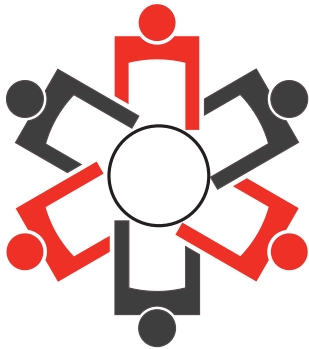


CAFÉ DE L'HABITAT 2017



Ateliers en présence de représentants de :

Communauté de communes
Presqu'île de Crozon – Aulne
Maritime

Concarneau Cornouaille Agglo-
mération

Communauté de communes
Pleyben-Châteaulin-Porzay

Douarnenez Communauté

Communauté de communes du
Haut Pays Bigouden

Communauté de communes du
Pays Bigouden Sud

Morlaix Communauté

Quimperlé communauté

Quimper Bretagne Occidentale

SIOCA

DDTM

Conseil Départemental 29

ADEUPa

Le Conseil départemental et l'Etat souhaitent conforter le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) en tant qu'espace de dialogue en matière d'habitat dans le Finistère. Les deux institutions ont marqué cette volonté à l'occasion de la réunion annuelle de suivi.

Une méthode d'animation spécifique a permis de concrétiser cet objectif. La rencontre reposait sur le principe du « world café » rebaptisé pour l'occasion « café de l'habitat ». Armelle Huruguen, Vice-présidente du Conseil départemental, Présidente de la commission territoires et environnement en a présenté les modalités. En pratique, les participants ont été répartis autour de différentes tables de huit personnes, en veillant à bien mixer les profils, élus et techniciens. Chaque table a travaillé successivement sur trois thématiques :

- production et besoin en logements,
- mobilisation du parc privé existant,
- logement conventionné.



Des « ambassadeurs de tables » issus de l'ADEUPa et du Conseil départemental ont été chargés d'animer et de veiller à la fluidité des échanges afin de partager les expériences locales, les réussites et les difficultés rencontrées.

Éléments de contexte :

Des éléments de contexte sont venus étayer la réflexion et ont permis aux acteurs présents d'alimenter leurs échanges sur les trois thématiques proposées.

Production et besoin

La croissance démographique a ralenti au cours des dernières années et ne repose plus désormais que sur l'excédent migratoire. Celui-ci est constitué pour moitié d'actifs en fin de carrière et de jeunes retraités.

Le solde naturel est désormais fortement négatif et le Finistère est le 3^{ème} département le plus déficitaire en la matière. Conséquence du vieillissement de la population, **on observe un desserrement accru des ménages.**



Mobilisation du parc privé existant

Le parc de logement finistérien a été produit à 70 % avant 1982, un-quart date d'avant 1949, il est en outre composé en **majorité de maisons**. Les données de marché montrent qu'en moyenne les maisons d'occasion s'échangent à **150 000 €**. Enfin, la **vacance** s'établit en moyenne à **7,9% du parc**. La **vacance de plus de 2 ans** concerne **18 000 logements, soit 3,4%**.

Le logement conventionné

Le parc social représente **11 % du parc de résidences principales** finistérien et l'effort de construction se poursuit avec près de 800 logements mis en service en 2015. On observe une **bonne fluidité dans la réponse à la demande** et 70% des candidats ont satisfaction dans les 6 mois qui suivent leur demande. La tension locative est modérée **avec une moyenne départementale de 2,6 demandes pour une attribution**. **Les ressources des demandeurs sont modestes**. 70 % d'entre eux peuvent prétendre à l'entrée dans le parc le plus social qui ne représente que 30 % de la production neuve. **Les logements locatifs sociaux plus anciens proposent des loyers plus en adéquation avec les ressources de demandeurs**, mais peuvent parfois nécessiter des travaux de réhabilitation.

1. Comment ajuster les objectifs de production à la réalité des besoins et des parcours résidentiels ?

La première table ronde portait sur la question de l'ajustement de la production aux besoins démographiques. Elle s'appuyait sur un constat : les ambitions démographiques de la plupart des SCoT du territoire, sans parler des PLH, dépassent largement les prévisions telles qu'elles ressortent des projections Omphale de l'Insee.

La production sur vos territoires correspond-t-elle à la demande ? Y'a-t-il au contraire un décalage ? Si oui, à quel niveau ?

Les participants s'accordent pour dire qu'il est **difficile d'afficher dans des documents de planification une baisse démographique**. Par conséquent, les PLU, PLH, SCOT, misent sur une ambition démographique croissante. C'est une première cause de décalage entre les objectifs de production et la réalité des besoins.

Élus et techniciens confirment qu'il y a bel et bien un **décalage entre les documents de planification et la réalité de l'évolution démographique**. Les projections démographiques sont souvent surestimées voire démesurées. Dans le cadre de l'évaluation des PLH à mi-parcours, des ajustements sont souvent portés aux objectifs de production.

Les écarts temporels entre les différents documents de planification participent aussi à ce décalage entre objectifs et réalité des besoins.

Quimperléré communauté fait figure d'exception, dans la mesure où elle a confirmé son SCoT de 2008. Elle bénéficie du développement du Sud Bretagne et de sa proximité avec Lorient, zone d'emploi.

Au-delà du nombre de logements à produire, il y a également un **décalage entre le type de logements produits et les besoins d'une partie de la population**. On continue de produire du logement type « maison familiale » (T4- T5) en accession à la propriété, or ce sont des logements plus petits, adaptés (au vieillissement de la population et à la population handicapée), à bas niveau de loyer, et locatifs (pour les jeunes en début de parcours résidentiel) qui seraient nécessaires.

Enfin, il apparaît utile de rappeler qu'il y a besoin de produire des logements même si la population n'augmente pas, notamment en raison du phénomène de densification des ménages à l'œuvre dans tous les territoires.

Comment a évolué, sur votre territoire, la façon d'appréhender les objectifs de production (en volume) ?

La façon d'appréhender les objectifs de production évolue avec l'expérience. Si techniciens et élus reconnaissent qu'il y a un décalage en matière de production, ils soulignent toutefois la diminution généralisée de la taille des terrains. Cela va dans le bon sens.

Les élus font remarquer que l'expérience des PLH et la maturité de la collaboration politique contribuent à mieux faire correspondre les objectifs avec les besoins.

Le fait d'élaborer un PLUi H, tel qu'il est conçu à Morlaix communauté, apparaît également comme un outil pertinent. **Un PLUi H favorise la définition d'objectifs plus en lien avec la réalité**, dans la mesure où la question foncière est croisée avec celle de l'habitat. Cela conduit à être plus raisonnable en termes de construction neuve pour limiter la consommation foncière.

La question de la production neuve est un sujet à articuler avec le parc ancien, les logements vacants, l'attractivité des centres-bourgs, les renouvellements urbains. Les participants rappellent la nécessité de faire le lien avec le parc existant avant de produire des logements et d'inciter au renouvellement urbain. Ils indiquent la nécessaire vigilance à **décloisonner les sujets**. L'enjeu pour les territoires est de convaincre les gens de venir dans le parc existant.

Qu'avez-vous expérimenté, initié pour mieux répondre aux besoins ?

Des initiatives menées par les territoires participent à une meilleure appréhension de la production au regard des besoins mais aussi et surtout à l'ensemble des enjeux relatifs à l'habitat complètement imbriqués. À ce titre plusieurs projets ont été évoqués.

- L'appel à manifestation d'intérêt pour la revitalisation des centres bourgs lancé par le Conseil départemental.

- L'aide à la création d'ascenseurs et d'élévateurs dans la communauté d'agglomération de Morlaix.

- Une action de sensibilisation animée par le CAUE auprès des acteurs locaux sur la division parcellaire (démarche BIMBY Build In My BackYard).

- La vente de petits terrains, pas chers, lotis (assainissement collectif), dans le

centre bourg d'une commune de 750 habitants de Morlaix communauté pour le redensifier.

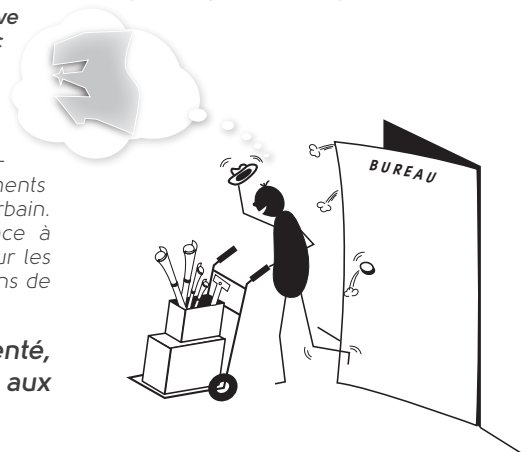
- Dans certains territoires, contraints par le foncier (peu voire plus disponible), la densification est à l'œuvre, et des alternatives sont trouvées.

- La question de l'assainissement collectif est importante dans la mesure où la densification n'est possible que dans les zones équipées de ce réseau.

Des enquêtes sociologiques auprès des habitants ou bien des projets les associant sont des pistes évoquées afin de mieux répondre aux besoins.

Des études sur les niveaux de ressources de la population des territoires pourraient permettre d'identifier plus finement les produits à construire d'un point de vue plus qualitatif.

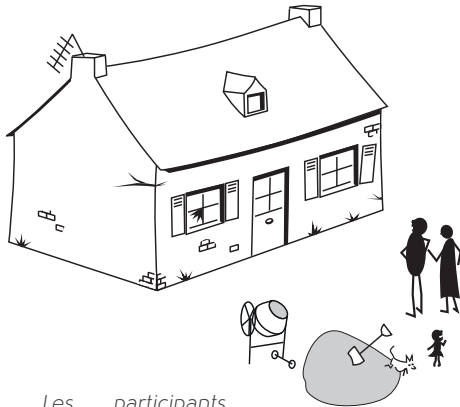
Les besoins ne doivent pas être confondus avec les envies. Ainsi, une question subsidiaire est soulevée : **« Jusqu'à où doit-on répondre aux souhaits des ménages (faire construire sa maison) quand ils sont en décalage avec les besoins du territoire (petits logements, adaptés) ? »**



2. Comment les différents territoires s'appuient-ils sur le parc privé ancien pour couvrir les besoins en logement ?

La table ronde portait sur un enjeu fréquemment soulevé dans les différents documents de planification et de programmation : la mobilisation du parc existant. À cet effet, plusieurs priorités sont reconnues dans les documents. Il s'agit d'améliorer le parc existant, de conforter l'armature urbaine et également de moins consommer d'espace au travers de la construction neuve en extension urbaine.

Quel est le potentiel de mobilisation du parc de logements finistérien? Quels sont ses atouts, ses faiblesses ?



Les participants ont brièvement posé des constats sur le parc privé existant de leur territoire.

Dans un contexte où la production neuve est moins dynamique, le parc existant constitue un vivier de logements et une alternative à la construction neuve pour accueillir le desserrement des ménages comme la population nouvelle. Toutefois, la concurrence entre le neuf et l'ancien se fait sentir notamment dans les modes de vie qui font encore la part belle à l'étalement urbain et donc plutôt au neuf. L'attractivité d'un bien ancien dépend de ses qualités intrinsèques mais aussi du territoire dans lequel il s'inscrit (proximité des services, de la zone d'emploi, du marché immobilier (...)) L'attractivité s'analyse aussi en fonction du profil des ménages. De plus les participants soulignent les risques liés à l'accession dans l'ancien, notamment la nécessité de réaliser des travaux.

La vacance est une source de préoccupation pour la plupart des territoires et elle touche peu ou prou toutes les typologies communales, elle est surtout le fait du parc le plus ancien.

Ils ont ensuite relevé les principaux freins à la mobilisation du parc privé existant. Sur le plan technique, ils pointent le coût de travaux et la complexité des opérations et des dispositifs. La question des contraintes architecturales, parfois vécues comme beaucoup trop lourdes est pointée comme un des éléments freinant l'objectif de reconquête du parc. Le difficile équilibre qualité/prix entre une réhabilitation et une construction neuve en extension est soulevé.

Les participants soulignent l'inadéquation du parc existant à la demande actuelle et notamment la forme de l'habitat, la disposition des pièces, l'absence de jardin... tous ces éléments qui concourent à accroître la vacance de ce parc.

Comment les politiques publiques menées localement peuvent-elles encourager le réinvestissement du parc existant des villes et des bourgs et favoriser son attractivité ?

→ En amont d'un projet d'accession d'un bien ancien, améliorer la phase diagnostique :

Il est proposé de mobiliser les fichiers de la DGFIP pour identifier les locaux vacants ou encore de travailler avec des acteurs moins souvent associés tels que les notaires ou les agents immobiliers.

Les acteurs insistent beaucoup sur la question de l'information en amont de l'achat du bien ancien. Ils parlent de dispositifs d'information, d'accompagnement, par exemple sous forme de plateforme ou de guichet unique ou de la mobilisation d'un prestataire pour accompagner les projets. Ils insistent sur la nécessité de réaliser un diagnostic détaillé pour une meilleure anticipation des travaux à engager. La question de l'intégration du coût de l'automobile dans le cas où le projet se situe à distance des lieux d'activités est posée.

→ Insérer les projets de mobilisation du parc privé dans un cadre plus large d'amélioration du cadre de vie.

La mobilisation des biens anciens, surtout lorsqu'ils sont vacants, doit avoir un effet dynamique et entraîner d'autres projets, voire inverser à la désaffectation du quartier concerné. D'une manière générale, la puissance publique doit mettre en œuvre une stratégie plus globale sur la thématique de la mobilisation du parc existant appuyée sur la connaissance du parc que lui apporte la phase de diagnostic.

→ Engager des actions sur différents champs tout en se posant la question de leur efficacité.

Sur les dispositifs d'aide à l'amélioration de l'habitat déjà à l'œuvre sur le territoire, la question de soumettre l'octroi de l'aide locale à une éco conditionnalité et à l'accompagnement de l'ADIL du Finistère et/ou de l'Agence Locale de l'Énergie est soulevée. Des participants indiquent que les aides à l'accession ne répondent pas à la question globale de la vacance. D'autres souhaitent voir une augmentation des aides pour un effet levier plus massif.

Les participants soulignent également que tous les projets ne peuvent donner lieu à un soutien et proposent plusieurs pistes. Ainsi soumettre les projets à une certaine ancienneté du bâti, restreindre à des localisations prioritaires (...).

La question de la fiscalité liée à l'habitat est soulevée. Un participant évoque la possibilité de coordonner la fiscalité au niveau de l'EPCI et de mutualiser la part communale de la taxe d'habitation à cette échelle.

3. Parc conventionné : comment ajuster l'offre aux besoins ?

La dernière table ronde s'interrogeait sur la réponse aux besoins en logements des plus modestes, mais aussi sur la priorité portée par les PLH de favoriser une offre de logement social à la hauteur des besoins, bien localisée et adaptée aux publics.

Vos constats sur la demande sociale et les réponses qui sont apportées ?

Les participants se rejoignent pour dire que, quantitativement, les besoins en logements locatifs sociaux sont dans l'ensemble correctement satisfaits sur leur territoire. En témoignent le rapport demande-attributions et le délai moyen d'attente avant une attribution. Géographiquement, le parc social est principalement situé dans les pôles urbains du département.



En revanche, la production de logements à bas niveau de loyer est insuffisante dans la production neuve pour satisfaire une demande qui se paupérise. Ils notent que le parc ancien répond pleinement à la demande aux revenus très modestes car il propose les loyers les plus bas mais il nécessite parfois des travaux de réhabilitations, plus ou moins lourds. En outre, il souffre d'une concurrence avec le logement neuf.

Enfin, les participants s'accordent à dire que le parc privé conventionné peut constituer une alternative aux logements des bailleurs HLM tout comme le logement conventionné des communes et des EPCI.

Les principaux freins que vous rencontrez pour développer le parc conventionné ?

Le cadre financier national ne tient pas suffisamment compte des **besoins et des spécificités locales**. Plutôt volatile, il prive les collectivités de la visibilité nécessaire pour se positionner. Ce manque de visibilité sur les différentes sources de financements concerne également la réhabilitation, ce qui suscite des interrogations sur la nécessité d'intervention des collectivités dans le cadre des politiques locales de l'habitat (PLH).

D'autres freins sont évoqués par les personnes présentes :

- La **structuration historique** du parc de logements qui peut constituer **un frein à la réhabilitation et à la mixité sociale**.
- Des **stratégies de bailleurs sociaux différentes et inégales** en matière de production de logements et d'accompagnement social des ménages.
- Les **propriétaires privés peinent** à engager des travaux de rénovation et à **loger des publics sociaux**.
- Une **difficulté à mesurer le besoin des personnes âgées** en matière de logements adaptés

Les solutions (expérimentations, initiatives locales) et les attentes ?

Les collectivités finistériennes deviennent des variables d'ajustement et viennent **compenser l'inadaptation des politiques nationales aux besoins et caractéristiques locales** en mobilisant des moyens et en les concentrant sur des priorités pour générer un vrai effet levier. On peut citer entre autres :

- L'implication de **Morlaix Communauté** dans la réhabilitation du parc HLM au travers de **financements complémentaires** à ceux des organismes HLM.
- La création par Quimper Communauté puis le conseil départemental d'un nouveau financement le « **PLUS Loyer Minoré** » pour adapter l'offre de production aux capacités contributives des ménages et dépasser la part contingentée de l'Etat (30% de PLAIO).

Les collectivités attendent de l'Etat « qu'il fasse davantage confiance aux acteurs locaux qui ont démontré leur capacité à répondre aux besoins spécifiques de leurs territoires ». Elles souhaitent également **une meilleure fongibilité des enveloppes financières pour l'adapter à l'évolution des besoins et une meilleure coordination entre les territoires**.

Les participants soulignent enfin que le logement adapté doit se penser dans un milieu de vie et être accompagné d'une gestion locative adaptée. De plus, le développement du parc conventionné privé passe par une sécurisation accrue des propriétaires bailleurs.

« Le fil des engagements » à l'issue de cette réunion, j'ai envie de :



PLAN DEPARTEMENTAL DE L'HABITAT DU FINISTÈRE

Directeur de la publication :
Benjamin Grebot

Réalisation :
Pascale Chodzko, Anne Ferec et Christelle Pouliquen-Calvez

Maquette et mise en page :
Dominique Gaultier

Contact : ADEUPa – 18 rue Jean-Jaurès - 29200 Brest

Tél : 02 98 33 51 75

pascale.chodzko@adeupa-brest.fr

Réf : 17-071