

DOUARNENEZ COMMUNAUTE

Programme Local de l'Habitat

2019-2025

Document approuvé – Mars 2019



Photo : Quatre vents



Douarnenez Communauté a missionné Quimper Cornouaille Développement, agence de développement économique et d'urbanisme pour l'élaboration de ce programme local de l'habitat 2019-2025.

Sommaire

DIAGNOSTIC

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC	6
CADRE D'ÉLABORATION DU PLH	7
A. Quatre générations de Programmes locaux de l'habitat	7
B. Rappel législatif – Article L302-1 du Code de la construction et de l'habitation	7
C. Les textes de références.	9
D. Les phases d'élaboration du PLH de Douarnenez Communauté.	10
PORTRAIT ET POSITIONNEMENT DU TERRITOIRE	11
A. Un EPCI de cinq communes à l'ouest de la Cornouaille	11
B. Une prégnance de l'accès et de la desserte en transport liée au positionnement géographique de la Communauté.	12
LA DEMANDE POTENTIELLE DE LOGEMENT	16
A. Une inflexion démographique qui tend à s'atténuer.....	16
B. Une progression de représentation des 60 ans et plus	18
C. Une réduction de la taille des ménages.....	19
D. Un niveau de revenus peu élevé	21
E. Des emménagés représentés à 70 % par des familles.....	22
L'OFFRE ET LA RÉPARTITION DU PARC DE LOGEMENTS	25
A. Une prédominance des résidences principales, y compris sur le littoral.....	25
B. Une dynamique de progression du parc opposée à celle des ménages.....	26
C. Une prédominance de la maison individuelle, à l'exception de Douarnenez.....	27
D. Un parc de logements vacants en progression et dont un tiers appartient à des personnes de plus de 75 ans	28
E. Des copropriétés concentrées et de petite taille	31
F. La qualité du parc de logement.....	33
REPARTITION ET DYNAMIQUES DES PARCS LOCATIFS	40
A. Près d'un tiers de locataires avec une plus forte représentation des locataires HLM	40
B. La fonction d'accueil des parcs locatifs	41
C. Le profil des locataires	41
D. Distinctions entre les parcs locatifs publics et privés	43
E. Un parc de 1 600 logements locatifs publics	45
F. Les demandeurs externes du parc public	46
LES DYNAMIQUES DES MARCHES LOCAUX DE L'HABITAT	51
A. Des marchés portés par l'occasion	51
B. Un marché de la construction neuve	54
C. Une production concentrée et faiblement dynamique	55
D. Le marché de l'accession abordable.....	58
LE FONCIER ET LE CADRE DE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT	61
A. Le cadre de développement de l'habitat à Douarnenez Communauté	61
B. Le marché du terrain à bâtir.....	62
C. Une consommation foncière restreinte	68

D. Le potentiel de développement foncier de l’habitat	69
L’ACCÈS ET LE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT	73
A. Le logement des personnes de plus de 60 ans.....	73
B. L’hébergement des adultes handicapés.....	75
C. Les populations en situation de précarité.....	76
D. Le logement des jeunes	78
E. Les gens du voyage.....	78

ORIENTATIONS

1 ÈRE ORIENTATION : PRIORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET RENFORCER LA REQUALIFICATION DU PARC EXISTANT	81
2ÈME ORIENTATION : CONCILIER LE DÉVELOPPEMENT DE LA PRODUCTION NEUVE ET LE RÉINVESTISSEMENT URBAIN	83
3ÈME ORIENTATION : FAVORISER UNE OFFRE DIVERSIFIÉE POUR LE MAINTIEN ET L’ATTRACTIVITÉ DE NOUVEAUX MÉNAGES	88
4 ÈME ORIENTATION : DISPOSER D’UNE OFFRE NOUVELLE DE LOGEMENTS ET D’HÉBERGEMENTS POUR LES PUBLICS AUX BESOINS SPÉCIFIQUES	90
5ÈME ORIENTATION : CONFORTER LA GOUVERNANCE DE LA POLITIQUE DE L’HABITAT ...	91

PROGRAMME D’ACTIONS

ORIENTATION 1: PRIORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET RENFORCER LA REQUALIFICATION DU PARC EXISTANT	94
Action 1.1 – Mettre en place une OPAH Renouvellement Urbain à Douarnenez.....	94
Action 1.2 – Promouvoir et soutenir l’amélioration du parc privé.....	96
Action 1.3 – Résorber l’habitat indigne et dégradé	98
Action 1.4 – Intervenir dans le parc vacant via les connaissances et moyens disponibles.....	100
Action 1.5 – Accompagner l’action sur les baux à réhabilitation	101
Action 1.6 – Poursuivre les actions d’économie d’énergie et de lutte contre la précarité énergétique	102
Action 1.7 – Accompagner et sensibiliser les copropriétaires	104
ORIENTATION 2: CONCILIER LE DÉVELOPPEMENT DE LA PRODUCTION NEUVE ET LE RÉINVESTISSEMENT URBAIN	105
Action 2.1 – Produire des logements selon les besoins identifiés et l’armature urbaine	105
Action 2.2 – Concrétiser la réalisation du référentiel foncier par la mise en place de stratégies foncières	107
Action 2.3 – Disposer d’une connaissance des projets d’habitat à l’échelle de la Communauté pour favoriser un équilibre des opérations d’habitat.....	108
ORIENTATION 3: FAVORISER UNE OFFRE DIVERSIFIÉE POUR LE MAINTIEN ET L’ATTRACTIVITÉ DE NOUVEAUX MÉNAGES	109
Action 3.1 – Développer et répartir l’offre locative publique selon les types de financement et le profil des communes	109
Action 3.2 – Soutenir les opérations de requalification ou démolition reconstruction de l’habitat pour produire du logement locatif public.....	111
Action 3.3 – Mettre en place des conventions multi-sites avec les bailleurs.....	112
Action 3.4 – Soutenir et accompagner le développement de l’offre de logements abordables	113
Action 3.5 – Promouvoir les projets d’habitats novateurs	115
ORIENTATION 4: DISPOSER D’UNE OFFRE NOUVELLE DE LOGEMENTS ET D’HÉBERGEMENTS POUR LES PUBLICS AUX BESOINS SPÉCIFIQUES	116

Action 4.1 – Développer la création de logements temporaires pour les jeunes	116
Action 4.2 – Qualifier et anticiper les besoins en habitat des personnes à mobilité réduite.....	118
Action 4.3 – Répondre aux besoins en logements temporaires	119
Action 4.4 – Développer des offres d'accueil pour les gens du voyage	120
ORIENTATION 5: CONFORTER LA GOUVERNANCE DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT.....	121
Action 5.1 – Mettre en place un comité de pilotage de suivi du PLH.....	121
Action 5.2 – Mettre en place des temps d'échanges entre les communes et la Communauté.....	122
Action 5.3 – Observer les marchés liés à l'habitat	123
Action 5.4 – Poursuivre les partenariats locaux	125

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

L'habitat, au sein de Douarnenez Communauté, est caractéristique compte tenu de l'armature urbaine du territoire et du poids de la ville centre : Douarnenez concentre 82 % des logements et 77 % de la population.

L'inflexion démographique qu'a connue l'EPCI depuis 40 ans, tend à s'atténuer. D'une évolution annuelle de - 0,6 % entre 1982 et 1990, le seuil est passé à - 0,3 % entre 2008 et 2013. La progression du solde migratoire, devenu positif depuis 1990, a ralenti ce phénomène. Néanmoins, la situation n'est pas homogène car les communes littorales, Poullan-sur-Mer et Kerlaz, constatent une progression de leur population (+ 0,8 % entre 2008 et 2013).

Le vieillissement de la population se poursuit. Une personne sur trois (34 %), a plus de 60 ans, en 2013, soit trois points de plus qu'en 2008. Ce constat est particulièrement présent à Douarnenez, de par son indice de vieillesse à 147 contre 67 au Juch. Parallèlement, la taille des ménages se réduit. Près d'un ménage sur deux (44%) vit seul au sein de l'EPCI.

Le parc dispose d'une forte représentation des résidences principales (77 %), y compris dans les communes littorales, situation caractéristique comparativement aux communes côtières cornouaillaises. La maison individuelle est le modèle majoritaire (67 %) avec des particularités selon les communes. A Douarnenez, elle représente 61 % du parc contre 96 % dans les autres communes. Cette singularité est perceptible également dans la typologie du parc avec 17 % de petits logements (1 et 2 pièces) à Douarnenez contre 6 % dans les autres communes.

Néanmoins, ce parc est confronté à certaines problématiques liées à la vacance (9% du parc) en progression, à l'ancienneté du parc (62 % construits avant toute réglementation thermique) et à sa dégradation. C'est le cas des copropriétés à Douarnenez, dont la moitié a été construite avant 1944 et 36 % sont composées de petits logements, de 2 à 4 logements (15% en Cornouaille). Ce parc rencontre des situations de fragilités, liées à la gestion et aux capacités financières des propriétaires. Depuis plusieurs années, Douarnenez Communauté a engagé une politique d'amélioration de l'habitat au travers d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH). La dernière mise en œuvre en 2018 a été engagée conjointement avec l'EPCI du Cap Sizun- Pointe du Raz.

Parallèlement, certaines communes ont entrepris des études et ou actions en faveur de la redynamisation de leurs centres bourgs à Pouldergat, au Juch et à Douarnenez. Elles ont également réalisé pour chaque centralité un référentiel foncier afin d'identifier les potentiels bâtis et non bâtis.

Près d'un ménage sur trois est locataire (29 %), soit un niveau légèrement supérieur à la moyenne cornouaillaise (26%). Ce parc locatif est nécessaire à prendre en compte, de par le rôle d'accueil transitoire qu'il occupe, dans le parcours résidentiel des ménages. Les locataires représentent plus de la moitié (55 %) des nouveaux arrivants. La prise en compte de ce parc et son amélioration sont à privilégier afin de capter et maintenir de nouvelles populations. Le parc public est quant à lui bien présent et remplit son rôle « social » d'accueil des populations les plus modestes, notamment celles sous le seuil de pauvreté. Face au vieillissement de la population, les besoins des ménages âgés évoluent et restent à qualifier. La qualification des besoins en logements temporaires demeure également à approfondir.

CADRE D'ÉLABORATION DU PLH

A. Quatre générations de Programmes locaux de l'habitat

Depuis sa création en 1993, Douarnenez Communauté exerce la compétence politique du logement et du cadre de vie. Après deux années, cette volonté politique s'est traduite par la mise en œuvre de programmes locaux de l'habitat (P.L.H). L'élaboration de ce nouveau Programme Local de l'Habitat (2019-2025), fait suite aux quatre précédents programmes et constitue donc la poursuite d'une politique du logement exercée par la collectivité depuis 25 ans.

Avec Quimper Bretagne Occidentale, Douarnenez Communauté figure parmi les plus anciennes collectivités à avoir mis en place une politique de l'habitat en Cornouaille.

Le territoire de la Cornouaille en 2017



Ce nouveau programme local de l'habitat se construit dans un contexte en évolution compte tenu :

- des modifications en matière de politique du logement avec la loi évolution du logement et aménagement numérique, loi ELAN, qui sera promulguée à l'automne 2018
- du projet d'un pôle métropolitain à l'échelle cornouaillaise.

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

Le Programme Local de l'Habitat est établi par un établissement public de coopération intercommunale pour l'ensemble de ses communes membres.

Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à

améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le Schéma de Cohérence Territoriale ou le Schéma de Secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées, du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1.

Le Programme Local de l'Habitat **comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement**, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, et de l'offre d'hébergement. Le diagnostic comporte notamment **une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements**. Ce diagnostic inclut un repérage des situations d'habitat indigne, au sens du premier alinéa de l'article 1er-1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, et des copropriétés dégradées.

Le Programme Local de l'Habitat définit **les conditions de mise en place de dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier sur son territoire**.

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

-les objectifs d'offre nouvelle ;

-les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé, et les actions à destination des copropriétés en difficulté, notamment les actions de prévention et d'accompagnement. A cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat, le cas échéant, les opérations de requalification des copropriétés dégradées et les actions de lutte contre l'habitat indigne ;

-les actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;

-les actions et opérations de rénovation urbaine et de renouvellement urbain, notamment celles mentionnées par la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, impliquant la démolition et la reconstruction de logements sociaux, la démolition de logements situés dans des copropriétés dégradées, assorties d'un plan de revalorisation du patrimoine conservé et des mesures envisagées pour améliorer la qualité urbaine des quartiers intéressés et des services offerts aux habitants ainsi que de la prise en compte du relogement des habitants et des objectifs des politiques de peuplement ;

-les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme ;

-la typologie des logements à réaliser ou à mobiliser au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible. Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux et prêts locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration) ainsi que l'offre locative privée dans le cadre d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat au titre de l'article L. 321-8 ou issue d'un dispositif d'intermédiation locative et de gestion locative sociale. Cette typologie peut également préciser l'offre de logements intermédiaires définis à l'article L. 302-16. Pour l'application de cette disposition, les logements appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré ou à une société d'économie mixte mentionnée à l'article L. 481-1 dont le loyer prévu au bail est au plus égal aux plafonds fixés au titre IX du livre III, et destinés à des personnes de revenu intermédiaire dont les ressources ne dépassent pas les plafonds fixés au titre IX du livre III, ainsi que les logements financés à l'aide d'un prêt mentionné à ce même titre IX, sont assimilés à des logements intermédiaires au sens de l'article L. 302-16 lorsqu'ils ont été achevés ou ont fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée avant le 1er mars 2014 ;

-les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux personnes dites gens du voyage ;

-les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;

-les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants ;

-les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes en situation de perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, par le développement d'une offre nouvelle et l'adaptation des logements existants.

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

-le nombre et les types de logements à réaliser ;

-le nombre et les types de logements locatifs privés à mobiliser, dans le respect du IV de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ;

-les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;

-l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ;

-les orientations relatives à l'application des 2° et 4° de l'article L. 151-28 et du 4° de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme.

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

A ce titre, Douarnenez Communauté n'a pas d'obligation réglementaire en la matière.

C. Les textes de références.

Les grands principes qui guident l'élaboration et le cadre de la politique de l'habitat sont contenus dans les textes législatifs suivants. L'élaboration de ce nouveau PLH prend en compte des éléments législatifs qui n'étaient pas pris en compte dans le cadre du précédent PLH, notamment les deux textes de loi les plus récents à savoir, la loi ALUR et la Loi Egalité Citoyenneté.

- La loi du 31 mai 1990 dite « Loi Besson »
- La loi du 31 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions
- La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage
- La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 (SRU).
- La loi Libertés et Responsabilités Locales du 13 août 2004
- La loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 (ENL)
- La loi instituant le Droit Au Logement Opposable du 5 mars 2007 (DALO)
- La loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 (MOLLE)
- La loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 (dite Grenelle 2)
- La loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production du logement social du 18 janvier 2013
- La loi pour l'Accès au Logement et l'Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014
- La loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine
- La loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017

D. Les phases d'élaboration du PLH de Douarnenez Communauté.

Etapes	Evènements	Dates
LANCEMENT DE LA DEMARCHE DU PLH	<ul style="list-style-type: none"> • Conseil communautaire : Délibération de lancement du PLH • Séminaire de lancement du PLH 	20 juin 2017
DIAGNOSTIC ET ORIENTATIONS (Octobre 2017 à juin 2018)	<ul style="list-style-type: none"> • Entretiens avec les communes • Ateliers thématiques <ul style="list-style-type: none"> - Besoins en logements et en foncier à l'horizon 2025 - Le parc locatif public - Le parc existant - La gouvernance - Les publics aux besoins spécifiques • COMITE DE PILOTAGE : Présentation du diagnostic et des orientations • Bureau communautaire : Présentation du diagnostic et des orientations 	Septembre octobre 2017 6 octobre 2017 20 octobre 2017 23 novembre 2017 5 décembre 2017 19 février 2017 11 juin 2018 7 septembre 2018
PROGRAMME D'ACTIONS (Mai 2018 à septembre 2018)	<ul style="list-style-type: none"> • Réunion des Maires : Présentation des propositions d'actions • COMITÉ DE PILOTAGE : Présentation et validation du programme d'actions et arrêt du projet de PLH 	10 juillet 2018 7 septembre 2018
ARRET PROJET ET VALIDATIONS (Septembre 2018 à mars 2019)	<ul style="list-style-type: none"> • Conseil communautaire : Délibération d'Arrêt du projet du PLH • Conseil communautaire : Délibération après avis des communes et des personnes publiques associées • Avis favorable du Comité Régional de l'habitat et de l'hébergement • Conseil communautaire : adoption définitive du PLH 	27 septembre 2018 13 décembre 2018 5 février 2019 28 mars 2019

PORTRAIT ET POSITIONNEMENT DU TERRITOIRE

A. Un EPCI de cinq communes à l'ouest de la Cornouaille

1) Un territoire marqué par sa ville centre, Douarnenez.

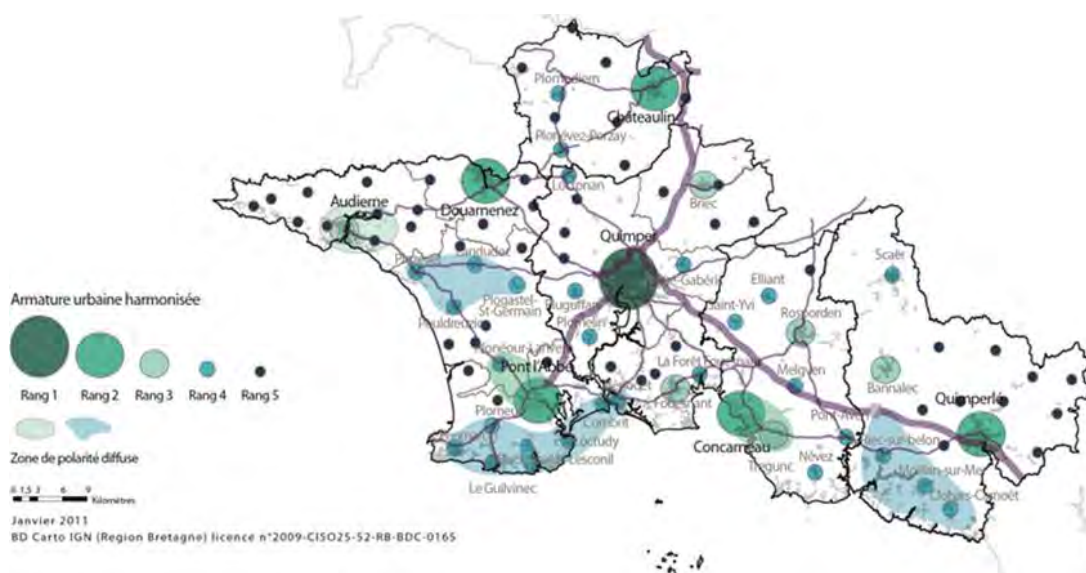
Communauté de Communes à l'ouest du Pays de Cornouaille, Douarnenez Communauté est constituée de cinq communes : Douarnenez, Poullan-sur-Mer, Pouldergat, Le Juch et Kerlaz.

Le territoire est caractérisé par la concentration de sa population au sein de la ville centre, Douarnenez. En tant que « pôle urbain », Douarnenez rassemble 80 % de la population (14 750 habitants). La ville dispose de fonctions, d'équipement, d'une économie et de moyens de transport qui la place au second rang des villes de Cornouaille, au même titre que Pont l'Abbé et Concarneau. C'est, en termes de population, la troisième ville de Cornouaille, après Quimper et Concarneau.

A l'échelle de l'EPCI, la Commune de Poullan-sur-Mer dispose de 1 550 habitants et Pouldergat, 1250 habitants. En troisième niveau, nous trouvons les communes de Kerlaz (830 hab.) et du Juch (720 hab.).

Trois communes sont littorales: Douarnenez, Poullan-sur-Mer et Kerlaz.

Armature urbaine harmonisée sur la base du recollement des armatures urbaines définies dans les SCOT de Cornouaille



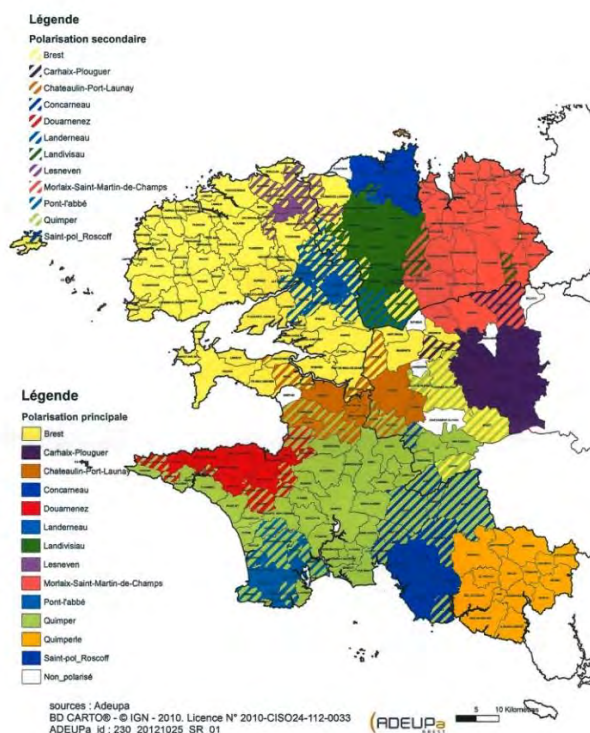
	RANG 1 : QUIMPER	RANG 2 : DOUARNENEZ, PONT-L'ABBÉ, CONCARNEAU	RANG 4 : Maillage de communes périurbaines ou rurales ou littorales	RANG 5 : Centralités des autres communes
HABITAT	<ul style="list-style-type: none"> Fonctions résidentielles Habitat social renforcé 	<ul style="list-style-type: none"> Fonctions résidentielles Habitat social renforcé 	<ul style="list-style-type: none"> Fonctions résidentielles Habitat social intermédiaire 	<ul style="list-style-type: none"> Fonctions résidentielles Habitat social
ÉQUIPEMENTS	<ul style="list-style-type: none"> Services et santé supérieurs Enseignement supérieur Culture, sport et loisir Administrations et institutions à l'échelle départementale 	<ul style="list-style-type: none"> Services et santé supérieurs Enseignement supérieur pour des formations spécifiques Culture, sport et loisir 	<ul style="list-style-type: none"> Services et santé : <ul style="list-style-type: none"> intermédiaires proximité Culture, sport et loisir 	
ÉCONOMIE	<ul style="list-style-type: none"> Pôles d'activités : <ul style="list-style-type: none"> industrie tertiaire artisanat logistique Pôles d'excellence Pôles commerciaux : <ul style="list-style-type: none"> principaux secondaires Fonctions touristiques : 	<ul style="list-style-type: none"> Pôles d'activités : <ul style="list-style-type: none"> industrie tertiaire artisanat logistique Activités maritimes Fonctions agricoles Pôles commerciaux : <ul style="list-style-type: none"> principaux secondaires Fonctions touristiques 	<ul style="list-style-type: none"> Artisanat de proximité Activités maritimes Fonctions agricoles Commerces et services de proximité Activités maritimes Fonctions touristiques 	<ul style="list-style-type: none"> Fonctions agricoles Commerces et services de première nécessité Fonctions touristiques
TRANSPORT	<ul style="list-style-type: none"> TCSP PEM structurant (gare) 	<ul style="list-style-type: none"> Réseau de transport collectif PEM structurants (gare et port) 	<ul style="list-style-type: none"> Connexion au réseau Aires de covoiturage 	<ul style="list-style-type: none"> Connexion au réseau

2) Un territoire « vécu » orienté à l'ouest

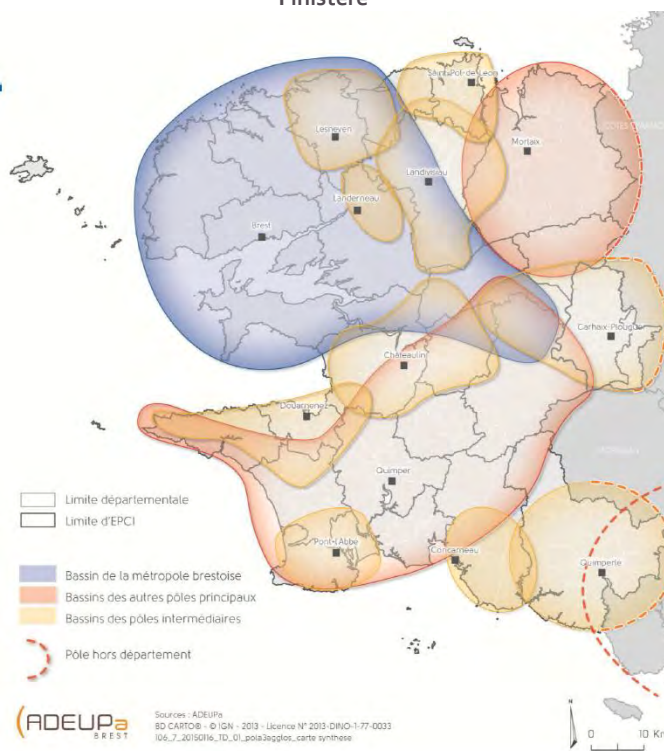
Le territoire de Douarnenez communauté est circonscrit à cinq communes et fait partie du territoire du syndicat mixte de l'Ouest Cornouaille (SIOCA). Néanmoins, sa zone d'influence s'étend vers des communes à l'ouest. La carte du bassin d'habitat de Douarnenez met en évidence l'influence de la ville centre vers les communes situées au nord du Cap Sizun et vers quelques communes limitrophes à l'est, dans la Communauté de Pleyben – Châteaulin- Porzay. Cette influence est confirmée par la carte des zones d'influences de l'emploi et de l'habitat.

Les deux cartes (ci-dessous) permettent de rendre compte des pratiques résidentielles, à savoir le choix du lieu de résidence des ménages de la Communauté.

Cartes des bassins d'habitat dans le Finistère



Carte des zones d'influence de l'emploi et de l'habitat dans le Finistère



B. Une prégnance de l'accès et de la desserte en transport liée au positionnement géographique de la communauté.

L'offre de transport et son efficacité est l'un des éléments pris en compte dans la qualité de vie des habitants, au même titre que celui du développement du territoire et de la santé.

Le territoire de Douarnenez Communauté est à l'écart des grands axes structurants, de l'attractivité et des dynamiques économiques de la Cornouaille. Le territoire ne bénéficie pas d'une desserte de transport ferroviaire locale. Néanmoins, les liens routiers vers Quimper ont été améliorés ces dernières années, avec la réalisation du contournement nord-ouest, ouvert depuis 10 ans. Il permet le désenclavement des secteurs de Douarnenez, du Haut Pays Bigouden et du Cap Sizun.

En termes d'offre de déplacements, Douarnenez Communauté dispose d'une autorité organisatrice de transport urbain sur la commune de Douarnenez, Tud'Bus. Parallèlement, des circuits spécifiques assurent le transport scolaire et une offre de transport à la demande. La voiture constitue un moyen de transport très important, il représente 75% des déplacements des ménages sur le territoire de Douarnenez Communauté et du Cap Sizun (source : OCD- EDVM 2013).

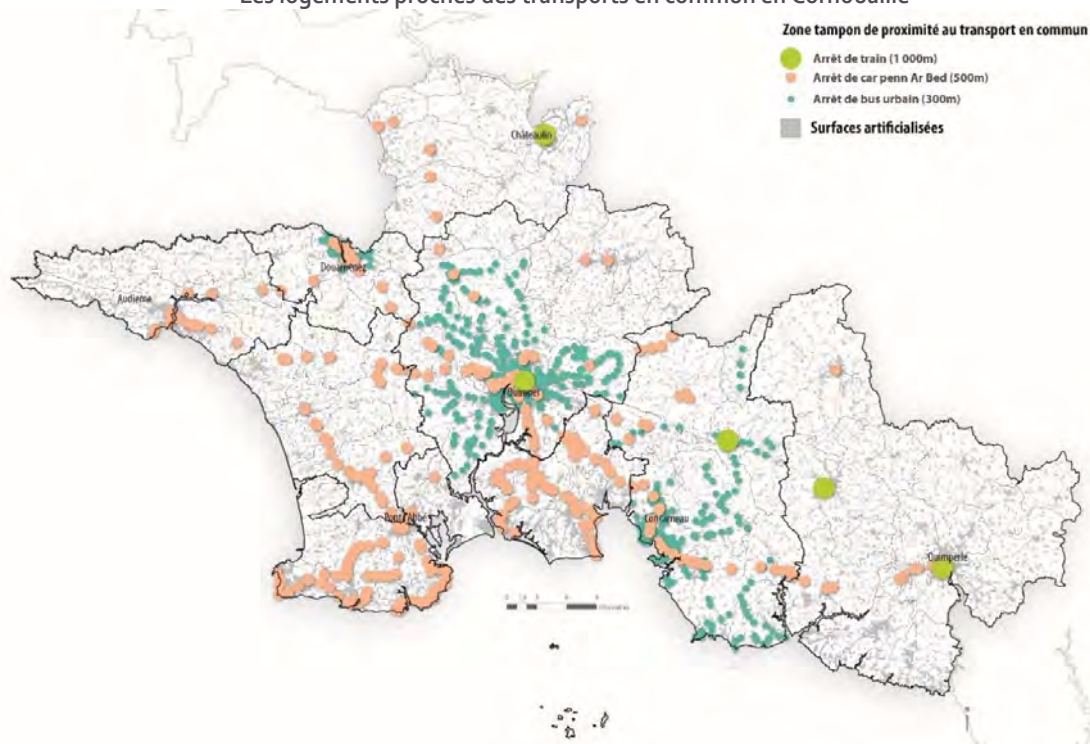
L'offre de transports en Cornouaille en 2013



En matière d'habitat, cette problématique des transports et notamment des transports en commun est importante. Les élus soulignent la nécessité de développer cette offre pour permettre l'attractivité et le maintien des jeunes sur le territoire. C'est également un besoin pour les ménages modestes qui ne peuvent assumer une simple motorisation mais aussi pour les personnes âgées particulièrement nombreuses au sein de Douarnenez Communauté.

Le développement de l'offre de logements doit être pensé en lien avec l'accessibilité du réseau de transports en commun, au travers des zones tampon autour des arrêts de bus. La carte ci-dessous présente la répartition des zones tampons de proximité autour des arrêts du réseau de transports en commun (Bus urbain et réseau de la Penn Ar Bed). Elle met en évidence la bonne desserte de la ville de Douarnenez en matière de transport en commun, mais une quasi absence dans le reste du territoire, à l'exception de trois arrêts dont deux au Juch le long de la D 765 et un troisième sur l'axe Douarnenez-Confort-Meilars.

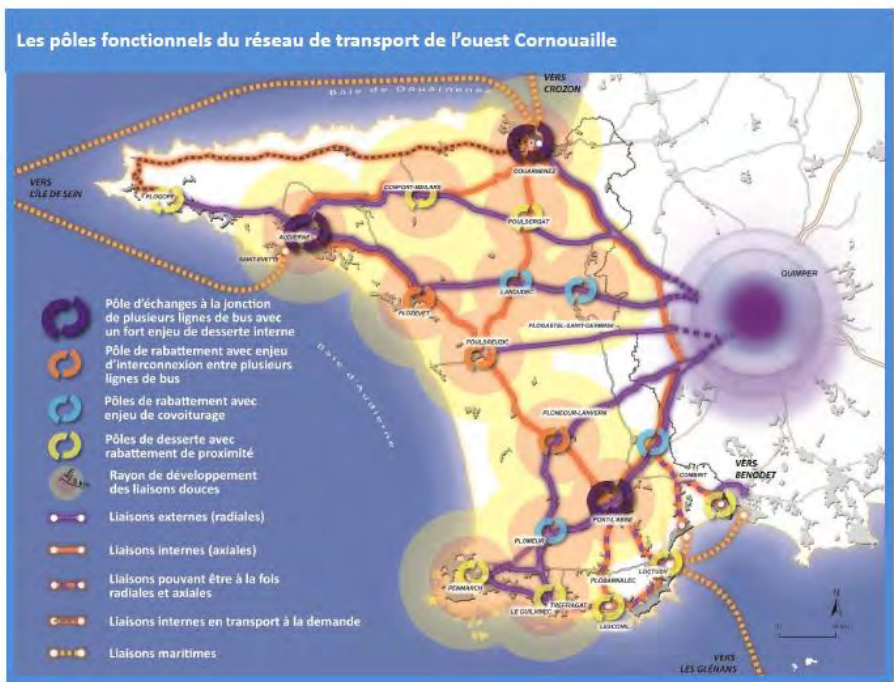
Les logements proches des transports en commun en Cornouaille



Sources : AOTU (Autorité Organisatrice de Transport Urbain) des EPCI de Cornouaille Arrêt de transport en commun des bus. Conseil Départemental du Finistère, Arrêt de gare des trains. - Réalisation QCD 2012

Pour faire face à ces problématiques, le SCOT de l'Ouest Cornouaille est porteur d'une volonté de :

- structurer le territoire par les transports en confortant le lien avec Quimper et les territoires voisins et en développant l'offre des transports en s'appuyant sur des aménagements et infrastructures adaptés,
- favoriser les circulations douces notamment au travers des projets d'aménagement,
- conforter le réseau routier notamment sur le réaménagement de la D 765 entre Quimper et Douarnenez.



SYNTHESE

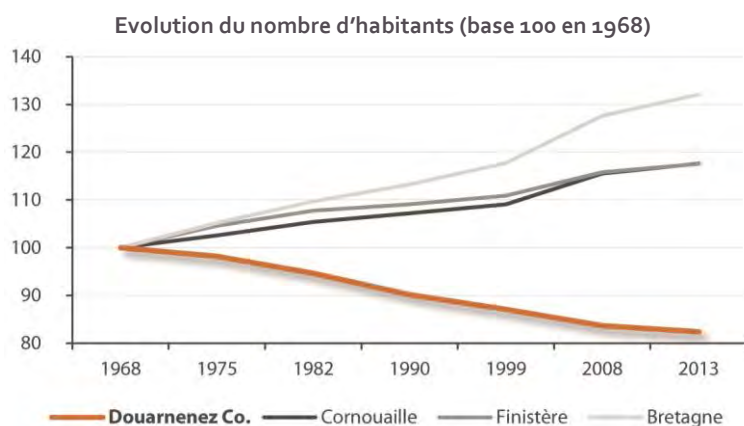
- Un territoire fortement marqué par sa ville centre et dépendant de son armature urbaine
- Un positionnement géographique et une armature urbaine propice à la prise en compte de problématiques d'habitat au-delà du territoire de Douarnenez Communauté
- Un développement de l'offre de logements à lier à la desserte et la proximité des transports en commun.

LA DEMANDE POTENTIELLE DE LOGEMENT

A. Une inflexion démographique qui tend à s'atténuer

Douarnenez Communauté compte **19 080 habitants** au recensement 2013. La tendance à la baisse de population constatée depuis 1968, perdure sur la dernière période intercensitaire 2008-2013 mais à un rythme moins élevé, **- 0,3 % d'évolution annuelle**, par rapport aux précédentes périodes, 1990 - 1999 et 1999 - 2008 (- 0,4 %).

En Cornouaille, Douarnenez Communauté est, avec le Cap Sizun Pointe du Raz (-0,8 %), un des territoires qui connaît un recul de sa population, Concarneau Cornouaille Agglomération ayant une diminution très ténue de -0,05 % par an tandis que le rythme d'évolution cornouaillais est positif avec + 0,4 %. Il est légèrement supérieur à celui du département + 0,3 % mais en deçà du niveau régional + 0,7 %.

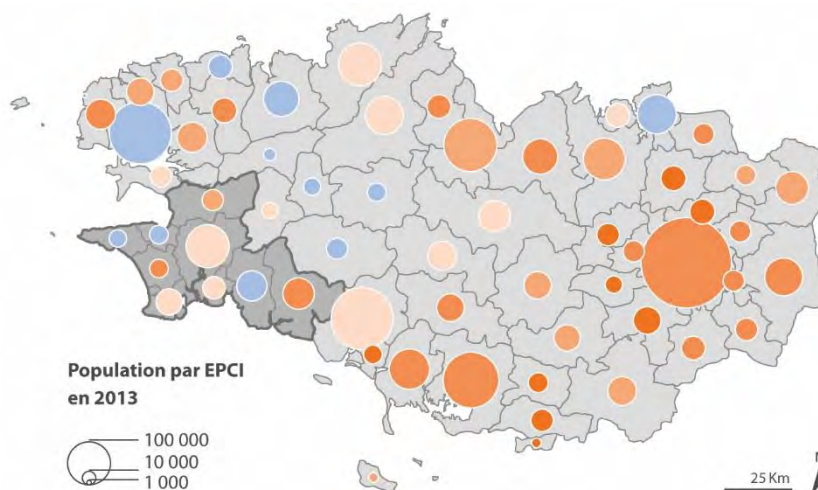


Taux d'évolution annuel moyen de la population municipale

	1968 - 1975	1975 - 1982	1982 - 1990	1990 - 1999	1999 - 2008	2008 - 2013
Douarnenez Co.	-0,3 %	-0,5 %	-0,6 %	-0,4 %	-0,4 %	-0,3 %
Cornouaille	0,4 %	0,4 %	0,2 %	0,2 %	0,6 %	0,4 %
Finistère	0,6 %	0,4 %	0,2 %	0,2 %	0,5 %	0,3 %
Bretagne	0,7 %	0,6 %	0,4 %	0,4 %	0,9 %	0,7 %

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremens - RP2008 et RP2013 exploitations principales

Evolution de la population entre 2008 et 2013



Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales

1) Une progression néanmoins favorable dans deux communes

Au sein de Douarnenez Communauté, ce phénomène n'est pas homogène pour toutes les communes. Avec 77 % de la population, Douarnenez recule de - 0,4 % par an. Cette tendance est constatée dans de nombreux pôles qui peinent à retenir les jeunes ménages dans leur centralité. C'est le cas notamment à Concarneau et Fouesnant.

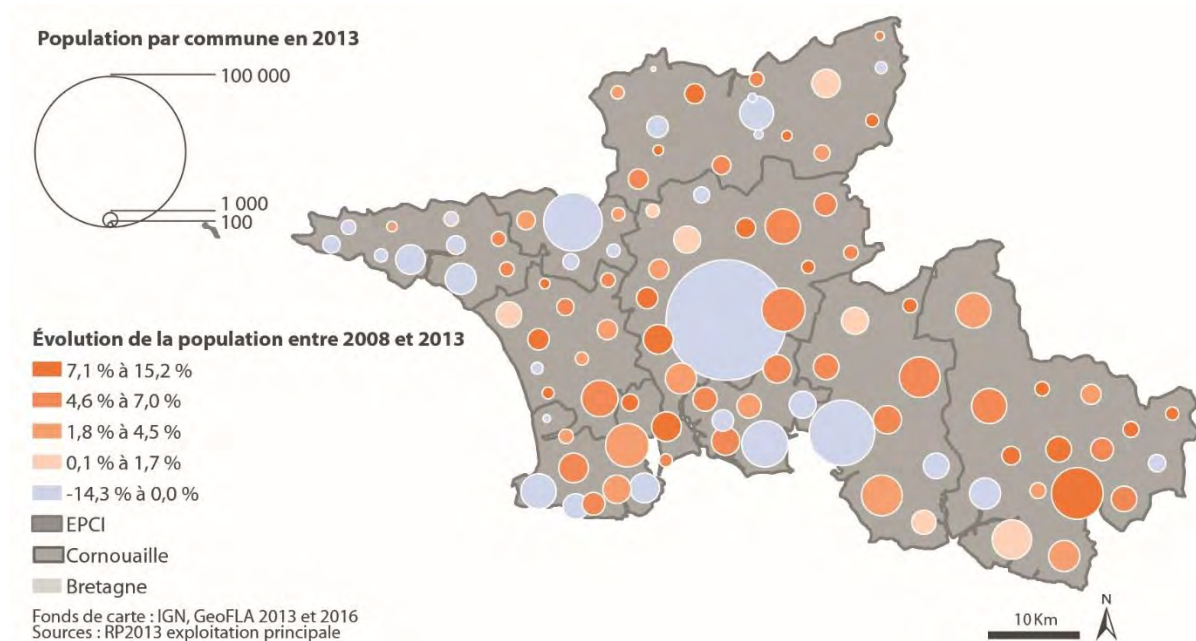
Parallèlement, les deux communes littorales de Poullan-sur-Mer et de Kerlaz constatent une progression de + 0,8 % depuis 2008. La situation de ces communes peut être liée à leur positionnement littoral.

Répartition et évolution de la population par commune

Communes	Population municipale			Taux d'évolution démographique annuel		
	2008	2013	Répartition	1990-1999	1999-2008	2008-2013
Douarnenez	15 066	14 750	77%	-0,4%	-0,5%	-0,4%
Kerlaz	797	830	4%	1,1%	-0,1%	0,8%
Le Juch	752	720	4%	-0,5%	0,5%	-0,9%
Pouldergat	1 254	1 230	6%	-0,3%	-0,2%	-0,4%
Poullan-sur-Mer	1 484	1 546	8%	-0,8%	-0,2%	0,8%
Douarnenez Communauté	19 353	19 076	100%	-0,4%	-0,4%	-0,3%

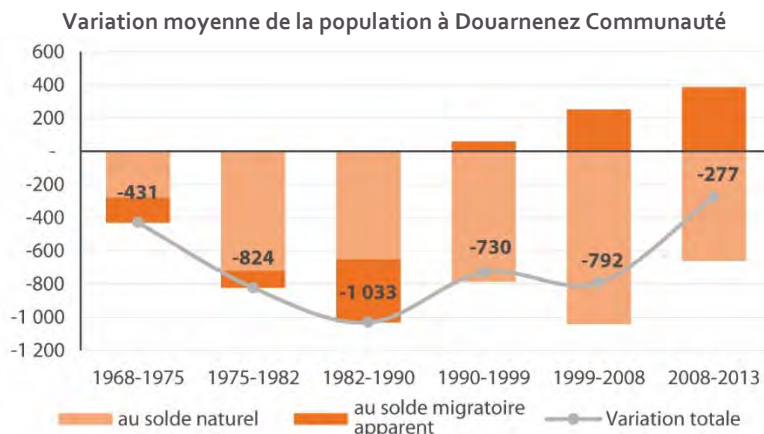
Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments - RP2008 et RP2013 exploitations principales

Population en 2013 et taux d'évolution entre 2008-2013



2) Un solde migratoire en progrès

Au regard de la tendance démographique connue depuis 1968, la période récente a été propice à la progression du solde migratoire. Les années 1990 marquent un tournant dans l'évolution de ce solde, qui devient positif et ne cesse de progresser depuis cette période. Il est passé de + 58 entre 1990 et 1998 à + 385 entre 2008 et 2013. C'est un point favorable de la tendance démographique au sein de Douarnenez Communauté.

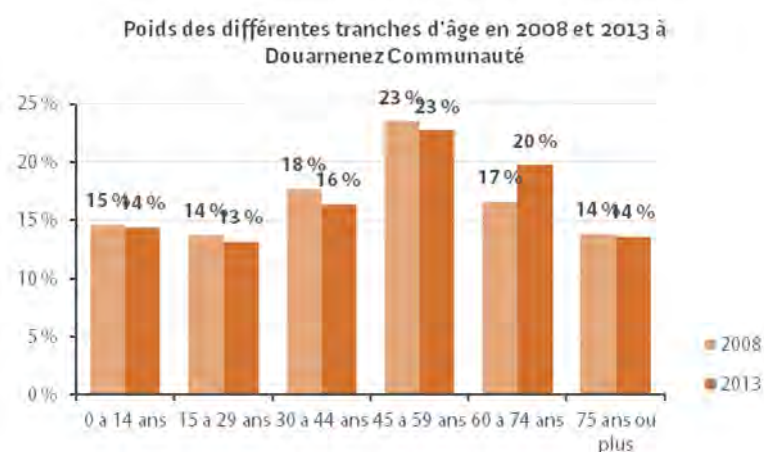


Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales

B. Une progression de représentation des 60 ans et plus

Le phénomène de vieillissement de la population impacte l'ensemble des territoires bretons dont celui de Douarnenez Communauté.

Lors du dernier recensement, la part des « 60 ans et plus » représentait plus d'un tiers de la population (34 %). L'évolution la plus notable a été celle des 60-74 ans qui a connu la plus forte progression + 3 % entre 2008 et 2013. A l'inverse, les tranches d'âge plus jeunes diminuent toutes notamment celles des 30 – 59 ans. Ce constat est également effectué en Cornouaille où les populations des 60 ans et plus sont passées de 22 % en 1975 à 30 % en 2013.



Sources : Insee, RP2013 exploitations principales

Selon les projections démographiques Omphale de l'INSEE à l'horizon 2050, cette tendance pourrait s'amplifier. Dans le département, le scénario central projette une part des 60 ans et plus qui passerait de 20 % à 31 % en 2050. Ce serait la seule tranche d'âge à progresser en Cornouaille et dans le département.

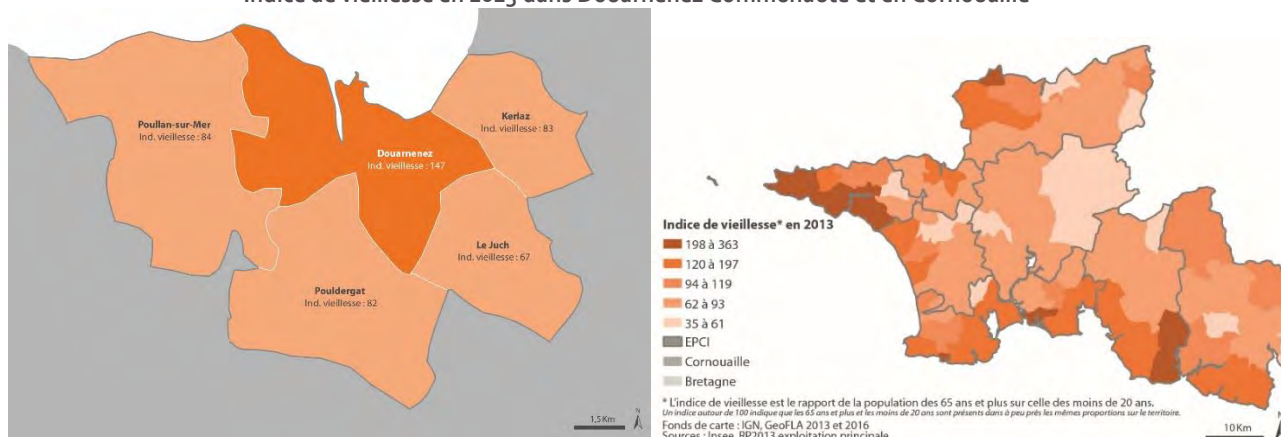
Ce phénomène est un enjeu pour le territoire et notamment pour la politique de l'habitat. En effet, les besoins et l'adaptation des logements qui en découlent sont à prendre en compte et à anticiper dès à présent pour les besoins de demain.

1) Un indice de vieillesse élevé, particulièrement à Douarnenez.

L'indice de vieillesse est le rapport de la population des 65 ans et plus sur celle des moins de 20 ans. Un indice autour de 100 indique que les 65 ans et plus et les moins de 20 ans sont présents dans à peu près les mêmes proportions sur le territoire. Plus l'indice est faible, plus le rapport est favorable aux jeunes. Plus il est élevé, plus il est favorable aux personnes âgées.

Avec un indice de vieillesse de 129, Douarnenez Communauté dispose d'un indice supérieur à celui de la Cornouaille (103). La ville centre détient l'indice le plus élevé avec un niveau de 147. Kerlaz, Poullan-sur-Mer et Pouldergat enregistrent des valeurs équivalentes (82- 84), tandis que le Juch a le plus faible (67).

Indice de vieillesse en 2013 dans Douarnenez Communauté et en Cornouaille

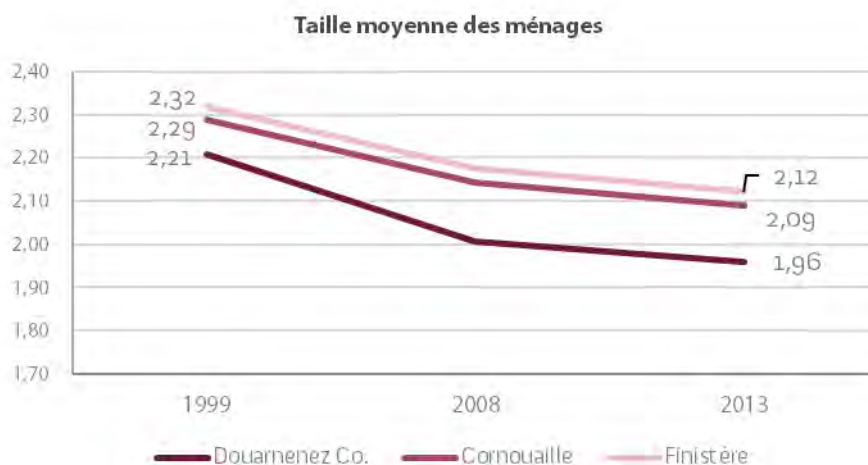


Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements - RP2008 et RP2013 exploitations principales

C. Une réduction de la taille des ménages

Parallèlement au vieillissement de la population, la taille des ménages tend à se réduire. En 2013, le territoire compte 9 500 ménages pour une population des ménages de 18 000 habitants, soit une taille moyenne des ménages de 1,96 personnes. La taille des ménages, au sein de Douarnenez Communauté, est inférieure à celle de la Cornouaille (2,09) et du Finistère (2,12).

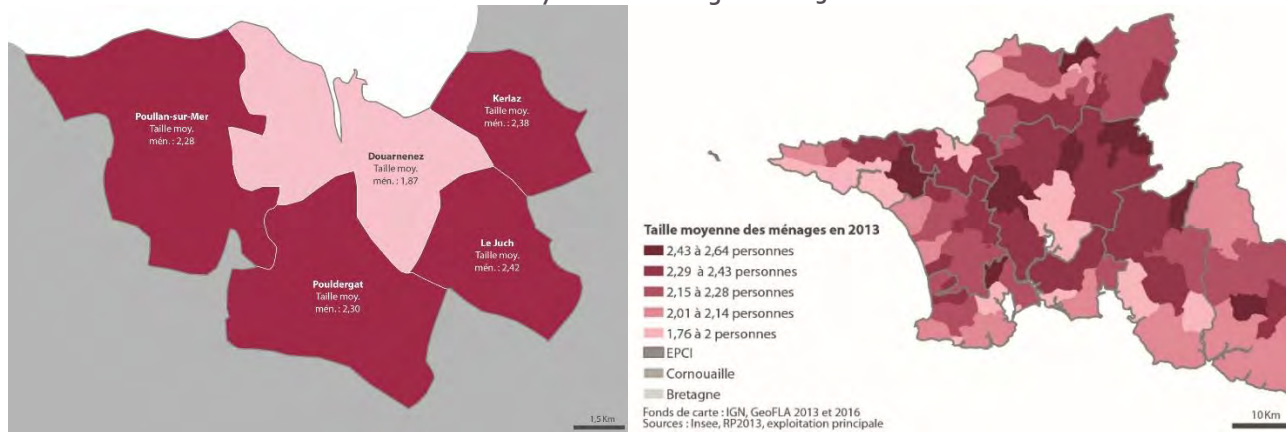
Depuis 1999, la taille des ménages s'est réduite de près de 11 %. Cette réduction est légèrement supérieure à celle de la Cornouaille et du Finistère (8,6 %). Cela est en partie lié à la représentation des ménages d'une personne à Douarnenez et au poids de la ville centre au sein de l'EPCI.



De par ses caractéristiques, Douarnenez se distingue par une taille de ménages de 1,87 personnes, les autres communes ayant une taille supérieure ou égale à 2,3 personnes par ménage.

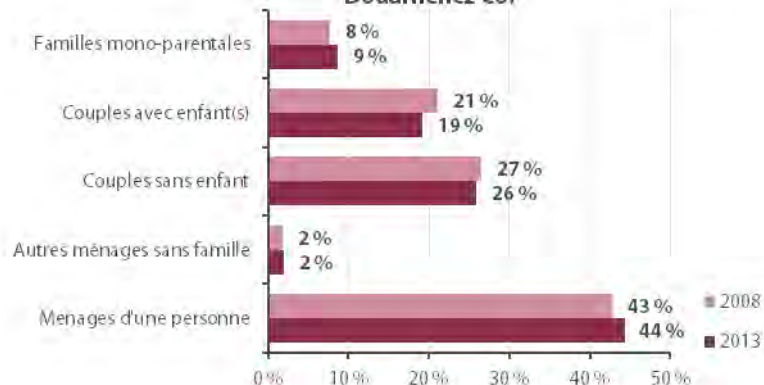
Ces éléments sont à mettre au regard de la composition familiale. En 2013, les ménages d'une personne représentent 44 % de la population (38 % en Cornouaille) et cette part a progressé depuis 2008. Dans le même temps, la part des couples avec ou sans enfants a diminué. Ces évolutions de la structure familiale mettent en évidence la réduction de la taille des ménages sur le territoire.

Taille moyenne des ménages en 2013



Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements - RP2008 et RP2013 exploitations principales

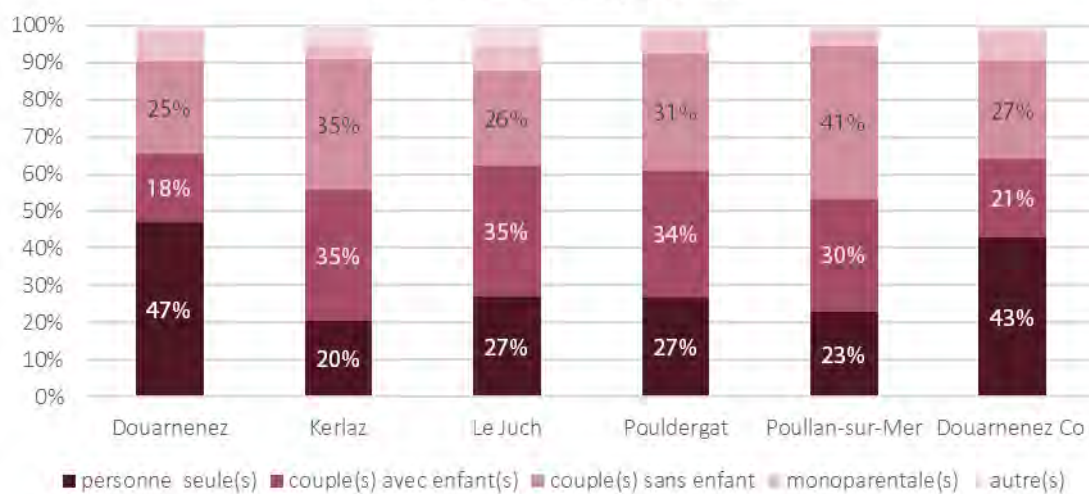
Structure familiale des ménages en 2008 et 2013 à Douarnenez Co.



Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales

La composition des ménages diffère selon les communes. Douarnenez est constituée pour près de la moitié de ménages d'une personne. Poullan-sur-Mer dispose d'une plus forte représentation de couples (41%) tandis que Kerlaz, Le Juch et Pouldergat comptent un peu plus d'un tiers de couple avec enfants.

Composition des ménages en 2013



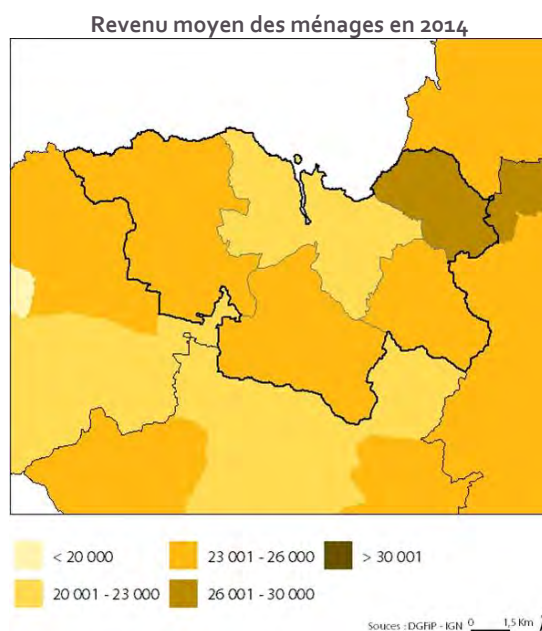
Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales

D. Un niveau de revenus peu élevé

Avec 22 240 €, le **revenu moyen des ménages**, à Douarnenez Communauté est inférieur à celui des EPCI bretons de moins de 20 000 habitants (22 250 €), au niveau départemental (24 500 €) et régional (24 900 €).

Depuis 2011, les revenus progressent (+3,2 %) mais à un rythme deux fois moins important que dans les territoires de taille similaire (+ 6,2 %).

Au sein de Douarnenez Communauté, le revenu moyen varie de 28 500 € à Kerlaz, le plus élevé, à 20 700 € à Douarnenez. Au Juch et à Pouldergat, le niveau est de l'ordre de 22 500 € et 23 900 € à Poullan-sur-Mer.

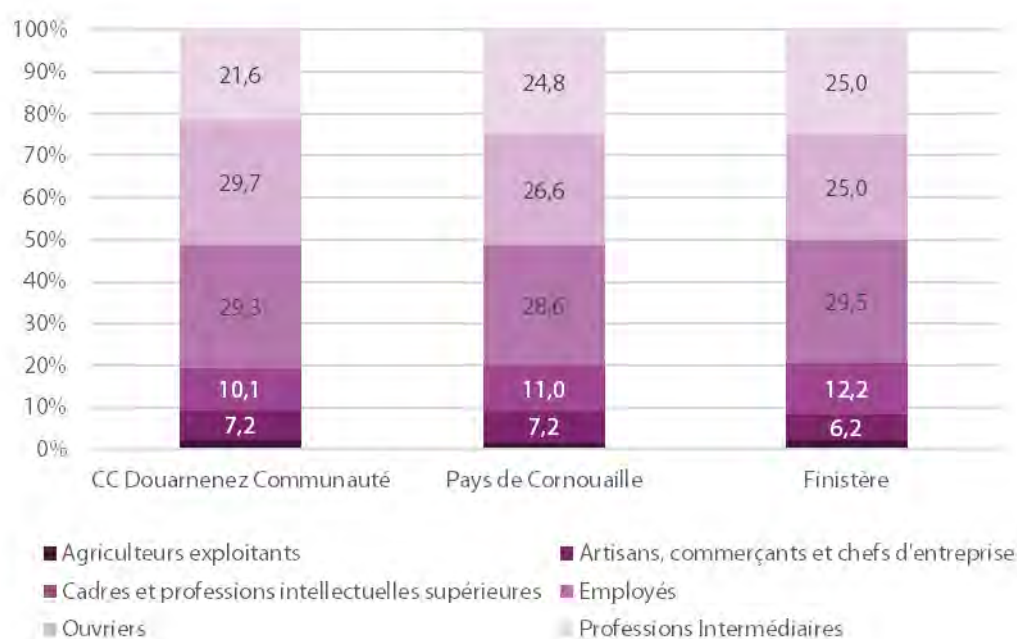


Source : DGFIP IGN

Ces écarts sont notamment liés à la représentation des catégories socio-professionnelles des actifs au sein des communes.

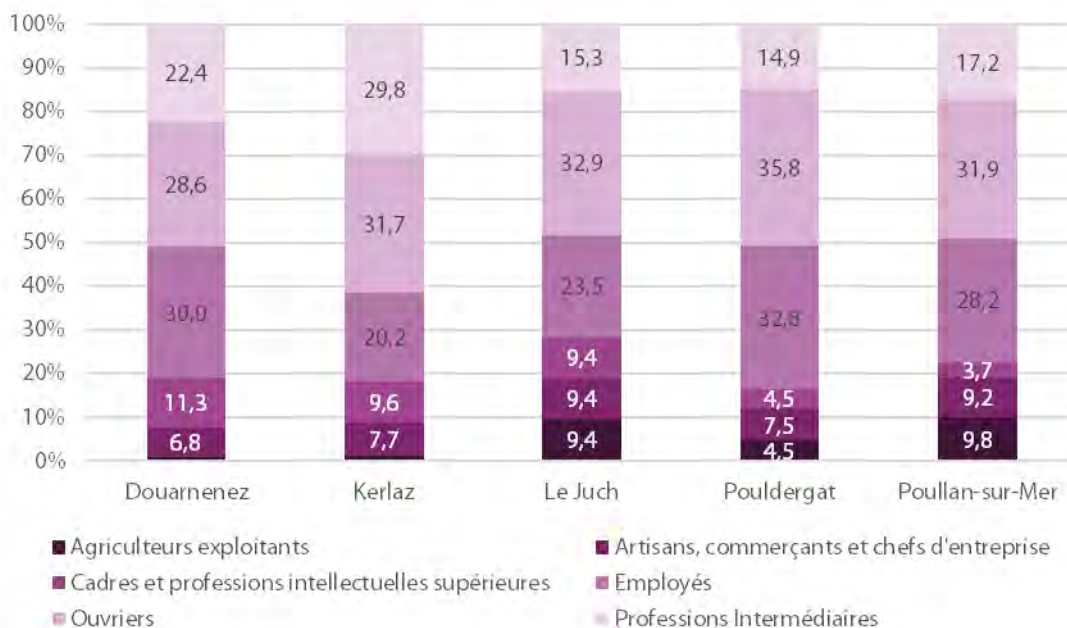
Douarnenez Communauté se caractérise, par rapport à la Cornouaille par une plus forte représentation des ouvriers (29,7%) et des employés (29,3%). A l'inverse, les cadres et les professions intermédiaires sont moins représentés.

Répartition de catégories socio-professionnelles des actifs en 2013



Deux communes se distinguent par une plus forte représentation d'agriculteurs : Le Juch et Poullan-sur-Mer (9,5 % des actifs contre 2,2 % dans Dz Co). A Pouldergat, les ouvriers et les employés sont les plus représentés. A l'inverse, les professions intermédiaires sont plus présentes à Kerlaz (29,8 %).

Répartition de catégories socio-professionnelles des actifs en 2013



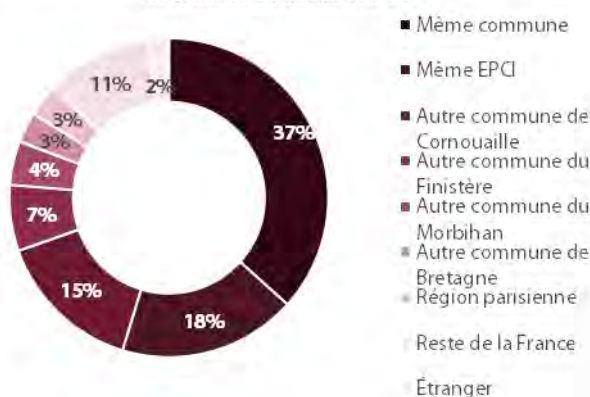
E. Des emménagés représentés à 70 % par des familles

Entre 2013 et 2014, un peu plus de 2 000 personnes ont déménagé au sein de Douarnenez Communauté ou sont venus s'installer sur le territoire.

- Le profil des emménagés récents à Douarnenez Communauté

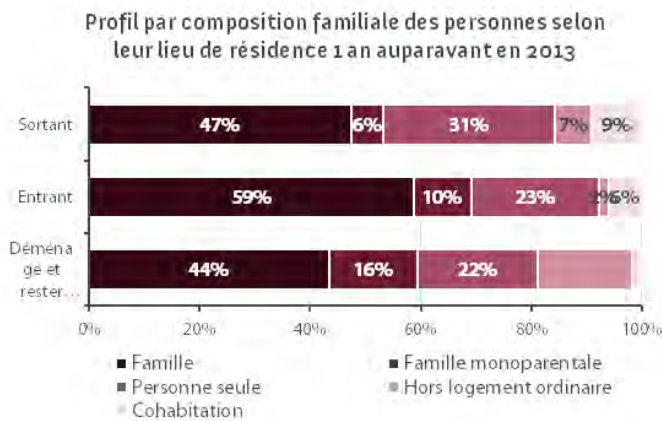
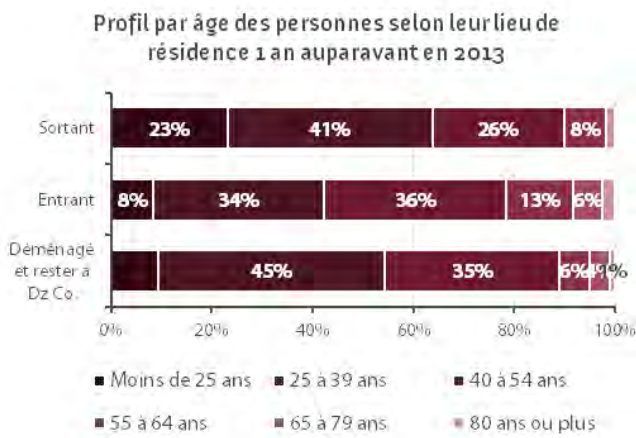
Parmi ces ménages, plus de la moitié (55%) était déjà présente au sein du territoire. 15 % venaient de Cornouaille, 15 % d'une autre commune de Bretagne, 3 % de la région parisienne et 11 % du reste de la France et de l'étranger.

Lieu de résidence 1 an auparavant (en 2013) des habitants Douarnenez Co.



La moitié des ménages emménagés récents est locataire du parc privé. Plus d'un tiers sont âgé de 40 à 54 ans (36%).

Le logement convoité est à 51 % une maison individuelle, contre 44 % pour « les locaux ». Ces ménages sont à 70 % des familles dont 10 % des monoparentales. Parmi eux, seuls 21 % sont des ouvriers, contre 37 % au sein des emménagés originaires du territoire.



La forte représentativité des locataires dans les emménagés récents est un élément important à prendre en compte car l'offre locative privée, de par sa qualité et sa quantité, constitue l'une des premières « portes d'entrée » des nouveaux arrivants sur le territoire. La diversité de l'offre proposée va leur permettre d'évoluer dans leur parcours résidentiel en tant que locataire ou propriétaire au sein des communes de l'EPCI.

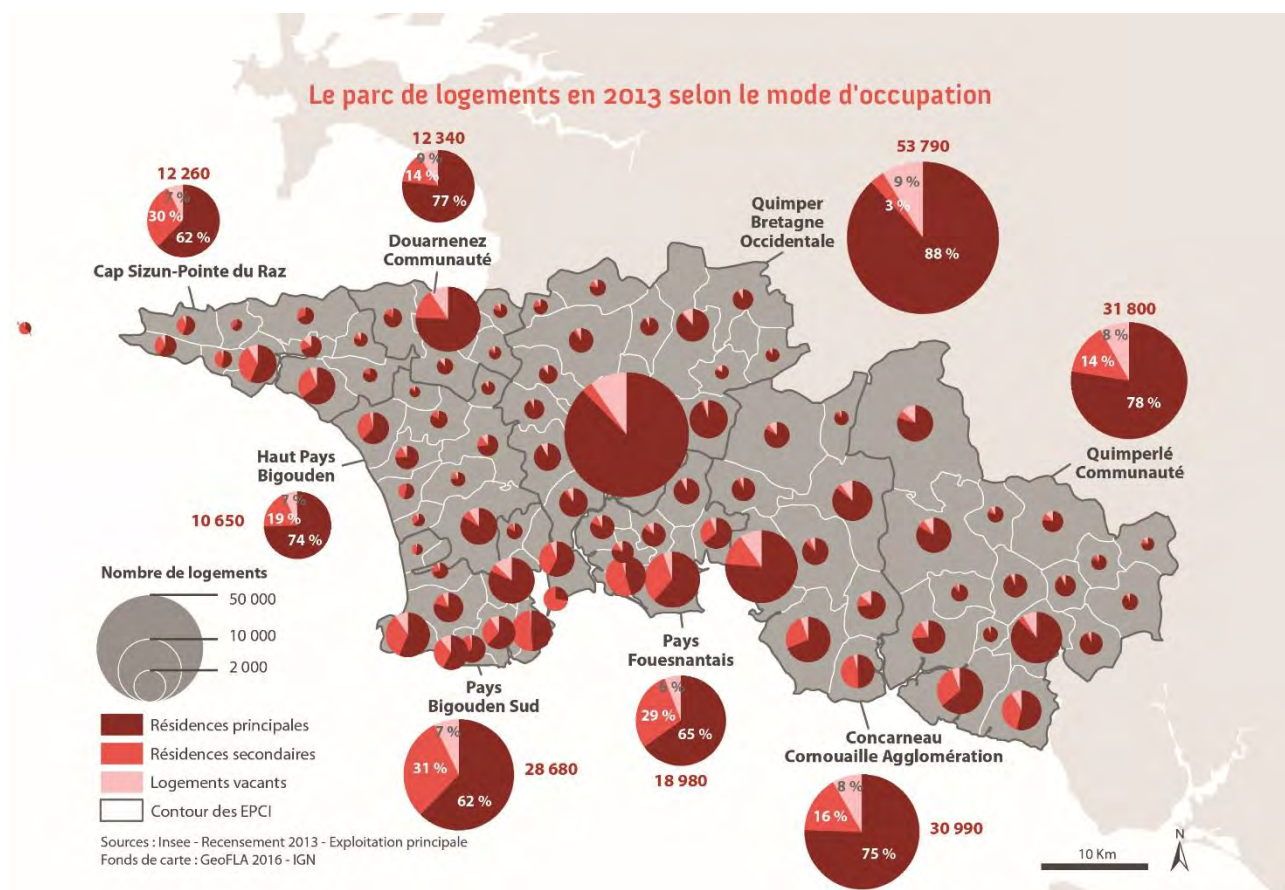
SYNTHESE

- Une augmentation du solde migratoire favorable à l'atténuation du déclin démographique présent depuis de nombreuses années
- Un revenu moyen qualifié de modeste et en faible évolution
- La ville centre caractérisée par la taille réduite de ses ménages et un indice de vieillesse
- La moitié des nouveaux arrivants constituée de locataires.

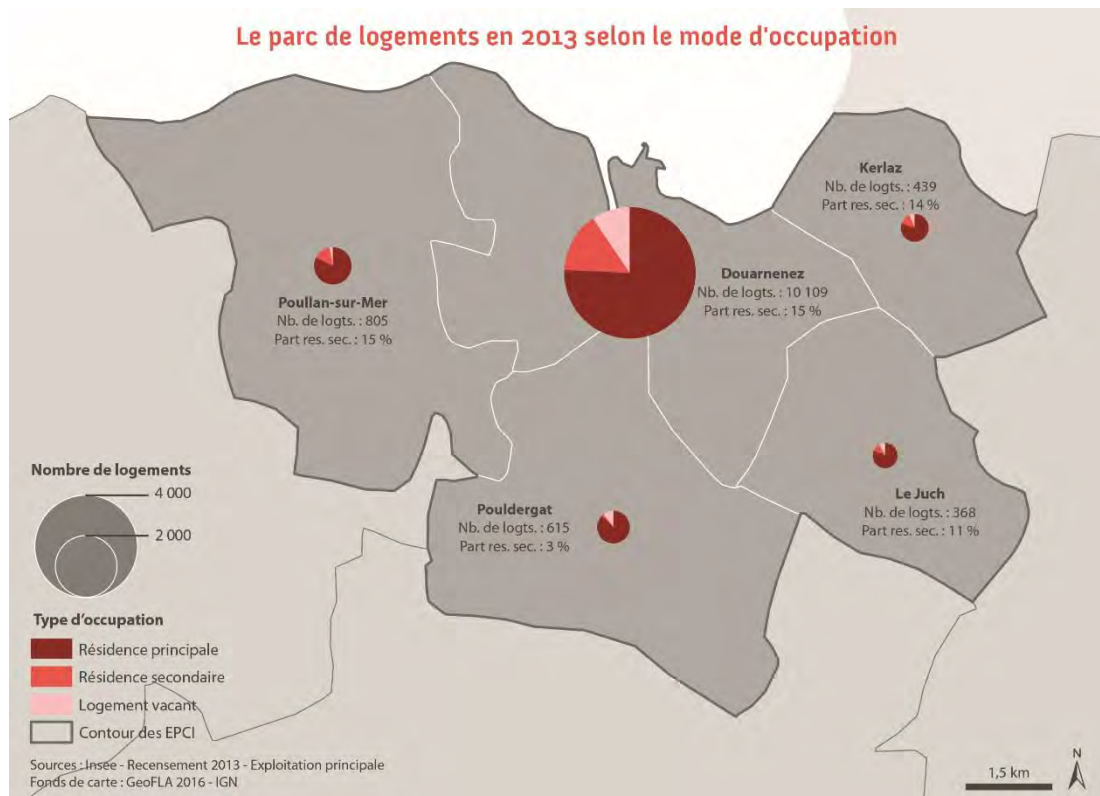
L'OFFRE ET LA RÉPARTITION DU PARC DE LOGEMENTS

A. Une prédominance des résidences principales, y compris sur le littoral.

Douarnenez Communauté dispose d'un parc de **12 340 logements**, soit **6 % du parc cornouaillais**, en 2013. Ce parc est composé d'une **majorité de résidences principales (77 %)** et de 14 % de résidences secondaires. En tant que territoire littoral, ces résidences sont peu représentées comparativement à d'autres EPCI cornouaillais. Certains EPCI tels le Cap Sizun-Pointe du Raz, le Pays Bigouden Sud ou le Pays Fouesnantais disposent de part pouvant atteindre un tiers des logements.

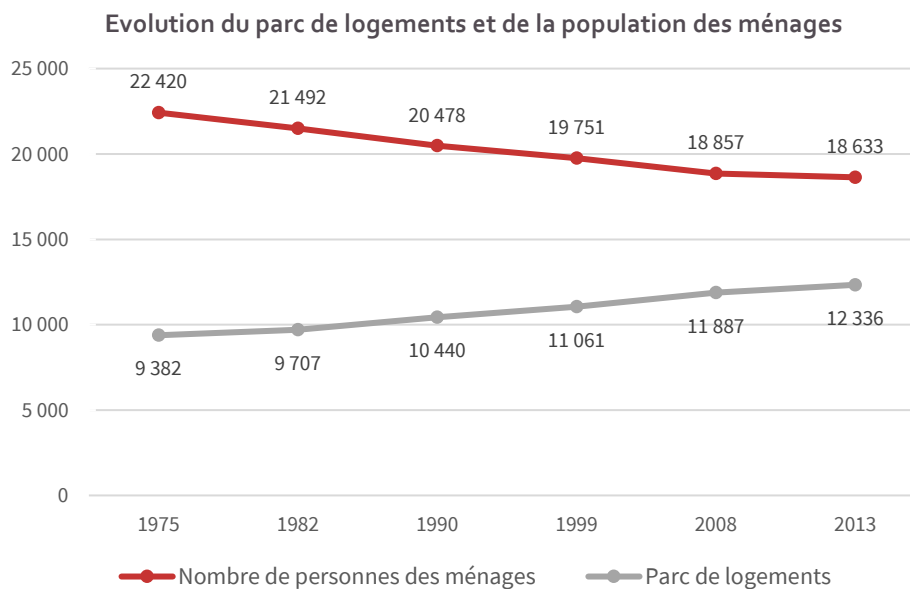


A l'image de la répartition de la population, Douarnenez concentre à elle seule, **10 110 logements**, soit **82 % du parc (77 % de la population)**. Poullan-sur-Mer constitue le second pôle de logements avec un peu plus 800 logements (7 %). Il est suivi par la commune de Pouldergat avec 615 logements (5 %). Les communes de Kerlaz et Le Juch représentent 4 et 3 % du parc.



B. Une dynamique de progression du parc opposée à celle des ménages

Ce parc a poursuivi une croissance de + 0,7 % par an (+ 450 logements) entre 2008 et 2013, soit un rythme légèrement supérieur à celui de la Cornouaille et du département (+ 0,6 %). A l'inverse de la population des ménages, le parc de logements ne cesse de progresser depuis 1968. La progression la plus importante a été entre 1968 et 1975 : +1,1 % avec un net ralentissement entre 1975 et 1982. Depuis 1982, la croissance a oscillé entre 0,6 % et 0,9 %.



Source : Insee Recensement 1968-2013

Logements	Taux d'évolution annuel		
	1990-1999	1999-2008	2008-2013
Douarnenez	0,6%	0,6%	0,7%
Le Juch	1,8%	1,1%	2,6%
Kerlaz	0,7%	1,3%	0,4%
Pouldergat	1,1%	1,0%	1,1%
Poullan-sur-Mer	0,4%	2,3%	-0,2%
Dz Co	0,6%	0,8%	0,7%
Cornouaille	1,0%	0,4%	0,6%
Finistère	0,9%	0,4%	0,6%
Bretagne	1,2%	0,4%	0,7%

Source : Insee Recensement 2013

Depuis 1990, Douarnenez et Poullan-sur-Mer connaissent une stabilité de leur rythme d'évolution annuel avec respectivement 0,7 % et 1,1 %. Les trois autres communes enregistrent des évolutions plus marquées en fonction des périodes de production. Depuis 2008, Le Juch et Pouldergat ont réalisé des opérations de lotissements notamment communaux qui ont permis de développer le parc. A Pouldergat, cette opération a créé une douzaine de logements en 2008 et 9 logements au Juch, en 2012.

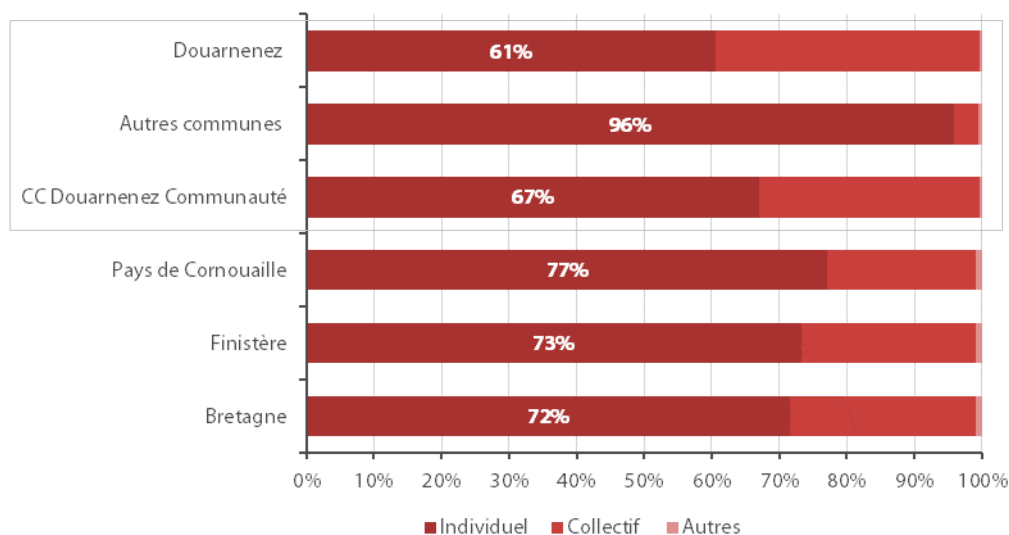
Poullan-sur-Mer a également créé un lotissement en 2014 (dates non prises en compte dans le tableau).

C. Une prédominance de la maison individuelle, à l'exception de Douarnenez

Le parc de logements est majoritairement constitué de maisons individuelles (67 %), soit une part moindre par rapport à la Cornouaille (77 %). Cette situation est liée à la forte représentativité des appartements dans le parc de Douarnenez (39 %) tandis que l'individuel atteint une part de 96 % dans les autres communes.

Le graphique, ci-dessous, souligne la singularité du parc de Douarnenez par rapport aux autres communes.

Répartition des parcs de logements en 2013

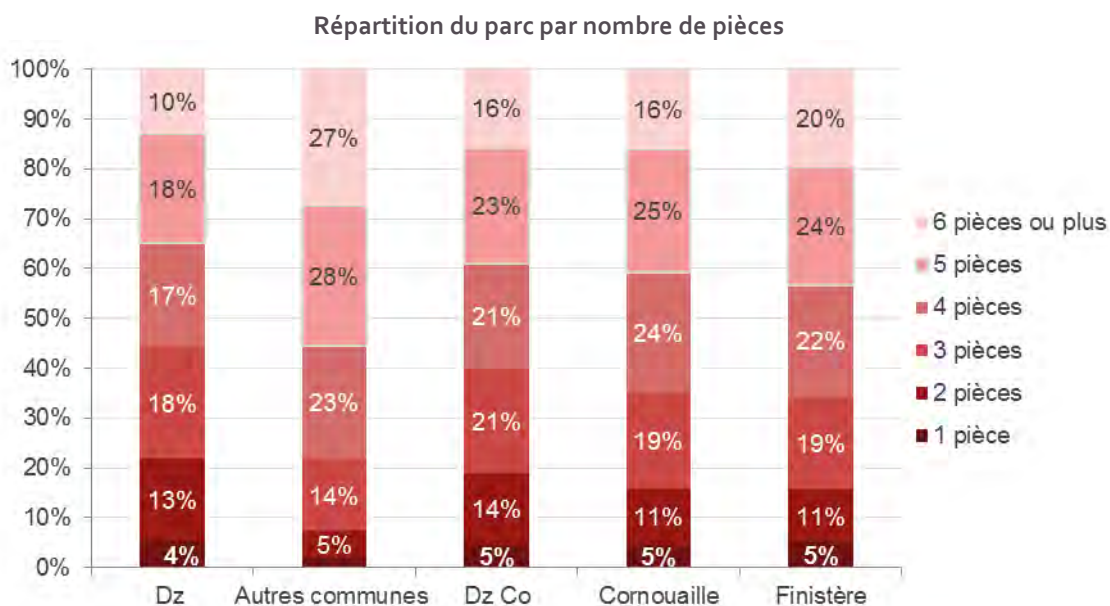


Source : INSEE, Recensement de la population, Exploitations principales 2013

Cette singularité est également perceptible dans la typologie des logements.

Douarnenez, en tant que ville centre, dispose d'une part plus importante de petits logements (1 et 2 pièces, 17 %) contre 6 % dans les autres communes. Les 3 et 5 pièces constituent la part la plus élevée avec 36 %, tandis que les grands logements « 5 - 6 pièces et plus » ne sont qu'à 10 %. Ce sont cependant, les plus représentés dans le reste du territoire. Ces représentations mettent en évidence la forte dichotomie entre la ville centre et le reste des communes.

Des écarts existent également entre Douarnenez Communauté et la Cornouaille notamment sur les petits logements (2 pièces et 4 pièces)



Source : FILOCOM 2013

D. Un parc de logements vacants en progression et dont un tiers appartient à des personnes de plus de 75 ans

En matière de vacance, plusieurs sources de données existent : deux sources sont utilisées dans ce diagnostic :

Les données de l'INSEE qui définissent la vacance comme un logement inoccupé se trouvant dans l'une des situations suivantes :

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

La seconde source de données est **le Fichier FILOCOM** qui définit un logement vacant comme un logement qui n'est pas habité au 1er janvier, vide de meuble, qui n'est pas habité et pas assujetti à la taxe d'habitation. La vacance dans FILOCOM est, pour des raisons fiscales, surestimée. Ce fichier détaille et précise les informations sur le logement (date de construction, durée de la vacance) que ne permet pas le fichier de l'INSEE.

En 2015, les logements vacants représentent 1 130 habitations, soit 8,8 % du parc selon les données de FILOCOM. Cette valeur est légèrement supérieure à la moyenne cornouaillaise.

	Vacance en 2015	
	Nombre	%
Douarnenez	983	9,3%
Le Juch	28	7,4%
Kerlaz	28	6,6%
Pouldergat	53	8,4%
Poullan-sur-Mer	35	4,3%
Dz Co	1127	8,8%
Cornouaille	16 481	8,1%
Finistère	45 429	8,5%
Bretagne	157 024	8,3%

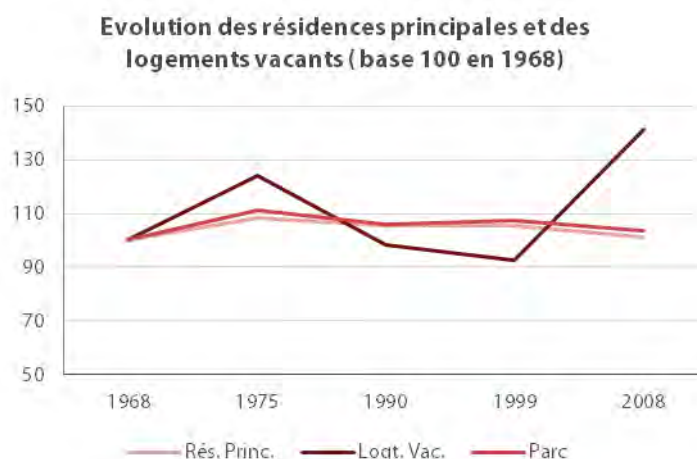
Source FILOCOM 2015

En termes de répartition, la vacance est principalement présente à Douarnenez (87 % du parc vacant de Dz Co.).

Au sein du territoire et en dehors de la ville centre, la part des logements vacants varie que l'on se situe à Poullan –sur-Mer (4,3 %) ou à Pouldergat avec une part deux fois plus importante (9,3 %).

La mise en perspective de l'évolution des différents parcs met en évidence la forte variation de la vacance (graphique ci-dessous). L'évolution comparée des résidences principales et des logements vacants, avec une base 100 en 1968, présente une nette progression de la vacance depuis 1999, alors qu'elle avait régressé entre 1975 et 1999.

Cette progression récente de la vacance, constatée également en Bretagne, a fait l'objet d'une publication de l'INSEE intitulée « Plus de population à loger et plus de logements vacants : un paradoxe breton ». Parmi les éléments évoqués, celui de la mobilité croissante des ménages et de l'inadéquation entre les aspirations des ménages et la localisation ou la nature des logements disponibles.

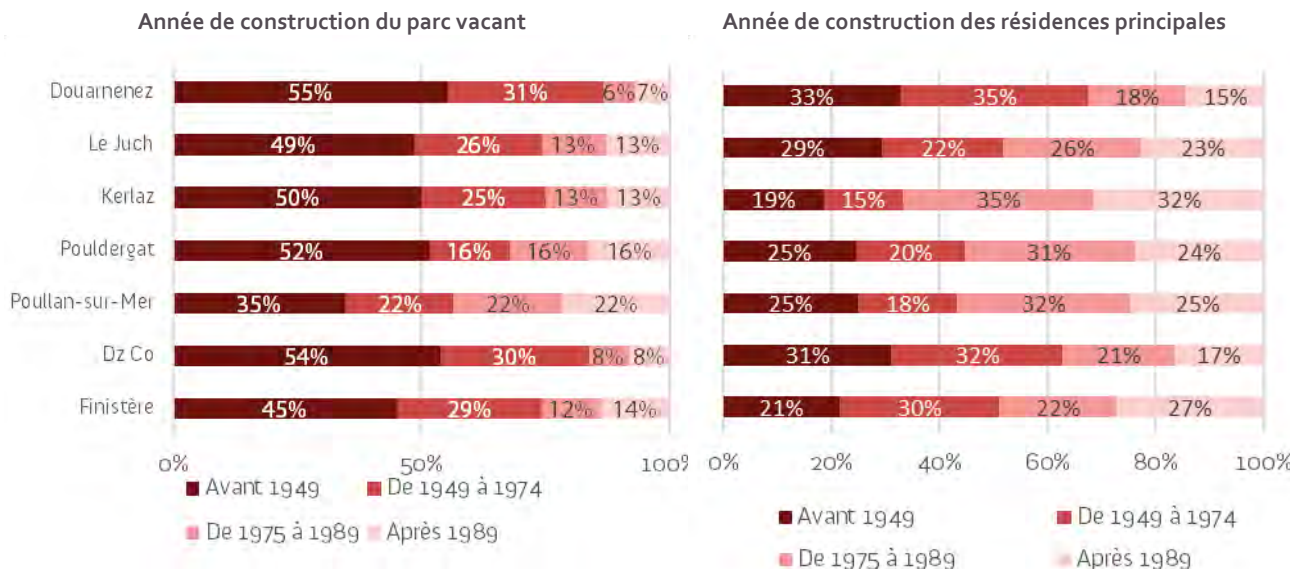


Source : INSEE, Recensement de la population, RP 2013-

Un logement vacant sur deux date d'avant 1949

Le parc se caractérise par son ancienneté. La moitié des logements vacants sont les logements construits avant 1949. L'ancienneté du parc vacant est constatée dans la grande majorité des communes, notamment à Kerlaz et peu à Poullan-sur-Mer.

L'ancienneté du parc de logement vacant est une problématique à souligner pour le territoire.



Source : FILOCOM 2015

30% des logements vacants appartiennent à des personnes de plus de 75 ans

Un autre élément à prendre en compte est l'âge des propriétaires de ces logements: **1/3 sont âgés de 75 ans et plus**. Dans le cadre des interventions de la collectivité, il est important d'anticiper des évolutions à venir, telles que les ventes, les changements de propriétaires au sein de ce parc.

Des situations pouvant relever de la requalification

Parmi ces logements vacants, **115 logements relèvent d'un classement cadastral de niveaux 7 et 8 soit un niveau d'état du logement « supposé » médiocre à très médiocre**. Ce niveau est supposé car les classements cadastraux n'ont pas été remis à jour depuis les années 70 et ont pu faire l'objet de travaux d'amélioration ou de requalification. Néanmoins, cela fournit une indication sur l'état des logements. Le plus gros volume est situé à Douarnenez avec 95 logements vacants.

Un tiers de la vacance depuis plus de 3 ans

L'analyse de la vacance doit prendre en compte la durée de celle-ci car on distingue deux types :

La vacance dite conjoncturelle en attente d'un acheteur et la vacance structurelle de plus longue durée. En effet, la première est nécessaire au bon fonctionnement du marché du logement, car elle permet sa fluidité tandis que la vacance structurelle est plus problématique car plus difficile à enrayer.

Cette durée dépend étroitement des conditions du marché. Plus il est tendu (demande supérieure à l'offre, donc prix élevés), plus elle se raccourcit.

	Durée de la vacance				Total
	Moins de 3 ans	%	Plus de 3 ans	%	
Douarnenez	674	69%	309	31%	983
Le Juch	S		S		28
Kerlaz	S		S		28
Pouldergat	27	51%	26	49%	53
Poullan-sur-Mer	19	54%	16	46%	35
Dz Co	751	67%	376	33%	1127
Comouaille	10 677	65%	5 804	35%	16 481
Finistère	30 036	66%	15 393	34%	45 429
Bretagne	106 011	68%	51 011	32%	157 024

(Source : Filocom 2015)

En termes de volumes, la vacance de longue durée (+ de 3 ans) représente 376 logements, soit 33 % du parc vacant. Ces logements sont souvent ceux qui constituent le noyau dur de la vacance et pour lesquels l'action de la collectivité doit parfois être plus conséquente.

Les dispositifs développés localement

L'office public Douarnenez Habitat expérimente, depuis 2017, le bail à réhabilitation. Ce dispositif permet aux propriétaires de logements (appartements, maisons) en mauvais état de les faire réhabiliter sans en assurer la gestion, par un organisme (personne morale) qui les mettra ensuite en location à des personnes défavorisées.

C'est un contrat par lequel Douarnenez Habitat s'engage à réaliser dans un délai déterminé des travaux d'amélioration sur le logement du propriétaire et à le conserver en bon état en vue de le louer à usage d'habitation pendant la durée du bail (de 12 à 25 ans).

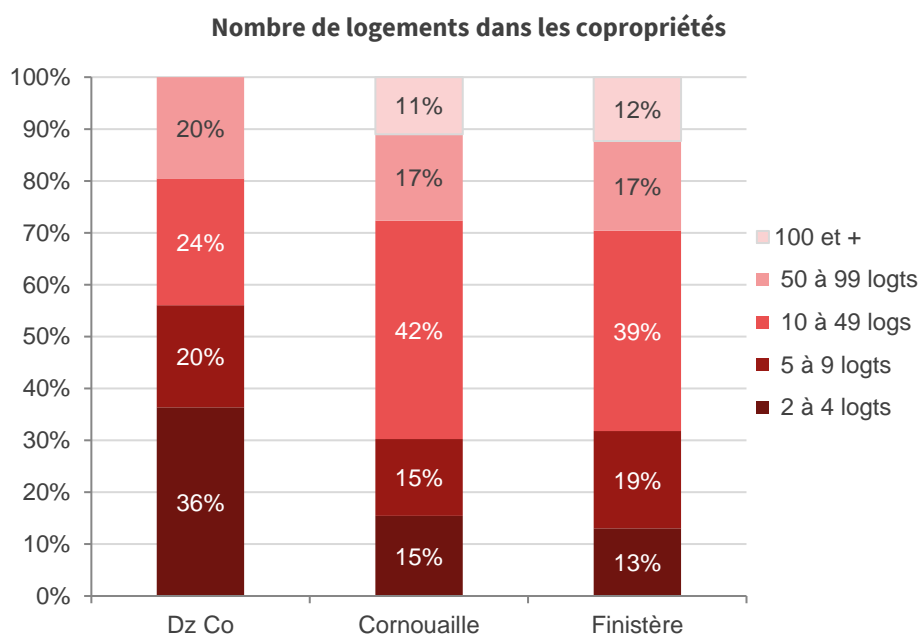
Ce bail apporte une solution aux propriétaires de logements vétustes qui ne peuvent faire face aux travaux de rénovation. A l'issue du bail, le propriétaire récupère son bien en bon état.

Cette expérience est menée à Douarnenez. Une dizaine de dossiers sont actuellement à l'étude par l'office. Il n'y a à ce jour pas de critères de sélection en dehors de la faisabilité technique de l'opération. Il n'est pas exclu de cibler certains types de biens.

Parallèlement, les communes, avec les outils fiscaux, travaillent également sur cette problématique de la vacance. Douarnenez, Pouldergat et Le Juch ont mis en place la taxe d'habitation sur les logements vacants. Cette taxe a notamment permis d'accélérer la vente de certains biens vacants à Pouldergat.

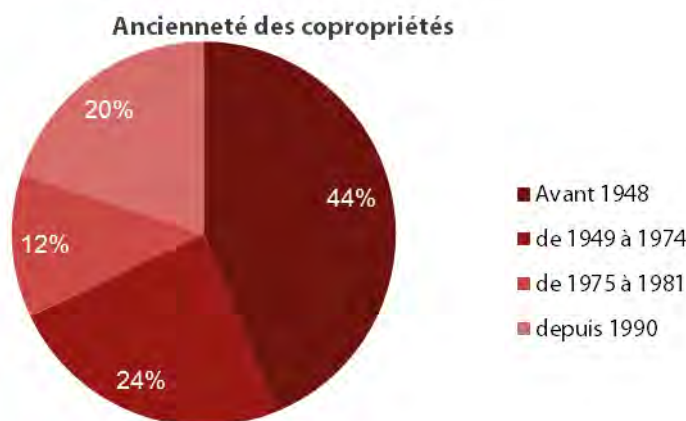
E. Des copropriétés concentrées et de petite taille

En 2013, Douarnenez Communauté compte 2 124 logements en copropriétés, dont près de la totalité dans la ville de Douarnenez (99 %). **Les petites copropriétés de 2 à 4 logements y sont fortement représentées ; deux fois plus qu'en Cornouaille et dans le Finistère.** Parallèlement, les copropriétés de 10 à 49 logements ne représentent qu'un quart de celles-ci contre 42 % en Cornouaille



Source : Filocom 2013

Les périodes de construction de ces copropriétés mettent en évidence leur l'ancienneté. **44% d'entre elles ont été construites avant 1944**, ce qui correspond à une période de construction où il n'y avait pas de réglementations thermiques.



Source : Filocom 2013

De par ses caractéristiques et le profil de leur propriétaire, le parc connaît des problématiques spécifiques. Dans le cadre de l'évaluation de la fragilité des copropriétés, l'Anah a mis en place un outil statistique d'aide au pré-repérage qui prend la forme de deux fichiers de données fiscales qui offre la possibilité de :

- localiser les copropriétés repérées à l'échelle cadastrale
- connaître les principales caractéristiques des copropriétés
- hiérarchiser des périmètres repérés en fonction du degré de fragilité de la copropriété (familles B, C, D)

Le degré de fragilité est précisé dans les termes suivants :

- Famille B = parc de copropriétés peu fragiles. Il convient de surveiller ou d'aider ce parc en amont, avant que les signes repérés ne le fassent basculer vers de plus amples difficultés
- Famille C = parc de copropriétés en cours de basculement vers la difficulté
- Famille D = parc de copropriétés à forte présomption de difficultés

Nombre de copropriétés	Appréciation des critères de difficultés en 2013		
	Famille B	Famille C	Famille D
Dz Co.	125	58	68

Source : ANAH 2013

Ce classement par familles de difficultés résulte du croisement d'un certain nombre de critères : classement cadastral, solvabilité des propriétaires, vacance > à 3 ans, situation socio-économique des occupants. Cet outil est mis à disposition afin d'aider les collectivités à appréhender cette problématique et à faire naître des politiques préventives.

Au sein de Douarnenez Communauté, 251 copropriétés ont été identifiées, en 2013. Selon ce classement, 58 sont en cours de basculement vers la difficulté (Famille C) et 68 sont à forte présomption de difficultés (famille D). Parmi cette identification, la majorité des copropriétés sont à Douarnenez, seules deux d'entre elles sont à Pouldergat.

Une connaissance plus fine des situations grâce au registre des copropriétés.

La loi ALUR du 24 mars 2014 a instauré le registre d'immatriculation des copropriétés. Ce registre vise à recenser les copropriétés à usage d'habitat. Les données relatives aux copropriétés seront portées au registre. Elles concernent leurs identifications (localisation, physionomie, taille, âge, composition), leurs modes de gouvernance, les éventuelles procédures administratives et judiciaires qui leur sont appliquées, les informations tirées de leurs comptes annuels, ainsi que sur leurs bâtis.

Il vise à mieux connaître le parc des copropriétés et prévenir des situations de fragilisation des copropriétés (dégradation du bâti, forte consommation énergétique, difficultés financières et sociales...).

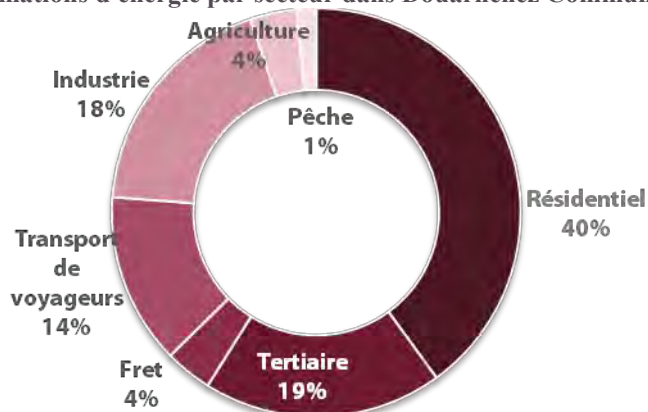
L'ensemble de copropriétés devra être immatriculé d'ici la fin de l'année 2018. A défaut d'immatriculation ou d'actualisation annuelle des données, la copropriété ne pourra pas bénéficier de subventions de l'État, de ses établissements publics (comme celles de l'Anah) ou de collectivités territoriales.

F. La qualité du parc de logement

1) L'habitat : 40 % de la consommation d'énergie

L'habitat constitue le premier domaine de consommation d'énergie à l'échelle de Douarnenez Communauté. Il correspond à 40 % de la consommation énergétique globale, soit l'équivalent de la Cornouaille (39 %) et un peu plus qu'en Bretagne (37%).

Bilan des consommations d'énergie par secteur dans Douarnenez Communauté (en MWh)

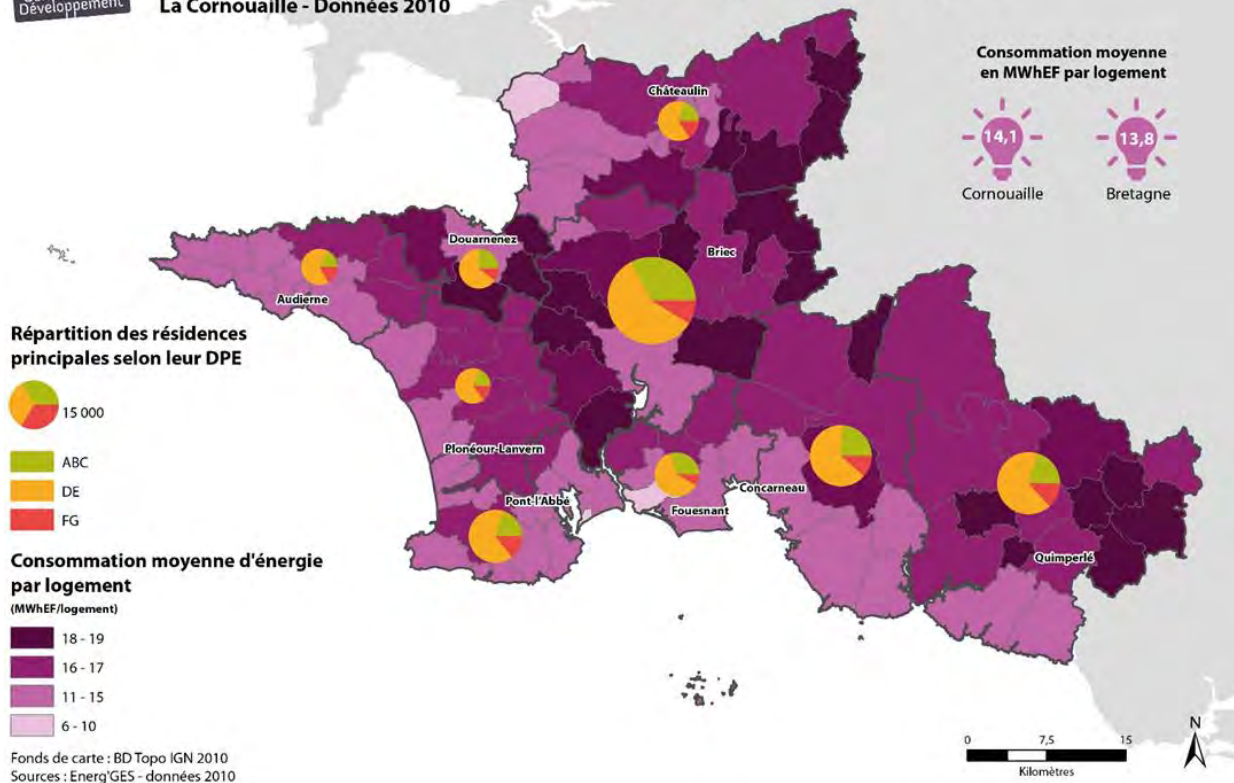


Source : Ener'GES 2010

En Cornouaille, les secteurs, dans lesquels la consommation moyenne d'énergie est la plus importante, sont les secteurs périurbains et ruraux. Au sein de Douarnenez Communauté, les communes de Kerlaz, Le Juch et Pouldergat sont les « plus consommatrices » en énergie.

Consommation moyenne d'énergie par logement (tous types)

La Cornouaille - Données 2010



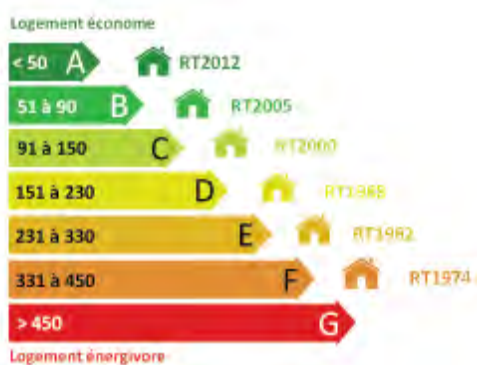
Les écarts de consommation entre les communes sont liés à deux principaux éléments :

- la typologie du parc

Le collectif est moins consommateur d'énergie, car plus compact que la maison individuelle, ce qui explique notamment le plus faible niveau de consommation à Douarnenez et les villes centres dans le reste de la Cornouaille (Quimper, Concarneau, Pont l'Abbé...)

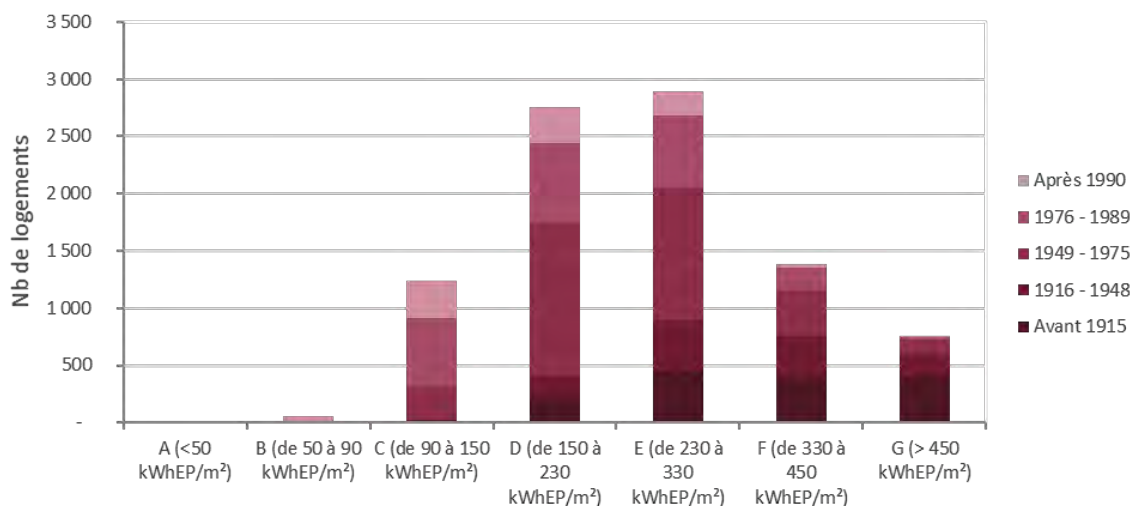
- les périodes de construction du parc.

Suite au choc pétrolier de 1974, les réglementations thermiques ont été mises en place pour la construction des bâtiments. Avant cette date, les logements n'étaient soumis à aucune réglementation et sont donc considérés comme plus énergivores.



Le graphique, ci-après, met en évidence l'âge des résidences principales avec les étiquettes de consommation énergétique. De par les évolutions des matériaux et des réglementations thermiques, le parc de logements construit dans les périodes les plus récentes dispose des étiquettes énergétiques les moins « élevées » à savoir B et C. 36 % du parc est en étiquette B ou C et 41 % en étiquette D.

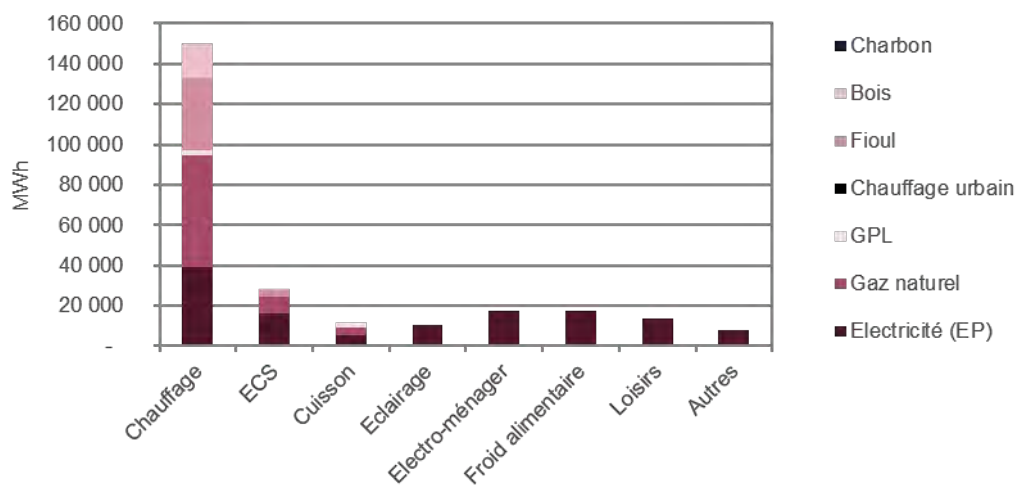
Répartition des résidences principales selon la période de construction et le DPE - Méthode "facture"



Source : Ener'GES 2010

Il est important de préciser que le chauffage est le 1^{er} poste de consommation d'énergie dans l'habitat. Il représente 69 % des consommations. Le second poste est celui de l'eau chaude sanitaire (ECS) avec 9 %.

Consommations d'énergie primaire par usage et énergie



Source : Ener'GES 2010

Les travaux d'amélioration de la qualité énergétique des résidences principales demeurent donc un poste majeur sur la réduction de la consommation énergétique pour les particuliers. Pour ce faire, Douarnenez Communauté a engagé des opérations et un soutien financier pour encourager les travaux d'amélioration du parc ancien (logement de plus de 20 ans) :

- Un Programme d'Intérêt Communautaire entre 2009 et 2012 puis une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat entre 2013 et 2017. Une nouvelle OPAH, commune avec le Cap Sizun – Pointe du Raz est actuellement en cours.
- Le dispositif de prêt bonifié à 0 % d'intérêt d'emprunt dénommé « Clé Accession ».
- L'information par l'Espace Info Energie réalisée auprès des particuliers dans le cadre de projet de construction, rénovation, changement de chauffage, équipement en énergies renouvelables. Les techniciens apportent une information pratique indépendante, objective et gratuite.

Enfin, depuis septembre 2016, la Plateforme Locale de Rénovation de l'Habitat (PLRH), Tynéo, accompagne tous les particuliers en Cornouaille, dans leur projet de rénovation. Elle a pour objectif de simplifier le parcours de rénovation, de mobiliser les professionnels, pour la réalisation de travaux de qualité et d'organiser l'offre de financement des travaux.

2) La vulnérabilité et la précarité énergétique

Ces deux notions traduisent de manière générale une difficulté voire une incapacité à chauffer correctement son logement.

La vulnérabilité énergétique est la prise en compte dans le budget des ménages de la hausse durable du coût de l'énergie. Cette approche permet d'identifier les situations fragiles qui peuvent basculer vers une précarité énergétique.

Cette notion résulte de plusieurs facteurs :

- l'ancienneté du parc : un logement construit avant toute première réglementation thermique est considéré comme plus énergivore,
- le type de chauffage utilisé : si tous les types d'énergie ont connu des augmentations ces dernières années, certains sont plus coûteux (électricité, fioul par exemple),
- le revenu des ménages : les ménages aux revenus modestes sont plus vulnérables face aux fluctuations du montant des charges liées à l'occupation du logement.

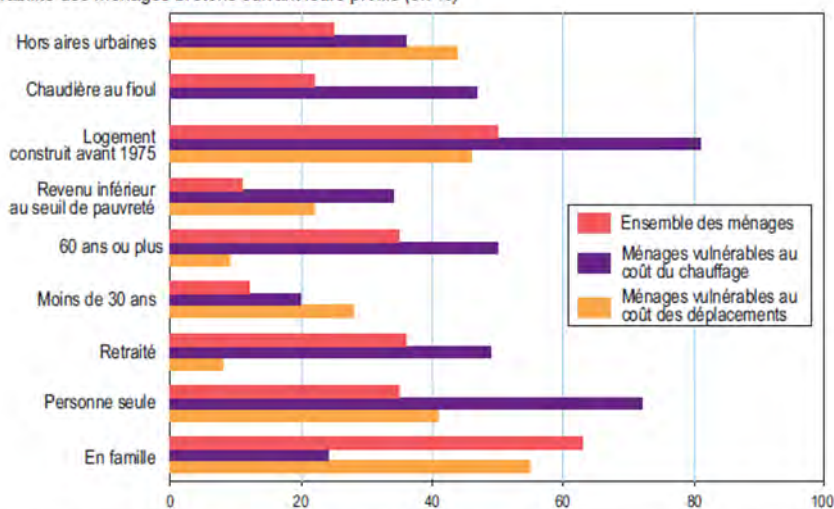
Le cumul de ces facteurs indique un potentiel de vulnérabilité énergétique lié au logement.

Selon une étude réalisée par l'INSEE, en 2015, sur la vulnérabilité énergétique en Bretagne, un quart des ménages bretons est en situation de vulnérabilité énergétique, soit 2 points au-dessus du niveau national. Cette situation est plus fréquente loin des pôles urbains sur chacun des deux postes de dépenses que sont le chauffage et les déplacements

Ainsi, la vulnérabilité énergétique liée au logement concerne près de 15 % des ménages bretons, souvent des personnes seules, jeunes ou retraitées, vivant en milieu rural. Si les coûts de l'énergie augmentaient brusquement, la part des ménages en difficulté s'étendrait rapidement aux classes moyennes.

Concernant les dépenses de chauffage : les jeunes adultes et les retraités sont les plus vulnérables. Les ménages potentiellement vulnérables pour leur budget de chauffage présentent un profil bien spécifique (figure ci-dessous). Ils sont principalement constitués de personnes vivant seules pouvant se répartir en deux grandes catégories. D'une part les moins de 30 ans, dont beaucoup ont de faibles ressources, qu'ils soient étudiants ou au chômage. D'autre part des personnes retraitées.

Vulnérabilité des ménages bretons suivant leurs profils (en %)

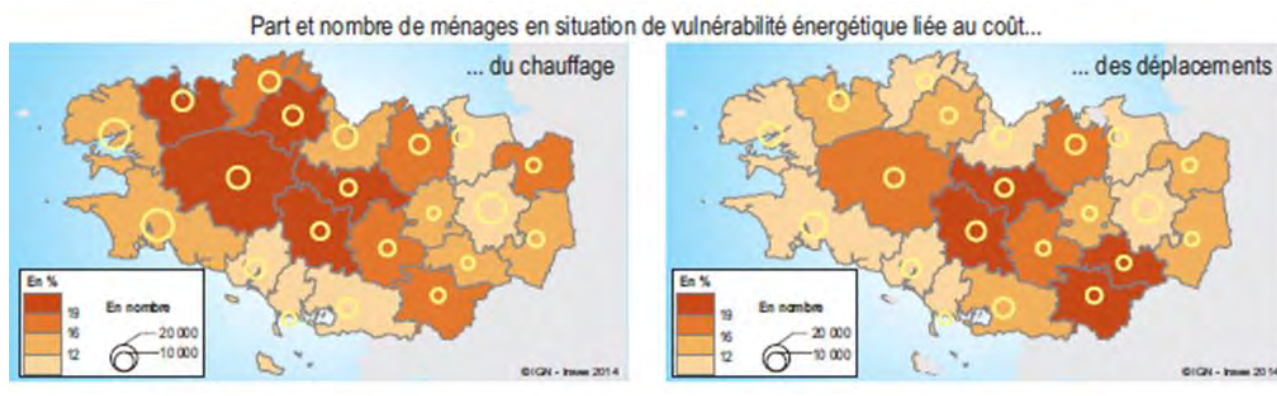


Lecture : en dehors des aires urbaines, vivent 25 % des ménages, 36 % des ménages vulnérables au coût du chauffage et 44 % des ménages vulnérables au coût des déplacements.

Sources : Insee, SOeS, Anah

Les ménages bretons dépensent en moyenne 1 220 euros par an pour le chauffage et la consommation d'eau chaude sanitaire.

Cette question de la vulnérabilité et de la précarité énergétique concerne donc peu ou prou l'ensemble des territoires bretons.



Sources : Insee, SOeS, Anah

La **précarité énergétique** est précisée dans la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Loi Grenelle 2) comme « une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat ».

La réduction de la précarité énergétique constitue un enjeu majeur de la politique énergétique du gouvernement.

Les leviers d'actions sont de deux ordres :

- traiter les causes en agissant sur la consommation, notamment au travers de la performance énergétique des logements ;
- proposer une aide au paiement de la facture énergétique pour les ménages en situation de précarité, notamment par les tarifs sociaux et, à l'issue de l'expérimentation en cours, par le chèque énergie.

Cet enjeu est un des axes d'intervention de l'OPAH commune avec le Cap Sizun-Pointe du Raz. L'étude pré-opérationnelle a **identifié un potentiel de près de 1 000 propriétaires occupants, de logements construits avant 1975, éligibles aux aides à l'amélioration énergétique de l'ANAH.**

Parallèlement dans le Finistère, le Service Départemental d'Intervention pour la Maîtrise de l'Energie, piloté par le Conseil Départemental massifie le repérage des ménages en situation de vulnérabilité énergétique. Ce repérage sera mis en place notamment dans le cadre des visites eau énergie en faveur des ménages propriétaires ou locataires et éligibles au Fonds Solidarité pour le Logement.

3) Un parc privé potentiellement indigne faiblement représenté

La notion d'habitat indigne ne recouvre pas une définition stricte. Aux termes de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions du 25 mars 2009 (art. 84), le logement indigne est constitué par les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à leur santé. Cette notion concerne l'ensemble des logements, des immeubles et des locaux insalubres, les locaux où le plomb est accessible (saturnisme), les immeubles menaçant ruine, les hôtels meublés dangereux et les habitats précaires.

Ne disposant pas de données précises sur ce parc, une méthode a été déterminée par le Ministère du logement afin d'évaluer le parc privé potentiellement indigne sur le territoire national.

Pour cela, sont retenus comme logements potentiellement indignes, les logements répondant à deux types de critères :

- l'état du logement, basé sur les catégories du classement cadastral correspondant aux logements médiocres et très médiocres, voire ordinaires,

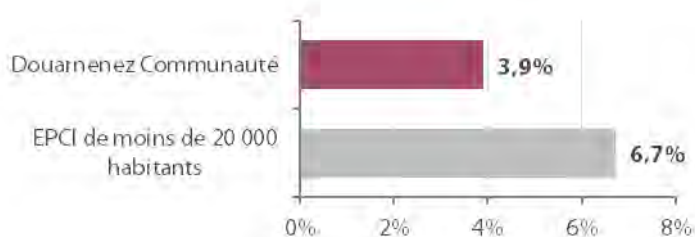
- les occupants du logement, ménages répondant à des critères de revenus eu égard aux plafonds HLM (l'habitat indigne étant souvent celui des ménages les plus démunis).

Pour prendre en compte la complexité de la lutte contre l'habitat indigne et la nécessité d'engager une action partenariale, un Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne a été créé sous l'impulsion du préfet du département en février 2011.

À l'échelle de Douarnenez Communauté, le **parc privé potentiellement indigne représente 3,9 % du parc privé** contre 6,7 % dans les collectivités de plus de 50 000 habitants et en Bretagne, 4,8 %. Ce parc est, cependant, une problématique à prendre en compte, notamment dans le centre-ville de Douarnenez.

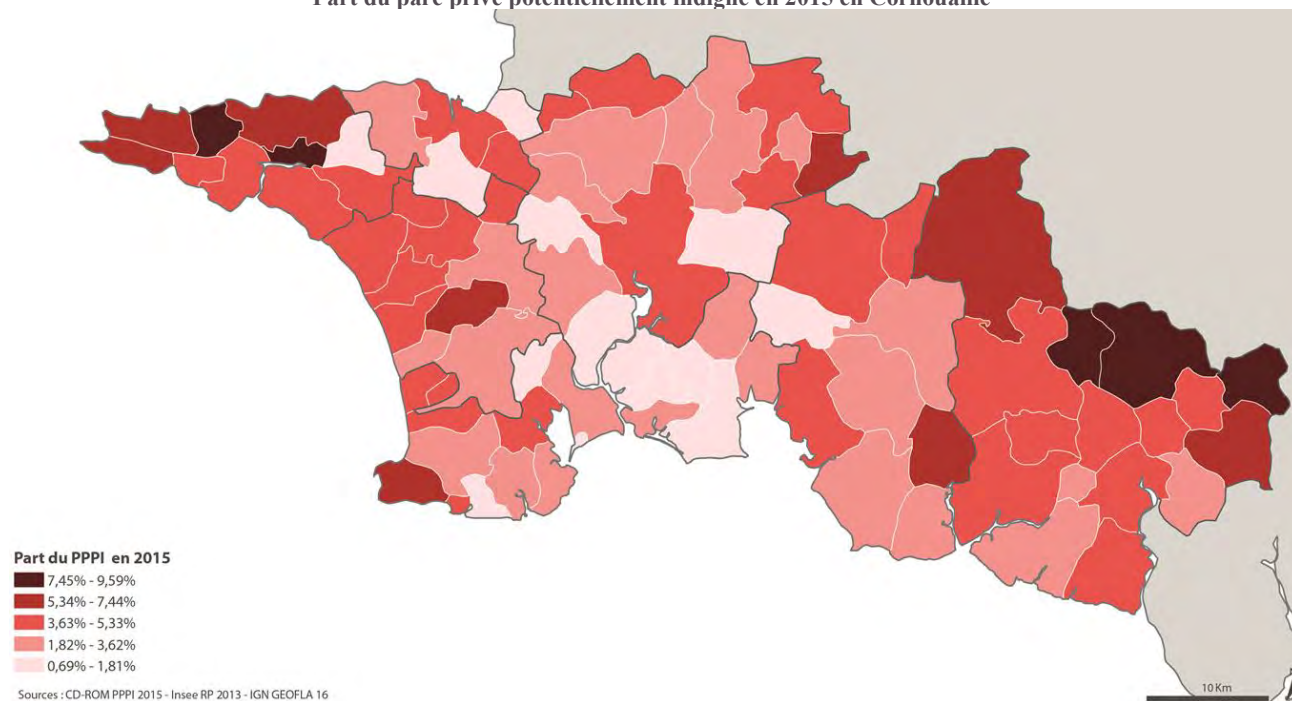
L'étude pré-opérationnelle de l'OPAH commune (Dz Communauté, Cap Sizun Point de du Raz) a mis en évidence 87 logements (50 bâtiments) qui nécessitent des travaux importants ou lourds. Près du 3/4 de ces logements sont vacants.

Part du Parc Privé Potentiellement Indigne de Dz Communauté en 2015



Source : ANAH 2015

Part du parc privé potentiellement indigne en 2015 en Cornouaille



Parallèlement à la qualité du parc, la question de la capacité financière des ménages se pose compte tenu de l'ancienneté du parc et des coûts énergétiques qu'il génère.

SYNTHESE

- Un parc en constante progression à l'inverse de la tendance démographique
- Un territoire marqué par la dichotomie de représentation du parc entre Douarnenez et le reste des communes
- Une vigilance sur la situation de la vacance compte tenu de sa progression, de l'ancienneté de ce parc et de la part des propriétaires de plus de 75 ans
- Une caractérisation des petites copropriétés (2 à 4 logements) dans la ville centre
- Une amélioration et une requalification du parc existant à renforcer
- Une qualité et un confort du parc à encourager au regard des capacités financières des occupants (précarité et vulnérabilité énergétique).

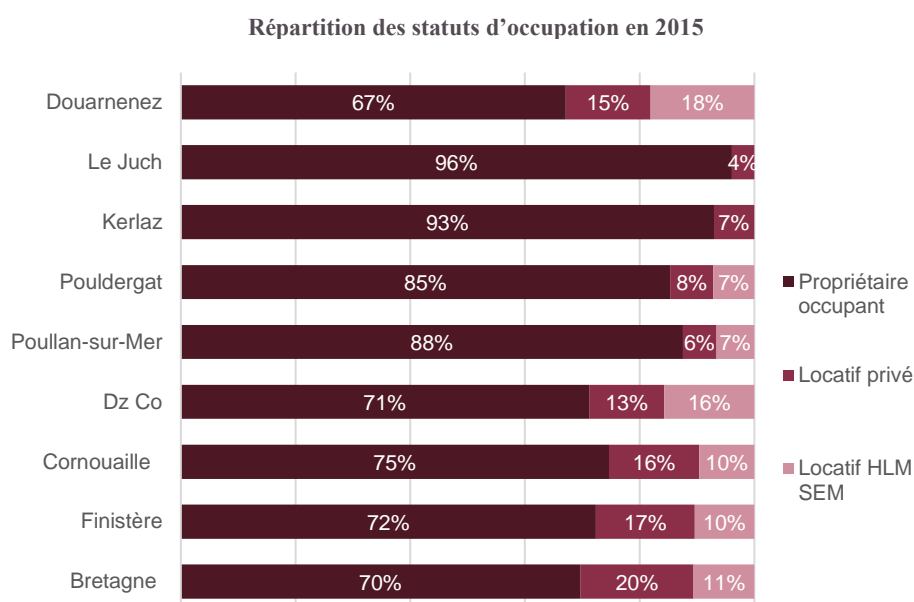
REPARTITION ET DYNAMIQUES DES PARCS LOCATIFS

A. Près d'un tiers de locataires avec une plus forte représentation des locataires HLM

En 2015, les locataires représentent 29 % des occupants des résidences principales (26 % en Cornouaille), 16 % dans le parc public et 13 % dans le parc privé. Cette situation est particulière au regard des territoires de comparaison, dans lesquels la part de locatif privé est toujours supérieure à celle du parc locatif public.

Les locataires représentent 2 770 ménages, avec une majorité localisée à Douarnenez (92 %). Poullan-sur-Mer et Pouldergat disposent respectivement de 3 % des locataires du territoire. Cette caractéristique de la répartition entre la ville-centre et le reste de la communauté impacte nécessairement les besoins en logements et la production à réaliser.

Parmi les locataires, ceux du parc public sont les plus représentés (16 % contre 13 % dans le privé). Cette situation est liée à la forte représentation du parc public au sein du parc douarneniste.



Source : Filocom 2015

En outre, cette répartition n'est pas homogène selon les communes. Le Juch et Kerlaz disposent de parts plus restreintes, lié notamment aux volumes du parc de logements dans ces deux communes.

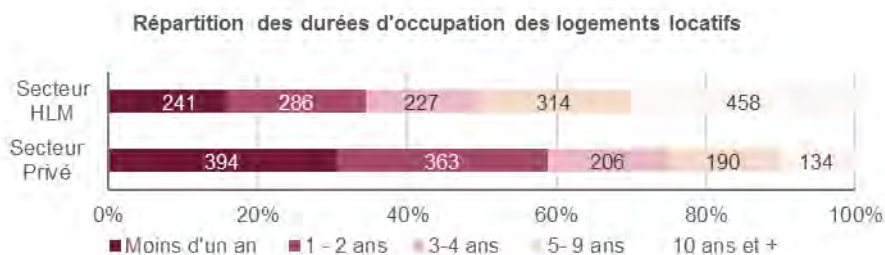
B. La fonction d'accueil des parcs locatifs

L'analyse des nouveaux arrivants met en évidence le rôle du parc locatif dans sa fonction d'accueil des nouvelles populations. En 2013, l'analyse par statut d'occupation au sein de Douarnenez Communauté montre que 54 % d'entre eux sont des locataires, dont 45% dans le parc privé et 9% dans le parc public.



Source : Filocom 2015

Cette fonction d'accueil du parc locatif et particulièrement du parc privé est soulignée par les durées d'occupation de ces logements. Les locations du parc privé ont une occupation plus courte (59 % de deux ans et moins) contre 35 % pour le secteur HLM. Dans le parc HLM, près de la moitié des locataires restent 5 ans ou plus (51 %).



Source : Filocom 2015

Le parc locatif, notamment privé, occupe une fonction d'accueil transitoire dans le parcours résidentiel avant une accession potentielle sur le territoire. La nécessité de prendre en compte la qualité de ce parc, sa typologie, sa valorisation est indispensable pour capter et maintenir de nouveaux arrivants au sein de Douarnenez Communauté. A ce titre, il constitue un facteur d'attractivité des communes.

C. Le profil des locataires

Les ménages en dessous du seuil de pauvreté

Le seuil de pauvreté est atteint lorsqu'une personne bénéficie de revenus mensuels inférieurs à 50 % du revenu médian, soit 813 euros (source : revenu médian 1 625 euros Filosophi 2014).

Les ménages sous le seuil de pauvreté représentent 17 % des ménages fiscaux. 86% vivent à Douarnenez, 5 % à Poullan-sur-Mer et 4 % à Pouldergat.

Au sein de Douarnenez Communauté, ces ménages sont répartis de manière équilibrée entre le parc HLM et les propriétaires occupants à raison de 38 % et 36 % et dans une moindre mesure dans le parc privé.

Cette distribution ne reflète pas la répartition des ménages au sein des parcs.

Répartition des ménages avec un revenu inférieur au seuil de pauvreté

	% des ménages sous le seuil de pauvreté	Propriétaires occupants	Locataires privés	Locataires HLM	Total ménages sous le seuil de pauvreté
Douarnenez Co	17%	36%	23%	38%	1 681
Dz Co - hors Ville de Dz	12%	65%	14%	16%	219
Douarnenez	18%	32%	24%	42%	1 462
Finistère	16%	38%	30%	29%	414 801
Bretagne	16%	36%	31%	30%	1 461 625

Source : Filocom 2015

A l'extérieur de Douarnenez, les deux tiers sont des propriétaires occupants. Lorsqu'ils sont locataires, ces ménages sont plus présents dans le parc locatif public (38 %) que dans le parc privé (23 %). A Douarnenez, ces ménages précaires sont majoritairement des locataires du parc public. Cela met en évidence le rôle social joué par le parc HLM. Par rapport aux territoires de comparaison (Finistère, Bretagne), la part des ménages sous le seuil de pauvreté est proche, tandis que la représentation des ménages sous le seuil de pauvreté et locataires du parc HLM est nettement supérieure dans Douarnenez Communauté. Ces chiffres mettent en évidence la fonction d'accueil des ménages pauvres dans le parc HLM, constat qui est renforcé par les chiffres ci-dessous.

Douarnenez Communauté	Parc HLM	Parc locatif privé	Parc des propriétaires
Nombre de ménages pauvres	645	381	612
Volume des ménages	1506	1264	6835
% des ménages sous le seuil de pauvreté par parc	43%	30%	9%
% des ménages sous le seuil de pauvreté parc total	17%		
Indicateur de spécialisation	2,5	1,8	0,5
Indicateur Finistère	2,6	1,6	0,5
Indicateur Bretagne	2,6	1,5	0,5

L'Indicateur de spécialisation¹ permet de comparer le profil social des différents parcs et de mesurer la distribution des différentes catégories de ménages entre les parcs dans un même territoire.

Au sein de Douarnenez Communauté, l'indicateur de spécialisation concerne le parc public qui est composé en proportion de deux fois et demi plus de ménages pauvres que sur le total des ménages. Ce monopole dans les logements des ménages pauvres n'est pas spécifique au parc public puisque le parc privé, avec un indice de près de 2, exerce également une fonction sociale. Le parc des propriétaires a quant à lui un rôle très limité, en raison notamment de la difficulté d'accès à la propriété pour les ménages à faible revenu.

Le parc de Douarnenez Communauté s'inscrit dans les tendances finistérienne et bretonne. A noter toutefois la plus forte spécialisation du parc locatif privé de l'EPCI.

¹ L'indicateur de spécialisation est un indicateur développé par le CEREMA Nord Picardie afin d'évaluer le rôle social des parcs à partir de leur peuplement en croisant des données sur les parcs avec des données socio-économiques caractérisant leurs occupants. La spécialisation d'un parc dans l'accueil d'une catégorie de population est fonction du poids relatif de cette catégorie de population dans le total des ménages. L'indicateur de spécialisation se construit ici à partir du rapport entre le pourcentage de ménages pauvres parmi les occupants d'un segment de parc et le pourcentage de ménages pauvres dans l'ensemble des ménages.

Les ménages en dessous du seuil des 60 % des plafonds HLM

Parmi les ménages dont le revenu est inférieur à 60 % des plafonds d'attribution des HLM, plus de la moitié est constituée de locataires. Parmi eux, 2/3 sont locataires dans le parc HLM.

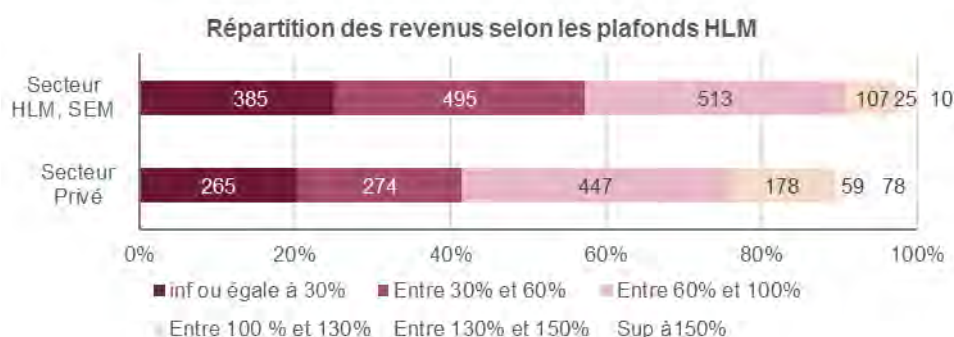
Pour les ménages disposant de revenus supérieurs à 60% des plafonds HLM, la proportion s'inverse : 69 % sont propriétaires et 30 % sont des locataires. Les locataires du parc HLM constituent la moitié de ces locataires.

Statut d'occupation des ménages dans les plafonds de revenus des HLM

	Propriétaires	Locataires	dont privé	dont HLM	Total des ménages
Inf à 60 % des revenus des plafonds HLM	45%	52%	38%	62%	2 706
Entre 60 et 100% des revenus des plafonds HLM	69%	29%	47%	54%	3 280

Source : Filocom 2015

Ces données corroborent le rôle social joué par le parc HLM sur le territoire.



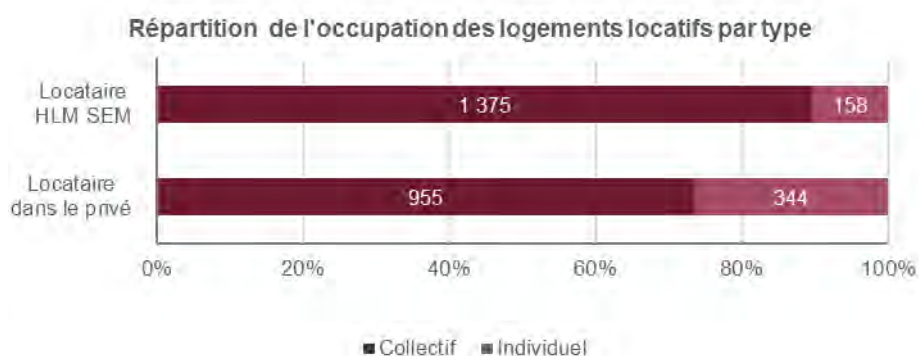
Source : Filocom 2015

D. Distinctions entre les parcs locatifs publics et privés

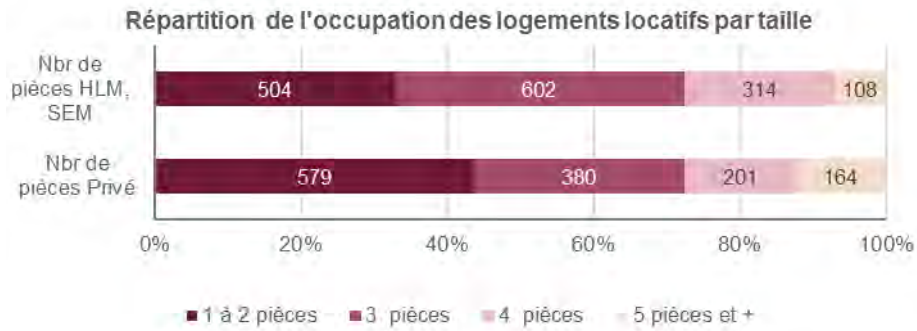
En termes d'occupation, les locataires du parc public vivent :

- à 90% dans des logements collectifs contre 74 % dans le parc locatif privé,
- une part plus importante de locataires du parc public vivent dans des logements de 3 et 4 pièces tandis que le parc privé, la moitié des locataires est dans un bien de une ou deux pièces.

Cette prise en compte de la taille des biens à louer est importante compte tenu de la diminution de la taille des ménages, et de l'augmentation du nombre des familles monoparentales.



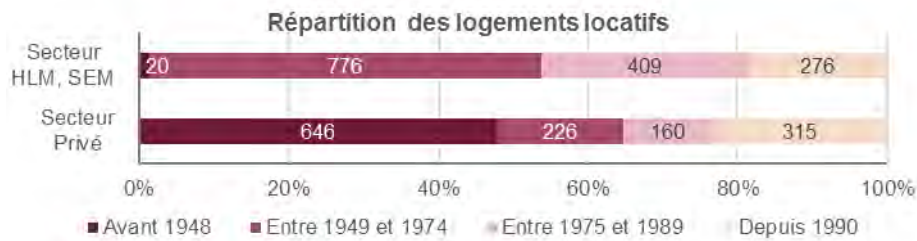
Source : Filocom 2015



Source : Filocom 2015

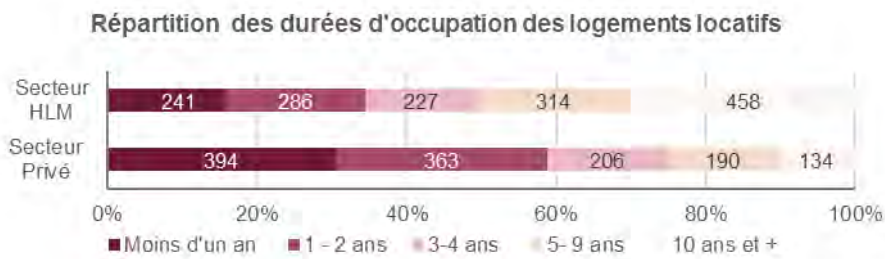
Les occupants du parc privé sont logés :

- pour 48% d'entre eux dans des logements construits avant 1974, contre 1% dans le parc HLM.



Source : Filocom 2015

Une rotation importante : 60 % des locations sont occupées pour une durée de deux ans ou moins, contre seulement 35 % dans le parc social.

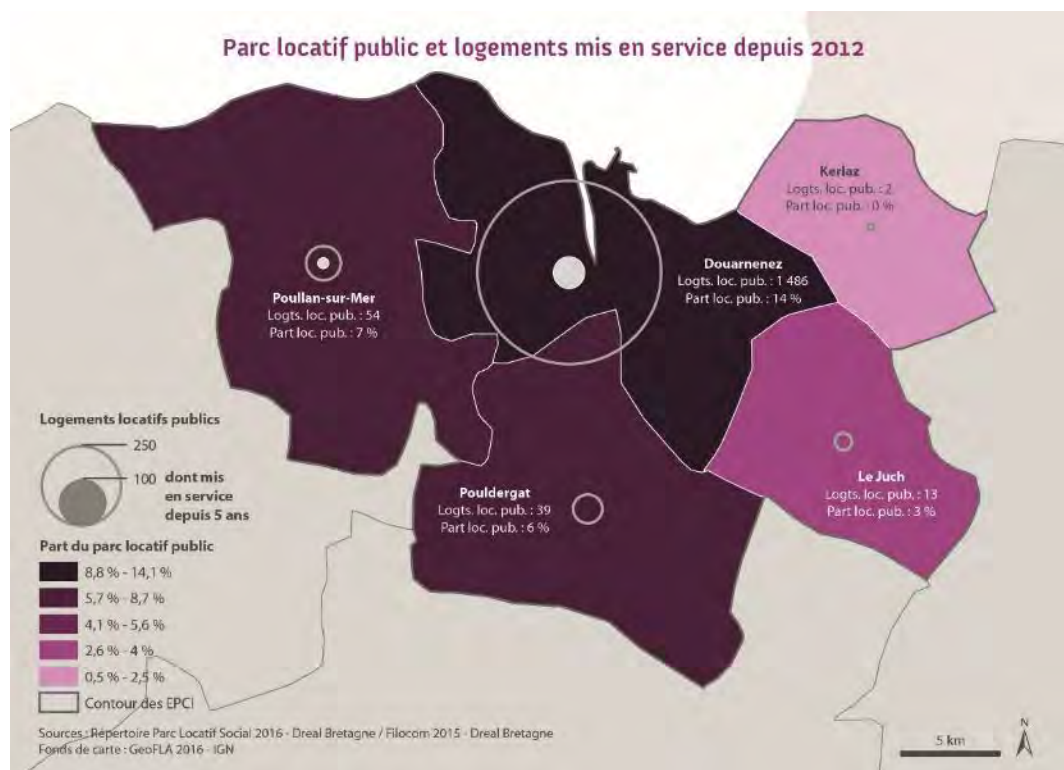


Source : Filocom 2015

E. Un parc de 1 600 logements locatifs publics

Douarnenez Communauté détient 1 594 logements locatifs publics en 2016. Douarnenez concentre la majorité du parc avec 1 486 logements soit 93 % du parc de Douarnenez Communauté. Poullan-sur-Mer dispose de 3,4 % du parc.

Parmi ces logements 14 ne sont pas conventionnés (dont 10 à Douarnenez et 4 à Poullan-sur-Mer).



Volumes et répartition du parc locatif public au sein de Douarnenez Communauté en 2016

	Nombre de LLS	Répartition au sein de Dz Co.	% de LLS dans les Rés. Princ.
Douarnenez	1486	93,2%	18,6%
Le Juch	13	0,8%	4,1%
Kerlaz	2	0,1%	0,6%
Pouldergat	39	2,4%	7,2%
Poullan-sur-Mer	54	3,4%	7,8%
Douarnenez Communauté	1 594	100%	16%

Source : RPLS 2016

1) Une vacance élevée du parc public

Ces logements ont un taux de vacance de 4 %, soit un niveau élevé comparativement aux situations cornouillaïse et départementale. La situation de la vacance est également à prendre en compte dans sa durée. A savoir que 60 % de ces logements vacants sont depuis moins de 3 mois et 40% depuis plus de trois mois (26 logements).

Vacance dans le parc locatif public	Total	%	Vacance de plus de 3 mois	%
Douarnenez	57	3,9%	24	1,6%
Le Juch	0	0,0%	0	0,0%
Kerlaz	0	0,0%	0	0,0%
Pouldergat	1	2,6%	0	0,0%
Poullan-sur-Mer	6	11,5%	2	3,8%
Douarnenez Communauté	64	4,1%	26	1,7%
Pays de Cornouaille	198	1,3%	66	0,4%
Finistère	782	2,10%	410	0,92%

Source : RPLS 2016

Cette vacance est notamment soutenue à Douarnenez avec 57 logements dont la moitié pour une durée de plus de 3 mois. Selon l'office public, Douarnenez Habitat, cette situation est en partie liée aux grands logements qui ne sont plus adaptés à la taille des ménages. Pour y remédier, l'office réalise des travaux de division de logements afin de proposer des logements plus adaptés à la demande et aux capacités financières des ménages.

2) Une production moyenne annuelle de 10 logements par an

Pour développer ce parc, 50 logements ont été mis en service depuis 2011, soit 10 logements en moyenne par an. Les objectifs du précédent PLH représentent une moyenne annuelle de 13 à 15 logements par an.

Mise en location entre 2011-2016	Volume	Objectifs de production du PLH
Douarnenez	44	54
Le Juch	0	6
Kerlaz	0	6
Pouldergat	0	6
Poullan-sur-Mer	6	6
Douarnenez Communauté	50	78 à 90

Source : RPLS 2016

La production a été réalisée à 88 % à Douarnenez. Parmi les 4 communes, seules deux d'entre elles ont produit des logements publics sur cette période.

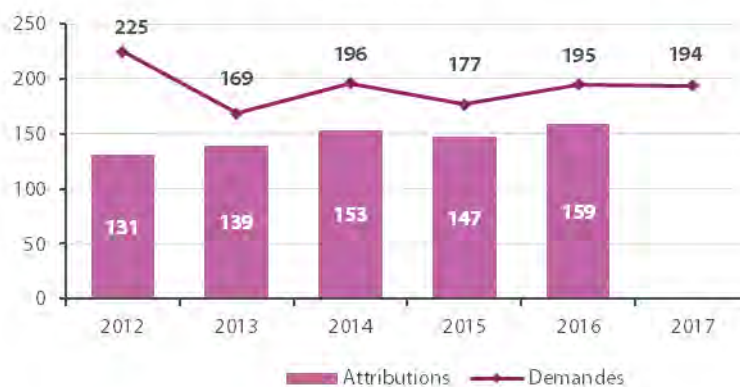
F. Les demandeurs externes du parc public

1) Une stabilité des demandes externes au parc social et une légère progression des attributions

Au 1^{er} janvier 2017, 194 demandes de ménages souhaitant accéder au parc social avaient été recensées. C'est équivalent à la même date l'année précédente. En Cornouaille, une progression des demandes est également constatée en 2016. Celle-ci pourrait être liée à la possibilité offerte aux demandeurs de pouvoir effectuer leurs demandes par internet, ce qui facilite le montage des dossiers.

Parallèlement, les attributions réalisées sur l'année 2016 ont légèrement progressé (+ 8 %) par rapport à 2015.

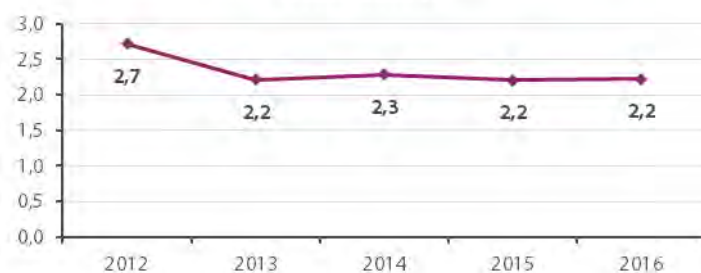
Évolution du volume de demandes et d'attributions à Douarnenez Co.



Sources : CREHA Ouest 2017

Ces constats sont corrélés avec la stabilité de la réponse à la demande. Depuis 2013, l'indicateur de réponse à la demande est à 2,2 demandes pour une attribution. Selon les bailleurs, la tension de la demande s'applique au-delà du seuil de 3 demandes pour une attribution. Ce parc ne présente pas de tension particulière.

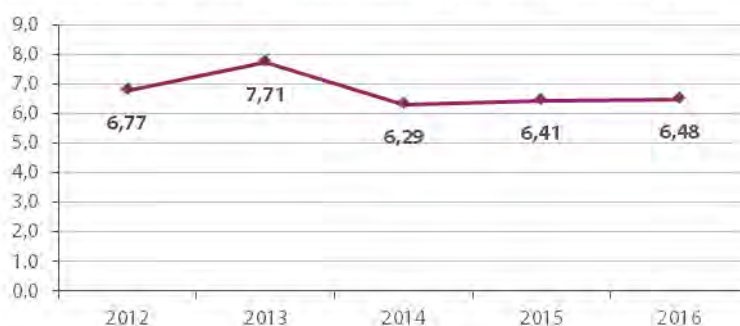
Évolution de l'indicateur de réponse à la demande à Douarnenez Co.



Source : CREHA Ouest 2017

Le délai d'attribution d'un logement est de 6 mois et demi en 2016. C'est un délai qui demeure constant depuis trois ans.

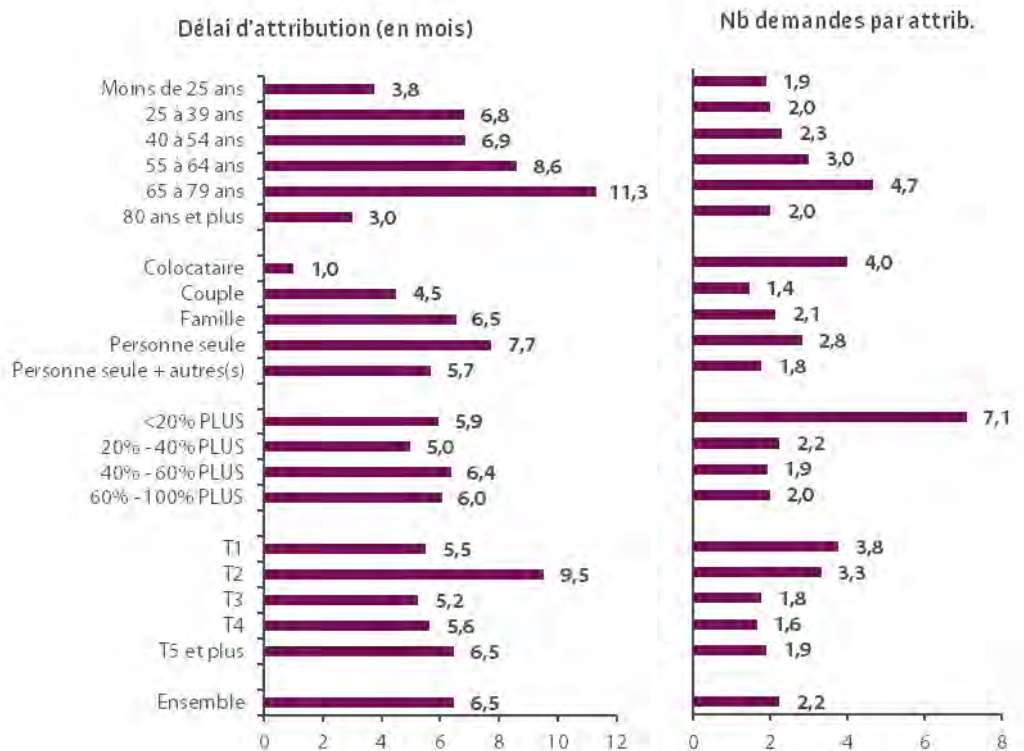
Évolution du délai d'attribution moyen à Douarnenez Co.



Source : CREHA Ouest 2017

Ce délai peut cependant varier selon la composition familiale, l'âge, les revenus et la typologie des logements souhaités. Selon les classes d'âges, des demandes spécifiques peuvent être effectuées : par exemple, des logements adaptés pour les personnes âgées, pour lesquelles les réponses aux besoins nécessitent parfois un délai supplémentaire.

Indicateur de la tension locative en 2016 au sein de Douarnenez Communauté



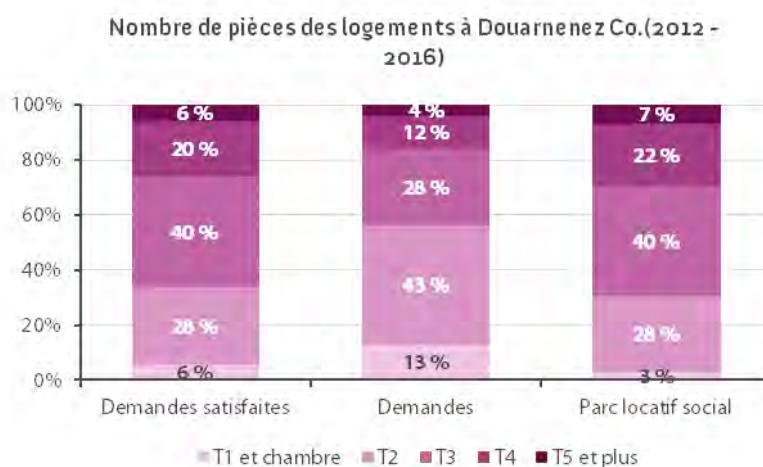
Source : CREHA Ouest 2017

Une personne seule attend en moyenne près de 6 mois contre près de 11 mois pour une famille. Le délai d'attente pour un studio est d'environ 3 mois, contre 8 pour un T4.

2) Une demande externe principalement orientée vers les T2

Entre 2012 et 2016, les logements demandés sont, en premier lieu, les T2 à 43 % et les T3 arrivent en seconde position avec 28 %. Cette demande de petits logements est liée au profil des demandeurs qui sont en majorité des personnes seules.

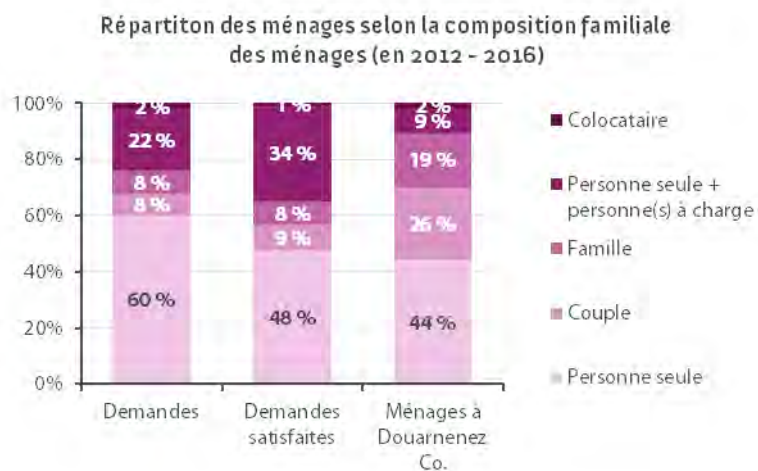
Dans le même temps, les demandes satisfaites ont été principalement réalisées dans des T3, typologie de logements la plus présente dans le parc social (40 %).



Source : CREHA Ouest 2017

3) 60% des demandeurs sont des personnes seules

Près des deux tiers des demandeurs sont des personnes seules. Ces ménages sont également les plus représentés au sein de la population (44 %). A l'inverse, les personnes seules avec une personne à charge représentent 22 % des demandeurs et seulement 9 % au sein de la population.



Source : CREHA Ouest 2017

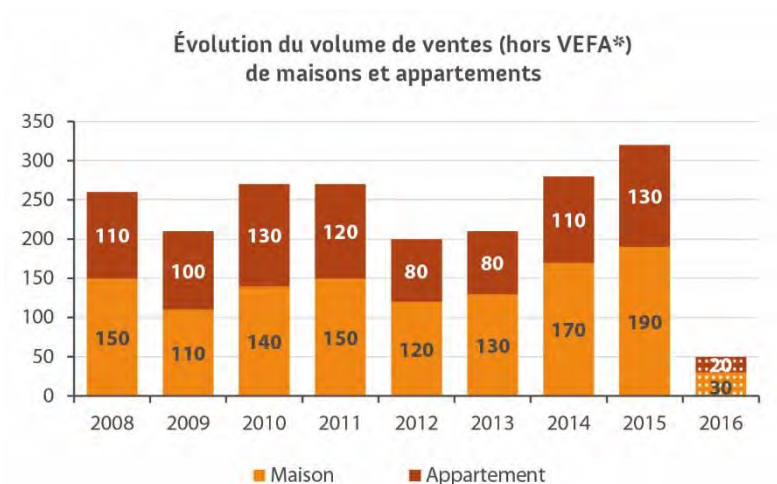
STYNTHÈSE

- Une majorité de locataires parmi les nouveaux arrivants, ce qui traduit l'importance du rôle du parc locatif dans l'accueil des nouvelles populations.
- La qualité du parc locatif privé est à favoriser ainsi que le type de logements notamment les 3 et 4 pièces. Une préoccupation à mettre en lien avec l'amélioration et la requalification du parc existant.
- Un parc public bien représenté avec une vigilance sur la vacance de certain type de logements (grands logements).

LES DYNAMIQUES DES MARCHÉS LOCAUX DE L'HABITAT

A. Des marchés portés par l'occasion

Le marché de l'occasion (biens de plus de cinq ans) constitue le premier marché, avec une part de 90 %, toutes ventes confondues (2010 -2015). C'est un marché qui repart à la hausse depuis 2013. 320 ventes ont été réalisées en 2015, soit près d'une fois et demi de plus qu'en 2013. Cette tendance est également constatée aux échelles cornouillaïse et départementale. Les professionnels constatent également cette augmentation des ventes en 2016 et 2017. Ils parlent même d'année record en 2017. Ceci s'explique par un contexte favorable dû au faible niveau des taux d'intérêt bancaires et aux prix de ventes pratiqués.

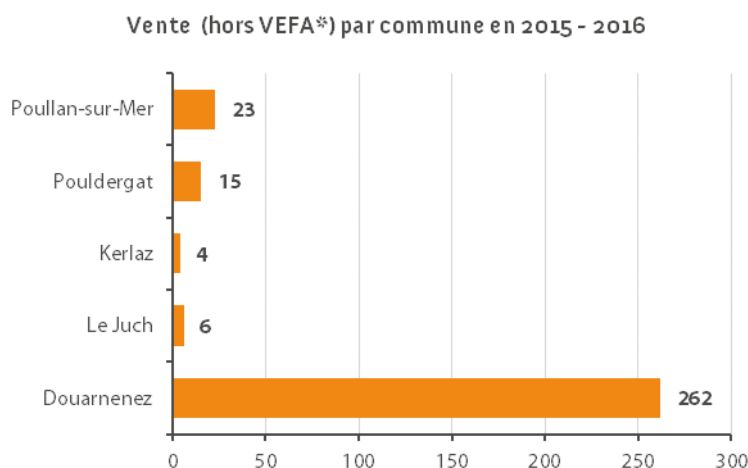


Source : Direction Générale des Finances Publiques : Base de données DVF 2016

1) 60% d'individuel mais une progression plus importante des ventes dans le collectif

En 2015, à l'image du parc de logements, le volume de ventes des maisons individuelles constitue 59 % de celle-ci, soit 1,5 maisons vendues pour 1 appartement.

Néanmoins, c'est le marché des appartements qui a connu la progression la plus importante avec + 0,6 points, (+ 0,4 points pour l'individuel) entre 2013 et 2015. C'est un marché qui est exclusivement localisé à Douarnenez.

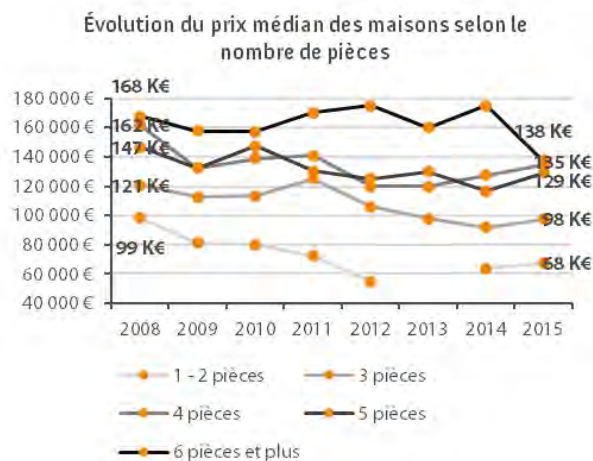
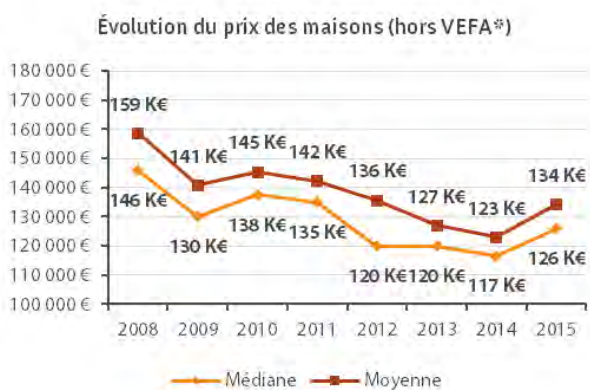


Source : Direction Générale des Finances Publiques : Base de données DVF 2016

Au sein de Douarnenez Communauté, la ville centre constitue le premier marché avec 85 % des ventes (228 ventes sur 268 au sein de Douarnenez Communauté en 2015). Poullan-sur-Mer et Pouldergat arrivent en deuxième et troisième positions avec respectivement 8 % et 4 % des ventes.

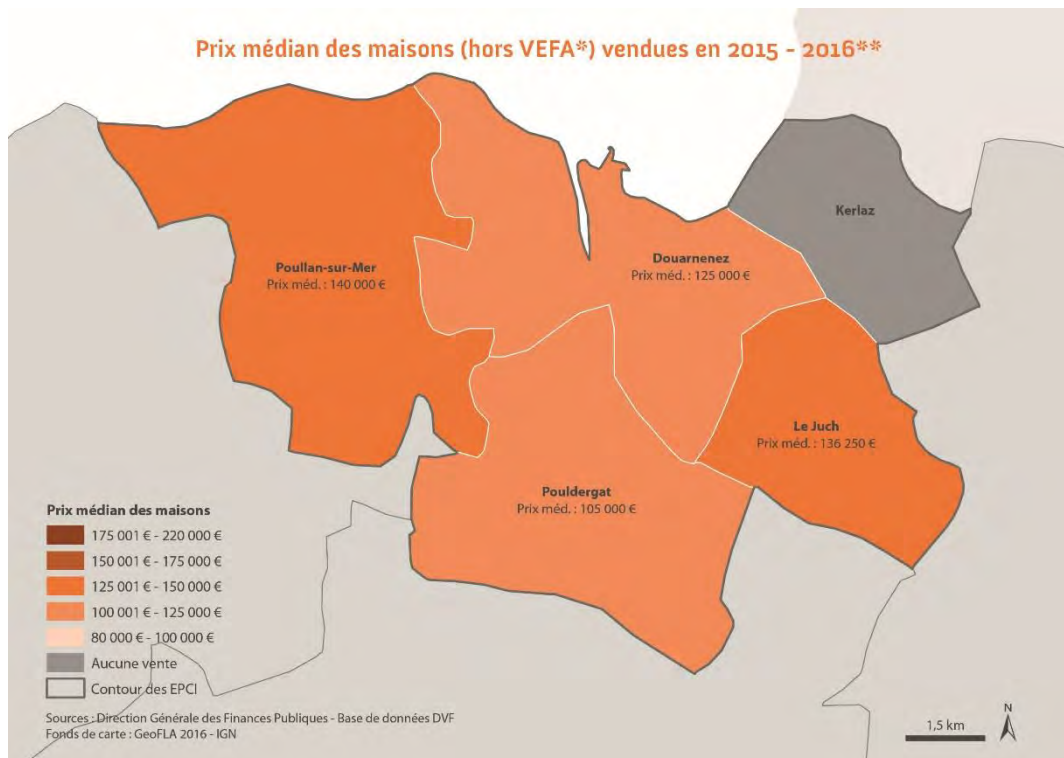
2) Le marché de la maison individuelle

La valeur médiane des maisons est d'environ 134 000 €, soit un niveau en deçà du prix cornouaillais (141 000 €). Après plusieurs années de diminution des prix dans l'individuel, - 15 % entre 2010 et 2014, l'année 2015 marque un retour à la hausse. C'est un mouvement qui est propre au territoire et au Cap Sizun, comparativement aux prix pratiqués en Cornouaille qui sont stables, avec une particularité pour les deux EPCI, un niveau de prix plus faible qu'en Cornouaille et un phénomène de rattrapage qui peut s'enclencher.



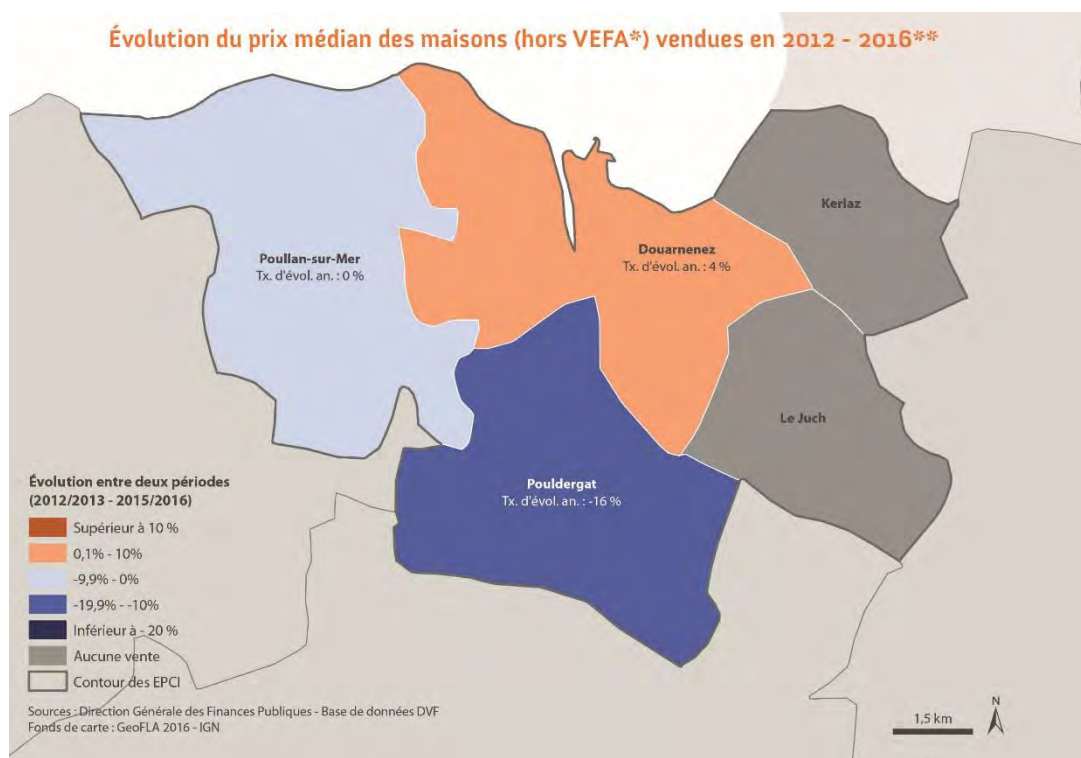
Source : Direction Générale des Finances Publiques : Base de données DVF 2016

Entre 2015 et 2016, les valeurs des maisons individuelles oscillent entre 105 000 € à Pouldergat et 140 000 € à Poullan-sur-Mer. Les valeurs des maisons au Juch sont similaires à celles de Poullan-sur-Mer. Avec 125 000 €, Douarnenez dispose de prix intermédiaires.



Source : Direction Générale des Finances Publiques : Base de données DVF 2016

Entre 2012 et 2016, à l'inverse de la courbe des prix, Pouldergat a connu une diminution des prix médians des maisons (- 16%). Poullan-sur-mer connaît une stabilité tandis que Douarnenez enregistre une augmentation de près de 4 %.

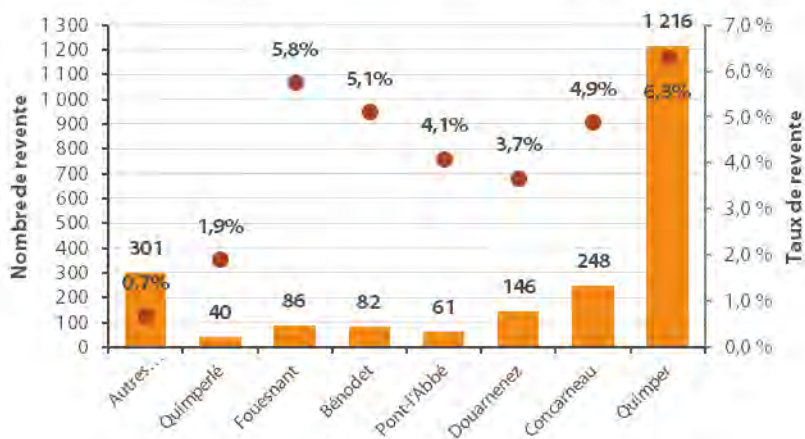


Source : Direction Générale des Finances Publiques : Base de données DVF 2016

3) Un marché du collectif marqué par une baisse des prix

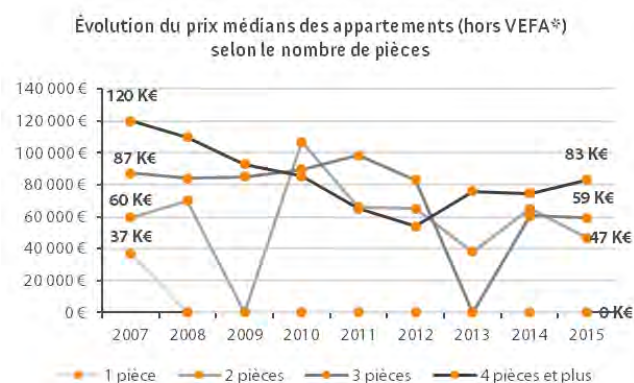
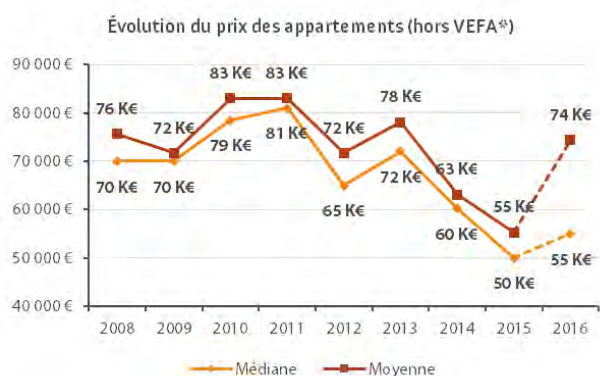
A l'image du parc, Douarnenez est la troisième ville en volume de ventes en Cornouaille (146 ventes) en 2015-2016 (2016 année partielle). Néanmoins, la dynamique du marché (le nombre de ventes d'appartements / le volume d'appartements) est peu élevée puisqu'elle ne représente que 3,7 % comparativement aux autres villes de Cornouaille, toutes à un niveau supérieur à 4 %.

Vente d'appartements (hors VEFA* - avec et sans annexes) et taux de revente dans les pôles urbains en 2015 - 2016



Source : Direction Générale des Finances Publiques : Base de données DVF 2016

A l'exception des trois pièces, la chute des prix concerne l'ensemble des typologies d'appartements. Depuis 2008, les grands appartements (quatre pièces) ont connu la baisse la plus importante avec -20 % contre -17 % pour les petits logements (une et deux pièces).



Source : Direction Générale des Finances Publiques : Base de données DVF 2016

B. Un marché de la construction neuve

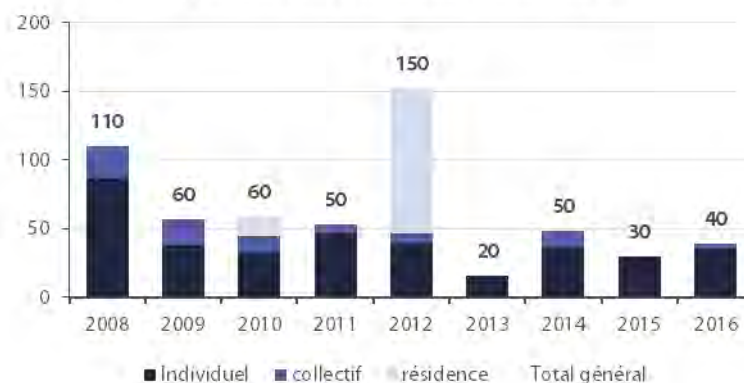
1) Des projets immobiliers en légère progression qui reste à confirmer

A l'exception de certaines années tel que 2008, 2012 et 2013, que l'on peut qualifier d'exceptionnel, le rythme des projets immobiliers connaît un léger ralentissement. L'année 2009 marque un retour à la « normale » des rythmes de construction. Avant la crise de 2009, les autorisations étaient élevées. Elles ont ensuite chuté et cela sur l'ensemble des territoires. L'année 2012 est marquée par le projet de résidence seniors à Douarnenez, « les gréments d'or ».

Entre 2009 et 2011, la moyenne des autorisations était de 55 projets par an contre une quarantaine depuis 2014. Parallèlement, nous pouvons noter une diminution des projets en collectif et même une absence de projets en 2013 et en 2015.

Toutefois, à l'image de l'évolution constatée en Cornouaille, la tendance sur ce marché semble à la reprise compte tenu de la hausse des projets en 2016 (+ 33 %). Celle-ci devra être confirmée par des constructions.

Évolution du volume des autorisations par type de logements dans Douarnenez Communauté

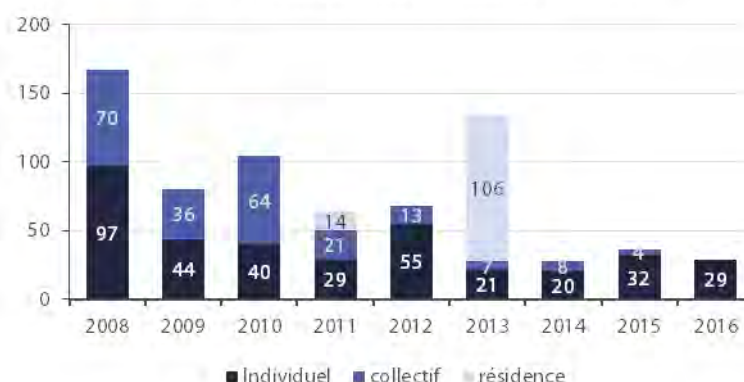


2) Une production neuve portée par la maison individuelle (80%)

Le développement de l'habitat est principalement réalisé par l'habitat individuel. Entre 2014 et 2016, la production a été réalisée à 80 % en individuel et 12 % en collectif. La tendance cornouaillaise est similaire avec 77 % d'individuel.

Parallèlement, les logements produits étaient auparavant à la fois du collectif et de l'individuel. Les parts évoluaient, mais 46% des projets étaient en moyenne des collectifs entre 2008 et 2012 contre 14 % entre 2013 et 2015. Ils sont même absents en 2016.

Évolution du volume des logements commencés par type à Douarnenez Communauté



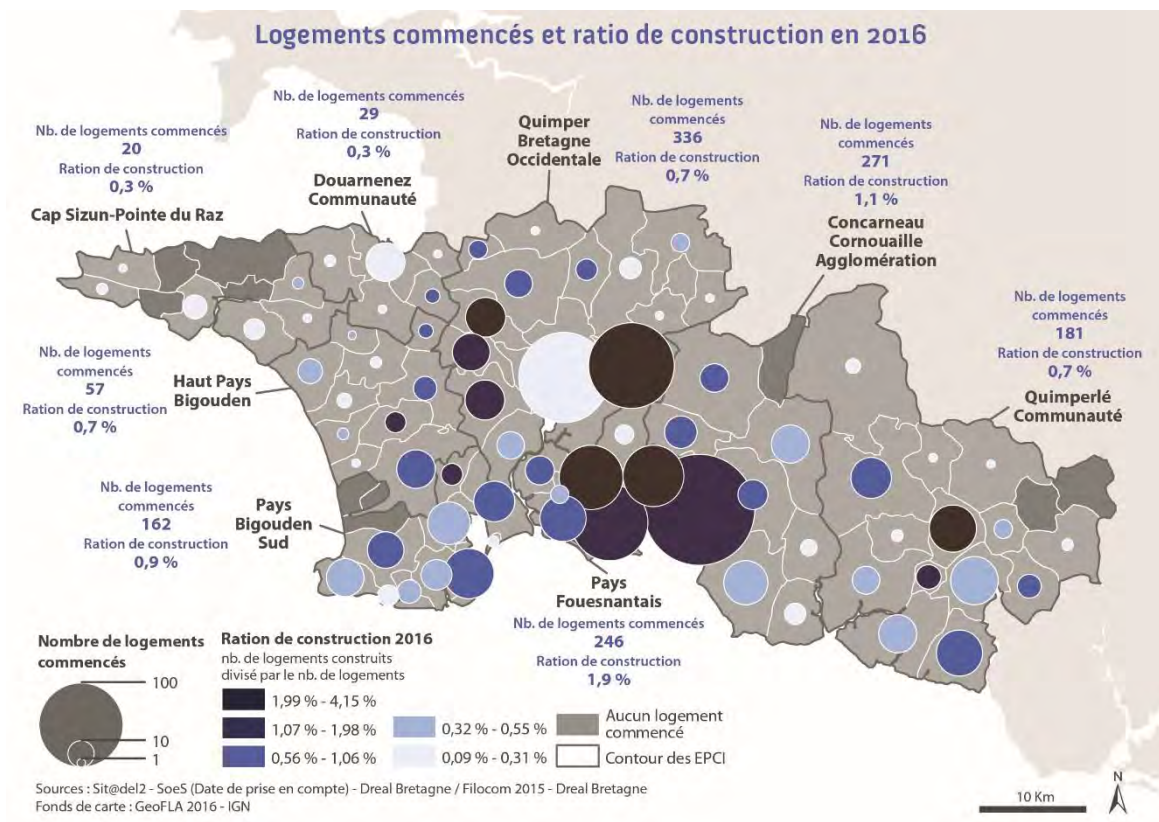
Source : Sitadel 2 Soes (Date de prise en compte)- DREAL Bretagne

La tendance à la reprise des autorisations reste donc à confirmer dans les prochaines années par la production de logements.

C. Une production concentrée et faiblement dynamique

1) Un territoire excentré de la dynamique de production

La carte de la production des logements de 2016 met en évidence la dichotomie du développement du territoire Cornouaillais influencé par un triple phénomène, celui de la périurbanisation de l'agglomération de Quimper (le triangle, Quimper, Concarneau, Pont l'Abbé), la proximité de la RN 165 et la littoralisation.

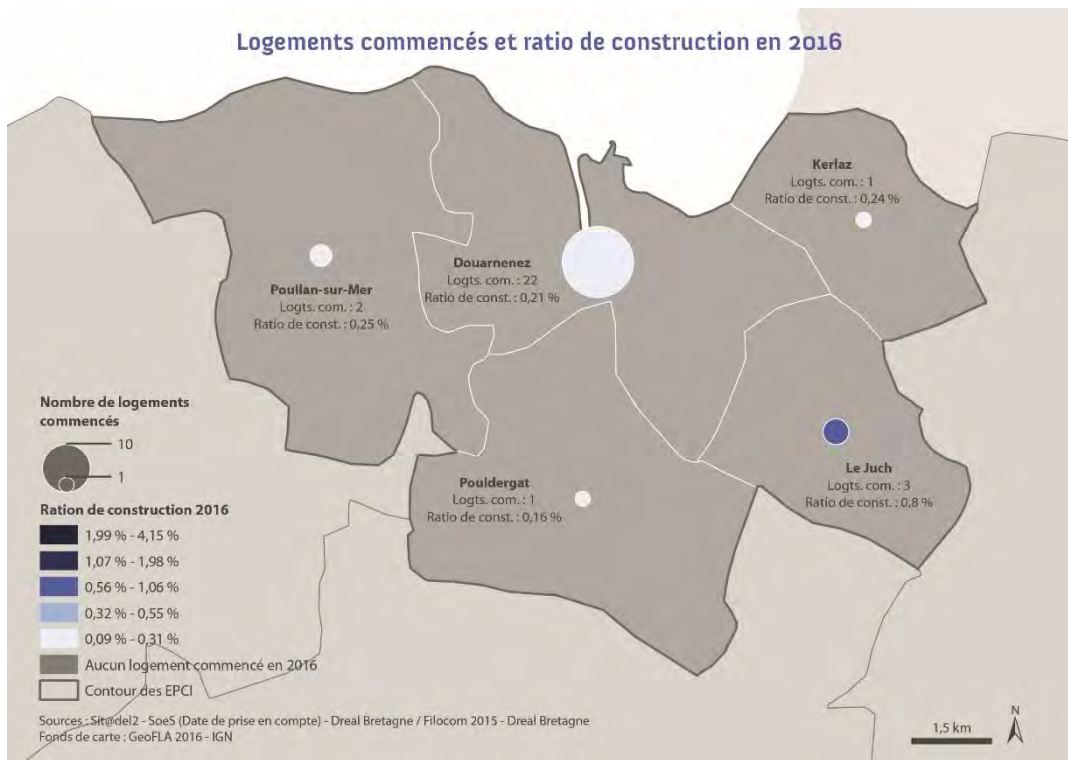


Les communes situées dans ce triangle bénéficient des dynamiques de production les plus élevées. Elles sont liées soit à la périurbanisation (communes limitrophe de Quimper, ou en deuxième couronne de Quimper), à la proximité du littoral (Concarneau, Fouesnant, la Forêt-Fouesnant) ou encore à la proximité de la desserte de la RN 165 (Landrévazec, Baye...). En dehors de ces secteurs, le ratio de construction est moindre, c'est le cas, dans les communes à l'ouest du Haut Pays Bigouden, dans le Cap Sizun et à Douarnenez Communauté

2) Une dynamique moindre en 2016

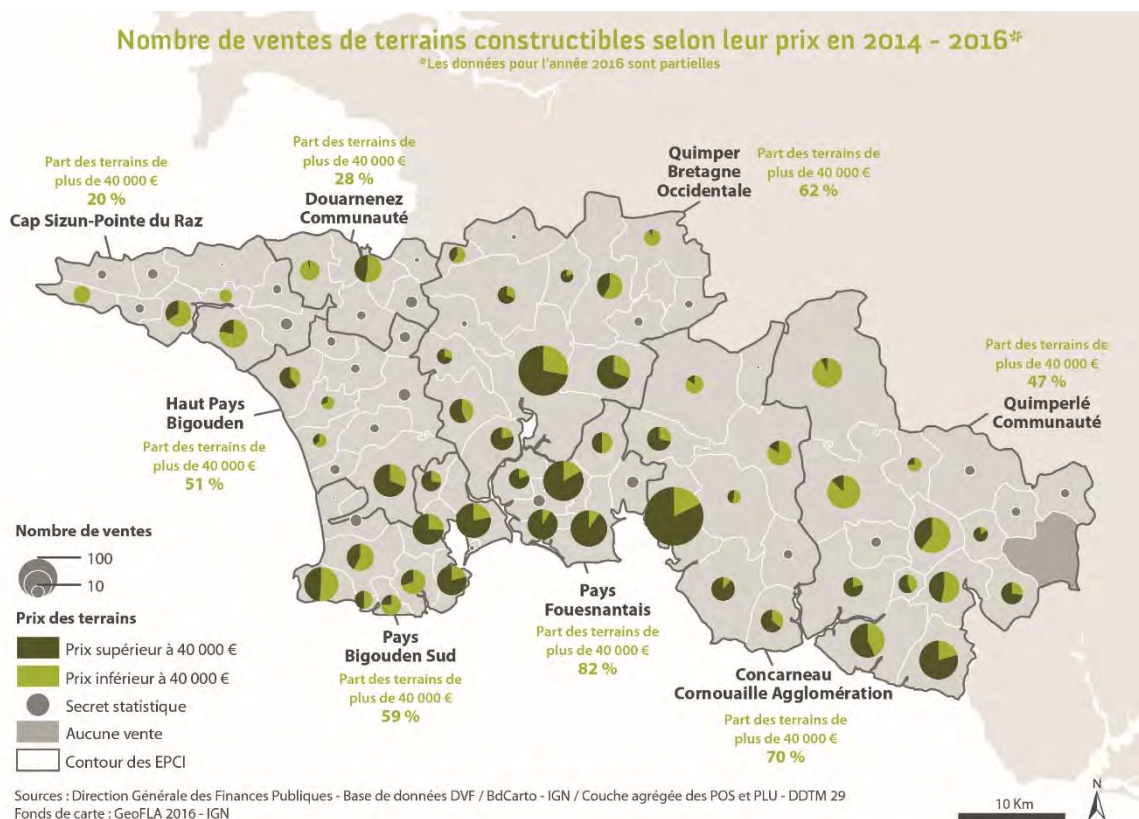
En 2016, la production a été essentiellement portée par Douarnenez (22 logement commencés). Les autres communes ont des volumes moindres : Le Juch (3), Poullan-sur-Mer (2) et Kerlaz et Pouldergat (1). Cependant, rapporté au parc de logement, le ratio de construction est faible sur le territoire : 0,3 % contre 0,8% en Cornouaille.

Logements commencés et ratio de construction en 2016



D. Le marché de l'accèsion abordable

Actuellement, un terrain est considéré comme « abordable » lorsque son prix ne dépasse pas 40 à 45 000 €. C'est une limite de prix pratiquée notamment par les professionnels pour les terrains à destination des primo accédants. Entre 2014 et 2016, 72 % des terrains vendus sur le territoire étaient abordables. A Douarnenez, cela correspond à la moitié des terrains vendus entre 2014 et 2016 contre près de 98 % de l'offre à Poullan –sur –Mer.

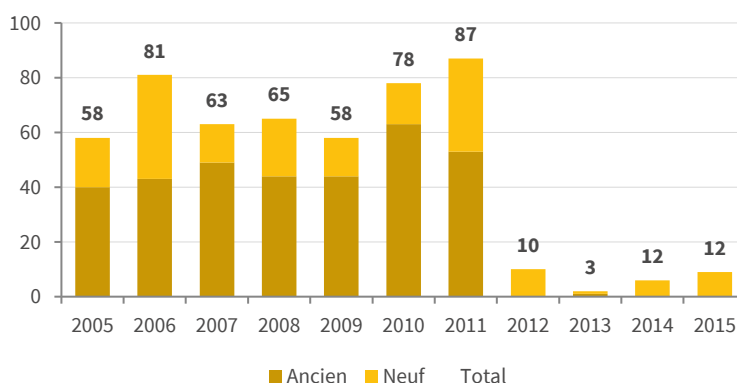


Des dispositifs sont également mis en place à la fois par l'Etat et l'EPCI pour favoriser l'accès au logement abordable. Les dispositifs de l'Etat sont le **prêt à taux zéro (PTZ)** et le **prêt social location accession (PSLA)**.

Le prêt à taux zéro

Ces dispositifs sont orientés en faveur des jeunes ménages aux revenus modestes ou moyens avec en général un faible apport personnel, souhaitant acquérir un bien dans le parc ancien ou neuf, selon les conditions d'éligibilités

Évolution du nombre de PTZ émis à Douarnenez Co.**



Le Prêt Social Location Accession

Le PSLA est un Prêt conventionné attribué à des personnes morales (organismes HLM, SEM, promoteurs privés) pour financer des opérations de constructions ou d'acquisitions de logements neufs faisant l'objet d'un contrat de location-accession après l'obtention d'un agrément de l'État et de la signature d'une convention. Le logement est destiné à des ménages modestes sous conditions de ressources.

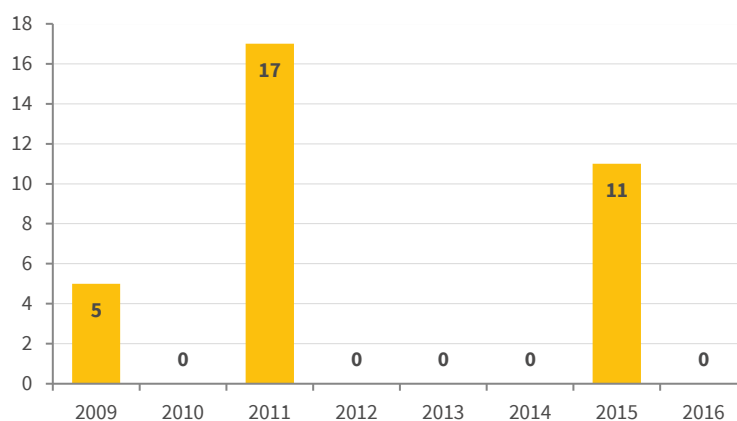
Ce prêt offre deux avantages : une TVA à taux réduit et une exonération de la taxe foncière pendant 15 ans. Cette opération se réalise en deux temps :

Une première phase, dite locative, au cours de laquelle le ménage verse une redevance à l'opérateur, propriétaire du logement. Cette redevance se divise en une part locative, assimilable à un loyer, et une fraction acquisitive, assimilable à une épargne, qui représente un paiement anticipé du prix du logement. Pendant cette phase, le ménage a la faculté de lever l'option sur son logement et de s'en porter acquéreur. La levée d'option marque le début de **la seconde phase dite de l'accession**.

Lors de cette deuxième phase, le ménage devient propriétaire du logement et rembourse un emprunt. La fraction acquisitive accumulée pendant la phase locative vient en déduction du prix de vente. Si le ménage ne lève pas l'option, il ne bénéficie d'aucun droit au maintien dans les lieux mais la part d'acquisition accumulée au cours de la phase locative lui est restituée.

Les opérations produites en PSLA sont généralement mixées à d'autres opérations d'habitat, ce qui explique le caractère aléatoire de la production.

Évolution du nombre de PSLA* à Douarnenez Co.



SYNTHESE

- Un contexte favorable au marché de l'occasion (baisse des prix, taux d'intérêts faibles, confiance des ménages ...) et potentiellement à l'amélioration du parc existant
- Des prix dans l'ancien à la baisse et abordables notamment pour les primo-accédants.

LE FONCIER ET LE CADRE DE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

A. Le cadre de développement de l'habitat à Douarnenez Communauté

1) Les éléments du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Ouest Cornouaille

Les documents du SCOT de l'Ouest Cornouaille ont été approuvés le 21 mai 2015. Le Document d'Orientations et d'Objectifs indique les orientations, objectifs, prescriptions et recommandations qui s'appliquent à l'ensemble des PLH et des documents d'urbanisme.

Dans la logique de compatibilité entre les documents d'aménagement et d'urbanisme, le PLH doit être compatible avec le SCOT et tenir compte de l'ensemble des orientations et des objectifs chiffrés en termes de production, de densités et de consommations foncières.

Les différents objectifs et prescriptions sont les suivants :

Dans le volet « Structurer l'organisation des activités humaines et améliorer l'accessibilité du territoire » **le premier objectif consiste à définir la vocation des espaces** et indique que le projet de développement du territoire doit tenir compte des spécificités territoriales.

« Pour le territoire de Douarnenez Communauté, l'attractivité se fondera sur ses caractéristiques de pôle productif et urbain structurant. Sur cette base, le dynamisme et l'animation de centre-ville seront confortés et renforcés. La réalisation d'opérations d'aménagement qualitatif (y compris port de plaisance) et/ou de renouvellement urbain (utilisation de friche bâtie) seront les vecteurs de renforcement de cette attractivité. Elles favoriseront l'installation de nouvelles activités économiques et notamment des activités maritimes, touristiques et/ou industrielles. Le développement résidentiel, lié au renforcement du pôle de services (y compris touristique) et d'emplois devra également être anticipé. »

Le second volet réside à renforcer l'armature urbaine. En effet, certaines communes et Douarnenez en particulier ont un rôle structurant pour le territoire. Elle est avec Pont L'Abbé et Plonéour-Lanvern au premier rang de l'armature urbaine du territoire. Cette structuration doit permettre de favoriser une irrigation interne notamment entre les communes du nord et du sud de l'Ouest Cornouaille.

Le troisième volet « Encourager un développement résidentiel économe en foncier et structurant » indique les objectifs de limitation de la consommation foncière, avec pour **Douarnenez Communauté 87 ha en extension urbaine** (hors enveloppe urbaine).

Cet objectif se base sur une production de 2 470 logements dont 47 % produit dans l'enveloppe urbaine. Pour satisfaire ce volume de production et dans l'objectif de renforcer les pôles de développement résidentiel, 70% de ce développement sera réalisé à Douarnenez.

Cette production devra également prendre en compte des objectifs de densité de logements qui sont :

- **Douarnenez (pôle de type 1) : 25 logt / ha dans l'enveloppe urbaine et 17 logt/ha hors enveloppe**
- **Reste du territoire : 16 logt / ha dans l'enveloppe urbaine et 13 logt/ha hors enveloppe**

Le dernier volet concerne la **nécessité de densifier le tissu urbain existant et en continuité de ce tissu.**

Les orientations et objectifs du SCOT de l'Ouest Cornouaille pour Douarnenez Communauté

Dz Communauté	Consommation foncière	Production logements		Logements aidés	Densités
	Période SCOT	Période SCOT	% dans l'enveloppe urbaine	% de logements aidés	Communes logt /ha
	87 ha	2 470	47%	20%	Douarnenez > dans l'enveloppe urbaine 25 logt/ha > hors enveloppe urbaine 17 logt/ha Autres commune > dans l'enveloppe urbaine 16 logt/ha > hors enveloppe urbaine 13 logt/ha

2) La prise en compte du foncier par Douarnenez Communauté

Douarnenez Communauté exerce 23 compétences dont certaines induisent des problématiques foncières. Ainsi les compétences d'aménagement de l'espace (SCOT), de développement économique (création, aménagement et entretien de zones d'activités) et les politiques de l'habitat (PLH...) concentrent l'essentiel des questions foncières portées par la collectivité.

Le foncier lié à l'habitat relève de la compétence des communes au travers notamment de la compétence urbanisme.

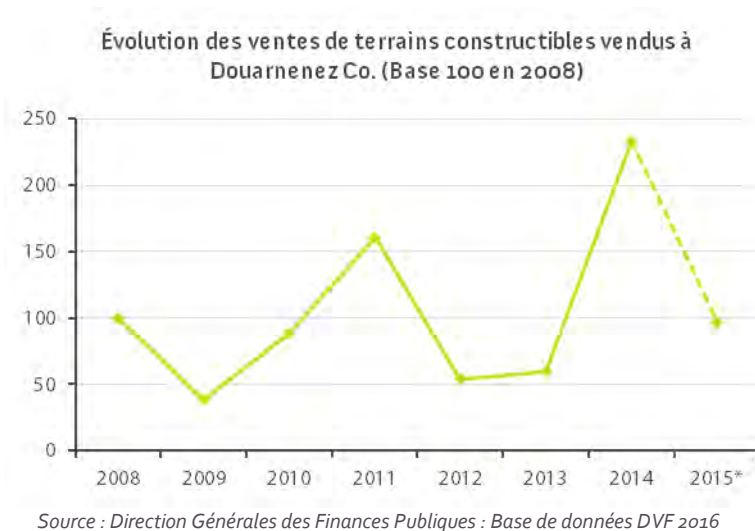
Pour favoriser la maîtrise foncière de la collectivité ou des communes, l'EPCI a passé une convention avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne. Cette convention précise les enjeux d'habitat à savoir :

- Accentuer les opérations de renouvellement et de requalification urbaine dans les centralités.
- Encourager la réhabilitation et la valorisation du parc privé.

Pour les collectivités, l'action en faveur du foncier nécessite une connaissance des marchés fonciers sur le territoire et notamment en matière d'habitat.

B. Le marché du terrain à bâtir

Après une tendance à la baisse des volumes de ventes de terrains constructibles depuis 2011, ceux-ci connaissent une reprise en 2014. Cette situation est notamment liée au développement de certains lotissements, à Poullan-sur-Mer par exemple. Selon les professionnels, cette hausse peut également être due à l'anticipation des surcoûts que peut générer la nouvelle réglementation thermique, applicable au 1^{er} janvier 2015.



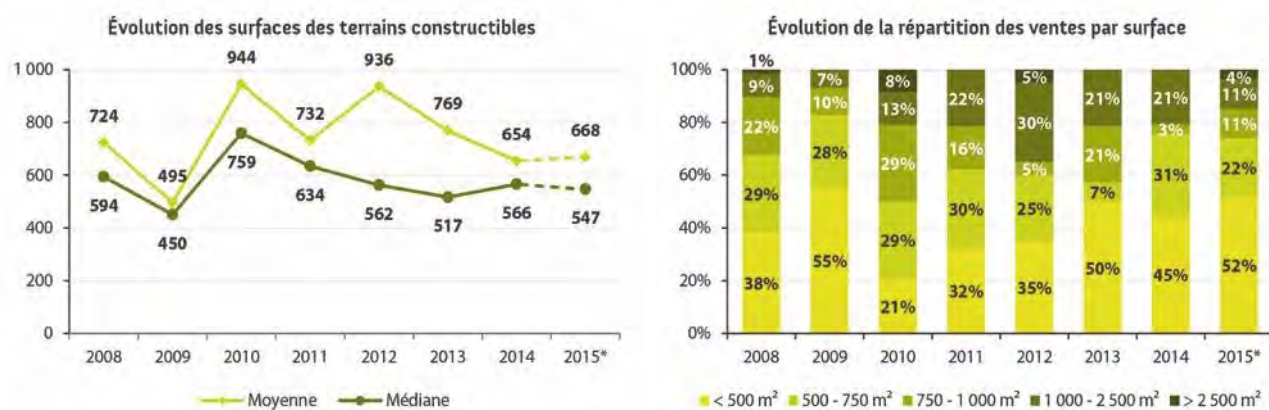
1) Les volumes progressent et les surfaces des terrains sont à la baisse

Depuis 2010, **les surfaces médianes des terrains constructibles diminuent**. Elles sont passées sous la barre des 600 m² et ont atteint leur seuil minimal, en 2013, avec 517 m².

Selon les promoteurs et lotisseurs, la réduction des surfaces des terrains a atteint un seuil de réduction des surfaces. Ils se sont adaptés à la demande des ménages qui souhaitent de moins en moins de grands terrains compte tenu de l'entretien que cela génère, de la progression des prix du foncier et des coûts de construction.

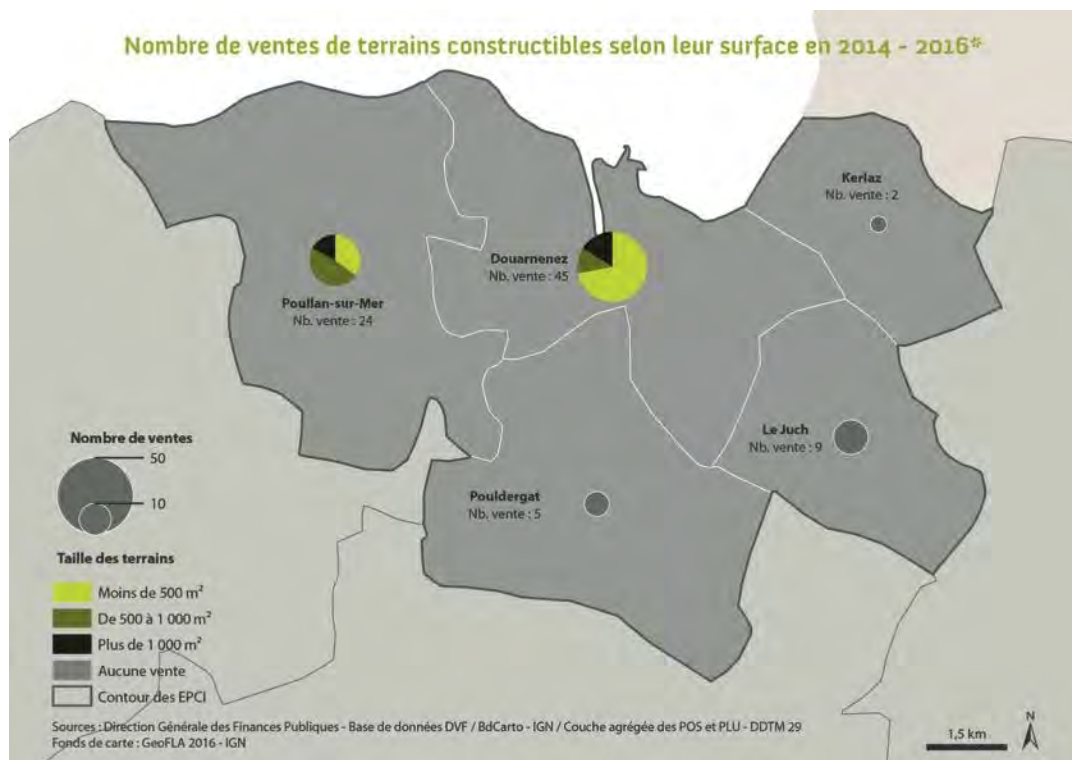
L'analyse des surfaces met en évidence une variation de la part des terrains de moins de 500 m². Elle représentait 55 % des surfaces de ventes en 2009 pour ensuite s'amoinrir à 21 % en 2010 et revenir à la moitié des ventes en 2013. Cette évolution est particulièrement dépendante des opérations et de leurs localisations en milieu urbain ou dans le reste du territoire. Les ventes de terrains en milieu urbain sont souvent plus contraintes en surface que les lotissements situés en dehors des centralités.

La superficie moyenne des terrains au sein de Douarnenez Communauté est équivalente à celle pratiquée en Cornouaille (572 m²).



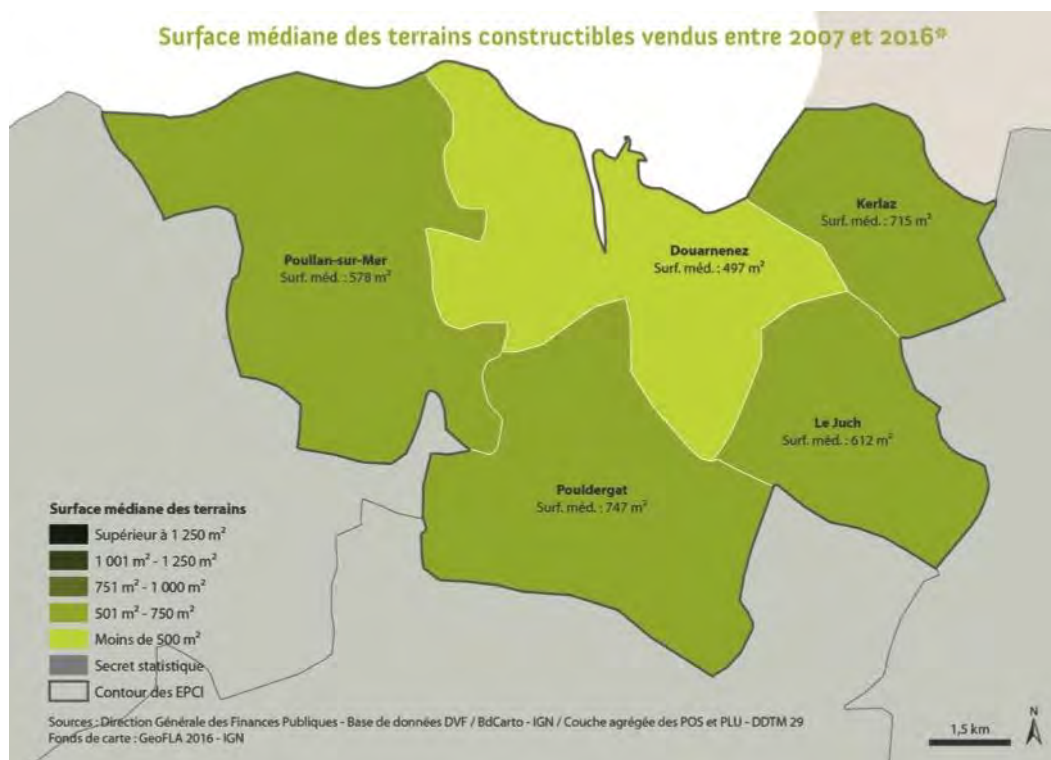
Source : Direction Générale des Finances Publiques : Base de données DVF 2016

La carte, ci-dessous, souligne les distinctions des surfaces de terrains selon les communes. La part de « petits » terrains (< 500 m²) est importante à Douarnenez. Elle est moindre à Poullan-sur-Mer.



Néanmoins, le territoire ne dispose pas de grands écarts dans la représentation des surfaces médianes des terrains.

La carte ci-dessous, présente les surfaces médianes par commune sur une période de près de 10 ans (2007-2016). Les écarts de surfaces demeurent restreints entre une médiane de 500 m² à Douarnenez et la médiane la plus élevée de 747 m² à Pouldergat.



2) Une baisse des prix au m²

A l'inverse de la tendance cornouaillaise, les prix au m² des terrains sont à la baisse depuis 2010 (- 34 %). Une progression est constatée en 2014 avec une valeur de 51 €/m² (32 € en 2013). Celle-ci reste cependant à confirmer en 2015.

Cette diminution est également observée pour la valeur des terrains dont la médiane est de 27 000€. Celle-ci demeure inférieure au prix médian cornouaillais de 44 000€.



Source : Direction Générales des Finances Publiques : Base de données DVF 2016

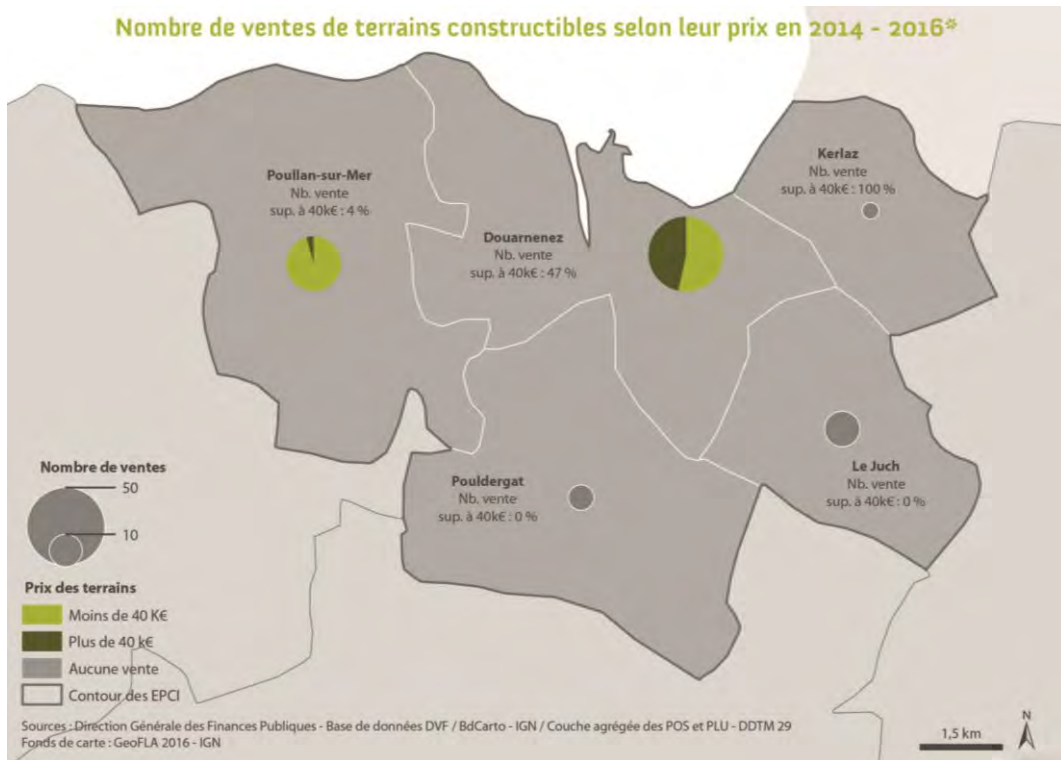
Parallèlement, les prix au m² évoluent selon la superficie des terrains. En effet, le prix au m² d'une parcelle de moins de 500 m² est deux fois plus élevé qu'une parcelle de 750 à 1 000 m². Cela est lié aux coûts d'aménagement des opérations de lotissements qui engendrent un prix au m² excédentaire.



Source : Direction Générales des Finances Publiques : Base de données DVF 2016

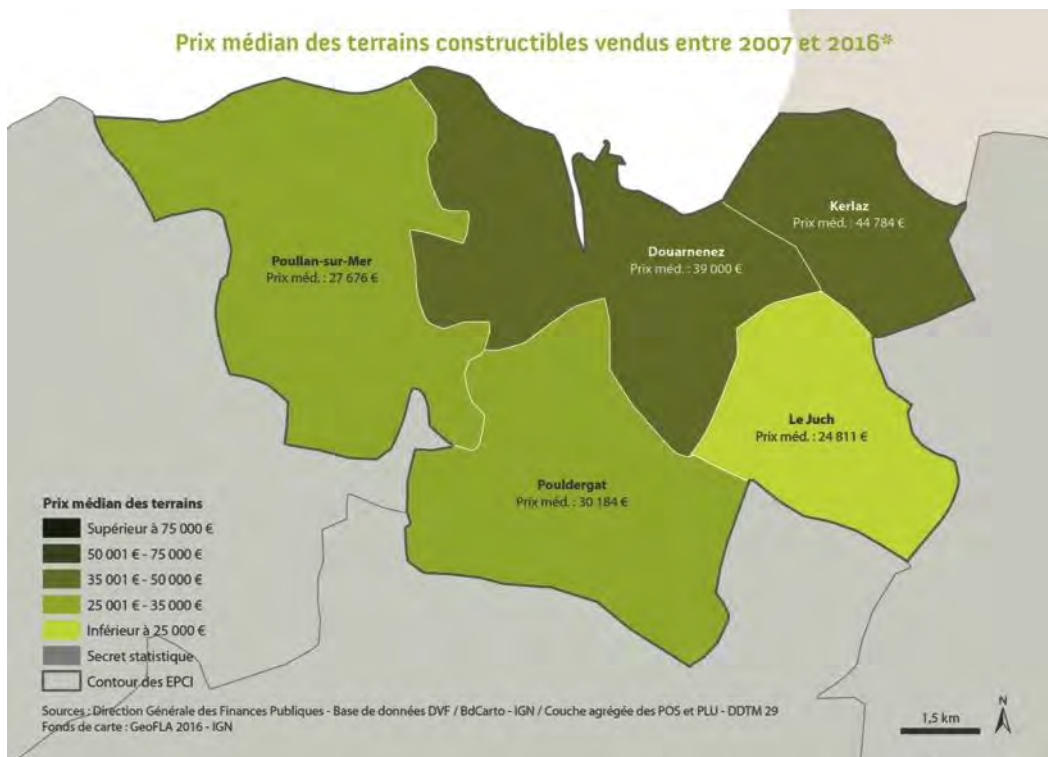
Selon les professionnels, ce qui importe aux acheteurs ce n'est pas le prix au m² du terrain mais bien le prix global, sachant que le seuil des 40 000 - 45 000 € demeure un prix « abordable » pour un jeune ménage.

Sur la période 2014-2015, au sein de Douarnenez Communauté, 72 % des terrains ont une valeur inférieure à 40 000€. A Poullan-sur-Mer, cette part représente près de la totalité des ventes de terrains à bâtir et plus de la moitié à Douarnenez. Pour les autres communes, les données relèvent du secret statistique.



En Cornouaille, les niveaux de prix des terrains sont marqués par différents facteurs géographiques :

- la proximité à la mer ;
- la desserte à la RN 165 ;
- la proximité du pôle urbain de Quimper.



C. Une consommation foncière restreinte

La consommation foncière a été identifiée sur la base des deux tâches urbaines dédiées à l'habitat (2010 et 2015) à partir des données MAJIC (type ponctuel).

Les résultats obtenus mettent en évidence qu'entre 2010 et 2015, la tâche urbaine de Douarnenez Communauté dédiée à l'habitat s'est étendue de 3,7 %, soit 15 hectares. Cette valeur est inférieure à la valeur de l'extension de la tâche urbaine des EPCI bretons de moins de 20 000 habitants.

Dans cette extension urbaine, 176 logements ont été produits soit une densité de 11,7 logements par hectare. C'est une densité deux fois plus élevée que dans les EPCI de comparaison. A l'échelle bretonne, Douarnenez Communauté figure parmi les territoires ayant le plus faible taux d'extension de la tâche urbaine liée à l'habitat.

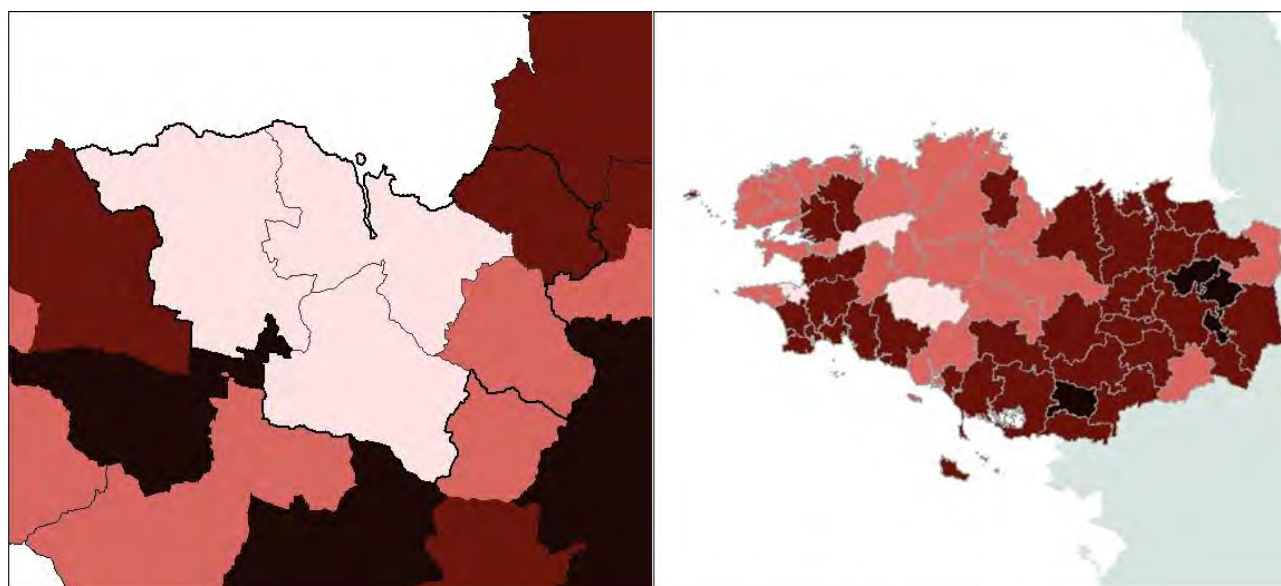
	Surface urbanisée en ha 2010	Extension 2010-2015			Logements en extension urbaine	Logements par ha en extension urbaine	Extension urbaine (ha/an)	Taux d'extension annuel de la TUH	EPCI de moins de 20 000 habitants		
		En ha	Contribution	Part de l'ext.					Part de l'ext.	Logements par ha en extension urbaine	Taux d'extension annuel de la TUH
Douarnenez	495	8,2	54%	1,7%	141	17,2	1,6	0,33%	1,7%	17,2	0,33%
Pouldergat	84	0,6	4%	0,7%	3	4,9	0,1	0,15%	5,2%	7,7	1,02%
Le Juch	56	2,0	13%	3,6%	11	5,5	0,4	0,70%	3,5%	5,4	0,70%
Poullan sur Mer et Kerlaz	180	4,3	28%	2,4%	21	4,9	0,9	0,47%	3,3%	6,0	0,66%
Douarnenez Co	815	15,1	100%	1,9%	176	11,7	3,0	0,37%	3,7%	6,6	0,7%

Source : DGI / Majic 2016

A l'échelle de Douarnenez Communauté, l'analyse des parts des extensions urbaines restent relatives pour les communes en dehors de Douarnenez compte tenu des volumes de logements produits. Néanmoins, la commune du Juch se démarque par la part de l'extension annuelle de la tâche urbaine liée à l'habitat. Celle-ci s'explique notamment par la création du lotissement communal.

Taux d'extension annuel de la tâche urbaine liée à l'habitat entre 2010 et 2015 (en %)

Taux d'extension annuel de la tâche urbaine liée à l'habitat entre 2010 et 2015 (en %) en Bretagne



Sources : DGI MAJIC - IGN 0 1,5 Km

Sources : DGI MAJIC - IGN 0 25 Km

D. Le potentiel de développement foncier de l'habitat

L'enjeu du renouvellement des centres-villes et bourgs était un axe majeur du précédent PLH. Lors du bilan à mi-parcours du PLH, une action complémentaire a été inscrite au programme d'actions, celle de l'engagement d'une étude sur le repérage foncier et immobilier mutable.

Le référentiel foncier et immobilier a l'intérêt d'être **un outil d'identification et d'optimisation du potentiel foncier et immobilier mutable** en densification et en réinvestissement urbain. C'est avant tout un **outil d'aide à la décision pour les collectivités** qui leur permettra de définir ou d'ajuster leur stratégie foncière. Il n'a pas de portée réglementaire.

Ce référentiel permet de répondre à différents objectifs :

- Saisir les opportunités foncières en anticipant les évolutions du territoire;
- Planifier durablement, par une action continue dans le temps le développement de la commune;
- Préserver les terres agricoles et naturelles dans la périphérie des espaces urbains;
- Réduire le coût global d'aménagement de la commune (réseaux, voiries, etc.)
- Limiter l'encherissement du prix du foncier notamment sur les communes à forte pression foncière.

Ce référentiel a été réalisé pour chacune des communes de Douarnenez Communauté en 2017 et doit faire l'objet de mises à jour.

Sept types de gisements répartis en deux familles ont été identifiés :

Le bâti existant :

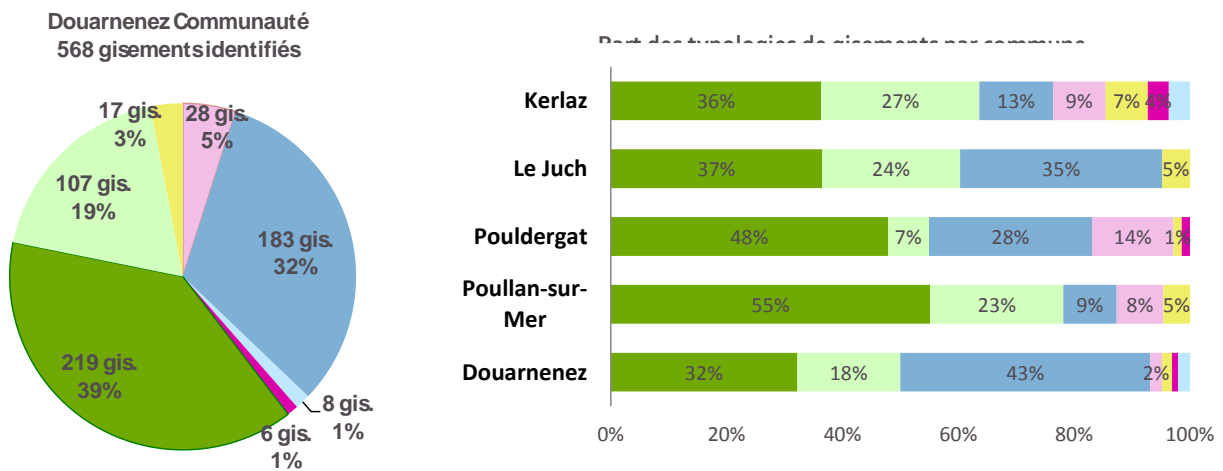
- bâti dégradé ou vacant : bâti dont l'état extérieur présente des signes de dégradation ou qui est non occupé depuis longtemps,
- bâti en ruine: bâti dont l'absence ou la très forte dégradation du clos et du couvert le rende inhabitable (absence de toiture, de fenêtres.),
- bâti public vacant : bâti appartenant à la commune et qui est actuellement non occupé ou dont l'occupation peut être remise en cause à court terme,
- bâti d'activité vacant : bâti à usage d'activités économiques et commerciales (garage automobile, usine, hôtel) non occupé depuis quelques années.

Le foncier nu :

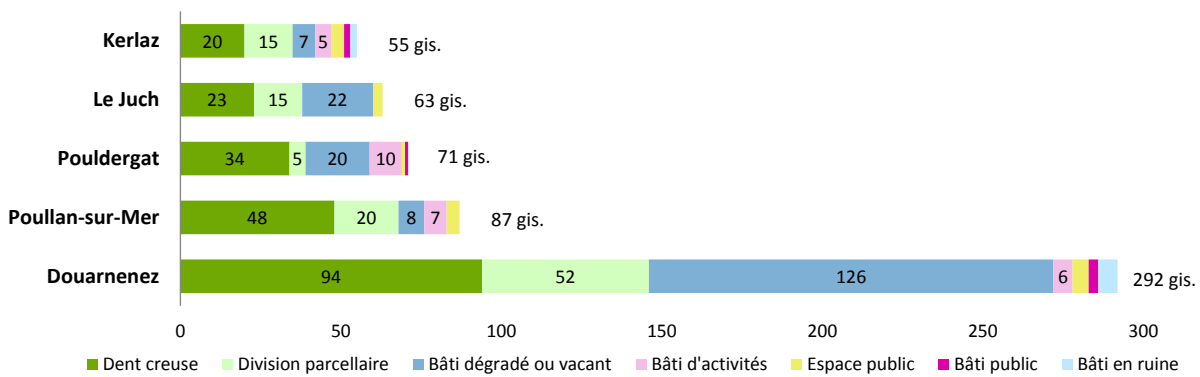
- dent creuse : parcelle non bâtie ou par un bâti léger de petite taille,
- division parcellaire : parcelle actuellement bâtie et susceptible d'être divisée pour accueillir une autre habitation,
- espace public : espace public sous utilisé ou sous occupé.

Ce travail a permis de localiser 568 gisements potentiels au sein de Douarnenez Communauté :

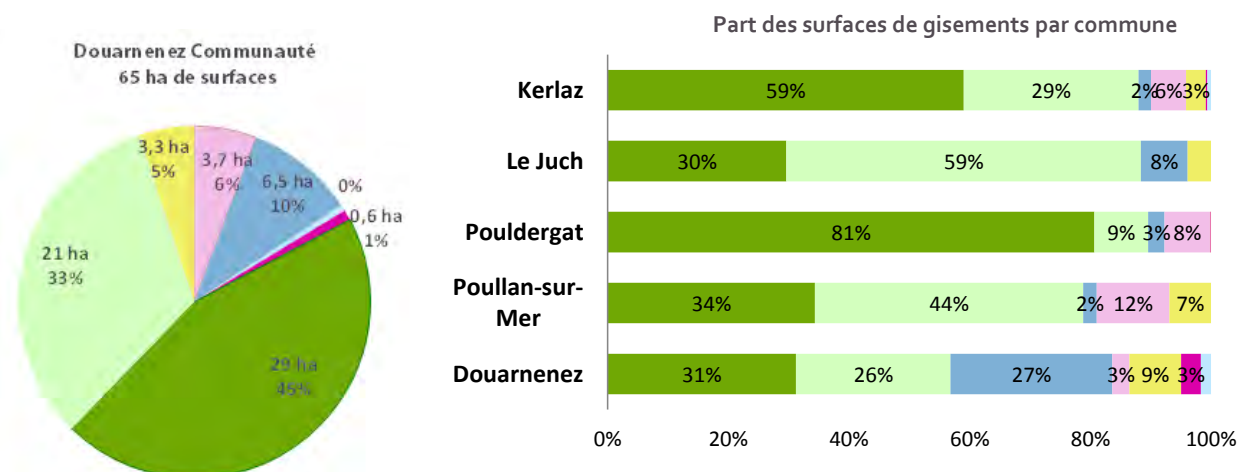
- 40 % d'entre eux sont des dents creuses et 32 % des bâtiments dégradés ou vacants,
- la moitié des gisements est située à Douarnenez, soit 292 biens bâti ou non bâti.



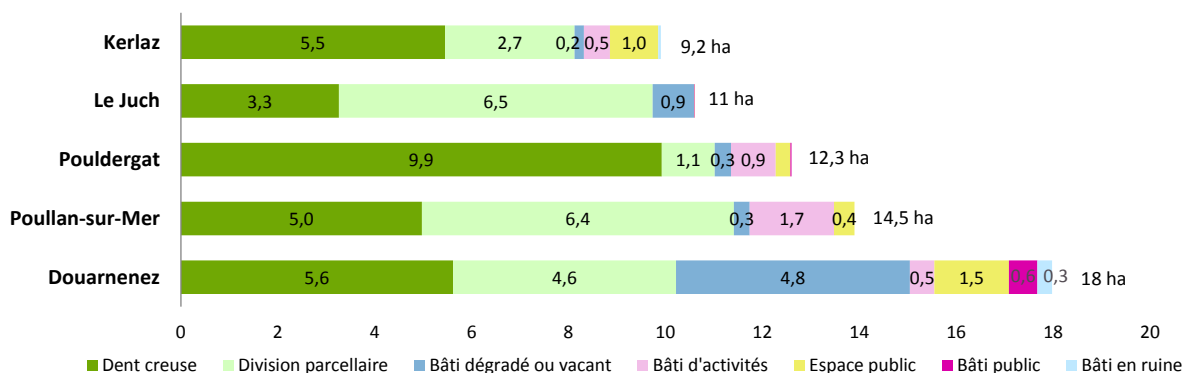
Répartition des volumes de gisements par commune



Ces gisements couvrent 65 hectares du territoire de l'EPCI. 45 % de ces surfaces sont des dents creuses et 33 % des divisions parcellaires potentielles. Pour Douarnenez et le Juc'h, les parts des bâtis dégradés et vacants sont les plus élevées. Tandis qu'à Pouldergat et Poullan-sur-Mer, les dents creuses les plus représentées.



Répartition des surfaces de gisements par commune



Suite à l'identification des parcelles, une hiérarchisation a été effectuée afin de déterminer quatre niveaux de priorité. Ces niveaux sont basés sur la faisabilité technique et sur une note d'intérêt donnée par les élus et techniciens des communes.

- **Priorité 1:** Intérêt des élus et faisabilité technique forte : Secteur dans lequel les autorisations sont en cours, soit pour des projets privés (permis en cours), soit pour des projets publics en cours ou à venir à court terme. Ces secteurs sont des secteurs d'intérêt fort pour les élus dans lesquels ils souhaitent réaliser une opération soit en tant que porteur de projet soit en tant que partenaire.
- **Priorité 2:** Secteur dans lequel la collectivité voit un intérêt d'intervenir à court ou moyen terme mais qui de par ses conditions techniques (localisation, configuration...) n'a pas de vocation immédiate. Il y a une volonté d'intervention de la collectivité mais les projets restent à définir dans ces secteurs
- **Priorité 3:** Secteur relevant de projets de particuliers ou d'acteurs privés. Peu d'intervention de la collectivité à l'exception de projets publics « potentiels » mais avec des contraintes technique fortes.
- **Priorité 4:** Secteur sans intervention public de par sa situation (parcelle éloignée, isolées...) et ses contraintes techniques.

Parmi ces parcelles, 62 gisements sont en priorité une, 110 en priorité deux, 363 en priorité 3 et 33 en priorité quatre.

Une dissociation de compétence habitat et foncier entre les collectivités

Pour exploiter et travailler sur ce potentiel, la question des compétences de l'urbanisme et de l'habitat entre les collectivités se posent. Actuellement celle de l'urbanisme relève des communes, les communes s'étant opposées au transfert de la compétence PLU à l'EPCI, prévue dans le cadre de la Loi Alur. Les communes restent donc compétentes en matière d'élaboration de leur PLU. Cependant, l'instruction des autorisations d'urbanisme est effectuée par la Plateforme d'Instruction Communautaire, opérationnelle depuis 2015. Elle prend en charge le travail administratif, juridique et technique préalable aux décisions relatives aux autorisations et actes relatifs à l'occupation des sols.

Parallèlement, la compétence en matière d'habitat et de logement à savoir la politique locale de l'habitat relève de Douarnenez Communauté.

SYNTHÈSE

- Un niveau de prix du foncier attractif
- Une offre foncière à mettre en lien avec la capacité des ménages au niveau local
- Un niveau de consommation foncière restreint qui reste à maintenir
- Une poursuite de la connaissance du potentiel foncier à actualiser et approfondir
- Des stratégies foncières à moyen et long termes qui restent à définir par les communes.

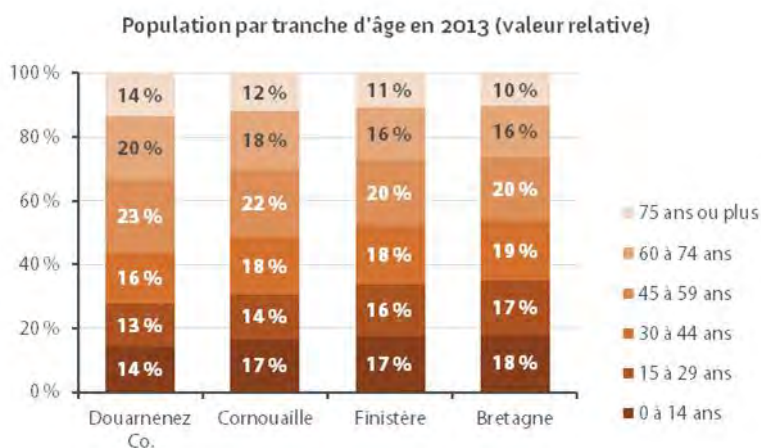
L'ACCÈS ET LE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT

Cette partie traite de la question des besoins et de l'offre de logements des personnes qui rencontrent des difficultés d'accès ou de maintien dans le logement ordinaire. Elle vise l'ensemble des ménages tels que les personnes âgées, les personnes handicapées, les jeunes, les personnes en marge du droit commun et les gens du voyage.

A. Le logement des personnes de plus de 60 ans.

Les offres d'habitat et d'hébergement

La première partie de ce diagnostic a mis en évidence une progression de la part des 60-74 ans depuis 2008 et une surreprésentation de ces populations au sein de Douarnenez Communauté. Elles constituent un tiers de la population (34 %), soit 4 points de plus qu'en Cornouaille et 7 de plus que dans le département.



Face aux évolutions démographiques, aux apports des modes de vie, des nouvelles technologies, aux progrès médicaux et à l'arrivée au grand âge des « papy boomers », les territoires sont face à un enjeu majeur, celui de répondre aux besoins en logements et en hébergements de ces populations. Elles peuvent être confrontées à court et moyen termes à des situations d'évolutions de leurs parcours résidentiels avec des choix, soit de maintien à domicile, d'adaptation de leur logement, de changement de domicile ou d'intégration de structures d'hébergements adaptées.

Cette question est d'autant plus prégnante selon l'ancienneté et l'état des logements. Parmi les propriétaires occupants, 30 % d'entre eux ont plus de 75 ans. C'est une part nettement plus élevée que dans le Finistère (22 %) et en Bretagne (23 %). Parmi les locataires, leur représentation est moindre : 11% dans le parc public et 9 % dans le parc privé.

Différentes actions sont engagées en matière d'habitat et d'hébergement pour les personnes âgées.

Le maintien à domicile et l'adaptation

Un site internet « Bien vieillir dans l'Ouest Cornouaille » a été mis en place par le collectif Maia (Méthode d'action pour l'intégration des services d'aide et de soins dans le champ de l'autonomie). Il apporte l'ensemble des informations relatives au logement que l'on soit à domicile ou que l'on envisage un hébergement. Ces informations sont également transmises et relayées par le CLIC, situé à Douarnenez. Ce collectif créé en 2014, est composé de professionnels de soixante-quinze structures, dans tous les domaines de compétences, en matière de gérontologie

Parallèlement, l'OPAH commune avec le Cap Sizun-Pointe-du-Raz dispose d'un volet « adaptation des logements » afin d'accompagner les personnes en perte d'autonomie, de sensibiliser et d'inciter les ménages à l'adaptation préventive de leur logement. Cette opération porte également sur la mise en place de partenariats avec différents acteurs (CLIC, ADAMR, Caisses de retraites, MSA...).

Lors de la réunion thématique concernant les besoins et l'offre de logements et d'hébergements pour les personnes âgées, les acteurs présents ont souligné l'accompagnement des personnes à l'autonomie. En effet, la solution du

maintien à domicile est largement favorisée par les pouvoirs publics et plébiscitée par les occupants. Néanmoins, les professionnels rencontrent des difficultés pour recruter du personnel qualifié dans l'accompagnement de ce public. Cette question concerne également les autres communautés de l'Ouest Cornouaille. Une réflexion commune à l'offre de formations est souhaitée par les professionnels.

De plus, de nombreux élus ont fait part de leurs préoccupations concernant l'adéquation entre le développement des formules d'habitat pour personnes âgées (logements publics adaptés, résidences privées, hébergements ...), les besoins des populations locales et leurs capacités financières.

L'adaptation à l'autonomie et l'accessibilité dans le parc public.

L'ensemble des bailleurs est engagé en faveur des actions d'adaptation ou d'accessibilité de leur parc de logements. A l'échelle cornouaillaise, diverses solutions ont été réalisées avec notamment : de l'habitat intergénérationnel comme à Concarneau, des logements adaptés aux problématiques des personnes âgées.

Au sein de l'EPCI, Douarnenez Habitat réalise des travaux d'adaptation avec notamment la création de cage d'escalier et des travaux à l'intérieur de son parc selon le nombre d'étages et les situations de handicaps des occupants.

Les structures d'accueil public

Le territoire dispose de 3 établissements accueillant des personnes âgées dépendantes. Ces établissements représentent 311 places, en 2016 soit un taux d'équipement de 12 places pour 100 habitants de plus de 75 ans. Ce taux est inférieur à celui du Finistère (13,1 places)

Commune	EHPAD			
Douarnenez	EHPAD	Résidences	les jardins	Clos
	EHPAD	Résidence	Ty	Marhic
	EHPAD	Résidence du Glovan		
Total des places ouvertes	311 places ouvertes			

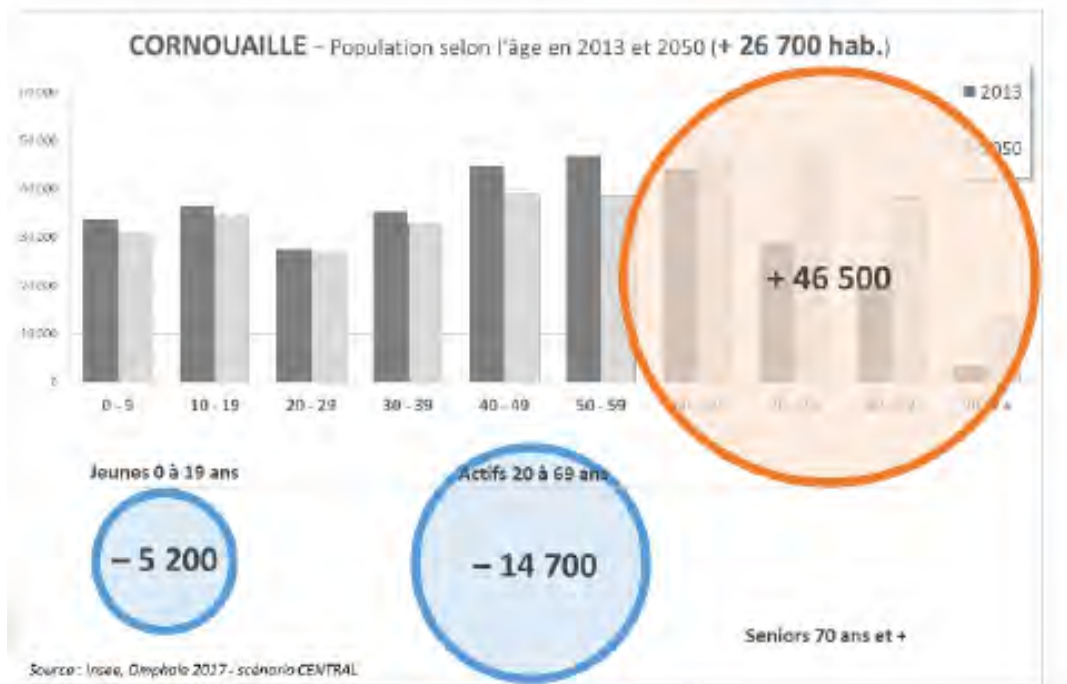
Source : CD29 (2016)

Une autre solution de logements pour personnes dépendantes existe au sein de l'EPCI, la résidence service « Les Gréements d'or ». Ce type d'offre de logements s'est largement développé dans les dernières années dans la promotion immobilière, c'est même un des axes de développement de certains promoteurs qui s'orientent vers ce type de produit. Ils offrent des solutions de défiscalisation, actuellement rendues impossibles dans le parc privé compte tenu du recentrage des périmètres de zonages (A, B1, B2, C) depuis le loi Duflot.

Résidence services

Composé de plus de 100 logements, la résidence des « Gréements d'Or » à Douarnenez a été construite en 2012. Ces logements peuvent répondre à un type de besoin pour des personnes âgées autonomes qui souhaitent bénéficier de services. Cette typologie de logements permet de répondre à des besoins spécifiques pour des ménages qui disposent de ressources financières relativement élevées, compte tenu des loyers pratiqués.

Cette adéquation entre l'offre et la diversité de la demande est d'autant plus prégnante aujourd'hui compte tenu des projections démographiques de l'INSEE. Selon le scénario central de la projection OMPHALE, à l'horizon 2050, la population des plus de 60 ans serait en nette progression en Bretagne et notamment dans le Finistère. En Cornouaille, les plus de 70 ans porteraient la progression démographique avec une augmentation de + 46 500 habitants et une diminution de 20 000 habitants pour les moins de 60 ans. Ces valeurs ne sont que des projections mais demeurent néanmoins intéressantes à anticiper.



Ce vieillissement de la population pose la question du développement de l'offre de logements et d'hébergements sur le territoire en lien avec la capacité financière des ménages. Cette question se pose à la fois en terme de quantité d'offre à produire, de typologie et de localisation.

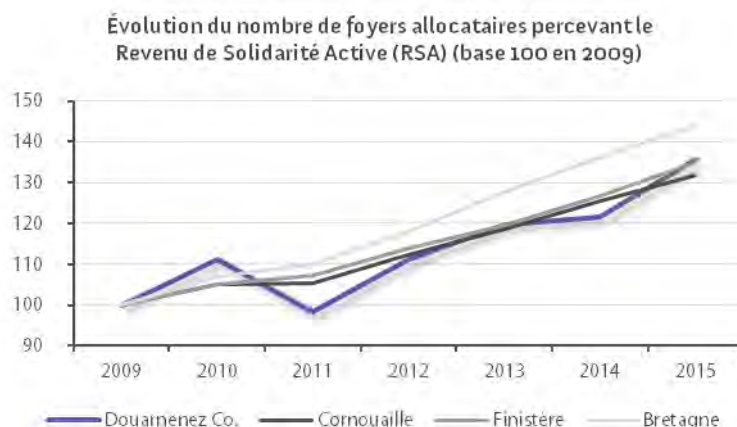
B. L'hébergement des adultes handicapés

En 2017, selon le Conseil Départemental, au sein de Douarnenez Communauté, 77 places sont ouvertes dans les établissements accueillant des adultes handicapés. Parallèlement, 315 personnes bénéficient d'une allocation Adulte handicapée

Concernant ce public, la difficulté réside dans l'identification des besoins en logements et plus particulièrement dans la prise en compte du vieillissement de ces populations. En effet, ces personnes peuvent rencontrer des difficultés pour trouver un logement adapté lorsqu'elles ne travaillent plus dans les ESAT(Etablissement et service d'aide par le travail).

C. Les populations en situation de précarité

En 2015, 613 foyers allocataires percevaient le Revenu de Solidarité Active (RSA) au sein de Douarnenez Communauté. Le nombre de bénéficiaires du RSA ne cesse de progresser depuis 2011 et cela dans les trois autres territoires identifiés.



Source : CAF data 2015

Parallèlement, 3 021 foyers bénéficiaient des prestations de la Caisse d'Allocations Familiales. Parmi ces allocataires, 25 % disposaient de ressources dont la moitié provenant des prestations de la CAF et 15 % avaient des ressources dépendant totalement des aides de la CAF, soit 441 foyers.

Indicateur sur la part des prestations dans les ressources des foyers allocataires en 2015

	Foyers allocataires	Res. à 50 % ou + des presta. CAF	Res. à 100 % des presta. CAF	Res. à 50 % ou + des presta. CAF	Res. à 100 % des presta. CAF
Douarnenez Co.	3 021	777	441	25,7 %	14,6 %
Cornouaille	53 866	11 298	6 492	21,0 %	12,1 %
Finistère	150 655	31 781	18 515	21,1 %	12,3 %
Bretagne	557 089	110 574	62 763	19,8 %	11,3 %

Source : CAF Data 2015

Ces valeurs soulignent la forte dépendance de certains ménages aux aides sociales.

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

- Le Fonds Solidarité Logement

Le FSL permet de délivrer des aides financières aux personnes qui rencontrent des difficultés pour assurer leurs dépenses de logement (factures, loyers...). Les aides du FSL peuvent ainsi permettre d'aider les ménages aux ressources très modestes et en difficulté à financer le dépôt de garantie, le premier loyer, l'assurance du logement, de rembourser les dettes de loyers dont le règlement conditionne l'accès à un nouveau logement, ou de rembourser des impayés de factures d'eau, d'énergie ou de téléphone.

Les aides du FSL sont délivrées sous conditions et après décision des commissions locales de lutte contre les exclusions (CLLE) mises en place dans le département.

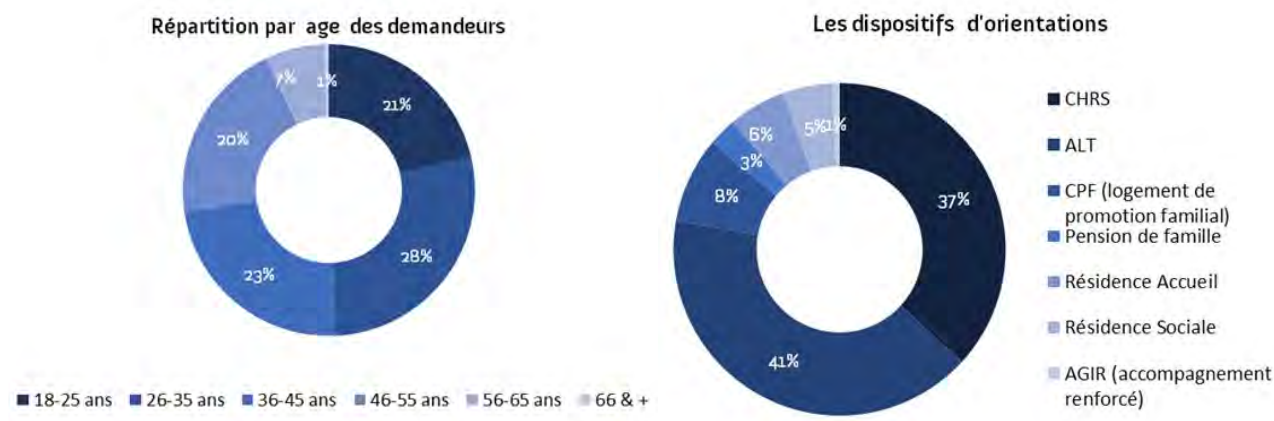
En 2016, 181 ménages de Dz Co. ont bénéficié des aides du Fonds de Solidarité Logement pour l'accès ou le maintien dans le logement (aides accordées). A cela, il faut ajouter les mesures d'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL).

- Le Service intégré d'Accueil et d'Insertion

Le service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO), mis en place depuis 2010 dans chaque département, a pour objectif de contribuer à améliorer l'orientation et la prise en charge des personnes sans logement, et de construire des parcours d'hébergement et d'insertion adaptés.

Il centralise et coordonne l'attribution des places d'hébergements dans le département et contribue à l'observation des dispositifs, via ses volets « Urgence » et « Insertion ».

En 2017, 31 demandes (37 personnes) ont été réalisées sur le territoire de Douarnenez Communauté. Ces demandeurs étaient pour 38 % âgés entre 18 et 25 ans et deux tiers d'hommes. L'âge moyen des demandeurs est de 33 ans.



Source : SIAO 2016

Les motifs des demandes sont assez divers. Le premier relève de rupture familiale (29 %), le second des expulsions ou pertes de logements (16 %) et le troisième de séparations (13 %).

Les solutions apportées par le SIAO sont principalement un hébergement en logement temporaire (ALT) (65 %) et 35% en Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale. Dans le cadre du suivi de ces demandes 11 demandes ont été admises, 9 ont été radiées compte tenu de l'absence avec le demandeur, deux ménages sont en attente et deux ménages ont refusé les solutions proposées et deux ménages ont trouvé d'autres solutions.

L'offre de logements temporaires au sein de Douarnenez Communauté est présente sur la ville de Douarnenez avec un T2 de 2 places et 4 chambres soit 6 places. Ces logements sont gérés par le CCAS de Douarnenez.

Le droit au logement opposable

La loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 permet aux personnes mal logées, ou ayant attendu en vain un logement social pendant un délai anormalement long, de faire valoir leur droit à un logement décent ou à un hébergement si elles ne peuvent l'obtenir par leurs propres moyens.

Ce droit est dit « opposable », c'est-à-dire que le citoyen dispose de voies de recours pour obtenir sa mise en œuvre effective. L'État est garant de ce droit et doit faire reloger ou héberger les personnes reconnues prioritaires. C'est le préfet de département qui mobilise les organismes de logements sociaux ou les structures d'hébergement pour reloger ou héberger les personnes.

Sur les 160 recours déposés au niveau départemental, six concernent la Communauté de Communes. Ces 6 recours ont été déposés par 2 ménages prioritaires, 3 non prioritaires et un considéré comme non-lieu, de par la solution de relogement qui a été trouvée avant le commission.

D. Le logement des jeunes

Avec 27 % de la population en 2014, la part des moins de 30 ans tend à diminuer au profit des 60 ans et plus. Néanmoins, ces populations ont des besoins en habitat et notamment en logement temporaire compte tenu de la typologie des emplois qu'ils occupent, des niveaux de salaires qui s'y rattachent et des besoins liés aux formations (alternance).

Suite à des rencontres avec les élus, les entreprises locales, les hôteliers restaurateurs, ont fait part de besoins en logements pour les jeunes, notamment temporaires et ou en transition. Parallèlement, un fichier intergénérationnel a également été mis en place, en novembre 2017 par le Point Information Jeunesse. Des difficultés ont cependant été soulignées concernant l'accompagnement des bailleurs privés pour la location à des jeunes.

Enfin au sein de l'EPCI, des évolutions sont à venir compte tenu de la prise de compétence « jeunesse » par Douarnenez Communauté, au 1er janvier 2019. Le développement d'une offre en faveur de logement et d'hébergement temporaire a été abordé lors des échanges organisés en amont de la prise de compétence entre les élus et les professionnels dans ce domaine.

E. Les gens du voyage

La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et l'habitat des gens du voyage avait renforcé les obligations des collectivités en matière d'accueil des gens du voyage en prévoyant l'élaboration et l'approbation d'un schéma départemental et l'obligation pour les communes de plus de 5 000 habitants de réaliser les aires d'accueil prévues par ce schéma.

Le territoire est concerné par le schéma départemental (2012-2017). Les obligations de la communauté, dans le cadre de ce schéma, concernent la mise à disposition d'un à deux terrains temporaires sur le secteur Douarnenez - Porzay. Actuellement, les communes se réunissent, chaque année, pour trouver un terrain d'accueil pour ces rassemblements. La Communauté indique la difficulté de trouver annuellement un terrain d'accueil. Le nouveau schéma est actuellement en cours de finalisation et sera opérationnel à la fin de l'année 2019.

Depuis, la loi NOTRE, du 7 août 2015 les compétences obligatoires et optionnelles des communautés de communes et communautés d'agglomération ont été étendues. Parmi ces compétences nouvelles ou renforcées, celles obligatoires qui incluent l'aménagement, l'entretien et la gestion des aires d'accueil.

Depuis janvier 2017, Douarnenez Communauté est donc en charge de la mission d'accueil des gens du voyage. Pour cela, elle dispose d'une aire d'accueil dotée de 32 places.

Parmi les familles occupantes, certaines souhaitent se sédentariser tout en gardant le même mode de vie, à savoir rester dans une caravane avec des locaux en « dur » de type cuisine salle commune et sanitaires. Des solutions novatrices pourraient être envisagées.

SYNTHESE

- Qualifier la connaissance des besoins en logements et en hébergements des jeunes afin d'identifier les potentialités de développement de logement en faveur de ce public notamment au travers de structure de types foyer soleil ou auberge de jeunesse.
- Améliorer la connaissance des besoins des personnes à mobilité réduite (handicapées et personnes âgées dépendantes) face à la diversité des besoins. Anticiper les évolutions de ces besoins compte tenu du vieillissement de la population au regard du potentiel d'adaptation du parc existant.
- Développer de nouvelles solutions d'accueil pour la sédentarisation des familles de gens du voyage. De plus, l'accueil des gens du voyage est à prendre en compte à l'échelle d'un territoire plus large que celui de la communauté avec notamment le territoire du Porzay et ceux de l'ouest Cornouaille.

Préambule des orientations

Le diagnostic du Programme Local de l'Habitat (PLH) a mis en évidence les grands enjeux de la politique de l'habitat du territoire de Douarnenez Communauté à l'horizon 2025.

Le second volet du PLH est consacré aux orientations.

Il s'agit d'une phase de réflexion et de prospective pour le territoire à l'horizon 2025, en cohérence avec :

- les objectifs et les prescriptions du document d'orientations et d'objectifs du Schéma de Cohérence Territorial de l'Ouest Cornouaille,
- le porter à connaissances de l'État,
- le plan départemental de l'habitat,
- le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées du Finistère,
- le schéma départemental des gens du voyage,
- le schéma gérontologique.

Sur la base des enjeux identifiés dans le diagnostic, ce document a pour objectifs de définir :

- les grandes orientations du territoire à l'horizon 2025,
- les objectifs de besoins en logements au sein de Douarnenez Communauté,
- une répartition du parc permettant d'assurer un équilibre du territoire.

Cette phase a fait l'objet d'ateliers de travail avec les élus, les acteurs locaux du logement, les acteurs sociaux, les organismes H.L.M et associations. Cinq ateliers thématiques ont été organisés afin de partager les éléments du diagnostic, de qualifier les grands enjeux et de préfigurer les piste d'actions à développer.

Cette seconde phase est un temps fort du PLH, car elle concentre les choix politiques retenus pour le développement de l'habitat. De ces choix va découler le programme d'actions qui identifie les objectifs à atteindre, leur répartition, les disponibilités foncières dédiées à l'habitat et les moyens financiers de sa mise en œuvre, ainsi que les outils d'observation, de pilotage et de suivi de ce programme.

1 ÈRE ORIENTATION : PRIORISER LE RENOUELEMENT URBAIN ET RENFORCER LA REQUALIFICATION DU PARC EXISTANT

Au travers de ses précédents PLH, Douarnenez Communauté a toujours engagé des actions en faveur de l'amélioration de l'habitat. Aujourd'hui, pour les communes cette préoccupation s'est élargie et porte sur la redynamisation des centralités qui lie les problématiques du commerce, d'habitat, de services, d'espaces publics et de déplacements. Trois d'entre elles ont engagé des études ou des démarches de redynamisation de centralités : le Juch et Pouldergat au travers de l'Appel à Manifestation d'Intérêt « Habitat Centre bourgs » du Conseil départemental du Finistère et Douarnenez via l'Appel à Projet pour « la redynamisation des centralités » de la Région.

Le parc existant constitue, actuellement, le potentiel d'évolution le plus important pour le territoire. Les mutations dans ce parc représentent près de 90 % des ventes de biens toutes ventes confondues (neuf et ancien). Néanmoins, de par ses caractéristiques et son ancienneté, ce parc est de plus en plus confronté à des situations de vacance, de dégradation, notamment à Douarnenez qui concentre 82 % du parc de logements du territoire communautaire.

La requalification et la valorisation de ce parc constituent donc le principal enjeu du territoire, qui a notamment été développé avec les acteurs locaux, lors du séminaire de lancement du PLH et fait l'objet d'un atelier spécifique.

Accentuer la requalification, la valorisation et l'adaptation du parc ancien

Dans ces précédents PLH, Douarnenez Communauté a toujours inscrit et soutenu financièrement les opérations programmées de l'habitat. Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, commune avec la Communauté de Communes du Cap Sizun-Pointe du Raz, est actuellement en cours sur les deux E.P.C.I. Parallèlement, compte tenu de la perte de population que connaît Douarnenez, du processus de déqualification du parc, du volume de logements vacants, ainsi que du niveau de revenus des ménages sur le territoire, les collectivités vont devoir dépasser les actions incitatives pour passer à des actions coercitives pour les situations inextricables.

La mise en place d'un dispositif de traitement des dysfonctionnements urbains et sociaux, via une OPAH Renouvellement Urbain, permettrait de cibler les îlots concernés par ces dysfonctionnements et engager des interventions foncières et immobilières liées à des outils coercitifs ciblés. Ce dispositif couplé avec l'OPAH généraliste commune au Cap Sizun –Pointe du Raz, permettrait de traiter l'amélioration du parc dans son ensemble.

De plus, la poursuite du dispositif d'aides à l'accession « clé accession » de Douarnenez Communauté, des conseils de l'Espace Info Energie et de la Plateforme Locale de l'Energie, Tynéo, favoriserait l'engagement et l'optimisation de la valorisation de la qualité du parc existant.

Uniformiser l'outil de connaissance de la vacance

Le territoire dispose, actuellement, de 9 % de logements vacants dont la moitié date d'avant 1949 et toute réglementation thermique. Ce parc, en progression depuis 1999, appartient, pour un tiers, à des personnes de plus de 75 ans. Pour tenter de remédier à cette problématique, trois communes : Douarnenez, le Juch et Pouldergat ont mis en place la taxe d'habitation sur les logements vacants.

Parallèlement, d'autres analyses ont développé la précision de certaines de ces situations tel que l'étude pré-opérationnelle d'OPAH, le référentiel foncier, les études de revitalisation des centres bourgs et centre-ville.

Face à la multiplicité des sources d'informations, de la connaissance plus ou moins précise des situations de vacance, il serait opportun de créer un outil d'information géographique qui précise ces situations, leurs localisations et les informations concernant les occupants.

Cet outil de connaissance permettrait de cibler les interventions en faveur de ce parc selon son état, sa typologie, le profil des propriétaires et sa localisation. Ceci afin d'appréhender les situations de manière précise et la mise en place d'outils d'intervention ciblé selon les situations.

Encourager le repérage et la résorption des situations d'habitat indigne et de précarité énergétique

Afin de faciliter le repérage et la prise en compte des situations d'habitat indigne, Douarnenez Communauté a intégré en 2012, le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne. Ces préoccupations du mal logement avaient fait l'objet d'un volet spécifique dans les précédentes OPAH.

Sur le volet de la précarité énergétique, le Conseil départemental a créé, en 2018, un Service d'Information et de Maitrise de l'Énergie (SDIME) qui permet de repérer les situations de précarité ou de vulnérabilité énergétique et d'accompagner, de conseiller et de soutenir financièrement les ménages au niveau de revenus très modestes.

Améliorer la connaissance des copropriétés notamment des petites copropriétés

De par la concentration de petites copropriétés à Douarnenez, leur ancienneté (44% construites avant 1948), leur taille (36% des copropriétés constitués de 2 à 4 logements) et leur degré de fragilité (136 copropriétés en difficulté), ces dernières constituent un enjeu spécifique de la réhabilitation dans le centre-ville.

La difficulté sur ce parc demeure la connaissance des situations du bâti et de leur modalité de gestion. Certaines d'entre elles, et notamment les plus petites, ne sont pas gérées. L'instauration du registre des immatriculations par la loi ALUR (24.03.2014) vise à mieux connaître leur identification (localisation, physionomie, taille, composition) leur mode de gouvernance, la situation du bâti, les informations tirées de leurs comptes annuels.

Un travail d'information et de communication sera à privilégier avec les notaires et l'ADIL afin de prendre contact avec ces copropriétaires pour les informer au mieux de leurs obligations, des aides disponibles. Des solutions innovantes, de type théâtre forum, pourraient être envisagées afin d'approcher les propriétaires des copropriétés gérées avec des bénévoles ou non gérées.

2ÈME ORIENTATION : CONCILIER LE DÉVELOPPEMENT DE LA PRODUCTION NEUVE ET LE RÉINVESTISSEMENT URBAIN

Cette orientation a pour objectif de préciser les besoins en logements à l'horizon 2025.

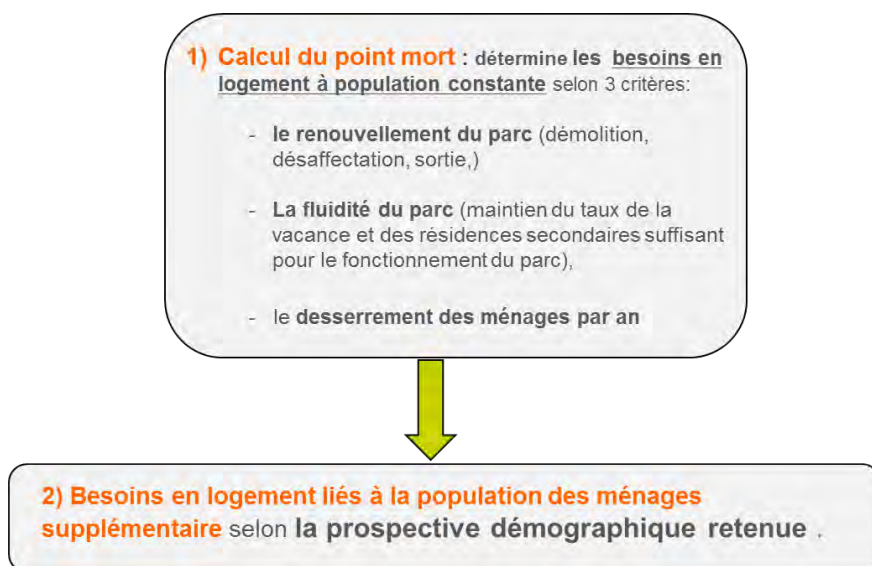
Pour cela, nous avons utilisé et présenté la méthode, ci-dessous, généralement utilisée pour déterminer les besoins en logement à savoir :

1. les besoins en logements pour le maintien de la population actuelle, dit « calcul du point mort »
2. les besoins en logements pour l'accueil de populations supplémentaires.

Les besoins en logements pour le PLH (2019- 2025)

Le calcul des besoins en logements pour le maintien de la population actuelle

Schéma de la méthode du calcul des besoins en logements



1) Le calcul du point mort se base sur les évolutions réalisées sur les périodes 1999 - 2013 et 2008-2013 repose sur trois éléments :

Le renouvellement du parc

Il correspond à l'ensemble des démolitions, des changements d'usages et des désaffectations de logements sur ces périodes.

La fluidité du parc

Il s'agit de prendre en compte l'évolution du parc de logements vacants et de résidences secondaires sur ces périodes.

Les besoins liés au desserrement des ménages

Le vieillissement de la population, la décohabitation des ménages et l'augmentation du nombre de familles monoparentales génèrent un besoin de logements supplémentaires.

2) Les besoins en logement liés à la population supplémentaire

Les scénarios démographiques :

Pour réaliser les hypothèses de travail, une analyse des évolutions de la population depuis 1968 a été effectuée ainsi que la prise en compte des objectifs de production de logements du document d'orientations et d'objectifs du SCOT de l'Ouest Cornouaille. Ce travail a déterminé une évolution démographique entre 0,4 % et 0,6% par an, soit un objectif de 100 000 habitants sur le territoire de l'Ouest Cornouaille pour 2030. En 2013, l'Ouest Cornouaille disposait de 89 984 habitants.

Au regard des évolutions de la population sur le territoire de Douarnenez Communauté, ces ambitions démographiques sont très ambitieuses à atteindre à l'horizon 2025.

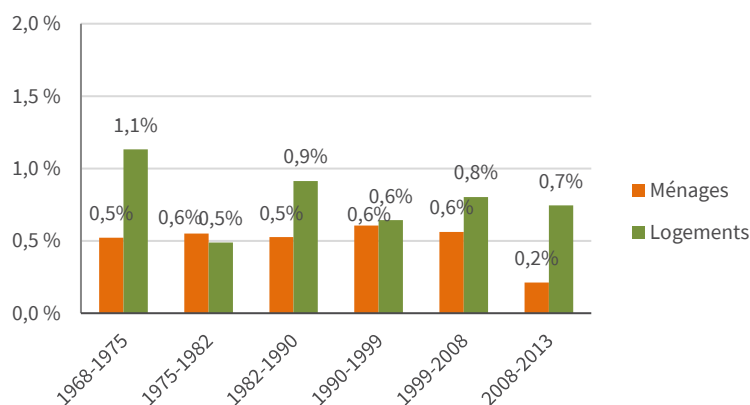
En matière de logement, l'évolution du nombre de ménages est importante à prendre en compte.

Taux d'évolution annuel moyen de la population municipale

	1968 - 1975	1975 - 1982	1982 - 1990	1990 - 1999	1999 - 2008	2008 - 2013
Douarnenez Co.	-0,3 %	-0,5 %	-0,6 %	-0,4 %	-0,4 %	-0,3 %
Cornouaille	0,4 %	0,4 %	0,2 %	0,2 %	0,6 %	0,4 %
Finistère	0,6 %	0,4 %	0,2 %	0,2 %	0,5 %	0,3 %
Bretagne	0,7 %	0,6 %	0,4 %	0,4 %	0,9 %	0,7 %

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements - RP2008 et RP2013 exploitations principales

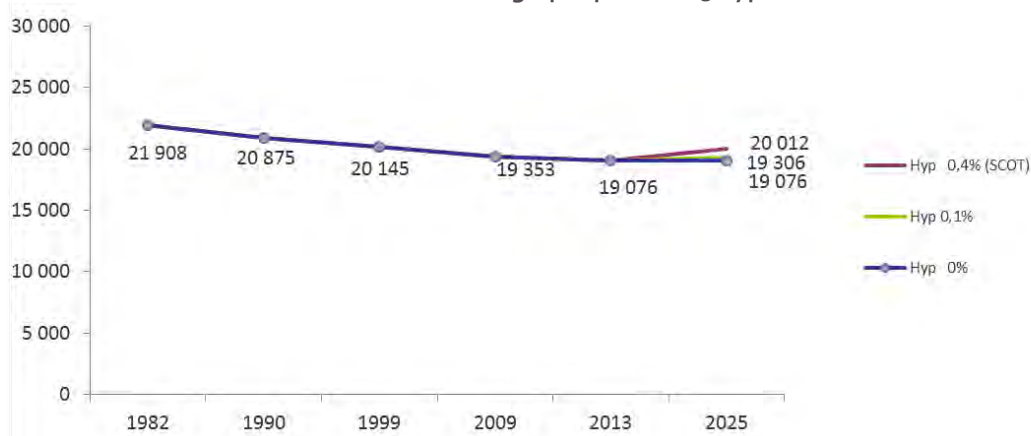
Malgré la baisse démographique constatée sur le territoire, le nombre de ménages progresse compte tenu du desserrement des ménages. Aussi, même si le territoire perd de la population, il a toujours besoin de produire des logements pour satisfaire les besoins liés au desserrement des ménages.



Pour estimer les besoins en logements, nous avons étudié trois hypothèses d'évolution démographique d'ici à 2025:

- première hypothèse à 0 %
- seconde hypothèse à + 0,1%
- troisième hypothèse à + 0,4 % (SCOT)

Evolution démographique selon 3 hypothèses



La suite du travail sur le calcul des besoins en logement s’est appuyée sur les hypothèses à 0% et +0,1 %.

Calcul du point mort : détermine les besoins en logement à population constante selon 3 critères

	1999-2013 Evolution annuelle	2008-2013 Evolution annuelle
le renouvellement du parc (démolition, désaffectation, sortie,)	18	33
La fluidité du parc (maintien du taux de la vacance et des résidences secondaires suffisant pour le fonctionnement du parc),	52 logts dont 19 logts vacants	70 logts dont 65 logts vacants
Le desserrement des ménages	85	49
Calcul du point mort	156	153

Sur la première partie de ce calcul, la **production nécessaire pour satisfaire les besoins en logements** de la population actuelle est évaluée à **153 logements par an, soit 918 logements sur la durée du PLH**. Cet objectif est **un tiers supérieur au précédent objectif du PLH**.

Les élus constatent que ces hypothèses ne peuvent pas être considérées comme « réalistes » compte tenu du bilan à mi-parcours du PLH et de la réalité du développement du parc de logements constatée (production neuve, renouvellement ...).

Les besoins supplémentaires

Les besoins en logements liés à une progression de la population de 0,1% par an ont été évalués à **10 logements nécessaires, soit 60 sur la durée du PLH**.

Avec une stabilité de la population (0 % d’évolution annuelle), il n’y a évidemment pas de besoins identifiés.

Cette méthode, généralement utilisée pour les PLH, n’a pas permis de déterminer des objectifs satisfaisants. Les valeurs obtenues dépassaient nettement les besoins effectifs du territoire compte tenu de l’analyse du bilan à mi-parcours et de l’évolution constatée depuis 2010.

Nous avons donc révisé et analysé les objectifs de manière très pragmatique avec les élus sur la base du bilan du PLH à mi-parcours et la production réalisée depuis 2011, dont le détail est présenté dans le tableau ci-dessous.

	Durée PLH		Moyenne annuelle			Taux de réalisation	
	Objectifs (dont révision à mi-parcours)	Logements autorisés	Obj PLH	Autorisés (2011-2016)	Logt commencés (2011-2015)	Autorisés (2011-2016)	Logt commencés (2011-2015)
Douarnenez	327	253	54,5	42	53	77%	97%
Le Juch	27	21	4,5	4	3	78%	58%
Kerlaz	27	18	4,5	3	3	67%	76%
Pouldergat	63	13	10,5	2	2	21%	17%
Poullan-sur-Mer	63	33	10,5	6	6	52%	53%
Dz Co	507	338	84,5	56	66	67%	78%

Pour la période à venir du PLH, 2019-2025, nous avons donc tenu compte de la production récente, des besoins en logements identifiés pour répondre à l'ensemble de la population, de la révision des objectifs à 70 logements lors du du PLH à mi – parcours, au lieu des 100 logements initialement prévus.

Les élus ont retenu le choix d'inscrire **un objectif annuel de 80 logements, soit 480 logements sur la durée du PLH.**

La répartition de ces logements est proposée sur la base des prescriptions du SCOT de l'Ouest Cornouaille, à savoir un objectif de 70% des logements à Douarnenez.

	Objectifs PLH (2011-2016) (dont révision à mi-parcours)	Production réalisée 2011-2015		Besoins en logements PLH 2019 2025		
		Logements commencés	Taux de réalisation	Moy/an	2019-2025	Répartition
Douarnenez	327	263	97%	56	336	70%
Le Juch	27	13	58%	4	24	5%
Kerlaz	27	17	76%	4	24	5%
Pouldergat	63	9	17%	8	48	10%
Poullan-sur-Mer	63	28	53%	8	48	10%
Dz Co	507	330	78%	80	480	100%

Accompagner l'intervention foncière des communes

Pour satisfaire cette production, répondre aux objectifs de consommation foncière du SCOT et compte tenu des enjeux de réinvestissement urbain sur le territoire, il serait opportun de poursuivre le travail engagé sur les référentiels fonciers.

Suite au bilan à mi-parcours, chaque commune a réalisé un référentiel foncier à l'échelle des périmètres de leurs centralités. Cet outil d'identification des potentiels fonciers bâtis et non bâtis a permis d'analyser le potentiel et d'identifier 568 gisements, de le qualifier (dent creuse, division parcellaire, bâtiment dégradé, vacant...) et de le hiérarchiser selon des critères de faisabilité techniques et l'intérêt des élus.

Néanmoins, pour être opérationnel, cet outil nécessite d'être actualisé compte tenu des évolutions réalisées sur ces parcelles (réhabilitation, démolition-reconstruction, construction...). Une mise en relation entre le service d'instruction des autorisations d'urbanisme, le SIG de l'intercommunalité et le service Habitat permettrait de repérer les évolutions de ces parcelles.

Enfin, pour permettre une intervention foncière, l'élaboration d'une stratégie serait à privilégier, à l'échelle de chaque commune, afin d'identifier les outils, moyens juridiques ou financiers pour pouvoir intervenir sur les parcelles selon les projets envisagés. Ce travail consisterait, suite à la mise à jour des parcelles, à qualifier les moyens et outils fonciers à déployer selon les projets et priorités des élus. Un échéancier pourrait préciser les interventions à court, moyen ou long termes des projets.

Mettre en lien les projets d'habitat sur le territoire

L'habitat, l'aménagement de l'espace sont des compétences de la Communauté de Communes, tandis que l'urbanisme est une compétence communale. Le développement de l'habitat ne peut être envisagé sans une prise en compte des disponibilités foncières dédiées à l'habitat, ainsi qu'une connaissance des projets et de leurs mises en relation sur le territoire.

La connaissance des projets des communes devra être abordée avec le service habitat lors des entretiens annuels avec les élus. Cet échange permettrait de connaître les projets d'habitat publics et privés et les opportunités de développement visées par commune.

3ÈME ORIENTATION : FAVORISER UNE OFFRE DIVERSIFIÉE POUR LE MAINTIEN ET L'ATTRACTIVITÉ DE NOUVEAUX MÉNAGES

Face aux préoccupations de redynamisation et de reconquête des centres villes, cette troisième orientation aborde à la fois l'enjeu de la qualité de l'offre locative, de son amélioration pour l'accueil et le maintien de nouvelles populations, l'offre de logement abordable pour les ménages modestes et la mise en relation des projets d'habitat public.

Améliorer la qualité du parc locatif pour favoriser le maintien et la captation de nouvelle population

Depuis plusieurs années, la population de Douarnenez Communauté diminue. Phénomène qui tend, cependant à s'amoinrir compte tenu de la progression du solde migratoire. Parallèlement, nous constatons, que plus de la moitié des nouveaux arrivants (54 %) s'installent en tant que locataires (45 % dans le parc privé et 9 % dans le parc locatif public). Cela met en évidence la nécessité d'améliorer la qualité du parc locatif en tant que « porte d'entrée » au sein du territoire. Ce parc participe à capter de nouvelles populations, de maintenir celles en place et participe donc à l'attractivité et au développement du territoire.

L'amélioration de la qualité de l'offre locative pourrait se traduire par des dispositifs de soutiens financiers aux propriétaires bailleurs via les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat ou un accompagnement financier de l'expérimentation du Bail à Réhabilitation engagée par Douarnenez Habitat avec un ciblage de localisation pour les dossiers de bail à réhabilitation. Enfin en matière d'accession, le prêt à taux zéro « clé accession » de l'EPCI serait à maintenir car il favorise l'accession à la propriété de ménages modestes dans les logements anciens du centre-ville et des centres bourgs.

Produire une offre abordable pour satisfaire les ménages aux revenus modestes

Avec le développement de nouvelles offres, une des préoccupations est la corrélation des prix des projets avec la capacité financière des ménages en place et des nouveaux arrivants. Les ménages du territoire disposent d'un niveau de revenu moyen de 22 250€, soit un niveau moindre par rapport à celui des Cornouaillais et des Finistériens. Le déploiement de logement de type Prêt Social location Accession (PSLA) serait à favoriser, ainsi que la poursuite du dispositif « Clé accession ».

Cette préoccupation des niveaux de prix de l'offre de logements se pose également en terme de niveau de loyer pour les jeunes sur le territoire, notamment les logements temporaires (durée plus courte). Cette question est traitée dans la quatrième orientation.

Corréler le potentiel de développement foncier et les projets d'habitat public

Au travers des projets de revitalisation dans les centralités, l'ensemble des thèmes que recouvre la dynamique des centralités à savoir : le commerce, l'habitat, les déplacements, les services, les transports et les espaces publics ont été analysés. La corrélation entre ces sujets et la localisation du développement de l'offre de d'habitat représente donc un enjeu important pour la dynamique et l'attractivité du territoire.

Pour favoriser l'optimisation de l'ensemble des projets, l'échange entre la Communauté et les communes est un point central. Une communication en amont des projets permet aux communes d'identifier et de connaître et de partager les projets des autres collectivités, ceci afin de s'adapter et de développer une offre complémentaire et adaptée aux besoins.

De plus, dans le cadre des projets d'habitat public, selon les besoins et la stratégie des communes, un travail pourrait être réalisé afin d'analyser les possibilités de développement en neuf et rénovation d'habitat public et de les traduire, en accord et suite à des échanges avec les bailleurs, dans des conventions multi-sites. Ces conventions permettraient de coupler des petites opérations ou opérations complexes de types réhabilitation et/ou démolition- reconstruction du parc privé ancien à des opérations plus importantes en neuf par exemple. L'ambition de ces conventions serait de pouvoir disposer d'une réflexion des projets d'habitat public sur l'ensemble du territoire avec une volonté d'améliorer le parc ancien dans les centralités.

Soutenir l'amélioration du parc privé par des opérations de démolition reconstruction ou acquisition amélioration

Les opérations des bailleurs publics sont produites soit en neuf, soit dans le parc existant. Face au potentiel que représente les logements existants, compte tenu de leurs localisations, des préoccupations de consommation foncière, de la perte de dynamisme des centres ville et bourgs, les élus souhaitent soutenir l'occupation du parc existant et son amélioration dans les centralités.

Les opérations d'intervention en requalification urbaine entraînent des surcoûts liés à la rénovation pour les bailleurs et les collectivités. Afin de pouvoir favoriser ces opérations d'habitat public, il est prévu de poursuivre l'aide financière aux bailleurs pour les opérations d'acquisition amélioration et ou démolition reconstruction.

Accompagner l'émergence de nouvelles formes d'habitat

Ces dernières années ont vu l'évolution de nouveaux modes et modèles d'habitat (habitat participatif, habitat écologique...). Face aux préoccupations environnementales et climatiques, les politiques nationales favorisent l'émergence de nouvelles formes d'habitat, l'usage des matériaux écologiques et la réduction des consommations énergétiques. Cette prise en compte est encouragée via des dispositifs d'aides à la rénovation qui encourage la réduction de la consommation énergétique (FART, retour du PTZ dans l'ancien...). Dans ce contexte, les élus souhaitent pouvoir accompagner les initiatives locales.

4 ÈME ORIENTATION : DISPOSER D'UNE OFFRE NOUVELLE DE LOGEMENTS ET D'HÉBERGEMENTS POUR LES PUBLICS AUX BESOINS SPÉCIFIQUES

Les publics dits « spécifiques » recouvrent quatre types de populations susceptibles de rencontrer des difficultés particulières dans l'accès ou le maintien dans leurs logements : les personnes âgées, les jeunes, les publics démunis et les gens du voyage.

L'évolution de la part des « 60 et plus », lors du dernier recensement, représente près d'un tiers de la population. C'est la tranche des 60-74 ans qui a connu la plus forte progression : + 3 % entre 2008 et 2013, soit 20 %. A l'inverse, les tranches d'âge plus jeunes (15-59 ans) diminuent. Ce constat est également posé en Cornouaille. Les besoins en logement ou en hébergement pour les jeunes n'en demeurent pas moindre.

Créer une offre de logement et ou d'hébergement en faveur des jeunes

Les points de vue des acteurs locaux en matière de logements temporaires pour les jeunes sont unanimes sur la nécessité de créer des logements temporaires pour les jeunes. L'absence d'auberge de jeunesse et de foyer de jeunes travailleurs est un point de vigilance identifié lors des ateliers thématiques et de l'élaboration du projet de la politique jeunesse de la collectivité.

Une attention sera également portée sur les besoins des populations les plus fragiles, qui nécessitent souvent en plus d'un accompagnement au logement, d'un accompagnement social.

Anticiper le vieillissement de la population et l'adaptation du logement

Afin d'améliorer la connaissance des besoins en logement et en hébergement, l'objectif du PLH est en premier lieu d'organiser un travail en commun avec l'ensemble des professionnels en lien avec les personnes âgées pour préciser les besoins et les nouvelles solutions d'habitat intermédiaire à développer en faveur des personnes âgées au niveau local.

Satisfaire les obligations du futur Schéma Départemental des Gens du Voyage

L'objectif pour ce PLH est de poursuivre l'accueil et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage et les grands passages, tout en respectant les objectifs fixés dans le futur schéma départemental d'accueil des gens du voyage, en cours d'élaboration.

Un travail complémentaire devra être réalisé sur le développement de solutions innovantes compte tenu des souhaits de sédentarisation de certaines familles, actuellement sur l'aire d'accueil.

5ÈME ORIENTATION : CONFORTER LA GOUVERNANCE DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

La gouvernance constitue un élément clé dans la mise en œuvre et la réussite d'une politique locale de l'habitat. Le PLH 2011-2016 avait déjà organisé une gouvernance du PLH. Celle-ci a été plutôt satisfaisante. Néanmoins, elle reste à renforcer compte tenu de la faible association de la Communauté aux projets d'habitat et de la fusion de la commission habitat avec celle de l'économie, du tourisme et des transports. Cette question de la gouvernance est aujourd'hui d'autant plus prégnante qu'elle permet l'atteinte des objectifs du programme d'actions et donc la mise en œuvre de son PLH.

Réintroduire les instances locales de concertation et de suivi du PLH

Le PLH nécessite un suivi annuel et la réalisation d'un bilan à mi-parcours afin d'ajuster, si nécessaire, les objectifs et les actions aux évolutions du contexte local. Le suivi de la mise en œuvre des actions serait présenté au comité de pilotage du PLH. Ce comité sera l'occasion de faire un point sur le bilan annuel en cours et la présentation des observatoires de l'habitat et du foncier. En fonction du bilan et des données disponibles dans l'observatoire, des thématiques pourraient être développées et approfondies.

Augmenter les échanges entre la Communauté et les communes

L'élaboration de la politique de l'habitat est construite avec et pour l'ensemble des communes. Cela nécessite donc plus de proximité entre Douarnenez Communauté et les communes membres. Elle pourrait se traduire notamment par la création de temps d'échanges thématiques entre le service habitat et les communes. Ceux-ci seront d'autant plus nécessaires pour approfondir et échanger sur des sujets moins présents actuellement, suite à la fusion de la commission habitat avec la commission développement économique (économie, tourisme, aire d'accueil des gens du voyage). Les sujets abordés pourraient notamment concerner l'opportunité de créer un PLUI voire d'un PLUI H ; le logement des jeunes et ou l'opportunité de la création d'une maison de l'habitat dans l'ouest de la Cornouaille.

Poursuivre les partenariats avec les acteurs locaux

La politique de l'habitat relève également de partenariats avec les acteurs locaux tels que le CCAS de Douarnenez, les bailleurs sociaux, l'ADIL, l'espace Info Energie et les associations locales (Mission locale...). Ces partenariats pourront être renforcés avec certains d'entre eux notamment en matière d'habitat public avec la création des conventions « multi sites » avec les bailleurs, afin d'étendre l'information sur les politiques de l'habitat de Douarnenez Communauté.

Ces échanges participeront également à une meilleure connaissance et à un partage d'expériences dans ce domaine.

Préambule du programme d'actions

Suite aux deux premières phases de diagnostic et de définition des orientations, le programme d'actions constitue le troisième et dernier volet de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat.

Ce document traduit les enjeux mis en évidence pour le territoire de Douarnenez Communauté et répond aux cinq orientations suivantes :

1. prioriser le renouvellement urbain et renforcer la requalification du parc existant,
2. concilier le développement de la production neuve et le réinvestissement urbain,
3. favoriser une offre diversifiée pour le maintien et l'attractivité de nouveaux ménages,
4. disposer d'une offre nouvelle de logements et d'hébergements pour les publics aux besoins spécifiques,
5. conforter la gouvernance de la politique de l'habitat.

Ce programme résulte des réunions de travail avec les élus, les acteurs locaux de l'habitat et les services de l'Etat. Il détaille pour chacune des actions : le contexte, les objectifs, les modalités d'application, les acteurs concernés, le coût financier et les indicateurs de suivi.

Présentation des actions

ORIENTATIONS	n°	Intitulé des actions
Prioriser le renouvellement urbain et renforcer la requalification du parc existant 1 ère	1.1	Mettre en place une OPAH Renouvellement urbain à Douarnenez
	1.2	Promouvoir et soutenir l'amélioration du parc
	1.3	Résorber l'habitat indigne et dégradé
	1.4	Intervenir dans le parc vacant via les connaissances et moyens disponibles
	1.5	Accompagner l'action sur les baux à réhabilitation
	1.6	Poursuivre les actions d'économie d'énergie et de lutte contre la précarité énergétique
	1.7	Accompagner et sensibiliser les copropriétaires
Concilier le développement de la production neuve et le réinvestissement urbain 2 ème	2.1	Produire des logements selon les besoins identifiés et l'armature urbaine
	2.2	Concrétiser la réalisation du référentiel foncier par la mise en place de stratégies foncières
	2.3	Disposer d'une connaissance des projets d'habitat à l'échelle de la communauté pour favoriser un équilibre des opérations d'habitat
Favoriser une offre diversifiée pour le maintien et l'attractivité de nouveaux ménages 3 ème	3.1	Développer et répartir l'offre locative publique selon les types de financement et le profil des communes
	3.2	Soutenir les opérations de requalification ou démolition reconstruction de l'habitat pour produire du logement locatif public
	3.3	Mettre en place des conventions multi-sites avec les bailleurs
	3.4	Soutenir et accompagner le développement de l'offre de logements abordables
	3.5	Promouvoir les projets d'habitat novateur
Disposer d'une offre nouvelle de logements et d'hébergements pour les publics aux besoins spécifiques 4 ème	4.1	Développer la création de logements temporaires pour les jeunes
	4.2	Qualifier et anticiper les besoins en habitat des personnes à mobilité réduite
	4.3	Répondre aux besoins en logements temporaires
	4.4	Développer des offres d'accueil pour les gens du voyage
Conforter la gouvernance de la politique de l'habitat 5 ème	5.1	Mettre en place un comité de pilotage de suivi du PLH
	5.2	Mettre en place des temps d'échanges entre les communes et la communauté
	5.3	Observer les marchés liés à l'habitat
	5.4	Poursuivre les partenariats locaux

ORIENTATION 1: PRIORISER LE RENOUELEMENT URBAIN ET RENFORCER LA REQUALIFICATION DU PARC EXISTANT

■ Action 1.1 – Mettre en place une OPAH Renouvellement Urbain à Douarnenez

<p>CONTEXTE</p>	<p>La ville de Douarnenez concentre 82 % du parc de la Communauté. Cette concentration, liée à l'ancienneté du parc (68 % du parc construit avant toute réglementation thermique) dans la ville centre et un taux de vacance élevé (9,3 %) font de la requalification un enjeu fort de ce parc. L'autre particularité est la forte représentation des petites copropriétés (36 % de 2 à 4 logements) et leur état de dégradation parfois avancé (126 ont été identifiées comme fragiles).</p> <p>L'ensemble de ces caractéristiques font du centre-ville de Douarnenez un secteur à enjeu en matière de requalification et de valorisation du parc existant pour Douarnenez Communauté.</p> <p>Pour favoriser la prise en compte de la dégradation du parc, la perte de vitalité des commerces et la baisse de population, la ville de Douarnenez a engagé, en 2016, une réflexion sur la redynamisation de son centre-ville au travers d'ateliers thématiques avec l'ensemble des acteurs publics et privés intervenants sur le territoire.</p> <p>En 2017, la ville a été retenue dans le cadre de l'appel à projets de la région sur la redynamisation des centres villes et centres bourgs. Une des actions identifiée pour ce projet est la mise en œuvre d'une OPAH RU, action déjà inscrite dans le cadre du précédent PLH (2011-2016).</p>
<p>OBJECTIFS DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Favoriser la requalification et la valorisation du parc privé existant dégradé et insalubre sur le centre-ville de Douarnenez ➤ Traiter la vacance et les friches urbaines dans le centre-ville de Douarnenez ➤ Encourager et accompagner les travaux d'amélioration pour les ménages modestes et très modestes ➤ Intervenir sur les copropriétés dégradées
<p>DETAILS DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Elaboration d'une étude pré-opérationnelle <p>La mise en œuvre d'une OPAH RU nécessite la réalisation d'une étude pré opérationnelle. Elle va qualifier et quantifier la faisabilité de l'opération.</p> <p>Elle caractérise et recense les dysfonctionnements du quartier et les immeubles du périmètre retenu, les problèmes urbains, fonciers, sociaux et l'état du bâti. Elle identifie les problèmes fonciers, tels que les délaissés et friches urbaines, ainsi que les insuffisances ou l'état défectueux des espaces, équipements et services publics, des réseaux techniques, ainsi que d'autres indicateurs de déshérence ou de pauvreté (activités, emplois, commerces, artisanat...), les dysfonctionnements caractéristiques du marché immobilier et du marché du logement. Elle préconise les solutions à apporter et définit les objectifs qualitatifs et quantitatifs à mettre en œuvre dans l'opération programmée.</p>

Un volet spécifique « copropriétés » pourrait être développé, suite aux conclusions de l'étude pré-opérationnelle et inscrit dans la convention afin de couvrir l'ensemble des problématiques de l'habitat sur le centre-ville.

- **Mise en œuvre, suivi animation et réalisation de bilan :**

L'OPAH Renouveau Urbain a pour intérêts de traiter spécifiquement les territoires urbains confrontés à de graves dysfonctionnements urbains et sociaux, de mettre en place des outils coercitifs de droit public pour le traitement de l'insalubrité, des démolitions, et des actions foncières, sous déclaration d'utilité publique complétant les actions incitatives de réhabilitation de l'habitat.

La convention précisera les objectifs et moyens à mettre en œuvre pour engager l'opération, son suivi et son animation.

L'OPAH-RU intègrera nécessairement un volet urbain, un volet immobilier, un volet social, des actions foncières et en tant que de besoin des actions coordonnées de lutte contre l'habitat indigne, des actions dans le domaine économique. Elle formulera également la répartition financière à consacrer à la fois par la ou les collectivités (EPCI, Ville de Douarnenez), l'Etat, l'ANAH et le délégataire des aides à la pierre (CD29).

ACTEURS CONCERNES

Douarnenez Co.	État
Ville de Douarnenez	ANAH
CD 29	Région

COÛT

Coût prévisionnel :

Estimation financière d'une OPAH RU

	Coût estimé		Aides ANAH, CD 29, Région		Reste à charge estimé	
1. Etude pré-opérationnelle	50 000		40 000		10 000	
2. Suivi animation (opérateur)	300 000	450 000	240 000	345 000	60 000	105 000
3. Ingénierie (chef de projet EPCI)	225 000		180 000		45 000	
4. Soutien aux travaux (200 000 €/ an)	1 000 000				1 000 000	
Total	1 575 000	1 725 000	460 000	565 000	1 115 000	1 160 000

Soit un reste à charge estimé de :

Coût sur la durée du PLH : 1 115 000 € à 1 160 000 €

Coût moyen annuel : 223 000 € à 232 000€

Soutien aux travaux : un engagement de principe des collectivités est à confirmer.

ECHEANCIER

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Etude pré- opérationnelle						

INDICATEURS DE SUIVI

Réalisation d'une étude pré-opérationnelle
Objectifs quantitatifs de la convention de l'OPAH- RU

■ Action 1.2 – Promouvoir et soutenir l'amélioration du parc

<p>CONTEXTE</p>	<p>De par les problématiques de vieillissement de sa population, de la vacance et de la dégradation de son parc existant, Douarnenez Communauté a mis en œuvre plusieurs opérations d'amélioration de l'habitat. Près de 500 logements ont déjà été réhabilités ou adaptés, depuis 2005.</p> <p>En 2017, dans le cadre du contrat de ruralité, la Communauté a développé un partenariat avec le Cap Sizun et l'Etat dont les deux volets prioritaires sont : la cohésion sociale et la redynamisation des centres-bourgs. Au travers de ce contrat et parallèlement aux projets de revitalisation de l'habitat des centres bourgs des communes de Pont Croix, le Juch et Pouldergat accompagnés par le Conseil Départemental, les élus ont souhaité mettre en place une opération commune de réhabilitation du parc ancien. Une étude pré opérationnelle a conforté ce choix et préconisé la mise en œuvre d'une OPAH commune aux deux EPCI, dont la mise en œuvre a été lancée en 2018.</p>
<p>OBJECTIFS DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Encourager l'amélioration du parc privé sur l'ensemble du territoire communautaire ➤ Diminuer la déperdition énergétique des logements anciens ➤ Lutter contre les logements indignes ➤ Adapter les logements aux besoins des personnes à mobilité réduite
<p>DETAILS DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre la mise en œuvre de l'OPAH mutualisée avec le Cap Sizun-Pointe du Raz <p>Cette OPAH a pour objectif l'amélioration de 350 logements au sein de Douarnenez Communauté (610 sur les deux communautés) sur la période 2018-2023, dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 340 logements de propriétaires occupants - 10 logements locatifs <p>soit un objectif moyen annuel de 70 logements.</p> <p>La répartition annuelle des objectifs est à :</p> <ul style="list-style-type: none"> 4 % de l'habitat indigne à très dégradé (3 logements), 38 % de l'autonomie à la personne (27 logements), 57 % des travaux d'économie d'énergie ou de lutte contre la précarité énergétique (40 logements). <p>La mise en œuvre et le suivi animation de cette OPAH sont pilotés par une régie habitat mutualisée à l'échelle des deux EPCI.</p> <p>La convention entre les deux EPCI, l'Etat, l'ANAH précise explicitement le détail de la mise en œuvre de cette opération.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre le dispositif d'aide au ravalement des façades dans les centralités <p>L'OPAH peut également être complétée par les aides de Douarnenez Communauté en faveur du ravalement des façades. Cette aide est proposée aux propriétaires pour les travaux de ravalement et de mise en valeur des éléments constitutifs des façades visibles de la voie publique, sur le centre-ville de Douarnenez et les centres bourgs des communes rurales où des périmètres ont été définis.</p> <p>La subvention est déterminée sur la surface à raveler et le nombre d'ouvertures mises en peinture.</p> <p>Plafonnement à 1 000 € dans le cas où la totalité des façades et pignons visibles est ravalée.</p> <p>Plafonnement à 500 € dans le cas d'un ravalement partiel, avec réalisation à minima de la façade principale visible de la rue.</p>

	Le plafond s'étend pour la totalité des travaux réalisés sur un même immeuble une fois tous les dix ans.						
ACTEURS CONCERNES	Douarnenez Co.	État					
	CC Cap Sizun Pointe du Raz	ANAH					
	CD 29						
COÛT	<p>- Coût prévisionnel OPAH (correspondant au reste à charge de Dz Co) : pour la période 2019 à mai 2023 55 500 € par an, soit 277 500 € sur 5 ans. Ce montant correspond aux aides directes en faveur des propriétaires occupants et au suivi animation de l'OPAH.</p> <p>- Coût des aides au ravalement : 30 000 € par an, soit 180 000 € sur la durée du PLH</p> <p>Coût prévisionnel global : 85 500 € par an, soit sur la durée du PLH 457 500 €</p>						
ECHEANCIER	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
INDICATEURS DE SUIVI	Bilan annuel de suivi de l'OPAH Objectifs inscrits dans la convention d'OPAH Nombre de logements ravalés et montants des aides dédiées						

■ Action 1.3 – Résorber l’habitat indigne et dégradé

<p>CONTEXTE</p>	<p>Le parc privé potentiellement indigne représente 3,9 % du parc de logements contre 6,7 % dans les territoires de taille similaire (EPCI de moins de 20 000 habitants en Bretagne). Ce parc demeure néanmoins une problématique dans le centre- ville de Douarnenez compte tenu des 50 bâtiments (87 logements) identifiés lors de l’étude pré- opérationnelle de l’OPAH.</p> <p>Sur ce thème, le service habitat de la Communauté contribue au repérage des situations dans le cadre de l’OPAH et travaille en lien avec la cellule départementale de lutte contre l’habitat indigne, créée en 2011. Ce pôle coordonne l’action des différents acteurs impliqués dans le repérage et le traitement du logement indigne avec l’ensemble des partenaires pour agir de manière efficace. Il est un lieu ressource, d’échange et de construction de réponses collectives pour faciliter l’action des différents acteurs.</p>						
<p>OBJECTIFS DE L’ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Développer le repérage des situations d’habitat indigne ➤ Réduire les situations d’habitat dégradé et indigne 						
<p>DETAILS DE L’ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Encourager l’information et la sensibilisation aux procédures auprès des élus et techniciens <p>Les procédures relevant des situations d’habitat indigne (salubrité, péril, insalubrité) sont complexes car elles peuvent relever d’un traitement à la fois du logement et de son occupant. Afin de faciliter, l’identification des procédures, leurs étapes et les compétences selon les actions à engager, des formations seront proposées aux élus et techniciens des communes par l’ADIL et l’Agence Régionale de la Santé (ARS).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Développer le repérage des situations d’habitat indigne <p>Dans le cadre des opérations d’amélioration de l’habitat, une attention particulière sera portée au repérage de ces situations avec l’ensemble des partenaires (Régie Habitat, Mairies, CDAS (conseiller logement et travailleurs sociaux), le CCAS de Douarnenez, l’ADIL et les associations. Ce travail sera réalisé en lien avec le Pôle Départemental de lutte contre l’habitat indigne et le Conseil Départemental. Ce repérage pourra permettre de fournir des informations à l’outil de repérage et de traitement de l’habitat indigne mis en place à l’échelle régionale.</p> <p>Une campagne de sensibilisation et d’information auprès des particuliers pourrait être envisagée dans les magazines d’informations des communes ou de la Communauté et sur les sites internet des collectivités (Communes et Communauté).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Accompagner les propriétaires en grande difficulté financière en partenariat avec la Fondation Abbé Pierre <p>Depuis 2016, la Fondation Abbé Pierre, dans le cadre du programme national « SOS taudis », accompagne les propriétaires afin d’apporter son cofinancement dans le cadre de travaux d’amélioration de l’habitat. Ces aides peuvent être sollicitées dans des situations précises, notamment dans le cadre de la mise en œuvre de l’OPAH :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sorties d’insalubrité et d’habitat dégradé de propriétaires occupants impécunieux - locataires victimes de situation d’indignité - des situations où les financements de l’ANAH ne sont pas mobilisables ou non mobilisables dans l’urgence. 						
<p>ACTEURS CONCERNES</p>	<table border="1" data-bbox="384 1910 948 2013"> <tr> <td>Douarnenez Co.</td> <td>ADIL</td> </tr> <tr> <td>CCAS</td> <td>ARS</td> </tr> <tr> <td>DDCS</td> <td>Fondation Abbé Pierre</td> </tr> </table>	Douarnenez Co.	ADIL	CCAS	ARS	DDCS	Fondation Abbé Pierre
Douarnenez Co.	ADIL						
CCAS	ARS						
DDCS	Fondation Abbé Pierre						

COÛT	Coût : Temps agents du service habitat						
ECHEANCIER	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
INDICATEURS DE SUIVI	Nombre de formations dispensées, nombre de personnes présentes Nombre de ménages aidés par la Fondation Abbé Pierre Nombre de signalement, nombre et typologies des procédures Nombre de sorties d'insalubrité						

Action 1.4 – Intervenir dans le parc vacant via les connaissances et moyens disponibles

<p>CONTEXTE</p>	<p>En 2015, les logements vacants représentent 1 130 logements, soit 8,8 % du parc. Un tiers de ce parc est vacant depuis plus de trois ans et 115 logements disposent d'un classement cadastral relevant d'un état supposé médiocre à très médiocre. De plus, cette vacance est concentrée à Douarnenez.</p> <p>Pour affiner la connaissance des situations de ce parc, la collectivité dispose de divers canaux d'informations via : les données Filocom, les fichiers sur la taxe d'habitation des logements vacants, le référentiel foncier et l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH.</p> <p>Néanmoins, la mise en commun et le recoupement de ces sources ne sont pas réalisés.</p>														
<p>OBJECTIFS DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Favoriser une connaissance fine et une qualification des situations de vacance ➤ Encourager la prise de contact avec les propriétaires 														
<p>DETAILS DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mettre en place un outil de connaissance commune de qualification et de mesure de la vacance <p>L'objectif de cette action est de recueillir l'ensemble des données disponibles sur la vacance et d'agrèger, lorsque la géolocalisation est possible, ces données au SIG intercommunal. Cette base de données permettrait d'affiner la connaissance des biens et des occupants pour mieux cibler les bâtiments ou logements.</p> <p>L'actualisation et la mise à jour de ces données est également à prévoir</p> <ul style="list-style-type: none"> • Communication et prise de contacts auprès des propriétaires <p>Sur la base de cette identification, un contact par courrier est à réitérer afin d'identifier les volontés et ou projet de ces propriétaires.</p> <p>Une communication sur la situation de la vacance, les enjeux et impacts sur la ville avec des exemples à l'appui pourrait être envisagée via le magazine communautaire et celui des communes. Cette action permettrait de sensibiliser et d'informer la population à cette problématique en lien avec les projets de redynamisation des centralités.</p>														
<p>ACTEURS CONCERNES</p>	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">Douarnenez Co.</td> </tr> <tr> <td>Communes</td> </tr> <tr> <td>Douarnenez Habitat</td> </tr> </table>	Douarnenez Co.	Communes	Douarnenez Habitat											
Douarnenez Co.															
Communes															
Douarnenez Habitat															
<p>COÛT</p>	<p>Dz Co. : Temps agents du service habitat</p>														
<p>ECHEANCIER</p>	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 12.5%;">2019</td> <td style="width: 12.5%;">2020</td> <td style="width: 12.5%;">2021</td> <td style="width: 12.5%;">2022</td> <td style="width: 12.5%;">2023</td> <td style="width: 12.5%;">2024</td> <td style="width: 12.5%;">2025</td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025							
2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025									
<p>INDICATEURS DE SUIVI</p>	<p>Nombre de logements vacants Evolution du nombre de logements vacants Nombre de sortie de vacance Nombre d'articles de communication réalisés</p>														

Action 1.5 – Accompagner l'action sur les baux à réhabilitation

CONTEXTE	<p>L'office public Douarnenez Habitat expérimente, depuis 2017, le bail à réhabilitation. Ce dispositif permet aux propriétaires de logements (appartements, maisons) en mauvais état de les faire réhabiliter, sans en assurer la gestion, par l'office qui les mettra ensuite en location à des ménages éligibles au parc locatif public. Cette expérience est menée à Douarnenez. Il n'y a ce jour pas de critères de sélection en dehors de la faisabilité technique de l'opération, ni de ciblage des logements retenus. Une vingtaine de dossiers sont, actuellement, en cours et ou à l'étude.</p>														
OBJECTIFS DE L'ACTION	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Réinvestir le parc privé vacant et dégradé ➤ Accompagner la valorisation d'une offre locative de qualité ➤ Remettre des logements à loyer abordable sur le marché locatif 														
DETAILS DE L'ACTION	<ul style="list-style-type: none"> • Accompagner et soutenir financièrement les organismes HLM dans le cadre de la mise en place des baux à réhabilitation. <p>La Communauté apporte une contribution financière de 6 000 € par logement avec un objectif moyen annuel de 5 logements à réhabiliter.</p> <p>La Région Bretagne contribue au soutien financier des organismes HLM à raison de 3 dossiers par an sur la période 2017-2020.</p> <p>Parallèlement, le Conseil Départemental, via le contrat de territoire, contribue à hauteur de 15 000 € par logement. Le niveau de ces aides est lié au caractère expérimental de ce type d'action.</p> <p>Sur la durée du PLH, l'objectif est de soutenir 30 logements à hauteur de 180 000 €.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Déterminer des critères d'éligibilité de soutien pour la remise sur le marché locatif <p>Pour cette aide, le critère à privilégier est celui de la localisation du bien.</p> <p>Une délibération pourra être proposée avant la fin de l'année 2018, afin de consolider la participation financière de l'EPCI sur la programmation des baux à réhabilitation à compter de 2018. Cette proposition sera basée sur les montants ci-dessous.</p>														
ACTEURS CONCERNES	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding: 2px;">Douarnenez Communauté</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Organismes HLM</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Conseil Départemental 29</td> </tr> </table>	Douarnenez Communauté	Organismes HLM	Conseil Départemental 29											
Douarnenez Communauté															
Organismes HLM															
Conseil Départemental 29															
COÛT	<p>Soutien aux baux à réhabilitation</p> <p>Douarnenez Co. : 6 000 € par logement, un objectif de 30 logements (5/an) 30 000 € / an, 180 000 € sur la durée du PLH</p>														
ECHEANCIER	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 12.5%;">2019</td> <td style="width: 12.5%;">2020</td> <td style="width: 12.5%;">2021</td> <td style="width: 12.5%;">2022</td> <td style="width: 12.5%;">2023</td> <td style="width: 12.5%;">2024</td> <td style="width: 12.5%;">2025</td> </tr> <tr> <td style="height: 20px;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025							
2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025									
INDICATEURS DE SUIVI	<p>Nombre de baux à réhabilitation Financement de la collectivité (montant)</p>														

Action 1.6 – Poursuivre les actions d'économie d'énergie et de lutte contre la précarité énergétique

<p>CONTEXTE</p>	<p>L'habitat constitue le premier secteur de consommation d'énergie. 41% du parc est en étiquette D (39% en Cornouaille) et 62% des résidences principales ont été construites avant toutes réglementations thermiques (47% en Cornouaille). Les secteurs périurbains et ruraux sont les plus énergivores et cela en lien avec la représentation de l'habitat individuel dans ces territoires.</p> <p>Pour conseiller et orienter les particuliers dans leurs démarches, différents services de conseil et d'informations gratuits sont à leur disposition en Cornouaille. Le service Habitat de Douarnenez Communauté conseille et informe les porteurs de projets en lien avec l'Espace Info Energie de Cornouaille et la plateforme de rénovation de l'habitat, Réseau Tynéo, active depuis 2016.</p> <p>Pour les ménages en situation de précarité énergétique, le Conseil départemental a mis en place un service départemental d'intervention de la maîtrise de l'énergie (SDIME), depuis janvier 2018. Ce service établit un diagnostic des appareils et consommation énergétiques puis oriente et conseille les particuliers dans la maîtrise de leurs dépenses énergétiques.</p>														
<p>OBJECTIFS DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Encourager la qualité énergétique du parc privé ancien ➤ Accompagner les travaux d'économie d'énergie dans l'habitat ➤ Lutter contre la précarité énergétique 														
<p>DETAILS DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Satisfaire l'objectif de réduction des économies d'énergie de l'OPAH mutualisée avec l'EPCI du Cap Sizun Pointe-du-Raz <p>Développer l'information et la sensibilisation des travaux d'économie d'énergie en faveur des particuliers. Une communication sur les dispositifs d'OPAH avec la régie Habitat sera proposée et plus largement sur les travaux d'économie d'énergie avec la plateforme Tynéo.</p> <p>Des actions spécifiques via l'OPAH RU pourraient être envisagées notamment en faveur des copropriétés dont les problématiques peuvent relever d'actions collectives. Pour les personnes les plus précaires, les actions d'informations vont également être réalisées via les diagnostics réalisés par le SDIME.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Accompagner et informer sur les travaux d'économie d'énergie <p>Cette information peut être réalisée par différents canaux</p> <p>La régie Habitat au travers de l'OPAH commune avec le Cap Sizun et l'OPAH RU à venir, à Douarnenez.</p> <p>la Plateforme Tynéo, via l'Espace Info Energie de Cornouaille</p> <p>le Service Départemental d'Information et de Maîtrise de l'énergie auprès des publics en situation de précarité énergétique</p>														
<p>ACTEURS CONCERNES</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Douarnenez Co.</td> <td style="width: 50%;">CD 29</td> </tr> <tr> <td>Communes</td> <td></td> </tr> <tr> <td>QCD</td> <td></td> </tr> </table>	Douarnenez Co.	CD 29	Communes		QCD									
Douarnenez Co.	CD 29														
Communes															
QCD															
<p>COÛT</p>	<p>Coût : temps agent du service habitat</p>														
<p>ECHEANCIER</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 12.5%;">2019</td> <td style="width: 12.5%;">2020</td> <td style="width: 12.5%;">2021</td> <td style="width: 12.5%;">2022</td> <td style="width: 12.5%;">2023</td> <td style="width: 12.5%;">2024</td> <td style="width: 12.5%;">2025</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025							
2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025									

INDICATEURS DE SUIVI	Nombre de visites Nombre de ménages informés
---------------------------------	---

Action 1.7 – Accompagner et sensibiliser les copropriétaires

<p>CONTEXTE</p>	<p>Le territoire dispose de plus de 2 100 copropriétés, situées en majorité à Douarnenez. Plus des deux tiers ont été construites avant toute réglementation thermique et peuvent rencontrer, aujourd’hui, des situations de dégradation et nécessiter une requalification et ou des travaux d'économie d'énergie.</p> <p>La seconde problématique de ces copropriétés est liée à leur gestion, la fragilité économique de leurs occupants et l'état du bâti. Plus de la moitié d'entre elles ont moins de 10 logements et ne sont pas gérées par des syndic professionnels ou bénévoles. Enfin l'observatoire des copropriétés de l'ANAH a mis en évidence une soixantaine de petites copropriétés potentiellement fragiles.</p>														
<p>OBJECTIFS DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Disposer d'une connaissance affinée de la situation des copropriétés ➤ Mobiliser les copropriétés non organisées 														
<p>DETAILS DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Action de formation thématique aux copropriétaires mises en place avec l'ADIL 29 <p>Des réunions d’information, destinées aux copropriétaires, seront dispensées par l'ADIL afin de les informer sur l’obligation d’immatriculation de leurs copropriétés d’ici la fin de l’année 2018 (obligation de la Loi ALUR 2015). Ces réunions prévues à l’automne 2018 pourront être renouvelées si besoin.</p> <p>A défaut d’immatriculation, les copropriétés ne pourront pas bénéficier des subventions de l’Etat et de l’EPCI.</p> <p>Selon les premiers échanges, celle-ci pourra faire l’objet de réunions complémentaires par thématique (gestion, obligation ...).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Création d'une commission locale des copropriétés réunissant l'ensemble des acteurs susceptibles de disposer des données ou informations sur les copropriétés. <p>En lien avec la mise en œuvre de l’OPAH RU, l’objectif est de pouvoir dresser un diagnostic des situations des copropriétés désorganisées, de mettre en commun les ressources disponibles et les connaissances afin d'adapter les interventions et actions à engager.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Expérimenter la mise en place d'un théâtre forum pour faciliter la concertation et l'identification des copropriétés en difficulté et trouver de nouvelles solutions avec les principaux intéressés, (expérience mise en place dans l'agglomération Creilloise) 														
<p>ACTEURS CONCERNES</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Douarnenez Co.</td> <td>Espace Info Energie</td> </tr> <tr> <td>Ville de Douarnenez</td> <td>Notaires</td> </tr> <tr> <td>ADIL</td> <td>CCAS</td> </tr> </table>	Douarnenez Co.	Espace Info Energie	Ville de Douarnenez	Notaires	ADIL	CCAS								
Douarnenez Co.	Espace Info Energie														
Ville de Douarnenez	Notaires														
ADIL	CCAS														
<p>COÛT</p>	<p>Dz Co. : Coût adhésion à l'ADIL (cf. fiche action « Poursuivre les partenariats avec les acteurs locaux)</p>														
<p>ECHEANCIER</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 12.5%;">2019</td> <td style="width: 12.5%;">2020</td> <td style="width: 12.5%;">2021</td> <td style="width: 12.5%;">2022</td> <td style="width: 12.5%;">2023</td> <td style="width: 12.5%;">2024</td> <td style="width: 12.5%;">2025</td> </tr> <tr> <td style="height: 20px;"> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025							
2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025									
<p>INDICATEURS DE SUIVI</p>	<p>Nombre de réunions Nombre de formations Nombre de copropriétaires accompagnés</p>														

ORIENTATION 2: CONCILIER LE DÉVELOPPEMENT DE LA PRODUCTION NEUVE ET LE RÉINVESTISSEMENT URBAIN

■ Action 2.1 – Produire des logements selon les besoins identifiés et l'armature urbaine

<p>CONTEXTE</p>	<p>Le territoire de Douarnenez Communauté enregistre un ralentissement de sa production de logements neufs depuis 2013, comparativement à la période 2009-2011. Cette production est majoritairement portée par la maison individuelle, le collectif étant peu représenté voir absent selon les années. Comparativement aux EPCI de Cornouaille, Douarnenez Communauté est excentré de la dynamique de construction portée dans un triangle Concarneau, Pont-l'Abbé, Quimper. Elle est de 0,3 % de logements produits sur le parc de logements contre 0,8 % en Cornouaille.</p> <p>Entre 2011 et 2015, 330 logements ont été commencés soit 78 % du taux de réalisation de l'objectif révisé du PLH. Le SCOT de l'Ouest cornouaille, dans son PADD, a inscrit un objectif de production de 2 470 logements, soit en moyenne 123 logements par an avec une répartition inscrite selon les communes : 70% de la production à réaliser à Douarnenez et une production à privilégier dans l'enveloppe urbaine.</p>
<p>OBJECTIFS DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Harmoniser la répartition des besoins en logements selon l'armature urbaine ➤ Renforcer le développement du parc dans les centralités ➤ Encourager et orienter l'offre selon les besoins en logements
<p>DETAILS DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Développer le parc de logements de 480 logements d'ici 2025, soit 80 logements par an <p>Un travail de définition des besoins en logements a été réalisé avec les élus en s'appuyant sur le bilan à mi-parcours, la production annuelle réalisée et la dynamique démographique actuelle. Les élus ont retenu un objectif de 480 logements sur la durée du PLH, soit 80 logements en moyenne par an.</p> <p>Cette valeur repose sur l'objectif de production du PLH à mi-parcours initialement prévue à 100 logements et révisée à 70 logements et la production réalisée.</p> <p>Cet objectif pourra être réajusté selon le bilan à 3 ans.</p> <p>La répartition des besoins en logements est basée sur les prescriptions du SCOT à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 70% de la production réalisée à Douarnenez

Objectifs PLH * (dont révision à m i-parcours)		Productions réalisées		Besoins en logem ents 2019 2025	
		Logem ents autorisés en 2011-2016	Logem ents com m encés 2011-2015	/an	2019-2025
Douarnenez	327	253	263	56	336
Le Juch	27	21	13	4	24
Kerlaz	27	18	17	4	24
Pouldergat	63	13	9	8	48
Poullan-sur-M er	63	33	28	8	48
DzCo	507	338	330	80	480

*Objectif 2011-2012-2013 : 100 bgt/s/an , soit 600 bgt/s sur 6 ans

Objectif 2014-2015-2016 70 bgt/s /an , soit 420 logem ents sur 6 ans

Afin d'optimiser l'utilisation de l'enveloppe urbaine existante, le SCOT prescrit :

- une production à 47% dans l'enveloppe urbaine.
- des densités de production des logements de :
 - o 25 logements / ha dans l'enveloppe urbaine et de 17 logements / ha hors enveloppe urbaine à Douarnenez
 - o 16 logements / ha dans l'enveloppe urbaine et de 13 logements / ha hors enveloppe urbaine dans les autres communes

	Besoins en logem ents 2019 2025	Besoins dans l'enveloppe urbaine			Besoins hors enveloppe urbaine			Total consom m ation foncière
		Logt	Densité* de logt/ha	Foncier nécessaire ha	Logt	Densité *de logt/ha	Foncier nécessaire ha	
Douarnenez	336	158	25	6,3	178	17	10,5	16,8
Le Juch	24	11	16	0,7	13	13	1,0	1,7
Kerlaz	24	11	16	0,7	13	13	1,0	1,7
Pouldergat	48	23	16	1,4	25	13	2,0	3,4
Poullan-sur-M er	48	23	16	1,4	25	13	2,0	3,4
DzCo	480	226		10,5	254		16,3	27

*densités inscrites dans le DOO du SCOT ouest Comouaille

ACTEURS CONCERNES	Douarnenez Co. Communes														
COÛT	Temps agent service Habitat														
ECHEANCIER	<table border="1"> <tr> <td>2019</td> <td>2020</td> <td>2021</td> <td>2022</td> <td>2023</td> <td>2024</td> <td>2025</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025							
2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025									
INDICATEURS DE SUIVI	Nombre de logements neufs (dans l'enveloppe et hors enveloppe urbaine) Nombre de logements réhabilités Consommation foncière (en extension)														

■ Action 2.2 – Concrétiser la réalisation du référentiel foncier par la mise en place de stratégies foncières

<p>CONTEXTE</p>	<p>Lors de la seconde période du PLH précédent, un référentiel foncier a été réalisé pour chacune des communes. Celui-ci a permis d'identifier et de caractériser, dans les sept périmètres des centralités, 568 gisements fonciers bâtis ou nus. Un tiers de ces gisements sont des bâtiments dégradés ou vacants et la moitié de ces gisements sont situés à Douarnenez.</p> <p>Ce référentiel est un outil d'aide à la décision pour les élus car il permet d'identifier les parcelles et d'analyser leur potentiel. L'étape de la stratégie d'intervention reste à définir.</p>														
<p>OBJECTIFS DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Déterminer les stratégies foncières des communes ➤ Identifier les outils et moyens d'intervention potentiel 														
<p>DETAILS DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Concrétiser les référentiels fonciers par la mise à jour des informations et la réalisation de stratégies foncières dans les communes <p>Dans le cadre des échanges avec les communes, le service habitat travaille avec les communes sur le référentiel foncier afin de pouvoir mettre à jour les référentiels et d'analyser l'intérêt pour les communes de travailler sur la mise en place d'une stratégie. L'objectif de la stratégie est de pouvoir identifier les outils et moyens juridiques, techniques ou financier pour intervenir sur les secteurs selon les opérations à moyen et long termes.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre la convention avec l'Etablissement Public Foncier Régional de Bretagne <p>Dans le cadre du nouveau Programme Pluriannuel d'intervention de l'EPF, Douarnenez Communauté a signé une convention avec l'EPF pour la période 2015-2020. Cette convention sera à renouveler dans le cadre de la période 2020 2025.</p>														
<p>ACTEURS CONCERNES</p>	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">Douarnenez Co.</td> <td style="width: 50%;">QCD</td> </tr> <tr> <td>Communes</td> <td></td> </tr> <tr> <td>EPF</td> <td></td> </tr> </table>	Douarnenez Co.	QCD	Communes		EPF									
Douarnenez Co.	QCD														
Communes															
EPF															
<p>COÛT</p>	<p>Temps agent service Habitat</p>														
<p>ECHEANCIER</p>	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>2019</td> <td>2020</td> <td>2021</td> <td>2022</td> <td>2023</td> <td>2024</td> <td>2025</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025							
2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025									
<p>INDICATEURS DE SUIVI</p>	<p>Les stratégies foncières réalisées par les communes Signature de la convention avec l'EPF Nombre de conventions opérationnelles</p>														

Action 2.3 – Disposer d’une connaissance des projets d’habitat à l’échelle de la Communauté pour favoriser un équilibre des opérations d’habitat

<p>CONTEXTE</p>	<p>Dans le cadre de l'élaboration des projets d'habitats, les communes, de par leur compétence en matière foncière, déterminent leurs projets d'habitats publics ou privés directement avec les opérateurs. Ceux-ci peuvent être réalisés sans visibilité sur les projets en cours, des communes limitrophes.</p> <p>Dans le cadre de l'élaboration du PLH, les communes se sont fixés des objectifs et une répartition des besoins en logements qu'il est important de rappeler aux élus dans le cadre du suivi du tableau de bord du PLH.</p>														
<p>OBJECTIFS DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Favoriser la connaissance des projets d'habitat sur le territoire ➤ Equilibrer les opérations d'habitat public et privé selon les communes pour satisfaire les objectifs du PLH 														
<p>DETAILS DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Transmission d'information des projets d'habitat (public et privé) lors des échanges annuels organisés entre la Communauté et les communes <p>Les échanges entre le service Habitat et les communes ont pour objet de pouvoir identifier les projets en cours et à venir afin de préciser les logements à produire selon les besoins identifiés du PLH, les projets dans les communes du territoire voir des communes limitrophes de la Communauté (Haut Pays Bigouden, Quimper Bretagne Occidentale et Cap Sizun- Pointe du Raz). Ces échanges seront également l'occasion de s'entretenir sur les objectifs du programme d'actions du PLH.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser l'interconnaissance (opérations, marché...) avec les professionnels et acteurs de l'immobilier (promoteurs, notaires, agents immobilier) <p>La connaissance des projets d'habitat est également à développer avec les professionnels de l'immobilier pour identifier les volontés, les difficultés et de mieux appréhender la situation du marché local notamment du marché privé. Cela pourra se traduire par un échange annuel avec ces professionnels lors du comité de pilotage du PLH.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Encourager les échanges de connaissances et de pratiques en matière d'habitat à l'échelle de l'ouest Cornouaille afin de favoriser les pratiques communes. 														
<p>ACTEURS CONCERNES</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Douarnenez Co.</td> <td>Agents immobiliers</td> </tr> <tr> <td>Communes</td> <td>Promoteurs</td> </tr> <tr> <td>Notaires</td> <td>Organismes HLM</td> </tr> </table>	Douarnenez Co.	Agents immobiliers	Communes	Promoteurs	Notaires	Organismes HLM								
Douarnenez Co.	Agents immobiliers														
Communes	Promoteurs														
Notaires	Organismes HLM														
<p>COÛT</p>	<p>Temps agent du service Habitat</p>														
<p>ECHEANCIER</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 12.5%;">2019</td> <td style="width: 12.5%;">2020</td> <td style="width: 12.5%;">2021</td> <td style="width: 12.5%;">2022</td> <td style="width: 12.5%;">2023</td> <td style="width: 12.5%;">2024</td> <td style="width: 12.5%;">2025</td> </tr> <tr style="background-color: #cccccc;"> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025							
2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025									
<p>INDICATEURS DE SUIVI</p>	<p>Nombre de réunions avec les communes et les professionnels (bailleurs ou opérateurs)</p>														

ORIENTATION 3: FAVORISER UNE OFFRE DIVERSIFIÉE POUR LE MAINTIEN ET L'ATTRACTIVITÉ DE NOUVEAUX MÉNAGES

Action 3.1 – Développer et répartir l'offre locative publique selon les types de financement et le profil des communes

<p>CONTEXTE</p>	<p>Douarnenez Communauté dispose d'un parc de près de 1 600 logements locatifs publics, dont 93 % concentré à Douarnenez. Avec une part de 16 % des résidences principales, ce parc est bien présent et remplit sa fonction de parc social, compte tenu des 38 % de ménages sous le seuil de pauvreté présent dans ce parc.</p> <p>Le rythme de production moyen annuel du parc public est d'environ 10 logements par an, entre 2012 et 2016, soit un taux de réalisation de 68 % de l'objectif révisé du PLH.</p> <p>La demande de logement est stable, autour de 190 par an depuis 2014, à l'inverse de la tendance constatée dans les EPCI en Cornouaille où la demande est globalement en progression.</p> <p>En terme de gouvernance et de représentation, le secteur HLM va connaître d'importante évolution. Au niveau local et suite à la loi ALUR, Douarnenez Habitat a été rattaché à Douarnenez Communauté, le 1^{er} janvier 2017. Cette évolution se poursuit avec la loi ELAN (Evolution du Logement et Aménagement Numérique), qui redistribue les organismes selon le seuil de 12 000 logements. A compter du 1^{er} janvier 2021, les organismes de logements sociaux doivent se regrouper afin de disposer d'un seuil minimal de 12 000 logements Ce qui est le cas de nombreux organismes, dont Douarnenez Habitat, gestionnaire de plus de 1 600 logements.</p>																																								
<p>OBJECTIFS DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Satisfaire les besoins en logements pour les ménages les plus modestes ➤ Equilibrer l'offre d'habitat social entre les communes 																																								
<p>DETAILS DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Produire 20% de logements locatifs publics, soit 96 logements sur la durée du PLH <p>Les élus ont retenu un objectif de 20 % de logements locatifs publics à produire sur la durée du PLH, soit un rythme moyen annuel de 16 logements.</p> <p>Pour cette production, 30% des logements (30 logements) devront être réalisés en renouvellement urbain. Cet objectif est à mettre en lien avec le dispositif de soutien à l'acquisition amélioration ou démolition reconstruction de Douarnenez Communauté dans les centralités (Cf action 3.2).</p> <table border="1" data-bbox="434 1617 1449 1928"> <thead> <tr> <th colspan="2">Besoins en logements PLH</th> <th colspan="3">Logements locatifs publics</th> </tr> <tr> <th></th> <th></th> <th>%</th> <th>total</th> <th>m oy /an</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Douarnenez</td> <td>336</td> <td>20%</td> <td>67</td> <td>11</td> </tr> <tr> <td>Le Jich</td> <td>24</td> <td>20%</td> <td>5</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Kerlaz</td> <td>24</td> <td>20%</td> <td>5</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Poullergat</td> <td>48</td> <td>20%</td> <td>10</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Poullan-sur-Mer</td> <td>48</td> <td>20%</td> <td>10</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Dz Co</td> <td>480</td> <td>20%</td> <td>96</td> <td>16</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> • Diversifier l'offre pour répondre à l'ensemble des besoins 	Besoins en logements PLH		Logements locatifs publics					%	total	m oy /an	Douarnenez	336	20%	67	11	Le Jich	24	20%	5	1	Kerlaz	24	20%	5	1	Poullergat	48	20%	10	2	Poullan-sur-Mer	48	20%	10	2	Dz Co	480	20%	96	16
Besoins en logements PLH		Logements locatifs publics																																							
		%	total	m oy /an																																					
Douarnenez	336	20%	67	11																																					
Le Jich	24	20%	5	1																																					
Kerlaz	24	20%	5	1																																					
Poullergat	48	20%	10	2																																					
Poullan-sur-Mer	48	20%	10	2																																					
Dz Co	480	20%	96	16																																					

	<p>Cette production sera à réaliser selon la répartition inscrite dans la convention de délégation des aides à la pierre du Conseil Départemental. La répartition dans la convention (2018-2023) en court, est de 50% de PLUS et de 50% de PLAI.</p> <p>L'offre de logements locatifs conventionnés privés développée dans le cadre des OPAH sera complémentaire à cette offre publique (cf. actions 1.1 et 1.2)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mettre en place des conventions multi-sites <p>Pour favoriser la répartition proposée par commune et satisfaire les objectifs de production en renouvellement urbain, la Communauté va favoriser la mise en place de convention multi-sites avec les organismes HLM. (cf action 3.3).</p>														
ACTEURS CONCERNES	<table border="1"> <tr> <td>Douarnenez Co.</td> <td>DDTM</td> </tr> <tr> <td>Communes</td> <td>Organismes HLM</td> </tr> <tr> <td>Conseil Départemental (Délégué)</td> <td></td> </tr> </table>	Douarnenez Co.	DDTM	Communes	Organismes HLM	Conseil Départemental (Délégué)									
Douarnenez Co.	DDTM														
Communes	Organismes HLM														
Conseil Départemental (Délégué)															
COÛT	Temps agent du service Habitat														
ECHEANCIER	<table border="1"> <tr> <td>2019</td> <td>2020</td> <td>2021</td> <td>2022</td> <td>2023</td> <td>2024</td> <td>2025</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025							
2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025									
INDICATEURS DE SUIVI	Nombre de logements locatifs publics agréés par an et sa localisation Type de logements produits PLUS, PLAI O, PLAI A														

Action 3.2 – Soutenir les opérations de requalification ou démolition reconstruction de l'habitat pour produire du logement locatif public

<p>CONTEXTE</p>	<p>Selon sa situation, le parc existant est parfois dégradé, à l'abandon et sa mobilisation est souvent rendue difficile de par les conditions d'accès et l'ampleur des travaux, le coût de réhabilitation en zone urbaine, ainsi que la complexité juridique d'acquisition de ces biens.</p> <p>La composition et la disposition de ces logements avec d'autres activités éventuelles, de type commerce, sont parfois inadaptées aux modes de vies des populations actuelles ainsi qu'aux normes de sécurité et d'accessibilité. Ces biens immobiliers nécessitent généralement des travaux lourds.</p>														
<p>OBJECTIFS DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Satisfaire les objectifs de production en renouvellement urbain et en logements locatifs publics ➤ Requalifier le parc existant pour la production de logements publics 														
<p>DETAILS DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre l'aide à la réhabilitation du parc ancien dans les centralités <p>Apporter un soutien financier aux opérations de requalification du parc ancien en faveur de la production de logements sociaux. Cette aide financière a pour objectif la réhabilitation ou création de 30 logements sur la durée du PLH (5 logements en moyenne par an).</p> <p>Le soutien financier de Douarnenez Communauté est de 6 000 € par logement. Cette aide se fera aux bénéficiaires des organismes HLM.</p> <p>Les conditions d'éligibilité sont : la démolition reconstruction ou l'acquisition - réhabilitation de biens à vocation d'habitat public.</p>														
<p>ACTEURS CONCERNES</p>	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: center;">Douarnenez Co.</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Communes</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Organismes HLM</td> </tr> </table>	Douarnenez Co.	Communes	Organismes HLM											
Douarnenez Co.															
Communes															
Organismes HLM															
<p>COÛT</p>	<p>Coût pour Douarnenez Communauté : 6 000 € / logement à raison de 30 logements (5 logements en moyenne par an)</p> <p>Montant total : 180 000 € sur la durée du PLH</p>														
<p>ECHEANCIER</p>	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>2019</td> <td>2020</td> <td>2021</td> <td>2022</td> <td>2023</td> <td>2024</td> <td>2025</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025							
2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025									
<p>INDICATEURS DE SUIVI</p>	<p>Nombre de logements requalifiés Montant des aides dédiées</p>														

Action 3.3 – Mettre en place des conventions multi-sites avec les bailleurs

CONTEXTE	<p>Près de la moitié (47%) des besoins en logements de Douarnenez Communauté doit être réalisée dans l'enveloppe urbaine. Pour satisfaire cet objectif, la production devra donc être réalisée à la fois en neuf et en réhabilitation et cela sur l'ensemble de la Communauté.</p> <p>De plus, les communes, notamment les plus petites peuvent rencontrer des difficultés pour réhabiliter leur patrimoine de centre bourg, souvent dégradé et vacant.</p>														
OBJECTIFS DE L'ACTION	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Atteindre les objectifs de logements publics dans l'enveloppe urbaine ➤ Guider les communes dans leurs opérations d'habitat public 														
DETAILS DE L'ACTION	<ul style="list-style-type: none"> • Développer des opérations multi-sites à l'échelle de l'intercommunalité <p>Dans le cadre de son accompagnement aux communes, le service habitat recensera l'ensemble des projets potentiels de logements afin d'échanger avec les bailleurs sur l'opportunité et les potentialités d'opérations à l'échelle intercommunale, à la fois en neuf et en réhabilitation. Cet échange fera l'objet d'un travail d'analyse des équilibres financiers des bailleurs selon les opérations et en tenant compte des objectifs d'opération en neuf et en réhabilitation des communes.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mettre en place des conventions multi-sites <p>Cette convention aura pour objectif de faciliter les opérations ayant un montage financier plus complexe et ou plus couteux (réhabilitation ou démolition reconstruction) conjointement aux opérations neuves ou de plus grande ampleur.</p> <p>Cette convention sera signée entre les communes, l'EPCI et le bailleur.</p>														
ACTEURS CONCERNES	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 100%;">Douarnenez Co.</td> </tr> <tr> <td>Communes</td> </tr> <tr> <td>Organismes HLM</td> </tr> </table>	Douarnenez Co.	Communes	Organismes HLM											
Douarnenez Co.															
Communes															
Organismes HLM															
COÛT	Temps agent du service Habitat														
ECHEANCIER	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 12.5%;">2019</td> <td style="width: 12.5%;">2020</td> <td style="width: 12.5%;">2021</td> <td style="width: 12.5%;">2022</td> <td style="width: 12.5%;">2023</td> <td style="width: 12.5%;">2024</td> <td style="width: 12.5%;">2025</td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025							
2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025									
INDICATEURS DE SUIVI	Nombre de conventions signées Nombre de logements produits (neuf et réhabilitation) et leur localisation														

Action 3.4 – Soutenir et accompagner le développement de l'offre de logements abordables

<p>CONTEXTE</p>	<p>Pour contribuer au maintien et à l'évolution des ménages dans leurs parcours résidentiels, Douarnenez Communauté a initié, en 2012, un dispositif de prêt à taux zéro à l'accession intitulé « Clé accession ». Il vise les ménages aux revenus modestes qui souhaitent acquérir un bien situé en centralité. Actuellement, son volume moyen annuel est d'une dizaine de dossiers par an.</p> <p>Pour compléter cette offre de logements abordables, les organismes HLM développent les logements en Prêt Social en Location Accession (PSLA) dans certaines opérations. Ce prêt est un outil privilégié d'accession sociale à la propriété. Il associe une production de logements à prix encadrés, des revenus plafonnés et une sécurisation pour les ménages grâce à la garantie de rachat et de relogement en cas de difficulté d'accession. Cette offre présente des avantages financiers : la réduction du taux de TVA à 5,5 % et l'exonération de la taxe foncière pendant 15 ans pour les propriétaires.</p> <p>28 PSLA ont été programmés lors du précédent PLH.</p>																														
<p>OBJECTIFS DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Poursuivre la diversité des offres de logements ➤ Développer une offre adaptée aux capacités financières des ménages 																														
<p>DETAILS DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Produire des logements en location accession <p>L'objectif pour la durée de ce PLH est de pouvoir produire 30 PSLA, soit 6 % des besoins en logements. Cela représente un rythme moyen annuel de 5 logements.</p> <table border="1" data-bbox="550 1081 1337 1368"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th rowspan="2">Besoins en logements PLH</th> <th colspan="2">PSLA</th> </tr> <tr> <th>%</th> <th>total</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Douarnenez</td> <td>336</td> <td>5%</td> <td>18</td> </tr> <tr> <td>Le Juch</td> <td>24</td> <td>8%</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Kerlaz</td> <td>24</td> <td>8%</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Poudergat</td> <td>48</td> <td>8%</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Poullan-sur-Mer</td> <td>48</td> <td>8%</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Dz Co</td> <td>480</td> <td>6%</td> <td>30</td> </tr> </tbody> </table> <p>Cette production fera l'objet d'échanges en amont entre le service Habitat, les communes et les organismes HLM concernés, afin de satisfaire les objectifs du PLH.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre le dispositif « Clé accession » de Douarnenez Communauté <p>Ce dispositif, mis en place en 2012, a connu des évolutions suite à la suppression des critères de l'âge des acquéreurs et de la primo accession.</p> <p>Actuellement l'ADIL et le Crédit Agricole sont partenaires de l'opération. L'ADIL au titre du conseil et de l'instruction des dossiers et le CA en tant partenaire financier du dispositif (commercialisation du PTZ communautaire)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Analyser les effets de ces aides et adapter les critères selon la conjoncture <p>Compte tenu de la réintroduction des aides du PTZ national dans l'ancien avec travaux, depuis le 1er janvier 2016, l'intérêt et la part des aides de la collectivité dans les projets feront l'objet d'un suivi afin d'étudier les effets levier du dispositif. Selon ce suivi, les critères d'éligibilités du prêt de l'EPCI pourront être amenés à évoluer.</p>		Besoins en logements PLH	PSLA		%	total	Douarnenez	336	5%	18	Le Juch	24	8%	2	Kerlaz	24	8%	2	Poudergat	48	8%	4	Poullan-sur-Mer	48	8%	4	Dz Co	480	6%	30
	Besoins en logements PLH			PSLA																											
		%	total																												
Douarnenez	336	5%	18																												
Le Juch	24	8%	2																												
Kerlaz	24	8%	2																												
Poudergat	48	8%	4																												
Poullan-sur-Mer	48	8%	4																												
Dz Co	480	6%	30																												

- **Un objectif de 18 % de logements abordables**

Au total, les logements abordables (PSLA et Clé accession) correspondront à 18 % des besoins en logements au sein de Douarnenez Communauté

Besoins en logements PLH		Logements abordables				Total	
		PSLA		Clé accession - PTZ Dz Co.			
Douarnenez	336	6%	18	13%	42	18%	60
Le Juch	24	7%	2	13%	3	21%	5
Kerlaz	24	7%	2	13%	3	21%	5
Pouldergat	48	6%	4	13%	6	21%	10
Poullan-sur-Mer	48	6%	4	13%	6	21%	10
Dz Co	480	6%	30	13%	60	19%	90

ACTEURS CONCERNES

Douarnenez Co.	DDTM
Communes	Banques(s)
Organismes HLM	ADIL 29

COÛT

Coût : Dispositif « Clé accession » : 180 000 € sur la durée du PLH, soit environ un soutien de 3 000 € par dossier

Un objectif de 10 dossiers/an, soit 60 sur la durée du PLH

ECHEANCIER

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025

INDICATEURS DE SUIVI

Nombre de logements produits en PSLA
 Nombre de dossiers de « Clé accession par an »
 Montant des aides du Clé accession, profil des ménages

Action 3.5 – Promouvoir les projets d’habitats novateurs

CONTEXTE	<p>Face aux évolutions sociétales et aux préoccupations environnementales de plus en plus de ménages aspirent à d’autres modes de vies et d’habitat (habitat écologique, participatif...). Ces nouveaux choix de vie sont liés à des raisons budgétaires, de mobilité ou par désir de rapprochement avec la nature.</p> <p>Pour y participer la collectivité, dans le cadre de son OPAH propose déjà un accompagnement à l’auto-réhabilitation avec un organisme dédié à ce type de projet.</p>														
OBJECTIFS DE L’ACTION	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Développer des projets d’habitats novateurs ➤ Accompagner les projets d’éco habitat 														
DETAILS DE L’ACTION	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser la promotion de l’écoconstruction et l’éco-réhabilitation <p>Selon les appels à projets mis en place par les institutions telles que le Conseil départemental, la Région... Douarnenez Communauté relaiera les informations sur ces dispositifs via son réseau de partenaires locaux.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Suivre les projets novateurs <p>Dans le cadre des échanges avec les communes où les porteurs de projets locaux, le service Habitat suivra et guidera les projets d’habitat afin de faciliter la mise en œuvre de ces projets avec l’ensemble des acteurs concernés (mairies, Douarnenez Communauté, CAUE, Associations ...). L’objectif est de pouvoir orienter les porteurs de projets vers les organismes de conseils tels que l’espace info énergie, le CAUE et les professionnels notamment. De plus, dans le cadre de l’OPAH, l’EPCI prévoit la possibilité de faire appel à un organisme assurant l’accompagnement des ménages en auto-réhabilitation lorsque le projet est adapté.</p>														
ACTEURS CONCERNES	<table border="1" data-bbox="384 1182 1121 1285"> <tr> <td>Douarnenez Co.</td> <td>CAUE</td> </tr> <tr> <td>Communes</td> <td>Associations</td> </tr> <tr> <td>Porteurs de projets (privés, publics)</td> <td></td> </tr> </table>	Douarnenez Co.	CAUE	Communes	Associations	Porteurs de projets (privés, publics)									
Douarnenez Co.	CAUE														
Communes	Associations														
Porteurs de projets (privés, publics)															
COÛT	Coût : Pas de coût spécifique														
ECHEANCIER	<table border="1" data-bbox="384 1435 1401 1498"> <tr> <td>2019</td> <td>2020</td> <td>2021</td> <td>2022</td> <td>2023</td> <td>2024</td> <td>2025</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025							
2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025									
INDICATEURS DE SUIVI	<p>Nombre de projets novateurs Logements réalisés</p>														

ORIENTATION 4: DISPOSER D'UNE OFFRE NOUVELLE DE LOGEMENTS ET D'HÉBERGEMENTS POUR LES PUBLICS AUX BESOINS SPÉCIFIQUES

Action 4.1 – Développer la création de logements temporaires pour les jeunes

<p>CONTEXTE</p>	<p>Avec 27 % de la population en 2014, la part des moins de 30 ans tend à diminuer au profit des 60 ans et plus. Néanmoins, ces populations ont des besoins en habitat et notamment en logements temporaires compte tenu de la typologie des emplois qu'ils occupent, des niveaux de salaires qui s'y rattachent et des demandes liées aux formations (alternance).</p> <p>Suite à des rencontres avec les élus, les entreprises locales, les hôteliers restaurateurs, ont fait part de besoins en logements pour les jeunes, notamment temporaires et ou en transition.</p> <p>Un fichier intergénérationnel a également été mis en place, en novembre 2017 par le Point Information Jeunesse. Des difficultés ont cependant été soulignées concernant l'accompagnement des bailleurs privés pour la location à des jeunes.</p> <p>Enfin au sein de l'EPCI, des évolutions sont à venir compte tenu de la prise de compétence « jeunesse » par Douarnenez Communauté, au 1^{er} janvier 2019.</p>
<p>OBJECTIFS DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Répondre aux besoins en logements des jeunes ➤ Etudier la mise en place de structures de logements en faveur des jeunes
<p>DETAILS DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Créer une structure de logements temporaires de type auberge de jeunesse et ou foyer de jeunes travailleurs <p>Dans le cadre de l'accompagnement de la prise de compétence « jeunesse » par Douarnenez Communauté, quatre actions en faveur du logement ont été mises en évidence, dont la création d'une structure de logements temporaires. A ce jour, deux sites de foyers de jeunes travailleurs sont présents dans l'ouest de la Cornouaille, à Plonéour-Lanvern et Pont l'Abbé.</p> <p>Sur la base de retours d'expériences locales et ou récente (FJT Quimperlé) et de celles de structures « mixtes » dédiées à des différents publics telle que la résidence réalisée à Landerneau (lieu d'hébergement intergénérationnel pour les personnes âgées, les jeunes en insertion et les personnes en situation de handicap), un travail d'étude d'opportunité devra être réalisé. Cette analyse permettra d'identifier le « modèle » le plus approprié selon les besoins, le ou les publics visés (mixité ou non) et la gestion à prévoir pour cette structure.</p> <p>Ce travail pourra faire l'objet d'un groupe de travail thématique avec les élus et les acteurs locaux (cf. fiche action 5.2).</p> <p>Une contribution financière de Douarnenez Communauté est prévue pour la création de logements temporaires de type auberge de jeunesse ou foyer de jeunes travailleurs. Celle-ci se fera à hauteur de 5 000 € par logement, pour un objectif de 15 logements, soit un montant global de 75 000 €.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Accompagner les initiatives et solutions d'habitat ou de logement temporaire <p>Le service Habitat accompagnera et suivra les initiatives de développement des solutions d'habitat ou d'hébergement pour les jeunes (exemple : la colocation des jeunes dans le parc locatif public, le fichier intergénérationnel, lancement du projet « un toit, deux générations de l'information jeunesse...).</p>																											
ACTEURS CONCERNES	<table border="1"> <tr> <td>Douarnenez Co.</td> <td>PIJ</td> <td colspan="5">Bailleurs sociaux</td> </tr> <tr> <td>Communes</td> <td colspan="6">Association régionale des FJT</td> </tr> <tr> <td>Mission locale</td> <td colspan="6">CCAS des communes</td> </tr> </table>							Douarnenez Co.	PIJ	Bailleurs sociaux					Communes	Association régionale des FJT						Mission locale	CCAS des communes					
Douarnenez Co.	PIJ	Bailleurs sociaux																										
Communes	Association régionale des FJT																											
Mission locale	CCAS des communes																											
COÛT	<p>Soutien de Douarnenez Communauté pour la création d'une auberge de jeunesse ou de logements temporaires : 5 000 € par logement créé à hauteur de 15 logements.</p> <p>Coût global : 75 000 € sur la durée du PLH</p>																											
ECHEANCIER	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																					
INDICATEURS DE SUIVI	<p>Mise en place d'une structure de logements temporaires (étude, étapes de la mise en œuvre.)</p> <p>Les initiatives accompagnées par le service Habitat</p> <p>Les réunions thématiques organisées sur le sujet (services Jeunesse et Habitat)</p>																											

Action 4.2 – Qualifier et anticiper les besoins en habitat des personnes à mobilité réduite

<p>CONTEXTE</p>	<p>Le vieillissement de la population au sein de Douarnenez communauté est constaté. Le parcours résidentiel des habitants s’allonge dans le temps et de nouvelles formes d’habitat doivent répondre à la multiplicité des situations de vies de ces populations.</p> <p>De plus, un ménage de plus de 80 ans sur deux vit seul, ce qui peut compliquer la possibilité de maintien à domicile. Des structures et des solutions de logements existent sur le territoire mais un travail d’analyse des besoins en logements liés notamment aux rapprochements des services et des transports et au développement du lien social pour les personnes encore autonomes.</p>																				
<p>OBJECTIFS DE L’ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Développer la connaissance des besoins des personnes à mobilité réduite et les problématiques de services induites ➤ Coordonner l’information et la communication auprès de l’ensemble des acteurs et des partenaires qui travaillent auprès des personnes âgées. 																				
<p>DETAILS DE L’ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Identifier les besoins pour anticiper l’adaptation et les réponses appropriées <p>Organiser l’expression des besoins des personnes âgées et ou à mobilité réduite au travers d’un groupe de travail associant le service Habitat de Douarnenez Communauté, le CLIC, les CCAS, la commission accessibilité, les responsables d’EHPAD, la Maison départementale du Handicap pour recenser les souhaits d’adaptation et les besoins en matière d’habitat.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Accentuer l’information sur les dispositifs existants <p>Poursuivre le travail de communication sur les aides à l’adaptation de Douarnenez Communauté au travers de l’OPAH, des personnels de services à domicile, du CLIC, des CCAS et de la MDPH</p>																				
<p>ACTEURS CONCERNES</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">Douarnenez Co.</td> <td style="width: 33%;">CLIC</td> <td style="width: 33%;">Associations et entreprises de services à domicile</td> </tr> <tr> <td>Communes</td> <td>MDPH</td> <td>CD 29</td> </tr> <tr> <td>CCAS</td> <td>EHPAD</td> <td></td> </tr> </table>							Douarnenez Co.	CLIC	Associations et entreprises de services à domicile	Communes	MDPH	CD 29	CCAS	EHPAD						
Douarnenez Co.	CLIC	Associations et entreprises de services à domicile																			
Communes	MDPH	CD 29																			
CCAS	EHPAD																				
<p>COÛT</p>	<p>Temps agent du service Habitat</p>																				
<p>ECHEANCIER</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 12.5%;">2019</td> <td style="width: 12.5%;">2020</td> <td style="width: 12.5%;">2021</td> <td style="width: 12.5%;">2022</td> <td style="width: 12.5%;">2023</td> <td style="width: 12.5%;">2024</td> <td style="width: 12.5%;">2025</td> </tr> <tr style="background-color: #cccccc;"> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>							2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025							
2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025															
<p>INDICATEURS DE SUIVI</p>	<p>Réunions avec les acteurs intervenants auprès des personnes âgées</p>																				

Action 4.3 – Répondre aux besoins en logements temporaires

CONTEXTE	<p>A l'image des territoires finistérien et cornouaillais, le nombre d'allocataire du RSA progresse de 26 % au sein de l'EPCI (Cornouaille, + 24 %). Parallèlement, 17% des ménages sont sous le seuil de pauvreté, dont 36 % de propriétaires occupants et 24% de locataires du parc privé.</p> <p>Le territoire dispose actuellement 6 à 7 places en logements d'urgence dont 4 chambres en insertion. Un logement « temporaire » de type T1 est actuellement disponible au Juch. Des solutions momentanées peuvent être trouvées.</p>														
OBJECTIFS DE L'ACTION	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Favoriser l'accès au logements des personnes démunies ➤ Développer l'offre existante de logement temporaire 														
DETAILS DE L'ACTION	<ul style="list-style-type: none"> • Analyse de l'offre potentielle <p>Des logements ou hébergements peuvent être sous occupés dans les communes. L'objectif est de pouvoir développer une offre supplémentaire pour les personnes les plus démunis - exemple le logement communal du Juch.</p>														
ACTEURS CONCERNES	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding: 2px;">Douarnenez Co.</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Communes</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">CCAS des communes</td> </tr> </table>	Douarnenez Co.	Communes	CCAS des communes											
Douarnenez Co.															
Communes															
CCAS des communes															
COÛT	Temps agent du service Habitat														
ECHEANCIER	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 12.5%;">2019</td> <td style="width: 12.5%;">2020</td> <td style="width: 12.5%;">2021</td> <td style="width: 12.5%;">2022</td> <td style="width: 12.5%;">2023</td> <td style="width: 12.5%;">2024</td> <td style="width: 12.5%;">2025</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #cccccc;"> </td> <td style="background-color: #cccccc;"> </td> <td style="background-color: #cccccc;"> </td> <td style="background-color: #cccccc;"> </td> <td style="background-color: #cccccc;"> </td> <td style="background-color: #cccccc;"> </td> <td style="background-color: #cccccc;"> </td> </tr> </table>	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025							
2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025									
INDICATEURS DE SUIVI	Nombre de logements temporaires créés														

Action 4.4 – Développer des offres d'accueil pour les gens du voyage

<p>CONTEXTE</p>	<p>Depuis janvier 2017, Douarnenez Communauté est en charge de la mission d'accueil des gens du voyage. Pour cela, elle dispose d'une aire d'accueil dotée de 32 places.</p> <p>Dans le cadre du précédent schéma départemental d'accueil des gens du voyage, l'EPCI avait pour obligation de créer 40 places aménagées sur la commune de Douarnenez, ce qui a été réalisé.</p> <p>Concernant les grands passages, le schéma précise qu'un terrain pérenne doit être identifié à l'échelle de l'Ouest Cornouaille. Les besoins de ces familles évoluent et certains d'entre eux souhaitent se sédentariser tout en gardant le même mode de vie.</p> <p>Le futur schéma départemental est actuellement, en cours d'élaboration .</p>														
<p>OBJECTIFS DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Satisfaire les exigences du futur schéma départemental ➤ Mise à disposition d'un terrain d'accueil des grands rassemblements 														
<p>DETAILS DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Identification d'un terrain pour les grands rassemblements <p>Chaque année, les communes se réunissent pour trouver un terrain d'accueil pour les grands rassemblements. La question est ainsi reposée chaque année et les communes ont des difficultés pour trouver des terrains. Pour faciliter cet accueil, le porter à connaissance de l'Etat préconise de prévoir à l'échelle de l'Ouest Cornouaille, un terrain pérenne pour ces grands passages.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Permettre la mise en place de solutions alternatives de sédentarisation. <p>Etudier le potentiel de mise en place d'un terrain familial ou d'autres solutions alternatives de sédentarisation au sein de Douarnenez Communauté.</p>														
<p>ACTEURS CONCERNES</p>	<table border="1" data-bbox="384 1216 948 1317"> <tr> <td>Douarnenez Co.</td> <td>DDTM</td> </tr> <tr> <td>Communes</td> <td>CCAS</td> </tr> <tr> <td>DDCS</td> <td></td> </tr> </table>	Douarnenez Co.	DDTM	Communes	CCAS	DDCS									
Douarnenez Co.	DDTM														
Communes	CCAS														
DDCS															
<p>COÛT</p>	<p>Temps agents du service Aménagement</p>														
<p>ECHEANCIER</p>	<table border="1" data-bbox="384 1464 1401 1541"> <tr> <td>2019</td> <td>2020</td> <td>2021</td> <td>2022</td> <td>2023</td> <td>2024</td> <td>2025</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025							
2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025									
<p>INDICATEURS DE SUIVI</p>	<p>Localisation du terrain d'accueil des grands rassemblements Solutions alternatives mises en place</p>														

ORIENTATION 5: CONFORTER LA GOUVERNANCE DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

Action 5.1 – Mettre en place un comité de pilotage de suivi du PLH

CONTEXTE	<p>Le précédent PLH a fait l'objet d'un suivi annualisé par la commission habitat. En 2014, cette commission a été fusionnée avec celle de l'économie, de l'aménagement et du tourisme. Elle avait pour rôle l'examen de l'avancée des dossiers avant le passage en instances communautaires (bureau et conseil). Parallèlement, une commission d'attribution des aides au parc privé se déroule une fois par mois via l'envoi par mail des dossiers de demandes de subventions. Cela permet de recueillir les remarques et faciliter les échanges avec les élus tout en allégeant le nombre de réunions.</p>														
OBJECTIFS DE L'ACTION	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Satisfaire les objectifs et les actions du PLH ➤ Permettre le suivi et la réalisation des actions du PLH 														
DETAILS DE L'ACTION	<ul style="list-style-type: none"> • Créer une instance de suivi du PLH: <p>Un des critères de réussite de la mise en œuvre d'un PLH est fondé sur la gouvernance de la politique locale de l'habitat. Afin de garantir la mise en œuvre du programme d'actions, les élus et techniciens se réuniront au sein du comité de pilotage, pour partager leurs points de vue sur la situation de l'habitat, d'évaluer les résultats obtenus et si nécessaire d'adapter les objectifs et les moyens à mettre en œuvre.</p> <p>Ce comité de pilotage sera constitué des élus communautaires, des maires ou de leurs représentants, des professionnels de l'habitat et du logement. Il permettra de créer un temps d'échanges entre les élus, les techniciens et les professionnels du logement.</p> <p>Il se réunira au minimum une fois par an pour évaluer le tableau de bord de suivi du PLH, et présenter les projets à venir. Ce comité pourra être le lieu de définition des sujets à développer pour les groupes de travail thématiques.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ouvrir la commission Aménagement à d'autres élus communautaires ou communaux. <p>Les sujets sur l'habitat peuvent selon les thèmes relevés des questions d'aménagement, d'urbanisme... Face à la multiplicité des domaines d'intervention de l'habitat, il est envisagé d'élargir les membres de la commission aménagement à d'autres élus pouvant être intéressés par cette thématique.</p>														
ACTEURS CONCERNES	<table border="1" data-bbox="383 1579 1228 1691"> <tr> <td>Douarnenez Co.</td> <td>ADIL</td> <td>Notaires</td> </tr> <tr> <td>Communes</td> <td>QCD</td> <td>Banques</td> </tr> <tr> <td>Organismes HLM</td> <td>Agent immobiliers</td> <td></td> </tr> </table>	Douarnenez Co.	ADIL	Notaires	Communes	QCD	Banques	Organismes HLM	Agent immobiliers						
Douarnenez Co.	ADIL	Notaires													
Communes	QCD	Banques													
Organismes HLM	Agent immobiliers														
COÛT	Temps agents du service Habitat														
ECHEANCIER	<table border="1" data-bbox="383 1848 1396 1904"> <tr> <td>2019</td> <td>2020</td> <td>2021</td> <td>2022</td> <td>2023</td> <td>2024</td> <td>2025</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025							
2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025									
INDICATEUR DE SUIVI	Nombre de réunions du comité de pilotage														

Action 5.2 – Mettre en place des temps d'échanges entre les communes et la communauté

CONTEXTE	<p>Lors des projets d'habitat, les communes se préoccupent en premier lieu de cadrer le projet avec le bailleur ou le promoteur. L'information à la Communauté ne se réalise qu'en fin de projet dans le cas notamment de demande de subvention. Il y a donc peu d'anticipation des communes auprès de la Communauté et peu de concertation sur les projets d'habitat (lotissements communaux, opérations de logements locatifs publics...).</p>														
OBJECTIFS DE L'ACTION	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Encourager les échanges sur le thème de l'habitat ➤ Favoriser l'appropriation des questions d'habitat à l'échelle intercommunale 														
DETAILS DE L'ACTION	<ul style="list-style-type: none"> • Organiser une rencontre annuelle avec chaque commune Prévoir chaque année, un rendez-vous entre le service Habitat et chacune des communes (élus communaux, services concernés urbanisme, affaires sociales) afin d'exposer l'ensemble des projets de développement, des préoccupations en matière d'habitat et des évolutions sur les documents de planification. Un retour de ces échanges pourra être réalisé lors du COPIL ou de la commission. • Mettre en œuvre un tableau de bord de suivi PLH Ces échanges seront l'occasion de présenter et de suivre le tableau de bord de suivi du PLH qui présente le programme d'actions et les objectifs de chacune des communes. Ce tableau est à la fois : <ul style="list-style-type: none"> - un outil de suivi et d'évaluation du PLH (différents indicateurs) - un outil d'aide à la décision - un outil de communication auprès des partenaires • Mettre en place des réunions thématiques Sur la base des préoccupations identifiées lors des échanges annuels, lors des réunions avec les communes, des commissions, des sujets pourront être identifiés et proposés pour échanges et approfondissements. A l'horizon 2020, Douarnenez Communauté doit étudier la prise de compétence du PLUI. Ce sujet est un des exemples de thème pouvant être développé compte tenu du choix entre PLUI ou PLUi Habitat ; le PLUi-H permettant de faire du "2 en 1" en intégrant, dans le projet de développement du territoire, des orientations en matière d'habitat valant Programme Local de l'Habitat (PLH). 														
ACTEURS CONCERNES	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">Douarnenez Co.</td> </tr> <tr> <td>Communes</td> </tr> </table>	Douarnenez Co.	Communes												
Douarnenez Co.															
Communes															
COÛT	Temps agent du service Habitat														
ECHEANCIER	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 12.5%;">2019</td> <td style="width: 12.5%;">2020</td> <td style="width: 12.5%;">2021</td> <td style="width: 12.5%;">2022</td> <td style="width: 12.5%;">2023</td> <td style="width: 12.5%;">2024</td> <td style="width: 12.5%;">2025</td> </tr> <tr style="background-color: #cccccc;"> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025							
2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025									
INDICATEURS DE SUIVI	Nombre de réunions avec les communes Suivi des indicateurs du tableau de bord Nombre de réunions thématiques organisées														

Action 5.3 – Observer les marchés liés à l'habitat

<p>CONTEXTE</p>	<p>Le Programme Local de l'Habitat définit les conditions de mise en place de dispositifs d'observation de l'habitat sur le territoire. Depuis la loi Egalité et Citoyenneté, cet outil est complété par un observatoire du foncier.</p> <p>Depuis 2012, l'Agence Quimper Cornouaille Développement (QCD) élabore l'observatoire local de l'habitat à l'échelle de la Cornouaille et de Douarnenez Communauté. Cet observatoire analyse l'évolution des marchés locaux de l'habitat, de la construction neuve, le parc locatif public, l'amélioration du parc existant et le profil des acquéreurs. En 2017, il est complété par deux observatoires thématiques sur la socio-démographie et l'économie.</p>
<p>OBJECTIFS DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Suivre et analyser les évolutions des marchés locaux et du contexte de la politique locale de l'habitat ➤ Diffuser et partager la connaissance en matière d'habitat et de foncier
<p>DETAILS DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Développer l'observatoire local de l'habitat <p>L'objectif est de disposer d'un observatoire de l'habitat, de développer des indicateurs en matière de foncier.</p> <p>L'observatoire reprendra les principaux indicateurs des précédents observatoires à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la production de logements neufs (autorisations, mises en chantiers...) • les marchés de l'occasion (ventes et prix des maisons et appartements...) • l'amélioration du parc ancien (nombres de dossiers ANAH, les financements...) • le logement social (niveau de production, demandes et attributions...) • les nouveaux arrivants ou acquéreurs • le marché foncier et la consommation des terrains constructibles (évolutions des prix, tailles des terrains, consommations foncières liées à l'habitat...) <p>Les indicateurs seront mis à jour annuellement, selon les bases de données disponibles. L'observatoire analysera également la conjoncture locale au regard des évolutions constatées en Cornouaille, dans le département et à l'échelle régionale. Ce document permettra d'alimenter le suivi annuel du programme d'actions et le bilan à mi-parcours.</p> <p>Une restitution des travaux de l'observatoire sera réalisée, chaque année, aux membres du comité de pilotage du PLH. Il constituera une base d'échanges entre les élus, les techniciens et les professionnels de l'habitat.</p> <p>DATAGENCES BRETAGNE :</p> <p>C'est le portail de données que proposent les agences d'urbanisme de Bretagne à leurs membres. Il facilite l'accès à un vaste choix de données statistiques (habitat, foncier, démographie, économie, santé, tourisme, mobilités, formation, sociale...) proposées à différentes échelles territoriales (EPCI, département, région). Ces données sont disponibles majoritairement en Open data et accessibles au travers de différents modes : tableaux de bord, rapports thématiques, cartes et bases de données.</p>

ACTEURS CONCERNES	<table border="1"> <tr><td>Douarnenez Co.</td></tr> <tr><td>Communes</td></tr> <tr><td>QCD</td></tr> </table>							Douarnenez Co.	Communes	QCD
	Douarnenez Co.									
	Communes									
QCD										
COÛT	Temps agent du service Habitat									
ECHEANCIER	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025			
INDICATEURS DE SUIVI	Nombre de présentations de l'observatoire de l'habitat et du foncier aux élus et professionnels de l'habitat									

Action 5.4 – Poursuivre les partenariats locaux

CONTEXTE	Douarnenez Communauté a mis en place, depuis de nombreuses années, différents partenariats avec les acteurs locaux et départementaux en faveur de l'information sur le logement, l'amélioration de la qualité du parc existant et des conseils auprès des particuliers.																				
OBJECTIFS DE L'ACTION	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Faciliter et développer l'information auprès des particuliers ➤ Favoriser la mobilisation des partenaires locaux de l'habitat 																				
DETAILS DE L'ACTION	<ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre les conventions avec les partenaires <p>L'agence d'urbanisme et de développement économique, Quimper Cornouaille Développement, accompagne la Communauté au travers d'une convention annuelle de partenariat précisant ses cinq domaines d'intervention : l'appui aux projets initiés sur le territoire de la Cornouaille, l'aménagement et l'urbanisme, le développement économique des filières de tourisme, la transition énergétique et l'observation territoriale. L'Espace info énergie de Quimper délivre des informations et des conseils gratuits sur les travaux d'économie d'énergie.</p> <p>L'Association Départementale d'Information sur le Logement assure une mission d'information aux particuliers sur toutes les questions techniques, juridiques, financières et fiscales liées à l'habitat. Elle a été mandatée par la Collectivité pour l'accompagnement dans l'instruction des dossiers de demandes d'aide et le conseil aux accédants dans le cadre du dispositif « Clé Accession ». L'ADIL assure également des sessions de formations gratuites à l'attention des particuliers et le cas échéant pour les élus et les techniciens.</p> <p>Le CAUE du Finistère organise des permanences architecturales gratuites à l'attention des particuliers, conseille pour les projets d'architecture et d'urbanisme des collectivités.</p>																				
ACTEURS CONCERNES	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Douarnenez Co.</td> <td style="width: 50%;">CAUE</td> </tr> <tr> <td>QCD</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ADIL</td> <td></td> </tr> </table>							Douarnenez Co.	CAUE	QCD		ADIL									
Douarnenez Co.	CAUE																				
QCD																					
ADIL																					
COÛT	Cout : 7 000 € / an Sur la durée du PLH : 42 000 €																				
ECHEANCIER	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 12.5%;">2019</td> <td style="width: 12.5%;">2020</td> <td style="width: 12.5%;">2021</td> <td style="width: 12.5%;">2022</td> <td style="width: 12.5%;">2023</td> <td style="width: 12.5%;">2024</td> <td style="width: 12.5%;">2025</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #cccccc;"> </td> <td style="background-color: #cccccc;"> </td> <td style="background-color: #cccccc;"> </td> <td style="background-color: #cccccc;"> </td> <td style="background-color: #cccccc;"> </td> <td style="background-color: #cccccc;"> </td> <td style="background-color: #cccccc;"> </td> </tr> </table>							2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025							
2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025															
INDICATEURS DE SUIVI	Conventions avec les partenaires																				

Les chiffres clés du PLH (2019-2025)

- Un programme constitué de **5 orientations déclinées en 23 actions**.
- Un objectif de déploiement du parc de **480 logements, soit 80 par an**
 - dont **47% réalisés en réinvestissement urbain**
 - 20% de logements locatifs publics, soit 96 logements
 - 18% de logements abordables
- **30 hectares de foncier** à mobiliser.
- Un **budget prévisionnel de 2 482 500 €** pour la période 2019-2025.



Douarnenez Communauté
75 Rue Ar veret
CS 60007
29177 Douarnenez Cedex
Tél : 02 98 74 48 50
Fax : 02 98 74 48 54
Courriel : accueil@douarnenez-communaute.fr



Agence de Développement Economique et d'Urbanisme de Quimper Communauté et de Cornouaille
Rédaction : Quimper Cornouaille Développement
Cartographie : Quimper Cornouaille Développement

10 bis, route de l'innovation – CS 40002 – 29018 Quimper Cedex
Tel 02 98 10 34 00 – Fax 02 98 10 34 10
www.quimper-cornouaille-developpement.fr



DEPARTEMENT DU FINISTERE
ARRONDISSEMENT DE QUIMPER

Envoyé en préfecture le 01/03/2016
Reçu en préfecture le 01/03/2016
Affiché le
ID : 029-242900645-20160224-DE_07_2016-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an deux mil seize, le 25 février à 18h, le Conseil communautaire légalement convoqué le 18/02/2016, s'est réuni à Douarnenez Communauté, sous la présidence de M. Jacques LANNOU, Président.

Présents : 22

Jacques LANNOU, Jean KERIVEL, Marie-Pierre BARIOU, Patrick TANGUY, Yves TYMEN, Marc RAHER, Philippe PAUL, Erwan LE FLOCH, Thomas MEYER, Catherine ORSINI, Jean-Jacques GOURTAY, Marie-Thérèse HERNANDEZ, Florence CROM, Claudine BROSSARD, Henri CARADEC, Dominique TILLIER, Marie Raphaëlle LANNOU, Hélène QUERE, François CADIC, Françoise PENCALET-KERIVEL, Hugues TUPIN, Gaby LE GUELLEC,

Secrétaire de séance : Marc RAHER

Délibération N° 07-2016

Objet : Engagement de la procédure relative à l'élaboration du futur PLH

Rapporteur : Marc RAHER

Outil opérationnel de la politique communautaire en matière d'habitat, le PLH en cours a été adopté le 21 avril 2011 pour 6 années et s'achèvera en avril 2017.

Au regard des temps d'élaboration et de validation nécessaires pour l'élaboration d'un PLH, il paraît d'ores et déjà opportun de se positionner sur l'engagement du futur PLH.

La loi ALUR permet de demander au représentant de l'Etat une prorogation de deux ans du PLH en cours, et ce afin de permettre la rédaction du futur PLH.

L'étude pré-opérationnelle indispensable à la rédaction du futur PLH pourrait être assurée par la mission habitat de Quimper Cornouaille Développement, qu'il nous faut alors solliciter.

Vu l'avis favorable du Bureau Communautaire du 15 février 2016,

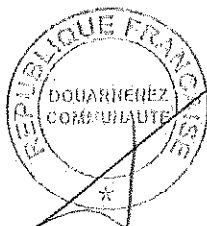
Il est proposé :

- De valider l'engagement de la procédure relative à l'élaboration du futur PLH
- De solliciter Monsieur Le Préfet quant à une prorogation du PLH en cours

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, adopte à l'unanimité les dispositions proposées.

Fait et délibéré le 25 février 2016

Le Président,
Jacques LANNOU





DEPARTEMENT DU FINISTERE
ARRONDISSEMENT DE QUIMPER

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Le 1^{er} juin de l'An Deux Mille Dix Sept à 18h, le Conseil communautaire légalement convoqué le 24/05/2017, s'est réuni à Douarnenez Communauté, sous la présidence de M. Erwan LE FLOCH, Président.

Présents : 20

Erwan LE FLOCH, Jean KERIVEL, Yves TYMEN, Henri CARADEC, Marie-Pierre BARIOU, Christian GRIJOL, Patrick TANGUY, Marc RAHER, Gaby LE GUELLEC, Thomas MEYER, Catherine ORSINI, Florence CROM, Jean-Jacques GOURTAY, Philippe PAUL, Dominique TILLIER, Marie Raphaëlle LANNOU, Claudine BROSSARD, Hélène QUERE, François CADIC, Françoise PENCALET

Absent excusé : Marie-Thérèse HERNANDEZ

Pouvoirs : Hugues TUPIN, pouvoirs à Françoise PENCALET

Secrétaire de séance : Catherine ORSINI

Délibération N° DE 64-2017

Objet : Elaboration du PLH 2019-2025 - Convention avec Quimper Cornouaille Développement

Rapporteur : Marc RAHER

Dans le cadre de sa politique de l'habitat, Douarnenez Communauté engage l'élaboration d'un nouveau Programme Local de l'Habitat pour la période 2019-2025. Ce sera le quatrième PLH engagé par la collectivité. Le PLH actuel (2011- 2017) a été prorogé de deux ans par autorisation du Préfet. Le futur PLH devra donc être approuvé avant le mois de juin 2019.

Quimper Cornouaille Développement (QCD), agence de développement économique et d'urbanisme de la Cornouaille dont notre collectivité est membre, Quimper Cornouaille Développement propose aux EPCI qui le souhaitent de les assister dans la définition, l'observation et l'évaluation des politiques d'habitat qu'elles entendent élaborer et conduire sur leurs territoires via les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH). L'agence dispose des compétences nécessaires au travail d'élaboration d'un PLH.

Douarnenez Communauté a donc sollicité les services de QCD pour cette mission d'élaboration de notre futur programme. Il est proposé que cette mission fasse l'objet d'une convention de partenariat spécifique. Le coût de cette mission d'élaboration du PLH est compris intégralement dans la cotisation financière annuelle de Douarnenez Communauté à QCD et ne fait l'objet d'aucune contribution complémentaire.

Le travail d'élaboration du PLH se déroulera de mai 2017 à février 2018.

Vu l'avis favorable du bureau communautaire du 22/05/2017,

Il est proposé :

- de valider la convention de partenariat spécifique à la mission d'élaboration du futur PLH à intervenir entre Douarnenez Communauté et Quimper Cornouaille Développement et d'autoriser le Président à la signer.

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, adopte à l'unanimité les dispositions proposées.

Fait et délibéré le 1^{er} juin 2017

Le Président
Erwan LE FLOCH
Reçu en préfecture le 08/06/2017
Envoyé en préfecture le 08/06/2017
ID : 029-242900064_2017-DE



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Le 27 septembre de l'An Deux Mille Dix Huit à 18h, le Conseil communautaire légalement convoqué le 21/09/2018, s'est réuni à Douarnenez Communauté, sous la présidence de M. Erwan LE FLOCH, Président.

Présents : 17

Erwan LE FLOCH, Patrick TANGUY, Marc RAHER, Yves TYMEN, Thomas MEYER, Marie-Thérèse HERNANDEZ, Florence CROM, Jean KERIVEL, Christian GRIJOL, Henri CARADEC, Françoise DARCHEN, Hélène QUERE, Françoise PENCALET, Hugues TUPIN, François CADIC, Dominique TILLIER, Marie-Raphaëlle LANNOU

Pouvoirs : Gaby LE GUELLEC, pouvoirs à Thomas MEYER
Philippe PAUL, pouvoirs à Erwan LE FLOCH
Marie-Pierre BARIOU, pouvoirs à Jean KERIVEL
Jean-Jacques GOURTAY, pouvoirs à Florence CROM

Excusée : Catherine ORSINI

Secrétaire de séance : Françoise DARCHEN

Délibération N° DE 76-2018

Objet : Arrêt projet Programme Local de l'Habitat (PLH)

Rapporteur : Marc RAHER

La réflexion relative à l'élaboration du futur Programme Local de l'Habitat (PLH) a été engagée en juin 2017 et est à présent achevée. Elle fait suite aux quatre précédents PLH et constitue ainsi la poursuite d'une politique communautaire en matière d'habitat affirmée depuis plus de deux décennies.

En l'occurrence, les travaux réalisés dans le cadre des nombreux échanges (séminaire, ateliers thématiques, réunions techniques, comités techniques, comités de pilotage) traduisent le projet relatif à la politique communautaire en matière d'habitat pour la période 2019-2025.

Aussi, le projet de PLH, outil opérationnel de la politique communautaire en matière d'habitat, est composé de trois volets : un diagnostic, un document d'orientations et un programme d'actions. Sur la base des enjeux mis en évidence dans le diagnostic, le document d'orientations définit cinq grandes orientations, axes d'intervention prioritaires de la politique communautaire. Ces cinq orientations sont quant à elles déclinées en vingt-trois actions qui seront mises en œuvre à compter de 2019 pour six années.

Le renouvellement urbain et la requalification du parc existant caractérisent l'orientation majeure du projet de PLH, tant par les enjeux que l'orientation sous-tend que par les moyens qui lui sont projetés, à savoir 80% du budget financier prévisionnel total estimé à 423 000 € par an.

Vu l'avis favorable de la commission aménagement du 10 septembre 2018,

Vu l'avis favorable du bureau communautaire du 17 septembre 2018,

Il est proposé :

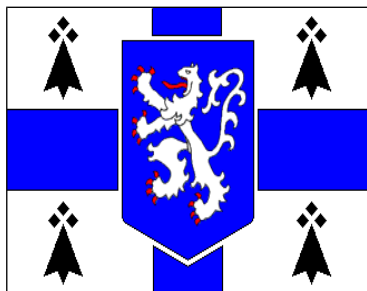
- **De valider le projet de PLH,**
- **De notifier la présente délibération aux communes et Personnes Publiques Associées concernées pour consultation.**

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, adopte à l'unanimité les dispositions proposées.

Fait et délibéré le 27 septembre 2018

**Le Président,
Erwan LE FLOCH**





Conseillers en exercice :
13
Conseillers présents : 09
Conseillers ayant pris part
au vote : 11
Date de convocation :
05/10/2018

EXTRAIT DU REGISTRE D

CONSEIL MUNICIPAL N°2018/33

Envoyé en préfecture le 18/10/2018

Reçu en préfecture le 18/10/2018

Affiché le

ID : 029-212900872-20181010-DELIB_201833-DE

Compte rendu de la séance du conseil municipal réuni le mercredi 10 octobre 2018, dans la salle du conseil municipal à 18 heures 30 sous la présidence de M. Patrick TANGUY, Maire de la commune.

Tous les membres étaient présents à l'exception de Mr Josik LE DOARE excusé et représenté par Mr. Daniel CANONICO ; Mme Isabelle KERVAREC excusée et représentée par Mme Patricia DELATTRE; Laurent JONCOUR excusé

Absent : Sébastien CROCQ

Secrétaire de Séance : Jérôme FONTENY

Objet : Approbation du PLH

Présentation : Marc RAHER

La réflexion relative à l'élaboration du futur Programme Local de l'Habitat (PLH) a été engagée en juin 2017 et est à présent achevée. Elle fait suite aux quatre précédents PLH et constitue ainsi la poursuite d'une politique communautaire en matière d'habitat affirmée depuis plus de deux décennies.

En l'occurrence, les travaux réalisés dans le cadre des nombreux échanges (séminaire, ateliers thématiques, réunions techniques, comités techniques, comités de pilotage) traduisent le projet relatif à la politique communautaire en matière d'habitat pour la période 2019-2025.

Aussi, le projet de PLH, outil opérationnel de la politique communautaire en matière d'habitat, est composé de trois volets : un diagnostic, un document d'orientations et un programme d'actions. Sur la base des enjeux mis en évidence dans le diagnostic, le document d'orientations définit cinq grandes orientations, axes d'intervention prioritaires de la politique communautaire. Ces cinq orientations sont quant à elles déclinées en vingt-trois actions qui seront mises en œuvre à compter de 2019 pour six années.

Le renouvellement urbain et la requalification du parc existant caractérisent l'orientation majeure du projet de PLH, tant par les enjeux que l'orientation sous-tend que par les moyens qui lui sont projetés, à savoir 80% du budget financier prévisionnel total estimé à 423 000 € par an.

Vu l'avis favorable de la commission aménagement du 10 septembre 2018,

Vu l'avis favorable du bureau communautaire du 17 septembre 2018, il est proposé :

- **De valider le projet de PLH,**
- **De notifier la présente délibération aux communes et Personnes Publiques Associées concernées pour consultation.**

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité, approuve le projet de Programme Local de l'Habitat.

Pour extrait certifié conforme
Le Juch, le 18/10/2018

Le Maire,
Patrick TANGUY



COMMUNE DE POUILLAN SUR MER

Extrait du Registre des délibérations du Conseil Municipal

Séance du 4 décembre 2018

Date de convocation du Conseil Municipal : 26/11/2018

Nombre de Conseillers en exercice :	19
Présents :	17
Pouvoirs :	2
Votants :	19

L'an deux mil dix-huit, le quatre décembre, le Conseil Municipal de la Commune de POUILLAN SUR MER, légalement convoqué, s'est réuni en Mairie, sous la présidence de Monsieur Jean KERIVEL, Maire.

Etaient présents tous les conseillers en exercice à l'exception de Madame Marie-Pierre BARIOU et Monsieur Bertrand NORMANT, absents excusés, ayant respectivement donné procuration à Madame Annick LE GOFF et Monsieur Didier KERIVEL.

Monsieur Thomas TANGUY a été élu secrétaire de séance.

AVIS SUR LE PROJET DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Le Maire rappelle que la réflexion sur le projet de PLH 2019-2025 étant achevée, il est demandé aux communes d'apporter leurs observations sur ce document qui traduit la politique communautaire en matière d'habitat.

Ce cinquième programme, dont la volonté est de constituer un outil opérationnel pour les années à venir, comporte trois volets : un diagnostic, un document d'orientations et un programme d'actions.

Le renouvellement urbain et la requalification du parc existant caractérisent l'orientation majeure du projet de PLH.

Le budget prévisionnel total est estimé à 423 000 € par an.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité de donner un avis réservé et d'émettre les observations suivantes :

- il convient de définir la répartition du coût prévisionnel de soutien aux travaux concernant l'OPAH RU à Douarnenez ; le Conseil Municipal souhaite que celle-ci se fasse à hauteur de 70% pour la Ville de Douarnenez, au vu de la localisation des travaux.

- ce type d'opération doit pouvoir, par ailleurs, bénéficier aux communes rurales.

Délibéré en séance les jour, mois et an susdits,
Pour extrait conforme.

Le Maire, Jean KERIVEL

Acte rendu exécutoire
après dépôt en Préfecture le : 05/12/2018
et publication ou notification du : 06/12/2018



Le Maire,



COMMUNE DE KERLAZ

DEPARTEMENT DU FINISTERE

ARRONDISSEMENT DE QUIMPER

Envoyé en préfecture le 30/11/2018

Reçu en préfecture le 30/11/2018

Affiché le

ID : 029-212900906-20181129-DEL201876-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an deux mille dix-huit, le vingt-neuf du mois de novembre, à 20 heures 30 minutes, le Conseil Municipal de la Commune de KERLAZ, dûment convoqué le 23 novembre 2018, s'est réuni en session ordinaire à la salle de la mairie sous la présidence de Marie-Thérèse HERNANDEZ, Maire.

Présents : 11

Marie-Thérèse HERNANDEZ, Florence CROM, Jean-Jacques GOURTAY, Jérôme NOURRY, Mael LE GUEN, Anne-Marie KEROURÉDAN, Jean-Jacques LE BRUSQ, Alain LE BERRE, Ludovic QUELLENNEC, Nadine TREANTON, Annie FLOCHLAY

Absents : 02

Nadine AUGRAS
Michel EZANNO

Secrétaire de séance : Jérôme NOURRY

Délibération 2018 - 76 : Approbation du PLH

Rapporteur : Florence CROM

La réflexion relative à l'élaboration du futur Plan Local de l'Habitat a été engagée en juin 2017 et est à présent achevée. Elle fait suite aux quatre précédents PLH et constitue ainsi la poursuite d'une politique communautaire en matière d'habitat depuis plus de deux décennies.

En l'occurrence, les travaux réalisés dans le cadre des nombreux échanges (séminaire, ateliers thématiques, réunions techniques, comités techniques, comités de pilotage) traduisent le projet relatif à la politique communautaire en matière d'habitat pour la période 2019-2025

Aussi, le projet de PLH, outil opérationnel de la politique communautaire en matière d'habitat, est composé de trois volets : un diagnostic, un document d'orientations et un programme d'actions. Sur la base des enjeux mis en évidence dans le diagnostic, le document d'orientation définit cinq grandes orientations, axes d'interventions prioritaires de la politique communautaire. Ces cinq orientations sont quant à elles déclinées en vingt-trois actions qui seront mises en œuvre à compter de 2019 pour six années.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, par 10 voix pour et une abstention, émet un avis favorable aux dispositions ci-dessus présentées.

Fait et délibéré le 29 novembre 2018
La Maire,
Marie-Thérèse HERNANDEZ



Séance du 28 novembre 2018

L'an deux mil dix huit, le vingt huit novembre, à vingt heures, le Conseil Municipal de Pouldergat, légalement convoqué, s'est réuni sous la présidence de Monsieur Gaby Le Guellec, Maire.

Nombre de Conseillers en exercice : 12

Nombre de Conseillers présents : 9

Nombre de Conseillers ayant pris part au vote : 9

Etaient présents les conseillers municipaux suivants :

Le Guellec Gabriel, Henaff Andrée, Mescam Jean-Marc, Meyer Thomas, André Carnec, Kervarec Ronan, Gonidec Anthony, Guichaoua Maxime, Lucas Isabelle.

Absents excusés : Orsini Catherine, Griffon Delphine, Le Meur Johann

Procuration : néant

Secrétaire : Kervarec Ronan

Date de convocation : 15 novembre 2018

Objet : Programme Local de l'Habitat – avis du conseil municipal

Par délibération en date du 27 septembre 2018, le Conseil Communautaire a arrêté le projet de Programme Local de l'Habitat 2019-2025. Ce projet est soumis aux communes membres de l'EPCI, pour avis, conformément à l'article R302-9 du Code de la construction et de l'habitation.

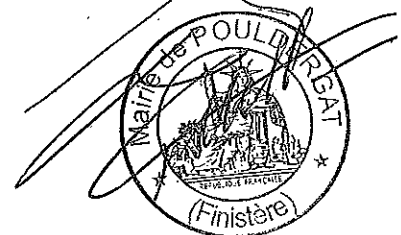
Ce 5^{ème} PLH mettra en œuvre la politique communautaire en matière d'habitat ; il est composé de trois volets : diagnostic, document d'orientation, programme d'actions.

C'est ainsi que 5 grandes orientations, traduites dans 25 actions, seront développées dans six années à venir.

Au cœur du dispositif, le renouvellement urbain et la requalification du parc existant qui à eux seuls mobilisent 80 % des moyens financiers sur un budget prévisionnel annuel de 423 000 €.

Le Conseil Municipal,
Après en avoir délibéré,

Pour copie conforme,
En mairie de Pouldergat le 3 décembre 2018,
Le maire, Gaby Le Guellec.



Département du Finistère
Arrondissement de Quimper

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

SÉANCE DU JEUDI 06 DÉCEMBRE 2018

Le 06 décembre de l'An Deux Mil Dix Huit, le Conseil municipal de DOUARNENEZ, convoqué le 30 novembre 2018, s'est réuni en séance ordinaire à la mairie, sous la présidence de M. François CADIC, Maire.

CONSEILLERS EN EXERCICE : 33

Nombre de Conseillers présents : 27

M. CADIC - Mme PLENIER - M. LE FLOCH - Mme TILLIER - M. BALANNEC - M. POULMARC'H - Mme QUÉRÉ - M. CARADEC - M. ALIDOR - M. LE BRIS - M. SPIERS - Mme CARIOU - Mme LOUBOUTIN - M. PERROT - Mme DARCHEN - Mme GALL - Mme LE BRUN - M. BRUSQ - M. MANSON - Mme PETITDEMANGE - M. BOEUF - M. ROBERT - Mme JADÉ - M. GRIVEAU - Mme PIERRET - M. TUPIN - Mme PENCALET

Nombre de conseillers représentés : 5

Mme LANNOU donne procuration à M. ALIDOR - M. PAUL donne procuration à M. LE FLOCH - Mme DILER donne procuration à M. LE BRIS - M. PHILIPPE donne procuration à M. PERROT - M. RAPHALEN donne procuration à Mme PETITDEMANGE

Nombre de conseiller absent : 1

M. LIGAVANT

Mme DARCHEN, Conseillère municipale, a été élue secrétaire de séance.

N° 18.12.28

**Avis de la Commune sur le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH)
2019 – 2025 arrêté par Douarnenez Communauté**

Par délibération, ci-jointe, le Conseil communautaire a arrêté le projet de Programme Local de l'Habitat pour la période 2019 – 2025.

Le Conseil municipal est appelé à émettre un avis sur ce programme qui entend répondre aux cinq orientations suivantes :

1. prioriser le renouvellement urbain et renforcer la requalification du parc existant,
2. concilier le développement de la protection neuve et le réinvestissement urbain,
3. favoriser une offre diversifiée pour le maintien et l'attractivité de nouveaux ménages,
4. disposer d'une offre nouvelle de logements et d'hébergements pour les publics aux besoins spécifiques,
5. conforter la gouvernance de la politique de l'habitat,

à travers 23 actions devant être mises en œuvre à compter de 2019 pour six années pour un budget prévisionnel global de 2 482 500 € (cf. fiche jointe).

Après avoir entendu le rapport de M. Henri Caradec, Adjoint au Maire,
le Conseil municipal,
après en avoir délibéré,
sur proposition du Maire,

ÉMET un avis favorable sur le projet de Programme de l'Habitat 2019 – 2025.

**Adoptée à l'unanimité des suffrages exprimés
(Pour : 25 – Abst. : 7)**

Délibéré à Douarnenez, les jour, mois et an susdits,
Pour Extrait Conforme,

**François CADIC
Maire**



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Syndicat Intercommunautaire Ouest Cornouaille Aménagement

Comité syndical du 4 décembre 2018

Date de la convocation	L'an 2018 et le 4 décembre à 18h00, le comité syndical du Syndicat Intercommunautaire Ouest Cornouaille Aménagement, légalement convoqué, s'est réuni à la salle communautaire du Haut Pays Bigouden en séance publique, à POULDREUZIC, sous la présidence de Madame Florence CROM, Présidente.
28 novembre 2018	
Date d'affichage	<u>Étaient présents</u> :
28 novembre 2018	DOUARNENEZ COMMUNAUTE : Mme Florence CROM, M. Patrick TANGUY ; COMMUNAUTE DE COMMUNES DU HAUT PAYS BIGOUDEN : Mme Emmanuelle RASSENEUR, M. Pierre PLOUZENNEC, M. Christian JOLIVET, M. Jean-François LE BLEIS ; COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS BIGOUDEN SUD : Mme Danielle BOURHIS, M. Bruno JULLIEN, M. Philippe MEHU et M. Daniel LE BALCH ; COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CAP SIZUN POINTE DU RAZ : M. Benoît LAURIOU et M. Bruno LE PORT ;
Nombre de délégués	<u>Absents excusés</u> : M. Erwan LE FLOCH, M. Maurice LE FLOCH, Mme CATHERINE ORSINI, M. Raynald TANTER, Mme Valérie DREAU ;
En exercice : 22 Présents : 12 Pouvoirs : 0 Votants : 12	<u>Assistaient également à la réunion</u> : Mme Justine FONTAINE.

Christian JOLIVET a été élu secrétaire de séance.

OBJET : Avis sur le projet arrêté du Programme Local de l'Habitat de Douarnenez Communauté

Le SIOCA a reçu le 9 octobre 2019, le projet arrêté du PLH de Douarnenez Communauté. Le SIOCA a deux mois pour émettre un avis sur le projet. Les Programmes Locaux de l'Habitat doivent être compatibles avec les SCoT. Conformément aux dispositions de l'article R302-9 du Code de la construction et de l'habitation, les PLH doivent être soumis, pour avis, à la structure porteuse de SCoT.

Le diagnostic et les enjeux repérés ont permis de cibler quatre orientations :

1. Prioriser le renouvellement urbain et renforcer la requalification du parc existant ;
2. Concilier le développement de la production neuve et le réinvestissement urbain ;
3. Favoriser une offre diversifiée pour le maintien et l'attractivité de nouveaux ménages ;
4. Disposer d'une offre nouvelle de logements et d'hébergements pour les publics aux besoins spécifiques ;
5. Conforter la gouvernance de la politique de l'habitat ;

Le PLH de DZCO a choisi une variation annuelle de la population de +1%. Les besoins en matière de logements pour accueillir la hausse de population prévue à l'horizon 2025 sont évalués à 480 logements.

Le PLH est décliné en fiches actions qui doivent permettre de guider l'ensemble des partenaires concernés par la réalisation du programme. Le programme d'actions précise les engagements de la Communauté de communes et de ses communes membres dans la mise en œuvre du PLH et fixe le contenu de la politique intercommunale de l'habitat.

Avec 23 actions inscrites au PLH, le programme balaye de nombreuses thématiques du SCoT.

Le PLH propose de :

1/Prioriser le renouvellement urbain et renforcer la requalification du parc existant

- 1.1 Mettre en place une OPAH Renouvellement urbain à Douarnenez ;
- 1.2 Promouvoir et soutenir l'amélioration du parc ;
- 1.3 Résorber l'habitat indigne et dégradé ;
- 1.4 Intervenir dans le parc vacant via les connaissances et les moyens disponibles ;
- 1.5 Accompagner l'action sur les baux de réhabilitation ;
- 1.6 Poursuivre les actions d'économie d'énergie et de lutte contre la précarité énergétique ;
- 1.7 Accompagner et sensibiliser les copropriétaires ;

2/ Concilier le développement de la production neuve et le réinvestissement

- 2.1 Produire des logements selon les besoins identifiés et l'armature urbaine ;
- 2.2 Concrétiser la réalisation du référentiel foncier par la mise en place de stratégies foncières ;
- 2.3 Disposer d'une connaissance des projets d'habitat à l'échelle de la communauté pour favoriser un équilibre des opérations d'habitat ;

3/ Favoriser une offre diversifiée pour le maintien et l'attractivité de nouveaux ménages

- 3.1 Développer et répartir l'offre locative publique selon les types de financement et le profil des communes ;
- 3.2 Soutenir les opérations de requalification ou démolition reconstruction de l'habitat pour produire du logement locatif public ;
- 3.3 Mettre en place des conventions multi-sites avec les bailleurs ;
- 3.4 Soutenir et accompagner le développement de l'offre de logements abordables ;
- 3.5 Promouvoir les projets d'habitat novateur ;

4/ Disposer d'une offre nouvelle de logements et d'hébergements pour les publics aux besoins spécifiques

- 4.1 Développer la création de logements temporaires pour les jeunes ;
- 4.2 Qualifier et anticiper les besoins en habitat des personnes à mobilité réduite ;
- 4.3 Répondre aux besoins en logements temporaires ;
- 4.4 Développer des offres d'accueil pour les gens du voyage ;

5/ Conforter la gouvernance de la politique de l'habitat

- 5.1 Mettre en place un comité de pilotage de suivi du PLH ;
- 5.2 Mettre en place des temps d'échanges entre communes et la communauté ;
- 5.3 Observer les marchés liés à l'habitat ;
- 5.4 Poursuivre les partenariats locaux ;

Pour la mise en œuvre de ce PLH, Douarnenez Communauté devrait consacrer un budget de 2 482 500 € sur 6 ans.

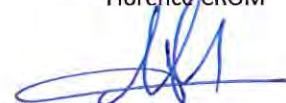
Le programme d'actions du projet arrêté de PLH s'attache à décliner les orientations et les objectifs du Document d'Orientations et d'Objectifs du projet arrêté du SCoT de l'ouest Cornouaille.

Après en avoir délibéré et à l'unanimité, le Comité Syndical,

DECIDE d'émettre un avis FAVORABLE sur le projet arrêté du PLH de Douarnenez Communauté sans aucune observation particulière ;

DECIDE de notifier la présente délibération à Monsieur le Président de Douarnenez Communauté ;

Pour extrait conforme,
La Présidente,
Florence CROM



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Le 13 décembre de l'An Deux Mille Dix Huit à 18h, le Conseil communautaire légalement convoqué le 07/12/2018, s'est réuni à Douarnenez Communauté, sous la présidence de M. Erwan LE FLOCH, Président.

Présents : 20

Erwan LE FLOCH, Patrick TANGUY, Marc RAHER, Yves TYMEN, Gaby LE GUELLEC, Thomas MEYER, Marie-Thérèse HERNANDEZ, Florence CROM, Jean-Jacques GOURTAY, Jean KERIVEL, Marie-Pierre BARIOU, Christian GRIJOL, Philippe PAUL, Dominique TILLIER, Henri CARADEC, Françoise DARCHEN, Hélène QUERE, Françoise PENCALET, Hugues TUPIN, François CADIC,

Pouvoirs : Catherine ORSINI, pouvoirs à Gaby LE GUELLEC

Excusée : Marie-Raphaëlle LANNOU.

Secrétaire de séance : Henri CARADEC.

Délibération N° DE 121-2018

**Objet : Arrêt projet Programme Local de l'Habitat (PLH) 2019-2025
Suite avis des Personnes publiques Associées (PPA)**

Rapporteur : Marc RAHER

Vu la délibération du 25 février 2016 décidant du lancement de la réflexion relative à l'élaboration du PLH pour la période 2019-2025,

Vu la délibération du 27 septembre 2018 arrêtant le projet de PLH 2019-2025,

Vu les avis exprimés et délibérations des communes membres :

- Le Juch : le 10/10/2018
- Pouldergat : le 28/11/2018
- Kerlaz : le 29/11/2018
- Poullan : le 4/12/2018
- Douarnenez : le 6/12/2018

Vu l'avis exprimé et la délibération du SIOCA (Syndicat Intercommunal Ouest Cornouaille Aménagement), organe compétent en charge de l'élaboration du SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale), le 4/12/2018,

Après examen des observations émises par la Commune de Poullan-sur-mer et considérant qu'elles ne sont pas de nature à modifier le projet de PLH,

Vu l'avis du bureau communautaire du 3 décembre 2018,

Il est proposé :

- **d'adopter le projet du Programme Local de l'Habitat, pour la période 2019-2025 (documents annexés à la présente délibération), avant transmission pour avis au Préfet avant transmission pour avis au Préfet**

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, adopte à l'unanimité, moins 2 abstentions, les dispositions proposées.

Fait et délibéré le 13 décembre 2018

Le Président,

Erwan LE FLOCH



**Programme local de l'habitat 2019-2025
de
Douarnenez Communauté**

**AVIS DE L'ÉTAT
sur le projet de PLH**

**Commission PLH
du Comité Régional
de l'Habitat et de l'Hébergement
05 février 2019**

PLH 2019-2025 Douarnenez Communauté

- **Les attentes de l'État :**

- Une prévision réaliste des nouveaux logements
- La maîtrise de la consommation foncière
- L'équilibre et la mixité du parc
- Mettre au même niveau de priorité que la production de logements neufs :
 - la lutte contre les copropriétés dégradées
 - la lutte contre l'habitat indigne
- La réduction de la précarité énergétique
- Une gouvernance efficace et la poursuite des partenariats

PLH 2019-2025 Douarnenez Communauté

▪ Les réponses aux attentes de l'État :

Une production de logements réaliste pour ajuster au mieux la stratégie de production et maîtriser la consommation foncière

- Le nombre de logements à produire a été estimé de façon pragmatique au regard des bilans du PLH à mi-parcours et de la période 2011-17, en visant une stabilisation démographique : 80 nouveaux logts/an (à comparer aux 100 logts/an prévus la première moitié du PLH - ramenés à 70 la seconde moitié)
Même s'il est nettement supérieur aux 65 logts/an produits sur la durée du PLH, cet objectif est bien plus réaliste que l'objectif de production globale sur la durée totale du SCoT des 2 470 logements prévus (123/an)
- Respect des dispositions du SCOT de l'Ouest Cornouaille en matière de production de logements et d'optimisation de l'espace :
 - 70 % des logements à produire dans la ville centre
 - 47 % dans l'enveloppe urbaine des 5 communes
 - les densités minimales du SCoT respectées
 - une consommation foncière en extension urbaine estimée à 16,3 ha bien en deçà du maximum fixé au SCoT (26,1 ha)

PLH 2019-2025 Douarnenez Communauté

▪ Les réponses du PLH aux attentes de l'Etat :

L'équilibre et la mixité du parc de logements

- Un objectif ambitieux de 20 % de logements locatifs publics (16 % atteint en 2016 - il faudra produire le double de ce qui a été réalisé au PLH actuel). La répartition 70 % en PLUS et 30 % en PLAI-o et PLAI-a devrait être mise en cohérence avec la convention du délégataire d'aide à la pierre (CD29) qui prévoit respectivement 60 % et 40%
- Auxquels s'ajouteront les logements privés conventionnés (objectif non précisé)
- 30 % de ces logements locatifs publics réalisés en renouvellement urbain
- Accession à la propriété : objectif de 18 % de logements abordables (Le PLH prévoit de produire 30 PSLA - soit 6 % de la production totale, et de poursuivre le dispositif « clé accession » avec des critères plus souples pour 60 bénéficiaires soit 13 % des logements produits)

PLH 2019-2025 Douarnenez Communauté

▪ Les réponses du PLH aux attentes de l'Etat :

Un parc de logements pour répondre aux besoins identifiés

- Logement des jeunes : identification des besoins et accompagnement avec notamment la création d'une structure de logements temporaires (auberge de jeunesse, foyer jeunes travailleurs...)
- Il conviendrait d'intégrer les besoins des travailleurs saisonniers pour répondre aux exigences découlant de la loi Montagne II (tourisme), et plus globalement pour les autres secteurs de l'économie locale (agro-alimentaire...)
- Face à l'enjeu du vieillissement de la population et du développement de la dépendance, le PLH prévoit d'identifier les besoins en logements des personnes âgées et/ou à mobilité réduite et de poursuivre la communication sur les aides à l'adaptation
- Gens du voyage :
 - grands rassemblements : poursuite de la recherche d'un terrain d'accueil
 - en complément de l'aire d'accueil et en réponse à un besoin de sédentarisation : réflexion annoncée pour terrain familial ou solutions alternatives (habitat adapté...)

PLH 2019-2025 Douarnenez Communauté

▪ Les réponses aux attentes de l'État :

Éviter la spirale de la dégradation du parc de logements et réduire la précarité énergétique

Mise en place d'une OPAH RU pour requalifier et valoriser le parc existant dégradé et insalubre, pour traiter la vacance et les friches urbaines du centre-ville de Douarnenez, pour accompagner les travaux d'amélioration pour les ménages modestes et intervenir sur les propriétés dégradées

Poursuite de l'OPAH mutualisée avec le Cap Sizun-Pointe du Raz et de l'aide au ravalement des façades dans les centralités

Des actions spécifiques en lien avec ces OPAH pour :

- réduire la vacance immobilière (base de données SIG et actions de communications générale et ciblées)
- Atteindre les objectifs de performance énergétique : économies d'énergie et lutte contre la précarité énergétique (information via plateforme Tyneo, et des publics précaires en lien avec le CD29)
- sensibiliser et accompagner des copropriétaires (amélioration de la connaissance, information et formation, création d'une commission locale des copropriétés, expérimentation type théâtre forum)
- Accompagner et subventionner des baux à réhabilitation

PLH 2019-2025 Douarnenez Communauté

- **Les réponses aux attentes de l'État :**

Conforter la gouvernance

- Création d'une instance de suivi du PLH (COPIL) se réunissant au moins une fois par an
- Ouvrir la commission aménagement à d'autres élus communautaires et communaux pouvant être intéressés par la thématique très transversale de l'habitat
- Mettre en place des temps d'échanges entre les communes et DZ Cté pour développer la concertation sur les projets d'habitat et favoriser l'appropriation des questions d'habitat à l'échelle intercommunale
 - rencontre annuelle avec chaque commune
 - tableau de bord de suivi du PLH par chaque commune
 - réunion thématiques
- Développer l'observatoire local de l'habitat
- Poursuivre les partenariats locaux (QCD, ADIL, CAUE...)

Conclusion

- Les orientations du PLH sont en cohérence avec les préconisations du SCoT (organisation urbaine, habitat et consommation foncière)
- Ce PLH s'inscrit dans la perspective de reconquête de l'attractivité du territoire et notamment de la ville centre de Douarnenez. Il affiche en première orientation le renouvellement urbain et la requalification du parc
- Le programme d'actions semble de nature à répondre aux enjeux prioritaires (stabilisation de la population et réponse aux besoins de logements en centre ville et bourgs, en proposant aux ménages à revenus modestes une offre attractive et diversifiée en accession ou en locatif, rénovation du parc)
- Il y a urgence à engager l'OPAH RU, l'action copropriétés dégradées et à mettre en place une stratégie foncière pertinente en mobilisant les moyens
- Les outils nécessaires sont prévus (OPAH mutualisée en cours, actualisation du référentiel foncier et des bases de données à géolocaliser, convention multi-sites) avec des aides financières incitatives (subvention en centralité des LLS, des baux à réhabilitation et de l'accession sociale, subvention des logements pour les jeunes)
- Avec une gouvernance consolidée, une meilleure synergie EPCI/communes, des partenariats pertinents et une ingénierie et un budget adaptés, ce PLH apparaît bien répondre à l'essentiel des enjeux et questions posées par l'État dans le suivi de la programmation de l'habitat et des PLU de Douarnenez Communauté

AVIS FAVORABLE

REÇU LE

12 MARS 2019



Conie ELF
MR

PRÉFET DU FINISTÈRE

**Direction départementale
des territoires et de la mer**

Service habitat et construction
Unité politiques de l'habitat
et coordination
Affaire suivie par : Philippe Abraham
Tél : 02.98.76.50.30
Fax : 02.98.76.51.81
Courriel : philippe.abraham@finistere.gouv.fr

Quimper, le

08 MARS 2019

Le Préfet du Finistère

à

Monsieur le Président
de Douarnenez Communauté
75, rue Ar Veret
29100 Douarnenez

OBJET : Programme local de l'habitat 2019-2025

PJ : Avis du bureau du comité régional de l'habitat et de l'hébergement du 5 février 2019

Suite à la délibération du 27 septembre 2018 de votre conseil communautaire arrétant le projet de programme local de l'habitat (PLH), vous avez adressé le document pour avis de l'État et saisine du comité régional de l'habitat et de l'hébergement, conformément aux dispositions des articles L.302-2 et R.302-10 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Ce 5ème programme local de l'habitat, respecte les dispositions du ScoT de l'Ouest Cornouaille et constitue un outil pertinent de programmation de la politique de l'habitat sur votre territoire..

Dans le cadre de la procédure d'approbation, vous avez été invité à présenter votre PLH à la séance du bureau du comité régional de l'habitat et de l'hébergement du 5 février 2019. Le projet a reçu un avis favorable de l'État, représenté par la direction départementale des territoires et de la mer. Cette position a été suivie par le bureau du comité régional de l'habitat et de l'hébergement, qui a émis un avis favorable .

Dans ce contexte, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (art. R.302-11 et R.302-12 du CCH), il appartient désormais au conseil de communauté de délibérer pour adopter définitivement le programme local de l'habitat. Je vous invite à m'adresser ensuite un exemplaire du PLH adopté ainsi qu'à la direction départementale des territoires et de la mer, accompagné de la délibération d'adoption, afin de vous permettre de disposer du caractère exécutoire indispensable à sa mise en œuvre.

Cette délibération, qui sera transmise pour information à chacune des communes, devra faire l'objet d'une publicité suffisante par affichage et voie de presse ; le public devra pouvoir consulter le programme local de l'habitat au siège de la communauté de communes, dans les mairies et à la préfecture.

Pour les années ultérieures, je vous rappelle l'obligation de délibérer une fois par an sur l'état de réalisation du programme local de l'habitat et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique (art. L302-3 du CCH) et de m'adresser le bilan annuel de réalisation du PLH (art. R302-13 du CCH).

Par ailleurs, trois ans après l'adoption du PLH, un bilan à mi-parcours devra m'être communiqué pour avis ainsi qu'au comité régional de l'habitat et de l'hébergement (art. L302-3 du CCH).

Au-delà de l'avis du CRHH je vous demande de bien prendre en compte l'ensemble des facteurs du marché du logement : la place du logement privé notamment dans le cadre de la rénovation urbaine, de l'accession, celle du logement social à bas niveau de loyer et du logement intermédiaire ainsi que l'accueil des jeunes et des saisonniers dans l'exécution de votre PLH.

Le service habitat et construction de la direction départementale des territoires et de la mer est à votre disposition pour vous fournir toutes les informations complémentaires qui vous seraient nécessaires.

Pascal LELARGE





PRÉFET DE LA RÉGION BRETAGNE

Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
de Bretagne



Service Climat Énergie Aménagement Logement

AVIS DU BUREAU DU CRHH
SUR LES PLH

Rédacteur : Joël CRUBLET
Tél. : 02 99 33 42 85
Fax : 02 99 33 42 73
Mél. : joel.crublet@developpement-durable.gouv.fr

Participants : Cf liste d'émargement
Excusés : Cf liste d'émargement
Diffusion : Membres de la commission PLH du CRHH

Commission PLH du 05/02/19

IDENTIFICATION DU PLH PRÉSENTÉ	PLH DE DOUARNENEZ COMMUNAUTE
1. CONTENU DU PLH PRÉSENTÉ PAR	<ul style="list-style-type: none">- M. Marc RAHER, vice-président en charge de l'habitat- Mme Olivia LE BRAS, chargée de mission habitat- Mme Cécile LE GUENNEC, chargée d'études aménagement-habitat à Quimper Cornouaille Développement
2. AVIS DE L'ÉTAT PRÉSENTÉ PAR :	- M.Cyril CHAMBOREDON, responsable du pôle territorial de Quimper à la DDTM 29
POINTS FORTS/ POINTS DE VIGILANCE	<p>Une production de logements réaliste pour ajuster au mieux la stratégie de production et maîtriser la consommation foncière</p> <ul style="list-style-type: none">• Un nombre de logements à produire estimé de façon pragmatique au regard des bilans du PLH à mi-parcours et de la période 2011-17, en visant une stabilisation démographique.• Un respect des dispositions du SCOT de l'Ouest Cornouaille en matière de production de logements et d'optimisation de l'espace (70 % des logements à produire dans la ville centre et 47 % dans l'enveloppe urbaine des 5 communes). <p>L'équilibre et la mixité du parc de logements</p> <ul style="list-style-type: none">• Un objectif ambitieux de 20 % de logements locatifs publics (16 % atteint en 2016 - il faudra produire le double de ce qui a été réalisé au PLH actuel).• Un objectif non précisé en logements privés conventionnés.• 30 % des logements locatifs publics réalisés en renouvellement urbain.• Un objectif de 18 % de logements abordables en accession à la propriété (30 PSLA et 60 bénéficiaires au dispositif « clé accession »).



Certificat qualité n° FR015095

Horaires d'ouverture : 9h-12h / 14h-17h (sauf vendredi 16h)
Tél. : 33 (0)2 99 33 45 55 - fax : 33 (0)2 99 33 45 16
L'Armorique - 10, rue Maurice Fabre - CS 96515
35065 Rennes cedex

www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr

	<p>Un parc de logements pour répondre aux besoins identifiés</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des besoins en logements des jeunes identifiés. Toutefois, il conviendrait d'intégrer les besoins des travailleurs saisonniers. • Un PLH qui prévoit d'identifier les besoins en logements des personnes âgées et/ou à mobilité réduite et de poursuivre la communication sur les aides à l'adaptation. • En réponse à un besoin de sédentarisation, une réflexion est annoncée pour un terrain familial ou des solutions alternatives de type habitat adapté. <p>Éviter la spirale de la dégradation du parc de logements et réduire la précarité énergétique</p> <ul style="list-style-type: none"> • La mise en place d'une OPAH RU pour requalifier et valoriser le parc existant dégradé et insalubre, pour traiter la vacance et les friches urbaines du centre-ville de Douarnenez, pour accompagner les travaux d'amélioration pour les ménages modestes et intervenir sur les propriétés dégradées. • Des actions spécifiques pour réduire la vacance immobilière, atteindre les objectifs de performance énergétique, sensibiliser/accompagner des copropriétaires et accompagner/subventionner des baux à réhabilitation. <p>Conforter la gouvernance</p> <ul style="list-style-type: none"> • La création d'une instance de suivi du PLH et la mise en place de temps d'échanges pour développer la concertation sur les projets d'habitat et favoriser l'appropriation des questions d'habitat à l'échelle intercommunale. • Le développement de l'observatoire local de l'habitat et la poursuite des partenariats locaux. • Avis général sur le projet de PLH de l'EPCI <p>Les orientations du PLH sont en cohérence avec les préconisations du ScoT (organisation urbaine, habitat et consommation foncière).</p> <p>Ce PLH s'inscrit dans la perspective de reconquête de l'attractivité du territoire et notamment de la ville centre de Douarnenez. Il affiche en première orientation le renouvellement urbain et la requalification du parc. Le programme d'actions semble de nature à répondre aux enjeux prioritaires (stabilisation de la population et réponse aux besoins de logements en centre ville et bourgs, en proposant aux ménages à revenus modestes une offre attractive et diversifiée en accession ou en locatif, rénovation du parc).</p> <p>Les outils nécessaires sont prévus (OPAH mutualisée en cours, actualisation du référentiel foncier et des bases de données à géolocaliser, convention multi-sites) avec des aides financières incitatives (subvention en centralité des LLS, des baux à réhabilitation et de l'accession sociale, subvention des logements pour les jeunes).</p> <p>Avec une gouvernance consolidée, une meilleure synergie EPCI/communes, des partenariats pertinents et une ingénierie et un budget adaptés, ce PLH apparaît bien répondre à l'essentiel des enjeux et questions posées par l'État dans le suivi de la programmation de l'habitat et des PLU de Douarnenez Communauté.</p> <p>Toutefois, il y a urgence à engager l'OPAH RU, l'action copropriétés dégradées et à mettre en place une stratégie foncière pertinente en mobilisant les moyens.</p>	
<p>AVIS DE L'ÉTAT</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> FAVORABLE</p> <p><input type="checkbox"/> FAVORABLE AVEC RÉSERVES</p> <p><input type="checkbox"/> DÉFAVORABLE</p>	
<p>3. QUESTIONS/RÉPONSES</p>	<p>O : OBSERVATION FORMULÉE PAR UN DES MEMBRES DU CRHH R : RÉPONSE APPORTÉE PAR L'EPCI</p>	
<p>M.CRENN</p>	<p>Conseil Départemental 29</p>	<p>O : M.CRENN confirme que les objectifs du PLH recoupent très largement ceux du Conseil Départemental. Il fait savoir qu'une conférence du financement de l'habitat</p>

		vient d'être mise en place resserrant les rapports avec la collectivité.
M.SCIBERRAS	AROHLM	<p>O : M.SCIBERRAS salue le bon équilibre entre l'offre nouvelle et la prise en compte du parc existant qui est un enjeu fort sur le territoire.</p> <p>Il souligne le travail réalisé sur les politiques passées permettant un réajustement de la production plus en phase avec la réalité.</p> <p>Il fait état de la répartition PLUS/PLA à 70/30 % qu'il conviendrait de mettre en conformité avec la programmation régionale qui est plutôt à 60/40 % voire à 50/50 % dans le cadre de la délégation du Conseil Départemental.</p> <p>Il s'interroge sur les objectifs de PSLA et la nature de cette offre dans un marché immobilier ancien, vacant et peu cher. Cette interrogation porte sur le montage de ce type de projet.</p> <p>Enfin, il fait savoir que bien que Douarnenez Communauté n'y soit pas soumis, il serait intéressant d'examiner la possibilité de mettre en place une Conférence Intercommunale du Logement et une convention intercommunale d'attribution. Ces outils pourraient être une aide sur un territoire présentant une concentration territoriale afin d'avoir une meilleure connaissance de la demande locative sociale.</p>
M.RAHER	Douarnenez Communauté	R : M.RAHER confirme la mise en œuvre d'un PLH avec des objectifs réalisables notamment au vu de la courbe démographique du territoire.
MME LE GUENNEC	Quimper Comouaille Développement	R : Mme LE GUENNEC précise que les objectifs en PSLA sont la continuité de ceux inscrits dans le précédent PLH et qui ont été atteints d'où la reconduite de ce produit.
MME JUHEL	URHAJ	<p>O : Mme JUHEL rappelle que le logement pour les jeunes doit s'accompagner d'une politique jeunesse tant sur le plan des mobilités que de l'emploi. Cette politique est certainement à regarder avec les territoires voisins tels que Cap Sizun.</p> <p>Elle fait savoir qu'il est également intéressant d'examiner les possibilités de mettre en œuvre des logements pour les jeunes dans le parc existant notamment en centre-ville.</p>
M.BARBEDOR	Conseil Régional	<p>O : M.BARBEDOR salue le travail sur le renouvellement urbain qui rejoint la démarche régionale engagée au niveau des centralités.</p> <p>Il salue également l'action sur la mise en œuvre du bail à réhabilitation.</p>
4. AVIS DE LA COMMISSION PLH DU CRHH :		Après une synthèse des observations montrant une bonne adaptation du PLH aux enjeux notamment sur la rénovation urbaine, la commission PLH du CRHH donne un avis favorable à l'unanimité au PLH de Douarnenez Communauté.
AVIS DU CRHH		<input checked="" type="checkbox"/> FAVORABLE
		<input type="checkbox"/> FAVORABLE AVEC RÉSERVES
		<input type="checkbox"/> DÉFAVORABLE

Le Chef de la division
Aménagement Urbanisme Logement


Pascal LEVEAU

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Le 28 mars de l'An Deux Mille Dix Neuf à 18h, le Conseil communautaire légalement convoqué le 21/03/2019, s'est réuni à Douarnenez Communauté, sous la présidence de M. Erwan LE FLOCH, Président.

Présents : 21

Erwan LE FLOCH, Patrick TANGUY, Marc RAHER, Yves TYMEN, Gaby LE GUELLEC, Thomas MEYER, Catherine ORSINI, Marie-Thérèse HERNANDEZ, Florence CROM, Jean-Jacques GOURTAY, Jean KERIVEL, Marie-Pierre BARIOU, Christian GRIJOL, Philippe PAUL, Henri CARADEC, Françoise DARCHEN, Hélène QUERE, Françoise PENCALET, Hugues TUPIN, François CADIC, Marie-Raphaëlle LANNOU

Pouvoirs : Dominique TILLIER, pouvoirs à Hélène QUERE

Secrétaire de séance : Marie-Raphaëlle LANNOU

Délibération N° DE 29-2019

Objet : Adoption définitive du Programme Local de l'Habitat (2019-2025)

Rapporteur : Marc RAHER

*Vu la transmission au Préfet en date du 20 décembre 2018 du projet arrêté de PLH,
Vu l'avis favorable du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement en date du 5 février 2019,
Vu l'avis favorable du Préfet du Finistère en date du 8 mars 2019,*

Compte tenu de l'ensemble des avis favorables obtenus sur le projet de PLH 2019-2025 arrêté par le Conseil communautaire en date du 13 décembre 2018 après avis des personnes publiques associées,

Vu l'avis du bureau communautaire du 18 mars 2019,

Il est proposé :

- **d'adopter définitivement le Programme Local de l'Habitat 2019-2025 et annexé à la présente délibération,**
- **d'autoriser Monsieur le Président de Douarnenez Communauté à prendre toutes les dispositions nécessaires pour l'information et la publicité de la présente délibération tel que prévu au CCH (articles R.302-11 et 302-12).**

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, adopte à l'unanimité les dispositions proposées.

Fait et délibéré le 28 mars 2019

**Le Président,
Erwan LE FLOCH**

