

ORIENTATIONS

Janvier 2007

Sommaire

Introduction.....	77
1. Répondre globalement à l'accueil de la population	79
2. Développer les offres aidées.....	81
3. Répondre aux demandes des publics spécifiques.....	83
4. Agir sur l'habitat ancien	87
5. Promouvoir un habitat durable	88
6. Mettre en place un dispositif de suivi-animation	90

Introduction

A la suite de la validation des enjeux issus du diagnostic lors du Conseil communautaire du **6 Juillet 2006**, la réflexion sur les orientations à prendre en compte s'est développée.

Elle s'est déroulée entre juin 2006 et fin janvier 2007. Les acteurs de l'habitat ont été réunis à nouveau en « ateliers » (3 ateliers le 18 décembre 2006, et un autre le 16 Janvier 2007) pour les consulter sur les orientations. Une journée de visite a été également organisée à l'intention des élus et techniciens de la COCOPAQ dans l'[agglomération](#) de Rennes, dans diverses communes qui ont réalisé des quartiers récents intégrant des objectifs « développement durable ».

Un débat sur les premières orientations avec les membres du comité de pilotage du PLH et avec les acteurs de l'habitat a eu lieu également au cours de cette phase. Les grandes orientations ont été validées par le Conseil communautaire du **13 juin 2007**.

Nous retraçons ci-après les principaux rendez-vous qui ont jalonné l'élaboration des orientations du PLH, en rappelant également les réunions « techniques » avec les services de l'Etat et les partenaires, qui ont permis de préciser certains points du programme d'actions :

13 juin 2006	Déplacement dans l'agglomération de Rennes des élus et techniciens	Visite de quartiers « développement durable » : communes d'Acigné, Servon sur Vilaine, Chevaigné, La Chapelle Thourault, Vezin le Coquet
29 juin 2006	Séminaire commun SCoT / PLH	Présentation des éléments principaux du diagnostic et des enjeux de l'habitat
27 novembre 2006	Comité de pilotage	Présentation des premières orientations du PLH
4 décembre 2006	Réunion avec certains acteurs de l'habitat	Présentation des scénarios d'évolution
18 décembre 2006	Trois ateliers : « personnes âgées et à mobilité réduite », « foncier », « qualité environnementale »	Débat avec les acteurs de l'habitat sur les orientations du PLH
16 janvier 2007	Atelier « logement des personnes en grande précarité »	Débat avec les acteurs de l'habitat sur les orientations du PLH en matière de logement d'urgence, des sous-location...
29 janvier 2007	Comité de pilotage	Présentation des premières orientations
13 février 2007	Réunion technique	Logement d'urgence – maison relais
5 mars 2007	Réunion technique	Accueil des gens du voyage
19 mars 2007	Réunion technique	Personnes âgées
22 mai 2007	Réunion technique	PTZ – majoration et pan foncier
25 juin 2007	Réunion technique	OPAH
13 juin 2007	Conseil communautaire	Validation des grandes orientations

Les orientations retenues se regroupent en **six thèmes**, développés ci-après.

1. Répondre globalement à l'accueil de la population

Les éléments forts du diagnostic

Une construction neuve nettement réactivée, correspondant à une reprise démographique depuis 2000

La construction neuve s'est nettement réactivée depuis 2000 : alors qu'environ 300 logements neufs ont été livrés par an entre 1990 et 1999, près de 380 logements ont été réalisés annuellement entre 2000 et 2004, et cette progression s'est amplifiée depuis 2005, notamment pour la ville de Quimperlé, où 220 permis ont été accordés en 2005

Ce regain de la construction correspond à une reprise démographique : selon les données des recensements réalisés entre 2004 et 2006, concernant 13 communes (sur 16), et représentant 70% de la population, la croissance annuelle moyenne s'est élevée à **0,75%**. Le territoire de la COCOPAQ a gagné environ **2 400 habitants entre 1999 et 2005**, pour atteindre une population estimée à **51 400 habitants**, alors que durant toutes les périodes précédentes, la population était restée stable, autour de 49 000 habitants.

Un déséquilibre de l'offre qui persiste

Contrairement aux années 1990, pendant lesquelles la plupart des communes de l'intérieur ont enregistré des pertes démographiques (Bannalec, Locunolé, Querrien, Scaër et Saint-Thurien ont vu leur population diminuer durant cette période, seules les communes d'Arzano, Guilligomarc'h et Le Trévoux ont connu une croissance démographique), les communes qui ont fait l'objet d'un recensement entre 2004 et 2006 renouent avec des gains de population : c'est notamment le cas de Bannalec, Locunolé, Saint-Thurien, mais aussi du Trévoux qui connaît la plus forte progression démographique de toute la COCOPAQ entre 1999 et 2005 (+ 4% par an). Seule la commune de Scaër voit sa population continuer de décroître légèrement.

Si les rythmes de construction semblent mieux répartis entre les divers secteurs, la nature de l'offre reste déséquilibrée : il est de plus en plus difficile d'accueillir les jeunes ménages dans les communes côtières, compte tenu des prix en hausse sensible et du déficit persistant de construction locative sociale dans ce secteur, tandis que les primo-accédants en maison individuelle ont tendance à se reporter vers les communes de l'intérieur où les prix fonciers sont plus accessibles.

Le secteur urbain voit son dynamisme se renforcer, avec une croissance spectaculaire de la construction à Quimperlé, notamment sous l'effet des investisseurs privés, qui réalisent depuis 2004 de nombreux programmes immobiliers en collectif destinés à la location.

Les communes de la partie est du territoire, limitrophe de l'agglomération lorientaise, enregistrent une forte poussée de construction, qu'il s'agisse de Rédéné (faisant partie du secteur urbain) ou de Guilligomarc'h (dont la croissance démographique annuelle entre 1999 et 2006 approche les 2%). En revanche la commune d'Arzano a connu un infléchissement de sa croissance démographique durant ces dernières années. Mais globalement, la pression de la construction due à des ménages provenant de l'agglomération lorientaise s'est accentuée fortement depuis 2000.

En matière de logements locatifs sociaux, les déséquilibres de l'offre ont été peu résorbés depuis 2000 : les réalisations de locatifs sociaux sont demeurées faibles dans les secteurs côtiers et intérieurs.

Les orientations à prendre en compte

Construire un volume de logements suffisant

Conformément aux objectifs retenus dans le PADD du SCOT, le PLH vise une croissance démographique encore plus ambitieuse que celle qui s'est développée ces dernières années : l'objectif visé table sur une attractivité renforcée du territoire, pour les seniors et les jeunes actifs venant de l'extérieur annuelle de l'ordre de **0,80% par an**, ce qui, partant d'une population estimée à 52 720 en 2008, porterait la population de la COCOPAQ à environ **55 250 habitants en 2013**, 56 140 en 2015, 58 380 en 2020.

Environ 300 logements par an sont nécessaires pour simplement maintenir la population existante (surtout pour faire face aux besoins de « desserrement » des ménages, forts en raison du vieillissement du territoire. Tout objectif de croissance démographique suppose un volume de construction supérieur (par exemple pour accueillir les nouveaux ménages venant de l'extérieur).

Pour répondre à un objectif de croissance démographique de +0,80% par an, il est nécessaire de viser un rythme annuel de **450 logements nouveaux**, dont **300** correspondant aux besoins de mutation du parc existant et des ménages, et **150** correspondant à l'accueil de nouveaux ménages.

Rééquilibrer l'offre sur le territoire

Le PLH doit fixer également des chiffres de réalisation de logements nouveaux par secteur et par commune, avec un objectif de rééquilibrer l'offre de logement sur le territoire.

Ces objectifs seront fixés sur une période de 6ans (PLH 2008-2013), avec le souci de suivre annuellement les évolutions par commune et secteur dans le but de vérifier l'atteinte des objectifs.

Favoriser la mixité sociale, diversifier l'offre d'habitat

La mixité sociale (mélange des types de programme, du locatif social à l'accession libre) , générationnelle (offrir des logements pour des catégories d'âge différentes) et urbaine (de la maison individuelle libre de constructeur, au collectif) dans les opérations neuves est à développer.

La diversification de la construction neuve est aussi un impératif pour mieux répondre aux diverses demandes : en termes de profils de ménages (petits ménages de 1 ou 2 personnes, jeunes, seniors), et en termes d'accessibilité financière (développer le parc locatif aidé en particulier).

Dans cet ordre d'idées, et pour éviter une « surchauffe » du marché locatif privé, il s'agit de limiter les opérations dédiées exclusivement à l'investissement locatif à Quimperlé en particulier, en favorisant le développement d'offres locatives privées dans le cadre d'opérations comprenant également des offres en accession (programmes groupés privés et lotissements).

2. Développer les offres aidées

Les éléments forts du diagnostic

Un parc locatif social insuffisant et inégalement réparti

La part du logement locatif social reste faible dans la plupart des communes : seules les communes de Quimperlé et d'Arzano dépassent les 10% de logements locatifs sociaux (au sens de la loi SRU, c'est à dire en tenant compte des équivalents logements foyers, du parc conventionné privé...) dans l'ensemble des résidences principales. La moyenne de la COCOPAQ tourne autour de 8% en 2004 (logements sociaux « SRU »).

Le parc locatif social (au sens « SRU ») s'avère modeste, et inégalement réparti : en 2004, le secteur côtier ne comptait que 4,7% de logements sociaux, le secteur intérieur 7,1%, le secteur couronne lorientaise 14,1% (grâce à la présence d'établissements foyers à Arzano), et le secteur urbain 10,5%.

La construction locative sociale est cependant en progression : les objectifs du précédent PLH ont pratiquement été atteints (160 logements financés entre 2003 et 2005). Mais leur répartition est demeurée déséquilibrée : objectifs atteints dans le secteur urbain, mais non réalisés dans les secteurs intérieurs et côtiers.

Une offre en accession sociale qui demeure importante, en se reportant vers les communes de l'intérieur

La construction neuve en accession sociale, financée en Prêts à taux zéro, s'est maintenue autour de 150 logements par an durant les années récentes, preuve que la COCOPAQ est attractive pour les primo-accédants.

La plupart des communes maintiennent un niveau stable de construction en accession sociale (avec PTZ), les principales évolutions concernent :

- Une diminution des logements financés en PTZ pour Quimperlé et certaines communes du secteur urbain (Baye surtout), preuve d'une plus grande tension sur le marché foncier pour ces communes. Diminution sensible également pour Clohars-Carnoët, signe d'un renchérissement des coûts du foncier sur le littoral.
- A l'inverse, une hausse sensible des constructions en accession sociale pour certaines communes concernées par l'arrivée de ménages en provenance de l'agglomération lorientaise (Guilligomarc'h et Rédéné)

Les orientations à prendre en compte

Produire et répartir le logement social

Pour que chaque commune se sente engagée dans la production de logements locatifs sociaux, il est nécessaire d'afficher des objectifs précis de production pour chacune d'elle sur les 6 ans du PLH.

L'orientation choisie est de mutualiser l'effort de réalisation de logements locatifs sociaux, en fixant un taux de réalisation réaliste, qui permette néanmoins à toutes les communes, de voir la part du parc locatif social augmenter dans l'ensemble des résidences principales. Un objectif de **15% de logements locatifs aidés** (PLUS, PLAI, PLS) dans la construction des résidences principales, soit **70 logements par an, soit 420 logements en 6 ans**. Cet objectif est dans le prolongement de celui poursuivi dans le premier PLH (50 par an en 2003 et 2004, 60 en 2005, 70 en 2006). Les réalisations de logements conventionnés privés, comptés dans les logements conventionnés au sens « SRU », qui pourront se réaliser durant le PLH à travers l'OPAH, ne sont pas comptabilisés dans cet objectif de 70 logements locatifs aidés par an.

Il importe aussi de favoriser la production de logements locatifs aidés dans **l'habitat existant** en soutenant les opérations d'acquisition-amélioration de logements existants par les opérateurs sociaux et les communes.

Diversifier l'offre en accession à la propriété

Le maintien d'un volume d'accession sociale autour de 140-180 logements par an (840-1 080 en 6 ans), représentant environ 30 à 40% de la construction selon les communes, est retenu.

Il s'agit de chercher à répartir l'accession aidée dans tous les secteurs de la COCOPAQ, en diversifiant les produits selon les contextes (urbain, littoral, rural), et en s'efforçant d'intégrer ces réalisations dans des opérations d'ensemble avec maîtrise publique (opération de plus de 20 logements) incluant des locatifs aidés, des logements en financement libre.

La diversification des offres en accession sociale, en réduisant les produits en lots libres de constructeur au profit des produits en individuel groupé (« maisons de ville), en habitat intermédiaire, ou en petits collectifs dans les centres bourgs ou en ville est nécessaire également.

Enfin, il est important de développer des opérations en accession « très sociale » avec des financements PSLA (Prêt sociaux location accession), pour favoriser les parcours résidentiels de la location vers l'accession.

3. Répondre aux demandes des publics spécifiques

Les éléments forts du diagnostic

Des besoins à satisfaire pour diverses catégories de publics

Les ateliers qui se sont déroulés durant la phase orientations (atelier sur l'habitat des personnes âgées, atelier sur le logement des personnes en grande précarité) ont conforté l'idée que les problématiques des publics spécifiques qui rencontrent des difficultés particulières pour se loger doivent faire l'objet d'une attention particulière dans le PLH.

Les principaux points du diagnostic concernant ces diverses catégories de personnes sont les suivants :

Les personnes âgées dépendantes

Le poids des personnes âgées est particulièrement important dans la COCOPAQ, avec un indice de jeunesse s'élevant à 0,78 (1999) : plus de 14 000 personnes de plus de 60 ans étaient recensées (soit près de 29 % de la population totale de la communauté). Les plus de 75 ans représentaient environ 5 000 personnes (10% de la population).

Cette part de personnes âgées, nettement plus prononcée que dans le Finistère, est plus élevée dans les communes littorales et intérieures. Les projections démographiques à l'horizon 2030 indiquent une poursuite du vieillissement de la population, les plus de 60 ans pouvant passer de 29 à **41% de la population en 2030**.

Si le territoire semble normalement pourvu en capacités d'hébergement pour personnes âgées, notamment dépendantes, l'enjeu est d'améliorer les structures aujourd'hui inadaptées à la demande, et à réaliser de nouvelles unités, en particulier pour personnes désorientées.

Les personnes âgées valides

La part grandissante des personnes âgées de plus de 60 ans souhaitant se maintenir dans un logement autonome et adapté, ou souhaitant s'installer dans des logements neufs mieux adaptés, nécessite de faire évoluer les services de maintien à domicile, et d'offrir des logements nouveaux qui prennent en compte ces besoins.

L'offre d'hébergement d'urgence

Le nombre de places d'hébergement d'urgence est resté très modeste dans la COCOPAQ : les objectifs du précédent PLH, à savoir 6 logements d'urgence (2 par secteur) n'ont pas été atteints. Actuellement les logements d'urgence sont au nombre de 4 (2 à Quimperlé, 1 à Arzano, 1 à Rédéné).

L'offre en sous-location

L'offre d'accueil d'urgence nécessite des liens avec des solutions de sortie, qu'il s'agisse de lits en foyers de type CHRS (il n'en existe pas sur le territoire, mais à l'extérieur comme à Lorient, Concarneau...), d'habitat « adapté », de sous-location, ou de logements banalisés dans le parc social.

Les offres de sortie « intermédiaires » dans le parc banalisé, public ou privé, supposent une prise en charge de la gestion locative par une association, et nécessitent fréquemment un accompagnement social qui peut contribuer à « sécuriser » les bailleurs.

Les réponses spécifiques pour le logement des jeunes

L'indice de jeunesse du territoire est faible (0,78 en 1999), et les jeunes constituent une catégorie qui éprouve des difficultés importantes pour se loger dans le parc banalisé public ou privé.

Le précédent PLH avait pointé un besoin de création de logements spécifiques pour les jeunes, de type FJT, comprenant une structure principale à Quimperlé et des petites unités réparties dans d'autres communes. La réalisation de la structure centrale à Quimperlé, de 30 logements, n'a pas encore vu le jour : une équipe projet, formée de l'OPAC Quimper Cornouaille et de PEEP 29, s'est constituée. Mais le projet s'est heurté à la difficulté de trouver du foncier communal.

L'accueil des gens du voyage

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage crée une obligation de création de mini-aires d'accueil, de 14 places à Quimperlé, 10 à Moélan sur Mer, 6 à Scaër. A Quimperlé, l'aire de 14 places fait l'objet de travaux réguliers et un médiateur a été embauché par la Ville. Les autres communes se sont acquittées également de leurs obligations de réalisation d'aires d'accueil (5 emplacements totalisant 10 places à Moélan sur Mer réalisées en 2005, 8 places à Scaër réalisées en 2006).

Concernant les grands rassemblements, seule la ville de Quimperlé met à disposition chaque année un terrain communal pour deux missions.

Les orientations à prendre en compte

Répondre aux besoins multiples des personnes âgées

Les réponses aux besoins croissants des personnes âgées à prendre en compte dans le PLH sont de diverses natures. Elles concernent en particulier :

Les personnes âgées dépendantes

Le schéma gérontologique départemental précise des objectifs en matière de construction d'unités pour personnes désorientées, d'amélioration ou transformation d'anciens foyers logements, d'adaptation du bâti existant, dans lesquels les programmations dans la COCOPAQ doivent s'inscrire.

Il s'agit de poursuivre les transformations des structures obsolètes et de construire de nouvelles unités pour personnes désorientées (maladie d'Alzheimer).

Les seniors valides

Plusieurs orientations sont à retenir :

- L'amélioration du parc existant, notamment occupé par des propriétaires âgés modestes (voir l'orientation 4 relative à l'amélioration du parc ancien) pour en permettre notamment l'accessibilité.
- L'intégration systématique de logements « accessibles » et/ou « adaptés » dans tout programme neuf en locatif social, ou toute opération d'accession groupée.

- L'expérimentation de nouvelles formes d'habitats adaptées aux seniors, intermédiaires entre logement ordinaire et structure d'hébergement collective médicalisée, soit par exemple des formes d'habitat groupé comprenant des logements adaptables (selon la situation des ménages) et quelques services collectifs. Ces réalisations pourraient allier en outre offre locative et en accession.

Accroître l'offre d'hébergement d'urgence

La loi DALO (loi 2007-290 du 5 mars 2007, instituant le droit au logement opposable, article 2) indique que la capacité à atteindre en places d'hébergement d'urgence devra être d'au moins une place par tranche de 2 000 habitants pour les communes membres d'un EPCI dont la population est supérieure à 50 000 habitants.

Il s'agit d'étoffer l'offre en places d'hébergement d'urgence, en la répartissant davantage entre les communes de la communauté.

Une gestion communautaire de ces places d'hébergement d'urgence est souhaitable.

Augmenter l'offre en parc de sous-location

L'objectif consiste à étendre les possibilités de sorties des offres temporaires vers des logements « intermédiaires » en sous-location, principalement dans le parc public, secondairement dans le parc privé.

Répondre aux besoins de logement des jeunes

La réalisation d'une offre spécifique pour les jeunes (stagiaires de la formation professionnelle, apprentis, jeunes en voie d'insertion...) en début de parcours résidentiel, qui ont des difficultés à accéder à un logement autonome (coût de l'entrée dans le logement), déjà soulignée lors du précédent PLH, reste tout à fait d'actualité.

En premier lieu, il s'agit de réaliser la structure collective (environ 30 places) prévue à Quimperlé, puis de réaliser une offre relais d'une dizaine de logements supplémentaires répartis dans diverses communes de la COCOPAQ.

Créer une maison relais

Pour répondre aux demandes des adultes isolés et majeurs, ayant un faible niveau de ressources, qui ont besoin d'un accompagnement pour retrouver leur autonomie dans les actes de la vie quotidienne (hygiène, santé, alimentation) et sortir de l'isolement, un projet de maison-relais serait très utile.

Les maisons relais sont des « résidences sociales » qui fonctionnent dans l'esprit des « pensions de familles ». Elles constituent une offre alternative de logements en liant à la fois une certaine autonomie et une vie semi- collective accompagnée. Elles apportent un logement durable, sans limitation de durée, à des personnes de plus de 30 ans, aux caractéristiques bien spécifiques : personnes dépendantes qui ont tout à apprendre de la vie autonome, anciens propriétaires de logements insalubres incapables financièrement et intellectuellement d'entreprendre des travaux, personnes en perte d'autonomie incapables d'habiter seules, personnes ayant vécu de manière marginale qui souhaitent se réinsérer, personnes vulnérables présentant des problèmes de santé ou en grande souffrance psychique, sociale et affective.

Accueillir les gens du voyage

La priorité est constituée par l'accueil des grands passages estivaux à l'échelon intercommunal.

L'orientation retenue consiste à organiser, dans les communes les mieux « desservies » par les accès automobiles (Baye, Bannalec, Clohars-Carnoët, Le Trévoux, Mellac, Moélan sur Mer, Quimperlé, Rédéné, Riec sur Belon), et à tour de rôle dans chacune d'elles, une mise à disposition d'un terrain à cet effet.

4. Agir sur l'habitat ancien

1. Les éléments forts du diagnostic

Des potentiels d'amélioration du parc ancien qui subsistent

L'OPAH multi thèmes 2000-2005 a montré des résultats conséquents par l'amélioration de 683 logements. De son côté la ville de Quimperlé a mis en place une OPAH RU 2002-2009 qui contribue également à remettre sur le marché des logements vacants de centre ville (objectifs sur 5 ans : 260 logements améliorés).

Malgré les actions conduites, il reste un potentiel important de logements vacants (estimés à 1250 en 2005 selon EDF) et de logements inconfortables (1400 logements en catégorie 7 ou 8 selon le fichier FILOCOM en 2001). D'autant que des personnes âgées qui sont propriétaires de leur logement disposent de trop faibles ressources pour engager des travaux.

Par ailleurs l'existence d'un double dispositif (COCOPAQ et Quimperlé) est peu lisible du point de vue opérationnel, exigeant financièrement et confus au regard de la compétence habitat de la COCOPAQ.

2. Les orientations à prendre en compte

Mettre en œuvre une nouvelle OPAH

Pour être en cohérence avec les actions du PLH en faveur de l'habitat durable, il convient de mettre en place une nouvelle OPAH « logement durable » sur l'ensemble du territoire visant à :

- remédier à la vacance dans les parties agglomérées : village, centre bourg, centre ville,
- développer des logements à loyers maîtrisés (objectifs du plan de cohésion sociale - loi 2005-32 du 18 janvier 2005), soit autour de 15/20 logements par an en loyers maîtrisés (conventionnés), 15/20 logements par an en loyers maîtrisés (intermédiaires), et 20/25 logements par an vacants remis sur le marché,
- améliorer le confort des logements,
- lutter contre l'habitat indigne,
- maîtriser les charges des occupants (économie d'eau et d'énergie),
- aider à maintenir sur place les propriétaires occupants fragiles à revenu modeste,
- adapter les logements pour les personnes âgées et handicapées.

5. Promouvoir un habitat durable

Les éléments forts du diagnostic

Une question foncière qui devient stratégique

La consommation foncière est demeurée forte pour l'habitat dans l'ensemble de la COCOPAQ, et même en progression : **48 ha par an** entre 1995 et 1999, **56 ha par an** entre 2000 et 2004. Ceci se traduit par une densité faible de l'habitat, avec en moyenne environ **6 logements à l'hectare**, due à une proportion importante de logements réalisés hors opération d'aménagement, sur de grands terrains.

L'envolée des prix du foncier, consécutive au redémarrage de la construction neuve depuis 2000, est sensible : entre 2003 et 2005, sont relevés des prix assez différents selon les communes : celles dont le marché est plus tendu (communes urbaines, communes côtières) offrent des prix de foncier équipé de l'ordre de 40-70 €/m², tandis que les communes de l'intérieur, au marché moins tendu, affichent des prix plutôt compris entre 10 et 30 €/m².

Ces constats rendent d'autant plus nécessaire de nouvelles approches de la question foncière, en aidant les communes à se doter de stratégies foncières raisonnées, dans un souci d'économie de la ressource foncière.

Un début d'intégration des objectifs de développement durable dans l'habitat

Les préoccupations d'aménagement « durable » sont de plus en plus présentes dans les opérations d'urbanisme. A la COCOPAQ, la sensibilisation aux questions de l'eau (récupération des eaux pluviales à la parcelle, aménagement de bassin de rétention dans les opérations...), en raison des risques d'inondations, est déjà forte.

Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du ScoT met également en valeur la nécessité de réduire l'étalement urbain pour ne pas atteindre à la qualité des paysages et du cadre de vie, qui constituent un atout essentiel du territoire aujourd'hui et demain.

D'autre part, la nécessité de développer un habitat respectueux de l'environnement, dans sa production comme dans sa gestion, pour des raisons de qualité environnementale, économique (des ressources naturelles, du coût de gestion des logements), et sociale (accès au logement facilité par des charges plus réduites) a également été soulignée.

Les orientations à prendre en compte

Mettre en œuvre une stratégie foncière

Les divers outils d'aide à la maîtrise foncière doivent être mieux utilisés par les communes, avec l'assistance de la COCOPAQ, dans le but :

- de maîtriser les coûts du foncier, de lutter contre la spéculation foncière,
- de limiter l'ouverture des zones naturelles à l'urbanisation,

- d'organiser le développement de l'habitat dans les secteurs déjà urbanisés, bien desservis par les services de transports en commun, proches des services d'usage quotidien, et en relation avec le développement de l'emploi sur le territoire. Encourager en particulier les opérations en zones U des PLU (secteur de renouvellement urbain),
- d'appliquer la loi Littoral, avec un développement maîtrisé des hameaux et villages dans les communes soumises à la loi littoral (3 communes côtières). Recentrer l'urbanisation autour des zones agglomérées et des centres bourgs. Créer les ceintures vertes entre agglomérations existantes pour limiter l'étalement urbain.

Il s'agit également de favoriser la réalisation du PLH au travers du DOG du SCoT en :

- utilisant les possibilités des documents d'urbanisme pour traduire les objectifs de la politique de l'habitat,
- favorisant notamment la réalisation de logements locatifs aidés par une adaptation des documents d'urbanisme,
- s'assurant de la bonne prise en compte des objectifs communautaires dans l'élaboration des PLU : objectifs d'urbanisation (PLH), objectifs de déplacements...

Augmenter les densités résidentielles

Les objectifs consistent à :

- réaliser des opérations plus diversifiées, et plus « denses »,
- travailler particulièrement sur les formes possibles de l'habitat individuel : maisons groupées (maisons de ville), habitat intermédiaire,
- en contrepartie d'objectifs de plus forte densité, veiller à des espaces collectifs de grande qualité.

Développer l'approche environnementale de l'urbanisme et « l'éco-construction »

Il s'agit dans le PLH de :

- développer des opérations prenant en compte des critères relatifs au développement durable, de type « approche environnementale de l'urbanisme » dans les opérations d'habitat,
- d'encourager la prise en compte de critères environnementaux dans les logements sociaux, en complément d'une approche environnementale de l'urbanisme, dans le but de maîtriser les charges (économies d'énergie, d'eau),
- de généraliser cette approche à toutes les constructions et d'aider plus particulièrement les réhabilitations.

6. Mettre en place un dispositif de suivi-animation

Les éléments forts du diagnostic

Des outils d'observation et de pilotage de la politique de l'habitat à conforter

Certaines actions du PLH 2003-2007 n'ont pas été engagées (logement des personnes âgées, FJT) et d'autres sont incomplètement réalisées (programme acquisition-amélioration...). Faute de véritable engagement de toutes les communes et des bailleurs sociaux, les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux n'ont pas été complètement atteints.

Comme le veut le décret d'avril 2005, le PLH 2008-2013 a été construit selon une vision planificatrice et opérationnelle. Le programme devra donc être mis en œuvre au cours des 6 prochaines années dans le respect des objectifs communautaires et en conformité avec le contenu des actions. Pour encadrer sa mise en œuvre, il est nécessaire d'assurer une mission de suivi-animation.

La tenue de « séminaires » annuels de l'habitat constitue une base d'échanges intéressante entre les élus de la COCOPAQ. Cependant les évolutions de l'habitat sont insuffisamment appréhendées en continu par les élus et acteurs locaux de l'habitat. Il manque donc un outil de suivi des principales tendances de la construction, des marchés, régulièrement actualisé, permettant aux élus et aux acteurs d'échanger.

Les orientations à prendre en compte

Contractualiser avec les communes et les bailleurs sociaux

Compte tenu des multiples enjeux et objectifs relatifs à l'offre aidée, il apparaît souhaitable de **formaliser un certain nombre d'orientations et d'objectifs quantitatifs et qualitatifs avec les opérateurs sociaux** intervenant sur le territoire.

Pour assurer une meilleure efficacité du PLH, il est proposé également, sous forme d'une contractualisation entre chaque commune et la COCOPAQ, en associant le Conseil général du Finistère (déléataire des aides à la pierre), d'engager les communes sur un objectif global de réalisation de logements et sur un objectif de réalisation de logements aidés sur les 6 ans du PLH.

Mettre en place un dispositif d'observation et de suivi-animation du PLH

Les services de la COCOPAQ ont pour mission de « faire vivre » le PLH, notamment en participant à la définition des stratégies foncières et d'aménagement, en organisant le partenariat, en suivant la programmation des logements et des opérations d'aménagement, en contribuant aux travaux de l'observatoire de l'habitat (mise en place d'inventaire et de répertoire géo-référencés), au développement d'outil d'information et de communication, et au suivi et à l'évaluation des actions.

L'observatoire de l'habitat, destiné à suivre, évaluer et actualiser les objectifs, doit être mis en œuvre. Il devra prendre en compte ce qui se mettra en œuvre aussi à l'échelon départemental (projet d'observatoire départemental, l'ADEUPA de Brest ayant commencé à rassembler diverses données à l'échelle du département).

D'autre part, la COCOPAQ dispose d'un outil SIG sous Arc-view depuis 2002, ce qui lui a permis d'engager la numérisation des documents d'urbanisme. L'objectif vise à améliorer l'utilisation du SIG pour mieux connaître le territoire et gérer les compétences. Dans un premier temps et dans le cadre du PLH, le SIG accompagnera la création du dispositif d'observation de l'habitat qui doit cibler le foncier et le logement ; il constituera un outil incontournable en matière d'aides aux stratégies foncières et à la planification (progression de l'urbanisation, disponibilité foncière...).

Créer un centre intercommunal d'action sociale, élargir les compétences habitat et modifier les statuts de la COCOPAQ

La nécessité d'élargir le parc d'hébergement d'urgence implique une gestion à l'échelle communautaire de ces logements : il s'agit de disposer d'un outil commun en matière d'aide et de gestion sociale, en créant un centre intercommunal d'action sociale (CIAS) dont l'une des missions consistera précisément à gérer les logements d'urgence.

Au titre des statuts actuels, la compétence habitat de la COCOPAQ porte sur l'élaboration du PLH, l'OPAH, le logement d'urgence, la participation au FSL, l'aide à la réalisation de logements sociaux et toute étude générale liée au logement. La mise en œuvre de certaines actions du PLH 2008-2013 nécessite l'élargissement des compétences de la COCOPAQ dans le domaine de l'habitat et de l'aménagement. Il convient donc à terme de modifier les statuts pour prendre en compte la dimension foncière de l'habitat, la gestion des grands rassemblements des gens du voyage, l'éco-construction pour ce qui concerne l'énergie notamment, ainsi que la gestion des logements d'urgence.

