc locatif privé							Parc locatif HLM		
		Global	T1 / T2		T3 / T4		T5				
Nombre de logements		884		464		264		156		935	
Personnes couvertes		1 569		544		530		495		1 748	
Montant moyen loyer		421 €		394 €		479 €		586 €		310 €	
Age locataire	<25 ans	229	26%	160	34%	53	20%	16	10%	42	4%
	25-39 ans	296	33%	136	29%	84	32%	76	49%	247	26%
	40-59 ans	261	30%	121	26%	86	33%	54	35%	453	48%
	60 ans et plus	98	11%	47	10%	41	16%	10	6%	193	21%
Statut familial	Isolé	559	63%	406	88%	121	46%	32	21%	513	55%
	Famille monoparentale	127	14%	21	5%	57	22%	49	31%	279	30%
	Couple sans enfant	71	8%	30	6%	32	12%	9	6%	42	4%
	Couple avec enfant	127	14%	7	2%	54	20%	66	42%	101	11%
Situation économique	Actif avec emploi	411	46%	206	44%	137	52%	68	44%	339	36%
	Chômeur	154	17%	89	19%	32	12%	33	21%	156	17%
	< seuil bas revenus	392	44%	206	44%	108	41%	78	50%	442	47%

Source : CAF du Finistère Sud 2011

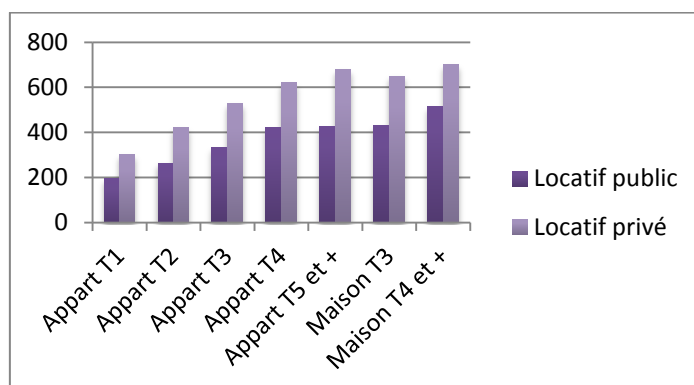
Comparaison des loyers dans le locatif public et privé

Sur la base d'entretiens menés en janvier 2011 auprès de professionnels, on peut estimer que les loyers du secteur privé sont en moyenne 50 % supérieurs aux loyers du parc HLM pour des produits équivalents, soit un

¹⁰ Au 1^{er} janvier 2013, 60 % des plafonds PLUS correspond à un revenu fiscal de référence de 11 900 € pour une personne

tiers du loyer total. Cette différence de loyers est particulièrement marquée sur les appartements T1, T2, T3 et T5 et plus (55 %-60 % d'écart) et s'amenuise pour les logements individuels et les T4.

Comparaison des loyers dans le locatif public et privé – Concarneau Cornouaille



Source : Entretiens auprès de bailleurs sociaux et agences immobilières – janvier 2011- CCA

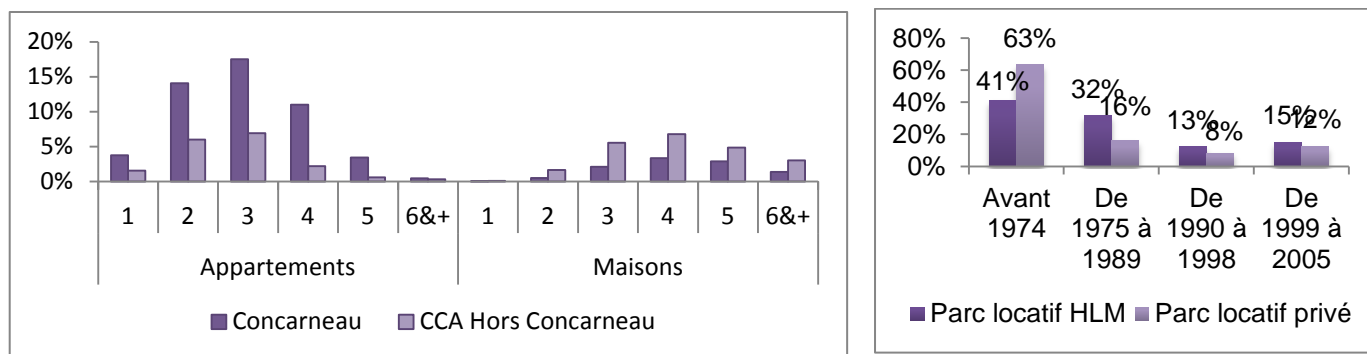
D'après certains professionnels, les loyers du secteur privé auraient constamment baissé sur la dernière décennie et tendraient vers une stabilisation.

5.2. L'offre de logements locatifs

5.2.1. Typologie et localisation du parc occupé

On entend par parc locatif occupé, privé et public, les logements (résidences principales) occupés par des locataires, privé ou HLM, au sens du recensement. Il comprend les logements des ménages mais aussi les résidences.

Structure du parc locatif global / localisation, typologie et âge



Source : INSEE - Recensement de la population - Exploitations principales - 2008

Le parc locatif, essentiellement situé à Concarneau, Rosporden mais aussi les communes soumises à la périurbanisation comme Elliant et Saint-Yvi, est un parc locatif d'appartements à Concarneau et un parc locatif mélangeant habitat collectif et individuel dans les autres communes. Il est dans l'ensemble assez équilibré entre offre collective et individuelle.

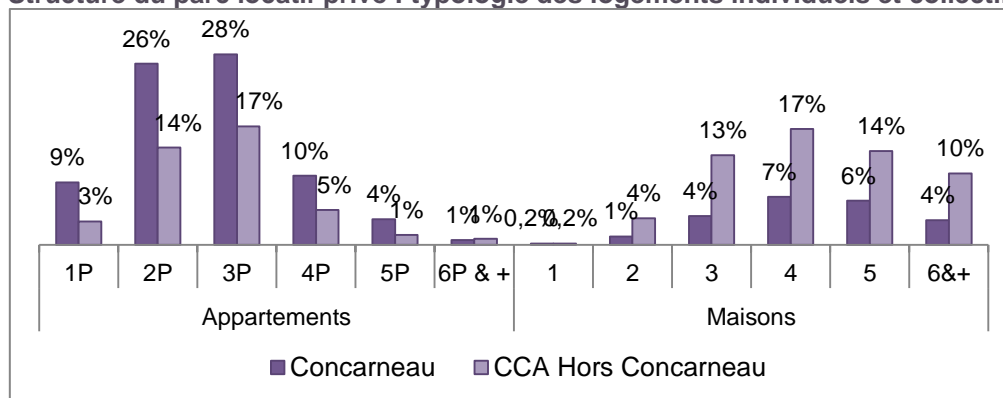
L'offre des parcs, privé et public, est relativement comparable en matière de typologie de logements proposée, avec toutefois **une offre légèrement plus importante de collectif dans le parc HLM et de maisons de grandes tailles (5 pièces, 6 pièces et plus) dans le parc privé.**

Le parc privé

On entend ici par parc locatif privé, le parc de logements occupés par des locataires privés au moment du recensement. En 2008, le parc locatif occupé représentait **3 289 logements, soit 15 % des résidences principales.**

- **52 % sont localisés sur la commune de Concarneau** (15 % à Rosporden et 11 % à Trégunc),
- 60 % du parc locatif privé occupé correspond à du collectif,
- Une taille de l'offre orientée vers les appartements de 2 et 3 pièces à Concarneau et les maisons de 3 à 5 pièces dans les autres communes.
- **63 % du parc occupé date d'avant 1974.**

Structure du parc locatif privé : typologie des logements individuels et collectifs



Source : INSEE - Recensement de la population - Exploitations principales - 2008

Le parc locatif privé en collectif, situé en centre-ville peine à trouver des locataires sauf pour les situations spécifiques.

Parmi ce parc locatif privé, 179 logements sont conventionnés avec l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), soit 5 % du parc privé occupé. Ces logements conventionnés privés viennent s'ajouter au décompte des logements sociaux effectués au titre de la loi SRU.

Nombre de logements conventionnés dans le parc privé en 2012

	Nombre de Logements
Concarneau	62
Rosporden	54
Trégunc	15
Elliant	15
Melgven	1
Névez	4
Pont-Aven	17
Saint-Yvi	6
Tourc'h	5
Total	179

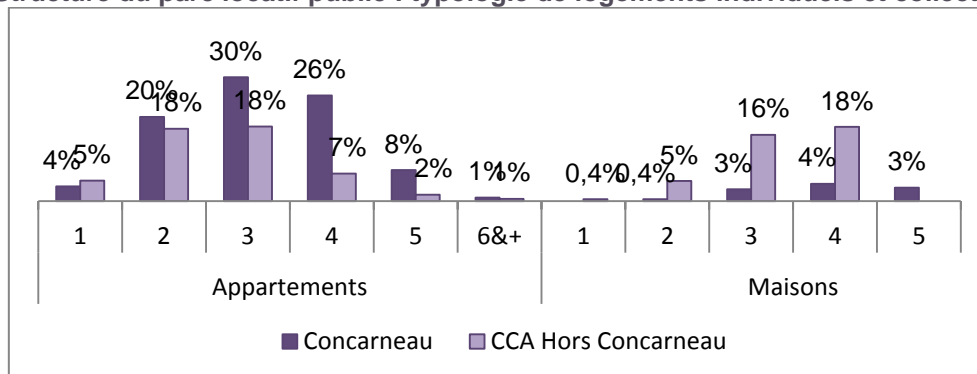
Source : Inventaire SRU, DDTM

Le parc public

En 2008, le parc locatif public occupé représente 2 591 logements, environ 11 % des résidences principales.

- 73 % du parc locatif public occupé est localisé sur la commune de Concarneau
- **78 % des logements locatifs occupés correspondent à du collectif,**
- Une taille de l'offre orientée vers des **appartements plus grands (2, 3 et 4 pièces) à Concarneau et des maisons plus petites (3 ou 4 pièces) dans les autres communes.**
- 41 % du parc occupé date d'avant 1974.

Structure du parc locatif public : typologie de logements individuels et collectifs



Source : INSEE - Recensement de la population - Exploitations principales - 2008

5.2.2. Analyse du parc locatif public

A des fins d'analyse du parc locatif social total (occupé ou non occupé), l'on se référera aux chiffres EPLS¹¹ 2011. Cette enquête recense l'ensemble des 2 579 logements sociaux familiaux (hors foyers et résidences) au 1^{er} janvier 2011. Sur cette base, le locatif social se caractérise par :

- **Un taux de vacance très faible de moins de 2 %** (42 logements vacants dont la quasi-totalité en collectif).
- De faibles taux de mobilité (10,2 % en collectif ; 14,1 % en individuel),
- Une offre en collectif essentiellement située sur la ville-centre (dont les loyers sont usuellement les moins chers),
- Une offre PLAI très faible (2 % de l'offre) pour un total de 38 logements.

Age du parc locatif social

Parc	Avant 1969	1970-1989	1990-1999	Après 2000	Total
Nb logements	761	642	609	567	2579
%	29,5%	24,9%	23,6%	22,0%	100,0%
Appartement	100,0%	82,4%	55,8%	57,5%	75,8%
Individuel	0,0%	17,6%	44,2%	42,5%	24,2%

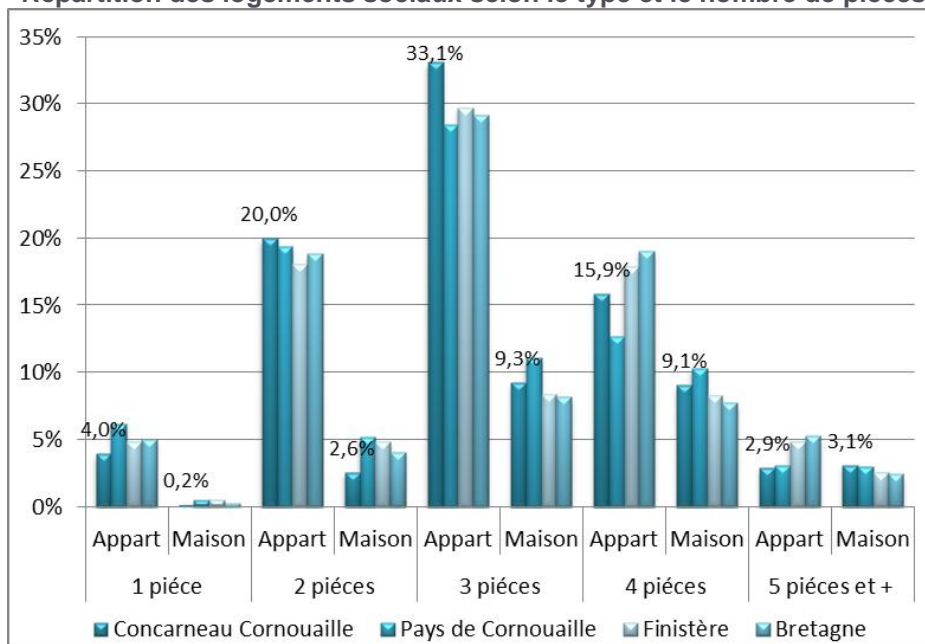
Source : DREAL Bretagne – RPLS, au 1^{er} janvier 2011

A l'échelle du territoire, l'offre HLM de plus de 20 ans est la plus importante et représente plus de 55 % de l'offre existante. La plus ancienne d'avant 1969 correspond en totalité à du collectif de la ville-centre.

En matière de typologie, plus de 3/4 de l'offre sociale correspond à du collectif. Cette proportion supérieure de 6 points à celle du Pays de Cornouaille, est toutefois comparable à celle du Finistère et inférieure à celle de la Communauté d'Agglomération de Quimper.

¹¹ Enquête sur le Parc Locatif Social

Répartition des logements sociaux selon le type et le nombre de pièces



Source : DREAL Bretagne – RPLS, au 1^{er} janvier 2011

Comparativement, l'offre locative HLM de CCA en appartements de 3 pièces est conséquente. Les appartements en T2 et T3 représentent ainsi 53 % de l'offre HLM.. Cette typologie est également privilégiée dans la production récente afin d'éviter une trop grande rotation.

Si plus de la moitié des logements HLM en individuel comptent au moins 4 pièces, cette proportion est voisine des 2/3 de l'offre pour les communes de Pont-Aven et de Concarneau. A l'opposé, sur la commune de Névez, ce sont les maisons de 3 pièces qui dominent, représentant 65 % du parc social individuel.

Concernant le parc HLM en individuel, plus de 80 % des maisons datent des années 90 ou 2000, contre moins de 65 % dans le Pays de Cornouaille et moins de 60 % dans l'ensemble de la Bretagne. Ce parc social individuel est très récent quelle que soit la commune, mais tout particulièrement à Melgven et Névez, où respectivement 62 % et 67 % des maisons ont été construites depuis le début des années 2000. Si aucun logement individuel social ne date d'avant les années 70, Pont-Aven en compte 35 % des années 70-80, Trégunc et Elliant 32 %.

5.2.3. Une offre locative publique essentiellement portée par la commune de Concarneau et deux opérateurs publics

Concarneau, 3^{ème} ville du Finistère, occupe une place à part au sein de l'EPCI. En effet, **la part de collectifs HLM atteint plus de 88 % de l'offre de la commune**. De plus, 82 % de l'offre en collectif HLM est située sur cette commune. Les logements sociaux individuels sont quant à eux plus répartis sur le territoire, la « ville-centre » n'en regroupant que 34 %.

Si l'on rapporte au parc de logements recensé (résidences principales) en 2008, les logements sociaux en représentent 19 %. Ce dernier ratio est également relativement élevé à Saint-Yvi (10,8 %), alors qu'il est très faible et inférieur à 5 % dans les communes de Melgven et de Trégunc.

Si l'offre locative publique se répartit entre 7 opérateurs HLM, elle associe prioritairement les OPH Habitat 29 et de Quimper Cornouaille qui représentent à eux deux 90 % de l'offre existante, avec réciproquement 60 % et 30 % de cette représentativité. Ces deux organismes ont toutefois des typologies de parcs très différenciées qui ne sont pas sans conséquence sur le plan patrimonial. En effet l'OPAC Quimper Cornouaille qui est un opérateur particulièrement actif sur ce territoire depuis la fin des années 80 dispose d'un parc très récent (totalité de son offre mise en service après 1985, 52 % du patrimoine a moins de 10 ans, après 2000), de bonne qualité qui ne soulève aucune difficulté d'adaptation particulière. Sa situation peut être qualifiée d'atypique, comparativement à ceux des autres offices publics. A l'opposé, Habitat 29 dispose du parc le plus ancien. Il est donc plus directement concerné par la problématique d'amélioration continue de son patrimoine et par la difficulté rencontrée concernant l'attractivité d'une partie de son parc, et tout particulièrement pour l'opération de restructuration urbaine de Kerandon sur Concarneau.

Nombre de gestionnaires, logements sociaux RPLS par type au 1er janvier 2011

	Nb gestionnaires	Nb logements sociaux	Répartition	Part individuel	Part collectif	Nb logt soc. / parc RP 2008
Concarneau	5	1 812	70,3%	11,6%	88,4%	18,6%
Elliant	3	95	3,7%	52,6%	47,4%	7,8%
Melgven	3	57	2,2%	68,4%	31,6%	4,2%
Névez	2	68	2,6%	67,6%	32,4%	5,3%
Pont-Aven	2	103	4,0%	68,9%	31,1%	7,4%
Rosporden	5	207	8,0%	50,7%	49,3%	6,7%
Saint-Yvi	4	120	4,7%	40,0%	60,0%	10,8%
Tourch	1	20	0,8%	85,0%	15,0%	5,2%
Trégunc	2	97	3,8%	38,1%	61,9%	3,2%
Concarneau Cornouaille	-	2 579	100,0%	24,2%	75,8%	11,4%
Pays de Cornouaille	-	15 509		30,2%	69,8%	10,3%
Finistère	-	43 798	-	24,6%	75,4%	11,0%
Bretagne	-	157 072	-	22,7%	77,3%	11,4%

Source : DREAL Bretagne – RPLS, au 1er janvier 2011

Trois principales opérations occupent une part prépondérante dans l'offre collective sur Concarneau :

- Kerandon (684 logements), parc des années 1960, pesant pour 37 % dans l'ensemble du parc HLM de la commune, ou encore pour 27 % dans celui de CCA.
- Lanriec (261 logements), parc des années 60-70, dont 73 intermédiaires sur le plan qualitatif.
- Les sables blancs (238 logements), parc des années 1985, de bonne qualité.

Ces trois opérations représentent 1 183 logements et pèsent à elles seules pour 2/3 de l'offre concarnoise et 46 % de celle de CCA. Ces quartiers concentrent l'offre sociale à bas loyers et pose la question de la répartition de cette offre sur CCA et des difficultés de relogement des ménages prioritaires.

5.3. La production récente

5.3.1. La problématique SRU

CCA est concernée par l'extension, aux communes de plus de 3 500 habitants d'un EPCI de plus de 50 000 habitants de l'obligation, de l'article 55 de la loi SRU par la loi du 5 mars 2007 instituant le Droit au Logement Opposable (DALO).

L'inventaire SRU mené par la DDTM à l'échelle de la communauté au 1^{er} janvier 2012 permet d'approcher la situation des communes au regard de la loi, tout en mettant en évidence la part de logements conventionnés privés.

Répartition des logements sociaux de CCA au 1^{er} janvier 2012

2012	Communes	Résidences principales au 01/01/12	Logements sociaux* au 01/01/12		Types logements sociaux*		Logements sociaux manquants au 01/01/12
			nbre de lgts	%	publics	privés	
Communes concernées par l'art. 55 de la loi SRU	Concarneau	10 270	2 045	19,9%	1 983	62	9
	Rosporden	3 369	375	11,1%	321	54	299
	Trégunc	3 405	125	3,7%	110	15	556
Sous-total		17 044	2 545	14,9%	2 414	131	864
Communes concernées à l'horizon 2030	Elliant	1 333	121	9,1%	106	15	
	Melgven	1 495	58	3,9%	57	1	
Communes non concernées par l'art. 55 de la loi SRU	Névez	1 393	72	5,2%	68	4	
	Pont-Aven	1 407	129	9,2%	112	17	
	Saint-Yvi	1 232	168	13,6%	162	6	
	Tourc'h	427	25	5,9%	20	5	
Sous-total		7 287	573	7,9%	525	48	0
TOTAL CCA		24 331	3 118	12,8%	2 939	179	864

Source : DDTM, Inventaire des logements sociaux (loi SRU) au 1^{er} janvier 2012

Sur le plan réglementaire, seules les communes de Concarneau, Rosporden et Trégunc sont actuellement concernées par cette disposition. Il convient toutefois de rappeler que les communes d'Elliant et de Melgven sont susceptibles de dépasser le seuil de population des 3 500 habitants à moyen terme.

Ces trois communes devant disposer d'au moins de 20 % de logements locatifs sociaux sont donc amenées à s'engager dans un rattrapage et à s'acquitter d'une pénalité financière par logement manquant. Cette mesure financière n'interviendra qu'à partir de janvier 2014.

Loi Duflot : Renforcement des objectifs de rattrapage

La loi du 18 janvier 2013 relative au renforcement des obligations de production de logement social, dite loi Duflot, relève les taux de rattrapage initialement prévus à 15 % du nombre de logements manquants par période de trois ans, à 25 % puis 33 % sur les périodes triennales de 2014-2016 et 2017-2019. Ceci afin d'atteindre un objectif de 100 % du rattrapage à l'horizon 2025.

Au moment de la rédaction de ce document, cette loi n'a pas fait l'objet d'un décret d'application.

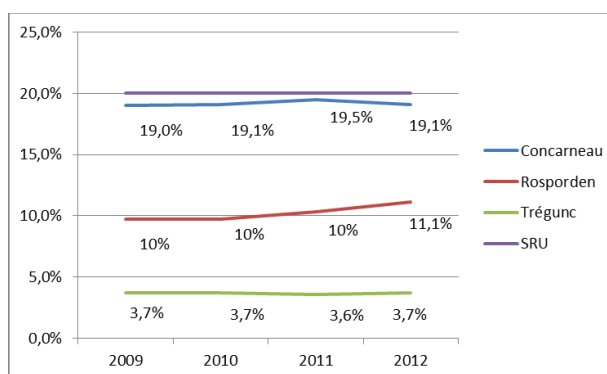
Sur la base de l'inventaire établi par la DDTM pour les communes soumises à la loi SRU, le déficit en logements sociaux (au regard de l'objectif de 20 % du parc) est de 864 logements au 1^{er} janvier 2012. L'objectif triennal de rattrapage pour la période 2014-2016 est de 201 logements puis 213 pour la période suivante 2017-2019.

Déficit de logements sociaux au 1^{er} janvier 2012

Communes	Déficit de logements sociaux au 01/01/2012	Objectif triennal 2014-2016	Objectif triennal 2017-2019
Concarneau	9	11	12
Rosporden	299	70	74
Trégunc	556	120	127
Total	864	201	213

Source : DDTM, Inventaire des logements sociaux (loi SRU) au 1^{er} janvier 2012

Evolution du pourcentage de logements sociaux au sens de la loi SRU (intègre également les logements privés conventionnés et les foyers)



Source : DDTM, Inventaire des logements sociaux (loi SRU) au 1^{er} janvier 2012

Autre disposition législative interférant en matière de production de logements sociaux

L'Etat souligne qu'en référence aux dispositions de la loi du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement (ENL), le nombre de nouveaux logements sociaux ne peut être inférieur à 30 % de la totalité des logements commencés sur la période triennale écoulée.

5.3.2. La production récente : plus diversifiée et plus sociale

Une production en deçà des objectifs du PLH

En augmentation depuis 2006, la programmation de logements sociaux familiaux enregistre un pic en 2009, notamment grâce à l'apport de l'opération de Kerneac'h positionnée préalablement à « la crise immobilière ». Elle sera suivie d'une véritable rupture avec notamment aucune programmation pour 2011. Les prévisionnels 2012 et 2013 sont à la hauteur de l'année 2010, laissant obérer des nouvelles opérations à hauteur d'environ 50 % des objectifs PLH.

Sur la période 2008-2011, 183 logements HLM familiaux auront été financés sur CCA, soit une moyenne de 46 logements par an (niveau inférieur de 40 % à l'objectif PLH 2008-2013 de 76 logements par an). Il convient toutefois de souligner **que la production totale de logements est également inférieure de 16 % au scénario de développement de l'actuel PLH. L'enjeu d'une production suffisante et constante en logements sociaux reste entier sur CCA.**

Part de logements sociaux financés dans la production de logements

	Total logts sociaux financés 2008-2011	Nb logts autorisés 2008-2011	Part logts sociaux (%)
Concarneau	103	439	23%
Elliant	0	100	0%
Melgven	0	75	0%
Névez	0	127	0%
Pont-Aven	18	147	12%
Rosporden	44	221	20%
Saint-Yvi	2	133	2%
Tourc'h	0	21	0%
Trégunc	16	322	5%
TOTAL CCA	183	1585	12%

Source : DREAL - Logements autorisés entre janvier 2008 et novembre 2011

Une diversification de l'offre en cours

La réalisation de opérations se partage entre 4 opérateurs sur la période 2008-2011 ; les Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH) Aiguillon Construction, Espacil, et les Office Public de l'Habitat (OPH) Habitat 29 et OPAC Quimper Cornouaille (ce dernier représentant 50 % des financements de la période).

La répartition des nouvelles opérations au regard de leur vocation sociale, répond aux objectifs de diversification du PLH. La production en logements très sociaux apparue dès 2008 est directement liée à l'apparition des produits PLAI-O et PLAI-A et à la mobilisation rendue possible de ce nouveau financement. **Si 2 PLAI-A ont concerné la seule commune de Saint-Yvi, la production PLAI-O s'est répartie entre les trois communes SRU.** Concernant la typologie des logements produits, 55 % sont des individuels illustrant l'essor constant de ce parc enregistré depuis la fin des années 80. Pour rappel, en 2010 le parc social de CCA est composé à 75 % de logements collectifs. On s'inscrit donc dans une diversification de l'offre locative, d'autant que l'offre en intermédiaire ou semi-collectif se multiplie dans les opérations neuves.

Financement des logements locatifs sociaux familiaux programmés entre 2008 et 2012

		2008	2009	2010	2011	2012	Prévisions 2013	Total 2008/2012	Répartition 2008-2012	Objectifs PLH
très sociale	PLAI-O	8	16	2	0	10	22	36	18%	8-10%
	PLAI	0	2*	0	0	0	0	2		
sociale	PLUS	37	56	31	0	17	59	141	67%	70-72%
intermédiaire	PLS	0	11	0	0	0	14	11	15%	15-20%
	PLS Foncière	0	20	0	0	0	0	20		
Total		45	105	33	0	27	95	210	100%	

* Dont 2 PLAI-Adaptés

Source : SUIVI PROGRAMMATION 2006 -2011 DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX – CG29

Une construction toujours concentrée géographiquement

A l'échelle de CCA, 12 % de la production de logements correspond à des logements HLM. Avec réciproquement 23 et 20 %, les communes de Concarneau et de Rosporden s'orientent dans une tendance de rattrapage auquel il conviendra d'être vigilant eu égard aux perspectives 2012-2013 actuellement recensées. Outre la question du volume de production, 56 % de la production concerne la commune de Concarneau. Seules les communes de Pont-Aven et de Rosporden connaissent une production égale ou supérieure aux objectifs PLH. Toutefois, sur la durée, quasiment aucune production n'est enregistrée sur les communes non concernées par la loi SRU (hors Pont-Aven).

Répartition géographique de la construction neuve de logements locatifs sociaux au regard des objectifs du PLH

	2008	2009	2010	2011	2012	Prévisions 2013	Total 2008-2012	% 2008 - 2012	Obj. PLH	Moyenne /an 2008-2012	Objectif annuel du PLH
Concarneau	11	51	10		2	52	74	41%	45%	19	34
Elliant							-	-	5%		4
Melgven							-	-	5%		4
Névez							-	-	5%		4
Pont-Aven			18				18	10%	5%	18	4
Rosporden	34	5	5			6	44	25%	13%	15	10
Saint-Yvi		2			15	15	17	9%	5%	9	4
Tourc'h							-	-	4%		3
Trégunc		16			10	8	26	15%	13%	13	10
TOTAL CCA	45	74	33	0	27	81	179	100 %	100	73	76

Source : Suivi programmation – CG29- CP du 4 juillet 2011

5.3.3. Le renouvellement urbain du quartier de Kerandon

Ce quartier d'habitat social, situé au cœur de la commune de Concarneau, comprend 21 bâtiments et une tour pour un total de 684 logements collectifs HLM. Ces immeubles ont été construits entre 1960 et 1967 sur environ 6,4 hectares, et comptent environ 1 300 habitants. Il s'agit du plus important quartier d'habitat social de CCA qui souffre d'un manque réel d'attractivité. Comparativement aux autres parcs et outre son positionnement à proximité du centre-ville, son attractivité principale repose avant tout sur le faible niveau de ses loyers (251 € en moyenne), 20 % moins cher que le reste du parc.

Le quartier concentre les loyers les plus faibles et dispose d'une part très importante de T3 et T4. Il n'enregistre pas de fait de vacance particulière. Il présente toutes les caractéristiques propres aux quartiers prioritaires de la politique de la ville, même si ce dernier n'est pas reconnu en tant que Zone Urbaine Sociale (ZUS). Il fait l'objet depuis 2007 et jusqu'en 2014 d'un Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS) qui associe Habitat 29, l'Etat, le Conseil Général, la Ville de Concarneau. Depuis 2010, CCA participe à son comité de pilotage.

Les signataires se sont engagés dans la mise en œuvre d'un projet urbain afin de réduire les écarts de développement du quartier avec le reste de la ville. Il vise une meilleure intégration du quartier dans le fonctionnement de la ville et doit permettre l'amélioration de la vie quotidienne de ses habitants et favoriser l'égalité des chances entre tous les habitants de la commune.

Au titre des réflexions en cours et en lien avec le volet habitat et cadre de vie du CUCS, **une étude de restructuration urbaine** a été confiée en 2010 par Habitat 29 au groupement de bureaux d'études associant ARCHIDEE, AURES, TERRES URBAINES, ECOBATI. Cette étude à vocation pré-opérationnelle doit conduire à la définition d'un programme de travaux. Habitat 29 souhaite signer une convention avec les partenaires financiers avant l'été 2013.

Ses principaux objectifs :

- Revaloriser le quartier par une diversification de l'offre et des statuts d'occupation,
- Favoriser la mixité sociale,
- Intégrer de nouveaux équipements,
- Ouvrir le quartier sur l'extérieur.

Dans une perspective d'ouverture du quartier sur la ville, une modification de l'action système viaire est à prévoir. Ce travail est mené en lien avec le projet d'habitat du quartier de la Gare mené par la Ville de Concarneau.

Le projet de restructuration urbaine du quartier de Kérandon n'est pas encore finalisé mais devrait se traduire par déconstruction / reconstruction d'une vingtaine de logements sur Concarneau hors site, le traitement architectural de plusieurs bâtiments et des aménagements permettant la requalification urbaine.



Une hypothèse de retraitement du bâti existant

La capacité à mobiliser sur la durée l'ensemble des partenaires institutionnels et financeurs potentiels, à associer l'ensemble des acteurs et la population seront autant d'éléments déterminants pour la mise en œuvre du projet.

A ce jour, si CCA participe au cofinancement de l'étude de restructuration urbaine à hauteur de 10 000 €, l'actuel PLH permet également un positionnement de CCA sur ce projet d'intérêt communautaire. Les modalités de participation seront définies ultérieurement.

5.3.4. L'accueil dans le parc locatif public : une demande de plus en plus sociale

La mise en place récente du fichier commun de la demande à l'échelle Finistérienne permet d'approcher les tendances de demandes au 1^{er} janvier 2012 et d'attributions sur la fin d'année 2011 (depuis le 4 avril, hors OPAC de Quimper Cornouaille).

Principaux éléments de la demande sociale au 1^{er} janvier 2012

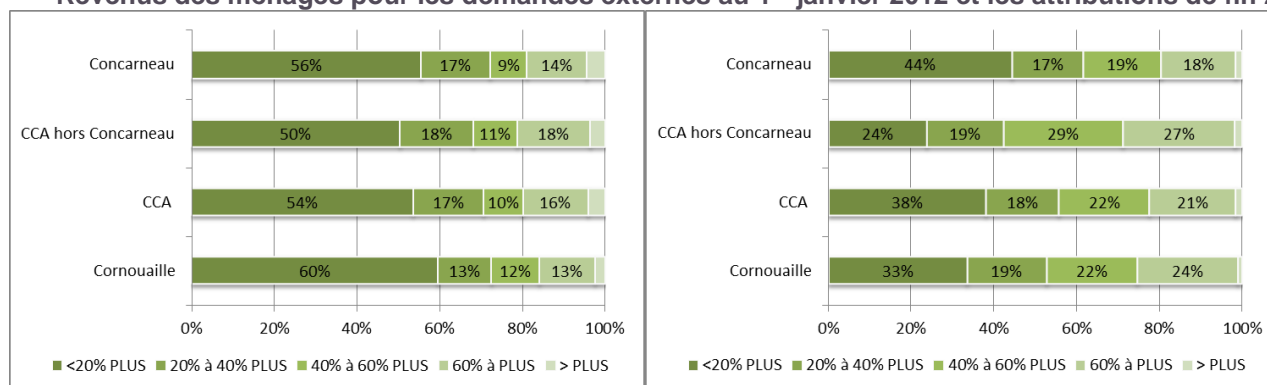
- **Quasiment 2/3 des demandes concernent la commune de Concarneau** (près de 500 demandes)
- **Par ordre décroissant, les autres communes les plus demandées sont Rosporden** (90 demandes), **Trégunc** (70 demandes), **puis Melgven, Elliant, Saint-Yvi, et Pont-Aven** (entre 20 et 30 demandes chacun)
- **Plus des 2/3 des demandes sont externes** : près de 520 demandes provenant de ménages non locataires HLM
- **Une surreprésentation des personnes seules parmi les demandes externes : 53 % des demandeurs sont des personnes seules, près de 55 % pour la commune de Concarneau** (ils représentent 36 % de l'ensemble des ménages de CCA et 42 % des ménages concarnois).

- **36 % des demandes externes correspondent à des ménages avec enfants**
- **80 % des demandes externes concernent des ménages dont les revenus sont inférieurs à 60 % des plafonds PLUS** et sont donc éligibles à un logement très social (PLAI-O). Cette proportion varie de 67 % sur Névez à plus de 85 % sur Melgven, Pont-Aven et Rosporden
- **La part des demandeurs ayant de très faibles ressources (inférieures à 20 % des plafonds PLUS) est de loin la plus conséquente.** Elle représente ainsi 64 % des demandes externes sur Elliant, 63 % sur Pont-Aven ou encore 56 % sur Concarneau. Elle est plus faible sur Saint-Yvi et Névez (25 % et 33 %)
- **Concernant l'origine des demandeurs externes, si 58 % demandent un logement sur leur commune, ils sont issus en très grande majorité (77 %) du territoire communautaire ;** la part des demandeurs hors Pays de Cornouaille représentant toutefois plus de 12 %.

L'analyse des attributions sur la fin d'année 2011

- **198 ménages se sont vus attribuer un logement dans le parc HLM entre avril et décembre 2011**
- Seuls 16 % des logements attribués sont des maisons, alors que l'individuel concerne plus d'1/4 des demandes. Dans le collectif, 49 % des demandes externes concernent du T2, alors qu'ils ne représentent que 19 % des attributions en collectif, les T3 en représentant 42 %.
- **La composition des ménages influe fortement sur les délais d'attente pour obtenir un logement social.** Ainsi, seules 43 % des attributions sur CCA concernent les personnes isolées, alors qu'elles représentent 53 % des demandes externes. Ce décalage s'observe également sur l'ensemble de la Cornouaille.
- **Il est proportionnellement bien plus facile de trouver un logement sur la commune de Concarneau que sur le reste de l'EPCI :** la ville-centre concentre 61 % des demandes externes et près de 70 % des attributions.

Revenus des ménages pour les demandes externes au 1^{er} janvier 2012 et les attributions de fin 2011



Source : Fichier Commun de la Demande Locative Sociale du Finistère

- Par ailleurs, les ménages avec des très faibles revenus (< 20 % du PLUS) sont sous-représentés dans les attributions par rapport aux demandes externes (38 % des ménages contre 54 %). Ce constat s'observe sur CCA, mais également sur l'ensemble de la Cornouaille. A contrario, les ménages avec des revenus situés entre 40 % et 100 % du PLUS sont surreprésentés parmi les attributions, par rapport aux demandes externes. Outre les politiques d'attributions des opérateurs, la question de la solvabilité interfère certainement dans les difficultés rencontrées par les ménages les plus pauvres pour se voir attribuer un logement social.

Constats

- ⇒ L'offre locative concentrée sur 4 communes : Concarneau, Rosporden, Elliant et Saint-Yvi.
- ⇒ Le parc public essentiellement porté par la commune de Concarneau
 - Une production publique concentrée sur Concarneau et en deçà des objectifs SRU pour les communes de Rosporden (11,1 %) et Trégunc (3,7 %).
 - La nature et la localisation des logements à construire qui restent à préciser pour la requalification du quartier de Kerandon.
 - Une demande sociale effectuée majoritairement par des personnes seules.
- ⇒ Le parc privé
 - Le rôle de transition du parc locatif privé dans le parcours résidentiel : 37 % des nouveaux arrivants sont des locataires.
 - Une offre locative privée dans les communes rurales mais un parc plus ancien.

Enjeux

- Un développement et un rééquilibrage de l'offre sociale dans les communes concernées par la loi SRU / DALO.
- La répartition de la production de l'offre sociale dans le projet de Kerandon.
- L'adaptation du parc social aux personnes âgées.
- La qualité de l'offre du parc locatif privé dans les centres-bourgs

6. Les difficultés d'accès et de maintien dans le logement

Cette partie traite des personnes qui rencontrent des difficultés d'accès ou de maintien dans le logement ordinaire. Elle s'attache à la fois aux ménages dit prioritaires au sens de la loi DALO¹² et à un ensemble de publics pouvant rencontrer des difficultés spécifiques : personnes âgées, personnes handicapées, jeunes et gens du voyage.

6.1. La prise en charge des publics du PDALPD

Un nouveau Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD – voir définitions en page 83), copiloté par l'Etat et le Conseil général, a été approuvé le 24 juin 2010, pour la période 2009-2013. Il définit avec précision les ménages visés et comprend une déclinaison de ses objectifs indicatifs à l'échelle du Pays de Cornouaille.

La mobilisation du parc public

- **L'Accord collectif Départemental (accord de relogement par les bailleurs)**

Un accord collectif départemental pour la période 2009-2011 a été signé le 9 février 2009 entre l'Etat, le CG et les principaux offices HLM du Département. Il formalise les engagements des bailleurs en matière de relogement des ménages prioritaires, au sens de la loi DALO, et des ménages déclarés prioritaires par la commission de médiation. Ils représentent environ 600 ménages par an. Ces ménages se répartissent entre (1) des ménages en difficultés économiques et sociales, (2) des ménages en difficulté d'habiter (liée au comportement). Ces mêmes engagements sont repris dans les Conventions d'Utilité Sociale signées avec les bailleurs.

L'Etat (DDCS) ne relève pas de difficulté particulière dans la mise en œuvre cet accord pour les ménages du type (1). Le parc très social répond bien à une partie des demandes des ménages prioritaires. Seuls les ménages en difficulté d'habiter (2) posent un problème de manque de logements adaptés à leur situation.

- **L'offre en logements « adaptés »**

En effet, au 30 mars 2012, l'offre en logements « adaptés » est plus restreinte est constituée de **38 PLAI-A** (soit 1,5 % du parc social) répartie sur 5 communes.

PLAI-Adaptés sur CCA

Bailleur	Gestion	Commune	Adresse logement	Nombre logements	Date début convention
PLAI-A en logements individuels					
OPAC Quimper Cornouaille		Concarneau	La Croix Neuve	3	2005
OPAC Quimper Cornouaille		Concarneau	rue des mésanges	1	1999
OPAC Quimper Cornouaille		Concarneau	rue des hêtres	8	2005
OPAC Quimper Cornouaille		Concarneau	rue du moulin à vent	1	1999
Habitat 29		Concarneau	rue Stang ar Lin - Beuzec Cong	1	1991
OPAC Quimper Cornouaille		Elliant	rue du Chalonic	2	2000
Habitat 29		Elliant	rue Neuve	1	1994
Habitat 29		Saint Yvi	Kerveil	2	2010
Habitat 29		Tourc'h	rue du Capitaine Larminat	3	1994
OPAC Quimper Cornouaille		Trégunc	Kerminaouët	1	2003
OPAC Quimper Cornouaille		Trégunc	le Huellou	1	1994
PLAI-A en structures					
OPAC Quimper Cornouaille	CCAS	Concarneau	rue du Colonel Moll (maison relais)	14	2003
	CCAS	Concarneau	Poteau vert	14	
Total				52	

Source : Fichier des logements conventionnés à l'APL, DDTM 29 - mars 2012

¹² Les publics visés sont les ménages cumulant des difficultés économiques (revenu imposable inférieur à 60 % du plafond HLM) et sociales liées à l'urgence (perte de logement, hébergement ou logement temporaire, hébergement conflictuel ou sur-occupation, habitat indigne ou précaire) ou la difficulté d'habiter (troubles du comportement...)

La programmation de ces logements se fait aujourd'hui au cas par cas, sur la base de l'identification de besoins, le plus souvent par les bailleurs. Le taux de rotation y est faible (3 %).

Au 30 juin 2011, le Conseil Général estimait les besoins à 5 logements en PLAI-A (sur la base de l'outil parcours). Cette estimation doit être complétée par les besoins recensés par la commission DALO (**1 PLAI** en 2011) et par les bailleurs parmi leurs locataires.

- **La commission de médiation ou commission DALO**

La loi DALO de 2007 a rendu le droit au logement opposable et institué une commission de médiation départementale afin d'examiner les demandes de relogement. Elle ne comprend pas de représentant élu de CCA. Le département du Finistère représente 0,03 % des recours nationaux. Les sollicitations sont plutôt en baisse entre 2009 et 2010, à priori stable en 2011 (environ 140 cas).

Sur le territoire de CCA, la commission de médiation a été saisie 30 fois entre le 1^{er} janvier 2010 et le 30 septembre 2011. Dans 23 % des cas, le demandeur était touché par un handicap physique. Les motifs les plus importants sont les expulsions (1 sur 2) ou l'absence complète de logements (1 sur 3). Un ménage sur deux a été reconnu comme prioritaires. Concernant les propositions de relogement, certains membres de la commission DALO notent une autocensure en l'absence de logements en PLAI-A disponibles.

En 2012, 4 ménages de CCA ont été reconnus prioritaires par la commission DALO.

Les dispositifs d'accès et de maintien dans le parc privé.

- **Les bénéficiaires du Fonds de Solidarité pour le Logement**

En 2012, 374 ménages de CCA ont bénéficié des aides du FSL (Maintien ou Accès au logement, hors ASLL), correspondant à 460 aides accordées, pour un montant de plus de 88 000 €.

Le nombre d'aides pour le maintien et l'accès au logement a nettement diminué ces dernières années, sur CCA comme sur le Finistère, au profit des aides pour l'énergie et pour l'eau par l'action conjointe de :

- la forte augmentation des factures d'énergie des ménages,
- le remplacement des aides directes par des prêts (et une autocensure des ménages)

De manière générale, on constate cependant une baisse du montant total des aides attribuées depuis 2006.

- **L'accompagnement social lié au logement (ASLL)**

Ce dispositif est financé par le FSL. On observe dans cette mesure une certaine stabilité sur les dernières années. Ces mesures sont très sollicitées d'après le Conseil Général. Sur CCA, trois opérateurs sont agréés pour la réalisation de ses mesures : l'AGHEB, la Fondation Massé-Trévidy et le CCAS de Concarneau.

En 2012, 280 mois de mesures ASLL ont été financés sur le territoire de CCA.

- **Sous-location et sorties de dispositifs vers le droit commun.**

La sous-location représente une solution pour sortir des dispositifs d'hébergement. Le Service immobilier à vocation sociale (SIVS) est mis en place par la Fondation Massé-Trévidy dans le cadre d'une convention avec CCA. Il permet la prise en location de logements publics et privés (sous la forme de baux glissants et de sous-location) au profit de ménages ne pouvant y accéder par ailleurs. En 2012, 26 locataires ont bénéficié du SIVS. Les besoins sont satisfaits.

Les structures d'hébergements d'urgence et les logements temporaires

243 demandes au numéro d'appel 115 du Service Intégré de l'Accueil et de l'Orientation (SIAO) ont été enregistrées en 2011. Parmi les 77 personnes ayant fait une demande de logement d'urgence, 15 % était des jeunes hommes entre 18 et 25 ans. Ces demandes proviennent essentiellement de ménages localisés sur Concarneau. L'offre en structures d'hébergements d'urgence et d'hébergements temporaires est satisfaisante. Elle s'organise comme suit :

L'offre d'hébergement d'urgence et en logements temporaires

Hébergements d'urgence				
CHRS - Le "102"	Concarneau	4 places		CCAS
Logements temporaires (ALT)				
CHRS - Le "102"	Concarneau	10 places		CCAS
Kérandon (propriété Habitat 29)	Concarneau	1 logement	T3	CCAS
Logements pour femmes victimes de violence	Concarneau	2 logements	T1, T2	CCAS
Autres logements (propriété communale)	Trégunc	3 logements	Studio, T2, T3	CCAS
Logements foyers				
Saint-Philibert	Trégunc	1 logement		CCAS
Maison relais (42 places)		24 logements		
Maison relais Rue Colonel Moll	Concarneau	14 logements	8 T1, 2 T2, 3T3	CCAS
Maison relais Au Poteau Vert	Concarneau	11 logements	8 T2 en	CCAS

Une partie de l'offre d'hébergement a fait l'objet d'un financement en PLAI-A.

Accueil de jour	Concarneau	1569 passages en 2010		CCAS
-----------------	------------	-----------------------	--	------

L'on peut noter :

- Un effort notable en direction des **femmes victimes de violence** : Au total sur CCA, **9 à 10 places sont proposées** pour ces femmes : deux appartements (3 à 4 places) à Concarneau et trois logements (T1, T2, T3 - 6 places) à Trégunc.
- Le besoin de **travaux de réhabilitation importants au CHRS** de Concarneau. CCA fait partie du comité de pilotage pour le projet de réhabilitation du CHRS 'le 102'. Suite à la réalisation d'une étude de faisabilité, le Comité de pilotage a validé une réhabilitation globale du bâtiment.

6.2. Logements et maintien à domicile des personnes âgées

Les politiques de maintien à domicile

Le développement du maintien à domicile est la solution privilégiée par les personnes âgées. CCA dispose, depuis le 1^{er} janvier 2012, désormais d'un Centre Local d'Information et de Coordination (CLIC) qui va informer sur les services existants en direction du public âgé. La politique d'adaptation du logement est actuellement réalisée à travers l'OPAH (objectif de 30 logements par an) qui permet aux propriétaires de bénéficier de subventions pour la réalisation des travaux.

Les structures d'hébergement

CCA a un taux d'équipement en établissements pour personnes âgées inférieur à la moyenne finistérienne (10,5 places contre 13,9 en moyenne). Cela représente un total de 623 places en 2010, sur le territoire de CCA (*source* : Conseil général).

Les structures d'hébergements collectifs

Les Filets bleus	Concarneau	51 logements	CCAS
Résidence Les Embruns	Concarneau	100 places	Centre Hospitalier
Résidence Les Brisants	Concarneau	68 places	Centre Hospitalier
Résidence Avel Mor	Concarneau	94 places	Centre Hospitalier
Foyer Maison du Moulin	Rosporden	8 logements	Autres
EHPAD Ty An Dud Coz	Rosporden	90 lits	Autres
EHPAD de Ker Lenn	Rosporden	66 lits	Autres
Maison de retraite	Elliant	62 lits	Autres
EHPAD de la vallée de Penanros	Pont-Aven	89 places	Fondation Massé-Trévidy

Source : CG 29

A cela il faut ajouter les places d'accueil de jour des résidences de Rosporden (10 places) et Pont-Aven (12 places / ouverture prévue en juin 2013), qui répondent aux besoins des aidants.

6.3. Les structures d'accueil des personnes handicapées

Ce champ pourrait faire l'objet d'investigations plus approfondies, notamment concernant les personnes en souffrance psychique.

Les structures pour personnes handicapées

« La Goélette »	Trégunc	11 logements*	CCAS
Kerfeunteun	Concarneau	40 logements	Papillons Blancs
Kerauret	Concarneau	25 logements	Papillons Blancs
Saint-Yvi	Saint Yvi	40 logements	Papillons Blancs
Rosporden	Rosporden	5 logements	Papillons Blancs
Kan Ar Mor à Rosporden	Rosporden	44 places	Autres
Les étangs à Rosporden	Rosporden	46 logements	Autres
Maison d'Accueil spécialisé Ty Aven	Rosporden	30 places	Mutualité Morbihan Finistère

*Logements sociaux adaptés

6.4. Le logement des jeunes

Les jeunes pouvant rencontrer des difficultés de logement sont notamment les apprentis en formation et les saisonniers. Aucun besoin n'est signalé ni par la mission locale ni par la Fondation Massé-Trévidy. **L'offre en direction des jeunes est jugée satisfaisante.** Le FJT de Concarneau a un bon taux de remplissage et très peu de liste d'attente. On note par ailleurs qu'un FJT, composé de 18 logements, a ouvert ses portes en avril 2013 à Quimperlé.

Les structures collectives

Foyer soleil à Concarneau	16 places / 12 logements	Fondation Massé-Trévidy
Antenne « Les filets Bleus à Concarneau	10 places / 9 logements	Fondation Massé-Trévidy
Auberge de jeunesse	76 places	ADAJF

En revanche, certains jeunes ont des difficultés à accéder au logement. Il s'agit moins d'un problème d'offre que d'absence de demande. En effet, **l'ASLL ainsi que les logements sociaux seraient peu sollicités par les jeunes.**

En matière de logement d'urgence, **il serait difficile de trouver un hébergement pour les jeunes en errance sur CCA**, les différentes structures d'hébergement acceptant en priorité les familles et les personnes isolées (hommes majeurs). L'Auberge de Jeunesse (76 places), gérée par l'ADAJF, sert parfois de logements temporaires.

6.5. Les gens du voyage

La réponse est jugée satisfaisante.

Le **Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage**, approuvé le 22 octobre 2012, e prévoit pas de dispositions supplémentaires pour CCA.

Deux aires d'accueil permanentes de compétence communale ont été mises en place par les 3 communes de plus de 5 000 habitants. Il s'agit d'un terrain à Rosporden (en gestion communale) et un terrain pour Concarneau/Trégunc (en gestion confiée à un prestataire).

Pour les grands rassemblements, de compétence CCA, le principe retenu est que chaque commune accueille à tour de rôle les grands rassemblements estivaux : Melgven en 2010, Pont-Aven en 2011. CCA a apporté une contribution financière de 21 208 € pour l'aménagement du terrain en 2011.

Constats

Globalement, les besoins en logement pour les personnes spécifiques sont satisfaits.

- ⇒ Des précisions restent à apporter pour quantifier :
 - Les besoins en logement pour les personnes en difficulté « d'habiter »
 - Les besoins pour les personnes âgées désorientées.
 - La poursuite et le développement du maintien à domicile des personnes âgées.

Enjeux

- Répondre aux besoins en logements d'urgence.
- Affiner la connaissance des besoins en logements pour les jeunes
- Les besoins en PLAI-Adaptés pour les ménages cumulant difficultés sociales et financières.

7. Les politiques d'aménagement des communes

7.1. Les documents d'urbanisme des communes

Parmi les neuf communes que compte CCA, quatre disposent d'un PLU, quatre d'un POS et une commune d'une carte communale. Ces documents d'urbanisme définissent selon les zonages les disponibilités foncières en cours.

Les documents d'urbanisme dans les communes de CCA

	Documents d'urbanisme en vigueur	
		Révision / modification
Concarneau	PLU 2007	Révision possible après la finalisation du SCoT en 2012
Elliant	PLU 2006	Une révision simplifiée, une modification simplifiée et une modification du PLU ont été menées en 2010
Melgven	POS 1993	Depuis 2002 en cours de révision et transformation en PLU
Névez	POS 1997	En cours de révision et transformation en PLU - Projet de PLU en attente de la finalisation du SCoT
Pont-Aven	PLU 2005	
Rosporden	POS 2001 (modif en 2006)	En cours de révision et transformation en PLU depuis 2004
Saint-Yvi	PLU 2006	
Tourc'h	CC 2005	Projet d'élaboration d'un PLU une fois le SCoT approuvé en 2012
Trégunc	POS 1994	PLU engagé en 2007 annulé en 2009 - Elaboration d'un PLU

7.2. Les outils fonciers mis en œuvre par les communes

La connaissance et la maîtrise des outils et dispositifs fonciers constituent une part importante de la mise en œuvre de la production de logements. A ce titre, plusieurs communes ont utilisé ces outils notamment dans le cadre d'opérations d'aménagement de ZAC ou mis en place des taxes, telles que la taxe sur les logements vacants à Concarneau et la taxe sur les terrains devenus constructibles appliquée dans quatre communes.

	Les outils mis en œuvre	
	Les taxes locales	Les procédures d'aménagement
Concarneau	Taxe sur les logements vacants depuis + de 5 ans Taxe sur les terrains devenus constructibles	ZAC de Kerviniou ZAC de Kerauret ZAC de Kerancalvez
Elliant	Taxe d'aménagement, Taxe sur les terrains devenus constructibles Participation assainissement collectif	ZAC Centre bourg
Névez	Taxe d'Aménagement (ex TLE)	Acquisition amiable
Pont-Aven	Taxe d'aménagement	
Rosporden		ZAC de la Villeneuve
Saint-Yvi	Taxe sur les terrains devenus constructibles	
Tourc'h	Taxe sur les terrains devenus constructibles	
Trégunc	Taxe sur les terrains devenus constructibles Réflexion sur les propriétés non bâties en zone U ou AU, mise en place lors de l'élaboration du PLU	

Parallèlement à ces outils fonciers, l'Etablissement Public Foncier (EPF) de Bretagne intervient au niveau local pour assister les communes dans leurs démarches d'acquisitions foncières. Il a vocation à accompagner les projets des collectivités par une action foncière en amont ainsi que un accompagnement (expertises et conseils sur les procédures).

Depuis 2011, CCA a signé une convention avec l'EPF afin de fixer les modalités d'intervention.

« Cet établissement est habilité, dans la région Bretagne, à procéder, pour le compte des collectivités territoriales, à toutes acquisitions foncières, opérations immobilières, études et travaux de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme. L'accent est mis sur le logement, notamment social, le renouvellement urbain, la reconversion des friches industrielles et militaires, le développement d'activités économiques d'intérêt régional, la protection des espaces agricoles et la préservation des espaces naturels remarquables, actions pour lesquelles l'EPF peut apporter son soutien technique et/ou financier. »

Les secteurs d'intervention prioritaires de l'EPF sont les suivants

- Les opérations de renouvellement urbain.
- Les secteurs urbanisés à proximité directe des services, commerces, équipements... où l'intervention foncière est plus complexe et plus coûteuse.
- Les opérations mobilisant le foncier bâti à rénover permettant la création de logements associés à l'installation d'équipements publics, de logements sociaux ou d'équipements commerciaux
- Les opérations développant un parc de logements adapté aux besoins du territoire et notamment sur des zones de forte attractivité et de forte pression foncière.
- Les zones de restructuration des friches industrielles et des emprises économiques

Plusieurs communes ont déjà passé une convention avec l'EPF

	Projets des communes avec EPF	
	Localisation	Projets
Concarneau	Site de l'ancienne usine Crown	Accompagnement de la commune dans la stratégie foncière du site de l'ancienne usine Crown
Rosporden	Quartier de la Gare	Accompagnement de la commune dans la stratégie foncière du site de la gare.
Tourc'h	Rue du RP Massé	Accompagnement et acquisition d'une ruine située dans le bourg afin de permettre la création d'une opération de 3 logements.
Trégunc	Rue de Concarneau	Projet de création de 8 logements d'habitat social en collectif.

Enjeux

- La mise en œuvre des objectifs de productions de logements (construction, réhabilitation) du SCoT sur la durée PLH
- Le maintien du niveau de prix du foncier par la maîtrise foncière.
- La prise en compte des formes urbaines, de la densité, de la consommation foncière dans la production de logements.

Les premiers enjeux identifiés

La structuration du territoire

- La définition de la politique d'accueil de CCA à l'horizon 2020.
- le rééquilibrage territorial selon la typologie des communes
- La production de l'habitat en lien avec les services et les réseaux (commerces, transport...).

La lutte contre la ségrégation socio-spatiale

- Une offre accessible « à tous » dans les communes littorales.
- L'infléchissement des prix du foncier par la maîtrise du développement urbain.
- Une construction neuve moins consommatrice de foncier.
- Un rééquilibrage de l'offre sociale sur le territoire de CCA.
- Le développement de la mixité générationnelle.

L'adéquation de l'offre à la population

- Un développement de l'offre sociale dans les communes concernées par la loi SRU-DALO.
- Une « acquisition / amélioration » à favoriser dans le parc ancien.
- Une diversification de l'offre d'habitat.
- L'adaptation du parc ancien aux personnes âgées et l'anticipation de ces besoins dans la production.

La valorisation du parc ancien et le renouvellement urbain

- La prise en compte de la répartition de logements reconstruits dans le cadre du projet de restructuration urbaine de Kerandon
- L'amélioration du parc privé dans les centres bourgs.
- La requalification du parc vacant notamment celui de longue durée.
- La résorption de l'habitat indigne.
- L'identification du potentiel en renouvellement urbain des centres bourgs.
- Un parc ancien avec de meilleures performances énergétiques.

Les situations de grande difficulté

- Le besoin en PLAI-Adaptés pour les ménages cumulant difficultés sociales et financières.
- Une meilleure connaissance des besoins en logements des jeunes.

Définitions

- **ALT : Allocation Logement Temporaire**

Après signature d'une convention avec l'Etat, les associations ou les CCAS peuvent bénéficier d'une aide spécifique pour héberger, à titre temporaire, des personnes très défavorisées, qui, provisoirement, n'ont pas accès à un logement autonome et ne peuvent bénéficier d'aides individuelles au logement.

- **ASLL : Accompagnement Social Lié au Logement**

Accompagnement d'une famille par un travailleur social, dans le cadre d'un accès ou d'un maintien dans le logement portant sur l'aide à l'insertion, l'intégration dans le logement, l'accès aux aides.

- **CLIC : Centre Local d'Information et de Coordination**

Service destiné aux plus de 60 ans ayant pour mission l'accueil et l'information des personnes âgées sur les droits, les démarches à effectuer, l'évaluation des besoins au regard des handicaps physiques et psychiques, l'orientation vers les structures adaptées.

- **CUS : Convention d'Utilité Sociale**

Convention signée entre chaque organisme HLM et l'Etat, établie pour 6 ans et précisant les objectifs des bailleurs sur la politique patrimoniale, la politique sociale et la qualité de service rendu aux locataires.

- **DALO : Droit au Logement Opposable**

Toute personne qui a effectué une demande de logement et qui n'a pas reçu de proposition adaptée à sa demande, c'est-à-dire tenant compte de ses besoins et capacités, peut saisir une commission de médiation dans son département, puis exercer, dans certains cas, un recours devant le tribunal administratif au titre du droit au logement opposable, institué par la loi du 5 mars 2007.

- **EHPAD : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes**

Anciennement dénommé "maison de retraite", l'EHPAD est une structure médicalisée ayant vocation à accueillir des personnes âgées en perte d'autonomie.

- **Enquête du Parc Locatif Social (EPLS)**

Les logements concernés par l'enquête sont les logements locatifs sociaux familiaux conventionnés ou non. Sont exclus de l'enquête les logements-foyers, d'insertion, d'urgence et de transit, les résidences sociales ou universitaires. Sont aussi exclus les logements sociaux ne faisant pas l'objet d'un bail à loyer : logements de service ou de fonction (autres que les logements occupés par des gardiens ou concierges), logements de militaires (y. c. gendarmes). Cette définition diffère de celle des logements locatifs sociaux de l'article 55 de la loi SRU qui comprend les logements-foyers, les résidences sociales, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale et les logements conventionnés autres que ceux appartenant aux organismes HLM.

- **FJT : Foyer de Jeunes Travailleurs**

Résidence proposant accueil individuel et espaces de vie, principalement destinée aux jeunes de 16 à 30 ans, en cours d'insertion sociale et professionnelle (emploi, recherche d'emploi, formation...).

- **Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL)**

Ce fonds est un des outils financiers du PDALPD. Son objectif est de soutenir les ménages en difficultés sociales et financières. Le FSL aide les ménages à accéder à un logement (garantie de loyer, aides à l'installation) ou à s'y maintenir (assurance habitation, fourniture d'électricité, de gaz, d'eau...)

- **Indice de vieillissement**

L'indice de vieillissement est le rapport entre la population des personnes âgées de 60 ans et plus et la population des personnes âgées de moins de 20 ans.

- **Méthodes « 3CL » et « Facture » utilisées par Ener'GES**

La base de données Ener'GES propose 2 approches pour évaluer la répartition des logements en fonction de leur étiquette énergétique :

- La méthode 3CL : Calcul de la consommation conventionnelle

La modélisation des consommations énergétiques pour des besoins de chauffage dans chacun des logements du parc permet de déterminer une consommation conventionnelle (ou consommation brute), représentative d'une réponse au besoin de chauffage. Celle-ci correspond au besoin en chaleur corrigé des rendements de production et de distribution de l'énergie, ainsi que d'un coefficient de surchauffe (logement chauffé plus ou moins que son besoin en chauffage).

- La méthode « facture » : Calcul de la consommation réelle avec prise en compte du facteur comportemental.

La consommation réelle de chauffage d'un ménage n'est pas toujours identique à la consommation conventionnelle calculée. Les aspects techniques et comportementaux qui entrent en jeu dans le mode d'utilisation des instruments de régulation du chauffage dans un logement ont été intégrés au calcul de la consommation conventionnelle.

- **OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat**

Opération permettant, sous conditions, aux propriétaires occupants (résidence principale) et bailleurs (projet locatif) de bénéficier de subventions pour réaliser des travaux dans leur logement.

Priorités : Lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, maintien à domicile

- **Plan départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)**

La Loi du 31 mai 1990 dite « Besson » prévoit la création des PDALPD. Ce plan est le cadre institutionnel de définition et d'harmonisation des initiatives en direction du logement des familles en situation précaire. Il est élaboré conjointement par l'État et le Conseil Général. Le PDALPD a plusieurs objectifs : connaître les besoins, développer une offre de logements diversifiée et adaptée, solvabiliser et accompagner socialement les ménages.

- **PLAI : Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) / Déclinaison PLAI-O (ordinaire) et PLAI-A (adapté)**

Dispositif de financement du logement social pour des ménages qui rencontrent des difficultés d'insertion. Dans le cas d'un PLAI-A, le ménage bénéficie d'un accompagnement social.

A titre indicatif, le plafond de ressources à respecter pour être éligible à un logement PLAI est de 10 908 € pour une personne seule et de 15 894 € pour un ménage de 2 personnes (au 01.01.13).

- **PLUS : Prêt Locatif à Usage Social**

Principal dispositif de financement du logement social. A titre indicatif, le plafond de ressources à respecter pour être éligible à un logement PLUS est de 19 834 € pour une personne seule et de 26 487 € pour un ménage de 2 personnes (au 01.01.13).

- **PSLA : Prêt Social Location / Accession**

Dispositif permettant au locataire d'acquérir progressivement son logement HLM (phase de location puis d'acquisition du bien).

A titre indicatif, le plafond de ressources à respecter pour être éligible à un logement PSLA est de 23 688 € pour une personne seule et de 31 588 € pour un ménage de 2 personnes (au 01.01.13).

- **Rapport interdéciles**

Niveau minimum des revenus des 10 % les plus riches (qui s'appelle le 9^{ème} "décile") rapporté au niveau maximum des ressources des 10 % les plus pauvres (le premier décile). Pour tenir compte de la composition des ménages et en particulier du nombre d'enfants, l'Insee divise le revenu en un certain nombre de parts. Ces parts sont appelées "unités de consommation" (voir *Unités de consommation*).

- **Seuil de bas revenus** (ou seuil de précarité financière)

Utilisé pour une approche monétaire de la précarité à partir de fichiers de bénéficiaires de prestations sociales, le seuil de bas revenus est un seuil relatif déterminé par rapport à la distribution des niveaux de vie de l'ensemble de la population. Dans les fichiers des allocataires CAF et MSA, il s'applique au revenu (disponible avant impôts) par unité de consommation (RUC) mesuré dans ces fichiers. La définition du seuil et son calcul au niveau national ont été revus en 2006. Le seuil de bas revenus est fixé dorénavant à 60 % du niveau de vie médian pour se conformer aux standards européens. Il est établi désormais à partir de l'enquête revenus fiscaux, source de référence européenne sur les revenus. Il est égal à 942 € par unité de consommation en 2009.

- **Seuil de pauvreté**

Le seuil de pauvreté est calculé selon la définition de la demi-médiane du revenu net par unité de consommation. Le revenu net utilisé dans ce document ne contient pas les aides sociales (*source Filocom*).

- **SIAO : Système Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO)**

Le SIAO a pour mission l'accueil, l'évaluation, l'orientation des personnes. Il assure la coordination de l'attribution des places (urgence, insertion, logement adapté) et a une fonction d'observation sociale.

Il comporte deux volets : le SIAO urgence (accès aux structures via le 115 notamment, suivi partenarial des situations et recherche de solutions adaptées) et le SIAO insertion (construire des parcours d'insertion adaptés).

- **SIVS : Service Immobilier à Vocation Sociale**

Service permettant de répondre à la demande de ménages en recherche de logements adaptés en apportant des garanties aux propriétaires (paiement du loyer via le service immobilier, accompagnement des locataires, entretien des logements...)

- **Tension du marché de l'habitat**

DREAL Bretagne - La construction de l'indice a été faite en 4 étapes : définition du modèle conceptuel (notion de « logement abordable »), normalisation des indicateurs, pondération puis agrégation des indicateurs normalisés
Sources des indicateurs : INSEE, FILOCOM, CNAF, PERVAL, données des observatoires locaux et des ADIL

Indicateurs composant l'indice : Poids de la population communale par rapport à la population régionale (2007), Taux d'emploi au lieu de travail des personnes âgées de 15 à 64 ans (2006), Taux de ménages dont la personne de référence a moins de 60 ans et dont le revenu total/UCM < seuil de pauvreté) (2007), Taux de Résidences secondaires par rapport au parc de résidences principales (2007), Prix moyen du foncier par rapport à la moyenne régionale (2008), Prix de vente des maisons individuelles d'occasion par rapport à la moyenne régionale (2008), Taux d'allocataires du Parc locatif privé dont le taux d'effort > 39% dans le Parc locatif (2007), Taux de Résidences HLM par rapport au parc locatif (2007), Nombre de constructions neuves terminées par rapport au parc de RP (2007)

Pondération (dans l'ordre des indicateurs ci-dessous) : 10, 15, 15, 5, 5, 5, 5, 20, 20. Une phase de contre-expertise a alors permis de faire des ajustements « à dire d'experts » sur la base d'études locales, de l'expertise des observatoires locaux et des délégataires des aides à la Pierre de Bretagne.

Production de la donnée : constitution d'une base de données à la commune construite par intégration des différents indicateurs composant l'indice. Fichier géographique généré par jointure (code INSEE) des polygones communaux de la table "commune" de l'IGN BD CARTO et de la base de données à la commune.

- **Unité de consommation**

Définition INSEE : Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes.

Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC). Pour comparer le niveau de vie des ménages, on ne peut s'en tenir à la consommation par personne. En effet, les besoins d'un ménage ne s'accroissent pas en stricte proportion de sa taille. Lorsque plusieurs personnes vivent ensemble, il n'est pas nécessaire de multiplier tous les biens de consommation (en particulier, les biens de consommation durables) par le nombre de personnes pour garder le même niveau de vie. Aussi, pour comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente, on utilise une mesure du revenu corrigé par unité de consommation à l'aide d'une échelle d'équivalence. L'échelle actuellement la plus utilisée (dite de l'OCDE) retient la pondération suivante :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage ;
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ;
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

- **Vacance**

La définition varie selon la source utilisée :

INSEE : Les logements vacants sont des logements inoccupés se trouvant dans l'un des cas suivants :

- . proposé à la vente, à la location,
- . déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation,
- . en attente de règlement de succession,
- . conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés, gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple : un logement très vétuste, ...).

DGI : Filocom : Un logement vacant est un logement vide de meubles qui n'est pas habité au 1^{er} janvier pour cette raison, il n'est pas assujéti à la taxe d'habitation.



PLH

2014-2020

Document d'orientations

Préambule

Le diagnostic du Programme Local de l'Habitat a mis en évidence plusieurs grands enjeux pour la politique de l'habitat de Concarneau Cornouaille Agglomération à l'horizon 2020.

Le document d'orientations, second temps du PLH, concentre les choix politiques retenus pour le développement de l'habitat pour les 6 prochaines années, en lien avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). De ce document découlera ensuite le programme d'actions qui devra identifier les outils, les moyens financiers et les instances de pilotage nécessaires à la mise en œuvre du PLH.

Ce document vise à définir :

- Les grandes orientations de la politique de l'habitat de CCA à l'horizon 2020,
- Les objectifs de production de logements pour les 6 prochaines années afin de répondre aux ambitions de développement démographique fixées par le SCoT,
- La répartition territoriale de la production de logement afin d'assurer un développement équilibré du territoire,
- La répartition de l'offre nouvelle entre extension urbaine et réinvestissement urbain.

Rappel Législatif

Conformément aux dispositions de l'**article R 302-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation**, **« le document d'orientation énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :**

- a) *Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;*
- b) *Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;*
- c) *Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;*
- d) *Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;*
- e) *La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine (...) et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés (...) ;*
- f) *Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;*
- g) *Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants. »*

SOMMAIRE

Méthode d'élaboration du document d'orientations.....	97
1^{ERE} ORIENTATION : « Assurer une production et une répartition de l'habitat entre les neuf communes».....	98
2^{EME} ORIENTATION : « Renforcer la gouvernance du PLH ».....	101
3^{EME} ORIENTATION : « Maîtriser et mobiliser le foncier pour garantir la production et maintenir des prix abordables ».....	102
4^{EME} ORIENTATION : « Favoriser et réaffirmer le développement du parc de logements dans les centralités urbaines ».....	103
5^{EME} ORIENTATION : « Poursuivre et accentuer l'offre de logements sociale et abordable ».....	104
6^{EME} ORIENTATION : « Assurer et anticiper une production adaptée aux usages aux capacités financières des ménages et à l'environnement ».....	105
7^{EME} ORIENTATION : « Favoriser un accès au logement des populations spécifiques ».....	106

Méthode d'élaboration du document d'orientations

Ce document d'orientations a été élaboré dans le cadre d'une démarche partenariale associant les élus et services des communes, les partenaires institutionnels (Etat, Conseil Général, Région), l'ensemble des acteurs et des professionnels de l'habitat intervenant sur le territoire de Concarneau Cornouaille Agglomération, à travers l'organisation d'ateliers thématiques.

Ces temps d'échange, organisés entre le mois de septembre et décembre 2012, se sont déclinés autour des cinq thématiques suivantes :

1. Les **outils fonciers** mobilisables pour la mise en œuvre de politique de l'habitat.
2. L'**accession abordable** : définitions et retours d'expériences
3. L'**amélioration du parc privé** : vacance, habitat indigne, précarité énergétique, dispositifs existants
4. Le **parc locatif public** : objectifs de production, répartition de l'offre, typologie de logements
5. Le **logement et l'hébergement des publics spécifiques** : les besoins des personnes âgées, jeunes, ménages en difficultés économiques et sociales...

Ces ateliers avaient vocation à :

- Approfondir et préciser certains éléments du diagnostic.
- Présenter des outils et dispositifs existants
- Echanger avec les élus sur leurs expériences respectives
- Proposer des éléments de réflexion pour la définition des orientations

Les présentations et comptes-rendus de chacun de ces ateliers sont disponibles sur l'extranet de CCA ou sur demande : habitat@concarneaucornouaille.fr

Ces ateliers ont conduit à la définition des sept orientations suivantes qui ont été validées lors du comité de pilotage du 13 novembre 2012.

1^{ère} orientation : « Assurer une production et une répartition de l'habitat entre les neuf communes ».

Le PLH doit définir la production de logements nécessaire pour répondre aux besoins de la population à l'horizon 2020. Pour cela, le PLH s'appuie sur les éléments définis dans le SCoT.

A. Le scénario d'évolution démographique à l'horizon 2020

- **Un rythme de progression démographique de 0,75 % par an.**

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable du SCoT prévoit une croissance démographique renforcée pour CCA à l'horizon 2030. **Le taux de croissance retenu est de 0,75 % par an**, soit un objectif de population de 57 000 habitants à l'horizon 2030.

Rapporté à l'horizon du PLH, ce rythme de développement engendre une population de 53 390 habitants sur le territoire de CCA pour 2020.

- **Une répartition de la captation démographique par famille de communes.**

Afin de favoriser un développement harmonieux du territoire, le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT fixe pour chaque famille de commune un objectif de captation démographique.

Famille de communes	Communes	Part de captation d'accueil sur la population supplémentaire	Objectifs de population à l'horizon 2030
Famille 1	Concarneau, Rosporden Trégunc	60%	23 000 8 000 7 800
Famille 2	Elliant Melgven Saint-Yvi	24%	3 700 3 800 3 300
Famille 3	Névez Pont-Aven	14%	3 100 3 400
Famille 4	Tourc'h	2%	1 050

Le PLH ayant une durée de 6 ans, ces objectifs démographiques doivent être déclinés sur la période 2014-2020. Pour cela, une analyse de l'attractivité démographique sur les 20 dernières années (1990-2009) et sur les 10 dernières années (1999-2009) a été réalisée par famille de communes, puis comparée avec les objectifs de captation du SCoT.

Sur la base de cette analyse comparative, les élus ont validé l'application d'un palier dans l'atteinte des objectifs du SCoT. Au vu des évolutions constatées sur les deux périodes étudiées, il est proposé de fixer une étape intermédiaire dans la répartition de la captation démographique pour les familles 2 et 3.

Sur la base de ces constats, la proposition intermédiaire pour ces deux familles de communes est la suivante :

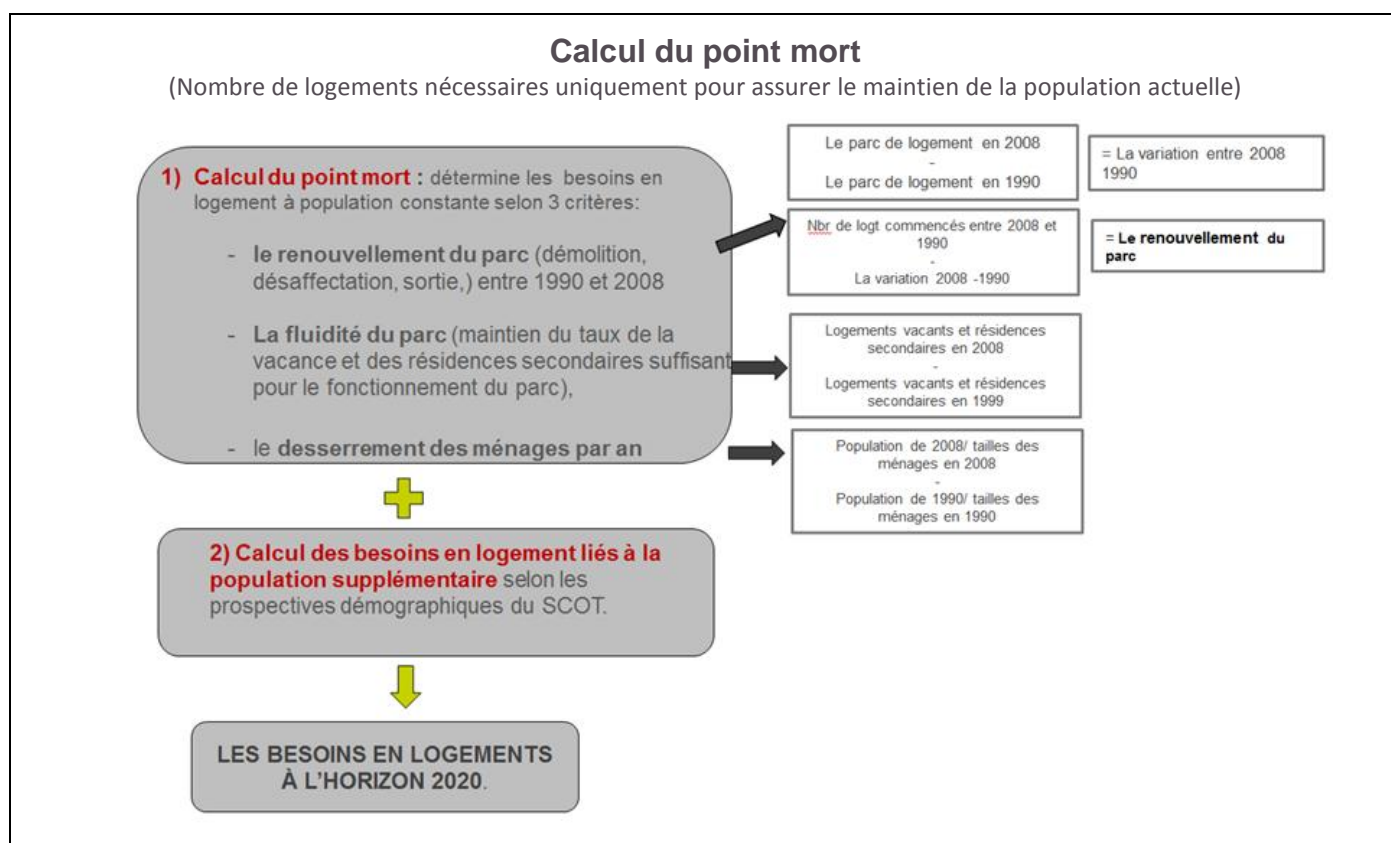
- Famille 2 : un objectif de captation de **30 %** au lieu des 24 % prévus par le SCoT (sur les périodes 1990-1999 et 1999-2009, la captation démographique a été respectivement de 37 % et 47 %)
- Famille 3 : un objectif de captation de **8 %** au lieu des 13 % prévus par le SCoT (niveau de captation démographique de 0 % puis 6 % sur les périodes antérieures)

Ces objectifs constituent uniquement une étape intermédiaire pour la durée du PLH 2014-2020. Les deux documents n'étant pas établis pour la même durée, cela ne remet pas en cause les éléments définis dans le SCoT.

Cette répartition intermédiaire de la captation par famille de communes a été validée lors du comité de pilotage du 23 mai 2012. Ces éléments sont pris en compte dans la détermination de la répartition des besoins en logements à l'horizon 2020.

B. La production de l'habitat à l'horizon 2020 : objectifs et répartition

L'évaluation des besoins en logements prend en compte le maintien de la population actuelle (calcul du point mort) et l'accueil de nouvelles populations.



1. Les besoins en logements pour le maintien de la population actuelle (calcul du « point mort »)

Le calcul du point mort se base sur la période 1999 - 2008 et repose sur trois éléments :

- **Le renouvellement du parc**

Il correspond à l'ensemble des démolitions, des changements d'usages et des désaffectations de logements sur la période 1999 - 2008.

Sur CCA, le renouvellement du parc correspond à un solde de **moins 8 logements par an**. Ce chiffre est négatif car la construction de logements neufs n'a pas constitué l'ensemble de l'évolution du parc de logements. Le parc de logements peut également augmenter suite à des changements d'affectation de bâtiments existants ou des scissions de grands logements en plusieurs petits logements par exemple.

- **La fluidité du parc**

Il s'agit de prendre en compte l'évolution du parc de logements vacants et de résidences secondaires sur la période 1999-2008, ce qui correspond à une **progression de 114 logements par an** (35 en logements vacants et 79 en résidences secondaires).

- **Les besoins liés au desserrement des ménages**

Le vieillissement de la population, la décohabitation des ménages et l'augmentation des familles monoparentales génèrent un besoin de logements supplémentaires, qui représente une **évolution de 159 logements par an** sur la période 1999-2008

⇒ A partir de ces éléments, la **production nécessaire pour satisfaire les besoins en logements de la population actuelle est évaluée à 265 logements par an, soit 1 590 logements sur la durée du PLH.**

2. Le calcul des besoins de la population supplémentaire

Pour déterminer cette production, le calcul prend en compte le rythme d'évolution de la population à l'horizon 2020 fixé par le SCoT (0,75 % par an) et le desserrement des ménages (moyenne de 1,98 personne par ménage).

⇒ Cette évolution démographique nécessite une **production annuelle de 158 logements supplémentaires, soit 948 logements d'ici 2020.**

⇒ Par conséquent, sur la période 2014-2020, pour répondre à l'ensemble des besoins en logements **l'objectif de production est de 2 543 logements, soit un objectif annuel de 424 logements.**

Cette première orientation a donc pour ambition de maintenir l'attractivité du territoire de CCA. Conformément au SCoT, les objectifs de production de logements se déclineront de la façon suivante : 20 % en renouvellement urbain et 80 % en extension urbaine.

Les chiffres de production détaillés par commune sur la durée du PLH 2014-2020 figurent dans le programme d'actions.

2^{ème} orientation : « Renforcer la gouvernance du PLH ».

La gouvernance constitue un élément clé dans la mise en œuvre et la réussite de la politique locale de l'habitat. Le PLH 2008-2013 a souffert d'une faible appropriation par les élus et les services en raison notamment d'un manque d'instances de pilotage.

De par l'évolution de son statut, de communauté de communes à communauté d'agglomération et de ses ambitions pour le PLH 2014-2020, CCA souhaite se donner les moyens de conduire une politique de l'habitat efficace et pérenne.

Cette mise en œuvre requiert plusieurs éléments :

- **Un pilotage efficace et un suivi du PLH**

Le PLH doit faire l'objet d'un pilotage politique et technique qui s'inscrit dans la durée. Des bilans seront réalisés à un rythme annuel et triennal, permettant si nécessaire d'ajuster les objectifs et les actions.

Pour garantir l'efficacité de ce pilotage, des instances vont devoir être créées afin de :

- Programmer la production annuelle de logements et les besoins fonciers nécessaires
- Evaluer annuellement l'ensemble des actions du PLH (résultats obtenus, difficultés rencontrées) et envisager les projets à venir

- **Une mise en œuvre partenariale**

La politique de l'habitat est une compétence communautaire mais sa mise en œuvre au quotidien relève souvent des partenaires tels que les communes et les bailleurs sociaux. A l'échelle de l'agglomération, les objectifs de production, notamment d'habitat social, ne peuvent être atteints que si l'ensemble des acteurs s'engagent et concourent à la mise en œuvre des projets. Pour formaliser les engagements de chacun, **des conventions d'objectifs pourront être établies entre CCA et certains acteurs locaux (communes, bailleurs, CCAS)**. Ces conventions faciliteront le travail en commun et la cohérence des projets à l'échelle de CCA.

- **Un observatoire de l'habitat : un outil d'aide à la décision**

Cet outil, qui accompagne obligatoirement un PLH, doit apporter aux élus et aux partenaires une connaissance des marchés du logement et favoriser le portage des enjeux liés l'habitat. De plus, il permet l'évaluation annuelle et triennale du programme d'actions.

- **Des moyens et des compétences humaines à la hauteur des ambitions**

La mise en œuvre opérationnelle du PLH va avoir un impact sur les missions du service habitat de CCA et nécessiter des moyens humains complémentaires, notamment si les élus font le choix de la prise de délégation des aides à la pierre.

3^{ème} orientation : « Maîtriser et mobiliser le foncier pour garantir la production et maintenir des prix abordables ».

A l'image de l'évolution observée sur la Cornouaille, le marché du foncier sur CCA est soumis à une forte tension. Le territoire connaît une croissance du niveau des prix, en raison de la rareté du foncier constructible et de l'attractivité du territoire. Cette difficulté est d'autant plus complexe dans les communes littorales, compte tenu des contraintes urbanistiques plus fortes et de niveaux de prix parmi les plus élevés du secteur. De plus, peu les communes de CCA ont des réserves foncières mobilisables pour des programmes d'habitat, facteur limitant dans l'atteinte des objectifs de production du PLH.

Le foncier étant la matière première de la production de l'habitat, cette situation met en évidence la nécessité d'une politique foncière à l'échelle intercommunale :

- **La connaissance des outils et dispositifs fonciers mobilisables.**

En préalable, la connaissance des outils et des dispositifs fonciers est nécessaire. Pour cela, des échanges et des retours d'expériences entre les élus et les services urbanisme des communes doivent être organisés. Un appui technique pourra être sollicité auprès d'experts (Etablissement Public Foncier Régional, Agence d'urbanisme...) sur les usages et les outils à mobiliser selon les projets.

- **L'identification et la mobilisation des potentiels fonciers mutables.**

Le PLH doit permettre de disposer d'une connaissance fine des disponibilités foncières mutables bâties (friches urbaines) ou non bâties (dents creuses), en zones urbaines et en extension ; l'objectif étant d'avoir une visibilité du potentiel foncier et ainsi identifier les capacités de production de logements par commune.

- **La maîtrise des rythmes et des conditions d'ouverture des zones à l'urbanisation.**

Cette connaissance du potentiel foncier permettra à la commune de réguler l'ouverture de nouvelles zones constructibles, selon ses objectifs d'accueil de population et les besoins en habitat, à court et moyen termes.

Dans le cadre de l'élaboration ou de la révision de son document d'urbanisme, la commune pourra déterminer le rythme de son extension urbaine à travers les zones 1AU et 2AU et conditionner ces ouvertures à certains principes par l'élaboration d'orientations d'aménagement et de programmation.

- **L'acquisition foncière par les collectivités.**

Dans l'optique d'une gestion maîtrisée de l'espace, d'un développement équilibré du territoire et pour atteindre les objectifs de production de logements, les communes doivent s'investir davantage dans l'acquisition foncière.

Ces interventions dépendront des projets. En effet, une acquisition en zone urbaine correspond davantage à une opération à court terme et se traduit par un coût d'acquisition élevé tandis qu'une acquisition en extension concernera un projet à moyen ou long terme et aura un coût moins élevé.

Pour soutenir cette acquisition foncière, un dispositif financier conséquent et ciblé doit être mis en place par CCA.

4^{ème} orientation: « Favoriser et réaffirmer le développement du parc de logements dans les centralités urbaines ».

Au cours des vingt dernières années, la production de l'habitat s'est majoritairement réalisée dans des secteurs en périphérie des centres urbains. Ce modèle de développement de l'habitat a engendré une consommation foncière importante, des surcoûts pour les collectivités et le départ de nombreux ménages vers des zones périphériques.

Ce type de développement pose aujourd'hui des difficultés en termes de dynamique urbaine des centres villes, du fait du développement de la vacance des logements (parfois associée à une dégradation du parc) et de changements dans l'organisation de l'espace urbain et des déplacements. Afin de contrer cette tendance, le SCoT fixe un objectif de production de l'habitat de 20 % en réinvestissement urbain, soit 560 logements sur la durée du PLH.

Afin de garantir cet objectif, plusieurs enjeux ont été définis :

- **L'identification et la caractérisation du potentiel foncier mutable dans les centralités.**

Comme évoqué par la 2^{ème} orientation, l'atteinte des objectifs de production nécessitera d'identifier le potentiel foncier mutable dans les centralités et de le caractériser (localisation, propriétaires, équipements et à réseaux situés à proximité, contraintes d'accès, prescriptions architecturales...) afin de pouvoir mobiliser les outils appropriés et les moyens financiers en vue du montage d'une opération.

- **Le développement de l'habitat dans les centres urbains, à proximité des services et des réseaux de transports collectifs.**

Dans l'objectif de favoriser le dynamisme des centres-bourgs, la volonté est de renforcer la production de l'habitat dans les centralités dans une logique d'économie du foncier, de l'énergie (déplacements automobiles), des coûts d'équipements (réseaux).

- **Le soutien financier à la réhabilitation du parc dans les centres urbains.**

CCA contribue à revaloriser le parc privé ancien par le biais d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'habitat (OPAH) menées sur le territoire depuis plusieurs années. Ces aides ont permis de réhabiliter de nombreux logements dégradés, indignes et insalubres dans les centres-bourgs. C'est pourquoi il apparaît essentiel de poursuivre la mise en œuvre de ces opérations.

5^{ème} orientation : « Poursuivre et accentuer l'offre de logements sociale et abordable ».

- **Une ségrégation socio-spatiale à atténuer par le déploiement d'une offre abordable.**

L'analyse des prix et des profils de populations sur le territoire de CCA met en évidence une dichotomie sur le territoire. D'un côté les communes situées au nord du territoire, caractérisées par une dynamique démographique soutenue et l'installation de jeunes ménages profitant d'un prix du foncier encore relativement raisonnable. De l'autre, les communes littorales caractérisées par un vieillissement de sa population et des prix du foncier et de l'immobilier plus élevés.

Il s'agit dorénavant d'infléchir ces tendances en proposant sur l'ensemble du territoire une diversité de logements répondant à tous les besoins de la population (en location et en accession) et adaptées aux capacités financières des ménages.

- **Une production d'habitat social à intensifier.**

Au 1^{er} janvier 2012, le parc locatif social de CCA représente près de 13 % des résidences principales. Le bilan 2012 du PLH 2008-2013 fait apparaître que les objectifs de production de logements sociaux n'ont pas été atteints (44 % de réalisation). Pourtant, il convient de rappeler que trois communes de CCA sont soumises à l'obligation de disposer d'au moins 20 % de logements locatifs sociaux : Concarneau (19,9 %), Rosporden (11,1 %) et Trégunc (3,7 %). De plus, la loi du 18 janvier 2013 vient renforcer l'objectif de production de logements sociaux en augmentant les taux de rattrapage des communes déficitaires. Initialement prévu à 15 % par la loi SRU, les taux de rattrapage sont relevés à 25 % sur la période 2014-2016 puis à 33 % sur la période 2017-2019.

Afin de respecter ces obligations, le PLH fixe un objectif de production de 452 logements sociaux sur la période 2014-2020.

Cet objectif est réparti sur CCA conformément à la déclinaison par commune prévu par le Documents d'Orientations et d'Objectifs du SCoT.

Rappel des objectifs de production de logements sociaux du SCoT à l'horizon 2030

Famille	Communes	Part de logements locatifs sociaux	Production de logements sociaux à l'horizon 2030
Famille 1	Concarneau, Rosporden Trégunc,	20%	480 160 160
Famille 2	Elliant Melgven Saint-Yvi	18%	100 100 75
Famille 3	Névez Pont-Aven	10%	30 30
Famille 4	Tourc'h	8%	10

Les chiffres de production détaillés par commune sur la durée du PLH 2014-2020 figurent dans le programme d'actions.

6^{ème} orientation : « Assurer et anticiper une production adaptée aux usages aux capacités financières des ménages et à l'environnement »

De par les évolutions sociétales, la structure de la famille « traditionnelle » connaît des mutations : vieillissement de la population, développement des ménages célibataires, des foyers monoparentaux et recomposés, décohabitations, provoquant une diminution de la taille des ménages. Cette diversification de la structure des ménages impacte sur les modes de vie et de fait sur les manières d'habiter et les besoins en logement.

Face à ces constats, de plus en plus d'initiatives locales se développent pour proposer de nouveaux modèles d'habitat répondant à ces besoins (habitat intergénérationnel, habitat partagé...).

C'est dans ce cadre que CCA souhaite engager une réflexion sur la création de nouveaux modèles d'habitat (formes, qualité du bâti, exigences environnementales...) en accord avec les besoins et les capacités financières des ménages.

- **Une offre répondant aux usages et aux capacités financières des ménages.**

Afin de garantir une offre de logements répondant à l'ensemble des besoins, CCA doit être au cœur de la réflexion sur de nouveaux modèles d'habitat pour son territoire.

En lien avec les objectifs du SCoT, il s'agira de favoriser la production de logements sur des petites parcelles dans les centralités de façon à rapprocher le logement des commerces, services et transports.

Les modèles proposés doivent être variés : logements publics et privés, en location et en accession, proposant plusieurs niveaux de prix...

- **Des formes urbaines et architecturales plus diversifiées et adaptées aux territoires.**

Afin de limiter la consommation de foncier et l'impact de l'habitat sur l'environnement, de nouvelles formes urbaines peuvent être développées (habitat groupé, intermédiaire, collectif avec ou sans parties communes...), l'objectif étant de limiter le poids de l'individuel pur et de valoriser les logements intermédiaires et collectifs.

Cette réflexion tiendra compte de la qualité architecturale en liens avec les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP).

- **Un habitat adapté à la qualité du cadre de vie local et respectueux des exigences environnementales**

De par sa situation géographique et son cadre de vie, CCA est un territoire attractif qui dispose de nombreux atouts. Le développement de l'habitat doit préserver et valoriser les richesses et les atouts environnementaux du territoire en veillant à la localisation des opérations (préservation de la ressource en eau, des espaces naturels...).

La qualité de l'habitat repose également sur les méthodes et matériaux utilisés afin de minimiser les dépenses énergétiques des ménages.

7^{ème} orientation : « Favoriser un accès au logement des populations spécifiques ».

Les publics dits « spécifiques » recouvrent quatre types de populations susceptibles de rencontrer des difficultés particulières dans l'accès ou le maintien dans le logement :

- Les personnes âgées
- Les jeunes
- Les publics démunis
- Les gens du voyage

- **Une connaissance des besoins des personnes âgées et une meilleure information auprès de ce public.**

Il convient tout d'abord de rappeler que CCA dispose, depuis le 1^{er} janvier 2012, d'un Centre Local d'Information et de Coordination (CLIC) qui assure l'information et l'orientation des personnes âgées.

Afin d'améliorer la connaissance des besoins en logements et en hébergements, l'objectif du PLH est en premier lieu d'organiser un travail en commun avec l'ensemble des professionnels en lien avec les personnes âgées.

Le second objectif est d'intensifier la diffusion de l'information et la communication. Malgré le développement des politiques de maintien à domicile et des dispositifs mis en place pour l'adaptation des logements, les personnes âgées ne connaissent pas toujours les dispositifs d'aides auxquels elles peuvent prétendre. L'accent devra également être mis sur l'intérêt d'anticiper les travaux d'adaptation compte tenu des désagréments et des coûts qu'ils peuvent engendrer.

- **Une identification de l'offre à destination des jeunes et un suivi des besoins.**

D'après les partenaires, l'offre en logements et en hébergements pour les jeunes est jugée satisfaisante sur le territoire de CCA. Toutefois, le public « jeune » recouvrant plusieurs types de situation (stagiaires, étudiants, saisonniers, jeunes en errance...), il sera nécessaire d'approfondir la connaissance et le suivi des besoins en lien avec les acteurs locaux (mission locale, auberge de jeunesse, foyer de jeunes travailleurs...).

- **Un soutien au public en précarité et en difficultés sociales.**

Sur le volet hébergement, les élus de CCA souhaitent apporter un soutien financier au projet de réhabilitation du « 102 », structure d'hébergement d'urgence et d'insertion située à Concarneau.

Parallèlement, des besoins en logements ont été exprimés pour les populations ayant à la fois des difficultés financières et de comportements. Ces ménages nécessitent une réponse spécifique qui se traduit par le développement d'une offre de logements locatifs « très sociaux » (PLAI-A).

- **La prise en compte du schéma départemental d'accueil des gens du voyage.**

Le territoire de CCA a satisfait aux objectifs de création de places d'accueil permanent du précédent schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage. L'objectif pour ce PLH est de poursuivre l'accueil et la gestion des grands rassemblements de gens du voyage selon un système de rotation entre les communes.



PLH

2014-2020

Programme d'actions

Préambule

Après la phase de diagnostic et d'élaboration des orientations, ce programme d'actions constitue le troisième et dernier volet de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat. Ce document traduit les grands enjeux mis en évidence pour le territoire de Concarneau Cornouaille Agglomération dans le diagnostic du PLH et répond aux sept orientations suivantes.

1. Assurer une production et une répartition de l'habitat entre les neuf communes.
2. Renforcer la gouvernance du PLH.
3. Maîtriser et mobiliser le foncier pour garantir la production et maintenir des prix abordables.
4. Favoriser et réaffirmer le développement des logements dans les centralités urbaines.
5. Poursuivre et accentuer l'offre de logements sociale et abordable.
6. Assurer et anticiper une production adaptée aux usages, à la capacité financière des ménages et à l'environnement.
7. Favoriser un accès au logement des populations spécifiques.

Résultant des orientations, des travaux et échanges réalisés lors des ateliers thématiques, ce programme détaille pour chacune des actions, les objectifs, les modalités d'application, les acteurs concernés, les moyens mis en œuvre et les coûts financiers engendrés pour la ou les collectivités. Il précise également les instances, les modalités de pilotage et de suivi de la politique de l'habitat à l'échelle communautaire.

Enfin, l'élaboration de ce programme d'actions a fait l'objet de nombreux échanges avec les élus et les services de l'Etat et du Conseil général lors de réunions travail.

Rappel législatif

Conformément à l'article R 302-1-3 du Code de la Construction et de l'Habitat, le programme d'actions indique :

a) Les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat ;

b) Les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat. Dans les agglomérations où les dispositions de l'article L. 302-5 sont applicables, il précise la répartition prévisionnelle des logements locatifs sociaux nécessaires pour atteindre les objectifs définis à l'article L. 302-8, entre les différentes communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale ;

c) La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;

d) La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;

e) Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.

Le programme d'actions indique, le cas échéant, les incidences de la mise en œuvre des actions retenues sur les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat.

Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation.

Un programme d'actions composé de 7 orientations déclinées en 26 actions.

Orientation 1 - Assurer une production et une répartition de l'habitat entre les neuf communes.....113

1.1 – Produire 2 543 logements sur le territoire de CCA en 6 ans, soit en moyenne 424 logements par an.113

Orientation 2 - Renforcer la gouvernance du PLH.....115

2.1 – Développer les compétences de CCA en matière d'habitat : Etudier l'intérêt de la délégation des aides à la pierre pour CCA. 115

2.2 – Constituer des instances pour la définition des objectifs de production annuelle et de suivi du PLH 116

2.3 – Renforcer les partenariats avec les acteurs locaux 117

2.4 – Apporter un soutien technique aux communes pour la mise en cohérence des documents d'urbanisme avec le PLH..... 119

2.5 – Développer le dispositif d'observation de l'habitat 120

2.6 – Assurer la mise en œuvre du PLH : les moyens humains 121

Orientation 3 - Maîtriser et mobiliser le foncier pour garantir la production et maintenir des prix abordables.....122

3.1 – Elaborer une stratégie foncière : Identifier et caractériser les potentiels fonciers mutables..... 122

3.2 – Connaître les outils et dispositifs fonciers mobilisables. 123

3.3 – Soutenir financièrement la constitution des réserves foncières 124

3.4 – Mobiliser le foncier en zones U pour la production de l'habitat 125

Orientation 4 - Favoriser et réaffirmer le développement du parc de logements dans les centralités urbaines.....126

4.1 – Poursuivre l'amélioration du parc ancien 126

4.2 – Promouvoir le conventionnement sans travaux 128

4.3 – Répertorier les situations d'habitat indigne 129

4.4 – Favoriser l'accession à la propriété dans le parc ancien..... 130

Orientation 5 - Poursuivre et accentuer l'offre de logements sociale et abordable.....131

5.1 – Accroître et répartir la production des logements locatifs sociaux. 131

5.2 – Soutenir la production de logements locatifs sociaux en zones U par la réhabilitation du parc privé. 133

5.3 – Participer à la restructuration urbaine du quartier de Kerandon..... 134

5.4 – Poursuivre le développement de l'offre en accession sociale à la propriété. 135

Orientation 6 - Assurer et anticiper une production adaptée aux usages, à la capacité financière des ménages et à l'environnement.....136

6.1 – Définir les typologies de logements adaptés aux modes d'habiter et à la capacité financière des ménages. 136

6.2 – Informer et sensibiliser les usagers 137

Orientation 7 - Favoriser un accès au logement des populations spécifiques.....138

7.1 – Identifier les besoins en habitat des personnes âgées et communiquer sur l'adaptation et les aides en faveur de ce public 138

7.2 – Répondre aux besoins en logements des jeunes. 139

7.3 – Améliorer l'offre d'hébergements et développer les logements spécifiques..... 140

7.4 – Participer au financement du Fonds de Solidarité pour le Logement..... 141

7.5 – Assurer la gestion des grands rassemblements des gens du voyage. 142

Le programme budgétaire du PLH..... 143

Les chiffres clés du PLH 2014-2020 144

ANNEXE 1 : Répartition de la production de logement par type et par commune sur la durée du PLH 2014-2020 145

ANNEXE 2 : Schéma de la gouvernance – CCA non délégataire 146

ANNEXE 3 : Extrait du DOO du SCoT - Cartes des zones urbaines (périmètre de l'action 4-4) 147

ANNEXE 4 : Délibérations 148

Orientation 1 - Assurer une production et une répartition de l'habitat entre les neuf communes.

■ Action 1.1 – Produire 2 543 logements sur le territoire de CCA en 6 ans, soit en moyenne 424 logements par an.

<p>CONTEXTE</p>	<p>Depuis la dernière décennie, Concarneau Cornouaille Agglomération se caractérise par une croissance démographique soutenue (+ 0,7 % par an) tirée par un apport de populations nouvelles, qui ne parvient cependant pas à enrayer le vieillissement du territoire.</p> <p>Cette attractivité du territoire explique en partie le dynamisme de la construction neuve, supérieur au reste de la Cornouaille depuis les années 2000. En effet, la production neuve est depuis le début des années 2000 plus dynamique sur CCA qu'en moyenne cornouaillaise. Cependant, ce rythme de la production tend à se ralentir suite aux effets de la crise. Depuis 2009, la production moyenne est de l'ordre de 350 logements par an contre 510 sur la période 2003-2008.</p>
<p>OBJECTIFS DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Déterminer une production « atteignable » par l'ensemble du territoire. <p>Conformément à l'objectif d'évolution démographique défini dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), le PLH vise une progression démographique annuelle de 0,75 %. Cette évolution nécessite un développement de la production de logements d'environ 2 540 logements sur la période du PLH.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Répartir la construction neuve selon les capacités foncières des communes et en tenant compte de l'armature urbaine définie par le SCoT selon les quatre familles de commune. <p>Afin que chacune des communes puissent répondre aux objectifs chiffrés de production neuve et de consommation foncière inscrits dans le Document d'orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT à l'horizon 2030, la répartition de la captation démographique a été ajustée pour les familles de communes 2 et 3 sur la période du PLH (2014-2020).</p>
<p>DETAILS DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Produire 2 543 logements sur la période 2014-2020 <p>Les besoins totaux en logements sont évalués à 2 543 logements sur les six ans du PLH, soit une moyenne de 424 logements par an.</p> <p>Cette production prend en compte les besoins pour la population actuelle (mutations et fluidité du parc) ainsi que les besoins pour l'accueil de nouvelle population.</p> <p>Parallèlement, la production vise à respecter l'organisation territoriale des communes au sein de CCA selon la répartition suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> Famille 1 : Concarneau, Trégunc et Rosporden : 1 601 logements sur 6 ans, soit 267 par an Famille 2 : Elliant, Melgven et Saint-Yvi : 462 logements sur 6 ans, soit 77 par an Famille 3 : Névez, Pont-Aven : 444 logements sur 6 ans, soit 74 par an Famille 4 : Tourc'h : 36 logements sur 6 ans, soit 6 par an. <p>Le tableau détaillé par commune figure en ANNEXE 1 (page 145)</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Produire 560 logements en renouvellement urbain, soit 1/5 de la production. <p>Sur la base de l'objectif de production de logements de 20 % en renouvellement urbain inscrit dans le DOO du SCoT, les communes doivent être en mesure, sur la durée du PLH, de produire 560 logements dans le tissu urbain existant (comblement de dents creuses, reconstruction de biens immobiliers vétustes ou dégradés), soit une moyenne de 93 logements par an.</p>														
MODALITES D'APPLICATION	<p>La réalisation de ces objectifs de production de logements passe par :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ L'élaboration de la stratégie foncière à l'échelle de CCA. ➤ La mise en place d'une gouvernance de l'habitat ➤ La signature de conventions d'objectifs avec les communes et les bailleurs sociaux. 														
ACTEURS CONCERNES	<table border="1"> <tr> <td>CCA</td> <td>DDTM</td> <td>Bailleurs sociaux</td> </tr> <tr> <td>Communes</td> <td>Conseil général</td> <td>Promoteurs privés</td> </tr> </table>	CCA	DDTM	Bailleurs sociaux	Communes	Conseil général	Promoteurs privés								
CCA	DDTM	Bailleurs sociaux													
Communes	Conseil général	Promoteurs privés													
COÛT	Pas de coût spécifique pour cette action.														
ECHEANCIER	<table border="1"> <tr> <td>2014</td> <td>2015</td> <td>2016</td> <td>2017</td> <td>2018</td> <td>2019</td> <td>2020</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020									

Orientation 2 - Renforcer la gouvernance du PLH

■ Action 2.1 – Développer les compétences de CCA en matière d’habitat : Etudier l’intérêt de la délégation des aides à la pierre pour CCA.

CONTEXTE	<p>Sur le territoire de CCA, le Conseil général du Finistère est actuellement délégataire des aides à la pierre. Ces aides bénéficient d’une part à la production de logements publics et d’autre part à la réhabilitation du parc privé.</p> <p>Depuis 2004 et la loi « Libertés et responsabilités locales », l’Etat propose aux intercommunalités ou aux départements d’exercer cette prérogative. C’est à ce titre que CCA réfléchit à l’intérêt de prendre cette délégation.</p>				
OBJECTIF DE L’ACTION	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Déterminer l’intérêt pour la collectivité de la prise de délégation des aides à la pierre. 				
DETAILS DE L’ACTION	<ul style="list-style-type: none"> ○ Analyse des avantages et des coûts pour CCA de la prise de compétence des aides à la pierre. 				
ACTEURS CONCERNES	<table border="1" data-bbox="395 846 983 913"> <tr> <td data-bbox="395 846 651 880">CCA</td> <td data-bbox="651 846 983 880">Conseil général</td> </tr> <tr> <td data-bbox="395 880 651 913">Communes</td> <td data-bbox="651 880 983 913">Anah</td> </tr> </table>	CCA	Conseil général	Communes	Anah
CCA	Conseil général				
Communes	Anah				
COÛT	Pas de coût spécifique pour cette action.				

■ Action 2.2 – Constituer des instances pour la définition des objectifs de production annuelle et de suivi du PLH

<p>CONTEXTE</p>	<p>La mise en œuvre du PLH (2008-2013) a montré certaines faiblesses au niveau de la connaissance, du suivi et de l'appropriation par les communes en raison notamment d'une quasi absence d'instances de pilotage partenarial au sein de CCA avant la création du poste de chargé de mission Habitat en 2010. Ce contexte n'a pas permis une implication de la part des partenaires et des professionnels de l'habitat au niveau local.</p> <p>De plus, l'avis de l'Etat rendu en Comité Régional de l'Habitat (CRH) en octobre 2012 a mis en évidence le fait que le futur PLH (2014-2020) « devra s'attacher à poursuivre la dynamique engagée, en prenant en compte la dimension communautaire de la politique de l'habitat ».</p> <p>Afin d'atteindre ces objectifs, garantir l'efficacité et la réussite de ce PLH, CCA doit mettre en œuvre un dispositif de pilotage « soutenu et continu » sur l'ensemble de la durée du programme.</p> <p>Pour cela, l'agglomération doit organiser le suivi du programme, l'animation et l'évaluation de la production et du foncier nécessaire autour de plusieurs instances politiques et techniques.</p>																
<p>OBJECTIFS DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Fédérer l'ensemble des élus locaux autour de la thématique de l'habitat et du logement. ➤ Disposer des moyens humains et techniques pour suivre et faire vivre le PLH 2014-2020. 																
<p>DETAILS DE L'ACTION</p>	<p>Une organisation à mettre en place autour de trois instances :</p> <p>La mise en œuvre et le suivi de ce PLH doivent être partagés par l'ensemble des acteurs locaux. Cela se traduit par la création d'instances (politiques et techniques) afin de partager les points de vue sur la situation de l'habitat, d'évaluer les résultats obtenus, et si nécessaire d'adapter les objectifs et les moyens à mettre en œuvre.</p> <p>Le schéma de la gouvernance est proposé en ANNEXE 2 (page 146).</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Le groupe de travail « Programmation - Foncier » Le groupe de travail constitué d'un élu de chaque commune et de CCA procède à un travail d'inventaire des projets (localisation, production envisagée, typologie des logements...) et détermine les moyens fonciers nécessaires (à court ou moyen termes) pour atteindre les objectifs. Ce groupe de travail se réunit une à deux fois par an selon les besoins. ○ Le comité de suivi du PLH Les fiches-actions font l'objet d'une évaluation annuelle lors d'un comité de suivi. Ce comité, constitué des élus et de certains acteurs de l'habitat, se réunit une fois par an pour faire le bilan des actions et présenter les projets à venir. Ce comité de suivi pourra se prolonger par un comité spécifique (parc public, logements spécifiques...) selon les projets et les besoins des communes. ○ L'instance locale du suivi du Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) Cette instance a pour objectif de faire le point et d'échanger sur la situation des besoins des publics relevant du PDALPD. Il s'agit d'apporter une solution à des ménages qui rencontrent une situation de blocage et d'agir en amont d'un recours au titre du Droit au Logement Opposable (DALO). Elle réunit CCA, le Conseil général, les bailleurs sociaux, les services de l'Etat, les CCAS. 																
<p>ACTEURS CONCERNES</p>	<table border="1"> <tr> <td>CCA</td> </tr> <tr> <td>Communes</td> </tr> </table>	CCA	Communes	<table border="1"> <tr> <td>Etat</td> </tr> <tr> <td>Conseil général</td> </tr> </table>	Etat	Conseil général	<table border="1"> <tr> <td>Bailleurs sociaux</td> </tr> <tr> <td>ADIL</td> </tr> </table>	Bailleurs sociaux	ADIL								
CCA																	
Communes																	
Etat																	
Conseil général																	
Bailleurs sociaux																	
ADIL																	
<p>COUT</p>	<p>Pas de coût spécifique pour cette action.</p>																
<p>ECHEANCIER</p>	<table border="1"> <tr> <td>2014</td> <td>2015</td> <td>2016</td> <td>2017</td> <td>2018</td> <td>2019</td> <td>2020</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>			2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020											

■ Action 2.3 – Renforcer les partenariats avec les acteurs locaux

<p>CONTEXTE</p>	<p>Dans le cadre du précédent PLH, CCA a instauré, au travers de conventions, une collaboration avec l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (conseil et information juridique aux propriétaires et aux locataires) et avec la Fondation Massé-Trévidy pour le soutien à la gestion locative sociale de certains logements.</p> <p>Les communes et les bailleurs HLM étant des partenaires incontournables de la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat. Un partenariat est formalisé par une convention afin de déterminer les rôles et les objectifs de chacun en matière de production, de réhabilitation du parc selon les besoins identifiés et les disponibilités foncières dans les communes.</p>
<p>OBJECTIF DE L'ACTION</p>	<p>➤ Poursuivre et développer les relations avec les partenaires de l'habitat</p>
<p>DETAILS DE L'ACTION</p>	<p>Le renforcement des partenariats se traduit par :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Une convention avec chaque commune <p>Une convention de contractualisation tri-annuelle complétée par des avenants annuels est signée entre CCA et chaque commune. Ce document réalisé, lors d'une rencontre annuelle, détermine les engagements des parties en vue de la réalisation des objectifs de production de logements du PLH.</p> <p>Celui-ci définit notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Les objectifs quantitatifs de production de logements (privés et publics) dans le respect des orientations du PLH. ✓ La mobilisation du foncier nécessaire pour répondre aux objectifs de production de logements publics et privés ✓ les besoins d'ingénierie ou d'accompagnement de CCA auprès des communes. <ul style="list-style-type: none"> ○ Une convention avec chaque bailleur social <p>Une convention entre CCA et chaque bailleur social est établie afin de préciser les objectifs par commune (type de logements locatifs sociaux à produire, en neuf ou en réhabilitation...). Cette convention est déterminée pour trois ans et peut être révisée chaque année lors du comité de suivi du parc public. Les conventions font l'objet d'un bilan (réalisations, difficultés rencontrées...) et identifient les projets à venir.</p> <p>Cette convention fait l'objet d'une mention spécifique sur la vente des logements locatifs sociaux. En plus de l'avis rendu par les communes, CCA apporte un avis complémentaire sur la vente de ces logements. Celui-ci pourra être rendu obligatoire si CCA prend la délégation des aides à la pierre.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Une convention avec chaque CCAS <p>Cette convention concerne le logement des publics spécifiques. Elle précise notamment les modalités de repérage et de transmission des informations concernant les logements indignes, l'identification des besoins en logements PLAI-A et en hébergement d'urgence.</p> <p>Le partenariat avec l'ADIL et la Fondation Massé-Trévidy sera poursuivi :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Une charte de partenariat, signée en 2000, avec l'ADIL permet aux particuliers de bénéficier gratuitement d'une information sur tous les aspects juridiques, financiers et fiscaux touchant au logement et à l'urbanisme. L'ADIL assure également, selon les besoins, des formations (élus, services des communes, propriétaires...). ○ La convention avec la Fondation Massé-Trévidy porte sur la mise en œuvre de deux missions: le Service Immobilier à Vocation Sociale (SIVS – bail glissant, sous-location) et le service Toutencamion (Service de déménagement pour les ménages relevant du PDALPD).

ACTEURS CONCERNES	CCA	Bailleurs sociaux	Fondation Massé-Trévidy				
	Communes (CCAS)	ADIL					
COUT	Conventionnement avec l'ADIL et la Fondation Massé-Trévidy : <ul style="list-style-type: none"> - ADIL : 10 300 € par an, soit environ 62 000 € sur la durée du PLH - Fondation Massé-Trévidy : 1 500 € par an, soit 9 000 € sur la durée du PLH Coût pour CCA : 71 000 € sur les six ans du PLH, soit environ 11 500 € par an						
ECHEANCIER	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020

■ Action 2.4 – Apporter un soutien technique aux communes pour la mise en cohérence des documents d’urbanisme avec le PLH

<p>CONTEXTE</p>	<p>Conformément à la législation, les documents d’urbanisme en vigueur dans les communes ont un délai de trois ans pour se mettre en compatibilité avec les orientations et les objectifs de production du PLH.</p> <p>Le PLU est un des outils permettant la réalisation des objectifs de production de logements notamment à travers les zonages urbanisables, à court et moyen termes, réservés à l’habitat.</p> <p>Face à la complexité des nouvelles exigences en matière d’urbanisme, des objectifs de production de logements à atteindre et des moyens humains dont disposent les services communaux, CCA peut apporter un soutien aux communes.</p>																
<p>OBJECTIFS DE L’ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Assurer quantitativement la production de logements par commune. ➤ Atteindre les objectifs de production de logements locatifs sociaux. ➤ Spatialiser la production selon les zones de développement inscrites dans les documents d’urbanisme. 																
<p>DETAILS DE L’ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Assister les communes pour traduire les objectifs du PLH dans leurs documents d’urbanisme <p>Afin de respecter le délai des trois ans, il est essentiel que CCA soutienne les communes dans la mise en compatibilité de leur document d’urbanisme.</p> <p>Pour ce faire, dès notification d’un engagement de procédure, les services de CCA informeront la commune par une note spécifique des orientations et des objectifs du PLH à prendre en compte dans le PLU.</p> <p>CCA pourra également apporter un soutien technique afin de préciser les outils et moyens pouvant être mis en œuvre pour atteindre les objectifs.</p>																
<p>ACTEURS CONCERNES</p>	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">CCA</td> </tr> <tr> <td>Les communes</td> </tr> </table>	CCA	Les communes														
CCA																	
Les communes																	
<p>COÛT</p>	<p>Pas de coût spécifique pour cette action.</p>																
<p>ECHEANCIER</p>	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 12.5%;">2014</td> <td style="width: 12.5%;">2015</td> <td style="width: 12.5%;">2016</td> <td style="width: 12.5%;">2017</td> <td style="width: 12.5%;">2018</td> <td style="width: 12.5%;">2019</td> <td style="width: 12.5%;">2020</td> <td style="width: 12.5%;"></td> </tr> <tr> <td style="background-color: #d3d3d3;"></td> <td style="background-color: #d3d3d3;"></td> <td style="background-color: #d3d3d3;"></td> <td style="background-color: #d3d3d3;"></td> <td style="background-color: #d3d3d3;"></td> <td style="background-color: #d3d3d3;"></td> <td style="background-color: #d3d3d3;"></td> <td style="background-color: #d3d3d3;"></td> </tr> </table>	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020									
2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020											

■ Action 2.5 – Développer le dispositif d'observation de l'habitat

CONTEXTE	<p>Conformément à l'article R.302-1-3 du code de la construction et de l'habitation, le PLH doit préciser « les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat ».</p> <p>Afin de veiller à la réalisation des objectifs du PLH, un observatoire local de l'habitat est mis en place. Cet outil repose sur un partenariat fort avec les acteurs locaux de l'habitat et sera un véritable outil de pilotage et d'évaluation du PLH.</p>														
OBJECTIFS DE L'ACTION	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Suivre et analyser les évolutions du contexte de la politique locale de l'habitat ➤ Appréhender les impacts de la politique locale de l'habitat, ➤ Organiser un partenariat autour de la connaissance du marché local de l'habitat ➤ Diffuser et partager la connaissance en matière d'habitat. 														
DETAILS DE L'ACTION	<p>La mission d'observation des marchés de l'habitat se déclinera en deux actions :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ L'analyse de la conjoncture du marché immobilier local sur la base d'indicateurs statistiques tels que : <ul style="list-style-type: none"> ✓ La production de logements neufs (autorisations, mises en chantiers...) ✓ Les marchés de l'occasion (ventes et prix des maisons et appartements de plus de 5 ans, profil des acquéreurs ...) ✓ Le marché foncier (évolutions des prix, consommations foncières ...) ✓ Le logement social (niveau de production, demandes et attributions...) ○ La restitution des travaux de l'observatoire est réalisée, chaque année, auprès du comité de suivi du PLH et des acteurs locaux de l'habitat afin de pouvoir confronter les résultats observés et la réalité vécue par les professionnels en fonction des évolutions du marché. <p>Sur la base de ces échanges et selon le bilan réalisé à mi-parcours pour le PLH, un réajustement des objectifs du PLH pourra être effectué en accord avec les services de l'Etat.</p>														
MODALITES D'APPLICATION	<p>Dans le cadre d'un partenariat avec CCA, l'agence d'urbanisme Quimper Cornouaille Développement (QCD) a été missionnée pour réaliser, chaque année, les études de l'observatoire de l'habitat.</p>														
ACTEURS CONCERNES	<table border="1" data-bbox="347 1496 1501 1570"> <tr> <td>CCA</td> <td>Etat</td> <td>ADIL</td> <td>Promoteurs privés</td> <td>Agences</td> </tr> <tr> <td>Communes</td> <td>Conseil général</td> <td>Banques</td> <td>Bailleurs sociaux</td> <td>Notaires</td> </tr> </table>	CCA	Etat	ADIL	Promoteurs privés	Agences	Communes	Conseil général	Banques	Bailleurs sociaux	Notaires				
CCA	Etat	ADIL	Promoteurs privés	Agences											
Communes	Conseil général	Banques	Bailleurs sociaux	Notaires											
COUT	<p>Coût pris en compte dans la contribution de CCA à Quimper Cornouaille Développement.</p>														
ECHEANCIER	<table border="1" data-bbox="347 1709 1361 1771"> <tr> <td>2014</td> <td>2015</td> <td>2016</td> <td>2017</td> <td>2018</td> <td>2019</td> <td>2020</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020									

■ Action 2.6 – Assurer la mise en œuvre du PLH : les moyens humains

CONTEXTE	Depuis 2010, une chargée de mission est en poste à temps plein à CCA pour le suivi du PLH et des dossiers relevant des questions d'habitat.														
DETAILS DE L'ACTION	<ul style="list-style-type: none"> ○ Disposer d'ingénierie en interne pour assurer la mise en œuvre et le suivi du PLH <p>Des moyens humains supplémentaires, évalués à deux postes en interne (en équivalent temps plein), seront nécessaires pour assurer la mise en œuvre du PLH (contre 1,5 en 2013).</p> <p>En effet, celui-ci prévoit la création de nouveaux dispositifs, qui nécessiteront un suivi et une évaluation et donc une charge de travail plus importante qu'actuellement.</p> <p>Dans le cas d'une prise de délégation des aides à la pierre, ces besoins devront être réévalués (gestion des crédits délégués par l'Etat, instruction des dossiers...).</p>														
COÛT	Coût estimé pour deux postes (en équivalent temps plein) : 480 000 € sur la durée du PLH, soit 80 000 € par an														
ECHEANCIER	<table border="1" data-bbox="392 835 1410 902"> <thead> <tr> <th>2014</th> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020									

Orientation 3 - Maîtriser et mobiliser le foncier pour garantir la production et maintenir des prix abordables.

■ Action 3.1 – Elaborer une stratégie foncière : Identifier et caractériser les potentiels fonciers mutables.

<p>CONTEXTE</p>	<p>Lors du précédent PLH (2008-2013), des aides ont été mises en œuvre pour soutenir l'acquisition foncière par les communes, mais n'ont pas été accompagnées d'une réflexion d'ensemble sur une stratégie à mettre en œuvre à l'échelle de CCA.</p> <p>Depuis cette période, l'élaboration du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT a défini une enveloppe maximale de consommation foncière à vocation d'habitat de 29 hectares par an (hors réinvestissement) et un objectif de 20 % de la production de logements en renouvellement urbain.</p> <p>Cependant, la situation foncière est aujourd'hui caractérisée par une rareté de l'offre, liée à la sous-utilisation du foncier mobilisable, à la rétention foncière et à une demande qui ne cesse de croître. Ce qui contribue à une forte tension sur le marché.</p> <p>Cette situation liée à la progression des prix nécessite de pouvoir développer une stratégie foncière à l'échelle intercommunale. Pour ce faire, l'identification de l'ensemble du potentiel foncier pouvant être mobilisé à court et moyen termes, dans le tissu urbain et en extension, est nécessaire.</p> <p>Pour être efficace, cette identification devra être réalisée de manière continue sur la durée du PLH.</p>														
<p>OBJECTIFS DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Recenser l'ensemble des parcelles mobilisables à court ou moyen termes. ➤ Satisfaire les besoins en foncier pour réaliser les objectifs de production de logements actuels et anticiper pour les années à venir. ➤ Engager une stratégie foncière à l'échelle communautaire. 														
<p>DETAILS DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Cartographier le potentiel foncier mutable <p>En partenariat avec les services des communes, une analyse sera réalisée afin de recenser l'ensemble des disponibilités foncières mutables à court et moyen termes (dans le tissu urbain ou en extension). Ces disponibilités pouvant tout aussi bien être des terrains bâtis ou du foncier nu.</p> <p>Cette étude détaille, selon les zones recensées, l'intérêt de l'action foncière par rapport à la capacité et au profil du site. Elle pourra également s'appuyer sur les travaux réalisés dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanismes.</p> <p>Une base cartographique de l'ensemble de ces disponibilités sera réalisée commune par commune et fera l'objet d'un suivi et d'une actualisation annuelle.</p> <p>Cette étude sera réalisée par CCA en régie ou externalisée.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Garantir les objectifs de production foncière selon les densités définies par le SCoT <p>Sur la durée du PLH, 131 hectares (15 en réinvestissement urbain et 116 en extension urbaine) seront nécessaires pour assurer la production de logements prévue par la fiche-action 1-1.</p> <p>Le tableau détaillé par commune figure en ANNEXE 1 (page 146)</p>														
<p>ACTEURS CONCERNES</p>	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">Communes</td> </tr> <tr> <td>CCA</td> </tr> </table>	Communes	CCA												
Communes															
CCA															
<p>COUT</p>	<p>Pas de coût spécifique pour cette action (dans l'hypothèse d'une étude réalisée en régie)</p>														
<p>ECHEANCIER</p>	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 12.5%;">2014</td> <td style="width: 12.5%;">2015</td> <td style="width: 12.5%;">2016</td> <td style="width: 12.5%;">2017</td> <td style="width: 12.5%;">2018</td> <td style="width: 12.5%;">2019</td> <td style="width: 12.5%;">2020</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #4F7942;"></td> <td style="background-color: #4F7942;"></td> <td style="background-color: #4F7942;"></td> <td style="background-color: #4F7942;"></td> <td style="background-color: #4F7942;"></td> <td style="background-color: #4F7942;"></td> <td style="background-color: #4F7942;"></td> </tr> </table>	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020									

■ Action 3.2 – Connaitre les outils et dispositifs fonciers mobilisables.

CONTEXTE	Selon les projets envisagés, les outils et dispositifs fonciers mobilisables sont multiples. Un appui technique sera proposé aux communes afin d'améliorer la connaissance (avantages, inconvénients, modalités de mise en œuvre) et l'utilisation de ces outils.														
OBJECTIF DE L'ACTION	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Développer la connaissance et la mise en œuvre des outils et dispositifs d'actions foncières. 														
DETAILS DE L'ACTION	<ul style="list-style-type: none"> ○ Connaitre les outils de mobilisation du foncier et mutualiser les expériences. <p>Parallèlement à l'action de repérage, les élus doivent également pouvoir se constituer une base de connaissances des outils et procédures à mettre en œuvre dans le cadre de la mobilisation du foncier.</p> <p>Pour cela, des sessions de formation aux élus peuvent être organisées pour informer sur les outils (financiers et fiscaux). Ces réunions sont une opportunité pour les élus de partager leurs expériences sur la mise en œuvre de ces dispositifs qui peuvent parfois être lourds et complexes.</p> <p>L'organisation de ces formations est à prévoir selon les besoins des élus et au gré des projets à mener.</p> <p>Ce travail nécessite un appui technique d'expert extérieur à CCA (Agence d'urbanisme, Etablissement Public Foncier, cabinets d'études spécialisées...).</p>														
ACTEURS CONCERNES	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Communes</td> <td style="width: 50%;">Expert sur le foncier</td> </tr> <tr> <td>CCA</td> <td></td> </tr> </table>	Communes	Expert sur le foncier	CCA											
Communes	Expert sur le foncier														
CCA															
COUT	Pas de coût spécifique pour cette action.														
ECHEANCIER	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 12.5%;">2014</td> <td style="width: 12.5%;">2015</td> <td style="width: 12.5%;">2016</td> <td style="width: 12.5%;">2017</td> <td style="width: 12.5%;">2018</td> <td style="width: 12.5%;">2019</td> <td style="width: 12.5%;">2020</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #8ebf42;"></td> <td style="background-color: #8ebf42;"></td> <td style="background-color: #8ebf42;"></td> <td style="background-color: #8ebf42;"></td> <td style="background-color: #8ebf42;"></td> <td style="background-color: #8ebf42;"></td> <td style="background-color: #8ebf42;"></td> </tr> </table>	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020									

■ Action 3.3 – Soutenir financièrement la constitution des réserves foncières

CONTEXTE	<p>Le foncier, matière première de la production de l'habitat, s'est raréfié depuis plusieurs années compte tenu du développement de la production et de la réduction des disponibilités urbanisables.</p> <p>Cette raréfaction a entraîné une augmentation des prix du foncier et des difficultés pour les communes dans l'acquisition des terrains nécessaires à la production de logements abordables.</p> <p>Compte tenu de cette pression, l'anticipation est essentielle aux communes pour enrayer la progression des prix en réservant dès aujourd'hui le foncier nécessaire à la production des logements de demain.</p>														
OBJECTIFS DE L'ACTION	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Soutenir l'acquisition des terrains en extension afin d'anticiper les besoins futurs en foncier à moyen terme. ➤ Favoriser la production de logements locatifs sociaux. 														
CONTENU ET MODALITES D'APPLICATION	<p>Aide à la constitution de réserves foncières en extension urbaine</p> <p>Objectif :</p> <p>Les communes acquièrent 24 ha sur la durée du PLH, soit 20 % des terrains nécessaires à la production de logements en extension.</p> <p>Soutien de CCA :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 33 % du coût d'acquisition sur la base de 2 projets en moyenne par an. L'aide de CCA est basée sur le prix de référence des domaines (ou sur le prix d'acquisition si inférieur) en cas d'acquisition à l'amiable. - Aide versée à la commune et plafonnée à 33 000 € par projet. <p>Conditions d'éligibilité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le terrain doit se situer en continuité immédiate du bâti du pôle urbain et en zones AU ou équivalent. - Le terrain doit être compris dans le zonage de l'assainissement collectif de la commune. - Le projet doit respecter les objectifs d'habitat en extension urbaine (Voir tableau détaillé en Annexe 1, page 146) <p><i>Les modalités d'attribution des aides du PLH 2014-2020 feront l'objet d'un règlement qui sera validé en Conseil Communautaire.</i></p>														
ACTEURS CONCERNES	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">Communes</td> </tr> <tr> <td>CCA</td> </tr> </table>	Communes	CCA												
Communes															
CCA															
COUT	<p>Coût pour CCA : 66 000 € par an, soit 400 000 € sur la durée du PLH</p>														
ECHEANCIER	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>2014</td> <td>2015</td> <td>2016</td> <td>2017</td> <td>2018</td> <td>2019</td> <td>2020</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #8ebf42;"></td> <td style="background-color: #8ebf42;"></td> <td style="background-color: #8ebf42;"></td> <td style="background-color: #8ebf42;"></td> <td style="background-color: #8ebf42;"></td> <td style="background-color: #8ebf42;"></td> <td style="background-color: #8ebf42;"></td> </tr> </table>	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020									

■ Action 3.4 – Mobiliser le foncier en zones U pour la production de l’habitat

CONTEXTE	<p>La mobilisation du foncier est particulièrement difficile en zones urbaines, où les prix sont élevés et les contraintes du parcellaire nombreuses et plus complexes qu’en extension.</p>														
OBJECTIFS DE L’ACTION	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Soutenir l’acquisition des terrains en zones urbaines pour encourager la production d’habitat en renouvellement urbain. ➤ Permettre aux communes d’atteindre les objectifs de production en réinvestissement urbain ➤ Atteindre les objectifs de production de logements locatifs sociaux 														
CONTENU ET MODALITES D’APPLICATION	<p>Aide à l’acquisition foncière en zone urbaine</p> <p>Objectif :</p> <p>Acquisition de foncier mobilisable promptement pour des opérations d’habitat en centre-bourg et centre-ville.</p> <p>Soutien de CCA :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 33 % du coût d’acquisition sur la base de 4 projets en moyenne par an. L’aide de CCA est basée sur le prix de référence des domaines (ou sur le prix d’acquisition si inférieur) en cas d’acquisition à l’amiable. - Aide versée au maître d’ouvrage de l’opération et plafonnée à 50 000 € par projet <p>Conditions d’éligibilité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le terrain doit se situer en zone U et être compatible pour l’habitat. - Le terrain doit être compris dans le zonage de l’assainissement collectif de la commune. - Le projet doit comporter un minimum de 20 % de logements locatifs sociaux (dans les opérations de plus de 15 logements) pour les communes n’ayant pas 20 % de logements sociaux dans leur parc de résidences principales. <p><i>Les modalités d’attribution des aides du PLH 2014-2020 feront l’objet d’un règlement qui sera validé en Conseil Communautaire.</i></p> <p>En complément de cette aide à l’acquisition de foncier en zone urbaine, le maître d’ouvrage peut solliciter une subvention à la réhabilitation pour produire des logements locatifs sociaux (voir fiche-action 5-2).</p>														
ACTEURS CONCERNES	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">Communes</td> <td style="width: 50%;">Opérateurs immobiliers privés</td> </tr> <tr> <td>CCA</td> <td>Opérateurs publics</td> </tr> </table>	Communes	Opérateurs immobiliers privés	CCA	Opérateurs publics										
Communes	Opérateurs immobiliers privés														
CCA	Opérateurs publics														
COUT	<p>Coût pour CCA : 1 200 000 € sur la durée du PLH</p> <p>50 000 € x 24 projets = 1 200 000 € sur 6 ans soit 200 000 € par an</p>														
ECHEANCIER	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>2014</td> <td>2015</td> <td>2016</td> <td>2017</td> <td>2018</td> <td>2019</td> <td>2020</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #8ebf42;"></td> <td style="background-color: #8ebf42;"></td> <td style="background-color: #8ebf42;"></td> <td style="background-color: #8ebf42;"></td> <td style="background-color: #8ebf42;"></td> <td style="background-color: #8ebf42;"></td> <td style="background-color: #8ebf42;"></td> </tr> </table>	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020									

Orientation 4 - Favoriser et réaffirmer le développement du parc de logements dans les centralités urbaines.

■ Action 4.1 – Poursuivre l'amélioration du parc ancien

<p>CONTEXTE</p>	<p>Le parc ancien de CCA présente des caractéristiques de manque de confort thermique, de dégradation du bâti et d'inadaptation à la demande actuelle, qui sont susceptibles de le faire entrer dans une boucle de dévalorisation (notamment à travers la vacance).</p> <p>Depuis 1998, CCA soutient financièrement les propriétaires souhaitant améliorer leur logement à travers plusieurs opérations d'amélioration de l'habitat ancien.</p> <p>La dernière convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) a été signée en 2010 avec le Conseil général du Finistère. Celle-ci a été conclue pour une durée de cinq ans et prendra fin en novembre 2015.</p>
<p>OBJECTIFS DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Améliorer le confort et l'efficacité énergétique des logements anciens. ➤ Développer un parc locatif ancien de qualité.
<p>DETAILS DE L'ACTION</p>	<p>L'amélioration du parc ancien repose sur plusieurs actions :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Soutenir financièrement les propriétaires pour la réalisation de travaux d'amélioration dans leur logement <p>En plus des conseils et des aides financières de l'Etat et du Conseil général proposées dans le cadre des dispositifs d'amélioration du parc ancien, CCA apporte son soutien financier aux propriétaires occupants et bailleurs réalisant des travaux d'amélioration dans leurs logements.</p> <p>Les modalités des aides de CCA en faveur de l'amélioration du parc privé restent identiques à celles appliquées actuellement. Cependant, elles pourront être révisées lors de l'étude pré-opérationnelle du prochain dispositif d'amélioration de l'habitat. Actuellement, CCA apporte des financements complémentaires pour plusieurs types de travaux : lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, adaptation des logements à l'âge et au handicap, mise en conformité des installations d'assainissement non collectif, développement du parc locatif social privé... Des actions de communication sont menées régulièrement afin d'informer les propriétaires sur les aides existantes et seront poursuivies.</p> <p><u>Aides financières aux propriétaires privés pour la réalisation de travaux :</u> Coût total pour CCA : 528 000 € sur la durée du PLH</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Réaliser une étude pré opérationnelle en vue du lancement d'une nouvelle OPAH <p>L'OPAH actuelle arrivera à son terme fin 2015. Il est donc nécessaire de prévoir la réalisation d'une étude pré-opérationnelle pour la mise en place d'une nouvelle opération afin d'actualiser la connaissance des enjeux sur le parc privé et de définir des objectifs qualitatifs et quantitatifs ainsi que la stratégie d'intervention sur le territoire de CCA.</p> <p><u>Réalisation d'une étude pré-opérationnelle :</u> Coût total pour CCA : 30 000 € Coût net pour CCA : 15 000 €</p> <p>L'étude pré-opérationnelle est subventionnée par le CG 29 à hauteur de 20 % du montant HT (Aide plafonnée à 10 000 €). L'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) soutient également les études à hauteur de 50 % du montant HT (Aide plafonnée à 100 000 €).</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Assurer le suivi / animation de l'OPAH <p>Suite à la mise en place du nouveau dispositif d'amélioration de l'habitat, CCA doit mettre en place un suivi / animation pour assurer le conseil et l'assistance auprès des propriétaires pour le montage de leur dossier. Deux options s'offrent à la collectivité : suivi par un opérateur extérieur ou en régie. Si le choix se porte vers un suivi en régie des moyens humains supplémentaires devront être déployés afin d'assurer l'ensemble des tâches administratives et techniques nécessaires au traitement des dossiers.</p> <p><u>Estimation financière basée sur l'hypothèse d'un suivi animation par un opérateur extérieur :</u> Coût total pour CCA : 420 000 € sur 6 ans, soit 70 000 € par an Coût net pour CCA : 138 000 € sur la durée du PLH, soit 23 000€ par un an.</p> <p>Le suivi / animation est subventionné par le Conseil général à hauteur de 35 % du montant HT (aide plafonnée à 21 000 €) et par l'Anah à hauteur de 35 % du montant HT (aide plafonnée à 87 500 €).</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Renforcer le conseil et l'information avant les travaux auprès de particuliers <p>En amont des projets de réhabilitation, il est nécessaire d'apporter un conseil aux propriétaires (matériaux, travaux permettant les gains énergétiques les plus importants...). Pour cela, il est nécessaire de renforcer, la communication et la visibilité de l'Espace Info Energie. Ces conseils sont fournis gratuitement et en toute neutralité aux particuliers.</p> <p>Des actions de sensibilisation seront engagées auprès des particuliers afin de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - faire connaître les bons gestes à suivre pour réaliser des économies d'eau et d'énergies, - sensibiliser au choix des matériaux les plus adaptés selon les projets - informer sur les aides de CCA en faveur des économies d'énergie 																
ACTEURS CONCERNES	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">CCA</td> <td style="width: 33%;">Anah</td> <td style="width: 33%;">Espace Info Energie</td> </tr> <tr> <td>Citémétrie ou autre opérateur</td> <td>Conseil général</td> <td></td> </tr> </table>	CCA	Anah	Espace Info Energie	Citémétrie ou autre opérateur	Conseil général											
CCA	Anah	Espace Info Energie															
Citémétrie ou autre opérateur	Conseil général																
COUT	Coût pour CCA : 681 000 € sur la durée du PLH, soit 113 500 € par an																
ECHEANCIER	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 12.5%;">2014</td> <td style="width: 12.5%;">2015</td> <td style="width: 12.5%;">2016</td> <td style="width: 12.5%;">2017</td> <td style="width: 12.5%;">2018</td> <td style="width: 12.5%;">2019</td> <td style="width: 12.5%;">2020</td> <td style="width: 12.5%;"></td> </tr> <tr> <td style="background-color: #ffff00;"></td> <td style="background-color: #ffff00;"></td> <td style="background-color: #ffff00;"></td> <td style="background-color: #ffff00;"></td> <td style="background-color: #ffff00;"></td> <td style="background-color: #ffff00;"></td> <td style="background-color: #ffff00;"></td> <td></td> </tr> </table>	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020									
2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020											

■ Action 4.2 – Promouvoir le conventionnement sans travaux

<p>CONTEXTE</p>	<p>L'offre de logements locatifs sociaux peut s'étoffer par la production privée. En effet, les logements conventionnés avec l'Anah sont comptabilisés au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains – Droit au Logement Opposable (SRU-DALO), à laquelle sont soumises les communes de Concarneau, Rosporden et Trégunc qui doivent disposer de 20 % de logements locatifs sociaux dans leur parc de logements.</p> <p>Le conventionnement dans le parc privé peut s'effectuer à la suite de travaux d'amélioration du logement mais également sans travaux si le logement est déjà en bon état. Dans le cas d'un conventionnement sans travaux, le propriétaire bailleur s'engage à louer son logement pendant 6 ans à un loyer maîtrisé à des ménages respectant des plafonds de ressources. Il bénéficie en contrepartie d'un abattement fiscal.</p>														
<p>OBJECTIFS DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Développer une offre de logements à loyers maîtrisés. ➤ Compléter le parc de logements sociaux publics par l'offre privée 														
<p>DETAILS DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Communiquer sur le conventionnement sans travaux <p>Afin de développer cette offre de logements locatifs sociaux, CCA assure une mission de communication et d'information auprès des propriétaires bailleurs et des acteurs concernés (agences immobilières, notaires...). Plusieurs vecteurs pourront être utilisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Communiqués dans le magazine de CCA, les bulletins municipaux et la presse locale. - Visites ou réunions d'informations auprès des particuliers et des professionnels. - Information au travers du guide du logement local ou de plaquettes d'information. 														
<p>ACTEURS CONCERNES</p>	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">CCA</td> <td style="width: 50%;">Anah</td> </tr> <tr> <td>Opérateur de suivi de l'OPAH</td> <td>ADIL</td> </tr> </table>	CCA	Anah	Opérateur de suivi de l'OPAH	ADIL										
CCA	Anah														
Opérateur de suivi de l'OPAH	ADIL														
<p>COUT</p>	<p>Pas de coût spécifique pour cette action.</p>														
<p>ECHEANCIER</p>	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>2014</td> <td>2015</td> <td>2016</td> <td>2017</td> <td>2018</td> <td>2019</td> <td>2020</td> </tr> <tr> <td style="background-color: yellow;"></td> <td style="background-color: yellow;"></td> <td style="background-color: yellow;"></td> <td style="background-color: yellow;"></td> <td style="background-color: yellow;"></td> <td style="background-color: yellow;"></td> <td style="background-color: yellow;"></td> </tr> </table>	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020									

■ Action 4.3 – Répertoire des situations d'habitat indigne

CONTEXTE	<p>Au niveau national, la lutte contre l'habitat indigne s'intègre dans une politique globale de lutte contre l'exclusion et la pauvreté. Cette politique constitue une priorité absolue de l'Etat.</p> <p>Cette problématique de l'habitat indigne est désormais intégrée de façon systématique dans les documents de cadrage et de programmation des politiques locales de l'habitat.</p> <p>Un pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne a été mis en place en février 2011. Il s'appuie sur un comité technique et sur la mise en œuvre d'une charte partenariale</p>														
OBJECTIFS DE L'ACTION	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Identifier les logements présentant des caractéristiques d'indignité et d'indécence. ➤ Organiser le repérage de ces habitats en lien avec les acteurs locaux. 														
DETAILS DE L'ACTION	<ul style="list-style-type: none"> ○ Définir les modalités du repérage de l'habitat indigne <p>En lien avec les travaux du comité technique mis en place au niveau départemental, CCA va définir une organisation du repérage local de ces habitats indignes et indécents.</p> <p>Celle-ci devra être effectuée avec l'ensemble des acteurs pouvant rencontrer ce type de situations : CLIC, CCAS, ADIL, entreprises et associations de services à domicile, territoire d'action sociale....</p> <p>Parallèlement à ce repérage et en lien avec le pôle départemental, des formations pourront être assurées par l'ADIL afin d'informer sur les procédures à mettre en œuvre pour remédier aux situations d'habitat indigne.</p> <p>Ces formations s'adresseront aux élus, services des communes et acteurs sociaux de CCA.</p>														
MODALITES D'APPLICATION	<p>Les modalités de repérage seront précisées par les conventions d'objectifs entre CCA et les CCAS.</p>														
ACTEURS CONCERNES	<table border="1" data-bbox="384 1245 1524 1312"> <tr> <td>Communes</td> <td>Pole départemental de lutte contre l'habitat indigne</td> <td>ADIL</td> </tr> <tr> <td>CCA</td> <td>Opérateur de suivi de l'OPAH</td> <td>TAS</td> </tr> </table>	Communes	Pole départemental de lutte contre l'habitat indigne	ADIL	CCA	Opérateur de suivi de l'OPAH	TAS								
Communes	Pole départemental de lutte contre l'habitat indigne	ADIL													
CCA	Opérateur de suivi de l'OPAH	TAS													
COÛT	<p>Pas de coût spécifique pour cette action.</p>														
ECHEANCIER	<table border="1" data-bbox="384 1469 1398 1536"> <tr> <td>2014</td> <td>2015</td> <td>2016</td> <td>2017</td> <td>2018</td> <td>2019</td> <td>2020</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020									

■ Action 4.4 – Favoriser l'accèsion à la propriété dans le parc ancien

<p>CONTEXTE</p>	<p>Le marché de l'accèsion à la propriété se porte de plus en plus vers le parc ancien compte tenu du niveau de prix moins élevés qu'en construction neuve et des possibilités d'aides dans le cadre du Prêt à Taux Zéro (PTZ). En 2010, près de la moitié des acquisitions réalisées dans le cadre du PTZ se sont portées sur le parc ancien.</p> <p>Cependant, depuis le 1^{er} janvier 2012, ce PTZ n'est plus accordé pour l'acquisition en ancien (excepté pour l'acquisition d'un logement social existant).</p> <p>De plus, le parc ancien souvent non adapté aux modes de vies actuels nécessite des coûts de travaux élevés qui ne sont pas toujours bien appréhendés par les nouveaux acquéreurs.</p> <p>Il est donc important pour CCA, de soutenir l'acquisition de logements anciens afin de revaloriser le parc privé dans les centres villes, d'accueillir de nouvelles populations en vue de maintenir une dynamique urbaine.</p>																
<p>OBJECTIFS DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Revaloriser l'habitat ancien en centre-bourg ➤ Apporter une nouvelle dynamique dans les centres-villes et centre-bourgs ➤ Réduire le développement de l'habitat en extension urbaine. 																
<p>MODALITES D'APPLICATION</p>	<p style="text-align: center;">Aide à l'accèsion à la propriété dans l'ancien</p> <p>Objectif : Soutenir l'accèsion à la propriété : 15 projets par an, soit 90 sur les 6 ans du PLH</p> <p>Aide de CCA : Financement de 5 000 € par projet sous forme de remboursement des intérêts d'emprunt (<i>correspondant au règlement des intérêts d'un prêt de 25 000 € sur 15 ans</i>)</p> <p>Conditions d'éligibilité :</p> <p>Conditions liées au ménage :</p> <ul style="list-style-type: none"> . Ménage primo-accédant composé d'au moins 2 personnes . Respect des plafonds de ressources PSLA . Détenir un prêt pour l'acquisition immobilière et la réalisation des travaux <p>Conditions liées au logement :</p> <ul style="list-style-type: none"> . Le logement doit être situé en zone urbaine (ANNEXE 3) et avoir plus de 15 ans . L'acquisition est suivie de la réalisation de travaux permettant un gain énergétique d'au moins 25 % OU d'atteindre au minimum une étiquette énergétique C après travaux . Les travaux sont réalisés par des professionnels du bâtiment. . Le logement sera visité après travaux afin de déterminer la classe énergétique. . Les travaux devront être réalisés dans un délai maximum de 2 ans suivant l'attribution de subvention . Pas de revente du logement avant 5 ans sauf en cas de conditions particulières (séparation, décès...). Si la vente se réalise le ménage devra rembourser l'aide à CCA <p><i>Les modalités d'attribution des aides du PLH 2014-2020 feront l'objet d'un règlement qui sera validé en Conseil Communautaire.</i></p>																
<p>ACTEURS CONCERNES</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">Communes</td> <td style="width: 33%;">ADIL</td> <td style="width: 33%;">Espace Info Energie</td> </tr> <tr> <td>CCA</td> <td>Banques</td> <td></td> </tr> </table>	Communes	ADIL	Espace Info Energie	CCA	Banques											
Communes	ADIL	Espace Info Energie															
CCA	Banques																
<p>COUT</p>	<p>Coût pour CCA : 470 000 € sur la durée du PLH, soit en moyenne 78 300 € par an</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aide de CCA aux ménages : 90 projets × 5 000 € = 450 000 € sur la durée du PLH - Une enveloppe de 20 000 € (sur la durée du PLH) est réservée pour assurer le fonctionnement de cette action (accompagnement des ménages par l'ADIL et l'Espace Info Energie) 																
<p>ECHEANCIER</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 12.5%;">2014</td> <td style="width: 12.5%;">2015</td> <td style="width: 12.5%;">2016</td> <td style="width: 12.5%;">2017</td> <td style="width: 12.5%;">2018</td> <td style="width: 12.5%;">2019</td> <td style="width: 12.5%;">2020</td> <td style="width: 12.5%;"></td> </tr> <tr> <td style="background-color: yellow;"></td> <td style="background-color: yellow;"></td> <td style="background-color: yellow;"></td> <td style="background-color: yellow;"></td> <td style="background-color: yellow;"></td> <td style="background-color: yellow;"></td> <td style="background-color: yellow;"></td> <td style="background-color: yellow;"></td> </tr> </table>	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020									
2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020											

Orientation 5 - Poursuivre et accentuer l'offre de logements sociale et abordable

■ Action 5.1 – Accroître et répartir la production des logements locatifs sociaux.

<p>CONTEXTE</p>	<p>En 2012, le parc locatif social représente 12,8 % des résidences principales. Deux tiers des logements sont situés à Concarneau. Le parc social tend à se diversifier par une production en individuel et le développement d'une offre très sociale.</p> <p>Sur le territoire de CCA, trois communes (Concarneau, Rosporden et Trégunc) sont soumises aux dispositions de la loi SRU-DALO qui prévoit que toute commune de plus de 3 500 habitants située dans un EPCI de plus de 50 000 habitants et comprenant une ville de plus de 15 000 habitants doit respecter un taux de 20 % de logements sociaux (par rapport au nombre de résidences principales). A moyen terme, cette obligation pourrait également concerner Elliant et Melgven.</p> <p>Le Document d'orientations et d'objectifs du SCoT impose une production de 18 % de logements locatifs sociaux (LLS) soit pour chaque famille de communes, les objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> Famille 1 - Concarneau, Trégunc, Rosporden : 20 % de LLS Famille 2 - Elliant, Melgven, Saint-Yvi : 18 % de LLS Famille 3 - Pont-Aven et Névez : 10 % de LLS Famille 4 - Tourc'h : 8 % de LLS
<p>OBJECTIFS DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Produire 18 % de logements locatifs sociaux sur les six ans du PLH. ➤ Répartir l'offre entre les communes de CCA. ➤ Diversifier l'offre locative sociale pour répondre aux besoins de l'ensemble des ménages en proposant plusieurs niveaux de loyers
<p>DETAILS DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Une production totale de 452 logements locatifs sociaux <p>La programmation quantitative des logements locatifs sociaux prend en compte les objectifs de rattrapage de la loi SRU-DALO pour les trois communes concernées et les objectifs de production prévus par le SCoT.</p> <p>Ainsi l'objectif porte sur la production de 452 logements sur la durée du PLH, soit en moyenne 75 logements par an.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Un équilibre de la production selon les communes <p>Conformément aux exigences de la loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (MOLLE) de mars 2009, les objectifs de production neuve doivent être déclinés par commune.</p> <p>70 % de l'objectif de production (320 logements sur la durée du PLH) concerne Concarneau, Rosporden et Trégunc.</p> <p>Le tableau détaillé par commune figure en ANNEXE 1 (page 146).</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Produire un nombre minimum de logements locatifs sociaux sur certaines opérations <p>Conformément aux prescriptions du SCoT, 20 % de logements locatifs sociaux devront être produits dans les opérations de plus de 15 logements pour les communes n'ayant pas 20 % de logements sociaux dans leur parc de résidences principales.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Une production accessible aux capacités financières des ménages <p>Sur CCA, 62 % des ménages sont éligibles au parc social. Les objectifs quantitatifs sont déclinés par types de logements de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> . 302 PLUS, correspondant à la production sociale « classique », soit 67 % de la production d’habitat social. . 135 PLAI-O constituant une offre réservée aux ménages disposant de revenus inférieurs aux plafonds du PLUS, soit 30 % de la production d’habitat social. . 15 PLAI-A, habitat réservé aux ménages cumulant à la fois des difficultés financières et sociales, soit 3 % de la production d’habitat social. 														
MODALITES D'APPLICATION	<p>Afin de garantir le niveau de la production et sa répartition par commune, une évaluation sera effectuée chaque année lors du comité de suivi du PLH</p> <p>En fin d’année, le groupe de travail programmation – foncier sera chargé d’établir la programmation. Les projets de logements sociaux seront présentés et discutés avec l’ensemble des communes pour préciser la répartition territoriale et la typologie des logements.</p> <p>Parallèlement, cette programmation fera l’objet d’une convention d’objectifs avec chaque bailleur social dans laquelle seront indiqués les objectifs de réalisation.</p>														
ACTEURS CONCERNES	<table border="1" data-bbox="392 862 1153 929"> <tr> <td>CCA</td> <td>Bailleurs sociaux</td> <td>Conseil général</td> </tr> <tr> <td>Communes</td> <td>Etat</td> <td></td> </tr> </table>	CCA	Bailleurs sociaux	Conseil général	Communes	Etat									
CCA	Bailleurs sociaux	Conseil général													
Communes	Etat														
COUT	Pas de coût spécifique pour cette action.														
ECHEANCIER	<table border="1" data-bbox="392 1064 1410 1131"> <tr> <td>2014</td> <td>2015</td> <td>2016</td> <td>2017</td> <td>2018</td> <td>2019</td> <td>2020</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020									

■ Action 5.2 – Soutenir la production de logements locatifs sociaux en zones U par la réhabilitation du parc privé.

<p>CONTEXTE</p>	<p>Le parc ancien représente une majorité de l'habitat des centres-bourgs et centres-villes de CCA. Selon sa situation, ce bâti constitue un parc parfois dégradé, à l'abandon et dont la mobilisation est souvent rendue difficile de par les conditions d'accès, le coût du foncier en zone urbaine et la complexité juridique d'acquisition de ces biens.</p> <p>La composition de ces logements n'est plus adaptée aux normes de sécurité et aux modes de vies actuels de la population. Ces biens immobiliers nécessitent généralement des travaux lourds.</p> <p>Cette action s'inscrit dans le cadre du SCoT de CCA qui prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au titre d'une meilleure gestion de l'espace, de produire des logements en renouvellement urbain - de réaliser une part de 18 % de logements locatifs sociaux dans l'ensemble des communes de CCA. 														
<p>OBJECTIFS DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Remettre sur le marché des logements anciens du centre bourg ➤ Atteindre les objectifs de production en renouvellement urbain et en logements locatifs sociaux. 														
<p>MODALITES D'APPLICATION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Aide à la réhabilitation de logements privés pour la production de logements locatifs sociaux <p>Objectif : Soutenir la production de 36 logements sociaux sur la durée du PLH (soit en moyenne 6 par an) en réhabilitant des logements privés dans les centres urbains</p> <p>Aide de CCA : Aide de 8 000 € par logement locatif social créé plafonnée à 4 logements par opération La subvention est versée au maître d'ouvrage (commune ou bailleurs sociaux)</p> <p>Conditions d'éligibilité :</p> <ul style="list-style-type: none"> . Le projet doit consister à produire uniquement des logements locatifs sociaux. <i>Les opérations incluant une partie commerciale en rez-de-chaussée peuvent également être éligibles à ce dispositif</i> . Le bien immobilier doit être situé en zone U. . Le parc privé des communes est éligible à cette aide <p><i>Les modalités d'attribution des aides du PLH 2014-2020 feront l'objet d'un règlement qui sera validé en Conseil Communautaire.</i></p>														
<p>ACTEURS CONCERNES</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Communes</td> <td style="width: 50%;">Bailleurs sociaux</td> </tr> <tr> <td>CCA</td> <td>Conseil général</td> </tr> </table>	Communes	Bailleurs sociaux	CCA	Conseil général										
Communes	Bailleurs sociaux														
CCA	Conseil général														
<p>COUT</p>	<p>Coût pour CCA : 288 000 € sur la durée du PLH</p> <p>8 000 € × 36 logements = 288 000 €, soit 48 000 € par an</p>														
<p>ECHEANCIER</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 12.5%;">2014</td> <td style="width: 12.5%;">2015</td> <td style="width: 12.5%;">2016</td> <td style="width: 12.5%;">2017</td> <td style="width: 12.5%;">2018</td> <td style="width: 12.5%;">2019</td> <td style="width: 12.5%;">2020</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #008080;"></td> <td style="background-color: #008080;"></td> <td style="background-color: #008080;"></td> <td style="background-color: #008080;"></td> <td style="background-color: #008080;"></td> <td style="background-color: #008080;"></td> <td style="background-color: #008080;"></td> </tr> </table>	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020									

■ Action 5.3 – Participer à la restructuration urbaine du quartier de Kerandon.

<p>CONTEXTE</p>	<p>En lien avec le Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS), une étude de restructuration urbaine a été commandée par Habitat 29. Cette étude à vocation pré-opérationnelle doit maintenant conduire à la définition d'un programme de travaux.</p> <p>Trois enjeux ont été identifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Modifier l'image du quartier, casser la perception de « grands ensembles de logements sociaux ». - Conserver une offre de logements à bas loyers. - Ouvrir le quartier sur l'extérieur par la création de liaisons douces et automobiles <p>Afin d'atteindre ces objectifs, plusieurs actions sont envisagées :</p> <ul style="list-style-type: none"> . Le traitement architectural des façades . La déconstruction / reconstruction d'une vingtaine de logements . La requalification de logements pour accueillir des jeunes ménages (typologie, surfaces, balcons). . La sortie des familles identifiées qui posent des problèmes de comportement en les accueillant dans des logements adaptés PLAI-A (soit 5 à 6 logements) . L'amélioration énergétique de l'ensemble des logements. 														
<p>OBJECTIF DE L'ACTION</p>	<p>➤ Mettre en œuvre le projet de restructuration urbaine du quartier de Kerandon</p>														
<p>MODALITES D'APPLICATION</p>	<p>Les modalités de financement seront définies ultérieurement dans le cadre d'une convention.</p>														
<p>ACTEURS CONCERNES</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">CCA</td> <td style="width: 33%;">Habitat 29</td> <td style="width: 33%;">Conseil général</td> </tr> <tr> <td>Ville de Concarneau</td> <td>Etat</td> <td></td> </tr> </table>	CCA	Habitat 29	Conseil général	Ville de Concarneau	Etat									
CCA	Habitat 29	Conseil général													
Ville de Concarneau	Etat														
<p>COUT</p>	<p>Cout pour CCA : 700 000 € sur la durée du PLH</p>														
<p>ECHEANCIER</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 12.5%;">2014</td> <td style="width: 12.5%;">2015</td> <td style="width: 12.5%;">2016</td> <td style="width: 12.5%;">2017</td> <td style="width: 12.5%;">2018</td> <td style="width: 12.5%;">2019</td> <td style="width: 12.5%;">2020</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="background-color: #008080;"></td> <td style="background-color: #008080;"></td> <td style="background-color: #008080;"></td> <td style="background-color: #008080;"></td> <td style="background-color: #008080;"></td> <td style="background-color: #008080;"></td> </tr> </table>	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020									

■ Action 5.4 – Poursuivre le développement de l’offre en accession sociale à la propriété.

<p>CONTEXTE</p>	<p>L’offre de logements en Prêt Social Location / Accession (PSLA) constitue une offre complémentaire de logements abordables pour satisfaire la diversité des besoins en logements compte tenu des prix élevés du foncier et des difficultés d’obtention de prêt immobilier pour les ménages.</p> <p>Le PSLA est un outil privilégié d’accession sociale à la propriété. Il associe une production de logements à prix encadré et une sécurisation des ménages (garantie de rachat et de logement en cas de difficulté d’accession).</p> <p>Cette offre présente également des avantages financiers : réduction du taux de TVA à 7 % et exonération de la taxe foncière pendant 15 ans.</p>														
<p>OBJECTIFS DE L’ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Développer une production de logements en accession cohérente avec les capacités financières des ménages ➤ Favoriser l’accession à la propriété pour des ménages dans les pôles urbains et littoraux. 														
<p>MODALITES D’APPLICATION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Un objectif de production de 30 logements PSLA par an <p>L’objectif porte sur la réalisation de 7 % de la production totale de logements en location / accession. Cela représente 180 PSLA sur la durée du PLH, soit en moyenne 30 logements par an.</p>														
<p>ACTEURS CONCERNES</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">CCA</td> <td style="width: 33%;">Bailleurs sociaux</td> <td style="width: 33%;">Conseil général</td> </tr> <tr> <td>Communes</td> <td>Etat</td> <td></td> </tr> </table>	CCA	Bailleurs sociaux	Conseil général	Communes	Etat									
CCA	Bailleurs sociaux	Conseil général													
Communes	Etat														
<p>COÛT</p>	<p>Pas de coût spécifique pour cette action.</p>														
<p>ECHEANCIER</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 14.28%;">2014</td> <td style="width: 14.28%;">2015</td> <td style="width: 14.28%;">2016</td> <td style="width: 14.28%;">2017</td> <td style="width: 14.28%;">2018</td> <td style="width: 14.28%;">2019</td> <td style="width: 14.28%;">2020</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #008080;"></td> <td style="background-color: #008080;"></td> <td style="background-color: #008080;"></td> <td style="background-color: #008080;"></td> <td style="background-color: #008080;"></td> <td style="background-color: #008080;"></td> <td style="background-color: #008080;"></td> </tr> </table>	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020									

Orientation 6 - Assurer et anticiper une production adaptée aux usages, à la capacité financière des ménages et à l'environnement

■ Action 6.1 – Définir les typologies de logements adaptés aux modes d'habiter et à la capacité financière des ménages.

<p>CONTEXTE</p>	<p>Au travers des objectifs de consommation foncière fixés par le SCoT et de la signature de la charte régionale d'économie du foncier par CCA, la maîtrise de la consommation foncière est aujourd'hui devenue une priorité de la politique d'aménagement du territoire.</p> <p>Comme dans le reste de la Cornouaille, le développement périurbain sur CCA s'est amplifié dans les dernières années. Cette évolution de la consommation foncière s'est accompagnée d'une production « monotypée » de l'habitat. En effet, entre 2006 et 2010, 153 hectares de surfaces ont été consommées par l'habitat dont 88 % par l'habitat individuel.</p> <p>Concomitamment, la progression des prix du foncier a écarté une partie des jeunes ménages vers les communes rétro-littorales et rendu l'accès à la propriété de plus en plus difficile pour de nombreux ménages sur le territoire. Cela s'est également traduit par une augmentation des niveaux de loyers notamment dans le neuf.</p>														
<p>OBJECTIFS DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Identifier des modèles d'habitat (existants ou à développer) répondant à la fois aux exigences de faible consommation foncière, aux capacités financières des ménages et à la qualité architecturale du contexte local. ➤ Sensibiliser les élus, les opérateurs et la population à ces modèles d'habitat. 														
<p>DETAILS DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Mener une réflexion sur les modes d'habiter et les modèles d'habitat <p>Cette action se traduira par l'organisation d'un travail en commun avec l'ensemble des élus, architectes, urbanistes et acteurs de l'habitat afin d'établir des modèles de production de logement pouvant être développés et tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> . des besoins selon les typologies de logements, . du niveau de prix du foncier, . des objectifs de densités, . de la qualité urbaine et architecturale, . des capacités financières des ménages (capacités d'emprunt et niveaux de loyers) <p>Une sensibilisation à ces nouveaux modèles et pratiques de l'habitat sera ensuite proposée aux élus et aux particuliers.</p>														
<p>ACTEURS CONCERNES</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">CCA</td> <td style="width: 33%;">Agence d'urbanisme - QCD</td> <td style="width: 33%;">CAUE</td> </tr> <tr> <td>Communes</td> <td>Opérateurs privés</td> <td></td> </tr> </table>	CCA	Agence d'urbanisme - QCD	CAUE	Communes	Opérateurs privés									
CCA	Agence d'urbanisme - QCD	CAUE													
Communes	Opérateurs privés														
<p>COUT</p>	<p>Pas de coût spécifique pour cette action.</p>														
<p>ECHEANCIER</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 12.5%;">2014</td> <td style="width: 12.5%;">2015</td> <td style="width: 12.5%;">2016</td> <td style="width: 12.5%;">2017</td> <td style="width: 12.5%;">2018</td> <td style="width: 12.5%;">2019</td> <td style="width: 12.5%;">2020</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="background-color: #800000;"></td> <td style="background-color: #800000;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020									

■ Action 6.2 – Informer et sensibiliser les usagers

CONTEXTE	Le PLH met en place des aides et des dispositifs à destination des particuliers. Toutefois, ils ne pourront être efficaces que si les habitants en sont informés.														
MODALITES D'APPLICATION	<ul style="list-style-type: none"> ○ Communiquer sur les dispositifs existants . Enrichir et faire vivre la page habitat du site internet de CCA, selon les profils (jeunes, personnes âgées...), les projets (acquisition, réalisation de travaux...) les statuts d'occupation (propriétaire, locataire) . Disposer d'un lieu unique de l'information sur l'habitat. Ce lieu centralise l'ensemble des brochures, renseignements, évènements sur l'habitat. Il constitue également le lieu des permanences de l'ADIL et de l'opérateur du suivi / animation de l'OPAH. . Réaliser un guide d'information sur l'habitat présentant l'ensemble des aides et des renseignements utiles aux différents publics. . Proposer des rendez-vous thématiques réguliers sur l'habitat : deux à trois fois par an. Ces rendez-vous sont ouverts à tous. 														
ACTEUR CONCERNE	CCA														
COÛT	Coût pour CCA : 15 000 € sur la durée du PLH														
ECHEANCIER	<table border="1" data-bbox="392 1093 1410 1160"> <thead> <tr> <th>2014</th> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020									

Orientation 7 - Favoriser un accès au logement des populations spécifiques

■ Action 7.1 – Identifier les besoins en habitat des personnes âgées et communiquer sur l'adaptation et les aides en faveur de ce public

<p>CONTEXTE</p>	<p>Depuis 1999, le phénomène de vieillissement de la population a été plus rapide sur CCA que dans le reste de la Cornouaille et du Finistère. En effet, les personnes de plus de 75 ans ont connu une progression plus rapide (+ 37 %) que dans le reste de la Bretagne (+ 34 %).</p> <p>Aussi, l'habitat des personnes âgées constitue un enjeu important pour la politique locale de l'habitat.</p> <p>De par le desserrement des ménages qu'il produit, le vieillissement de la population nécessite un développement et une adaptation du parc de logements aux besoins actuels.</p>														
<p>OBJECTIF DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Conseiller et inciter les personnes âgées à la réalisation de travaux d'adaptation ➤ Renforcer la connaissance des besoins dans le parc locatif privé ➤ Coordonner l'information et la communication auprès de l'ensemble des acteurs et des partenaires qui travaillent auprès des personnes âgées. 														
<p>DETAILS DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Recenser les besoins pour adapter l'offre existante <ul style="list-style-type: none"> . Organiser l'expression des besoins des personnes âgées au travers d'un groupe de travail associant CCA, le CLIC, les CCAS, l'opérateur en charge du suivi de l'OPAH, la commission accessibilité, les responsables d'EHPAD pour recenser les souhaits d'adaptation et les besoins en matière d'habitat. ○ Communiquer sur les dispositifs existants <ul style="list-style-type: none"> . Renforcer la diffusion de l'information auprès des personnes âgées en faveur de l'adaptation de leur logement (exemple : mise en place d'ateliers thématiques « adaptation » associant un ergothérapeute). . Poursuivre le travail de communication sur les aides à l'adaptation de CCA et de l'OPAH auprès des personnels des services à domicile . Créer une plaquette ou un guide local sur l'habitat avec une thématique sur les personnes âgées 														
<p>ACTEURS CONCERNES</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">CCA</td> <td style="width: 50%;">Communes</td> <td style="width: 25%;">Associations et entreprises de services à domicile</td> </tr> <tr> <td>CLIC</td> <td>Association personnes âgées</td> <td></td> </tr> </table>	CCA	Communes	Associations et entreprises de services à domicile	CLIC	Association personnes âgées									
CCA	Communes	Associations et entreprises de services à domicile													
CLIC	Association personnes âgées														
<p>COUT</p>	<p>Pas de coût spécifique pour cette action.</p>														
<p>ECHEANCIER</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 12.5%;">2014</td> <td style="width: 12.5%;">2015</td> <td style="width: 12.5%;">2016</td> <td style="width: 12.5%;">2017</td> <td style="width: 12.5%;">2018</td> <td style="width: 12.5%;">2019</td> <td style="width: 12.5%;">2020</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="background-color: #f4a460;"></td> <td style="background-color: #f4a460;"></td> <td style="background-color: #f4a460;"></td> <td style="background-color: #f4a460;"></td> <td style="background-color: #f4a460;"></td> <td style="background-color: #f4a460;"></td> </tr> </table>	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020									

■ Action 7.2 – Répondre aux besoins en logements des jeunes.

<p>CONTEXTE</p>	<p>L'offre de logements pour les jeunes se décline différemment selon les publics visés:</p> <p>Les travailleurs saisonniers:</p> <p>Selon les acteurs locaux et les professionnels en liaison avec les travailleurs saisonniers (Mission Locale, Fondation Massé-Trévidy, Chambre des métiers, Pôle Emploi), l'offre locative actuelle apparaît satisfaisante pour ces populations.</p> <p>Les étudiants, les apprentis, les stagiaires:</p> <p>Néanmoins, pour la catégorie des étudiants, des apprentis et des stagiaires, les logements et les hébergements proposés ne répondent pas à l'ensemble des besoins.</p> <p>Une partie des réponses sont trouvées dans le parc privé, au travers de l'offre touristique saisonnière et de l'auberge de jeunesse. Cependant, il existe un manque de petits logements à loyers modérés.</p> <p>Les jeunes en errance :</p> <p>Ce public rencontre des difficultés quant à l'accès au logement d'urgence, notamment lié aux taux de remplissage et de rotation du CHRS situé à Concarneau.</p>														
<p>OBJECTIF DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Connaître et évaluer l'ensemble des réseaux d'offres de logements pour les jeunes sur le territoire (logements meublés, gîtes...) ➤ Développer une offre adaptée à ce public 														
<p>DETAILS DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Favoriser le développement d'une offre pour le public 'jeune' . Développer une ou deux places agréées en Allocation Logement Temporaire (ALT) dans le Foyer de Jeunes Travailleurs (FJT) . Travailler en concertation avec les bailleurs sociaux pour produire des petits logements locatifs sociaux à loyers modérés, . Développer l'offre de logements en sous-location, avec le concours d'une association locale pour la gestion locative. 														
<p>ACTEURS CONCERNES</p>	<table border="1" data-bbox="395 1485 1516 1552"> <tr> <td>CCA</td> <td>Mission Locale</td> <td>Bailleurs sociaux</td> <td>FJT</td> </tr> <tr> <td>Communes</td> <td>Conseil général</td> <td>Fondation Massé-Trévidy</td> <td></td> </tr> </table>	CCA	Mission Locale	Bailleurs sociaux	FJT	Communes	Conseil général	Fondation Massé-Trévidy							
CCA	Mission Locale	Bailleurs sociaux	FJT												
Communes	Conseil général	Fondation Massé-Trévidy													
<p>COUT</p>	<p>Pas de coût spécifique pour cette action.</p>														
<p>ECHEANCIER</p>	<table border="1" data-bbox="395 1715 1409 1783"> <tr> <td>2014</td> <td>2015</td> <td>2016</td> <td>2017</td> <td>2018</td> <td>2019</td> <td>2020</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #f4a460;"></td> <td style="background-color: #f4a460;"></td> <td style="background-color: #f4a460;"></td> <td style="background-color: #f4a460;"></td> <td style="background-color: #f4a460;"></td> <td style="background-color: #f4a460;"></td> <td style="background-color: #f4a460;"></td> </tr> </table>	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020									

■ Action 7.3 – Améliorer l'offre d'hébergements et développer les logements spécifiques

<p>CONTEXTE</p>	<p>La structure d'hébergement, le '102', est composée d'un accueil d'urgence (Centre d'hébergement et de réinsertion sociale - CHRS) de 4 places et d'un accueil temporaire d'insertion de 10 places.</p> <p>Le bâtiment construit dans les années 1960 n'est plus adapté et nécessite des améliorations pour permettre de meilleures conditions d'accueil. Suite à l'étude de faisabilité, le choix d'une rénovation globale du bâtiment a été retenu (mise aux normes de sécurité, adaptation aux handicaps, performance énergétique, réagencement des pièces..).</p> <p>Peu de logements sociaux de type PLAI-A sont disponibles sur le territoire. Ils répondent pourtant aux besoins des ménages en difficultés sociales et de comportements. Les outils de recensement de la demande pour les publics en grandes difficultés et les acteurs sociaux ont identifié des besoins en PLAI-A sur CCA.</p>																				
<p>OBJECTIF DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Contribuer au financement des travaux de réhabilitation du « 102 » ➤ Soutenir la production de logements adaptés aux personnes en difficultés à la fois sociales et financières. 																				
<p>MODALITES D'APPLICATION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Soutenir la réhabilitation du « 102 » <p>Objectif : Réhabilitation de 14 places d'hébergements</p> <p>Aide de CCA : Subvention de 5 357 € par place réhabilitée, soit 75 000 € sur la durée du PLH</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Aider à la production des PLAI-A <p>Objectif : Production de 15 logements PLAI-A sur la durée du PLH (soit en moyenne 3 par an), dont 5 réalisés dans le cadre du projet de restructuration urbaine du quartier de Kerandon et qui devront être construits sur Concarneau, en dehors du site.</p> <p>Aide de CCA : Aide de 6 000 € par logement PLAI-A produit La subvention est versée au bailleur social</p>																				
<p>ACTEURS CONCERNES</p>	<table border="1"> <tr> <td>CCA</td> <td>Bailleurs sociaux</td> </tr> </table>		CCA	Bailleurs sociaux	<table border="1"> <tr> <td>Ville de Concarneau</td> <td>Conseil général</td> </tr> </table>		Ville de Concarneau	Conseil général													
CCA	Bailleurs sociaux																				
Ville de Concarneau	Conseil général																				
<p>COÛT</p>	<p>Réhabilitation du 102 : 75 000 €</p> <p>Soutien à la production de PLAI-A : 60 000 €</p> <p><i>La construction de 5 PLAI-A prévue dans le cadre du projet de restructuration urbaine du quartier de Kerandon est comptabilisée dans la fiche action 5-3, pour un coût de 30 000 €.</i></p> <p>Coût total pour CCA : 135 000 € sur la durée du PLH.</p>																				
<p>ECHEANCIER</p>	<table border="1"> <tr> <td>2014</td> <td>2015</td> <td>2016</td> <td>2017</td> <td>2018</td> <td>2019</td> <td>2020</td> </tr> <tr style="background-color: #f4a460;"> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>							2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020															

■ Action 7.4 Participer au financement du Fonds de Solidarité pour le Logement.

CONTEXTE	<p>En 2012, 374 ménages de CCA ont bénéficié des aides du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) pour l'accès ou le maintien dans le logement (460 aides accordées). A cela, il faut ajouter les mesures d'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL) dont ont bénéficié une partie des ménages.</p> <p>Ce fonds est géré par le Conseil général du Finistère et cofinancé par des collectivités volontaires (3 communautés financent ce fonds dans le Finistère : Brest Métropole Océane, Morlaix Communauté, la COCOPAQ et deux autres communes).</p>														
OBJECTIF DE L'ACTION	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Participer au financement du FSL 														
DETAILS DE L'ACTION	<ul style="list-style-type: none"> ○ Apporter un financement au Fonds de Solidarité pour le Logement <p>Afin de soutenir l'accès et le maintien dans le logement de ménages en difficultés, CCA apportera chaque année un financement au FSL. L'adhésion de CCA sera formalisée par une convention signée avec le Conseil général.</p> <p>En tant qu'adhérent, CCA intégrera le comité des financeurs et, à ce titre, participera à la définition des priorités du FSL et des modalités d'aides.</p>														
ACTEURS CONCERNES	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">CCA</td> </tr> <tr> <td>Conseil général</td> </tr> </table>	CCA	Conseil général												
CCA															
Conseil général															
COÛT	<p>Coût pour CCA : 25 000 € par an soit 150 000 € sur la durée du PLH</p>														
ECHEANCIER	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>2014</th> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="background-color: #f4a460;"></td> <td style="background-color: #f4a460;"></td> <td style="background-color: #f4a460;"></td> <td style="background-color: #f4a460;"></td> <td style="background-color: #f4a460;"></td> <td style="background-color: #f4a460;"></td> <td style="background-color: #f4a460;"></td> </tr> </tbody> </table>	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020									

■ Action 7.5 – Assurer la gestion des grands rassemblements des gens du voyage.

CONTEXTE	<p>Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage a identifié un besoin de poursuivre le système de rotation entre les communes pour l'accueil des grands rassemblements de gens du voyage.</p> <p>De compétence communale, les deux aires d'accueil permanentes ont été mises en place par les 3 communes de plus de 5 000 habitants : Concarneau / Trégunc (gestion confiée à un prestataire) et Rosporden.</p> <p>Pour les grands rassemblements, de compétence CCA, le principe retenu est que chaque commune accueille à tour de rôle les grands rassemblements estivaux.</p>														
OBJECTIF DE L'ACTION	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Prévoir l'organisation de la rotation et de la disponibilité de terrains pour l'accueil des grands rassemblements des gens du voyage. 														
DETAILS DE L'ACTION	<ul style="list-style-type: none"> ○ Poursuivre l'organisation du système de rotation entre les communes de CCA. <p>CCA assurera chaque année l'organisation du grand rassemblement (aménagement et équipement du terrain, coordination avec les partenaires...).</p>														
ACTEURS CONCERNES	<table border="1" data-bbox="395 949 735 1010"> <tr> <td>CCA</td> <td>Etat</td> </tr> <tr> <td>Communes</td> <td></td> </tr> </table>	CCA	Etat	Communes											
CCA	Etat														
Communes															
COÛT	<p>Coût de gestion et d'aménagement temporaire du terrain : 15 000 € par an.</p> <p>Coût pour CCA : 90 000 € sur la durée du PLH</p>														
ECHEANCIER	<table border="1" data-bbox="395 1205 1410 1265"> <tr> <td>2014</td> <td>2015</td> <td>2016</td> <td>2017</td> <td>2018</td> <td>2019</td> <td>2020</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020									

Le programme budgétaire du PLH

ORIENTATIONS	N°	ACTIONS	Budget de CCA par action	Budget total pour CCA	Part dans le budget total
1 Assurer une production et une répartition de l'habitat entre les neuf communes	1.1	Produire 2 543 nouveaux logements sur le territoire de CCA en 6 ans, soit 424 logements par an.			
2- Renforcer la gouvernance du PLH	2.1	Etudier l'intérêt pour CCA de disposer de la délégation des aides à la pierre		551 000 €	12%
	2.2	Constituer des instances pour la définition des objectifs de production annuelle et de suivi du PLH			
	2.3	Renforcer les partenariats avec les acteurs locaux	71 000 €		
	2.4	Apporter un soutien technique aux communes pour la mise en cohérence des documents d'urbanisme avec le PLH			
	2.5	Développer le dispositif d'observation de l'habitat			
	2.6	Assurer la mise en œuvre du PLH : les moyens humains	480 000 €		
3 -Maitriser et mobiliser le foncier pour garantir la production et maintenir des prix abordables	3.1	Elaborer une stratégie foncière : Identifier et caractériser les potentiels fonciers mutables		1 600 000 €	34%
	3.2	Connaitre les outils et les dispositifs fonciers mobilisables			
	3.3	Soutenir la constitution de réserves foncières	400 000 €		
	3.4	Mobiliser le foncier en zone U pour la production d'habitat	1 200 000 €		
4 - Favoriser et réaffirmer le développement du parc de logements dans les centralités urbaines	4.1	Poursuivre l'amélioration du parc ancien	681 000 €	1 151 000 €	25%
	4.2	Promouvoir le conventionnement sans travaux			
	4.3	Répertorier les situations d'habitat indigne			
	4.4	Favoriser l'accession à la propriété dans le parc ancien	470 000 €		
5 -Poursuivre et accentuer l'offre de logements sociale et abordable	5.1	Accroître et répartir la production des logements locatifs sociaux		988 000 €	21%
	5.2	Soutenir la production de logements locatifs sociaux en zone U par la réhabilitation de logements privés	288 000 €		
	5.3	Participer à la restructuration urbaine du quartier de Kerandon	700 000 €		
	5.4	Poursuivre le développement de l'offre en accession sociale à la propriété			
6 -Assurer et anticiper une production adaptée aux usages, à la capacité financière des ménages et à l'environnement	6.1	Définir les typologies de logements adaptés aux modes d'habiter, à la capacité des ménages: qualité urbaine, architecturale, niveaux de loyers et capacités d'emprunt		15 000 €	0%
	6.2	Informier et sensibiliser les usagers, les élus et les professionnels du bâtiment	15 000 €		
7 Favoriser un accès au logement des populations spécifiques	7.1	Identifier les besoins en habitat des personnes âgées et communiquer sur l'adaptation et les aides en faveur de ce public		375 000 €	8%
	7.2	Répondre aux besoins en logements des jeunes			
	7.3	Améliorer l'offre d'hébergements et développer les logements spécifiques	135 000 €		
	7.4	Participer au financement du Fonds de Solidarité pour le Logement	150 000 €		
	7.5	Assurer la gestion des grands rassemblements des gens du voyage	90 000 €		
Budget global sur la durée du PLH				4 680 000 €	100%
Budget annuel du PLH				780 000 €	

Les chiffres clés du PLH 2014-2020

- **2 543 logements à produire dont 20 % en réinvestissement urbain**
Dont 452 logements locatifs sociaux.

- **131 hectares à mobiliser**

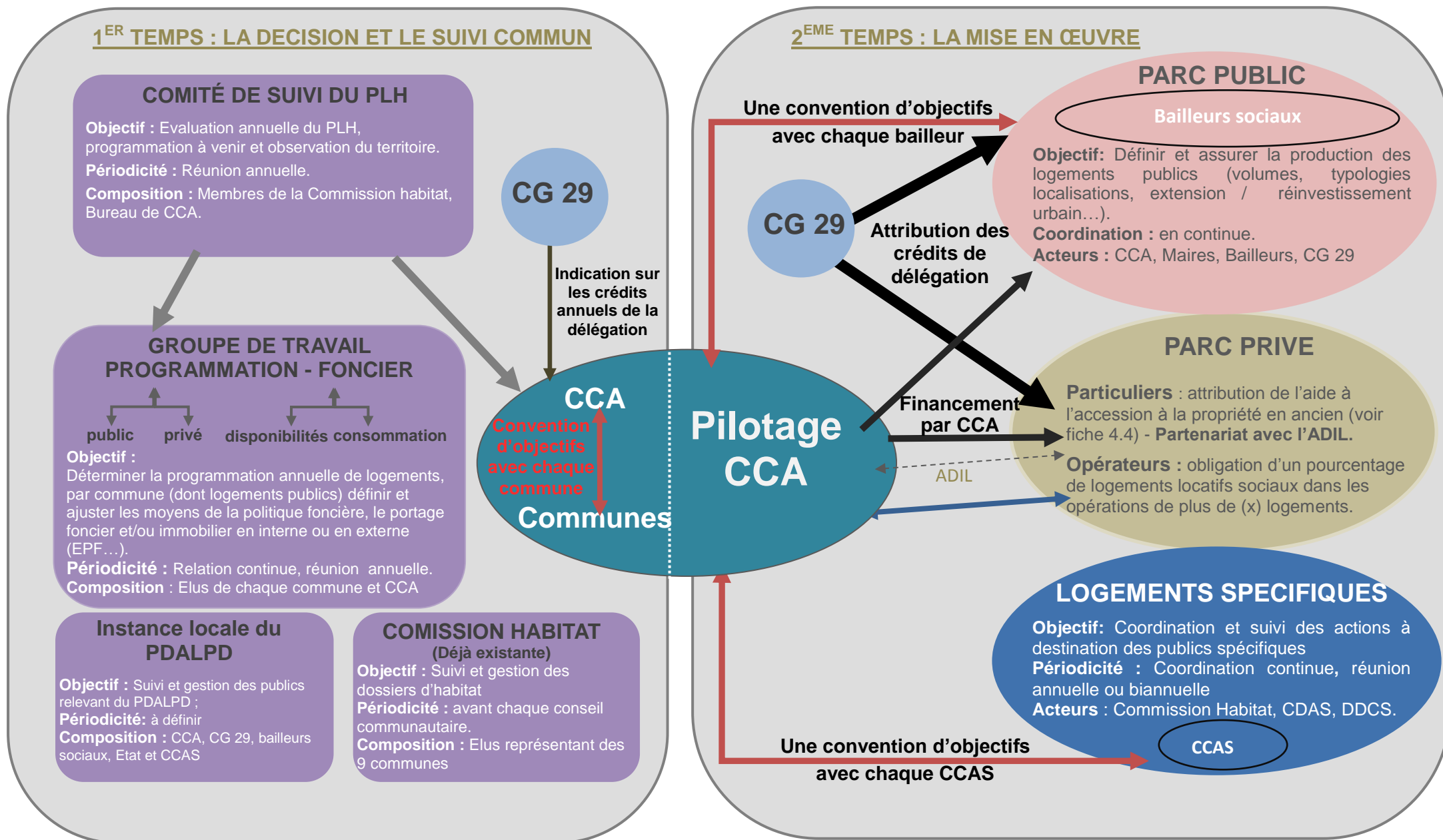
- **Un budget de 4 680 000 € sur la durée du PLH**

- **CCA soutient 25 % des logements à produire**
36 % de la production en réinvestissement urbain, soit environ 204 logements
25 % de la production en extension urbaines, soit environ 480 logements

ANNEXE 1 : Répartition de la production de logement par type et par commune sur la durée du PLH 2014-2020

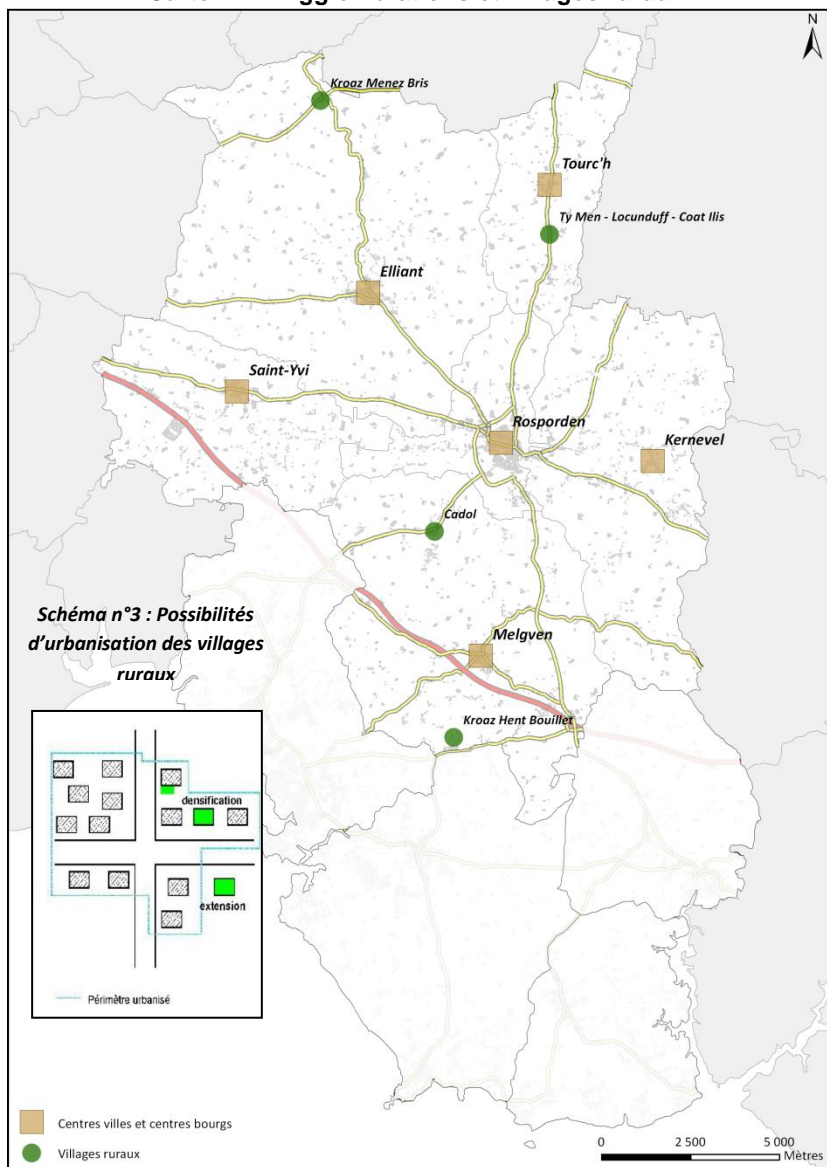
	La production de logements							Les logements locatifs sociaux			Foncier nécessaire à la production de logements					
	Total		dont en réinvestissement urbain			dont en extension urbaine					en réinvestissement urbain			en extension urbaine (brute)		
	sur 6 ans	par an	% du SCoT	sur 6 ans	par an	sur 6 ans	par an	% du SCoT	sur 6 ans	par an	<i>densité mini. des centres urbains SCoT -logts par ha</i>	sur 6 ans	par an	<i>densité minimum SCoT -logts par ha</i>	sur 6 ans	par an
Famille1	1601	267	25%	400	67	1200	200	20%	320	53	40	10	1,7	25	62	10,4
Concarneau	894	149	25%	224	37	671	112	20%	179	30	40	5,6	0,9	25	35	5,8
Rosporden	293	49	25%	73	12	219	37	20%	59	10	40	1,8	0,3	25	11	1,9
Trégunc	414	69	25%	104	17	311	52	20%	83	14	40	2,6	0,4	25	16	2,7
Famille2	462	77	15%	69	12	393	65	18%	84	14	30	2,3	0,4	20	26	4,3
Elliant	150	25	15%	23	4	128	21	20%	30	5	30	0,8	0,1	20	8	1,4
Melgven	150	25	15%	23	4	128	21	20%	30	5	30	0,8	0,1	20	8	1,4
Saint-Yvi	162	27	15%	24	4	138	23	15%	24	4	30	0,8	0,1	20	9	1,5
Famille3	444	74	15%	67	11	377	63	10%	44	7	30	2,2	0,4	20	25	4,1
Névez	252	42	15%	38	6	214	36	10%	25	4	30	1,3	0,2	20	14	2,3
Pont-Aven	192	32	15%	29	5	163	27	10%	19	3	30	1,0	0,2	20	11	1,8
Famille4	36	6	10%	4	1	32	5	8%	3	0	15	0,2	0,0	12	4	0,6
Tourc'h	36	6	10%	4	1	32	5	8%	3	0	15	0,2	0,0	12	4	0,6
TOTAL CCA	2543	424		540	90	2003	334	18%	452	75		14,8	2,5		116	19,3

ANNEXE 2 : Schéma de la gouvernance – CCA non délégataire

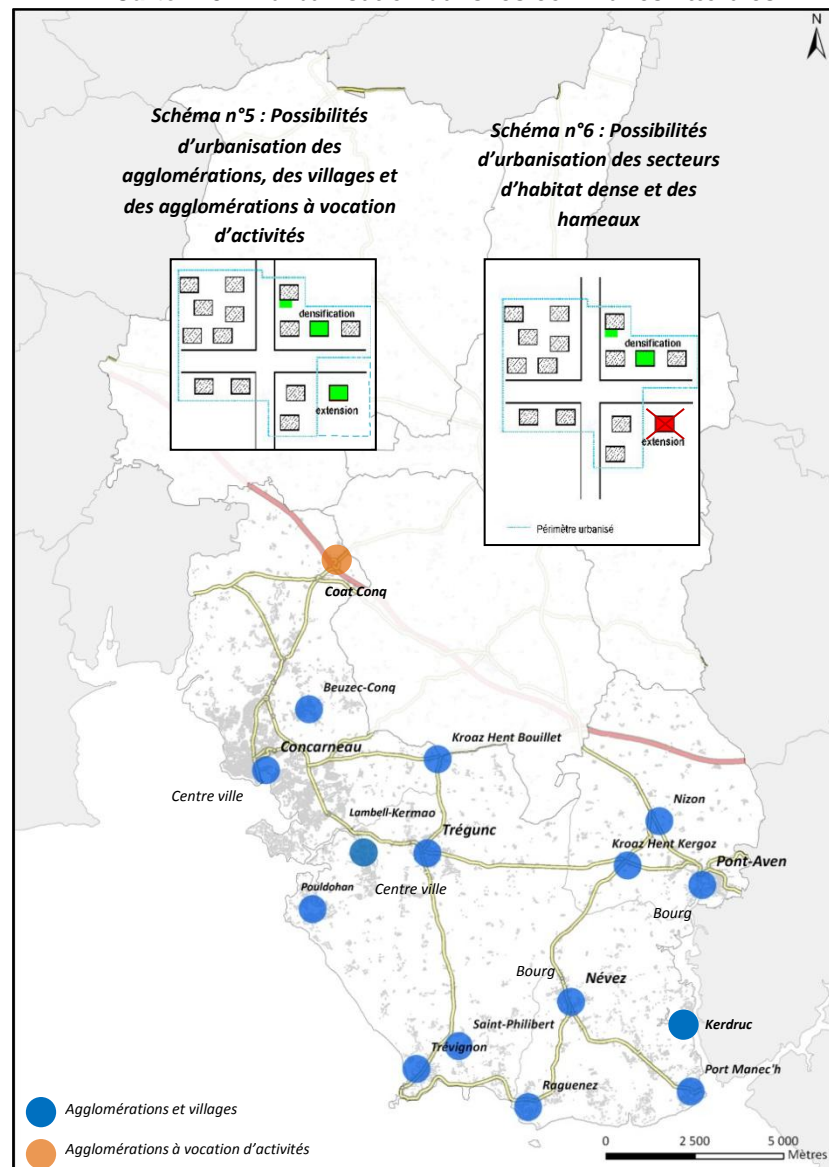


ANNEXE 3 : Extrait du DOO du SCoT - Cartes des zones urbaines (périmètre de l'action 4-4)

Carte n°2 : Agglomérations et villages ruraux



Carte n°3 : L'urbanisation dans les communes littorales





Extrait du registre des délibérations du conseil communautaire

Séance du 25 mai 2011

Département du Finistère

Arrondissement de Quimper

**Communauté de Communes de
Concarneau Cornouaille**

Réf. : 2011/25/05-06

**OBJET : Elaboration du
Programme Local de l'Habitat
2014-2019**

Nombre de Conseillers

En exercice :

- voix délibérative : **43**
- voix consultative : **01**

Présents :

- voix délibérative : **37**
- voix consultative : **01**

Votants :

37

Par suite d'une convocation en date du 17 mai 2011, les membres composant le conseil communautaire de la Communauté de Communes de Concarneau Cornouaille, se sont réunis à PONT-AVEN (salle Julia), le mercredi 25 mai 2011 à 18 h 30 sous la présidence de M. SACRE, Président.

Etaient présents : SACRÉ Jean-Claude, BAQUE Maguy, BARBATO Brigitte, BENARD Yolande, BISEAU Isabelle, BODINEAU Malika, BOURGEOIS Norbert, COTTEN Michel, DAUER Pierre, DEPOID Michèle, DERVOET Christian, DION Michel, FIDELIN André, FRANCOIS Jacques, FRENAY Bernard, GUICHARD Christian, HELWIG Michelle, LE BIHAN Charles, LE BIHAN Marie-Madeleine, LE BRIS Michelle, LE MAO Robert, LE NAOUR Jean-Michel, LE SAUX François, LEMONNIER Michelle, MARTIN Gérard, MONFORT Gilbert, PAGNARD Guy, PENSEC Roland, QUENEHERVE Alain, QUILLIVIC Bruno, SCAER JANNEZ Régine et ZIEGLER Nicole
ALLOT Yann suppléant de CALVARIN Xavier, excusé
COLIN Jean-Claude suppléant de LE MEUR Gaël, excusée
LE JEUNE Maryvonne suppléante de LE BOUR Eric, excusé
MORVAN Nicole suppléante de DOEUFF Daniel, excusé
ROBIN Yves suppléant de LE GAC Muriel, excusée
THAERON Didier suppléant de BOURHIS Françoise, excusée
Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales.

Absents excusés non suppléés : DERVOET Dominique, DIETERLE Dominique et LE THELLEC Nicole

GUICHARD Christian est désigné secrétaire de séance.

M. MONFORT expose que le premier Programme Local de l'Habitat (PLH) de la 4C a été adopté en 2008 et s'achèvera en février 2014.

Par courrier du 15/12/2009, le Préfet du Finistère a informé la 4C de la nécessité de mettre le PLH en conformité avec la loi du 25/03/2009 relative à la « Mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions ».

Ces dispositions visent à renforcer le caractère opérationnel des PLH qui doivent désormais comporter : une déclinaison détaillée par commune et le cas échéant par secteur géographique du nombre et du type de logements à réaliser, un échéancier de réalisation, les moyens fonciers à mobiliser pour atteindre les objectifs, une définition des orientations relatives au logement et à la diversité de l'habitat dans les documents d'urbanisme (PLU).

Les PLH adoptés depuis moins de 5 ans doivent être mis en conformité dans un délai d'un an après publication de la Loi. Toutefois, après des échanges avec le service Habitat de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer une mise en conformité ne serait pas nécessaire si la 4C choisit d'élaborer un nouveau PLH.

Par ailleurs, l'élaboration du SCoT a mis en évidence la nécessité de redéfinir les objectifs quantitatifs du PLH et de travailler sur de nouvelles thématiques comme la mixité sociale, l'accession à la propriété, l'étalement urbain, la densification, la maîtrise du foncier ou le développement d'un habitat économe en énergies.

Quimper Cornouaille Développement (QCD) a vocation outre ses missions de base (coordination interScot, observation territoriale, dynamique économique, projets d'intérêt partagé...), à conduire des travaux intéressants plus particulièrement l'un de ces membres, tels les programmes locaux de l'habitat.

Ceux-ci font alors l'objet d'un accord spécifique de financement, au-delà de la cotisation de base. Le recours à QCD permet d'inscrire la réalisation ponctuelle du PLH dans la durée d'un accompagnement global de la part de l'Agence. Le coût d'élaboration du PLH par QCD serait de 30 000 €, cette somme s'ajoutant par avenant à la contribution générale de base et étant répartie sur trois exercices budgétaires (à titre indicatif 25% en 2011, 50% en 2012 et 25% en 2013).

Le calendrier prévisionnel est le suivant:

Mai 2011 <i>Juin-sept. 2011</i>	<ul style="list-style-type: none"> . Délibération de la 4C lançant la procédure d'élaboration d'un nouveau PLH . Association des personnes publiques associées (modalités d'association des autres partenaires locaux...) . Organisation d'une réunion de lancement et de sensibilisation aux enjeux du PLH (septembre 2011) réunissant élus communautaires et les partenaires
Septembre 2011 <i>Avril 2012</i>	<ul style="list-style-type: none"> . Lancement de la phase 1 « Elaboration du Diagnostic » . Evaluation de l'ancien PLH, entretiens avec les maires (attentes, fonctionnement...) . Premières réunions thématiques (les personnes en difficultés d'accès et de maintien dans le logement, le vieillissement de la population et le logement des personnes âgées, « le parc public »...) . <i>Présentation du Diagnostic au conseil de communauté de l'EPCI</i>
Avril 2012 <i>Octobre 2012</i>	<ul style="list-style-type: none"> . Lancement de phase 2 « définition des Enjeux et Orientations » : Passer du diagnostic au prospectif pour définir une stratégie . <i>Présentation-débat EPCI sur projet d'orientations.</i>
Novembre 2012 <i>Avril 2013</i>	<ul style="list-style-type: none"> . Lancement de la phase programme actions : novembre à mars 2013 . <i>Elaboration du document projet de PLH et présentation aux communes du projet de PLH par l'EPCI</i>
Mai 2013	<ul style="list-style-type: none"> . Le conseil de communauté arrête son projet de PLH
Mai - Juin	<ul style="list-style-type: none"> . Lancement phase de validation : Avis des communes et des partenaires, délibérations...
Oct/Déc. 2013	<ul style="list-style-type: none"> . Adoption du PLH par la 4C

Après avis favorables de la commission aménagement-habitat du 18/01/2011 et du 19/04/2011 et du bureau du 10/02/2011, Ayant entendu le rapporteur, Après en avoir délibéré, Par 37 voix pour, 0 voix contre, 0 abstention,

Le conseil communautaire :

- *approuve le recours au programme partenarial de QCD pour la réalisation du nouveau PLH de la Communauté ;*
- *approuve les conditions de contribution complémentaire à apporter à ce titre à QCD, soit 30 000 € répartis sur 3 exercices budgétaires ;*
- *autorise M. le Président à signer l'intégration de ces engagements à la convention financière avec l'agence ;*
- *sollicite le Porter à Connaissance auprès du Préfet.*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

029-242900769-20110525-2011250506-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/05/2011
Publication : 03/06/2011

Pour l'"autorité Compétente" par délégation



Pour extrait conforme au registre des délibérations du conseil communautaire.



Fait à Concarneau, le 27 mai 2011
Le Président
Jean-Claude SACRÉ



Extrait du registre des délibérations du conseil communautaire

Séance du 26 AVRIL 2012

Département du Finistère
Arrondissement de Quimper

**CONCARNEAU CORNOUAILLE
AGGLOMERATION**

Réf. : 2012/04/26-06

**OBJET : Bilan à mi-parcours du PLH
2008-2013 de CCA**

Nombre de Conseillers

En exercice :

- voix délibérative : **43**
- voix consultative : **01**

Présents :

- voix délibérative : **39**
- voix consultative : **01**

Votants : **39**

Par suite d'une convocation en date du 17 avril 2012, les membres composant le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de Concarneau Cornouaille, se sont réunis à MELGVEN (salle polyvalente), le jeudi 26 avril 2012 à 18 h 30 sous la présidence de M. SACRE, Président.

Etaient présents : SACRÉ Jean-Claude, BAQUE Maguy, BARBATO Brigitte, BENARD Yolande, BESOMBES François, BISEAU Isabelle, BOURGEOIS Norbert, COTTEN Michel, DAUER Pierre, DEBUYSER Jean-Michel, DERVOET Charles, DERVOUT Dominique, DIETERLE Dominique, DION Michel, DOEUFF Daniel, FIDELIN André, FRANCOIS Jacques, FRENAY Bernard, GUICHARD Christian, HELWIG Michelle, LE BIHAN Charles, LE BRIS Michelle, LE GAC Muriel, LE MAO Robert, LE NAOUR Jean-Michel, LE SAUX François, LE THELLEC Nicole, LEMONNIER Michelle, MARTIN Gérard, MONFORT Gilbert, PAGNARD Guy, PENSEC Roland, QUENEHERVE Alain, QUILLIVIC Bruno et ZIEGLER Nicole

LE JEUNE Maryvonne suppléante de LE BOUR Eric, excusé
LOUSSOUARN Michel suppléant de LE BIHAN Marie-Madeleine, excusée
QUEMERE Marcel suppléant de SCAER JANNEZ Régine, excusée
THAERON Didier suppléant de BOURHIS Françoise, excusée

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales.

Absents excusés non suppléés : CALVARIN Xavier, DEPOID Michèle et NYDELL François

PENSEC Roland est désigné secrétaire de séance.

M. MONFORT expose que le Programme Local de l'Habitat (PLH) de CCA a été adopté en février 2008 pour une durée de 6 ans. Il s'achèvera donc en février 2014.

Conformément à l'article L302-3 du code de la Construction et de l'Habitation, CCA doit communiquer pour avis au représentant de l'Etat et au comité régional de l'habitat (CRH) un bilan de la réalisation du programme local de l'habitat trois ans après son adoption.

A partir des éléments transmis par CCA et des rencontres avec les communes, Quimper Cornouaille Développement (QCD) qui a été missionné pour l'élaboration du PLH 2014-2020, a établi une synthèse analytique du bilan à mi-parcours du PLH 2008-2013, qui contribue ainsi à alimenter les réflexions sur l'élaboration du nouveau PLH.

Les principaux éléments qui en ressortent sont les suivants :

UN PROGRAMME MECONNU :

Il apparaît que le PLH est globalement peu connu des élus et des services des communes. Cela peut s'expliquer par le fait que le document a été rapidement obsolète en raison des évolutions législatives (lois DALO 2007 et MOLLE 2009). Par ailleurs, les travaux menés sur le SCoT ont concentré l'attention et ont pu occulter le PLH. Toutefois, CCA est bien identifiée comme un acteur local de l'habitat puisque le bilan financier montre une montée en puissance du PLH depuis fin 2010.

Sur la période 2008-2011, 55 % des crédits prévus pour sa mise en œuvre ont été consommés. D'après les perspectives, la consommation atteindra 82 % en 2013, à la fin du PLH.

LA CONSTRUCTION NEUVE

Le PLH 2008-2013 prévoit une production annuelle de 450 logements. Depuis 2008, on observe une moyenne de 376 logements par an, soit un taux de réalisation de 84 %, malgré une forte baisse entre 2008 et 2009. Cet effet « crise » s'observe également sur les autres territoires de Cornouaille. Il faut rappeler que le PLH pose uniquement des hypothèses sur le rythme de la construction neuve mais ne propose pas d'actions en parallèle.

LE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

Sur la période 2008-2010, la part des logements sociaux dans la construction neuve est de 15,7 % (objectif initial de 17 %). Cela correspond à la production de 180 logements, soit une moyenne de 76 par an (objectif de 70 à 80 nouveaux logements par an). Ainsi, à mi-parcours, 40 % de l'objectif total a été atteint.

En 2010, la part de logements sociaux sur CCA est de 13,7 %, l'objectif étant d'atteindre 15 à 16 % en 2015. Il est à noter que lors de l'élaboration du PLH, le territoire de CCA n'était pas soumis à l'application l'article 55 de la loi SRU. C'est la loi MOLLE, en 2009, qui a étendu son application aux communes de plus de 3 500 habitants dans un EPCI de plus de 50 000 habitants ayant une ville centre de plus de 15 000 habitants. Par conséquent, à partir du 1^{er} janvier 2014, les communes de CCA de plus de 3 500 habitants qui n'ont pas 20% de logements sociaux devront payer des pénalités qui seront reversées à CCA.

Les opérations locatives sociales ont bénéficié de financements plus diversifiés que prévus. On constate notamment que 15 % de logements ont été financés en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) contre 8 à 10 % prévus initialement. Cela s'explique par une modification de la part des financements de l'Etat : à partir de 2007, 30 % des crédits sont réservés à la production de PLAI.

Le PLH a permis aux communes et aux bailleurs sociaux d'obtenir des aides pour la constitution de réserves foncières, l'acquisition / amélioration, la production d'une offre locative sociale durable. Cela représente près de 133 000 € de subventions versées par CCA depuis 2008.

L'ACCESSION A LA PROPRIETE

Le PLH 2008-2013 a pour objectif de promouvoir l'accession à la propriété. Il vise un objectif de 25 % de la production de résidences principales en accession sociale. Sur la période 2008 à 2010, 29 % des constructions neuves ont bénéficié d'un Prêt à Taux Zéro. Depuis 2008, aucun logement n'a été financé en Prêt Social Location Accession (PSLA) sur le territoire. En revanche, 38 ont été inscrits dans la programmation 2011. Sur les quatre premières années du PLH, cela représentera donc une moyenne de moins de 10 logements par an, contre un objectif de 30 fixé dans le PLH.

Le PLH a su s'adapter aux nouveaux dispositifs. CCA, par le biais de sa convention avec l'ADIL, a assuré la promotion du Pass-Foncier, qui a finalement été mis en place sur quatre communes. Le Pass-Foncier a pris fin en 2010 et a été un succès.

LA REHABILITATION DU PARC ANCIEN

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) est considérée comme la principale réussite du PLH par les élus. Elle s'inscrit dans une volonté de renouvellement urbain, et de ce fait répond aux attentes des élus qui souhaitent revitaliser les centres-bourgs. Le budget attribué à cette action a été nettement supérieur à ce qui était prévu grâce à l'utilisation de crédits non consommés sur d'autres actions. L'OPAH permet de répondre à plusieurs enjeux considérés comme prioritaires : la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, l'adaptation des logements pour les personnes âgées.

UNE DEMANDE D'INGENIERIE

La question foncière, qui n'était pas prédominante lors de l'élaboration du présent PLH, est devenue centrale et nécessite la mise en place d'une politique et d'outils. Les entretiens avec les communes ont montré que les élus sont en attente d'ingénierie de la part de CCA notamment pour développer une stratégie foncière mais également pour monter des opérations (ZAC, lotissements...).

L'intervention d'experts (ex : ADIL) lors des commissions Aménagement / Habitat et le conventionnement avec Foncier de Bretagne sont soulignés positivement par les communes. C'est pourquoi il conviendra de s'interroger sur la forme que pourrait prendre cette ingénierie : faut-il davantage de compétences techniques à CCA ou faut-il des compétences capables d'aller chercher de l'information et des retours d'expérience ? Sur ce point QCD a évoqué l'animation d'un réseau d'experts (ADIL, Foncier de Bretagne, QCD, opérateurs, ...) qui pourrait être un des éléments de réponses au besoin en ingénierie.

Cette réflexion sera à mener en parallèle de la question du rôle de CCA en matière d'habitat : quel rôle de la CCA dans la programmation des logements sociaux ? Faut-il envisager de prendre la délégation des aides à la pierre ?

CONCLUSION

L'effet de levier de la politique communautaire a donc été significatif sur des dossiers comme l'OPAH, l'accueil des gens du voyage ou la promotion du Pass Foncier, mais a été relativement faible sur les trois premières années du PLH. Toutefois, CCA est bien identifiée comme acteur local dans la politique de l'habitat et participe activement à l'animation du réseau local. Par ailleurs, depuis fin 2010, on assiste à une montée en puissance des actions du PLH.

**Après avis favorables du comité de pilotage du PLH du 13/12/2011 et du bureau du 03/04/2012,
Ayant entendu le rapporteur,
Après en avoir délibéré,
Par 39 voix pour, 0 voix contre, 0 abstention,**

Le conseil communautaire :

- **approuve le bilan à mi-parcours du PLH 2008-2013 de CCA, ci-annexé ;**
- **autorise M. Le Président à le transmettre aux services de l'Etat et au Comité Régional de l'Habitat.**

Pour extrait conforme au registre des délibérations du conseil communautaire.

Fait à Concarneau, le 27 avril 2012

Le Président
Jean-Claude SACRE



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

029-242900769-20120426-2012042606-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 07/05/2012
Publication : 07/05/2012

Pour l'"autorité Compétente"
par délégation





Extrait du registre des délibérations du conseil communautaire

Séance du 05 juillet 2012

Département du Finistère
Arrondissement de Quimper

**CONCARNEAU CORNOUAILLE
AGGLOMERATION**

Réf. : 2012/07/05-02

**OBJET : Validation du diagnostic du PL
2014-2020**

Nombre de Conseillers

En exercice :

- voix délibérative : **43**
- voix consultative : **01**

Présents :

- voix délibérative : **38**
- voix consultative : **01**

Votants : **38**

Par suite d'une convocation en date du 28 juin 2012, les membres composant le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de Concarneau Cornouaille, se sont réunis à SAINT-YVI (Maison des Associations), le jeudi 05 juillet 2012 à 18 h 30 sous la présidence de M. SACRE, Président.

Etaient présents : SACRÉ Jean-Claude,
ALLOT Yann, BARBATO Brigitte, BESOMBES François, BISEAU Isabelle,
BODINEAU Malika, BOURGEOIS Norbert, BOURHIS Françoise, COTTEN Michel,
DAUER Pierre, DEBUYSER Jean-Michel, DERVOET Charles, DERVOUT
Dominique, DION Michel, DOEUFF Daniel, FIDELIN André, FRANCOIS Jacques,
FRENAY Bernard, HELWIG Michelle, LE BIHAN Charles, LE BIHAN Marie-
Madeleine, LE BOUR Eric, LE BRIS Michelle, LE GAC Muriel, LE MAO Robert, LE
MEUR Gaël, LE NAOUR Jean-Michel, LE SAUX François, LE THELLEC Nicole,
LEMONNIER Michelle, MARTIN Gérard, MONFORT Gilbert, PAGNARD Guy,
PENSEC Roland, QUENEHERVE Alain et SCAER JANNEZ Régine
ECHIVARD Alain suppléant de DEPOID Michèle, excusée
LE MEUR Marie suppléante de ZIEGLER Nicole, excusée
ROBIN Yves suppléant de BENARD Yolande, excusée

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales.

Absents excusés non suppléés : BAQUE Maguy, DIETERLE Dominique,
GUICHARD Christian et QUILLIVIC Bruno

LE MAO Robert est désigné secrétaire de séance.

M. MONFORT expose que le Programme Local de l'Habitat (PLH) de CCA a été adopté en février 2008 pour une durée de 6 ans. Il s'achèvera donc en février 2014.

Aussi, la démarche d'élaboration du prochain PLH a été lancée fin 2011 afin de disposer d'un document opérationnel dès mars 2014. Conformément à l'article L 302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, la première étape consiste à élaborer un diagnostic de territoire portant sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement (offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, offre d'hébergement, offre foncière, repérage des situations d'habitat indigne).

La réalisation du diagnostic par Quimper Cornouaille Développement (QCD) missionné pour l'élaboration du PLH 2014-2020, s'appuie sur des données quantitatives et qualitatives (rencontres avec les élus et services des communes, entretiens avec les professionnels, Comité de pilotage, groupes thématiques...).

Le Comité de pilotage du PLH (constitué du bureau de CCA, de la commission habitat / cohésion sociale et des personnes publiques associées : Direction Départementale des Territoires et de la Mer,

Direction Départementale de la Cohésion Sociale, Conseil Général, Région) a validé le document lors de sa séance du 23 mai dernier, avec la possibilité de faire des remarques complémentaires jusqu'au 31 mai.

Certains points seront à approfondir lors de la phase orientations / programme d'actions (juin 2012 - mars 2013), notamment la performance énergétique du parc de logements et le volet foncier.

LE TERRITOIRE

CCA profite d'un dynamisme démographique grâce à un solde migratoire positif, qui vient compenser le déficit du solde naturel. Le territoire est plutôt âgé par rapport aux moyennes observées sur le Pays de Cornouaille, le Finistère ou encore la Bretagne. Malgré une tendance au vieillissement, le territoire est attractif pour une population active et qualifiée.

LE SCOT EN COURS D'ELABORATION

Le PLH doit être en compatibilité avec le SCoT. Afin de limiter la dérive périurbaine, le SCoT définit deux points d'appui en termes d'accueil et d'emploi : Concarneau, identifié comme un pôle majeur urbain et Rosporden, comme un pôle d'équilibre. Le SCoT propose notamment une structuration du territoire qui articule les fonctions urbaines des communes, la desserte en transports et le développement économique.

Le SCoT répartit les communes de CCA, selon leurs caractéristiques, dans 4 familles et fixe ensuite des objectifs en matière de densité, de consommations foncières et de production de logements sociaux.

LE PARC DE LOGEMENTS

On recense 29 660 logements sur CCA (chiffre 2008), répartis de la façon suivante : 76 % de résidences principales, 17 % de résidences secondaires et 7 % de logements vacants. Sur CCA, 8 logements sur 10 sont individuels, on constate néanmoins une légère augmentation de la part du collectif entre 1999 et 2008.

72 % des ménages sont propriétaires de leur logement et 26 % en sont locataires (11 % dans le parc public et 15 % dans le parc privé).

Le PLH 2008-2013 fixe un objectif de production des logements sociaux de 76 par an. Sur la période 2008-2011, 46 nouveaux logements ont été créés sur CCA chaque année, dont plus de la moitié à Concarneau. Il faut rappeler que trois communes sont soumises à l'obligation de 20 % de logements sociaux (par rapport au nombre de résidences principales) prévus par la loi SRU : Concarneau (19,5 % de logements sociaux), Rosporden (10,3 %) et Trégunc (3,6 %). A l'échelle de CCA, le taux est de 12,4 %.

MARCHE FONCIER ET MARCHE DE L'ACCESSION

Construction neuve : Le marché de la construction neuve apparaît plus dynamique sur CCA qu'en moyenne sur le Pays de Cornouaille. La taille du logement dépend en grande partie du type de construction : 60 % de la construction neuve se fait en individuel pur (42 % de T5), 12,6 % en individuel groupé (47 % de T4) et 27,4 % en collectif (62 % de T3).

Marché foncier du terrain nu : On enregistre entre 200 et 220 ventes par an sur CCA où le marché est particulièrement dynamique. 52 % des terrains sont vendus en lotissement, part très variable selon les communes. Les prix du foncier ont augmenté ces dernières années mais parallèlement les superficies des terrains ont diminué.

60 % des ménages qui acquièrent un terrain habitent déjà CCA. Les moins de 30 ans représentent moins de 10 % des acquéreurs sur la

frange littorale, mais sont plus de 30 % dans les communes rétro-littorales.

Promotion immobilière : Plus de la moitié des ventes se font à Concarneau. Une grande partie concerne l'investissement locatif notamment dans le cadre des dispositifs de défiscalisation (Concarneau et Trégunc). L'offre porte essentiellement sur des T2 et T3. Le marché reste actif même si les prix ne correspondent plus aux possibilités de nombreux ménages locaux. On constate toutefois une hausse du délai d'écoulement des stocks.

Marché de l'accession : 600 transactions sont effectuées chaque année sur CCA (moyenne 2005-2010), les $\frac{3}{4}$ en individuel. Le marché de la maison individuelle est particulièrement actif sur Rosporden, puis sur Elliant et Saint-Yvi. Melgven, Rosporden et Tourc'h semblent servir en priorité le marché interne. La COCOPAQ correspond au territoire où l'on achète le plus quand on quitte l'Agglomération, en raison des prix moins élevés.

Accession sociale à la propriété : On peut considérer qu'une offre abordable se situe autour de 40 000 € pour un terrain et de 100 000 € pour une maison. Ainsi la véritable accession sociale se situe avant tout dans le parc ancien.

LES DIFFICULTES D'ACCES ET DE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT

La prise en charge des ménages prioritaires : Le Plan Départemental d'Accès au Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) 2009-2013 comprend un plan d'action à l'échelle du Pays de Cornouaille, mais sans déclinaison à l'échelle de CCA. En 2010, 30 saisines de la commission DALO* concernaient le territoire de CCA, le plus souvent en raison d'une expulsion. Il existe également un accord collectif départemental 2009-2011, qui fixe les engagements des bailleurs en matière de relogement.

L'accès et le maintien dans le logement des personnes défavorisées : Il y a peu de PLAI-Adapté (PLAI-A)* sur le territoire, donnée à mettre en parallèle avec l'augmentation des impayés constatée par les bailleurs sociaux.

L'offre en hébergement d'urgence et en logements adaptés : L'offre se situe presque exclusivement à Concarneau ('102', logements d'urgence, maison relais...), la commune de Trégunc dispose également de 5 logements.

Les personnes âgées : CCA a un indice de vieillissement supérieur à la moyenne du Pays de Cornouaille, du Finistère et de la Bretagne. D'un point de vue de vue quantitatif, l'offre en structures collectives semble suffisante. Concernant les politiques de maintien à domicile, CCA mène une OPAH qui permet aux propriétaires de bénéficier de subventions pour adapter leur logement. Le CLIC permet une bonne connaissance des besoins de ce public. Enfin, un certain nombre de services, permettant le maintien à domicile, existent sur le territoire : soins, aides à domicile, portage de repas...

Les personnes handicapées : 7 structures d'accueil existent sur le territoire. Elles sont situées à Concarneau, Rosporden, Saint-Yvi et Trégunc. Les besoins de ce public seront à évaluer.

Le logement des jeunes : Plusieurs profils sont concernés : saisonniers, apprentis, jeunes en formation. D'après certains acteurs, le territoire manque de petits logements et de logements d'urgence. Un foyer de jeunes travailleurs (FJT) existe à Concarneau. Les jeunes en formation trouvent une réponse grâce à la mobilisation du parc

locatif privé à vocation saisonnière. Une auberge de jeunesse permet également de répondre aux besoins des saisonniers.

Les gens du voyage : Les aires d'accueil permanentes sont de compétence communale. 3 communes, de plus de 5 000 habitants, sont concernées : Rosporden (aire en gestion communale) et Concarneau / Trégunc (aire en gestion privée). L'accueil des grands rassemblements estivaux est une compétence de CCA, qui est chargée de trouver un terrain chaque année (commune d'accueil désignée à tour de rôle) et de l'aménager.

Le PLH est un document stratégique qui portera la politique habitat du territoire : dans son élaboration et dans sa mise en œuvre, les communes sont des partenaires essentiels.

**Après avis favorables du comité de pilotage du PLH du 23 mai 2012 et du bureau du 19 juin 2012,
Ayant entendu le rapporteur,
Après en avoir délibéré,
Par 38 voix pour, 0 voix contre, 0 abstention**

Le conseil communautaire valide le diagnostic du PLH 2014-2020 de CCA, ci-annexé.

Pour extrait conforme au registre des délibérations du conseil communautaire.

Fait à Concarneau, le 09 juillet 2012

Le Président
Jean-Claude SACRE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

029-242900769-20120705-2012070502-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 12/07/2012
Publication : 12/07/2012

Pour l'"autorité Compétente"
par délégation





EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 4 juillet 2013

Département du Finistère
Arrondissement de Quimper

**CONCARNEAU CORNOUAILLE
AGGLOMERATION**

Réf. 2013/07/04-01

Objet

Arrêt du projet du PLH 2014-2020

Nombre de conseillers

En exercice :

- voix délibérative	43
- voix consultative	01

Présents :

- voix délibérative	35
- voix consultative	01

Votants : 35

Par suite d'une convocation en date du 27 juin 2013, les membres composant le conseil communautaire de Concarneau Cornouaille Agglomération, se sont réunis à la salle Polyvalente de MELGVEN le jeudi 4 juillet 2013 à 18h30 sous la présidence de Monsieur SACRÉ, Président.

Étaient présents

SACRÉ Jean-Claude, ALLOT Yann, BARBATO Brigitte, LE GUILLOU Marthe (suppléante de BENARD Yolande), BESOMBES François, BISEAU Isabelle, BOURGEOIS Norbert, BOURHIS Françoise, COTTEN Michel, DAUER Pierre, DEBUYSER Jean Michel, ECHIVARD Alain (suppléant de DEPOID Michèle), DERVOET Charles, DERVOUOT Dominique, DIETERLÉ Dominique, DION Michel, DOEUFF Daniel, LEMONNIER Michelle, FIDELIN André, FRANCOIS Jacques, GUICHARD Christian, HELWIG Michelle, LE BIHAN Charles, LE BRIS Michelle, LE GAC Muriel, LE MEUR Gaël, LE THELLEC Nicole, LOUSSOUARN Michel (suppléant de FRENAY Bernard), LE MAO Robert, L'HELGOUACH'Y Yves (suppléant de LE NAOUR Jean-Michel), LE SAUX François, MARTIN Gérard, MONFORT Gilbert, NYDELL François, QUENHERVÉ Alain, SCAER JANNEZ Régine.

Absents non suppléés : BAQUÉ Maguy, BODINEAU Malika, QUILLIVIC Bruno, LE BOUR Eric, LE BIHAN Marie Madeleine, PAGNARD Guy, PENSEC Roland, ZIEGLER Nicole

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales.

- Monsieur DOEUFF est désigné secrétaire de séance -

M. MONFORT expose que par délibération en date du 25 mai 2011, CCA s'est engagée dans l'élaboration du PLH 2014-2020 qui prendra la suite du PLH actuel (2008-2013), permettant ainsi de se mettre en conformité avec les évolutions législatives (Loi pour le Droit au Logement Opposable – DALO, 2007 ; Loi de Mobilisation et de Lutte contre les Exclusions – MOLLE, 2009).

De nombreuses rencontres ont eu lieu avec les élus, les services des communes et les partenaires de l'habitat afin d'élaborer l'ensemble des documents composant le PLH :

- Le diagnostic (délibération du 5 juillet 2012)
- Les orientations (validation en comité de pilotage le 13 novembre 2012)
- Le programme d'actions (validation en comité de pilotage le 29 mai 2013)

Le diagnostic a permis d'identifier sept grandes orientations pour le territoire qui ont ensuite été déclinées dans un programme d'actions, qui fixe les objectifs de production de logements. A l'échelle de CCA, pour les 6 prochaines années, les besoins en logements sont évalués à 2 543 logements (424 logements par an en moyenne) pour permettre le maintien et l'accueil de population. 20 % de cette production devront se faire en réinvestissement urbain (559 logements) ; 18 % seront consacrés au logement social (452 logements). Le PLH fixe une enveloppe foncière pour la réalisation des projets.

L'atteinte des objectifs du PLH nécessite une gouvernance forte, qui se traduira notamment par la création d'instances de pilotage (comité de suivi du PLH, groupe de travail programmation-foncier) et par la signature de conventions d'objectifs avec les communes et les bailleurs sociaux.

L'une des difficultés identifiée sur le territoire de CCA est un coût élevé du foncier rendant difficile la réalisation d'opérations à coût abordable. Le PLH a donc pour objectif le renforcement de la maîtrise foncière, qui se traduira par une meilleure connaissance des outils mobilisables, par la réalisation d'une étude sur le potentiel foncier mutable et par un dispositif d'aides visant d'une part à constituer des réserves foncières et d'autre part à mobiliser du foncier en zone urbaine.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

029-242900789-20130704-20130704-01-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 09/07/2013

Publication : 09/07/2013

Ref. 20130704-01-DE

Pour l'"autorité Compétente"
par délégation



En lien avec la maîtrise foncière et la volonté de limiter l'étalement urbain, le PLH propose plusieurs actions visant à revaloriser l'habitat ancien : la poursuite des opérations d'amélioration du parc privé ancien permettant aux propriétaires privés de bénéficier de subventions pour améliorer leur logement et le soutien aux communes et aux bailleurs sociaux pour la réhabilitation de logements en centres-bourgs pour en faire du logement social. Le PLH prévoit également une aide à l'accession à la propriété dans l'ancien.

Des actions sont également prévues à destination des publics dits « spécifiques ». Globalement, il s'agira de disposer d'une meilleure connaissance des besoins des personnes âgées, des jeunes, des ménages en difficultés économiques et sociales. Plus précisément, le PLH propose d'apporter une aide à la réhabilitation du « 102 » (structure d'hébergement d'urgence et d'insertion située à Concarneau), d'apporter un financement aux bailleurs pour la réalisation de logements locatifs « très sociaux » (PLAI-Adapté) et de financer le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL).

Afin de mener toutes ces actions, l'enveloppe financière à mobiliser pour CCA est de 4,68 M€ sur 6 ans, dont un tiers consacré à la maîtrise foncière et un quart à l'habitat ancien. CCA montre ainsi sa volonté de s'engager dans une politique de l'habitat ambitieuse, en accord avec les objectifs du SCoT et les enjeux environnementaux (consommations foncières, énergie, qualité de l'habitat) tout en incluant une dimension sociale.

Vu la délibération du conseil communautaire du 25 mai 2011 prescrivant la révision du PLH,
Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment son article L.302-2,
Considérant l'avis favorable de la commission Habitat et du bureau communautaire du 18 juin 2013
Ayant entendu le rapporteur,
Après en avoir délibéré,

Par 35 voix pour, 0 voix contre, 0 abstention

Le Conseil Communautaire :

- **arrête le projet de programme local de l'habitat 2014-2020 tel qu'annexé à la présente,**
- **autorise le Président à transmettre le projet de PLH aux communes membres de CCA qui devront délibérer avant le 1^{er} octobre 2013.**

Pour extrait conforme au registre des délibérations du conseil communautaire.

Fait à Concarneau, le 8 juillet 2013



Président,
Jean-Claude SACRÉ



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

029-242900769-20130704-20130704-01-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 09/07/2013

Publication : 09/07/2013

Pour l'"autorité Compétente"
par délégation





EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 14 novembre 2013

Département du Finistère
Arrondissement de Quimper

**CONCARNEAU CORNOUAILLE
AGGLOMERATION**

Réf. 2013/11/14-15

Objet

**Programme Local de l'Habitat (PLH)
- Avis des communes**

Nombre de conseillers

En exercice :

- voix délibérative	43
- voix consultative	01

Présents :

- voix délibérative	42
- voix consultative	01

Votants :	42
-----------	----

Par suite d'une convocation en date du 7 novembre 2013, les membres composant le conseil communautaire de Concarneau Cornouaille Agglomération, se sont réunis au Centre des Arts et de la Culture de Concarneau le jeudi 14 novembre 2013 à 18h30 sous la présidence de Monsieur SACRÉ, Président.

Étaient présents

SACRÉ Jean-Claude, ALLOT Yann, BAQUÉ Maguy, BARBATO Brigitte, BENARD Yolande, BESOMBES François, BISEAU Isabelle, BOURGEOIS Norbert, BOURHIS Françoise, LE JEUNE Maryvonne (remplaçante de BODINEAU Malika), COTTEN Michel, DAUER Pierre, DEBUYSER Jean Michel, MALLEJACQ Eric (remplaçant de DEPOID Michèle), DERVOET Charles, DERVOUOT Dominique, DIETERLÉ Dominique, DION Michel, DOEUFF Daniel, LEMONNIER Michelle, FIDELIN André, FRANCOIS Jacques, GUICHARD Christian, HELWIG Michelle, BERNARD Annick (remplaçante de LE BIHAN Charles), LE BIHAN Marie Madeleine, LE BOUR Eric, LE BRIS Michelle, LE GAC Muriel, LE MEUR Gaël, LOUSSOUARN Michel (remplaçant de FRENAY Bernard), LE MAO Robert, LE NAOUR Jean-Michel, L'HELGOUALC'H Yves (remplaçant de LE SAUX François), MARTIN Gérard, MONFORT Gilbert, NYDELL François, PAGNARD Guy, PENSEC Roland, QUENEHERVÉ Alain, QUILLIVIC Bruno, SCAER JANNEZ Régine, ZIEGLER Nicole.

Absents non suppléés : LE THELLEC Nicole

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales.

- Monsieur Robert LE MAO est désigné secrétaire de séance -

M. MONFORT expose que le conseil communautaire, lors de sa séance du 4 juillet 2013, a arrêté le projet de PLH 2014-2020. Conformément aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation, le document a ensuite été soumis pour avis aux communes, qui ont toutes émis un avis favorable.

Une commune a toutefois émis des remarques portant sur le périmètre de deux actions :

- L'action 4.4 Favoriser l'accèsion à la propriété dans le parc ancien : la commune a demandé d'élargir l'aide aux ménages habitant en dehors des agglomérations définies par le SCoT,
- L'action 5.2 Soutenir la production de logements locatifs sociaux en zones U par la réhabilitation du parc privé : la commune a demandé d'élargir l'aide aux bailleurs portant un projet en dehors des zones urbaines.

Le Comité de pilotage s'est réuni le 9 octobre 2013 afin d'étudier la prise en compte de ces demandes.

L'action 4.4 prévoit la création d'une aide à l'accèsion en ancien pour les primo-accédants. Elle s'intègre dans l'orientation 4 intitulée « Favoriser et réaffirmer le développement du parc de logements dans les centralités urbaines ». Ainsi cette action, comme précisé dans les objectifs de la fiche, vise à revaloriser l'habitat ancien en centre-bourg et à réduire le développement de l'habitat en extension urbaine.

En élargissant l'aide au-delà des zones urbaines, la cohérence de l'orientation sur la réaffirmation des centralités urbaines serait remise en question. Le programme d'actions du PLH s'appuie en effet sur la nécessité de rapprocher l'habitat des commerces, des services et des transports, dans une logique globale de revalorisation des centres-bourgs. De plus, dans le cas d'une ouverture de l'aide au-delà des zones urbaines, une très large majorité des subventions serait probablement accordée pour des logements hors zones urbaines, ce qui ne permettrait pas d'atteindre l'objectif indiqué.

De la même façon, l'action 5.2 « Soutenir la production de logements locatifs sociaux en zones U par la réhabilitation du parc privé » a vocation à s'appliquer uniquement dans les bourgs. Elle vise à la fois à produire des logements sociaux mais également à revaloriser le bâti du centre-bourg en réhabilitant un ancien commerce, un logement laissé à l'abandon... De plus, les opérations d'acquisition / amélioration étant complexes et coûteuses, les bailleurs sociaux sont de fait réticents à s'y engager. Il est donc peu probable qu'un bailleur mène ce type d'opération en dehors du bourg, seul secteur des communes où le logement locatif social est attractif.

Aussi, le Comité de pilotage propose de maintenir les périmètres prévus pour ces deux actions dans la mesure où elles ont été définies de façon à être pleinement en accord avec le Schéma de Cohérence Territoriale, notamment sur les objectifs de réinvestissement urbain, les politiques du Conseil Général et des bailleurs sociaux.

**Considérant les avis favorables des communes et du bureau du 29 octobre 2013,
Ayant entendu le rapporteur,
Après en avoir délibéré,**


Par 42 voix pour, 0 voix contre, 0 abstention


Le Conseil Communautaire :

- **Valide le projet de PLH sur la base du projet arrêté en conseil communautaire le 04 juillet 2013,**
- **Autorise Monsieur le Président à transmettre le projet de PLH pour avis au Préfet puis au Comité Régional de l'Habitat.**

Pour extrait conforme au registre des délibérations du conseil communautaire.

Fait à Concarneau, le 18 novembre 2013


Président,
Jean-Claude SACRÉ





EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

SEANCE DU 20 FEVRIER 2014

Département du Finistère
Arrondissement de Quimper

**CONCARNEAU
CORNOUAILLE
AGGLOMERATION**

Réf. 2014/02/20-21

Objet

Approbation du PLH 2014-2020

Nombre de conseillers

En exercice :

- voix délibérative 43
- voix consultative 01

Présents :

- voix délibérative 38
- voix consultative 01

Votants : 38

Par suite d'une convocation en date du 13 février 2014, les membres composant le conseil communautaire de Concarneau Cornouaille Agglomération, se sont réunis à l'Hôtel de l'Agglomération à Concarneau le jeudi 20 février 2014 à 18h30 sous la présidence de Monsieur SACRÉ, Président.

Étaient présents

SACRÉ Jean-Claude, BAQUÉ Maguy, BARBATO Brigitte, LE GUILLOU Marthe (suppléante de BENARD Yolande), BESOMBES François, BISEAU Isabelle, BOURGEOIS Norbert, BOURHIS Françoise, LE JEUNE Maryvonne (suppléante de BODINEAU Malika), COTTEN Michel, DAUER Pierre, DEPOID Michèle, DERVOET Charles, QUEMERE Marcel (suppléant de DERVOUT Dominique), DIETERLÉ Dominique, DION Michel, FRANCOIS Jacques, FRENAY Bernard, GUICHARD Christian, HELWIG Michelle, LE BIHAN Charles, LE BIHAN Marie Madeleine, LE BOUR Eric, LE BRIS Michelle, LE GAC Muriel, LE MAO Robert, LE MEUR Marie (suppléante de LE MEUR Gaël), LEMONNIER Michelle, LE NAOUR Jean-Michel, LAHUEC Patrick (suppléante de LE THELLEC Nicole), LE SAUX François, MARTIN Gérard, MONFORT Gilbert, PAGNARD Guy, PENSEC Roland, QUENEHERVÉ Alain, QUILLIVIC Bruno, SCAER JANNEZ Régine, ZIEGLER Nicole

Absents non suppléés

FIDELIN André, ALLOT Yann, DEBUYSER Jean Michel, DOEUFF Daniel, NYDELL François.

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales.

- Muriel LE GAC est désignée secrétaire de séance -

M. MONFORT expose que conformément au Code de la Construction et de l'Habitat, le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) 2014-2020, ayant fait l'objet d'une délibération favorable du Conseil Communautaire lors de la séance du 14 novembre 2013, a été transmis au Préfet puis soumis à l'avis du Comité Régional de l'Habitat (CRH).

L'Etat a rendu un avis favorable sur le document estimant que CCA s'est donnée les moyens de ses ambitions dans la mesure où le PLH propose un ensemble d'actions pertinentes et d'outils répondant aux enjeux identifiés sur son territoire. L'Etat considère que les actions prévues dans le PLH sur le foncier constituent une réponse adaptée à la fois pour anticiper l'évolution des prix mais également pour favoriser le renouvellement urbain.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

029-242900769-20140220-2014-02-20-21-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/02/2014
Publication : 03/03/2014

Pour l'autorité Compétente
par délégation

Il souligne aussi la consolidation du dispositif de pilotage, dans un cadre partenarial renforcé, qui traduit la volonté de la collectivité de garantir le caractère opérationnel de son PLH.

Le CRH a également donné un avis favorable estimant qu'il s'agit d'un document de qualité qui se donne des ambitions. L'élaboration du PLH 2014-2020 s'est faite en tenant compte du bilan du PLH actuel et des remarques émises par le CRH sur le bilan à mi-parcours. Le CRH a donc salué le travail en partenariat et la volonté de mettre en place un dispositif de pilotage et de gouvernance structuré.

Il a été rappelé que le PLH 2014-2020 était en accord avec la réglementation, notamment sur les objectifs de production des logements sociaux, et avec les politiques départementales et régionales. Le Conseil Général souligne plus particulièrement l'adhésion volontaire de CCA au Fonds de Solidarité pour le Logement (dispositif visant à favoriser l'accès et au maintien dans le logement). Le Conseil Général du Finistère et la Région Bretagne, personnes publiques associées à l'élaboration du PLH, ont ainsi rendu un avis favorable.

Vu les avis favorables de l'Etat et du Comité Régional de l'Habitat et du bureau du 4 février 2014, le conseil communautaire est invité à approuver le PLH 2014-2020 tel qu'annexé à la présente.

**Ayant entendu le rapporteur,
Après en avoir délibéré,**



Par 36 voix pour, 0 voix contre, 2 abstentions (Mme DEPOID, M. QUILLIVIC)

Le Conseil Communautaire :

- **Approuve le PLH 2014-2020 ci-annexé.**
- **Précise que conformément à l'article L 302-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, le PLH deviendra exécutoire deux mois après sa transmission au représentant de l'Etat. Des mesures de publicité seront effectuées : affichage pendant un mois de la délibération au siège de CCA et dans les mairies des communes. La mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département.**
- **Précise que le PLH approuvé sera tenu à la disposition du public à l'hôtel d'agglomération, dans les mairies et en préfecture. Il sera également téléchargeable sur le site internet de CCA.**

Pour extrait conforme au registre des délibérations du conseil communautaire.

Fait à Concarneau, le 24 février 2014



Président,
Jean Claude SACRÉ

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

029-242900769-20140220-2014-02-20-21-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/02/2014
Publication : 03/03/2014

Pour l'autorité Compétente
par délégation



PRÉFET DU FINISTÈRE

**Direction départementale
des territoires et de la mer**

Service habitat et construction
Unité politiques de l'habitat
et coordination

Affaire suivie par : Christine Berquez

Tél : 02.98.76.50.82

Fax : 02.98.76.51.81

Courriel : christine.berquez@finistere.gouv.fr

DIFFU	
Original	B Roy
Copies	B. Bellec

Quimper, le 15 JAN. 2014

RECU À CCA
16 JAN 2014

Le Préfet du Finistère

à

Monsieur le Président
de la communauté d'agglomération
de Concarneau Cornouaille
Hôtel d'agglomération
1 rue Victor Schoelcher - CS 50636
29186 CONCARNEAU Cedex

OBJET : Programme local de l'habitat 2014-2019

PJ : Avis du bureau du comité régional de l'habitat du 21 novembre 2013

Vous m'avez adressé le projet de programme local de l'habitat (PLH) de Concarneau Cornouaille Agglomération, arrêté définitivement le 14 novembre 2013, pour avis et saisine du comité régional de l'habitat, conformément aux dispositions des articles L.302-2 et R.302-10 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Du point de vue de l'Etat, le programme local de l'habitat de Concarneau Cornouaille Agglomération répond à l'essentiel des enjeux identifiés au regard des besoins du territoire. Il est l'expression d'un projet stratégique pertinent de programmation et de mise en œuvre de la politique locale de l'habitat de l'intercommunalité, en cohérence avec les orientations d'aménagement du SCoT. Les dispositions prévues et les moyens dédiés apportent des réponses appropriées et dimensionnées en termes de satisfaction de la demande et de développement équilibré de l'intercommunalité.

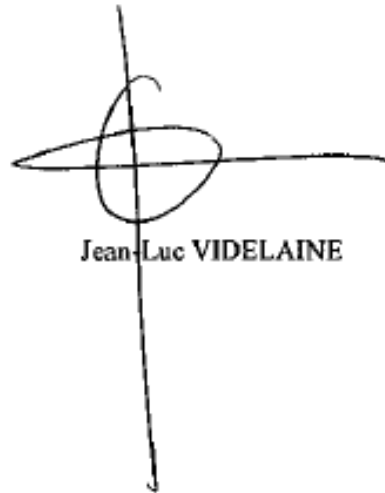
Dans ce contexte, vous avez été invité à présenter votre PLH à la séance du 21 novembre 2013 du bureau du comité régional de l'habitat. Le projet a reçu un avis favorable de l'Etat, représenté par la direction départementale des territoires et de la mer. Cette position a été suivie à l'unanimité par le bureau du comité régional de l'habitat, dont vous trouverez, ci-joint, la synthèse des échanges et l'avis émis.

Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (art. R.302-11 et R.302-12 du CCH), il appartient désormais au conseil de communauté de délibérer pour adopter définitivement le programme local de l'habitat. Je vous invite à m'adresser ensuite un exemplaire du PLH adopté, accompagné de la délibération d'adoption, afin de vous permettre de disposer du caractère exécutoire indispensable à sa mise en œuvre.

Cette délibération, qui sera transmise pour information à chacune des communes, devra faire l'objet d'une publicité suffisante par affichage et voie de presse ; le public devra pouvoir consulter le programme local de l'habitat au siège de la communauté de communes, dans les mairies et à la préfecture.

Pour les années ultérieures, je vous rappelle l'obligation fixée par l'article R.302-13 du CCH de me communiquer un bilan annuel de réalisation de votre programme local de l'habitat et les délibérations décidant des éventuelles adaptations qui seraient justifiées par l'évolution de la situation sociale, économique ou démographique.

Le service habitat et construction de la direction départementale des territoires et de la mer est à votre disposition pour vous fournir toutes les informations complémentaires qui vous seraient nécessaires.



Jean-Luc VIDELAINE

AVIS DU BUREAU DU CRH SUR LES PLH

Identification du PLH présenté	PLH de Concarneau Cornouaille Agglomération
Bureau du CRH en date du :	21 novembre 2013
1. Contenu du PLH présenté par	<ul style="list-style-type: none"> - M. Michel COTTEN, vice-président chargé de l'aménagement de l'espace et des systèmes d'information - Mme Erika DAGORN, chargée de mission habitat
Rappel des objectifs du Scot	<p>Un territoire d'équilibre favorisant un urbanisme durable et diversifié s'appuyant sur 4 orientations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Equilibrer la politique du logement selon l'armature territoriale - Assurer une gestion économe de l'espace - Favoriser des projets urbains denses, composés et mixtes - Localiser les extensions de l'urbanisation <p>Les principaux éléments sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hiérarchisation du développement en fonction de la typologie des communes (4 familles) et recentrage du développement sur les pôles urbains (Concarneau-Trégunc et Rosporden) ; - 6220 logements (résidences principales) à construire d'ici à 2030, dont 18% de logements locatifs sociaux ; - Limitation de l'étalement urbain : accentuation du renouvellement urbain, limitation de l'urbanisation dans les hameaux, seuils minimum de densité ; - Protection du littoral contre l'urbanisation.
2. Avis de l'État présenté par :	- Mme Christine BERQUEZ, unité politique de l'habitat et coordination à la DDTM du Finistère
Points forts/Points de vigilance	<p><u>Politique volontariste pour diminuer la consommation foncière et limiter l'étalement urbain :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Stratégie foncière s'appuyant sur le SCOT. Identification et caractérisation du potentiel mutable, appui technique aux communes sur les outils et dispositifs d'action foncière. • Constitution de réserves foncières pour la production de logements locatifs sociaux en extension urbaine en continuité des pôles urbains. Réponse adaptée pour anticiper l'évolution des prix et disposer du foncier nécessaire à la réalisation des objectifs de logements sociaux. • Soutien financier à l'acquisition de foncier en zone U immédiatement mobilisable pour les opérations avec 20 % minimum de logements locatifs sociaux. Initiative pertinente pour favoriser le réinvestissement urbain. <p><u>Développer une offre abordable et diversifiée :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Une territorialisation des objectifs par commune, classées selon les 4 secteurs géographiques de l'organisation territoriale retenue par le SCOT, s'appuyant sur les capacités foncières des communes et l'armature urbaine. • Une répartition équilibrée entre accession libre, aidée (PSLA) et locatif public et privé, des stratégies d'intervention pour développer le parc de logements dans les centralités urbaines. 1/5ème des objectifs de production dans le tissu urbain existant.

	<p><u>Corriger les déséquilibres en matière d'offre locative sociale et d'hébergement, mieux répondre aux besoins de parcours résidentiels :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Principe de mutualisation des obligations SRU entre les communes de l'EPCI, permettant une répartition équilibrée entre les différents secteurs géographiques (70 % sur les 3 communes SRU). • Production de 30 % de PLAIO et de 3 % de PLAIA (15 logements) et réhabilitation de 14 places d'hébergement à Concarneau. <p><u>Poursuivre la remise à niveau et l'amélioration du parc existant, public et privé :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Poursuite de la stratégie d'intervention sur le parc privé (OPAH), ciblée sur la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, l'adaptation au grand âge et au handicap, renforcement du conseil et de l'information avant les travaux auprès des particuliers, repérage et identification des situations d'habitat indigne. • Soutien à l'accession à la propriété dans le parc ancien. Création d'un PTZ local lié à la performance énergétique (objectifs : 90 projets sur 6 ans). • Poursuite de la démarche partenariale visant à la restructuration du quartier d'habitat social de Kérandon à Concarneau. • Soutien à la production de logements locatifs sociaux en zone U par la réhabilitation du parc privé (objectifs : 36 logements sur 6 ans). <p><u>Réponse aux besoins des populations vulnérables :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les besoins des jeunes pris en compte dans le cadre partenarial (ALT jeunes, développement sous-location, production de petits logements). • Pas de création de structure nouvelle prévue pour les personnes âgées, mais des actions en faveur de l'adaptation de l'offre existante. <p><u>Gouvernance du PLH :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Pertinence du schéma d'organisation et instances de pilotage mises en place, en adéquation avec les attentes exprimées lors du bilan à mi-parcours, permettant d'assurer l'effectivité et la réussite des actions du PLH. • Renforcement des partenariats, conventionnement prévu avec chaque commune, bailleur social, CCAS, consolidation du dispositif d'observation, renforcement de l'ingénierie. <p><u>Avis général sur le projet de PLH de l'EPCI :</u></p> <p>Le projet de PLH 2014-2019 de Concarneau Cornouaille Agglomération s'est donné les moyens de ses ambitions et propose un ensemble d'actions pertinentes et d'outils répondant aux enjeux identifiés sur son territoire.</p> <p>La consolidation du dispositif de pilotage, dans un cadre partenarial renforcé, traduit la volonté de la collectivité de garantir le caractère opérationnel de son programme local de l'habitat.</p>
	<p>Avis de l'État</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Favorable</p> <p><input type="checkbox"/> Favorable avec réserves</p> <p><input type="checkbox"/> Défavorable</p>
	<p>3. Questions/réponses</p> <p>O : Observation formulée par un des membres du CRH R : Réponse apportée par l'EPCI</p>
M.SCIBERRAS	<p>AROHLM</p> <p>O : M.Sciberras salue un travail très convaincant sur ce deuxième PLH avec notamment un point très intéressant sur le fait de conventionner avec un bon nombre d'acteurs de l'habitat.</p> <p>Les ambitions de production sont au-dessus de la tendance observée (de près de 20 %). Il alerte sur le fait qu'en ces temps de crise, la volonté est plutôt d'aller vers des priorités. Il pose également la question sur la politique de rénovation urbaine sur le parc existant en dehors de l'opération de Kérandon à Concarneau.</p> <p>Enfin, la présentation n'évoque pas les modalités de soutien, ni la répartition des produits et la sectorisation territoriale.</p>

M.COTTEN	Concarneau Cornouaille Agglomération	R : M.Cotten indique que les chiffres de production sont cohérents avec les objectifs du SCOT ramenés à la durée du PLH. Le but est également d'assurer un rattrapage notamment auprès d'une commune du territoire. Au niveau du soutien de l'EPCI, il fait savoir que le budget dégage deux actions principales que sont le foncier en zone AU pour constituer des réserves foncières et en zone U pour favoriser au maximum le réinvestissement urbain et limiter l'étalement urbain. Le budget sur ce deuxième PLH est plus important que sur le précédent et des choix ont dus être faits quant aux aides apportées. D'où ce choix sur le foncier et le quartier de Kérandon. Le parc locatif public est relativement récent puisque la majorité de ce parc est postérieure à 1985.
Mme DAGORN	Concarneau Cornouaille Agglomération	R : Mme Dagorn précise que la production totale de logements a été contrainte par le rattrapage à assurer sur une commune SRU afin de ne pas avoir une production principalement axée sur le parc locatif social. Elle indique également que la répartition des logements sociaux est de 67 % en PLUS, 30 % en PLAIO et 3 % en PLAIA.
Mme QUIGUER	AROHLM	O : Mme Quiguer remarque que le PLH inscrit la poursuite du système de rotation entre les communes pour l'accueil des missions estivales. Elle fait savoir que le schéma d'accueil prévoit la réalisation de trois terrains permanents dans le département du Finistère dont un sur le Pays de Cornouaille.
M.CRENN et Mme Berquez	Conseil Général et DDTM 29	O : M. Crenn et Mme Berquez confirme que le schéma départemental inscrit ce terrain sur le territoire de Quimper Communauté.
M.CAROFF	Brest Métropole Océane	O : M.Caroff demande des précisions sur l'opération de Kérandon où semble-t-il l'offre de logements est exclusivement sociale. Est-il prévu de diversifier l'offre sur ce secteur ?
M.COTTEN	Concarneau Cornouaille Agglomération	R : M.Cotten fait savoir que 25 logements seront supprimés dans la première tranche et seront reconstruits par ailleurs. Il est également prévu la recomposition fonctionnelle de 15 logements pour les jeunes ménages et la production de 5 PLAIA en acquisition-amélioration.
M.CAROFF	Brest Métropole Océane	O : L'orientation N°5 indique « Poursuivre et accentuer l'offre de logement social et abordable », M.Caroff demande si le terme abordable concerne à la fois le social et le privé. Si le privé est concerné, quelles sont les modalités concrètes mises en place.
M.COTTEN	Concarneau Cornouaille Agglomération	R : M.Cotten indique que conformément aux prescriptions du SCOT, 20 % de logement locatif social devront être produits dans les opérations de plus de 15 logements.
M.TANTER	Conseil Général 29	O : M. Tanter salue le travail partenarial mené sur le territoire qui reprend les priorités et les enjeux du département. Il y a un équilibre entre les pôles urbains et les communes littorales en matière de production de logements locatifs sociaux. Il salue également l'accompagnement que fait l'EPCI sur l'attractivité des centres bourgs ainsi que l'adhésion au FSL.
Mme GUEGUEN	Conseil Régional	R : Mme Gueguen attire l'attention sur la mobilisation à mener pour que la rénovation urbaine sur la ville de Concarneau soit inscrite au contrat de pays.
4. Avis du Bureau du CRH :		Après une synthèse des observations, il est proposé un avis favorable sur le projet de PLH de Concarneau Cornouaille Agglomération.
Avis du CRH		<input checked="" type="checkbox"/> Favorable à l'unanimité
		<input type="checkbox"/> Favorable avec réserves
		<input type="checkbox"/> Défavorable

La Chef de service
Climat Energie Aménagement Logement



Anicette FAISANT-BEASSE



Concarneau Cornouaille Agglomération
Parc d'activités de Colguen
1, rue Victor Schoelcher
CS 50 636 - 29 186 CONCARNEAU Cedex
T : 02 98 97 71 50 | F : 02 98 97 71 51

www.concarneau-cornouaille.fr