



# Douarnenez Communauté

## Séminaire - Lancement du P.L.H (2019-2025)

20 juin 2017

# DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT EN COURS (2011-2019) VERS DE NOUVELLES PERSPECTIVES...

**SEMINAIRE DE LANCEMENT  
DU FUTUR PLH 2019-2025**

**20 JUIN 2017**



# PETIT RAPPEL HISTORIQUE

- **Douarnenez Communauté n'est pas soumise, d'un point de vue réglementaire, à la réalisation d'un PLH mais ...**
- **Volonté locale inscrite depuis de nombreuses années en matière d'habitat traduite par 3 PLH successifs dont le PLH en cours (2011-2019)**
- **Le futur PLH sera le 4<sup>ème</sup> engagé sur le territoire communautaire pour la période 2019-2025**

# INTÉRÊTS DE LA RÉALISATION D'UN PLH...

- **Elaboration d'une politique globale et partenariale en matière d'habitat à l'échelle communautaire**
- **Connaissance des segments de marchés locaux de l'habitat**
- **Mise en place d'outils et de leviers coordonnés en faveur de l'habitat, qu'il s'agisse de la rénovation de l'habitat ancien, du logement des personnes défavorisées ...**
- **Aides directes aux propriétaires et impact sur l'activité économique**

# BILAN DES ACTIONS PHARES DU PLH EN COURS...

## ■ AMELIORATION DE L'HABITAT PRIVE ANCIEN

- PIG (2011-2012)
- OPAH (2013-2018)



De 2011 à 2016:

- Plus de **300 logements améliorés**
- Plus de **2 M € de subventions allouées** aux propriétaires
- Plus de **4 M € HT de travaux générés**

## ■ Aide au ravalement



De 2011 à 2016:

- Plus de **200 ravalements subventionnés**
- Près de **200 000 € de subventions allouées** (Douarnenez Communauté)
- Plus de **1 M € HT de travaux générés**

# BILAN DES ACTIONS PHARES DU PLH EN COURS...

## ■ PRODUCTION ET AMELIORATION DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

- NEUF
- DEMOLITION/RECONSTRUCTION
- AMELIORATION



De 2011 à 2016:

- **82 logements produits** dont **25 en démolition reconstruction**
- **Réhabilitation** du quartier de **Kermarron à Douarnenez**
- **340 000 € de subventions** (Douarnenez Communauté)

## ■ AIDE A L'ACCESSION A LA PROPRIETE DANS L'ANCIEN ET LES CENTRES

- CLE ACCESSION – Prêt Taux 0% communautaire



De 2015 à 2016:

- **13 projets aidés**
- **245 000 € de prêts**
- **45 500 € d'intérêts d'emprunts à la charge de Douarnenez Communauté**



# Douarnenez Communauté

## Séminaire - Lancement du P.L.H (2019-2025)

20 juin 2017



Direction départementale  
des Territoires  
et de la Mer  
Finistère



# Le programme local de l'habitat (PLH)

# Qu'est ce qu'un PLH ?

- ▶ Un document territorial stratégique de programmation et de mise en œuvre des politiques de l'habitat
- Il formalise, pour une durée de **six ans**, un programme visant à :
  - répondre aux besoins en logements et en hébergement,
  - favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale,
  - améliorer les caractéristiques thermiques du parc ancien,
  - améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées.
- Il assure entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

# L'articulation du PLH avec les autres démarches territoriales

Le PLH doit :

- être compatible avec le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale),
- tenir compte :
  - du plan départemental de l'habitat (PDH),
  - du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD),
  - du schéma départemental d'accueil des gens du voyage,
  - du schéma départemental pour les personnes handicapées,
  - du schéma départemental pour les personnes âgées et aidants,
  - du contrat de ville (objectifs concernant les quartiers prioritaires),
  - des plans de prévention des risques, plans de déplacement urbain...

Les dispositions du PLH s'imposent aux PLU et cartes communales dont la mise en compatibilité peut être nécessaire.

Les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) respectent les objectifs du PLH.

# Les points de vigilance particuliers

- ▶ Établir un diagnostic pertinent permettant de définir des objectifs réalistes

**Enjeu** : Évaluer correctement les besoins :

- quantitatifs en extension urbaine, en rénovation et réhabilitation afin de réduire la consommation foncière
- qualitatifs par typologie d'habitat et de logement

Prévoir d'agir sur l'ensemble du parc, ancien et neuf, privé et public

Favoriser la mixité sociale

Prendre en compte tous les publics et mode d'habitat (gens du voyage)

# Les points de vigilance particuliers

## ► développer une stratégie foncière et définir un plan d'action

- **Enjeu** : se donner les capacités de disposer du foncier
  - à l'endroit désiré, au moment voulu,
  - pour un prix compatible avec l'équilibre financier des futures opérations d'habitat et les ressources des ménages
- Identifier le foncier disponible et analyser aussi les capacités de mutation du tissu déjà bâti (foncier de renouvellement urbain)
- Aboutir à une stratégie foncière en vue de mobiliser le foncier repéré et de maîtriser les coûts
- Formaliser cette stratégie par un plan d'action territorialisé : interventions directes (acquisitions foncières, aménagement, aides à l'acquisition de biens, recours à certains outils juridiques pour lutter contre la rétention foncière tels que DPU, emplacements réservés dans les PLU, fiscalité...)

# Les points de vigilance particuliers

## ► Prévoir les interventions sur le parc existant

**Enjeu** : garder un parc ancien attractif

- Actions de requalification sur les quartiers anciens dégradés (OPAH ) ou des centres bourgs pour remise sur le marché de l'immobilier vacant
- Actions envers les copropriétés dégradées
- Amélioration de la qualité de l'habitat ancien, public et privé : enjeux de rénovation thermique, de performance énergétique et de réduction de la précarité énergétique, de maîtrise des charges
- Accessibilité, adaptation au handicap et à la perte d'autonomie
- Lutte contre l'habitat indigne

# Les points de vigilance particuliers

## ► Favoriser l'accès au logement

- **Enjeu** : veiller à la diversité et à l'équilibre de l'offre pour permettre les mobilités résidentielles des ménages les plus en difficultés (public du PDALHPD, droit au logement opposable)
- Favoriser la sortie des centres d'hébergement et des logements temporaires pour un logement autonome de droit commun
- Organiser une politique d'accès au logement et d'attribution, fondée sur une mobilisation partenariale (élus, bailleurs, intervenants sociaux, associations d'insertion)
- Mettre en œuvre l'ingénierie sociale adéquate pour permettre de déclencher le processus d'insertion par le logement
- Dynamiser la mobilité résidentielle interne au parc social et optimiser son occupation : suivi et analyse approfondie des demandes de mutation (Fichier Commun de la Demande), étude avec les bailleurs toute action permettant de favoriser les mutations

# Les points de vigilance particuliers

► Mise en place d'actions et de dispositifs envers certains publics

**Enjeu** : satisfaire les besoins des occupants ou des accédants

Maintien à domicile des personnes vieillissantes

Etudiants, travailleurs saisonniers

Information sur les dispositifs d'aide à l'accession, à l'amélioration de l'habitat

# Les points de vigilance particuliers

## ► Mise en place des outils de gouvernance

**Enjeu** : Assurer la cohérence et l'efficacité du programme dans la durée et solliciter l'ensemble des partenaires (Bailleurs, ANAH, promoteurs constructeurs, lotisseurs, notaires, associations...) et coordonner leurs actions.

Veiller à son articulation avec d'autres démarches connexes (planification, déplacements, développement économique,...).

Eviter des pratiques contradictoires ou concurrentielles entre les territoires  
Importance du fonctionnement d'un observatoire de l'habitat.

Merci de votre attention



# Douarnenez Communauté

## Séminaire - Lancement du P.L.H ( 2019-2025)

20 juin 2017

# DOUARNENEZ COMMUNAUTE – PLH (2019-2025)

## LES DYNAMIQUES DE L’HABITAT



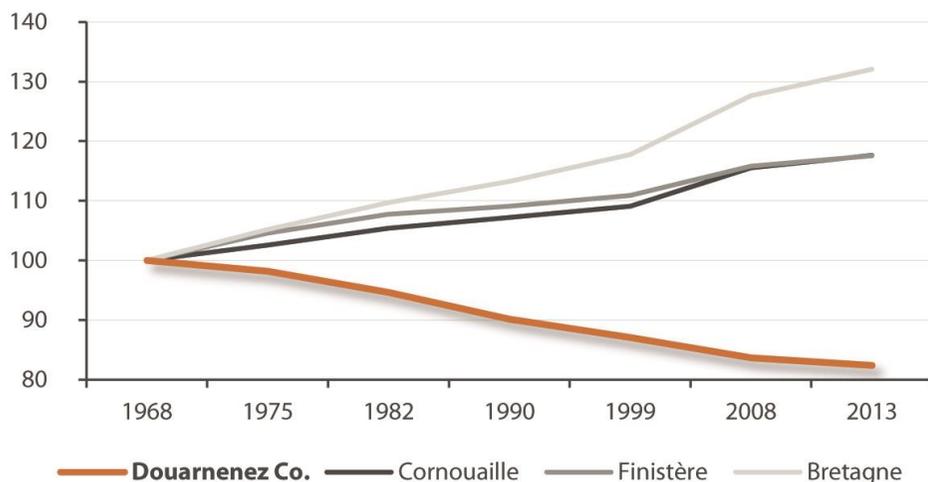
---

# POPULATION ET STRUCTURE DÉMOGRAPHIQUE

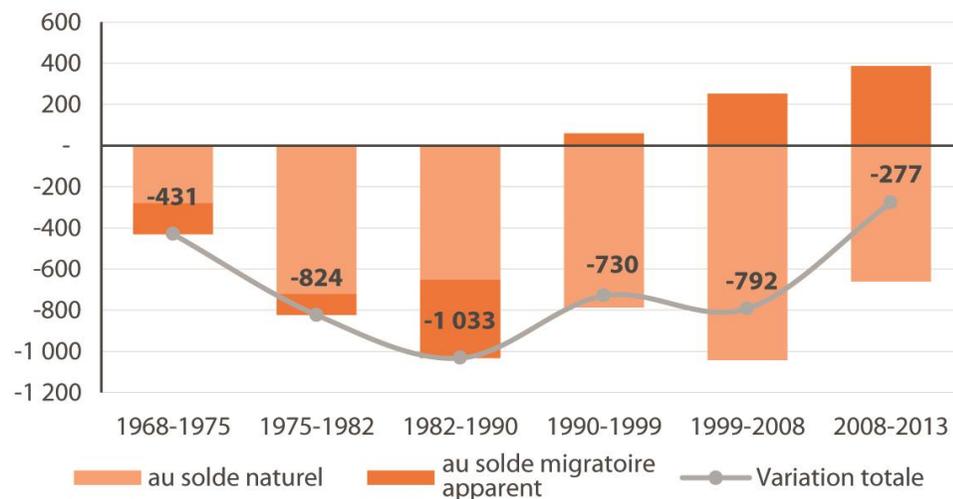


# Douarnenez Communauté : 19 080 habitants avec une diminution annuelle de 0,3% de population depuis 2008. Une augmentation des ménages (0,3%/an)

Évolution du nombre d'habitants (base 100 en 1968)



Variation moyenne de la population à Douarnenez Communauté due :

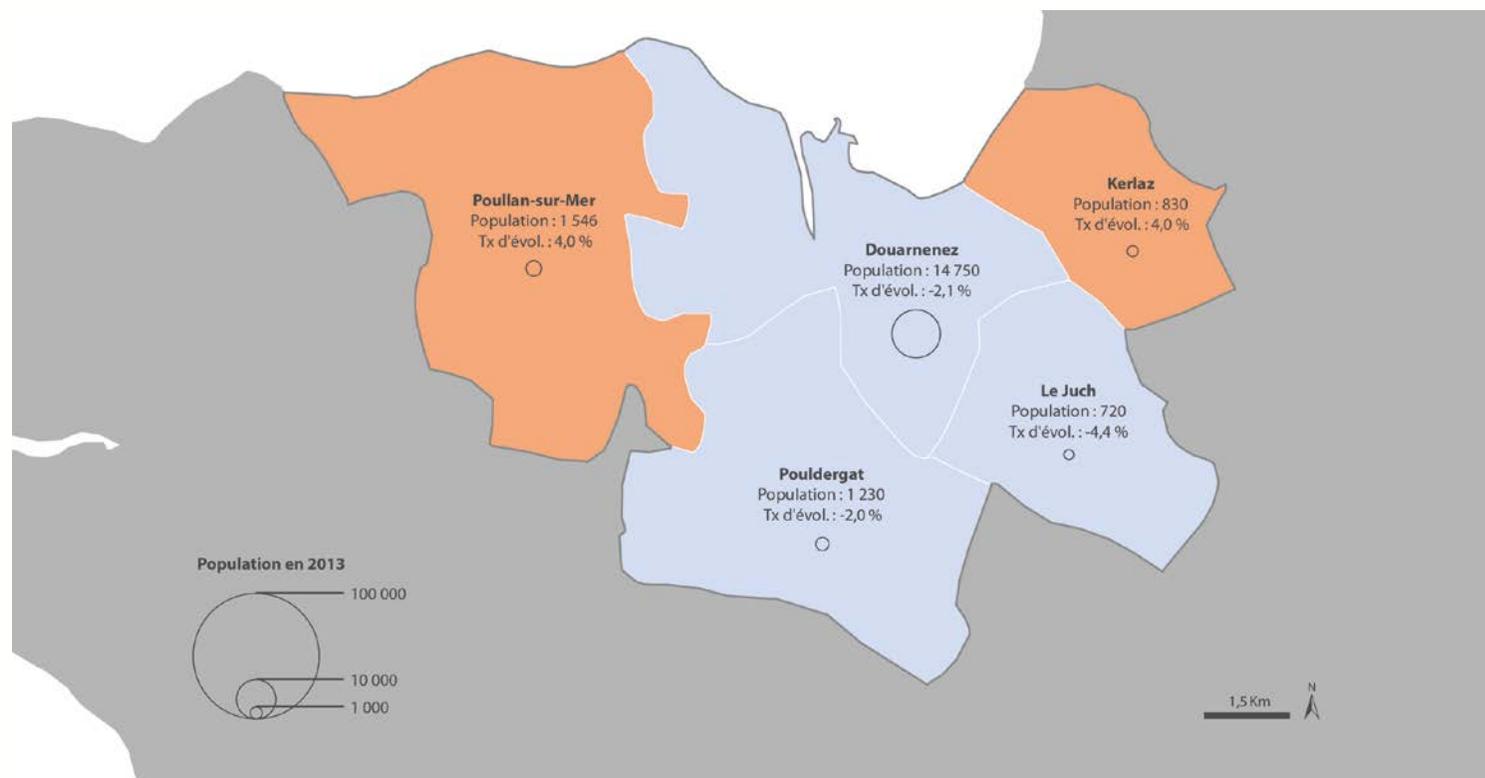


Taux d'évolution annuel moyen de la population municipale

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

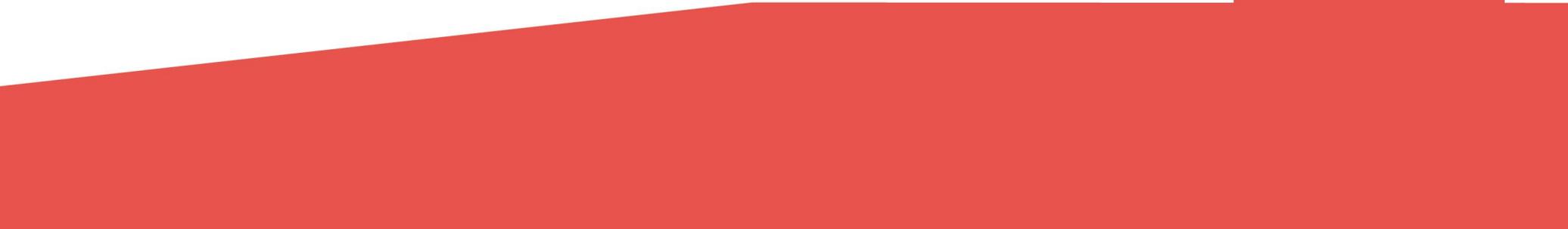
Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremens - RP2008 et RP2013 exploitations principales

# Douarnenez Communauté: 77% de la population à Douarnenez



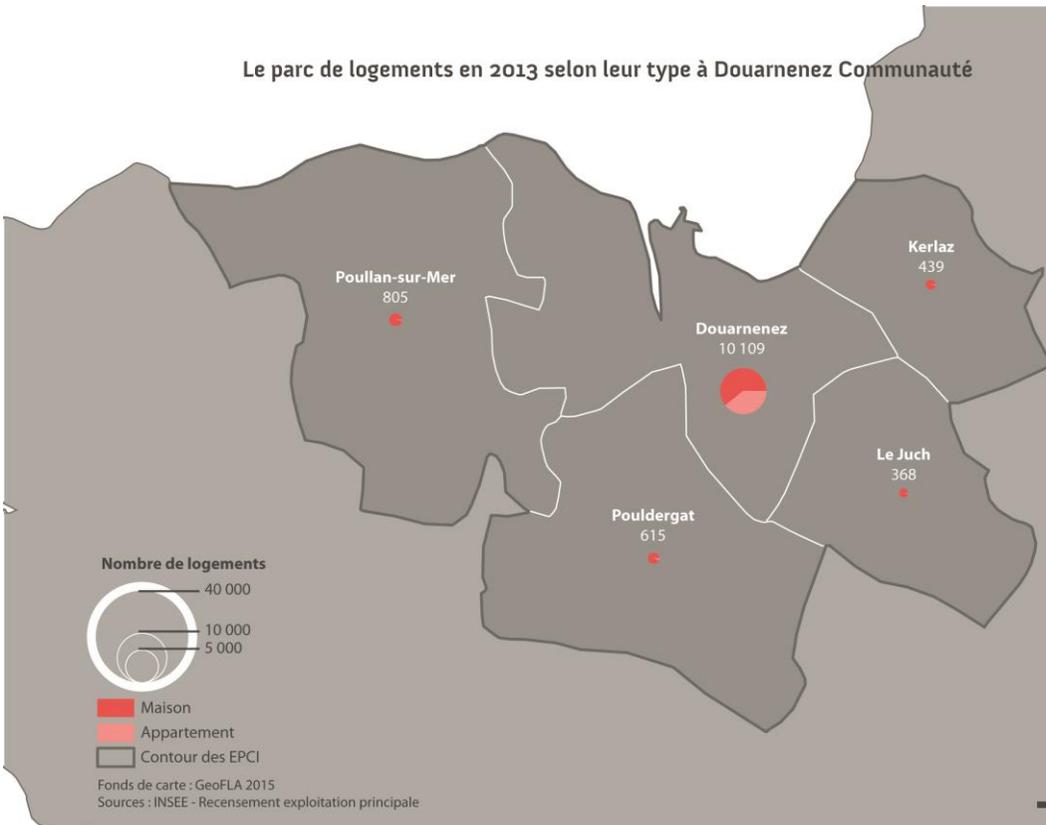


# PARC DE LOGEMENTS

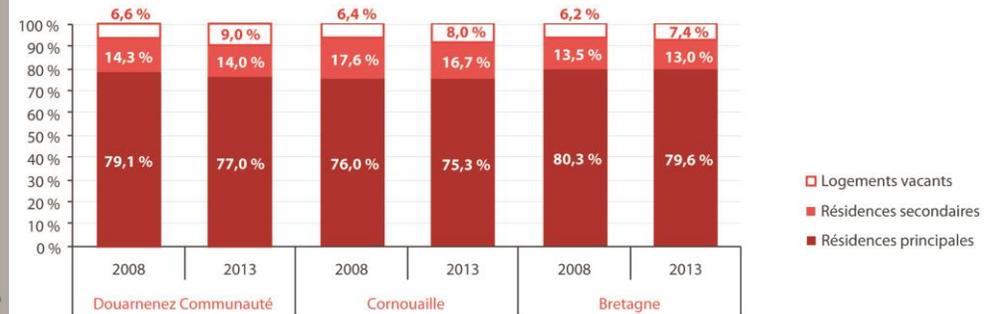


# 12 340 logements en 2013, 6% du parc Cornouaillais

Le parc de logements en 2013 selon leur type à Douarnenez Communauté



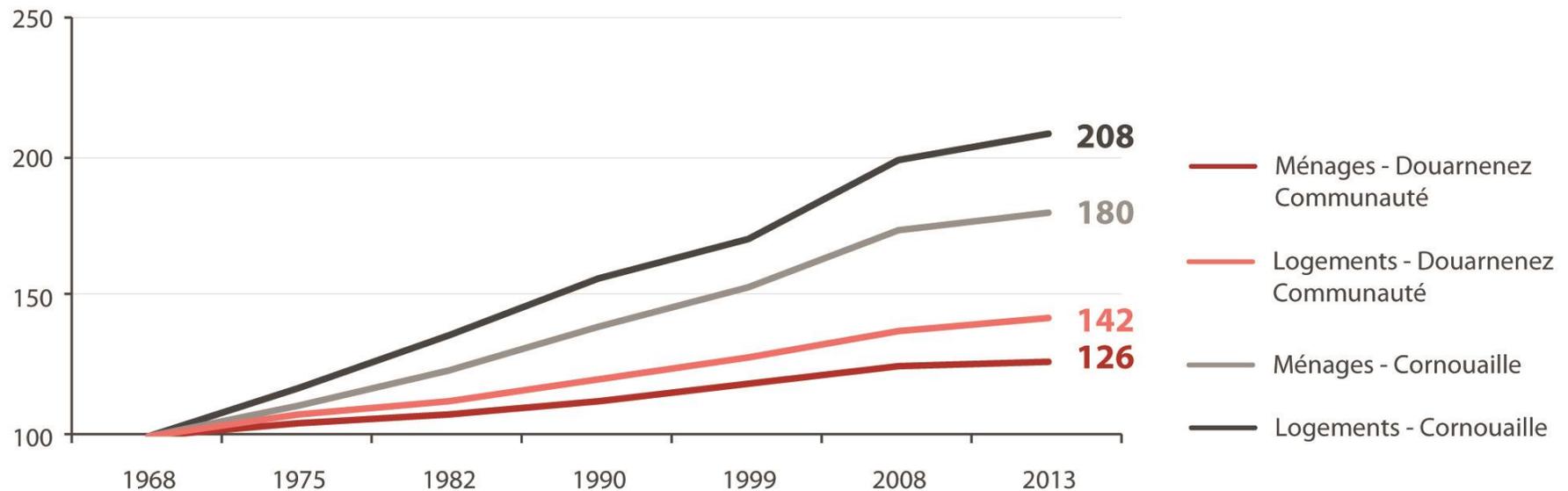
Les logements à Douarnenez Communauté, en Cornouaille et en Bretagne



# Une progression du parc (0,75 % /an) depuis 2008

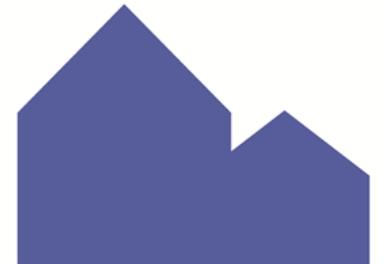
Une diminution de la population ( - 0,3% /an) une augmentation des ménages (0,2%/an)

Évolution des logements et des ménages (Base 100 en 1968)



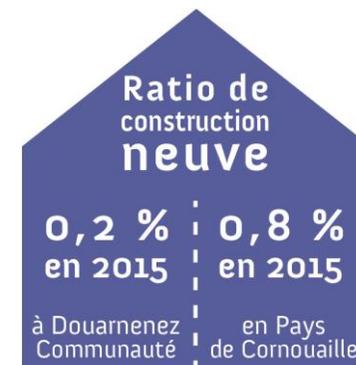
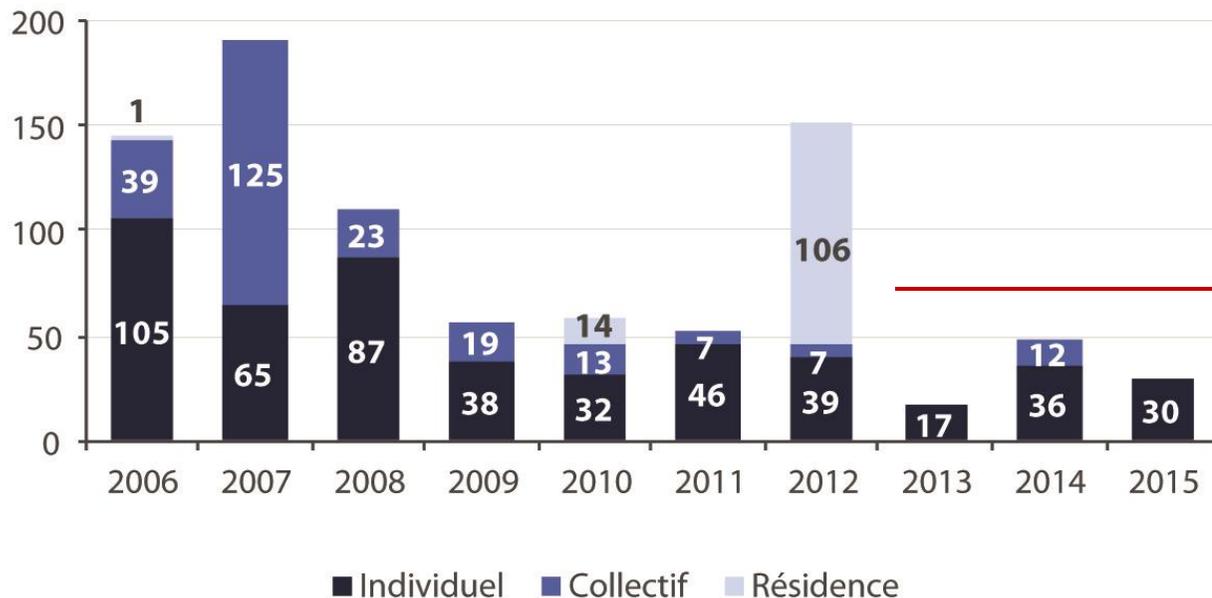


# CONSTRUCTION NEUVE



# Un recul des autorisations lié à une absence de collectifs et un recul de l'individuel

Évolution des autorisations non annulées selon le type de logements à Douarnenez Communauté

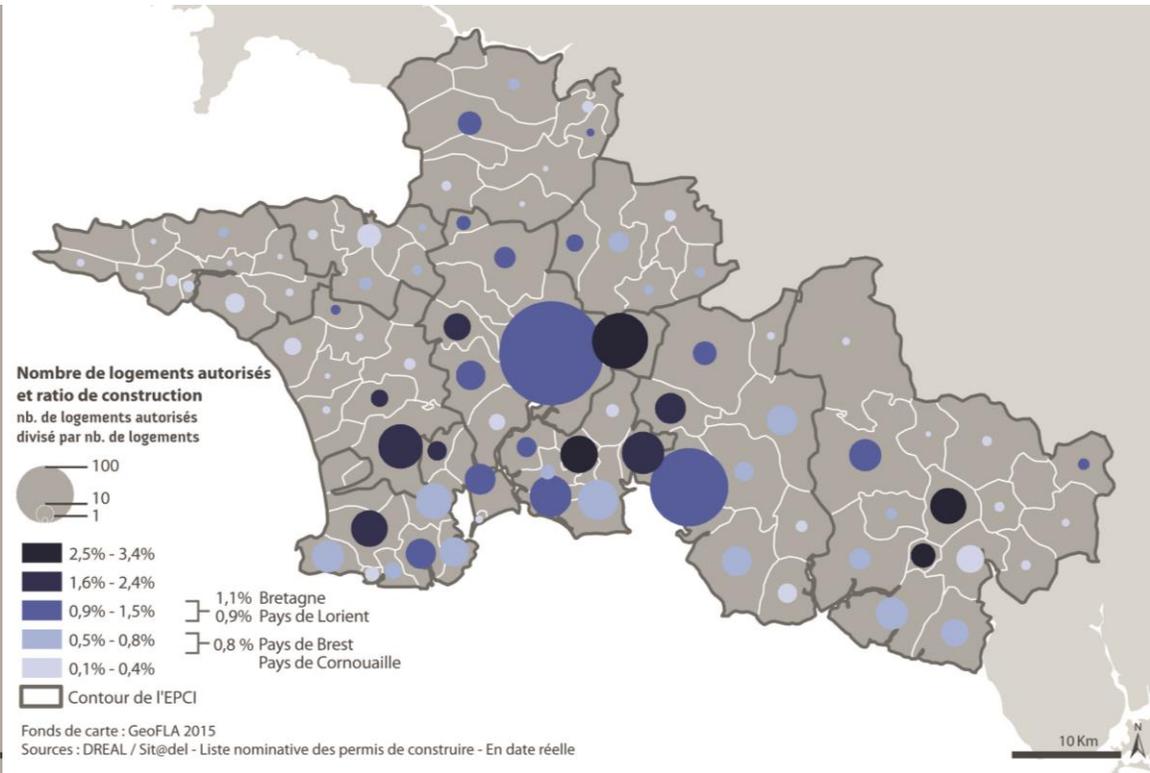
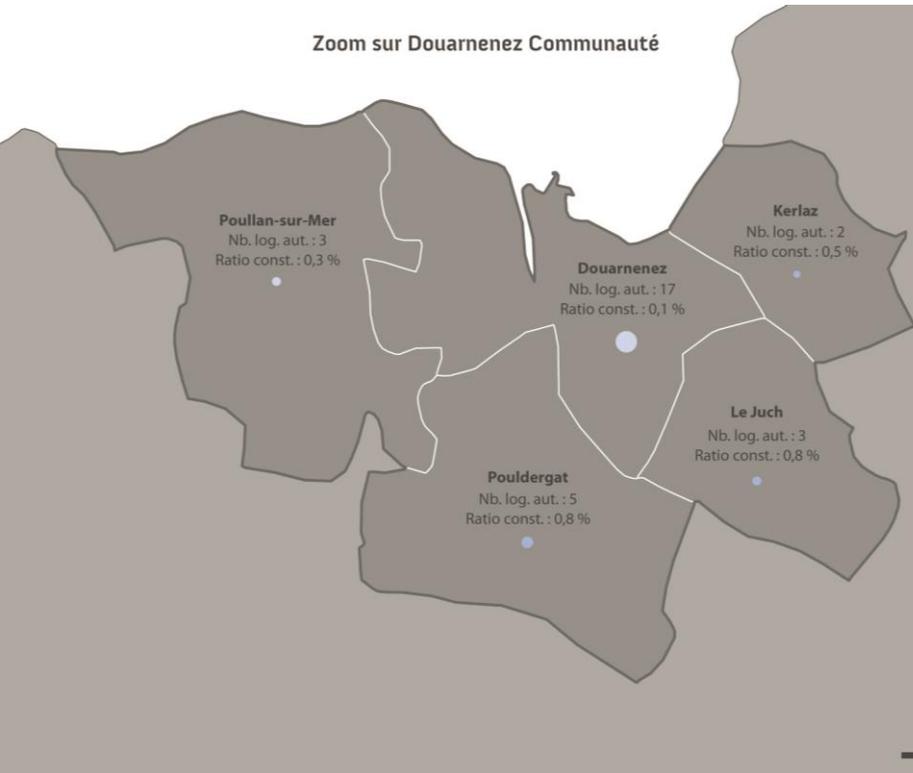


**Objectif du PLH :**  
70 logements / an  
210 logements / 3 ans

\*Source : DREAL/SIT@DEL2 - Traitement QCD

# Une production concentrée (57 % des autorisations dans Douarnenez) et une faible dynamique productive

Autorisations non annulées et ratio de construction en 2015



\*Rapport entre les mises en chantier de l'année N et le stock de logements de l'année N-1 (Insee, recensement population)

Source : DREAL/SIT@DEL2 - Traitement QCD / En date réelle

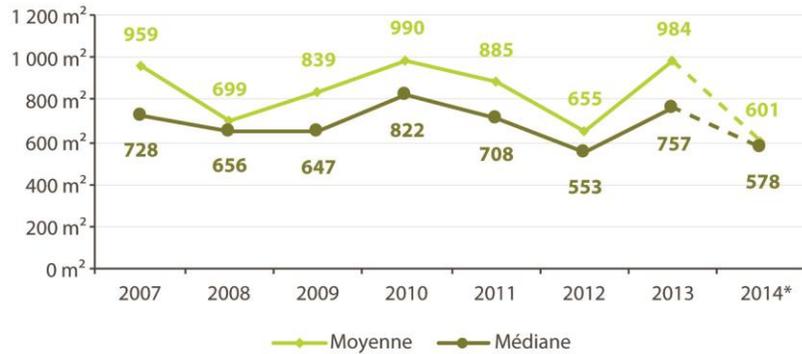
---

# MARCHÉ DU FONCIER À BÂTIR

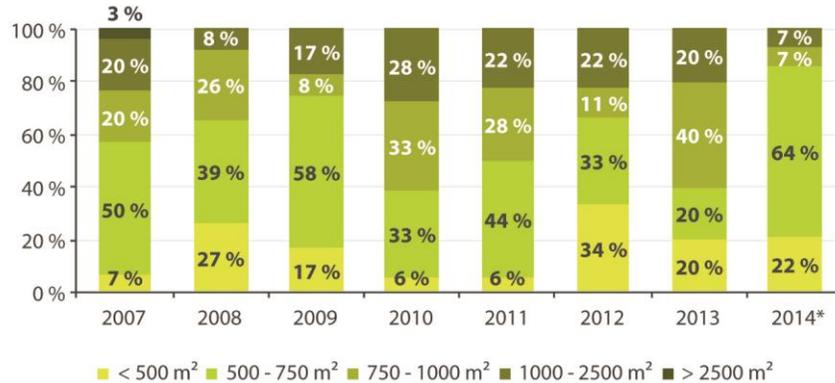
# Une tendance à la reprise des ventes

## Des surfaces variables selon les années

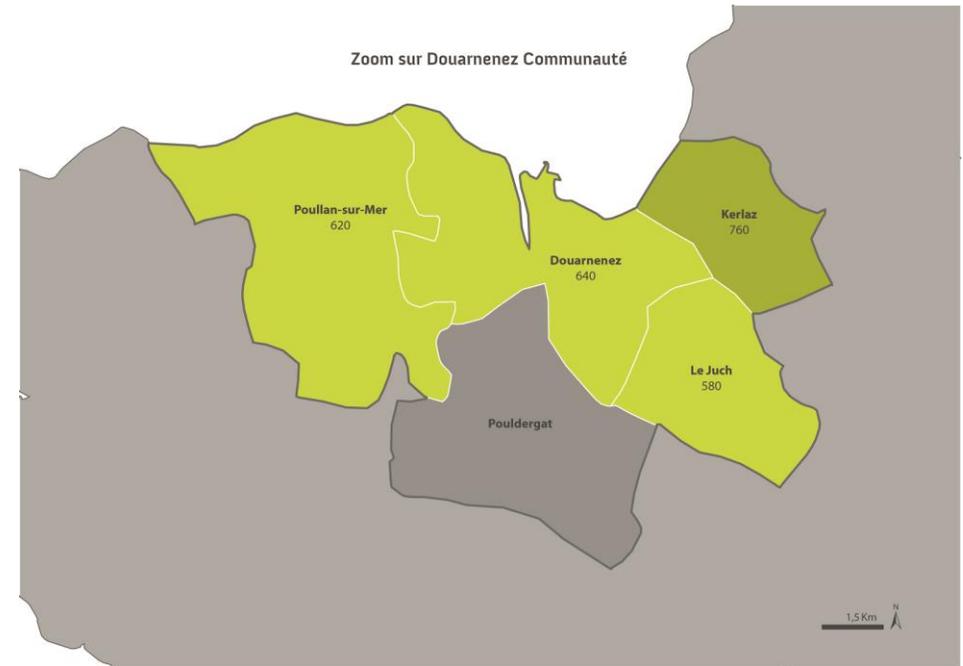
Évolution des surfaces des terrains à bâtir à Douarnenez Communauté



Évolution de la répartition des ventes par surface à Douarnenez Communauté



Surface médiane des terrains à bâtir vendus entre 2007 et 2015\*



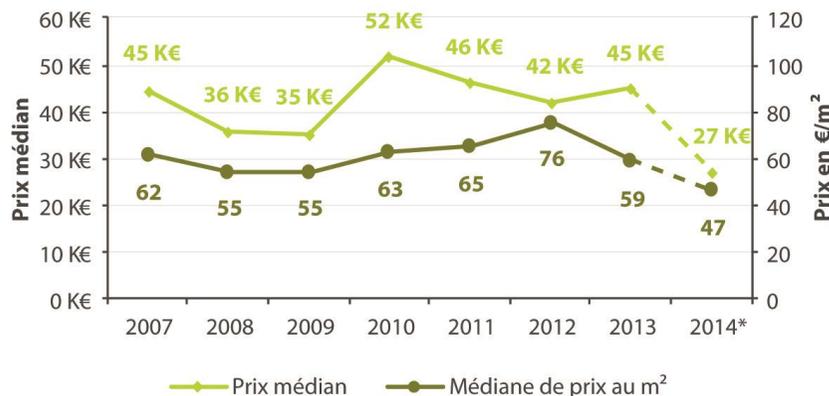
\* Sur le premier et second semestres 2014

Source : Direction générale des Finances Publiques – Base de données DVF / Traitement QCD

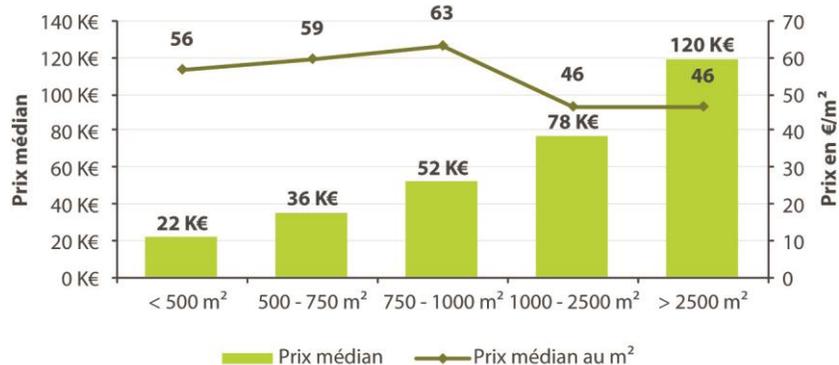
# Une légère inflexion des prix des terrains, depuis 2010

## Une baisse des prix au m<sup>2</sup> depuis 2012

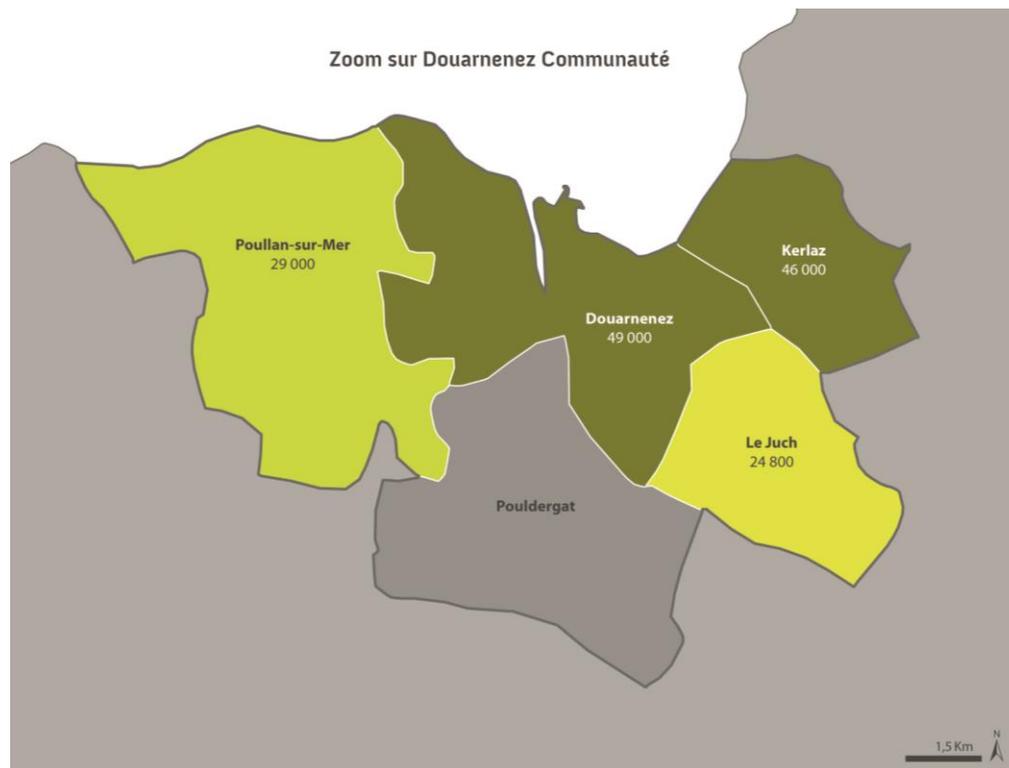
Évolution des prix médians des terrains à bâtir à Douarnenez Communauté



Prix médian des terrains depuis 2007 selon leur taille à Douarnenez Communauté



Prix médian des terrains à bâtir vendus entre 2007 et 2015\*

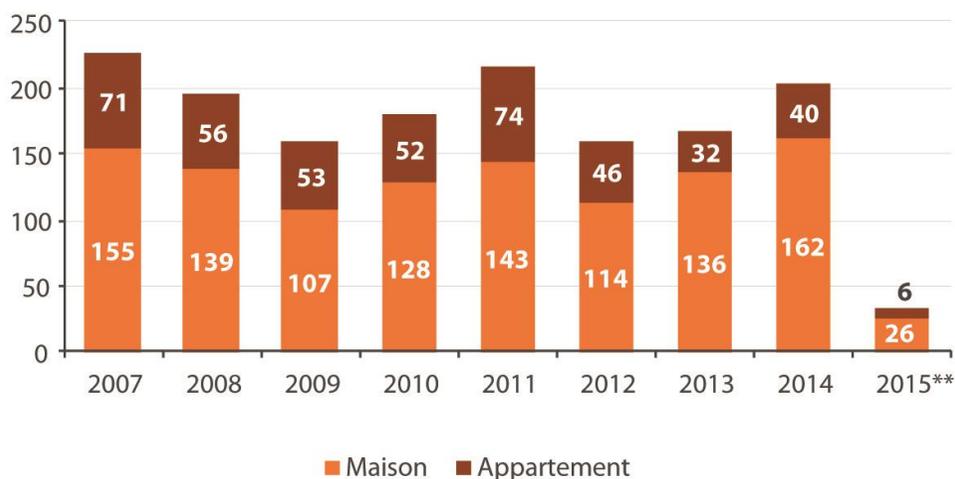


---

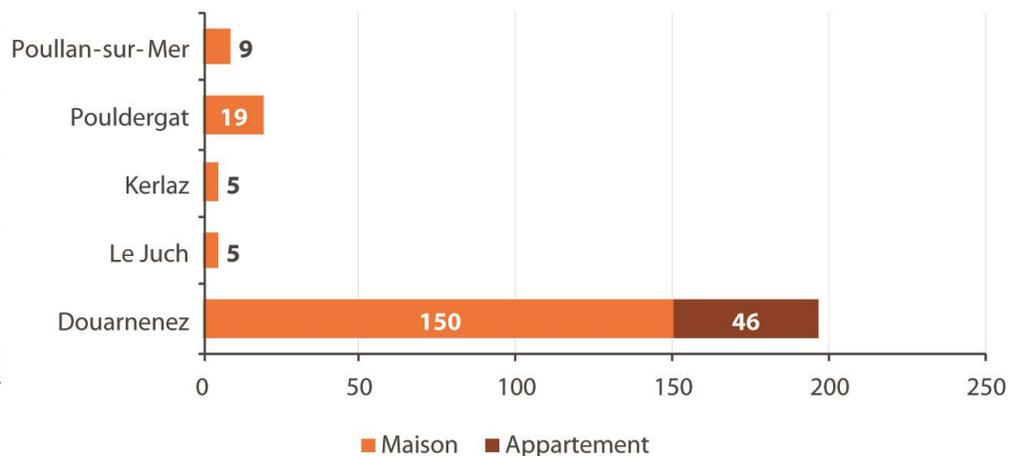
# MARCHÉ DE L'OCCASION

# Des ventes en progression depuis 2012, (+20% en 2014) 83 % des ventes réalisées à Douarnenez (81% du parc)

Ventes de maisons et d'appartements d'occasion depuis 2007  
(hors VEFA\*) à Douarnenez Communauté



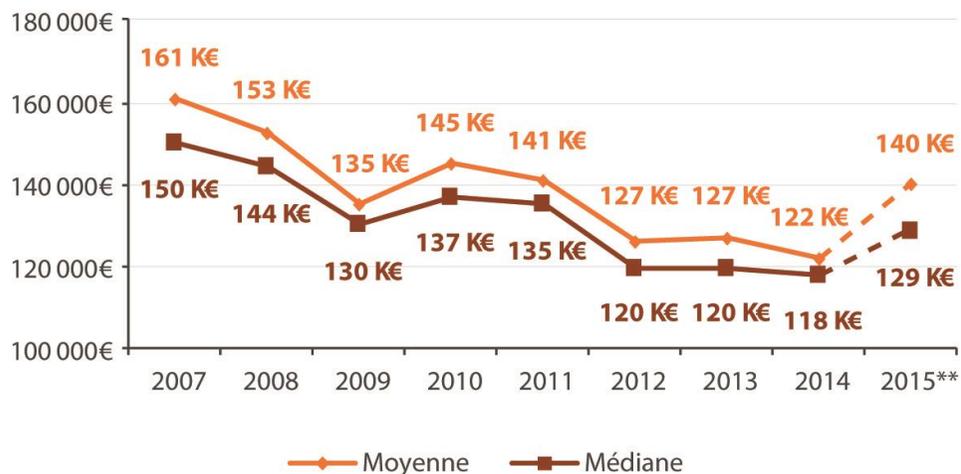
Nombre de vente de maisons et d'appartements (hors VEFA\*) en 2014-2015\*\*  
à Douarnenez Communauté



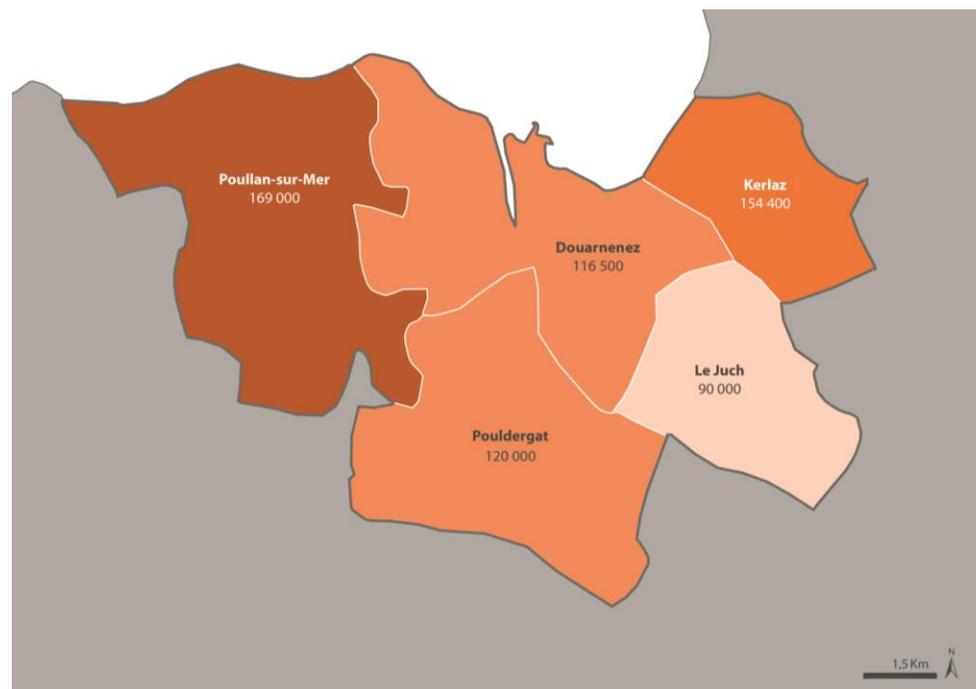
Source : Direction générale des Finances Publiques : mise à jour : 2014/2 – Base de données DVF / Traitement QCD

# Des prix médians stables, mais non homogènes sur le territoire

Évolution du prix des maisons (hors VEFA\*) à Douarnenez Communauté



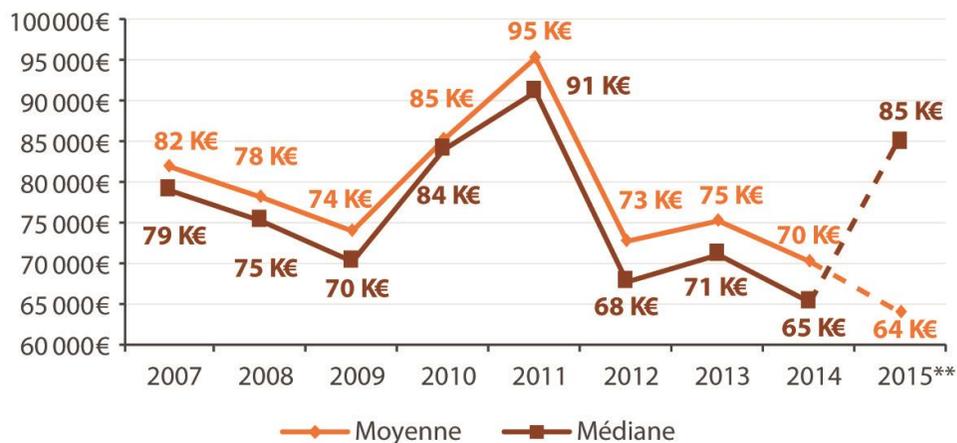
Prix médians des maisons vendues en 2014 et 2015\*



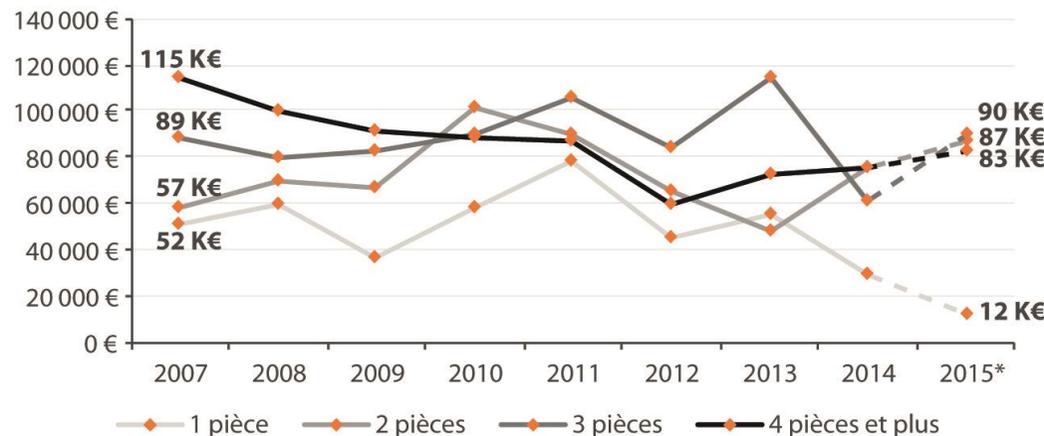
\* Sur le premier semestre 2015 / Source : Direction générale des Finances Publiques : mise à jour : 2015 – Base de données DVF / Traitement QCD

# La diminution des prix se poursuit pour le collectif

Évolution du prix des appartements (hors VEFA\*) à Douarnenez Communauté



Évolution du prix médian des appartements selon le nombre de pièces à Douarnenez Communauté



Prix médian d'un appartement sur la période 2014 -2015

Douarnenez Communauté	65 K€
Pays de Cornouaille	75 K€

\* Sur le premier semestre 2013 / Source : Direction générale des Finances Publiques : mise à jour : 2014/2 – Base de données DVF / Traitement QCD

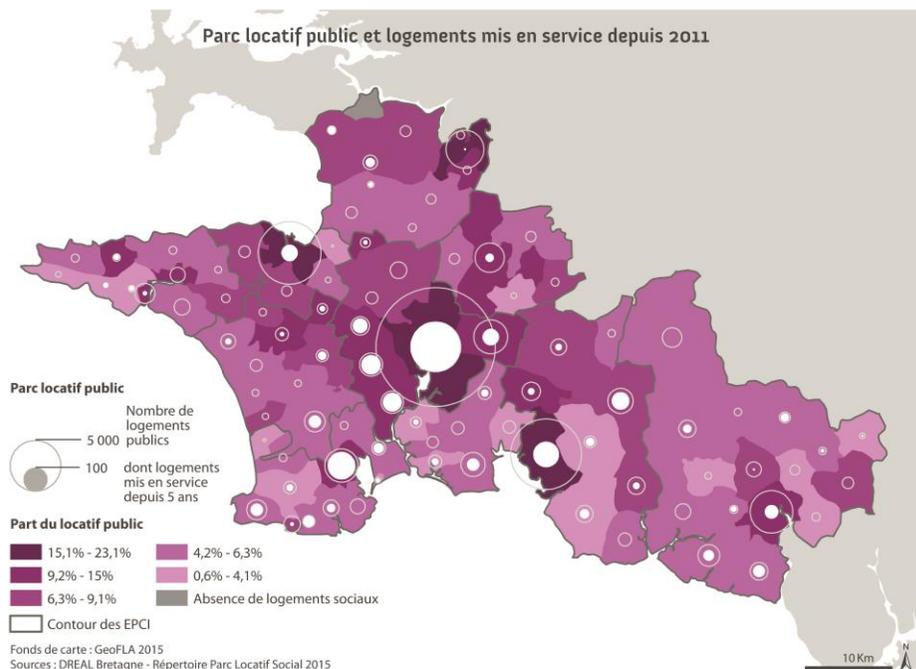
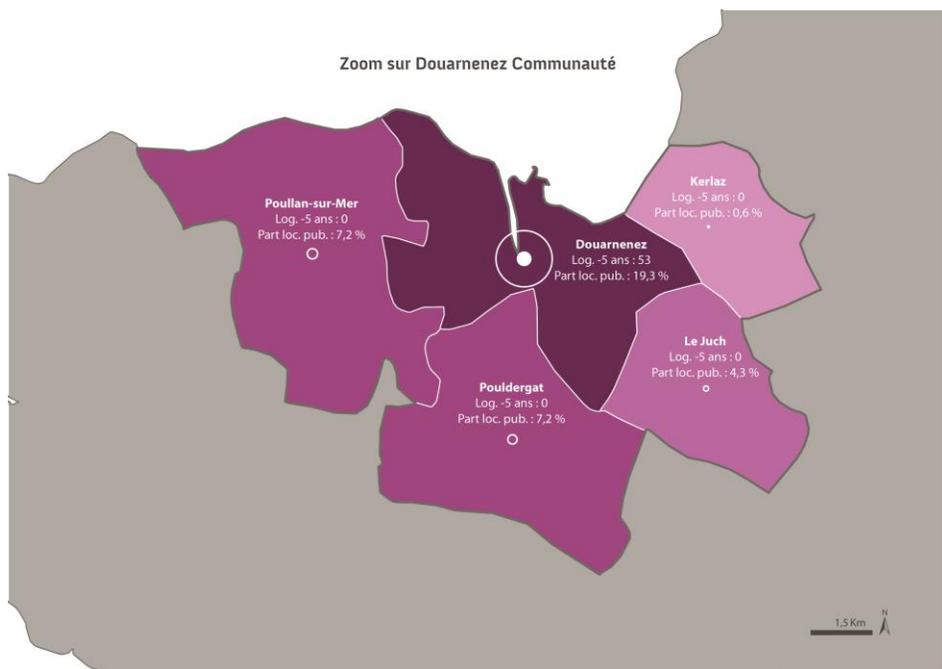


PARC

LOCATIF PUBLIC



# Une bonne représentation du parc public mais un taux de vacance élevé

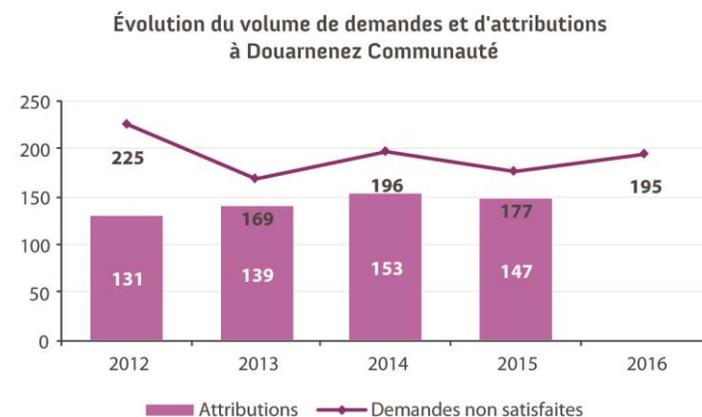
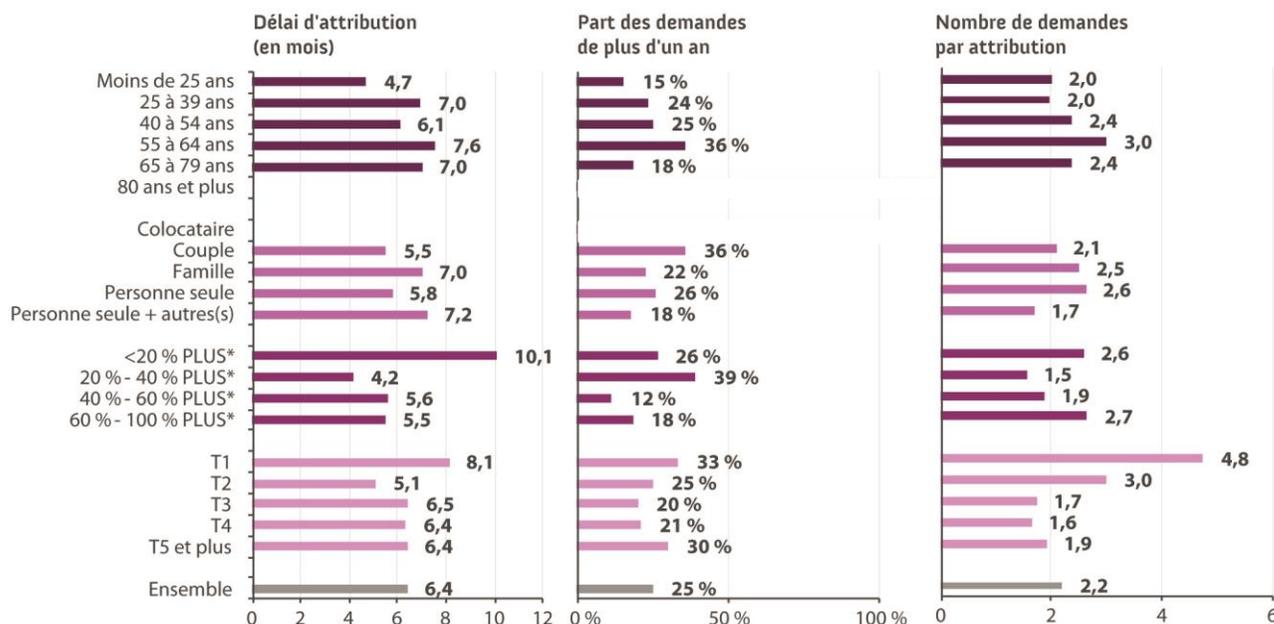


	Parc locatif public en 2016	Mises en service depuis 5 ans	% dans le parc de RP	Taux de mobilité	Taux de vacance
Douarnenez Communauté	1 584	<b>53</b>	13%	11,8%	<b>3%</b>
Cornouaille	16 494	1 581	11%	13,7%	1,4%

**Objectifs du PLH:**  
15 logts loc.pub. /an  
45 logts loc.pub sur 3 ans

# Des demandes stables et une faible tension locative

## Indicateur de la tension locative publique à Douarnenez Communauté



Indicateurs de tension locative publique	Délai d'attribution (mois)	Nombres de demandes par attribution
Douarnenez Communauté	6,4	2,2
Pays de Cornouaille	6,7	3,0

Source : Fichier commun de la demande locative sociale / Demandes externes

***Merci de votre attention !***



## Table ronde : Quels potentiels de réhabilitation de l'habitat dans les centralités ?

Séminaire - Lancement du P.L.H (2019-2025) - 20 juin 2017

# Table ronde : Quels potentiels de réhabilitation de l'habitat dans les centralités ?

**Pierre DESPRES**, Vice-Président en charge du logement, du commerce et de la gestion des aires d'accueil des gens du voyage de Vitré Communauté, Maire de La Guerche-de-Bretagne

**Guillaume BRILLANT**, Chargé de projet Habitat durable, Conseil Départemental du Finistère

**Gaby LE GUELLEC**, Vice-Président en charge de la petite enfance de Douarnenez Communauté, Maire de Pouldergat

**Patrick TANGUY**, Conseiller communautaire de Douarnenez Communauté et Maire du Juc'h

## Les problématiques rencontrées

Je souhaite aider les ménages à accéder à la propriété ou à investir, tout en les incitant à s'installer en centre-bourg



Je souhaite aider les ménages à rénover leur logement pour réaliser des économies d'énergie



Je souhaite réduire la vacance tout en produisant une offre locative aidée



Je souhaite encourager des opérations innovantes et exemplaires sur le plan de la rénovation énergétique



## Les réponses apportées par le PLH

Aide à l'accession dans l'ancien + aide majorée à l'accession ou à l'investissement en centre bourg et cœur de ville

Aide aux travaux d'économie d'énergie pour les propriétaires occupants

Aide à la production locative sociale dans l'existant en centre bourg et cœur de ville

Appel à projet



## Les problématiques rencontrées

Je souhaite inciter au renouvellement urbain et à la densification en zones pavillonnaires

Je souhaite continuer à produire du logement locatif aidé dans le neuf

Je souhaite bénéficier d'une expertise pour les projets de ma commune

Je souhaite orienter les ménages pour qu'ils puissent connaître les aides dont ils peuvent bénéficier



## Les réponses apportées par le PLH

Financement d'études urbaines ou études BIMBY

Maintien d'une aide en faveur de la production sociale neuve

Ingénierie et conseil par la Maison du Logement

Informations et conseils centralisés à la Maison du Logement : vers une plateforme de rénovation de l'habitat



### 1 exemple

Un investisseur soutenu dans l'achat d'une maison de bourg vacante à Domalain



<b>Travaux + achat</b>	<b>92 000 €</b>
Vitré <u>Cté</u> /vacance	4 000 €
Prime Vitré <u>Cté</u> /loyer très social	7 000 €
ANAH + FART	10 596 €
subventions	21 596 € 23,5 %

### 1 exemple

Un accédant soutenu dans l'achat d'une maison de bourg vacante à Bréal-sous-Vitré



<b>Travaux + achat</b>	<b>99 600 €</b>
Vitré <u>Cté</u> /vacance	8 000 €
Département 35 (accession)	3 000 €
Crédit d'impôt	2 400 €
PTZ dans l'ancien (différé de 5ans)	39 840 €
Aide totale	19 312 € (dont 5 912 €/intérêts
Mensualités (20 ans)	420 €

## 1 exemple

Soutien à l'achat par le CCAS de Saint-Christophe des Bois d'une maison de bourg vacante afin de créer 2 logements locatifs sociaux



<b>Travaux + achat</b>	<b>250 498 €</b>
Etat	1 208 €
Vitré <u>Cté</u>	16 000 €
Région (CPER)	50 000 €
Département (AAP)	40 000 €
Prêt CDC	143 290 €
% subventions	43

## Un exemple

Soutien à la création d'une boulangerie à La Chapelle Erbrée



<b>Travaux + achat</b>	<b>92 180 €</b>
Aide Vitré <u>Cté</u>	14 864 €
Aide Département 35	28 586 €
Commune	48 730 €
% subventions	47



## Table ronde : Quels potentiels de réhabilitation de l'habitat dans les centralités ?

Séminaire - Lancement du P.L.H (2019-2025) - 20 juin 2017