



CONCARNEAU
ELLIANT
MELGVEN
NÉVEZ
PONT-AVEN
ROSPORDEN
SAINT-YVI
TOURC'H
TRÉGUNC



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

2024-2030 /// DIAGNOSTIC

CONCARNEAU CORNOUAILLE AGGLOMÉRATION

WWW.CCA.BZH



CCA GGLOMÉRATION
CONCARNEAU CORNOUAILLE

Sommaire

PREAMBULE	4
PORTRAIT ET POSITIONNEMENT DU TERRITOIRE	5
A. Positionnement de l'EPCI et rayonnement au niveau local	5
B. Bassin d'habitat, bassin d'emploi et bassin de vie	7
C. Une prégnance de l'accès et de la desserte routière sur l'EPCI	9
D. Un territoire riche de son histoire	11
LA DEMANDE POTENTIELLE DE LOGEMENTS	12
A. Une reprise de la dynamique démographique	12
B. Une progression du nombre de ménages toujours plus rapide que celle de la population	13
C. Un vieillissement de la population qui se poursuit	15
D. 54 % des nouveaux arrivants sont des locataires	18
E. Un niveau de revenus légèrement inférieur à celui de la Cornouaille	20
F. Des mutations observées dans les aspirations des ménages	22
OFFRE ET REPARTITION DU PARC DE LOGEMENTS	25
A. 40 % du parc situé dans la ville centre	25
B. Une croissance du parc qui tend à s'atténuer	26
C. Le déploiement de deux résidences principales pour une résidence secondaire	27
D. 8 % de logements vacants et près d'un quart depuis plus de 5 ans	29
E. La maison de type T5 modèle dominant	31
F. La moitié du parc construit avant toutes réglementations thermiques	32
LA SITUATION ENERGETIQUE DANS LE PARC DE LOGEMENT	35
A. L'habitat premier secteur de consommation d'énergie de CCA	35
B. La vulnérabilité et la précarité énergétique	37
C. L'agglomération engagée dans l'amélioration énergétique du parc privé	39
LES DYNAMIQUES DES PARCS LOCATIFS	43
A. Un parc locatif prépondérant dans le parcours résidentiel	43
B. Un quart des ménages locataires dans CCA	44
C. Concarneau concentre près de 60 % des locataires de CCA	45
D. Les distinctions des parcs privé et public	46
E. Une tension de la demande dans le parc privé	48
F. La mobilisation du parc privé	50
G. Près de 70 % de l'offre locative publique centrée à Concarneau	53
H. Des indicateurs soulignant une tension dans la demande des ménages externes au parc public	56
I. La gestion de la demande et les attributions de logements publics	58

LES DYNAMIQUES DES MARCHES LOCAUX DE L'HABITAT	61
A. Un marché de l'occasion à la hausse	61
B. Le développement de la construction neuve	65
C. Le marché des terrains constructibles	67
D. Le marché de l'accession abordable	70
ACCES ET MAINTIEN DANS LE LOGEMENT	76
A. Le logement des personnes de plus de 60 ans.	76
B. De nouvelles aspirations de logements pour les personnes âgées	77
C. L'offre et les actions engagées à l'échelle de CCA	78
D. L'hébergement des adultes handicapés	80
E. Le logement et l'hébergement des populations en situation de précarité	81
F. Le logement des jeunes actifs	86
G. L'accueil des citoyens Français itinérants	88
L'HABITAT ET LA CONSOMMATION FONCIERE	90
A. Une destination foncière majeure historiquement	90
B. Un moteur de la consommation foncière récente	90
C. Les obligations de la loi Climat et Résilience (2021)	95

Préambule

Rappel législatif

Conformément aux dispositions de l'article R 302-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, « le diagnostic comprend :

a) Une analyse de la situation existante et des évolutions en cours en ce qui concerne l'adéquation de l'offre et de la demande sur le marché local de l'habitat prenant en compte les enjeux liés aux déplacements et aux transports. Elle comprend :

- l'analyse de l'offre, qui porte notamment sur l'offre publique et privée de logement et d'hébergement, ainsi que sur l'état du parc de logements existant ;

- l'analyse de la demande, qui comporte une estimation quantitative et qualitative des besoins en logement des jeunes et notamment tenant compte des évolutions démographiques prévisibles, des besoins répertoriés dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement et de l'hébergement des personnes défavorisées, du schéma départemental d'accueil des gens du voyage, des besoins en logements sociaux et en places d'hébergement, y compris les foyers-logements, des besoins liés au logement des étudiants et des besoins propres à certaines catégories de population, en particulier en matière d'accessibilité et de logements adaptés ;

- l'analyse des dysfonctionnements constatés en matière d'équilibre social de l'habitat et de leurs conséquences ;

- l'analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière publique et privée, incluant un recensement des terrains bâtis ou non, susceptibles, au vu de leur disponibilité et utilisation potentielles, d'accueillir des logements ;

b) Une évaluation des résultats et des effets des politiques de l'habitat et foncières mises en œuvre sur le territoire auquel s'applique le programme au cours des dernières années ou du précédent programme local de l'habitat, qui indique notamment :

- les actions réalisées et les moyens qui ont été mis en œuvre ;

- le bilan des actions réalisées au regard des objectifs et leurs effets sur le marché du logement.

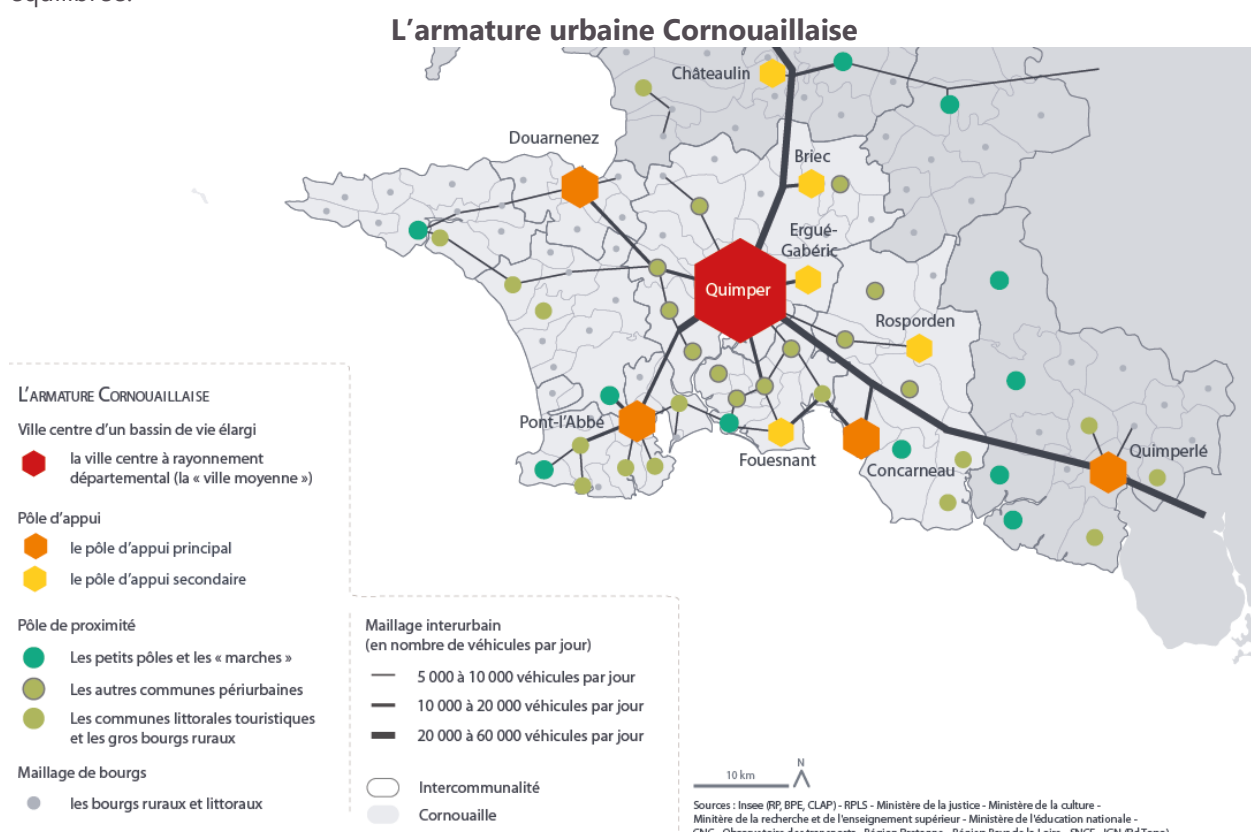
c) Un exposé des conséquences, en matière d'habitat, des perspectives de développement et d'aménagement telles qu'elles ressortent des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteurs quand ils existent ».

PORTRAIT ET POSITIONNEMENT DU TERRITOIRE

A. Positionnement de l'EPCI et rayonnement au niveau local

Concarneau Cornouaille Agglomération regroupe neuf communes : Elliant, Melgven, Névez, Pont-Aven, Rosporden, Saint-Yvi, Tourn, Trégunc et Concarneau la ville centre.

De par leurs fonctions urbaines, d'habitat, de travail, de déplacements, de soins, d'éducation, des divertissements et leur fonction d'administration, ses communes composent une armature du territoire équilibrée.

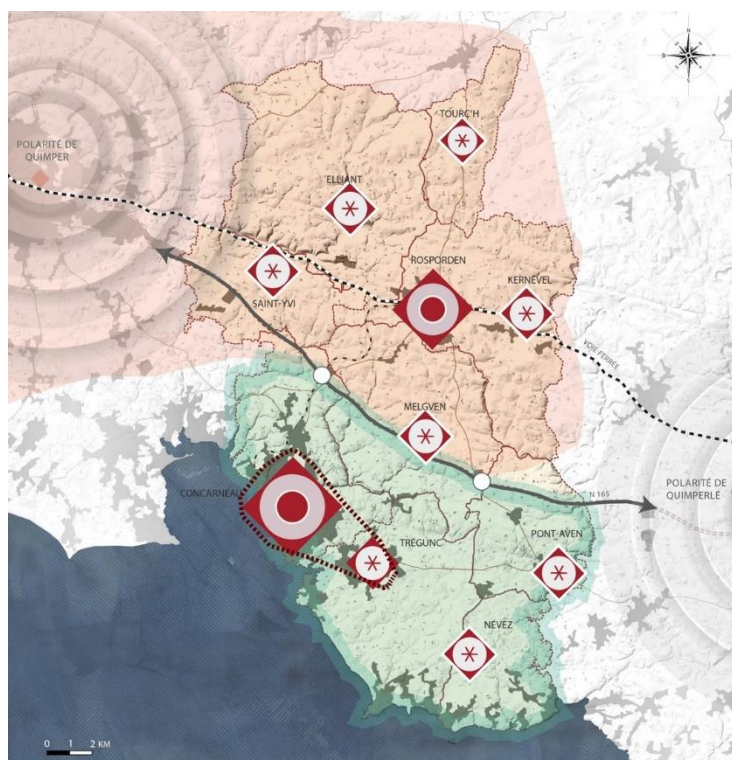


La commune de Concarneau constitue un des 3 pôles d'appui principal de la Cornouaille, avec Douarnenez, Pont-l'Abbé et la ville centre de Quimper. Elle rayonne à l'échelle des communes de CCA et plus largement sur les EPCI limitrophes (Quimper Bretagne Occidentale et Quimperlé Communauté).

- **Rosporden forme un pôle d'appui secondaire**, qui joue le relais de la ville centre avec un rayonnement tourné vers l'espace rural.
- Les communes de **Trégunc, Melgven, Elliant, Saint-Yvi, Pont-Aven et Névez se caractérisent en tant que pôles de proximité** cependant des différences existent. Trégunc est un petit pôle dans lequel la vie socio-économique est diversifiée, les emplois et les entreprises sont nombreux et les services à la population de niveau intermédiaire sont toujours présents. Mais les fonctions de logements locatifs publics sont moins présentes et les collèges, lycées ou sièges d'administration sont absents.
- **Melgven, Saint-Yvi et Elliant** sont caractérisées en tant que **communes périurbaines** de première et deuxième couronne de la ville de Quimper. Elles rassemblent des fonctions essentiellement résidentielles, dépendent beaucoup de Concarneau et les services à la population y sont essentiellement de proximité.

- **Pont-Aven et Névez sont des communes littorales touristiques**, qui tirent leur attractivité du littoral et disposent de nombreux hébergements de tourisme.
- Enfin, **Tourc'h est considérée comme une commune rurale**.

L'armature urbaine du SCot (en cours de révision)



L'armature urbaine à l'échelle du territoire de Concarneau Cornouaille est assez similaire de celle à l'échelle Cornouaillaise décrite ci-contre.

Concarneau et Rosporden joue un rôle central dans l'agglomération dont il s'agit d'affirmer le rayonnement.

L'ensemble des autres communes, ainsi que Kernevel (ancienne commune, maintenant associée à Rosporden) constituent autant de pôles de proximité à consolider.

Deux secteurs sont identifiés séparés par la Rn 165 :

- Le secteur littoral sous pressions touristiques avec un enjeu de diversification en termes de logements et d'économie
- Le secteur au nord sous pression démographique due à la polarité de Quimper et à l'influence du littoral.

CONSTRUIRE UN PROJET SUR UNE ORGANISATION TERRITORIALE RESPECTUEUSE DES ÉQUILIBRES, DES POPULATIONS ET DES SPÉCIFICITÉS DU TERRITOIRE



CCA est également l'une des 16 agglomérations bretonnes et l'une des quatre agglomérations présentes dans le Finistère, avec Quimperlé Communauté, Morlaix Communauté et Quimper Bretagne Occidentale. Avec ses 50 000 habitants, elle possède le plus petit volume de population et également de nombres de communes.

EPCI	Nbr. de communes	Population en 2020
CCA	9	51 442 hab.
Quimperlé Communauté	16	56 069 hab.
Morlaix Agglo.	26	64 524 hab.
Quimper Bretagne Occidentale	14	101 287 hab.

Sources : INSEE RGP 2020

B. Bassin d'habitat, bassin d'emploi et bassin de vie

L'armature du territoire est une réalité liée aux fonctions urbaines à leurs rayonnements. Pour développer les éléments de compréhension du territoire, il est intéressant de croiser les différentes analyses d'influences de l'habitat, l'emploi et des services pour mieux comprendre l'étendue des zones d'influences des communes à l'échelle intercommunale et sur les territoires limitrophes.

Pour cela, nous avons repris deux éléments les travaux de l'INSEE sur les bassins de vies et l'analyse croisée des zones d'emploi et d'habitats réalisée à l'échelle départementale.

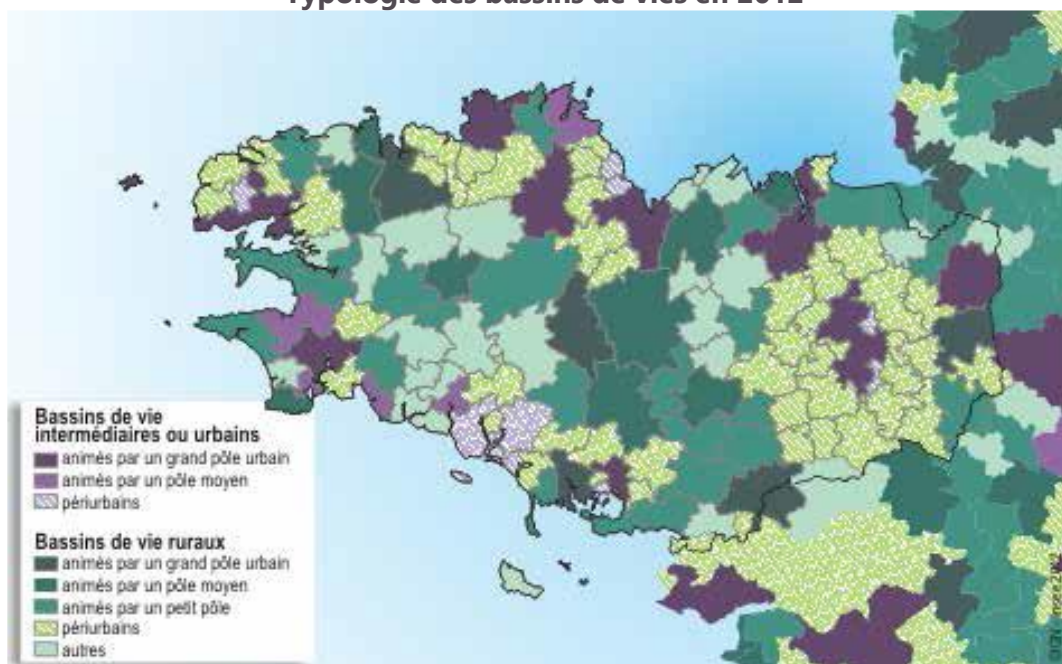
Le bassin de vie

Le bassin de vie est défini par l'INSEE comme une petite maille territoriale. Son principal intérêt est de décrire les espaces non fortement peuplés, c'est-à-dire les bassins de vie construits sur des unités urbaines¹ de moins de 50 000 habitants.

Selon cette représentation, le territoire de CCA est composé de trois types de bassins de vie.

- Le premier étant le bassin intermédiaire ou urbain de Concarneau et Trégunc.
- Le second bassin de vie est rural et animé par le pôle urbain « moyen » de Rosporden. C'est le plus étendu avec les communes de Tourc'h, Elliant, Saint-Yvi, Rosporden et Melgven.
- Le troisième également qualifié de rural est composé de Névez et Pont-Aven et déborde sur le territoire de Quimperlé Communauté.

Typologie des bassins de vies en 2012



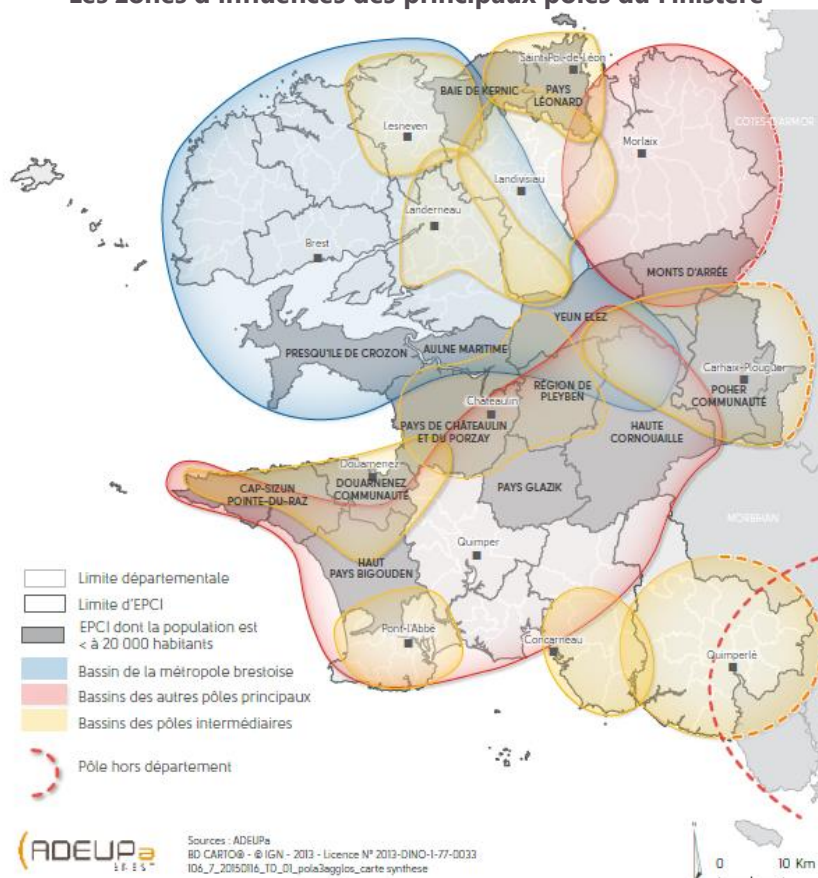
Source : Atlas des dynamiques territoriales en Finistère, avril 2015 ADEUPA

Néanmoins cette représentation ne prend pas en compte l'emploi et les migrations domicile-travail. Une autre étude effectuée à l'échelle départementale présente les zones d'influences croisées de l'emploi et de l'habitat dans les territoires.

Cette carte (voir ci-dessous) met en avant la répartition des zones d'influences répartit en trois secteurs sur le territoire de CCA.

¹ Une unité urbaine est une commune ou un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) qui compte au moins 2 000 habitants.

Les zones d'influences des principaux pôles du Finistère



Au nord, l'influence du bassin de Quimper est présente dans les communes de Rosporden, Tourc'h, Elliant et Saint-Yvi.

Au centre de l'EPCI, la double influence des bassins de Quimper et de Concarneau est présente dans les parties septentrionales des communes de Concarneau et de Melgven.

Au sud de ces deux communes ainsi qu'à Trégunc et Névez, c'est essentiellement le bassin de Concarneau qui est présent. La commune de Pont-Aven dispose de l'influence complémentaire du bassin de Quimperlé.

Ces répartitions soulignent la multiplicité des influences des autres territoires. Ceux-ci sont à mettre au regard des résultats des analyses réalisées en matière d'évolution, de dynamique de territoire et des valeurs immobilières présentées dans ce diagnostic.

C. Une prégnance de l'accès et de la desserte routière sur l'EPCI

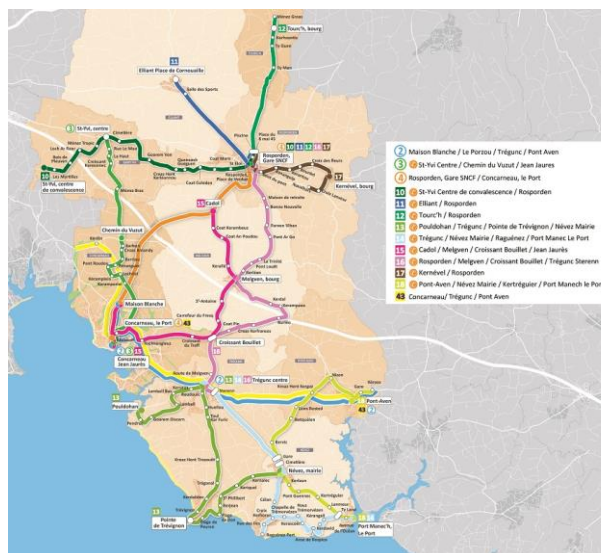
À l'image de nombreux territoires, CCA est marqué par la traversée de la route nationale 165 qui relie Nantes à Brest et dessert un chapelet d'agglomération de la Bretagne Sud. L'agglomération est desservie par deux échangeurs, celui de Kérampaou et celui de Coat-Conq à hauteur de Concarneau. Le tracé de cette voie et sa desserte divisent fortement le territoire de l'agglomération. Nous le reverrons dans les chapitres à venir notamment en matière de démographie, de valeurs foncières et immobilières. Pour l'organisation des transports en commun et depuis son passage en agglomération en 2012, la communauté a organisé sa prise de compétence. Pour cela, elle a déployé un plan global de déplacements (PGD) et un schéma des modes doux (SMD) validés en décembre 2015.

Pour le transport en commun, le territoire est maillé par 15 lignes de bus principales. Le cadencement des différentes lignes a été adapté aux différents motifs de déplacements : domicile-travail, domicile-école, loisirs, correspondance avec les trains en gare de Rosporden, des marchés et autres. L'agglomération propose également du transport à la demande.

Les principales lignes de bus du réseau « Coralie »



Les lignes sur réservation

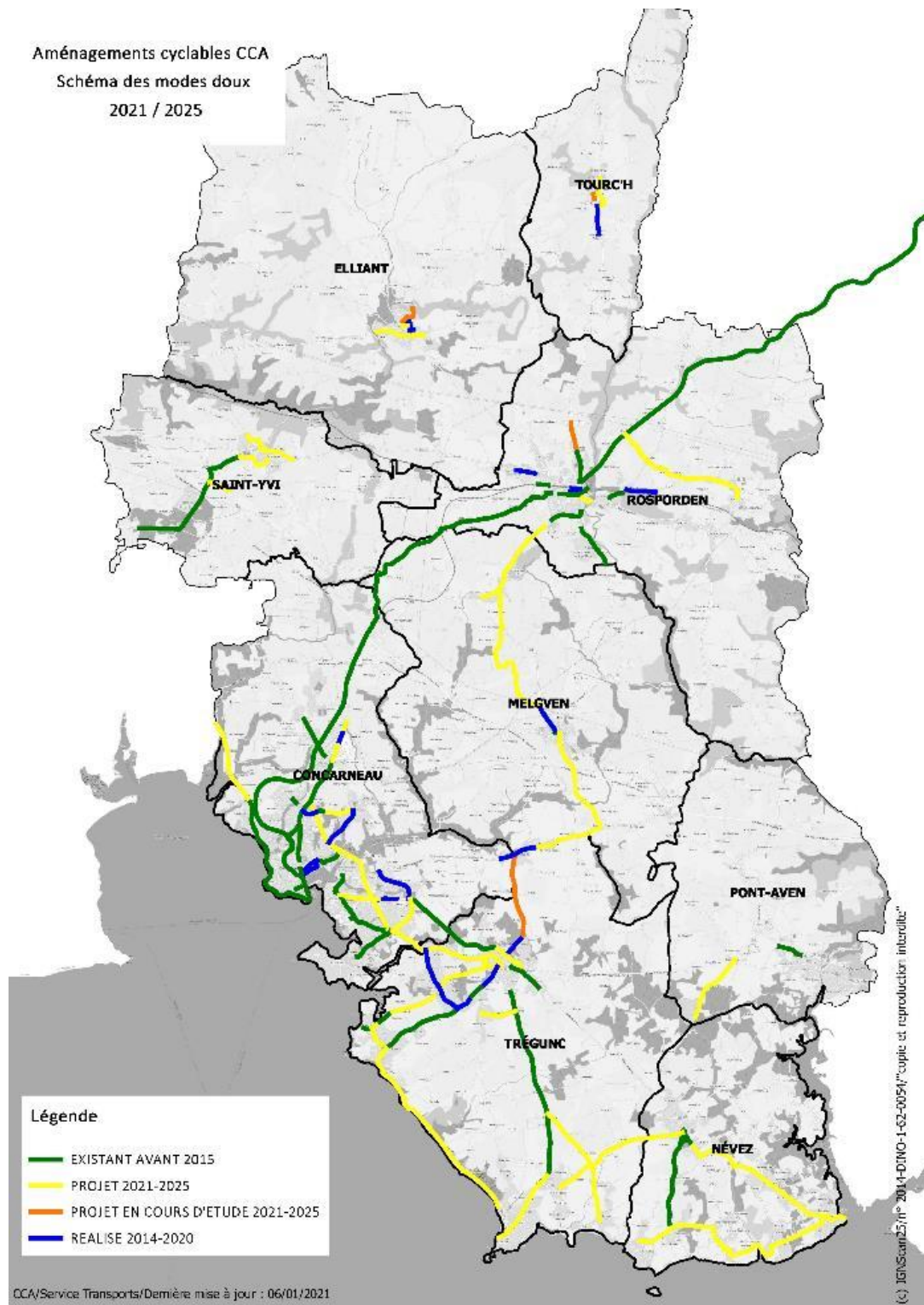


Source : Site internet de CCA

Parallèlement aux transports en commun, CCA a mis en place un « schéma des modes doux » pour la période 2021-2025. Celui-ci précise dans l'axe 3 intitulé « Aller vers une rue apaisée », une action pour développer une politique d'urbanisation génératrice des modes de déplacements alternatifs. Cette action précise les objectifs à atteindre à savoir :

- Limiter l'étalement urbain
- Améliorer les conditions d'accès aux pôles d'emplois et de services pour les habitants
- Favoriser une densification des territoires pour optimiser l'accès aux services et équipements en modes alternatifs à la voiture.

Les aménagements cyclables de CCA



Source : Service transport de CCA

D. Un territoire riche de son histoire

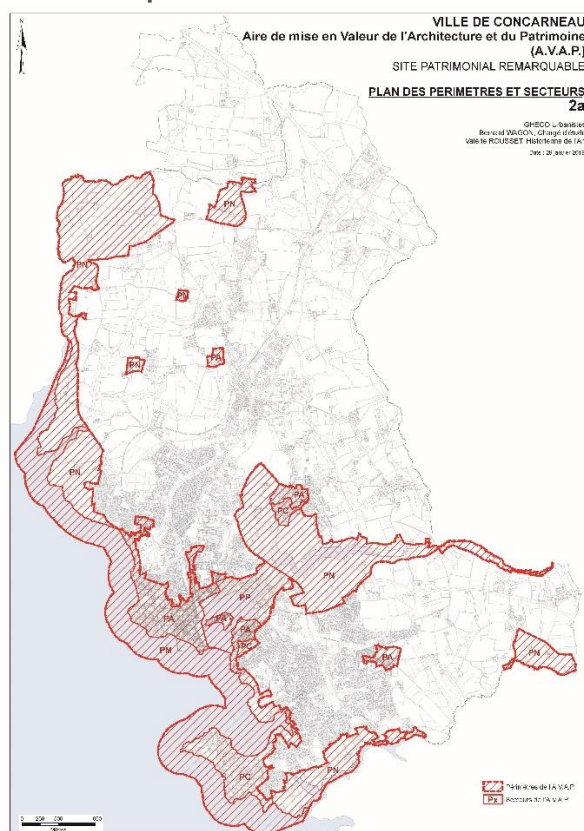
Le territoire de CCA se caractérise par la richesse de son patrimoine bâti historique. Fort de ce potentiel à la fois historique et également touristique, les communes ont mis en place des mesures de préservation et de valorisation de ces bâtiments.

Actuellement, **trois communes disposent d'aires de mises en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) : Concarneau, Trégunc et Rosporden**. Les autres communes disposent toutes d'un ou plusieurs sites classés ou inscrits aux titres des monuments historiques.

Ces classements impactent l'habitat au travers des travaux de rénovation ou d'amélioration de l'existant réalisés dans le périmètre de protection de 500 m autour de ces monuments. Pour ces travaux, l'avis de l'architecte des bâtiments de France est requis.

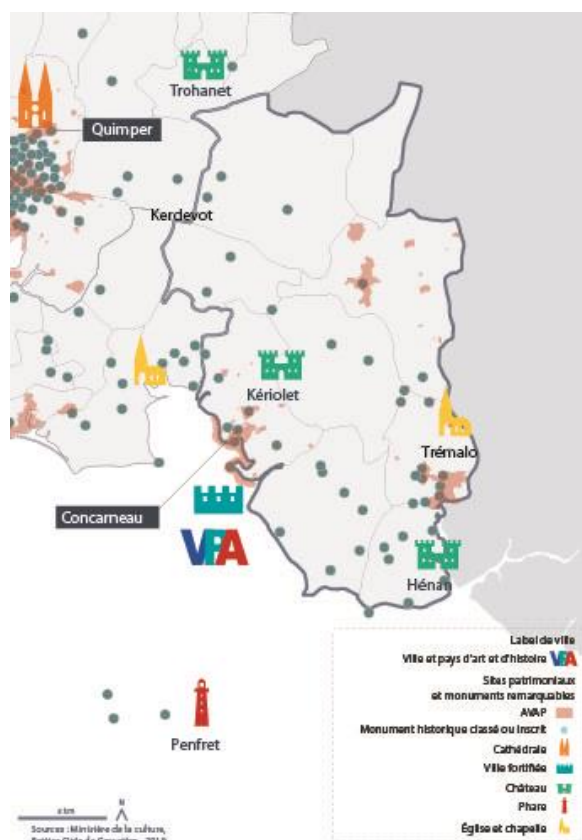
La ville de Concarneau dispose également depuis 2002 du label « Ville d'art et d'histoire ». La ville close, îlot fortifié au centre de la ville est l'un des monuments de Bretagne les plus visités. Ce label permet de sensibiliser les habitants et visiteurs de la Ville à la qualité de son patrimoine, de son architecture et de son cadre de vie.

Aire de mise en valeurs de l'architecture et du patrimoine de Concarneau



Sources : Ville de Concarneau et SDAP

Le patrimoine historique dans CCA

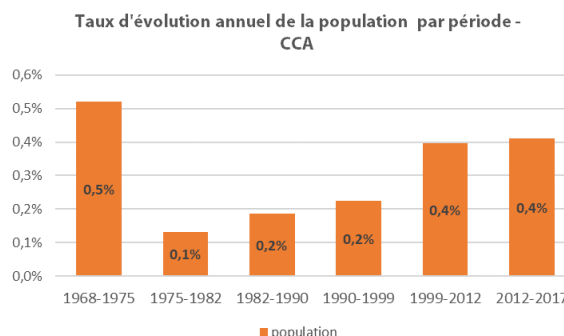
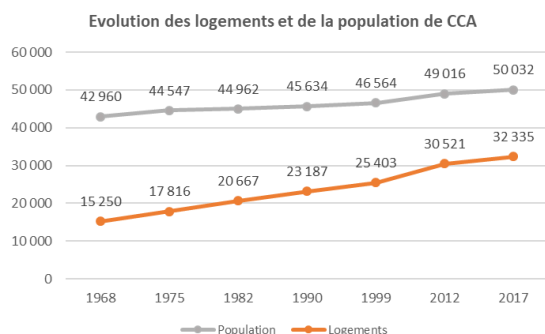


LA DEMANDE POTENTIELLE DE LOGEMENTS

A. Une poursuite de la dynamique démographique

En 2017, **CCA compte d'un peu plus de 50 000 habitants, soit une progression annuelle de 0,4 % depuis 1999**. Le rythme d'évolution de la population est similaire à celui constaté lors de la précédente période intercensitaire. Depuis 2012, la dynamique est revenue, car elle était auparavant à 0,2 % avec pour principale origine, un solde migratoire positif tandis que le solde naturel demeure toujours négatif depuis 1975, à l'instar de nombreux territoires cornouillais.

Ce rythme de progression est supérieur à ceux de la Cornouaille (0,1 %) et du Finistère (0,2 %).



Source : Insee recensement 2017

La répartition de la population au sein des communes

Parmi les communes de CCA, les dynamiques démographiques annuelles évoluent de manière distincte selon les communes.

Six communes observent une progression de population :

Saint-Yvi est la seule commune à connaître une nouvelle croissance de sa population entre 2012 et 2017 comparativement à la période précédente.

À l'inverse Rosporden, Tourc'h, Elliant et Trégunc voit leur rythme de progression diminuer.

Un point positif est à noter pour la ville centre qui progresse avec + 0,5 %, tandis qu'elle perdait de la population précédemment.

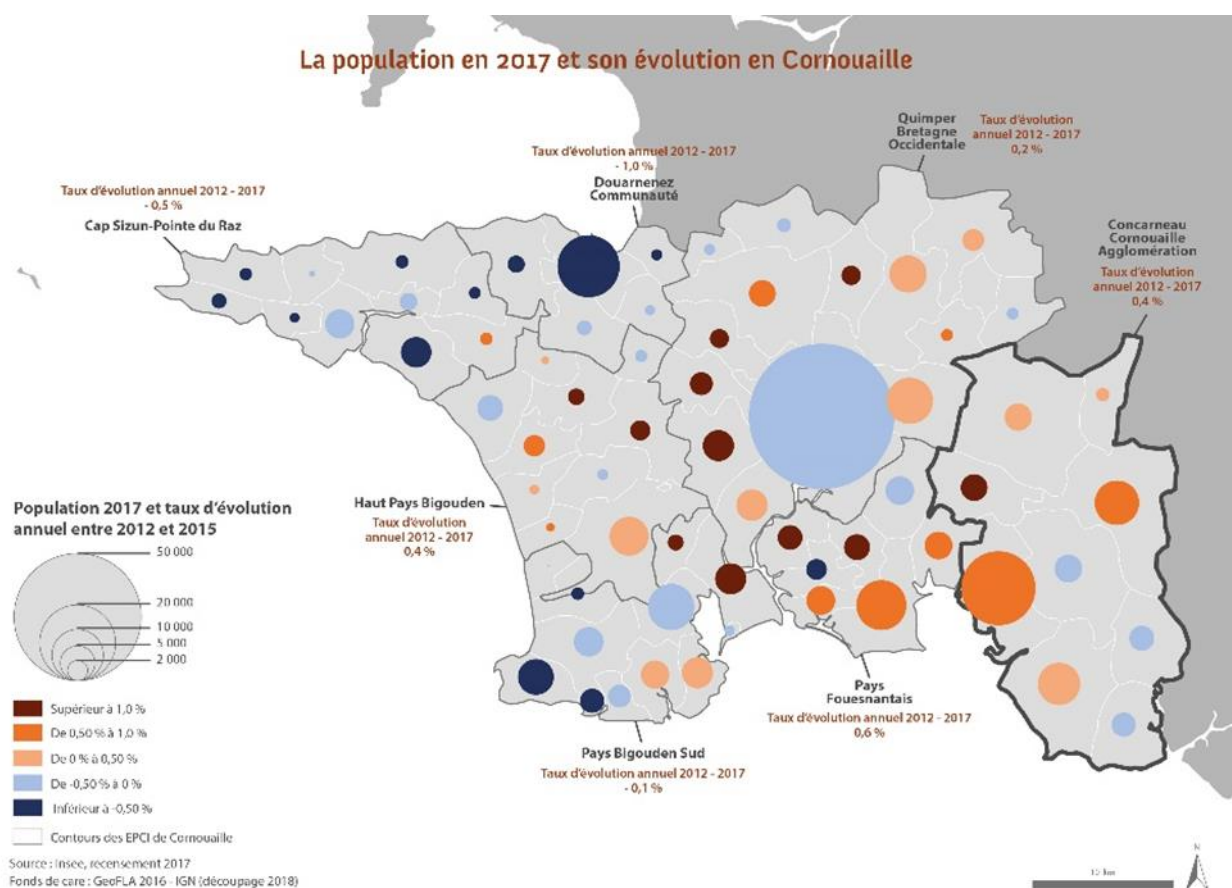
Un rythme négatif à Névez, Melgven et Pont-Aven

Sur la dernière période 2012-2017, ces trois communes perdent de la population. Melgven et Névez disposaient de valeurs positives précédemment. Tandis que Pont-Aven poursuit la réduction de sa population mais à un rythme moins soutenu de -0,3 % entre 2012 et 2017 contre -0,92 % dans la période précédente.

Les taux d'évolution de la population par commune

	1999-2012	2012-2017
Saint-Yvi	1,4%	1,9%
Rosporden	1,1%	0,6%
Concarneau	-0,4%	0,5%
Tourch	1,4%	0,5%
Elliant	1,3%	0,4%
Trégunc	0,7%	0,2%
Névez	0,7%	-0,4%
Melgven	1,1%	-0,3%
Pont-Aven	-0,3%	-0,3%
CCA	0,4%	0,4%
Cornouaille	0,5%	0,1%
Finistère	0,4%	0,2%

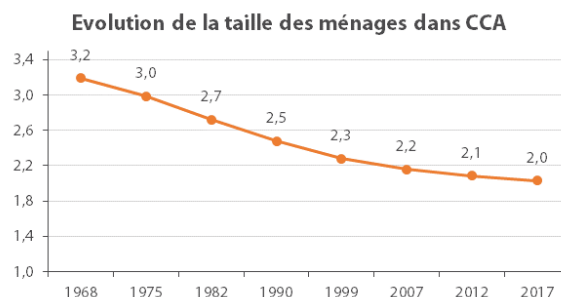
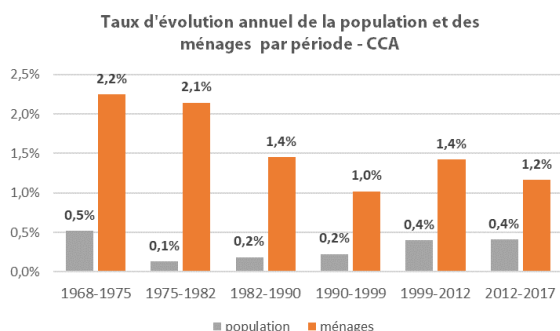
Source : Insee recensement 2017



B. Une progression du nombre de ménages toujours plus rapide que celle de la population

L'évolution des ménages est un facteur déterminant pour connaître les besoins en logements. Une commune peut en effet voir sa population diminuer mais connaître une progression de ses ménages. Selon l'INSEE, le ménage désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de colocation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne ou de plusieurs personnes. C'est bien leur évolution qui va agir sur la demande en logements et non l'évolution de la population.

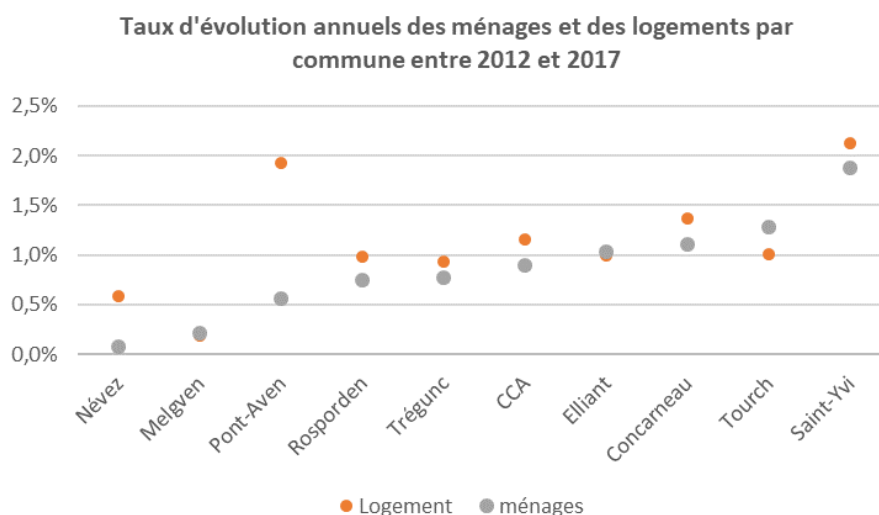
En effet, le taux d'évolution du nombre de ménages demeure toujours supérieur au taux d'évolution de la population dans CCA. Ce phénomène est dû à la poursuite de la réduction de la taille des ménages. Entre 1968 et 2017, la taille moyenne des ménages de CCA est passée de 3,2 à 2,0 personnes par ménage. Cette réduction de la taille des ménages est liée à l'augmentation des séparations, des décohabitations et au vieillissement de la population, ce qui a pour corolaire une augmentation du nombre de ménages.



Source : Insee recensement 2017

À l'inverse de la tendance démographique, l'ensemble des communes connaissent une progression annuelle du nombre de ménages. Cette progression s'étend de 0,1% par an à Névez et Melgven et atteint pour la plus élevée 1,9 % Saint-Yvi.

Globalement, le rythme d'évolution des logements est supérieur à celui des ménages. Sur l'ensemble de CCA, les logements ont progressé de 1,2 % par an contre 0,9 % pour les ménages. Seules deux communes, Melgven et Elliant, connaissent des rythmes similaires pour ces deux catégories. Pont-Aven, en outre, connaît un décalage important avec son parc de logements qui s'est accru de près de 2 % par an contre 0,5 % pour ses ménages. Cette situation crée un déséquilibre entre l'offre de logements et les besoins.



Source : Insee recensement 2017

La taille moyenne des ménages est étroitement liée à la répartition des compositions des ménages dans les communes.

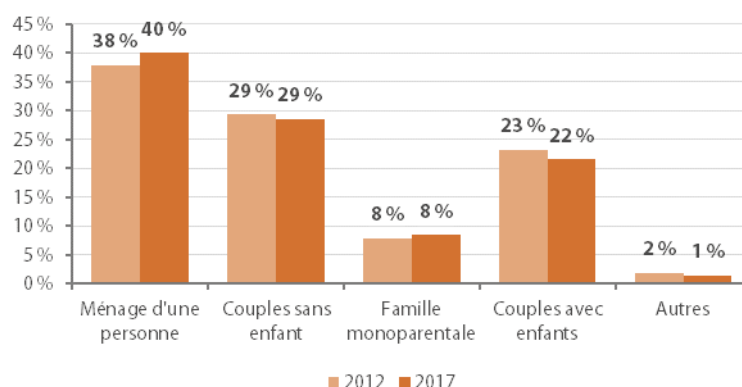
Parmi les communes, trois d'entre elles disposent d'un nombre moyen de personnes par ménage inférieur à deux : Concarneau (1,86), Névez (1,94) et Pont-Aven (1,93). Les ménages de plus grande taille se trouvent à Saint Yvi (2,4) et Elliant, Melgven et Tourc'h avec 2,3 personnes.

Une progression de la part des personnes seules et une diminution des couples

Au sein de CCA, les petits ménages sont particulièrement représentés avec 69 % constitués d'une ou deux personnes. Ce constat n'est pas propre au territoire. La situation en Cornouaille est similaire.

En 5 ans, la part des ménages d'une personne a progressé tandis que les couples avec enfants ont connu un recul. Cette évolution des petits ménages est de + 3 points en Bretagne et dans le Finistère, et de 2 points au niveau national.

Structure familiale des ménages de CCA en 2012 et 2017

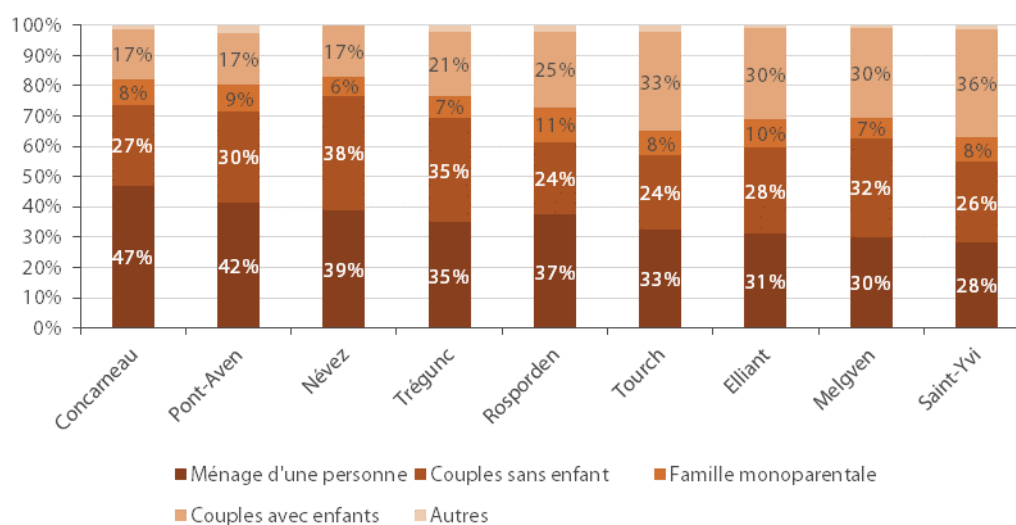


Source : Insee recensement 2012-2017- traitement QCD

Parmi les communes, nous distinguons deux catégories de communes :

- **celles avec une part de petits ménages d'une ou deux personnes équivalente ou supérieure à 70 %** : Concarneau, Névez, Pont- Aven et Trégunc.
- et les autres communes situées au nord disposant d'environ 60 % de petits ménages : Rosporden, Tourc'h, Melgven, Elliant. Saint-Yvi détenant la part la moins élevée de petits ménages.

Structure familiale des ménages par commune en 2017



Source : Insee recensement 2017- traitement QCD

C. Un vieillissement de la population qui se poursuit

Le vieillissement de la population est un phénomène démographique national qui impacte de manière plus ou moins importante les territoires selon le profil de leur population.

En 2017, les personnes de plus de 65 ans dans CCA représentent un peu plus d'un quart de la population (27 %). Cette part est supérieure à celle constatée en Cornouaille (25 %) et dans le Finistère (22 %).

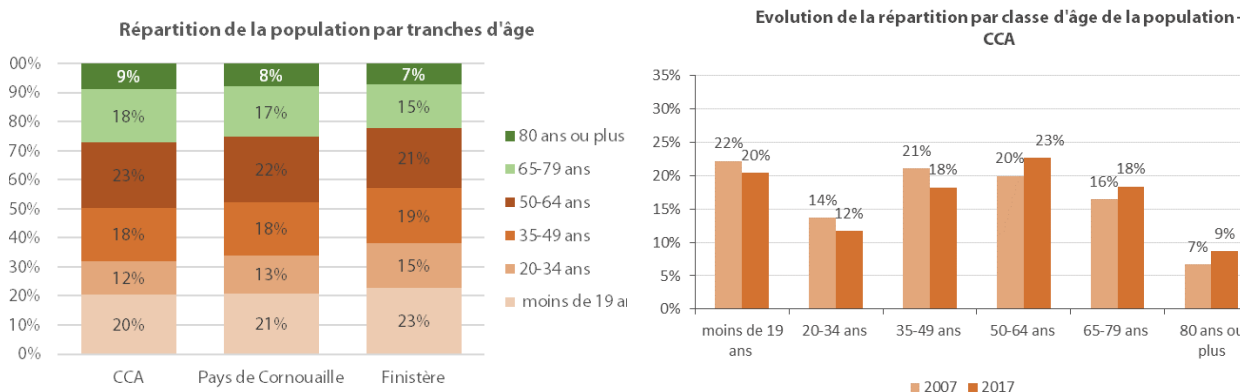
Ce phénomène tend à s'accroître au regard de l'évolution par tranches d'âges sur la période décennale 2007-2017.

Dans cette période, les populations de plus de 50 ans ont progressé. Elles représentent actuellement 50 % de la population contre 43 % en 2007. C'est la tranche de 50-64 ans qui connaît la plus forte progression.

À l'inverse, l'ensemble des tranches d'âge de moins de 50 ans a diminué avec une plus forte diminution des 35-49 ans.

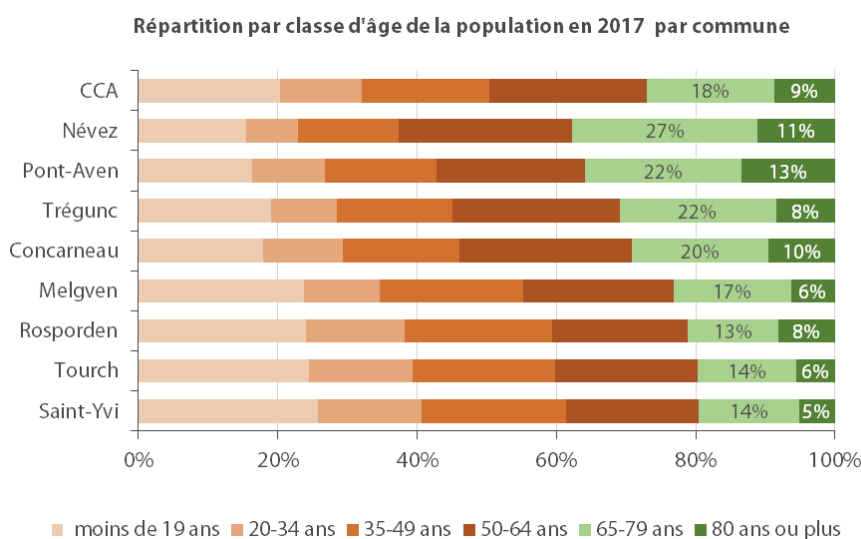
C'est un constat également observé en Cornouaille et dans le Finistère. L'évolution de la présentation des 65 ans et plus est similaire entre CCA et la Cornouaille (+ 4 %) et supérieure à celle du Finistère.

L'agglomération dispose d'une population plus âgée que dans les territoires de comparaison et fait face à un vieillissement de sa population.



Source : Insee recensement 2017- traitement QCD

Au sein de CCA, les communes les plus impactées par la question du vieillissement sont Névez et Pont-Aven dont les classes d'âges des 65 ans et + représentent plus d'une personne sur 3 (38 %). Elles sont suivies par Trégunc et Concarneau. Pour certaines communes, ce sujet est d'autant plus prégnant qu'elles disposent de parts élevées de ménages de 80 ans et plus.



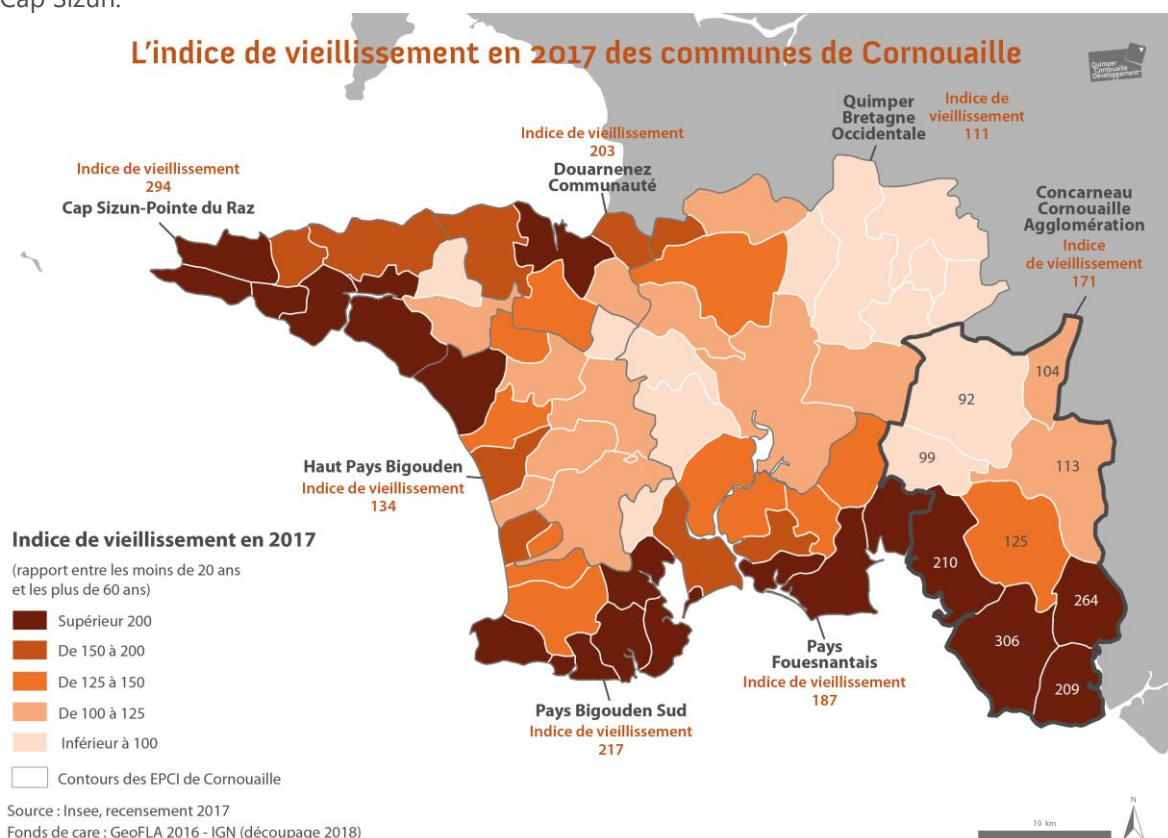
Source : Insee recensement 2017- traitement QCD

L'adaptation, le changement de logement ou les situations de placement en EHPAD sont des problématiques de plus en plus présentes dans certaines communes, notamment celles disposant de parts élevées de ménages de 80 ans et plus. C'est le cas à Pont-Aven, Névez et Concarneau.

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.

La valeur de l'indice est progressive entre les communes du nord de CCA ; tel qu'à Elliant (92) et Saint-Yvi (99) dans lesquels l'indice est faible et celles situées au sud avec des indices plus élevées, Névez (306) et Pont-Aven (264) et Trégunc (209).

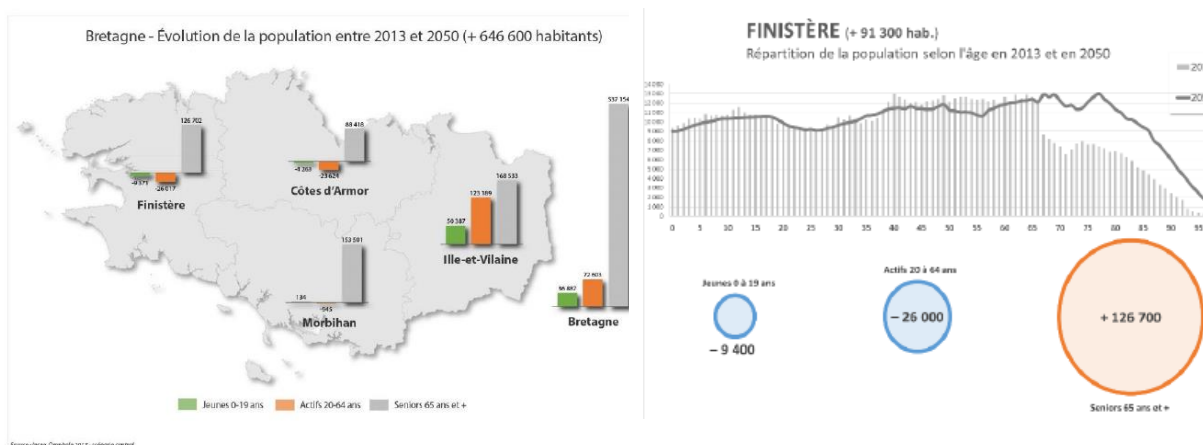
À l'échelle de la Cornouaille, cet indice est particulièrement élevé dans les communes littorales et celles du Cap Sizun.



Source : Insee recensement 2017- traitement QCD

Selon les projections démographiques Omphale de l'INSEE à l'horizon 2050, cette tendance va s'amplifier. 4/5^{ème} des gains de population attendus en Bretagne concerneraient les 65 ans et plus. Ainsi le vieillissement de la population demeurerait une des caractéristiques démographiques principales de la région.

Dans le Finistère, l'augmentation de la population se réaliserait à un rythme de +0,26% par an. Le scénario central projette une part des 65 ans et plus qui passerait de 21 % à 31 % en 2050.



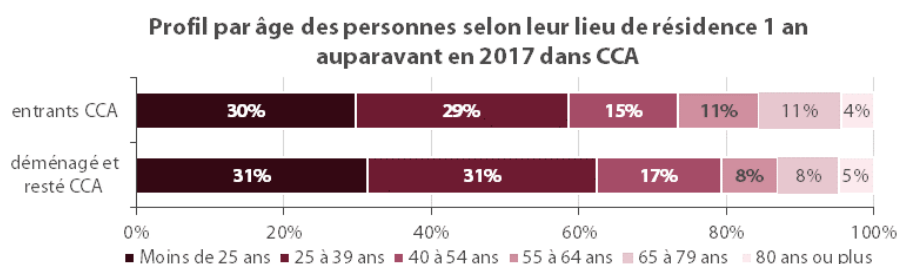
Source : Adeupa flash démo Omphale 2017

D. 54 % des nouveaux arrivants sont des locataires

En 2017, 4 850 ménages ont déménagé sur le territoire, contre 4 200 en 2013. Parmi ces flux résidentiels, la majorité (56 %) a été effectuée par des populations déjà présentes au sein de CCA et un tiers par des ménages provenant d'un territoire extérieur à la Cornouaille.

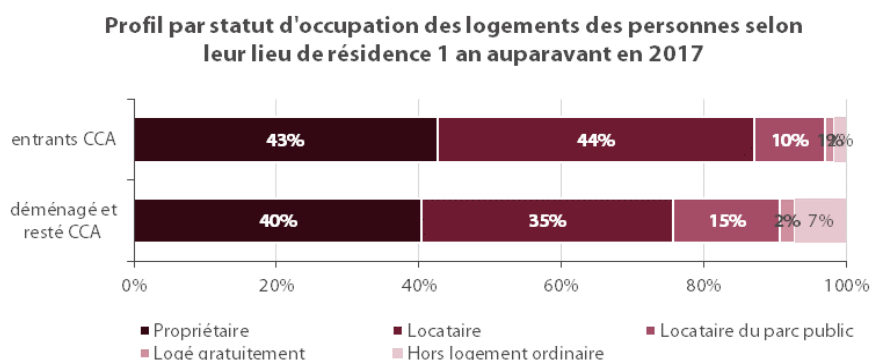
Quel est le profil des nouveaux arrivants ?

Parmi les nouveaux résidents, près des deux tiers ont moins de 40 ans (61 %). Comparativement, en Cornouaille cette proportion des jeunes ménages est plus élevée (65 %). Cependant, CCA se distingue avec une plus forte représentation des entrants âgés entre 65 et 79 ans (12 %) que dans les autres territoires Cornouillais (9 %).



Source : Insee recensement 2017- traitement QCD

Plus de la moitié de ces nouveaux arrivants sont des locataires (54 %), dont une grande majorité de locataires du parc privé (44 %). Ces derniers représentent une part équivalente à celle des propriétaires.

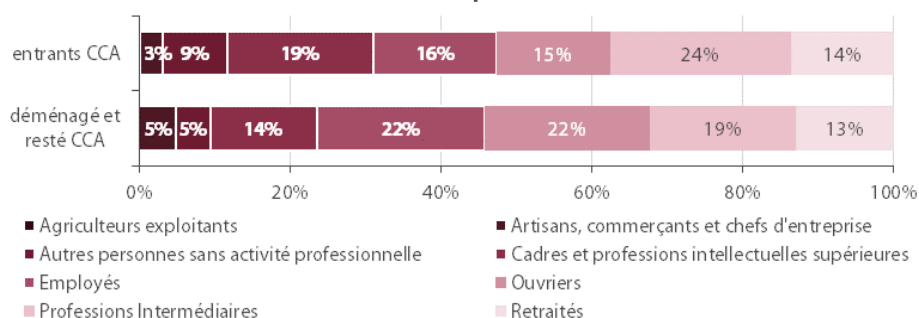


Source : Insee recensement 2017- traitement QCD

Un quart des ménages nouvellement arrivés occupent des professions intermédiaires² et 19 % des postes de cadres et professions intellectuelles supérieures ;

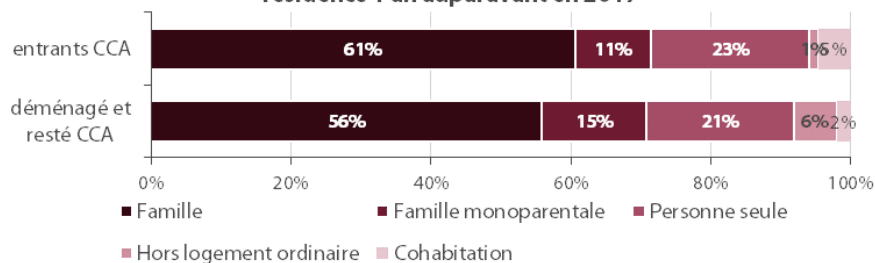
² Selon l'INSEE parmi ces professions deux tiers de ce groupe occupe effectivement une position intermédiaire entre les cadres et les agents d'exécution, ouvriers ou employés. Les autres sont intermédiaires dans un sens plus figuré. Ils travaillent dans l'enseignement, la santé et le travail social ; parmi eux, les instituteurs, les infirmières, les assistantes sociales

Profil par catégories socio-professionnelles des personnes selon leur lieu de résidence 1 an auparavant en 2017



Ce sont des ménages composés majoritairement de famille à 61 % dont des couples et près d'un quart sont des personnes seules.

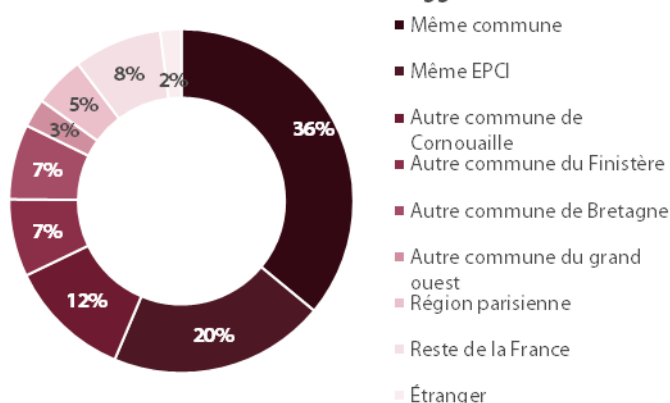
Profil par composition familiale des personnes selon leur lieu de résidence 1 an auparavant en 2017



Source : Insee recensement 2017- traitement QCD

Plus de la moitié des ménages (56 %) qui ont déménagé vivaient déjà au sein de CCA. Un quart vivait dans le Finistère (hors CCA), 5 % de la région parisienne et 8 % du reste de la France.

Lieu de résidence 1 an auparavant (en 2017) des habitants Concarneau Cornouaille Agglomération



Source : Insee recensement 2017- traitement QCD

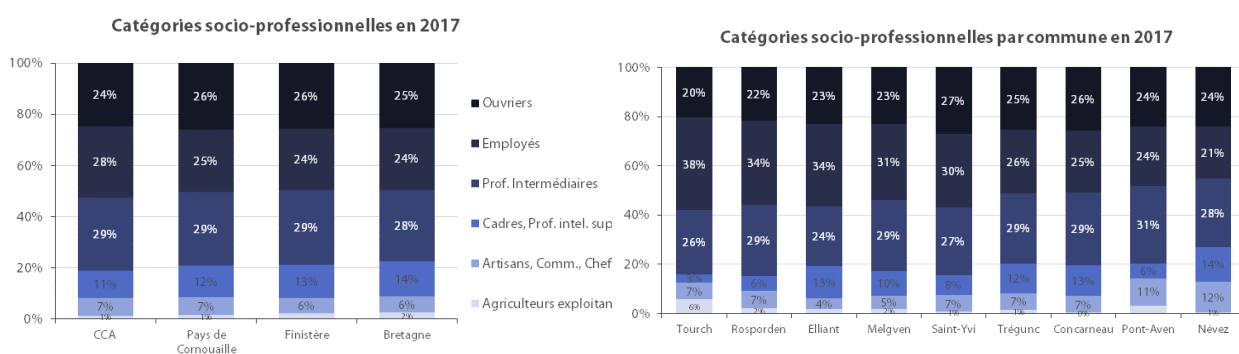
E. Un niveau de revenus légèrement inférieur à celui de la Cornouaille

Parmi les actifs, **les deux principales catégories socio professionnelles représentées sont les professions intermédiaires et les employés**. Notons que ces derniers constituent une part supérieure à celles des territoires de comparaison, tandis que les cadres et professions intellectuelles sont un peu moins représentés.

Les employés détiennent des parts supérieures à celle de CCA **dans les communes de Rosporden, Elliant et Tourc'h**.

Pont Aven, Concarneau, Trégunc, Rosporden et Melgven se caractérisent par les plus fortes représentations de professions intermédiaires³(entre 29 et 31 %). Pont-Aven, à l'instar de Névez, dispose d'une part plus importante d'artisans, commerçants et chefs d'entreprises (11 % et 12 %).

Tourc'h se distingue par une part plus élevée d'agriculteurs avec 6 % contre 1 % au sein de CCA.



Source : Insee recensement 2017- traitement QCD

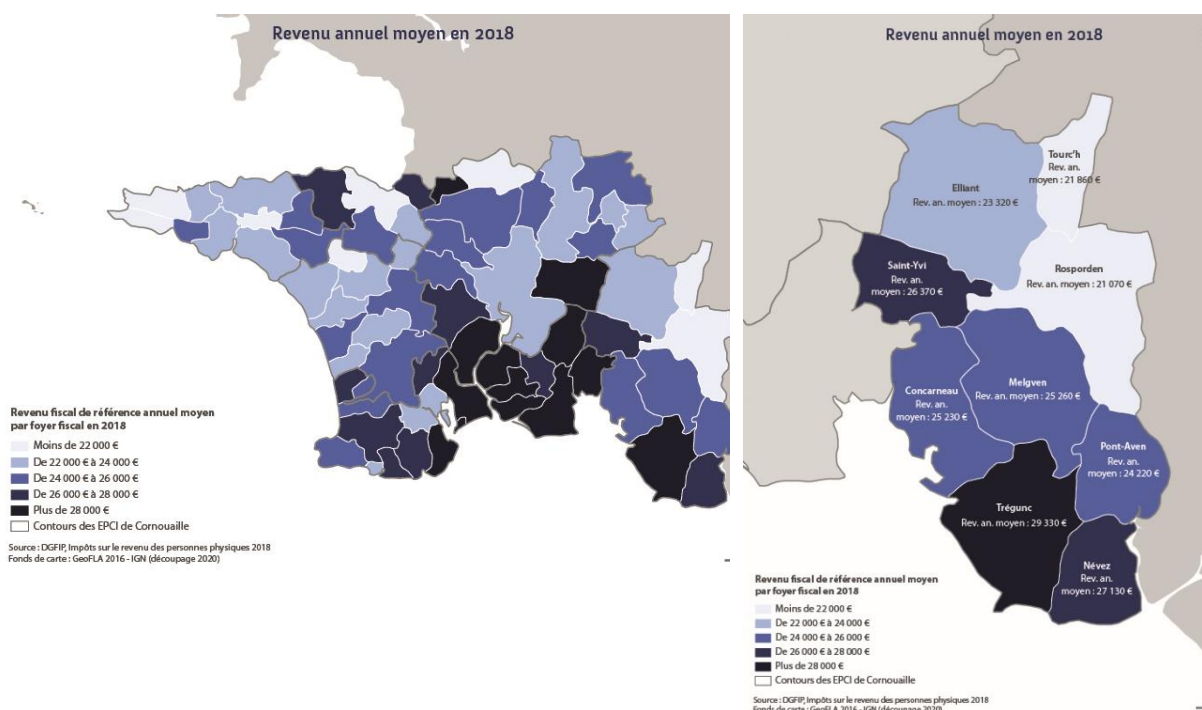
Compte tenu de la représentation des employés sur le territoire, le revenu moyen annuel dans CCA est légèrement inférieur à celui des territoires de comparaison.

En 2018, ce revenu moyen s'établit à 25 125 € par ménage dans CCA pour une valeur de 25 398 € en Cornouaille. Il a somme toute **progressé à un rythme équivalent à celui des territoires de comparaison (+ 2 % par an)**. Néanmoins, au regard de la situation cornouillaie, la carte de répartition des revenus met en évidence les plus fortes disparités de revenus entre les communes situées au nord et celles au sud de l'agglomération.

Trégunc, Névez et Saint-Yvi observent les niveaux de revenus les plus élevés avec une fourchette entre 26 000 € et 29 400 €. À contrario et eu égard à la représentation de leur CSP, ce sont Rosporden et Tourc'h qui détiennent les revenus les plus faibles avec 21 000 € et 22 000 €.

Le niveau de disparité entre les 10 % les plus riches et celles des 10 % les plus pauvres est dans la moyenne départementale. Les 10 % des ménages les plus riches gagnent 2,8 fois plus de revenus que les 10 % des ménages les plus pauvres (3,4 fois en France). Le rapport le plus élevé est de 4,4 à Pont-Aven et le plus faible à Saint-Yvi avec 2,7.

³ Selon l'INSEE parmi ces professions deux tiers de ce groupe occupe effectivement une position intermédiaire entre les cadres et les agents d'exécution, ouvriers ou employés. Les autres sont intermédiaires dans un sens plus figuré. Ils travaillent dans l'enseignement, la santé et le travail social ; parmi eux, les instituteurs, les infirmières, les assistantes sociales.



55 % des ménages de CCA sont éligibles aux plafonds HLM

La mise en regard des niveaux de revenus des ménages de CCA avec les plafonds de ressources pour prétendre à un logement social de type PLAI ou PLUS⁴ permet d'analyser les situations de fragilités des ménages.

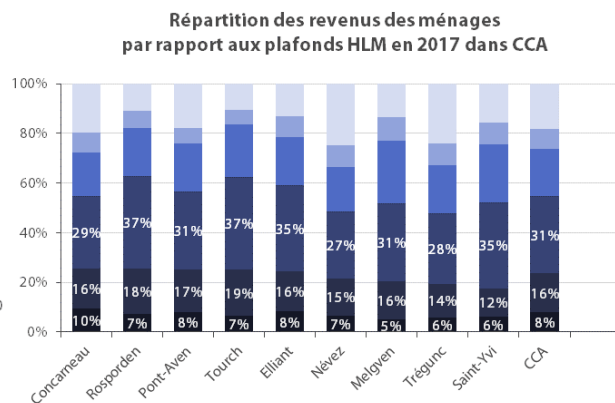
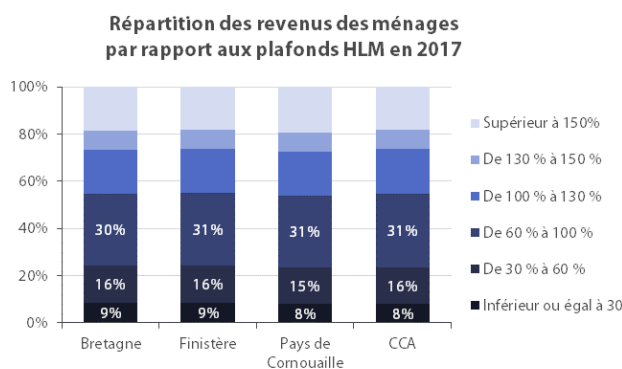
En 2017, plus de la moitié des ménages de CCA (55 %) peut prétendre à un logement HLM, soit l'équivalent de la part finistérienne. Au regard des niveaux de revenus, c'est à Tourc'h et Rosporden que les parts des ménages éligibles aux plafonds HLM sont les plus élevées avec 62 et 63 %. A l'inverse, ces ménages sont moins nombreux à Trégunc et Névez.

Pour rappel, en 2021 les plafonds de ressources annuelles pour un logement de type prêt locatif à usage social (PLUS) pour un ménage de deux personnes est de 27 998 € (2 333 €/mois) contre 16 800 € (1400 €/mois) pour un prêt locatif aidé d'Intégration (PLAI).

Un quart des ménages de CCA sont éligibles à ces logements très sociaux.

Les ménages très modestes, disposant de moins de 60 % du plafonds du PLUS (soit 16 800 € de ressources annuelles pour un ménage de 2 personnes) **sont plus fortement présents à Concarneau et Rosporden (26 %) puis Pont-Aven et Tourc'h (25 %)**. Pour les deux principales communes, cela est lié à la représentation des populations pauvres souvent plus présentes dans les communes « centre ».

⁴ Cf Définitions à la fin du diagnostic



Sources : FILOCOM 2017

F. Des mutations observées dans les aspirations des ménages

La progression continue des ménages et des séparations, le vieillissement de la population, le développement des mobilités mettent en évidence d'importants changements de société qui s'opèrent à l'échelle locale et nationale.

Dans le cadre de l'étude « Quels modes d'habiter, besoins et regards rétrospectifs des habitants », l'Agence Quimper Cornouaille Développement a travaillé sur le recueil et le croisement de nombreuses analyses sociologiques concernant les attentes des ménages.

Selon le sociologue **Jean Viard**, les besoins en matière d'habitat s'expriment au travers du champ de l'imaginaire. Il affirme qu'aujourd'hui, **nous sommes dans une société du « champ de l'imaginaire du tourisme »**. Depuis une trentaine d'années, **le rêve des Français est de pouvoir se libérer de la contingence du travail**. La déclinaison de cet imaginaire se retrouve dans le logement qui se veut être en référence aux vacances « avec de belles ouvertures vers le soleil, un extérieur privatif, une terrasse avec un barbecue et si possible une piscine ». **Les extérieurs sont donc très importants** pour les habitants car ils représentent des **lieux de détente, de convivialité, de repos**.



Source : Photos QCD

Les espaces verts sont également au cœur des demandes des habitants. Le jardin serait une pièce à part entière de la maison, et même le deuxième critère le plus important après le séjour. **Il y a nécessité à privilégier la prise en compte de l'environnement, le respect de l'intimité de chacun, tout en densifiant la protection de la nature, la préservation du patrimoine, en « évitant la constitution de campagnes dorts » [...] et en définitive de maintenir l'attractivité des espaces ruraux par l'habitat. C'est un défi global qui ne peut avoir de réponses que locales ».**

Pour le géographe **Yves Chalas**, les mutations de la société participent à une évolution permanente dans les besoins et attentes des ménages. **Les modes de vie changent, en ce qui concerne la demande d'habitat. Selon M. Chalas, la demande se résume à la formule « Garage, Placard, Terrasse, Évolutivité, Environnement ».**

- Garage : il correspondrait à une socialisation par la mobilité.
- Placard: c'est une demande des ménages pour avoir un lieu de stockage, qui fait souvent défaut notamment dans les locations.
- Terrasse: Elle permet d'avoir un espace de verdure notamment en ville et permet de l'observer et de la contempler.
- Evolutivité : elle doit permettre d'agrandir, de moduler les espaces de vies au fil des années.
- Environnement: c'est un élément important compte tenu des préoccupations écologiques et des économies d'énergie.

Face à ces changements sociétaux, les usages dans les logements se sont modifiés. Notre rapport au logement a été modifié compte tenu de l'internalisation d'une partie des loisirs et du travail, de l'essor des écrans et du digital dans notre quotidien. Monique Éleb le souligne : **« l'internalisation fait également partie des évolutions qui ont modifié le rapport à l'habitat. Aujourd'hui, les loisirs se passent en grande partie chez soi, notamment à travers la multiplication des écrans dans nos logements. Et on travaille de plus en plus à domicile, ce qui impacte évidemment nos rythmes quotidiens et l'agencement du logement ».** Ces aspects ont été amplifiés par la crise sanitaire du COVID avec le développement du télétravail. Des pièces telles que les chambres, salons, dressing ont été utilisées en tant que bureau pour pouvoir travailler à domicile.

On constate également un desserrement des logements, à savoir celui de l'espace au sein du logement à mesure que les capacités financières le permettent, tout au long de la vie : le garage transformé en bureau, l'aménagement des combles pour créer une chambre d'amis ou un espace d'activité.

De plus, la prise en compte environnementale modifie notre approche concernant la consommation énergétique et nos exigences en matière environnementale. Cette prise en compte des questions énergétiques modifie nos pratiques quotidiennes, l'usage des matériaux, la disposition et la répartition des pièces...

Ce sont donc bien ces nouveaux besoins et usages auquel il faut tenter de répondre dans le cadre du déploiement du parc de logements. Une des possibilités demeure l'implication des habitants dans les projets d'habitat.

- **Constats**

Le territoire de CCA connaît **une reprise de sa dynamique démographique**, essentiellement **liée à un solde migratoire positif**. La ville centre retrouve une attractivité de population et Saint-Yvi demeure la commune la plus dynamique avec néanmoins une vigilance concernant la poursuite de la réduction de la population à Pont-Aven.

Cette dynamique souligne également **un vieillissement de la population de CCA**, particulièrement présent à Pont-Aven et Névez, où plus d'un tiers de la population a plus de 65 ans. **Cette tendance au vieillissement va inéluctablement s'amplifier dans les années à venir.**

Le volume des ménages ne cesse d'augmenter parallèlement à la réduction de la taille de ces ménages. Ce phénomène tend à s'atténuer, ce qui va impacter les futurs besoins en logements sur l'agglomération.

Les compositions familiales sont très distinctes entre le nord et le sud des communes. Des familles plus représentées dans le nord à Tourc'h, Elliant, Melgven et Saint-Yvi et des petits ménages à Concarneau, Pont-Aven et Névez.

2/ 3 des **nouveaux arrivants** ont moins de 40 ans et plus de **la moitié s'installe en tant que locataires.**

Le niveau de revenu de CCA est inférieur à celui de la Cornouaille et demeure plus élevé dans les communes littorales. **55 % des ménages peuvent prétendre à un logement public.**

Une demande et des aspirations en matière d'habitat qui ont évolué compte tenu des évolutions sociétales.

- **Enjeux**

Répartir la population selon les capacités de services, de commerces et de développement des communes.

Encourager l'adaptation du logement au vieillissement de la population et proposer de nouvelles « formules » d'habitat.

Offrir de nouvelles offres ajustées aux capacités financières des ménages.

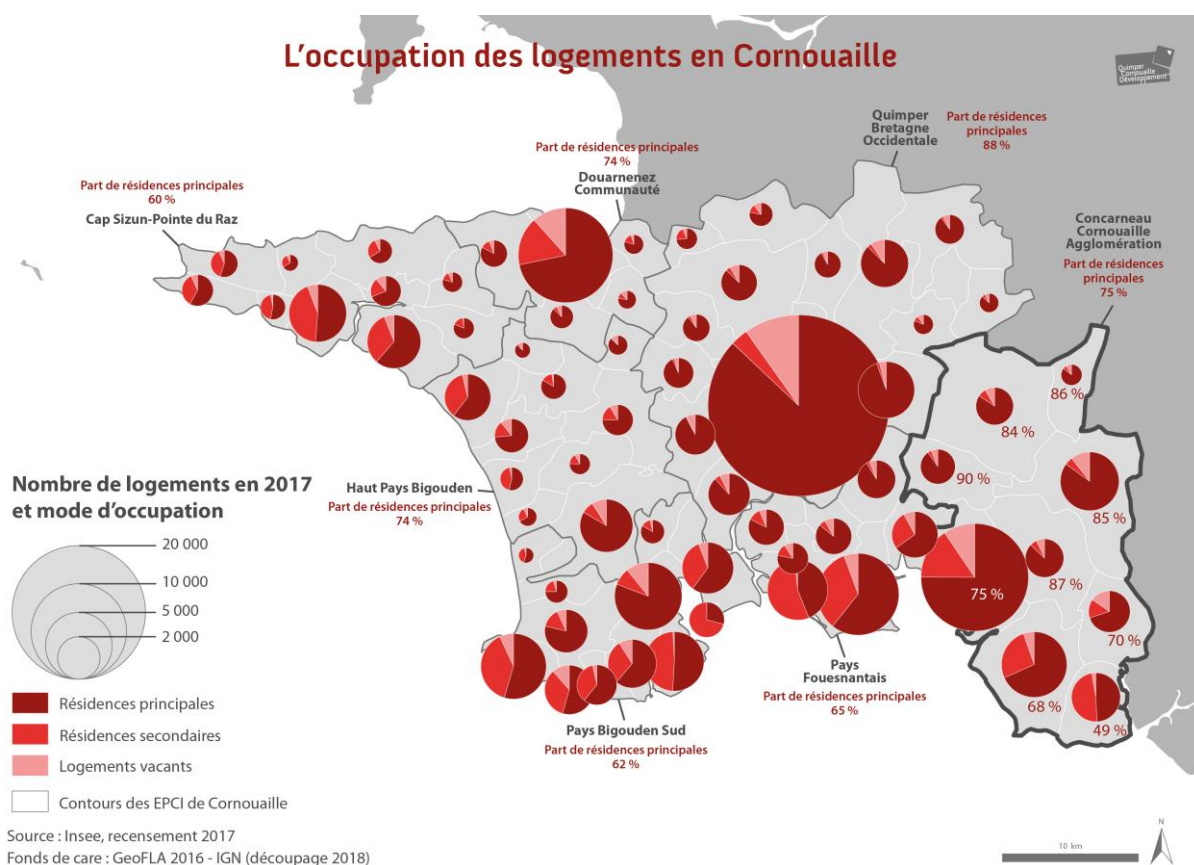
Prendre en compte les aspirations et évolutions des modes de vies des ménages.

OFFRE ET REPARTITION DU PARC DE LOGEMENTS

A. 40 % du parc situé dans la ville centre

Le parc de **Concarneau Cornouaille Agglomération** compte de **32 335 logements** au **1^{er} janvier 2017**, soit 19 % de celui de la Cornouaille. À l'instar de la répartition de sa population, la ville de Concarneau concentre 41 % du parc de CCA, soit 13 340 logements. Ce parc se répartit ensuite dans les communes de Trégunc (4 970 logts. 15 %), Rosporden (4 000 logts. 12 %). Le dernier tiers de logements se répartit entre les cinq communes de Névez, Pont-Aven, Melgven, Elliant, Saint-Yvi et Tourc'h.

Par comparaison à la répartition de la population, Névez dispose d'une situation particulière car la représentation de son parc de logements dans CCA (9 %) est supérieure à celles des ménages (5,6 %). Cette situation est liée à la présence des résidences secondaires qui constituent près de la moitié du parc de la commune. En effet, ces logements sont comptés dans le parc de logements mais pas leurs résidents.



B. Une croissance du parc qui tend à s'atténuer

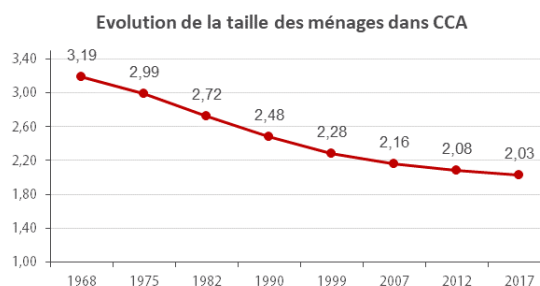
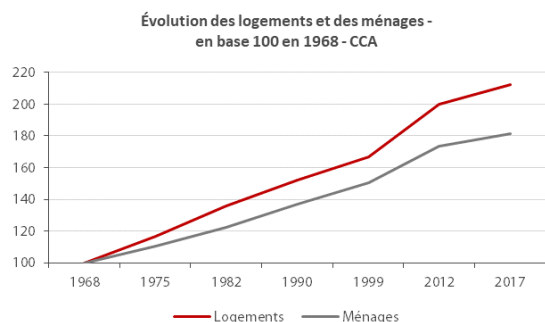
Entre 2012 et 2017, le volume de logements a progressé de 1 810 logements, soit un taux d'évolution annuel de 1,2 % (360 logements par an). Ce rythme s'est légèrement détendu par rapport à la période 1999 -2012 qui disposait d'une progression de + 1,4 % par an.

À l'échelle communale, Saint-Yvi et Pont-Aven ont connu les plus fortes augmentations avec respectivement + 2,1 % et 1,9 % par an. Tandis que dans la période précédente c'était Melgven et Névez.

Evolution et répartition du parc de logements dans les communes de CCA entre 1990 et 2017

Parc de logements					Taux d'évolution annuelle des logements			
	1990	1999	2012	2017		1990-1999	1999-2012	2012-2017
Concarneau	9 755	10 583	12 467	13 341	Concarneau	0,9%	1,3%	1,4%
Elliant	1 168	1 262	1 558	1 637	Elliant	0,9%	1,6%	1,0%
Melgven	1 260	1 320	1 686	1 702	Melgven	0,5%	1,9%	0,2%
Névez	1 968	2 120	2 683	2 763	Névez	0,8%	1,8%	0,6%
Pont-Aven	1 555	1 644	1 823	2 006	Pont-Aven	0,6%	0,8%	1,9%
Rosporden	2 994	3 126	3 809	3 999	Rosporden	0,5%	1,5%	1,0%
Saint-Yvi	918	1 042	1 267	1 408	Saint-Yvi	1,4%	1,5%	2,1%
Tourch	407	411	486	511	Tourch	0,1%	1,3%	1,0%
Trégunc	3 162	3 895	4 742	4 968	Trégunc	2,3%	1,5%	0,9%
CCA	23 187	25 403	30 521	32 335	CCA	1,0%	1,4%	1,2%

Sources : Insee, recensement de la population, exploitation principale



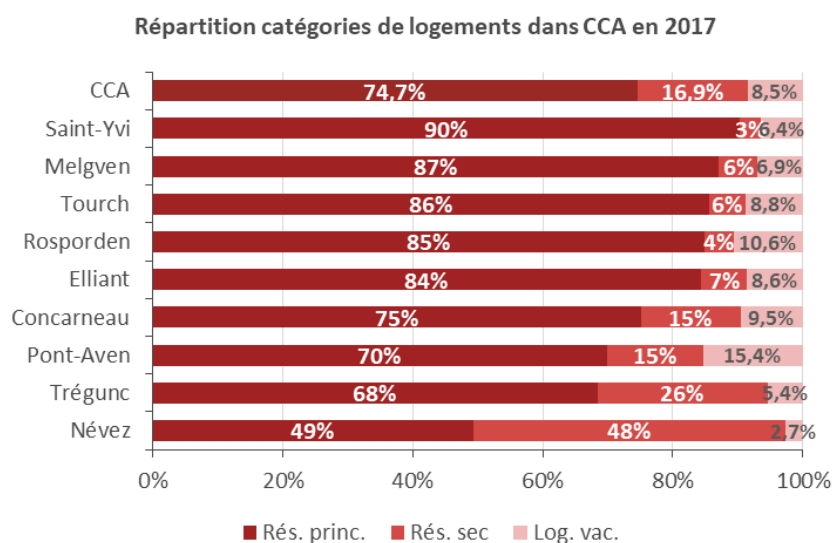
Sources : Insee, recensement de la population, exploitation principale

Cette évolution du parc est à mettre au regard du nombre de ménages. Ceux-ci sont constitués, en 2017, de 2 personnes par ménage contre 3,2 en 1968. Cette réduction de la taille des ménages a induit une augmentation de leur volume et de ce fait du besoin en logements. Cependant, depuis 1999, leur rythme de progression tend à s'atténuer comparativement à celui des logements.

C. Le déploiement de deux résidences principales pour une résidence secondaire

À l'instar de l'occupation du parc Cornouaillais, **les logements dans CCA sont majoritairement occupés en tant que résidences principales (75 %), avec 24 140 logements.** Les deux autres modes d'occupations sont **les résidences secondaires avec 5 450 logements (17 %)** et **le parc vacant avec 2 740 logements, soit 8,5 % du parc.**

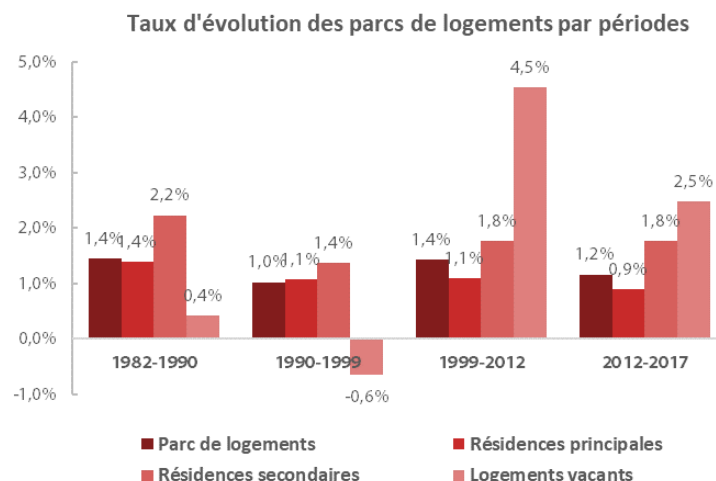
Ces modes d'occupation ont une représentativité similaire à celles constatées en Cornouaille. Au regard des autres EPCI « littoraux » de Cornouaille qui observent près d'un tiers de résidences secondaires, CCA dispose d'une moindre représentativité de ces logements.



Sources : Insee, recensement de la population, exploitation principale 2017

À l'échelle communale, les résidences principales sont particulièrement présentes dans six communes, Saint-Yvi (90 %) Tourc'h, Melgven, Elliant, Rosporden et Concarneau, avec plus de 75 % du parc.

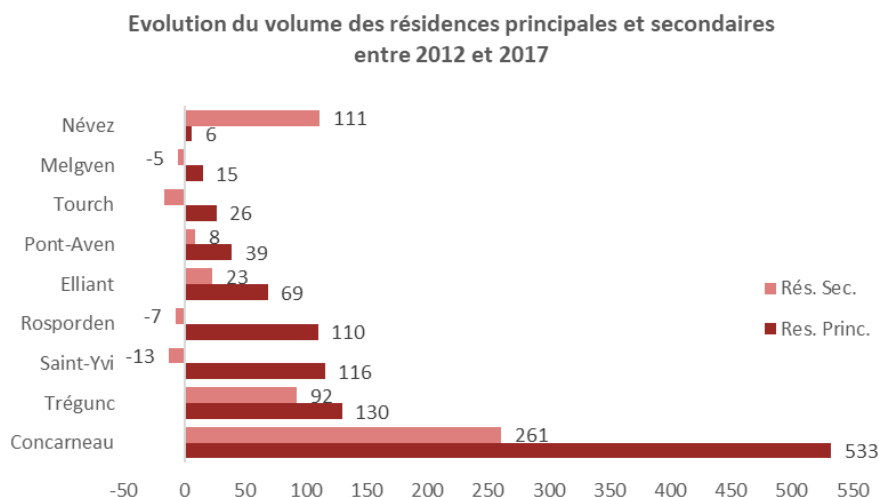
De par leur situation géographique, leurs attraits touristiques et leur population, les deux communes littorales de Névez et Trégunc se distinguent par une plus forte proportion de résidences secondaires. Cette part est particulièrement soutenue à Névez avec 48 % de résidences secondaires et 26 % à Trégunc. Cette particularité impacte la dynamique et les niveaux des marchés immobiliers locaux que nous détaillerons par la suite et génère une faible part de vacance avec seulement 5 % à Trégunc et 3 % à Névez. Un stock de logements vacants de 4 à 5 % environ est indispensable pour permettre la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc. Un taux plus faible peut être le signe d'une tension du marché. Nous reviendrons sur cet aspect dans la partie sur les marchés immobiliers.



Sources : Insee, recensement de la population, exploitation principale 2017

Entre 1999 et 2012, le parc de logements vacants a connu la plus forte progression passant 1 360 logements à 2 420 logements, soit une évolution annuelle de 82 logements (+ 4,5 %). Dans le même temps, les résidences secondaires ont progressé de 1,8 % par an tandis que les résidences principales gagnaient + 1,1 %.

Entre 2012 et 2017, la vacance a diminué avec un taux d'évolution annuel de +2,5 % et celui des résidences secondaires s'est maintenu à 1,8 %, soit 90 résidences secondaires en plus chaque année sur le territoire. Dans le même temps, les résidences principales ont également diminué à 0,9 %. Cette évolution de la vacance doit toutefois être analysée au regard d'autres sources de données présentées et développées dans la partie sur la vacance.



La comparaison entre l'évolution du nombre de résidences principales et secondaires par commune est assez significative. **Entre 2012 et 2017, il y a une progression de 2,3 résidences principales pour une résidence secondaire dans CCA.** Cela a été particulièrement significatif dans les trois communes littorales. À Névez, l'évolution a été de 0,05 résidences principales pour une résidence secondaire. À Trégunc, on compte 1,4 résidences principales pour une résidence secondaire, contre deux résidences principales pour une résidence secondaire à Concarneau. Cette progression concerne également Elliant, avec 23 résidences secondaires en plus en cinq ans, soit 3 résidences principales pour 1 secondaire.

Pour les autres communes, la dynamique des résidences secondaires est nettement moins impactante. Certaines communes telles que Saint-Yvi, Rosporden et Melgven connaissent même un recul de leurs résidences secondaires.

D. 8 % de logements vacants dont près d'un quart depuis plus de 5 ans

La vacance est un thème qui nécessite certaines précisions quant à la définition des différentes sources de données actuellement disponibles.

Il existe deux principales sources, celle de l'INSEE et celle des fichiers de la Direction des Finances publiques.

Ces deux fichiers qualifient la vacance selon des critères distincts.

- Selon l'**INSEE**, un logement est considéré comme étant **vacant lorsqu'il est sans occupant au moment du recensement** et cela pour différentes raisons : proposition de vente, attribution à un acheteur ou à un locataire, en attente de règlement de succession, vacance sans affectation. Les deux premiers éléments étant de la vacance de courte durée.
- Selon la **Direction générale des finances publiques**, un logement est considéré **vacant lorsqu'il n'est pas habité au 1^{er} janvier de l'année et qu'il n'est donc pas assujéti à la taxe d'habitation**.

Les données à jour sont disponibles dans l'étude sur le logement vacant réalisée en 2022 / 2023.

Il est important de rappeler qu'une vacance minimum demeure nécessaire à la fois pour la fluidité du marché et l'entretien du parc. Cette vacance est qualifiée de conjoncturelle ou de « rotation » et correspond au temps nécessaire pour la relocation ou la revente du logement. L'autre vacance de longue durée est qualifiée de « structurelle ».

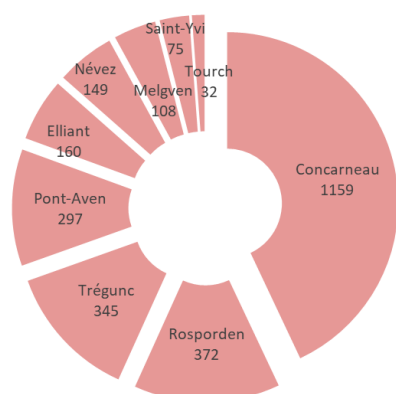
Les valeurs que nous avons retenues sont celles issues du fichier Majic du 31 décembre 2019, les plus récentes. Prochainement, CCA va pouvoir disposer des données issues du fichier LOVAC (logement vacant) mis à disposition des intercommunalités ayant répondu à l'appel à candidature national du « plan national de lutte contre les logements vacants » mis en place par l'État. Il s'articule autour de plusieurs axes ayant pour objectif de déployer les outils et la coordination nécessaires à chaque territoire en vue de la remise en location du plus grand nombre de logements et locaux vacants. CCA a été lauréat de cet appel à candidature et va engager, à ce titre, une étude spécifique sur ces logements.

Ce fichier LOVAC croise les fichiers Majic et le fichier 1767 BISCOM permettant d'avoir les coordonnées des propriétaires. CCA ayant été retenu dans le cadre de cet appel à projet, les services vont pouvoir disposer de ces données.

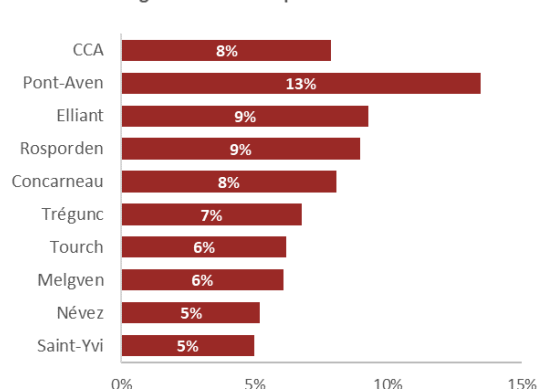
Selon l'INSEE, en 2017, CCA dispose de 2 740 logements vacants avec un taux de 8,5 % tandis que les fichiers fonciers dénombrent 2 700 logements soit 8 % du parc. En dépit des deux années d'intervalles, les valeurs sont très proches.

Dans le cadre du PLH, nous avons retenu les valeurs des fichiers fonciers afin de pouvoir distinguer la vacance conjoncturelle et la vacance structurelle.

Répartition des volumes des logements vacants en 2019



Part des logements vacants par commune en 2019



Source : Fichier foncier(MAJIC) 31.12.2019

Au regard de la répartition du parc, Concarneau compte 43 % du parc vacant de CCA avec 1 160 logements. Rosporden dispose de 14 % et Trégunc 13 %.

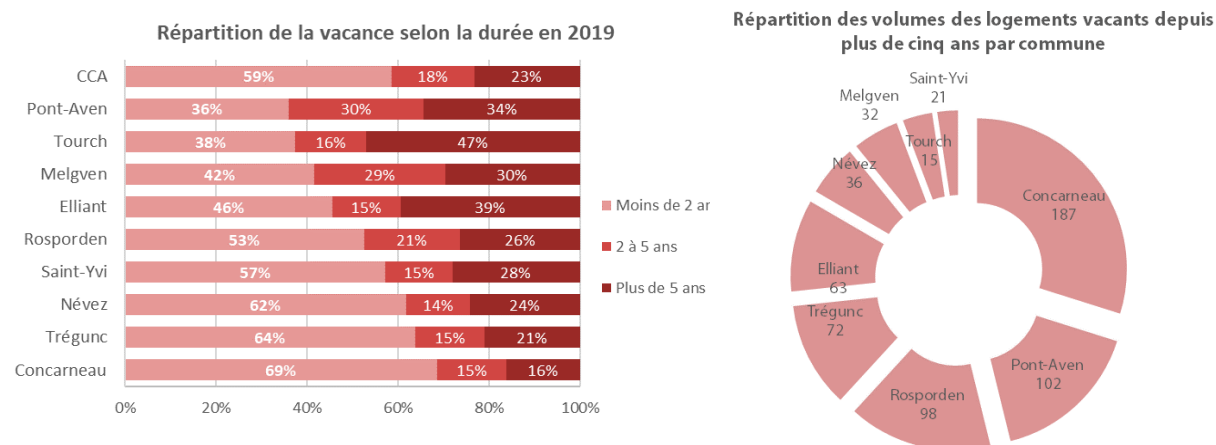
Comparativement au parc total, la vacance est particulièrement représentée à Pont-Aven (13, 5%), Elliant (9 %) et Rosporden (9 %).

À Pont-Aven, la vacance de longue durée prédomine avec près des deux tiers de la vacance et à Melgven et à Elliant également avec plus de la moitié de la vacance.

Au sein de ce parc, 60 % de la vacance est inférieure à 2 ans et peut être considérée comme une vacance conjoncturelle (59 %, soit 1 584 logements). Dans le même temps, 18 % des logements sont vacants depuis une période entre 2 et 5 ans. Ce sont notamment les logements trouvant difficilement des acquéreurs ou des locataires car mal situés, trop chers ou pas adaptés.

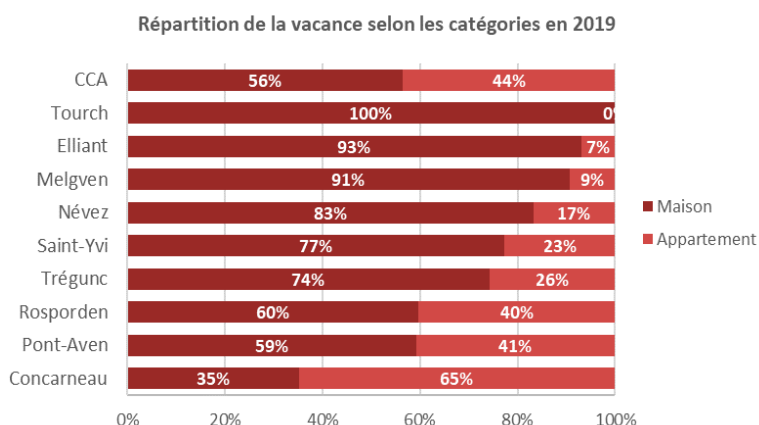
Enfin, il y a la vacance de longue durée qui représente près d'un quart des logements vacants (23 %). Ces 626 logements correspondent à une vacance d'obsolescence ou de dévalorisation, à savoir des logements obsolètes ou très vétustes ou inadaptés ou situés dans un environnement dégradé.

La répartition de ce parc vacant de longue durée met en évidence, une problématique particulière à Pont-Aven qui compte autant de logement vacant de longue durée que Rosporden. Cette situation est en partie liée au logement non occupé dans les parties supérieures des commerces. Ces logements sont dépendants des commerces, car ils n'ont pas d'accès spécifiques et servent souvent d'arrière boutiques ou de réserves pour les commerces



Source : Fichier foncier (MAJIC) 31.12.2019

À l'image du parc, la vacance concerne en majorité les maisons avec 56 % des logements vacants (1 523 logements). À Concarneau, les appartements sont les plus représentés avec 65 % des logements vacants. C'est également le cas, mais dans une moindre mesure, à Pont-Aven et Rosporden. Pour les autres communes, la vacance est constituée à 75 % et plus de maisons, à l'image du parc.



Pour faire face à ces situations, **deux communes Rosporden et Concarneau** ont mis en place **une taxe d'habitation sur les logements vacants**. À Rosporden, elle a été mise en place en 2019 et a permis de

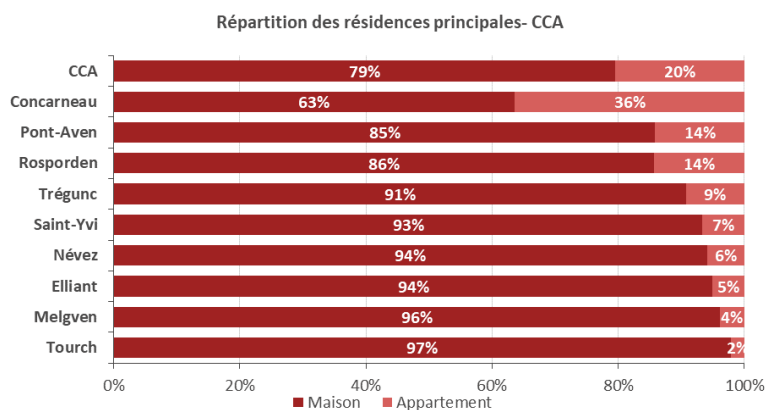
favoriser certains travaux notamment dans la rue nationale. La ville de Concarneau a instauré la taxe depuis 2012 et elle concernait 253 logements en 2020. Cette taxe concerne les logements dont l'occupation est inférieure à 30 jours consécutifs par an. Pour être exonérés de cette taxe, les propriétaires doivent justifier de l'état de dégradation et/ ou d'une vacance indépendante de leur volonté.

E. La maison de type T5 modèle dominant

À l'image du modèle d'habitat le plus plébiscité par les Français, la maison individuelle domine près de 80 % des logements de l'agglomération, à l'exception de Concarneau. En tant que ville-centre, celle-ci dispose d'une plus forte part d'appartements (36 %).

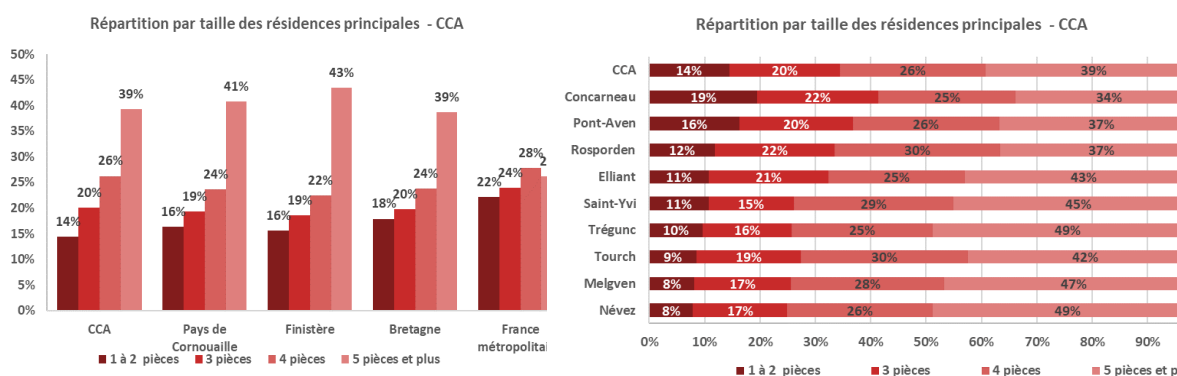
Pont-Aven et Rosporden ont des profils similaires avec 14 % d'appartements. Dans les six autres communes la part de l'individuel est supérieure à 90 %.

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



Source RP INSEE 2017.

Cette singularité est également perceptible dans la typologie des logements.



Source FILOCOM 2017

A l'échelle de CCA, ceux sont les logements de 5 pièces et + qui sont les plus représentés avec 39 %. En outre, cette part demeure inférieure à celle de la Cornouaille et du Finistère.

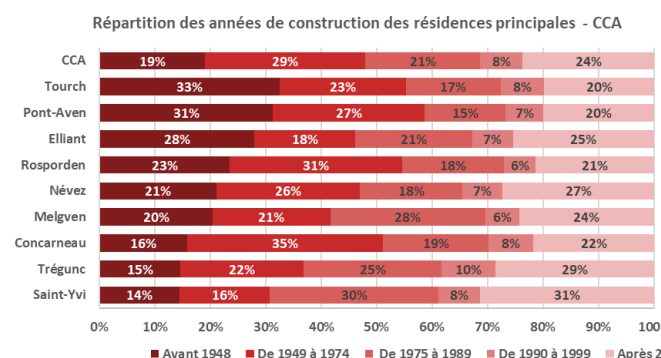
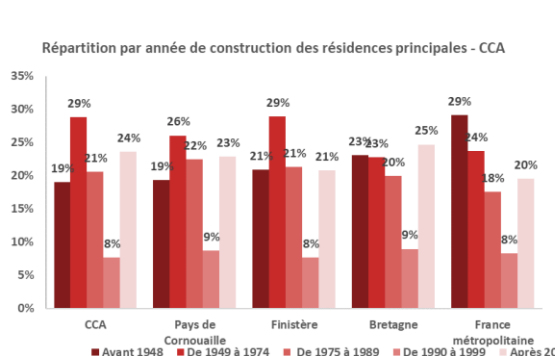
À l'inverse, les logements d'une et deux pièces sont moins représentés avec 14 % dans CCA contre 16 % dans le reste du Finistère.

À l'échelle des communes, les variations de typologies des logements sont assez différentes entre :

- Concarneau, Pont Aven qui disposent d'un parc de petits logements plus important (41 % et 35 %)
- Rosporden et Elliant avec des parts intermédiaires
- Et le reste des communes avec une plus faible représentation des petits logements.

F. La moitié du parc construit avant toutes réglementations thermiques

Près de la moitié des résidences principales (48 %) a été construite avant 1978 et l'application des réglementations thermiques (premières réglementations en 1974). Une partie de ces logements ont pu être réhabilités depuis leur construction mais ces travaux ne sont pas pris en compte par les services fiscaux. Les communes les plus impactées par cette ancienneté sont : Concarneau, Rosporden, Pont-Aven et Tourc'h.



Source FILOCOM 2017

De la même manière, ces deux graphiques soulignent **la dynamique récente de développement des résidences principales avec 24 % de ce parc construit après 2000, contre 21 % dans le Finistère.**

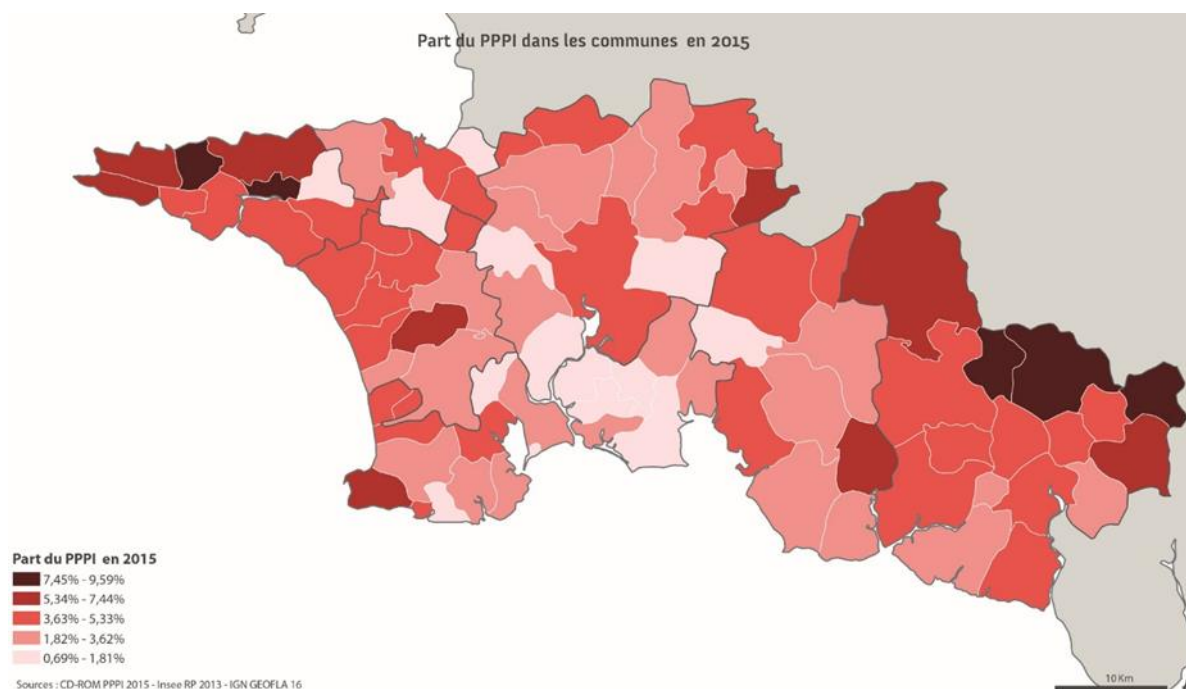
À l'échelle communale, ce phénomène est particulièrement souligné dans deux communes, Trégunc et Saint-Yvi, avec des valeurs autour de 30 % de résidences principales « récentes ».

Au regard de son ancienneté, 89 % de ces logements sont tout confort et 10 % ont un confort partiel. À l'image de leur parc, les communes de Pont-Aven (16 %), Elliant (14 %) et Névez (13 %) disposent de valeurs plus importantes de logements avec un confort partiel. 3 % sont des logements sans confort à Elliant et Tourc'h.

En lien avec l'ancienneté du parc, le sujet de l'indignité représente un enjeu. Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) correspond au nombre de résidences principales privées occupées par des habitants dont le revenu est connu.

Le PPPI est le résultat d'un croisement des données sur le revenu des occupants et la valeur cadastrale des logements. La catégorie cadastrale est un indicateur de la qualité globale des logements, utilisée par les services fiscaux pour le calcul des impôts locaux. Pour déterminer le PPPI, les logements considérés sont ordinaires (catégorie 6), médiocres (catégorie 7) ou très médiocres (catégorie 8).

Sur le territoire de CCA, ce parc est peu représenté, 3,7 % contre 4,8 % en Bretagne et 5,2 % dans les EPCI bretonnes disposant entre 20 000 et 50 000 habitants.



Un certain nombre de logements ont fait l'objet de repérage depuis 2014. Quarante-huit repérages ont été effectués soit par les mairies, les assistantes sociales, CCA et l'ADIL pour les principaux. Les deux tiers des situations concernent des locataires et un tiers des propriétaires. Pour les propriétaires, ce sont pour beaucoup des situations de périls dans lesquelles il n'y a pas d'occupant. Les difficultés rencontrées par les locataires dans leur logement relèvent le plus souvent d'infraction au règlement sanitaire départemental (RSD) :

- 1 : problème d'humidité, de ventilation, de chauffage Sans confort sanitaire de base¹
- 2 : W-C intérieurs et installations sanitaires, sans chauffage ou par des appareils indépendants
- 3 : W-C intérieurs et installations sanitaires, avec chauffage central.

Des sessions de formations ont également été proposées aux élus par les services de l'ADIL afin de présenter les différentes démarches de repérages et de procédures.

- **Constats**

Une dynamique d'évolution du parc d'environ 360 logements par an entre 2012 et 2017. Un taux d'évolution qui s'atténue légèrement mais demeure supérieur à celui de la Cornouaille.

Une progression de 2,3 résidences principales pour une résidence secondaire entre 2012 et 2017. Les logements secondaires sont très présents dans deux communes : Névez avec près d'un logement sur deux et Trégunc avec un quart de biens secondaires.

2 700 logements vacants dont près de 25 % depuis plus de cinq ans. 4 communes concentrent les 3/4 des logements vacants de longue durée : Concarneau, Pont-Aven, Rosporden et Trégunc.

L'ancienneté du parc représente un défi car la moitié des résidences principales ont été construites avant toutes les réglementations thermiques et 10 % d'entre elles ont un confort partiel. Ces dernières sont plus élevées à Pont-Aven, Elliant et Névez.

Une particularité pour le parc de logements de Pont-Aven avec un parc ancien, de petites tailles et avec une problématique de la vacance.

Un modèle d'habitat dominant celui de la maison individuelle avec une faible part de petits logements (14 %).

- **Enjeux**

Une dichotomie territoriale marquée notamment entre Concarneau-Trégunc et les autres communes de l'agglomération.

Un développement de l'offre à faire évoluer selon les profils des ménages (vieillesse de la population, desserrement des ménages, décohabitations...) actuels et à venir.

La poursuite de l'amélioration du parc privé en tant que premier potentiel de réhabilitation du territoire

La réflexion sur les aides et information à l'amélioration énergétique auprès de la population.

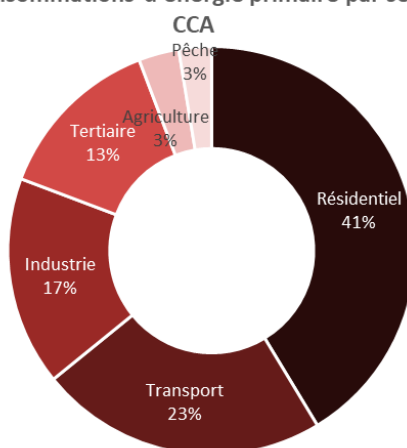
L'identification et la diminution de la précarité énergétique.

LA SITUATION ENERGETIQUE DANS LE PARC DE LOGEMENT

A. L'habitat premier secteur de consommation d'énergie de CCA

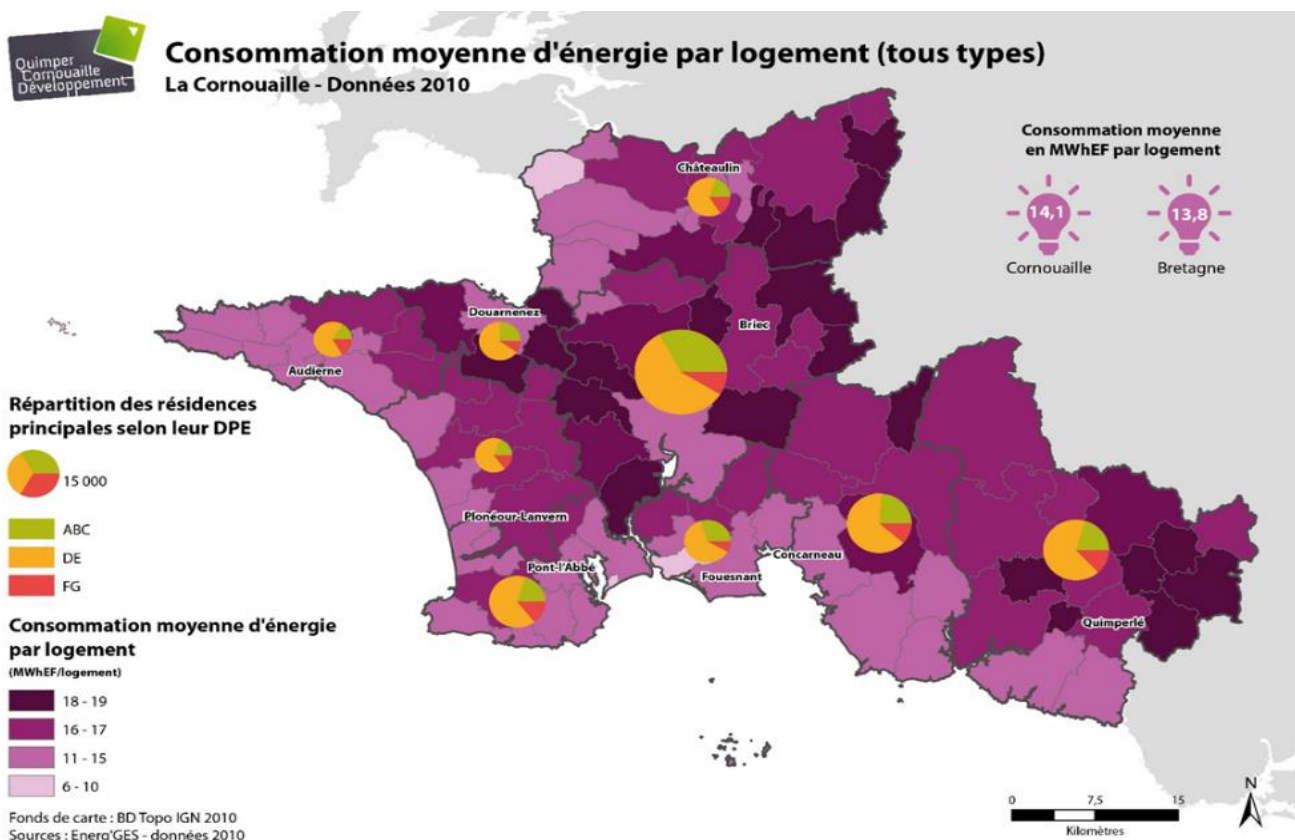
À l'instar de nombreux territoires, l'habitat demeure le premier secteur de consommation d'énergie au sein de CCA. Il correspond à plus de **40 % de la consommation d'énergie primaire tous secteurs confondus**, contre 39 % en Cornouaille et 37 % en Bretagne. La rénovation énergétique du parc existant constitue donc un poste essentiel d'intervention en faveur de la réduction des consommations d'énergie.

Bilan des consommations d'énergie primaire par secteur dans



Sources : Éner'GES 2010 - Énergie en tonne équivalent pétrole.

En Cornouaille, les secteurs périurbains et ruraux observent les plus importantes consommations moyennes d'énergie. Au sein de CCA, les parcs de logements des communes de Melgven et Tourc'h sont identifiés comme étant les plus consommateurs en énergie.

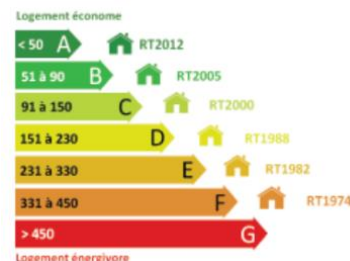


Ces écarts de consommation sont liés à deux éléments principaux :

- **une forte représentation de maison individuelle** dans ces secteurs. La maison est le modèle d'habitat le plus consommateur comparativement au collectif. À période de construction identique, l'habitat individuel consomme près de deux fois plus que le collectif.

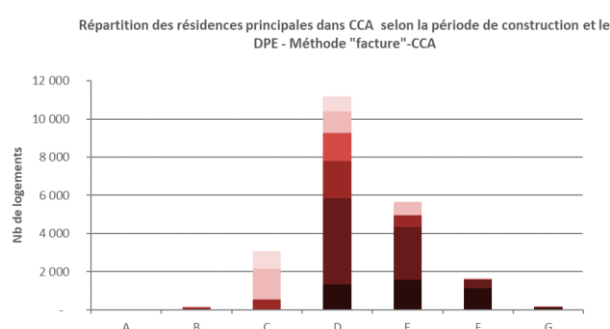
- **l'ancienneté du parc de logement.** Le parc ancien est plus énergivore. En effet, avant 1974, aucune réglementation thermique n'était imposée à la construction des logements.

La correspondance entre les étiquettes énergétiques et les réglementations thermiques sont représentées dans la figure ci-contre. La classe A est la moins consommatrice en énergie avec une consommation inférieure ou égale à 50 kilowatt heure par m² et par an contre une consommation supérieure à 450 pour la classe G la plus énergivore.

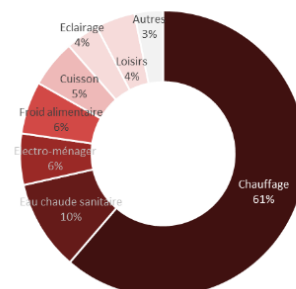


De par les évolutions des matériaux et des réglementations thermiques, le parc de logements de CCA construit dans les périodes les plus récentes dispose des étiquettes énergétiques les moins « élevées » à savoir B et C. Selon les données Ener'GES, 15 % du parc de CCA est en étiquette B ou C et 51 % en étiquette D.

Le premier poste de consommation d'énergie dans l'habitat est représenté par le chauffage. Dans CCA, il constitue 61 % des consommations d'énergie. Le second poste correspond à l'eau chaude sanitaire avec 10 %, viennent ensuite l'électroménager et le froid.



Bilan des consommations d'énergie primaire par usage - CCA (en tonne équivalent pétrole)



Sources : Ener'GES 2010

B. La vulnérabilité et la précarité énergétique

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

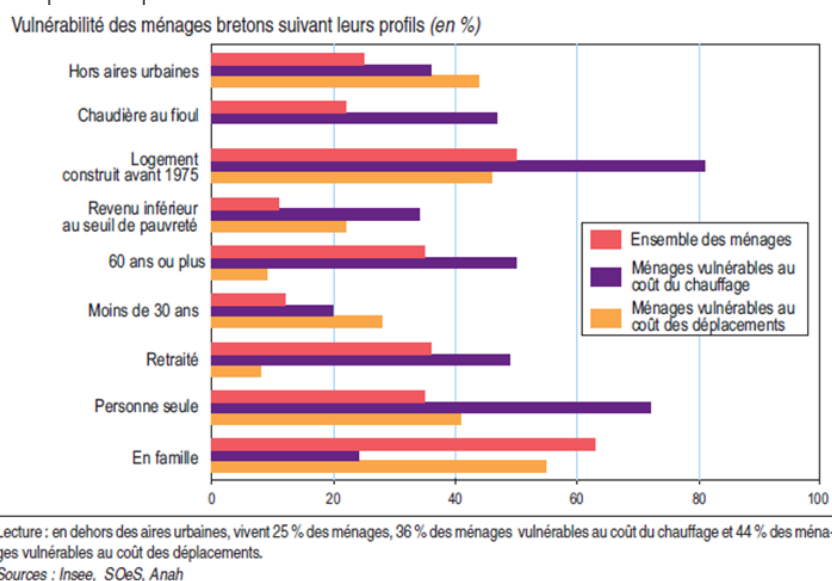
La vulnérabilité énergétique⁵ est la prise en compte dans le budget des ménages de la hausse durable du coût de l'énergie. Cette approche permet d'identifier les situations fragiles qui peuvent basculer vers une précarité énergétique. La vulnérabilité énergétique est identifiée sur la base de deux principaux postes de dépenses celui du logement (chauffage) ou celui des déplacements.

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, ci-dessus, indique un potentiel de **vulnérabilité énergétique lié au logement**. Selon une étude réalisée par l'INSEE, en 2015, sur la vulnérabilité énergétique en Bretagne⁶, 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. 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 (graphique 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 et d'autre part les personnes retraitées.

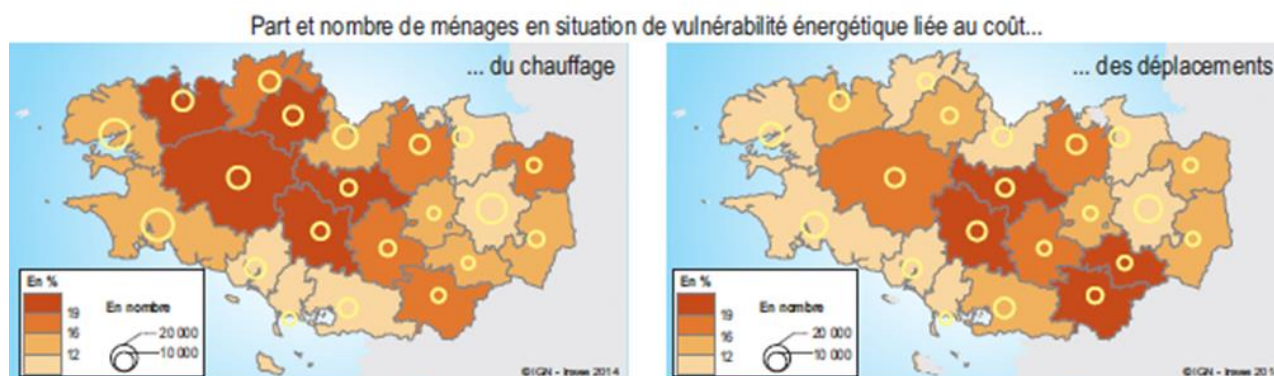


⁵ Insee Première- n° 1530- *Vulnérabilité énergétique – loin des pôles, chauffage et carburant pèsent fortement dans le budget*- janvier 2015

⁶ INSEE Analyses Bretagne, n°14 -*Un quart des ménages bretons en situation de vulnérabilité énergétique*- janvier 2015

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 ».

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 le chèque énergie.

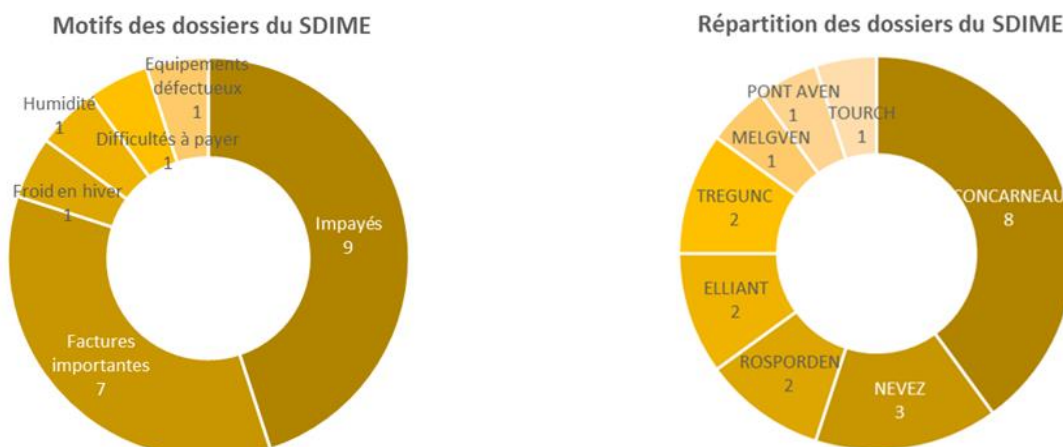
Cet enjeu est un des axes d'intervention de l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat « Home travaux » développée dans la prochaine partie.

Parallèlement dans le Finistère, le Service Départemental d'Intervention pour la Maîtrise de l'Energie (SDIME), piloté par le Conseil Départemental massifie le repérage des ménages en situation de vulnérabilité énergétique. Ce repérage est 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.

Le dispositif « Visite – eau – énergie » (VEE) est :

- un diagnostic technique et gratuit réalisé à domicile sur la qualité thermique du bâti, les équipements électriques utilisés, les habitudes de consommation énergétiques des petits équipements donnés pour aider les ménages à réduire leurs consommations d'eau et d'énergie.
- des conseils personnalisés sur les aides mobilisables (financières, accompagnement technique, juridique ou social...) et les orientations possibles.

Depuis 2018, 20 visites Eau Energie ont été réalisées sur le territoire dont 11 visites pour des locataires et 7 pour des propriétaires (2 non renseignés).



Source : Conseil Départemental-SDIME

Les deux principaux motifs évoqués face aux difficultés sont :

- les impayés d'énergie (9 dossiers)
- les factures d'énergie trop élevées (7 dossiers)

La répartition territoriale de ces visites s'est effectuée dans huit des neuf communes de CCA.

Ces aides tendent à se développer car il a fallu un certain temps pour déployer ce dispositif à son démarrage. De plus, le contexte sanitaire lié au COVID en 2020 n'a pas facilité le repérage des situations d'où le faible nombre de visites à ce jour.

C. L'agglomération engagée dans l'amélioration énergétique du parc privé

Les travaux d'amélioration de la qualité énergétique de l'habitat sont un poste majeur dans la réduction de la consommation énergétique pour les particuliers. Pour cela, l'agglomération de CCA a engagé plusieurs opérations d'amélioration de l'habitat avec un soutien financier pour encourager les travaux d'amélioration du parc ancien (logement de plus de 15 ans).

Depuis 1998, CCA a mené plusieurs opérations d'amélioration des logements anciens avec la mise en œuvre d'OPAH et de Programmes d'intérêts généraux.

Une première entre 2010-2015 mise en œuvre en lien avec le déploiement des dispositifs de l'Etat « j'écorénove et j'économise ». Une seconde OPAH a été engagée entre 2016 et 2020 avec la création d'une identité territoriale « Home Travaux ».

Dès le démarrage de cette OPAH, le contexte local a été impacté par les décisions nationales favorables à la rénovation énergétique. Les objectifs de rénovation énergétique « habiter mieux » ont été revus. Les objectifs de l'OPAH ont été réévalués de 565 logement à 838 logements dont de 250 à 500 logements pour le programme Habiter mieux, et 150 à 200 pour l'adaptation à l'âge et au handicap et 38 pour les aides en faveur de l'assainissement.

Une convention pour une troisième OPAH (2021-2023) a été signée avec pour objectif 435 logements accompagnés dont 429 logements occupés par leur propriétaire et 6 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés.

Parallèlement, l'agglomération a développé son soutien à l'éco construction, la rénovation et l'information aux particuliers avec la création de l'Ecopole en mai 2015. Celui-ci est animé par l'association « approche éco-habitat » dans le cadre d'une convention de partenariat. L'écopole organise des sessions de formation

avec des professionnels de l'écoconstruction appelés « les mercredis de pro » afin que les « professionnels parlent aux professionnels ». Elles se déroulent une fois par mois.

En complément de l'écopole, CCA a créé un Point Info Habitat depuis 2017, lieu unique d'information sur le logement. Le particulier peut y trouver toutes les informations en rapport avec le logement et être mis en relation avec les partenaires tels que l'opérateur de l'OPAH, l'ADIL, Réseau TYNÉO, le CAUE.... Le Point Info Habitat organise des réunions d'informations plusieurs fois par an pour présenter les aides à la rénovation énergétique, les régimes des copropriétés.



La plateforme locale de rénovation de l'habitat, Réseau TYNÉO, accompagne et informe tous les particuliers sur le territoire de CCA et de Cornouaille en complémentarité des conseils du dispositif « home travaux » de CCA pour les projets de rénovation énergétique performant.

Ce réseau 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. Ce dispositif a une nouvelle appellation Réseau TYNÉO - Espace Conseil Faire de Cornouaille.



L'information aux particuliers est un sujet important compte tenu de la multiplicité des dispositifs d'économie d'énergie aux niveaux national et local ainsi que des dispositifs de défiscalisation. Il est difficile pour les particuliers de s'y retrouver face aux différentes informations via les publicités nationales, les démarchages téléphoniques, et les communications réalisées au niveau local. Le point info habitat, les articles dans les magazines communaux et communautaires, les informations sur le site de CCA ont tout leur intérêt pour favoriser une communication auprès des particuliers.

De plus, l'accompagnement de SOLIHA, Opérateur de Home travaux ou de Réseau TYNÉO assure aux propriétaires d'avoir le meilleur plan de financement possible pour leur projet de travaux. En effet, les dossiers nécessitent une étude préalable plus complexe qu'auparavant. De plus, les professionnels font part de plus en plus de difficultés pour obtenir un devis compte tenu de la forte augmentation de la demande et des difficultés pour les artisans qui font face à une pénurie de main d'œuvre.

- **Constats**

Le parc résidentiel, premier poste de consommations d'énergie primaire.

Des secteurs ruraux plus concernés par les questions énergétique compte tenu de l'ancienneté du parc et la prédominance de logements individuels.

Le chauffage, constitue 60 % des consommations d'énergie primaire dans les logements.

Une précarité énergétique qui reste à analyser plus finement compte tenu des demandes des particuliers.

Une information et des conseils aux particuliers sur les travaux et les dispositifs d'aides particulièrement nécessaire face à la multiplicité des dispositifs d'aides et des conseils à dispenser en faveur des travaux.

- **Enjeux**

La poursuite de l'amélioration du parc privé en tant que premier potentiel de réhabilitation du territoire

La réflexion sur les aides et information à l'amélioration énergétique auprès de la population

L'identification et la diminution de la précarité énergétique

LES DYNAMIQUES DES PARCS LOCATIFS

A. Un parc locatif prépondérant dans le parcours résidentiel

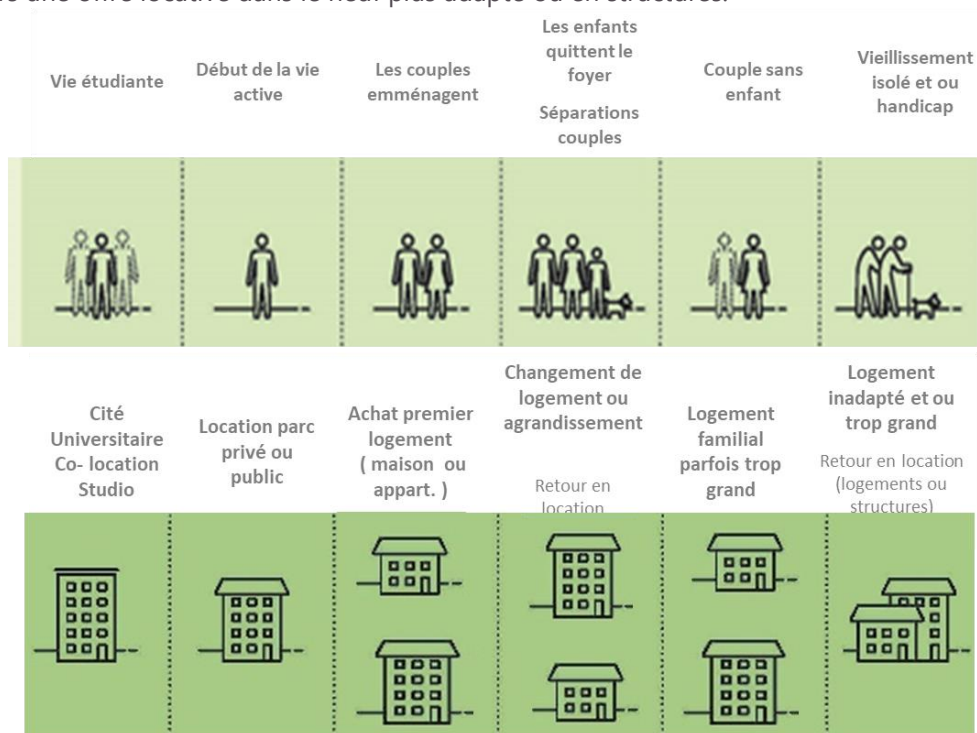
La présentation du parcours résidentiel d'un ménage, à savoir les différentes étapes de logement qu'il occupe au cours de sa vie, met en évidence la présence du parc locatif dans de nombreuses étapes de ce parcours.

Au commencement, lors des études ou au début de la vie active, le parc locatif est un passage quasi obligatoire pour tout un chacun. Le parc locatif public ou privé constitue « la solution » la plus évidente pour démarrer dans la vie au regard de son niveau de revenu généralement peu élevé et de l'instabilité de son emploi. Le parc locatif offre cette souplesse pour changer de lieux et un moindre engagement financier.

Par la suite, les ménages peuvent s'agrandir pour former un couple et avoir des enfants. C'est une étape qui peut se traduire par l'acquisition d'un bien (maison ou appartement). Ceux-ci peuvent être ensuite marqués par des ruptures familiales nécessitant un changement de logement avec un passage possible par la location.

Au moment du départ des enfants ou de la retraite, certains font le choix de vendre leur bien et de déménager. Cela peut s'accomplir par une étape intermédiaire en location. Enfin avec le grand âge, les problèmes de mobilité, la maladie ou le veuvage imposent parfois de changer de résidence et de se tourner vers une offre locative dans le neuf plus adapté ou en structures.

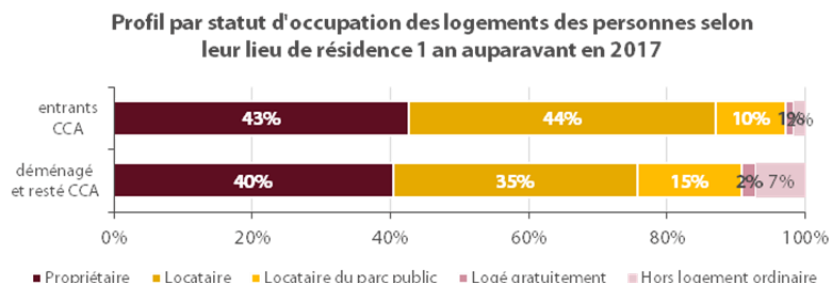
LE PARCOURS RÉSIDENTIEL



Cette mise en perspective des étapes dans le parcours résidentiel permet de rendre compte de la place du parc locatif dans ces différentes étapes de la vie, particulièrement, lors des ruptures familiales ou des accidents de la vie qui nécessitent des réponses généralement rapides de besoins pour un nouveau logement.

Une fonction d'accueil transitoire

Ce parc locatif dispose d'une fonction d'accueil transitoire pour les nouveaux arrivants sur le territoire. En 2017, 4 850 personnes ont déménagé vers ou dans les communes de CCA. Parmi elles 38 % étaient déjà présentes sur l'agglomération et 33 % étaient de nouveaux arrivants.

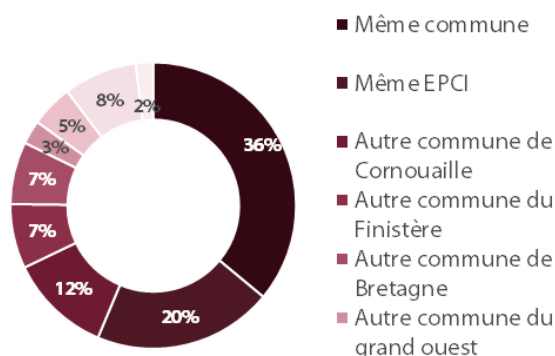


Source : INSEE 2017- traitement QCD

Lors de ces déménagements, plus de la moitié (54 %) des nouveaux arrivants ont fait le choix de la location. Ces chiffres soulignent le rôle du parc locatif en tant que « porte d'entrée » du logement pour les nouveaux arrivants au sein de l'agglomération.

De par sa représentation au sein des nouveaux arrivants, ce parc dispose donc d'une place à part entière. Il y a donc nécessité à y apporter une attention compte tenu de son rôle de « vitrine du logement du territoire ».

Lieu de résidence 1 an auparavant (en 2017) des habitants Concarneau Cornouaille Agglomération



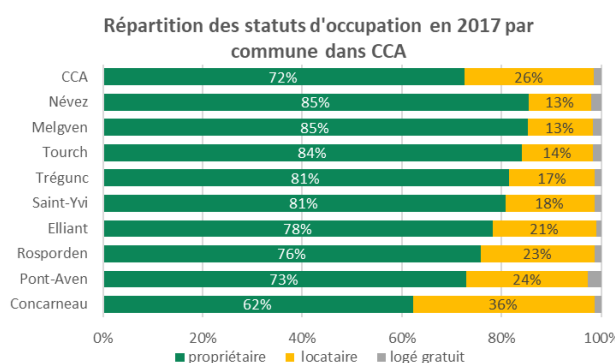
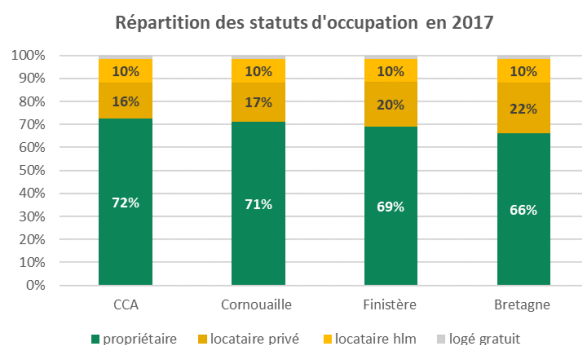
Source : INSEE 2017- traitement QCD

B. Un quart des ménages locataires dans CCA

La dénomination du **parc locatif correspond** à l'ensemble du **parc des résidences principales occupées par des locataires du parc privé et du parc public** au moment du recensement.

En 2017, CCA disposait de 6 290 locataires, soit 26 % des résidences principales. Ces locataires se répartissent entre le **parc privé, 3 830 locataires (16 %)** et **2 460 dans le parc public (10 %)**. Cette répartition est équivalente à celle de la Cornouaille et légèrement inférieure à celle du Finistère et de la Bretagne.

Depuis 1999, le volume des locataires a progressé d'un quart passant de 4 980 à 6 290 locataires. C'est une progression supérieure à celles du Finistère (18 %) et de la Bretagne (23 %) mais à relativiser au regard des parts des locataires déjà supérieures dans ces territoires.



Source : INSEE 2017- traitement QCD

À l'échelle communale, Concarneau, de par ses fonctions de centralités, possède plus de locataires (36 %). Pont-Aven et Rosporden détiennent des parts équivalentes avec près d'un quart de locataires dans leur parc. Celle-ci est particulièrement élevée à Pont-Aven au regard de son volume de résidences principales (Pont-Aven 1400 résidences contre 3 400 à Rosporden). À l'inverse, Trégunc compte 17 % de locataires pour un volume équivalent de résidences principales que Rosporden.

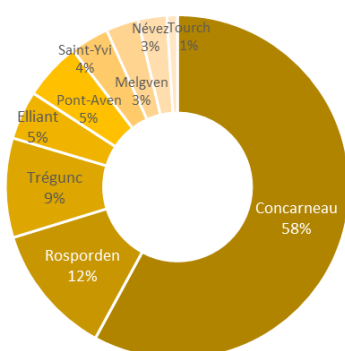
C. Concarneau concentre près de 60 % des locataires de CCA

Parmi, **les 6 300 locataires de CCA, la ville de Concarneau concentre 58 % des locataires de l'agglomération**, avec un volume de 3 650 locataires. En second plan, Rosporden dispose de 12 % de ceux-ci avec 775 locataires.

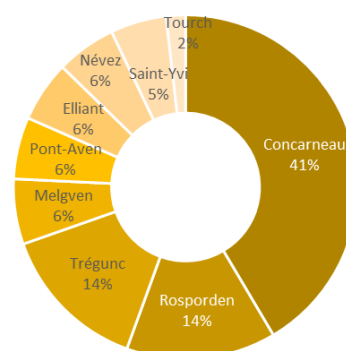
Comparativement à la répartition du parc de résidences principales, Trégunc qui dispose du même nombre de résidences principales que Rosporden, ne représente que 9 % des locations de CCA, soit 588 locations.

La situation est similaire à Melgven qui détient 6 % des résidences principales de CCA et 3 % des locataires.

Répartition des locataires dans CCA



Répartition des résidences principales dans CCA



Source : INSEE 2017- traitement QCD

Une variété d'offre selon différents niveaux de loyers

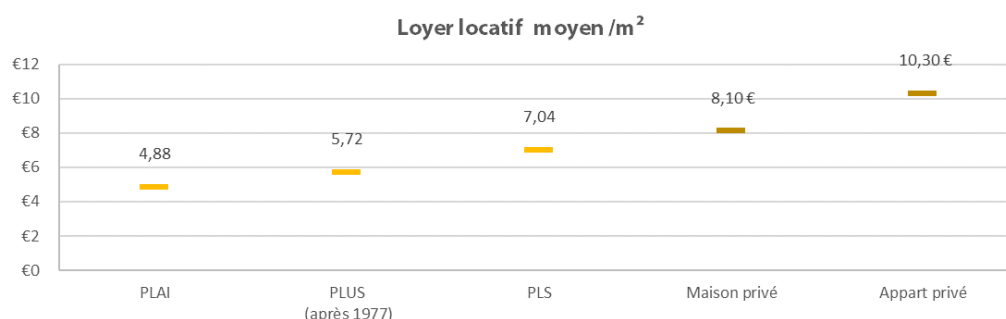
De par sa composition, le parc locatif est constitué de logements appartenant à des propriétaires bailleurs privés et des logements publics détenus par des organismes HLM. Selon sa « vocation sociale » ou non, plusieurs catégories de loyers sont présentes sur le territoire.

Le parc privé est composé de trois grands types selon les niveaux de loyers pratiqués :

- Le parc issu des dispositifs de défiscalisation et d'aide à l'investissement locatif (De Robien, Duflot, Pinel) –
- Les produits locatifs conventionnés avec l'Agence nationale d'amélioration de l'habitat avec ou sans travaux
- Le parc locatif privé à loyer libre

Le parc public également de trois types de catégories :

- Le prêt locatif à usage social (PLUS) : logement public classique
- Le prêt locatif aidé d'intégration-Ordinaire (PLAI-O) : logement public à bas loyer
- Le Prêt locatif aidé d'intégration-adapté (PLAI-A): logement à bas loyer pour ménages avec des difficultés à la fois financière et d'insertion



Sources : parc privé : site carte des loyers en 2018

Parc public : DREAL ecologie-gouv.fr - Données RPLS 2020

D. Les distinctions des parcs privé et public

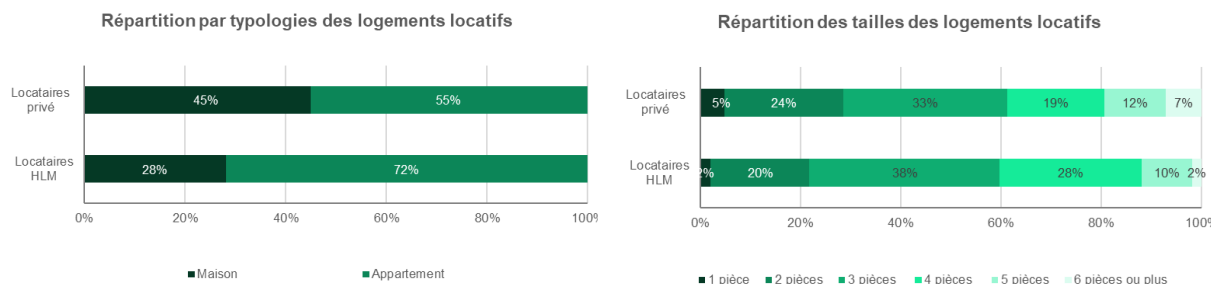
Ces deux parcs diffèrent également sur plusieurs aspects.

Un parc locatif constitué en majorité d'appartements.

Les appartements sont majoritairement présents dans les parcs locatifs, particulièrement dans le parc HLM (72 %). A noter que la maison constitue 45 % de l'offre dans le privé.

Cela a pour corollaire des locations privées qui se caractérisent par une plus forte représentation de grands logements (19 % de 5 et 6 pièces) et également de petits logements (30 % de 1 et 2 pièces).

À l'inverse, **le parc HLM est représenté par des logements de taille moyenne** (3 et 4 pièces). C'est 66 % du parc contre 51 % dans le privé. La taille des logements est un aspect important au regard de la diminution de la taille des ménages.

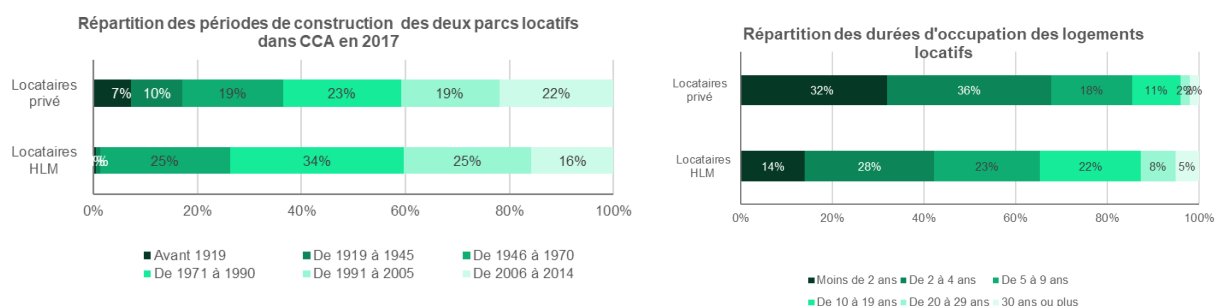


Source : INSEE 2017- traitement QCD

Un parc locatif privé plus ancien avec un turn-over nettement plus important.

Les locations privées ont été construites dans des périodes plus anciennes que celles du parc HLM. 36 % des locations privées ont été produites avant 1970 et toutes les réglementations thermiques contre 26 % dans le parc HLM. Ces éléments impactent nécessairement les problématiques de rénovation énergétique rencontrées dans le parc privé et pour partie également le turn-over dans ce parc.

Les durées de location dans le privé sont nettement plus courtes. Près d'un tiers sont d'une durée de moins de 2 ans contre 14 % dans le parc HLM. À l'inverse, 35 % des locations sont occupées depuis plus de 10 ans, contre 14 % dans le privé.

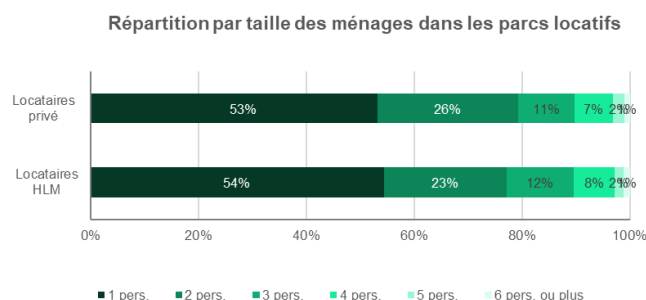


Source : INSEE 2017- traitement QCD

Cette situation est liée à différents facteurs :

- une flexibilité souvent plus importante d'accès au parc locatif privé car pas de conditions d'accessibilité
- un parc HLM plus récent et selon les situations de meilleures qualités avec des délais d'attentes qui n'incitent pas au changement.

En termes d'occupation, ces deux parcs sont similaires à savoir que **plus de la moitié des occupants sont des personnes seules et un quart des ménages sont constitués de deux personnes.**



Source : INSEE 2017- traitement QCD

E. Une tension de la demande dans le parc privé

Pour identifier la demande dans le parc privé, cinq agents immobiliers de Concarneau, Rosporden et Saint-Yvi ont été interrogés. **Ces professionnels sont unanimes pour indiquer que le marché locatif privé connaît une forte tension.**

Actuellement, l'offre locative est minoritaire voire inexistante face à une demande très importante. La situation liée à la pandémie de COVID a accentué la demande sur le territoire de CCA. Certains agents indiquent avoir près de 40 à 50 demandes par jour pour de la location. Des élus constatent également cet afflux de demandes au travers des personnes ou échanges qu'ils peuvent avoir.

Le profil des demandeurs est assez variable, cela va de la personne seule, aux couples, aux familles avec enfants qui souhaitent s'installer sur le territoire. **La demande de logement est relativement hétérogène** mais elle s'oriente plus particulièrement vers des appartements en T3, T4 et des maisons.

Les demandes se réalisent autant pour de l'ancien que pour le parc neuf ou récent. Pour l'ancien, les exigences sont de plus en plus soutenues en matière de qualité phonique, thermique et de présence d'espaces extérieurs. Ces espaces extérieurs (balcons, jardins) sont de plus en plus demandés notamment depuis le premier confinement en mars 2020. Les parkings sont également pris en compte particulièrement pour les locations situées dans le centre-ville de Concarneau. Les locataires sont également de plus en plus sensibles aux résultats des diagnostics de performance énergétique des locations.

Les causes de cette tension sont liées à la raréfaction de l'offre par rapport à la demande et parallèlement au déploiement de l'offre de locations de tourisme.

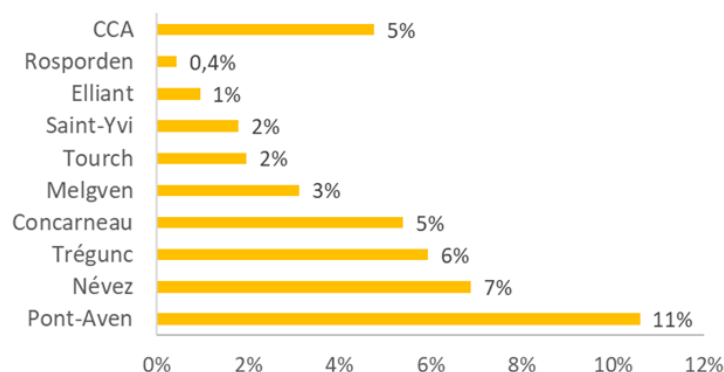
En effet, certains propriétaires bailleurs font le choix de louer leur bien pour la saison touristique entre mai-juin et septembre-octobre. La valeur d'un loyer à la semaine en saison est quasiment équivalente à la valeur d'un mois de loyer pour une location à l'année. Cette activité apparaît plus lucrative mais nécessite une présence régulière ou des frais de conciergerie pour l'entrée dans les lieux, les sorties, les frais d'entretiens... Certains agents immobiliers ont indiqué qu'au regard de la hausse des valeurs immobilières, des propriétaires de biens saisonniers ont préféré vendre que de continuer la location, souvent très astreignante.

Sur ce sujet, **la difficulté est de recenser et d'évaluer le volume de ces locations saisonnières qui peuvent aller d'une résidence principale louée pour trois semaines, ou une résidence secondaire louée deux mois** par leur propriétaire. Parallèlement, il y a également les offres locatives des professionnels tels que les gîtes, locations saisonnières labellisées. Ces logements peuvent être loués pendant la période hivernale.

Face à cela, nous avons tenté de quantifier ces locations. Nous avons pris en compte les valeurs issues du comité régional du tourisme, soit les biens inscrits dans les sites Airbnb et Abrihotel en 2020. Elles permettent de disposer d'une représentation des locations saisonnières estimée à 5 % du parc de logements, soit 1 700 locations.

Ces valeurs sont très variables et s'échelonnent entre 0,4 % à Rosporden jusqu'à 11 % à Pont-Aven.

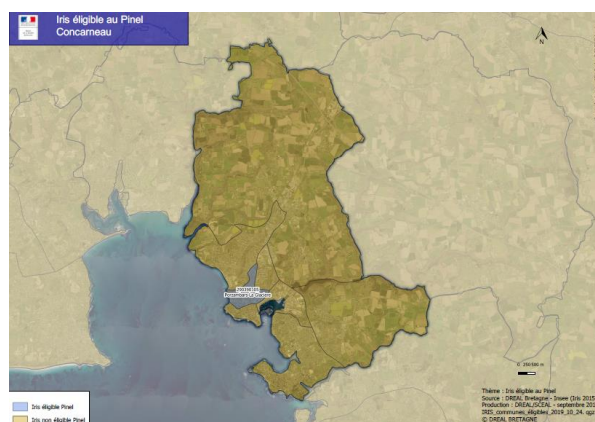
Part de airbnb et abrihotel dans le parc de logements



Source : Site de l'observatoire du Comité régionale du tourisme mars 2021- traitement QCD

La mobilisation du parc privé pour développer l'offre locative demeure donc un enjeu important pour le territoire de CCA.

Le déploiement dans le neuf reste une possibilité mais le premier potentiel présent reste le parc existant étant donné que les dispositifs de défiscalisation de type Pinel, qui permettaient le développement de l'offre locative dans le neuf, ne s'applique plus sur l'ensemble du territoire de CCA. Depuis la fin du dispositif fin 2019, une expérimentation bretonne a été mise en place avec un certain nombre de secteur en Bretagne. Pour CCA, seul l'IRIS de la Glacière- Porzambars à Concarneau est resté éligible au dispositif d'expérimentation du « Pinel Breton ».



Le principe de ce dispositif Pinel est l'achat d'un bien immobilier neuf dans une zone du territoire éligible. L'investisseur s'engage à mettre ce bien en location pour une durée déterminée, le montant de l'avantage fiscal en loi Pinel dépendant de cette durée de location :

- 12% de réduction d'impôt une mise en location de 6 ans
- 18% de réduction d'impôt une mise en location de 9 ans
- 21% de réduction d'impôt une mise en location de 12 ans

Le logement doit être loué nu, en résidence principale et selon des plafonds de loyers fixés de 8,88 €/m² (selon décret). De plus, les ressources des locataires ne doivent pas dépassés un plafond déterminé par la loi de finances.

Le dispositif Pinel « classique » a permis de créer de nombreux logements locatif « intermédiaire » concomitamment à des opérations d'habitat public. La dernière en date qui a bénéficié du dispositif d'expérimentation breton est le site de l'ancienne friche CROWN.

La suppression de CCA des conditions d'éligibilité à ce dispositif supprime une partie de la capacité du territoire à produire du logement locatif « intermédiaire ». À ce jour, seul le logement locatif public de type « Prêt locatif Social » pourrait pallier à une offre de loyer intermédiaire dans CCA.

F. La mobilisation du parc privé

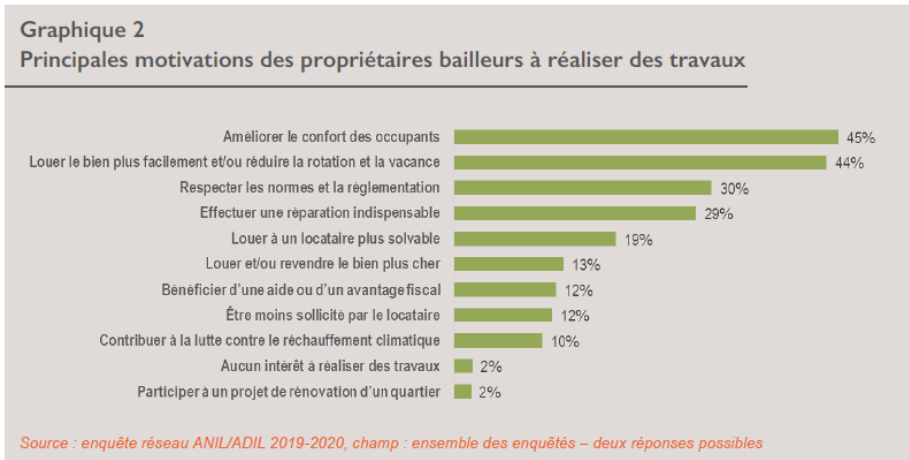
Pour développer ce parc locatif privé, la mobilisation des propriétaires du parc privé demeure donc une des possibilités pour l'agglomération. Néanmoins, il est difficile de connaître les motivations et les freins des bailleurs pour la location. Sur ce point, l'Agence nationale d'Information sur le logement (Anil) a publié une étude en février 2021 destinée à mieux connaître le comportement des bailleurs privés et, plus particulièrement, les différentes raisons qui les encouragent, ou les empêchent, d'entreprendre la rénovation de leurs logements locatifs.

Les principales motivations des bailleurs à la réalisation des travaux

Elles sont assez diverses. La moitié des enquêtés met en avant, **d'abord, l'amélioration du confort dans le logement** (45 %), signe a priori d'un intérêt pour le bien-être du locataire. Ensuite, le propriétaire bailleur souhaite, en réalisant des travaux, **sécuriser son revenu locatif en espérant louer le bien plus facilement ou réduire la rotation et la vacance** (44 %), voire en attirant un locataire plus solvable lors de la prochaine mise en location.

En outre, il semble que les enquêtés soient attachés à leur responsabilité en tant que bailleur, à la fois dans la mise à disposition d'un bien décent en respectant les normes et la réglementation (30 %) et dans la réalisation de réparations indispensables à la suite d'un dégât des eaux par exemple (29 %).

Seule une petite partie des bailleurs mentionne en priorité une motivation économique de valorisation patrimoniale : 13 % souhaitent louer ou revendre leur bien plus cher grâce aux travaux



Les freins à la réalisation des travaux

Les propriétaires bailleurs interrogés expriment, sans surprise, comme principaux freins aux travaux **des préoccupations pécuniaires**. Le financement des travaux (43 %) constitue assez nettement le frein majeur au sens d'un manque de moyens financiers, de trésorerie ou encore d'un coût de travaux trop important. À cela, s'ajoute **l'inquiétude liée au retour sur investissement qui serait limité** (29 %).

Graphique 3
Principaux freins des propriétaires bailleurs à réaliser des travaux



Face aux freins financiers, les aides de l'ANAH évoluent à partir du mois de juillet 2021 avec l'ouverture aux propriétaires bailleurs du dispositif Ma Prime rénov. Cela peut en effet encourager la réalisation des travaux de rénovation énergétique dans le parc existant notamment dans les copropriétés. Les aides de CCA dans le cadre du dispositif Home travaux peuvent également être mobilisées. L'avantage fiscal d'un taux de TVA à 5,5 % peut également s'ajouter à ces aides.

Différentes aides peuvent donc être mobilisées par les propriétaires pour faire face à ces travaux sur le territoire de CCA, celles-ci pouvant évoluer selon les dispositifs nationaux et locaux particulièrement dans le cadre de l'OPAH de CCA.

Un autre pan du parc privé pouvant être mobilisé : le parc vacant.

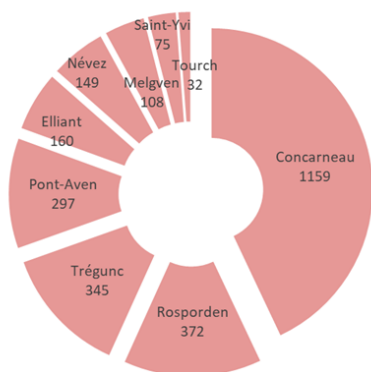
En 2019, le parc vacant représente 2 700 logements au sein de CCA. Au sein de la vacance, il faut distinguer :

- celle de courte durée, qui représente la vacance de rotation, à savoir les logements en relocation, ceux de première mise en service ou de revente
- celle de longue durée, dite « structurelle », composée de logements souvent obsolètes dont le propriétaire peut vouloir le conserver volontairement où s'en désintéresser et les logements en indivision avec des situations parfois inextricables et difficiles à mobiliser.

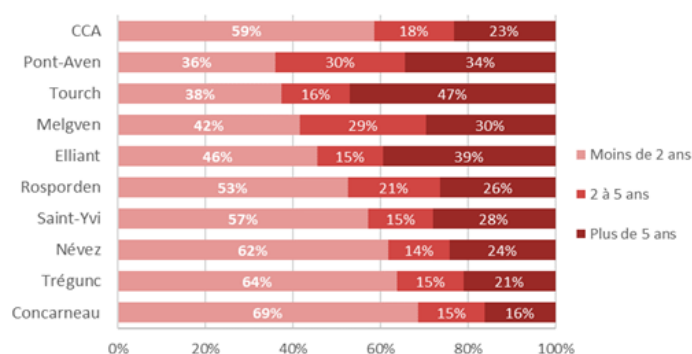
Cependant, des pistes de mobilisation de ce parc peuvent être étudiées.

Au sein de CCA, la vacance diffère selon les communes. Elle peut représenter entre 5 % des résidences principales à Névez et Saint-Yvi contre 9 % à Elliant et Rosporden voir 13 % à Pont-Aven. De plus, ces trois dernières communes disposent de part de vacance de longue durée particulièrement élevée.

Répartition des volumes des logements vacants en 2019



Répartition de la vacance selon la durée en 2019



Source : Données MAJIC 2020- traitement QCD

Le parc privé joue un rôle social de fait

De par sa vocation « sociale » le parc public accueille plus particulièrement les ménages modestes et très modestes. Cependant, le parc locatif privé peut accueillir des ménages modestes et très modestes, ce que l'on nomme « le parc social de fait ». Il est représenté par les logements privés occupés par des ménages qui pourraient prétendre à un logement HLM au regard de leur niveau de revenus. Nous ne l'avons pas identifié dans ce PLH. Cependant, nous avons souhaité mettre en évidence le rôle de ce parc privé.

En 2015, 3 527 ménages vivaient sous le seuil de pauvreté⁷ soit 15 % du parc de CCA. Parmi eux, 2/3 sont des locataires (68 %). Dans le parc HLM, ces ménages « pauvres » représentent 43 % des locataires et 25 % dans le parc privé.

L'indicateur de spécialisation (cf : tableau ci-dessous) souligne le rôle social du parc HLM puisque qu'il accueille 2,9 fois plus de ménages pauvres que le total des ménages de CCA. Cet indicateur est supérieur à ceux calculés dans le Finistère et en Bretagne.

Parallèlement, le parc privé dispose également d'un « rôle social de fait », puisque ce parc est composé en proportion de 1,7 fois plus de ménages pauvres que sur le total des ménages.

CCA	Parc des propriétaires	Parc locatif privé	Parc HLM
Nombre de ménages pauvres*	1506	937	1113
Total des ménages	17928	3726	2572
% des ménages sous le seuil de pauvreté par parc	8%	25%	43%
% des ménages sous le seuil de pauvreté parc total	15%		
Indicateur de spécialisation	0,6	1,7	2,9
Indicateur Finistère	0,5	1,6	2,6
Indicateur Bretagne	0,5	1,5	2,6

*50% du revenu médian

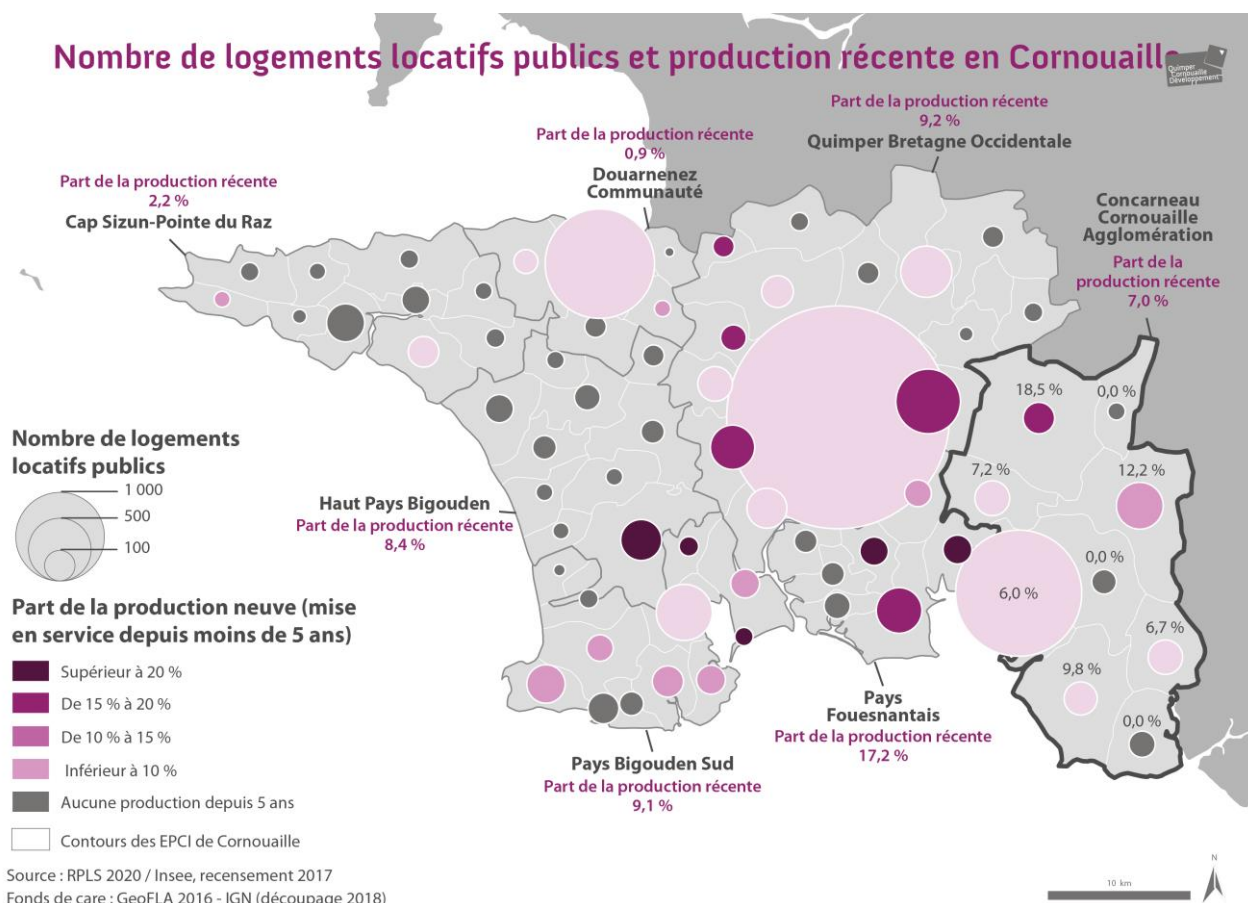
Source : FILOCOM 2015- traitement QCD

⁷ Seuil de pauvreté : Le seuil de pauvreté de FILOCOM correspond à 50 % de la médiane des revenus nets par unité de consommation. Le revenu net ne contient pas les aides sociales, c'est pourquoi celui-ci ne doit pas être comparé à celui de la CAF ou de l'INSEE.

G. Près de 70 % de l'offre locative publique centrée à Concarneau

Concarneau Cornouaille Agglomération dispose de 2 900 logements locatifs publics en 2020, soit 9 % des résidences principales.

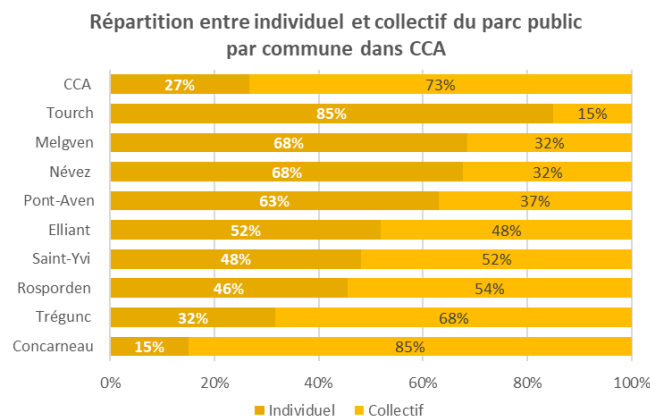
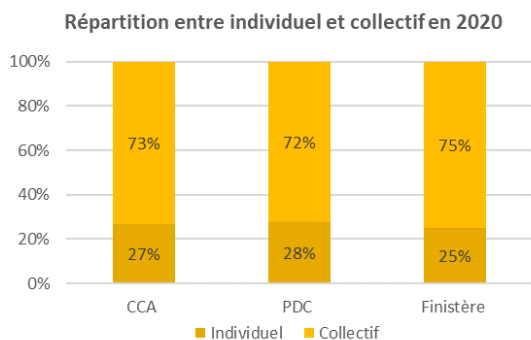
À l'échelle de CCA, Concarneau concentre la majorité de ce parc (1 970 logements), soit 68 % du parc locatif public de l'agglomération. Rosporden dispose de 9 % de ce parc (270 logements) et Saint-Yvi et Pont-Aven sont à part égale avec 5 % de ce parc.



Source : RPLS 2020-Traitement QCD

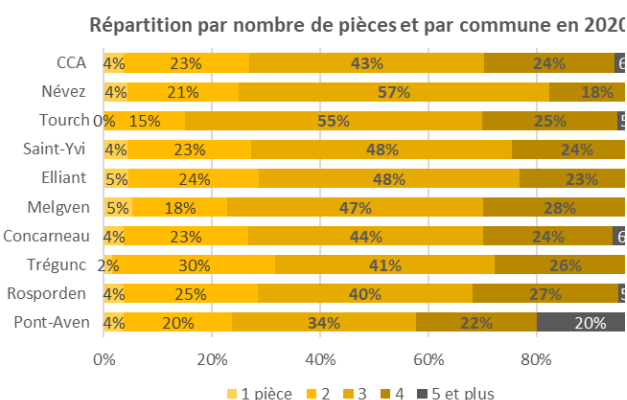
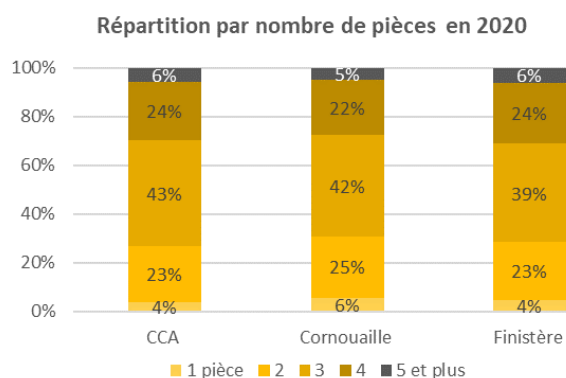
Du collectif à Concarneau et Trégunc et une majorité d'individuel dans les autres communes

Les appartements représentent la grande majorité de l'offre avec 73 % des logements à l'image des parcs cornouaillais et finistérien. Néanmoins, en dehors de Trégunc, Concarneau et Rosporden, les appartements sont représentés soit à part égale avec les maisons tels qu'à Elliant et Saint-Yvi ou avec des parts moins élevées dans le reste des communes.



Source : Fichier RPLS 2020- traitement QCD

À l'instar des territoires de comparaison, le 3 pièces est le type de logement le plus présent (43 %). Particulièrement dans les communes où la maison est plus présente tels qu'à Névez, Tourch, Saint-Yvi, Elliant et Melgven. Pont-Aven se distingue avec une part plus importante de grands logements.



Source : Fichier RPLS 2020- traitement QCD

Des étiquettes énergétiques favorables à Concarneau en lien avec le modèle d'habitat en collectif et la réhabilitation du parc du quartier de Kérandon

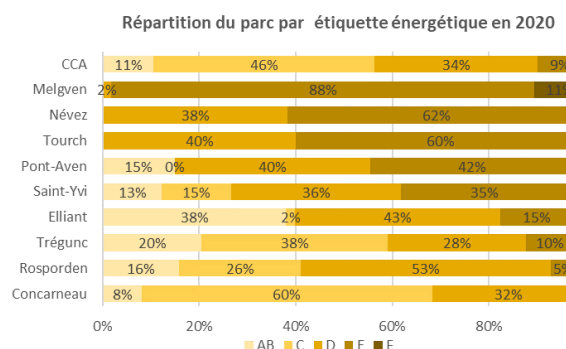
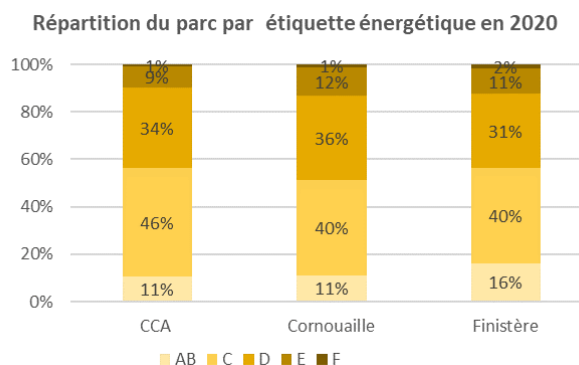
Les étiquettes énergétiques les plus favorables « ABC » sont légèrement plus représentées dans CCA que dans les territoires cornouaillais et finistériens. Cette situation est notamment liée aux travaux de rénovation énergétique réalisés par les bailleurs et notamment sur le quartier de Kérandon « quartier de politique de la ville »⁸ avec plus de 1 100 logements améliorés énergétiquement. Grâce à ces travaux, aucun logement public de Concarneau n'a d'étiquettes « E » et « F ».

Ce n'est pas le cas dans d'autres communes tel que Melgven avec 11 % de son parc en étiquette « F » et 88 % en étiquette « E » ou Névez, Tourch, Pont-Aven et Saint-Yvi où il y a de forte représentation du parc classé en « E ».

Ces constats sont liés d'une part au parc de logement individuel plus présent dans ces communes et plus consommateur en énergie que des appartements et d'autre part au mode de chauffage de ces logements principalement en électrique et donc plus énergivore.

Cela représente un potentiel à améliorer à la fois pour diminuer la consommation énergétique et à terme les charges des locataires.

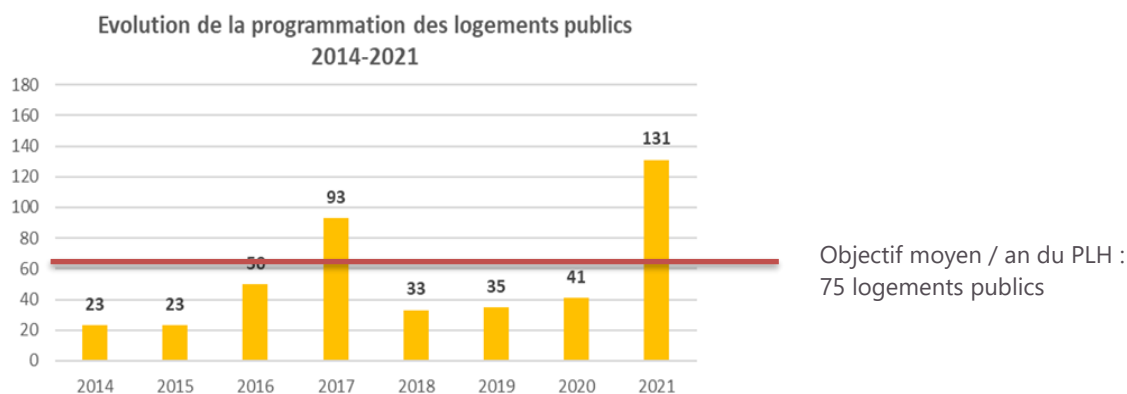
⁸ Cf –définition à la fin du diagnostic



Source : Fichier RPLS 2020- traitement QCD

Une programmation des logements variable qui atteint 70 % de l'objectif du PLH

La situation du parc public est à mettre au regard de la programmation des logements publics réalisée sur la période du PLH en cours. Entre 2014 et 2021, près de 430 logements ont été programmés avec deux années particulièrement productives 2017 et 2021. Avant et entre ces deux années, la production a oscillé entre 23 et 50 logements programmés.



Source : Fichier programmation du logement public du Conseil Départemental 2020- traitement QCD

Au regard de cette programmation, le taux de réalisation des logements publics a atteint 71 % de l'objectif du PLH. Les situations sont très variables entre Melgven et Pont-Aven avec respectivement 28 % et 47 % de réalisation et Saint-Yvi qui a dépassé l'objectif avec 130 %. Les révisions de certains documents d'urbanisme communaux ont mis les projets d'habitat à l'arrêt. Cependant, les trois pôles principaux ont atteint 70 % de l'objectif, ce qui est favorable.

Objectifs parc public 2014-2022			Répartition de la programmation LLS 2014-2021		
	sur 8 ans	par an	7 ans	Taux de réalisation	Répartition
Famille1	426	53	308	72%	72%
Concarneau	238	30	168	70%	39%
Rosporden	78	10	57	73%	13%
Trégunc	110	14	83	75%	19%
Famille2	112	14	79	70%	18%
Elliant	40	5	26	65%	6%
Melgven	40	5	11	28%	3%
Saint-Yvi	32	4	42	130%	10%
Famille3	59	7	38	64%	9%
Névez	34	4	26	77%	6%
Pont-Aven	26	3	12	47%	3%
Famille4	4	0	4	104%	1%
Tourch	4	0	4	104%	1%
CCA	601	75	429	71%	100%

Source : Fichier programmation du logement public du Conseil Départemental 2020- traitement QCD

Les communes soumises à l'obligation des 20 % de logements locatifs publics de la Loi Solidarité Renouvellement Urbain

Depuis 2021, CCA est de nouveau concerné par l'application de la Loi SRU qui indique que les communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants et qui sont comprises, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants, comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, le nombre total de logements locatifs sociaux doit représenter au moins de 20 % des résidences principales. Selon les données du recensement de 2017, la population municipale prise en compte dans le décompte de la loi est de 50 032 habitants dans CCA.

Ce dépassement des 50 000 habitants impacte donc trois communes : Concarneau (19 050 hab.), Rosporden (7 671 hab.) et Trégunc (7 041 hab.). Au 1^{er} janvier 2020, Concarneau disposait de 20,56 % de logements relevant de la loi SRU, Rosporden de 15,2 % et Trégunc de 4,22 %. Cette dernière est particulièrement impactée par cet objectif de production de logements publics.

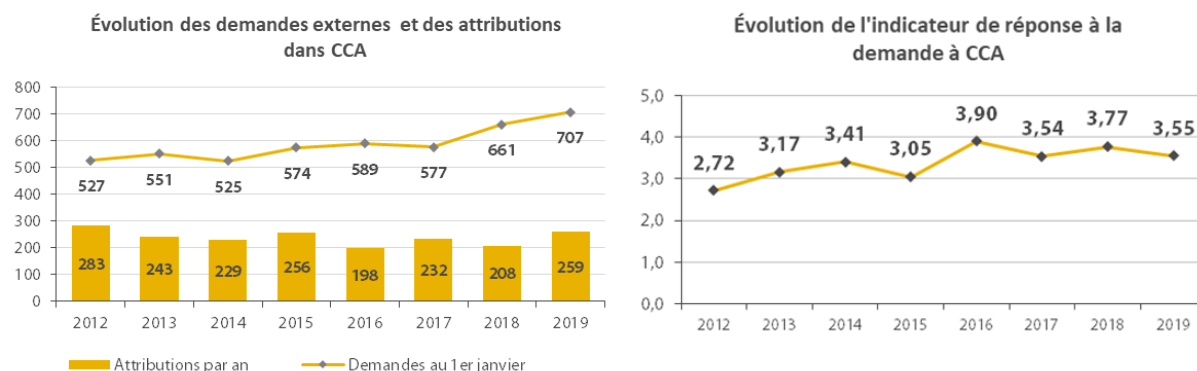
Face à cette situation, la commune de Melgven avec 3 356 hab. se rapproche du seuil des 3 500 habitants. Cette situation est à anticiper par la commune afin de ne pas se retrouver rapidement soumise à cette obligation des 20 % de logements publics.

H. Des indicateurs soulignant une tension dans la demande des ménages externes au parc public

7 % de progression de la demande et un délai d'attribution qui s'allonge

Les demandes des personnes externes au parc public étaient relativement stables entre 2012 et 2017. Elles variaient entre 525 et 590 demandes. Cependant, depuis 2017, ces demandes ont connu un essor de +7 % par an, soit un rythme légèrement plus soutenu qu'en Cornouaille (+5 %) et que dans le Finistère (+5,6 %). En 2019, 707 demandes ont été réalisées au 1^{er} janvier. Ce constat est également observé à l'échelle régionale.

Dans le même temps, les attributions depuis 2012 n'ont pas progressé. Cette « tension » se retrouve dans l'indicateur des réponses à la demande avec un indicateur qui est passé de 2,7 à 3,5 demandes pour une attribution. Au-delà, de trois, les bailleurs considèrent que l'on peut parler de tension sur la demande. Le délai d'attribution des logements progresse également avec une durée de 12 mois en 2020 contre 7,4 mois en 2014.



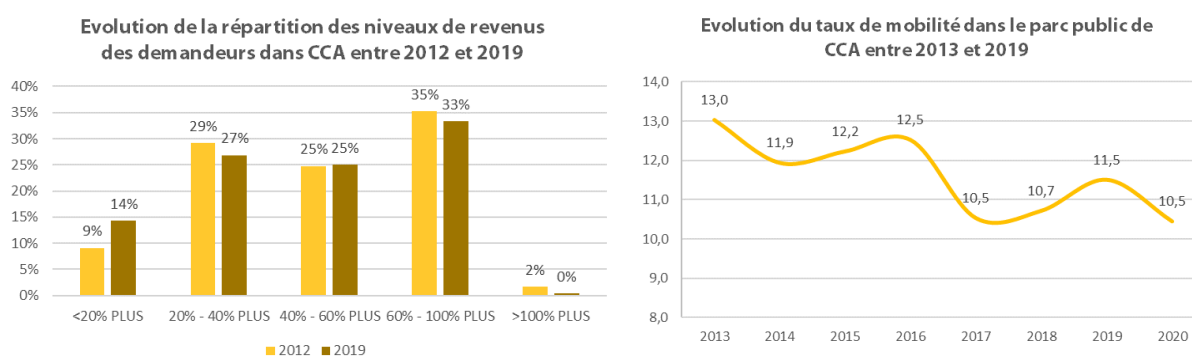
Source : Fichier commune de la demande locative public –CREHA Ouest – Traitement QCD

Une paupérisation des demandeurs externes.

Face à la progression de la demande, l'analyse de la répartition des niveaux de revenus des demandeurs souligne une paupérisation des demandeurs. C'est-à-dire que la part des demandeurs les plus pauvres, soit ceux disposant de revenus inférieurs à 20 % des plafonds du PLUS soit 5 600 € /an est passé de 9 points à 14 %. Dans le même temps, les représentations des ménages avec des revenus entre 20 % et 40 % du PLUS et ceux de 100 % ont diminué. Ce constat est également partagé par les bailleurs.

Parallèlement, dans le parc public, les accès diminuent petit à petit car le taux de mobilité dans le parc est à la baisse, passant de 13 en 2013 à 10,5 en 2020. Cela laisse moins de possibilité aux ménages externes pour disposer d'un logement public.

Les organismes HLM indiquent qu'au regard de la paupérisation des ménages, ceux qui accèdent au parc public, ne veulent plus en sortir, notamment ceux qui disposent d'une maison.



Source : Fichier commune de la demande locative public –CREHA Ouest et fichier du recensement du parc locatif social 2020 (RPLS) – Traitement QCD

Des préoccupations d'accès pour certaines tranches d'âges et de réponses pour certains types de logements

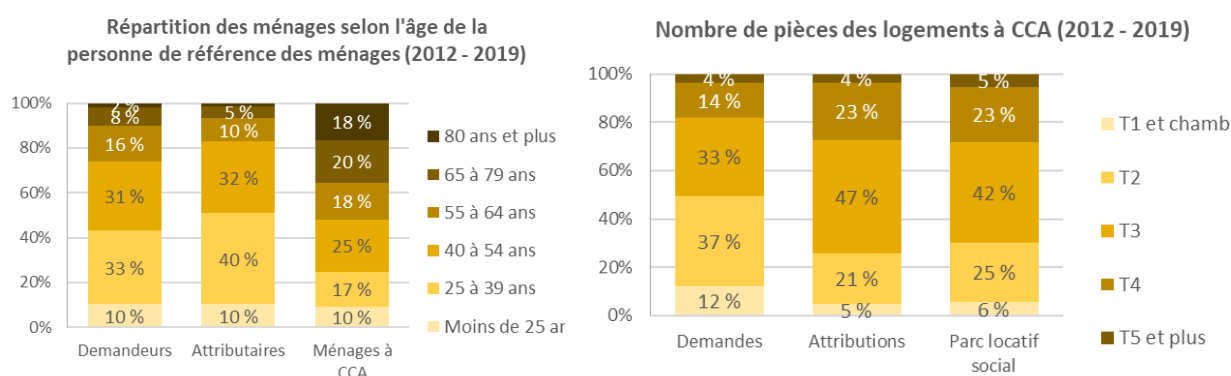
En 2019, les trois principaux motifs de la demande sont liés :

- À des personnes qui vivent sans logement ou dans un logement temporaire (26 % des demandes),
- À des séparations (21 %),
- À un loyer trop cher (11 %).

La mise en parallèle des demandes et des demandes satisfaites entre 2012 et 2019 met en évidence un décalage entre les tranches d'âges des demandeurs et ceux ayant eu une attribution. 16 % des demandeurs ont entre 55 et 64 ans et ne représentent que 10 % des attributaires.

Dans une moindre mesure, ce constat est équivalent pour les ménages de 65 et 79 ans. Ce décalage peut être lié à plusieurs raisons et parfois à des situations qui ne trouvent pas de solutions immédiates dans le cas de demande avec des exigences spécifiques, tels que des logements adaptés au vieillissement ou au handicap.

Compte tenu du vieillissement de la population, cette prise en compte des besoins des ménages âgés est un enjeu important pour le déploiement de l'offre locative public sur le territoire de CCA. Des projets de logements adaptés sont actuellement en cours à Trégunc, Elliant, Saint Yvi et Névez.



Source : Fichier commune de la demande locative public –CREHA Ouest – Traitement QCD

L'analyse des typologies de logements demandés et les attributions mettent également en évidence une dichotomie des typologies de logements. 37 % des demandes sont réalisés pour des T2, hors ils ne correspondent qu'à 21 % des attributions. En effet, au regard de la répartition des typologies de logements, les T2 représentent 25 % du parc. À l'inverse, les T3 composent 1/3 de demandes contre 47 % des attributions et 42 % du parc.

Les typologies de logements produites sont également un enjeu important pour CCA au regard de la paupérisation de demandeurs et de la composition des ménages demandeurs car plus de la moitié d'entre eux sont des personnes seules.

I. La gestion de la demande et les attributions de logements publics

Parallèlement à ces problématiques, la loi à l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) et la loi LAMY ont rendu obligatoire pour CCA l'élaboration de la politique intercommunale d'attribution des logements publics. La loi Égalité et Citoyenneté est ensuite venue apporter des précisions. L'objectif de cette réforme était de favoriser le droit au logement tout en assurant la mixité sur le territoire.

CCA a donc installé une instance la Conférence Intercommunale du logement (CIL) en 2016 afin de réunir l'ensemble des acteurs locaux concernés par l'enjeu de mixité dans le logement.

Le document cadre de la Conférence Intercommunale du Logement a défini 6 grandes orientations en matière de logement public sur Concarneau Cornouaille Agglomération :

Orientation 1 : Assurer une mixité à l'échelle de chaque quartier

Orientation 2 : Accompagner les ménages et améliorer la réponse apportée aux situations prioritaires

Orientation 3 : Développer l'offre de logements publics de manière ciblée

Orientation 4 : Valoriser le parc public existant pour permettre le maintien de l'attractivité

Orientation 5 : Améliorer la transparence du processus d'attribution et l'accès au logement public

Orientation 6 : Activer le réseau d'acteurs et le partage de connaissance

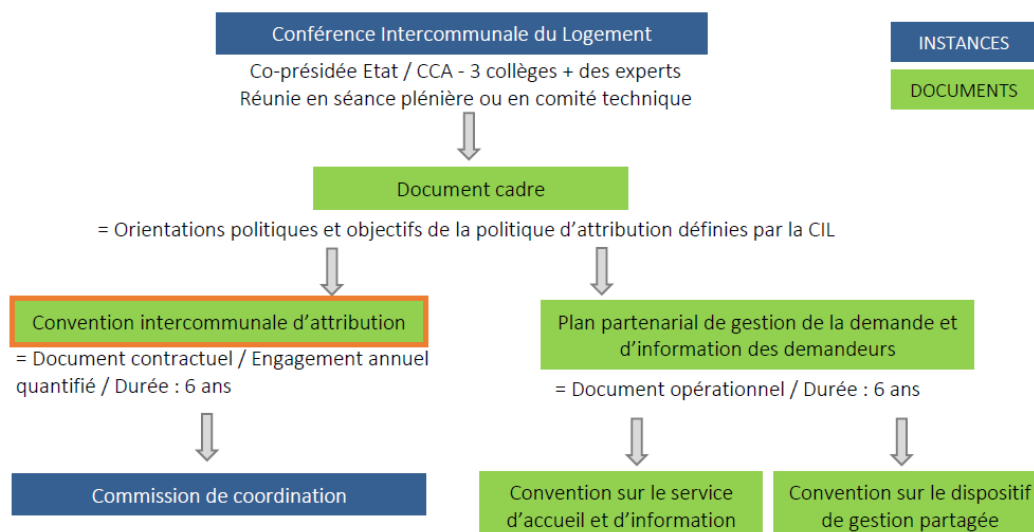
Pour la mise en œuvre de ces orientations, le plan partenarial de gestion de la demande et la convention intercommunale d'attribution ont été élaborés en 2019.

La convention intercommunale d'attribution décline ces orientations en actions opérationnelles avec des objectifs quantifiés et évalués chaque année pour les différents acteurs (collectivités, organisme HLM, réservataires). Elle définit

Le plan partenarial de gestion de la demande et d'informations des demandeurs est un document opérationnel qui porte sur

- la possibilité pour les demandeurs de logement social d'enregistrer directement sa demande par voie électronique et instaure le dossier unique de demande
- le principe d'un droit à l'information pour toute personne susceptible de demander un logement social et pour tout demandeur de logement social.
- la création d'un dispositif destiné à partager la connaissance et la gestion des demandes de logement social entre les différents acteurs concernés au niveau intercommunal, ainsi que ses modalités de mise en place par convention.

Schéma d'organisation des documents et instances de la politique de mixité de CCA



- **Constats**

Le parc locatif constitue une des principales « portes d'entrée » du logement sur le territoire de CCA, de par sa fonction transitoire.

C'est un parc majoritairement localisé à Concarneau et qui connaît une forte tension compte tenu de la progression de la demande.

La demande locative publique croît parallèlement à une paupérisation des demandeurs et une baisse de la mobilité dans le parc public.

La progression de la tension est également visible au travers de l'augmentation du délai d'attribution de 7 à 12 mois.

Un bilan de la production plutôt favorable (71% de l'objectif du PLH) avec des réserves pour les communes de Melgven et Pont-Aven.

Un retour de l'application des objectifs de 20 % de logements publics de la loi SRU pour les trois communes de Concarneau, Rosporden et Trégunc.

Des typologies de logements publics demandés pas toujours satisfaites, notamment les petits logements.

Des parts élevées d'étiquettes énergétiques de types E et F des logements notamment à Melgven, Névez, Pont-Aven et Saint-Yvi.

- **Enjeux**

Répondre à la progression de la demande locative privée et publique pour favoriser le parcours résidentiel sur le territoire.

Satisfaire les objectifs de production des 20 % de logements publics dans les trois communes actuellement concernées par la loi SRU et particulièrement à Trégunc.

Anticiper les évolutions de population dans les communes de Melgven, Elliant et Saint-Yvi pour tenir compte de l'objectif des 20 % de la loi SRU.

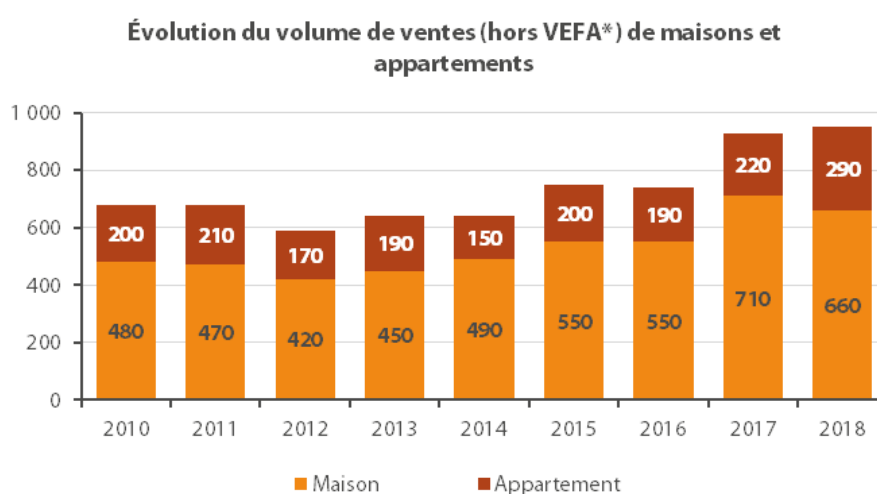
Favoriser l'offre très sociale dans le parc public compte tenu de l'évolution de la paupérisation des demandeurs en garantissant la mixité sociale

Satisfaire les besoins selon les typologies de logements demandées.

LES DYNAMIQUES DES MARCHES LOCAUX DE L'HABITAT

A. Un marché de l'occasion⁹ à la hausse

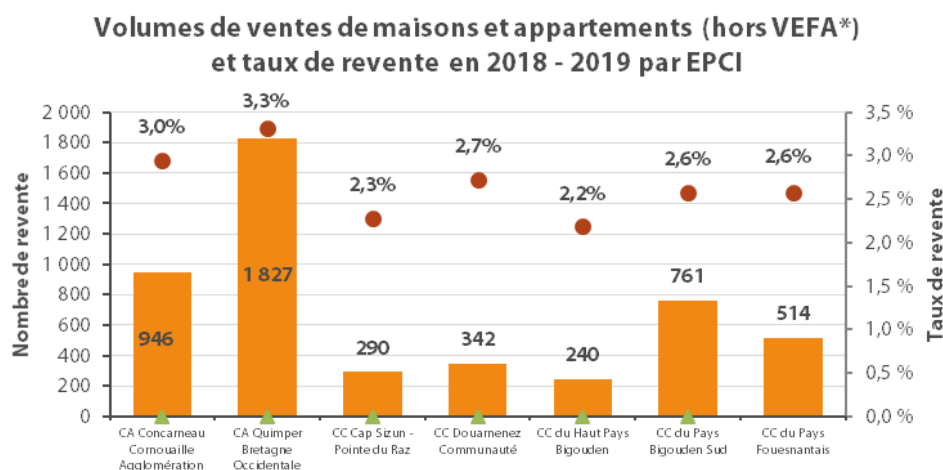
L'occasion constitue le premier marché avec 90 % des ventes immobilières, neuf et occasion confondus. En 2018, **950 ventes ont été réalisées**, soit près d'une fois et demi de plus qu'en 2013. Cette tendance est également constatée aux échelles cornouaillaise et départementale. Les professionnels confirment cette progression des ventes particulièrement depuis 2017, qualifiée d'exceptionnelle. Ce contexte est lié à un faible niveau des taux d'intérêt bancaire et aux niveaux de prix.



*VEFA : Vente en l'état futur d'achèvement

Source : Direction Générales des Finances Publiques : Base de données DVF 2020

CCA constitue le second marché cornouaillais après celui de l'agglomération Quimpéroise, deux fois plus volumineux. En outre, comparativement à son parc, la dynamique de revente¹⁰ est favorable avec un taux de 3 %, valeur très proche de celle de Quimper Bretagne Occidentale.



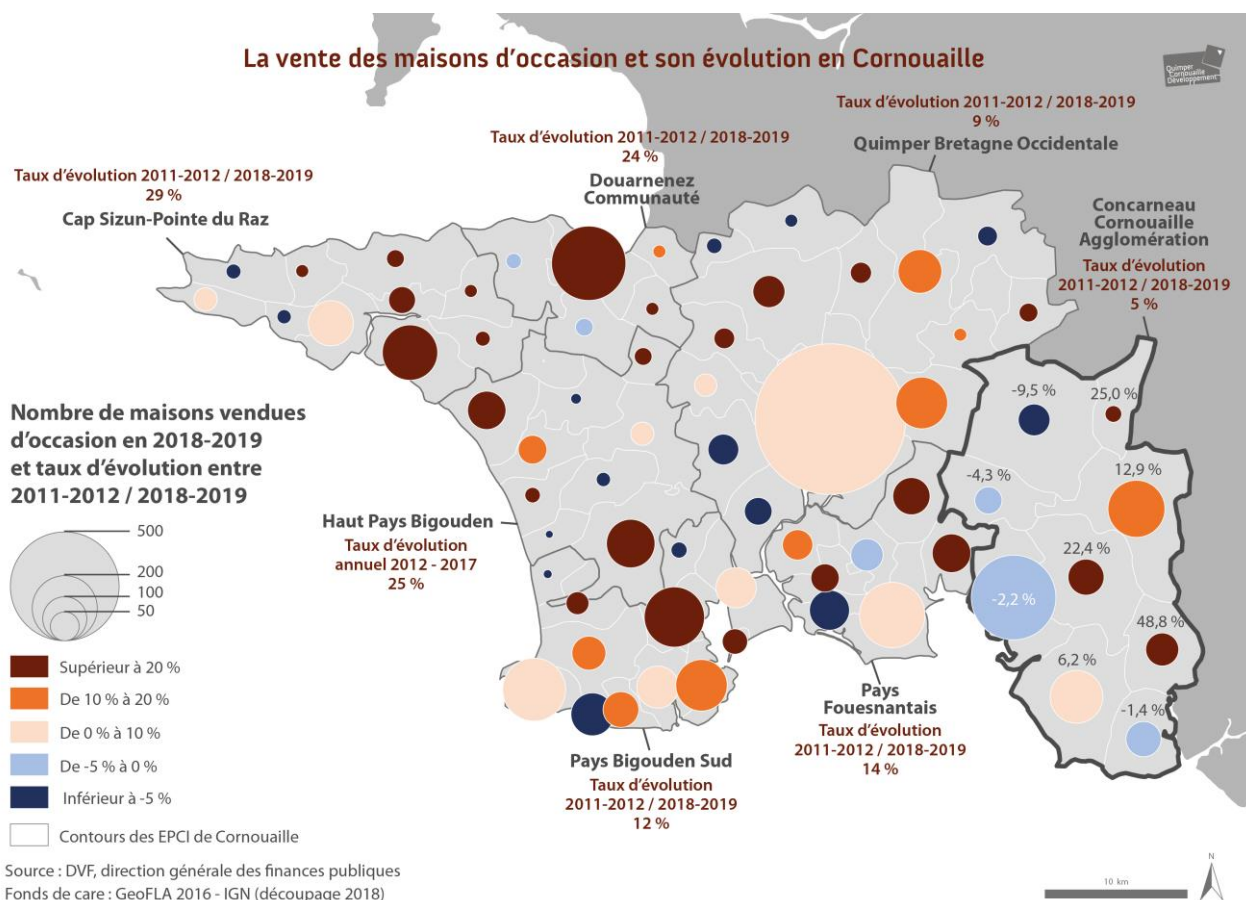
⁹ Bien de plus de 5 ans

¹⁰ Le taux de revente = le volume des ventes / le parc de logement

La maison individuelle est le type de logements le plus vendue, avec 68 % des ventes, soit 2,3 maisons vendues pour 1 appartement.

Concarneau est le premier « marché » en volume avec 43 % des ventes, Rosporden le second avec 20 % et Trégunc le troisième avec 12 %. L'évolution des ventes par commune, sur la période 2011-2019, met en évidence une progression de 5 % des transactions. La dynamique est particulièrement présente dans les communes situées à l'est de CCA avec + 13 % à Rosporden et + 48 % à Pont-Aven et à Trégunc, seule commune littorale à observer une augmentation de 6 points des volumes.

À l'inverse, les taux d'évolution à Elliant et Saint-Yvi diminuent avec respectivement - 10 % et - 4 % et dans une moindre mesure à Concarneau et Névez.

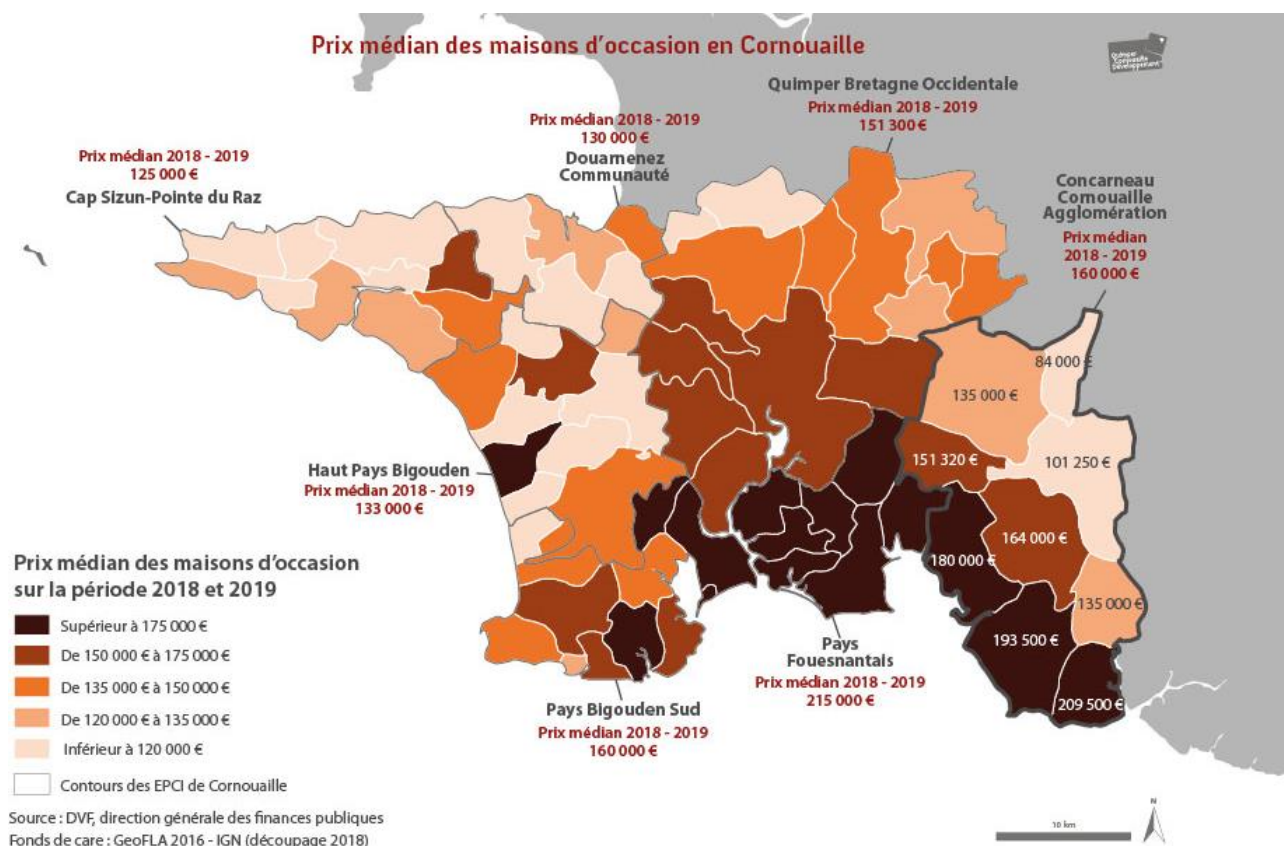


Source : Direction Générales des Finances Publiques : Base de données DVF 2020

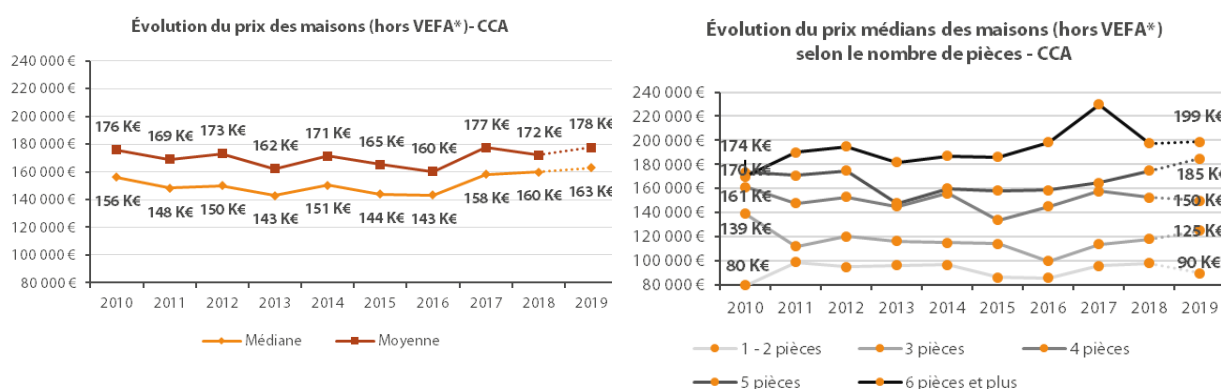
1) Les valeurs des maisons variant du simple au double selon les communes

La valeur médiane des maisons est d'environ 160 000 € dans CCA, soit un niveau légèrement supérieur au prix cornouaillais (153 000 €).

Ces prix s'échelonnent entre 84 000 € à Tourc'h et 209 500 € à Névez, soit une progression du nord-est vers le sud-ouest, avec une progression passant du simple au double voire plus.



Le prix de l'individuel a oscillé entre 160 et 176 000 €, entre 2010 et 2016. **L'année 2017 marque une reprise des valeurs avec + 10 % en un an.** C'est un mouvement similaire en Cornouaille. Cette reprise concerne l'ensemble des typologies des maisons que ce soit des petites maisons où des grandes (6 pièces). Cette progression est similaire en Cornouaille.

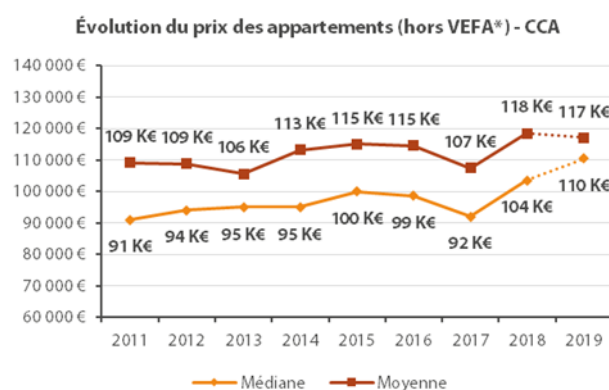
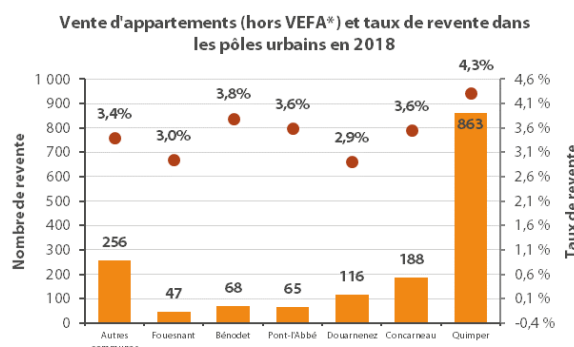


Source : Direction Générales des Finances Publiques : Base de données DVF 2020

2) Un marché du collectif également marqué par une progression des prix

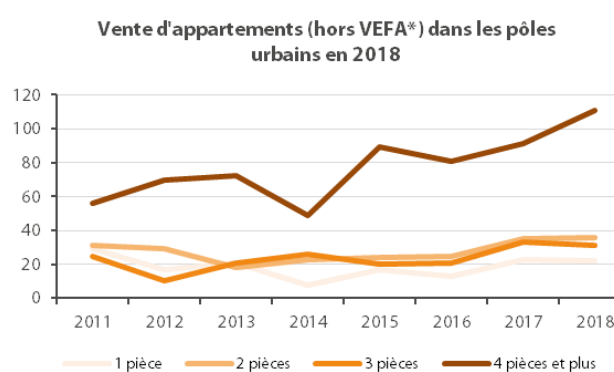
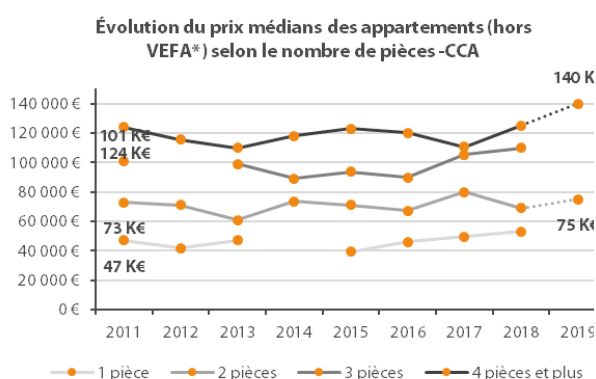
A l'image du parc, Concarneau est la troisième ville cornouaillaise en volume de ventes (188 ventes) en 2018. Comparativement au parc de logements collectifs des différentes communes, la dynamique du marché¹¹ demeure parmi les plus élevée de Cornouaille, avec 3,6 %.

¹¹ Taux de revente = le nombre de ventes d'appartements / le volume d'appartements



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

Depuis 2015, les prix médians des appartements ont connu une diminution des valeurs pour atteindre 92 000 € en 2017. Depuis, ils ont gagné + 12,5 %. Sur la base des premières transactions de 2019, cette tendance tend à se confirmer avec une médiane à 110 000 €.



Source : Direction Générales des Finances Publiques : Base de données DVF 20120 - certaines données n'apparaissent pas faute de volumes de ventes suffisants.

Toutefois, ce constat est variable selon la typologie des logements. Les biens de 4 pièces et plus observent la hausse la plus importante (+ 13 %), tandis que les T3 augmentent de 3 %. Cette évolution pour les T4 et + est concomitante à une augmentation des volumes. A l'inverse, la valeur des T2 a diminué de -13 % en 2018, tandis que le volume a légèrement progressé (+ 3 %).

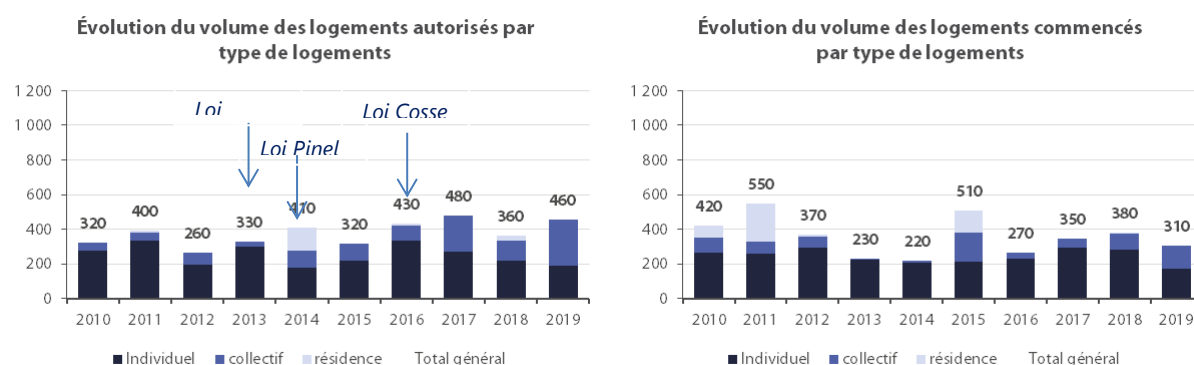
Depuis la crise liée au COVID, ces constats sur les marchés de l'occasion se sont amplifiés. Selon les dernières données disponibles de la chambre des notaires¹², cette progression des valeurs s'est poursuivie avec le contexte sanitaire. La crise du COVID a renforcé la valeur refuge de la pierre. Les prix des maisons et des appartements d'occasions dans les communes du littoral sud de la Cornouaille ont progressé de 12 %, entre 2019 et 2020. Ces résultats sont également partagés par les élus. La tension immobilière s'accroît, la pression de la demande a des conséquences sur les prix particulièrement dans les communes littorales de Concarneau, Trégunc et Nézé.

¹² Baromètres des prix- Chambre régional des notaires- Avril 2021

B. Le développement de la construction neuve

1) Un rythme des autorisations qui s'accroît depuis 2016

Depuis 2016, les autorisations observent des volumes supérieurs à la période précédente (2010-2015). La production moyenne était de 340 logements contre 432 depuis 2016. Cette tendance traduit une reprise des projets immobiliers sur le territoire. Ce phénomène est similaire en Cornouaille et dans le Finistère. Cela s'explique en partie par l'évolution du dispositif de défiscalisation Pinel et notamment ses conditions plus favorables qui ont permis de redynamiser la production neuve sur le territoire.



→ Noms des dispositifs de défiscalisation
Source : Sitadel 2 Soes (Date de prise en compte) - DREAL Bretagne

La maison individuelle constitue l'archétype de la production. Entre 2010 et 2019, elle représentait **69 % (individuel et individuel groupé) contre 20 % en collectif et 12 % en résidence.** En Cornouaille, cette répartition est encore plus prégnante avec 71 % pour le pavillonnaire.

Un autre élément à souligner est l'absence de résidences ¹³construites sur l'agglomération depuis 2016.

Au regard de l'objectifs des 424 logements de production moyenne annuelle du PLH (2014-2022) en cours, 80 % ont été atteint.

En terme de répartition, cette production est majoritairement produite dans la famille de communes « numéro1 » du SCOT et particulièrement à Concarneau. La ville centre concentre 61 % de la production de logements du PLH en cours.

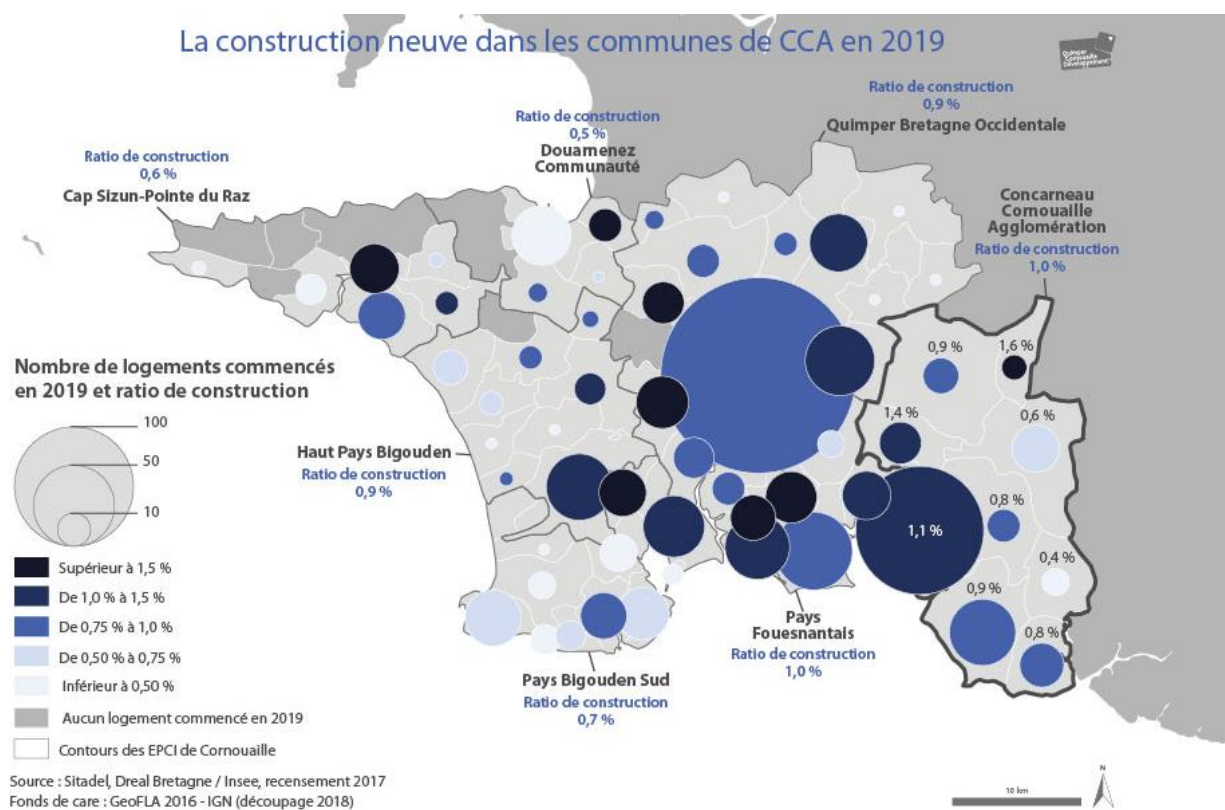
Cette production ne respecte donc pas la répartition définie par le PLH, à savoir :

- Concarneau dépasse son objectif avec un taux de réalisation de 136 %
- Rosporden réalise 55 % de son objectif
- Trégunc seulement 43 % et Pont-Aven 20 %
- Elliant, Melgven et Saint-Yvi sont proches de leur objectif
- Tourc'h réalise la moitié de son objectif
- Névez et Pont-Aven 36 % et 20% de leur objectif.

¹³ Les résidences comprennent les résidences de tourisme, étudiants ou pour les seniors.

Communes	PLH		Logements commencés 2014-2019		
	Objectif	Répartition	Volumes	% de réalisation (2014-2022)	Répartition
Famille1	2135	63%	2077	97%	78%
Concarneau	1192	35%	1625	136%	61%
Rosporden	391	12%	215	55%	8%
Trégunc	552	16%	237	43%	9%
Famille2	616	18%	409	66%	15%
Elliant	200	6%	130	65%	5%
Melgven	200	6%	135	68%	5%
Saint-Yvi	216	6%	144	67%	5%
Famille3	592	17%	170	29%	6%
Névez	336	10%	120	36%	4%
Pont-Aven	256	8%	50	20%	2%
Famille4	48	1%	24	50%	1%
Tourch	48	1%	24	50%	1%
Somme CCA	3391	100%	2680	79%	100%

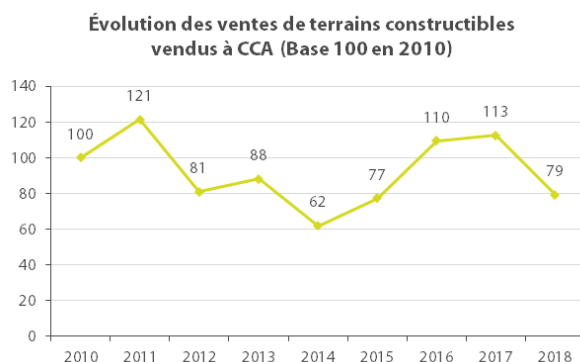
Source : Sitadel 2 Soes (Date de prise en compte)- DREAL Bretagne



C. Le marché des terrains constructibles

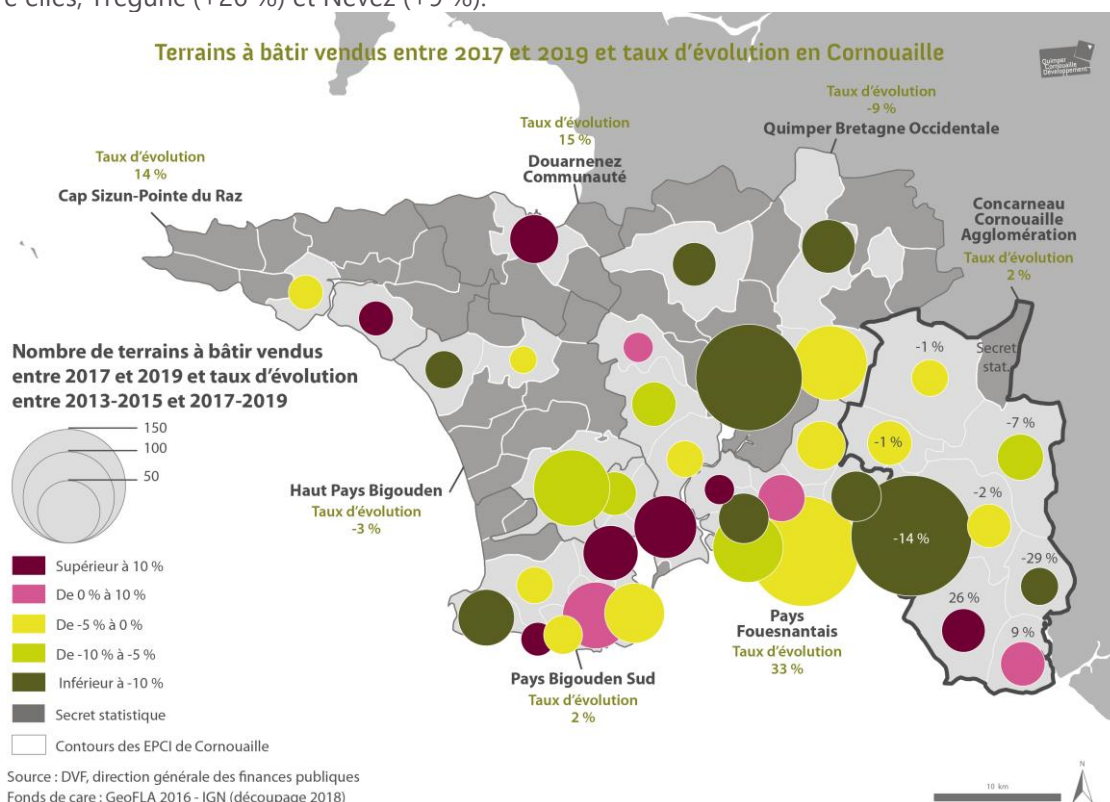
Pour la première fois depuis 2014, le volume de ventes des terrains à bâtir connaît un repli. Celui-ci est également constaté en Cornouaille.

L'évolution des volumes de ventes a connu deux périodes : une réduction des ventes entre 2011 et 2014 puis une reprise entre 2014 et 2017.



Source : Direction Générales des Finances Publiques : Base de données DVF 2019

A l'échelle de CCA, l'ensemble des communes constate une réduction des ventes à l'exception de deux d'entre elles, Trégunc (+26 %) et Névez (+9 %).



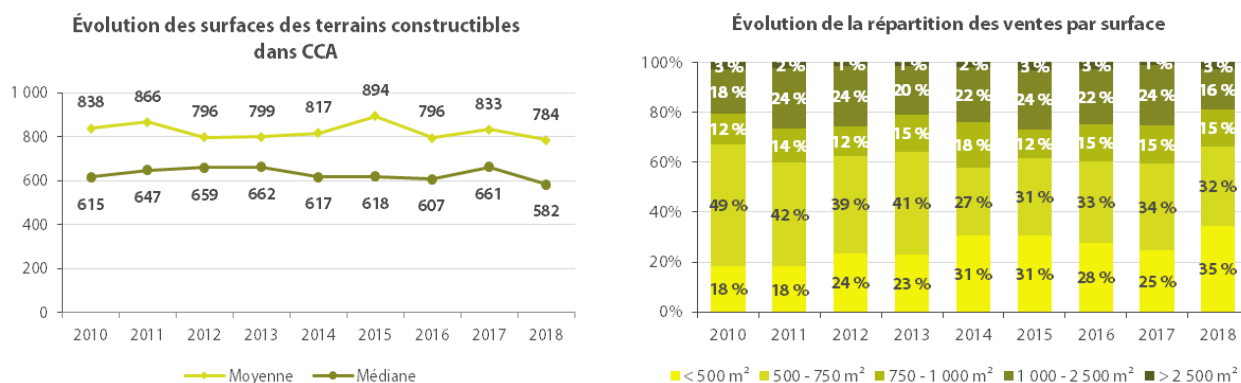
Une réduction de la taille des terrains

Pendant plusieurs années, les surfaces médianes des terrains oscillaient entre 600 et 660 m². En 2018, elles sont passées sous la barre des 600 m² et ont atteint le niveau de 582 m², soit une superficie légèrement inférieure à celle pratiquée en Cornouaille (615 m²).

Selon les promoteurs et lotisseurs, la réduction des surfaces des terrains est en train d'évoluer compte tenu des valeurs foncières. Ils se sont également adaptés à une évolution de la demande des ménages

qui souhaitent de moins en moins de grands terrains compte tenu des coûts du foncier et de l'entretien que cela peut générer.

Parallèlement, nous constatons une progression de la part des terrains de moins de 500 m² qui est passée de 18 % en 2010 à 35 % en 2018. De plus, celle des terrains de 500-750 m² s'est réduite ainsi que celle des grands terrains.



Source : Direction Générales des Finances Publiques : Base de données DVF 2019

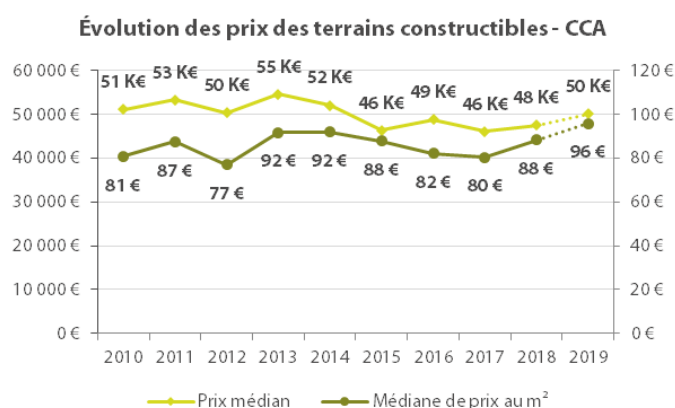
La variation des surfaces médianes par commune peut aller de 558 m² à Concarneau à près du double à Elliant (1 021 m²). Au regard des volumes de terrains, les petits terrains se situent plutôt dans les 3 pôles de Concarneau, Trégunc et Rosporden et les plus grands dans les communes au nord de CCA.

Communes	Nombre de terrains vendus entre 2010 et 2019	Surface médiane des terrains 2010-2019
Elliant	79	1 021 m ²
Saint-Yvi	100	870 m ²
Melgven	79	849 m ²
Névez	115	795 m ²
Pont-Aven	67	709 m ²
Trégunc	196	645 m ²
Rosporden	150	619 m ²
Tourch	15	562 m ²
Concarneau	619	558 m ²

Source : Direction Générales des Finances Publiques : Base de données DVF 2019

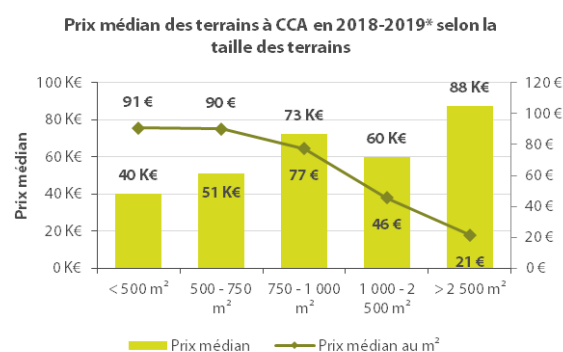
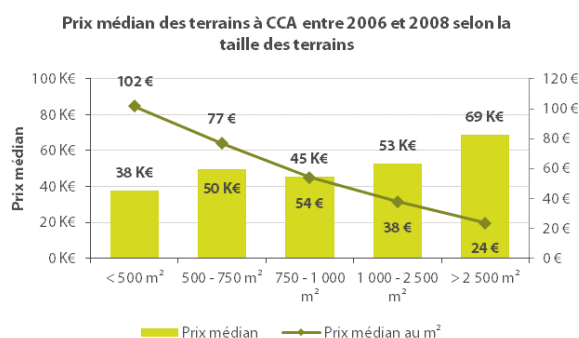
Une progression des prix au m²

En 2018, le prix médian d'un terrain était de l'ordre de 48 000 €, soit l'équivalent de la valeur pratiquée en Cornouaille. Depuis 2015, ce prix médian est passé sous la barre des 50 000 € et oscille entre 46 et 49 000 €.



Les graphiques, ci-dessous, mettent en évidence les prix au m² des terrains selon leur superficie. Les prix au m² des petits terrains (< de 750 m²) sont toujours plus élevés que ceux des grands terrains (> de 750 m²). Ceci est lié aux opérations d'aménagement générées pour les petits lots qui engendrent un coût plus élevé que des opérations en diffus.

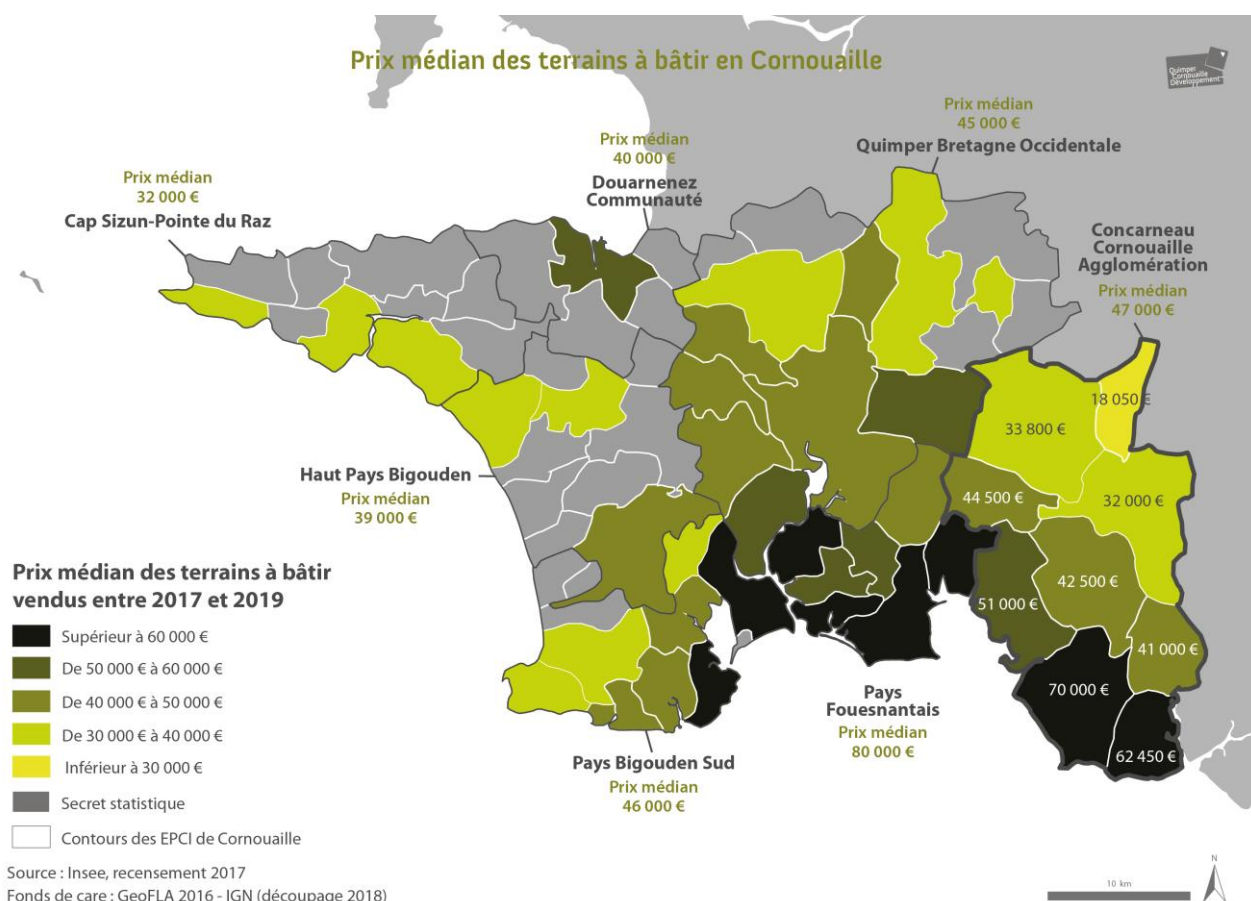
La comparaison des valeurs selon la période met en évidence la forte progression des prix au m² des terrains compris entre 500 et 1 000 m². Le prix au m² des lots entre 500 et 750 m² est passé de 77 à 90 €, en 10 ans, soit une augmentation de 17 % et celui des terrains entre 750 et 1 000 m², une progression de + 42 %. A l'inverse, les lots de < de 500 m², avec des valeurs déjà élevées en 2006 ont très légèrement diminué en 2018.



Source : Direction Générales des Finances Publiques : Base de données DVF 2019

Selon les professionnels, ce qui importe pour les acquéreurs, ce n'est pas le prix au m² du terrain mais bien la valeur globale, sachant que le seuil des 40 000 - 45 000 € demeure un prix « accessible » pour les primo-accédants.

Actuellement, six des neuf communes disposent d'un prix médian inférieur à 45 000 €. Les trois communes littorales observent des montants entre 51 000 € à Concarneau et 70 000 € à Trégunc.



Source : Direction Générales des Finances Publiques : Base de données DVF 2019

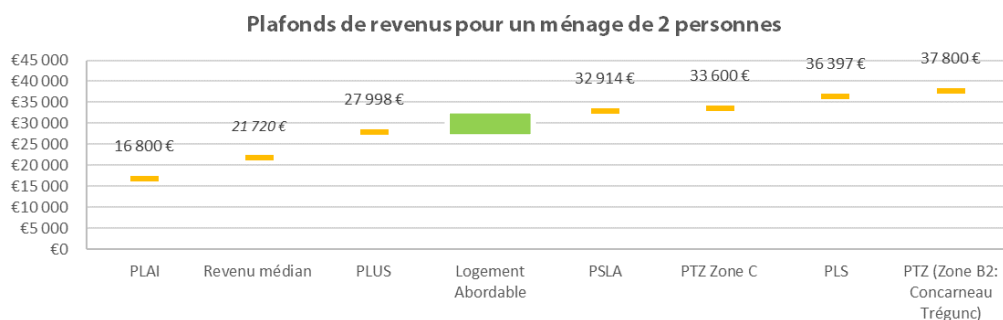
Ces niveaux de prix sont marqués par 3 principaux facteurs géographiques :

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

D. Le marché de l'accession abordable

La notion de logement abordable est délicate et difficile à définir de manière précise. **Néanmoins, pour définir cette notion, il faut avant tout changer de paradigme et d'angle d'analyse. C'est-à-dire de considérer le logement non plus du point de vue de la valeur des marchés (prix des terrains et de l'immobilier) mais de la capacité économique des ménages à l'échelle locale.**

L'idée est de déterminer la capacité des ménages à se loger tout en ayant des ressources suffisantes pour assurer les autres dépenses importantes du ménage. Pour cela, il est important de bien distinguer ce niveau de logement abordable des niveaux de valeurs du parc locatif public puisque ceux-ci sont fixés au niveau national et de ceux des prix du marché privé.



Le déploiement du logement abordable est rendu possible grâce au déploiement du bail réel solidaire mis en place par les organismes de foncier solidaire

Ce nouveau dispositif est basé sur 3 principes :

La dissociation foncier/bâti

Le ménage achète sa résidence principale par l'acquisition de « droits réels » sur le bâti, dissocié du terrain, et paye un « loyer foncier » à l'OFS

La pérennité

L'Organisme de Foncier Solidaire reste propriétaire du foncier sur le long terme (au-delà de la durée d'un BRS)

L'encadrement

Pour les OFS (agrément, cadre d'exercice de l'activité...)

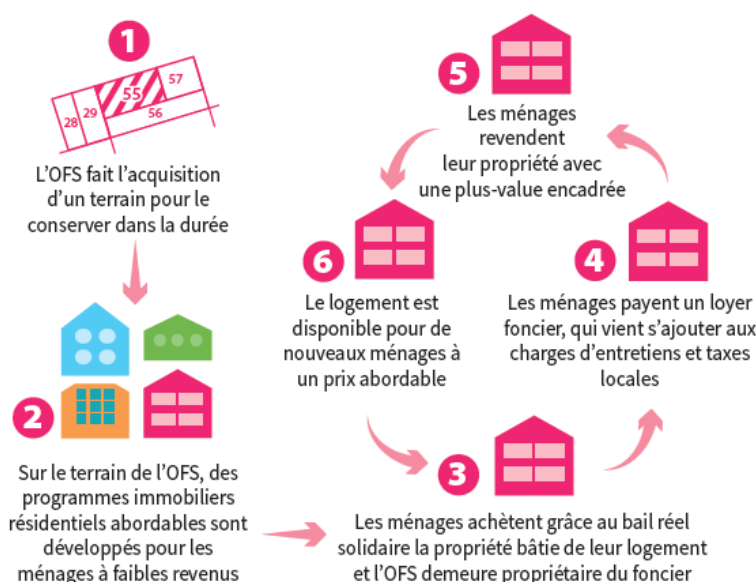
Pour les BRS (agrément des ménages preneurs, prix, profils, usage, entretien, durée du bail...);

Logique anti-spéculative à travers la neutralisation du foncier

Cristallisation de l'investissement public

Cycle du logement abordable grâce au recours à l'organisme de foncier solidaire et au bail réel solidaire

Source : Espacité, 2016



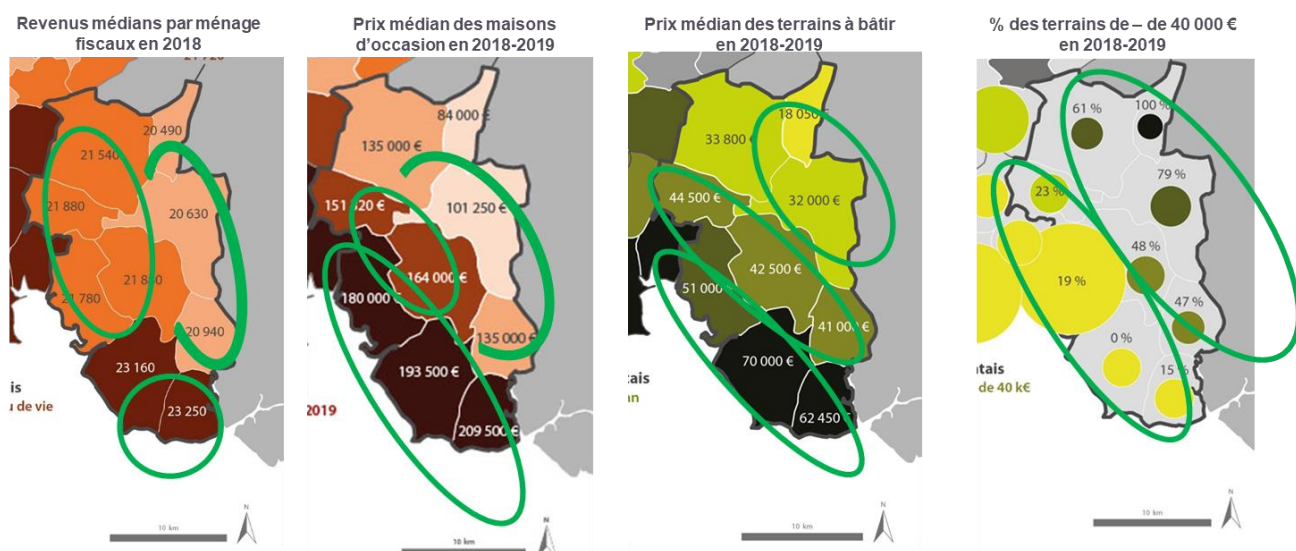
La mise en perspective de la répartition des niveaux de revenus, des prix médians des maisons, des terrains à bâtir et de la part des terrains accessibles met en évidence deux aspects :

- Une progression des valeurs du nord-est vers le sud-ouest
- La détermination de deux voire trois groupes de communes déterminés par leurs valeurs

Concarneau, Trégunc, Névez avec les valeurs les plus élevées

Saint-Yvi, et Melgven avec des valeurs intermédiaires

Elliant, Tourc'h, Rosporden, Pont-Aven disposant des valeurs les moins élevées.



Dans le PLH en cours, ce sujet de l'accession abordable a été l'objet de plusieurs actions :

- **Action 3.3 : Soutenir financièrement la constitution de réserves foncières**

Une aide à la constitution de réserves foncières pour des terrains en continuité du tissu urbain, en zone U et desservi par l'assainissement collectif. L'objectif était de financer 12 projets, plafonné à 50 000 €. Ce financement a été sollicité seulement par 3 communes, Pont-Aven pour deux projets, Trégunc et Saint-Yvi.

- **Action 3.4 : Mobiliser le foncier en zone U**

Une aide à l'acquisition foncière en zone U pour des terrains avec un assainissement collectif. Financement de 24 projets plafonné à de 50 000 à 100 000 €. Ce dispositif a été déployé dans 4 communes sur 6 projets.

2016 : Acquisition foncière Rte de Concarneau Trégunc

2017 : Penquer Bourhis Tourc'h

2018 : Rue du Bout du Pont Rosporden

2020 : Rue de la Gare Tourc'h et Route de Port Manec'h à Névez

2021 : Espace May à Tourc'h 2021

- **Action 4.4 : Favoriser l'accession à la propriété dans le parc ancien**

Il y a eu la mise en place du soutien à l'accession dans l'ancien sous conditions de travaux énergétiques, « HOME ACCESSION ».

Le bilan quantitatif a été plutôt mitigé avec seulement 24 subventions qui ont été attribuées.

- **Action 5.4 Poursuivre le développement de l'offre en accession sociale à la propriété**

Cette action avait pour objectif de favoriser l'accession à la propriété pour les primo accédants au travers des dispositifs tels que le **prêt social location accession (PSLA)**.

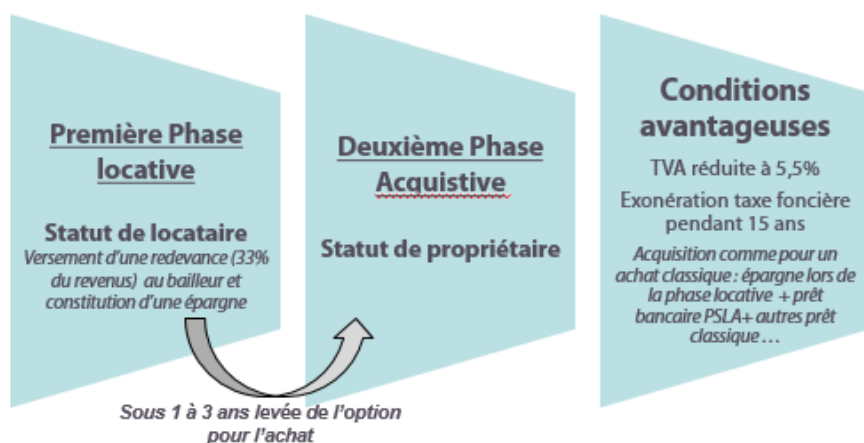
Le PSLA est un Prêt conventionné attribué à des personnes morales (organismes HLM, société d'économie mixte, promoteurs privés) pour financer des opérations de constructions ou d'acquisitions de logements neufs faisant l'objet d'un contrat de location-accession après l'obtention d'un agrément de l'État 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.



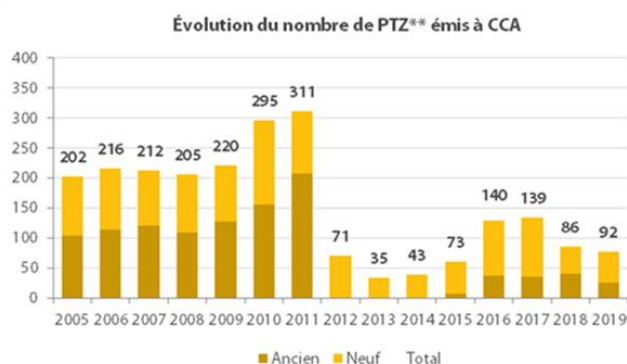
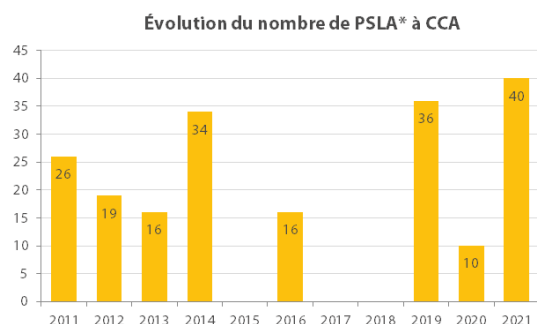
Source : QCD 2021

Ces logements rentrent dans le décompte des 20 % de logements publics de la Loi SRU, depuis la loi ELAN de 2018. Néanmoins, il est important de rappeler que ces logements sont pris en compte pendant une période de neuf ans, durée de l'agrément du PSLA. Au-delà ces logements sont considérés comme du logement privé et sortent du décompte SRU.

Le PSLA est généralement mixé à d'autres opérations d'habitat, ce qui explique le caractère aléatoire de la production. De plus, les opérations sont généralement produites dans les communes avec un niveau de prix du marché élevé pour ne pas être en concurrence avec l'offre de construction neuve privée.

140 logements en Prêt Social Location Accession (PSLA) ont été programmés entre 2014 et 2021. Cette programmation a été effectuée dans trois communes : Concarneau Trégunc et Rosporden, contre un objectif de 210 logements. Leur production est dépendante généralement d'opérations mixte avec des logements publics, de l'habitat en lots libres et de PSLA. Les opérateurs du PSLA sont des organismes HLM.

Ce dispositif a l'avantage de bénéficier d'exonération de la taxe foncière pendant 15 ans, et d'une TVA réduite à 5,5%



Le prêt à taux zéro

Ce dispositif est orienté 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. Celui –ci existe depuis de nombreuses années et ses conditions d'éligibilité ont évolué au gré des politiques du logement. Après 2011, les conditions du PTZ n'étaient plus possibles pour l'acquisition dans l'ancien et les aides avaient diminué d'où la chute des volumes du PTZ.

Entre 2014 et 2019, 573 PTZ ont été accordés dans CCA, avec une répartition entre le neuf et l'ancien, variable selon les aides octroyées.

- **Constats**

Des volumes de ventes et des valeurs immobilières à la hausse, dans l'individuel et le collectif.

Une dichotomie des marchés entre les communes situées au sud de l'agglomération et celles au nord.

Une tension sur les marchés qui s'accroît particulièrement avec le contexte du COVID., avec pour corollaire une réduction de la présence des biens et terrains abordables.

Des autorisations de construction neuve à la hausse comparativement à la période 2010-2015.

Une production neuve très localisée : 68 % de la construction réalisée à Concarneau.

Une taille médiane des terrains à bâtir qui passe sous la barre des 600 m², avec un prix médian de 88 €/ m².

Un prix au m² en nette hausse pour les terrains entre 600 et 1 000 m².

Des biens accessibles aux primo-accédants qui se raréfient en dépit des dispositifs en place.

- **Enjeux**

Favoriser la maîtrise des prix des terrains constructibles pour satisfaire des besoins d'accueil et de maintien de jeunes ménages

Diversifier et développer la gamme d'offre de logement abordable pour les primo-accédants à la fois dans le parc locatif et dans l'accession à la propriété

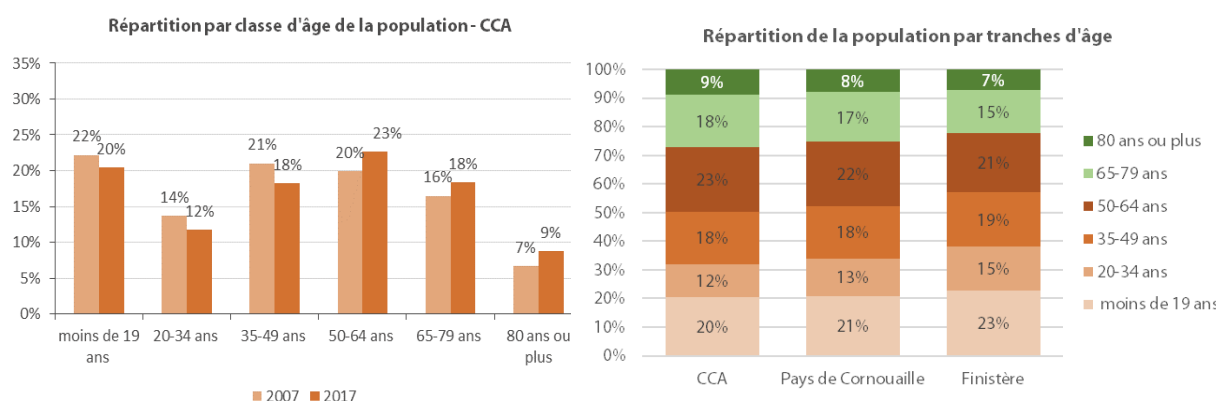
Face à la hausse des prix, anticiper les disponibilités foncières dans les centralités urbaines, à proximité des services et des commerces

ACCES ET MAINTIEN DANS LE LOGEMENT

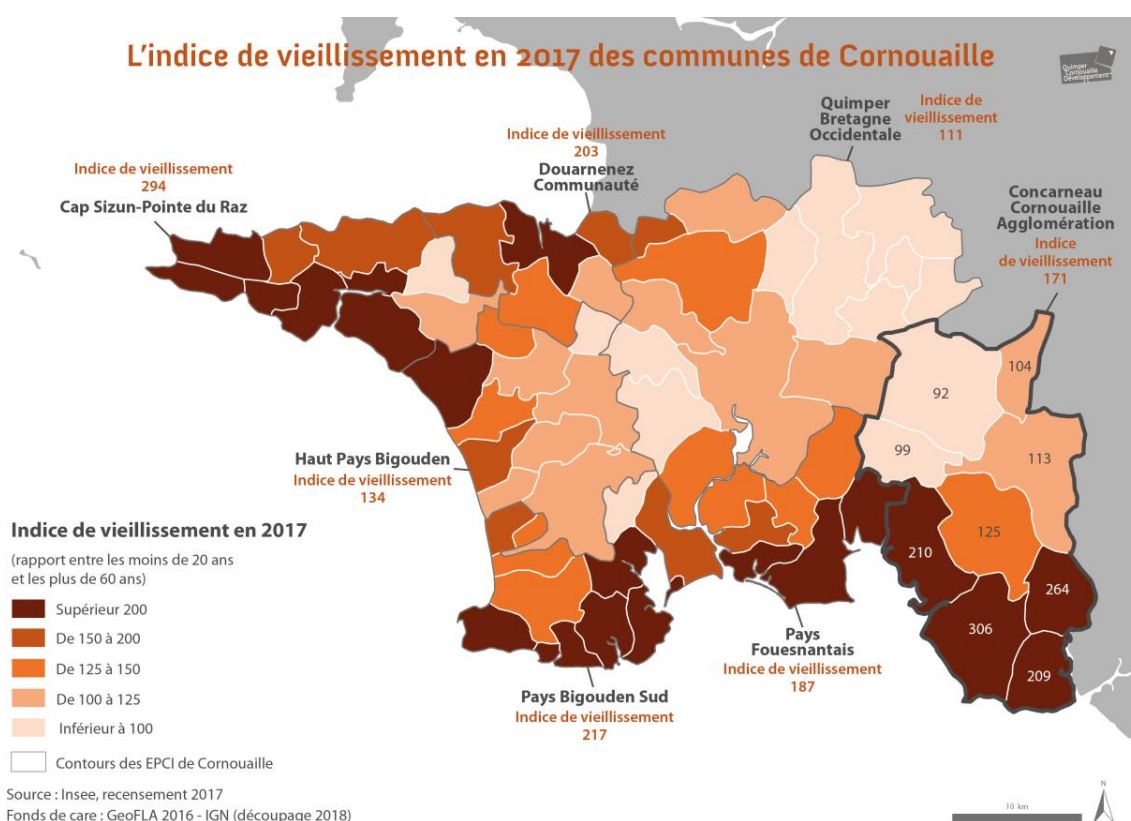
A. Le logement des personnes de plus de 60 ans.

La première partie de ce diagnostic a mis en évidence le phénomène de vieillissement de la population. En effet, en 10 ans, la part des 65 ans et plus a progressé de 4 points passant de 23 % en 2007 à 27 % en 2017 de la population de CCA. Dans le même temps, la tranche des 50- 64 ans a également progressé.

Par comparaison, ces tranches d'âges sont également plus représentées au sein de CCA qu'en Cornouaille et dans le Finistère. Les 65 ans et plus constituent 27 % de la population de CCA, soit 2 points de plus qu'en Cornouaille et 5 de plus que dans le département.

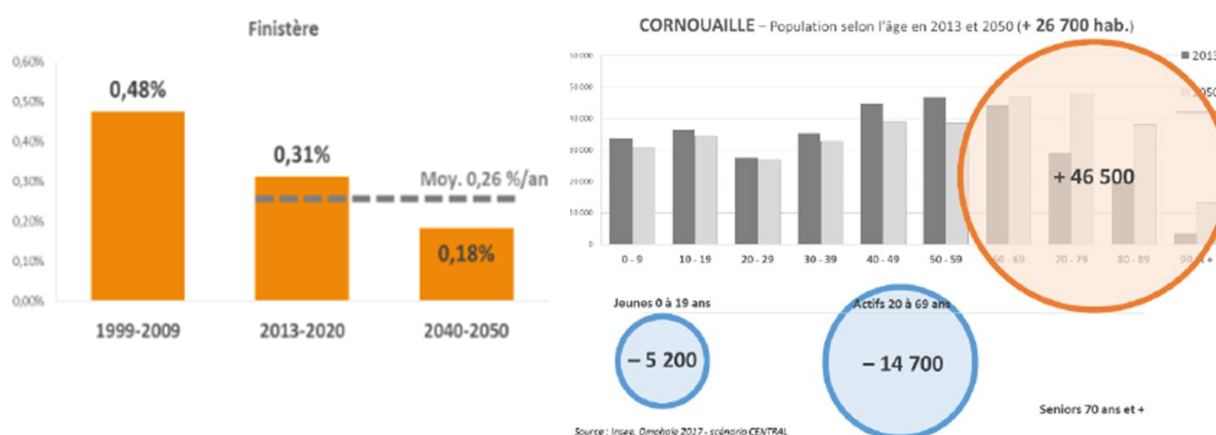


Au regard de l'indice par commune, ce phénomène est particulièrement présent sur le littoral avec un indice situé entre 209 à Trégunc et 306 à Névez contre des valeurs entre 90 et 100 à Elliant et Saint-Yvi.



Cette situation va avoir tendance à s'accroître d'ici à 2050. Selon le **modèle Omphale de l'INSEE** qui réalise des **projections de l'évolution de la population** par sexe et âge. Ces projections sont basées sur des hypothèses d'évolution de trois composantes : la fécondité, la mortalité et les migrations. **Le scénario central présenté ci-dessous** reproduit les différentes **tendances observées sur le passé récent** : solde national migratoire constaté, fécondité stable et évolution de la mortalité parallèle à la tendance nationale.

La progression de la population du Finistère serait, d'ici 2050, de 0,26 % par an. Elle se réaliserait à un rythme de 0,3 % par an entre 2013 et 2020, puis diminuerait à 0,18 % entre 2040 et 2050.



B. De nouvelles aspirations de logements pour les personnes âgées

Face à ces évolutions, aux changements des modes de vies, à l'apport des nouvelles technologies, aux progrès médicaux, CCA, à l'instar de nombreux territoires, est face à un enjeu majeur, celui de répondre aux besoins en logements et en hébergements pour ces populations.

Les besoins de ces ménages évoluent car les séniors de demain sont différents des séniors d'aujourd'hui. Ces ménages aspirent de plus en plus à la libre maîtrise de leurs choix résidentiels. Ils sont également davantage acteurs de leurs parcours de vies, ils anticipent plus l'adaptation de leurs logements. Les séniors actuels sont confrontés à l'accompagnement de leurs parents, connaissent leurs difficultés dans leur logement et de ce fait anticipent davantage leur vieillissement. Compte tenu de la vie actuelle plus individualiste qui proposent également des solutions alternatives, les ménages d'aujourd'hui sont moins enclins au logement en collectif tels qu'ils peuvent être proposés, actuellement, dans les EHPAD. Ces constats ont été partagés par les acteurs locaux du CLIC et des organismes HLM, lors d'un atelier thématique.

De nombreux ménages vont donc être confrontés à court et moyen termes à des situations, soit de maintien à domicile avec adaptation, ou de changement de domicile ou d'intégration de structures d'hébergements adaptées. Cette préoccupation est d'autant plus prégnante selon l'ancienneté et l'état du parc de logements occupé. Face à ces nouvelles aspirations, les acteurs présents lors de l'atelier ont souligné **un intérêt pour ces populations pour les projets banalisés et bien intégrés dans le tissu urbain.**

Le vieillissement de la population est donc une préoccupation notable pour le territoire et un enjeu majeur pour les années à venir sur l'agglomération de CCA.

C. L'offre et les actions engagées à l'échelle de CCA pour les personnes âgées

Dans le cadre du PLH en cours, différentes actions ont été engagées en matière d'habitat et d'hébergement pour les personnes âgées.

Au titre de l'action 7.1 sur l'identification des besoins en habitat des personnes âgées, **un recensement des logements publics adaptés, labellisés ou dédiés aux personnes âgées a été réalisé**. Ce recensement constitue une base de travail.

Recensement par commune des logements selon leur niveau d'adaptation.

	Adaptés	Labellisés	Dédiés	TOTAL
Concarneau	8	1		9
Elliant	1			1
Melgven		8	2	10
Névez	1	17	1	19
Pont-Aven				0
Rosporden	2	3		5
Saint-Yvi		2	1	3
Tourc'h				0
Trégunc				0
TOTAL CCA	12	31	4	47

Données : Tableau issu du bilan à mi-parcours du PLH

La question du vieillissement est une dimension transversale au sein des services de l'agglomération au travers des actions du CLIC et des missions de santé réalisées par CCA au titre du Contrat local de Santé. Celui-ci a été validé en 2017 et un nouveau contrat est actuellement en cours d'élaboration. Les bailleurs accompagnent les seniors par des conseils et l'adaptation des logements lorsque cela est possible avec des limites cependant dans les logements anciens.

Le déploiement d'une offre nouvelle

L'ensemble de la production neuve du parc public est adapté ou adaptable aux personnes en difficulté de mobilités.

Des programmes composés de logements adaptés pour ces ménages sont en cours, c'est le cas à Trégunc avec l'opération de la Caravelle. Ce projet, porté par l'OPAC de Cornouaille, est composé de trois collectifs dont deux pour du logement public et une résidence pour personnes âgées autonomes. Cette opération, composée de 24 logements avec 11 T2 adaptés, est située en centre-ville à proximité des services et commerces. Un appartement va être mis à disposition du CCAS pour y loger la personne en service civique qui animera des activités et proposera un accompagnement aux ménages.

Pour cette opération, la commune, a mis à disposition un terrain à l'OPAC, dans le cadre d'un bail emphytéotique. Ce bail permet à la commune de rester propriétaire du foncier et de devenir propriétaire du bâti au terme du bail, soit au bout de 55 ans.

Le maintien à domicile et l'adaptation

Parallèlement, l'OPAH 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.

Lors de la réunion thématique concernant les besoins et l'offre 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, l'offre de professionnels de santé peut être insuffisante dans certaines communes en raison de difficultés pour recruter du personnel qualifié dans l'accompagnement de ce public du fait des conditions de temps de travail ou des salaires peu élevés.

Les structures d'accueil actuelles

CCA dispose de trois grandes typologies d'offre de logements ou d'hébergement pour les personnes âgées : les résidences autonomie ou services, les logements locatifs public dédiés et les EHPAD. Ces ensembles comptabilisent 257 logements dédiés aux personnes âgées et 615 places au sein des EHPAD.

Ces offres sont distinctes. Il y a les résidences services dont l'offre s'est largement développée dans les dernières années au sein de la promotion immobilière. C'est même un des axes de développement de certains promoteurs qui s'orientent vers ce type de produit pour offrir des solutions de défiscalisation, suite au recentrage du dispositif PINEL. Ces logements peuvent répondre à un type de besoin pour des personnes âgées autonomes disposant de ressources relativement élevées, compte tenu des loyers et selon les services souhaités par les occupants.

L'offre de logements		Volumes de logements et places	Gestion	Communes
Résidences autonomie/services	Les Filets Bleus (résidence autonomie)	51 logements	CCAS	Concarneau
	La chaloupe bleue (résidence service)	113 logements	Domitys	
	Les essentielles (résidence service)	70 logements	Cap résidence séniors	Pont-Aven
Logement locatif public adapté	La Goélette	11 logements	CCAS	Trégunc
	La Caravelle	12 logements (<i>en cours de construction</i>)		
Les EHPAD	Les Brisants	68 places	Centre hospitalier	Concarneau
	Les Embruns	100 places		
	Avel Genwerzh	108 places	Massé Trévidy	Elliant
	Les Fontaines	62 places	CCAS	
	Penanros	96 places dont 5 hébergements temporaires	Massé-Trévidy	Pont Aven
	Ker Lenn	77 places dont 2 hébergements temporaires	CCAS	Rosporden
	Ty An Dud Coz	104 places	Autres	
Total		257 logements et 615 places (dont 7 hébergements temporaires)		

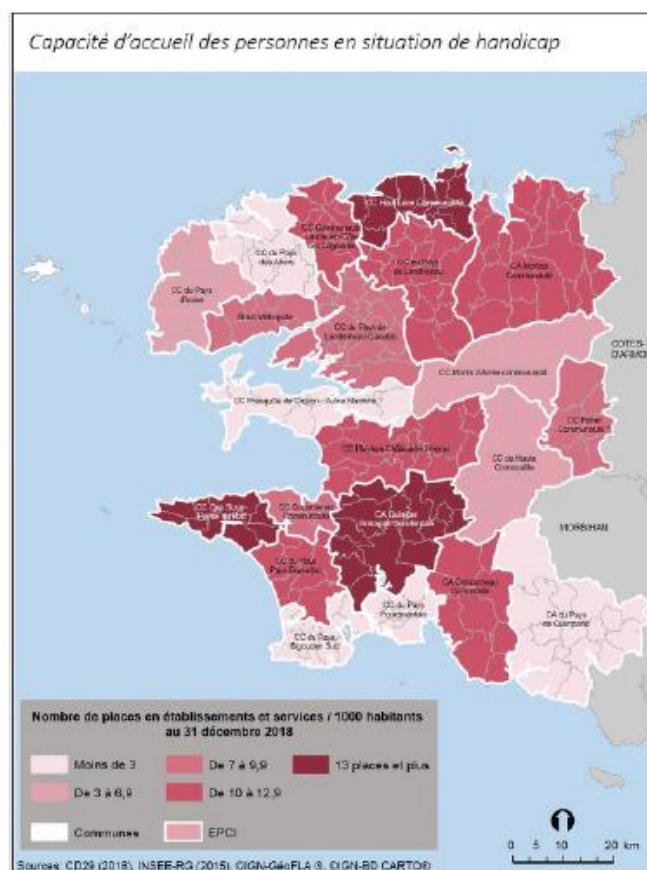
Source : CCA (2021)

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 termes de quantité d'offre à produire, de typologie et de localisation.

D. L'hébergement des adultes handicapés

Selon le schéma départemental en faveur des personnes en situation de handicap, le territoire de CCA dispose entre 10 et 13 % de places en établissement et services pour 1 000 habitants. Il y a 218 places en établissement pour personnes handicapées répartis dans les trois communes de Concarneau, Rosporden, Saint-Yvi.

Dans le cadre des ateliers thématiques, la question des besoins pour ces personnes a été évoqué mais la quantification de ces besoins reste délicate car les situations sont très distinctes, selon le type de public, adulte ou enfant.



Source : 5^{ème} schéma départemental en faveur des personnes en situation de handicap 2019-2024

Raison sociale	Catégorie	Places	Accueil - Hébergement	Commune
Résidence des Fontaines	Foyer Hébergement Adultes Handicapés	65	Hébergement ouvert en foyer pour adultes handicapés	Concarneau
Résidence Les vergers	Foyer de Vie pour Adultes Handicapés	25	Accueil en Foyer de Vie pour Adultes Handicapés	
Foyer de vie Les Etangs - Kan Ar Mor	Etab.Accueil Non Médicalisé pour personnes handicapées	53	Accueil et accompagnement non médical. personnes handicapées	Rosporden
Foyer de vie Kernével - Kan Ar Mor	Foyer de Vie pour Adultes Handicapés	12	Accueil en Foyer de Vie pour Adultes Handicapés	
	Etab.Acc.Médicalisé en tout ou partie personnes handicapées	30	personnes handicapées	
MAS Ty Aven	Maison d'Accueil Spécialisée (M.A.S.)	33	Accueil et accompagnement spécialisé personnes handicapés	
FAM MAPHA Le Hameau de l'estran	Foyer d'Accueil Médicalisé pour Adultes Handicapés (F.A.M.)	20	Accueil médicalisé pour adultes handicapés	Saint-Yvi
Total		218		

E. Le logement et l'hébergement des populations en situation de précarité

La répartition des compétences en matière d'action sociale

En matière d'action sociale, plusieurs acteurs œuvrent à l'accompagnement des ménages et au développement des actions en faveur du logement et de l'hébergement.

L'État est un acteur au titre de l'élaboration et de la mise en œuvre du Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) en partenariat avec le Conseil Départemental

Le Conseil Départemental est présent au travers de sa politique sociale et solidaire avec le centre départemental d'action sociale situé à Concarneau avec une antenne à Rosporden. L'action sociale du Département (CDAS) se déploie au travers de plusieurs schéma et plans :

- Le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées
- Schéma Départemental en faveur des personnes en situation de handicap
- Le Plan d'action bien vieillir en Finistère

Les Communes sont impliquées au titre des centres communaux d'actions sociale (CCAS). Chaque commune dispose de cette structure qui met en œuvre des moyens ou des actions de coordination et de concertation avec ainsi que des actions de prévention et de développement pour les publics en difficulté. Elles interviennent également avec des prestations d'aides sociales.

L'agglomération dispose d'actions sociales au travers de sa compétence cohésion sociale au travers de :

- la gestion du Centre Local d'Information et de Coordination (CLIC) à destination des personnes âgées et de leur entourage familial et professionnel ;
- la gestion et l'animation d'un Relais d'Assistantes Maternelles (RAM) à l'échelle de CCA ;
- la réalisation et mise en œuvre d'un contrat local de santé.

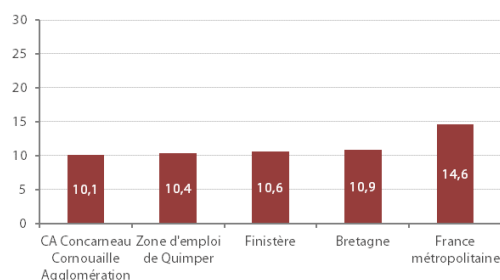
Lors de l'atelier thématique sur les ménages précaires cette question de la compétence a interrogé certains acteurs, notamment le CCAS de Concarneau qui a souhaité la création d'un réseau local des acteurs de l'action sociale à l'échelle de CCA afin de favoriser leur coordination.

Quelques éléments d'évaluation des situations de précarité

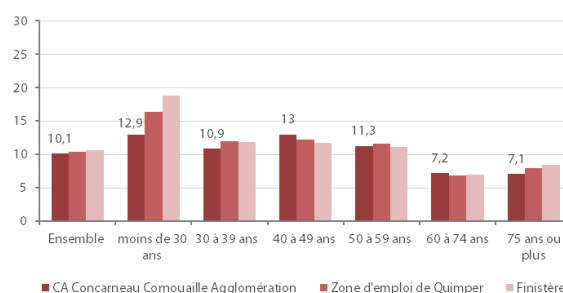
En 2017, les ménages en situation de pauvreté¹⁴ représentait 10 % de la population de CCA. C'est un niveau proche de celui de la zone d'emploi de Quimper et légèrement plus favorable que dans le Finistère et en Bretagne. Il est à noter néanmoins, que l'analyse par tranche d'âge met en évidence une part plus importante de la pauvreté pour les ménages âgés entre 40 et 49 ans.

¹⁴ Le taux de pauvreté représente la part des ménages dont le niveau de vie est inférieur à 60 % du niveau de vie médian (21 720 €, soit un niveau mensuel de 1 086 € / mois). Le niveau de vie est équivalent au revenu disponible sur la taille du ménage.

Taux de pauvreté et répartition par territoire en 2017- CCA



Taux de pauvreté et répartition par âge en 2017 - CCA



Source : données INSEE FILOSOFI 2017- Traitement QCD

Parallèlement, 9 230 foyers bénéficiaient des prestations de la Caisse d'Allocations Familiales. Parmi ces allocataires, 10 % disposaient de ressources dont la moitié provenant des prestations de la CAF et 18 % avaient des ressources dépendant totalement des aides de la CAF, soit près de 1 700 foyers.

Indicateur sur la part des prestations dans les ressources des foyers allocataires de la CAF en 2019

	Foyers allocataires	Foyers ressources à 50 % ou + des presta. Caf	Foyers ressources à 100 % ou + des presta. Caf	Foyers ressources à 50 % ou + des presta. Caf	Foyers ressources à 100 % ou + des presta. Caf
CCA	9 230	933	1 692	10%	18%
Cornouaille	51 061	5428	9 705	11%	19%

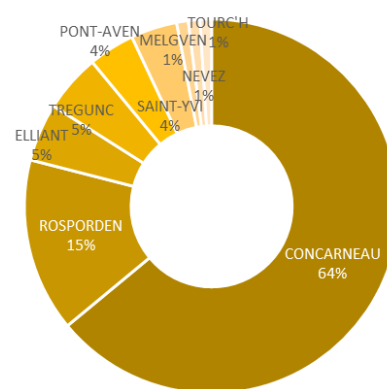
Source : données CAF base BCA - Traitement QCD

- 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.

Répartition des dossiers du FSL en 2018-2019 - CCA



Entre 2018 et 2019, 630 ménages de CCA ont bénéficié des aides du Fonds de Solidarité Logement pour l'accès ou le maintien dans le logement (aides accordées). Ces aides ont été sollicités par des ménages répartis sur l'ensemble des communes de CCA avec une majorité de Concarnois (64 %). A cela, il faut ajouter les mesures d'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL) dont a bénéficié une partie des ménages.

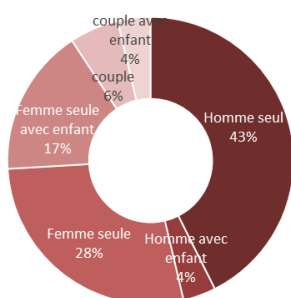
- Le Service intégré d'Accueil et d'Insertion –Guichet unique du 115

Le service intégré d'accueil et d'insertion (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.

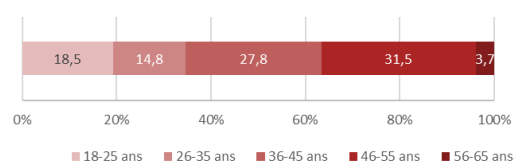
Il centralise et coordonne l'attribution des places d'hébergements dans le département et contribue à l'observation des dispositifs, via ses volets « Urgence » et « Insertion ».

En 2020, 54 demandes (82 personnes) ont été réalisées sur le territoire de CCA. Parmi ces demandeurs 31 % étaient âgés entre 46 et 55 ans et près de la moitié (47 %) des demandeurs étaient des hommes.

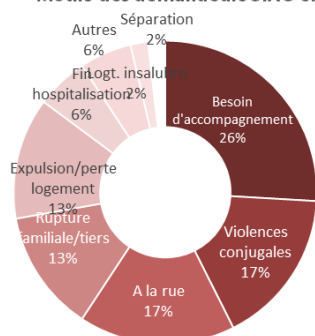
Répartition par profil des demandeurs SIAO en 2020- CCA



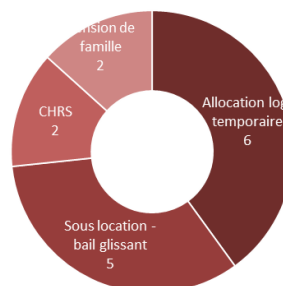
Répartition des âges des demandeurs - CCA



Motifs des demandeurs SIAO en 2020



15 Admissions dont la demande date de 2020 - CCA



Source : SIAO du Finistère 2020 –Territoire de CCA

Les motifs des demandes sont assez divers. Le premier relève d'un besoin d'accompagnement (26 %), le second pour des violences conjugales (17 %), le troisième des personnes à la rue (17 %) et le quatrième lié à de ruptures familiales (13 %).

Parmi ces 54 demandeurs, il y a eu 49 orientations et 15 admissions

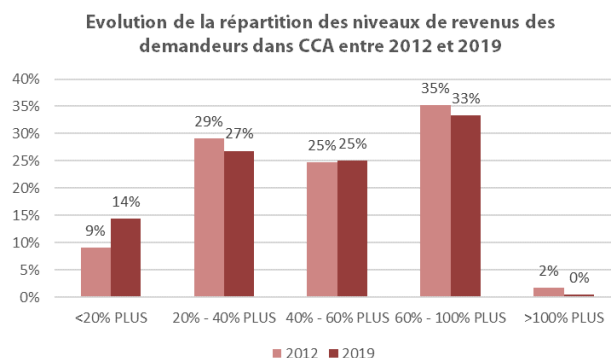
Les solutions apportées ont été principalement un hébergement en logement temporaire (ALT) (6) et 5 en sous location ou bail glissant¹⁵.

- Une paupérisation des demandeurs de logement locatif public

Face à la progression des demandes de logements locatifs publics (cf partie sur les dynamiques des parcs locatifs), l'analyse de la répartition des niveaux de revenus des demandeurs externes au parc public met en évidence une progression des ménages avec des niveaux de revenus très faibles, à savoir des revenus inférieurs à 20% du PLUS soit 5 600 € par an. Ce constat est également partagé par les organismes HLM.

¹⁵ Cf définitions page 89

La part des ménages avec des très bas revenus est passé de 9% en 2012 à 14 % en 2019. Cela se réalise parallèlement à une diminution de la rotation dans ce parc et donc une moindre disponibilité de celui-ci.



Source : CREHA Ouest - Fichier commun de la demande locative 2019

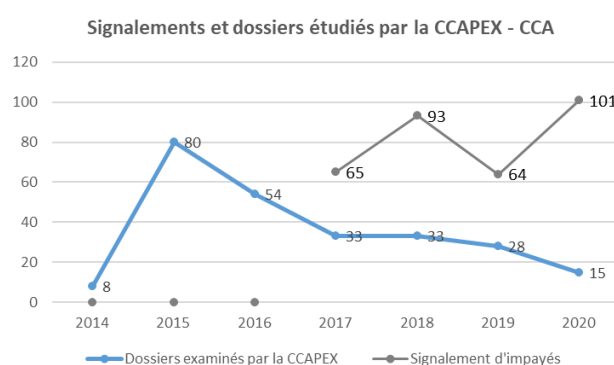
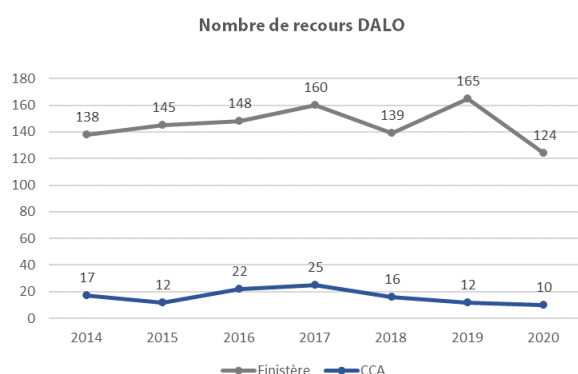
Le droit au logement opposable

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 (24 mois), de faire valoir leur droit à un logement décent ou à un hébergement si elles ne peuvent l'obtenir par leurs propres moyens.

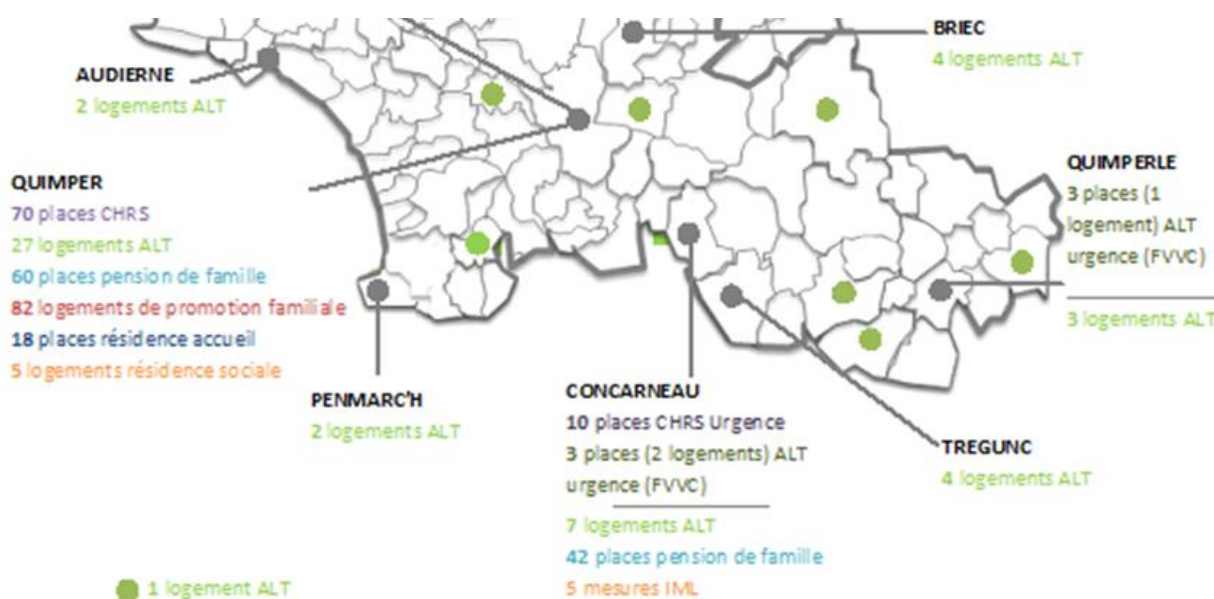
Ce droit est dit « opposable », c'est-à-dire que le citoyen dispose de voies de recours pour obtenir sa mise en œuvre effective. L'État est garant de ce droit et doit faire reloger ou héberger les personnes reconnues prioritaires. C'est le préfet de département qui mobilise les organismes de logements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

Sur les 124 recours déposés au niveau départemental en 2020, 10 concernaient CCA. Ce volume tend à diminuer depuis 2017, en lien notamment avec le contexte sanitaire en 2020. Parmi ces recours, cinq étaient prioritaires, quatre non prioritaires et un dossier a fait l'objet d'un non-lieu.

Les délais d'attente sont de plus d'un an pour un logement en ALT



L'offre de logements et d'hébergements d'urgence en 2020



Source : SIAO 29

Les actions mises en œuvre et les besoins exprimés

• Les actions réalisées

au titre du PLH :

- En 2015, la **réhabilitation du « 102 » (14 places)**, la structure d'hébergement d'urgence et d'insertion pour les hommes a été réalisée en 2015. La contribution de CCA a été de 75 000 €.
- Lors de ce PLH, un objectif de 15 logements de type PLAI A avait été fixé. Neuf d'entre eux ont été réalisés dont 6 à Concarneau et 3 autres à Trégunc.
- A Concarneau, deux logements supplémentaires ALT ont été mis à disposition, en 2021, dans la cadre des moyens financiers débloqués suite au Grenelle des violences conjugales de 2019 et pour répondre aux besoins de victimes de violences intrafamiliales. Ces deux appartements de type T3 sont situés à Concarneau. Ils s'ajoutent aux deux studios présents.

dans la période du PLH :

- Le CCAS de Concarneau a travaillé au déploiement du parcours logement pour les ménages en situation de précarité. Une instance a été mise en place avec les partenaires locaux en 2014.

• Les besoins identifiés :

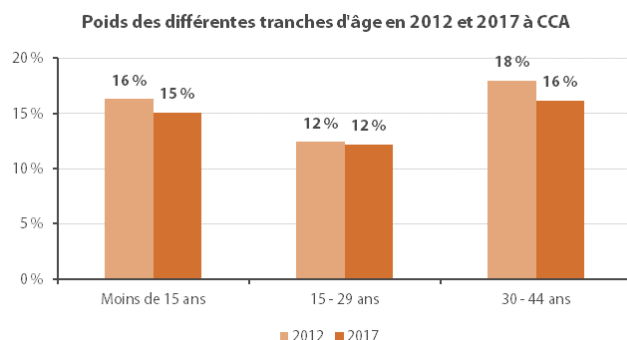
Les acteurs du territoire expriment la nécessité de favoriser **l'accompagnement social de ces ménages, notamment lors des sorties des mesures d'urgences, du Centre d'hébergement et de réinsertion sociale vers le logement dit « ordinaire »**. Le manque de fluidité dans le parcours de l'hébergement vers le logement ordinaire a été souligné par les travailleurs sociaux.

Les besoins pour l'accueil des ménages relevant des PLAI-A portent majoritairement sur du logement individuel ou semi-collectif (avec entrée indépendante) en T2, compte tenu des difficultés de ces ménages.

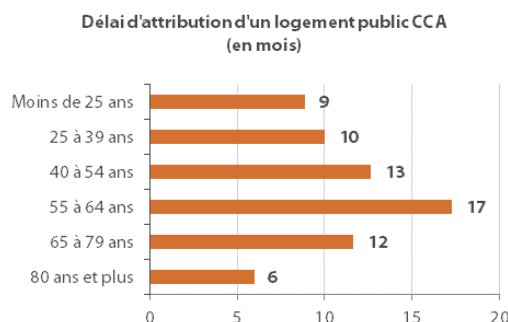
Une vigilance a été apportée sur les mesures d'accompagnement social lié au logement (ASLL) portées par le département, car celle-ci ont diminué. A Concarneau, il y avait eu 14 mesures contre 11 ou 12 actuellement. Ces mesures liées à la diminution des demandes exprimées notamment sur l'année 2020 en lien avec la situation sanitaire. Face à la diminution des besoins, il y a eu une perte des mesures pour le territoire, redistribués dans d'autres territoires du département.

F. Le logement des jeunes actifs

Une diminution de la représentation de moins de 25 ans.



Source : Insee 2017 – traitement QCD



CREHA 2020 –traitement QCD

Entre 2012 et 2017, la part des moins de 29 ans a diminué passant de 28 % à 27 % avec une plus forte réduction pour les moins de 15 ans. En outre, ces populations, lorsqu'elles sont en études, en formation ou lorsqu'elles démarrent leur vie professionnelle ont des besoins en habitat et notamment en logement de courtes durées compte tenu de la typologie des emplois qu'elles peuvent occuper et des niveaux de salaires qui s'y rattachent.

Parmi les demandeurs de logements publics, les moins de 25 ans représentent 8 % des demandeurs et 7,7 % des demandes satisfaites. Il n'y a pas de tension pour les jeunes. Le délai d'attente était de 9 mois, en 2020, pour les jeunes de moins de 25 ans. Même si ce délai reste raisonnable comparativement aux autres tranches d'âges, il est trop long pour des jeunes en recherche d'une solution rapide. Ce délai s'explique par le faible nombre de T1 et de T2 disponibles dans le parc public et le manque de rotation dans ces logements. Une seconde difficulté pour les jeunes demeure la fourniture de pièces justificatives tel que l'avis d'imposition nécessaires pour la constitution des dossiers de demandes.

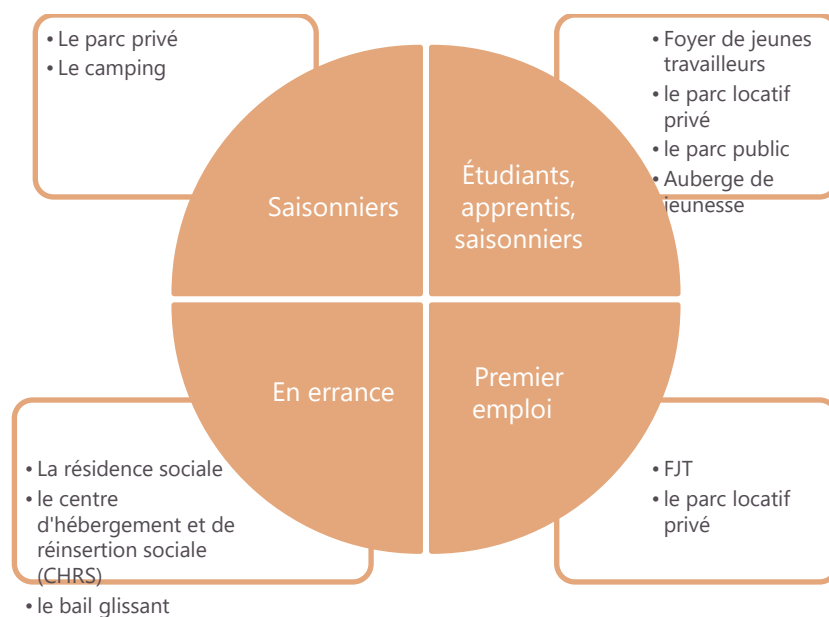
L'offre de logements ou d'hébergements dédiés aux jeunes.

En matière de logement, les jeunes restent généralement habiter plus longtemps chez leur parent, qu'auparavant. Parallèlement, l'accès à un logement autonome est compliqué en raison notamment du faible volume d'offre de location sur le territoire et à des prix parfois élevés dans quelques communes.

Selon les situations d'emplois ou d'âge des jeunes, plusieurs possibilités de logements existent actuellement dans CCA. Il y a tout d'abord le parc privé qui demeure la solution la plus utilisée, le Foyer de jeunes travailleurs pour les moins de 30 ans et le parc public. Pour les saisonniers, quelques solutions existent entre le logement chez de la famille et le camping.

Les structures de logements ou d'hébergement pour les jeunes

Structure	Localisation	Commune	Capacités
Résidence FJT Habitat jeunes	Kérauret- impasse Louise Michel	Concarneau	12 logements
Résidence FJT Habitat jeunes	Filets Bleus		9 T1 bis
Auberge de jeunesse	Quai de la Croix		76 places (dortoirs)



Concernant, les jeunes en sortie de structure, le bail glissant peut-être une possibilité. Pour ce faire, la fondation Massé Trévidy loue un logement à un organisme HLM puis le sous loue à un jeune. Par ce bail, la fondation porte les risques d'impayés et de dégradations potentielles et accompagne le locataire le temps de la durée du bail. Ce bail peut ensuite, selon les situations, glisser directement au profit du locataire.

Sur cette offre plusieurs constats et remarques ont été rapportés lors d'échanges thématiques avec les élus et acteurs locaux :

- Le Foyer des jeunes travailleurs semble disposer de loyers élevés par rapport à d'autres structures similaires. La faible rotation dans ces logements génère un délai d'attente incompatible avec les attentes des jeunes. Le délais d'occupation maximum est de 3 ans pour ce type de logement.
- Selon les professionnels, il est difficile pour des jeunes saisonniers venant de l'extérieur de se loger. L'emploi saisonnier, dans le bassin de Concarneau est un enjeu économique fort pour le territoire, car il représente, selon le pôle emploi, 56 % de l'offre d'emploi. Il concerne des métiers de l'hôtellerie, du commerce, de la restauration et de l'animation.

Une enquête auprès des professionnels du tourisme a été engagée en avril 2021 par le service Habitat et l'office du Tourisme afin de mesurer les problématiques rencontrées par ces saisonniers. 27 professionnels ont répondu à cette enquête, dont 17 ont exprimés des difficultés pour leurs saisonniers à trouver un logement. Certains hôteliers et propriétaires de campings (9 enquêtés) mettent à disposition des chambres, des emplacements pour tentes ou des mobil-homes, gratuitement ou à tarifs réduits. La principale difficulté mise en avant pour le logement des saisonniers demeure le prix trop élevé des locations. C'est un frein au recrutement pour de nombreux employeurs. Certains d'entre eux privilégient le recrutement de personnes résidant sur le territoire.

- Des solutions, pour les saisonniers, ont été expérimentées dans différents territoires notamment en Aquitaine et dans le Morbihan. Pour ces saisonniers, des solutions d'utilisation d'internat de lycées peuvent être proposées pendant la période estivale. Cette piste a déjà été évoquée sur des communes de CCA sans aboutir. Les difficultés principales résident dans la gestion des internats, lors de cette période et la nécessité d'un accord du principal de

l'établissement. D'autres pistes ont également été présentées, lors de l'atelier thématique, avec notamment le déploiement de tiny house.

- Il a été souligné le fait que certains jeunes peuvent être démunis pour accomplir certaines démarches : trouver un logement, demander une allocation, une garantie Visale. Il faut faciliter cette information et la centraliser dans un recueil d'informations sur le logement par exemple.

G. L'accueil des citoyens Français itinérants

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

Les aires permanentes

Depuis, le **1^{er} janvier 2017**, **CCA dispose donc de cette compétence pour les deux aires** présentes pour l'une à Concarneau – Aire du Vuzut et l'autre à Rosporden-Aire de la rue des Peupliers.

Elles disposent respectivement de capacités d'accueil de 10 emplacements par aire, soit **un total de 20 emplacements**. Celles de Concarneau est gérée par un prestataire spécialisé et celle de Rosporden est gérée en régie.

Entre 2018 et 2020, le taux d'occupation de l'aire de Concarneau a été entre 41 et 57 % et celle de Rosporden entre 26 et 43 % avec une occupation plus importante en 2019 dans ces deux aires.

Les grands rassemblements

Conformément au schéma départemental d'accueil des gens du voyage, CCA est tenue de mettre à disposition chaque année un terrain pour l'accueil des grands rassemblements. Il doit respecter plusieurs caractéristiques, comme prévu par le décret de 2019 : plat, au moins 4 hectares, en herbe, avec accès eau potable et électricité...

La Préfecture établit chaque année un calendrier prévisionnel sur la base des informations transmises par l'association Grand Passage. Il arrive fréquemment que les terrains proposés soient refusés par les responsables des grands rassemblements et les dates non respectées. A cela s'ajoutent les installations de groupes non annoncés auprès de la Préfecture. La gestion des grands rassemblements reste donc un sujet complexe.

L'accueil de petits groupes familiaux

Dès le mois de mai, il est fréquent que des petits groupes familiaux (10 à 15 familles) s'installent sans autorisation sur des terrains communaux ou privés. Ces groupes sont généralement composées de familles installées le reste de l'année sur les aires d'accueil qui souhaitent des terrains enherbés pour l'été. Ils se déplacent indépendamment des grands rassemblements ou attendent de s'y rattacher par la suite. Le schéma départemental des gens du voyage ne prévoit pas d'accueil spécifique pour ces familles.

- **Constats**

Les 65 ans et plus constitue 27 % de la population de CCA. Une situation particulièrement présente dans les communes littorales. Cette tendance au vieillissement de la population va s'amplifier d'ici à 2050 selon les projections de l'INSEE.

De nouveaux modes de vies et de nouvelles aspirations en matière de logement pour les séniors. Un intérêt pour les projets banalisés et bien intégrés dans le tissu urbain.

Une offre de logements pour les jeunes qui a peu de turn-over et donc des besoins qui reste en attente. (FJT) et des niveaux de loyers parfois trop élevés dans le parc privé.

Un accès à l'information sur l'offre, les démarches pas toujours aisées pour les jeunes.

Des besoins pour les saisonniers à préciser.

Des préoccupations sur la prise en charge et l'accompagnement social lors des sorties d'hébergement

Une gestion des aires des grands rassemblements qui reste à trouver et la production de logements de type PLAI-A.

- **Enjeux**

Personnes âgées

Développer des offres de logements et d'hébergement pour les personnes âgées et handicapées en lien avec les offres de services et de santé présentes dans la commune (lien avec le contrat local de santé).

Anticiper les évolutions des besoins et déployer de nouvelles typologies de logements et d'offres de services aux personnes âgées.

Jeunes actifs

Répondre aux besoins en logements pour les jeunes

Élargir les typologies d'habitat en faveur des jeunes (logements saisonniers en internat, petits logements en HLM, Tiny House...).

Améliorer la communication et l'information auprès des publics jeunes

Saisonniers

Déterminer les besoins en logements et en hébergements pour les saisonniers sur la base de l'enquête réalisée

Publics précaires

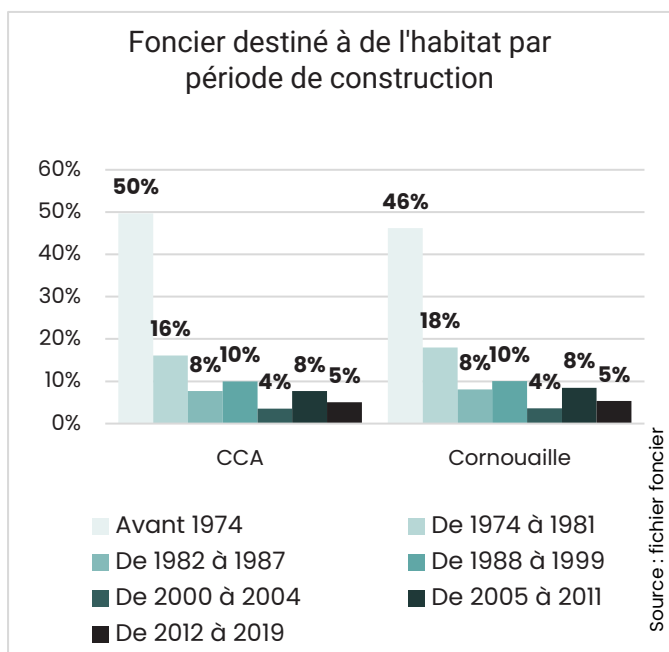
Favoriser la coordination des acteurs locaux à l'échelle de CCA pour disposer de solution de sorties d'hébergement.

Répertorier les besoins en logements adaptés pour les ménages en grandes difficultés

Qualifier les besoins des gens du voyage.

L'HABITAT ET LA CONSOMMATION FONCIERE

A. Une destination foncière majeure historiquement



Depuis 70 ans, l'expansion urbaine a connu différentes phases liées aux contextes socio-économique, politique et d'aménagement du territoire.

Entre 1982 et 1999, CCA a dédié 18 % de son enveloppe foncière à l'habitat. Après 2005, la dynamique ralentit puisqu'en 15 ans, CCA a destiné près de 13% de son enveloppe foncière à l'habitat.

À la fin des années 1960, des ensembles de logements publics sont construits en périphérie de ville. Parallèlement, les Trente Glorieuses favorisent l'enrichissement des classes moyennes. Cela s'accompagne d'une valorisation de l'accession à la propriété encouragée, dès 1977, par la mise en place d'un prêt spécifique (prêt à l'accession à la propriété). Ce contexte a largement contribué

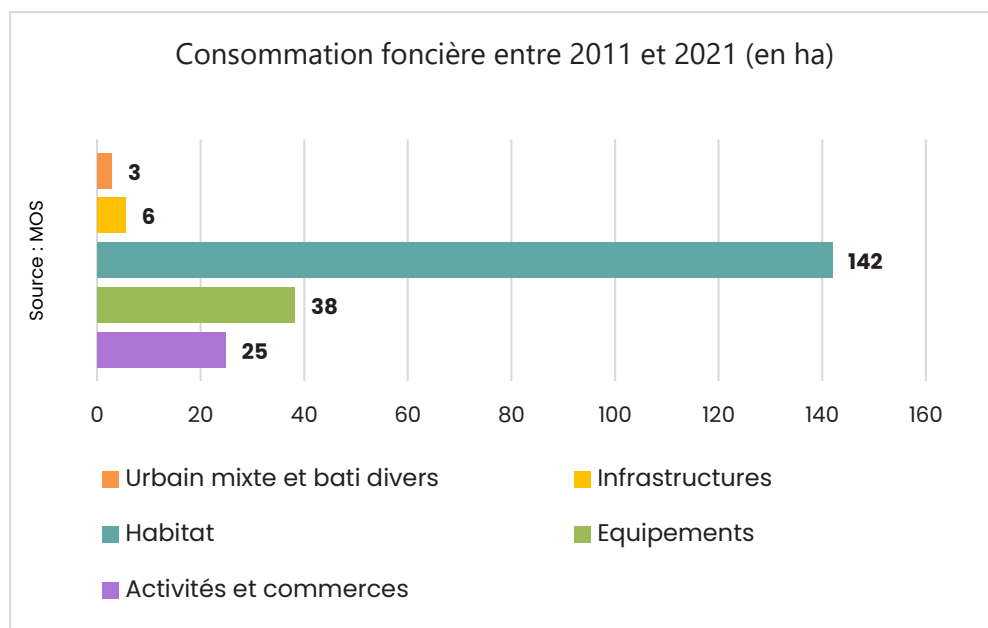
à l'étalement urbain en périphérie des villes.

Le développement de l'habitat a été l'un des facteurs majeurs de l'utilisation foncière avec 1 734 ha dédiés à l'habitat depuis 1974, contre 1 725 ha avant 1974.

B. Un moteur de la consommation foncière récente

L'habitat, premier poste de consommation du foncier

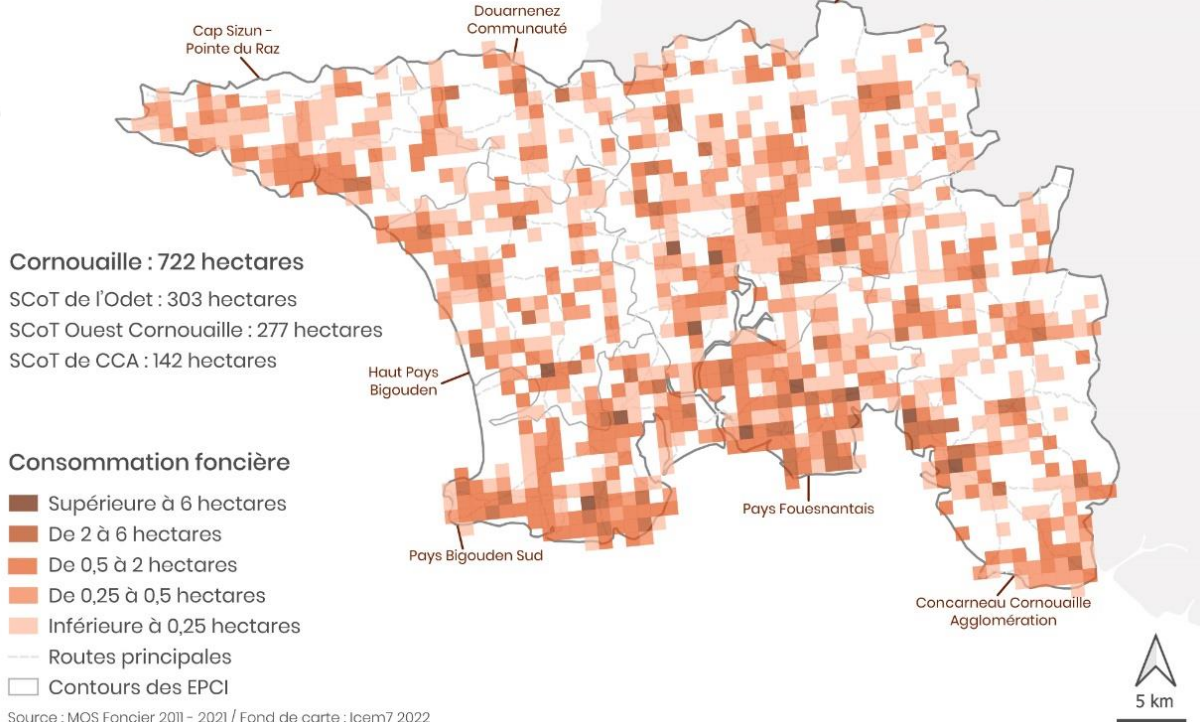
Entre 2011 et 2021, le territoire de Concarneau Cornouaille a consommé 213 hectares dont 142 hectares pour développer son parc de logements. L'habitat est ainsi le premier poste de consommation puisqu'il représente 66 % de la consommation foncière globale sur la période 2011-2021.



Consommation foncière 2011-2021(Mos)

CCA	213
Concarneau	93
Elliant	14
Melgven	22
Névez	17
Pont-Aven	13
Trégunc	18
Saint-Yvi	16
Tourch	5
Rosporden	16

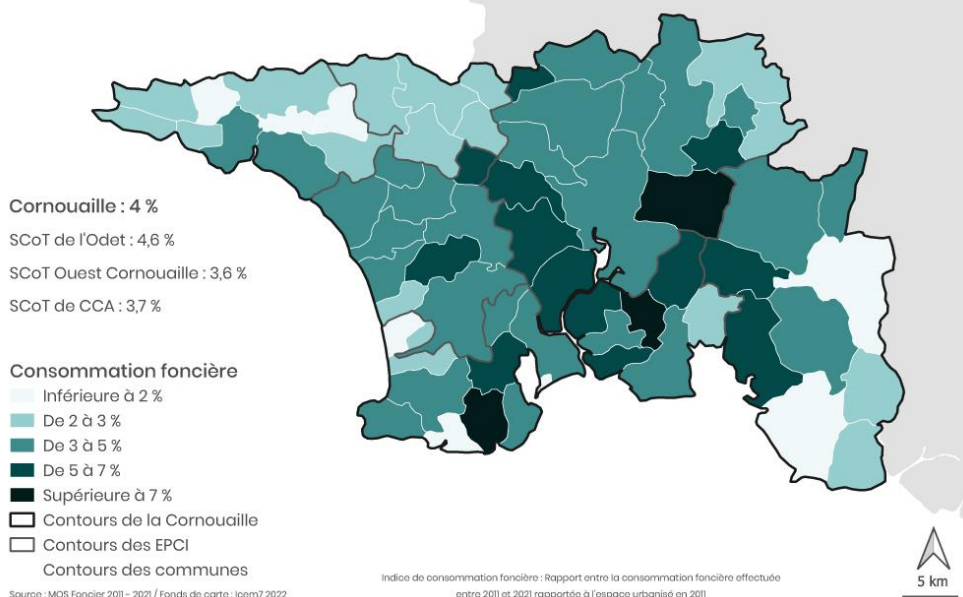
Consommation foncière à destination d'habitat en Cornouaille entre 2011 et 2021



Une consommation foncière importante sur l'ouest du territoire

La consommation foncière est plus importante dans les couronnes périurbaines et sur le littoral tourné vers Quimper, à l'image de Concarneau et Saint-Yvi qui ont les taux d'extension urbaine les plus élevés.

Indice de la consommation foncière en Cornouaille entre 2011 et 2021



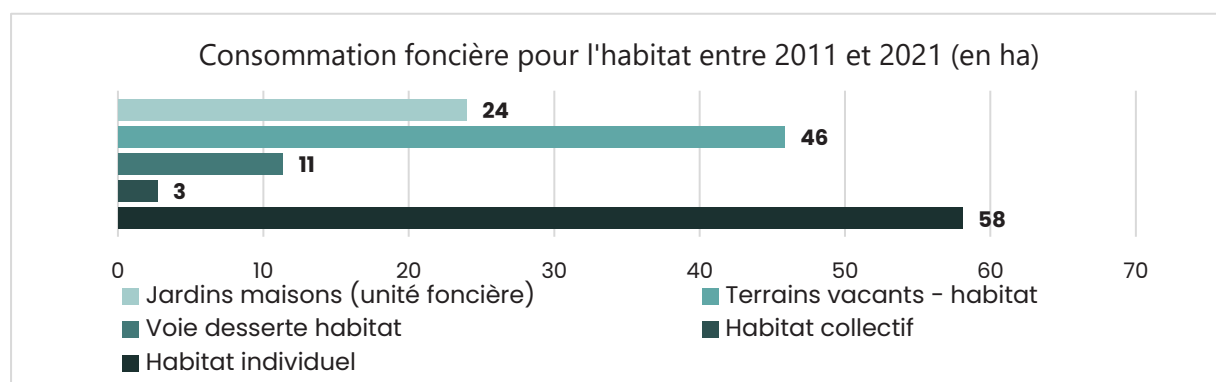
Taux d'extension urbaine 2011-2021

CCA	Taux d'extension urbaine 2011-2021
Concarneau	6,9%
Elliant	2,9%
Melgven	3,9%
Névez	2,6%
Pont-Aven	3,0%
Trégunc	1,8%
Saint-Yvi	4,2%
Tourch	3,2%
Rosporden	1,9%

La maison individuelle demeure le modèle le plus convoité parmi la population française. Aujourd'hui encore, l'habitat individuel occupe une très large place dans la consommation foncière.

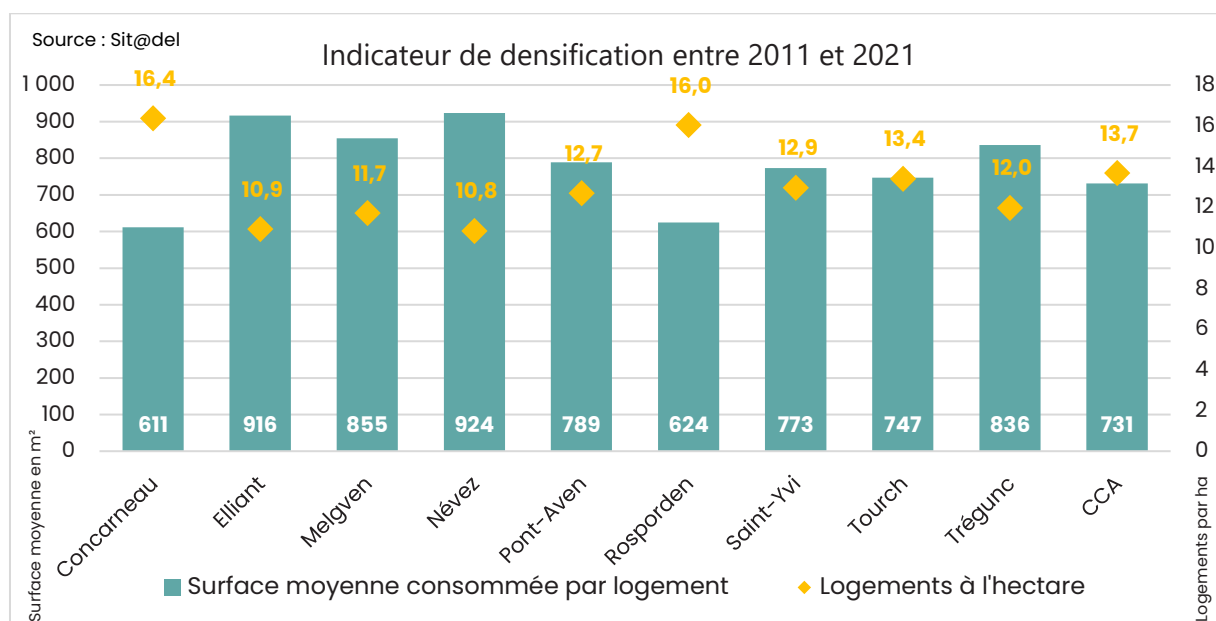
Entre 2011 et 2021, au sein des 142 hectares consommés pour l'habitat, 40 % des surfaces sont à destination de l'habitat individuel. A cela s'ajoute les 11 hectares de voie de desserte de l'habitat (soit près de 8 % des consommations foncières de l'enveloppe habitat). De plus, une grande partie de la catégorie « terrains vacants – habitat » sont des futurs projets d'habitat individuel pas encore comptabilisé.

Le modèle de la maison individuelle, en plus d'être relativement peu dense, entraîne la construction d'un réseau routier important pour desservir toutes les nouvelles constructions ainsi que des coûts importants



(extension de réseau notamment.

Une densité dans la construction de nouveaux logements plus importante dans les centralités, mais insuffisante au regard des objectifs du SCoT

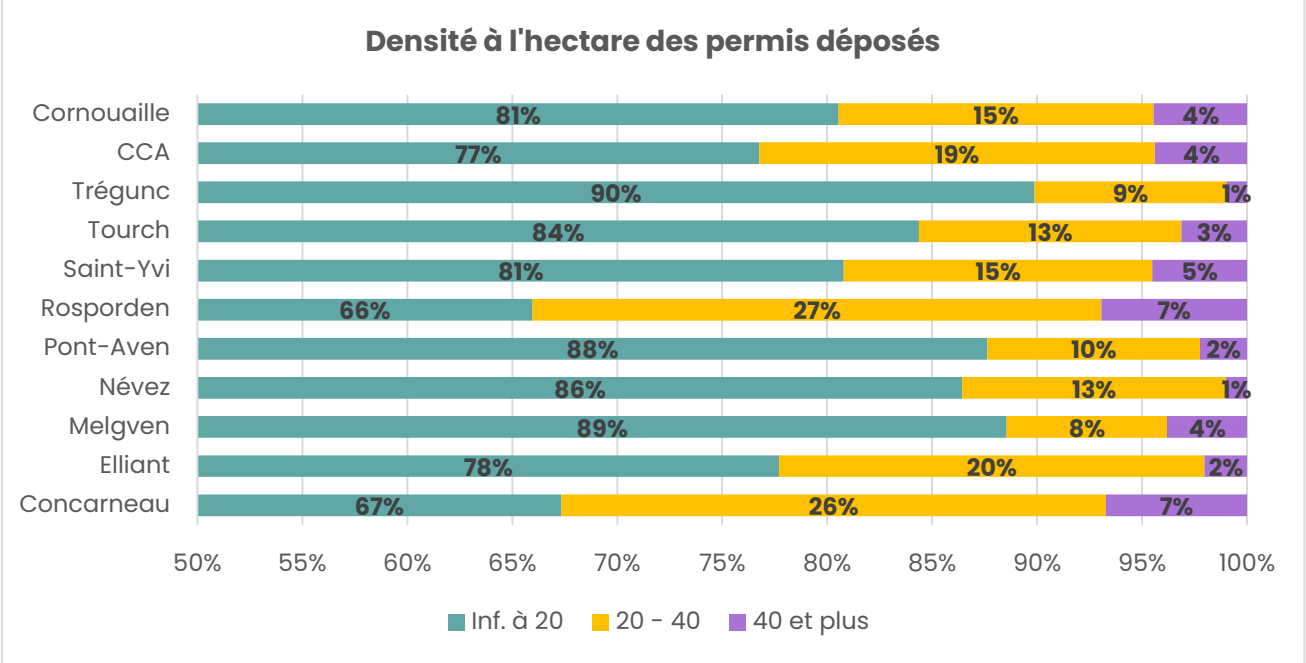


La densité brut de construction¹⁶ de logements neufs a un impact prépondérant sur la consommation foncière. En effet, plus la surface moyenne consommée par logement est basse, plus la densité est importante. A cet égard, les centralités densifient plus que les pôles de proximité.

Cet écart vient principalement du type de construction : Concarneau et Rosporden produisent bien plus de logements collectifs. Cependant, mise à part pour Tourch les densités obtenues sont inférieures aux densités moyennes prescrites par le SCoT en vigueur (Objectif moyen de densité « brut » = objectif moyen

¹⁶ Indicateur de densification brut = somme de la surface des logements créés / somme de la surface des parcelles sur lesquelles les logements ont été construits (Les surfaces sont « brutes » et intègrent les équipements publics, bassin de rétention, espaces publics et voirie, parfois nécessaires aux secteurs de développement d'habitat)

de densité nette fixé par le SCoT +30% de l’assiette des opérations conformément au calcul préconisé par le SCoT)¹⁷.

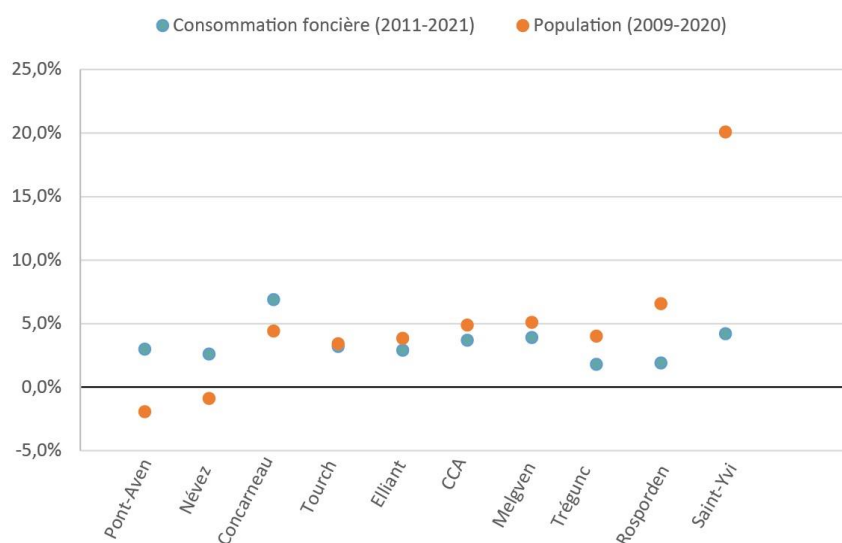


Un apport de population décorrélié de la consommation foncière

	Conso. foncière	Population
Pont-Aven	3,0%	-1,9%
Névez	2,6%	-0,9%
Concarneau	6,9%	4,4%
Tourch	3,2%	3,4%
Elliant	2,9%	3,8%
CCA	3,7%	4,9%
Melgven	3,9%	5,1%
Trégunc	1,8%	4,0%
Rosporden	1,9%	6,6%
Saint-Yvi	4,2%	20,1%

¹⁷ Concarneau, Rosporden et Trégunc sont en famille 1 : 17,5 logements / ha ; Elliant , Melgven et Saint-Yvi sont en famille 2 : 14 logements / ha ; Névez et Pont-aven en famille 14 logements / ha ; Tourch en famille 4 : 8,4 logements / ha

Taux d'évolution de la consommation foncière et de la population



La consommation foncière se répercute de manière différenciée sur l'apport de population.

En effet, il n'existe pas de lien de corrélation automatique entre consommation foncière et augmentation de population sur le territoire. Ceci s'explique notamment par le parc de résidences secondaires qui augmente fortement au sein de certaines communes. A Saint-Yvi, il est constaté un accueil de population important (+20,1% entre 2009 et 2020) avec peu de consommation foncière (+4,2% entre 2011 et 2021).

C. Les obligations de la loi Climat et Résilience (2021)

Le PLH 2024-2030 est un PLH « nouvelle génération » qui s'inscrit dans une trajectoire ambitieuse de sobriété foncière issue des obligations de la loi Climat et Résilience. Dans un objectif d'atteindre en 2050 l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), elle impose, une première étape entre 2021 et 2031 de réduction de la consommation foncière (d'espaces naturels, agricoles et forestiers dit ENAF) de moitié par rapport à la consommation foncière effective réalisée entre 2011 et 2021.

Sur la base d'un travail de calcul minutieux de la consommation foncière réalisé pour la Région Bretagne avec l'aide de l'outil MOS (Mode d'Occupation des Sols), le document de planification régionale, le SRADDET définit l'enveloppe foncière définitive allouée à chaque territoire de SCOT. Dans un second temps, le projet de SCOT territorialise la répartition de l'enveloppe en son sein, commune par commune.

Pour construire les objectifs de production et surtout leurs modalités de mise en œuvre, les orientations doivent prendre en compte les données arrêtées par la Région dans le cadre du SRADDET en juin 2023. Dans l'attente de leur disponibilité, en phase intermédiaire, le travail sur les orientations s'est fait sur la base des données du MOS, et d'un travail d'inventaire des projets déjà engagés (autorisations d'urbanismes délivrées et projets matures considérés comme « coups partis ») depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience le 21 août 2021, date de mise en route des compteurs.

En application de la loi climat et résilience, et en posant l'hypothèse d'un maintien de la répartition de la consommation foncière par destination, la surface théorique allouée à l'habitat sur la période 2021-2031 s'élève à 71 hectares. Selon une première estimation réalisée en interne par CCA, l'estimation de la consommation foncière d'ENAF des projets habitat déjà engagés depuis la promulgation de la loi représenterait déjà 60 hectares. La réserve foncière pour les projet d'habitat sur la durée du PLH est très restreinte.

Cette donnée de départ est déterminante. Elle oblige à orienter la production de logement vers des modalités majoritairement autres que celle de la construction neuve sur terrain nu en extension et à investir les autres leviers de production du logement.

- **Constats**

Depuis 70 ans, le développement de l'habitat a été l'un des facteurs majeurs de l'utilisation foncière. Le territoire de CCA suit globalement les mêmes dynamiques que la Cornouaille avec le constat d'un léger ralentissement de l'utilisation de son enveloppe foncière « habitat » dans les années 2000.

Par la suite l'habitat continue d'être un moteur de la consommation foncière sur le territoire. Entre 2011 et 2021, la consommation foncière à destination d'habitat représente 66 % de la consommation foncière globale contre 59% à l'échelle de la Cornouaille. L'habitat individuel occupe une très large place dans cette consommation foncière.

Sur cette période 2011-2021, la consommation foncière est plus importante sur l'ouest du territoire, au sein de la couronne périurbaine et sur le littoral tourné vers Quimper, à l'image de Concarneau et Saint-Yvi qui ont les taux d'extension urbaine les plus élevés.

Entre 2011 et 2021, au sein des 142 hectares consommés pour l'habitat, 40 % des surfaces est à destination de l'habitat individuel. A cela s'ajoute les 11 hectares de voie de desserte de l'habitat et les projets en cours non comptabilisés.

La conséquence de cette large part est la densité des constructions insuffisante au regard des objectifs du SCoT.

Par ailleurs, il n'existe pas de lien de corrélation entre la consommation foncière et l'augmentation de population sur le territoire. Ceci s'explique notamment par le parc de résidences secondaires qui augmentent fortement sur certaines communes.

- **Enjeux**

S'inscrire dans la trajectoire du « zéro artificialisation nette » avec un enjeu de calibrage du PLH avec des enveloppes foncières déjà consommées

Orienter la production de logement vers des modalités majoritairement autres que celle de la construction neuve sur terrain nu en extension

Investir les autres leviers de production du logement (lutte contre la vacance et régulation des meublés de tourisme notamment)



CONCARNEAU
ELLIANT
MELGVEN
NÉVEZ
PONT-AVEN
ROSPORDEN
SAINT-YVI
TOURC'H
TRÉGUNC



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

2024-2030 /// ORIENTATIONS

CONCARNEAU CORNOUAILLE AGGLOMÉRATION

WWW.CCA.BZH



CCA AGGLOMÉRATION
CONCARNEAU CORNOUAILLE

Sommaire

Préambule	3
Orientation 1	
Répondre à la forte demande en résidences principales et développer l'offre de logements abordables	5
Orientation 2	
Développer la qualité des opérations et inciter à la sobriété foncière	14
Orientation 3	
Adapter l'offre au vieillissement de la population et aux besoins des publics spécifiques	16
Orientation 4	
Intensifier les actions de rénovation et de lutte contre la précarité énergétique	18
Orientation 5	
Adapter la gouvernance pour une mise en œuvre efficace des actions	20

Préambule

La méthode et les objectifs

Le diagnostic du Programme Local de l'Habitat a mis en évidence les grands enjeux de la politique de l'habitat du territoire de Concarneau Cornouaille Agglomération (CCA) à l'horizon de 2030.

Le document d'orientation constitue le second volet du PLH. Il s'agit d'une phase de réflexion et de prospective pour le territoire à l'horizon 2030, en cohérence avec :

- les objectifs et les prescriptions du document d'orientations et d'objectifs du Schéma de Cohérence Territorial de CCA,
- le plan climat air énergie territorial (PCAET) de CCA,
- le porter à connaissance de l'État,
- le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées du Finistère,
- le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage.

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

- les grandes orientations du territoire à l'horizon 2030,
- les objectifs de besoins en logements au sein de l'agglomération,
- une répartition du parc permettant d'assurer un équilibre du territoire.

Il est le fruit :

- de rencontres avec les maires, adjoints à l'urbanisme et adjoints aux affaires sociales.
- de 10 ateliers thématiques réunissant les élus, les services des communes et de CCA, les partenaires institutionnels, les bailleurs, les professionnels de l'habitat et les associations liées au logement.

Ces ateliers avaient pour objectifs :

- de partager et d'approfondir certains éléments du diagnostic,
- d'identifier les enjeux, de les prioriser
- de présenter des outils et dispositifs existants
- d'échanger avec les élus et les partenaires sur leur expériences respectives
- d'alimenter progressivement les orientations et le programme d'actions

Les présentations et comptes rendus de chacun des ateliers sont disponibles sur demande auprès de CCA. Cette 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. Elle a conduit à la définition de 5 orientations validées lors des Comités de Pilotage du 16 mai et du 21 septembre 2023.

La stratégie habitat du territoire de Concarneau Cornouaille

La stratégie adoptée marque un renouvellement fort de la Politique de l'Habitat qui anticipe et s'adapte à un contexte complètement différent du précédent. Elle s'inscrit dans la trajectoire de réduction d'au moins 50% de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) avant 2031 et prend en compte l'enjeu de calibrage du PLH avec des enveloppes foncières déjà très largement consommées.

En termes d'ambition démographique, le PLH prend en compte les dynamiques récentes constatées et les projets actuels ou prévus avec un taux d'évolution annuel moyen de la population +0,68% sur la durée du PLH supérieur à celui du SCoT, qui est calculé sur un temps plus long (+0,4% sur 20 ans). Le scénario de développement proposé cherche à répartir de manière équilibrée les objectifs d'accueil de population, de production de logements conformément à l'armature urbaine du territoire, proposée dans le projet de révision du SCoT.

Dans un contexte de tension du marché, ce nouveau programme a pour ambition majeure de répondre à la forte demande en résidences principales et de développer l'offre de logements abordables. Les actions qui en découlent visent notamment à réorienter la production vers les résidences principales et à mobiliser massivement le parc privé vacant. La régulation des meublés de tourisme qui concurrencent fortement l'offre locative classique constituera un prérequis indispensable pour que les actions du PLH soient efficaces et que les aides accordées répondent aux objectifs poursuivis.

Le programme vise également à accentuer la qualité des opérations pour inciter à la sobriété foncière. Pour cela, il s'agira de développer et de mutualiser la connaissance des outils fonciers et d'encadrer à la qualité des opérations.

Dans un contexte de raréfaction du foncier, le financement de projets en cours sera un moyen de rendre le foncier plus accessible en atténuant le déficit d'opération pour participer à la production des logements de demain dans les opérations de renouvellement urbain. Ces financements pourront être modulés au regard de la qualité, de la densité et de la complexité des projets. C'est une évolution majeure par rapport au précédent PLH dont l'un des objectifs était de soutenir la constitution de réserves foncières.

Parallèlement le programme cherche à intensifier les actions de rénovation et de lutte contre la précarité énergétique tout en poursuivant l'action du précédent PLH sur l'offre au vieillissement de la population et aux besoins des publics spécifiques.

En transversalité, la stratégie se fixe une orientation d'optimisation des modes de gouvernance du PLH.

Rappel législatif

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

- a) Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- b) Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- c) Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- d) Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- e) La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens des chapitres II et II bis de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions 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 ;
- f) Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
- g) Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants.
- h) Les principaux axes d'une stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logement dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le schéma de cohérence territoriale.

Orientation 1 : Répondre à la forte demande en résidences principales et développer l'offre de logements abordables

Le PLH doit définir la production de logements nécessaires pour répondre aux besoins de la population à l'horizon 2030. Plusieurs grands objectifs sous-tendent cette première orientation.

S'inscrire dans la trajectoire du « zéro artificialisation nette »

Le PLH 2024-2030 est un PLH « nouvelle génération » qui s'inscrit dans une trajectoire ambitieuse de sobriété foncière issue des obligations de la loi Climat et Résilience. Dans un objectif d'atteindre en 2050 l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), elle impose, une première étape entre 2021 et 2031 de réduction de la consommation foncière (d'espaces naturels, agricoles et forestiers dit ENAF) de moitié par rapport à la consommation foncière effective réalisée entre 2011 et 2021.

Sur la base d'un travail de calcul de la consommation foncière réalisé pour la Région Bretagne avec l'aide de l'outil MOS (Mode d'Occupation des Sols), le document de planification régionale, le SRADDET définit l'enveloppe foncière définitive allouée à chaque territoire de SCOT. Dans un second temps, le projet de SCOT territorialise la répartition de l'enveloppe en son sein, commune par commune.

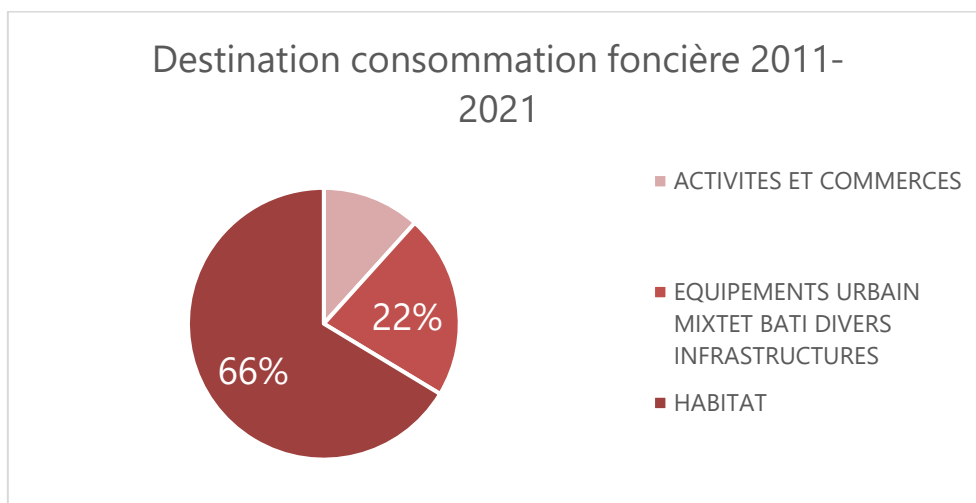
Pour construire les objectifs de production et surtout leurs modalités de mise en œuvre, les orientations doivent prendre en compte les données arrêtées par la Région dans le cadre du SRADDET en juin 2023. Dans l'attente de leur disponibilité, en phase intermédiaire, le travail sur les orientations s'est fait sur la base des données du MOS, exposées ci-dessous et d'un travail d'inventaire des projets déjà engagés (autorisations d'urbanismes délivrées et projets matures considérés comme « coups partis ») depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience le 21 août 2021, date de mise en route des compteurs.

Consommation foncière (ENAF) entre 2011 et 2021 par destination
(Source MOS Région Bretagne)

	Surface consommée 2011-2021 ¹		Surface théorique disponible 2021-2031		Surface en cours de consommation 2022 et au-delà ²	
	Surface totale (en ha)	Surface habitat (en ha)	Surface totale (en ha)	Surface habitat (en ha)	Surface totale (en ha)	Surface habitat (en ha)
Concarneau	93	61	47	31	29	22
Rosporden	16	11	8	6	25	7
Trégunc	18	10	9	5	18	15
Elliant	14	12	7	6	2	2
Melgven	22	13	11	7	22	3
Saint-Yvi	16	13	8	7	6	6
Névez	17	13	9	7	3	0
Pont-Aven	13	6	7	3	5	4
Tourc'h	5	4	3	2	0	0
Total CCA	214	142	107	71	112	60

¹ Les chiffres 2011/2021 proviennent du déploiement du Mode d'Occupation des Sols (MOS) validé par la région Bretagne, sans identifier les projets d'envergure régionale ou nationales.

² Les chiffres au-delà de 2022 sont fournies par CCA



CCA a consommé 224 hectares de foncier entre 2011 et 2021. 63% de cette consommation concernait la destination habitat, soit 142 hectares.

En application de la loi climat et résilience, et en posant l'hypothèse d'un maintien de la répartition de la consommation foncière par destination, la surface théorique allouée à l'habitat sur la période 2021-2031 s'élèverait à 71 hectares.

Selon une première estimation réalisée en interne par CCA, l'estimation de la consommation foncière d'ENAF des projets habitat déjà engagés depuis la promulgation de la loi représenterait déjà 60 hectares. La réserve foncière pour les nouveaux projets d'habitat sur la durée du PLH sera restreinte.

Cette donnée de départ est déterminante. Elle oblige à orienter la production de logement vers des modalités majoritairement autres que celle de la construction neuve sur terrain nu en extension et à investir les autres leviers de production du logement.

Enveloppe foncière allouée par le SRADDET de la région Bretagne au territoire de SCoT de CCA

Surface totale consommée 2011-2021 retenue par la Région (ha)	Surface allouée 2021 - 2031 dans le cadre du SRADDET (ha)
213	123

Orienter davantage la production vers les résidences principales

Le deuxième élément de contexte nouveau auquel doit faire face le PLH 2024-2030 est l'augmentation conséquente des résidences secondaires et de l'hébergement locatif saisonnier entre particuliers.

L'augmentation des résidences secondaires sur la période 2014-2020 a « *confisqué* » 609 logements supplémentaires qui auraient pu profiter au parc de résidences principales, contre 57 sur la période du précédent PLH (2008-2014).

Une part importante du parc locatif est également captée par les locations meublées de tourisme au détriment des locations classiques pour de la résidence principale. Ainsi la base de données AirDNA, qui recense les annonces Airbnb et Abritel, fait état d'une forte augmentation des locations meublées touristiques sur le territoire, +29%, entre 2019 et 2022. Une grande majorité des 1670 annonces (au 3^{ème} trimestre 2022) sur le territoire se concentre sur les communes du Sud (Pont Aven, Trégunc, Névez et Concarneau) avec une augmentation importante à Concarneau (+326 annonces en 3 ans, + 57% sur la période estivale).

Ces locations meublées sont, au mieux, ouvertes à la location sur des périodes courtes et morcelées en dehors de la saison touristique, soient totalement exclues du marché locatif classique compte tenu de leur rapport locatif nettement plus intéressant. La fiscalité du meublé de tourisme est en effet très avantageuse au propriétaire bailleur qui bénéficie d'un abattement de 50% pour les meublés non classés et jusqu'à 71% pour les meublés classés.

La régulation des locations touristiques et des résidences secondaires qui concurrencent fortement le parc de résidence principale et l'offre locative classique est donc un prérequis pour que les actions du PLH soient efficaces et que les aides accordées répondent aux objectifs poursuivis. Le classement de Concarneau, Nével et Trégunc en zone tendue facilitera la mise en place d'actions pour la régulation des meublés touristiques.

Répartir de manière équilibrée les objectifs d'accueil de population, de production de logements et de consommation foncière selon l'armature urbaine du territoire

Un scénario d'évolution démographique de 0,68% d'évolution annuelle à l'horizon 2030

Le choix du scénario d'évolution démographique a fait l'objet d'ateliers de travail avec les élus afin de préciser leur ambition à l'horizon 2030. Deux hypothèses de travail ont été étudiées :

- l'une se calque sur les objectifs du SCoT qui table sur un taux d'évolution annuel moyen de la population +0,4% à horizon 20 ans contre +0,75 % dans les précédents SCoT et PLH ;
- l'autre prend en compte les dynamiques récentes et les projets prévus ou en cours avec un taux d'évolution annuel moyen de la population +0,68%.

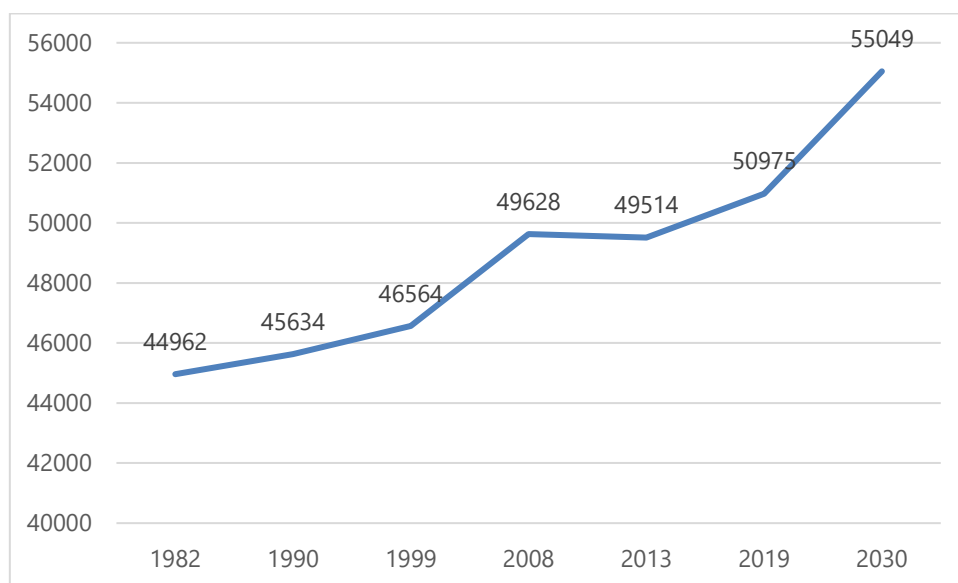
En termes d'ambition démographique, les données les plus récentes (2014-2020) mettent en lumière une augmentation de la croissance ces dernières années de 0,4 à 0,5 %/an par rapport à la période 2013-2019.

Etant donné cette tendance et la durée relativement courte du PLH (6 ans), le scénario de 0,68% d'évolution démographique est retenu. Il est possible que la dynamique démographique ralentisse légèrement après 2030 pour revenir aux 0,4% du SCoT (sur 20 ans) en lien avec le foncier qui sera plus difficile à mobiliser (temps rallongé pour acquérir la maîtrise foncière, opérations plus complexes en réinvestissement urbain...).

On note aussi sur la période récente une dynamique sur la construction neuve : environ 400 logements autorisés à l'échelle de CCA en 2022 contre environ 230 et 290 durant les deux années précédentes.

Cette tendance va continuer car sur l'agglomération, plus de 1 000 logements ont été réalisés ou sont programmés à partir de 2022 jusqu'en 2024.

Scénario 2 +0,68% d'augmentation annuelle de population : évolution projetée de la population d'ici 2030

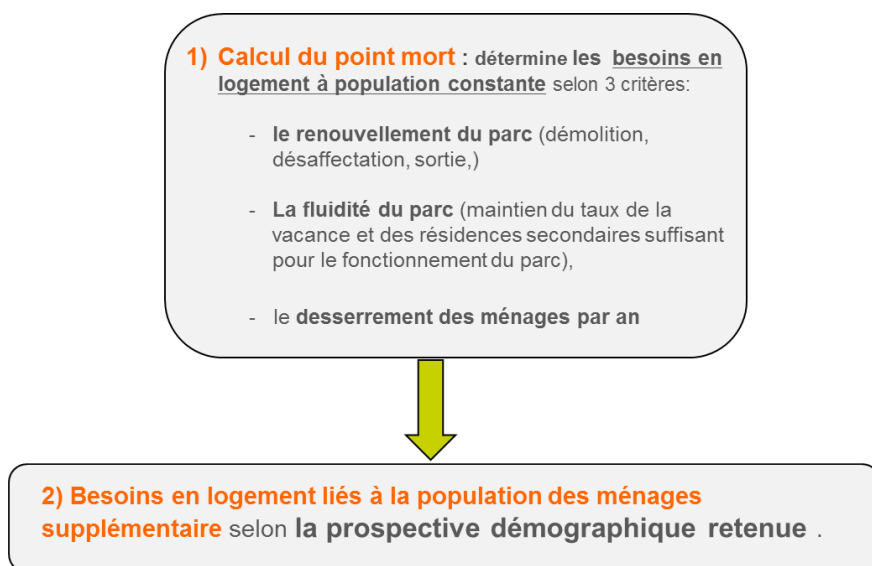


Sur la base de cette hypothèse, l'évaluation des besoins en logements a été calculée.

Pour évaluer, les besoins en logements sur la durée du Programme Local de l'Habitat, deux calculs sont nécessaires : les besoins en logements pour le maintien de la population actuelle ainsi que les besoins en logements pour l'accueil de population supplémentaire.

1. Estimation des besoins en logements pour assurer la stabilité démographique sur la période 2024-2030, le calcul du « point mort »

Schéma de la méthode du calcul des besoins en logements



Le calcul du point mort se base sur les évolutions réalisées sur la période 2014 - 2020 et repose sur trois éléments :

a) Le renouvellement du parc

Il correspond à l'ensemble des démolitions, des divisions de logements, des changements d'usages et des désaffectations de logements sur la période étudiée.

Il s'agit des modifications de tout ou partie d'un bâti existant entraînant une évolution du nombre de logements. Cela peut produire de nouveaux logements sans nouvelle construction (division d'un grand logement ; changement d'usage). Il peut aussi être consommateur de nouveaux logements (transformation d'un logement en local d'activité, destruction d'un logement existant, fusion de deux logements contigus).

Entre 2014 et 2020, le parc de logements a progressé de 2 130 unités (source : Insee). Par ailleurs, le nombre de nouvelles constructions s'est élevé à 2 031 (nombre de logements commencés entre 2014 et 2019, source : SITADEL). Le renouvellement est calculé par la différence entre la production de logements neufs et la variation du stock de logements qui est excédentaire de 99 logements.

- **Le renouvellement du parc est positif et a engendré un excédent de 99 logements qui agit en diminution des besoins.**

b) La fluidité du parc

Il s'agit de prendre en compte l'évolution du parc de logements vacants et de résidences secondaires entre deux périodes. Pour le PLH 2024-2030, il s'agit de mesurer la variation du volume de ce parc entre 2014 et 2020.

La vacance est un phénomène naturel sur un territoire. Les nouvelles constructions, les changements de propriétaires, les successions sont générateurs de périodes de vacance, nécessaires au bon fonctionnement du marché immobilier. Au-delà de cette « vacance de marché », la vacance de longue durée peut être consommatrice de logements supplémentaires.

- **La baisse de la vacance sur la période a réinjecté 125 logements supplémentaires qui agissent en diminution des besoins.**

La variation du nombre de résidences secondaires a aussi un impact sur le maintien de la population en captant une partie des logements au détriment des résidences principales.

L'augmentation des résidences secondaires sur la période a consommé 609 logements supplémentaires.

- **Le calcul se basera en conséquence sur une augmentation de 609 résidences secondaires sur la durée du PLH qu'il faudra compenser.**

c) Les besoins liés au desserrement des ménages

Il s'agit de la baisse du nombre de personnes par ménage et donc, à population équivalente, d'une augmentation du nombre de ménages qui génère un besoin de logements supplémentaires. Ce phénomène est national et s'explique par l'évolution des modes de vie et d'habiter : augmentation des familles monoparentales, vieillissement de la population et maintien plus long des personnes âgées à domicile, décohabitation des ménages, etc.

- **Le passage de 2,07 en 2014 à 1,99 en 2020 personnes par ménage entraîne une consommation de 951 logements qu'il faut compenser.**

Calcul du besoin en logements pour maintenir la population

Nombre de logements commencés entre 2014-2019 (SITADEL)	A	2 031
Progression du parc de logements entre 2014 - 2020 (INSEE)	B	2 130
Renouvellement = Logements commencés 2014-2019 Sitadel - solde logements entre 2014-2020 INSEE	C = A - B	-99
Desserrement = population des résidences principales 2014/taille des ménages 2020 - pop des RP 2014/ taille des ménages 2014	D	951
Variation logements vacants 2014-2020 (INSEE)	E	-125
Variation résidences secondaires 2014-2020 (609) (Evolution des RS 2020-2014 INSEE + Evolution des RS 2020-2014 INSEE)	F	609
Besoins en logements pour maintenir la population 2024-2030 (point mort)	G = C + D + E + F	1 336

A partir de ces éléments, **la production nécessaire pour satisfaire les besoins en logements** de la population actuelle et simplement maintenir la population actuelle est évaluée à **222 logements par an, soit 1 336 logements sur la durée du PLH.**

2. Estimation des besoins en logements pour accueillir les nouveaux arrivants sur la période 2024-2030

Sur la base du scénario de développement à 0,68% d'évolution annuelle de population et en retenant une taille moyenne des ménages similaire au rythme de décohabitation que l'on observe sur la période 2009-2020 (passant de 2,07 personnes par ménage en 2014 à 1,99 en 2020), soit 1,85, le besoin en logement pour accueillir les nouveaux arrivants s'élèvent à 1 354 sur la durée du PLH.

3. Besoin total en logement pour le PLH sur la période 2024-2030

Le scénario de développement et la répartition des objectifs entre communes se base sur les objectifs du précédent PLH et le bilan de la production de logements sur les dernières années.

Scénario 2 +0,68% d'augmentation annuelle de population : besoin total en logement sur la période du PLH

Besoins en logements pour maintenir la population 2024-2030 (point mort)	1 336
Besoins en logements pour accueillir de nouveaux arrivants scénario 0,68 % (1,85 pers. par ménage)	1 354
Besoin total en logement sur la durée du PLH	2 690
Nombre de logements moyens à produire par an	448

Le PLH inscrit donc un objectif de **production globale de 448 logements par an soit 2 690 logements au total sur la durée du PLH**. Cet engagement quantitatif mobilise l'ensemble de la chaîne de production du logement de l'anticipation foncière jusqu'à la maîtrise de la qualité et du développement durable.

Le scénario de développement a vocation à répartir de manière équilibrée les objectifs d'accueil de population, de production de logements conformément à l'armature urbaine du SCoT afin de conforter au mieux les fonctions de polarités.

Il prend en compte les dynamiques de projets à l'œuvre dans les communes. L'habitat, l'aménagement de l'espace et le transport sont des compétences de la communauté d'agglomération, 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, sans connaître les capacités et les projets en matière de commerce, d'équipement et de services, de transport et de développement urbain (aménagement d'espaces publics, développement d'opération d'aménagement).

Le travail d'élaboration du PLH a permis d'identifier les projets d'habitat communaux déjà engagés depuis 2022. Les dynamiques à l'œuvre ont été prises en compte pour l'exercice de territorialisation de la production exposée ci-dessous.

Répartition territoriale des objectifs de production en logements sur la période 2024 - 2030

	Répartition de l'objectif précédent PLH	Répartition logements commencés 2014-2022	Proposition de répartition	Répartition par commune de l'objectif de production
Concarneau	35%	56%	41%	1100
Rosporden	12%	9%	14%	390
Trégunc	16%	10%	19%	500
Saint-Yvi	6%	7%	7%	200
Elliant	6%	4%	5%	130
Melgven	6%	5%	5%	130
Névez	10%	5%	4%	110
Pont-Aven	8%	3%	3%	90
Tourc'h	1,42%	1%	1,5%	40
Total CCA	100%	100%	100%	2690

La connaissance des projets des communes devra se poursuivre avec le service habitat lors des entretiens annuels avec les élus. Cet échange permettra de connaître le développement potentiel et les opportunités de développement visées par commune afin de satisfaire les besoins en logements.

Dans le cadre de ces échanges, le second objectif sera de préciser la typologie des logements à réaliser afin de développer une offre répondant aux besoins locaux et complémentaires à l'offre du territoire.

Accroître, diversifier et répartir la production des logements sociaux

L'objectif de production s'inscrit, de manière plus qualitative, dans l'approche de l'équilibre social de l'habitat. Le PLH place le développement et le rééquilibrage territorial de l'offre de logements publics au cœur de ses priorités.

En 2023, le parc locatif social représente 14,1% des résidences principales. Avec la programmation importante des années 2021 et 2022 (243 logements), l'objectif du précédent PLH de 601 logements locatifs sociaux a été quasi atteint (598 logements réalisés sur 8 ans).

Pour autant, dans un contexte de tension sur le marché locatif privé, en raison d'une captation importante du parc locatif par les locations de tourisme et d'une augmentation du prix des loyers, des reports de la demande s'effectuent sur le parc public.

- Le délai d'attribution moyen d'un logement locatif public en 2021 est de 12 mois à l'échelle de CCA, contre 10,4 mois en moyenne sur la Cornouaille
- L'indicateur de réponse à la demande³ est de 5,8 contre 4,3 à l'échelle de la Cornouaille en 2021.

L'enjeu de développement du parc public est donc essentiel sur l'ensemble du territoire. A la fois à Concarneau, la ville centre du territoire, mais également en dehors afin de ne pas créer une concentration trop forte (Concarneau contient déjà 68% de l'offre publique). Une plus grande adéquation de la taille des logements à la demande est aussi à rechercher par la production de petits logements.

Cette offre locative publique doit être produite à la fois en neuf et/ou dans des opérations de démolition-reconstruction et réhabilitation du parc privé ancien. La production d'habitat public dans les centralités, proche des services est à encourager dans un contexte de raréfaction foncière même si ces opérations en renouvellement urbain sont plus complexes et plus coûteuses pour les bailleurs et les collectivités.

Intégration de la problématique SRU

3 communes, Concarneau, Rosporden et Trégunc, sont soumises à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et sont de fait tenues de disposer de 20 % de logements sociaux dans leur parc de résidences principales. Elliant, Melgven et Saint-Yvi sont proches du seuil de 3 500 habitants qui les rendraient éligibles à la loi SRU.

La commune de Trégunc nécessite une attention particulière en raison du fort déficit de logements sociaux.

La part de logements sociaux dans la production totale a été validée lors d'un atelier pour l'élaboration du SCoT. L'objectif de production de logements sociaux représente 30 % de la nouvelle production et sera répartie de manière équilibrée dans les opérations nouvelles selon les objectifs de mixité sociale suivants :

- 30% sur les polarités principales (Concarneau / Rosporden)
- 25% pour les communes littorales (Névez, Pont-Aven) ainsi que Saint-Yvi en raison de son fort dynamisme,
- 20% sur les autres communes de la partie nord du territoire (Elliant, Tourc'h)
- 40% à Trégunc en raison de son fort déficit de logements sociaux

Par ailleurs, des besoins en logements ont été exprimés pour les populations ayant à la fois des difficultés financières et sociales. Ces ménages nécessitent une réponse spécifique qui se traduit par le développement d'une offre de logements locatifs « très sociaux » (PLAI-A). L'objectif sera de réaliser 20 PLAI-A habitat réservés aux ménages en difficulté d'insertion, soit 3 % de la production d'habitat social pour répondre aux besoins des sorties d'hébergement.

³ Indicateur de réponse à la demande = (Nombre de demandes + Nombre d'attributions) / Nombre d'attributions

Taux de logements sociaux des communes - Inventaire SRU 2022

	Nb logements sociaux	Nb résidences principales	Taux de logements sociaux	Nombre logements manquants
Concarneau	2 304	11 064	20,8%	0
Elliant	178	1 420	12,5%	106
Melgven	60	1 512	4,0%	242
Névez	72	1 525	4,7%	
Pont-Aven	216	1 561	13,8%	
Rosporden	574	3 541	16,2%	134
Saint-Yvi	221	1 341	16,5%	47
Tourc'h	25	436	5,7%	
Trégunc	184	3 538	5,2%	524
TOTAL CCA	3 834	25 938	14,8%	

Source : DDTM

	Communes SRU actuelles
	Communes proches de 3500 habitants qui devraient entrer à moyen terme dans le champ d'application de la loi SRU

Répartition territoriale des objectifs de production en logements publics à produire sur la période 2024-2030

Scénario + 0,68 %	Répartition	Répartition par commune de l'objectif de production	Part des logements sociaux dans la production totale	Logements publics à produire
Concarneau	33%	1100	30%	330
Rosporden	15%	390	30%	117
Trégunc	19%	500	40%	200
Elliant	7%	130	20%	26
Melgven	7%	130	25%	33
Saint-Yvi	7%	200	25%	50
Névez	5%	110	25%	28
Pont-Aven	5%	90	25%	23
Tourc'h	1,4%	40	20%	8
Total CCA	100%	2690	30%	814

En août 2023, la DDTM a notifié à Rosporden et Trégunc leur objectif de production pour la période triennale 2023-2025. Conformément à l'article L302-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, il est de :

- 67 logements pour Rosporden (soit 50 % du nombre de logements manquants)
- 173 logements pour Trégunc (soit 33 % du nombre de logements manquants)

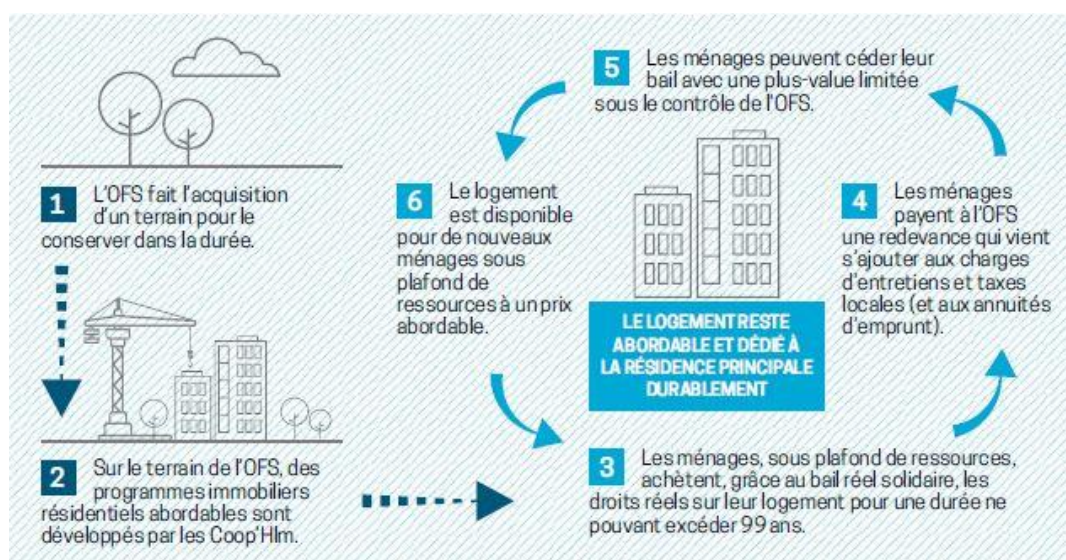
Ces objectifs concernent uniquement la période 2023-2025, c'est-à-dire la première partie du PLH 2024-2030. Le bilan à mi-parcours permettra d'intégrer le nouvel objectif qui sera fixé aux communes pour la période triennale suivante.

Développer une offre abordable et pérenne

Dans un contexte où les niveaux de prix sur le marché de l'immobilier tendent à exclure progressivement les ménages locaux de l'accession, le développement d'une offre en accession abordable est déterminant. Cela se traduira par :

- la production de PSLA par les bailleurs sociaux, ceci afin de diversifier l'offre publique à la fois en locatif et en accession,
- l'aide à l'accession à la propriété dans l'ancien par l'adaptation du dispositif « Home accession » déjà en vigueur dans le PLH précédent ;
- l'expérimentation de nouveaux modèles d'habitat pour développer l'offre comme le Bail Réel Solidaire, qui en dissociant l'acquisition du bâti et du foncier réduit les coûts d'acquisition ou l'habitat léger pour réduire les coûts unitaires de production.

Le classement de Concarneau et Trégunc en zone B1 facilitera la mise en place de ce type d'opération. Comme le montre le schéma ci-dessous, ce type d'opération est un bon moyen à expérimenter pour développer une offre abordable pérenne dans le temps là où un logement en PSLA peut retomber dans le marché privé après 6 ans.



Mobiliser le parc privé vacant

Pour s'inscrire dans la trajectoire de sobriété foncière, la remise sur le marché des logements vacants est un levier essentiel. Sur le territoire de CCA, les logements vacants représentent 7,6% du parc en 2020 selon l'INSEE dont la majorité correspond à de la vacance de rotation.

L'étude sur la vacance réalisée en 2022 – 2023 a permis de mieux connaître ce phénomène. 30% des logements déclarés vacants sont en réalité occupés ce qui laisse un potentiel de près de 400 logements vacants depuis plus de 2 ans. Ils sont essentiellement concentrés dans les centralités de Concarneau et Rosporden.

Un des enjeux est de capter ces logements au profit des résidences principales contrairement à la période passée où une part importante de logements vacants de longue durée a été remis sur le marché au profit de résidences secondaires ou de locations touristiques meublées.

Des actions incitatives et/ou coercitives de résorption de la vacance doivent donc être mises en place et renforcées afin de diminuer notamment la vacance structurelle, comme la Taxe d'habitation sur les Logements Vacants (THLV) déjà instaurée par les communes de Concarneau, Melgven, Saint-Yvi et Rosporden afin de lutter contre ce phénomène. Elle sera étendue aux autres communes. Les 3 communes classées en zone tendue (Concarneau, Névez et Trégunc) sont désormais soumises à la Taxe sur le Logement Vacant (TLV).

Orientation 2 : Développer la qualité des opérations et inciter à la sobriété foncière

Consolider les observatoires existants foncier / habitat / vacance, mettre en place une veille active

Comme le prévoit le Code de la Construction et de l'Habitation (article L302-1), 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. Ces outils renforcent la connaissance commune et le portage de la thématique de l'habitat et du foncier par les élus.

Un observatoire local de l'habitat était déjà mis en œuvre, par Quimper Cornouaille Développement (QCD) dans le cadre du précédent PLH. Cet observatoire analyse et suit la production, les marchés immobiliers, de l'occasion, le parc locatif social (les demandes, les attributions), le logement abordable, l'amélioration du parc existant.

Cet observatoire sera reconduit et développé conformément aux exigences de la loi Climat et Résilience qui en renforce le volet foncier, comme stipulé dans son article 205, retranscrit dans le code de la Construction et de l'Habitation :

« Les observatoires de l'habitat et du foncier sont mis en place au plus tard trois ans après que le programme local de l'habitat a été rendu exécutoire. Ils ont notamment pour mission d'analyser la conjoncture des marchés foncier et immobilier ainsi que l'offre foncière disponible. Cette analyse s'appuie en particulier sur un recensement :

1° Des friches constructibles ;

2° Des locaux vacants ;

3° Des secteurs où la densité de la construction reste inférieure au seuil résultant de l'application des règles des documents d'urbanisme ou peut être optimisée en application de l'article L. 152-6 du code de l'urbanisme ;

4° Dans des secteurs à enjeux préalablement définis par les établissements publics de coopération intercommunale, des surfaces potentiellement réalisables par surélévation des constructions existantes;

5° Dans des secteurs urbanisés, des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables et, dans les zones urbaines, des espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques.

L'analyse prend également en compte les inventaires des zones d'activité économique prévus à l'article L. 318-8-2 du même code.

« Les observatoires de l'habitat et du foncier rendent compte annuellement du nombre de logements construits sur des espaces déjà urbanisés et sur des zones ouvertes à l'urbanisation. »

Le décret du 12 octobre 2022 relatif aux observatoires de l'habitat et du foncier vient préciser les modalités d'application de l'article 205 (n° 2021-1104) de la loi Climat et résilience, notamment pour préciser les analyses, les suivis et les recensements assurés par les observatoires de l'habitat et du foncier.

« L'analyse de la conjoncture des marchés foncier et immobilier ainsi que de l'offre foncière disponible réalisée par les observatoires de l'habitat et du foncier intègre :

1° Le suivi des marchés foncier et immobilier ;

2° Les perspectives de mobilisation et d'utilisation des terrains et bâtiments, notamment ceux susceptibles d'accueillir des logements ou des activités économiques, au regard des informations mentionnées du quatrième au neuvième alinéa du III de l'article L. 302-1 ;

3° Le suivi des données du parc de logements locatifs sociaux, du parc de logements en accession sociale à la propriété et du parc de logements privés, ainsi que le repérage des situations de vacance et d'habitat indigne et de celles des copropriétés dégradées ;

4° Le suivi de la demande et des attributions de logements locatifs sociaux. »

Cet outil repose sur un partenariat fort avec les acteurs locaux de l'habitat et sera un véritable outil de pilotage et d'évaluation du PLH.

L'observatoire sera complété par l'instauration d'une veille active en lien avec les communes sur les opportunités foncières disponibles et capitalisera sur le repérage du gisement immobilier et foncier mutable réalisé au sein du référentiel foncier existant.

Développer et mutualiser la connaissance des outils en matière de maîtrise foncière au service des opérations de renouvellement urbain

La palette des outils fonciers est large et leurs usages doivent être adaptés aux situations. En préalable, la connaissance des outils et des dispositifs fonciers est donc nécessaire. Pour cela, des échanges et des retours d'expériences entre les élus et les services des communes peuvent être organisés. Un appui technique pourra être sollicité auprès d'experts (Etablissement Public Foncier Régional, Agence d'urbanisme...) sur les usages et les outils à mobiliser sur les projets.

Encadrer la qualité des opérations et inciter à la densité

Avec l'impératif de densification associé à la trajectoire de sobriété foncière du ZAN, les enjeux liés à la qualité de l'habitat sont plus que jamais d'actualité.

Comment apporter du conseil et de l'accompagnement auprès des communes, des porteurs de projets et des particuliers pour garantir la qualité d'un projet d'habitat ? Quelles exigences qualitatives demander à un aménageur dans le cadre d'une opération d'aménagement ?

Le plan d'action identifiera les acteurs et outils en appui à la qualité de l'habitat.

Les services instructeurs, les services techniques, les maires et les adjoints à l'urbanisme sont les acteurs clefs de la chaîne d'instruction susceptibles de tenir les critères de qualité. Ils ont besoin de développer des connaissances et de se doter d'outils de cadrage pour négocier avec les promoteurs.

Les principaux outils sont les SCoT, les PLU et les PLH mais, pour aller plus loin, il serait possible, d'élaborer une charte de qualité, d'établir une démarche qualité en identifiant les étapes et les acteurs impliqués et de conditionner et moduler les aides du PLH en fonction du respect d'un référentiel de qualité.

Enfin, une des clefs du succès des opérations les plus qualitatives réside dans le travail partenarial impliquant de multiples acteurs aux côtés de la commune et de l'intercommunalité, jouant souvent le rôle d'ensemblier, pour garantir la qualité : comme la Région, l'EPF, l'architecte des bâtiments de France, les architectes, les paysagistes, les associations comme Bruded, le CAUE ou QCD. Ces partenariats devront être encouragés.

Soutenir les opérations de renouvellement urbain

Dans un contexte de raréfaction du foncier, le financement de projets en cours sera un moyen de rendre le foncier plus accessible en atténuant le déficit d'opération pour participer à la production des logements de demain dans les opérations de renouvellement urbain. Ces financements pourront être modulés au regard de la qualité, de la densité et de la complexité des projets. C'est une évolution majeure par rapport au précédent PLH dont l'un des objectifs était de soutenir la constitution de réserves foncières.

Orientation 3 : Adapter l'offre au vieillissement de la population et aux besoins des publics spécifiques

Les publics dits « spécifiques » recouvrent quatre types de populations susceptibles de rencontrer des difficultés particulières dans l'accès ou le maintien dans le logement :

- Les personnes âgées
- Les jeunes actifs
- Les publics démunis
- Les citoyens Français itinérants

Favoriser l'accès aux logements des personnes âgées et des Personnes à Mobilité Réduite

Les projections démographiques de l'INSEE projettent une accentuation du vieillissement de la population. Selon les projections démographiques Omphale de l'INSEE à l'horizon 2050, 4/5^{ème} des gains de population attendus en Bretagne concerneraient les 65 ans et plus.

Afin de développer une offre en logements et en hébergements adaptée à ces projections, la principale action du PLH est de soutenir la production d'une offre de petits logements en centralités.

Il s'agira également d'organiser un travail en commun avec l'ensemble des professionnels pour préciser les besoins et envisager de nouvelles solutions d'habitat intermédiaires à développer en faveur des personnes âgées.

Les solutions alternatives innovantes seront encouragées dans le PLH, comme les cohabitations intergénérationnelles qui peuvent répondre à plusieurs enjeux.

L'accompagnement des propriétaires pour la réalisation de travaux d'adaptation reste un enjeu dans une logique de maintien à domicile.

Enfin il s'agira de renforcer la communication sur l'ensemble des dispositifs et solutions de logements en lien avec le CLIC, en renforçant la diffusion de l'information auprès des personnes âgées et auprès des personnels des services à domicile.

Répondre aux besoins en logements des jeunes actifs

Dans un contexte de marché tendu, voire bloqué, l'entrée du public « jeune », qui recouvre plusieurs types de situation (stagiaires, étudiants, saisonniers...), dans un parcours résidentiel est particulièrement difficile. L'accès à un logement autonome se heurte à la faiblesse des offres en locations et à des prix élevés. La tension sur le parc public et l'insuffisance de petits logements accentuent ces difficultés. Une faible rotation au sein des résidences habitat jeunes est également constatée.

Il sera nécessaire de coordonner l'action de l'ensemble des acteurs locaux (CCAS, bailleurs sociaux, Mission locale, Fondation Massé Trévidy...) pour construire et soutenir un panel de solutions diversifiées comme la réservation de logements pour les jeunes au sein du parc public, le développement de places de résidence habitat jeunes en diffus, la colocation ainsi que des solutions plus innovantes qui pourront être temporaires ou transitoires comme l'habitat léger.

Répondre aux besoins des saisonniers

Le public des saisonniers se caractérise par une grande diversité de profils. Avec des contrats de courte durée et des salaires minimes, les saisonniers sont particulièrement confrontés à la difficulté de trouver logement. C'est un frein au recrutement pour les employeurs. Comme pour les jeunes, ce sont des solutions innovantes et « à la carte » qui devront être accompagnées. Des partenariats publics/privés avec les employeurs pourront être initiés et la mixité des publics (saisonniers, étudiants, jeunes actifs) sera une des clefs de réussite.

Assurer la gestion des aires d'accueil et des grands rassemblements des citoyens français itinérants

Le territoire de CCA a satisfait aux objectifs de création de places d'accueil permanent du précédent schéma départemental d'accueil et d'habitat des citoyens français itinérants. L'objectif pour ce PLH est de poursuivre l'accueil des grands rassemblements estivaux (aménagement et équipement du terrain, coordination avec les partenaires...) et d'assurer la gestion des aires permanentes.

Orientation 4 : Intensifier les actions de rénovation et de lutte contre la précarité énergétique

Accentuer la lutte contre la précarité énergétique, résorber l'habitat indigne et poursuivre l'amélioration du parc ancien

Concarneau Cornouaille Agglomération mène depuis de nombreuses années, une politique en faveur de l'amélioration de l'habitat sur l'ensemble de son territoire, en accompagnant les propriétaires réalisant des travaux dans leur logement sur les plans administratifs, techniques et financiers.

Malgré cela, la moitié du parc de logements du territoire a été construit avant toute réglementation thermique, induisant des besoins importants de rénovation et d'amélioration énergétique. L'enjeu de rénovation reste important.

La dernière convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) a été signée en 2021 pour une durée de trois ans et prendra fin en décembre 2023. La création d'une marque, « HOME TRAVAUX » a permis à CCA de mieux maîtriser et installer dans la durée l'information et la communication sur son OPAH.

Il s'agira de poursuivre l'amélioration du confort et l'efficacité énergétique des logements anciens dans le cadre de plusieurs programmes : PIG logements vacants, OPAH-Renouvellement Urbain, dispositif de prise en charge des frais de dossier pour prendre la suite de l'OPAH – Home Travaux en 2024.

Parallèlement, CCA poursuivra le travail sur le repérage et le traitement des situations d'habitat indigne en s'appuyant sur le pôle départemental.

Favoriser le recyclage immobilier des biens vacants dans les centres-villes / centres-bourgs

Le territoire a un taux de vacance globale de 7,6% en 2020 selon l'INSEE dont la grande majorité correspond à de la vacance de rotation. Le potentiel à mobiliser est principalement situé dans les périmètres de centralités dont les 2/3 concentrés dans les centres de Concarneau et Rosporden. Après enquête de terrain, il ressort que 30% des logements déclarés vacants sont en réalité occupés soit un potentiel de près de 400 logements confirmé.

L'étude logements vacants qui a permis de définir ce potentiel a également conclu à la nécessité de mener 2 projets : **une étude pour la mise en place d'une OPAH RU et un PIG logements vacants** dans lesquels il s'agira notamment d'accompagner les communes dans la réalisation d'études de faisabilité et de programmation sur les biens vacants stratégiques en centralité pour solutionner les situations.

En cas de situations de blocage après cette première approche, des opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI, loi Vivien) ou des procédures de biens en état manifeste d'abandon seront mises en œuvre.

Poursuivre la restructuration urbaine du quartier de Kerandon

Le quartier Kerandon est un quartier politique de la ville (QPV) faisant l'objet d'un contrat de ville qui s'achèvera au 31 décembre 2023 et que les élus souhaitent prolonger. Un décret est en attente. Il viendra préciser la nouvelle liste des Quartiers Politique de la Ville.

Depuis 2010, le quartier de Kerandon a fait l'objet de 2 tranches de travaux permettant de reconfigurer des logements pour les jeunes couples, améliorer la performance énergétique des logements et produire des logements pour les ménages en difficultés d'insertion hors du quartier.

Une étude urbaine est actuellement en cours sur un périmètre élargi par rapport au quartier pour envisager une 3^{ème} tranche de travaux. Il s'agira de poursuivre la mise en œuvre le projet de restructuration urbaine et mettre en œuvre la convention.

Orientation 5 : Adapter la gouvernance pour une mise en œuvre efficace des actions

La gouvernance constitue un élément clef dans la mise en œuvre et la réussite de la politique locale de l'habitat.

De par l'évolution de son statut, de communauté de communes à communauté d'agglomération et de ses ambitions, le précédent PLH a instauré un nouveau mode de gouvernance avec la mise en place d'instances de pilotage partenarial pour une meilleure implication de la part des partenaires et des professionnels de l'habitat au niveau local.

Afin d'accompagner la stratégie adoptée qui marque un renouvellement fort de la Politique de l'Habitat, CCA souhaite se donner les moyens de conduire une politique de l'habitat efficace et pérenne.

Cette mise en œuvre requiert plusieurs éléments :

Fédérer l'ensemble des élus locaux autour de la thématique de l'habitat et du logement

La gouvernance doit anticiper et s'adapter à un contexte complètement différent du précédent PLH, notamment pour mettre en œuvre les objectifs de zéro artificialisation nette (ZAN), fixés par la loi "Climat et résilience".

L'atteinte de l'objectif de réduction d'au moins 50% de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) avant 2031 sur la base d'enveloppes foncières déjà très largement consommées, passera par un lien fort entre l'Agglomération et ses communes pour rendre l'action en matière d'habitat plus efficiente.

Dans ce nouveau contexte, la systématisation des rencontres annuelles entre CCA et les communes sera déterminante. Elles permettront notamment d'améliorer le partage d'information auprès des élus communaux pour qu'ils en soient le relais et de faire remonter, les souhaits, les besoins et les projets des communes pour qu'ils soient pris en compte dans l'action communautaire mais également d'aborder les projets de logements locatifs publics, de réinvestissements urbains, de réserves foncières, les aides financières, le suivi local des logements vacants ...

Il faudra également traduire les objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme. Face à la complexité des nouvelles exigences en matière d'urbanisme, des objectifs de production de logements à atteindre et des moyens humains dont disposent les services communaux, CCA apportera un soutien aux communes afin d'assurer quantitativement la production de logements par commune, d'atteindre les objectifs de production de logements locatifs sociaux et de spatialiser la production selon les zones de développement inscrites dans les documents d'urbanisme

Disposer des moyens humains et techniques pour suivre et faire vivre le PLH 2024-2030

Le PLH doit faire l'objet d'un pilotage politique et technique qui s'inscrit dans la durée. Des bilans seront réalisés à un rythme annuel et triennal, permettant si nécessaire d'ajuster les objectifs et les actions.

Pour garantir l'efficacité de ce pilotage, le PLH s'appuiera sur les instances existantes, notamment la commission Habitat et Cohésion Sociale et la conférence Intercommunale sur le logement, qui permettront notamment de programmer la production annuelle de logements et les besoins fonciers nécessaires et d'évaluer annuellement l'ensemble des actions du PLH (résultats obtenus, difficultés rencontrées) et envisager les projets à venir.

La mise en œuvre opérationnelle du PLH va avoir un impact sur les missions du service habitat de CCA et nécessiter des moyens humains complémentaires, notamment sur la thématique émergente de la régulation des meublés de tourisme qui constitue un prérequis indispensable pour que les actions du PLH soient efficaces.

Poursuivre et développer les relations avec les partenaires de l'habitat

La politique de l'habitat est une compétence communautaire mais sa mise en œuvre au quotidien s'appuie souvent des partenaires tels que les communes et les bailleurs sociaux. A l'échelle de l'agglomération, les objectifs de production, notamment d'habitat social, ne peuvent être atteints que si l'ensemble des acteurs s'engagent et concourent à la mise en œuvre des projets.

Pour poursuivre cette dynamique partenariale, des conventions d'objectifs seront établies entre CCA et les bailleurs sociaux afin de déterminer les engagements de chacun pour ce nouveau PLH en matière de production, de réhabilitation du parc selon les besoins identifiés et les disponibilités foncières dans les communes.

Ces conventions faciliteront le travail en commun et la cohérence des projets à l'échelle de CCA. De même, le renouvellement des conventions avec les partenaires sera anticipé.



CONCARNEAU
ELLIANT
MELGVEN
NÉVEZ
PONT-AVEN
ROSPORDEN
SAINT-YVI
TOURC'H
TRÉGUNC

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

2024-2030 /// PLAN D'ACTIONS

CONCARNEAU CORNOUAILLE AGGLOMÉRATION

Un programme d'actions de 5 orientations déclinées en 22 actions

Orientation 1 : Répondre à la forte demande en résidences principales et développer l'offre de logements abordables

1.	Produire 2690 logements sur le territoire de CCA en 6 ans, soit en moyenne 448 logements par an	4
2.	Réguler les meublés de tourisme	6
3.	Accompagner les propriétaires bailleurs à la mise en location.....	7
4.	Favoriser l'accès à la propriété dans le parc ancien en centralité.....	8
5.	Inciter à la remise sur le marché des logements vacants.....	9
6.	Expérimenter de nouveaux procédés pour développer l'offre abordable.....	10
7.	Accroître, répartir et diversifier le parc de logements publics	11

Orientation 2 : Développer la qualité des opérations et inciter à la sobriété foncière

8.	Consolider les observatoires existants et développer un observatoire de la vacance	13
9.	Améliorer la qualité des opérations.....	14
10.	Développer et mutualiser la connaissance des outils de maîtrise foncière.....	15
11.	Soutenir financièrement les opérations de renouvellement urbain.....	16

Orientation 3 : Adapter l'offre au vieillissement de la population et aux besoins des publics spécifiques

12.	Favoriser l'accès aux logements des personnes âgées et des Personnes à Mobilité Réduite.....	17
13.	Favoriser l'accès aux logements des jeunes actifs et des saisonniers.....	18
14.	Assurer l'accueil des Citoyens français itinérants.....	19

Orientation 4 : Intensifier les actions de rénovation et de lutte contre la précarité énergétique

15.	Poursuivre l'amélioration du parc ancien et accentuer la lutte contre la précarité énergétique	20
16.	Résorber l'habitat indigne.....	21
17.	Accompagner les communes dans le recyclage immobilier des biens vacants et dégradés	22
18.	Poursuivre la restructuration urbaine du quartier de Kerandon	23

Orientation 5 : Adapter la gouvernance pour une mise en œuvre efficace des actions

19.	Mobiliser les partenaires pour la mise en œuvre du PLH	24
20.	Organiser l'information et la sensibilisation des usagers.....	26
21.	Mobiliser les moyens humains	27
22.	Accompagner techniquement les communes pour la mise en cohérence des documents d'urbanisme avec le PLH	28

Préambule

La méthode et les objectifs

Après la phase de diagnostic et d'élaboration des orientations, ce programme d'actions constitue le troisième et dernier volet de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat. Ce document traduit les grands enjeux mis en évidence pour le territoire de Concarneau Cornouaille Agglomération dans le diagnostic du PLH et répond aux cinq orientations suivantes.

- 1. Répondre à la forte demande en résidences principales et développer l'offre de logements abordables**
- 2. Développer la qualité des opérations et inciter à la sobriété foncière**
- 3. Adapter l'offre au vieillissement de la population et aux besoins des publics spécifiques**
- 4. Intensifier les actions de rénovation et de lutte contre la précarité énergétique**
- 5. Adapter la gouvernance pour une mise en œuvre efficace des actions**

Résultant des orientations, des travaux et échanges réalisés lors des ateliers thématiques, ce programme détaille pour chacune des actions, les objectifs, les modalités d'application, les acteurs concernés, les moyens mis en œuvre et les coûts financiers engendrés pour la ou les collectivités. Il précise également les instances, les modalités de pilotage et de suivi de la politique de l'habitat à l'échelle communautaire. Enfin, l'élaboration de ce programme d'actions a fait l'objet de nombreux échanges avec les élus et les services de l'Etat et du Conseil Départemental du Finistère lors de réunions travail.

Rappel législatif

Conformément aux dispositions de l'article R 302-1-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, « Le programme d'actions indique :

- a) Les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place de l'observatoire de l'habitat et du foncier mentionné au III de l'article L. 302-1 ;
- b) Les objectifs quantifiés par typologie de logement à réaliser ou à mobiliser et notamment ceux destinés aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1, et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat. Dans les établissements publics de coopération intercommunale comportant une ou plusieurs communes soumises aux dispositions des articles L. 302-5 et suivants, il précise, pour chacune des communes du territoire, le nombre de logements à réaliser ou à mobiliser sur la durée du programme, en application des dispositions de l'article L. 302-8 ;
- c) La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- d) La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;
- e) Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.

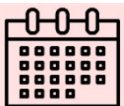
Le programme d'actions indique, le cas échéant, les incidences de la mise en œuvre des actions retenues sur les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat.

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

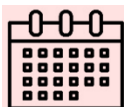
Orientation 1 : Répondre à la forte demande en résidences principales et développer l'offre de logements abordables

1. Produire 2690 logements sur le territoire de CCA en 6 ans, soit en moyenne 448 logements par an

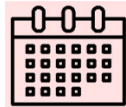
CONTEXTE 	Entre 2014 et 2020, Concarneau Cornouaille Agglomération se caractérise par une croissance démographique relativement soutenue (+ 0,5 % par an) tirée par un apport de populations nouvelles, qui ne parvient cependant pas à enrayer la poursuite du vieillissement du territoire. Cette attractivité du territoire s'explique en partie par le dynamisme de la construction neuve qui tend à s'accélérer depuis la crise sanitaire avec environ 400 logements autorisés à l'échelle de CCA en 2022 contre environ 230 et 290 durant les deux années précédentes. Cette tendance va continuer car sur l'agglomération, plus de 1000 logements ont été réalisés ou sont programmés à partir de 2022 jusqu'en 2024.
OBJECTIFS DE L'ACTION 	Déterminer une production « atteignable » par l'ensemble du territoire, en phase avec les dynamiques constatées. Le scénario choisi se base sur un taux d'évolution annuel moyen de population de +0,68% sur la durée du PLH. Compte tenu des dernières dynamiques constatées, il est légèrement supérieur à celui du SCoT qui vise une progression démographique annuelle de 0,4 %. Il apparaît plus pertinent de tenir compte des dynamiques récentes sur le PLH, dont la durée est relativement courte (6 ans) par rapport au SCoT (20 ans). Répartir la construction neuve selon les capacités foncières des communes et en tenant compte de l'armature urbaine définie par le SCoT. Le tableau en page suivante s'appuie sur l'évolution démographique de 0,68 % pour fixer, à chaque commune, les objectifs chiffrés de production neuve et de consommation foncière tels que prévus dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT.
DETAILS DE L'ACTION 	Le scénario choisi vise sur la production de : 1 336 logements = Nombre de logements nécessaires pour maintenir la population actuelle et accueillir de nouveaux habitants + 1 354 logements = Nombre de logements nécessaires pour accueillir de nouveaux habitants = 2 690 logements à produire sur la durée du PLH, soit 448 logements par an Cette production s'inscrira dans la trajectoire de réduction d'au moins 50% de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers avant 2031 conformément aux objectifs de la loi Climat et Résilience (Zéro artificialisation Nette, ZAN).

DETAILS DE L'ACTION 		Objectif de production	Répartition	Sur 6 ans	Par an															
		Concarneau	41%	1100	183															
		Rosporden	14%	390	65															
		Trégunc	19%	500	83															
		Saint-Yvi	7%	200	33															
		Elliant	5%	130	22															
		Melgven	5%	130	22															
		Névez	4%	110	18															
		Pont-Aven	3%	90	15															
		Tourc'h	1,5%	40	7															
		Total CCA	100%	2 690	448															
MODALITES D'APPLICATION 	La réalisation de ces objectifs de production de logements passe par : - Une stratégie foncière cohérente à l'échelle de CCA (cf Orientation 2) - La mise en place d'une gouvernance adaptée pour la mise en œuvre du PLH (cf Orientation 6) - La signature de conventions avec les communes, les bailleurs sociaux et partenaires quand c'est nécessaire																			
PILOTAGE	Service aménagement, habitat et développement durable																			
ACTEURS CONCERNES	CCA / DDTM / Bailleurs sociaux / Communes / Promoteurs privés																			
COÛT	Pas de coût spécifique pour cette action.																			
ECHEANCIER 	Production des logements sur toute la durée du PLH. Il est possible que la dynamique démographique ralentisse légèrement après 2030 pour revenir aux 0,4% du SCoT en lien avec le foncier qui sera plus difficile à mobiliser (temps rallongé pour acquérir la maîtrise foncière, opérations plus complexes en réinvestissement urbain...). Un point sera fait sur l'évolution des dynamiques lors du bilan à mi-parcours du PLH (en 2027). <table><tr><td>2024</td><td>2025</td><td>2026</td><td>2027</td><td>2028</td><td>2029</td><td>2030</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td>Bilan à mi-parcours</td><td></td><td></td><td></td></tr></table>						2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030				Bilan à mi-parcours			
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030														
			Bilan à mi-parcours																	

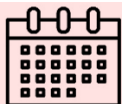
2. Réguler les meublés de tourisme

CONTEXTE 	Le territoire connaît une forte augmentation des hébergements locatifs saisonniers (+29% entre 2019 et 2022) dont la grande majorité se concentre sur les communes du sud (Pont Aven, Trégunc, Névez et Concarneau). L'augmentation est importante à Concarneau qui totalise plus de 900 annonces en 2022 (+326 annonces en 3 ans sur la période estivale). La régulation des meublés de tourisme constitue un prérequis indispensable pour que les actions du PLH soient efficaces car ils constituent une concurrence importante pour l'offre locative.													
OBJECTIFS DE L'ACTION 	• Protéger l'habitat à destination de la population permanente • Disposer d'une bonne connaissance des meublés de tourisme • S'assurer du respect de la réglementation													
DETAILS DE L'ACTION 	1. Affiner la connaissance du phénomène sur l'ensemble du territoire • Contrôler les déclarations préalables en mairie sur les résidences secondaires et le respect de la limitation à 120 jours par année civile pour les résidences principales • S'assurer de la bonne perception de la taxe de séjour correspondante au niveau d'activités constaté (perçue par commune et reversée à l'Office de Tourisme). En parallèle, estimer la ressource potentielle attendue de la taxe de séjour. 2. Définir un nombre maximum d'annonces pour les communes les plus impactées, Pont-Aven, Trégunc, Névez et Concarneau • Mettre en place la réglementation du changement d'usage • Puis mettre en place le numéro d'enregistrement et contrôler les données des plateformes annuellement													
MODALITES D'APPLICATION 	Pour les communes en zone tendue (Trégunc, Concarneau et Névez) la réglementation du changement d'usage est mise en œuvre par une délibération du conseil municipal sans la nécessité d'une autorisation préfectorale. Il faudra démontrer, sur la base d'indicateurs et d'analyses, que ces communes connaissent une tension particulière sur le marché du logement, justifiant de la mise en œuvre d'une réglementation locale des meublés de tourisme. Pour les autres communes, le processus sera le même mais une autorisation préfectorale est nécessaire dans les communes non classées en zone tendue. Le numéro d'enregistrement peut être mis en œuvre dans toute commune qui applique la procédure de changement d'usage, par simple délibération du conseil municipal. La commune doit alors mettre en place un télé service, qui permet aux loueurs de se déclarer et d'obtenir immédiatement et automatiquement un numéro d'enregistrement standardisé, à treize caractères.													
PILOTAGE	Actions pilotées par les communes, mutualisées à l'échelle de CCA pour appliquer la réglementation décidée													
ACTEURS CONCERNES	CCA / Communes / Propriétaires privés / Etat / DDTM													
COUT	234 000 € > Dont à charge de CCA : une prestation d'AMO (coût estimatif 30 000€) pour la mise en place de la réglementation sur les meublés touristiques. > Dont à charge des communes : Avec un objectif de maintien du nombre d'annonces : proposition de 1 ETP mutualisé sur CCA. Création d'un poste pour contrôler les locations (coût estimatif 34 000€ / an).													
ECHEANCIER 	Mi-2024-2025 : Définition et validation de la réglementation et des modalités d'application 2026-2030 : observation de l'évolution du phénomène et contrôles <table><tr><td>2024</td><td>2025</td><td>2026</td><td>2027</td><td>2028</td><td>2029</td><td>2030</td></tr><tr><td></td><td>Définition d'une réglementation</td><td colspan="4">Observation + contrôle</td></tr></table>	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030		Définition d'une réglementation	Observation + contrôle			
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030								
	Définition d'une réglementation	Observation + contrôle												

3. Accompagner les propriétaires bailleurs à la mise en location

CONTEXTE 	La forte tension sur le marché locatif privé est notamment liée à la concurrence de la location saisonnière et la part importante de logements vacants. Pour réduire cette tension, il faut agir sur le parc en incitant à son renouvellement et à la remise sur le marché de logements qui existent mais dont la rénovation constitue un enjeu important.														
OBJECTIFS DE L'ACTION 	Favoriser la remise sur le marché des logements par des dispositifs incitatifs et par l'accompagnement des propriétaires bailleurs														
DETAILS DE L'ACTION 	1. Donner les informations fiables, complètes, gratuites et indépendantes aux propriétaires pour inciter à la mise en location, notamment des conseils juridiques en cas de succession complexe par le biais des permanences juridiques (ADIL) au sein de la Maison des Transitions et de l'Habitat de CCA. 2. Accompagner les propriétaires de logements vacants en réalisant 120 audits de logements vacants en périmètre de centralité sur la durée du PLH (inclus dans le PIG logements vacants – voir action 5). Les audits seront constitués d'un diagnostic technique du bâti et de préconisations de travaux et d'aménagement en lien avec le projet souhaité par le propriétaire. 3. Promouvoir des dispositifs de réduction d'impôt - Promouvoir le dispositif « Loc' Avantages » qui permet de bénéficier d'une réduction d'impôt à condition de signer une convention avec l'Anah et de l'engagement du propriétaire de louer le logement vide pour une durée de 6 ans, à des locataires aux ressources plafonnées et à un loyer plafonné. Les aides de l'Anah seront majorées de 15% (Loc 2 – Loc 3) par CCA (cf action 5). - Promouvoir le dispositif Denormandie sur les communes en ORT (Concarneau, Pont-Aven, Rosporden, Trégunc) qui permet de bénéficier d'une réduction de l'impôt sur le revenu, à condition d'acheter un logement ancien, situé dans certaines zones, et d'y réaliser des travaux pour le mettre en location. - Aider les propriétaires intéressés à s'engager dans un dispositif d'intermédiation locative faisant bénéficier d'une réduction d'impôt de 65 % sous conditions de ressources du locataire et de plafonds de loyer afin de loger les ménages en difficultés.														
MODALITES D'APPLICATION 	- La mise en œuvre d'un Programme d'Intérêt Général (PIG) dédié au logement vacant - La poursuite du développement des partenariats pour permettre aux propriétaires de faire appel à l'intermédiation locative ; association agréée ou les collectivités locales pour les dispositifs de réduction d'impôt														
PILOTAGE	Service aménagement, habitat et développement durable														
ACTEURS CONCERNES	CCA / Communes / ADIL / Réseau TYNEO / CAUE / Opérateur Anah														
COUT	Coût total : 288 000 € TTC (204 000 € CCA + 84 000 € Anah) Pour la mise en place des audits des logements vacants, CCA assurera le financement du reste à charge de la prestation après déduction des aides ingénierie Anah (Coût estimatif 2000 € HT / audit) soit pour un objectif de 120 audits Cf action 5 pour l'estimation de majoration des subventions ANAH														
ECHEANCIER 	Poursuite de la promotion des dispositifs de réduction d'impôt et mise en place des audits dans le cadre du dispositif d'amélioration d'habitat privé. <table><tr><td>2024</td><td>2025</td><td>2026</td><td>2027</td><td>2028</td><td>2029</td><td>2030</td></tr><tr><td colspan="6">Observation + contrôle</td><td></td></tr></table>	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Observation + contrôle						
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030									
Observation + contrôle															

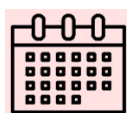
4. Favoriser l'accèsion à la propriété dans le parc ancien en centralité

CONTEXTE 	Le parc ancien est intéressant pour les primo-accédants compte tenu du niveau de prix moins élevés qu'en construction neuve. Le logement ancien est parfois non adapté aux modes de vies actuels et nécessite des coûts de travaux élevés qui ne sont pas toujours bien appréhendés par les nouveaux acquéreurs. Afin d'y remédier, dans son précédent PLH, CCA a mis en place un dispositif de soutien à l'acquisition de logements anciens afin de revaloriser le parc privé dans les centres villes. Ce dispositif a été bien accueilli mais son bilan quantitatif (31 subventions / 58 en objectif) est perfectible. Le dispositif a été modifié fin 2022 pour alléger les critères d'éligibilité et tenir compte de la tension du marché immobilier.														
OBJECTIFS DE L'ACTION 	Accompagner les ménages dans leur projet d'accèsion à la propriété Inciter à la rénovation énergétique des logements acquis														
DETAILS DE L'ACTION 	Aide à l'accèsion à la propriété dans l'ancien : dispositif « HOME ACCESSION » Objectif : Soutenir l'accèsion à la propriété : 60 projets sur la durée du dispositif (2024-2030), soit 10 projets par an en moyenne. Aide de CCA : Financement de 5 000 € par projet <u>Conditions d'éligibilité liées au ménage :</u> • Etre primo-accédant (ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années) • Avoir des revenus inférieurs ou égaux au plafond de ressources du Prêt à Taux Zéro national <u>Conditions d'éligibilité liées au projet :</u> • Acquisition d'un logement ancien (plus de 15 ans) à usage de résidence principale • Afin de définir le projet de travaux, les candidats à l'aide doivent rencontrer un technicien de Réseau TYNEO, l'acquisition du logement doit être suivie de travaux de performance énergétique, devant générer un gain énergétique d'au moins 35 % ou permettant d'atteindre les étiquettes-énergie A, B ou C. • Les travaux doivent être achevés dans un délai de 2 ans à compter de la date du courrier de notification de la subvention et être réalisés par des professionnels. Le dossier doit être déposé au plus tard dans les 6 mois suivants la signature de l'acte d'achat.														
PILOTAGE	Service aménagement, habitat et développement durable														
ACTEURS CONCERNES	Communes / CCA / Réseau TYNEO / ADIL														
COÛT	Coût total : 334 000 € à charge de CCA Aide aux ménages : 60 projets × 5 000 € = 300 000 € Une enveloppe de 34 000 € est réservée pour assurer le fonctionnement de cette action (accompagnement des ménages par l'ADIL)														
ECHEANCIER 	<table><tr><td>2024</td><td>2025</td><td>2026</td><td>2027</td><td>2028</td><td>2029</td><td>2030</td></tr><tr><td colspan="4">Mise en œuvre du dispositif "Home Accession"</td><td colspan="3">Bilan et décision sur la suite à donner au programme</td></tr></table>	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Mise en œuvre du dispositif "Home Accession"				Bilan et décision sur la suite à donner au programme		
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030									
Mise en œuvre du dispositif "Home Accession"				Bilan et décision sur la suite à donner au programme											

5. Inciter à la remise sur le marché des logements vacants

CONTEXTE 	Le potentiel à mobiliser est principalement situé dans les périmètres de centralités (55% des logements vacants de plus de 2 ans) dont les 2/3 concentrés dans les centres de Concarneau et Rosporden. Après enquête de terrain, il ressort que 30% des logements déclarés vacants sont en réalité occupés soit un potentiel de près de 400 logements confirmés.														
OBJECTIFS DE L'ACTION 	Améliorer la qualité résidentielle sur les secteurs déqualifiés pour favoriser la reconquête de l'habitat privé en lien avec le programme « Petites Villes de Demain » Mettre en œuvre un Programme d'Intérêt Général (PIG) dédié au logement vacant														
DETAILS DE L'ACTION 	Instauration de la taxe d'habitation sur les logements vacants sur les communes ne l'ayant pas encore instituée Mettre en place un programme dédié au logement vacant (plan de mobilisation des 400 propriétaires identifiés des immeubles vacants en centralité) - Recherche des propriétaires ou de leurs ayants droit et relances régulières écrites et orales - Transmission d'un courrier d'information avec proposition de visite et de conseils personnalisés, suivi d'un travail partenarial sur la mobilisation de ces propriétaires Mise en place de dispositifs incitatifs dans le cadre du dispositif d'amélioration de l'habitat Majoration des aides en faveur du conventionnement Anah de 15% (Loc 2 – Loc 3) par CCA pour les propriétaires dans la limite de 1000 € / m2 (travaux lourds) ou 750 € / m2 (transformation d'usage). <u>Objectif de 60 projets.</u> Mettre en place des primes de sortie de vacance prises en charge par les communes de 5000 € / logement vacant remis sur le marché dans le cadre d'un projet soutenu par l'Anah (accession ou en location) <u>Objectif de 60 projets.</u> Aides à la création d'accès différencié visant la remise en location des étages d'un immeuble commercial pour des logements destinés à l'habitation principale (sans condition d'éligibilité de revenu) et incitation à mettre en place dans les PLU. Financement de 50% des dépenses dans la limite de 20 000 € / immeuble. <u>Objectif de 10 projets.</u>														
PILOTAGE	Service aménagement, habitat et développement durable														
ACTEURS CONCERNES	CCA / Communes / Propriétaires privés														
COUT	Pour la mise en place du PIG logement vacant (plan de mobilisation des 400 propriétaires) 85 000 € pour CCA (après déduction de la subvention de 35 000 € de l'ANAH). Pour la majoration des aides, la prime de sortie et l'aides à la création d'accès différencié, budget de 550 000 € de CCA et 300 000 € des communes, décomposé comme suit : - Majoration des aides en faveur du conventionnement Anah (objectif de 60 dossiers : financement par CCA d'un maximum de 450 000 € en majoration des aides) - Mettre en place des primes de sortie de vacance pris en charge par les communes de 5000 € (Objectif de 60 projets : financement par les communes d'un maximum de 300 000 €) - Aides à la création d'accès différenciés (Objectif 10 projets : budget de 100 000 € pour CCA)														
ECHEANCIER 	Mise en place dans le cadre du dispositif d'amélioration d'habitat privé. <table><tr><td>2024</td><td>2025</td><td>2026</td><td>2027</td><td>2028</td><td>2029</td><td>2030</td></tr><tr><td colspan="7">Suivi-animation</td></tr></table>	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Suivi-animation						
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030									
Suivi-animation															

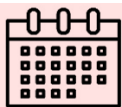
6. Expérimenter de nouveaux procédés pour développer l'offre abordable

CONTEXTE 	D’une manière globale, le territoire est de moins en moins abordable. Toutefois, les variations entre communes sont très fortes entre le littoral où le prix médian est historiquement haut, et le nord de CCA où le prix médian reste accessible. Le changement le plus important est pour les communes « centrales » (Melgven et Saint-Yvi) subissant à la fois les effets de l’attractivité littorale et la périurbanisation de Quimper. Sur ces communes, les prix sont de moins en moins accessibles et rattrapent ceux des communes littorales. L’offre de logements en Prêt Social Location / Accession (PSLA) et en Bail Réel Solidaire (BRS) constitue une opportunité de logements abordables pour satisfaire la diversité des besoins en logements compte tenu des prix élevés du foncier et des difficultés d’obtention de prêt immobilier pour les ménages. • Le PSLA est un outil privilégié d’accession sociale à la propriété. Il associe une production de logements à prix encadré et une sécurisation des ménages (garantie de rachat et de relogement en cas de difficulté d’accession). Cette offre présente également des avantages financiers : réduction du taux de TVA à 5,5% et exonération de la taxe foncière pendant 15 ans. • Le Bail Réel Solidaire (BRS) offre une alternative à l’appropriation privée des plus-values foncières, source d’inflation de l’immobilier et d’inégalités dans l’accès au logement dans les territoires. Il permet à plusieurs générations de ménages de bénéficier d’un même effort public et de faire supporter par plusieurs accédants successifs l’effort financier consenti pour le foncier et de sécuriser les opérations par l’agrément des ventes et l’accompagnement des ménages dans leur démarche d’acquisition. Le classement de Concarneau et Trégunc en zone B1 crée une opportunité pour faciliter la faisabilité des opérations en BRS sur le territoire. Par ailleurs, des demandes remontent sur le territoire d’habitat léger, comme choix de vie et comme alternative dans le contexte de tension de marché. Ce produit pourrait faire l’objet d’une expérimentation (par exemple en mettant à disposition un terrain pour plusieurs familles par une commune via un bail emphytéotique).														
OBJECTIFS DE L’ACTION 	Développer une production de logements cohérente avec les capacités financières des ménages Favoriser l’accession à la propriété pour des ménages dans les pôles urbains et littoraux.														
MODALITES D’APPLICATION 	Expérimenter une opération avec un bail réel solidaire dans une des communes qui a été classée en zone tendue (Concarneau, Trégunc). Expérimenter une opération d’habitat léger. Poursuivre l’octroi des garanties d’emprunt aux bailleurs pour la production de logements en location / accession (PSLA)														
PILOTAGE	Service aménagement, habitat et développement durable														
ACTEURS CONCERNES	CCA / Communes / Bailleurs sociaux / Département / Etat / OFS / Région														
COUT	Financement par CCA d’un maximum de 100 000 € (BRS + Habitat léger confondu).														
ECHEANCIER 	<table><tr><th>2024</th><th>2025</th><th>2026</th><th>2027</th><th>2028</th><th>2029</th><th>2030</th></tr><tr><td colspan="3">Recherche d'opportunité + faisabilité / montage des expérimentations</td><td colspan="4">Réalisation des projets</td></tr></table>	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Recherche d'opportunité + faisabilité / montage des expérimentations			Réalisation des projets			
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030									
Recherche d'opportunité + faisabilité / montage des expérimentations			Réalisation des projets												

7. Accroître, répartir et diversifier le parc de logements publics

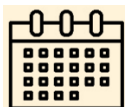
CONTEXTE 	En 2023, le parc locatif social représente 14,1 % des résidences principales, soit 1,3% de plus qu'en 2012. Suite à des années 2021 et 2022 avec une programmation importante (243 logements), l'objectif du précédent PLH de 601 logements locatifs sociaux a été quasi atteint (598 logements réalisés sur 8 ans). Le parc locatif public se caractérise par une certaine tension : - Le délai d'attribution moyen d'un logement locatif public en 2021 est de 12 mois à l'échelle de CCA (contre 10,4 mois en moyenne sur la Cornouaille), ce qui est incompatible avec les attentes des demandeurs - L'indicateur de réponse à la demande est de 5,8¹ contre 4,3 à l'échelle de la Cornouaille en 2021. Le logiciel Imhoweb permet de disposer d'une connaissance fine de la demande locative publique. Loi SRU : 3 communes (Concarneau, Rosporden et Trégunc) sont soumises aux dispositions de la loi SRU-DALO (taux de 20 % de logements sociaux par rapport au nombre de résidences principales). A moyen terme, Melgven, Elliant et Saint-Yvi vont passer la barre des 3500 habitants et rentrer dans le champ d'application de la loi SRU. Elles devront disposer de 20% de logement social, en regard des résidences principales. Rosporden (16,2% de logements locatifs publics) et Trégunc (5,2% de logements locatifs publics) paient des pénalités et doivent se conformer à une obligation de rattrapage fixé par l'Etat pour atteindre le taux de 20 %. La commune de Trégunc nécessite une attention particulière en raison du fort déficit de logements sociaux.																																												
OBJECTIFS DE L'ACTION 	Produire soit 814 logements sociaux (soit 30 % de la nouvelle production visée par le scénario choisi (cf. action 1) répartis de manière équilibrée dans les opérations nouvelles selon les objectifs de mixité sociale suivants : 30% sur les polarités principales (Concarneau / Rosporden) 25% pour les communes littorales (Névez, Pont-Aven) ainsi que Saint-Yvi et Melgven, 20% sur les autres communes du nord du territoire (Elliant, Tourc'h) 40% à Trégunc en raison de son fort déficit de logements sociaux <table><tr><th></th><th>Répartition par commune de l'objectif de production de logements</th><th>Part des logements sociaux dans la production totale</th><th>Logements publics à produire</th></tr><tr><td>Concarneau</td><td>1100</td><td>30%</td><td>330</td></tr><tr><td>Rosporden</td><td>390</td><td>30%</td><td>117</td></tr><tr><td>Trégunc</td><td>500</td><td>40%</td><td>200</td></tr><tr><td>Elliant</td><td>130</td><td>20%</td><td>26</td></tr><tr><td>Melgven</td><td>130</td><td>25%</td><td>33</td></tr><tr><td>Saint-Yvi</td><td>200</td><td>25%</td><td>50</td></tr><tr><td>Névez</td><td>110</td><td>25%</td><td>28</td></tr><tr><td>Pont-Aven</td><td>90</td><td>25%</td><td>23</td></tr><tr><td>Tourc'h</td><td>40</td><td>20%</td><td>8</td></tr><tr><td>Total CCA</td><td>2690</td><td>30%</td><td>814</td></tr></table>		Répartition par commune de l'objectif de production de logements	Part des logements sociaux dans la production totale	Logements publics à produire	Concarneau	1100	30%	330	Rosporden	390	30%	117	Trégunc	500	40%	200	Elliant	130	20%	26	Melgven	130	25%	33	Saint-Yvi	200	25%	50	Névez	110	25%	28	Pont-Aven	90	25%	23	Tourc'h	40	20%	8	Total CCA	2690	30%	814
	Répartition par commune de l'objectif de production de logements	Part des logements sociaux dans la production totale	Logements publics à produire																																										
Concarneau	1100	30%	330																																										
Rosporden	390	30%	117																																										
Trégunc	500	40%	200																																										
Elliant	130	20%	26																																										
Melgven	130	25%	33																																										
Saint-Yvi	200	25%	50																																										
Névez	110	25%	28																																										
Pont-Aven	90	25%	23																																										
Tourc'h	40	20%	8																																										
Total CCA	2690	30%	814																																										
DETAILS DE L'ACTION 	Développement de l'offre 1. Produire 814 logements locatifs sociaux, répartis de manière équilibrée sur le territoire dont les objectifs sont déclinés par types de logements de la façon suivante : 285 PLUS, soit au moins 35 % de la production d'habitat social. 260 PLAI-O, soit au moins 32 % de la production d'habitat social. 24 PLAI-A réservés aux ménages cumulant à la fois des difficultés financières et sociales, soit au moins 3 % de la production d'habitat social.																																												

¹ Indicateur de réponse à la demande = (Nombre de demandes + Nombre d'attributions) / Nombre d'attributions

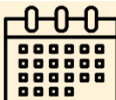
	- 244 PLS (loyers intermédiaires), financés par le Prêt Locatif Social, constituant une offre attribuée aux candidats locataires au-dessus des plafonds PLUS mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé, soit au maximum 30% de la production d'habitat social. Les opérations devront respecter cette répartition PLUS / PLAI / PLS sur chaque commune. 2. Poursuivre l'octroi des garanties d'emprunt aux bailleurs pour les opérations de production et de réhabilitation de logements locatifs sociaux, ainsi que pour les opérations de location / accession – PSLA. 3. Utiliser le système des appels à manifestation d'intérêt sur des projets stratégiques ou à la demande des communes. L'appel à manifestation d'intérêt permet de mobiliser les bailleurs sociaux sur un projet mais également de s'assurer de la prise en compte des attentes des communes et de CCA au regard des enjeux locaux. Répartition et occupation de l'offre 1. Produire un nombre minimum de logements locatifs sociaux sur certaines opérations : 20% minimum dans toutes les opérations de plus de 10 logements pour les communes n'ayant pas 20 % de logements sociaux dans leur parc de résidences principales 2. Adapter la politique d'attributions des demandeurs en mettant en place le système de cotation de la demande 3. Poursuivre la politique d'attributions et d'information des demandeurs En conformité avec les obligations des lois de programmation pour la Ville et la cohésion urbaine et Accès au logement pour un Urbanisme Rénové (ALUR), CCA a créé une conférence intercommunale du logement (CIL) en 2016 et défini le cadre de sa politique d'attribution à travers deux documents : la convention intercommunale d'attribution (CIA) et le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGD). Pour atteindre ces objectifs, la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) réunit chaque année les élus et partenaires pour dresser le bilan de la politique d'attribution et évaluer les actions mises en œuvre. 4. Garantir l'accès des jeunes de moins de trente ans au parc locatif social Pour répondre aux besoins des jeunes à la recherche de solutions rapides, la loi Elan (article 109) permet la réservation de tout ou partie de programmes de logements locatifs publics à des jeunes de moins de 30 ans pour des contrats de location d'une durée maximale d'un an, renouvelable dès lors que l'occupant continue de remplir les conditions d'accès à ce logement. Il sera demandé aux bailleurs sociaux de réserver 20 % de la production sur la durée du PLH.														
MODALITES D'APPLICATION	Afin d'organiser et de faciliter la gestion des demandes de logement social un logiciel est utilisé (Imhoweb)														
PILOTAGE	Service aménagement, habitat et développement durable														
ACTEURS CONCERNES	CCA / Bailleurs sociaux / Département / Communes / Etat														
COUT	Adhésion Imhoweb sur 6 ans : 19 600 € à charge de CCA (3260 € / an)														
ECHEANCIER 	Production des logements sur toute la durée du PLH. Un point sera fait sur l'évolution des dynamiques lors du bilan triennal de mi-parcours du PLH (en 2027). <table><tr><td>2024</td><td>2025</td><td>2026</td><td>2027</td><td>2028</td><td>2029</td><td>2030</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030							
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030									

Orientation 2 : Développer la qualité des opérations et inciter à la sobriété foncière

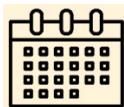
8. Consolider les observatoires existants et développer un observatoire de la vacance

CONTEXTE 	La loi "Climat et résilience" du 22 août 2021 précise le dispositif d’observation de l’habitat et du foncier prévu pour alimenter les programmes locaux de l’habitat (PLH). Elle instaure un observatoire de l’habitat et du foncier (OHF), dont la mise en place doit se faire au plus tard 3 ans après que le PLH a été rendu exécutoire. La loi précise notamment les éléments sur lesquels l’OHF s’appuie pour analyser l’offre foncière disponible, en intégrant des éléments incitant à la sobriété foncière (recensement des locaux vacants, des friches constructibles...) et à l’intégration des enjeux liés à l’artificialisation des sols (surfaces éco-aménageables en zones secteurs urbanisés...). Cet outil repose sur un partenariat fort avec les acteurs locaux de l’habitat et sera un véritable outil de pilotage et d’évaluation du PLH.														
OBJECTIFS DE L’ACTION	Consolider l’observatoire local de l’habitat déjà en place afin qu’il réponde aux obligations de la loi Climat et résilience, notamment sur les aspects fonciers et de la vacance Restitution des travaux de l’observatoire chaque année														
DETAILS DE L’ACTION 	L’action se déclinera en deux volets (cf orientation 2 pour le cadre juridique) : L’analyse et le suivi de la dynamique sur la base d’indicateurs statistiques de : - La production de logements neufs (autorisations, mises en chantiers...) - Les marchés de l’occasion et foncier (ventes et prix des maisons et appartements de plus de 5 ans, profil des acquéreurs, évolutions des prix ...) - Le logement social (niveau de production, demandes et attributions...) - Le logement en accession sociale - Les logements privés (situation d’habitat indigne et de copropriétés dégradés...) - Le logement vacant (repérage des situations) - La sobriété foncière et l’artificialisation des sols - Les perspectives de mobilisation et d’utilisation des terrains et bâtiments - La mise à jour et le suivi du référentiel foncier - Le suivi de la consommation foncière à vocation d’habitat La restitution des travaux de l’observatoire est réalisée, chaque année, auprès du groupe de travail composé des élus et des acteurs locaux de l’habitat afin de pouvoir confronter les résultats observés et la réalité vécue par les professionnels en fonction des évolutions du marché.														
MODALITES D’APPLICATION 	- Dans le cadre d’un partenariat avec CCA, l’agence d’urbanisme Quimper Cornouaille Développement (QCD) a été missionnée pour réaliser, chaque année, les études de l’observatoire de l’habitat. - CCA s’appuiera notamment sur son service d’instruction des autorisations du droit des sols pour améliorer la connaissance de la dynamique constructive de son territoire. - Ces échanges et ces observations doivent permettre de mieux évaluer les objectifs et les actions en matière d’habitat, d’urbanisme et de foncier et de les ajuster quand c’est nécessaire, en particulier, les objectifs de production de logements inscrits. - Ils doivent également permettre d’organiser un partenariat autour de la connaissance du marché local de l’habitat et de diffuser/partager la connaissance en matière d’habitat.														
PILOTAGE	Service aménagement, habitat et développement durable														
ACTEURS CONCERNES	CCA / QCD / Etat / ADIL / Promoteurs / Agences / Communes / Département / Banques / Bailleurs sociaux / Notaires														
COUT	Coût intégré dans la contribution de CCA à Quimper Cornouaille Développement.														
ECHEANCIER 	Analyse et suivi sur toute la durée du PLH. Un point plus important sera fait sur l’évolution des dynamiques lors du bilan à mi-parcours du PLH (en 2027). <table><tr><td>2024</td><td>2025</td><td>2026</td><td>2027</td><td>2028</td><td>2029</td><td>2030</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td>Bilan à mi-parcours</td><td></td><td></td><td></td></tr></table>	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030				Bilan à mi-parcours			
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030									
			Bilan à mi-parcours												

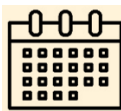
9. Améliorer la qualité des opérations

CONTEXTE 	Compte tenu du changement climatique et de l'inscription dans la trajectoire du « zéro artificialisation nette », il est nécessaire de poursuivre la montée en compétence sur les facteurs de la qualité des opérations et de s'interroger sur les exigences à demander afin d'améliorer l'encadrement des projets.								
OBJECTIFS DE L'ACTION 	Définir des ambitions communes de qualité des opérations d'habitat En amont des projets : accompagner les élus, les techniciens et les professionnels								
MODALITES D'APPLICATION 	Définir un cadre commun sur la qualité attendue des opérations Décliner un référentiel commun dans les outils de cadrage mis en place à différents moments du projet (notamment dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) au sein des PLU, dans des cahiers de recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales et dans des cahiers des charges de cession de terrain). Définir des ambitions communes de qualité des opérations d'habitat : Elaborer une charte de qualité qui identifie les étapes et les acteurs impliqués et conditionner/moduler les aides en fonction du respect du référentiel de qualité. En amont des projets : accompagner les élus, les techniciens et les particuliers Poursuivre la mise en place du système d'appel à manifestation d'intérêt pour la production d'une partie des logements locatifs publics afin de participer à une production suffisante et équilibrée sur le territoire, mais aussi impulser des projets a priori plus difficiles (cf. action 7) Proposer des formations à destination des élus et des techniciens (cf action 10)								
PILOTAGE	Pilotage Communes avec accompagnement CCA								
ACTEURS CONCERNES	Communes / CCA / Les aménageurs privés ou publics / Les architectes / Les Bureaux d'études techniques / Des associations (BRUDED, CAUE) / Agence d'Urbanisme								
COUT	Pas de coût spécifique pour cette action								
ECHEANCIER 		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
		Travail partenarial	Application du dispositif						

10. Développer et mutualiser la connaissance des outils de maîtrise foncière

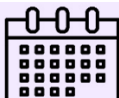
CONTEXTE 	Compte tenu du changement climatique et de l’inscription dans la trajectoire du « zéro artificialisation nette », il est nécessaire de développer des outils pédagogiques sur la mobilisation du foncier qui constitue la matière première pour réaliser des opérations qui seront de plus en plus complexes. Une bonne connaissance des outils fonciers mobilisables doit permettre de ne pas passer à côté d’opportunités d’intervention dans le tissu existant notamment.								
OBJECTIFS DE L’ACTION 	Développer la connaissance et la mise en œuvre des outils et dispositifs d’actions foncières								
DETAILS DE L’ACTION 	Faire connaître les outils de mobilisation du foncier et mutualiser les expériences Les élus et techniciens doivent pouvoir se constituer une base de connaissances des outils et procédures à mettre en œuvre dans le cadre de la mobilisation du foncier. Pour cela, une session de formations sera organisée pour informer sur les outils existants (financiers et fiscaux). Ces réunions seront une opportunité pour les élus de partager leurs expériences sur la mise en œuvre de dispositifs parfois lourds et complexes. L’organisation de ces formations est à prévoir selon les besoins des élus et au gré des projets à mener. Ce travail nécessite un appui technique d’experts extérieurs à CCA (Agence d’urbanisme, Etablissement Public Foncier, cabinets d’études spécialisées...). Former et sensibiliser les élus et les techniciens Construire un cycle de formations et développer des visites de projets (par exemple en lien avec Bruded, association qui intervient auprès des collectivités en amont de leur projet, à travers l’organisation de visites de terrain et d’échanges)								
PILOTAGE	Service aménagement, habitat et développement durable avec mobilisation des acteurs concernés								
ACTEURS CONCERNES	Communes / ADIL / CCA / Ademe / EPF/ Aménageurs privés ou publics / Architectes / Bureaux d’études techniques / Associations (BRUDED, CAUE, Agence d’Urbanisme, ...)								
COUT	Coût pour CCA : 4800 € pour l’organisation du cycle de formation								
ECHEANCIER 		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
			Préparation du cycle		Cycle				

11. Soutenir financièrement les opérations de renouvellement urbain

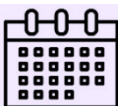
CONTEXTE 	Le foncier, matière première de la production de l'habitat, s'est raréfié depuis plusieurs années compte tenu du développement de la production et de la réduction des disponibilités urbanisables. Cette raréfaction a entraîné une augmentation des prix du foncier et des difficultés dans l'acquisition des terrains nécessaires à la production de logements abordables. Dans ce contexte, le financement de projets est un moyen de rendre le foncier plus accessible en atténuant le déficit d'opération pour participer à la production des logements de demain.														
OBJECTIFS DE L'ACTION 	Contribuer à l'équilibre financier des opérations en renouvellement urbain Mise en place d'un dispositif multi sites de portage foncier pour résorber la vacance														
DETAILS DE L'ACTION 	1/ Mise en place d'un dispositif multi-sites de portage foncier pour résorber la vacance : Signature d'une convention de portage multi sites avec Foncier de Bretagne (Échange préalable avec l'EPF nécessaire pour vérifier la faisabilité et leurs conditions d'intervention) Définition préalable d'une liste d'immeubles par commune. 2/ Financement du déficit foncier des opérations en renouvellement urbain sur 10 opérations en lien avec le PIG logements vacants (voir action 5) Cofinancement par les communes et CCA du déficit foncier d'opérations en renouvellement urbain après déduction des autres financements mobilisables (minorations foncières EPF, RHI-THIRORI, Fonds vert). Montant maximum de 100 000 € par opération (dont 50 000 maximum de CCA). 3/ Continuité des aides accordées aux bailleurs pour les opérations de renouvellement urbain. Aides plafonnées à 100 000 € par projet conditionnées au respect de critères cumulatifs : - Respect du référentiel qualité (cf action 9) - Densité des projets - Typologie de logements produits (T2 majoritaires, respect de la répartition PLUS / PLAI / PLS / Article 109 loi ELAN définie à l'action 7...) - Niveau de complexité des projets (dépollution, démolition ...) Les modalités d'attribution des aides du PLH 2024-2030 feront l'objet d'un règlement qui sera validé en Conseil Communautaire.														
PILOTAGE	Service aménagement, habitat et développement durable avec mobilisation des acteurs concernés														
ACTEURS CONCERNES	Communes / CCA / EPF / Bailleurs sociaux														
COUT	Cofinancement des aides au déficit foncier : 500 000 € de CCA + 500 000 € des communes Aides accordées aux bailleurs : 500 000 € de CCA														
ECHEANCIER 	En amont préparation des règlements et convention <table><tr><td>2024</td><td>2025</td><td>2026</td><td>2027</td><td>2028</td><td>2029</td><td>2030</td></tr><tr><td></td><td colspan="5">Application du dispositif</td><td></td></tr></table>	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030		Application du dispositif					
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030									
	Application du dispositif														

Orientation 3 : Adapter l'offre au vieillissement de la population et aux besoins des publics spécifiques

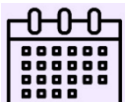
12. Favoriser l'accès aux logements des personnes âgées et des Personnes à Mobilité Réduite

CONTEXTE 	Les projections démographiques de l'INSEE projettent une accentuation du vieillissement de la population. Selon les projections démographiques Omphale de l'INSEE à l'horizon 2050, 4/5^{ème} des gains de population attendus en Bretagne concerneraient les 65 ans et plus. Compte tenu de ces projections démographiques, l'habitat des personnes âgées constitue un enjeu important pour la politique locale de l'habitat. Il existe un manque de places en structures d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, un phénomène d'isolement des personnes âgées et des personnes à mobilité réduite ainsi qu'une sous-occupation des logements occupés par les personnes âgées. De par le desserrement des ménages qu'il produit, le vieillissement de la population nécessite de poursuivre le développement et une adaptation du parc de logements aux besoins actuels.														
OBJECTIFS DE L'ACTION 	Poursuivre le développement d'une offre de logements locatifs publics en centralité et adaptés aux personnes âgées Orienter les personnes âgées sur les programmes d'aides à l'adaptation du logement Communiquer sur les solutions habitat en lien avec le CLIC														
MODALITES D'APPLICATION 	Travailler avec les communes et les bailleurs publics pour développer une offre de logements adaptés aux personnes âgées (petits logements à proximité immédiate des services) cf . action 7 Accompagner les personnes âgées souhaitant partager leur logement avec un jeune (cohabitation solidaire, colocation intergénérationnelle, adaptation de l'habitat existant...) cf. fiche action 13 Communiquer sur les aides à l'adaptation - Renforcer la diffusion de l'information auprès des personnes âgées en faveur de l'adaptation de leur logement (Guide « vivre vieux, vivre mieux ») - S'appuyer sur le CLIC et son réseau														
PILOTAGE	Service aménagement, habitat et développement durable														
ACTEURS CONCERNES	CLIC / Communes / associations et entreprises de services à domicile / association de personnes âgées / bailleurs sociaux / CCAS / Département / Fondation Massé-Trévidy														
COUT	Pas de coût spécifique pour cette action														
ECHEANCIER 	<table><tr><td>2024</td><td>2025</td><td>2026</td><td>2027</td><td>2028</td><td>2029</td><td>2030</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030							
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030									

13. Favoriser l'accès aux logements des jeunes actifs et des saisonniers

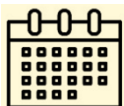
CONTEXTE 	Les jeunes actifs : D’une manière générale, il existe un manque d’offre locative à l’année dans le parc privé et les loyers sont élevés pour les étudiants, apprentis, stagiaires. Les logements et les hébergements proposés ne répondent pas à l’ensemble des besoins. Dans le parc public, les délais d’attribution sont incompatibles avec les attentes des jeunes (12 mois d’attente en moyenne sur CCA). A cela s’ajoute la faible rotation des résidences habitat jeunes sur Concarneau. Les saisonniers : Les professionnels expriment des difficultés pour leurs saisonniers à trouver un logement en mettant en avant le prix trop élevé des locations comme principal frein pour de nombreux employeurs. On estime entre 400 et 800 postes saisonniers disponibles essentiellement sur le littoral, dans tous les secteurs d’activités. Les saisonniers sont confrontés à l’insuffisance de l’offre en logements, à la concurrence avec la location touristique et aux tarifs incompatibles avec leur budget.														
OBJECTIFS DE L’ACTION 	Favoriser le développement d’une offre pour le public « jeune » (saisonniers, étudiants, apprentis, stagiaires, CDD, jeunes en difficulté d’accès ou de maintien au logement)														
DETAILS DE L’ACTION 	Développer une offre de logements réservés aux jeunes de moins de 30 ans (article 109 loi ELAN) cf action 7 Développer 10 nouvelles places de résidences habitat jeunes (RHJ) en diffus. Pour mémoire, concernant la création de places : - S’il s’agit d’une extension de moins de 30%, l’avis des services de l’Etat (DDETS et DDTM) est nécessaire pour l’extension d’une résidence sociale. - Ce sont les gestionnaires de RHJ qui sollicitent l’Etat pour des autorisations avec accord de principe en amont du délégataire et accord de principes de la CAF (qui va financer de la prestation socioéducative) - Nécessite un accord avec un bailleur pour trouver des logements existants ou futurs dans leur parc qui seraient des places RHJ diffus gérées par un gestionnaire par le biais de l’intermédiation locative. Faire vivre le programme de cohabitation solidaire en partenariat avec l’association AILES Soutenir les Résidences Habitat Jeunes en apportant une subvention à la Fondation Massé-Trévidy pour assurer l’accompagnement et l’information sur le logement et ainsi faciliter l’accès au logement des 16-30 ans Soutenir les expérimentations, par exemple la colocation dans le parc public en associant intermédiation locative et un co-financement par les employeurs														
PILOTAGE	Service aménagement, habitat et développement durable														
ACTEURS CONCERNES	CCA / Communes / Mission locale / Bailleurs sociaux / FJT / Département / Fondation Massé-Trévidy / URHAJ / AILES														
COUT	Coût pour CCA : 72 000 € (Subvention association/ an : 6000 € FMT + 6000 € AILES)														
ECHEANCIER 	<table><tr><th>2024</th><th>2025</th><th>2026</th><th>2027</th><th>2028</th><th>2029</th><th>2030</th></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030							
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030									

14. Assurer l'accueil des Citoyens français itinérants

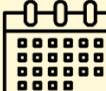
CONTEXTE 	L'accueil des citoyens français itinérants fait l'objet d'un schéma départemental précisant les obligations de chaque territoire. Depuis 2017 et suite à la loi « NOTRe » qui a transféré la compétence « aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage » aux EPCI, CCA gère les aires d'accueil permanentes. Les aires d'accueil permanentes : CCA dispose de 2 aires : Concarneau / Trégunc (gestion confiée à un prestataire spécialisé) et Rosporden (gestion déléguée à la commune). Les grands rassemblements estivaux : Conformément au schéma départemental, CCA est tenue de proposer chaque année un terrain.														
OBJECTIFS DE L'ACTION 	Poursuivre l'accueil des grands rassemblements estivaux L'accueil des grands rassemblements implique de trouver chaque année un terrain répondant aux caractéristiques du décret de 2019 (superficie minimum de 4 ha, plat, en herbe...), de l'aménager (eau, électricité, accès...) et de l'équiper. CCA est en lien étroit avec la Préfecture qui réalise chaque année une programmation des grands rassemblements attendus sur chaque territoire. Assurer la gestion des aires permanentes Les 2 aires comptent 10 emplacements chacune. Elles font l'objet de travaux réguliers pour leur maintien en bon état.														
PILOTAGE	Service aménagement, habitat et développement durable														
ACTEURS CONCERNES	CCA : Etat / Communes / Opérateur Aires d'accueil														
COUT	Coûts des aires d'accueil : 950 000 € Dont 650 000 € pour la gestion des aires (380 000 € CCA + 210 000 € subventions Etat + 60 000 € redevance des usagers) Dont 300 000 € de travaux à charge de CCA Coûts grands rassemblements : 230 000 € (221 000 € CCA + 9 000 € contribution des voyageurs)														
ECHEANCIER 	<table><tr><td>2024</td><td>2025</td><td>2026</td><td>2027</td><td>2028</td><td>2029</td><td>2030</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030							
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030									

Orientation 4 : Intensifier les actions de rénovation et de lutte contre la précarité énergétique

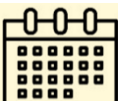
15. Poursuivre l'amélioration du parc ancien et accentuer la lutte contre la précarité énergétique

CONTEXTE 	Concarneau Cornouaille Agglomération mène depuis de nombreuses années, une politique en faveur de l’amélioration de l’habitat sur l’ensemble de son territoire, en accompagnant les propriétaires réalisant des travaux dans leur logement sur les plans administratifs, techniques et financiers. Malgré cela, la moitié du parc de logements du territoire a été construit avant toute réglementation thermique, induisant des besoins importants de rénovation et d’amélioration énergétique. L’enjeu de rénovation reste important. La dernière convention d’Opération Programmée d’Amélioration de l’Habitat (OPAH) a été signée en 2021 pour une durée de trois ans et a pris fin en décembre 2023. La création d’une marque, « HOME TRAVAUX » a permis à CCA de mieux maîtriser et installer dans la durée l’information et la communication sur son OPAH. L'étude sur les logements vacants a conclu à la nécessité de mener 2 projets : une étude pour la mise en place d’une OPAH-RU et un PIG logements vacants.																												
OBJECTIFS DE L’ACTION	Améliorer le confort et l’efficacité énergétique des logements anciens Développer un parc locatif ancien de qualité Mettre en place un dispositif transitoire pour prendre la suite de l'OPAH 2021-2023																												
DETAILS DE L’ACTION 	Lancement d’une étude pré-opérationnelle d’OPAH-RU multi sites sur Concarneau, Rosporden, Pont-Aven, Tourc’h et Elliant, dans le cadre du programme Petites Villes de Demain circonscrit aux centralités concentrant l’habitat indigne, dégradé et vacant. - Approfondissement des problématiques du parc privé (copropriétés, habitat indigne) - Sélection d’une liste d’immeubles pour la réalisation d’études de faisabilité - Définition des périmètres opérationnels, du programme d’actions en lien avec le projet urbain de la commune. Lancement d’un Programme d’Intérêt Général (PIG) avec une thématique logements vacants Voir action 5 Poursuite du programme Home Travaux : prise en charge des frais de dossier L'OPAH a pris fin au 31 décembre 2023. Compte tenu des incertitudes sur le financement et l'avenir des OPAH, de la place prépondérante prise par Ma Prime Renov et de l'arrivée prochaine de Ma Prime Adapt, un dispositif de prise en charge des frais de dossier pour continuer à accompagner les ménages dans leurs projets de travaux a été mis en place au 1^{er} janvier 2024.																												
PILOTAGE	Service aménagement, habitat et développement durable																												
ACTEURS CONCERNES	CCA / Anah / Réseau Tyneo / opérateur d’OPAH et PIG / Département / ADIL																												
COUT	Financement de l’étude OPAH RU : CCA : 90 000 € / Anah : 75 000 € / Banque des Territoires : 28 125 € (uniquement pour les communes PVD) Le coût du suivi / animation de l'OPAH-RU sera à préciser en fonction des résultats de l'étude : prévision d’une enveloppe de 775 000 € (600 000 € CCA + 175 000 € Anah) Dispositif transitoire suite à la fin de l’OPAH : Coût pour CCA : 210 000 € pour le financement du reste à charge des dossiers (30 000 € / an) et 300 000 € pour des aides aux travaux (50 000 € / an) Le coût du PIG logements vacants figure à l’action 5																												
ECHEANCIER 	Mise en place dans le cadre du dispositif d’amélioration d’habitat privé. <table><tr><th>2024</th><th>2025</th><th>2026</th><th>2027</th><th>2028</th><th>2029</th><th>2030</th></tr><tr><td></td><td>Etude</td><td colspan="5">Suivi-animation OPAH RU</td></tr><tr><td></td><td colspan="2">PIG logement vacant</td><td colspan="4"></td></tr><tr><td colspan="2">Prise en charge des frais de dossier</td><td colspan="5">Suites à donner au programme Home Travaux à préciser</td></tr></table>	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030		Etude	Suivi-animation OPAH RU						PIG logement vacant						Prise en charge des frais de dossier		Suites à donner au programme Home Travaux à préciser				
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030																							
	Etude	Suivi-animation OPAH RU																											
	PIG logement vacant																												
Prise en charge des frais de dossier		Suites à donner au programme Home Travaux à préciser																											

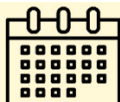
16. Résorber l'habitat indigne

CONTEXTE 	La notion d’habitat indigne recouvre un champ très large de situation : infraction au règlement sanitaire départemental, insalubrité, atteinte à la sécurité des occupants... Le repérage et le traitement des situations d’habitat indigne s’appuient sur le pôle départemental. L’ADIL mobilise un chargé de mission dédié à l’habitat indigne qui conseille et accompagne les ménages dans leurs démarches. Une cellule ‘habitat indigne’ a été mise en place par le pôle. Elle se réunit régulièrement pour traiter des cas complexes et associe l’ensemble des acteurs concernés par les situations identifiées. En parallèle, sur le mandat 2020-2026, 4 maires ont transféré au Président de CCA leurs pouvoirs de police spéciale en matière d’habitat indigne comme prévu par la loi pour l’accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014. Cela concerne notamment les mises en sécurité pour des bâtiments présentant une situation de danger pour les occupants ou les passants sur la voie publique.														
OBJECTIFS DE L’ACTION 	Poursuivre le repérage des logements présentant des caractéristiques d’indignité et d’indécence Accompagnement des communes dans la mise en œuvre des procédures coercitives														
DETAILS DE L’ACTION 	Travailler avec le pôle départemental de lutte contre l’habitat indigne sur le repérage et le traitement des situations Engager l’étude pré-opérationnelle d’OPAH-Renouvellement Urbain (voir action 15) qui traitera des besoins en matière de traitement de l’habitat dégradé (insalubrité, vétusté, précarité énergétique, copropriétés...) Accompagnement technique et juridique des communes dans la mise en œuvre des procédures coercitives pour traiter les biens en situation de blocage ou présentant un danger. <u>Objectifs de 60 procédures sur la durée du PLH</u> Poursuivre les formations assurées par l’ADIL à l’attention des élus, services des communes et acteurs sociaux de CCA pour informer sur les procédures à mettre en œuvre.														
MODALITES D’APPLICATION 	Assistance des communes dans la mise en œuvre des procédures dans le cadre d’un PIG logements vacants. CCA prépare le marché afin de faciliter le lancement des études. Concernant l’assistance dans la mise en œuvre des pouvoirs de police, le processus d’accompagnement s’articulera ainsi : - Visite technique du bien et qualification des désordres - Définition de l’orientation procédurale - Rédaction des courriers et des différents actes relatifs - Sécurisation juridique de la procédure - Feuille de route sur le suivi de la procédure														
PILOTAGE	Service aménagement, habitat et développement durable														
ACTEURS CONCERNES	Communes / Pôle départemental de lutte contre l’habitat indigne / ADIL / CCA / Opérateurs Anah														
COUT	Financement du reste à charge de la prestation après déduction des aides ingénierie Anah Prestation d’ingénierie estimée à 5000 € HT / procédure (soit un budget, Communes : 153 000 / Anah : 63 000 €) Procédures de péril (expertise et travaux d’office) : 30 000 € / an à charge de CCA. Les dépenses sont ensuite recouvrées auprès des propriétaires ou au moment de la vente du logement.														
ECHEANCIER 	Mise en place dans le cadre du dispositif d’amélioration d’habitat privé. <table><tr><td>2024</td><td>2025</td><td>2026</td><td>2027</td><td>2028</td><td>2029</td><td>2030</td></tr><tr><td>Etude</td><td colspan="5">Suivi-animation</td><td></td></tr></table>	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Etude	Suivi-animation					
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030									
Etude	Suivi-animation														

17. Accompagner les communes dans le recyclage immobilier des biens vacants et dégradés

CONTEXTE 	Le potentiel de logements vacants à mobiliser est principalement situé dans les périmètres de centralités dont les 2/3 concentrés dans les centres de Concarneau et Rosporden. Après enquête de terrain, il ressort que 30% des logements déclarés vacants sont en réalité occupés, soit un potentiel de près de 400 logements confirmés. Les actions proposées dans cette fiche font suite à une étude logements vacants menée en 2022/2023.														
OBJECTIFS DE L'ACTION 	Accompagnement des communes pour la réalisation d'études de faisabilité et de programmation sur les biens vacants stratégiques en centralité Mise en œuvre d'opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI, loi Vivien) ou des procédures de biens en état manifeste d'abandon pour les immeubles en situation de blocage														
DETAILS DE L'ACTION 	Accompagnement des communes pour la réalisation d'études de faisabilité et de programmation sur les biens vacants stratégiques en centralité (PIG logements vacants, voir action 5) Aide à la décision préalable à une maîtrise foncière publique avec pour objectif de réaliser <u>20 études de faisabilités</u> sur la durée du PLH : - Diagnostic technique de l'état du bâti - Faisabilité architecturale et programmation logements - Estimation des coûts de travaux et d'acquisition - Modalités de maîtrise foncière et des procédures éventuelles à mobiliser - Protobilan d'aménagement intégrant les sources de financement du déficit d'opération Mise en œuvre d'opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI, loi Vivien) ou des procédures de biens en état manifeste d'abandon pour les immeubles en situation de blocage (PIG logements vacants, voir action 5) <u>Objectifs de 60 procédures sur la durée du PLH :</u> - Rédaction des dossiers de DUP ou PV de constat d'état d'abandon et des projets de délibération - Établissement d'une feuille de route et points de vigilance - Suivi de la procédure jusqu'à la prise de possession - Rédaction des courriers de notification - Réunion de travail avec la commune														
MODALITES D'APPLICATION 	Mise en œuvre dans le cadre du PIG logements vacants La réalisation de ces objectifs s'articule également avec : - L'incitation à la remise sur le marché des logements vacants par un accompagnement renforcé des propriétaires - Le suivi et l'animation de la politique locale de lutte contre les logements vacants - Assistance des communes dans la mise en œuvre des procédures coercitives pour les biens en situation de blocage ou présentant un danger - Mise en place d'un dispositif multi sites de portage foncier pour résorber la vacance														
PILOTAGE	Pilotage communes avec accompagnement technique de CCA														
ACTEURS CONCERNES	CCA / Communes														
COUT	Réalisation d'études de faisabilité sur les biens vacants stratégiques. Prestation d'ingénierie estimée à 4000 € HT / étude (soit un budget, Communes : 68 000€ / Anah : 28 000 €) Mise en œuvre de RHI (loi Vivien) ou des procédures de biens en état manifeste d'abandon Financement du reste à charge de la prestation après déduction des aides ingénierie Anah. Prestation d'ingénierie estimée à 5000 € HT / procédure (soit un budget, Communes : 42 500€ / Anah : 17 500 €)														
ECHEANCIER 	<table><tr><td>2024</td><td>2025</td><td>2026</td><td>2027</td><td>2028</td><td>2029</td><td>2030</td></tr><tr><td></td><td>Etude</td><td colspan="4">Suivi-animation</td><td></td></tr></table>	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030		Etude	Suivi-animation				
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030									
	Etude	Suivi-animation													

18. Poursuivre la restructuration urbaine du quartier de Kerandon

CONTEXTE 	Le quartier de Kerandon se caractérise par une bonne localisation en entrée de ville, la présence de nombreux services publics et d'associations investies. Il compte environ 650 logements à très bas niveaux de loyers, ce qui est particulièrement important sur un territoire où les prix sont devenus inaccessibles pour une partie des habitants. Quartier reconnu prioritaire par l'Etat, il bénéficie du Contrat de ville jusqu'à fin 2023, copiloté par l'Etat et CCA. Plusieurs financeurs (CCA, Ville de Concarneau, Etat, Région, Finistère Habitat, Caisse d'Allocations Familiales du Finistère et Conseil Départemental du Finistère) et partenaires sont signataires de ce contrat. Depuis 2010, le quartier de Kerandon a fait l'objet de 2 tranches de travaux permettant de reconfigurer des logements pour les jeunes couples, améliorer la performance énergétique des logements et produire des logements pour les ménages en difficultés d'insertion (PLAI-Adapté) hors du quartier. Une étude urbaine est actuellement en cours sur un périmètre élargi par rapport au quartier pour envisager une 3^{ème} tranche de travaux.
OBJECTIFS DE L'ACTION 	Poursuivre la mise en œuvre du projet de restructuration urbaine et mettre en œuvre la convention Poursuivre la requalification urbaine et architecturale du quartier Améliorer la qualité de vie sur le quartier
MODALITES D'APPLICATION 	Mettre en œuvre les conventions déjà signées L'étude devrait aboutir à un programme de travaux pour le quartier et ses abords. Une nouvelle convention viendra alors préciser les engagements de l'ensemble des partenaires qu'il s'agira de mettre en œuvre.
PILOTAGE	Pôle « Cohésion sociale » (pilotage général du contrat de ville) Service aménagement, habitat et développement durable (pilotage du pilier « cadre de vie et renouvellement urbain »)
ACTEURS CONCERNES	CCA / Finistère Habitat / Bailleurs sociaux / Département / Ville de Concarneau / Conseil citoyen de Kerandon / Etat / Région / Caisse d'Allocations Familiales du Finistère
COUT	Le projet de travaux n'est pas encore chiffré Une enveloppe de 500 000 € est réservée sur le PLH pour le volet logement des futurs travaux
ECHEANCIER 	A préciser après la restitution de l'étude urbaine

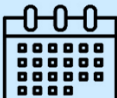
Orientation 5 : Adapter la gouvernance pour une mise en œuvre efficace des actions

19. Mobiliser les partenaires pour mettre en œuvre le PLH

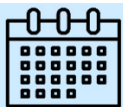
CONTEXTE 	De nombreux acteurs sont impliqués dans la mise en œuvre de la politique de l'habitat de CCA : communes, bailleurs publics, associations... Plusieurs conventions de partenariat, actuellement en cours, se poursuivront sur le PLH actuel. Par ailleurs, le précédent PLH a instauré un nouveau mode de gouvernance avec la mise en place d'instances de pilotage partenarial pour une meilleure implication de la part des partenaires et des professionnels de l'habitat au niveau local.
OBJECTIFS DE L'ACTION 	Renouveler le partenariat avec les bailleurs sociaux Poursuivre conventions avec les partenaires Réunir les instances de suivi
DETAILS DE L'ACTION 	LES INSTANCES DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT La commission Habitat et Cohésion Sociale qui se réunit tous les 2 mois - pilote et coordonne la mise en œuvre des actions du PLH et prépare les décisions soumises au conseil communautaire - est mobilisée pour le suivi et l'évaluation des actions du PLH La conférence Intercommunale sur le logement qui se réunit chaque année - définit les orientations en matière d'attribution de logements, de relogements des personnes prioritaires, de mutation au sein du parc locatif social et les territorialise. - Composition : co-pilotée par le préfet et le président de la communauté. Sa composition est fixée par délibération du conseil communautaire. Les rencontres annuelles avec les communes - Renforcer le lien entre l'Agglomération et ses communes et rendre l'action de CCA en matière d'habitat plus efficiente. - Améliorer la transmission d'information de CCA auprès des élus communaux pour qu'ils en soient le relais et de faire remonter, les souhaits, les besoins et les projets des communes pour qu'ils soient pris en compte dans l'action communautaire. - Aborder les projets de logements locatifs publics, de réinvestissements urbains, de réserves foncières, des aides financières de CCA, le suivi local des logements vacants ... L'Observatoire de l'Habitat et du Foncier (OHF) qui fait l'objet d'une fiche action spécifique (Action 8) LES CONVENTIONS DE PARTENARIAT Avec les bailleurs sociaux : une convention entre CCA et chaque bailleur social est établie afin de préciser les objectifs par commune (type de logements locatifs sociaux à produire, en neuf ou en réhabilitation...). Cette convention est déterminée pour trois ans et peut être révisée chaque année. Les conventions font l'objet d'un bilan (réalisations, difficultés rencontrées...) et identifient les projets à venir. Cette convention fait l'objet d'une mention spécifique sur la vente des logements locatifs sociaux. En plus de l'avis rendu par les communes, CCA apporte un avis complémentaire sur la vente de ces logements. Anticiper le renouvellement des conventions avec les partenaires Depuis de nombreuses années maintenant, le partenariat avec l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) est solidement et durablement reconduit (par convention). Les habitants de CCA peuvent ainsi bénéficier d'une information gratuite, neutre et complète sur tous les aspects liés au

	logement. Une nouvelle convention a été signée pour la période 2023-2025. L’ADIL assure également, selon les besoins, des formations. Une nouvelle convention avec la Fondation Massé-Trévidy pour la gestion de la Résidence Habitat Jeunes et la mise en œuvre du service Cap Logement a été réalisée pour la période 2023-2025. CCA a également conventionné avec l’association Rubalise, pour la période 2023-2025 pour développer le service d’aide au déménagement solidaire pour les ménages les moins favorisés ainsi que l’association AILES en ce qui concerne la cohabitation solidaire.																					
PILOTAGE	Service aménagement, habitat et développement durable																					
ACTEURS CONCERNES	CCA / Communes / Bailleurs sociaux / Fondation Massé-Trévidy / ADIL / Rubalise / Ailes																					
COUT	Coût pour CCA : 104 000 € sur la durée du PLH Subventions aux associations : 94 000 € + communication : 10 000 €																					
ECHEANCIER	<table><tr><td>2024</td><td>2025</td><td>2026</td><td>2027</td><td>2028</td><td>2029</td><td>2030</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>								2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030							
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030																

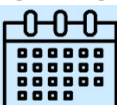
20. Organiser l'information et la sensibilisation des usagers

CONTEXTE 	En 2017, un lieu unique d'information et de conseil, appelé « Point Info Habitat » a été mis en place. Ce lieu centralise l'ensemble des renseignements, publications et évènements sur l'habitat. Il constitue également le lieu des permanences de l'ADIL, du Réseau TYNEO, du CAUE, de l'association Approche Eco-habitat, de l'opérateur du suivi / animation de l'OPAH ainsi que de tout autre partenaire de CCA en matière d'habitat durable (Maison des Transitions et de l'Habitat de CCA). Il s'y déroule très régulièrement des temps d'information (animations, réunions...).														
OBJECTIFS DE L'ACTION 	Poursuivre l'offre d'informations et de conseils gratuits et neutres dans tous les domaines de l'habitat Développer les outils d'information et de communication Intégrer le Point Info Habitat dans le réseau de la "Maison des Transitions"														
DETAILS DE L'ACTION 	Poursuivre l'offre d'informations et de conseils gratuits et neutres aux particuliers dans tous les domaines de l'habitat En amont des projets d'acquisition, de construction ou de réhabilitation, il est nécessaire d'apporter un conseil et une information aux habitants. A travers son action directe ou le soutien financier qu'elle apporte à ses partenaires, l'agglomération contribue notamment : - Au conseil administratif, juridique et financier délivré par l'ADIL. - Au conseil énergétique délivré par le Réseau TYNEO. - A l'amélioration des logements des ménages modestes, à travers ses dispositifs « HOME TRAVAUX » et « HOME ACCESSION ». - Au conseil architectural et environnemental délivré par la Maison des Transitions et de l'Habitat de CCA et le CAUE. - A la promotion de l'éco-construction et des matériaux biosourcés via son partenariat avec l'association Approche Eco-Habitat. - A la promotion de la cohabitation solidaire via l'association AILES. Développer les outils d'information et de communication - Enrichir et faire vivre la page habitat du site internet de CCA - Réaliser des supports d'information sur l'habitat présentant les aides et les renseignements utiles aux différents publics. - Réalisation de supports de communication pédagogique à l'attention des propriétaires et professionnels sur la lutte contre la vacance (déclinaison Home travaux)														
PILOTAGE	Service aménagement, habitat et développement durable														
ACTEURS CONCERNES	Réseau TYNEO / CCA / Bailleurs sociaux / Fondation Massé-Trévidy / Communes / ADIL / opérateurs PIG / CAUE / AILES														
COUT	Le coût est répercuté sur d'autres actions du PLH (cf action suivante)														
ECHEANCIER 	<table><tr><td>2024</td><td>2025</td><td>2026</td><td>2027</td><td>2028</td><td>2029</td><td>2030</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030							
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030									

21. Mobiliser les moyens humains

CONTEXTE 	La mise en œuvre du PLH : les nouvelles actions et la poursuite des programmes déjà engagés, implique de mobiliser des moyens humains.							
OBJECTIFS DE L'ACTION 	Disposer d'ingénierie en interne pour assurer la mise en œuvre et le suivi du PLH							
MODALITES D'APPLICATION 	Moyens humains : - La Responsable Habitat, en charge du pilotage général et du suivi de l'ensemble des actions du PLH : programmation des logements locatifs publics, amélioration de l'habitat, habitat indigne, information sur le logement et accueil des gens du voyage : 1 ETP - La chargée d'accueil du Point Info Habitat / Maison des Transitions et de l'Habitat : 0,4 ETP - Le directeur « Aménagement, Habitat et Développement Durable », en charge des actions relatives à l'urbanisme et au foncier : 0,3 ETP <i>Ces moyens sont renforcés par d'autres services de CCA, notamment le pôle cohésion sociale, animateur des actions en matière de politique de la ville et relais des actions relatives aux besoins des personnes âgées.</i> Pour mettre en œuvre la régulation des meublés de tourisme : 1 ETP mutualisé sur CCA (voir action 2).							
PILOTAGE	Service aménagement, habitat et développement durable							
ACTEURS CONCERNES	CCA / Communes / Etat / Bailleurs sociaux / communes / Département / ADIL							
COÛT	Coût pour CCA : 460 000 € sur la durée du PLH							
ECHEANCIER 		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

22. Accompagner techniquement les communes pour la mise en cohérence des documents d'urbanisme avec le PLH

CONTEXTE 	Conformément à la législation, les documents d’urbanisme en vigueur dans les communes ont un délai de trois ans pour se mettre en compatibilité avec les orientations et les objectifs de production du PLH. Le PLU est un des outils permettant la réalisation des objectifs de production de logements notamment à travers les zonages urbanisables, à court et moyen termes, réservés à l’habitat. Face à la complexité des nouvelles exigences en matière d’urbanisme, des objectifs de production de logements à atteindre et des moyens humains dont disposent les services communaux, CCA peut apporter un accompagnement technique aux communes.														
OBJECTIFS DE L’ACTION 	Assister les communes pour traduire les objectifs du PLH dans leurs documents d’urbanisme afin de : - Assurer quantitativement la production de logements par commune - Atteindre les objectifs de production de logements locatifs sociaux - Spatialiser la production selon les zones de développement inscrites dans les documents d’urbanisme - Contribuer à limiter la consommation foncière liée à l'habitat														
MODALITES D’APPLICATION 	Afin de respecter le délai des trois ans, il est essentiel que CCA soutienne les communes dans la mise en compatibilité de leur document d’urbanisme. Pour ce faire, dès notification d’un engagement de procédure, les services de CCA informeront la commune par une note spécifique des orientations et des objectifs du PLH à prendre en compte dans le PLU. CCA pourra également apporter un soutien technique afin de préciser les outils et moyens pouvant être mis en œuvre pour atteindre les objectifs.														
PILOTAGE	Service aménagement, habitat et développement durable														
ACTEURS CONCERNES	CCA / Communes														
COUT	Pas de coût spécifique pour cette action.														
ECHEANCIER 	<table><tr><td>2024</td><td>2025</td><td>2026</td><td>2027</td><td>2028</td><td>2029</td><td>2030</td></tr><tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr></table>	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030							
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030									



CONCARNEAU CORNOUAILLE

Concarneau Cornouaille Agglomération

1, rue Victor Schoelcher

Zone de Colguen BP 50636

29186 CONCARNEAU Cedex

Tél : 02 98 97 71 50