



# PLH

## 2014-2020

Bilan triennal  
*2014, 2015, 2016*

*Rapport*  
*2 octobre 2017*

# Sommaire

<b>Concertation</b> .....	<b>p.3</b>
<b>Synthèse du bilan triennal</b> .....	<b>p.4</b>
<b>Orientation 1 :</b> <b>Assurer une production et une répartition de l’habitat entre les neuf communes</b> .....	<b>p.7</b>
<b>Orientation 2</b> <b>Renforcer la gouvernance du PLH</b> .....	<b>p.11</b>
<b>Orientation 3</b> <b>Maîtriser et mobiliser le foncier pour garantir la production et maintenir des prix abordables</b> ..	<b>p.17</b>
<b>Orientation 4</b> <b>Favoriser et réaffirmer le développement du parc de logements dans les centralités urbaines</b> ..	<b>p.23</b>
<b>Orientation 5</b> <b>Poursuivre et accentuer l’offre de logements sociale et abordable</b> .....	<b>p.29</b>
<b>Orientation 6</b> <b>Assurer et anticiper une production adaptée aux usages, à la capacité financière des ménages et à l’environnement</b> .....	<b>p.37</b>
<b>Orientation 7</b> <b>Favoriser un accès au logement des populations spécifiques</b> .....	<b>p.40</b>
<b>Point sur le bilan financier à mi-parcours du PLH 2014-2020</b> .....	<b>p.45</b>

# Concertation

Quimper Cornouaille Développement et les services de CCA se sont appuyés sur des entretiens préalables avec l'ensemble des parties prenantes du PLH pour élaborer le bilan quantitatif et qualitatif des trois premières années de mise en œuvre.

Des réunions thématiques avec les élus et partenaires de Concarneau Cornouaille Agglomération ont permis d'échanger sur le bilan des actions et les modifications potentielles à apporter au PLH.

Le Comité de pilotage a été mobilisé à trois reprises afin de valider d'une part le bilan et d'autre part les modifications à apporter au PLH.

## Les entretiens individuels

- **Les élus des communes de Concarneau Cornouaille Agglomération**
- **Les services de Concarneau Cornouaille Agglomération**
  - Service Aménagement, Habitat et Développement Durable
  - Service Cohésion Sociale
- **Les partenaires institutionnels**
  - DDTM
  - Conseil départemental du Finistère
- **Les partenaires locaux**

## Les réunions thématiques

- **Réunion de bilan du point info habitat**
- **Réflexion sur les aides financières aux communes et aux bailleurs**

## Les réunions du Comité de pilotage du PLH

- **Comité de pilotage du 27 mars 2017**  
*Présentation et échanges et sur le bilan*
- **Comité de pilotage du 26 juin 2017**  
*Présentation et échanges sur les modifications du PLH*
- **Comité de pilotage du 2 octobre 2017**  
*Echanges sur les dernières modifications du PLH, validation des rapports*

# Synthèse du bilan triennal 2014-2016

## LES FORCES

### ▪ **La dynamique de la construction neuve**

À mi-parcours, le territoire de CCA a connu au moins 1 100 autorisations de constructions soit au moins 42% de l'objectif des 2 543 logements à produire. Beaucoup de projets sont en cours actuellement dans toutes les communes, il est donc probable que cet objectif soit atteint et même dépassé en fin de PLH.

### ▪ **L'efficacité du dispositif d'amélioration de l'habitat**

A travers ses dispositifs (HOME TRAVAUX, HOME ACCESSION, ECOPOLE) et le soutien aux partenaires engagées également dans cette problématique (ADIL, Réseau TYNEO, etc.), CCA a su créer une forte dynamique sur la problématique de l'amélioration de l'habitat.

### ▪ **L'information, le conseil auprès des ménages, la communication**

En partant de ses dispositifs d'amélioration de l'habitat, CCA a su créer un véritable « service au public » en matière d'habitat en cherchant à améliorer la lisibilité de l'information et du conseil aux ménages (Point Info Habitat, partenariats) et leur visibilité en développant ses moyens de communication et en créant des « marques » (HOME TRAVAUX, HOME ACCESSION, ECOPOLE).

### ▪ **Les relations « Communes – CCA » en matière d'habitat**

La gouvernance de l'habitat était un sujet sur lequel CCA souhaitait progresser avec la mise en place de cette deuxième génération de PLH. Si des ajustements sont toujours nécessaires, en revanche on peut constater une nette amélioration dans la connaissance des attentes et des besoins des communes de la part de CCA mais aussi des objectifs et des actions du PLH de la part des communes. D'une manière générale l'information circule mieux entre CCA et ses communes. Les efforts sont à poursuivre.

## LES VIGILANCES

### ▪ **Le non-respect de l'armature urbaine dans la dynamique constructive**

Si la dynamique constructive globale du territoire de CCA est satisfaisante, en revanche la répartition des autorisations de construction l'est moins. L'objectif du respect de l'armature urbaine définie par le SCoT et déclinée par le PLH risque de ne pas être respecté. En effet, certaines communes ont très peu construit sur les trois premières années du PLH (Rosporden, Trégunc, Pont-Aven). A l'inverse Concarneau a connu beaucoup d'autorisations (59% entre 2014 et 2016 contre un objectif de 35% dans le PLH).

### ▪ **La politique foncière, des avancées encore fragiles**

La limitation des consommations foncières est au cœur des démarches de planification depuis une dizaine d'années. D'abord un enjeu, puis une obligation réglementaire, CCA – comme tous les territoires bretons – s'est fixée des objectifs et a mis en place des actions pour répondre à cette problématique (doc. de planification, référentiel foncier, aides financières, programmation des logements publics, etc.).

Les difficultés d'observer les consommations foncières et la complexité des opérations en réinvestissement urbain freinent les avancées dans ce domaine, pourtant bien réelles. Les modèles d'urbanisation des 30 à 40 dernières années sont encore très présents.

### ▪ **La réponse aux besoins de certains « publics spécifiques »**

Le besoin en logements des jeunes et la problématique des logements d'urgence sont des enjeux qui sont clairement identifiés dans le PLH et font l'objet de fiches actions. Toutefois, le manque de

données dans ces domaines, l'absence de moyens humains dédiés au sein des CCA font que les besoins en logements et en hébergements de ces deux types de publics sont encore peu abordés à l'échelon communautaire (ils le sont à l'échelle communale).

Concernant les gens du voyage, la problématique est différente. Des moyens importants ont été mis sur cette question. Toutefois, le nombre de missions accueillies sur le territoire augmente d'année en année et pose des questions sur les moyens que CCA doit continuer à déployer au regard des autres territoires, voisins et bretons.

## LES FAIBLESSES

### ▪ **La production de logements locatifs publics en berne**

A mi-parcours, le territoire de CCA n'atteint pas ses objectifs de production de logements locatifs publics. 100 logements ont été programmés en trois ans pour un objectif de 452 sur la durée du PLH, soit un taux de réalisation de 22%. Par ailleurs, la répartition de ces logements sociaux entre les communes n'est également pas respectée.

Néanmoins, la mise en place du fonctionnement en appel à projet et les nombreux projets en cours de réflexion ou de programmation dans les communes sont de nature à recréer une dynamique positive dans ce domaine.

### ▪ **La faible sollicitation des aides financières de CCA par les communes**





L'Agglomération a mis en place des aides financières à destination des communes pour l'acquisition foncière en extension urbaine et en zone urbanisée avec pour ambition d'accompagner 36 projets sur la durée du PLH. A mi-parcours, seuls 5 projets sont ou vont être accompagnés.

Une troisième aide est mise en place pour les opérations d'acquisition – amélioration afin de produire des logements locatifs publics. Sur l'objectif de 36 logements à financer sur la durée du PLH, seuls 4 l'ont été au cours des trois premières années.

Face à ce constat, le fonctionnement et les objectifs de ces aides financières doivent être revus.

## BILAN TRIENNAL DU PLH, *action par action*

Chaque action est caractérisée selon son degré d'avancement :

	<b>Bilan positif</b> <i>Déroulement de l'action conforme au prévisionnel</i>
	<b>À confirmer <u>sans</u> remise en question des objectifs</b> <i>Retard ou différé d'une action mais dont la mise en œuvre reste conforme au prévisionnel</i>
	<b>À confirmer <u>avec</u> remise en question des objectifs</b> <i>Action non mise en œuvre ou partiellement non remise en cause mais qui nécessite d'être modifiée</i>
	<b>Bilan négatif</b> <i>Action non réalisée, voire abandonnée</i>

1.1	Produire 2 543 nouveaux logements sur le territoire de CCA en 6 ans, soit 424 logements par an.				
2.1	Etudier l'intérêt pour CCA de disposer de la délégation des aides à la pierre				
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				
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				
3.1	Elaborer une stratégie foncière : Identifier et caractériser les potentiels fonciers mutables				
3.2	Connaitre les outils et les dispositifs fonciers mobilisables				
3.3	Soutenir la constitution de réserves foncières				
3.4	Mobiliser le foncier en zone U pour la production d'habitat				
4.1	Poursuivre l'amélioration du parc ancien				
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				
5.1	Accroître et répartir la production des logements locatifs sociaux				
5.2	Soutenir la production de logements locatifs sociaux en zone U				
5.3	Participer à la restructuration urbaine du quartier de Kerandon				
5.4	Poursuivre le développement de l'offre en accession sociale à la propriété				
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				
6.2	Informier et sensibiliser les usagers, les élus et les professionnels du bâtiment				
7.1	Identifier les besoins en habitat des personnes âgées et communiquer sur l'adaptation et les aides en faveur de ce public				
7.2	Répondre aux besoins en logements des jeunes				
7.3	Améliorer l'offre d'hébergements et développer les logements spécifiques				
7.4	Participer au financement du Fonds de Solidarité pour le Logement				
7.5	Assurer l'accueil des gens du voyage				

## ORIENTATION 1

# Assurer une production et une répartition de l'habitat entre les neuf communes

### Rappel des grands objectifs de l'orientation 1

- Déterminer une production « atteignable » par l'ensemble du territoire, en s'appuyant sur une progression démographique de 0,75% par an ;
- Répartir la construction neuve selon les capacités foncières des communes et en tenant compte de l'armature urbaine définie par le SCoT ;
- Produire 2 543 logements sur la période 2014 – 2020 (424 logements par an) ;
- Produire 560 logements en renouvellement urbain, soit 1/5 de la production.

#### *Chiffres et éléments clés du bilan de l'orientation 1*

- **Pour information : croissance démographique de +0,4% par an entre 2009 et 2014 ;**
- **1 100 logements autorisés entre 2014 et 2016, soit 42% de taux de réalisation à mi-parcours ;**
- **Une armature urbaine définie par le SCoT globalement peu respectée ;**
- **45% de logements autorisés en 2014 et 2015 dans les périmètres de centralités.**

## Bilan de l'action 1.1

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

Appréciation  
générale de l'action :



### ▪ Une progression démographique en dessous des prévisions

Il s'agit ici davantage d'un élément de contexte que d'un objectif en soi du PLH. Par ailleurs, les sources statistiques ne permettent que d'observer la période 2009 – 2014, soit une période qui précède la mise en œuvre de ce PLH.

Ainsi, pour information, la croissance annuelle démographique observée entre 2009 et 2014 est de 0,4% par an. Soit une progression sensiblement inférieure à l'objectif du PLH pour la période 2014 – 2020 qui vise une progression de 0,75% par an.

### ▪ Une production de logements conforme aux objectifs

Le territoire de CCA a autorisé près de 1 100 logements sur la période 2014 – 2016 soit un taux de réalisation de 42% à mi-parcours de l'objectif global du PLH (environ 2 500 logements).

Par ailleurs, les échanges avec les communes durant le bilan triennal a permis d'identifier un potentiel de 1 300 logements dans les années à venir, sans toutefois garantir qu'ils le seront sur les trois dernières années du PLH (2017, 2018, 2020).

Au regard de ces observations, il apparaît que l'objectif d'environ 2 500 logements est un objectif atteignable et qui ne nécessite donc pas d'être remis en question.

### ▪ Une production sur 3 ans qui ne respecte pas l'armature urbaine définie par le SCoT

Les éléments statistiques suivants permettent de détailler les chiffres présentés au paragraphe précédent. Toutefois, il faut noter que les résultats issus de SITADEL peuvent avoir une marge d'erreur relativement importante selon les communes. Ces résultats sont donc à prendre dans leur ensemble et doivent permettre de vérifier si l'objectif global du PLH doit être remis en question ou non.

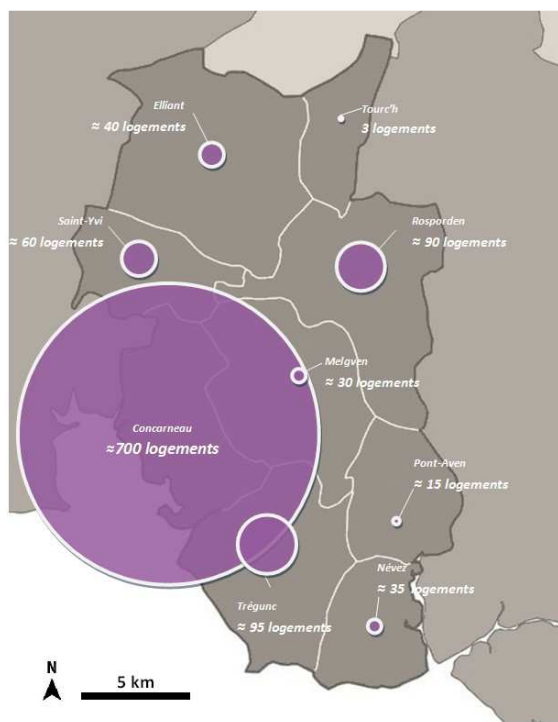
Par ailleurs, depuis 2015, CCA dispose d'un service d'instruction des autorisations du droit du sol pour l'ensemble de son territoire. A terme, ce service doit permettre d'alimenter et d'observer plus finement la production de logement sur le territoire de CCA.

Logements autorisés		Objectif PLH sur 6 ans	2014 (SITADEL)	2015 (SITADEL)	Nov. 2016 (SITADEL)	Total 2014-nov.2016 (SITADEL)	Taux de réalisation	Objectif annuel PLH	Permis Maison indiv. 2016 (Serv. Instruction CCA)
Famille 1	Concarneau	894	313	186	195	694	78%	149	143
	Rosporden	293	13	27	49	89	30%	49	32
	Trégunc	414	44	28	23	95	23%	69	44
Famille 2	Elliant	150	14	16	11	41	27%	25	23
	Melgven	150	6	7	14	27	18%	25	36
	Saint-Yvi	162	16	28	19	63	39%	27	30
Famille 3	Névez	252	14	8	12	34	13%	42	52
	Pont-Aven	192	6	2	8	16	8%	32	20
Famille 4	Tourc'h	36	1	2	0	3	8%	6	2
<b>CCA</b>		<b>2 543</b>	<b>427</b>	<b>304</b>	<b>331</b>	<b>1 062</b>	<b>42%</b>	<b>424</b>	<b>382</b>

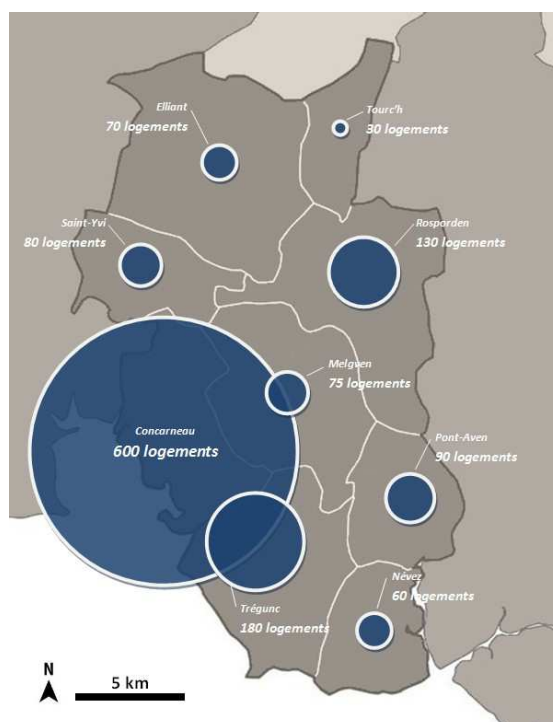
Sources : SITADEL / Serv. Instruc. CCA, à compléter



**Logements autorisés  
entre 2014 et novembre 2016  
≈ 1 100 logements autorisés**



**Prévisions de nouvelles opérations de  
production de logements  
≈ 1 300 logements**



Ces cartes et le tableau figurant ci-dessous montrent que si les autorisations de logements sur l'ensemble du territoire sont satisfaisantes, en revanche leur répartition par commune ne respecte pas l'armature urbaine définie par le SCoT et reprise dans le PLH.

En effet, on constate :

- La surreprésentation de Concarneau qui concentre 59% des autorisations (objectif de 35% dans l'armature urbaine) et dans une moindre mesure Elliant (13% des autorisations contre 6% dans l'armature urbaine) ;
- La nette sous-représentation des communes de Rosporden, Trégunc, Melgven, Névez et Pont-Aven, et dans une moindre mesure Tourc'h ;
- La « conformité » de Saint-Yvi avec les objectifs de l'armature urbaine.

L'observation des permis en maison individuelle du service instructeur de CCA pour la seule année 2016 permet de constater que pour cette année d'observation, l'armature urbaine est globalement respectée, à l'exception de Rosporden et Trégunc qui restent encore légèrement sous-représentées.

Logements autorisés	Objectif PLH	Total 2014-nov.2016 (SITADEL)	Permis Maison indiv. 2016 (Serv. Instruction CCA)
Famille 1	63%	75%	57%
Famille 2	18%	20%	23%
Famille 3	18%	4%	19%
Famille 4	1%	0,3%	0,5%

Logements autorisés	Objectif PLH	Total 2014-nov.2016 (SITADEL)	Permis Maison indiv. 2016 (Serv. Instruction CCA)
Concarneau	35%	59%	37%
Rosporden	12%	8%	8%
Trégunc	16%	8%	12%
Elliant	6%	13%	6%
Melgven	6%	2%	9%
Saint-Yvi	6%	5%	8%
Névez	10%	3%	14%
Pont-Aven	8%	1%	5%
Tourc'h	1%	0,3%	0,5%

Sources : SITADEL / Serv. Instruc. CCA, à compléter

▪ **Des objectifs de production de logement en réinvestissement urbain qui semblent atteints**

L'analyse de cette donnée est limitée par la difficulté de mobiliser des données d'observation sur ce sujet et par l'hétérogénéité qui existe encore sur la définition du réinvestissement urbain d'un territoire à l'autre, voire d'une commune à une autre.

Ainsi pour mesurer la mise en œuvre de cet objectif il a été choisi d'observer :

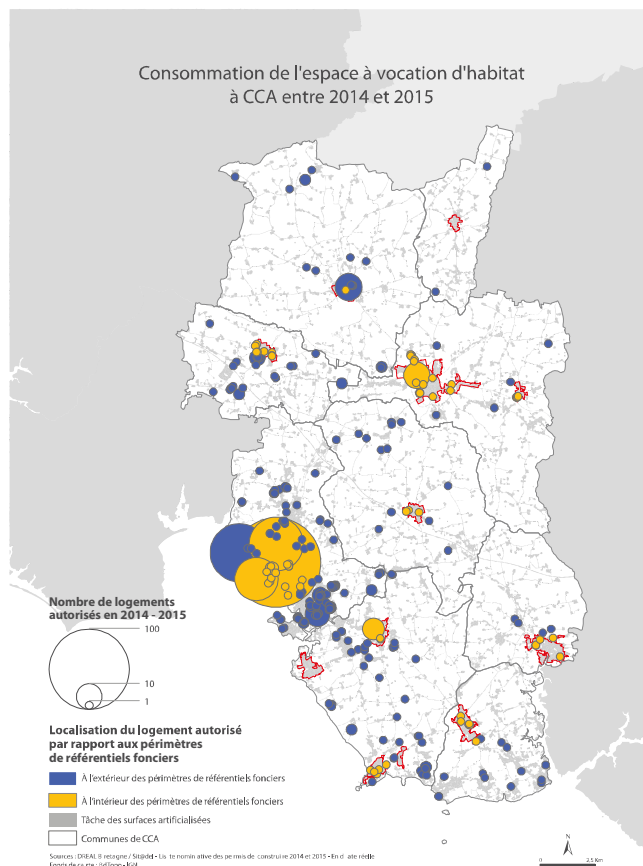
- Les logements qui ont été autorisés dans les périmètres de centralités identifiés dans le repérage du gisement mutable (cf. action 3.1)
- Un échantillon de logements autorisés en 2014 et 2015.

CCA	Logements autorisés 2014-2015	%	En log. individuel	En log. collectif	En résidence	Surface des parcelles des logements autorisées	%
<b>Hors périmètres de centralités</b>	363 log.	55%	301 log.	62 log.	0 log.	74 ha	91%
<b>Dans périmètres de centralités</b>	295 log.	45%	65 log.	99 log.	131 log.	7 ha	9%
<b>Total</b>	658 log.	100%	366 log.	161 log.	131 log.	81 ha	100%

A l'échelle du territoire de CCA, sur les années 2014 et 2015, les logements qui ont été autorisés à l'intérieur des périmètres de centralités représentent 45% de l'ensemble des logements autorisés. C'est une observation très positive par rapport à l'objectif de 20% de réinvestissement urbain figurant dans le SCoT et le PLH.

Toutefois, il y a deux nuances à apporter à cette observation :

- Près de 8 logements sur 10 autorisés dans les périmètres de centralités sont des logements collectifs et surtout des logements en résidence. 80% des maisons individuelles sont autorisées en dehors de ces périmètres de centralité ;
- Alors qu'il y a quasiment autant de logement autorisés hors et dans les périmètres de centralités, les surfaces autorisées en dehors des centralités sont 10 fois plus importantes que les surfaces autorisées dans les centralités.



L'observation commune par commune permet d'identifier les situations suivantes :

- Les communes dont la part de logements autorisés dans les périmètres de centralité est supérieure à la moitié de l'ensemble des logements autorisés (entre 50 et 80%) : Rosporden (79%), Pont-Aven (56%) et Concarneau (51%) ;
- Les communes dont la part de logements autorisés dans les périmètres de centralité est égale ou supérieure à l'objectif du SCoT et du PLH (entre 19 et 35%) : Névez (35%), Trégunc (25%), Saint-Yvi (22%) et Melgven (51%) ;
- Les communes dont la part de logements autorisés dans les périmètres de centralité est très faible voire nulle (entre 0 et 4%) : Elliant (4%) et Tourc'h (0%) ;

## ORIENTATION 2

### Renforcer la gouvernance du PLH

#### Rappel des grands objectifs de l'orientation 2

- Etudier l'intérêt de disposer de la délégation des aides à la pierre ;
- Installer trois instances : « groupe de travail programmation-foncier », « Comité de suivi du PLH » et « instance locale du PDALPD » ;
- Conventonnement avec chaque commune, chaque CCAS et chaque bailleur ;
- Soutien technique aux communes sur leur document d'urbanisme ;
- Développer le dispositif d'observation de l'habitat ;
- Informer et sensibiliser les usagers.

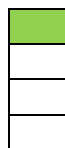
#### *Chiffres et éléments clés du bilan de l'orientation 2*

- **Une animation du PLH qui fonctionne bien (pragmatique) ;**
- **Des liens de plus en plus étroits établis avec les communes ;**
- **Une commission Habitat et Cohésion sociale au cœur de la gouvernance du PLH ;**
- **Des conventions passées avec les partenaires... au rôle relativement symbolique (mais nécessaire au partage d'informations) ;**
- **Des partenariats renforcés.**

## Bilan de l'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

Appréciation générale de l'action :



#### ▪ Une étude qui a conclu à la non prise de délégation des aides à la pierre par CCA

Un séminaire, organisé le 10 avril 2014, avait notamment permis de s'interroger sur l'intérêt pour CCA de prendre la délégation des aides à la pierre. Tout d'abord, il faut préciser qu'il s'agit d'une délégation et non d'un transfert de compétence. Le délégataire est donc en position de négociation avec l'Etat. Ainsi, même si la prise de délégation des aides à la pierre positionne un territoire comme chef de file dans la définition et la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat, il ne faut pas négliger la faible visibilité sur les crédits de l'Etat, ni le fléchage des dépenses.

CCA fait partie du périmètre de délégation du Conseil Départemental. A ce titre, ce sont ses services qui assurent la préparation de la programmation des logements sociaux en lien avec CCA et les bailleurs et qui négocient avec l'Etat les crédits pour les opérations situées sur CCA.

La délégation entraîne une structuration plus forte de la compétence Habitat des communautés qui, de fait, consacrent des budgets et des moyens humains plus importants que des collectivités non délégataires.

Au vu des éléments présentés lors du séminaire, il a été considéré que le fonctionnement actuel était satisfaisant et que la prise de délégation des aides à la pierre ne s'avérait pas pertinente à court ou moyen terme.

## Bilan de l'action 2.2

### Constituer des instances pour la définition des objectifs de production annuelle et de suivi du PLH

Appréciation générale de l'action :



#### ▪ La mise en place de trois nouvelles instances...

Le PLH 2014-2020 instaure un nouveau mode de gouvernance afin de pallier le manque constaté sur le précédent programme. Dans ce but, trois instances ont été créées :

##### - *Le groupe de travail programmation – foncier*

En 2014, le groupe de travail programmation – foncier a été réuni sous la forme prévue (élus de chaque commune et CCA). Il a notamment porté sur le contenu des conventions d'objectifs entre CCA et les communes (action 2.3 – Renforcer les partenariats avec les acteurs locaux).

En 2015 et 2016, le groupe de travail programmation – foncier s'est transformé en rencontres individuelles avec chaque commune. Ce format permet de présenter le bilan de chaque commune et d'échanger de façon plus approfondie sur les projets.

La liste des projets ainsi recensés auprès des communes a ensuite été soumise aux six bailleurs sociaux ayant des logements sur CCA et souhaitant développer leur parc. Les bailleurs ont été invités à se positionner sur ces opérations. Ce nouveau mode de fonctionnement sous forme d'appel à projets doit permettre de faire accepter aux bailleurs sociaux les opérations moins attractives (acquisition / amélioration, ...) en contrepartie d'opérations plus attractives (construction neuve, littoral...).

En outre, le Comité de pilotage de l'étude sur le repérage des gisements mutables (action 3.1) s'est réuni à trois reprises entre l'automne 2014 et l'automne 2015.

- *Le comité de suivi du PLH*

Le comité de suivi du PLH s'est réuni dans le cadre de la commission habitat et cohésion sociale début 2016 pour valider un premier bilan pour les années 2014 et 2015 (aucun bilan n'a été réalisé pour la première année d'application du PLH – février 2014 à février 2015 – dans la mesure où la mise en œuvre de plusieurs actions ont été différées afin de laisser le temps aux nouveaux élus de s'approprier les différents projets).

Le comité de suivi du PLH a été réuni à trois reprises au cours de l'année 2017 afin d'échanger sur le présent bilan triennal et les modifications apportées au programme d'actions du PLH. Il a pris la forme d'un Comité de pilotage constitué des membres de la commission habitat et cohésion sociale complétés des membres du bureau communautaire qui ne sont pas dans cette commission.

- *L'instance locale du Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées*

L'instance locale du Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées s'est réunie une fois en 2015 pour traiter de deux situations d'habitat indigne (action 4.3 – Répertoire des situations d'habitat indigne).

▪ **... qui ne révèle pas la véritable gouvernance « Habitat » de CCA**

En définitive, la gouvernance habitat ne s'articule pas réellement sur les trois instances identifiées aux paragraphes précédents. Cette gouvernance, qui fonctionne globalement bien et de manière pragmatique, s'appuie sur ses instances de pilotage (Commission Habitat et Cohésion sociale), de décisions (Conseil Communautaire) ainsi que sur ses instances de production et d'échanges (groupes de travail, rencontres annuelles avec les communes) :

- La commission Habitat et Cohésion Sociale est au cœur de la gouvernance Habitat de CCA. Elle se réunit en moyenne une à deux fois par trimestre. Elle pilote et coordonne la mise en œuvre de la plupart des actions du PLH et prépare les décisions qui sont soumises au conseil communautaire. Cette commission prend les fonctions de « comité de suivi » chaque année pour un bilan annuel et environ tous les trois ans (par la formation d'un Comité de pilotage) pour piloter les bilans triennaux et finaux ainsi l'élaboration des nouveaux PLH.

- Les échanges techniques, sous la forme de « groupes de travail », avec les élus et partenaires destinés à la mise en œuvre du PLH ne se limitent pas aux questions de programmation des logements locatifs publics et de foncier. Ils abordent aussi les questions relatives à l'amélioration de l'habitat, l'information et le conseil auprès des particuliers ainsi que l'observation des marchés de l'habitat. Les échanges avec les communes au cours du bilan ont démontré également des besoins en matière de publics spécifiques (personnes âgées, jeunes, logements d'urgence, etc.). Chacune de ces thématiques citées doit pouvoir faire l'objet d'un groupe de travail à géométrie variable, tant sur sa composition que sur le nombre de réunions.

Les rencontres annuelles avec les communes constituent également un outil important dans la mise en œuvre des actions. Si leur objet principal est la programmation des logements locatifs publics, elles permettent d'aborder aussi les autres domaines de l'habitat, de l'urbanisme et du foncier, de manière plus directe, concrète et individualisée avec chaque commune.

- Enfin, CCA a intégré une nouvelle instance créée par la loi ALUR de 2014, la conférence intercommunale du logement (CIL) qui s'est réunie pour la première fois le 26 mai 2016. Cette nouvelle instance a notamment pour vocation de définir les orientations en matière d'attribution de logements locatifs publics, de relogements des personnes prioritaires, de mutation du parc social. Elle remplira les fonctions d'instance locale du Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées

Le programme d'actions sera donc modifié afin de mieux identifier et différencier les instances de décisions, de pilotage et celles consacrées aux échanges et à la production (mise en œuvre des actions).

## Bilan de l'action 2.3

Appréciation  
générale de l'action :



### Renforcer les partenariats avec les acteurs locaux

#### ▪ Des partenariats renforcés avec les communes, leurs CCAS et les bailleurs sociaux

Le renforcement des partenariats de CCA s'est traduit tout d'abord par la signature de conventions d'objectifs avec chaque commune, chaque bailleur social et chaque CCAS. Ces conventions ont été signées fin 2014. Elles sont amenées à évoluer pour tenir compte des bilans annuels et des évolutions réglementaires.

Toutefois, ces conventions ont un rôle relativement symbolique. Si elles permettent effectivement d'acter à un instant « t » les partenariats, en constituant quand même le cadre général et en fixant les modalités, elles ne font pas réellement l'objet d'un suivi régulier. Il est donc difficile de savoir si chaque signataire de ces conventions remplit totalement ses obligations. Leur suivi devra donc être renforcé dans les années à venir, notamment pour faciliter davantage les échanges d'informations entre chaque partenaire.

Par ailleurs, un système d'appel à projet pour la production de logements locatifs publics (détaillé au bilan de l'action 5.1) a été l'occasion de mettre en place une nouvelle forme de concertation entre CCA, les communes et les bailleurs sociaux pour la mise en œuvre de certaines opérations. Ce mode de fonctionnement a pour ambition, à termes, de renforcer les partenariats entre ces trois acteurs.

#### ▪ Des partenariats renforcés dans le cadre de l'information, du conseil et de l'accompagnement des particuliers

Depuis de nombreuses années maintenant, le partenariat avec l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) est solidement et durablement reconduit (par convention). Les habitants de CCA peuvent ainsi bénéficier d'une information gratuite, neutre et complète sur tous les aspects liés au logement.

La convention avec la Fondation Massé-Trévidy pour la mise en œuvre du Service Immobilier à Vocation Sociale et le service de déménagement solidaire (Toutencamion) a été renouvelée pour la période 2014-2020. En 2015, suite à une évolution de la réglementation sur le transport, le mode de fonctionnement du service Toutencamion a évolué. Le service Toutencamion est assuré par l'Association d'Iroise pour le Logement, l'Entraide et les Solidarités (AILES). Une nouvelle convention a été signée avec l'AILES ainsi qu'un avenant à la convention avec la Fondation Massé-Trévidy.

##### - *Le service immobilier à vocation sociale (SIVS) :*

Le SIVS utilise les dispositifs de la sous-location et du bail glissant pour permettre à des ménages ayant des difficultés d'accès à un logement public ou privé d'obtenir un logement. Il vient ainsi apporter des garanties aux propriétaires (paiement du loyer via le SIVS, accompagnement des locataires, entretien des logements...).

##### - *Toutencamion (service de déménagement)*

Ce service est réservé aux ménages ayant des ressources inférieures aux plafonds<sup>2</sup> du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL).

Le service rendu consiste à réceptionner les demandes émanant des services sociaux prescripteurs (Conseil Départemental, CCAS, services sociaux spécialisés...), établir un devis, organiser le transfert du mobilier et réinstaller le ménage dans les lieux.

Chaque année, un bilan de l'activité de ces deux services est présenté en commission Habitat et Cohésion sociale.

Concernant le partenariat avec la Fondation Massé-Trévidy, les travaux du bilan triennal a été l'occasion de d'examiner une demande de leur part pour la participation financière de CCA au fonctionnement du Foyer de Jeunes Travailleurs (FJT) de Concarneau. Cette demande concernait en particulier le financement d'un poste d'animateur pour assurer l'accueil et la bonne intégration des nouveaux résidents en difficulté sur le territoire de CCA. *[À compléter en fonction des décisions prises en COPIL du 2 octobre ?]*

Enfin, Dans le cadre d'un partenariat entre Quimper Cornouaille Développement (pilote de l'opération) les EPCI de Cornouaille, l'ADEME, la Région Bretagne et les professionnels du bâtiment, CCA a participé à la création d'une Plateforme Locale de Rénovation de l'Habitat (PLRH) à l'échelle de la Cornouaille.

Cette plateforme s'appelle Réseau TYNEO. Elle a été lancée en septembre 2016 après deux années de concertation avec les acteurs de l'habitat en Cornouaille. Réseau TYNEO a pour objectif de simplifier le parcours de rénovation des ménages, de faciliter l'accès aux subventions et financements en accompagnant les particuliers dans leurs démarches, depuis l'analyse de leurs besoins jusqu'à la livraison des travaux et le suivi des consommations.

## Bilan de l'action 2.4

Appréciation générale de l'action :



### Apporter un soutien technique aux communes pour la mise en cohérence des documents d'urbanisme avec le PLH

- **Un service effectivement mis en œuvre mais qui reste à systématiser auprès des communes**

Dès avant l'approbation du PLH, le soutien technique aux communes était en place. Aux quatre communes en cours de révision de PLU avant 2014 (adoption du PLU prévue avant mars 2017), se sont ajoutées trois autres : Saint-Yvi, Elliant et Pont-Aven. La commune de Tourc'h a également lancé la révision de sa carte communale.

Le service aménagement et développement durable de CCA participe activement aux réunions de travail des commissions municipales chargées de l'urbanisme. Cela permet de traduire systématiquement les objectifs du PLH dans leurs projets de document d'urbanisme.

Quant à Concarneau qui n'a pas lancé sa révision de PLU, le service aménagement et développement durable l'accompagne, via le groupe de travail foncier-programmation, pour l'intégration des objectifs du PLH directement dans les opérations d'urbanisme (voir action 2.2).

## Bilan de l'action 2.5

Appréciation générale de l'action :



### Développer le dispositif d'observation de l'habitat

- **La participation aux observatoires de l'habitat du Finistère et du Pays de Cornouaille**

Le Conseil Départemental du Finistère conduit un observatoire de l'habitat en partenariat avec l'Etat, les délégataires et les Communautés d'Agglomération – dont CCA – regroupés au sein d'une « Conférence de l'observatoire de l'habitat du Finistère ». Cet observatoire départemental est animé par l'Agence d'urbanisme de Brest – Bretagne (ADEUPA). Depuis 2015, il fait l'objet d'une brochure annuelle de conjoncture (construction neuve, marché immobilier, logement social...) et d'une publication thématique qui sont restituées lors d'une rencontre annuelle (traditionnellement, en janvier) :

- Thème 2015 : l'habitat des personnes âgées ;
- Thème 2016 : l'accession abordable à la propriété.

CCA est également membre du Comité de lecture de l'observatoire de l'habitat du Pays de Cornouaille animé par l'agence d'urbanisme de Quimper Cornouaille Développement (QCD). Ce comité de lecture se déroule tous les ans au mois de juillet, fait l'objet d'une publication en septembre qui sert de base aux EPCI qui souhaitent mettre en place une observation à l'échelle de leur territoire.

- **La mise en place d'un observatoire propre à CCA**

Les deux premiers Comités de lecture de l'observatoire de CCA ont eu lieu le 3 mars 2015 et le 5 décembre 2016. Ils ont réuni chacun près de 35 participants – élus, techniciens, partenaires, professionnels de l'immobilier... - et sont animés QCD.

En 2015, une synthèse de la réunion a été diffusée aux participants et élus du territoire. En 2016, une publication plus détaillée leur a été mise à disposition. Elle présente les chiffres clés et une analyse du territoire concernant la construction neuve et la promotion immobilière, le marché du foncier à bâtir, le marché de l'occasion, le parc locatif public (mises en services, attributions et demandes), l'accèsion abordable (PSLA et PTZ), ainsi que l'amélioration du parc privé (OPAH et Espace Info Energie).

*A titre d'exemple, voici le type d'information délivré par l'observatoire :*

Sur CCA, comme sur le reste du département, les acteurs locaux constatent une baisse des autorisations et des mises en chantier (constat similaire à l'échelle du département). La ville de Concarneau semble suivre une tendance différente et enregistre une progression régulière des permis de construire depuis 2013, ce qui peut s'expliquer en partie par l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation. En parallèle, plusieurs communes de CCA sont en attente de la fin des travaux d'élaboration et de validation de leur Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le marché de l'occasion reste relativement stable. Toutefois l'explosion de la bulle immobilière se fait sentir, les ménages qui ont acheté des biens surévalués en 2007-2008 sont contraints aujourd'hui de consentir à des baisses de prix importantes pour vendre leur bien.

Quelques chiffres clés de la publication 2016 :

- 55 000 € : le prix médian des terrains à bâtir sur CCA ;
- 1/3 des terrains vendus font moins de 500 m<sup>2</sup> ;
- 570 ventes de logements par an en moyenne sur CCA.

## Bilan de l'action 2.6

### Assurer la mise en œuvre du PLH : les moyens humains

Appréciation  
générale de l'action :



#### ▪ **L'intégration de la notion de « moyens constants »**

Le PLH prévoit le passage de 1,5 à 2 postes en interne afin d'assurer sa mise en œuvre. Sur la première période triennale, il n'y a pas eu d'évolution des moyens humains consacrés à l'habitat. Cela est à mettre en lien avec le fait que CCA n'a pas souhaité s'engager dans la prise de délégation des aides à la pierre (action 2.1).

Par ailleurs, le PLH n'identifie pas clairement les différentes responsabilités de la mise en œuvre de son programme d'actions qui ne relèvent pas toutes de la chargée de mission « Habitat » de CCA. De fait, les actions du PLH relèvent :

- Du responsable « Aménagement, Habitat et Développement Durable », en charge des actions relatives à l'urbanisme et au foncier ;
- De la chargée de mission « Habitat », en charge du pilotage général et du suivi de l'ensemble des actions du PLH et plus particulièrement des actions sur la programmation des logements locatifs publics, l'amélioration de l'habitat, l'habitat indigne, l'information sur le logement et l'accueil des gens du voyage.

Ces moyens sont renforcés par d'autres services de CCA, notamment l'accueil du Point Info Habitat, et le pôle cohésion sociale, animateur des actions en matière de politique de la ville et relais des actions relatives aux besoins des personnes âgées.

Au cours de la deuxième période triennale du PLH, CCA devra s'appliquer à mieux définir en interne les responsabilités quant au pilotage des différentes actions du PLH.



## ORIENTATION 3

# Maitriser et mobiliser le foncier pour garantir la production et maintenir des prix abordables

### Rappel des grands objectifs de l'orientation 3

- Connaître le potentiel mutable des centres-villes et bourgs ;
- Améliorer la connaissance des outils fonciers.
- Consommation max. de 131 ha en 6 ans, 116 en extension, 15 en réinv. urbain ;
- Soutien financier aux communes pour l'acquisition foncière et immobilière :
  - En extension urbaine (zones AU) : 12 projets (2 par an) ;
  - En zone urbaine (zones U) : 24 projets (4 par an).

#### *Chiffres et éléments clés du bilan de l'orientation 3*

- Un repérage des gisements mutables mené sur l'ensemble des communes, des potentiels disponibles dans chacune d'entre elles, des démarches engagées dans la plupart d'entre elles ;
- Une enveloppe foncière déjà bien entamée au bout de 2 ans : les logements autorisés entre 2014 et 2015 occupent 81 ha, soit 62% d l'enveloppe foncière définie pour la durée du PLH ;
- Une montée en compétence des élus sur les problématiques foncières mais qui reste à consolider ;
- Des aides à l'acquisition foncière peu sollicitées par les communes
  - En extension urbaine (zones AU) : 3 projets accompagnés à mi-parcours ;
  - En zone urbaine (zones U) : 2 projets accompagnés à mi-parcours.

## Bilan de l'action 3.1

Appréciation  
générale de l'action :



### Elaborer une stratégie foncière : Identifier et caractériser les potentiels fonciers mutables

#### ▪ La réalisation d'une étude de repérage du gisement mutable dans les centralités des communes de CCA

Un comité de pilotage spécifique réunissant les élus de CCA (commission aménagement) et des communes (urbanisme) a été constitué en 2014 afin de piloter une étude sur les potentiels fonciers et immobiliers mutables dans 13 périmètres de centralités du territoire. Cette étude a été réalisée par QCD, suivant la méthode suivante :

- Définition des périmètres de centralités de chaque commune ;
- Identification des gisements mutables (3 types de gisements fonciers + 4 types de gisements immobiliers) ;
- Hiérarchisation des gisements mutables (note technique + note d'intérêt des élus faisant apparaître 4 niveaux de priorités) ;
- Estimation du potentiel de production de logements (par gisement, par commune, pour l'ensemble de CCA) ;
- Identification de sites prioritaires (1 à 2 par commune).

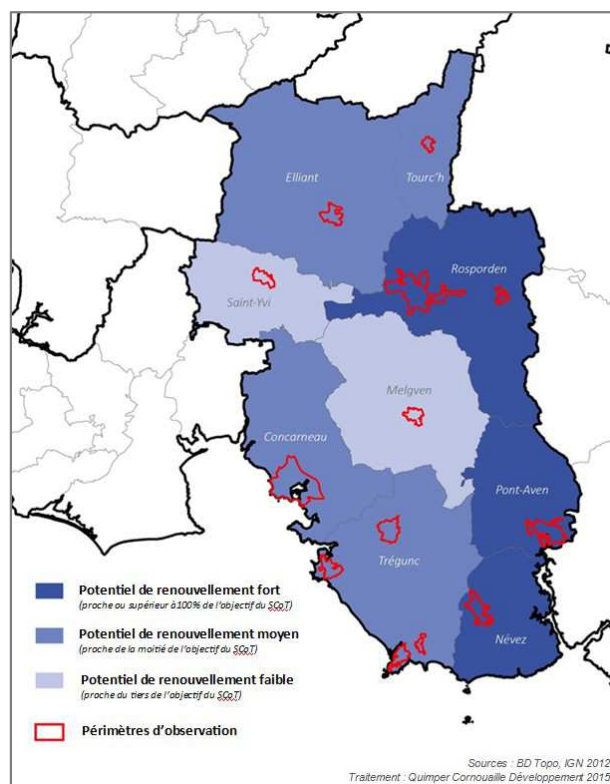
Ce repérage a débuté en octobre 2014 et a été restitué en avril 2015 et a donc permis d'établir le « T0 » du potentiel mutable du territoire à cette date.

L'étude a permis d'identifier près de 1 800 gisements sur 2 300 parcelles, sur une superficie de 320 hectares, représentant un potentiel d'environ 3 000 à 5 000 logements.

Toutefois, l'ambition du repérage du gisement mutable n'est pas d'arriver à « combler » tous les « espaces vides » du territoire. Des espaces de respiration font partie intégrante d'un tissu urbain et sont à préserver ou à concevoir.

C'est pourquoi l'ensemble des 1 800 gisements ont été priorisés de 1 à 4. Les deux premières priorités étant constituées des gisements recoupant à la fois faisabilité technique et intérêts des élus forts à très forts. L'étude fait apparaître un potentiel de production de plus de 3 600 logements sur les gisements fonciers repérés dans les centralités et évalués comme priorités 1 et 2, c'est-à-dire 7 fois l'objectif de réinvestissement urbain du PLH (≈ 540 logements) et un peu plus de la moitié de l'objectif de logements en réinvestissement urbain du SCoT (≈ 6 200 logements).

#### Typologie des Communes selon le potentiel de production de logements dans leurs périmètres de centralités



▪ **Un repérage du gisement mutable à l'origine de nouvelles démarches de CCA et de ses communes**

Ce repérage du gisement mutable a permis d'alimenter des projets en cours ou de préfigurer de nouveaux projets au sein des communes ou des services de CCA.

Parmi les travaux alimentés par ces « référentiels fonciers », on retrouve :

- L'élaboration ou la révision des PLU, notamment les travaux de définition des capacités de renouvellement urbain (transmission des référentiels fonciers aux bureaux d'études) ;
- Les réflexions sur certains sites définis comme prioritaires (ateliers participatifs avec le CAUE, sur la commune de Tourc'h et prochainement sur Melgven) ;
- Les rencontres annuelles et individualisées entre CCA et les communes sur la programmation des logements locatifs publics et la mise en place du dispositif d'appel à projet de CCA pour la production de logements locatifs publics ;
- Le dimensionnement des dispositifs d'aides financières de CCA.

▪ **Une enveloppe foncière déjà bien entamée après 2 ans de mise en œuvre du PLH**

Le tableau ci-dessous permet d'identifier la consommation foncière des logements autorisés en 2014 et 2015, soit un tiers de la mise en œuvre du PLH.

Au bout de 2 ans, la surface des parcelles des logements autorisés représente 62% de l'enveloppe allouée par le PLH à l'ensemble du territoire et pour ses 6 années de mise en œuvre. On peut donc constater une surconsommation foncière sur ces deux années. Par ailleurs, le PLH donne comme objectif une part minimum de 11% des consommations foncières « en renouvellement urbain ». Sur les 2 premières années, 8% des consommations foncières l'ont été dans les périmètres de centralités définis lors des référentiels de chaque commune.

**Tableau : consommation foncière des logements autorisés en 2014 et 2015**

		Foncier nécessaire à la production de logements - PLH 2014-2020			Surface des parcelles des logements autorisés 2014-2015			Taux de réalisation après 2 ans de PLH
		En extension urbaine	En renouv. Urbain	Total 2014-2020	Hors périmètres de centralités*	Dans périmètres de centralité*s	Total 2014-2015	
Famille 1	Concarneau	35	5,6	<b>40,6</b>	43	3	<b>46</b>	<b>112%</b>
	Rosporden	11	1,8	<b>12,8</b>	0,9	2	<b>3</b>	<b>22%</b>
	Trégunc	16	2,6	<b>18,6</b>	6	0,6	<b>6</b>	<b>34%</b>
Famille 2	Elliant	8	0,8	<b>8,8</b>	7	0,1	<b>7</b>	<b>83%</b>
	Melgven	8	0,8	<b>8,8</b>	3	0,3	<b>4</b>	<b>41%</b>
	Saint-Yvi	9	0,8	<b>9,8</b>	10	0,5	<b>10</b>	<b>105%</b>
Famille 3	Névez	14	1,3	<b>15,3</b>	3	0,5	<b>4</b>	<b>23%</b>
	Pont-Aven	11	1	<b>12</b>	0,4	0,7	<b>1</b>	<b>9%</b>
Famille 4	Tourc'h	4	0,2	<b>4,2</b>	1	0	<b>1</b>	<b>12%</b>
<b>CCA</b>		<b>116</b>	<b>15</b>	<b>131</b>	<b>74</b>	<b>7</b>	<b>81</b>	<b>62%</b>

\* périmètres de centralités définis dans le cadre de l'étude sur le repérage du gisement mutable.

Sources : à compléter

La situation de ces consommations foncières commune par commune est très hétérogène. Cependant, on peut constater trois tendances :

- Les communes ayant consommé la quasi-totalité – voire plus – de leur enveloppe foncière pour l'ensemble de la durée du PLH : Concarneau (112%), Saint-Yvi (105%) et Elliant (83%). On constate également pour Concarneau et Elliant une surreprésentation des consommations foncières en dehors des centralités.

- Les communes ayant consommé entre 20 et 40% de leur enveloppe foncière : Melgven (41%), Trégunc (34%), Névez (23%) et Rosporden (22%).
- Les communes ayant faiblement utilisé leur enveloppe foncière (autour des 10%) : Tourc'h (12%) et Pont-Aven (9%).

## Bilan de l'action 3.2

Appréciation  
générale de l'action :



### Connaitre les outils et dispositifs fonciers mobilisables

#### ▪ Une montée en compétence des élus mais des outils pédagogiques qui restent à développer

Parallèlement à l'action précédente sur le repérage des gisements mutables, le PLH prévoyait de mettre en place des sessions de formation à l'attention des élus sur les outils et procédures à mettre en œuvre dans le cadre de la mobilisation du foncier.

A mi-parcours, ces sessions de formation des élus n'ont pas été mises en place. Néanmoins des actions ont été initiées dans ce sens :

- Le forum des centres villes, journée de réflexion et d'échanges qui s'est déroulée le 21 mars 2016 à Rosporden, qui a réuni près de 200 participants, élus, services et partenaires. A cette occasion, un atelier participatif co-animé par QCD et le CAUE du Finistère a mobilisé les élus sur les problématiques générales des centres villes et les outils pour maintenir ou reconquérir leur dynamisme ;
- Les rencontres annuelles et individualisées entre CCA et les Communes permettant d'échanger sur des projets urbains ou de constructions de logements des communes en particulier et d'évoquer les solutions pour les mettre en œuvre ;
- Les ateliers participatifs mis en place sur certaines communes suite au repérage du gisement mutable, en partenariat avec le CAUE du Finistère (Tourc'h, Melgven) ;
- Une première ébauche de guide sur les outils fonciers qui n'a, pour l'instant, pas abouti.

Par conséquent, si l'on constate une montée en compétence des élus et des services – communaux et intercommunaux – sur les outils de maîtrise foncière, la pédagogie et la formation restent encore à développer et font partie des actions à déployer au cours de la deuxième partie du PLH.

#### ▪ Des partenariats développés avec Foncier de Bretagne

La première convention cadre liant l'Établissement Public Foncier (EPF) de Bretagne et Concarneau Cornouaille Agglomération a été signée le 15 décembre 2011. Au cours de cette première convention, qui aura duré environ 4 ans, l'EPF est intervenu à 8 reprises sur 7 des 9 communes de CCA.

Ces interventions ont pris la forme essentiellement d'acquisitions foncières ainsi que de conseils techniques et financiers :

- Elliant – PPRT Mc Bride ;
- Melgven – Rue de l'école des filles ;
- Pont-Aven – Ancienne conserverie Belle Angèle ;
- Rosporden – Gare ;
- Tourc'h – Centre-bourg ;
- Trégunc – Centre-bourg ;
- Trégunc – Ferme de Kermarc'h et secteur Cariou ;

Une autre sollicitation a été présentée à l'EPF Bretagne, mais n'a pas donné lieu à son intervention :

- Névez – Bourg

En février 2016, CCA et l'EPF de Bretagne ont conclu la deuxième génération de leur convention cadre, établie pour la période 2016 – 2021. Cette convention a permis de réaffirmer les partenariats engagés les années auparavant sur les opérations déjà portées par Foncier de Bretagne. Elle a permis également de nouvelles sollicitations (notamment d'Elliant et Melgven) sur de nouveaux projets.

## Bilan de l'action 3.3

Appréciation générale de l'action :



### Soutenir financièrement la constitution des réserves foncières

#### ▪ Une aide à la constitution de réserves foncière très peu sollicitée par les communes

Le PLH fixe pour objectif à CCA d'aider les communes à constituer des réserves foncières en extension urbaine. Dans ce but, CCA a mis en place dès la mise en œuvre du PLH cette aide dans les conditions suivantes :

- 33% du coût d'acquisition, plafonné à 33 000 € par projet ;
- Conditions d'éligibilité : terrain en continuité du tissu urbain, en zone AU et desservi par l'assainissement collectif ;
- Financement de 12 projets, soit une moyenne de deux par an.

Après trois années de mise en œuvre du PLH, seuls trois projets ont été accompagnés par CCA. Pour ces trois dossiers, l'aide financière de CCA a été attribuée.

**Tableau : Récapitulatif des aides de CCA en faveur de la constitution de réserves foncières, 2014-2017**

Année de la demande de subvention	Commune	Projet	Superficie de l'acquisition	Montant de l'acquisition	Prix au m <sup>2</sup>	Zonage d'urbanisme	Montant de la subvention communautaire	Part de la participation de CCA
2014	Pont-Aven	Logane / Nizon	36 888 m <sup>2</sup>	187 102 €	5 €/m <sup>2</sup>	AU	33 000 €	18%
2015	Trégunc	Pouldohan	11 600 m <sup>2</sup>	128 000 €	11 €/m <sup>2</sup>	1 NAL	33 000 €	26%
2017	Saint-Yvi	Kerilis	20 000 m <sup>2</sup>	200 000 €	10 €/m <sup>2</sup>	2AU	33 000 €	17%
<i>Total</i>			<b>68 488 m<sup>2</sup></b>	<b>515 102 €</b>	<b>7,5 €/m<sup>2</sup></b>	-	<b>99 000 €</b>	<b>19%</b>

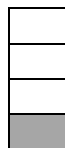
Trois raisons principales peuvent expliquer la faible sollicitation de cette aide de CCA :

- La dynamique constructive au ralenti au cours des premières années de mise en œuvre du PLH combinée à la mise en révision ou l'élaboration de nouveaux documents de planification dans la plupart des communes de CCA, ont limité les projets urbains ;
- Dans la plupart des cas, les communes ne souhaitent pas prendre la maîtrise d'ouvrage d'opérations de production de logements. Les opérations rendues possibles par le PLU sont laissées à l'initiative privée (particuliers ou opérateurs) ou bien confiées à des opérateurs publics, les bailleurs sociaux, quand la production de logements locatifs publics est envisagée ;
- La troisième raison est directement liée au point précédent, elle en est même certainement en grande partie la cause. La plupart des communes de CCA dispose d'une faible capacité d'investissement. Celle-ci n'est donc pas mobilisée sur les opérations d'urbanisme.

Au cours de la deuxième moitié de mise en œuvre du PLH, CCA s'appliquera à proposer des aides financières répondant davantage aux attentes des communes. Les travaux du bilan à mi-parcours sont l'occasion de poser les bases de ce nouveau dispositif financier. Les opérations des communes en cours ou en projet préalablement identifiées seront notamment prises en compte afin de dimensionner le nouveau système d'aides et ainsi renforcer son efficacité.

## Bilan de l'action 3.4

Appréciation  
générale de l'action :



### Mobiliser le foncier en zones U pour la production de l'habitat

#### ▪ Une aide à l'acquisition foncière en zone U également très peu sollicitée par les communes

Afin d'aider les communes à mener des opérations de réinvestissement urbain, CCA a mis en place une aide aux communes pour l'acquisition de foncier en zone urbaine. Cette aide, également mise en place dès le lancement du PLH établit les critères suivants :

- 33% du coût d'acquisition, plafonné à 50 000 € par projet ;
- Conditions d'éligibilité : terrain situé en zone U et desservi par l'assainissement collectif ;
- Financement de 24 projets, soit une moyenne de quatre par an.
- Cumulable avec l'aide aux opérations d'acquisition – amélioration pour produire des logements locatifs publics (cf. action 5.2)

Après trois années de mise en œuvre du PLH, seuls deux projets ont été accompagnés par CCA. Pour ces deux projets, la subvention de CCA a été attribuée.

**Tableau : Récapitulatif des aides de CCA en faveur de l'acquisition de foncier en zone urbaine, 2014-2017**

Année de la demande de subvention	Commune	Projet	Superficie de l'acquisition	Montant de l'acquisition	Montant de la subvention communautaire	Part de la participation de CCA
2016	Trégunc	Route de Concarneau	724 m <sup>2</sup>	336 444 €	50 000 €	15%
2017	Tourc'h	Penquer Bourhis	2 443 m <sup>2</sup>	24 430 €	8 062 €	33%
<i>Total</i>			<b>3 167 m<sup>2</sup></b>	<b>360 874 €</b>	<b>58 062 €</b>	<b>16%</b>

Pour expliquer la faible sollicitation une nouvelle fois de cette aide de CCA, les trois raisons évoquées au bilan de l'action 3.3, page précédente, restent valables.

On peut ajouter la complexité et la difficulté de mener des opérations de réinvestissement urbain qui ralentissent les opérations, voire les rendent impossible parfois.

## ORIENTATION 4

### Favoriser et réaffirmer le développement du parc de logements dans les centralités urbaines

#### Rappel des grands objectifs de l'orientation 4

- Pérenniser le dispositif d'amélioration du parc ancien ;
- Communiquer sur le conventionnement sans travaux ;
- Définir les modalités du repérage de l'habitat indigne ;
- Mettre en place un dispositif d'aide à l'accession à la propriété dans l'ancien et accompagner 90 projets (15 par an).

#### *Chiffres et éléments clés du bilan de l'orientation 4*

- Le dispositif d'amélioration de l'habitat pérennisé, forte dynamique créée autour de cette problématique, notamment autour d'une identité forte (HOME TRAVAUX) ;
- 366 dossiers accompagnés par le dispositif d'amélioration de l'habitat entre 2014 et 2016, 2,3 millions d'euros de subventions versés, 4,8 millions d'euros de travaux déclenchés ;
- L'EPCI chef de fil de la lutte contre l'habitat indigne mais des modalités de repérage et de traitement qui restent à améliorer ;
- Un dispositif d'accession dans l'ancien qui a mis un peu de temps à se mettre en place mais qui démarre bien. Une identité forte également mise en place (HOME ACCESSION).

## Bilan de l'action 4.1

Appréciation  
générale de l'action :



### Poursuivre l'amélioration du parc ancien

#### ▪ La finalisation de l'OPAH 2010-2015 et les travaux préparatoires d'un nouveau dispositif

L'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) 2010-2015 s'est terminée au cours de la première période triennale de ce PLH. Le suivi-animation de cette opération était confié à l'opérateur Citémétrie. Sur ses 5 années, elle a permis aux propriétaires de CCA de bénéficier de plus de 3 millions d'euros de subventions, soit un potentiel de travaux de plus de 7 millions d'euros pour les entreprises locales. Cette OPAH a connu notamment une année 2014 exceptionnelle en ce qui concerne les travaux d'énergie. La campagne nationale et télévisuelle « J'éco-rénove, j'économise » et le déplafonnement des ressources nécessaires pour être éligible aux aides financières a permis de doubler les dossiers cette année-là (cf. tableau ci-dessous).

En parallèle, une étude pré-opérationnelle a été engagée courant 2014 afin de préparer une nouvelle OPAH. Cette étude a été menée en régie, contrairement aux précédentes confiées à un prestataire extérieur, démontrant une montée en compétence des services de CCA en la matière. L'étude a permis d'actualiser la connaissance des enjeux sur le parc privé pour ensuite définir des objectifs qualitatifs et quantitatifs pour une nouvelle opération d'amélioration de l'habitat.

#### ▪ La nouvelle OPAH 2016-2020, une nouvelle identité, une nouvelle dynamique

Une nouvelle OPAH a donc débuté au 1<sup>er</sup> janvier 2016. Son suivi-animation a été confié à SOLIHA. Elle a vocation à poursuivre le travail engagé en matière de lutte contre l'habitat indigne, contre la précarité énergétique et l'adaptation du logement à l'âge et au handicap. vise un objectif de 565 dossiers sur la période 2016-2020, dont 265 sur les travaux performance énergétique (56 %) et 150 sur les travaux d'adaptation à l'âge et au handicap (27 %).

Une nouvelle identité « HOME TRAVAUX » a été créée pour cette nouvelle OPAH. Cette marque permet en premier lieu de faciliter la communication sur le dispositif. En effet, auparavant, cette communication reposait en grande partie sur le nom et les coordonnées de l'opérateur en charge du suivi-animation. Dans la mesure où celui-ci a changé pour cette nouvelle OPAH, la marque et les contacts ne sont plus liés à celui-ci et la communication est donc facilitée et ne changera pas dans le temps.

Le lancement de cette nouvelle OPAH et de cette marque a été l'occasion de mettre en place une campagne de communication dans la presse locale et institutionnelle ainsi que par voie d'affichage publicitaire.

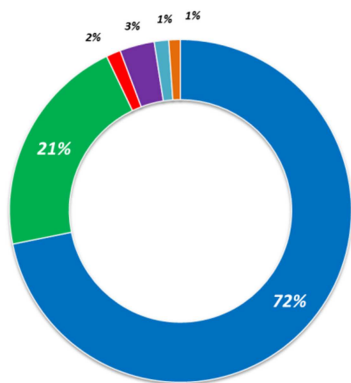
**Tableau : Bilan des dossiers accompagnés dans le cadre des OPAH de CCA entre 2014 et 2016**

OPAH Types de dossiers	OPAH 2010-2015		OPAH « Home Travaux »	Total
	2014	2015	2016	
Energie	165	30	68	<b>263</b>
Adaptation	28	32	17	<b>77</b>
Habitat dégradé et indigne	3	1	1	<b>5</b>
Ravalement de façade	2	10	0	<b>12</b>
Assainissement	4	1	0	<b>5</b>
Projet locatif	3	1	0	<b>4</b>
<b>CCA</b>	<b>205 dossiers</b>	<b>75 dossiers</b>	<b>86 dossiers</b>	<b>366 dossiers</b>

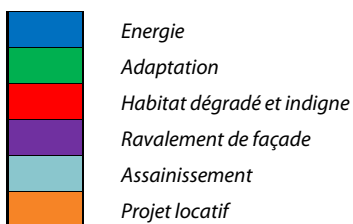
Source : CCA



**Graphique : Répartition des dossiers par type de travaux entre 2014 et 2016**

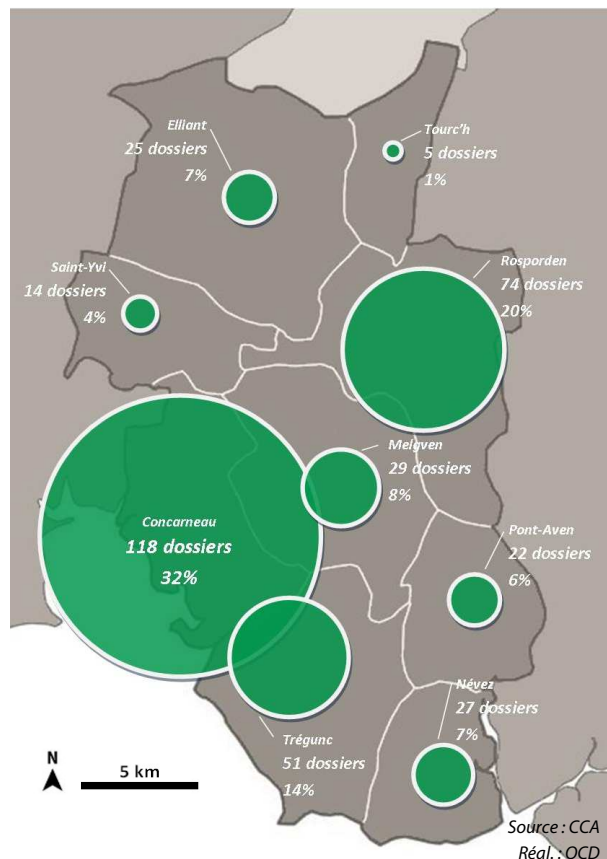


**Types de travaux :**



Source : CCA

**Carte : Répartition géographique des dossiers OPAH entre 2014 et 2016**



Sur la période 2014 – 2016 :

2,3 M€  
de subventions  
  
1€  
de subventions



4,8 M€  
de travaux  
  
2€  
de travaux

## Bilan de l'action 4.2

### Promouvoir le conventionnement sans travaux

Appréciation générale de l'action :



- **Le conventionnement sans travaux, une action périphérique de l'OPAH**

En 2016, une campagne de communication ciblée sur les propriétaires bailleurs et les professionnels (agences immobilières, notaires, banques) a été menée dans le cadre du lancement du programme HOME TRAVAUX (action 4.1).

Par ailleurs, en juin 2016, une formation pour les propriétaires bailleurs sur les rapports locatifs et la fiscalité locative a été animée par l'ADIL.

Sur la première période triennale du PLH, 15 logements ont été conventionnés sur le territoire de CCA, 12 sans travaux, 3 avec travaux.

**Tableau : Bilan des logements conventionnés entre 2014 et 2016**

	Nombre de logements conventionnés	Conventionnement		Loyer		
		Sans travaux	Avec travaux	Intermédiaire	Social	Très social
<b>Concarneau</b>	3	2	1	1	2	
<b>Rosporden</b>	5	5		2	3	
<b>Elliant</b>	4	4		2	2	
<b>Saint-Yvi</b>	2		2		2	
<b>Névez</b>	1	1		1		
<b>Total</b>	<b>15</b>	<b>12</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>9</b>	<b>0</b>

Pour rappel :

- *Le conventionnement avec travaux (action 4.1)*  
Le propriétaire bénéficie d'une subvention pour la réalisation de travaux et s'engage à louer son logement à un loyer plafonné (ses locataires devront respecter des plafonds de ressources). L'engagement est de 9 ans, pendant lequel le propriétaire bénéficie d'un abattement fiscal.
- *Le conventionnement sans travaux*  
Dans ce cas, l'engagement n'est que de 6 ans pour le propriétaire qui bénéficie également d'un abattement fiscal.

## Bilan de l'action 4.3

Appréciation générale de l'action :



### Répertorier les situations d'habitat indigne

#### ▪ Le traitement des situations d'habitat indigne

CCA s'appuie sur le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne pour le repérage des situations. Le pôle a mis en place un système reposant sur la remontée de fiches de repérage par les acteurs de terrain (travailleurs sociaux, services d'aides à domicile, associations...). Ces fiches sont centralisées par l'ADIL, qui dispose d'un juriste référent pour ces situations.

Les modalités d'interventions, en particulier le rôle des différents acteurs (CCA, communes, CCAS, Agence Régionale de Santé, ADIL, Soliha) sont à préciser pour améliorer le traitement des situations.

En novembre 2015, une réunion partenariale a été organisée pour faire le point sur deux situations d'habitat indigne. Ce type de réunion correspond à la déclinaison opérationnelle de l'instance locale du Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (action 2.2).

La composition de cette instance est à géométrie variable : les CCAS concernés, les bailleurs sociaux (si un relogement est envisagé), l'opérateur en charge des aides à l'amélioration de l'habitat (si le logement nécessite une réhabilitation), les tuteurs des personnes... Il est aussi à noter que la mobilisation de cette instance n'est pas systématique et qu'elle dépend de la situation en question.

Les interventions de CCA en matière d'habitat indigne :

- 2014 : 7 situations sur Concarneau, Rosporden et Trégunc
- 2015 : 1 situation sur Elliant
- 2016 : 2 situations sur Concarneau et Névez

#### ▪ **Le transfert des polices spéciales à CCA**

En mars 2014, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a mis en place un transfert automatique des pouvoirs de police spéciale du maire en matière d'habitat indigne. Les maires (à l'exception de Concarneau et Trégunc) ont opté pour le transfert de ces pouvoirs à CCA.

Le transfert des polices spéciales des maires au président de l'EPCI concerne les trois polices spéciales relatives :

- Aux équipements communs des immeubles collectifs d'habitation ;
- Aux situations de péril ;
- A la sécurité des établissements recevant du public à usage total ou partiel d'habitation.

Ce transfert de polices est effectif depuis le 24 octobre 2014 (6 mois suivant l'élection du Président de l'EPCI) et les services de CCA sont intervenus sur une situation de péril en 2016.

#### ▪ **La création d'un accès au logiciel ORTHI**

Depuis novembre 2015, CCA dispose d'un accès au logiciel Outil de Repérage et de Traitement de l'Habitat Indigne (ORTHI). Seuls les logements ayant fait d'un constat de décence sont enregistrés. CCA peut ainsi enregistrer les logements jugés indécents suite à une visite de l'opérateur en charge des aides à l'amélioration de l'habitat ou suite à une visite du Maire. L'Agence Régionale de Santé (ARS) enregistre les situations dès lors qu'elle effectue une visite du logement.

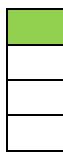
#### ▪ **La mise en place d'une information aux élus et services des communes**

Une demi-journée d'information sur la lutte contre l'habitat indigne aux élus et services des communes a été organisée début 2015. Plusieurs partenaires ont été mobilisés (ADIL, Etat, Département) pour informer sur les notions, les procédures et les outils disponibles pour traiter les situations d'habitat indigne.

## Bilan de l'action 4.4

### Favoriser l'accession à la propriété dans le parc ancien

Appréciation  
générale de l'action :



#### ▪ **Un dispositif long à mettre en place mais qui a été bien accueilli par les élus et les ménages**

Le PLH prévoit le lancement d'un dispositif d'aide pour l'acquisition d'un logement ancien suivie de travaux, en grande partie pour compenser le fait que l'acquisition d'un logement dans l'ancien n'était plus éligible au prêt à taux zéro (PTZ) au moment de l'élaboration du PLH.

C'est pourquoi, une longue période de mise en place s'est déroulée sur 2014 et 2015 afin d'envisager un partenariat possible avec les banques, de définir les règles et les périmètres d'éligibilité de l'aide financière de CCA ainsi que de mettre en place un plan de communication.

Or, le contexte national a poussé les élus à reporter le lancement du dispositif. En effet, le Gouvernement a annoncé en novembre 2015 des évolutions pour le PTZ national. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, le PTZ pour l'achat d'un logement ancien à réhabiliter est à nouveau ouvert à l'ensemble des communes. De ce fait, début 2016, la commission Habitat et Cohésion sociale a de nouveau examiné l'opportunité de mettre en place ce dispositif.

En octobre 2016, le dispositif de CCA en faveur de l'accession à la propriété est lancé et ouvert au grand public, suivant les conditions définies par le PLH :

- Des ménages primo-accédants d'au moins deux personnes ;
- Des ressources inférieures aux plafonds du PTZ ;
- L'opération doit concerner une résidence principale dont le bâti a plus de 15 ans ;
- Le logement doit se situer dans un périmètre de centralité préétabli ;

- Des travaux énergétiques doivent être menés (25% de gain ou atteindre une étiquette énergétique inférieure à D).

Seules, deux modifications sont apportées : l'aide financière de CCA sera attribuée sous forme de subvention forfaitaire de 5 000 € et non comme remboursement des intérêts d'emprunt ; le nombre total de dossier à accompagner sur la durée du PLH est revu à la baisse, passant de 90 à 59 dossiers.

- **La création d'une forte identité – « HOME ACCESSION » – soutenue par un bon dispositif partenarial**

Pour le lancement du dispositif, une marque, « HOME ACCESSION », est créée et a fait l'objet d'une campagne de communication. Un partenariat est mis en place avec l'ADIL et l'Espace Info Energie de Cornouaille pour l'accompagnement des ménages et la pré-instruction des dossiers. Sur la fin de la première période triennale, entre novembre 2016 et février 2017 (4 mois), 4 dossiers se sont vus attribuer une subvention, soit un taux de réalisation de 7% après seulement quelques semaines.

## ORIENTATION 5

### Poursuivre et accentuer l'offre de logements sociale et abordable

#### Rappel des grands objectifs de l'orientation 5

- Accroître l'offre locative publique et respecter l'armature urbaine définie par le SCoT.  
452 logements locatifs publics, soit une moyenne de 75 par an, soit 18% de la production neuve ;
- Soutenir le réinvestissement urbain par la production de logements locatifs publics.  
36 logements locatifs publics en mobilisant le parc privé ancien en centre urbain ;
- Soutenir le programme de restructuration urbaine de Kerandon ;
- Produire 30 logements financés en PSLA par an.

#### Chiffres et éléments clés du bilan de l'orientation 5

- 100 logements locatifs publics programmés entre 2014 et 2016, soit un taux de réalisation de 25% à mi-parcours. Un taux de réalisation qui passe à 44% en intégrant la programmation 2017 (101 logements supplémentaires programmés) ;
- La montée en puissance de CCA dans la gouvernance de la politique des logements locatifs publics ;
- La mise en place d'un système d'appel à projet pour impulser des projets peu attractifs ou exemplaires ou expérimentaux ;
- L'acquisition – amélioration, des projets mais encore peu qui aboutissent (1 projet accompagné par CCA entre 2014 et 2016) ;
- CCA, animateur d'un quartier prioritaire (Kerandon à Concarneau) en pleine restructuration urbaine ;
- Une production de PSLA en retard sur l'objectif, mais compensé par les Prêts à taux Zéro (PTZ).

## Bilan de l'action 5.1

### Accroître et répartir la production des logements locatifs sociaux

Appréciation générale de l'action :



#### ■ Une production de logements locatifs publics en berne

L'objectif du PLH porte sur la production de 452 logements locatifs publics sur la durée du PLH, soit une moyenne de 75 logements par an. Sur les trois premières années du PLH, 100 logements ont été programmés, soit un taux de réalisation de 22% à mi-parcours.

Le PLH, en déclinaison du SCoT, porte l'objectif que la production locative publique représente 18% de la production neuve totale. Les programmations 2014 à 2016 ont représenté 9% des logements autorisés sur cette période.

On notera cependant dans le tableau ci-dessous que la programmation 2017 est bien meilleure. Cette seule année de programmation égale les trois années précédentes et porte le taux de réalisation à 44%

**Tableau : Programmations 2014 à 2017 des logements locatifs publics**

		Programmation 2014-2016							Prog. 2017	Taux de réalisation à 4 ans
		Objectif PLH sur 6 ans	Objectif annuel PLH	PLUS	PLAI-O	PLAI-A	Total logements programmés	Taux de réalisation à 3 ans		
Famille 1	Concarneau	179	30	29	23	2	54	31%	17	40%
	Rosporden	59	10	14	5	0	19	32%	26	76%
	Trégunc	83	14	9	4	0	13	16%	23	43%
Famille 2	Elliant	30	5	8	4	0	12	40%	5	57%
	Melgven	30	5	0	0	0	0	0%	0	0%
	Saint-Yvi	24	4	1	1	0	2	8%	14	67%
Famille 3	Névez	25	4	0	0	0	0	0%	9	36%
	Pont-Aven	19	3	0	0	0	0	0%	0	0%
Famille 4	Tourc'h	3	0,5	0	0	0	0	0%	7	233%
<b>CCA</b>		<b>452</b>	<b>76</b>	<b>61</b>	<b>37</b>	<b>2</b>	<b>100</b>	<b>25%</b>	<b>101</b>	<b>44%</b>

Sur la période 2014-2016, toutes les communes sont concernées par cette faible programmation :

- Elliant, Concarneau et Rosporden oscillent entre 30 et 40% de taux de réalisation à mi-parcours ;
- Trégunc et Saint-Yvi sont à des taux très bas de réalisation entre 8 et 16% ;
- Melgven, Pont-Aven, Névez et Tourc'h n'ont programmé aucun logement en trois ans.

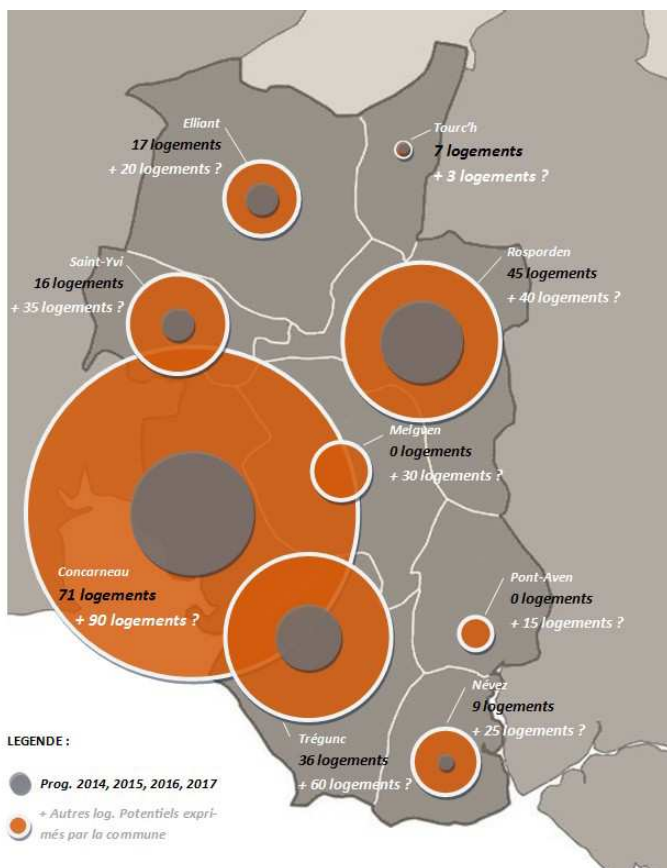
Cette situation s'améliore en prenant en compte la programmation 2017 :

- Rosporden, Saint-Yvi et Elliant retrouve un taux de réalisation conforme aux objectifs du SCoT (entre 57 et 76%). Tourc'h programme même deux plus de logements que l'objectif qui lui est fixé pour la totalité de la durée du PLH ;
- Trégunc, Concarneau et Névez retrouve un taux de réalisation acceptable (entre 35 et 45%) ;
- En revanche, la situation se tend sur Melgven et Pont-Aven qui n'ont programmé aucun logement sur les quatre premières années du PLH.

#### ■ Des communes qui ont des projets

Le constat négatif de la production de logements locatifs publics sur la première période triennale peut être nuancé par les nombreux projets des communes. En effet, lors des échanges individuels avec celle-ci lors du bilan triennal, les élus ont présentés des projets ou des attentes qui, s'ils sont réalisés, amèneront certainement très près de l'objectif initial du PLH.

**Carte : Logements locatifs publics programmés sur la période 2014-2016 et estimation du potentiel remonté par les communes**



Sources : Communes et CCA, 2017  
Réalisation : QCD

Les logements programmés entre 2014 et 2016 représentent 201 logements.

Pour atteindre l'objectif du PLH d'environ 450 logements, il faudrait donc programmer près de 250 logements sur les années 2018 et 2019.

Les échanges avec les communes ont fait remonter près de 300 logements locatifs publics potentiels, sans toutefois connaître la faisabilité technique et financière de la production de ces logements.

Compte tenu de ce potentiel exprimé, le Comité de pilotage du PLH n'a pas souhaité au moment du bilan triennal réviser les objectifs de production de logements locatifs publics.

▪ **La mise en place d'un appel à projet**

Afin de garantir une production suffisante et équilibrée sur le territoire, mais aussi impulser des projets a priori plus difficiles (opérations en réinvestissement urbain, sites moins attractifs, opérations exemplaires ou expérimentales, etc.), CCA met en place depuis 2015 un système d'appels à projet pour la production d'une partie des logements locatifs publics.

Ce système a pour objectif de renforcer les relations de travail avec les bailleurs sociaux. CCA a recensé les projets de logement auprès des communes et les a ensuite proposés aux bailleurs. Ce mode de fonctionnement doit permettre de faire accepter les opérations moins attractives aux bailleurs en contrepartie d'opérations plus attractives. Cet appel à projet de CCA répond donc à une logique d'aménagement du territoire qui doit notamment conduire à mener des opérations stratégiques pour certaines communes, opérations qui n'auraient probablement pas vu le jour sans l'appel à projet.

Ce dispositif se trouve à l'intersection de trois outils du PLH :

- Le référentiel foncier (repérage avec les communes du gisement mutable dans 13 périmètres de centralités, action 3.1) ;
- Les aides « habitat » de CCA (actions 3.3, 3.4 et 5.2) ;
- La programmation des logements locatifs publics.

Le premier appel à projet comporte 14 opérations pour un potentiel de 140 logements locatifs publics. Il concerne toutes les communes de CCA, à l'exception de Concarneau, et implique 5 bailleurs sociaux déjà présents sur le territoire (Aiguillon Construction, Armorique Habitat, Espacil, Finistère Habitat et l'OPAC).

Bilan de ces opérations au moment du bilan triennal du PLH :

- 5 opérations ont abouti et ont intégré ou intégreront les programmations 2017 et 2019 de logements locatifs publics (58 logements) ;
- 7 opérations sont en cours de réflexions et font encore l'objet d'études techniques et financières (82 logements). Pour la plupart de ces opérations, leur aboutissement n'est donc pas garanti ;
- 2 opérations ont été annulées (pas d'estimation de logements).

Un deuxième appel à projet, lancé en 2017 comporte 7 opérations sur 4 communes (Elliant, Melgven, Pont-Aven, et Rosporden). Il prévoit un potentiel d'au moins 40 logements locatifs publics, la quasi-totalité en construction neuve (mais dans le tissu urbain), 1 à 3 logements en opération d'acquisition – amélioration ainsi que la valorisation d'une friche industrielle (dont le nombre de logements n'est pas encore estimé).

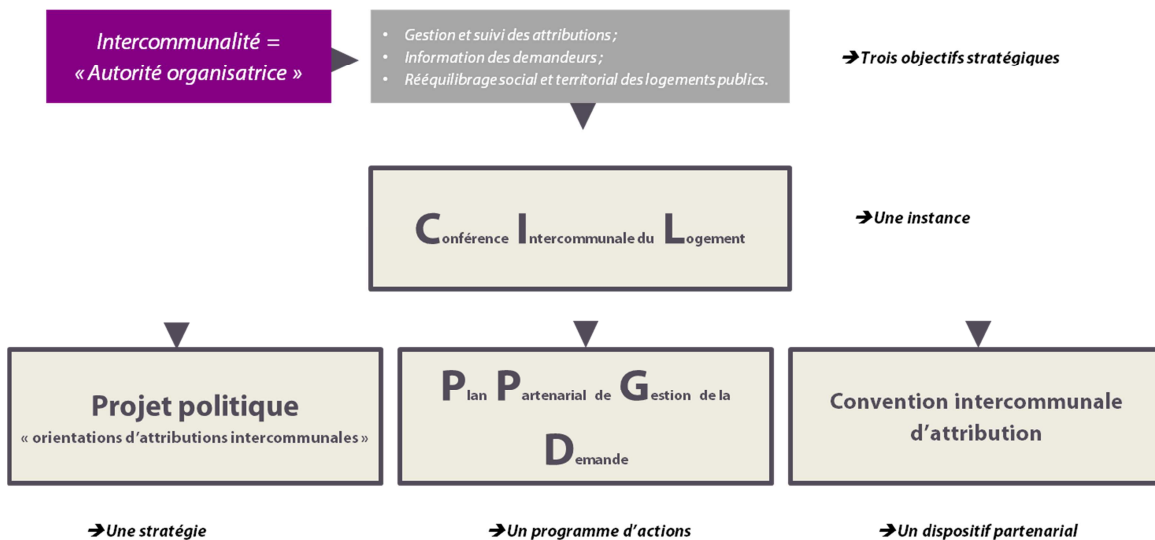
▪ **CCA octroie des garanties d'emprunt aux bailleurs**

Depuis décembre 2015, CCA accorde les garanties d'emprunt aux bailleurs pour les opérations de production et de réhabilitation de logements locatifs sociaux (ainsi que pour les opérations de location / accession –PSLA) en lieu et place des communes.

▪ **Acter la montée en puissance des intercommunalités sur la problématique des logements locatifs publics**

En conformité avec les obligations des lois de programmation pour la Ville et la cohésion urbaine et Accès au logement pour un Urbanisme Rénové (ALUR), CCA a installé une nouvelle instance, la « CIL » et travaille actuellement sur l'élaboration de deux nouveaux outils le « PPGD » et la convention intercommunale d'attribution.

**Schéma : les instances et outils à mettre en œuvre à partir de 2017**



CCA a constitué sa conférence intercommunale du logement (CIL) dont la vocation est de définir des orientations en matière d'attribution de logements, de relogement des personnes prioritaires, de mutations au sein du parc locatif social. La première réunion s'est tenue le 26 mai 2016.

Cette nouvelle instance aura notamment pour mission de piloter l'élaboration d'un projet politique (les « orientations d'attributions intercommunales »), du plan partenarial de gestion de la demande en logement social et d'information des demandeurs (PPGD) et de la convention intercommunale d'attribution.

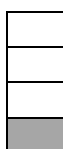


Le plan partenarial de gestion de la demande en logement social et d'information des demandeurs (PPGD) rend plus transparent le système d'attribution des logements, améliore l'information des demandeurs et renforce la connaissance de la satisfaction des besoins en logement.

Enfin, La convention intercommunale d'attribution permet de fusionner dans un document unique la « convention d'équilibre territorial », pour les intercommunalités comportant un quartier prioritaire de la politique de la ville (quartier de Kerandon à Concarneau), et les « accords collectifs intercommunaux », pour celles dotées d'un PLH. Elle définit notamment les objectifs de mixité sociale et d'équilibre sur le territoire en matière d'attributions et de mutations dans les logements locatifs sociaux ainsi que les modalités de relogement et d'accompagnement social dans le cadre des projets de renouvellement urbain (quartier de Kerandon).

## Bilan de l'action 5.2

Appréciation générale de l'action :



### Soutenir la production de logements locatifs sociaux en zones U par la réhabilitation du parc privé

#### ▪ L'acquisition – amélioration, des projets mais encore peu qui aboutissent

Le PLH fixe pour objectif à CCA d'aider les communes et les bailleurs sociaux à mobiliser des bâtiments vacants ou dégradés des centres villes afin de les réhabiliter pour produire des logements locatifs publics.

Une aide financière a été mise en place par CCA dans les conditions suivantes :

- 8 000 € par logement locatif public, plafonnée à 4 logements par opérations ;
- Conditions d'éligibilité : production de logements locatifs publics uniquement (+ partie commerciale en rez-de-chaussée le cas échéant), en zone U et parc privé de la commune concerné ;
- Financement de 36 logements sur la durée du PLH.

Parallèlement à cette aide financière, le repérage du gisement mutable (action 3.1) a permis d'identifier un certain nombre de sites potentiels et de sensibiliser les communes sur les avantages de ce type d'opérations.

Après trois années de mise en œuvre du PLH, seul un projet a été accompagné en 2016 par CCA. Ce projet a également fait l'objet d'un partenariat et d'un portage par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne.

**Tableau : Récapitulatif des aides de CCA en faveur des opérations d'acquisition - amélioration, 2014-2016**

Année de la demande de subvention	Commune	Projet	Nombre de logements total sur l'opération (financés par CCA)	Montant de l'opération	Zonage d'urbanisme	Montant de la subvention communautaire	Part de la participation de CCA
2016	Trégunc	Route de Concarneau	8 (4)	336 444 €	U	50 000 €	15%

Plusieurs raisons peuvent être évoquées pour expliquer la faible mobilisation de cette aide. En premier lieu, les raisons expliquant la faible sollicitation des autres aides financières de CCA (actions 3.3 et 3.4) restent valables. Une dynamique constructive au ralenti et une capacité d'investissement limitée des communes ne favorisent pas les opérations.

Par ailleurs, il faut noter la complexité et le coût important qui ajoutent des freins supplémentaires aux opérations d'acquisition – amélioration. Les difficultés de négocier avec les propriétaires, le montage financier de l'opération, les coûts importants de démolition voire de dépollution, les études techniques nécessaires pour adapter un bâtiment aux exigences et normes de nouveaux logements sont autant d'étapes qui connaissent des délais et des difficultés supérieures à une construction neuve « classique ». Pour ces raisons, des projets sur certaines communes (Melgven en particulier) sont toujours en cours de réflexions sans avoir la certitude qu'ils aboutiront.

Comme pour les actions 3.3 et 3.4, CCA s'appliquera à proposer dans les années à venir des aides financières répondant davantage aux nécessités de ce genre d'opérations.

▪ **Un réel effort de production de logements sociaux dans le tissu urbain existant**

Au-delà des aides financières apportées par CCA aux opérations d'acquisition – amélioration, un des objectifs de l'Agglomération est de développer des opérations de logements locatifs publics dans le tissu urbain et éviter que cette production – publique – ne participe à la consommation excessive de foncier.

A ce titre, on constate un réel effort de production de logements sociaux en réinvestissement urbain. On peut y voir des effets combinés de la volonté des élus (via leur documents de planification, SCoT, PLU, PLH), des bailleurs sociaux et d'actions spécifiquement mises en place dans ce but comme l'appel à projet (action 5.1), le repérage des gisements mutables (action 3.1) et, dans une moindre mesure, les aides financières apportées par CCA (actions 3.4 et 5.2).

**Tableau : logements locatifs publics programmés en réinvestissement et en extension urbaine**

Programmation 2014-2016		Programmation 2014-2017	
En réinvestissement urbain	En extension urbaine	En réinvestissement urbain	En extension urbaine
44	56	117	84
44%	56%	58%	42%

Source : CCA, programmation des logements locatifs publics 2014, 2015, 2016 et 2017

Entre 2014 à 2016, un peu plus de 4 logements sur 10 sont programmés en réinvestissement urbain. Entre 2014 et 2017, près de 6 logements sur 10 sont programmés en réinvestissement urbain.

## Bilan de l'action 5.3

### Participer à la restructuration urbaine du quartier de Kerandon

Appréciation générale de l'action :



▪ **CCA : pilote et animateur du nouveau contrat de ville**

Réformé par la loi 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, le nouveau contrat de ville, signé pour six ans (2015-2020), remplace le contrat urbain de cohésion sociale déjà présent sur Kerandon et fait de la Communauté d'Agglomération le coordinateur du projet. Il repose sur 3 piliers : la cohésion sociale ; le cadre de vie et le renouvellement urbain ; l'emploi et le développement économique.

Cette action 5.3 du PLH s'inscrit particulièrement dans le cadre de la mise en œuvre du pilier « cadre de vie et renouvellement urbain » qui définit comme objectif le désenclavement et la mixité du quartier.

- **La participation financière de CCA à l'opération de restructuration urbaine**

Par une convention signée en juin 2013 avec Finistère Habitat, la Ville de Concarneau et le Département, CCA s'est engagée à apporter un financement de 700 000 € à l'opération de restructuration urbaine du quartier de Kerandon décomposés de la façon suivante :

- 100 000 € pour les travaux de déconstruction ;
- 120 000 € pour la requalification de logements ;
- 450 000 € pour la reconstruction de 25 logements sur le site de la gare (auxquels devraient s'ajouter 25 logements supplémentaires) ;
- 30 000 € pour la production de 5 PLAI-Adaptés.

Sur la période 2014-2016, 226 000 € ont été versés au bailleur social :

- Suite à la déconstruction des 25 logements, CCA a versé fin 2015 la première partie de sa subvention pour la restructuration urbaine du quartier (100 000 €).
- En 2016, 120 000 € ont été versés pour financer la requalification de logements sur le quartier.
- une subvention de 6 000 € a été versée fin 2016 pour la production d'un logement PLAI-A.

## Bilan de l'action 5.4

### Poursuivre le développement de l'offre en accession sociale à la propriété

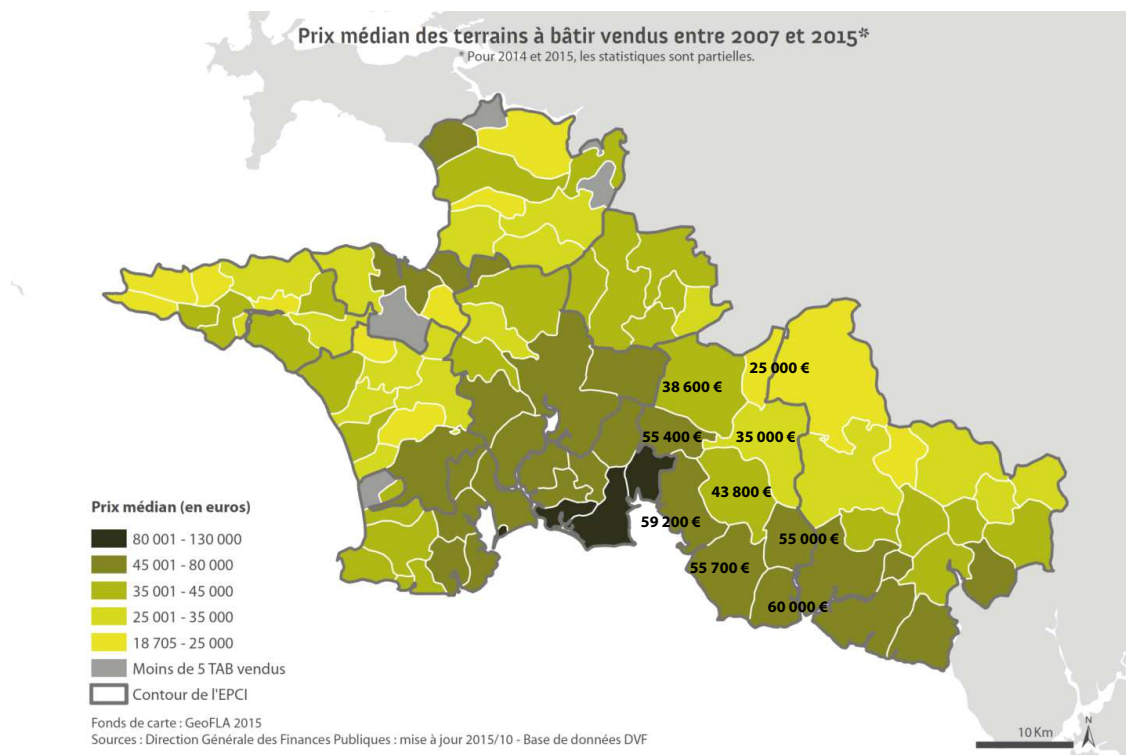
Appréciation générale de l'action :



- **Un territoire de moins en moins abordable**

D'une manière globale CCA est l'un des territoires cornouillais où la part de terrains abordables (moins de 40 000 €) est la plus faible. Ces terrains représentent environ 25% des terrains à bâtir vendus entre 2007 et 2015.

Toutefois, les variations entre communes sont très fortes. Pour les communes du sud, littorales (Concarneau, Trégunc, Névez, Pont-Aven), le prix médian est historiquement haut. Alors que dans les communes du nord (Rosporden, Tourc'h et Elliant) ce prix médian reste accessible. Le changement le plus important est pour les communes « centrales » (Melgven et Saint-Yvi), le long de la RN165, subissant à la fois les effets de l'attractivité littorale et la périurbanisation de Quimper. Sur ces communes les prix sont de moins en moins accessibles et rattrapent ceux des communes littorales.



- **Un objectif de production de PSLA en retard...**

50 logements en Prêt Social Location / Accession (PSLA) ont été programmés en 2014 et 2016 (à Concarneau et Rosporden), contre un objectif de 30 par an (180 sur la durée du PLH). Aucun logement de ce type n'a été programmé en 2015, soit un taux de réalisation de 28% à mi-parcours.

Parmi les raisons qui expliquent ce retard, il faut noter que le rythme de production des logements en location / accession est étroitement lié au dynamisme du marché immobilier et foncier. Par ailleurs, pour certaines communes du nord du territoire de CCA, le coût d'une opération de construction d'une maison neuve, acquisition du terrain comprise, reste inférieur ou égal au coût d'une opération en PSLA. Sur ces territoires, les chances de voir une opération en PSLA sont donc très limitées.

- **... compensé par les Prêts à Taux Zéro**

Cette faible production de PSLA est compensée par un nombre conséquents de Prêts à Taux Zéro (PTZ) dans le neuf. Sur les années 2014 et 2015, le territoire en a connu 107. Si les conditions de l'accession à la propriété ne sont pas aussi favorables qu'avec le PSLA, il constitue un atout essentiel pour garantir une part minimum d'accession sociale à la propriété. A ce titre les PSLA et les PTZ représentent près de 20% des logements autorisés en 2014 et 2015.

**Tableau : Bilan de l'accession abordable entre 2014 et 2016**

		<b>PSLA 2014-2016</b>	<b>PTZ 2014-2015</b>
Famille 1	Concarneau	46	41
	Rosporden	4	21
	Trégunc	-	9
Famille 2	Elliant	-	6
	Melgven	-	5
	Saint-Yvi	-	20
Famille 3	Névez	-	-
	Pont-Aven	-	3
Famille 4	Tourc'h	-	2
<b>CCA</b>		<b>50</b>	<b>107</b>

## ORIENTATION 6

# Assurer et anticiper une production adaptée aux usages, à la capacité financière des ménages et à l'environnement

### Rappel des grands objectifs de l'orientation 6

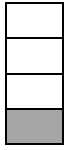
- Mener une réflexion sur les modes d'habiter et les modèles d'habitat ;
- Disposer d'un lieu unique de l'information sur l'habitat ;
- Enrichir et faire vivre la page habitat du site internet de CCA ;
- Réaliser un guide d'information sur l'habitat ;
- Proposer des rendez-vous thématiques à l'attention du grand public.

### *Chiffres et éléments clés du bilan de l'orientation 6*

- Forte dynamique créée autour du conseil aux particuliers en matière d'habitat : création d'un véritable service au public ;
- 4 500 ménages informés, conseillés, accompagnés, financés ;
- Des supports d'information et de communication à réinterroger.

## Bilan de l'action 6.1

Appréciation générale de l'action :



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

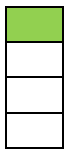
- **Une réflexion sur les modes d'habiter et les modèles d'habitat pas encore réellement engagée**

Il n'y a pas eu de travail mené spécifiquement dans le cadre de cette action. Les outils pédagogiques pour sensibiliser les élus sur les modes d'habiter et les modèles d'habitat restent à définir au cours de la deuxième période de mise en œuvre du PLH.

Toutefois, CCA pourra capitaliser sur les actions déjà mises en œuvre sur la période 2014-2016. En particulier, en utilisant certains résultats des référentiels fonciers (action 3.1), en tissant des liens avec les travaux de l'observatoire de l'habitat (action 2.5), et en mobilisant les connaissances accumulées dans les différentes rencontres avec les élus (commission, groupes de travail, rencontres annuelles) et à travers les contacts avec les particuliers (action 6.2).

## Bilan de l'action 6.2

Appréciation générale de l'action :



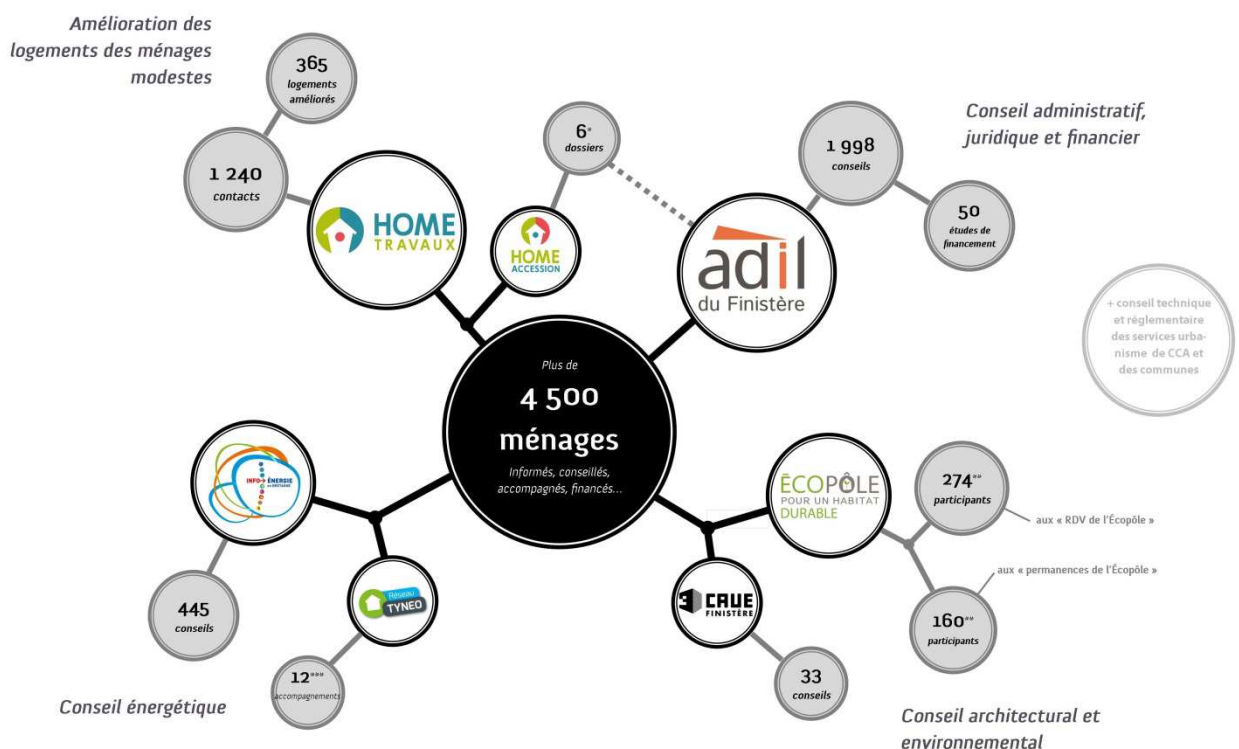
Informier et sensibiliser les usagers

- **La création d'un véritable « service au public » en matière d'habitat**

Plusieurs composantes viennent démontrer la montée en puissance de CCA en matière d'information auprès des particuliers :

- L'organisation du conseil aux habitants en matière d'habitat par la bonne gestion des partenariats. Plus de 4 500 ménages ont été informés, conseillés, accompagnés ou financés au cours des trois premières années et dans les domaines suivants :

*Bilan à mi-parcours du PLH de Concarneau Cornouaille Agglomération  
Le conseil aux particuliers en matière de logement entre 2014 et 2016*



\* lancement de Home Accession en octobre 2016

\*\* Inauguration de l'Écopôle : septembre 2015

\*\*\* Lancement de Réseau TYNEO pour le grand public : septembre 2016  
Réalisation : QCD, bilan à mi-parcours du PLH de CCA, mars 2017

- La création des deux « marques », HOME TRAVAUX permettant de communiquer sur l'opération programmée d'amélioration de l'habitat de CCA (action 4.1) et HOME ACCESSION, sur le dispositif d'accèsion à la propriété dans l'ancien (action 4.4).

Elles ont permis d'une part d'améliorer la visibilité et la lisibilité de ces deux actions en créant une identité forte et permettant de communiquer simplement, quelles que soient les évolutions de ces dispositifs.

- La mise en place progressive d'un lieu unique d'information et de conseil, appelé « Point Info Habitat » au sein de l'Ecopôle de CCA. Ce lieu centralise désormais l'ensemble des brochures, renseignements, publications et événements sur l'habitat. Il constitue également le lieu des permanences de l'ADIL, de l'Espace Info Energie, et de l'opérateur du suivi / animation de l'OPAH ainsi que de tout autre partenaire de CCA en matière d'habitat durable.

Ces éléments ont permis de créer une forte dynamique autour du conseil aux particuliers en matière d'habitat, en particulier sur l'amélioration de l'habitat.

#### ▪ **Des supports d'information et de communication à réinterroger**

Le PLH identifiait 3 outils spécifiques pour informer les habitants et communiquer sur les actions de CCA :

- Le site internet : c'est aujourd'hui l'un des principaux outils de CCA pour informer et communiquer sur les actions en matière d'habitat. Il constitue surtout une porte d'entrée et permet de rediriger le particulier vers les bons interlocuteurs.

Toutefois, même si la fréquentation des pages « habitat » est globalement en augmentation (entre 200 et 300 visites en 2016 et 2017), elle reste très limitée par rapport à la fréquentation générale du site internet de CCA (moins de 1% des visites).

En revanche, le compte Facebook de CCA permet de toucher un public beaucoup plus large, chaque actualité (« POST ») sur les événements habitat permet de toucher entre 1 000 et 2 000 personnes. Par exemples, le post sur les portes ouvertes du Point Info Habitat a permis « d'atteindre » plus de 1000 personnes. Le post concernant la réunion d'information sur l'accèsion à la propriété a touché quant à lui près de 1 700 personnes.

**CCA**  
28 avril · €

Devenez propriétaire : Pour tout savoir avant de vous engager ! 20 personnes sont venues s'informer pour mener à bien leur projet d'accès à la propriété. N'hésitez à prendre rendez-vous avec l'ADIL pour obtenir un conseil personnalisé.  
Infos [www.cca.bzh](http://www.cca.bzh)



1 682 personnes atteintes [Booster la publication](#)

J'aime Commenter Partager

1 partage

Votre commentaire...

**CCA**  
20 juin · €

Afin de faciliter vos démarches liées à l'habitat, #CCA29 propose un lieu unique d'information sur le logement : le Point Info Habitat.  
Le Point Info Habitat ouvre ses portes vendredi 23 juin 2017, de 9h à 12h et 14h à 17h au 3 rue Victor Schoelcher (ZA de Colguen) - 29900 Concarneau.  
- d'infos <http://bit.ly/2suycaX>



1 063 personnes atteintes [Booster la publication](#)

J'aime Commenter Partager



- Un guide d'information : cet outil n'a pas été développé au cours de la première période triennale du PLH. Les moyens nécessaires pour l'élaborer et le mettre à jour questionnent l'opportunité de créer un tel outil. Toutefois, il apparaît utile pour la collectivité de pouvoir se doter d'un support récapitulant l'ensemble de ses services « habitat » et des contacts permettant aux particuliers de solliciter ces services.
- Les rendez-vous thématiques : des réunions à destination du public se sont tenues au cours des trois premières années du PLH mais dans un format un peu différent de la façon dont elles étaient présentées dans le programme d'actions. Elles sont intervenues dans le cadre d'autres actions du PLH bien spécifiques :
  - Juin 2016 : Formation pour les propriétaires bailleurs sur les rapports locatifs et la fiscalité locative ;
  - Avril 2017 : Réunion d'information sur l'accession à la propriété ;
  - Septembre 2017 : Formation à destination des copropriétaires.

## ORIENTATION 7

# Poursuivre et accentuer l'offre de logements sociale et abordable

### Rappel des grands objectifs de l'orientation 7

- Recenser les besoins des personnes âgées et communiquer sur les dispositifs existants ;
- Favoriser le développement d'une offre pour le public « jeune » ;
- Participer financièrement à la réhabilitation de la structure d'hébergement le « 102 » ;
- Financer la production de 15 PLAI-A ;
- Financer le FSL ;
- Organiser les grands rassemblements des gens du voyage.

### Chiffres et éléments clés du bilan de l'orientation 7

- **Une recherche de transversalité – social, santé, habitat – dans le traitement de la problématique des besoins des personnes âgées.**
- **Pas de travail mené spécifiquement sur le logement des jeunes mais l'émergence d'une politique jeunesse au sein de l'Agglomération ;**
- **La résidence sociale, le « 102 » à Concarneau réhabilitée ;**
- **Une production de PLAI-A limitée (3 logements programmés) ;**
- **La résurgence de la problématique des logements d'urgence ;**
- **Grands rassemblements des gens du voyage : des moyens importants déployés pour une gestion qui reste difficile ;**
- **Gens du voyage : la prise en charge d'une nouvelle compétence, les aires permanentes.**

## Bilan de l'action 7.1

Appréciation  
générale de l'action :



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

- **Un premier travail de recensement du niveau d'adaptation du parc public**

Suite à une réunion associant les élus et les bailleurs sur la connaissance du parc social en avril 2015, un recensement de l'offre de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite a été effectué.

Il a été convenu de classer les logements en plusieurs catégories selon leur niveau d'adaptation :

- **Accessibles** : Logements construits à partir de 2006 répondant à la réglementation sur les normes d'accessibilité
- **Adaptables** : Logements en rez-de-chaussée ou desservis par un ascenseur construits avant 2006
- **Adaptés** : Logements ayant fait l'objet de travaux (adaptation salle de bains, barres d'appui...)
- **Labellisés** : Catégorie spécifique pour Finistère Habitat, les logements labellisés « Bien vieillir » sont destinés aux locataires de plus de 65 ans. Un interlocuteur privilégié fait le lien entre le logement, les services et la personne âgée. Le locataire bénéficie également d'une procédure d'accueil adaptée, d'une aide aux démarches administratives liées au logement et d'une visite annuelle.
- **Dédiés** : Catégorie spécifique pour Finistère Habitat, les logements qui ont vocation à accueillir une personne de plus de 65 ans (dès lors que le logement est occupé par une personne de plus de 65 ans, il bénéficie du label « Bien vieillir »).

**Tableau : Recensement par commune des logements selon leur niveau d'adaptation**

		Adaptés	Accessibles	Adaptables	Labellisés	Dédiés	Total	
Famille 1	Concarneau	8	58	84	1	-	151	47%
	Rosporden	2	22	18	3	-	45	14%
	Trégunc	-	6	17	-	-	23	7%
Famille 2	Elliant	1	5	5	-	-	11	3%
	Melgven	-	20	10	8	2	40	13%
	Saint-Yvi	-	-	14	2	1	17	5%
Famille 3	Névez	1	-	6	17	1	25	8%
	Pont-Aven	-	-	8	-	-	8	3%
Famille 4	Tourc'h	-	-	-	-	-	0	0%
<b>CCA</b>		<b>12</b>	<b>111</b>	<b>162</b>	<b>31</b>	<b>4</b>	<b>320</b>	<b>100%</b>
		<b>4%</b>	<b>35%</b>	<b>51%</b>	<b>10%</b>	<b>1%</b>	<b>100%</b>	

Ce recensement constitue une base de travail mais reste théorique. Dans certains cas, la configuration du logement ne permettrait pas, malgré la réalisation de travaux, de le rendre accessible à une personne à mobilité réduite.

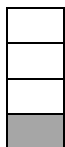
- **L'émergence de la dimension transversale – sociale, santé, habitat – de la problématique du logement et de l'hébergement des personnes âgées**

Par ailleurs, le pôle Cohésion Sociale de CCA a élaboré sur la période 2014-2016 un Contrat Local de Santé (CLS, validé début 2017) dans lequel figure une action « réaliser une étude sur les besoins en logement des personnes âgées ». Les échanges avec les communes et le pôle Cohésion Sociale ont conduit à identifier les principales problématiques de cette étude : la poursuite des actions en matière d'adaptation des logements et de maintien à domicile ; la réponse du parc locatif public à cette problématique ; le développement de logements autonomes en résidence.

Ce CLS s'inscrit dans la continuité du travail quotidien du CLIC (mis en œuvre par le pôle Cohésion Sociale de CCA) et des CCAS chargés de l'information et du conseil auprès des personnes âgées, notamment en matière de logements (relais du programme HOME TRAVAUX, action 4.1) ou d'hébergements. L'action de ces services participe à la remonter d'information et à une meilleure connaissance des besoins des personnes âgées.

## Bilan de l'action 7.2

Appréciation  
générale de l'action :



### Répondre aux besoins en logements des jeunes

- **Une action non mise en œuvre entre 2014 et 2016 mais une politique émergente au sein de l'agglomération**

Aucun travail spécifique n'a encore été mené sur le logement des jeunes.

Toutefois, au cours de l'année 2015, CCA a élaboré et validé son projet de territoire dans lequel l'Agglomération a inscrit la volonté de mener une étude formalisant sa politique jeunesse. Ce travail comprendra un volet logement.

Ce besoin a été confirmé au cours des échanges avec les élus des communes qui ont alimenté le bilan triennal du PLH. La quantification des besoins en logements pour ce public, en particulier en résidence, a été un sujet abordé par plusieurs communes concernées par le travail saisonnier, les étudiants et les apprentis.

Enfin, le bilan à mi-parcours a été l'occasion pour le Comité de pilotage du PLH de traiter la question de la participation financière de CCA au fonctionnement du Foyer de Jeunes Travailleurs (FJT) placé sous la responsabilité de la Fondation Massé-Trévidy. *A compléter en fonction du COPIL du 2 octobre.*

## Bilan de l'action 7.3

Appréciation  
générale de l'action :



### Améliorer l'offre d'hébergements et développer les logements spécifiques

- **La réhabilitation du 102 menée à bien**

Les travaux de réhabilitation du 102, structure d'hébergement d'urgence et d'insertion se sont achevés en septembre 2015. La subvention de 75 000 € accordé au CCAS par l'Agglomération a été versée en fin d'année 2015.

- **Un développement très limité de l'offre de logements PLAI-A**

Hormis les PLAI-A programmés dans le cadre du projet de restructuration urbaine du quartier de Kerandon, 3 logements de ce type de ce type sont programmés en 2017.

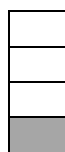
Un travail devra être mené avec les bailleurs, le Département sur la fin du PLH pour évaluer précisément le besoin en PLAI-A sur chaque commune. Les conventions d'objectifs signées avec les organismes HLM précisent qu'ils doivent prévoir 3 % de logements PLAI-A sur l'ensemble de leur programmation sur la durée du PLH. Le bailleur peut ainsi placer les PLAI-A dans les opérations qui s'y prêtent le mieux. Le positionnement des PLAI-A est toutefois difficile, voire impossible, sur des petites opérations.

- **La résurgence d'une problématique, le logement d'urgence**

Au cours des échanges qui ont permis d'établir le bilan du PLH, les élus de certaines communes ont souhaité que le PLH aborde la question du logement d'urgence. Ainsi, ils ont souhaité qu'une réflexion globale soit menée à l'échelle du territoire de l'Agglomération, traitant notamment la question spécifique des femmes victimes de violences ainsi que le nombre, la répartition et la gestion des logements d'urgence sur le territoire.

## Bilan de l'action 7.4

Appréciation  
générale de l'action :



### Participer au financement du Fonds de Solidarité pour le Logement

#### ▪ Le souhait de l'Agglomération de ne pas participer financièrement au FSL

La commission Habitat et Cohésion sociale, lors des débats d'orientations budgétaires 2015 et 2016, a choisi de ne pas réserver de financement pour cette action. De ce fait, l'adhésion au Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) n'a pas été entreprise. L'adhésion au FSL est une démarche volontaire qui avait été inscrite dans le PLH 2014-2020 lors du précédent mandat.

Cette action sera donc supprimée du programme d'actions lors de sa modification suivant le présent bilan.

## Bilan de l'action 7.5

Appréciation  
générale de l'action :



### Assurer la gestion des grands rassemblements des gens du voyage

#### ▪ Grands rassemblements, des moyens importants déployés par CCA mais une gestion qui reste difficile

Conformément au schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2012-2017, CCA est tenue d'accueillir les grands rassemblements des gens du voyage.

Le PLH définit un fonctionnement selon un système de rotation entre toutes les communes. Toutefois, ce système de rotation posait certaines difficultés puisque, au regard des critères à respecter, certaines communes ne pouvaient pas y répondre en raison de leur localisation (éloignement de la RN 165, des agglomérations et de la mer) et / ou de leur caractéristiques (majorité de terres utilisées pour l'agriculture, secteurs vallonnés...).

Compte-tenu des difficultés à trouver un terrain d'accueil, la commune de Melgven a accepté d'accueillir les grands rassemblements sur la période 2015-2020. Une convention de partenariat a été signée entre CCA et la commune de Melgven pour formaliser cet engagement et fixer les modalités.

**Tableau : Récapitulatif des missions accueillies par CCA entre 2014 et 2016 :**

Année	Nombre de missions accueillies par CCA	Sites d'accueil	Durée de la mission	Frais engagés par CCA	Indemnités payées par les missions
2014	1	Concarneau - Vuzut	1 semaine	4 993 €	1 400 €
2015	2	Concarneau - Vuzut	1 semaine	2 430 €	1 400 €
		Melgven - Croas Kerfrances	2 semaines	42 769 €	1 800 €
2016	1	Melgven - Croas Kerfrances	2 semaines	47 571 €	3 000 €
<b>Total</b>	<b>4</b>	-	<b>6 semaines</b>	<b>97 763 €</b>	<b>7 600 €</b>

Afin de respecter le schéma départemental d'accueil des gens du voyage, CCA a déployé des moyens importants pour identifier et aménager une aire fixe répondant à la fois aux critères des gens du voyage (inscrits dans le schéma) et permettant normalement à termes de minimiser les coûts pour la collectivité. C'est pourquoi les années 2015 et 2016 correspondent à une augmentation significative des coûts correspondant à des travaux d'aménagements importants de l'aire de Melgven (eau, électricité, accès) et aux fonds de concours apportés à la commune.

Toutefois, la tendance générale, surtout constatée en 2017, est l'augmentation importante du nombre de missions qui sont venues sur le territoire de CCA et des exigences elles aussi de plus en plus importantes de la part des gens du voyage. Cette tendance a eu pour conséquence :

- Le maintien de coûts importants pour la collectivité (aménagements supplémentaires, stratégies de défense pour se protéger contre des installations sauvages, remise en état des sites) alors qu'ils étaient censés diminuer suite aux travaux engagés en 2016 sur l'aire de Melgven ;
- La hausse des tensions entre la collectivité, les missions de gens du voyage et même la Préfecture. Aucun n'acteur n'étant satisfait du déroulement et de l'organisation des grands rassemblements ;
- La hausse des tensions entre les communes de CCA qui accueillent les grands rassemblements, chacune se plaignant des nuisances que provoque l'accueil de ces grands rassemblements et souhaitant que ces nuisances soient davantage partagées entre les communes.

Par conséquent, si cette tendance devait perdurer et même s'accroître, elle pourrait mettre en péril l'organisation de l'accueil des grands rassemblements mise en place par CCA, voire provoquer quelques risques pour la sécurité publique. Par conséquent, il est important que CCA, avec ses communes, la Préfecture, l'Association Grand Passage, voire d'autres collectivités cornouaillaises ou bretonnes qui connaîtraient les mêmes difficultés, identifient des solutions pour apaiser les tensions et gérer de façon plus sereine les grands rassemblements.

▪ **Aires permanentes, une prise de compétences qui s'organise**

Cette action ne figurait pas au programme d'actions du PLH. Son intégration est la conséquence de la loi NOTRe du 7 août 2015 qui stipule que la compétence « aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage » devient obligatoire pour les EPCI au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

C'est pourquoi en fin de première période triennale du PLH, la Communauté d'Agglomération a préparé avec les deux communes concernées le transfert de cette compétence pour la gestion de l'aire du Vuzut à Concarneau et l'aire de la rue des peupliers à Rosporden. Ces deux aires disposent de 20 places chacune.

## Point sur le bilan financier à mi-parcours du PLH 2014-2020

### Commentaires

Le taux moyen de réalisation budgétaire de la mise en œuvre du PLH entre 2014 et 2016 est de 23% du budget total prévisionnel.

- **Les actions qui n'ont pas atteint leurs objectifs.**

Dans la présentation du bilan action par action aux pages précédentes, il a été constaté que les aides financières destinées aux communes et aux bailleurs sociaux ont été peu sollicitées. En effet, les actions 3.3 (constitutions de réserves foncières) ; 3.4 (acquisitions foncières et zone U) et 5.2 (opérations d'acquisitions – amélioration pour produire du logement public représentent une enveloppe de 1 884 000 €. A mi-parcours, faute de projets des communes et des bailleurs ou suite à des délais supplémentaires dans l'avancée de ces derniers, seules 8% de cette enveloppe ont été attribuées.

- **Les actions qui ont été différées dans le temps ou dépassent le temps du PLH.**

La mise en œuvre du dispositif d'aide à l'accession à la propriété dans l'ancien (« HOME ACCESSION », action 4.4) était initialement prévue sur la totalité des 6 années du PLH. Hors, la durée des études préalables de sa mise en place a été sous-estimée. La définition des modalités d'attribution de l'aide (majoration de prêt ou subvention) et la définition du périmètre du dispositif notamment ont différé de près de 2 ans le lancement de cette opération. Pendant ces deux premières années, il n'y a donc pas eu de dépenses. Par ailleurs, les objectifs quantitatifs et le montant global de subventions allouées à ce dispositif ont été revus à la baisse pour les 3 dernières années du PLH.

Certaines opérations dépassent le temps de mise en œuvre d'un PLH. C'est le cas de l'opération de restructuration urbaine du quartier de Kerandon à Concarneau dont les premières études ont débuté avant le lancement de ce PLH, les travaux ont débuté au cours de sa première période triennale et se termineront bien après son échéance (2020). Hors, le versement des 700 000 € de CCA se fait au fur et à mesure de l'avancement des différentes étapes de restructuration urbaine et le solde de cette subvention sera donc versé au-delà de 2020.

- **Les actions dont la mise en œuvre a été remise en question.**

Initialement, le PLH évaluait à deux ETP, les moyens nécessaires à la mise en œuvre de ses actions. Hors, certaines actions relèvent d'autres services de CCA (service Cohésion Sociale en particulier) et en définitive, les charges de personnel sur les trois premières années du PLH ont été de 1,35 ETP.

Le PLH prévoyait également la participation financière de CCA au Fonds de Solidarité Logement (FSL) piloté par le Conseil Départemental. Suite à des arbitrages menés dès la première année de mise en œuvre du PLH, les élus de CCA n'ont pas souhaité abonder ce fonds. L'action et son financement ont été supprimés.

- **A l'inverse, le budget prévisionnel de certaines actions a été sous-estimé.**

L'action 7.5 qui concerne les aménagements pour accueillir les grands rassemblements des gens du voyage a consommé à mi-parcours la totalité de l'enveloppe prévue pour les 6 années du PLH.

Par ailleurs, l'ensemble des problématiques concernant l'habitat ancien, sous tous ses aspects, programme d'amélioration de l'habitat, information à la population, traitement des logements indignes, est devenu une action importante et prioritaire pour CCA. Sur la deuxième période triennale, le budget prévisionnel de certaines de ces actions pourraient augmenter sensiblement.

- **Concernant les autres actions du PLH, les dépenses réalisées ont été globalement conformes au budget prévisionnel.**

- **Le budget total du PLH actualisé à mi-parcours a été diminué de 517 000 €, soit une évolution de - 11% du budget initial.**



ORIENTATIONS	N°	ACTIONS	Budget prévisionnel PLH 2014-2020	Dépenses 2014-2016	Tx de réalisation à mi-parcours	Prévisionnel 2017-2019	Budget prévisionnel PLH 2014-2020 "actualisé"
<b>1. production et une répartition de l'habitat</b>	1.1	Produire 2 543 nouveaux logements sur le territoire de CCA en 6 ans, soit 424 logements par an.	-	-	-	-	-
	<b>2- Renforcer la gouvernance du PLH</b>	2.1	Etudier l'intérêt pour CCA de disposer de la délégation des aides à la pierre	-	-	-	-
	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	35 650	50%	38 000	74 000
	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	164 816	34%	189 000	354 000
	<b>Ss-total Orientation 2</b>		<b>551 000</b>	<b>200 466</b>	<b>36%</b>	<b>227 000</b>	<b>428 000</b>
<b>3 -Maitriser et mobiliser le foncier</b>	3.1	Elaborer une stratégie foncière : Identifier et caractériser les potentiels fonciers mutables	-	-	-	100 000	100 000
	3.2	Connaitre les outils et les dispositifs fonciers mobilisables	-	-	-	-	-
	3.3	Soutenir la constitution de réserves foncières	400 000	66 000	17%	200 000	270 000
	3.4	Mobiliser le foncier en zone U pour la production d'habitat	1 200 000	50 000	4%	400 000	450 000
	<b>Ss-total Orientation 3</b>		<b>1 600 000</b>	<b>116 000</b>	<b>7%</b>	<b>740 000</b>	<b>820 000</b>
<b>4 - Parc de logements dans les centralités urbaines</b>	4.1	Poursuivre l'amélioration du parc ancien	681 000	317 305	47%	366 000	683 000
	4.2	Promouvoir le conventionnement sans travaux	-	-	-	-	-
	4.3	Répertorier les situations d'habitat indigne	-	2 500		77 000	80 000
	4.4	Favoriser l'accession à la propriété dans le parc ancien	470 000	2 558	1%	297 000	300 000
	<b>Ss-total Orientation 4</b>		<b>1 151 000</b>	<b>322 363</b>	<b>28%</b>	<b>740 000</b>	<b>1 063 000</b>
<b>5 -L'offre de logements sociale et abordable</b>	5.1	Accroître et répartir la production des logements locatifs sociaux	-	3 677		12 000	16 000
	5.2	Soutenir la production de logements locatifs sociaux en zone U	288 000	32 000	11%	800 000	830 000
	5.3	Participer à la restructuration urbaine du quartier de Kerandon	700 000	220 000	31%	480 000	700 000
	5.4	Poursuivre le développement de l'offre en accession sociale à la propriété	-	-	-	-	-
	<b>Ss-total Orientation 5</b>		<b>988 000</b>	<b>255 677</b>	<b>23%</b>	<b>1 292 000</b>	<b>1 546 000</b>

ORIENTATIONS	N°	ACTIONS	Budget prévisionnel PLH 2014-2020	Dépenses 2014-2016	Tx de réalisation à mi-parcours	Prévisionnel 2017-2019	Budget prévisionnel PLH 2014-2020 "actualisé"
6 - production adaptée	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	-	-	-	-	-
	6.2	Informer et sensibiliser les usagers, les élus et les professionnels du bâtiment	15 000	4 493	30%	6 000	11 000
	<b>Ss-total Orientation 6</b>		<b>15 000</b>	<b>4 493</b>	<b>30%</b>	<b>6 000</b>	<b>11 000</b>
7 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	-	-		-	-
	7.2	Répondre aux besoins en logements des jeunes	-	-		-	12 030 € ?
	7.3	Améliorer l'offre d'hébergements et développer les logements spécifiques	135 000	75 000	56%	30 000	105 000
	7.4	Participer au financement du Fonds de Solidarité pour le Logement	150 000	-	0%	-	-
	7.5	Assurer l'accueil des gens du voyage	90 000	89 404	99%	100 000	190 000
	<b>Ss-total Orientation 7</b>		<b>375 000</b>	<b>164 404</b>	<b>44%</b>	<b>130 000</b>	<b>295 000</b>
<b>Budget global sur la durée du PLH</b>			<b>4 680 000</b>	<b>1 063 403</b>	<b>23%</b>	<b>3 095 000</b>	<b>4 163 000</b>
<i>Moyenne annuelle</i>			<i>780 000</i>	<i>354 468</i>		<i>1 031 667</i>	<i>694 000</i>

**Différence entre Budget initial et budget actualisé :**

**517 000 €**

**→ -11% du budget initial**

Hypothèse de 12 030 € si une subvention est accordée à la Fondation Massé-Trévidy pour le Foyer de Jeunes Travailleurs (6015 € par an)  
Non intégré dans les totaux

