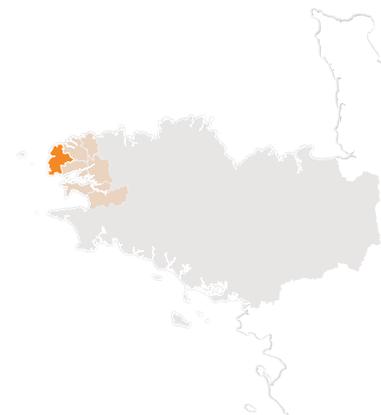


PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2018-2023



PAYS D'IROISE COMMUNAUTE

Document adopté définitivement le 27 Juin 2018



« Un projet stratégique dans une démarche de développement durable »

S'inscrivant dans une politique communautaire volontariste en faveur de l'habitat et du logement, la décision prise par la Communauté de communes d'élaborer un 2ème Programme Local de l'Habitat (PLH) constitue une opportunité majeure pour donner une nouvelle impulsion aux outils et démarches en faveur d'un développement résidentiel répondant aux enjeux de notre territoire. La volonté exprimée par les élus est de continuer à faire du Pays d'Iroise un territoire où il fait bon vivre, grâce à une offre de logement diversifiée et adaptée aux besoins des ménages, qui permettra de notamment maintenir la vitalité de nos communes et de garantir les équilibres territoriaux.

La démarche engagée il y a plus d'un an et demi a démontré notre capacité à travailler collectivement et à définir les enjeux structurants de notre territoire et d'associer de façon dynamique un partenariat étoffé.

Cette politique de l'habitat et du logement a été pensée de manière transversale car elle a des interactions avec les différentes composantes de la vie économique et sociale, les politiques de déplacements, de maîtrise des consommations énergétiques et foncières,...

Nous tenons à maintenir notre attractivité en définissant un rythme de production de nouveaux logements qui soit en cohérence avec les ambitions que nous souhaitons donner à notre territoire ainsi qu'avec le Schéma de Cohérence territoriale du Pays de Brest. D'autre part, il s'agira de maintenir les efforts en matière de diversification afin de proposer un parcours résidentiel aux ménages, et ce à toutes les étapes de leur vie. La problématique du vieillissement de la population est notamment une réalité que nous devons intégrer dans nos différentes politiques publiques.

Aussi, ce 2ème PLH poursuit et amplifie les actions sur la rénovation du parc privé ancien. Notre développement doit passer par une maîtrise de l'urbanisation à moyen et long termes et s'inscrire dans une démarche de développement durable. En effet, l'enjeu du PLH est de « consommer » l'espace d'une manière qui permette à la fois d'en préserver les usages multiples et de satisfaire la demande en logements.

Le programme d'actions, qui sera mis en œuvre sur la période 2018/2023, a été estimé à plus de 3 M€, et il s'inscrit pleinement et de manière transversale dans les 5 axes stratégiques du Projet de Territoire de la Communauté de communes, adopté en novembre 2014 :

- Fédérer : mobiliser les acteurs de l'intercommunalité dans la gouvernance du territoire et dans la construction de son projet d'avenir ;
- Aménager et développer : créer une dynamique de développement et un aménagement équilibré accessible, durable et solidaire ;
- Protéger et valoriser : préserver et valoriser l'environnement et les ressources ;
- Vivre ensemble : améliorer la qualité de vie, la cohésion sociale et les solidarités territoriales ;
- Coopérer : œuvrer de manière ouverte au développement du territoire avec nos différents partenaires.



André TALARMIN
Président de Pays d'Iroise Communauté

SOMMAIRE



01 DIAGNOSTIC

LE PAYS D'IROISE : SITUATION ET SECTORISATION	8
UN TERRITOIRE ATTRACTIF	10
Une croissance démographique continue depuis plus de 40 ans	10
De forts apports migratoires, composés à 65 % de familles	11
Une corrélation entre gain de population et construction neuve	13
Années 2000 : le nouvel élan démographique est donc bien à mettre en lien à la forte activité de construction	14
Vers une baisse des apports migratoires	16
LES HABITANTS DE LA CCPI	17
Malgré l'accueil de familles, une population vieillissante	17
Des ménages de plus en plus petits	21
Des actifs qui représentent 45 % de la population communautaire	22
Des publics aux besoins particuliers	24
LES DIFFÉRENTES COMPOSANTES DU PARC DE LOGEMENTS	26
Un parc de pavillons	26
Grands logements et petits ménages	27
Un logement sur deux est antérieur aux premières réglementations thermiques	28
Un taux de vacance faible, mais en nette augmentation depuis 2007	29
De nombreuses résidences secondaires sur la façade littorale	30
DES MARCHÉS FONCIERS ET IMMOBILIERS DYNAMIQUES	31
Marché de l'occasion : un secteur diversifié en prix	31
Terrains à bâtir : des prix marqués par la proximité de la métropole	32
Une progression des petites parcelles	33
Renouvellement urbain : un potentiel à court terme restreint	34
22 ha agro-naturels consommés chaque année pour le développement de l'habitat	35
ZOOM SUR LE PARC LOCATIF SOCIAL	36
Plus de 1 000 logements sociaux	36
Un parc récent, mais des performances énergétiques à améliorer	36
Une demande modérée	37
Loyers du parc social et ressources des demandeurs : des ajustements nécessaires	38
ANALYSE FORCES FAIBLESSES OPPORTUNITES MENACES (FFOM)	39

02 ORIENTATIONS

ORIENTATION	41
Orientation 1 : Maintenir le dynamisme de la communauté tout en tenant compte des équilibres du territoire	45
Orientation 2 : Contribuer à un aménagement durable du territoire	47
Orientation 3 : Adapter l'offre de logements sociaux aux besoins et enrichir les pratiques.....	48
Orientation 4 : Conduire des politiques ciblées à destination des publics spécifiques	48
Orientation 5 : Renforcer la politique de l'habitat par une gouvernance renouvelée.....	49

03 ACTIONS

ORIENTATION 1 : Maintenir le dynamisme de la communauté tout en tenant compte des équilibres du territoire	54
Action 1 - Répartir de manière équilibrée la production de logements	54
Action 2 - Proposer une offre de logement diversifiée afin de maintenir l'attractivité de la communauté en favorisant l'accèsion à coût abordable.....	57
ORIENTATION 2 : Contribuer à un aménagement durable du territoire Renforcer la gouvernance du PLH	58
Action 3 - Accompagner les accédants dans le parc privé ancien	58
Action 4 - Revaloriser le parc privé.....	58
Action 5 - Améliorer l'information des usagers par la création d'un Point Info Habitat	59
Action 6 - S'appuyer sur un référentiel foncier renouvelé	60
Action 7 - Favoriser le renouvellement urbain en redimensionnant l'aide communautaire destinée aux opérations d'habitat conventionné	61
Action 8 - Développer les acquisitions et les réserves foncières par la mobilisation du Fonds d'Intervention Foncière.....	61
Action 9 - Favoriser la qualité des opérations	62
Action10 - Construire dans mon jardin, le bimby.....	63
ORIENTATION 3 : Adapter l'offre de logements sociaux aux besoins et enrichir les pratiques	64
Action 11 - Assurer une bonne adéquation offre/demande tant quantitative que qualitative	64
Action 12 - Favoriser certains segments du parc social.....	65
ORIENTATION 4 : Conduire des politiques ciblées à destination des publics spécifiques	66
Action 13 - Prendre en compte le vieillissement, un enjeu majeur pour le territoire.....	66
Action 14 - Répondre aux besoins des publics les plus fragiles financièrement et socialement.....	67
ORIENTATION 5 : Renforcer la politique de l'habitat par une gouvernance renouvelée	69
Action 15 - Consolider le rôle de conseil de la communauté.....	69
Action 16 - Enrichir la gouvernance du logement social	70
Action 17 - Assurer l'ingénierie du projet.....	71
BUDGET	72
GLOSSAIRE	74
ANNEXES	78
ANNEXES 1 Indicateurs utilisés pour établir le découpage territorial.....	78
ANNEXES 2 État d'avancement de la mise en oeuvre du PLH 2010-2015	79
ANNEXES 3 Bilan financier	82
Evolution de la population du pays de Brest entre 1968 et 2013	84
Migrations résidentielles	85

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS D'IROISE



47 000
HABITANTS

2
PÔLES URBAINS

12%
DE LA POPULATION
DU PAYS DE BREST

19
COMMUNES

01

DIAGNOSTIC

LE PAYS D'IROISE : SITUATION ET SECTORISATION	8
UN TERRITOIRE ATTRACTIF	10
Une croissance démographique continue depuis plus de 40 ans	10
De forts apports migratoires, composés à 65 % de familles	11
Une corrélation entre gain de population et construction neuve	13
Années 2000 : le nouvel élan démographique est donc bien à mettre en lien à la forte activité de construction	14
Vers une baisse des apports migratoires	16
LES HABITANTS DE LA CCPI	17
Malgré l'accueil de familles, une population vieillissante	17
Des ménages de plus en plus petits.....	21
Des actifs qui représentent 45 % de la population communautaire	22
Des publics aux besoins particuliers	24
LES DIFFÉRENTES COMPOSANTES DU PARC DE LOGEMENTS	26
Un parc de pavillons.....	26
Grands logements et petits ménages	27
Un logement sur deux est antérieur aux premières réglementations thermiques.....	28
Un taux de vacance faible, mais en nette augmentation depuis 2007.....	29
De nombreuses résidences secondaires sur la façade littorale.....	30
DES MARCHÉS FONCIERS ET IMMOBILIERS DYNAMIQUES	31
Marché de l'occasion : un secteur diversifié en prix.....	31
Terrains à bâtir : des prix marqués par la proximité de la métropole	32
Une progression des petites parcelles	33
Renouvellement urbain : un potentiel à court terme restreint.....	34
22 ha agro-naturels consommés chaque année pour le développement de l'habitat.....	35
ZOOM SUR LE PARC LOCATIF SOCIAL	36
Plus de 1 000 logements sociaux	36
Un parc récent, mais des performances énergétiques à améliorer	36
Une demande modérée	37
Loyers du parc social et ressources des demandeurs : des ajustements nécessaires.....	38
ANALYSE FORCES FAIBLESSES OPPORTUNITES MENACES (FFOM)	39

01 DIAGNOSTIC



LE PAYS D'IROISE : SITUATION ET SECTORISATION

Regroupant 19 communes, le pays d'Iroise est une communauté de communes de près de 47 000 habitants inscrite dans le pays de Brest. Couvrant la pointe nord-ouest du Finistère, elle se trouve dans l'aire d'influence immédiate de Brest métropole et se distingue par un linéaire côtier important.

Pour les besoins du diagnostic, un découpage du territoire a été défini sur la base d'une analyse statistique portant sur la démographie, le parc de logements, l'activité immobilière et de construction¹. Quatre secteurs ont été identifiés :

¹ - Liste complète en annexe

• Les communes à dominante urbaine :

Saint-Renan et Ploudalmézeau. Avec respectivement 7 800 et 6 300 habitants, ce sont les deux communes les plus peuplées de la CCPI. Identifiées comme pôles à l'échelle du pays de Brest, elles se différencient notamment par un parc de logements plus diversifié, bien que dominé par la maison individuelle. Ce sont également les deux pôles d'emploi principaux de la communauté de communes : elles concentrent 43 % des emplois du pays d'Iroise.

• Les communes à dominante périurbaine :

Le Conquet, Locmaria-Plouzané, Milizac, Plouarzel, Plougouvelin, Ploumoguier, Trébabu. Ces communes ont également un parc un peu plus diversifié, avec notamment un parc social développé. Elles connaissent une dynamique de construction neuve importante. Les prix immobiliers et fonciers sont plus élevés que sur le reste du territoire.

• Les communes à dominante rurale :

Brélès, Guipronvel, Lampaul-Ploudalmézeau, Lanrivoaré,

Plourin, Tréouergat. Ces petites communes sont jeunes : indice de jeunesse élevé, grands ménages, solde naturel fort... Leurs prix plus abordables leur ont permis d'accueillir des familles.

• Les communes à dominante littorale :

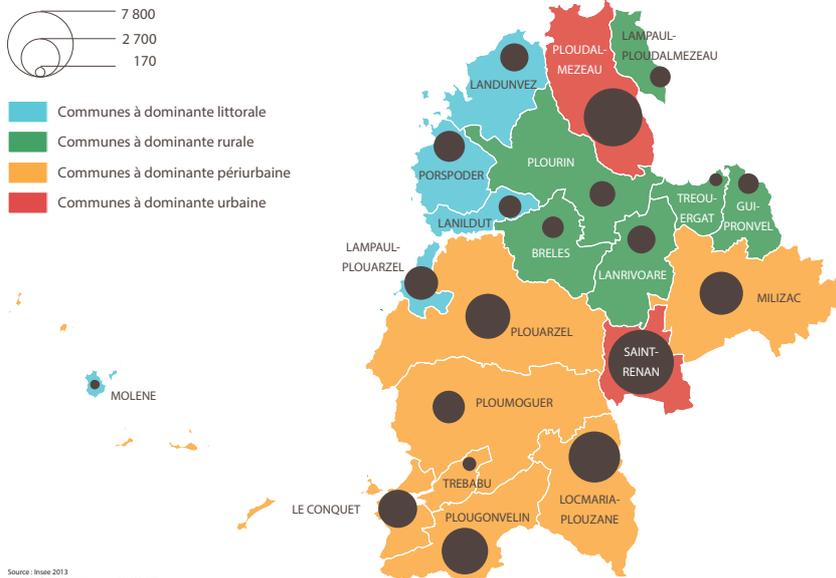
Lampaul-Plouarzel, Landunvez, Lanildut, Molène, Porspoder. Ces communes sont au contraire vieillissantes : indice de jeunesse faible, solde naturel bas voire négatif, petits ménages... Elles disposent d'un taux de résidences secondaires important et d'un parc de logements plus ancien.



Population communale en 2013



- Communes à dominante littorale
- Communes à dominante rurale
- Communes à dominante périurbaine
- Communes à dominante urbaine



Source : Insee 2013
ADEUPa_id:223_20151216_NL_1_zonage_pop

UN TERRITOIRE ATTRACTIF

Une croissance démographique continue depuis plus de 40 ans

EPCI littoral et périurbain, le pays d'Iroise est la communauté de communes la plus attractive du pays de Brest. Son taux d'évolution annuel est ainsi le plus fort du territoire depuis 1975². Elle est devenue la communauté de communes la plus peuplée hors métropole dépassant la CCPLD.

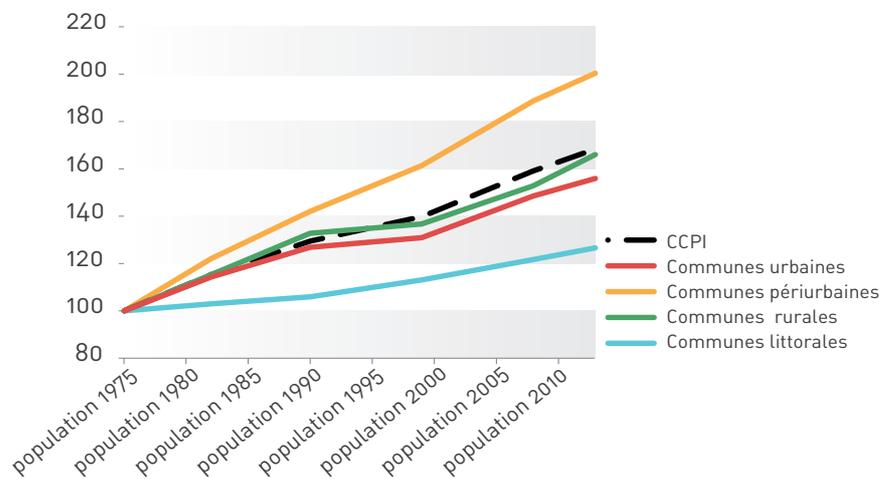
Cette croissance a particulièrement profité aux communes périurbaines, dont la population a doublé depuis 1975. Leur poids démographique au sein de la communauté de communes a donc augmenté : en 2013, elles concentrent 45 % des habitants du pays d'Iroise contre 37 % dans les années 70.

Les communes littorales apparaissent en revanche en retrait. Elles ont en effet mis longtemps avant de se développer : leur population a stagné jusqu'aux années 90. Depuis, elles connaissent un regain d'attractivité, plus modéré toutefois que dans les autres secteurs de l'intercommunalité.

Les communes rurales et urbaines suivent quant à elles des trajectoires intermédiaires et (étrangement) similaires. Après une période de stagnation dans les années 90, elles connaissent aujourd'hui de nouveau un développement important.

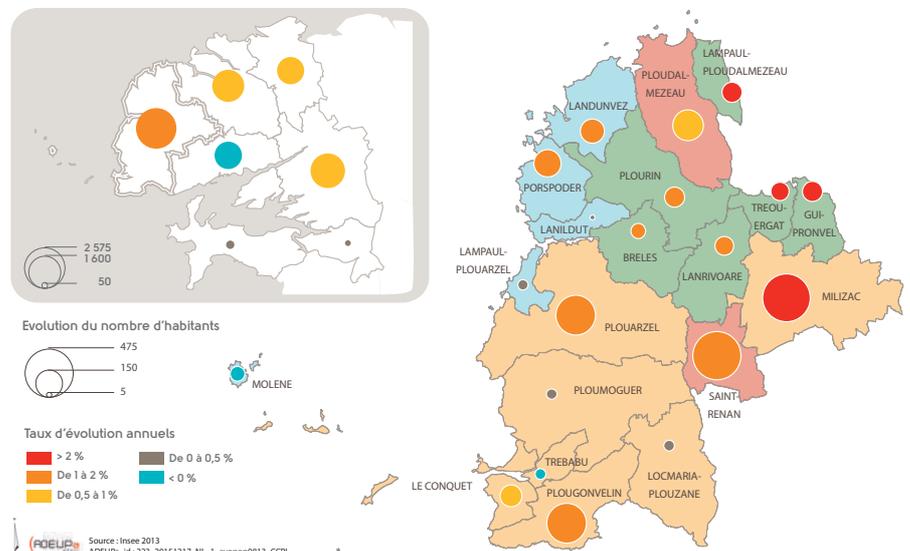
Au cours de la période récente, c'est-à-dire entre 2008 et 2013, le pays d'Iroise a gagné plus de 2 500 nouveaux habitants, dont 48 % dans les communes périurbaines. Seules les communes de Molène et Trébabu affichent un déficit de population.

Évolution de la population entre 1975 et 2013 (base 100 = année 1975)



Source : Insee, RP1975, RP1982, RP1990, RP1999, RP2006 et RP2011 exploitation principale - traitement ADEUPa

ÉVOLUTION DE LA POPULATION ENTRE 2008 ET 2013



**EN 40 ANS,
LA POPULATION DES COMMUNES
PÉRIURBAINES A DOUBLÉ**

2 - Cf. annexe p 84

De forts apports migratoires, composés à 65 % de familles

Le développement du pays d'Iroise repose sur son attrait auprès de populations extérieures : entre 2007 et 2012, le solde migratoire constitue 75 % de sa croissance démographique.

L'ensemble des élus de la CCPI mettent en avant leur cadre de vie comme facteur décisif d'attractivité³ : linéaire côtier important, Aber Ildut, paysages ruraux, dynamique associative forte, bon maillage de services et commerces (notamment en urbain et périurbain)...

Autre atout indéniable de la communauté : la proximité immédiate de la métropole brestoise, pourvoyeuse d'emplois et riche d'équipements structurants (hôpitaux, universités, grandes enseignes commerciales, équipements culturels...).

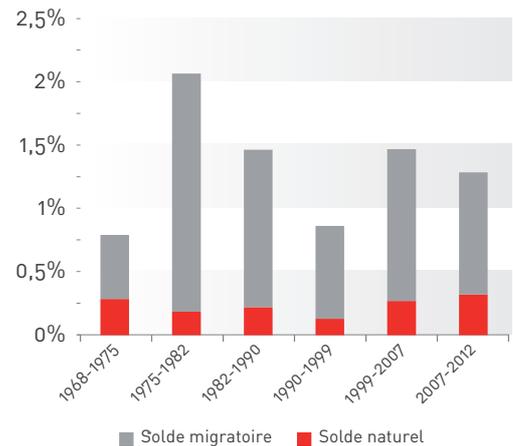
Le pays d'Iroise est dès lors une destination privilégiée des familles, et notamment des familles brestoises. En 2008, sur les 8 300 personnes qui n'habitaient pas la CCPI cinq ans auparavant, la moitié résidait dans la métropole⁴ (dont 80 % de familles ou de couples de moins de 35 ans).

Les élus notent qu'il s'agit souvent de ménages originaires du pays d'Iroise, partis en début de parcours résidentiel pour leurs études et/ou leurs premiers emplois, qui reviennent quand ils en ont les moyens. En 2008, les 20-24 ans représentent ainsi à eux-seuls près d'un départ sur cinq (toutes destinations confondues).

Du fait de leur attractivité touristique, les communes littorales se distinguent par un rayonnement extrarégional plus fort, et l'accueil de petits ménages retraités ou en fin de carrière professionnelle.

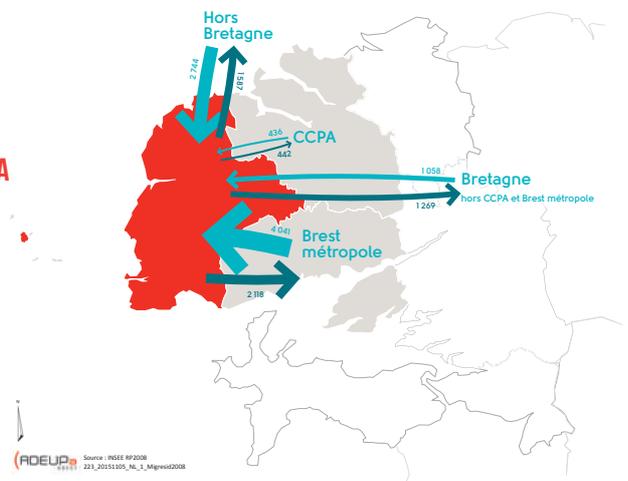
**LES APPORTS MIGRATOIRES
CONSTITUENT L'ESSENTIEL DE
LA CROISSANCE DE LA CCPI**

CCPI - Taux d'évolution annuels de la population



Source : Insee, RP1975, RP1982, RP1990, RP1999, RP2006 et RP2011 exploitation principale - traitement ADEUPa

**50 % DES NOUVEAUX
ARRIVANTS VIENNENT DE LA
MÉTROPOLE BRESTOISE**



UNE MER D'IROISE DE RENOM



Photo : ADEUPa

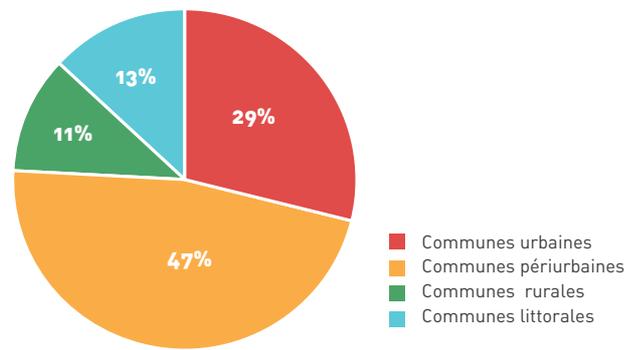
3 - Rencontres territoriales des 23, 26, 27 novembre
4 - Contre 45% pour la CCPA et 39% pour la CCPLD

Les communes rurales au contraire ont plutôt une attractivité de proximité, avec des échanges plus marqués avec la CCPA voisine. Attirant essentiellement les familles avec enfants, elles comptent très peu de personnes de plus de 50 ans parmi leurs nouveaux résidents.

Les communes urbaines et périurbaines concentrent les trois-quarts des arrivées. Les ménages accueillis présentent des profils diversifiés, tant en âge qu'en taille, les familles avec enfants restant cependant majoritaires. Les communes urbaines se distinguent du périurbain par une part d'adultes de moins de 30 ans plus élevée. Cette différence tient sûrement en partie à l'offre en logements locatifs plus importante dans les pôles.

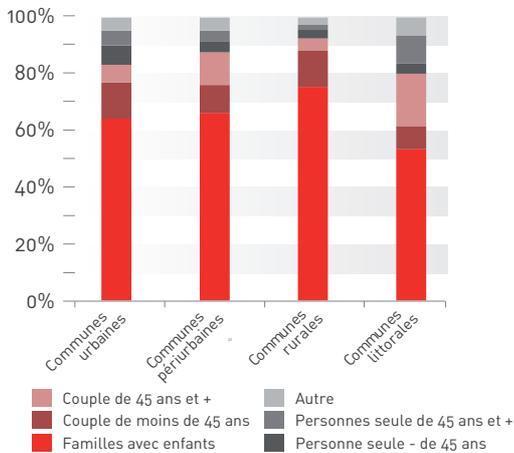
**SAINT-RENAN ET
PLOUDALMÉZEAU CONFIRMENT
LEUR POSITION DE PÔLES**

Personnes ne résidant pas dans la CCPA cinq ans auparavant - Lieu de résidence actuel



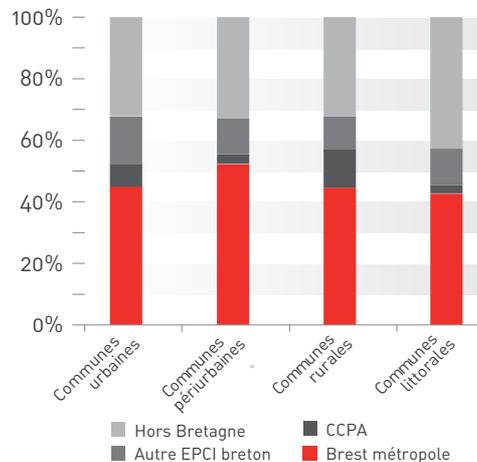
**LES FAMILLES PRÉDOMINENT
DANS L'ENSEMBLE DES
SECTEURS**

Personnes ne résidant dans la CCPA cinq ans auparavant - Composition des ménages



**LA NOTORIÉTÉ DU LITTORAL
SE TRADUIT PAR UN
RAYONNEMENT GÉOGRAPHIQUE
LARGE**

Personnes ne résidant dans la CCPA cinq ans auparavant - Lieu de résidence antérieur



Une corrélation entre gain de population et construction neuve

Entre 2008 et 2013, on observe une corrélation entre construction et gain de population dans le pays d'Iroise. Ainsi, les communes périurbaines ont concentré à la fois près de la moitié de la croissance démographique et de la construction de nouveaux logements de la communauté.

Cependant, le ratio nouveaux habitants/nouveaux logements n'est pas le même suivant les secteurs, comme le montre le graphique ci-contre. Plusieurs facteurs peuvent expliquer ces différences.

Tout d'abord, la croissance démographique s'appuie aussi sur le solde naturel ; or ce dernier est fort dans les communes rurales quand dans le même temps les communes littorales apparaissent déficitaires⁶.

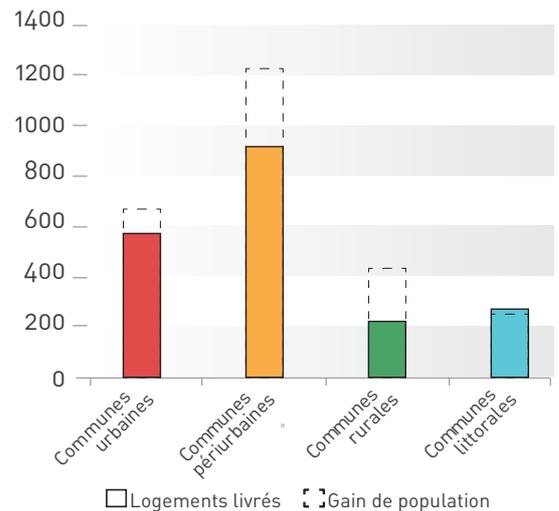
Ensuite, le type de logements construits peut également avoir une influence : une production de logements collectifs accueille généralement des ménages plus petits qu'une production de logements individuels. Dans le cas du pays d'Iroise, les communes urbaines et périurbaines ont effectivement produit plus d'appartements que les deux autres secteurs, mais la maison individuelle y reste très nettement majoritaire (plus de 80 % de la production)⁶.

Enfin, toute la production de logements neufs ne produit pas de la croissance démographique. Une partie sert à compenser la baisse de la taille des ménages, une autre à celle des évolutions du parc de logements.

C'est ce phénomène que l'on appelle « le point mort démographique ». Cette notion mesure (a posteriori) la production de logements qui correspond à la stabilité démographique.

Gain de population et logements livrés entre 2008 et 2013

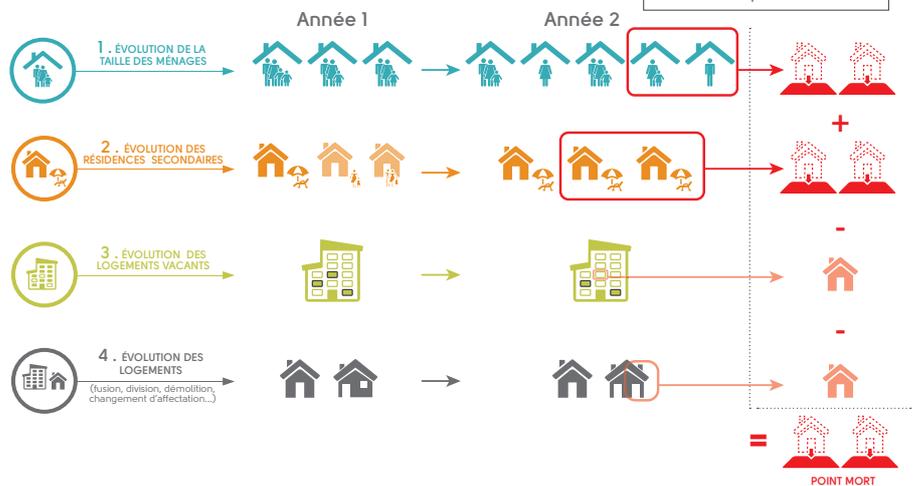
LES COMMUNES RURALES ONT LE MEILLEUR RATIO GAIN DÉMOGRAPHIQUE / LOGEMENTS CONSTRUITS



TOUTE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS NE CONDUIT PAS À UN ACCROISSEMENT DE LA POPULATION

LE POINT MORT

Nombre de logements nécessaires pour simplement **maintenir la population** d'un territoire entre deux années données, en tenant compte de l'évolution de :
 - la taille des ménages (1)
 - du parc de résidences principales (2+3+4)



6 - Cf. Annexe

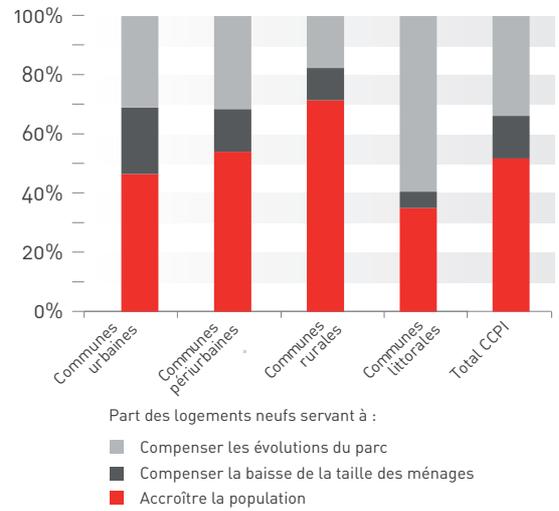
7 - Cf. Annexe ou partie marché

Ainsi, sur les 2 200 logements construits entre 2007 et 2012 dans le pays d'Iroise, 1 070 ont été nécessaires au maintien du nombre d'habitants.

Dans les communes rurales, le parc de logements a peu évolué et l'accueil de familles a ralenti la baisse de la taille moyenne des ménages. Le point mort y était donc bas : plus de 70 % des logements construits ont permis d'accroître la population.

Dans les communes littorales, la taille des ménages a également très peu changé : elle se stabilise à l'approche du seuil des 2 personnes par ménage. En revanche, leur parc de logements a subi des évolutions un peu plus fortes, ce qui fait que même si ces communes totalisent une production neuve supérieure à celle des communes rurales, leur accroissement de population a été moindre.

UN POINT MORT DIFFERENT SELON LES SECTEURS



Sources : Insee, RP2008 exploitation principale - traitement ADEUPa

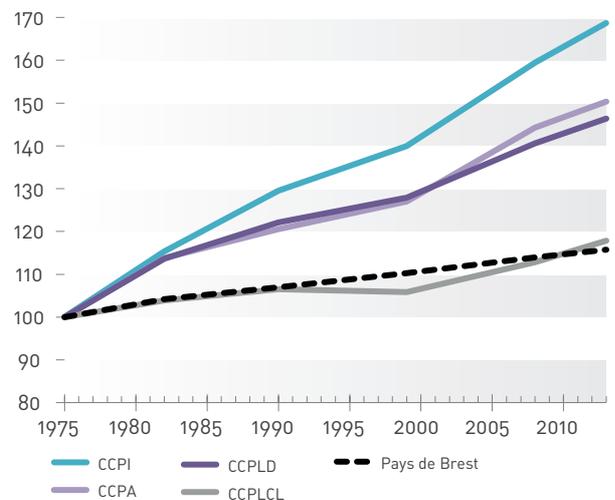
Années 2000 : le nouvel élan démographique est donc bien à mettre en lien à la forte activité de construction

Après un ralentissement dans les années 90, le pays d'Iroise connaît un nouvel essor démographique dans les années 2000, comme l'ensemble des communautés de communes du pays de Brest.

Ce dynamisme correspond à une période de forte production de logements. Dans la CCPI, plus de 1 500 habitations ont ainsi été commencées entre 2005 et 2007, soient environ 500 chaque année, contre une moyenne annuelle avoisinant plutôt 350 habituellement. L'année 2007 en a été le point culminant avec plus de 570 mises en chantier.

UN RYTHME DE CROISSANCE PLUS SOUTENU DANS LES ANNÉES 2000

Evolution de la population entre 1975 et 2013 (Base 100)

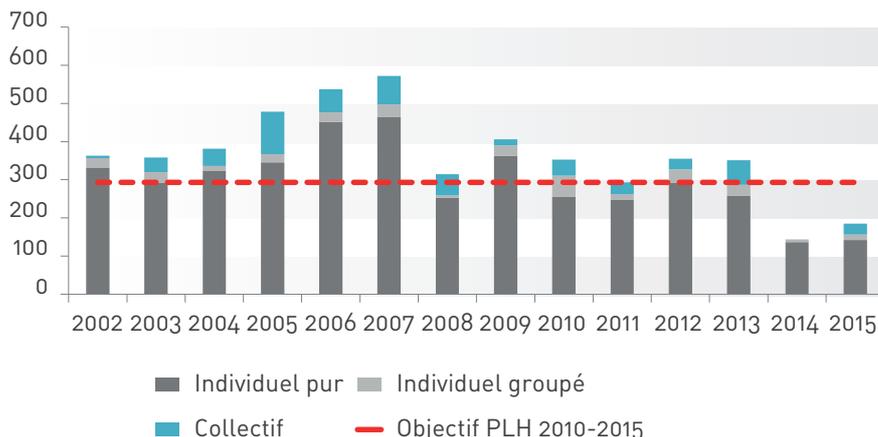


Le contexte du milieu des années 2000 a en effet été particulièrement favorable à la construction : taux d'intérêts bas, allongement des durées de prêts, dispositif de défiscalisation, augmentation des prix de l'immobilier ancien...

Habituellement portée essentiellement par les bailleurs sociaux, la production de logements collectifs dans la CCPI s'est alors notamment étoffée de programmes privés (principalement à Saint-Renan, au Conquet et à Plougonvelin) grâce au dispositif de Robien ouvert en zone C. La maison individuelle est toutefois restée le modèle de développement principal du territoire.

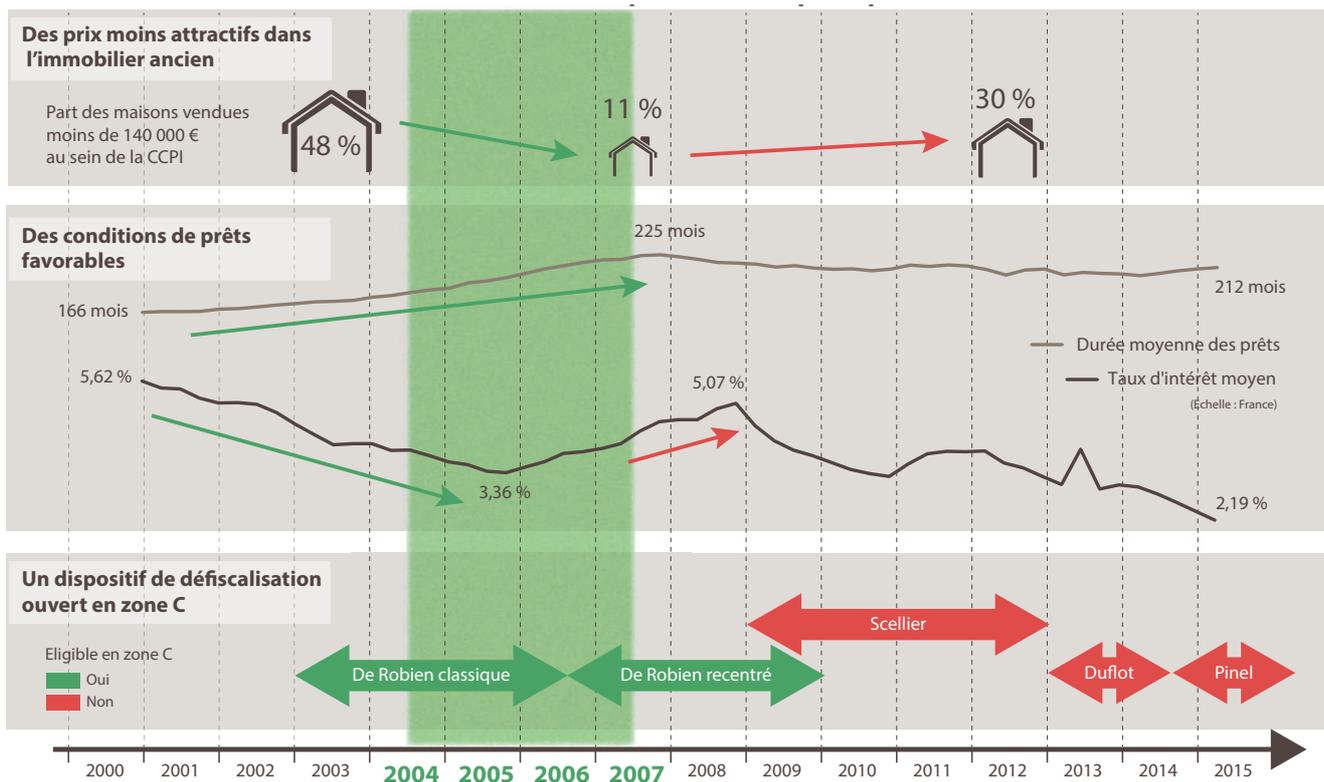
PLUS DE 1 500 LOGEMENTS ONT ÉTÉ MIS EN CHANTIER ENTRE 2005 ET 2007

Logements commencés dans la CCPI (données en date de prise en compte)



DES CONDITIONS PARTICULIEREMENT FAVORABLES AU SECTEUR DE LA CONSTRUCTION

Milieu des années 2000 : une période propice à la construction



Vers une baisse des apports migratoires

Depuis 2008, le contexte est en revanche nettement moins favorable à la construction : économie morose, disparition ou restrictions de dispositifs d'aide à l'accession ou à l'investissement locatif, réglementations plus contraignantes (RT2012)... L'activité de construction a chuté dans l'ensemble du pays de Brest.

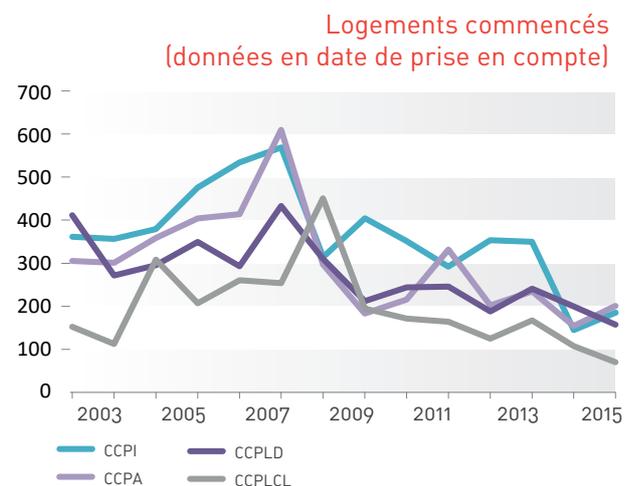
Les communes du pays d'Iroise ont toutefois réussi à garder un rythme proche de celui d'avant l'envolée de l'activité de production neuve, avec 300 à 350 constructions par an jusqu'en 2013. Mais le repli a été d'autant plus fort ensuite : en 2014 et 2015, la production de la CCPI a baissé de moitié. Elle est ainsi redescendue pour la première fois depuis le milieu des années 1990 en deçà des 200 mises en chantier par an.

Les communes sont bien conscientes de ce ralentissement, et n'ont pour la plupart (notamment en urbain et périurbain) pas la volonté d'avoir une croissance aussi forte, et surtout aussi rapide que ces dernières années. Elles estiment ainsi généralement qu'elles vont se développer soit plus modérément, soit au rythme actuel dans les années à venir⁷.

Alors que la période faste du milieu des années 2000 a permis une croissance démographique plus soutenue, cette régulation de la construction dans un premier temps, nette baisse ensuite, fera inmanquablement fléchir les apports migratoires de population des prochaines années.

A noter tout de même un regain de la construction neuve depuis 2016, tendance qui sera à suivre.

PAR RAPPORT AUX AUTRES COMMUNAUTÉS, LA CCPI TIRE SON ÉPINGLE DU JEU JUSQU'EN 2013



⁷ - Rencontres territoriales des 23,26 et 27 novembre, questionnaires remplis par les communes en amont

LES HABITANTS DE LA CCPI

Malgré l'accueil de familles, une population vieillissante

Un habitant sur quatre a 60 ans ou plus

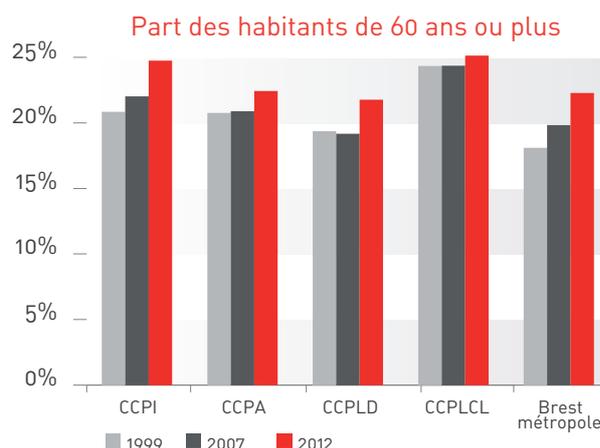
La population du pays de Brest est vieillissante et la CCPI ne fait pas exception. L'allongement de l'espérance de vie et l'arrivée aux âges de la retraite de la génération des baby-boomers conduisent à une forte progression des personnes de 60 ans ou plus au sein de la population.

Ainsi, en 2012, un habitant du pays d'Iroise sur quatre est âgé de 60 ans ou plus (soit près de 11 600 personnes), contre un sur cinq en 1999. Cette part est supérieure à celle observée dans les communautés voisines, hormis celle de Lesneven. De plus, étant une terre d'accueil pour les personnes en fin de carrière professionnelle et les retraités, notamment sur son littoral, l'évolution de la part des personnes âgées y est plus marquée que chez certaines de ses voisines.

Au sein de la communauté, si la part des 60 ans et plus n'est que de 20 % dans le secteur rural, ce taux monte jusqu'à un sur trois dans les communes littorales (jusqu'à 55 % à Molène). Les communes rurales et, dans une moindre mesure, périurbaines se distinguent donc par un indice de jeunesse⁹ élevé alors qu'il est particulièrement bas pour les communes littorales. Les communes du Conquet, Trébabu et Plougouvelin font exception au sein des communes périurbaines : leur caractère littoral transparait ici, combiné à la présence d'établissements pour personnes âgées. Les communes urbaines apparaissent entre-deux : la structure de leur population est plus équilibrée.

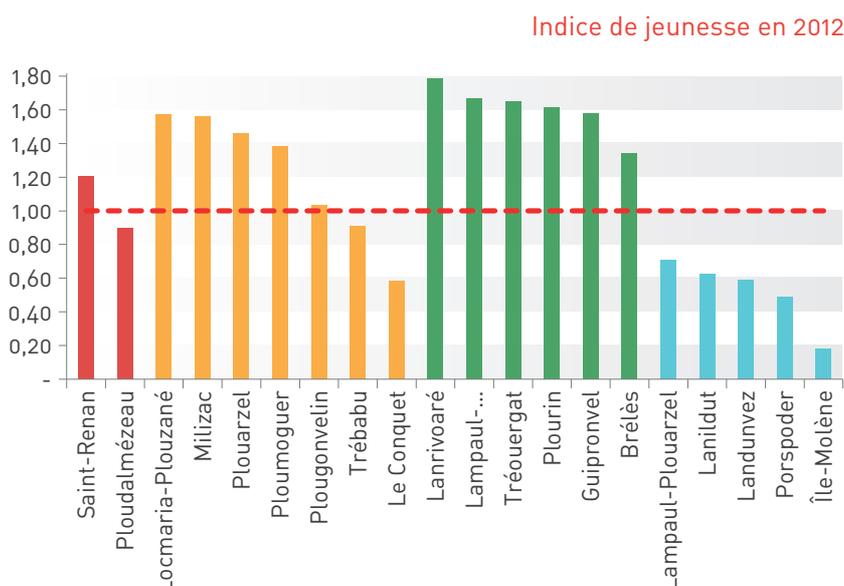
9 - Cet indicateur est basé sur la part des moins de 20 ans rapportée à celle des 60 ans et plus. Plus il est bas, plus la population est âgée.

UN VIEILLESSEMENT MARQUÉ DE LA POPULATION ENTRE 2007 ET 2012



Source : Insee, RP1975, RP1982, RP1990, RP1999, RP2006 et RP2011 exploitation principale - Traitement ADEUPa

UN CONTRASTE ENTRE LITTORAL ET RURAL



Source : Insee, RP1975, RP1982, RP1990, RP1999, RP2006 et RP2011 exploitation principale - Traitement ADEUPa

Vers une baisse du solde naturel

La communauté connaît une baisse de son solde naturel. La structure actuelle de la population implique en effet une régulation du nombre de naissances (après le développement du milieu des années 2000), et un accroissement du nombre de décès, avec notamment l'arrivée des générations de l'entre-deux guerres à des âges élevés (par exemple, les personnes nées en 1925 avaient 88 ans en 2013).

Ces tendances risquant de se poursuivre, la baisse de la croissance endogène se prolongera certainement dans les années à venir

Une augmentation des situations de perte d'autonomie à anticiper

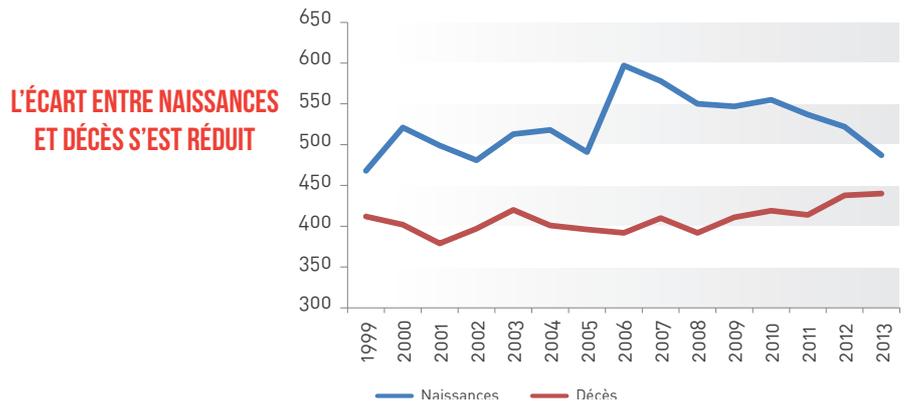
Dans les prochaines années, le nombre de papys boomers sexagénaires va encore progresser. Dès les années 2020, cette génération passera le cap des 75 ans et sera de plus en plus confrontée aux difficultés de perte d'autonomie.

A l'heure où ils sont encore pour une très large majorité propriétaires occupants de grands logements⁹, la question de l'adaptation de l'offre résidentielle, tant dans ses caractéristiques techniques (éviter les chambres et salles d'eau à l'étage, les maisons surélevées, les appartements sans ascenseur...) que dans son environnement immédiat (accessibilité de l'espace public, proximité des lieux de vie, des commerces et services...), se pose avec acuité.

Les élus de la CCPI et les différents acteurs concernés notent qu'un mouvement de la part des particuliers

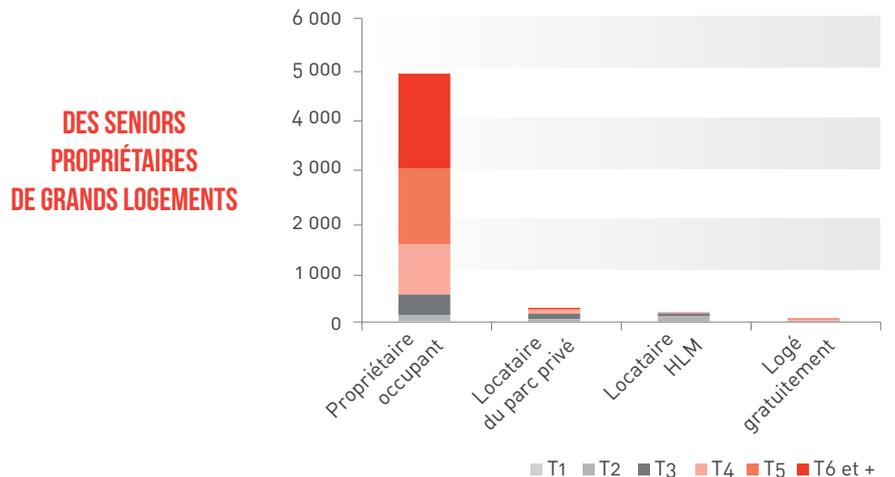
10 - En 2012, 80 % des ménages dont la personne de référence a 65 ans ou plus sont propriétaires occupants d'un T4 ou plus.

Evolutions des naissances et des décès dans la CCPI entre 1999 et 2013



Source : Insee, RP1975, RP1982, RP1990, RP1999, RP2006 et RP2011 exploitation principale - Traitement ADEUPa

CCPI - Statut d'occupation des ménages dont la personne de référence a 65 ans ou plus / Taille du logement occupé en 2012



Source : Insee, RP1975, RP1982, RP1990, RP1999, RP2006 et RP2011 exploitation principale - Traitement ADEUPa

s'est engagé dans ce domaine, notamment chez les personnes déjà confrontées à des difficultés liées à l'âge et chez les jeunes seniors (65-80 ans) qui ont aidé leurs parents et s'interrogent dès lors

sur leur propre vieillissement. Pour les personnes les plus âgées, ces démarches restent plus difficiles et l'accompagnement par leurs proches est essentiel¹⁰.

11 - Rencontres territoriales de novembre 2015 et atelier thématique « Vieillesse de la population » du 26 mai 2016

La communauté encourage l'adaptation des logements au travers de son PIG. Lancé en 2014, il vise l'adaptation au handicap et à la perte d'autonomie de 135 logements privés d'ici 2018. Les aides sont conditionnées aux revenus des ménages, mais pas à leur degré d'autonomie : les travaux peuvent donc être faits à titre préventif. Au total, 37 dossiers ont été déposés entre 2014 et 2015¹¹ (54 dossiers entre 2014 et 2016). Le plus souvent, les travaux financés consistent en l'adaptation des salles de bain existantes ou la création de salles d'eau en rez-de-chaussée.

Un CLIC (centre local d'information et de coordination) de niveau 2 est également présent sur le territoire communautaire. Il contribue à ces démarches en renseignant les personnes âgées et leur entourage sur les travaux possibles et les aides existantes. Ce centre organise de plus des actions ponctuelles d'information, de débat et de prévention.

Enfin, le parc public est également concerné par ces besoins d'adaptation. En 2012, 244 ménages âgés de 60 ans ou plus logeaient dans le parc HLM du pays d'Iroise¹², et 16 ménages de plus de 65 ans ont déposé une demande d'entrée dans le parc social en 2015. Les bailleurs sociaux sont conscients de cette problématique. Les nouveaux programmes répondent aux normes de la loi Handicap de 2005 et une attention accrue est portée aux logements en rez-de-chaussée ou de plain-pied. Habitat 29 va jusqu'à proposer une offre réellement dédiée, proche des commerces et services, avec un accompagnement social spécifique.

12 - /!\ Ces aides concernent également l'adaptation au handicap, tous les dossiers n'ont donc pas forcément été déposés par des personnes âgées.

13 - Enquête sur l'occupation du parc social - 2012

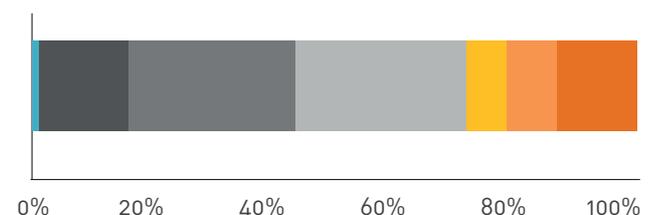
Exemple de travaux d'adaptation financés par le PIG Iroise-Abers-Lesneven



PRINCIPALE ADAPTATION DES LOGEMENTS : LA SALLE DE BAIN

CCPI - Âge de la personne de référence des ménages occupant des logements sociaux, en 2012

28 % DES MÉNAGES OCCUPANT UN LOGEMENT SOCIAL ONT 60 ANS OU PLUS



■ Asso, pers. morale ■ de 60 à 65 ans
 ■ - de 30 ans ■ de 65 à 75 ans
 ■ de 30 à 45 ans ■ + de 75 ans
 ■ de 45 à 60 ans

Une offre d'hébergement médicalisé légèrement supérieure à la moyenne finistérienne

Le pays d'Iroise compte 6 établissements pour personnes âgées pour un total de 567 places en EHPAD et 24 en foyer-logement. Parmi les places en EHPAD, 14 sont dédiées aux personnes atteintes d'Alzheimer.

La CCPI présente ainsi un taux d'équipement (nombre de places d'hébergement pour 1 000 personnes de 75 ans et plus) légèrement supérieur à la moyenne départementale. L'offre en hébergement permanent apparait aux yeux des différents acteurs concernés comme diversifiée et quantitativement satisfaisante¹³.

Cependant, ils notent quelques manques. Tout d'abord, ils signalent qu'avec les politiques de maintien à domicile, les personnes entrant ou souhaitant entrer en établissement sont de plus en plus sujettes à des troubles cognitifs. Or les établissements ne sont pas toujours adaptés à ce type de pathologies.

De plus, l'offre en hébergement temporaire et en accueil de jour reste très restreinte sur le territoire, malgré un développement récent (respectivement 1 et 8 places).

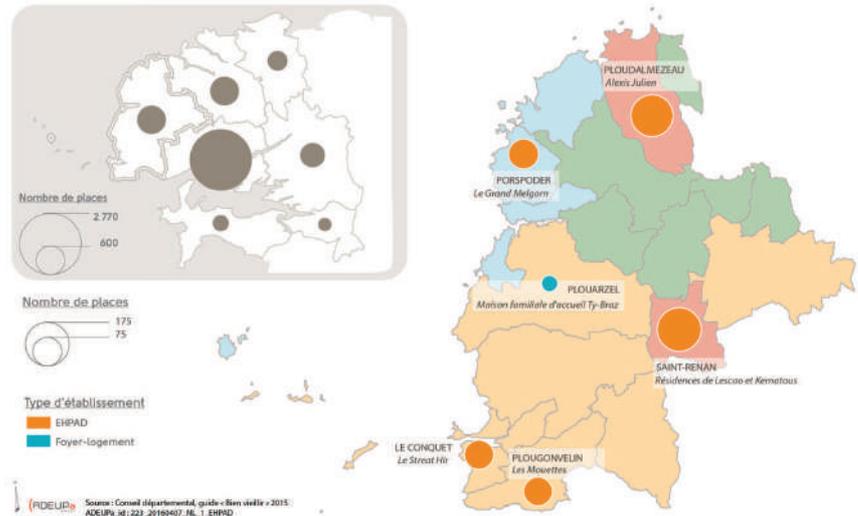
Autre point notable : deux des EHPAD et le foyer-logement ne sont pas habilités à l'aide sociale, ce qui peut en bloquer l'accès aux personnes aux revenus modestes¹⁴.

14 - Atelier thématique « Vieillesse de la population » du 26 mai 2015

15 - Aide sociale à l'hébergement : Le Conseil départemental peut prendre en charge les frais d'hébergement des personnes de plus de 60 ans qui ne disposent pas des ressources suffisantes pour entrer en établissement. Il ne s'agit toutefois que d'une avance : les frais d'hébergement pris en charge par le Conseil départemental sont récupérables auprès du bénéficiaire lui-même si sa situation financière s'est améliorée, auprès de ses héritiers en cas de décès.

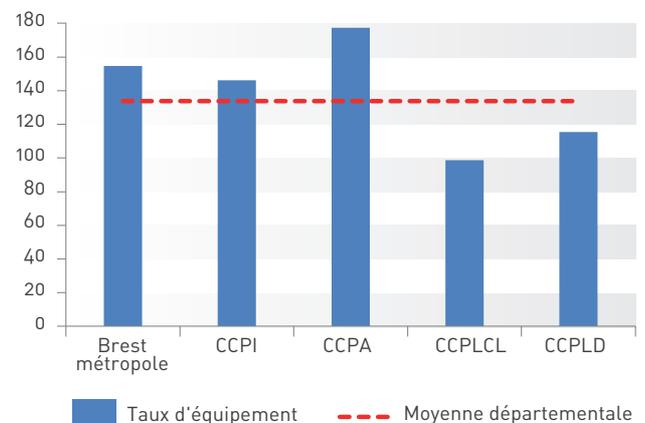
UNE OFFRE D'HÉBERGEMENT RÉPARTIE SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAUTAIRE

Hébergements pour personnes âgées en 2015



Nombre de places pour 1 000 personnes de 75 ans et +

UNE MOYENNE DE 146 PLACES POUR 1 000 PERSONNES DE 75 ANS OU PLUS



Source : Insee, RP1975, RP1982, RP1990, RP1999, RP2006 et RP2011 exploitation principale - Traitement ADEUPa

Peu de solutions d'hébergement intermédiaires

Hormis la maison familiale de Plouarzel, la communauté de communes ne dispose pas de structures d'hébergement intermédiaires entre le maintien à domicile et l'entrée en établissement médicalisé.

Or, d'après les différents acteurs, une demande émerge. Des personnes, généralement de moins de 75 ans, souhaitent trouver une

solution leur permettant de rester autonome tout en s'inscrivant dans le cadre rassurant d'une structure. Un changement est en train de s'opérer : une partie des 60-75 ans envisage plus facilement de se séparer de sa maison pour une solution plus adaptée (proche des services, en centre-bourg, maisons de plain-pied, résidences sécurisées...).

Certains élus du territoire s'intéressent dès lors aux dispositifs type habitat partagé, habitat

intergénérationnel et s'interrogent : peuvent-ils être mis en place dans de petites communes ? Comment atteignent-ils leur équilibre ? Quelle(s) aide(s) ? Quel accompagnement ? La commune de Ploudalmézeau réfléchit par exemple à un programme mixte en lien avec la maison de retraite¹⁵. En revanche, d'autres restent sceptiques, notamment sur le principe d'habitat participatif¹⁶.

16 - Rencontres territoriales de novembre 2015

17 - Atelier thématique « Vieillesse de la population » du 26 mai 2016

Des ménages de plus en plus petits

Conséquence de l'effet combiné du vieillissement de la population et de phénomènes sociétaux (séparations, décohabitation des enfants, monoparentalité...), la structure des ménages du pays d'Iroise a fortement évolué. En moins de 15 ans, le nombre de personnes seules a augmenté de 45 %, et celui de couples sans enfants de 53 %. Le nombre de ménages avec enfant(s) a quant à lui globalement peu progressé dans la communauté.

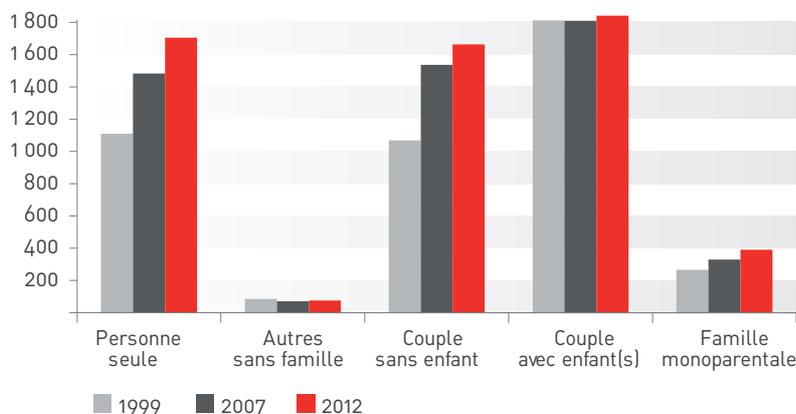
Le départ des enfants nés fin des années 1980, début des années 1990 a éclipsé pour partie l'arrivée des nouvelles familles.

Ce constat s'opère dans l'ensemble des secteurs du pays d'Iroise. Les communes littorales apparaissent cependant moins fortement touchées, car leur part de petits ménages était déjà importante en 1999. Les communes rurales et périurbaines concentrent sans surprise l'essentiel de la progression des familles du pays d'Iroise.

Cette nouvelle structure démographique pose la question de l'adéquation avec le parc de logements, et plus particulièrement avec l'activité de production qui demeure centrée sur la maison individuelle.

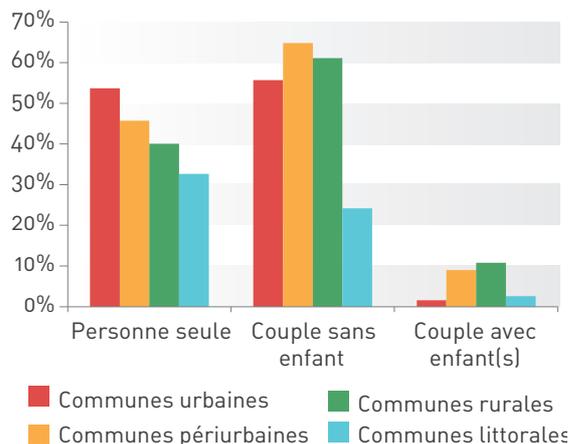
LES MÉNAGES D'UNE À DEUX PERSONNES ONT FORTEMENT PROGRESSÉ

Structure des ménages dans la CCPI



Evolution de la structure des ménages entre 1999 et 2012 par secteurs

UNE ÉVOLUTION QUI TOUCHE L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE



Des actifs qui représentent 45 % de la population communautaire

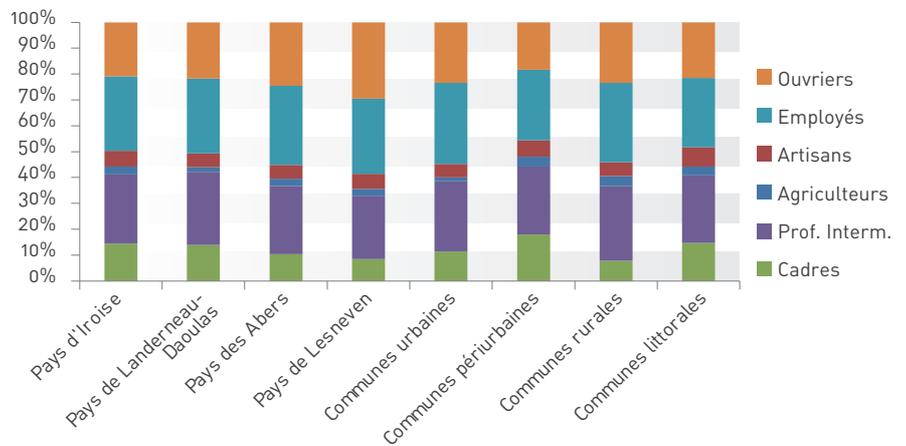
Une proportion importante de cadres

Le pays d'Iroise compte près de 20 900 actifs en 2012, dont 92 % ayant un emploi. Leur profil professionnel se rapproche de celui des habitants du pays de Landerneau-Daoulas, avec notamment une part importante de cadres (15 %) et moindre d'ouvriers (20 %) par rapport aux communautés du pays des Abers et de Lesneven. Le revenu médian des ménages du pays d'Iroise est dès lors le plus fort des communautés du pays de Brest (plus de 21 200 € annuels).

Une différenciation s'opère suivant les communes : les cadres privilégient le littoral et le périurbain, tandis que les communes urbaines et rurales comptent plus d'employés et ouvriers.

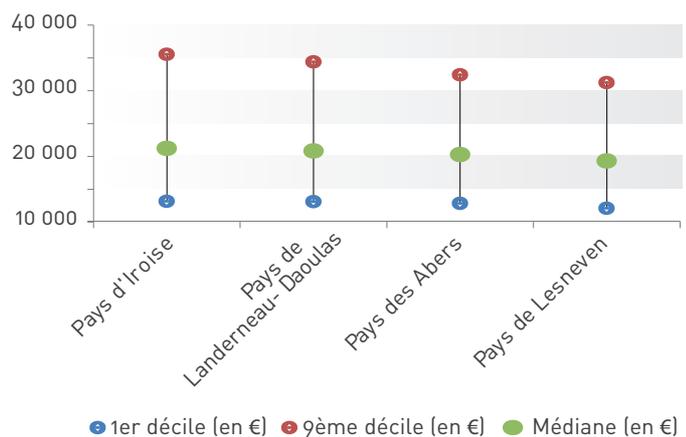
LES CADRES ET PROFESSIONS INTERMÉDIAIRES REPRÉSENTENT 40 % DES ACTIFS DE LA CCPI

Catégories socioprofessionnelles des actifs résidents en 2012



LE REVENU MÉDIAN DES MÉNAGES DE LA CCPI EST PLUS ÉLEVÉ QUE DANS LES COMMUNAUTÉS VOISINES

Revenus disponibles par unité de consommation



Forte influence de la métropole brestoise

Plus de la moitié des actifs résidant dans le pays d'Iroise travaille dans une commune de Brest métropole. La CCPI est donc la communauté de communes où l'influence de la métropole brestoise est la plus prégnante, et de loin. Le pays des Abers et celui de Landerneau-Daoulas n'ont ainsi respectivement « que » 44 % et 36 % de leurs actifs à y travailler.

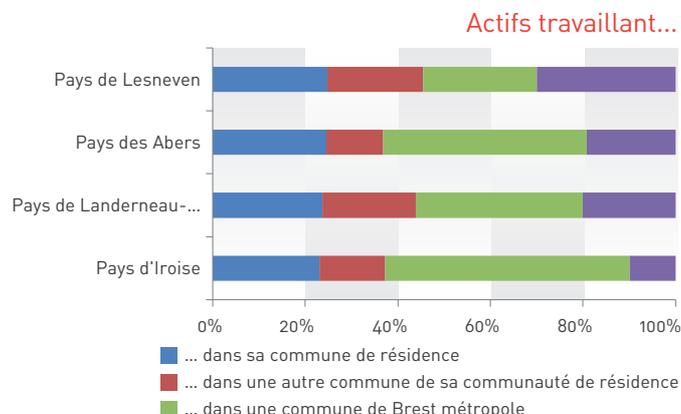
Le reste des actifs de la CCPI travaille essentiellement au sein du territoire communautaire. Sa situation géographique contribue au fait que peu d'actifs se déplacent au-delà du pays d'Iroise ou de la métropole : située à la pointe, elle a de fait peu de voisins directs, contrairement aux autres.

De façon logique, les agriculteurs et artisans travaillent soit à proximité de leur lieu de résidence, soit dans la communauté de communes. Les employés et ouvriers sont plus partagés : ils sont 40 % à travailler dans le pays d'Iroise. En revanche, plus de 75 % des cadres et professions intermédiaires travaillent en dehors de la CCPI.

Les actifs travaillant sur le territoire de Brest métropole prédominent dans l'ensemble des secteurs géographiques du pays d'Iroise, avec une gradation suivant l'éloignement : ils représentent ainsi près de 60 % des actifs des communes périurbaines, contre 43 % de ceux des communes littorales, plus éloignées.

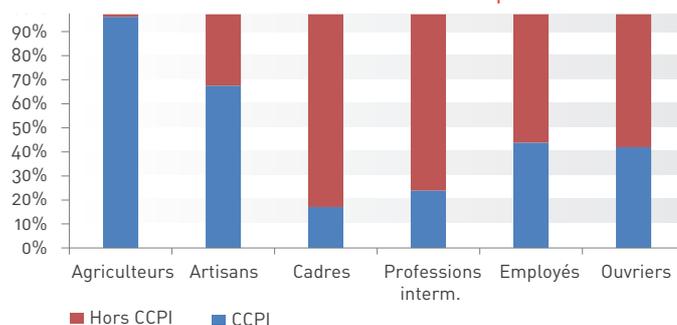
Au sein de la CCPI, les communes urbaines apparaissent comme une destination non négligeable des actifs des communes rurales et littorales. Avec respectivement 2 500 et 1 700 emplois, Saint-Renan et Ploudalmézeau sont en effet les deux principaux pôles d'emploi du pays d'Iroise.

53 % DES ACTIFS DU PAYS D'IROISE TRAVAILLENT DANS BREST MÉTROPOLE



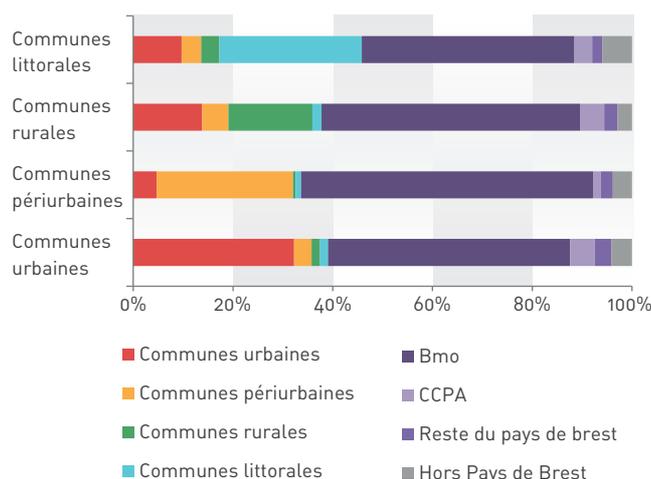
LES CADRES ET PROFESSIONS INTERMÉDIAIRES TRAVAILLENT PRINCIPALEMENT EN DEHORS DE LA CCPI

Lieu de travail des actifs habitant dans la CCPI, par catégories socioprofessionnelles



Lieu de travail des actifs habitant dans la CCPI, par secteurs géographiques

LES COMMUNES URBAINES SONT LES PRINCIPAUX PÔLES D'EMPLOIS DE LA CCPI



72 %

DES EMPLOIS PRÉSENTS DANS LE PAYS D'IROISE SONT OCCUPÉS PAR DES RÉSIDENTS DU TERRITOIRE COMMUNAUTAIRE. LES 2 760 EMPLOIS RESTANTS SONT ESSENTIELLEMENT OCCUPÉS PAR DES HABITANTS DE LA MÉTROPOLE BRESTOISE (60 %) OU DE LA CCPA (25 %).

Des publics aux besoins particuliers (NB : Le cas des personnes âgées est traité précédemment p.16)

Peu de données mobilisables

La question des publics aux besoins particuliers n'est pas aisée à aborder statistiquement car peu de données sont mobilisables sur le sujet. La meilleure méthode pour connaître les besoins réside dans les « dires d'acteurs ». Un atelier participatif a donc été mené sur la thématique de l'accès et le maintien dans le logement des personnes défavorisées¹⁷ et ce chapitre est basé en grande partie sur les échanges qui s'y sont tenus.

Outre ces dires d'acteurs, quelques sources permettent d'approfondir la question.

Une première émane du conseil départemental. Des mesures d'accompagnement social lié au logement (ASLL) sont dispensées sous l'égide du fonds solidarité logement (FSL). Elles sont destinées aux personnes qui rencontrent des difficultés pour accéder à un logement ou s'y maintenir suite à un cumul de difficultés financières et d'insertion sociale. Cet accompagnement vise alors à aider ces ménages à savoir-gérer (payer son loyer et ses charges, connaître ses droits et obligations, effectuer des démarches administratives...) et savoir-habiter (utiliser normalement et entretenir les équipements du logement, instaurer des relations de voisinage ou les améliorer, s'approprier l'environnement administratif et culturel de son quartier...).

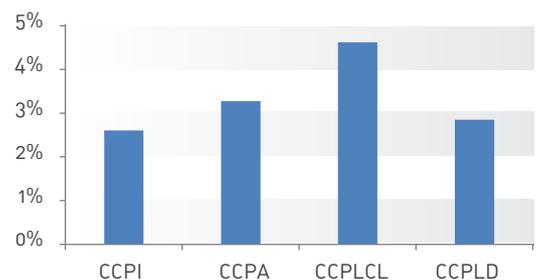
17 mesures ASLL ont été dispensées dans le pays d'Iroise en 2014 sur les 1 050 qui ont été accordées à l'échelle finistérienne. Ce chiffre est modeste (l'un des plus faibles du département une fois rapporté à la

**UN PARC PRIVÉ
POTENTIELLEMENT INDIGNE
MOINS IMPORTANT QUE
DANS LES COMMUNAUTÉS
VOISINES**

population totale), mais témoigne peut être d'une faible mobilisation en raison d'une méconnaissance du dispositif.

Une seconde provient de la **Délégation Interministérielle à l'Hébergement et à l'Accès au Logement** : la méthode dite du **Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI)**. Elle met en lien le parc dans les basses catégories cadastrales et les ressources de demandeurs en estimant que des logements peu qualitatifs habités par des ménages modestes ont des risques d'être en mauvais ou très mauvais état. Malgré toutes les précautions à prendre pour interpréter les résultats et notamment le fait que les catégories cadastrales sont faiblement actualisées et ne reflètent donc pas toujours la réalité de terrain, on peut indiquer que le parc indigne représenterait environ **500 logements** dans tout le territoire communautaire, soit moins de 3 % des résidences principales. Ce taux est inférieur aux territoires de comparaison.

Taux de logements potentiellement indignes parmi les résidences principales (2012)



Un chaînon manquant : l'intermédiation locale

La CCPI dispose de 4 logements d'urgence sur son territoire : un T2 à Locmaria-Plouzané, un T3 à Ploudalmézeau et deux T2 à Plouarzel. Non intégrés au SIAO¹⁸, ils sont gérés au niveau intercommunal par l'AGEHB et attribués par une commission ad hoc. En dehors de cette instance, il n'existe pas de structuration au niveau intercommunal qui traite de la question de l'habitat des personnes défavorisées. Localement toutefois, des situations existent et les élus se sentent parfois isolés et démunis face à ces ménages en difficulté.

Les logements d'urgence communautaires apparaissent aujourd'hui comme saturés. Alors qu'ils sont soumis à une règle d'occupation maximum de 2 mois, renouvelable une fois, certains

¹⁸ - Système Intégré d'Accueil et d'Orientation. Dispositif départemental de veille sociale chargé d'accueillir les personnes sans abri, en détresse, de procéder à une première évaluation de leur situation médicale, psychique et sociale et de les orienter vers les structures ou services qu'appelle leur état

¹⁷ - Le 26 Mai 2016

ménages y sont en effet restés jusqu'à plus d'un an, faute de solution de sortie. Le logement a alors plus un rôle d'insertion que d'urgence.

L'intercommunalité ne dispose en effet ni de dispositif d'intermédiation locative, ni de logement en PLAI-A, deux dispositifs précisément destinés à accompagner vers le logement des publics en difficulté (financièrement et socialement).

Les jeunes : pas de difficultés particulières relevées

La question du logement des jeunes, qui peut faire l'objet d'une attention particulière dans certains PLH n'est pas apparue comme un sujet particulier dans la communauté de communes du pays d'Iroise. En

effet, il n'y a pas d'établissement d'enseignement supérieur sur le territoire et la question du logement des saisonniers n'a jamais été évoquée par les acteurs. Si les jeunes ont des difficultés de logements, elles sont les mêmes que d'autres publics et l'âge n'a pas d'impact sur les solutions à apporter.

Les gens du voyage : une réflexion à mener à l'échelle du pays de Brest

La question est encadrée par le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2012-2017 élaboré conjointement par les services de l'Etat et le Conseil départemental.

Le pays d'Iroise comprend une aire d'accueil de 24 places à Saint-Renan. Le schéma départemental

2012-2017 estime que le dispositif d'accueil permanent de la communauté est suffisant, malgré la non réalisation d'une aire de 16 places à Ploudalmézeau comme prévu initialement dans l'ancien schéma.

En revanche, en termes d'accueil temporaire, le nouveau schéma préconise la mise en place d'une aire de petit passage à Ploudalmézeau, d'une soixantaine de places (avec possibilité de transformation en aire d'accueil permanent si les besoins évoluent). Ploudalmézeau a donc pérennisé l'aire du Lanveur qu'elle dédiait à l'accueil estival.

Le schéma recommande également la mise en place d'une aire pérenne pour les grands rassemblements à l'échelle du pays de Brest (hors Presqu'île de Crozon)

LES DIFFÉRENTES COMPOSANTES DU PARC DE LOGEMENTS

Un parc de pavillons

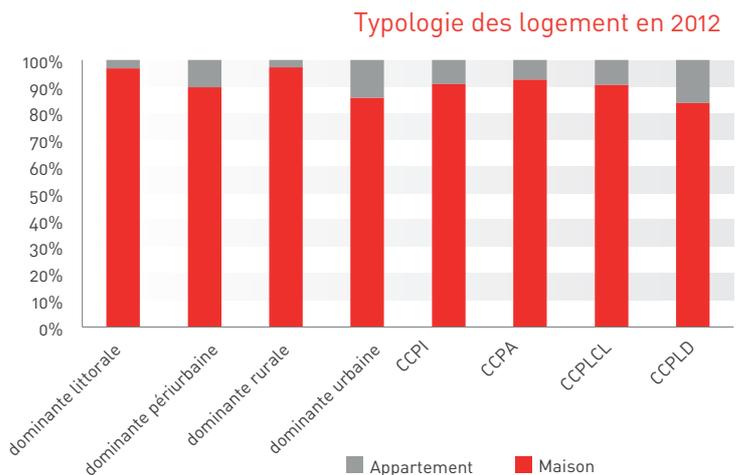
Le parc de logements de la CCPI est peu diversifié avec une très nette prédominance de la maison individuelle. Les appartements sont ainsi quasi absents des communes littorales et rurales (moins de 250 logements répartis sur 11 communes) et représentent moins de 15 % du parc des communes urbaines et périurbaines. Cette observation se retrouve dans les territoires de comparaison, bien que dans une moindre mesure dans la CCPLD en raison de la présence d'une importante ville centre.

La période de production importante des années 2000 n'a pas changé la morphologie du parc : la part de maisons individuelles observée en 2012 est identique à celle de 2007.

Les statuts d'occupation sont également assez peu variés : les propriétaires occupants de maisons sont largement les plus représentés sur le territoire. Ainsi, sur les 19 000 résidences principales du pays d'Iroise, seules 3 300 appartiennent au parc locatif, privé ou public. Or certains professionnels de l'immobilier du territoire notent une réelle demande pour de petites maisons en location, notamment de la part de familles monoparentales, de jeunes couples et de célibataires de 50-60 ans¹⁹.

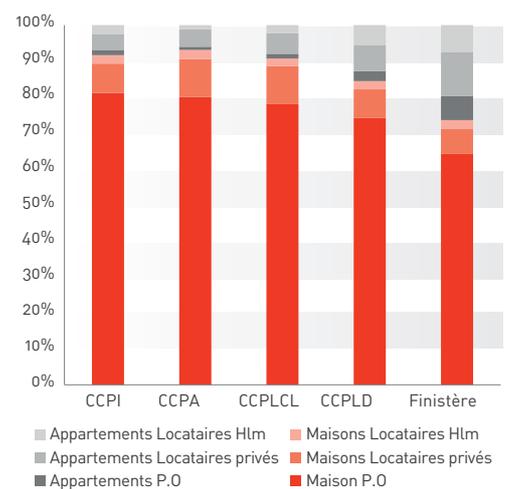
A l'échelle du département, on constate un parc beaucoup plus diversifié, du fait des villes de Brest, Quimper et Morlaix, ce qui permet une réponse à une population plus hétérogène.

UN PARC COLLECTIF PEU PRÉSENT



80 % DES RÉSIDENCES PRINCIPALES DE LA CCPI SONT OCCUPÉES PAR LEURS PROPRIÉTAIRES

Résidences principale par type de logement et statut d'occupation



20 - Atelier thématique « Marchés immobiliers et fonciers » du 27 mai 2016

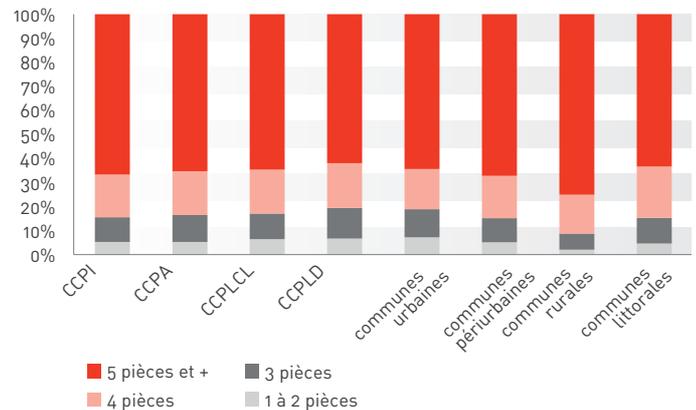
Grands logements et petits ménages

Très typé, le parc comprend donc peu de petits logements : les logements d'une à trois pièces représentent seulement 15 % des résidences principales. Cette structure n'est pas une particularité de la CCPI, elle est conforme à celles des territoires de comparaison.

La part importante de logements occupés par seulement 1 ou 2 personnes croisée avec la taille des logements laisse supposer une tendance à la sous-occupation. Cette observation s'explique très bien dans un territoire qui a une tradition d'accueil de familles : arrivée de jeunes couples, familles dont les enfants sont partis... De même, les familles recomposées peuvent apparaître comme de petits ménages mais avoir besoin de grands logements. Toutefois cette déconnection entre taille des ménages et taille des logements peut devenir particulièrement problématique dans un contexte de vieillissement de la population : difficulté d'entretien d'une grande surface, éloignement des services... Maintenir une offre de logements plus petits, notamment dans les centres, permettrait de répondre aux besoins des personnes en début ou fin de parcours résidentiel

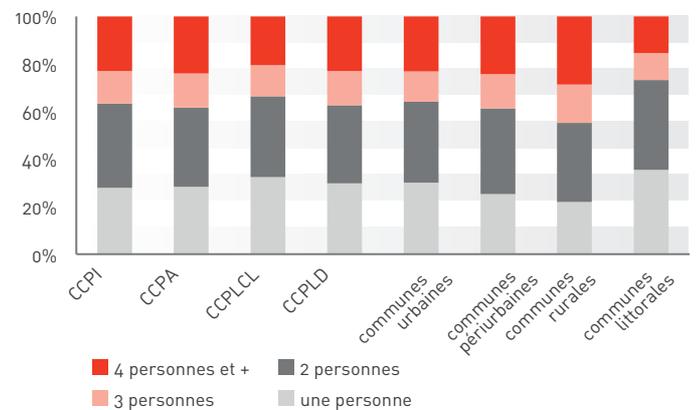
**LES DEUX-TIERS DES
RÉSIDENCES PRINCIPALES
DE LA CCPI COMPTENT
AU MOINS 5 PIÈCES**

Les résidences principales en fonction du nombre de pièces (2012)



**LES PETITS MÉNAGES
SONT NETTEMENT
MAJORITAIRES**

Nombre de personnes par logement (2012)



Un logement sur deux est antérieur aux premières réglementations thermiques

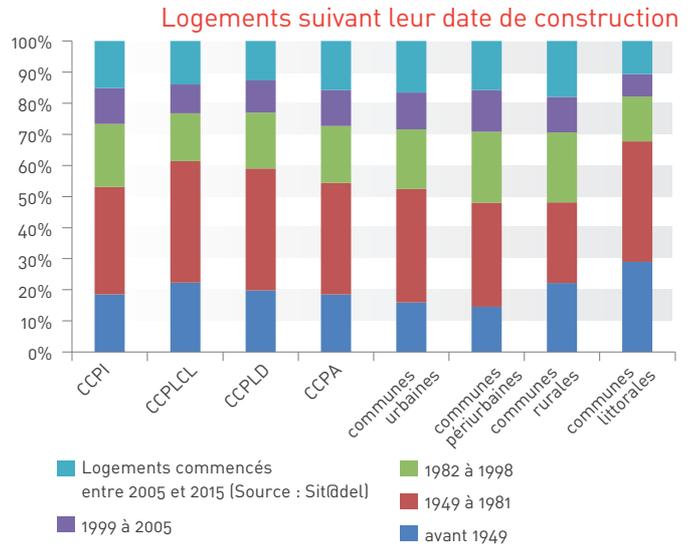
Le parc de logements de la CCPI est globalement plus récent que celui des territoires de comparaison. Le parc antérieur à 1949 y représente moins d'un logement sur cinq, le parc antérieur à 1982 environ un logement sur deux. Cette date de 1982 est un repère important en politique de l'habitat, notamment lorsque l'on s'intéresse à la réhabilitation thermique. En effet, la première réglementation en la matière a été édictée en 1975 et l'on estime généralement que le temps que l'ensemble de la filière du bâtiment se mette en conformité, les immeubles ne la respectent tous qu'à partir du début des années 80.

Au sein du territoire communautaire, les communes littorales disposent d'un parc proportionnellement plus ancien. Les élus font cependant remarquer qu'il n'est pas pour autant plus dégradé ou énergivore, de nombreuses opérations de réhabilitations ayant eu lieu au fil des ans, spontanément lors d'une revente par exemple ou suite à la mise en place de dispositifs d'aides communautaires (OPAH, PIG...).

L'étude des statuts d'occupation du parc le plus ancien montre une surreprésentation des propriétaires occupants de maisons dans les communes littorales et rurales, mais également une part du parc locatif privé non négligeable.

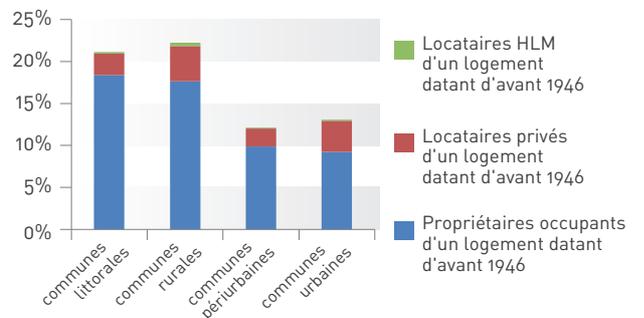
En complément de l'observation basée sur les dates de construction, l'agence locale de l'énergie Ener-gence propose des évaluations des étiquettes « énergie » sur des territoires donnés. Elles sont basées sur la méthode 3CL qui estime les consommations énergétiques des résidences principales suivant leurs périodes de construction. Dans la CCPI, une grande partie du parc serait ainsi en étiquette D. Les étiquettes plus basses (E,F,G) sont également bien représentées sur le territoire.

LE PARC D'AVANT-GUERRE REPRÉSENTE MOINS D'UN LOGEMENT SUR CINQ



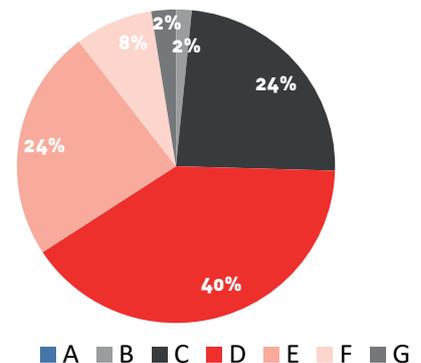
Résidences principales d'avant 1946 par statuts d'occupation

LES RÉSIDENCES PRINCIPALES LES PLUS ANCIENNES CONCERNENT ESSENTIELLEMENT DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS



CCPI - Estimation des étiquettes énergétiques

UN TIERS DU PARC SERAIT CLASSÉ E, F OU G



Un taux de vacance faible, mais en nette augmentation depuis 2007

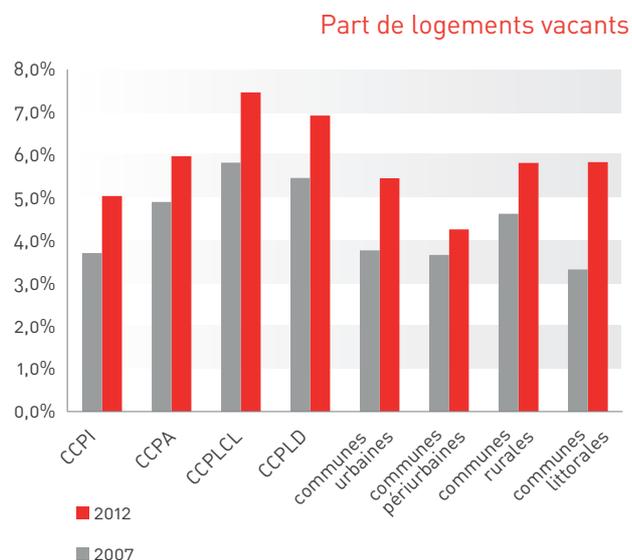
Le taux de vacance des logements de la CCPI est faible au regard de celui des territoires de comparaison. Il s'élève à 5 % du parc en 2012, soit moins de 1 300 logements. Il n'est donc pas préoccupant et reflète une vacance conjoncturelle permettant une bonne fluidité des parcours résidentiels et un entretien du parc.

La vacance touche différemment les secteurs du PLH et la proportion est particulièrement basse en périurbain où elle s'établit à 4,3 %. Toutefois, les statistiques révèlent une nette augmentation de cet indicateur entre 2007 et 2012 (+ 1,3 points dans la CCPI). Cette progression se retrouve dans les autres communautés de communes, et pourrait donc être en partie due au contexte économique plus morose des années 2010 : les biens se vendent moins vite, restent plus longtemps sur le marché.

Restant très modérée dans le pays d'Iroise, la vacance se concentre sur le bâti d'avant 1990, avec notamment une surreprésentation des logements d'avant-guerre (36 % des logements vacants pour 18 % du parc total de logements). Les appartements sont également plus présents qu'ordinaire : 18 % des logements vacants alors qu'ils ne constituent que 10 % du parc de logements.

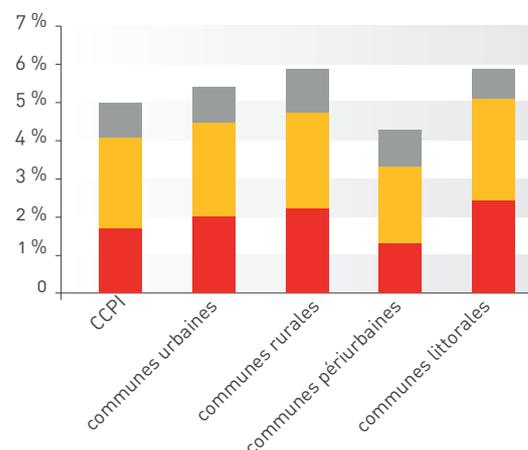
La vacance la plus intéressante à observer dans le cadre des politiques publiques de l'habitat est celle qui dure plus de trois ans. En effet, ce délai laisse supposer que le logement n'est pas attractif en raison de ses caractéristiques techniques ou de localisation. Dans la CCPI, cette vacance de longue durée est très modeste : 1,35 % du parc, soit 340 logements. Les appartements et le parc d'avant-guerre sont alors encore plus nettement surreprésentés (respectivement 28 % et 61 % des logements vacants depuis au moins 3 ans).

**LE PARC DE LA CCPI
COMPREND
SEULEMENT 5 % DE
LOGEMENTS VACANTS**



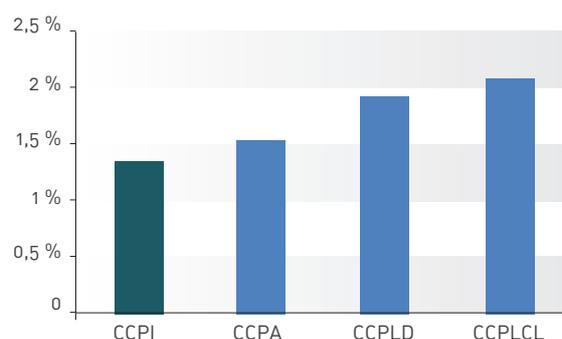
**LE PARC D'AVANT-GUERRE
EST SURRÉPRÉSENTÉ
PARMI LES LOGEMENTS
VACANTS**

Part de logements vacants selon l'époque de construction



**LA VACANCE DE LONGUE
DURÉE EST MOINS
IMPORTANTE DANS LA
CCPI QUE DANS LES
COMMUNAUTÉS VOISINES**

Taux de logements vacants depuis 3 ans ou plus en 2013



De nombreuses résidences secondaires sur la façade littorale

Les résidences secondaires représentent environ 20 % des logements de la CCPI en 2012, soit 4 900 habitations. Elles sont concentrées de manière assez classique dans les communes littorales, où elles représentent plus d'un logement sur trois, mais également dans les communes périurbaines côtières (Le Conquet, Plougonvelin...). Le pays d'Iroise se distingue ainsi des communautés de comparaison dont la façade littorale est moindre.

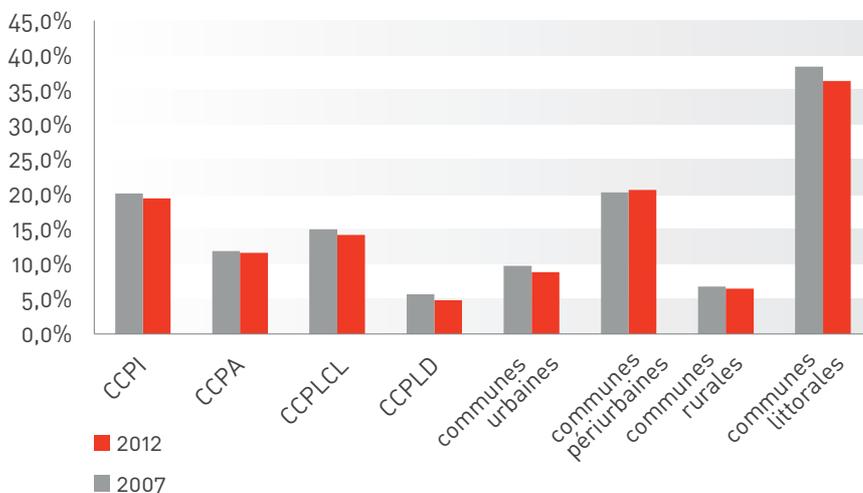
Il s'agit d'un parc stable : il n'a augmenté que de 250 unités entre 2007 et 2012.

A cet égard, les élus des communes littorales notent un phénomène assez récent qui se produit sur leur territoire²⁰. Des couples ayant des enfants collégiens ou lycéens ont une double résidence et vivent la semaine à Brest pour plus de facilité. Ils ont toutefois toutes leurs pratiques associatives dans la CCPI et y passent leur weekend, tout en déclarant leur logement dans l'Iroise comme résidences secondaires. Or cette modalité déclarative a des répercussions en termes de ressources pour la commune car les dotations sont calculées sur les résidences principales.

Les élus soulignent également que les propriétaires des résidences secondaires étant souvent des locaux, ils y viennent régulièrement et cette occupation fréquente contribue à maintenir en bon état ce segment du parc de logements.

LES RÉSIDENCES SECONDAIRES REPRÉSENTENT PLUS D'UN LOGEMENT SUR TROIS DANS LES COMMUNES LITTORALES

Part de résidences secondaires dans le parc de logements en 2007 et 2012



21 - Rencontres territoriales de Novembre 2015

DES MARCHÉS FONCIERS ET IMMOBILIERS DYNAMIQUES

Marché de l'occasion : un secteur diversifié en prix

Le marché de l'occasion (il porte sur des biens de plus de 5 ans) se révèle plus stable et plus important en volume que celui de la construction neuve. Vue la composition du parc de logements du pays d'Iroise, le marché est logiquement tourné vers la maison individuelle. En 2014, 437 ventes de maisons et 46 d'appartements se sont réalisées dans la CCPI. Cela représente 2,5 % du parc de logement.

La CCPI apparaît comme un territoire cher au regard des territoires de comparaison : les prix moyens de ventes de maisons d'occasion y sont équivalents à ceux de la métropole brestoise. Ainsi, en 2014 une maison s'y vendait en moyenne 179 000 €, contre 157 000 € dans la CCPA et la CCPLD, 139 000 € dans la CCPLCL.

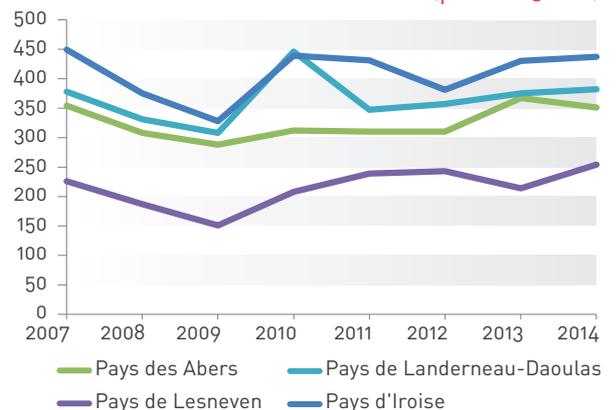
Dans le détail par types de communes, c'est essentiellement le secteur périurbain qui se distingue des autres par une moyenne de prix plus élevée. Elle est en effet tirée vers le haut par les communes du Conquet, de Plougonvelin et de Locmaria-Plouzané qui sont particulièrement attractives du fait de leur proximité combinée de Brest et du littoral.

Toutefois, dans l'ensemble de la CCPI, l'offre s'est diversifiée en prix. En 2014, les ventes ont porté à parts presque égales sur des maisons à moins de 125 000 € et à plus de 200 000 €, quand ces dernières constituaient la moitié de l'offre en 2007.

Dans tous les cas, il est important de noter que les prix observés représentent le prix « net vendeur ». Ils ne tiennent pas compte des différents travaux éventuellement nécessaires pour la remise en état ou l'amélioration du bien acquis.

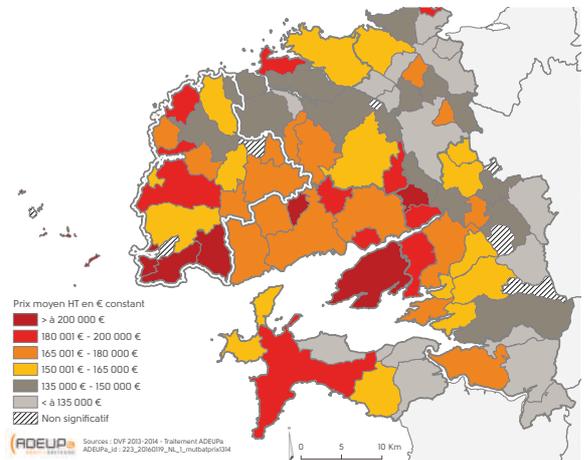
LE MARCHÉ DE LA MAISON D'OCCASION DE LA CCPI SE MAINTIENT À PLUS DE 400 VENTES ANNUELLES DEPUIS 2010

Nombre de ventes de maisons anciennes (plus de 5 ans)



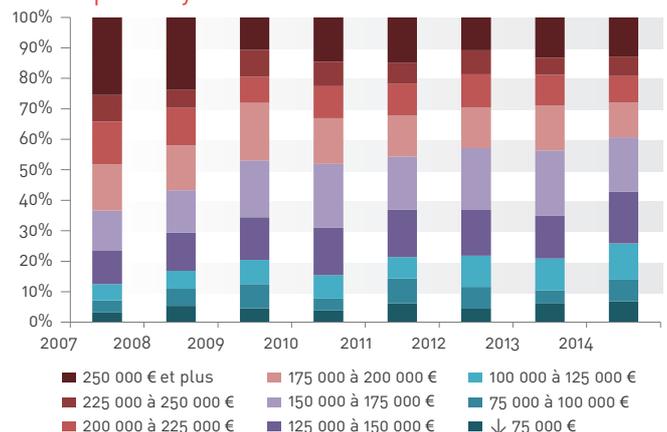
Ventes de maisons d'occasion entre 2013 et 2014
Maisons de plus de 60 m² et dont le prix est compris entre 30 000 € et 700 000 € hors vente bailleurs sociaux

L'ATTRACTIVITÉ DE LA CCPI SE TRADUIT PAR DES PRIX MOYENS PLUS ÉLEVÉS QUE DANS LES AUTRES COMMUNAUTÉS DU PAYS DE BREST



L'OFFRE DE PRIX SE DIVERSIFIE

Gamme de prix moyens des ventes de maisons dans la CCPI



Terrains à bâtir : des prix marqués par la proximité de la métropole

Les prix des terrains à bâtir sont d'autant plus élevés que l'on se rapproche de la métropole. Ainsi, les communes situées en première couronne proposent des prix supérieurs à 86 €/m², soit la fourchette la plus haute du pays de Brest.

Sans atteindre cette fois le niveau de prix de Brest métropole, la CCPI demeure en moyenne le territoire le plus cher au regard des territoires de comparaison. Après un pic à 100 € du m² en 2011 et 2012, elle connaît cependant depuis 2013 une baisse des prix moyens au m² de ses terrains, qui ne se retrouve pas dans les autres communautés, pour atteindre 80 € par m² en 2014.

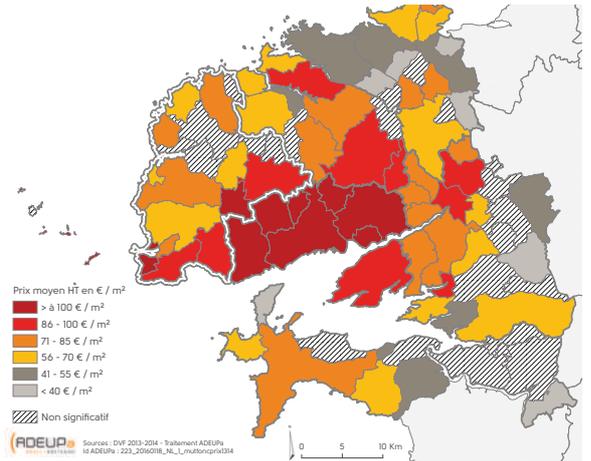
Dans le détail par types de communes, les prix sont inégalement répartis sur le territoire : une différenciation nord/sud s'opère, conséquence probable de l'éloignement progressif de la métropole. Ainsi, les communes urbaines et périurbaines sont les plus chères (plus de 80 €/m² dans les deux cas), alors que les rurales et les littorales proposent des prix inférieurs à 60 € du m². Malgré l'éloignement de Brest, on pouvait s'attendre à des prix plus importants dans les communes littorales. Mais la loi Littoral limitant les constructions en bord de mer, les ventes de terrains peuvent se situer davantage dans les parties de leurs territoires éloignées de la côte, ce qui donne aux terrains à bâtir des caractéristiques rurales et peut expliquer des prix plus bas.

LA PROXIMITÉ DE LA MÉTROPOLE EST UN FACTEUR CONSTITUTIF DU PRIX DU FONCIER

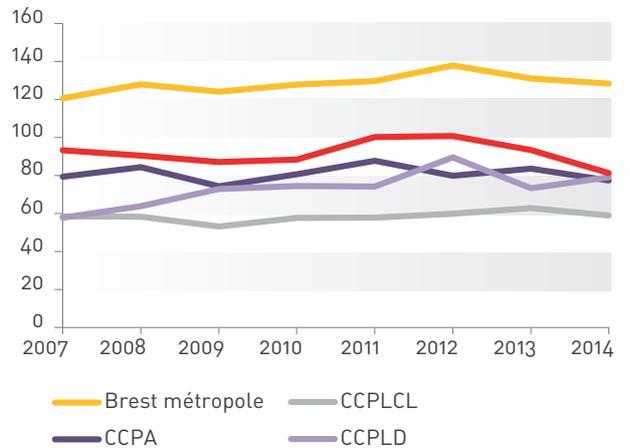
LES TERRAINS DE LA CCPI SONT PLUS CHERS QUE DANS LES AUTRES COMMUNAUTÉS DE COMMUNES

UNE NETTE DIFFÉRENCE DE PRIX S'OBSERVE ENTRE LE NORD ET LE SUD DE LA COMMUNAUTÉ

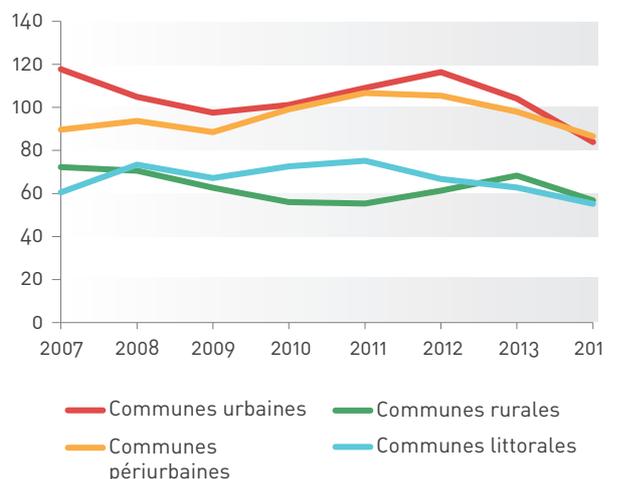
Vente de terrains à bâtir entre 2013 et 2014
Terrains à bâtir dont le prix est compris entre 4 000€ et 300000 € et dont la surface est comprise entre 100 m² et 3 000m², hors vente bailleurs sociaux



Prix moyens au m² des terrains à bâtir



Prix moyens au m² des terrains à bâtir dans la CCPI



Une progression des petites parcelles

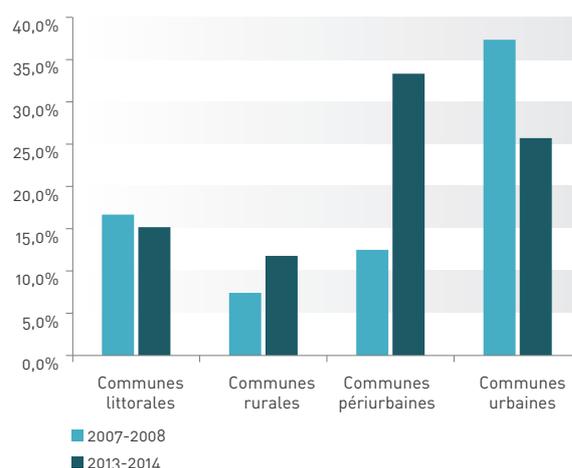
L'indicateur de la part des parcelles de moins de 500 m² montre bien la tendance à la diminution de la taille des terrains vendus. Ainsi entre 2007-2008 et 2013-2014, la part des terrains de moins de 500 m² a nettement cru dans les communes périurbaines ainsi que, dans une moindre mesure, dans les communes rurales. La tendance est à la quasi stabilité dans les communes littorales. Les communes urbaines connaissent quant à elles une augmentation des terrains de plus de 500 m². Cette observation s'explique en partie par la création d'un lotissement où les parcelles étaient vastes mais non entièrement constructibles.

Cette progression des plus petits terrains s'est bien faite au détriment des plus grandes parcelles. Les terrains de plus de 700 m² représentent ainsi 30 % des ventes en 2013, contre plus de 40 % en 2007. L'année 2014 montre en revanche une forte progression des parcelles de plus de 900 m², en partie du fait de l'opération précitée. En 2013, la surface moyenne des terrains à bâtir vendus est de 700 m², contre 800 m² en 2014.

Lors des rencontres territoriales²¹, les élus des secteurs urbains et périurbains ont souligné que la diminution de la taille des terrains est arrivée à ses limites dans certaines communes et que le mouvement ne pourra se poursuivre en deçà de 400 m².

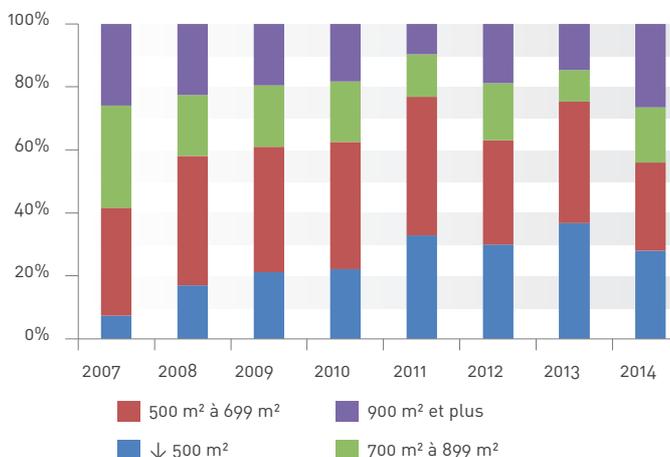
Part de parcelles de moins de 500 m² dans les ventes de terrains à bâtir en :

LA DIMINUTION DE LA TAILLE DES PARCELLES EST PARTICULIÈREMENT NOTABLE EN PÉRIURBAIN



Gamme de surface des terrains à bâtir vendus dans la CCPI

LA PROGRESSION DES PETITES PARCELLES S'EST BIEN FAITE AU DÉTRIMENT DES PLUS GRANDS TERRAINS



Renouvellement urbain : un potentiel à court terme restreint

Au cours de l'année 2014, la CCPI a élaboré un référentiel foncier centré sur la problématique du renouvellement urbain. L'outil a permis d'identifier et de qualifier les gisements fonciers et immobiliers dans les bourgs de chaque commune.

Globalement, le potentiel mobilisable identifié dans ce cadre est élevé, et permettrait théoriquement de couvrir une bonne partie des objectifs de production du Programme Local de l'Habitat. Toutefois, le renouvellement « facile » c'est-à-dire mobilisable à court terme n'est que de 5 % alors que celui de long terme représente la moitié des gisements.

Toutes les communes disposent d'un potentiel qui devrait permettre de mettre en œuvre la production au sein d'opération de renouvellement urbain. Ploudalmézeau et le Conquet, sont les communes où le potentiel mobilisable à court et moyen terme est le plus élevé. La situation est différente à Saint-Renan où les terrains disponibles à cette échéance sont peu nombreux.

Dès le PLH 2010-2015, la CCPI avait souhaité mettre en place un fonds d'intervention foncière destiné aux opérations d'habitat social et opportunités foncières qui a permis de concrétiser certaines des opportunités (cf. évaluation finale).

DEUX EXEMPLES POTENTIELS DE RENOUVELLEMENT URBAIN



Photo : ADEUPa



Photo : ADEUPa

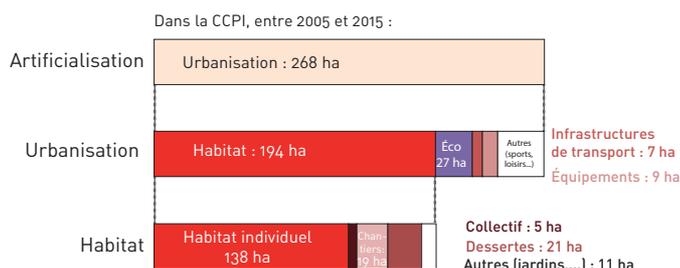
22 ha agro-naturels consommés chaque année pour le développement de l'habitat

Dans le cadre de la révision du SCoT du pays de Brest, un outil de suivi de la consommation d'espace a été développé : un mode d'occupation des sols (MOS). Photo-interprétation croisée avec plusieurs bases de données, le MOS donne une affectation à chaque parcelle (économique, habitat, agricole, naturelle...). L'exercice étant réalisé pour les années 2005 et 2012, il est ensuite possible de quantifier et qualifier les évolutions entre ces deux années.

Ainsi, entre 2005 et 2012, dans la CCPI, plus de 150 hectares sont passés d'un statut « agricole ou naturel » à un statut « habitat », soit 22 ha sur les 30 urbanisés en moyenne par an. Au sein de cette catégorie « habitat », c'est l'habitat individuel qui est le plus consommateur d'espace (15 ha par an en moyenne).

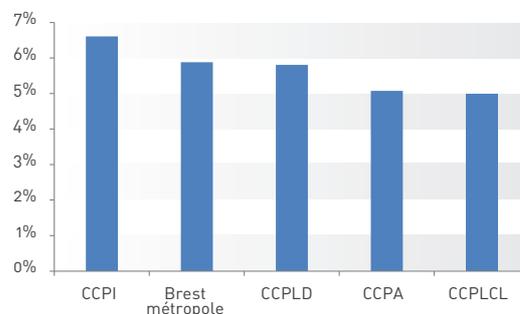
L'évolution de la surface totale dédiée à l'habitat est plus importante en pays d'Iroise que dans les territoires de comparaison. En effet, elle s'élève à près de 7 % entre 2005 et 2012, contre moins de 6 % dans les autres territoires. Cette observation est à mettre en lien avec l'activité de construction neuve qui s'est davantage maintenue dans l'Iroise que dans d'autres communautés du pays de Brest

L'HABITAT INDIVIDUEL EST LE SECTEUR LE PLUS CONSOMMATEUR D'ESPACE



Evolution de la surface dédiée à l'habitat entre 2005 et 2012

LA PROGRESSION DE LA SURFACE DÉDIÉE À L'HABITAT A ÉTÉ PROPORTIONNELLEMENT PLUS FORTE DANS LA CCPI



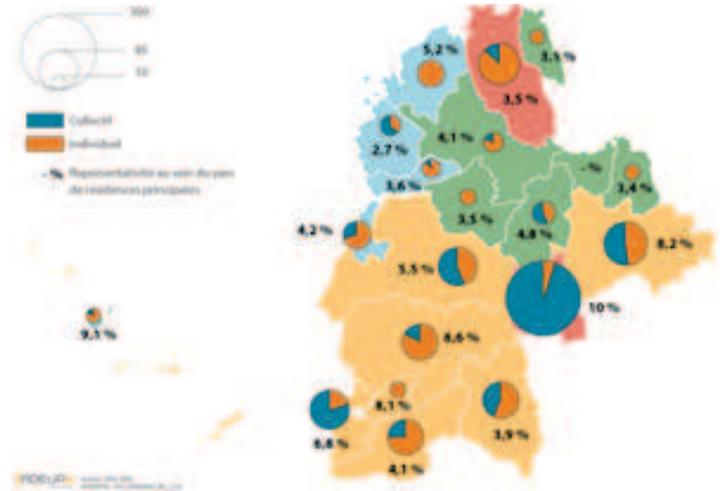
ZOOM SUR LE PARC LOCATIF SOCIAL

Plus de 1 000 logements sociaux

En 2015, le territoire compte 1 082 logements sociaux auxquels s'ajoute une quinzaine de logements communaux. Cela représente en moyenne 5,7 % du parc de résidences principales de la CCPI. Répartie équitablement entre logements individuels et collectifs, cette offre locative sociale est présente sur l'ensemble de la communauté, avec une prédominance logique dans les communes urbaines (37 % de l'offre communautaire) et périurbaines (45 %).

Le SCoT en vigueur sur le territoire en 2016 prévoyait un objectif de représentation de ce parc de 10 % à St Renan, 7 % à Ploudalmézeau et de 5 % dans les autres communes sous réserve d'une réelle demande. Si Saint-Renan atteint son objectif, Ploudalmézeau n'arrive en revanche qu'à la moitié du sien en 2015.

Nombre et parts de logements sociaux en 2015

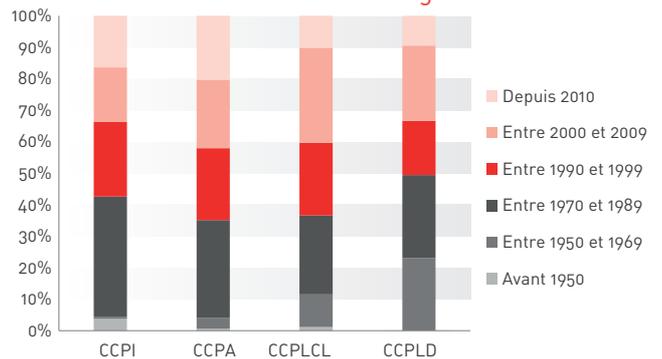


Un parc récent, mais des performances énergétiques à améliorer

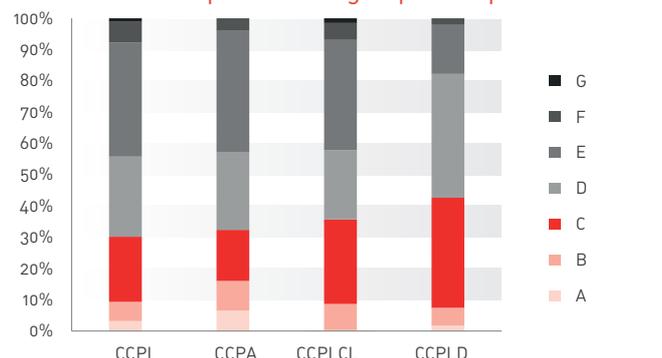
Le parc social du Pays d'Iroise est récent. Majoritairement construit après 1990, il a connu un développement important depuis 2010. L'objectif du précédent PLH n'a toutefois pas été atteint : sur les 300 logements prévus, 202 ont été agréés entre 2009 et 2014. Ce segment de marché a en effet lui aussi été affecté par la crise immobilière : les programmations sont moins importantes depuis 2013.

Malgré la relative « jeunesse » du parc, la part classée en étiquettes énergétiques les moins consommatrices est un peu moins importante que dans les communautés de comparaison. A l'instar du parc de logements dans son ensemble, l'offre sociale du pays d'Iroise est ainsi majoritairement classée en deçà du C.

Date de construction des logements sociaux



Les étiquettes énergétiques du parc social



Une demande modérée

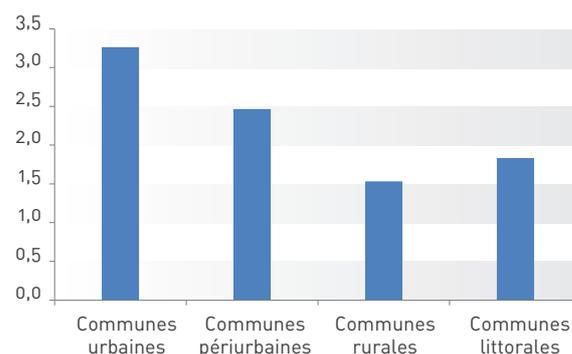
Lors des rencontres avec les communes²², il a été fait état d'une certaine **fluidité** dans le marché locatif social, notamment dans les communes rurales et littorales. Les communes urbaines et périurbaines font part en revanche d'une demande bien présente. D'une manière générale, en 2014, la tension est estimée à 2,56 demandes pour une attribution. Ce chiffre est inférieur à l'indicateur considéré comme un début de tension²³, et est en légère baisse par rapport à 2013. Cependant, de nettes différences s'opèrent effectivement entre secteurs : il est de 3,3 dans les communes urbaines, contre 1,5 dans les communes rurales.

Dans le détail, les communes urbaines concentrent 47 % des demandes externes et les communes périurbaines 43 %. La demande exprimée dans les communes rurales et littorales est donc modérée. Autre indicateur : le délai entre le dépôt de la demande et l'attribution du logement dans l'Iroise est dans les deux tiers des cas inférieur à 6 mois.

Les élus notent, sur l'ensemble du territoire, que les demandes portent sur des logements familiaux, notamment suite à des recompositions familiales ou problématiques de garde alternée, ainsi que sur de plus petits logements proches des commodités pour des personnes âgées. Ces dernières ne sont d'ailleurs pas spécialement des retraités locaux, peu enclins à quitter leurs logements. Il s'agirait pour partie de demandeurs extérieurs : le logement social est utilisé pour retourner dans sa région d'origine ou se rapprocher de ses enfants.

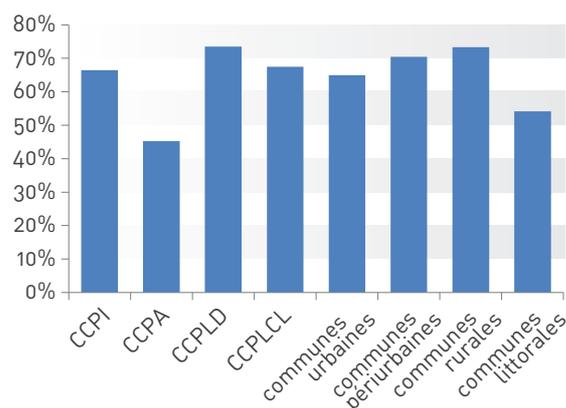
LA DEMANDE EST PLUS FORTE DANS LES COMMUNES URBAINES ET PÉRIURBAINES

Nombre de demandes pour une attribution en 2014



Part des attributions réalisées moins de six mois après le dépôt de la demande (2014)

LE DÉLAI D'ATTENTE POUR UNE ATTRIBUTION EST SOUVENT INFÉRIEUR À 6 MOIS



²² Novembre 2015

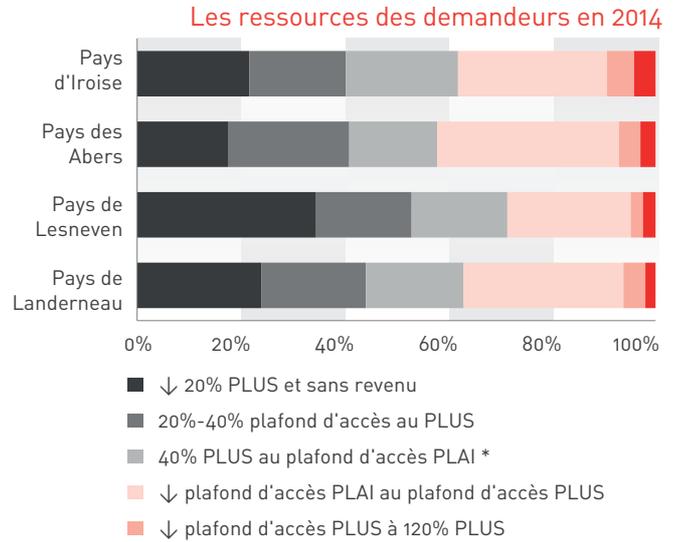
²³ 2 demandes pour une attribution

Loyers du parc social et ressources des demandeurs : des ajustements nécessaires

L'analyse de la demande montre que 62 % des demandeurs ont des revenus en deçà des plafonds d'accès au parc le plus social, soit selon les barèmes 2015, 1 024 € par mois pour une personne seule. Ce taux, s'il est légèrement plus bas que dans certains de territoires de comparaison, n'en est pas moins conséquent et pose la question de l'adéquation avec une production récente portée par le parc en PLUS²⁴

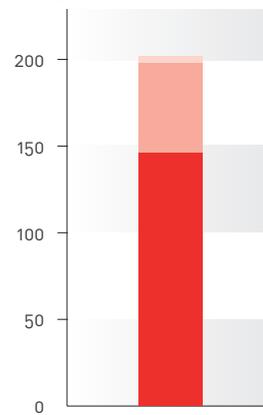
Le parc social aux plus faibles niveaux de loyer est de plus en plus représenté dans le pays d'Iroise. En effet, les plus faibles loyers se trouvent dans le parc le plus ancien, du fait des modalités de financement. Or, le parc du pays d'Iroise étant plutôt récent, le loyer moyen s'y établit à 5,3 €/m² et les logements sociaux à plus bas niveau de loyer n'y représentent que 22 % du parc.

PLUS DE 60 % DES DEMANDEURS ONT DES REVENUS INFÉRIEURS AUX PLAFONDS PLAI



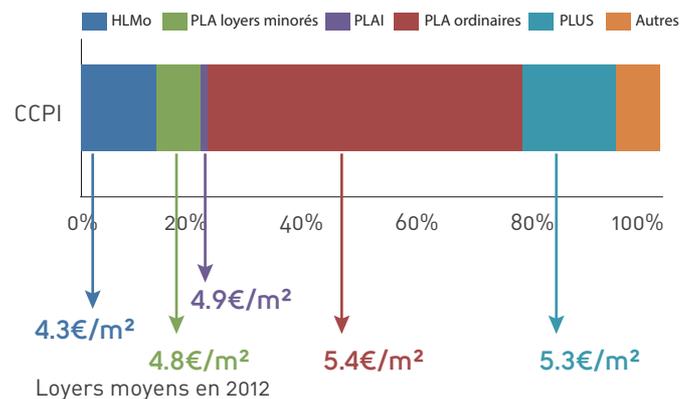
LA PRODUCTION SOCIALE RÉCENTE EST PORTÉE PAR LE PLUS

Logements agréés entre 2009 et 2014 dans la CCPI



types de financements des logements sociaux du pays d'Iroise en 2014

MOINS D'UN QUART DES LOGEMENTS SOCIAUX DE LA CCPI ONT UN LOYER INFÉRIEUR À 5 €/M²



25 - Le PLUS désigne le financement du parc social de droit commun dont les loyers sont plus élevés que ceux du parc en PLA I qui correspond davantage aux ressources de demandeurs.

ANALYSE FORCES FAIBLESSES OPPORTUNITES MENACES (AFFOM)

Forces

Cadre de vie
Des fonctions structurantes présentes sur une partie du territoire
L'attractivité touristique
Territoire qui présente des typologies variées
Proximité de la métropole
Politique de réhabilitation du parc déjà enclenchée
Parc récent
Vacance modeste
Marché de l'immobilier dynamique
Parc social récent et/ou bien entretenu
Tension locative sociale modérée

Faiblesses

Parc de logements peu diversifié en typologie
Propension à produire du pavillonnaire en extension urbaine
Inadéquation entre la taille des logements et celle des ménages
Parc locatif, privé comme public, peu représenté
Une réponse lacunaire aux publics spécifiques
Prix de l'immobilier parfois élevés, et qui ne tiennent pas toujours compte des travaux à réaliser
Difficultés pour de jeunes ménages d'accéder à la propriété

Opportunité

Attractif pour les familles avec enfants
Des acquéreurs qui pour partie réhabilitent spontanément leur bien
Un potentiel de renouvellement urbain
Parc de résidences secondaires important et stable dont le statut d'occupation peut évoluer
Marché immobilier diversifié en taille et en prix
BIMBY

Menaces

Contexte moins favorable à la construction
Population vieillissante
Solde migratoire en diminution
Des communes qui peuvent peiner à maintenir leur population
Baisse de la taille moyenne des ménages
Difficultés à maintenir le dynamisme des centres-bourgs
Evolution à la hausse de la vacance
1/3 du parc classé en E, F ou G
Hausse des surfaces urbanisées plus forte que dans les communautés voisines
Parc social pas toujours adapté aux évolutions sociétales et aux ressources des demandeurs

02

ORIENTATIONS

Orientation 1 :

Maintenir le dynamisme de la communauté tout en tenant compte des équilibres du territoire 45

Orientation 2 :

Contribuer à un aménagement durable du territoire 47

Orientation 3 :

Adapter l'offre de logements sociaux aux besoins et enrichir les pratiques 48

Orientation 4 :

Conduire des politiques ciblées à destination des publics spécifiques 48

Orientation 5

Renforcer la politique de l'habitat par une gouvernance renouvelée 49

Rappel législatif

A la suite du diagnostic et de la définition des enjeux, cinq orientations ont été retenues pour le PLH 2018 – 2023 de la Pays d'Iroise Communauté :

Orientation 1 : Maintenir le dynamisme de la communauté tout en tenant compte des équilibres du territoire

Orientation 2 : Contribuer à un aménagement durable du territoire

Orientation 3 : Adapter l'offre de logements sociaux aux besoins et enrichir les pratiques

Orientation 4 : Conduire des politiques ciblées à destination des publics spécifiques

Orientation 5 : Renforcer la politique de l'habitat par une gouvernance renouvelée

Rappel réglementaire

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

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



02 ORIENTATIONS



Orientation 1 : Maintenir le dynamisme de la communauté tout en tenant compte des équilibres du territoire

Du fait de son cadre de vie réputé et de sa proximité avec la métropole, le pays d'Iroise est un territoire particulièrement attractif au sein du pays de Brest. Toutefois, des points de vigilance méritent d'être soulevés : la production de ces dernières années s'est surtout réalisée sous la forme de pavillons en extension urbaine, le parc de logements reste peu diversifié, le locatif peu représenté, les prix plus élevés que dans les territoires voisins (hors métropole).

Produire de nouveaux logements en tenant compte des équilibres du territoire

Le développement du pays d'Iroise doit tenir compte des équilibres territoriaux, de la communauté de communes comme du pays de Brest dans son ensemble.

Pays d'Iroise communauté se fixe un objectif de production de 300 logements par an, soit 1 800 logements sur la période du PLH.

Ce volume prend en compte le ralentissement du marché et la volonté des élus de ne pas se développer de manière aussi soutenue que lors de la période précédente.

La création de résidences principales supplémentaires sera possible hors construction, via la remise sur le marché de logements vacants et la transformation de résidences secondaires en habitations principales.

Conforter les pôles de Saint-Renan et Ploudalmézeau

Souhaitant conforter ses pôles urbains, Pays d'Iroise communauté décide de concentrer 35 % de sa production de logements dans les communes de Saint-Renan et Ploudalmézeau.

Cette volonté poursuit les objectifs de :

- dynamiser les moteurs économiques et commerciaux du bassin de vie ;
- rationaliser et développer

Définition du coût abordable pour le PLH 2018-2023 de la Pays d'Iroise communauté :

En prenant pour base les revenus d'une famille de deux personnes dont les revenus correspondent au 3^{ème} décile de l'INSEE soit 2 405 €/mois, le ménage peut accéder à un bien d'un montant maximum de 156 000 € terrain compris.

- Dès lors, le coût du terrain ne doit pas excéder 40 000 €.

- Le prix de la maison est de 116 000 € soit 1 300 €/m².



les équipements intercommunaux pour l'ensemble de la population communautaire en prenant en compte les charges de centralité ;

- permettre une plus grande diversité de l'habitat (collectif, social...).

Le SCoT de 2011 propose déjà d'appuyer la politique de production de logements neufs et de diversification de l'habitat prioritairement dans les pôles afin de les conforter démographiquement. Il identifie Saint-Renan comme pôle structurant et Ploudalmézeau comme pôle d'équilibre.

Saint-Renan et Ploudalmézeau représentant 30 % de la population communautaire en 2013, il est nécessaire de leur dédier au moins un tiers de la production de la communauté pour les consolider démographiquement. Pays d'Iroise communauté décide d'être légèrement au-dessus de ce seuil et d'y concentrer 35 % de son objectif de production, soit une moyenne de 105 logements par an. Les deux communes en ont produit 93 par an en moyenne entre 2010-2015 (logements autorisés) : un léger effort de production supplémentaire sera donc nécessaire pour atteindre cet objectif.

Pour les autres communes, baser la répartition sur le niveau de services, les opportunités de renouvellement urbain et les besoins en logements sociaux

Pour les 16 communes restantes, Pays d'Iroise communauté choisit de fonder la répartition sur les principes suivants :

1. Assurer un dynamisme à l'ensemble des communes :

toutes les communes ont un objectif supérieur à zéro. Le cas de Molène est traité différemment et, comme lors du PLH précédent, aucun objectif ne lui est affecté en raison de ses particularités (caractère insulaire, absence de cadastre...) qui rendent difficiles toute estimation de production.

2. Prendre en compte les caractéristiques spécifiques des communes : niveau de desserte, d'équipements, de commerces, d'emplois, proximité de Brest...

Ce système, basé sur une série d'indicateurs, permet d'objectiver la répartition. Dans une logique d'optimisation et de maintien des équipements et services, la méthode de répartition privilégie notamment les communes les mieux équipées.

Afin de limiter l'étalement urbain, et

pour répondre à la volonté du SCoT du pays de Brest de favoriser le renouvellement urbain, les communes ayant des opportunités d'intervention en zone U identifiées dans le référentiel foncier de la communauté comme réalisables à court ou moyen terme sont également favorisées.

Enfin, ont été pris en compte les besoins en logements sociaux, au regard du fichier commun de la demande locative sociale et des objectifs fixés par le SCoT de 2011.

3 Pondérer ces résultats avec le poids démographique de chaque commune.

Des ajustements ont été réalisés pour tenir compte des ambitions et projets de chaque commune.

Proposer une offre de logements diversifiée afin de maintenir l'attractivité de la communauté

La diversification de l'offre recouvre plusieurs aspects. Le premier consiste à multiplier les possibilités en matière de statuts d'occupation comme cela est abordé dans d'autres orientations (logement social et renouvellement urbain). Le second vise à accueillir différents types de population et notamment des jeunes ménages en

début de parcours résidentiels dont les ressources sont plutôt modestes. Dès lors, le PLH souhaite s'assurer qu'une offre accessible en prix soit bien présente sur son territoire.

En effet, bien que l'offre se soit diversifiée ces dernières années, l'attractivité de Pays d'Iroise communauté se traduit globalement par des prix immobiliers et fonciers plus élevés que dans les autres intercommunalités du pays de Brest hors métropole, ce qui peut exclure une partie des ménages du marché.

A cette fin, la communauté s'appuiera sur le PSLA (prêt social location-accession). Ce dispositif, à mi-chemin entre le locatif social et l'accession à la propriété, permet de produire des biens neufs à des prix contenus. Dans la même optique, Pays d'Iroise communauté entend poursuivre son action en matière de politique foncière visant à favoriser la production d'une offre en terrains abordables. L'objectif demeure de maîtriser les prix de sortie et de proposer des terrains à moins de 40 000 €.

Orientation 2 : Contribuer à un aménagement durable du territoire

Contribuer à la revalorisation du parc existant

Le parc privé constitue la composante principale du parc de logements de Pays d'Iroise communauté. Bien que relativement récent, il n'en demeure pas moins qu'il a été, pour plus de moitié, produit avant 1982. Certains logements nécessitent des travaux d'amélioration et de remise à niveau. Les élus communautaires entendent poursuivre et amplifier leurs engagements en matière de revalorisation du parc privé.

Le marché de l'accession est dynamique dans Pays d'Iroise communauté et il est souhaitable dans certains cas d'en améliorer les conditions afin d'éviter des situations de mal logement telles qu'elles peuvent advenir dans le cas de projets mal anticipés. L'amélioration des logements doit également prendre en compte le confort thermique des biens notamment en ce qu'il permet de maîtriser les charges liées au logement.

Bien que la vacance soit peu développée dans le Pays d'Iroise communauté, le phénomène a tendance à augmenter entre les deux derniers recensements. Dès

lors, le PLH peut mettre en œuvre des actions visant à repérer et intervenir le cas échéant sur le parc vacant. Les élus communautaires souhaitent d'ores et déjà proposer un dispositif d'aide à la remise sur le marché de logements vacants en favorisant le conventionnement des logements. Il est notamment prévu de proposer des conseils techniques, financiers et juridiques aux éventuels futurs bailleurs.

Enfin, les élus s'accordent sur la création d'un lieu unique d'information logement, type « point info logement /habitat » ou plateforme. Cet instance réunira l'ensemble des acteurs en lien avec l'habitat afin d'organiser des synergies entre eux et de proposer aux usagers un lieu où ils peuvent trouver des réponses aux nombreuses questions qu'ils se posent en amont de leurs projets habitat. Afin d'optimiser l'information et la connaissance des nombreux dispositifs que les élus ont souhaité porter sur le territoire, un guide sera publié et le site internet évoluera.

Mettre en œuvre des actions favorisant le renouvellement urbain

Différents éléments de contexte poussent les élus communautaires à favoriser les opérations d'habitat en renouvellement urbain. Ainsi, les politiques publiques tendent à lutter contre l'étalement urbain notamment dans un souci de préservation des terres agricoles. Les centres-villes et centres-bourgs peuvent connaître un phénomène de désaffection qui, à terme, peut engendrer des déséquilibres sur le territoire. Le patrimoine architectural qui marque l'identité de la pointe bretonne peut pâtir de ce désinvestissement. Dans cette optique, les élus entendent s'appuyer sur le référentiel foncier dont s'est dotée la collectivité, et anticiper les besoins en fonciers au travers de la création de réserves foncières. Le Fonds d'Intervention Foncière déjà à l'œuvre sur le territoire contribue également à favoriser cette orientation.

Proposer aux habitants des opérations de qualité

Dans un contexte de raréfaction de zones ouvertes à l'urbanisation, la densification des opérations devient un facteur majeur pour atteindre les objectifs de production de logement dont la communauté s'est dotée. La question de la qualité des opérations se pose avec d'autant plus d'acuité qu'elle s'impose comme l'un des éléments qui rendra attractives

des parcelles plus petites et des opérations plus denses. Elle se pose également dans le cas où les propriétaires réalisent des projets de division parcellaire sur les terrains déjà construits. Dès lors, le « Build in my backyard » « construit dans mon jardin », constitue l'un des axes de renouvellement urbain à explorer. La qualité des opérations passe enfin par une réflexion plus globale sur l'amélioration des espaces publics.

Dans tous les cas, le recours au CAUE, qui est l'un des nouveaux acteurs de l'urbanisme dans le Finistère, peut se révéler de nature à favoriser l'acceptabilité des nouveaux modes de productions. Localement, Pays d'Iroise communauté et certaines de ses communes sont déjà membres de l'association. La communauté souhaite également proposer aux communes comme aux particuliers les services d'un architecte conseil pour des opérations importantes ou particulièrement complexes.

Orientation 3 : Adapter l'offre de logements sociaux aux besoins et enrichir les pratiques

Le précédent PLH prévoyait, sur sa durée, l'équivalent d'une année de production neuve en logement social. Dans les faits, cet objectif n'a été que partiellement atteint et la tension locative sociale, si elle est modérée, n'en demeure pas moins une réalité. C'est pourquoi la collectivité entend poursuivre et réadapter ses actions pour améliorer la réponse à la demande locative sociale et proposer aux habitants une offre quantitativement suffisante mais également adaptée à la diversité des besoins.

Assurer une bonne adéquation offre/demande de logement social, tant sur le plan quantitatif que sur le plan qualitatif

Dans le cadre du nouveau PLH, les élus entendent se baser sur la connaissance de la demande locative sociale sur leur territoire pour arrêter la future programmation en la matière. De plus, la servitude de mixité sociale mise en œuvre lors du précédent document est réinterrogée et adaptée en fonction de la localisation et de la taille des opérations.

La répartition de la production s'appuiera sur trois grands principes :

- Toutes les communes du territoire ont vocation à contribuer au développement du parc locatif social, sous réserve de l'existence d'un besoin.
- Les communes dont le rôle structurant sur le territoire est reconnu, devront avoir une représentation du parc locatif social dans leur parc de résidence principal qui répond à des objectifs arrêtés par les élus communautaires.
- Dans l'ensemble des communes, les opérations de logements locatifs publics seront privilégiées à proximité des équipements et commodités.

La volonté d'assurer une bonne adéquation offre/demande en matière d'habitat social est facilitée par le fait de conditionner la vente de logements sociaux à la reconstitution de l'offre.

Sur le plan qualitatif, les élus entendent favoriser certains segments du parc social afin d'améliorer la réponse aux besoins des publics précarisés. Cette dernière n'est en effet pas considérée comme optimale sur le territoire. Cette orientation passe par la production de logement social à bas niveau de loyer, tant dans le neuf, par le développement du parc très social (PLAI O et PLAI A).

Orientation 4 : Conduire des politiques ciblées à destination des publics spécifiques

Les publics dits « spécifiques » recouvrent quatre types de populations susceptibles de rencontrer des difficultés particulières pour l'accès et le maintien dans leur logement. Cette formulation recouvre :

- les personnes âgées,
- les personnes démunies,
- les jeunes,
- les gens du voyage.

Seules trois des quatre catégories de population font l'objet d'attentions particulières dans le PLH. En effet, la question du logement des jeunes n'a pas été relevée dans le diagnostic et lors des rencontres avec les acteurs comme un sujet de préoccupation. Ainsi, pour ce qui relève des publics jeunes, il n'a pas été jugé nécessaire de proposer des actions autres que celles déjà prévues par ailleurs dans le présent PLH.

Améliorer les conditions d'habitat des personnes âgées

Une partie de la population de Pays d'Iroise communauté est vieillissante et la question constitue un enjeu majeur pour le territoire. Cette thématique avait été repérée lors du PLH 2010-2015 et avait fait l'objet de

dispositions particulières. Les actions déjà engagées à cette occasion et dont l'efficacité a été démontrée sont poursuivies. La communauté entend par ailleurs amplifier son intervention en la matière et proposer de nouveaux dispositifs.

Différents segments du marché de l'habitat doivent être mobilisés. Ainsi la collectivité assure un soutien à la politique des bailleurs sociaux et privés dans les projets dédiés aux personnes âgées et soumet son aide à l'intervention d'un ergothérapeute. Elle favorise également les projets portant sur le parc existant. A cette fin, il est acté le maintien des dispositions en faveur de l'adaptation du parc pour un maintien à domicile et la poursuite des actions de communication, d'information et d'accompagnement à destination des personnes âgées au travers des interventions du Centre Local d'Information et de coordination gérontologique.

Répondre aux besoins de ménages les plus précaires

Le PLH poursuit également l'objectif d'améliorer la réponse aux publics les plus fragiles financièrement et socialement. La communauté

s'emploiera à créer un dispositif favorisant le repérage et la solution des situations difficiles. La volonté d'accompagner les plus précaires passe par différentes modalités que les élus entendent explorer : la création d'une instance communautaire, mais également le développement d'une offre de logement dédiée, l'intégration de nouveaux logements d'urgence, la mobilisation de l'intermédiation locative ou encore la participation au SIAO²⁵.

Étudier les besoins potentiels des gens du voyage

La communauté poursuit la mise en œuvre du schéma départemental en faveur des gens du voyage. Le contexte est en évolution et Pays d'Iroise communauté dispose de la compétence depuis janvier 2017. Dès lors, la communauté réalisera des études afin de prendre en compte au mieux les différents éléments propres à cette thématique et proposer les actions qui en découleront. Elle engagera également une étude sur les aires existantes et programmera leur entretien et leurs éventuelles évolutions.

²⁵ Système Intégré d'Accueil et d'Orientation

Orientation 5 Renforcer la politique de l'habitat par une gouvernance renouvelée

Le renouvellement de la gouvernance des instances du PLH est nécessaire à la bonne mise en œuvre du projet et à la réussite de la politique de l'habitat dans Pays d'Iroise Communauté. A cette fin, les instances déjà existantes seront pérennisées, d'autres seront créées.

Consolider le rôle de la communauté

Le précédent PLH a été l'occasion de mettre en place des dispositifs visant à optimiser la mise en œuvre de la volonté des élus en matière d'habitat. Forte des résultats obtenus, et devant les enjeux à venir, la communauté entend consolider son rôle de conseil et d'expert auprès des communes membres. A cette fin, des outils seront renforcés, d'autres seront créés.

Ainsi, des tableaux de bord annuels d'observation de la mise en œuvre du

Programme Local de l'Habitat doivent être réalisés. La communauté entend organiser une rencontre annuelle avec les différents acteurs de l'habitat pour suivre les résultats de la politique locale de l'habitat, proposer des évolutions, avoir des réflexions sur des thématiques particulières.

Enfin, des partenariats nombreux ont été noués et sont maintenus voire renforcés avec des institutions telles que l'ADIL, le CLIC, le CAUE, Citémétrie, Ener'gence (...).

Enrichir la gouvernance du logement social

La thématique du logement social a été lors du précédent PLH envisagée davantage à une échelle communale. Désormais, la communauté entend enrichir la gouvernance sur ce thème. Dans cette optique elle se dote d'une instance dédiée qui regroupe la

communauté, les communes et les bailleurs afin d'organiser l'articulation entre politique du logement et besoins sociaux.

La mise en place d'une politique de contractualisation entre communes/ Pays d'Iroise communauté/ bailleurs sociaux permet une meilleure cohérence dans la politique relative au logement social. Les élus souhaitent également instituer des appels à projet pour alimenter le contenu des contrats et également tendre à l'harmonisation des pratiques communes/bailleurs.

03

ACTIONS

ORIENTATION 1 : Maintenir le dynamisme de la communauté tout en tenant compte des équilibres du territoire	54
Action 1 - Répartir de manière équilibrée la production de logements	54
Action 2 - Proposer une offre de logement diversifiée afin de maintenir l'attractivité de la communauté en favorisant l'accèsion à coût abordable.....	57
ORIENTATION 2 : Contribuer à un aménagement durable du territoire Renforcer la gouvernance du PLH	58
Action 3 - Accompagner les accédants dans le parc privé ancien	58
Action 4 - Revaloriser le parc privé.....	58
Action 5 - Améliorer l'information des usagers par la création d'un Point Info Habitat	59
Action 6 - S'appuyer sur un référentiel foncier renouvelé	60
Action 7 - Favoriser le renouvellement urbain en redimensionnant l'aide communautaire destinée aux opérations d'habitat conventionné	61
Action 8 - Développer les acquisitions et les réserves foncières par la mobilisation du Fonds d'Intervention Foncière	61
Action 9 - Favoriser la qualité des opérations	62
Action 10 - Construire dans mon jardin, le bimby.....	63
ORIENTATION 3 : Adapter l'offre de logements sociaux aux besoins et enrichir les pratiques	64
Action 11 - Assurer une bonne adéquation offre/demande tant quantitative que qualitative	64
Action 12 - Favoriser certains segments du parc social.....	65
ORIENTATION 4 : Conduire des politiques ciblées à destination des publics spécifiques.....	66
Action 13 - Prendre en compte le vieillissement, un enjeu majeur pour le territoire.....	66
Action 14 - Répondre aux besoins des publics les plus fragiles financièrement et socialement.....	67
ORIENTATION 5 : Renforcer la politique de l'habitat par une gouvernance renouvelée	69
Action 15 - Consolider le rôle de conseil de la communauté.....	69
Action 16 - Enrichir la gouvernance du logement social	70
Action 17 - Assurer l'ingénierie du projet.....	71

Après la phase de diagnostic et d'élaboration des orientations, le programme d'actions constitue le troisième volet de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat.

Ce programme décline pour chacune des 5 orientations, les moyens de leur mise en œuvre. Il résulte de travaux et d'échanges avec les élus et avec l'ensemble des partenaires dans le cadre de comités de pilotage et d'ateliers thématiques.

Il détaille pour chacune des actions, les objectifs, les modalités d'application, les acteurs concernés, les moyens mis en œuvre et les coûts financiers engendrés pour la collectivité. Il précise également les indicateurs de suivi de l'action.

Un programme décliné selon les 5 orientations en 17 actions

Rappel législatif et réglementaire

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

- a) Les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat ;
- b) Les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat. Dans les agglomérations où les dispositions de l'article L. 302-5 sont applicables, il précise la répartition prévisionnelle des logements locatifs sociaux nécessaires pour atteindre les objectifs définis à l'article L. 302-8, entre les différentes communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale ;
- c) La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- d) La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;
- e) Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.

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

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



03 ACTIONS



Orientation 1 : Maintenir le dynamisme de la communauté tout en tenant compte des équilibres du territoire

Action 1. Répartir de manière équilibrée la production de logements

Constats

L'attractivité de Pays d'Iroise communauté ne faiblit pas ces dernières années comme en témoigne le maintien d'un fort niveau de production, en particulier dans les communes périurbaines.

Ce dynamisme communautaire doit être préservé, tout en tenant compte des équilibres existants au sein de la communauté et dans le pays de Brest. Les éléments de programmation de la construction neuve s'appuieront sur cette double volonté des élus communautaires.

Objectifs

- Produire 300 logements par an. Sont comptabilisés les logements faisant l'objet d'un permis de construire, y compris les changements de destination ayant pour effet de créer un logement. En revanche, les logements en sortie de vacance ne sont pas décomptés.
- Conforter Saint-Renan et

Ploudalmézeau en tant que polarités structurantes du territoire, conformément aux dispositions du SCoT.

- Favoriser la production dans les pôles locaux identifiés dans le futur PLU I. Ces derniers sont déterminés notamment en fonction de leur équipement et de leur poids démographiques. Il s'agit des communes de Locmaria-Plouzané, Milizac-Guipronvel, Plougonvelin, Plouarzel et Le Conquet
- Assurer un dynamisme démographique aux autres communes.

Contenu de l'action

L'action doit permettre de répartir de manière équilibrée et partagée les 300 logements qui seront produits chaque année à l'échelle de la communauté. La répartition se base sur deux principes

- Consacrer 35 % de la production aux communes urbaines (soit 105 logements).
- Répartir les 65 % restants dans les communes en fonction des

critères retenus par les élus (soit 195 logements).

Les 195 logements situés en dehors de deux principales polarités sont répartis selon une méthode qui tient compte du niveau de service de chacune des communes. La clé finale de répartition est modulée en fonction des programmes déjà engagés et des documents d'urbanisme en vigueur. Elle est en outre pondérée sur la base du poids démographique des communes.

Pays d'Iroise communauté met en place des instances de gouvernance qui permettront d'objectiver, pendant la durée du PLH, l'adéquation entre les objectifs que se sont assignés les élus communautaires et les réalisations effectives.



Éléments pris en compte dans la répartition des logements

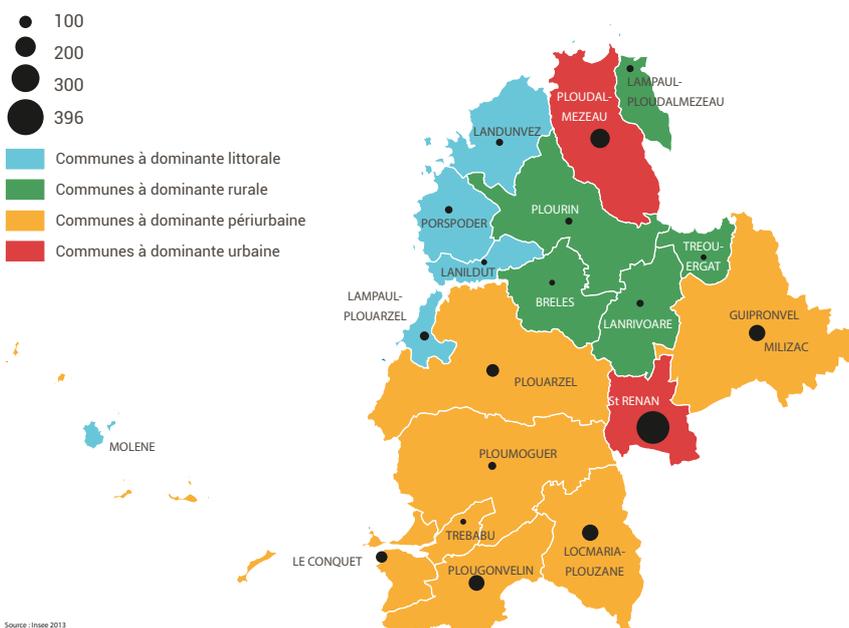
	Desserte transport en commun	Commerces de base	Niveau équipements	Proximité Brest	Emploi au lieu de travail	Profession de santé	Besoin en logts sociaux	Capacité RU (référenciel foncier)	Total
Brèles									
Île-Molène									
Lampaul-Ploudalmézeau									
Lampaul-Plouarzel									
Landunvez									
Lanildut									
Lanrivouaré									
Le Conquet									
Locmaria-Plouzané									
Milizac-Guipronvel									
Plouarzel									
Ploudalmézeau									
Plougonvelin									
Ploumoguer									
Plourin									
Porspoder									
Saint-Renan									
Trébabu									
Tréouergat									

	Desserte transport en commun	Commerces de base	Niveau équipements	Proximité Brest	Emploi au lieu de travail	Profession de santé	Besoin en logts sociaux	Capacité RU (référenciel foncier)	Total
	Passage des lignes de bus départementales								
		Alimentaire essentiellement							
			Ecoles collèges, poste, crèche...						
				Trajet en voiture de centre < 25 min (sans circulation)					
					Emplois présents sur la commune (Insee 2013)				
						Présence de pharmacies, cabinet infirmier, médecins, spécialistes...			
							Tension de la demande locative sociale, d'après les chiffres du fichier commun		
							Opportunités de renouvellement urbain à court ou moyen terme identifiées dans le référentiel foncier		

Répartition des logements par communes sur la durée du PLH 2018-2023

Communes	Logements autorisés entre 2010 et 2015 (moyenne par an)	Nbre de logements à produire chaque année (calcul)	répartition adoptée par le bureau communautaire 12/10/2016	Objectif de production sur la durée du PLH	Part de la production
Saint-Renan	61	69	66	396	22%
Ploudalmézeau	32	36	38	228	13%
Locmaria-Plouzané	34	31	30	180	10%
Milizac-Guipronvel	34	36	28	168	9%
Plougonvelin	44	23	28	168	9%
Plouarzel	23	21	21	126	7%
Le Conquet	19	21	18	108	6%
Ploumoguier	7	8	10	60	3%
Trébabu	1	1	2	12	1%
Lanrivoaré	5	8	7	42	2%
Plourin	6	7	6	36	2%
Brélès	7	3	5	30	2%
Lampaul-Ploudalmézeau	5	1	5	30	2%
Tréouergat	1	1	1	6	0%
Lampaul-Plouarzel	16	13	13	78	4%
Porspoder	9	10	9	54	3%
Landunvez	9	7	8	48	3%
Lanildut	3	3	5	30	2%
Île-Molène	3	-	0	0	0%
Communes urbaines	93	105	104	624	35%
Communes périurbaines	162	141	137	822	46%
Communes rurales	24	20	24	144	8%
Communes littorales	40	33	35	210	12%
Total	319	300	300	1 800	

Répartition des logements neufs



Maîtrise d'ouvrage

Communes

Pays d'Iroise communauté

Partenaires

Sans objet

Budget prévisionnel

Pas de coût spécifique pour cette action / valorisation ingénierie interne

Action 2. Proposer une offre de logement diversifiée afin de maintenir l'attractivité de la communauté en favorisant l'accession à coût abordable

Constats

La diversité de l'offre de logements est garante du maintien de la population sur le territoire, de l'accueil de nouveaux venus et de la mixité de la population. Or, la progression des prix de l'immobilier et du foncier a pu restreindre l'accession des ménages, notamment des jeunes ménages en début de parcours résidentiel, dès lors qu'ils disposent de revenus modestes ou intermédiaires.

Le précédent PLH prévoyait déjà des dispositions en ce sens. Ces engagements sont réaffirmés et renforcés pour les prochaines années. Ainsi, Pays d'Iroise communauté entend développer des actions en faveur de l'accession à coûts abordables.

Objectifs

- Diversifier l'offre de logement au sein de Pays d'Iroise communauté.
- Demeurer attractif pour les familles en début ou milieu de parcours résidentiel.
- Favoriser les projets dans les zones les plus tendues.
- Créer des réserves foncières en extension urbaine, en continuité des centres, pour des opérations d'habitat à coût abordable.

Contenu de l'action

Deux axes sous-tendent cette volonté que les élus communautaires souhaitent affirmer sur le territoire : le PSLA et la production de terrains à coût abordable.

Le Prêt Social Location Accession constitue l'outil privilégié de l'accession sociale. Il associe une production à prix encadré et une sécurisation des ménages accédants. Le dispositif leur garantit un relogement, si finalement ils ne peuvent pas lever l'option d'achat, et le rachat du bien sous conditions. Les

ménages bénéficient d'une exonération de taxe foncière pendant 15 ans (en partie compensée auprès des communes par l'État). Il est couramment admis que le projet maison et terrain ne doit pas excéder 150 000 €. Au cours des rencontres avec les acteurs, il a été constaté que cette modalité particulière d'accession favorise les candidats dont les ressources sont proches du plafond haut. La communauté mettra en place une aide spécifique dans le cas où le ménage accédant dispose de ressources plus modestes. Ce plafond « secondaire », dit « PSLA + » sera déterminé dès le début du PLH en accord avec les acteurs, il pourrait s'agir d'aider les ménages dont les ressources sont situées entre 75 et 85 % du PSLA.

Une aide de 2 000 € sera versée à tous les bailleurs qui réalisent des opérations en PSLA dès lors que le bailleur achète le terrain viabilisé à un prix permettant de sortir un coût global d'opération²⁶ en cohérence avec les capacités de financement du candidat à l'accession et dans les polarités identifiées par le SCoT et le futur PLUI.

Une aide de 5 000 € sera versée à l'accédant au moment de la levée d'option. Il s'agit d'un versement que la communauté effectue auprès de la banque en déduction de la somme due par l'acquéreur. Le contrat qui lie le bailleur, l'acquéreur et la banque devra prévoir une clause d'exonération des pénalités de remboursement anticipé sur cette somme. L'aide concerne les primo accédants et sera assortie d'une clause anti-spéculative complémentaire à ce que l'actuelle réglementation sur le PSLA prévoit.

Elle sera inscrite dans le contrat qui liera l'accédant, le bailleur social et la banque.

L'action porte également sur la

production de foncier à coût abordable, soit moins de 40 000 €. Il pourra s'agir de terrains destinés à la production en PSLA ou de terrains situés dans des lotissements communaux. Dans les opérations mettant en œuvre la mixité sociale (à hauteur de 40% minimum de logement sous conditions de ressources) et situées dans les pôles urbains et les pôles locaux en zone dense, une partie de l'avance consentie à la commune dans le cadre du Fonds d'intervention Foncière (FiF) pourra se transformer en subvention. À titre d'exemple, pour une opération de dix logements, si deux logements sociaux et deux terrains à coûts abordables sont produits et que les six autres logements relèvent du secteur libre, alors une partie de l'avance ne sera plus due par la commune. On estime que 10 % des fonds avancés dans le cadre du FiF seraient transformés en subvention, soit 30 000 € / an. Les modalités d'intervention du FiF sont plus précisément décrites dans l'orientation l'action 8.

Maîtrise d'ouvrage

Pays d'Iroise communauté

Partenaires

Communes

Bailleurs sociaux

Banques

Budget prévisionnel

2 000 → / PSLA (50) → soit 16 667 € / an → 100 000 € pour la durée du PLH

5 000 € / PSLA + (12) → soit 10 000 € / an → 60 000 € pour la durée du PLH

300 000 € / an FiF → avances remboursables sur fonds propres de Pays d'Iroise communauté

30 000 € (10%) transformés en subvention → soit 30 000 € / an → 180 000 € pour la durée du PLH

²⁶ Soit : 150 000 € / 160 000 €

Orientation 2 : Contribuer à un aménagement durable du territoire

Action 3. Accompagner les accédants dans le parc privé ancien

Constats

L'occasion est le poids lourd du marché immobilier de Pays d'Iroise communauté. Dans certains cas, les ménages n'anticipent pas correctement les travaux à réaliser pour mettre le bien acquis en bon état d'habitabilité entraînant des situations de mal logement. Or, les projets d'accession de biens anciens, notamment dans les centres-bourgs, ont un impact positif sur leur dynamisme et permettent de réduire la consommation d'espace, deux axes majeurs des politiques publiques en matière d'urbanisme.

Objectifs

- Permettre l'accession de ménages modestes dans de bonnes conditions.
- Améliorer la qualité du parc dans les centres bourg.
- Réduire le développement de l'habitat en extension urbaine.

Contenu de l'action

Deux types d'actions concourent à atteindre ces objectifs : un soutien technique visant à connaître l'état réel du bien et un soutien financier en vue de la réalisation de travaux. Ces aides sont destinées aux primo accédants de biens anciens construits avant 1982 (biens de plus

de 35 ans), pour des ménages aux ressources PSLA.

Un opérateur assurera une visite conseil en amont de l'acquisition et produira un diagnostic technique dont 50% dans la limite de 300 € seront pris en charge par Pays d'Iroise communauté. Le diagnostic permettra d'évaluer le montant de travaux nécessaires et de les prioriser. Il sera systématiquement adressé à Pays d'Iroise communauté pour éviter de financer deux fois une même visite. Dès le début du PLH, la communauté établira un cahier des charges de la visite afin que tous les postes essentiels aient bien été évalués.

Une aide à l'accession sera également allouée aux accédants aux ressources du PSLA, dans les 2 ans qui suivent leur acquisition. Il s'agit d'une aide communautaire à l'accession de biens dès lors que des travaux sont réalisés. Elle prendra la forme d'une subvention accordée sur présentation des factures des travaux réalisés, avec possibilité de consentir des avances. La subvention est soumise à un principe d'éco conditionnalité. Elle représentera 20% du montant de travaux, plafonnée à 5 000 € avec un gain d'au moins 25 % de performance énergétique et une étiquette D minimum. Les travaux

financés doivent concerner l'énergie, l'accessibilité, l'assainissement et/ou être en lien avec la visite.

L'aide devra être remboursée si le bénéficiaire revend son bien dans les 5 ans, sauf cas de force majeure, comme une séparation, un décès, une perte d'emploi ou un déménagement à plus de 50 km.

Dans tous les cas, des conseils et de l'information avant travaux seront prodigués aux candidats à l'accession dans le cadre du Point Info Habitat et la porte d'entrée du dispositif sera assurée par l'ADIL. (cf. action 5)

Maîtrise d'ouvrage

Pays d'Iroise communauté

Partenaires

Opérateur pour visite conseil avant acquisition

ADIL pour instruction demande de subventions

Budget prévisionnel

Visite 300 €/visites dans la limite de 50 % du coût (20 / an) → soit 6 000 € / an → 36 000 € pour la durée du PLH

5 000 € (10/an) → soit 50 000 € / an → 300 000 € pour la durée du PLH

Action 4. Revaloriser le parc privé

Constats

Plus de la moitié du parc de logements de Pays d'Iroise communauté a été produite avant 1982. Dès lors, une partie d'entre eux nécessitent des travaux

d'amélioration et de remise à niveau. Le parc privé constitue la composante principale du parc, les éventuels travaux relèvent de la maîtrise d'ouvrage et du financement des particuliers.

Objectifs

- Améliorer le confort, notamment thermique de logements.
- Revaloriser le patrimoine bâti.

- Favoriser la sortie de vacance des logements.
- Renforcer le parc locatif privé, notamment le parc conventionné.
- Développer un parc locatif de qualité.
- Lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique.

Contenu de l'action

Le PIG à l'œuvre sur le territoire a déjà montré son efficacité. Sa poursuite et son enrichissement seront étudiés dès le début du PLH. A cette occasion, sa transformation en OPAH, qui est également un dispositif incitatif en vue de l'amélioration de l'habitat privé pourra être envisagée sur la base d'une étude pré opérationnelle réalisée à l'issue du PIG.

Le dispositif opérationnel, quel qu'il soit, sera axé sur les propriétaires occupants impécunieux qui envisagent des travaux d'amélioration de leur habitat.

Il visera aussi le développement du parc locatif privé conventionné. La collectivité accordera une subvention de 30% du montant des travaux plafonnés à 2 000 € aux bailleurs qui améliorent leurs biens et louent à des publics entrant dans les conditions d'accès au parc social. Cette aide viendra en complément de celle de l'Anah s'ils sont éligibles, ou sera versée par la seule communauté si les travaux ne le sont pas. Elle est destinée aux opérations dans les centralités.

Le conventionnement dans le parc privé concerne des logements qui ne nécessitent pas de travaux. Dans ce cas, il s'agit ils sont éligibles à un

dispositif fiscal²⁷ par lequel le bailleur bénéficie d'une déduction sur ses revenus fonciers bruts en contrepartie d'un loyer conventionné. Pays d'Iroise communauté informera le bailleur sur les différentes modalités dans le cadre du Point Info Habitat²⁸. A noter que la mobilisation de cet outil est désormais soumis en zone C à la mise en œuvre d'un dispositif d'intermédiation locative. Pays d'Iroise communauté entend développer cette pratique comme cela est précisé dans l'action 15.

Bien que la vacance soit un phénomène peu développé dans la communauté, certain biens peuvent être concernés, notamment dans les centres-bourgs. Pays d'Iroise communauté réalisera un repérage des locaux d'habitation vacants, sur la base des fichiers fiscaux mais également de remontées de terrain. Une campagne d'information pourra également être menée.

Enfin, Pays d'Iroise Communauté mettra en oeuvre une plateforme de la rénovation énergétique dont l'élaboration a été travaillée à l'échelle du Pays de Brest. Cette plateforme, dont l'étude de préfiguration a été confiée à Ener'gence au cours de l'année 2017, a pour objectif de proposer un accompagnement global de tous les ménages qui souhaitent effectuer des travaux de rénovation. Cet accompagnement vient en complément des dispositifs déjà existants tels que les OPAH ou les PIG.

²⁷ Le conventionnement sans travaux est un dispositif porté par l'Anah (cf. guide 2012 sur le site de l'Anah)

²⁸ Cf action 5

Pays d'Iroise Communauté a pris la décision d'intégrer le dispositif pour les trois premières années du PLH. Une évaluation sera menée à l'issue de cette experimentation afin d'étudier la pertinence d'une pérennisation du dispositif.

Maîtrise d'ouvrage

Pays d'Iroise communauté

Partenaires

Anah

Conseil Départemental

Opérateur

Budget prévisionnel

Etude pré-opérationnelle → soit 35 000 € pour la durée du PLH (hors participations)

Animation du dispositif opérationnel (calibrage défini par l'étude) → soit 62 000 € / an → 372 000 € pour la durée du PLH (hors participations)

Aide aux travaux énergie et/ou adaptation ménages Anah (calibrage défini par l'étude) → soit 50 000 € / an → 300 000 € pour la durée du PLH

Participation à la plateforme de la rénovation énergétique → soit 81 700 € pour 3 ans

2 000 € / 2 logements conventionnés → soit 4 000 € / an → 24 000 € pour la durée du PLH

Etude vacance → Pas de coût spécifique pour cette action / valorisation ingénierie interne

Action 5. Améliorer l'information des usagers par la création d'un Point Info Habitat

Constats

De nombreux acteurs interviennent en matière d'habitat sur le territoire communautaire, mais la coordination,

la connaissance des structures et de leurs compétences peuvent parfois faire défaut.

Objectifs

- Renforcer les actions visant à l'amélioration du parc privé.
- Accompagner les habitants

dans les projets liés à l'habitat.

- Favoriser les synergies entre les acteurs.
- Renforcer la communication sur les outils existants.

Contenu de l'action

Les permanences de l'ensemble des partenaires en lien avec l'habitat seront assurées en un lieu unique et bien identifié afin que les usagers puissent trouver toutes les informations juridiques, techniques et financières utiles à la bonne conduite de leurs projets.

Un guide présentant l'ensemble des dispositifs existants sera également réalisé, ainsi que des plaquettes relatives aux différentes thématiques. Le site Internet de la communauté évoluera afin de

mettre en ligne les informations nécessaires au bon déroulement des projets en lien avec l'habitat.

Enfin, des rencontres ouvertes aux usagers sur des thématiques relatives à l'habitat et faisant intervenir des spécialistes seront proposées en tant que de besoin. Il peut par exemple s'agir d'une rencontre thématique sur le PSLA, sur les aides fiscales à l'habitat...

Par ailleurs, et afin d'améliorer la cohérence et les synergies entre les différents acteurs du Point Info Habitat, des rencontres trimestrielles seront organisées par les services communautaires. Cette nouvelle instance de travail permettra le cas échéant de favoriser certaines des actions et d'en réorienter d'autres.

Maîtrise d'ouvrage

Pays d'Iroise communauté

Partenaires

Opérateur PIG

ADIL

Ener'gence

CLIC

Bailleurs HLM

Budget prévisionnel

Coût d'adhésion auprès des différents participants du PIH → soit 15 000 € / an → 90 000 € pour la durée du PLH

Coûts de communication → soit 1 667 € / an → 10 000 € pour la durée du PLH

Action 6. S'appuyer sur un référentiel foncier renouvelé

Constats

En 2014, Pays d'Iroise communauté s'est doté d'un référentiel foncier afin d'identifier et de qualifier les gisements fonciers et immobiliers mobilisables dans les bourgs de chacune des communes du territoire. L'outil a révélé un potentiel brut de renouvellement urbain globalement élevé dans la communauté. En effet, dans la plupart des communes, il couvre environ les ¾ des objectifs de production du PLH (2010-2015). Toutefois, si le potentiel « brut » est élevé, le potentiel réellement mobilisable à court et moyen terme est plus modeste.

Objectifs

- Assurer davantage d'opérationnalité au référentiel foncier.
- Définir une stratégie foncière de renouvellement urbain qui devra fédérer les acteurs autour d'enjeux que le référentiel a permis de déterminer.

Contenu de l'action

Pays d'Iroise communauté remettra à jour l'étude de 2014 et réévaluera le potentiel de renouvellement urbain ainsi que les échéances auxquelles les terrains sont mobilisables, en lien avec l'élaboration du PLU i. La stratégie foncière telle qu'elle ressort du référentiel sera retravaillée au regard des évolutions observées et s'enrichira d'une réflexion sur les prix d'acquisition des biens immobiliers.

Plus globalement, la collectivité entend s'appuyer sur un dispositif d'observation foncière. Dans un premier temps, elle se basera sur l'actuel observatoire foncier du pays de Brest. En tant que de besoin, les élus pourront le faire évoluer vers une observation plus détaillée à l'échelle de la commune afin de la faire mieux coïncider avec les stratégies élaborées par les instances communautaires.

La collectivité devra bénéficier d'une bonne connaissance des outils et des procédures pouvant être mobilisées dans le cadre d'une politique foncière.

À cette fin des rencontres pourront être organisées pour présenter les outils réglementaires, financiers ou fiscaux. Ces rencontres pourront bénéficier de l'appui d'experts extérieurs tels que l'EPF ou des cabinets d'étude spécialisés et être le lieu de partages d'expériences.

Pays d'Iroise communauté sera également associé aux actions et programmes engagés par les communes en partenariat avec l'EPF afin de disposer d'une visibilité des opérations et ainsi favoriser les synergies.

Maîtrise d'ouvrage

Pays d'Iroise communauté

Partenaires

Communes

ADEUPa

EPF

Budget prévisionnel

Pas de coût spécifique pour cette action / Valorisation ingénierie interne

Action 7. Favoriser le renouvellement urbain en redimensionnant l'aide communautaire destinée aux opérations d'habitat conventionné

Constats

La volonté de réaliser des économies d'espace et de favoriser la production au sein du tissu constitué est affichée de longue date par Pays d'Iroise communauté. La communauté s'était dotée au cours du précédent PLH d'une aide communautaire visant à favoriser le portage de certaines opérations complexes. L'outil, s'il a montré toute sa pertinence, doit faire l'objet d'une évaluation. L'aide sera attribuée sur la base d'une grille d'analyse arrêtée avec les partenaires dès le début du Programme Local de l'Habitat.

Objectifs

- Favoriser la production de logements, notamment locatif social, dans les centres-bourgs, au plus près des équipements et des services.
- Redynamiser les centres-bourgs
- Modérer la consommation d'espace.

Contenu de l'action

La communauté entend évaluer l'aide communautaire aux opérations d'habitat social en renouvellement urbain (ACRU) mobilisée sur le territoire et procéder à une évolution du dispositif. Il conviendra notamment de grader les interventions en fonction de la complexité de l'opération envisagée et de la nature des logements produits. La subvention sera d'autant plus incitative que les loyers pratiqués seront modestes et l'opération complexe. Ces principes feront l'objet d'un règlement élaboré dans les six premiers mois de vie du PLH. A ce stade, l'intercommunalité envisage de financer 50 % du coût de l'opération et 50 % du surcoût des travaux, plafonnés à une participation de 50 000 € par opération. Dans tous les cas, le cumul des subventions ne pourra

excéder 80 % du coût de l'opération et engendrer un autofinancement communal d'au moins 20 %. Le principe demeure d'une contribution financière de la communauté pour la réalisation d'opérations telles que des démolitions/reconstructions, des réhabilitations lourdes situées dans les centralités communales.

Maîtrise d'ouvrage

Pays d'Iroise communauté

Partenaires

Communes

Bailleurs sociaux

Investisseurs

EPF

Budget prévisionnel

300 000 € sur la durée du PLH

Action 8. Développer les acquisitions et les réserves foncières par la mobilisation du Fonds d'Intervention Foncière

Constats

Avec la raréfaction des terrains constructibles, les prix du foncier ont augmenté au cours de la dernière décennie. Dès lors, il devient de plus en plus difficile de produire du logement à coût abordable.

Plus globalement, les élus entendent mener une stratégie sur les coûts des opérations en renouvellement urbain notamment en ayant une réflexion sur les prix d'acquisition des biens immobiliers. Ils entendent anticiper les besoins fonciers en favorisant la création de réserves foncières destinées aux opérations d'habitat.

Objectifs

Ils demeurent les mêmes que lors du PLH précédent :

- Permettre la mobilisation de terrains et la constitution de réserves foncières pour des opérations d'habitat à court, moyen et long terme, et remplir ainsi les objectifs de production fixés dans le PLH.
- Produire des terrains à coût abordable (< 40 000 €).
- Produire une offre de logements diversifiée et équilibrée, dans un souci de mixité sociale.
- Favoriser les opérations en renouvellement urbain, pour maîtriser l'étalement urbain.

Contenu de l'action

Pays d'Iroise communauté maintient le principe de l'avance remboursable prévue dans le précédent PLH pour favoriser la constitution de réserves foncières par les communes.

Pays d'Iroise communauté entend néanmoins préciser les modalités à mettre en œuvre en termes de d'éligibilité, de montant de subvention et de conditions de remboursement.

Une partie de l'avance sera transformée en subvention par Pays d'Iroise communauté dès lors que l'opération aidée comporte au moins 40 % de logements répondant aux critères de la mixité sociale.

L'aide communautaire au renouvellement urbain (ACRU) et le FiF sont cumulables.

Le dispositif actuel, dont les principes seront maintenus, consiste en un soutien à l'investissement sous forme d'avance remboursable à 0 % au profit des communes. Une partie de l'avance pourra être transformée en subvention, comme indiqué

dans l'action 2. Les modalités d'intervention de la communauté varient :

- en fonction du zonage du terrain.
- de la production d'au moins 20 % de terrains à moins de 40 000 €.
- de l'existence de bâti ancien à réhabiliter ou à démolir.

Maîtrise d'ouvrage

Pays d'Iroise communauté

Partenaires

Communes

Budget prévisionnel

300 000 €/an (avances remboursables) pris en compte action 2

Action 9. Favoriser la qualité des opérations

Constats

Dans un contexte où les ouvertures à l'urbanisation seront nécessairement moins nombreuses, la densification des opérations se présente comme indispensable pour atteindre les objectifs de production de logements dont la communauté s'est dotée. La question de la qualité des opérations se pose avec d'autant plus d'acuité qu'elle s'impose comme l'un des éléments qui permettra d'accepter des parcelles plus petites et des opérations plus denses. Elle passe également par une réflexion plus globale sur l'amélioration des espaces publics

Objectifs

- Favoriser la qualité du cadre de vie
- Promouvoir de nouvelles formes d'habitat, tant sur la forme que sur la qualité architecturale et environnementale

Contenu de l'action

Pays d'Iroise communauté engagera

un travail de sensibilisation auprès des communes et des professionnels de l'habitat du territoire en faveur de la qualité urbaine des opérations.

Il pourra s'agir de proposer des fiches types pour alimenter la réflexion, voire des visites d'opérations exemplaires pour les élus et les acteurs engagés dans la démarche.

La loi LCAP et son décret n°2017-252 rendent obligatoire le recours à un architecte dans l'établissement du projet architectural, paysager et environnemental (PAPE) pour les lotissements supérieurs à 2 500 m². Cette mission intervient en amont du dépôt de la demande de permis d'aménager et concerne la conception globale du projet et son intégration au site.

En complément de cette étude, Pays d'Iroise communauté financera une mission complémentaire d'architecte conseil pour assurer la compatibilité des projets des accédants avec le projet d'ensemble. Des permanences seront assurées au sein du Point Info Habitat, dans le cadre des quelles acquéreur et

architecte se rencontreront en amont du dépôt de permis de construire. Les projets devront faire l'objet d'un « visa » afin de s'assurer de leur bonne insertion dans l'opération d'ensemble²⁹. Les permanences auront lieu une demi-journée par semaine.

Maîtrise d'ouvrage

Pays d'Iroise communauté

Partenaires

Communes

Professionnels de l'habitat et de l'aménagement

ADEME

CAUE

ADEUPa

Budget prévisionnel

350 € HT pour 47 ½ journées / an → soit 20 000 € / an → 120 000 € pour la durée du PLH

²⁹ - La commune de Millizac a déjà mis en place une telle obligation.

Action 10. Construire dans mon jardin, le bimby

Constats

Différents facteurs tels que les prix du foncier et le vieillissement de la population conduisent à un mouvement encore timide de division parcellaire. Toutefois, si de telles opérations se multiplient, la question de la manière dont elles sont réalisées se pose et une réflexion globale sur la production au sein de ces opérations s'avère utile.

Objectifs

- Encourager la densification du bâti grâce aux opérations de division parcellaire et développer de l'habitat sans consommation foncière supplémentaire.

- Accompagner ces opérations afin qu'elles se produisent dans de bonnes conditions et favoriser la qualité urbaine.

Contenu de l'action

En s'appuyant sur le référentiel foncier et sur le Point Info Habitat, quelques projets pourront être repérés. Ils seront accompagnés par un architecte conseil, afin que la division parcellaire, l'implantation du nouveau bâtiment, le dimensionnement des réseaux soient (...) réalisés dans les règles de l'art et n'engendrent pas de nuisances ou de conflits de voisinage. Les rencontres avec l'architecte auront lieu dans le cadre des permanences tenues une demi-journée

par semaine au sein du PIH.

Ces quelques opérations pilotes seront la base d'une action de sensibilisation des élus et des particuliers sur ce mode de production économe en foncier et d'intérêt patrimonial pour les propriétaires de grandes parcelles constructibles

Maîtrise d'ouvrage

Pays d'Iroise communauté/communes

Partenaires

ADIL, CAUE, ADEUPa, Architectes conseil

Budget prévisionnel

Pris en charge dans le cadre de l'action 9.

Orientation 3 : Adapter l'offre de logements sociaux aux besoins et enrichir les pratiques

Action 11. Assurer une bonne adéquation offre/demande tant quantitative que qualitative

Constats

La communauté a produit en moyenne plus de 40 logements sociaux par an lors du précédent Programme Local de l'Habitat. Cet effort a permis d'aboutir à une relative bonne adéquation entre l'offre et la demande. A l'échelle du territoire, le parc social représente en moyenne 6 % du parc de résidences principales et les chiffres de la tension demeurent relativement modestes. Localement toutefois, l'offre demeure insuffisante au regard de la demande potentielle. La communauté n'est pas concernée par les obligations relatives à la loi SRU et compte tenu de la réglementation nationale en vigueur, n'a pas vocation à y être soumise dans un futur proche. En revanche, la programmation doit être compatible avec le SCoT en vigueur.

Objectifs

- Garantir un accès au logement à l'ensemble de la population.
- Respecter les équilibres du territoire en produisant à proximité des services.
- Favoriser la mixité sociale au sein des opérations les plus importantes.

Contenu de l'action

La collectivité entend favoriser la production de logement social dans les deux pôles identifiés du territoire.

- La commune de Saint-Renan, pôle structurant dans le SCoT, a déjà un ratio de 10 % de son parc en logement social et il convient de le maintenir.
- La commune de Ploudalmézeau, pôle relais du SCoT, a un ratio

plus modeste de 4 % qu'il convient d'augmenter progressivement pour atteindre les 7 % d'ici 2035.

- Les pôles locaux identifiés dans les documents d'urbanisme locaux doivent maintenir leur taux de logement social, sauf lorsque celui-ci est inférieur à 5 %, auquel cas, ils doivent atteindre ce taux.
- Les autres communes ont vocation à accueillir du logement social sous réserve d'une demande avérée et de la proximité des services.

Les élus avaient souhaité créer une servitude de mixité sociale lors du précédent document. Cette action, basée sur le volontariat n'a pas porté tous ses fruits. La communauté entend reposer la question de l'outil en l'adaptant en fonction de la localisation et de la taille des opérations.

Communes	Nbre de logements à produire chaque année	Nbre de logements sociaux existants	Part du parc de rp	Objectif de production minimale sur la durée du PLH
Saint-Renan	66	307	10%	40
Ploudalmézeau	38	99	4%	36
Locmaria-Plouzané	30	94	5%	10
Milizac-Guipronvel	28	112	7%	12
Plougonvelin	28	67	4%	24
Plouarzel	21	80	5%	7
Le Conquet	18	85	7%	8
Ploumoguier	10	67	8%	3
Trébabu	2	12	8%	En fonction des besoins
Lanrivoaré	7	26	5%	3
Plourin	6	19	4%	En fonction des besoins
Brélès	5	12	3%	En fonction des besoins
Lampaul-Ploudalmézeau	5	9	3%	En fonction des besoins
Tréouergat	1		0%	En fonction des besoins
Lampaul-Plouarzel	13	40	4%	4
Porspoder	9	22	3%	2
Landunvez	8	35	5%	3
Lanildut	5	16	4%	En fonction des besoins
Île-Molène	0	10	10%	En fonction des besoins
Communes urbaines	104	406	10%	
Communes périurbaines	137	517	4%	
Communes rurales	24	66	5%	
Communes littorales	35	123	7%	
Total	300	1112		152

Maîtrise d'ouvrage

Communes

Organismes HLM

Partenaires

Pays d'Iroise communauté

Budget prévisionnel

Pas de coût pour cette action /

valorisation de l'ingénierie interne

Action 12. Favoriser certains segments du parc social**Constats**

A l'heure actuelle, et pour des raisons qui tiennent aux modalités de financement de la production locative publique, le PLUS est favorisé. Or, il ressort du diagnostic et des échanges avec les acteurs, que la réponse aux besoins des publics précarisés demeure lacunaire sur le territoire. Fort de ce constat, la communauté affiche sa volonté de développer le parc très social (PLAI 0 et PLAI A). En revanche il n'apparaît pas pertinent de soutenir la production en PLUS.

Objectifs

- Diversifier l'offre locative sociale pour tenir compte des ressources de l'ensemble des ménages candidats.
- Produire une offre locative sociale en phase avec les ressources des demandeurs.

Contenu de l'action

Seule la production des logements locatifs sociaux dédiés aux demandeurs dont les ressources sont les plus modestes sera soutenue. Les PLAI 0 représenteront au minimum 30 % de la production, ce qui correspond au financement actuel accordé par la réglementation nationale. Ce taux est susceptible d'évoluer en fonction des modifications législatives, mais également de la politique du Conseil Départemental qui tend à favoriser ce type de production.

Les PLAI A, sont destinés aux ménages cumulant des difficultés financières et sociales. Pays d'Iroise communauté envisage de soutenir financièrement la production de 4 PLAI A au cours du Programme Local de l'Habitat.

La création de places en « pension de famille » ou en résidence sociale se présente comme une alternative crédible à la création de logements en

PLAI I et les populations qu'elles sont destinées à accueillir présentent des caractéristiques proches. Dès lors, Pays d'Iroise communauté lancera une étude pour estimer la faisabilité d'un tel projet sur son territoire.

Maîtrise d'ouvrage

Bailleurs sociaux

Communes

Pays d'Iroise communauté (pour les logements d'urgence)

Partenaires

Conseil Régional

Conseil Départemental

Pays d'Iroise communauté

Ener'gence

Budget prévisionnel

8 500 € / PLAI A → soit 5 666 € / an →
34 000 € pour la durée du PLH

4 000 € / PLAI 0 → soit 46 666 € / an
→ 280 000 € pour la durée du PLH

Orientation 4 : Conduire des politiques ciblées à destination des publics spécifiques

Action 13. Prendre en compte le vieillissement, un enjeu majeur pour le territoire

Constats

La population de Pays d'Iroise communauté est vieillissante. Au dernier recensement, une personne sur quatre était âgée de plus de 60 ans, ce taux s'élève même à une sur trois dans les communes littorales. Ce phénomène a des incidences en termes de politique publiques de l'habitat.

Objectifs

- Informer /communiquer/ accompagner les personnes âgées et leurs aidants dans leur projets liés à l'habitat.
- Adapter l'offre de logement aux besoins des personnes en perte de mobilité.

Contenu de l'action

La communauté entend mettre en place des leviers favorisant l'adaptation des logements à la perte d'autonomie. Ainsi les projets des bailleurs, sociaux ou privés, bénéficieront d'une aide de la communauté, lorsqu'ils seront dédiés aux personnes âgées (et plus généralement aux personnes en situation de handicap) et qu'ils seront localisés à proximité des commodités.

L'adaptation du parc existant, qu'il soit public ou privé sera également soutenue par la collectivité. Cela passe par la poursuite du PIG déjà à l'œuvre sur le territoire, mais également par une aide spécifique aux bailleurs sociaux et aux bailleurs privés dans l'adaptation de leur parc. Le soutien de la collectivité

est soumis à la localisation du bien, pôle structurant et secondaires, mais également à la production d'un rapport d'ergothérapeute.

Dans le parc social, la communauté met en place un dispositif temporaire permettant de réserver la location des logements adaptés aux personnes à mobilité réduite. Dans le parc social, la communauté met en place un dispositif temporaire permettant de réserver la location des logements adaptés aux personnes à mobilité réduite. Pour ce faire, elle portera les loyers pendant trois mois afin d'attendre qu'un ayant droit soit bien inscrit sur la liste des demandeurs. Le loyer pris en compte est plafonné à 400 € mensuel charges comprises. Une évaluation du nombre de logements concernés sera réalisée dès le début du PLH.

La communauté entend communiquer encore davantage sur les dispositifs existants et les aides mobilisables. La diffusion de l'information auprès des personnes âgées et de leur famille se fera au travers du CLIC qui a déjà montré toute son efficacité. Des actions spécifiques telles que des groupes de travail, des ateliers thématiques seront organisés sous l'égide de la communauté.

L'hébergement temporaire, en sortie d'hospitalisation par exemple, est trop peu développé dans l'Iroise. La marge de manœuvre est étroite pour les élus communautaires, mais ils entendent toutefois « militer » pour le développement de solutions auprès des instances

départementales dédiées.

Maîtrise d'ouvrage

Pays d'Iroise communauté
CLIC

Partenaires

Conseil Départemental
Anah
CCAS
Bailleurs sociaux
Opérateur
Communes

Budget prévisionnel

3 000 € / 5 logements/an → soit
15 000 € / an → 90 000 € pour la
durée du PLH
Réservation logement → soit 1 200 €
/ an → 7 200 € pour la durée du PLH

Action 14. Répondre aux besoins des publics les plus fragiles financièrement et socialement

1 les gens du voyage

Constats

Pays d'Iroise communauté respecte, en grande partie, ses obligations au regard du schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2012-2017. Toutefois, la nécessité de disposer d'une aire permanente demeure et la commune de Locmaria-Plouzané pourrait figurer au prochain schéma eu égard à son nombre d'habitants.

Objectifs

- Répondre aux obligations en matière d'accueil des gens du voyage.
- Anticiper la création de la halte de Locmaria-Plouzané.
- Participer à la création de l'aire pour les grands rassemblements prévue à l'échelle du pays de Brest

Contenu de l'action

La communauté poursuivra la mise en œuvre du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (2012-2017). Pays d'Iroise communauté détient la compétence « Gens du voyage » depuis le 1^{er} janvier 2017. Elle gère en régie l'aire de Saint-Renan d'une capacité d'accueil de 24 places. Dans le schéma départemental actuel, la commune de Ploudalmézeau n'a pas eu l'obligation de mettre en place une aire permanente, seulement une aire de petit passage d'une soixantaine de places. De plus, la commune de Locmaria-Plouzané pourrait, à court terme, être soumise à l'obligation de proposer un terrain pour les haltes dès qu'elle aura atteint 5 000 habitants,

ce dont le PLH doit tenir compte. La communauté engagera par ailleurs une étude afin de connaître les éventuels besoins en matière de sédentarisation.

La Communauté s'impliquera dans les travaux de révision du schéma départemental et ajustera son dispositif d'accueil au regard de l'état des lieux et des nouvelles orientations qui seront données.

Maîtrise d'ouvrage

Pays d'Iroise communauté

Partenaires

Etat

Conseil Départemental

pays de Brest

EPCI du pays de Brest

Communes

Budget prévisionnel

72 000 € par an 432 000 € pour la durée du PLH (hors participations externes)

2 Les ménages les plus précaires

Constats

Dans le cas des publics spécifiques, il convient de souligner que les statistiques disponibles sont très peu nombreuses. Pays d'Iroise communauté dispose d'une commission qui regroupe élus, travailleurs sociaux et bailleurs afin d'examiner les situations d'urgence. Toutefois, l'instance se concentre sur la gestion des logements d'urgence du territoire et ne réalise pas de statistiques. Les acteurs ont ainsi souligné que la réponse aux besoins des publics les plus précaires est perfectible sur le territoire et que des « maillons » de la chaîne peuvent être ajoutés afin de proposer une réponse plus complète et ainsi soulager les logements d'urgence.

De plus, ces logements pourraient intégrer le SIAO³⁰ à l'échelle du Pays de Brest et faire évoluer l'instance actuelle vers une commission compatible avec cette nouvelle gouvernance.

Objectifs

- Proposer des solutions plus adaptées aux personnes en situation de précarité.
- Réserver les logements d'urgence à leur fonction première en proposant des solutions plus pérennes aux ménages ne relevant pas de cette situation.

Contenu de l'action

La communauté entend créer un dispositif favorisant le repérage

³⁰ Système Intégré d'Accueil et d'Ori-
entation qui regroupe les services du 115 et le volet
insertion par le logement.

et la solution des situations difficiles par la création d'une instance communautaire dédiée, plus étoffée que l'actuelle commission. La volonté d'accompagner les plus précaires passe par différentes modalités que les élus entendent mettre à l'œuvre sur le territoire communautaire :

- Gestion des logements d'urgence actuels. (mobilisation de l'ASLL, de l'ALT et financement de l'accompagnement social auprès de l'opérateur)
- Création de deux nouveaux logements d'urgence qui pourraient être utilisés en intermédiation locative. (situés sur la commune de Ploudalmézeau et de Locmaria Plouzané).
- Garantie des loyers impayés pour les logements en intermédiation locative
- Mobilisation des solutions d'intermédiation locative (sous-location, bail

glissant³¹ ou mandat de gestion).

- Participation au SIAO
- Participation au FSL
- Etudier la possibilité de créer une structure type « pension de famille » ou « résidence sociale » dans la CCPI
- Expérimentation de l'auto-réhabilitation accompagnée (communication et suivi de ménages)

31 « Le bail glissant a pour vocation de favoriser l'accès au logement de personnes en voie d'insertion, à l'issue d'une période transitoire pendant laquelle l'occupant a le statut de sous-locataire avant de devenir locataire en titre. Le terme « bail glissant » est une émanation de la pratique. Il ne fait l'objet d'aucune définition réglementaire mais nécessite, pour sa réussite, un partenariat étroit et structuré entre le bailleur, l'association et le sous-locataire. » (Fnars)

Maîtrise d'ouvrage

Pays d'Iroise communauté

Partenaires

Etat

Conseil Départemental

AGEHB

CCAS

Bailleurs sociaux

Les Compagnons Bâtisseurs

Budget prévisionnel

Financement de l'intermédiation locative (risque locatif + gestion)
→ 7 000 € pour la durée du PLH

Gestion logements d'urgence
→ 3 000 € / an → 18 000 € pour le PLH

Travaux parc urgence/intermédiation → 250 000 € pour la durée du PLH

Auto-réhabilitation → 1 876 € / an → 11 260 € pour la durée du PLH

Pension de famille → Pas de coût provisionné pour cette action qui doit faire l'objet d'une étude d'opportunité

FSL → 5 000 € / an 30 000 € → pour la durée du PLH

Orientation 5 : Renforcer la politique de l'habitat par une gouvernance renouvelée

Action 15. Consolider le rôle de conseil de la communauté

Constats

Lors du PLH 2010-2015 Pays d'Iroise communauté a créé des instances visant à mettre en œuvre la politique de l'habitat et elles ont déjà montré tout leur intérêt. Plus ambitieux, le nouveau PLH doit renforcer les instances et en créer de nouvelles afin de consolider son rôle auprès des communes membres.

Il convient également de souligner que Pays d'Iroise communauté n'est pas délégataire des aides à la pierre et n'a pas vocation à le devenir.

Objectifs

- Faire vivre le Programme Local de l'Habitat.
- Suivre les objectifs de production des logements.
- Suivre les effets des politiques publiques.
- Ajuster la politique de l'habitat en tant que de besoin.

Contenu de l'action

La communauté entend s'appuyer sur la conférence annuelle de l'habitat instituée par le PLH 2010-2015. Elle mobilisera des tableaux de bords annuels d'observation sur la base d'indicateurs définis dès le début du programme conjointement avec les communes et les partenaires.

Pays d'Iroise communauté souhaite organiser des rencontres annuelles avec les différents partenaires du PLH en vue de suivre les politiques de l'habitat et d'en faire évoluer certains axes le cas échéant. Elle vise également à renforcer des partenariats avec les nombreux acteurs de l'habitat déjà présents sur les territoires. La constitution du Point Info Habitat, décrit en 5, fait partie intégrante de cette volonté.

Ces rencontres seront également l'occasion de faire émerger des sujets d'études sur des thématiques particulières permettant notamment d'acculturer les différents élus

aux questions d'habitat et de faire évoluer les pratiques. Ces études peuvent être des approfondissements techniques favorisant la mise en œuvre des actions du Programme Local de l'Habitat (eg le PSLA, exploration des outils pour constituer de réserves foncières...).

Maîtrise d'ouvrage

Pays d'Iroise communauté

Partenaires

Etat

Conseil Départemental

Communes

Bailleurs

Opérateurs et professionnels de l'habitat et de l'immobilier (notamment l'ADIL, le CLIC, le CAUE, Citémétrie, Emergence)

ADEUPa

Budget prévisionnel

Pas de coût spécifique pour cette action / valorisation ingénierie interne

Action 16. Enrichir la gouvernance du logement social

Constats

Alors que la politique de l'habitat est une compétence communautaire, les pratiques en la matière sont jusqu'à aujourd'hui davantage portées au niveau communal. Ce mode opératoire a pu montrer certaines limites lors du précédent PLH et les élus entendent désormais mener cette politique au niveau intercommunal.

Objectifs

- Renforcer le partenariat entre les communes, la communauté et les bailleurs sociaux.
- Atteindre les objectifs fixés en matière de production locative sociale, tant sur le plan quantitatif que qualitatif.

Contenu de l'action

La communauté entend se doter d'une instance dédiée qui permettra d'évaluer les besoins sociaux et d'articuler la politique du logement à la réalité de la demande. Cette instance mettra en œuvre deux outils principaux :

- Des appels à projet. Après un repérage des gisements fonciers propices au développement des opérations de logement social, la communauté, en accord avec les communes, proposera des « lots » d'opération possibles aux bailleurs. La description succincte du projet sera présentée et les bailleurs se positionneront en fonction de leurs objectifs. Les « lots » ne seront pas fixes. Les bailleurs seront libres lors de leur négociation de les reconfigurer, dans le respect des règles fixées par la collectivité. L'objectif est de panacher les projets afin que chacun d'entre eux prennent part aux opérations les plus complexes.

- Une contractualisation. Les résultats des appels à projets feront l'objet d'un contrat d'objectif triennal, spécifiant les engagements de bailleurs, des communes et de la communauté.

- Une harmonisation des pratiques. Un bilan financier des opérations locatives sociales réalisées sur le territoire communautaire sera effectué. Il

permettra de normaliser totalement ou partiellement les modalités d'indemnisation consenties par les communes aux bailleurs du territoire.

- Conditionner la vente de logements sociaux à la reconstitution de l'offre, voire davantage dans le cas de communes déficitaires.

En cas de non-respect des engagements pris, la communauté pourra ne pas attribuer de subventions au bailleur ou à la commune.

Maîtrise d'ouvrage

Pays d'Iroise communauté

Partenaires

Etat

Conseil Départemental

Communes

Bailleurs

Budget prévisionnel

Pas de coût spécifique pour cette action / valorisation ingénierie interne

Action 17. Assurer l'ingénierie du projet

Constats

Le PLH 2018-2023 comporte de nombreuses actions dont certaines constituent la pérennisation de la politique de l'habitat déjà à l'œuvre sur le territoire et d'autres des innovations.

Dès lors les agents communautaires missionnés sur l'animation et du suivi du programme auront une charge de travail accrue qu'il convient de valoriser.

Objectifs

- Animation et suivi du programme d'actions par les services communautaires.

Contenu de l'action

Le service habitat de la communauté assurera la gouvernance du projet en assumant les missions suivantes :

- Assurer la coordination entre les différents partenaires du PLH,
- Réaliser et/ou suivre les différentes études nécessaires à la bonne marche de la politique de l'habitat,
- Accompagner les communes dans la mise en œuvre du PLH
- Assurer le suivi administratif des actions portées par la communauté

Maîtrise d'ouvrage

Pays d'Iroise communauté

Partenaires

Pas de partenaires définis pour cette action

Budget prévisionnel

Temps agent → soit 20 000 € / an → 120 000 € pour la durée du PLH

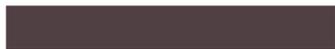
BUDGET

	Intitulé action		Description de l'action	Dépense totale PLH	Recettes directes	RAC pour la CCPI	Soit/an (reste à charge Pays d'Iroise communauté)
Orientation 1	Action 1	Répartir de manière équilibrée la production de logements	300 logements/an. Conforter les pôles de Saint-Renan et Ploudalmézeau et avoriser les pôles locaux identifiés dans le PLU I	0 €		0 €	0 €
	Action 2	Proposer une offre de logement diversifiée afin de maintenir l'attractivité de la communauté en favorisant l'accession à coût abordable	Développer le PSLA (50 sur durée PLH) 2 000 € aux bailleurs	100 000 €		100 000 €	16 667 €
			PSLA + (12 durée du PLH) 5 000 € demandeurs aux ressources inférieures au plafond max du PSLA	60 000 €		60 000 €	10 000 €
			Transformer une partie du FiF (action 7) en subvention pour les opérations en mixité sociale (10% de 300 000 €/an)	180 000 €		180 000 €	30 000 €
Orientation 2	Action 3	Accompagner les accédants dans le parc privé ancien	Visite conseil en amont de l'acquisition pour les biens antérieurs à 1982 à destinations des accédants aux ressources Prêt Social Location Accession (50 % du cout de la visite, plafond de 300 €, 20 visites / an)	36 000 €		36 000 €	6 000 €
	Action 4	Revaloriser le parc privé	Aide aux travaux pour les accédants aux ressources PSLA. (10 /an) 20 % des travaux, plafonné à 5 000 €.	300 000 €		300 000 €	50 000 €
			Etude pré-opérationnelle pour statuer sur le nouveau dispositif.	35 000 €	17 500 €	17 500 €	2 917 €
			Animation dispositif opérationnel PIG ou OPAH	372 000 €	222 000 €	150 000 €	25 000 €
			Aide aux travaux dans le cadre du PIG ou de l'OPAH pour les PO sous plafond de ressources Anah. Dossier de rénovation énergétique et/ou adaptation perte autonomie ou handicap.	300 000 €			50 000 €
			Participer à la plateforme de la rénovation énergétique (cout sur 3 ans)	81 700 €		81 700 €	27 233 €
			Développer le parc locatif privé conventionné. Subvention aux bailleurs qui réalisent des travaux (12 opérations durée PLH) 30% du montant de travaux, plafonné à 2 000 €/logement conventionné	24 000 €		24 000 €	4 000 €
Etude vacance sur la base des fichiers DG-FiF.	0 €		0 €	0 €			

	Intitulé action		Description de l'action	Dépense totale PLH	Recettes directes	RAC pour la CCPI	Soit/an (reste à charge Pays d'Iroise communauté)
Orientation 2	Action 5	Améliorer l'information des usagers par la création d'un Point Info Habitat	Création d'un Point Info Habitat	90 000 €		90 000 €	15 000 €
			Communication sur les dispositifs/information des usagers	10 000 €		10 000 €	1 667 €
	Action 6	S'appuyer sur un référentiel foncier renouvelé	Mise à jour du référentiel foncier.	0 €		0 €	0 €
	Action 7	Favoriser le renouvellement urbain en redimensionnant le Fonds de concours destiné aux opérations d'habitat conventionné	Aide communautaire au renouvellement urbain, Acru. 50% coût du d'acquisition et 50% des surcoûts des travaux plafonné à 50 000€ par opération, financé sur les fonds propres de Pays d'Iroise communauté	300 000 €		300 000 €	50 000 €
	Action 8	Développer les acquisitions et les réserves foncières par la mobilisation du Fonds d'Intervention Foncière	Créer des réserves foncières pour les opérations d'habitat. Evaluer et redimensionner le FiF.	3 000 000€			300 000 €
	Action 9	Favoriser la qualité des opérations	Mission d'un architecte conseil, financé par Pays d'Iroise communauté, en vue de la bonne insertion des projets de construction neuve dans les lotissements. Permanence d'une demi journée par semaine (350 €HT)	120 000 €		120 000 €	20 000 €
	Action 10	Construire dans mon jardin, le bimby	Repérage d'opérations potentielles et accompagnement architecte conseil				
Orientation 3	Action 11	Assurer une bonne adéquation offre/demande tant quantitative que qualitative	Programmer la production de logement social en fonction des caractéristiques des communes.	0 €		0 €	0 €
	Action 12	Favoriser certains segments du parc social	«Soutenir que le PLAI A dans les centres-villes et les polarités. (4 logements, subvention de 8 500 €/lgt) Soutenir le PLAI O dans les centres-villes et les polarités. (Environ 70 logements, subvention de 4 000 €/lgt) Cf action 14 «	314 000 €		314 000 €	52 333 €

	Intitulé action		Description de l'action	Dépense totale PLH	Recettes directes	RAC pour la CCPI	Soit/an (reste à charge Pays d'Iroise communauté)	
Orientation 4	Action 13	Prendre en compte le vieillissement, un enjeu majeur pour le territoire	Aide communautaire à l'adaptation de logements aux personnes âgées et aux personnes handicapées. 20% du montant des travaux, plafonné à 3 000 €	90 000 €		90 000 €	15 000 €	
			Poursuite du PIG. (cf action 4)	0 €		0 €	0 €	
			Réserver location logement adaptés (avec plafond de loyer à 400€, 3 mois maximum et 3 logements par an)	7 200 €		7 200 €	1 200 €	
	Action 14	Répondre aux besoins des publics les plus fragiles financièrement et socialement	Gestion aire accueil gens du voyage St-Renan et participation aux travaux du futur schéma départemental d'accueil des gens du voyage.	432 000 €	291 000 €	141 000 €	23 500 €	
			Financement de l'intermédiation locative. (Garantie/provisionnement du risque locatif, sur la base de 2 logements)	7 000 €		7 000 €	1 167 €	
			Travaux sur 2 logements, l'un à Ploudal-mézeau, l'autre à Locmaria Plouzané, qui pourraient servir dans le cadre du dispositif d'intermédiation locative.	250 000 €		250 000 €	41 667 €	
			Gestion des logements d'urgence. (370 €/an/logement)	18 000 €		18 000 €	3 000 €	
			Etudier l'opportunité de réaliser un équipement de type «pension de famille» ou résidence sociale dans la CCPI (+ subvention éventuelle si ça se fait)	0 €		0 €	0 €	
			Soutenir les programmes d'autoréhabilitation accompagnée. Soutien financier sur la phase amont chantier : 2 000 € par famille, 5 logements à titre expérimental	10 000 €		10 000 €	1 667 €	
			«Auto réhabilitation/ animation : actions d'information. 2 rencontres à 105 €/an»	1 260 €		1 260 €	210 €	
			Participation au FSL	30 000 €		30 000 €	5 000 €	
	Orientation 5	Action 15	Consolider le rôle de conseil de la communauté	Conférence annuelle. Tableaux de bord. Organisation de rencontres annuelles.	0 €		0 €	0 €
				Faire évoluer l'instance de gestion des logements d'urgence vers une cellule de traitement des situations les plus délicates.	0 €		0 €	0 €
Intégrer les logements au SIAO.				0 €		0 €	0 €	
Action 16		Enrichir la gouvernance du logement social	Appel à projets. Contractualisation. Harmonisation pratiques. Vente de logements sociaux/reconstitution de l'offre et compensation.	0 €		0 €	0 €	
Action 17	Assurer l'ingénierie du projet	Animation et suivi du programme d'actions par les services communautaires. Estimation temps agent: 0,5 ETP	120 000 €		120 000 €	20 000 €		
TOTAUX			3 288 160 €	530 500 €	2 757 660 €	473 227 €		

GLOSSAIRE



A

ADIL : Association départementale pour l'information sur le logement

(Association spécialisée dans l'information, la documentation et les études sur le logement)

Anah : Agence nationale de l'habitat

(Etablissement public en charge du financement de l'amélioration du parc privé)

APL : Aide personnalisée au logement

ASLL : Accompagnement social lié au logement

(Il s'agit de mesures prévues par la loi Besson et visant à la mise en œuvre du droit au logement)

B

BIMBY: Build In My Back Yard

(Division parcellaire destinée à la construction d'une deuxième habitation)

C

CAF : Caisse d'allocations familiales

CCAS : Centre communal d'action sociale

CEE : Certificat d'économie d'énergie

(Les certificats d'économies d'énergie ont pour but d'inciter les fournisseurs d'énergie à promouvoir les économies auprès de leurs clients. Ces derniers peuvent notamment inciter leurs clients par de la sensibilisation ou des aides financières et ainsi participer à l'amélioration thermique du parc de logement)

CHRS : Centre d'hébergement et de réinsertion sociale

CIHL : Conférence intercommunale de l'habitat et du logement

CLIC : Centre local d'information et de coordination

CRHH : Le comité régional de l'habitat et de l'hébergement

D

DGFIP : Direction générale des Finances publiques

Délégation des aides à la pierre

(Les EPCI ou les Conseils départementaux peuvent assurer la gestion des aides à la pierre, normalement dévolue aux services de l'Etat, pour une durée de six ans. Ils deviennent délégataires de compétence. La délégation de compétence comprend la gestion des aides à la pierre pour le logement social, les aides à l'amélioration des logements privés et les dispositifs de location-accession. En Finistère, le Conseil Départemental est délégataires ainsi que Brest métropole, Quimper Communauté et Morlaix Communauté sur leurs territoire)

E

EHPAD : Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes

EPCI : Établissement public de coopération intercommunale

EPF : Établissement Public Foncier

F

FART : Fonds d'aide à la rénovation thermique des bâtiments

(Le Fart est géré par l'Anah ou ses délégataires pour le compte de l'Etat dans le cadre du programme d'investissements d'avenir « Rénovation thermique des logements privés »)

FIF : Fonds d'intervention foncière

FILOCOM : Fichier des logements à la commune

(C'est une base de données sur les logements et leur occupation constituée de différents fichiers fiscaux et délivré sous certaines conditions par les services de l'Etat)

FSL : Fonds de solidarité logement

H

HLM : Habitat à loyer modéré

O

OPAH : Opération programmée d'amélioration de l'habitat

(Il s'agit d'une procédure incitative basée sur une convention passée entre une commune ou un EPCI, l'État, la Région et l'Anah en vue de requalifier et de réhabiliter un quartier bâti)

P

PDALHPD : Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées

(Ce plan est issu de la fusion du Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), instauré par la loi « Besson », et du Plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion (PDAHI) créé par la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. Cette fusion a été instaurée par la récente loi ALUR)

PIG : Programme d'intérêt général

(Le PIG est un programme d'action visant à l'amélioration d'ensembles immobiliers ou de logements dans des zones urbaines ou rurales plus ou moins étendues. C'est une procédure territorialisée d'amélioration de l'habitat privé (à distinguer du Projet d'Intérêt général, également appelé PIG et prévu par le Code de l'urbanisme)).

PLAI-A : Prêt locatif aidé d'intégration adapté

(Il s'agit d'un type de financement destiné à la production de logement social. Les logements ainsi financés sont destinés aux personnes dont les ressources sont plus modestes que celles qui ont accès au logement social de droit commun. Les ménages logés disposent en effet de ressources inférieures de 55 à 60 % au plafond de ressources exigé à l'entrée dans un logement PLUS. La terminologie « adapté » indique que le logement accueillera un ménage en grande difficulté sociale et/ou de santé)

PLAI-O : Prêt locatif aidé d'intégration ordinaire

(Ce financement répond aux mêmes conditions que le précédent mais le ménage est seulement caractérisé par des ressources très modestes, sans autres difficultés)

PLUS : Prêt locatif à usage social

(Ce dispositif de financement est également destiné à l'achat ou la construction de logements sociaux, mais les ressources des demandeurs sont plus élevées. C'est le financement de droit commun en matière de logement social. Ce prêt est soumis à un plafonnement de loyers et de ressources du locataire).

PSLA : Prêt social de location accession

(C'est un dispositif d'accession à la propriété. L'accédant possède dans un premier temps le statut de locataire : il s'acquitte d'une redevance composée d'un loyer (part locative), pouvant donner droit à l'APL, et d'une épargne (part acquisitive). Au terme de cette première phase, le ménage accédant peut lever l'option d'achat et commence alors à rembourser l'emprunt contracté. Le Prêt Social Location-Accession est soumis à des conditions de ressources)

PTZ : Prêt à taux zéro

(Ce prêt immobilier peut être contracté pour financer l'achat d'un premier bien immobilier au titre de résidence principale, qu'il s'agisse d'un appartement ou d'une maison. Sans frais de dossier ni intérêt, le PTZ ne permet pas à lui seul l'acquisition d'un logement et doit être associé à un prêt immobilier principal (prêt à taux fixe, prêt à taux variable, etc.)

R

RGP : Recensement général de la population

RPLS : Répertoire sur le parc locatif social

(Il a pour objectif de dresser l'état global du parc de logements locatifs des bailleurs sociaux au 1er janvier d'une année (nombre de logements, modifications intervenues au cours de l'année écoulée, localisation, taux d'occupation, mobilité, niveau des loyers, financement et conventionnement) Il est fourni chaque année par les services de l'Etat)

S

SCoT : Schéma de cohérence territoriale

SITADEL : Système d'information sur la construction neuve

(Cette base de données recense l'ensemble des opérations de construction à usage d'habitation (logement) et à usage non résidentiel (locaux) soumises à la procédure d'instruction du permis de construire, elle est délivrée par les services de l'État)

SRU : Solidarité et renouvellement urbains

(Cet acronyme désigne une loi de décembre 2000 qui a modifié en profondeur le droit de l'urbanisme et du logement en France. Son article 55 est le plus connu. C'est celui qui impose aux communes, de disposer d'au moins 20 %, de logements sociaux. Ce taux a été porté, sous certaines conditions, à 25% par la loi ALUR)

T

TFPB : Taxe foncière sur les propriétés bâties

THLV : Taxe d'habitation sur les logements vacants

V

VEFA : Vente en l'état futur d'achèvement

(Ce terme est le nom juridique de ce que l'on appelle communément la « vente sur plan ». C'est le mode contractuel utilisé pour la commercialisation de logement à construire)

Indicateurs utilisés pour établir le découpage territorial

Sauf indications contraires, ces données sont issues du recensement de la population Insee de 2012

- Nombre d'habitants
- Taux d'évolution annuel global de la population entre 2007 et 2012
- Taux d'évolution de la population dû au solde naturel entre 2007 et 2012
- Indice de jeunesse (Nombre d'habitants de moins de 20 ans divisé par le nombre d'habitants de 60 ans et +)
- Part de résidences secondaires
- Part de maisons dans le parc total de logements
- Part du parc de logements datant d'avant 1982
- Part de propriétaires occupants
- Indice de la taille des logements (nombre de résidences principales de 2 pièces divisé par le nombre de résidences principales de 5 pièces ou plus)
- Part de logements sociaux parmi les résidences principales (Source : RPLS 2014)
- Part d'actifs ayant un emploi travaillant à Brest métropole
- Nombre de personnes par ménage
- Revenu disponible médian par unité de consommation (Le revenu disponible d'un ménage comprend les revenus d'activité nets des cotisations sociales, les revenus du patrimoine, les transferts en provenance d'autres ménages et les prestations sociales, y compris les pensions de retraite et les indemnités de chômage, nets des impôts directs.)
- Nombre de logements commencés entre 2010 et 2014 (Source : Sit@del2)
- Prix moyen d'une maison d'occasion entre 2011 et 2014 (Source : DVF - Prix hors taxes / Maisons de plus de 60 m² et dont le prix est compris entre 30 000 € et 700 000 € hors vente bailleurs sociaux / Les données 2014 sont partielles et représentent environ 80 % des ventes)
- Prix moyen d'un terrain à bâtir entre 2011 et 2014 (Source : DVF - Prix hors taxes / Terrains à bâtir dont le prix est compris entre 4 000 € et 300 000 € et dont la surface est comprise entre 100 m² et 3 000m², hors vente bailleurs sociaux / Année 2014 consolidée, mais partielle aussi)

ANNEXES

ANNEXE 1

Indicateurs utilisés pour établir le découpage territorial

Sauf indications contraires, ces données sont issues du recensement de la population Insee de 2012

- Nombre d'habitants
- Taux d'évolution annuel global de la population entre 2007 et 2012
- Taux d'évolution de la population dû au solde naturel entre 2007 et 2012
- Indice de jeunesse (Nombre d'habitants de moins de 20 ans divisé par le nombre d'habitants de 60 ans et +)
- Part de résidences secondaires
- Part de maisons dans le parc total de logements
- Part du parc de logements datant d'avant 1982
- Part de propriétaires occupants
- Indice de la taille des logements (nombre de résidences principales de 2 pièces divisé par le nombre de résidences principales de 5 pièces ou plus)
- Part de logements sociaux parmi les résidences principales (Source : RPLS 2014)
- Part d'actifs ayant un emploi travaillant à Brest métropole
- Nombre de personnes par ménage
- Revenu disponible médian par unité de consommation (Le revenu disponible d'un ménage comprend les revenus d'activité nets des cotisations sociales, les revenus du patrimoine, les transferts en provenance d'autres ménages et les prestations sociales, y compris les pensions de retraite et les indemnités de chômage, nets des impôts directs.)
- Nombre de logements commencés entre 2010 et 2014 (Source : Sit@del2)
- Prix moyen d'une maison d'occasion entre 2011 et 2014 (Source : DVF - Prix hors taxes / Maisons de plus de 60 m² et dont le prix est compris entre 30 000 € et 700 000 € hors vente bailleurs sociaux / Les données 2014 sont partielles et représentent environ 80 % des ventes)
- Prix moyen d'un terrain à bâtir entre 2011 et 2014 (Source : DVF - Prix hors taxes / Terrains à bâtir dont le prix est compris entre 4 000 € et 300 000 € et dont la surface est comprise entre 100 m² et 3 000m², hors vente bailleurs sociaux / Année 2014 consolidée, mais partielle aussi)

ANNEXE 2

État d'avancement de la mise en œuvre du PLH 2010-2015

	Action réalisée
	Action partiellement réalisée
	Action non mise en œuvre
	Impossibilité de poursuivre l'action suite à un évènement indépendant de la volonté communautaire

ORIENTATION 1 : MAÎTRISER LES PRIX FONCIERS ET LA CONSOMMATION D'ESPACE		
Action 1-1 Réaliser un référentiel foncier et définir une stratégie foncière communautaire	Réaliser un référentiel foncier	Référentiel foncier finalisé en 2014
Action 1-2 Inscrire la stratégie foncière dans les documents d'urbanisme (PLU)	Prendre en considération le référentiel foncier dans les documents d'urbanisme	Plusieurs PLU en cours de révision Élaboration prochaine d'un PLUI
	Utiliser des leviers fiscaux afin de dissuader la rétention foncière	Taxe sur la cession de terrains nus devenus constructibles appliquée par au moins 6 communes Majoration de la valeur locative des propriétés non bâties appliquée par une seule commune
Action 1-3 Mobiliser le fonds de concours destiné aux opérations d'habitat social en renouvellement urbain	Contribuer financièrement à la réalisation d'opérations complexes d'habitat social	Fonds de concours mis en place en 2010 2 opérations financées sur la durée du PLH ; 3 depuis la prorogation du PLH
Action 1-4 Mobiliser le fonds communautaire d'intervention foncière	Mobiliser le fonds communautaire d'intervention foncière	6 avances accordées sur la durée du PLH ; 2 depuis la prorogation du PLH Fonds principalement mobilisé pour constituer des réserves foncières
Action 1-5 Promouvoir la qualité dans les opérations d'habitat	Utiliser le guide de recommandations et de bonnes pratiques de l'ADEUPa pour la réalisation des opérations d'habitat	Guide non réalisé
	Promouvoir la qualité auprès des acteurs locaux en s'appuyant sur le guide	Adhésion au CAUE depuis 2015
Action 1-6 Mobiliser l'établissement public foncier de Bretagne	Mobiliser l'établissement public foncier de Bretagne	Convention-cadre signée entre l'EPF et la CCPI en 2016 Conventions opérationnelles avec certaines communes et échanges avec d'autres
ORIENTATION 2 : RESTAURER LA DIVERSITÉ DE PEUPEMENT PAR UNE POLITIQUE SOCIALE VIGOUREUSE		
Action 2-1 Mettre en place un pilotage de la production de logements	Produire 300 logements par an en moyenne	1681 logements mis en chantier (moyenne de 280 logements par an) Taux de réalisation de production de logements neufs : <ul style="list-style-type: none"> - Plus de 100 % : 4 communes - Plus de 70 % : 7 communes - Entre 50 et 70 % : 4 communes - Moins de 50 % : 4 communes

Action 2-2 Consacrer l'équivalent d'une année de production au logement locatif public	Produire 300 logements locatifs sociaux sur la période PLH (soit 50 / an), répartis en 210 PLUS, 84 PLAI-O, 6 PLAI-A	243 logements programmés : - PLUS : 187 - PLAI-O : 56 - PLAI-A : 0
Action 2-3 Produire 20 % de l'offre foncière de terrains à coût abordable	Produire une offre foncière plafonnée à 40 000 €, destinée à des accédants à la propriété s'inscrivant dans les plafonds PTZ ou PSLA	240 terrains à bâtir à coût abordable vendus entre 2010 et 2015 26 PSLA programmés
Action 2-4 Instituer une servitude de mixité sociale	Instituer une servitude de mixité sociale (facultatif, à la décision des communes)	Intégration dans certains PLU d'une part de logements sociaux obligatoire dans certaines opérations de logement
	Assurer la construction d'un minimum de 20 % de logements locatifs publics de type PLUS et PLAI fixés par le PLH	Plusieurs opérations comportant 20 % de logements locatifs sociaux
Action 2-5 Gens du voyage : Pérenniser les équipements existants	Pérenniser l'aire de petit passage de Lanveur à Ploudalmézeau et la faire évoluer si les besoins sont avérés en aire d'accueil permanent	Pérennisation de l'aire du Lanveur
Action 2-6 Développer l'offre de logements locatifs publics sur l'île Molène	Produire 4 logements locatifs publics (neuf ou réhabilitation)	Construction de 2 maisons PLAI-O sur le site Park Bras par Le Logis Breton
Action 2-7 Aider les ménages les plus en difficulté à accéder à un logement	Produire 6 logements en PLAI adapté	Aucun PLAI-A produit ni programmé à ce jour
	Gérer un parc de logements d'urgence	Gestion déléguée à l'AGEHB Prise en charge du déficit de fonctionnement et des frais de gestion par la CCPI
	Créer une instance opérationnelle pour traiter les situations difficiles d'accès au logement	Une commission d'attribution se réunit 4 à 5 fois par an
Action 2-8 Mettre en œuvre le Programme d'Intérêt Générale intercommunautaire	Financer de manière complémentaire les propriétaires occupants éligibles	191 dossiers accompagnés conjointement par l'Anah et le Conseil Départemental du Finistère - 2014 : 73 - 2015 : 37 - 2016 : 81 <i>Pour information, le PIG a fixé un objectif de 72 dossiers aidés par an.</i> 9 dossiers accompagnés uniquement par la CCPI
	Apporter une assistance administrative pour le montage des dossiers des propriétaires bailleurs	3 dossiers déposés par des propriétaires bailleurs
ORIENTATION 3 : FAVORISER LE MAINTIEN À DOMICILE DES PERSONNES ÂGÉES		
Action 3-1 Intégrer l'adaptation des logements dans tous les futurs programmes de logements locatifs publics	Prévoir un quota de 10 % de logements adaptés à la perte d'autonomie dans la production de logement social, soit 30 logements en six ans	Production de logements adaptés dans les programmes neufs
Action 3-2 Contribuer à développer une offre d'accueil de jour et d'hébergements temporaires	Ouvrir 5 à 6 hébergements temporaires et accueil de jour, adossés aux structures d'accueil existantes	38 places créées : - 8 places d'accueil de jour à Porspoder - 15 places permanentes et 14 places en unité Alzheimer à Plougouvelin Réflexions sur des solutions d'habitat intermédiaires

Action 3-3 Renforcer le dispositif d'information sur les moyens et les aides à l'adaptation du parc privé (locatif et propriétaires occupants)	Mettre en place un partenariat et une dynamique locale, de mutualisation des moyens et des connaissances sur la question des personnes âgées	CLIC actif : 350 personnes aidées en moyenne chaque année Volet Adaptation dans le cadre du PIG
	Organiser un séminaire annuel d'information et de réflexion	Un seul séminaire organisé en 2013
Action 3-4 Mettre en place un dispositif complémentaire d'aide en faveur de l'adaptation des logements privés à la perte d'autonomie et au handicap	Prendre en charge le coût du diagnostic d'un ergothérapeute à hauteur de 50 % (aide plafonnée à 100€ par dossier et sous conditions de ressources)	Aucun dossier financé
ORIENTATION 3 : FAVORISER LE MAINTIEN À DOMICILE DES PERSONNES ÂGÉES		
Action 4-1 Évaluer et piloter le Programme Local de l'Habitat	Mettre en place un système d'observation	Observatoire annuel de l'habitat du Pays de Brest (ADEUPa)
	Organiser une conférence annuelle de l'Habitat	Réunions annuelles de bilan 2012 et 2013
Action 4-2 Mettre en œuvre une gouvernance locale	Organiser la coopération entre SCoT / intercommunalité / communes	Communication via les élus du comité de pilotage PLH
	Donner un appui technique aux PLU dans leur adaptation au nouveau contexte local et national	Appui technique assuré par un technicien Élaboration prochaine d'un PLUI
Action 4-3 Organiser un dispositif d'information et d'accompagnement pour la population	Organiser 2 permanences mensuelles d'information de la population sur toutes les questions techniques, juridiques, financières et fiscales liées à l'habitat	ADIL : 3 640 consultations sur la durée du PLH ; 3 888 depuis sa prorogation Permanences à Saint-Renan et Ploudalmézeau, 1 fois par mois. 379 consultations lors de ces permanences sur la durée du PLH ; 418 depuis sa prorogation
	Participer à des réunions d'informations collectives	Plusieurs réunions d'informations

ANNEXE 3

Bilan financier

ACTIONS	BUDGET CCPI PRÉVU POUR LES SIX ANS DU PLH	DÉPENSES EFFECTIVES OU VOTÉES À CE JOUR
Action 1-1	Coût prévisionnel : 34 350 €	Mise en place d'un référentiel foncier, organisation d'un séminaire d'information sur la mise en place d'une politique et d'une stratégie foncière à l'échelle communautaire : 34 350 €
Action 1-2	-	-
Action 1-3	Fonds de concours destiné aux opérations d'habitat social en renouvellement urbain : 150 000 €	41 607 € (67 518 € versés en 2017)
Action 1-4	Fonds d'intervention foncière (avances remboursables) Coût prévisionnel : 300 000 € par an	354 789 € - 2013 : 100 000 € - 2014 : 136 118 € - 2015 : 118 671 € <i>Pour information, 270 000 € ont été avancés en 2016.</i>
Action 1-5	-	Adhésion au CAUE en 2015 : 200 € <i>Pour information, adhésion renouvelée en 2016</i>
Action 1-6	-	-
Action 2-1	-	-
Action 2-2	-	-
Action 2-3	-	-
Action 2-4	-	-
Action 2-5	-	-
Action 2-6	Développer l'offre de logements locatifs publics sur l'île Molène : 13 333 €	2 maisons PLAI-O : 13 333 €
Action 2-7	Produire 6 PLAI-A : 42 000 €	Aucun PLAI-A programmé à ce jour : 0 €
	Frais de gestion du parc de logements d'urgence : 16 300 €	Déficit de fonctionnement entre 2010 et 2015 : 22 537,81 € Frais de gestion entre 2010 et 2015 : 3 690 € (615 € par an)
Action 2-8	PIG, étude pré-opérationnelle de 2013, dispositif opérationnel et suivi en 2014-2015 : 338 000 €	Étude pré-opérationnelle : 33 810,81 € 85 537 € versés aux propriétaires sur la durée du PLH Soit 119 347,81 € <i>Pour information, 51 668 € ont été versés en 2016.</i>
	Habiter Mieux 2013-2014 : 14 500 €	Aide communautaire venant abondée le Programme Habiter Mieux hors PIG (2013-2014) : 26 864 €

Action 3-1	-	-
Action 3-2	-	-
Action 3-3	Renforcer le dispositif d'information sur les moyens et les aides à l'adaptation du parc privé (locatif et propriétaires occupants) : 3 000 €	Budget de fonctionnement du CLIC (2011-2013 : 30 000 € par an ; 2014-2015 : 40 000 € par an ; 2016 : 50 000 €) Forum sur l'adaptation et l'amélioration de l'habitat : 3 242,64 €
Action 3-4	Prise en charge du coût du diagnostic d'un ergothérapeute à hauteur de 50 % (plafond de 100€ par dossier) : 8 000 €	0 €
Action 4-1	Évaluer et piloter le programme local de l'habitat : 7 000 €	7 000 €
Action 4-2	-	-
Action 4-3	Organiser 2 permanences mensuelles sur le territoire pour informer la population sur toutes les questions techniques, juridiques, financières et fiscales liées à l'habitat : 59 000 €	Partenariat avec l'ADIL : 59 122 € (2016 : 9 481 €)
TOTAL	Budget prévisionnel pour les six ans du PLH : 509 600 €	Dépenses effectives ou votées à ce jour : 686 083,26 € (À noter qu'une bonne partie des fonds versés dans le cadre du FIF sera récupérée à terme)

Evolution de la population du pays de Brest entre 1968 et 2013

Source : Insee, Recensements de la population, Etat civil

Nombre d'habitants

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013
Brest métropole	183 595	206 668	207 831	208 265	213 545	208 386	207 210
CCPLD	29 823	32 329	36 732	39 485	41 355	45 448	47 322
CCPI	26 325	27 814	32 085	36 031	38 923	44 358	46 934
CCPA	25 227	26 617	30 287	32 083	33 814	38 403	40 013
CCPLCL	22 589	23 318	24 218	24 844	24 682	26 311	27 478
CCPC	16 308	16 162	16 129	16 118	15 805	16 660	16 770
CCAM	7 124	6 826	6 701	6 510	6 616	7 494	7 546
Total pays de Brest	310 991	339 734	353 983	363 336	374 740	387 060	393 273

CCPI	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013
Communes littorales	5 504	5 102	5 255	5 404	5 772	6 215	6 466
Communes rurales	3 431	3 278	3 781	4 357	4 489	5 020	5 453
Communes périurbaines	9 410	10 420	12 736	14 820	16 850	19 712	20 937
Communes urbaines	7 980	9 014	10 313	11 450	11 812	13 411	14 078

Taux d'évolution annuels (global)

	Entre 1968 et 1975	Entre 1975 et 1982	Entre 1982 et 1990	Entre 1990 et 1999	Entre 1999 et 2008	Entre 2008 et 2013
Brest métropole	1,71 %	0,08 %	0,03 %	0,28 %	- 0,27 %	- 0,11 %
CCPLD	1,16 %	1,84 %	0,91 %	0,52 %	1,05 %	0,81 %
CCPI	0,79 %	2,06 %	1,46 %	0,86 %	1,46 %	1,14 %
CCPA	0,77 %	1,86 %	0,72 %	0,59 %	1,42 %	0,82 %
CCPLCL	0,45 %	0,54 %	0,32 %	-0,07 %	0,71 %	0,87 %
CCPC	-0,13 %	-0,03 %	-0,01 %	-0,22 %	0,59 %	0,13 %
CCAM	-0,61 %	-0,26 %	-0,36 %	0,18 %	1,39 %	0,14 %
Total pays de Brest	1,27 %	0,59 %	0,33 %	0,34 %	0,36 %	0,32 %

CCPI	Entre 1968 et 1975	Entre 1975 et 1982	Entre 1982 et 1990	Entre 1990 et 1999	Entre 1999 et 2008	Entre 2008 et 2013
Communes littorales	-1,08 %	0,42 %	0,35 %	0,73 %	0,83 %	0,79 %
Communes rurales	-0,65 %	2,06 %	1,79 %	0,33 %	1,25 %	1,67 %
Communes périurbaines	1,47 %	2,91 %	1,91 %	1,44 %	1,76 %	1,21 %
Communes urbaines	1,76 %	1,94 %	1,32 %	0,35 %	1,42 %	0,98 %

Taux d'évolution annuels dus au solde naturel

	Entre 1968 et 1975	Entre 1975 et 1982	Entre 1982 et 1990	Entre 1990 et 1999	Entre 1999 et 2007	Entre 2007 et 2012
Brest métropole	1,25 %	0,89 %	0,73 %	0,51 %	0,38 %	0,30 %
CCPLD	0,46 %	0,23 %	0,29 %	0,30 %	0,52 %	0,56 %
CCPI	0,29 %	0,19 %	0,22 %	0,13 %	0,27 %	0,32 %
CCPA	0,27 %	0,12 %	0,08 %	0,20 %	0,42 %	0,40 %
CCPLCL	0,50 %	0,12 %	0,09 %	-0,04 %	0,14 %	0,19 %
CCPC	-0,02 %	-0,27 %	-0,15 %	-0,34 %	-0,36 %	-0,35 %
CCAM	-0,52 %	-0,63 %	-0,51 %	-0,51 %	-0,03 %	0,28 %
Total pays de Brest	0,86 %	0,57 %	0,47 %	0,33 %	0,33 %	0,31 %

CCPI	Entre 1968 et 1975	Entre 1975 et 1982	Entre 1982 et 1990	Entre 1990 et 1999	Entre 1999 et 2007	Entre 2007 et 2012
Communes littorales	-0,29 %	-0,67 %	-0,53 %	-0,45 %	-0,23 %	-0,32 %
Communes rurales	0,06 %	0,26 %	0,59 %	0,54 %	0,75 %	1,16 %
Communes périurbaines	0,30 %	0,47 %	0,56 %	0,47 %	0,53 %	0,45 %
Communes urbaines	0,73 %	0,28 %	0,03 %	-0,21 %	-0,05 %	0,10 %

Taux d'évolution annuels dus au solde migratoire

	Entre 1968 et 1975	Entre 1975 et 1982	Entre 1982 et 1990	Entre 1990 et 1999	Entre 1999 et 2007	Entre 2007 et 2012
Brest métropole	0,45 %	-0,81 %	-0,70 %	-0,23 %	-0,65 %	-0,51 %
CCPLD	0,70 %	1,61 %	0,61 %	0,21 %	0,49 %	0,36 %
CCPI	0,50 %	1,88 %	1,24 %	0,73 %	1,19 %	0,96 %
CCPA	0,50 %	1,75 %	0,64 %	0,39 %	0,96 %	0,70 %
CCPLCL	-0,04 %	0,42 %	0,23 %	-0,03 %	0,50 %	0,88 %
CCPC	-0,11 %	0,24 %	0,14 %	0,12 %	1,02 %	0,55 %
CCAM	-0,09 %	0,37 %	0,15 %	0,69 %	1,31 %	0,36 %
Total pays de Brest	0,41 %	0,02 %	-0,15 %	0,02 %	0,01 %	0,04 %

CCPI	Entre 1968 et 1975	Entre 1975 et 1982	Entre 1982 et 1990	Entre 1990 et 1999	Entre 1999 et 2007	Entre 2007 et 2012
Communes littorales	-0,79 %	1,09 %	0,88 %	1,18 %	0,99 %	1,30 %
Communes rurales	-0,70 %	1,80 %	1,20 %	-0,21 %	0,38 %	0,81 %
Communes périurbaines	1,17 %	2,44 %	1,35 %	0,97 %	1,27 %	0,87 %
Communes urbaines	1,03 %	1,66 %	1,29 %	0,55 %	1,48 %	1,00 %

Migrations résidentielles

Lieu de résidence actuel	Lieu de résidence 5 ans auparavant (hors CCPI)				TOTAL
	CCPA	Brest métropole	Autre EPCI breton	Hors Bretagne	
Communes littorales	28	484	131	467	1 110
Communes rurales	112	405	95	281	893
Communes périurbaines	119	2 068	456	1 252	3 895
Communes urbaines	176	1 084	376	744	2 380
TOTAL CCPI	436	4 041	1 058	2 744	8 278

Recensement Insee 2008 - Données non disponibles dans les recensements suivants, suite à un changement de questionnaire

