



Brest, le 22 novembre 2017

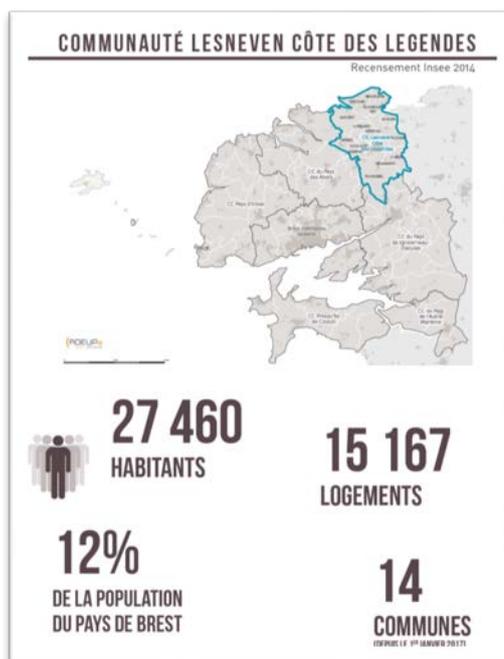
Compte-rendu de la réunion du 23/10/2017
Programme local de l'habitat de la Communauté de communes de
Lesneven - Côte des légendes

Participants :

- Communauté :
 - o Charlotte Abiven, Vice-présidente de la communauté en charge de l'aménagement du territoire, de l'habitat, du SCoT et des transports ; Victor Bardon, chargé de mission Aménagement du territoire ; Anne Férec, ADEUPa de Brest-Bretagne;
- Conseil de développement :
 - o André Combot, Centre nautique de Pounéour-Brignogan-plages ; Jean-Pierre Caroff ; René Abgrall, ADMR ; Isabelle Sudre, Chambre de métiers et de l'artisanat ; Patrick Huon, FDSEA ; Maryse Larpent.

1 - Présentation générale

La communauté de communes :



Source ADEUPa de Brest Bretagne

Le diagnostic :

Constats	Enjeux - questionnements
<ul style="list-style-type: none">- Un fléchissement probable des apports migratoires et donc un ralentissement prévisible de la croissance démographique- Des dynamiques de marché moins fortes du fait de l'éloignement de la métropole brestoise- Une dynamique démographique plus favorable pour les communes rurales- Un desserrement des ménages qui se poursuit- Des ménages de plus en plus petits- Une population déjà âgée et vieillissante- Un parc de grands logements que vient conforter la production neuve- Des prix abordables qui créent une certaine attractivité et qui favorisent l'accession des plus modestes- Des besoins locatifs publics globalement satisfaits- Une faible représentation de logements locatifs sociaux à bas niveaux de loyer- Des demandeurs précaires- Un parc locatif privé représenté sur l'ensemble du territoire- Une part non négligeable de logements anciens ...<ul style="list-style-type: none">- ...avec une performance énergétique probablement défavorable- Une problématique de logements vacants, tout particulièrement à Lesneven	<ul style="list-style-type: none">Quels besoins en nombre de logements ?Quelle répartition de la production au sein du territoire ?Comment répondre aux besoins spécifiques liés au vieillissement (taille du logement, localisation, prise en compte de la perte d'autonomie ...)?Quel devenir pour le parc actuellement occupé par les plus anciens ?La maison individuelle suffira-t-elle à satisfaire aux objectifs de gestion économe de l'espace (SCoT) ?Y aurait-il un public pour d'autres formes d'habitat ?Comment sécuriser l'accession des ménages les plus modestes, dans le neuf comme dans l'ancien ?Quels besoins en matière d'offre locative et en particulier d'offre locative sociale? Où la développer? Quels niveaux de loyers?Comment rendre le parc existant (privé et public) compétitif par rapport au neuf (exigences de performance énergétique notamment)?Quelles perspectives de réhabilitation pour le parc ancien ?Quel environnement résidentiel (anciens et nouveaux quartiers), notamment dans le cadre d'un processus de densification des opérations ?

Source ADEUPa de Brest-Bretagne

6 orientations ont été retenues pour la période 2018-2023 :

1. Concilier ambition de développement, évolutions sociétales et maîtrise du foncier
2. Recourir davantage au parc existant et l'adapter aux attentes des ménages
3. Améliorer les conditions d'habitat et d'hébergement des personnes vieillissantes et/ou handicapées
4. Diversifier et adapter l'offre locative sociale
5. Améliorer la réponse aux besoins des ménages en difficulté d'accès ou de maintien dans un logement ou un hébergement
6. Consolider la gouvernance du PLH

[Consulter le document sur le site du Conseil de développement.](#)

Ce projet porte des actions fortes sur la réhabilitation du parc de logements existants et le renouvellement urbain en s'appuyant sur un référentiel foncier et un travail particulier sur les cœurs de bourgs et de villes. Il traduit une volonté forte de la communauté qui prévoit de doubler son budget



dédié au PLH par rapport à la période précédente alors même qu'elle n'a pas l'obligation d'en élaborer un puisqu'elle compte moins de 30 000 habitants.

2 – Résumé des échanges avec le conseil de développement

Jean-Pierre Caroff, animateur de la commission Aménagement et développement durables du Conseil de développement, souligne la qualité du document et la volonté affirmée de la communauté de communes de mener une politique de l'habitat ambitieuse.

Concernant l'attractivité du territoire, la question de son accessibilité routière est posée avec un temps moyen de 45 minutes de trajet pour se rendre à Brest, ce qui est sans doute déterminant pour les jeunes ménages actifs. André Combot suggère que le classement des communes aurait pu tenir compte de l'accessibilité numérique qui constitue également un facteur d'attractivité de plus en plus important. Le Diagnostic fait état d'une augmentation de la vacance de logements, particulièrement à Lesneven. Ce que confirme Patrick Huon qui constate que le marché locatif semble plus détendu à Lesneven qu'à Ploudaniel. Certains logements nécessiteraient d'importants travaux de rénovation.

La communauté envisage de mettre en œuvre une taxe sur les logements vacants de façon à encourager les propriétaires à réaliser des travaux et à les remettre sur le marché. Il est indiqué que des exonérations sont prévues dans le cas où le propriétaire apporte la preuve que le logement est bien ouvert à la location.

Le parc de maisons individuelles, dont plus de 70% a été construit avant 1982, nécessite aussi bien souvent des travaux de rénovation, notamment énergétique. Isabelle Sudre attire l'attention des représentants de la communauté de communes sur le fait que, selon les statistiques de l'ADIL, seuls 20% des acheteurs à revenu modeste budgétisent les travaux. Ce qui pose problème pas la suite. Concernant l'adaptation des logements au vieillissement de la population, André Combot attire l'attention des participants sur le fait que les travaux de réhabilitation et d'adaptation des logements au vieillissement de la population, notamment lorsque ceux-ci ont pour conséquence de créer des pièces de vie supplémentaires en rez-de-chaussée, ont pour conséquence une augmentation importante du niveau d'imposition ce qui ne va pas sans poser de problèmes à certains ménages. Il serait judicieux qu'une réflexion soit engagée sur ce thème.

L'orientation 4 « diversifier et adapter l'offre locative sociale » prévoit notamment une amélioration du parc existant. Jean-Pierre Caroff suggère que l'aide à l'amélioration du logement social soit conditionnée au maintien de la solvabilité du locataire par l'APL.

Quant à l'orientation 6, concernant la gouvernance, il considère que beaucoup de leviers d'action auraient pu être intégrés dans ce volet. Anne Férec indique que leur positionnement répond au souhait des élus de ne pas les déconnecter des orientations pour une plus grande facilité de lecture.

Il attire également l'attention des représentants de la communauté sur le nombre de réunions de la conférence intercommunale de l'habitat, très peu nombreuses au cours de la période couverte par le précédent PLH.

Il encourage la communauté à mettre en valeur l'animation de cette conférence ainsi que le point information ouvert au public.