



2014

Le plan départemental de l'habitat en Finistère

Une ressource pour tous les acteurs en charge de l'habitat



Édito

Dans le Finistère où le partenariat avec l'Etat et le Conseil général est une tradition forte, il était naturel de se doter d'un Plan Départemental de l'Habitat (PDH) qui traduit une vision partagée des enjeux et des priorités du logement dans le département.

C'est aussi la vision des élus locaux et des professionnels qui ont contribué largement à l'élaboration de ce plan et permis de préciser les particularités et les orientations propres à chaque territoire, bassin d'habitat.

Le PDH se veut un guide opérationnel pour les acteurs du logement et de l'aménagement du territoire qui y trouveront les repères pour développer l'habitat durable de nos concitoyens du Finistère.

Jean-Luc Videlaïne
Préfet du Finistère

Pierre Maille
Président du Conseil général du Finistère



Sommaire

4 Le plan départemental de l'habitat du Finistère : un document de cohérence issu d'une large concertation

Les objectifs de la démarche

Le contenu du plan départemental de l'habitat

5 - 7 Le diagnostic

7 enjeux principaux identifiés pour le Finistère

Habitat et territoires en Finistère

8 Les orientations du plan départemental de l'habitat du Finistère

Des orientations qualitatives affirmant une vision départementale d'ensemble des priorités « habitat »

Des orientations communes pour assurer une cohérence d'ensemble des interventions de tous à l'échelle départementale

12 Des priorités territoriales en phase avec les priorités d'aménagement du département

La territorialisation des orientations du plan départemental de l'habitat

Des orientations différenciées en fonction des types de communes

14 Le suivi-évaluation du plan départemental de l'habitat

Une gouvernance et une animation pour un plan départemental de l'habitat

Un plan départemental de l'habitat évalué dans le temps



Le plan départemental de l'habitat du Finistère : un document de cohérence issu d'une large concertation

Les objectifs de la démarche

Le Plan Départemental de l'Habitat (Plan départemental de l'habitat) du Finistère est réalisé sous l'égide du Conseil Général, de l'État dans une logique d'articulation avec les stratégies territoriales locales, en cohérence et en s'appuyant sur les documents existant déjà (PLH / SCoT).

Le Plan départemental de l'habitat du Finistère a pour objectif de :

- Actualiser les connaissances et les enjeux pour le Finistère pour l'ensemble des acteurs ;
- Définir des orientations communes et des problématiques à approfondir ;
- Favoriser des déclinaisons territoriales adaptées aux enjeux, facilitant l'articulation entre politiques d'aménagement et politiques sociales.

Son élaboration s'est inscrite avec la volonté d'associer l'ensemble des partenaires de l'habitat dans le département. (Élus, services de l'État, organismes HLM, acteurs du social, agences d'urbanisme, représentants du secteur du bâtiment et de la promotion, banques, notaires et agents immobiliers, agences de l'eau et de l'énergie...). Une large concertation menée entre janvier et décembre

2013 a ainsi permis de mobiliser 400 participants, notamment lors de huit rencontres territoriales.



Le contenu du plan départemental de l'habitat

Fruit de cette démarche partenariale, le plan départemental de l'habitat du Finistère est constitué de deux documents principaux :

- Le diagnostic réalisé par l'Agence d'urbanisme du Pays de Brest (Adeupa) complété d'une étude des Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) et des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) établie par des étudiants de l'institut de Géoarchitecture de l'université de Bretagne Occidentale ;
- Le document d'orientation réalisé par le groupement CERUR/Acadie.



Le diagnostic

7 enjeux principaux identifiés pour le Finistère

1. La satisfaction des besoins en logement

La population Finistérienne augmente à un rythme assez modéré grâce à un solde migratoire très positif. Parmi les nouveaux arrivants du Finistère, nombreux sont les ménages actifs de moins de 40 ans, mais également les personnes âgées de plus de 55 ans, retraitées ou en passe de l'être qui privilégient les communes littorales et rurales. D'ici 2042, la population du département devrait progresser d'environ 161 000 habitants. Comme dans l'ensemble du territoire national, la taille moyenne des ménages diminue suite aux décohabitations des jeunes, au vieillissement de la population et à l'éclatement de la cellule familiale. De ce fait, les besoins en logements vont évoluer au cours des prochaines années. Pour la période 2009-2020, le besoin en nouvelles résidences principales s'élèverait à 3 700 logements par an selon une projection de l'INSEE.

2. La sécurisation des parcours résidentiels

Les prix de vente bas proposés dans certains territoires attirent une population aux revenus

modestes qui aspire à la propriété. Ces situations se trouvent en particulier dans les communes rurales, mais également dans les communes urbaines qui concentrent le parc le plus dévalorisé, et notamment les copropriétés en difficulté. Ce parc de logements généralement ancien, nécessite souvent des travaux de remise aux normes qui viennent s'ajouter au prix d'acquisition. Ces travaux sont rarement anticipés et budgétés par les nouveaux acquéreurs qui peuvent se trouver dans l'incapacité de les financer. Ces travaux sont pourtant nécessaires pour assurer aux ménages des conditions de vie satisfaisantes, mais également la pérennité des logements.

3. La valorisation de l'habitat existant

Le bâti existant représente l'essentiel du parc de logements et constitue de ce fait un enjeu majeur. La production de logements neufs, dynamique au cours des dernières années, a pu entraîner une forme de concurrence entre les deux marchés d'autant plus que l'offre est abondante et que la majorité des candidats à l'accession ont le choix. Dans certains cas, le coût de la réhabilitation du parc ancien est prohibitif au regard de celui d'une construction neuve en périphérie.



Le diagnostic

4. L'amélioration de la performance énergétique du parc de logements existants

Avec les déplacements, l'habitat est un des principaux secteurs de consommation énergétique. Il représente donc un enjeu majeur dans la lutte contre le changement climatique mais également dans le développement durable du territoire. Le parc de logements finistérien, surtout constitué de maisons individuelles, est majoritairement construit avant les premières réglementations thermiques. Le potentiel d'amélioration de sa performance énergétique est de ce fait considérable. Cette question doit par ailleurs être mise au regard de la capacité financière des occupants qu'ils soient locataires ou propriétaires.

5. L'intensification du renouvellement urbain et de la densification, la revitalisation des centre-bourgs

Le développement de la construction individuelle est fortement consommateur d'espaces naturels et agricoles. L'éloignement progressif entre lieu de résidence et lieu d'emploi génère des déplacements de plus en plus nombreux. Ils sont à la fois préjudiciable pour l'environnement et coûteux pour les ménages.

De plus la rationalisation des équipements n'est pas toujours possible dans ce contexte d'étalement urbain. Les évolutions législatives actuelles et à venir viennent conforter la nécessité de promouvoir un urbanisme plus raisonné.

6. L'amélioration de la réponse aux besoins en logement social et le rééquilibrage en logements sociaux sur les territoires relevant de la loi SRU ou en tension

En règle générale, le parc social finistérien répond de manière satisfaisante à la demande, du moins d'un point de vue quantitatif. Des territoires plus tendus ressortent néanmoins de l'analyse, notamment certaines communes littorales. De plus, la diminution des revenus observée chez les demandeurs de logement social souligne l'enjeu d'une offre de logement à bas loyer dans le Finistère, par la production nouvelle ou au sein du parc ancien.

7. La prise en compte des besoins de logements plus spécifiques

Le développement d'une offre en logements adaptés aux différents besoins observés (jeunes ménages, handicap, personnes âgées, ménages modestes...)



et une répartition territoriale équilibrée constituent autant d'enjeux de mixité des populations et de cohésion sociale afin de permettre à chacun de vivre dans la dignité et en proposant une véritable liberté de choix de logement. Pour le cas particulier des personnes âgées, il est à noter que la population du Finistère est vieillissante, et la pyramide des âges laisse présager d'un accroissement du phénomène. Cette observation n'est pas sans conséquence sur la demande de logement tant en termes de volumes que de diversification de l'offre en fonction du degré d'autonomie des personnes.

Habitat et territoires en Finistère

Afin de rendre compte de l'organisation du territoire finistérien du point de vue de l'habitat, une analyse statistique des 283 communes du département permet de les regrouper selon 6 catégories partageant des enjeux communs en matière d'habitat.

A partir de cette analyse, 13 bassins d'habitat finistériens sont pour la première fois identifiés par une méthode originale. Ces bassins d'habitat sont les espaces à l'intérieur desquels les ménages localisent leurs choix résidentiels.



Trois types de bassins ont ainsi émergé :

Les bassins d'habitat dit « principaux » de Brest et Quimper, les bassins « mixtes » représentant des territoires sous influence de plusieurs pôles urbains : Lesneven, Landerneau, Châteaulin - Port-Launay, Douarnenez, Pont-l'Abbé, Concarneau et les bassins dits « homogènes » que sont les territoires sous influence d'un seul pôle urbain mais d'un degré de structuration moins élevé que Brest ou Quimper : Landivisiau, St-Pol - Roscoff, Morlaix - St-Martin-des-Champs, Carhaix-Plouguerg, Quimperlé.



Les orientations

du plan départemental de l'habitat du Finistère

Des orientations qualitatives affirmant une vision départementale d'ensemble des priorités « habitat »

Dans le Finistère, compte tenu de l'importance des réflexions locales (SCOT et PLH), les pilotes et les différents acteurs associés ont affirmé collectivement la volonté de proposer des orientations avant tout qualitatives et incitatives. L'objectif est donc plutôt d'identifier les points de vigilance, de permettre une mise en perspective des fonctions résidentielles à l'échelle départementale et de susciter l'échange. En transcendant les limites administratives locales, le plan départemental de l'habitat produit une vision nouvelle d'aménagement du territoire pour préparer le territoire de demain.

Des orientations communes pour assurer une cohérence d'ensemble des interventions de tous à l'échelle départementale

Adapter l'offre d'habitat neuf et ancien aux besoins et ambitions des territoires
Répondre aux besoins quantitatifs globaux, accompagner l'ambition d'attractivité résidentielle des territoires

Les SCOT et PLH comportent des objectifs élevés de construction de nouveaux logements. Ils soutiennent des ambitions fortes en termes d'attractivité et de développement. Ce positionnement est générateur de développement économique. Il est aussi porteur de risque de suroffre au détriment de l'habitat moins attractif.

Le plan départemental de l'habitat souhaite accompagner les territoires dans cette dynamique avec une attention particulière à la maîtrise de ce développement par la coordination des objectifs de production, l'adéquation des profils d'offre.



Pour satisfaire ces besoins quantitatifs en logements, mobiliser au maximum et prioritairement les potentiels offerts par le bâti existant dans le tissu urbain, notamment par la remise sur le marché de logements vacants, la densification et le renouvellement urbain

Les démarches de renouvellement urbain sont complexes et onéreuses, d'où l'intérêt de mobiliser tous les partenaires pour accompagner les projets qui doivent porter sur une réflexion plus large sur l'aménagement des centres villes et bourgs.

Favoriser la production d'une offre de logement social à la hauteur des besoins, bien localisée et adaptée aux publics

Le Plan départemental de l'habitat vise la production de 875 logements locatifs sociaux familiaux chaque année, soit près de 15 % de la production sur la base de 6 000 logements par an. Compte tenu des faibles niveaux de revenus des demandeurs, le plan départemental de l'habitat cherche à privilégier les logements à faibles loyers (de niveau PLAI*) pour tendre vers une part de 50 % de logement à vocation très sociale.

* Prêt Locatif Aidé d'Intégration

Mieux prendre en compte l'impact de l'habitat sur son environnement

Accroître la qualité énergétique du logement, dans le parc privé et public

La réhabilitation thermique représente un enjeu particulièrement important dans le Finistère.

Au titre de l'enjeu social, maîtriser les dépenses énergétiques des ménages.

L'objectif du plan départemental de l'habitat est de mettre l'accent sur l'amélioration des performances énergétiques des logements « aidés » (propriétaires éligibles aux aides de l'ANAH, locatifs conventionnés privés et publics). A ce titre, le Plan départemental de l'habitat vise la réhabilitation thermique de 12 000 logements « aidés » en 6 ans.

Au titre de l'enjeu environnemental, préserver les ressources et lutter contre le changement climatique.

Le plan départemental de l'habitat souhaite favoriser toutes les démarches s'inscrivant dans une logique de gestion économe des ressources (énergie, eau...) dans tous les logements.



Les orientations

du plan départemental de l'habitat du finistère

Favoriser l'attractivité de l'habitat ancien / valoriser l'habitat existant comme levier de gestion économe du foncier

L'orientation promeut la lutte contre la vacance, la requalification / réhabilitation du parc privé et public, le renouvellement urbain : la finalité est de réinvestir le tissu bâti existant. A l'échelle départementale, l'objectif est de contenir le volume de logements vacants.

Renouveler les formes urbaines pour mieux inscrire le développement résidentiel dans une logique de développement durable et de réponse aux attentes

Réduire la consommation foncière liée à l'habitat et améliorer la qualité urbaine des opérations constitue un défi partagé : à son échelle, le plan départemental de l'habitat cherche à contribuer à l'apport de réponses. Ainsi, tout en tenant compte des attentes des ménages, le plan départemental de l'habitat souhaite favoriser la production de formes urbaines économes en foncier. Cette orientation sera tout particulièrement relayée par la nouvelle structure de conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement (CAUE) du Finistère.

Favoriser l'accès et le maintien dans un logement

Garantir le droit au logement

Répondre aux besoins quantitatifs et diversifier l'offre :

Le plan départemental de l'habitat identifie plusieurs réponses à mettre en œuvre : Logements à bas loyers et logements adaptés, accueil d'urgence, offre alternative (résidences accueil, maisons relais, résidences sociales), réponses pour les gens du voyage, pour les jeunes, intermédiation locative adaptée.

Renforcer l'accompagnement social pour faciliter l'accès et le maintien dans le logement.

Notamment, l'objectif est de prévenir les expulsions, ce qui suppose une bonne coordination des acteurs et la sécurisation des locataires, mais aussi celles des bailleurs et des associations intermédiaires face aux risques locatifs, de dégradation et de vacance.

Prévenir l'exclusion et sécuriser les parcours résidentiels des ménages en difficulté : informer, orienter et accompagner.

Cela passe par le repérage et la lutte contre l'indécence, en articulation avec le pôle départemental de l'habitat indigne et les dispositifs locaux mis en place par les délégataires.



Accompagner les parcours résidentiels

Sécuriser les parcours résidentiels, en particulier dans le parc ancien.

Anticiper : dans les nouveaux projets d'accession, portés en particulier par les jeunes ménages en primo accession, développer une logique de « coût global »

Accompagner : soutenir la requalification et la maintenance du parc acquis par des ménages modestes (primo accédants et autres propriétaires occupants)

Pour les personnes âgées et personnes handicapées, développer une gamme de réponses en matière de logements.

Le plan départemental de l'habitat intègre plusieurs axes de travail :

- Prévenir la dépendance et améliorer les dispositifs d'accompagnement du maintien à domicile ;
- Améliorer la qualité et diversifier l'offre en établissements pour les personnes âgées et pour les personnes handicapées ;
- Promouvoir les formes novatrices d'habitat alternatif (intégrant les volets logements, services, lien social, accessibilité urbaine...);
- Adapter et améliorer l'offre de logements publics et privés.

Dans le parc existant privé et public, veiller à préserver une offre à faibles loyers.

Cette orientation vise à contenir l'évolution le budget logement des ménages pour tendre vers des opérations de réhabilitation / de requalification qui ne se traduisent pas par une augmentation du budget loyer + charges. Il s'agit aussi de sensibiliser les résidents sur les économies d'énergie en travaillant sur leurs comportements quotidiens.



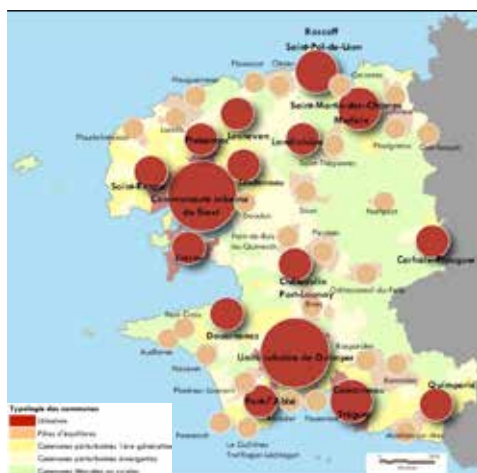
Des priorités territoriales en phase avec les priorités d'aménagement du département

La territorialisation des orientations du plan départemental de l'habitat

Le plan départemental de l'habitat du Finistère identifie deux niveaux de polarités dans le Finistère en cohérence avec la structuration des SCoT finistériens. Ce travail a été mené en s'appuyant sur l'analyse typologique réalisée par l'Adeupa et en prenant en compte le maillage de gares SNCF et du réseau Penn ar Bed.

Le plan départemental de l'habitat propose une lecture territorialisée des orientations départementales qui permet notamment de distinguer différents degrés de priorité par catégories de territoires : soit que ce territoire accuse a priori une certaine carence en la matière, soit que les alternatives sont plus difficiles à imaginer.

Ce cadre général peut s'adapter aux spécificités locales notamment lors de l'élaboration des PLH.



Des orientations différenciées en fonction des types de communes

Les pôles urbains

Le plan départemental de l'habitat vise à conforter la fonction résidentielle de ces pôles. Par la concentration des fonctions urbaines qu'ils offrent, permettant une bonne connexion entre l'emploi, les déplacements, les équipements et services et l'habitat, les pôles urbains constituent



les territoires privilégiés pour accueillir la production de nouveaux logements. Cette production doit être diversifiée pour fidéliser les habitants. Les pôles urbains représentent aussi les territoires les plus adaptés pour le développement des offres dédiées aux populations plus captives des services.

Les pôles d'équilibre

Le plan départemental de l'habitat souhaite que la production de nouveaux logements se recentre sur les pôles d'équilibre, en particulier par des opérations de centralité qui permettent à ces pôles d'asseoir leur caractère urbain, mixant les fonctions urbaines et les types d'habitat, comme garants de mixité sociale.

Les communes périurbaines ou littorales sous influence urbaine

Dans ces territoires aux marchés plus tendus, le plan départemental de l'habitat cherche avant tout à permettre la mixité sociale en développant une offre d'habitat diversifiée en termes de statuts et de typologie, et à prix maîtrisés (notamment pour le logement locatif social).

les communes périurbaines émergentes

Dans ces communes qui ont souvent connu un développement récent par extension urbaine, le plan départemental

de l'habitat privilégie l'amélioration de l'habitat et la régénération du tissu urbain existant à l'étalement urbain. En cas d'extension, l'objectif est de retrouver les formes urbaines traditionnelles, économes en foncier, respectueuses du bâti traditionnel finistérien tout en permettant l'innovation architecturale.

Les communes rurales ou littorales (hors influence urbaine)

L'orientation majeure portée par le plan départemental de l'habitat concerne le parc existant, à travers plusieurs axes de travail : la revitalisation des centres bourgs ; la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique ; et enfin le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie, tout en évitant les risques d'isolement.

La mise en cohérence à l'échelle des bassins d'habitat départementaux

Pour chacun des 13 bassins d'habitat, le plan départemental de l'habitat identifie des orientations en cohérence avec les différents SCoT et PLH en cours. Le Plan départemental de l'habitat facilite le dialogue entre les différents maîtres d'ouvrage des politiques locales de l'habitat au sein de chaque bassin d'habitat, au delà des frontières administratives.



Le suivi-évaluation du plan départemental de l'habitat

Une gouvernance et une animation pour un plan départemental de l'habitat

L'organisation de la gouvernance de la mise en œuvre du plan départemental de l'habitat doit viser deux principaux objectifs :

- Créer les conditions de réussite du plan départemental de l'habitat par l'appropriation des orientations et la participation de l'ensemble des parties prenantes des politiques de l'habitat associées à la démarche ;
- Suivi de la mise en œuvre de la stratégie et des objectifs communs définis dans le plan départemental de l'habitat.

Une instance réunissant à la fois les pilotes du plan départemental de l'habitat (CG, DDTM), mais aussi les EPCI, SCoT constituera l'espace d'échanges avec les principaux partenaires pour le suivi et l'adaptation du document de plan départemental de l'habitat.

Un plan départemental de l'habitat évalué dans le temps

L'évaluation prend appui sur la mise à jour du diagnostic réalisé à l'occasion du plan départemental de l'habitat ainsi que sur différents indicateurs permettant de suivre les orientations proposées par le plan départemental de l'habitat. L'observatoire de l'habitat en Finistère constitue naturellement un point d'appui dans cette perspective.

Compte tenu de l'approche essentiellement qualitative retenue, le repérage et l'analyse d'expériences réalisées dans le département et répondant aux orientations du plan départemental de l'habitat contribueront également à ce suivi.



Note

A series of horizontal dotted lines for writing notes.



CONSEIL
GÉNÉRAL
Finistère
Penn-ar-Bed



Conseil général du Finistère
Direction de l'aménagement, de l'eau, de l'environnement et du logement
Direction adjointe de l'habitat et du logement

32 boulevard Dupleix - CS 29029
29196 Quimper Cedex

Tél. 02 98 76 20 20

www
.cg29
.fr