



Photo : Adeupa

Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) traduit une vision partagée des enjeux et des priorités de l'habitat pour le Finistère.

C'est 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. Dans la droite ligne de cet esprit de travail collaboratif, le suivi du PDH du Finistère constitue le lieu privilégié de l'information et du dialogue entre les maîtres d'ouvrage des politiques locales de l'habitat et de l'aménagement du territoire.

Le présent tableau de bord réalisé par l'agence d'urbanisme de Brest-Bretagne (Adeupa) constitue une ressource supplémentaire à cette réflexion collective qui vise à développer un habitat durable et adapté aux besoins des habitantes, habitants du Finistère et de ses territoires.

| | |
|--|-----------|
| ORIENTATION 1 : ADAPTER L'OFFRE D'HABITAT NEUF ET ANCIEN AUX BESOINS ET AMBITIONS DES TERRITOIRES | 4 |
| 1.1 Répondre aux besoins quantitatifs globaux, accompagner l'ambition d'attractivité résidentielle des territoires..... | 4 |
| • La localisation des habitants s'explique en partie par le type de logements produits | 4 |
| • Des évolutions qui varient en fonction des territoires | 5 |
| 1.2 Mobiliser le bâti existant, remettre sur le marché des logements vacants, densifier et privilégier le renouvellement urbain..... | 6 |
| • Une nette reprise du marché de l'occasion..... | 6 |
| • Après des années de croissance, une stabilisation du nombre de résidences secondaires | 7 |
| • Des terrains dont la surface diminue au cours du temps et dont les prix ont tendance à augmenter | 8 |
| 1.3 Favoriser la production d'une offre de logement social à la hauteur des besoins, bien localisée et adaptée aux publics | 9 |
| • Une production de logements conventionnés en hausse d'environ 100 unités entre 2014 et 2015 | 9 |
| • Une tension sur le parc social qui demeure modeste et stable | 10 |
| ORIENTATION 2 : MIEUX PRENDRE EN COMPTE L'IMPACT DE L'HABITAT SUR SON ENVIRONNEMENT | 12 |
| 2.1 Accroître la qualité énergétique du logement, dans le parc privé et public..... | 12 |
| • Un peu moins d'éco PTZ en 2015 | 12 |
| • Les aides du programme habiter mieux en nette baisse, tant en volume qu'en montants..... | 12 |
| 2.2 Favoriser l'attractivité de l'habitat ancien / valoriser l'habitat existant comme levier de gestion économe du foncier | 13 |
| • La vacance continue de progresser..... | 13 |
| 2.3 Renouveler les formes urbaines pour mieux inscrire le développement résidentiel dans une logique de développement durable et de réponses aux attentes | 14 |
| • Une production toujours très typée | 14 |
| • Le CAUE, une association qui continue de progresser | 14 |
| ORIENTATION 3 : FAVORISER L'ACCÈS ET LE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT..... | 15 |
| 3.1 En lien avec le PDALHPD et autres politiques sociales relatives à l'habitat, garantir le droit au logement sur la base des besoins identifiés, notamment au travers du SIAO et du fichier commun de la demande locative sociale..... | 15 |
| • 266 PLA I produit en 2015, une légère hausse | 15 |
| • Les gens du voyage..... | 15 |
| • Plus de 9 000 aides versées par le Conseil Départemental dans le cadre du Fonds de Solidarité Logement | |
| • Davantage de logements « indignes » réhabilités dans le Finistère | 15 |
| 3.2 Accompagner les parcours résidentiels | 17 |
| • L'ADIL, un acteur reconnu sur tout le territoire..... | 17 |
| • Aides à l'accession et la réhabilitation locales..... | 18 |
| • 751 prêts à taux zéro | 19 |
| • Le PSLA un outil qui pourrait être davantage mobilisé | 19 |
| • Un terrain sur cinq vendu à moins de 30 000 € | 19 |
| • Le cas particulier des personnes âgées..... | 20 |
| 3.3 Dans le parc existant, privé et public, veiller à préserver une offre à faibles loyers | 21 |
| • Les loyers du parc privé, en moyenne 8€ pour un T3 | 21 |
| • Le conventionnement Anah..... | 21 |
| • Les loyers du parc public..... | 21 |

Deuxième édition du tableau de bord du Plan Départemental de l'Habitat (PDH), le présent document vise une nouvelle fois à suivre les évolutions de la thématique habitat dans le département au regard des différentes priorités exprimées par les partenaires lors de l'élaboration du Plan en 2014.

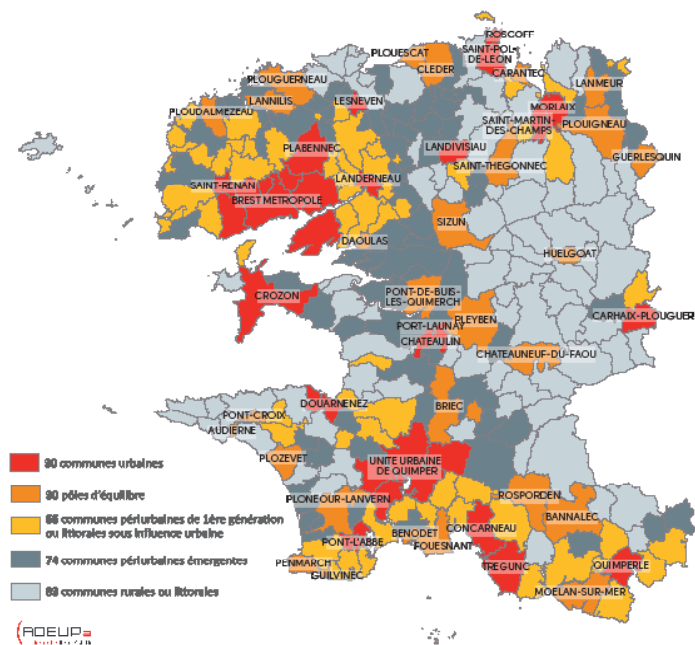
Après « un état de référence » réalisé début 2016, cette édition est l'occasion d'observer les évolutions à l'œuvre sur le territoire. Elle est nécessairement moins détaillée que l'édition précédente sur certaines des thématiques pour lesquelles les données ne sont pas mises à jours annuellement. Elle constituera néanmoins un point d'étape au bout de deux années d'existence du document.

L'architecture du tableau de bord est organisée selon les orientations et les sous-orientations du PDH. Les données sont déclinées à l'échelle de la typologie communale telle qu'elle a été réalisée lors de l'élaboration du PDH. Pour mémoire, ce découpage est basé sur une analyse statistique qui a eu pour but de s'affranchir des limites administratives et de proposer une nouvelle lecture du territoire. Cinq catégories se sont dégagées :

- les communes urbaines, (30)
- les pôles d'équilibre, (30)
- le périurbain de 1^{ère} génération (incluant les communes littorales sous influence urbaine), (66)
- le périurbain émergent, (74)
- les communes rurales ou littorales (83).

Le présent tableau de bord porte pour l'essentiel sur des données 2015 et 2016, lorsque cela était possible. Il convient de noter que la plupart des données Insee sont millésimées 2013, parfois 2014. Par ailleurs, certaines données n'ont pu être mises à jour faute de disponibilité.

Typologie communale du Finistère - PDH 2014/2020



ORIENTATION 1 : ADAPTER L'OFFRE D'HABITAT NEUF ET ANCIEN AUX BESOINS ET AMBITIONS DES TERRITOIRES

1.1 Répondre aux besoins quantitatifs globaux, accompagner l'ambition d'attractivité résidentielle des territoires

RAPPEL DES OBJECTIFS

Le PDH vise à accompagner les ambitions en termes d'attractivité et de développement portées par les SCoT et les PLH existants.

L'Insee fait état d'une moyenne de 3 700 résidences principales supplémentaires par an pour atteindre les hypothèses démographiques de son scénario central, quand l'addition des objectifs des SCoT au moment de l'élaboration du PDH atteint 5 500 logements par an.

La confortation du rôle des pôles urbains et des pôles d'équilibre dans leur territoire passe par une priorisation de la construction neuve dans ces espaces.

La population du territoire évolue différemment, selon les différentes typologies de logements produits, mais aussi selon la période d'observation.

Ainsi, si la croissance de la population a partout ralenti, cela a été surtout été le cas dans les pôles d'équilibre. En effet, ils ont connu une évolution de près de 1 % entre 1999 et 2009, passant à 0,20 % par an entre 2009 et 2014. La croissance a également beaucoup ralenti dans les communes périurbaines de première génération passant de plus de 2 % dans la première période à moins de 1 % dans la seconde.

| | Popu- lation* 2014 | Popu- lation 2009 | Popu- lation 1999 | Evol. entre 1999 /2009 | Evol. entre 2009 /2014 |
|--|--------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Com. urbaines | 446 645 | 445 629 | 445 171 | 0,01% | 0,05% |
| Pôles d'équi- libre | 118 136 | 117 008 | 106 791 | 0,92% | 0,19% |
| Com.périur- baines 1ère génération | 135 665 | 131 365 | 119 287 | 0,97% | 0,65% |
| Com. périurbaines émergentes | 99 034 | 94 538 | 77 374 | 2,02% | 0,93% |
| Com. littorales ou rurales | 106 375 | 105 374 | 102 170 | 0,31% | 0,19% |
| Total | 905 855 | 893 914 | 850 793 | 0,50% | 0,27% |

* Population municipale

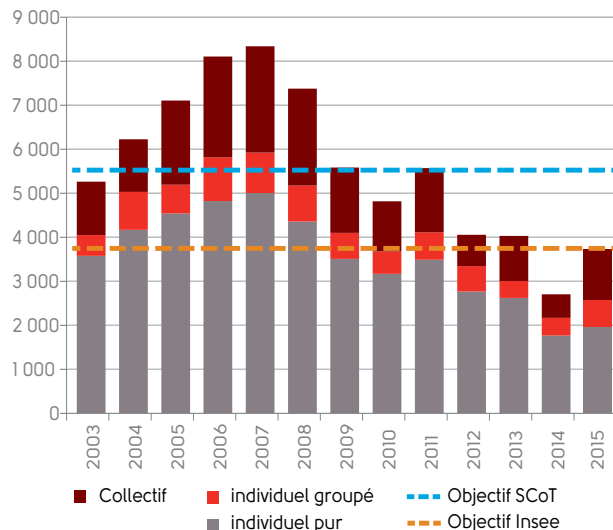
La localisation des habitants s'explique en partie par le type de logements produits

Les projections OMPHALE de l'Insee, dans leur scénario central, estiment à 3 700 le nombre de résidences principales à produire chaque année dans le département du Finistère pour atteindre les objectifs démographiques. Si l'année 2014 avait été en deçà de cet objectif, en 2015 ce sont **3 706 logements qui sont sortis de terre**.

Au cours des neufs premiers mois de 2016, 3 639 logements¹ ont été produits contre 2 931 à la même période en 2015. **Dès lors les objectifs quantitatifs de production sont atteints.**

¹ Il n'est pas possible de distinguer les résidences principales des résidences secondaires dans les permis de construire

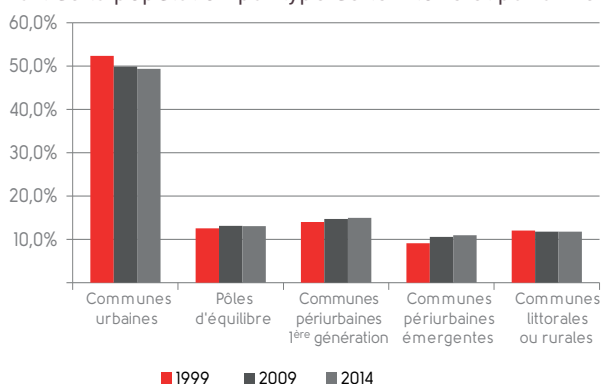
Typologie des logements mis en chantier dans le département



Des évolutions qui varient en fonction des territoires

La part de chaque type de territoire dans la population du département évolue au cours du temps. Les communes urbaines représentaient 52% de la population finistérienne en 1999 et un peu moins de la moitié en 2014. Cette évolution, certes légère, a profité aux communes périurbaines émergentes comme de première génération. Les pôles d'équilibre et les communes rurales ont une représentation presque stable entre les 3 recensements.

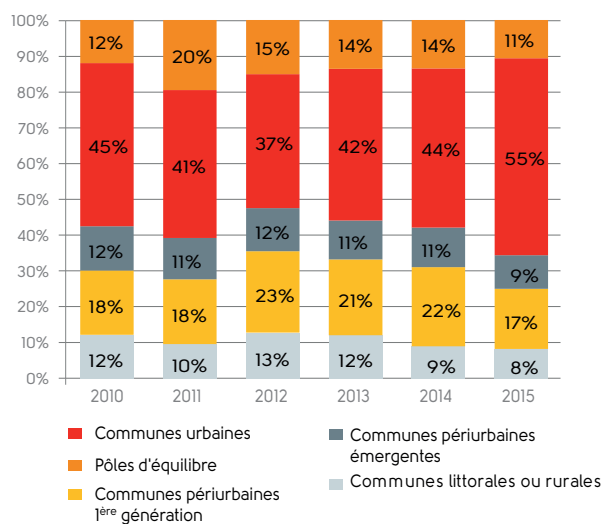
Part de la population par type de territoire et par année



La répartition de la production en fonction de la typologie communale est **relativement stable** entre 2010 et 2014. Elle est en moyenne à 42 % le fait des communes urbaines, 18 % des communes localisées dans le périurbain 1ère génération, 16 % dans les pôles d'équilibre, 13 % dans le périurbain émergent et enfin à 11 % dans les communes rurales ou littorales.

Toutefois, en 2015, la part de la production dans les communes urbaines est plus importante que la moyenne observée depuis 2010, sans doute en lien avec la part de la production en collective qui représente 1/3 des logements mis en chantier et qui le sont dans les communes urbaines.

Répartition des logements commencés dans le Finistère



1.2 Mobiliser le bâti existant, remettre sur le marché des logements vacants, densifier et privilégier le renouvellement urbain



RAPPEL DES OBJECTIFS

La mobilisation du parc ancien en vue de répondre aux besoins en logements répond à trois logiques qui se complètent :

- Une gestion économe du foncier,
- Une intensification des centre-bourgs,
- La préservation du patrimoine et du cadre de vie.

Cet objectif suppose en outre une mobilisation des partenaires pour accompagner les projets et réfléchir à l'aménagement des centres-villes et des centres-bourgs.

Une progression des volumes de vente dans le marché de l'occasion

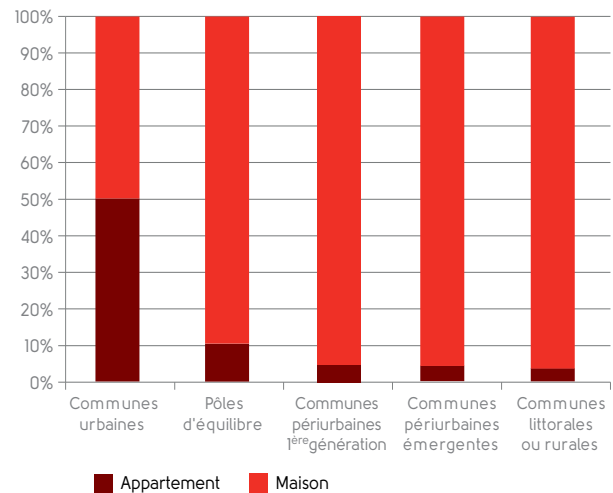
Comme à l'habitude, le marché de l'occasion se présente comme le « poids lourd » de l'immobilier. On dénombre **plus de 10 000 ventes de maisons et appartements par an en moyenne depuis 2007** (hors VEFA), ce qui représente le double de la construction neuve. Le marché est très largement porté par les ventes de maisons, quel que soit le territoire observé.

L'année 2014 s'est révélée moins dynamique que les années précédentes, mais **l'année 2015 est plus favorable**.

La part des appartements dans le volume total des ventes évolue peu au cours du temps et représente environ 30 %, des mutations.

L'analyse des biens vendus au regard de la typologie communale n'évolue pratiquement pas au cours du temps. En 2015, on peut constater que les ventes d'appartements se concentrent sans surprise à 92 % dans les communes urbaines alors que les ventes de maisons sont beaucoup mieux réparties dans les communes (39 % dans les communes urbaines, 18% dans les communes périurbaines, 16 % dans les communes rurales et littorales et dans les pôles d'équilibre et 12 % dans le périurbain émergent).

Part des appartements et des maisons vendus sur l'ensemble des ventes par typologie communale



Les prix des maisons d'occasion poursuivent leur légère baisse entre 2014 et 2015. En 2014, le prix moyen de vente s'élevait à 157 000 € il s'établit à **153 000 € en 2015**.

Le prix de vente constitue toujours l'un des facteurs d'attractivité du territoire. Toutefois, et comme cela a déjà été souligné lors de la précédente édition, ces prix s'entendent hors travaux. Ceux-ci peuvent s'avérer nécessaires d'autant plus que le prix d'acquisition est modique.

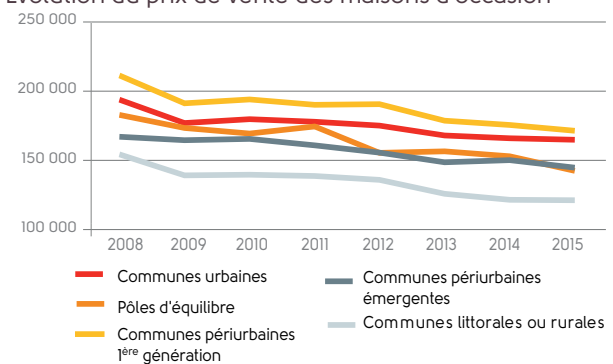
On observe une différenciation des prix des maisons d'occasion selon la typologie communale :

- Des prix moyens plus élevés en **périurbain de 1ère génération**. Cette typologie comporte en effet les communes littorales sous influence urbaine qui sont prisées. Elles sont également plus proches des pôles urbains. Le montant moyen des ventes d'élève ici à **170 000 € en 2015** (175 000 € en 2014)

- Les prix des **communes urbaines** sont stables entre 2014 et 2015 (**164 000 €**)

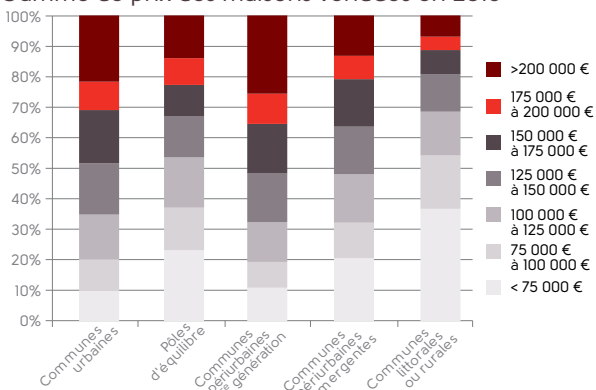
- Des **communes rurales et littorales** sont nettement plus abordables avec un prix moyen en **2015 de 120 000 €**, stable au regard de 2014.

Evolution du prix de vente des maisons d'occasion



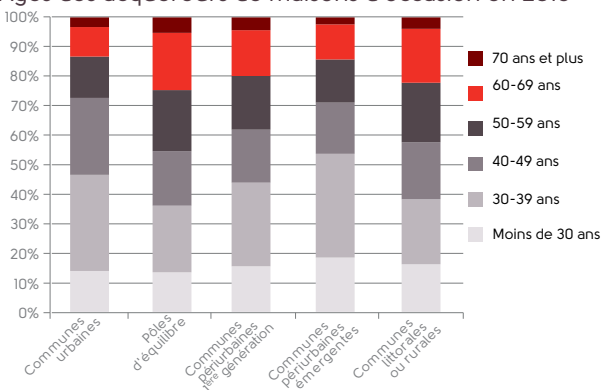
L'analyse des tranches de prix de vente conforte l'observation liée aux prix moyens. Schématiquement, **les maisons de moins de 75 000 € sont particulièrement représentées dans les communes rurales et dans les pôles d'équilibre**. A l'opposé, les maisons les plus chères se concentrent dans les communes urbaines et dans les communes périurbaines de première génération et littorales sous influence urbaine. Cette distribution ne présente pas d'évolution au regard de l'édition précédente.

Gamme de prix des maisons vendues en 2015



Les plus jeunes acquéreurs, moins de 30 ans, privilégient les communes périurbaines émergentes. Celles-ci sont également attractives pour les 30-39 ans. **Les communes urbaines attirent les ménages entre 30 et 49 ans**, âge où l'on est installé dans la vie active et où les ressources financières du ménage sont un peu plus élevées qu'en début de carrière. **Les communes rurales et littorales voient s'installer des ménages de tous âges** sans qu'une tranche d'âge ne ressorte particulièrement. Cette distribution n'évolue pas au regard de l'année 2013, date à laquelle elle avait été mesurée pour l'édition précédente du tableau de bord.

Âges des acquéreurs de maisons d'occasion en 2015

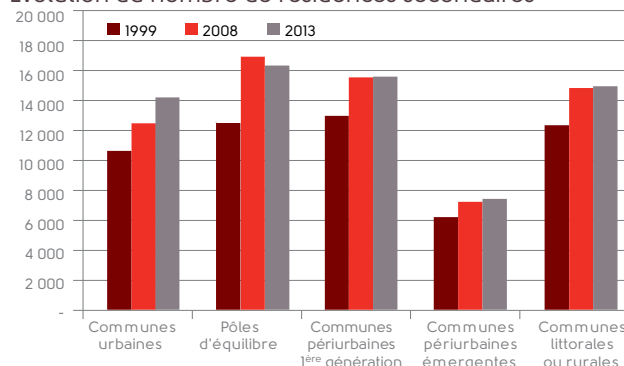


Après des années de croissance, une stabilisation du nombre de résidences secondaires

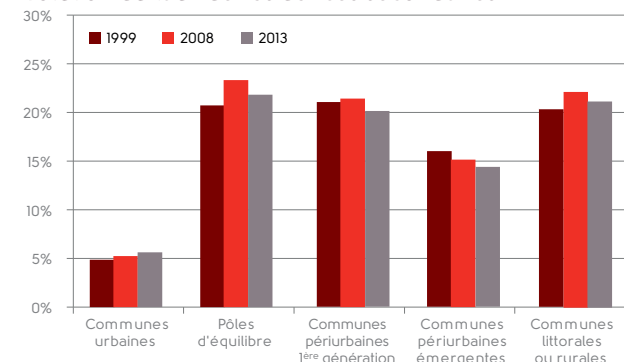
Les résidences secondaires se présentent comme un élément important du marché de l'immobilier notamment parce que, dans certains cas, elles peuvent entrer en concurrence avec les résidences principales et ainsi écarter les jeunes ménages à ressources modestes. Les évolutions observées dans l'édition précédente sont confirmées par les recensements plus récents. Après une hausse en volume entre 1999 et 2008, on observe **une stabilisation du nombre de résidences secondaires** dans le dernier recensement Insee (millésimé 2013).

La répartition par typologie de communes est également stable tant en volume qu'en part au sein du parc. Il convient de noter une nouvelle fois que, si selon toute logique les communes urbaines ne sont pas des territoires propices à la résidence secondaire, les pôles d'équilibre en accueillent une part non négligeable (plusieurs d'entre eux étant des communes côtières).

Evolution du nombre de résidences secondaires



Evolution du taux de résidences secondaires

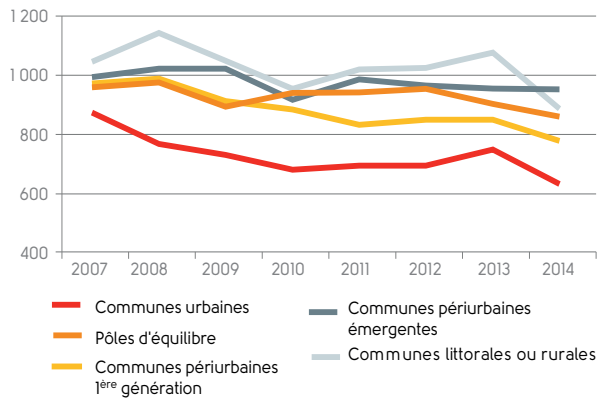


ORIENTATION 1 : ADAPTER L'OFFRE D'HABITAT NEUF ET ANCIEN AUX BESOINS ET AMBITIONS DES TERRITOIRES

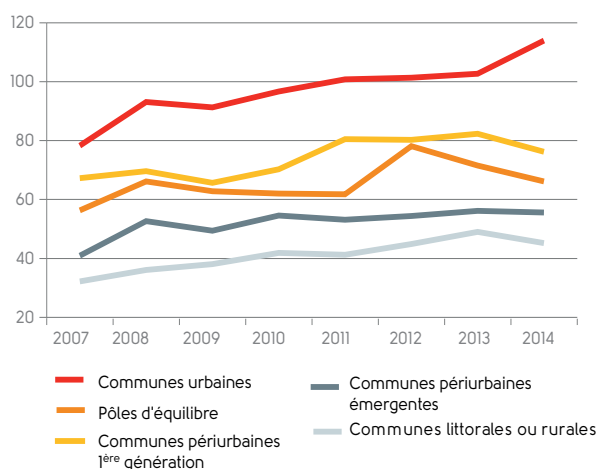
Des terrains dont la surface diminue au cours du temps et dont les prix ont tendance à augmenter

Quelle que soit la typologie communale, on constate une **baisse de la taille moyenne des terrains** qui ne se dément pas. Cette baisse reflète une prise de conscience de la nécessité de consommer moins d'espace de la part des collectivités. La volonté des collectivités se traduit notamment par l'introduction de densités minimales dans les SCoT et PLU. Mais comme lors de l'édition précédente, l'augmentation des prix au m² est également un facteur explicatif. Elle s'observe surtout dans les communes urbaines, là où les prix sont les plus élevés.

Taille moyenne des terrains à bâtir par typologie

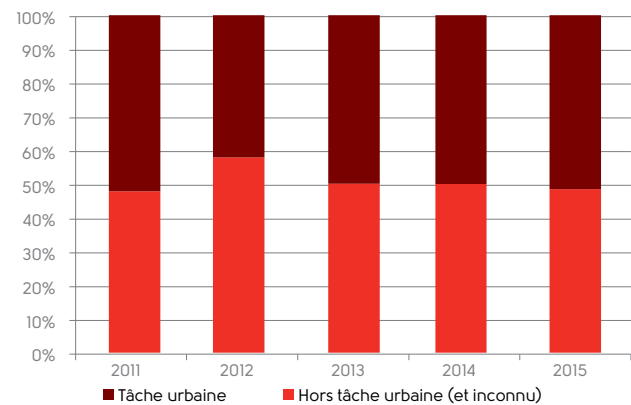


Prix moyen au m² des terrains à bâtir par typologie

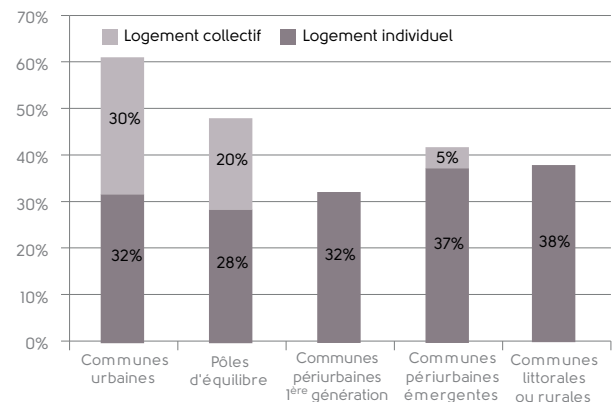


La question de la gestion économe du foncier s'analyse aussi au travers de la localisation des logements produits : en zone déjà urbanisée, ou au contraire en extension urbaine sur des espaces peu artificialisés. La part de la production au sein de la tâche urbaine représente **52 % des logements produits dans le Finistère en 2015**, contre 50 % en 2014.

Localisation des logements commencés dans le Finistère entre 2010 et 2015 (hors résidences)



Part et typologie des logements autorisés en tâche urbaine en 2015



Une majorité de la production dans la tâche urbaine est constituée de logements individuels. Il n'y a pas eu de collectif au sein de la tâche dans les communes périurbaine de première génération ni dans les communes littorales et rurales. A l'inverse, le collectif est surtout le fait des communes urbaines, comme des pôles d'équilibre.

A l'échelle du département en 2015
Des terrains de 799 m²,
Un prix de 72 €/m²
pour un montant global moyen de 49 350 €

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

RAPPEL DES OBJECTIFS

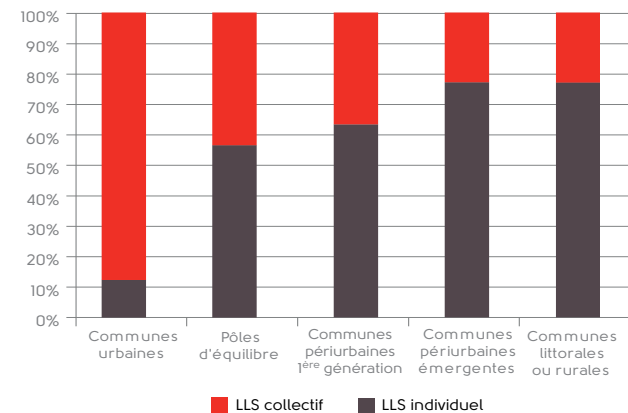
Le PDH intègre les objectifs de production des différents délégataires des aides à la pierre, soit environ 875 logements sociaux familiaux chaque année sur le territoire.

Au sein de la production et compte-tenu des ressources des demandeurs, le PDH vise à privilégier la production à faible loyer et de tendre ainsi vers 50 % de la production en PLAI.

Cet objectif concerne plus les territoires les plus structurés et équipés, ainsi que le périurbain de 1^{ère} génération qui peut accuser une certaine carence en la matière.

La répartition territoriale de ce parc n'est pas homogène : les trois-quarts de ces logements sont localisés dans les communes urbaines, ces dernières étant les mieux équipées en termes de services, d'offre de transport. Ce sont celles qui comptent également le plus grand nombre de mises en service en 2014.

Répartition du parc locatif social par type de logements

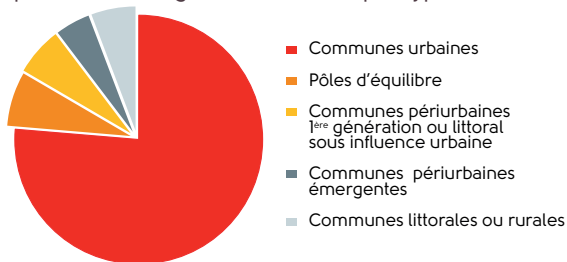


Une production de logements conventionnés en hausse d'environ 100 unités entre 2014 et 2015

En 2015, le département compte **45 276 logements sociaux, dont 764 ont été mis en service en 2014**. Cela représente 11 % du parc de résidences principales, auxquels il convient d'ajouter près de 500 logements communaux.

La part de logement social sur le parc de résidences principales reste très stable entre les deux bilans. En revanche, si le nombre de mises en service est très proche entre les deux dates d'observation, **en 2014, l'effort de production a été plus important dans les pôles d'équilibre et dans les communes littorales et rurales.**

Répartition des logements sociaux par type de communes



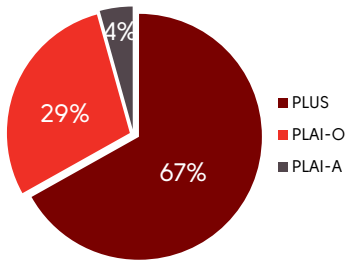
| | Nb total de logts sociaux 2015 | LLS individuel (RPLS) | LLS collectif (RPLS) | Logts communaux | Taux (/ RP2012) | Mises en service 2014 | Rappel 2013 |
|---|--------------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------|-----------------|-----------------------|-------------|
| Communes urbaines | 34 663 | 4 136 | 30 422 | 105 | 16,0% | 512 | 586 |
| Pôles d'équilibre | 3 244 | 1 826 | 1 398 | 20 | 6,1% | 74 | 43 |
| Communes périurbaines 1 ^{ère} génération | 2 942 | 1 795 | 1 037 | 110 | 5,0% | 77 | 51 |
| Communes périurbaines émergentes | 2 167 | 1 589 | 474 | 104 | 5,2% | 53 | 52 |
| Communes littorales ou rurales | 2 751 | 2 002 | 597 | 152 | 5,3% | 48 | 15 |
| Total | 45 276 | 11 348 | 33 928 | 491 | 11% | 764 | 747 |

ORIENTATION 1 : ADAPTER L'OFFRE D'HABITAT NEUF ET ANCIEN AUX BESOINS ET AMBITIONS DES TERRITOIRES

807 logements sociaux ordinaires ont été financés au cours de l'année 2015, ce qui représente 92 % de l'objectif affiché dans le PDH (76 % en 2014).

La part de PLA I a diminué dans la production et représente que 33 % du nombre total de logements financés. La répartition en fonction de la typologie communale montre que 77 % des agréments PLA I concernent des communes urbaines. Les agréments ont été proportionnellement plus nombreux dans les communes périurbaines de première génération.

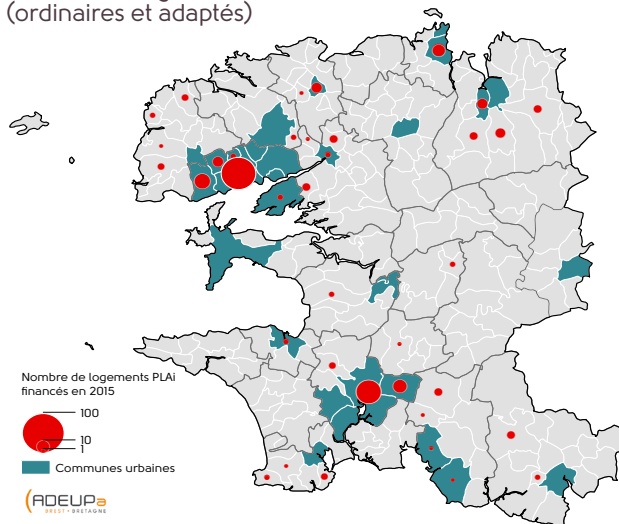
Répartition des logements sociaux agréés en 2015 par type de financement



| | PLUS | CD | PLAI-O | PLAI-A | Total des logts familiaux |
|---|------------|-----------|------------|-----------|---------------------------|
| Communes urbaines | 342 | 37 | 175 | 33 | 527 |
| Pôles d'équilibre | 53 | 0 | 21 | 1 | 57 |
| Communes périurbaines 1 ^{ère} génération | 84 | 0 | 35 | 1 | 93 |
| Communes périurbaines émergentes | 12 | | 5 | | 17 |
| Communes littorales ou rurales | 13 | 0 | 4 | 0 | 17 |
| Total Finistère | 504 | 37 | 235 | 35 | 811* |

*les chiffres du CRHH que nous retiendrons ici font état de 5 PLA I de moins en raison d'une différence entre programmation et réalisation à la date de son édition.

Nombre de logements PLA I financés en 2015 (ordinaires et adaptés)



Une tension sur le parc social qui demeure modeste et stable

Dans le département, les partenaires s'accordent pour dire que la réponse quantitative à la demande est assez bien assurée. La tension locative sociale est estimée grâce au rapport :

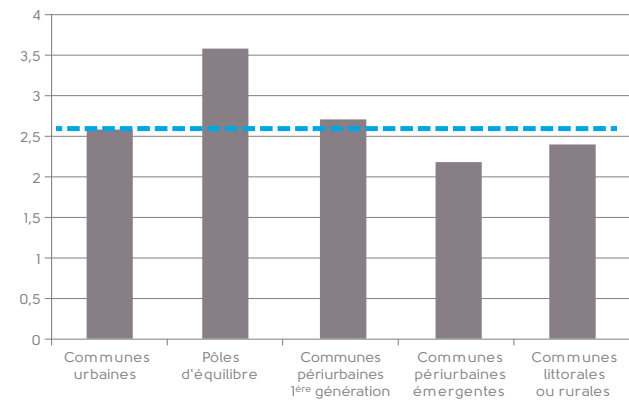
$$\frac{\text{Stock de demandes externes au 31/12/année } n + \text{ nombre d'attributions au cours de l'année } n}{\text{Nombre d'attributions externes au cours de l'année } n}$$

Les organismes HLM retiennent comme signe de tension un ratio supérieur à 3 demandes pour une attribution. **En 2015 comme en 2014, elle s'établit à 2,6** dans l'ensemble du département, signe d'une certaine fluidité de la réponse.

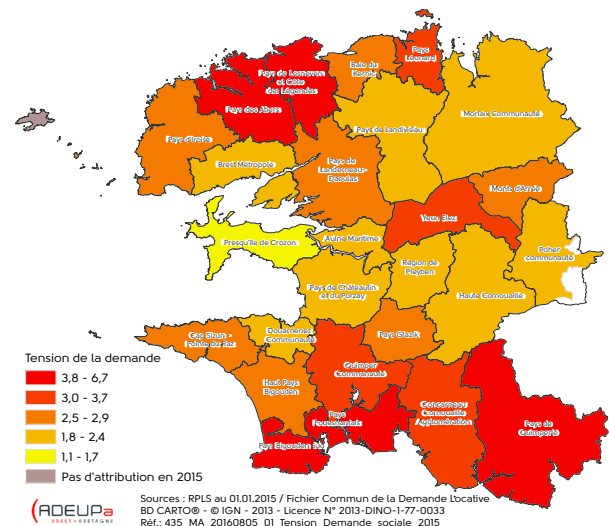
En revanche, cet indice varie d'une typologie communale à l'autre. Les pôles d'équilibre **connaissent une certaine tension** sur ce segment de marché. **En 2015, il s'élève à 3,6 demandes pour une attribution**, en légère augmentation au regard de l'année 2014.

En revanche, cet indice varie d'une typologie communale à l'autre. Les pôles d'équilibre connaissent une certaine tension sur ce segment de marché. En 2015, il s'élève à 3,6 demandes pour une attribution, en légère augmentation au regard de l'année 2014.

La tension locative sociale en 2015



La tension de la demande sociale en 2015

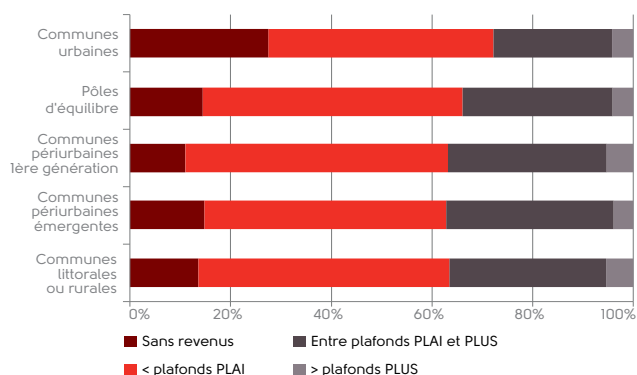


En 2015, comme en 2014, la majorité des demandeurs disposent de ressources leur permettant de prétendre aux loyers les plus modestes. C'est vrai de toutes les typologies communales, mais c'est plus particulièrement le cas de communes urbaines¹.

Si la réponse quantitative à la demande se révèle satisfaisante, il en va un peu différemment de la réponse qualitative.

C'est dans cette optique que le département entend favoriser la production de logements locatifs sociaux à bas niveau de loyer, le PLA I. Quimper Bretagne Occidentale, délégataire des aides à la pierre, a d'ores et déjà mis en place un dispositif permettant de « porter à 50 % la part de logement à bas niveau de loyer au lieu des 30 % autorisés par l'Etat ». Les locataires pourront ainsi économiser chaque année l'équivalent d'un mois et demi de loyer.

Revenus des demandeurs (demandeurs externes 2015)



¹ A noter que les communes urbaines ont une plus grande proportion de demandeurs jeunes et les revenus pris en compte sont ceux de l'année n-2. Ainsi les jeunes actifs peuvent présenter des avis d'imposition de leur période étudiante où leurs ressources étaient très modestes.



ORIENTATION 2 : MIEUX PRENDRE EN COMPTE L'IMPACT DE L'HABITAT SUR SON ENVIRONNEMENT

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

RAPPEL DES OBJECTIFS

Au regard des coûts tant financiers qu'environnementaux engendrés par la consommation énergétique, l'amélioration thermique se présente comme un enjeu important du PDH. Au-delà de ces considérations écologiques, les travaux sont une source d'emplois non délocalisables à ne pas négliger.

Cette sous-orientation vise à soutenir la réhabilitation thermique de 2 000 logements par an. Les sources de données relatives à cette thématique sont peu nombreuses et ne permettent pas une analyse par typologies communales.

Les aides du programme «Habiter Mieux» en nette baisse, tant en volume qu'en montants

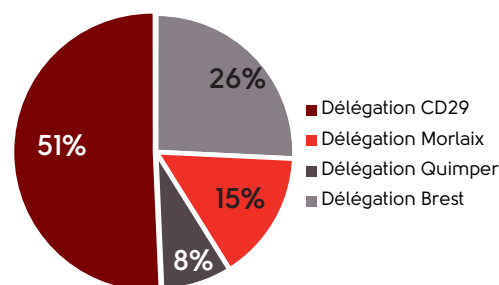
Des subventions viennent accompagner l'amélioration thermique des bâtiments. Près de **1 100 aides ont été accordées dans le cadre du programme « habiter mieux » de l'Anah, au lieu de 1 400 en 2014**. Ce volume est en baisse assez conséquente au regard de 2014 en raison d'ajustements en lien avec des évolutions de la réglementation du financeur. Le montant moyen de la subvention accordée dans ce cadre s'élève à un peu plus de **2 600 € en 2015 (2 900 € en 2014)**.

Un peu moins d'éco PTZ en 2015

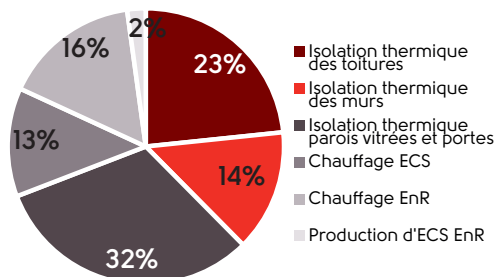
L'Eco-PTZ permet de financer des travaux d'éco-rénovation. Il se révèle un bon indicateur sur la thématique de l'amélioration de la qualité énergétique du bâtiment.

En 2015, 794 offres d'éco-PTZ ont été émises dans le département, en **baisse de 18 %** d'une année sur l'autre en Finistère. Cette baisse s'observe également au niveau régional (-16%) et national (-25%). Les montants moyens de travaux comme de montants prêtés sont relativement stables entre 2014 et 2015. C'est également le cas de la nature des actions intégrées aux bouquets de travaux. On observe néanmoins une part plus importante d'isolation thermique des parois vitrées et de portes au détriment de celle des toitures. Cette évolution est toutefois modeste.

Répartition par territoire de délégation des subventions «habiter mieux» en 2015



Actions intégrées dans les bouquets de travaux (2015)



| | Type de travaux | | | | ANC | Montant moyen prêté | Montant moyen travaux |
|-----------|--|---------------------------|---------------------------|---------------------------------|------|---------------------|-----------------------|
| | Nombre total d'offres Eco-PTZ émises en 2014 | Bouquet de 2 actions ou + | Bouquet de 3 actions ou + | Performance énergétique globale | | | |
| Finistère | 794 | 54 % | 29 % | 2 % | 15 % | 15 976 € | 18 294 € |
| Bretagne | 2 808 | 46 % | 33 % | 2 % | 20% | 16 249 € | 18 770 € |
| France | 23 297 | 56 % | 33 % | 1 % | 10 % | 17 173 € | 20 746 € |

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

RAPPEL DES OBJECTIFS

Cette thématique revêt, entre autres, des objectifs en matière de lutte contre la vacance.

En effet, le PDH vise à contenir le volume de logements vacants, quelle que soit la typologie de la commune où se situe le logement.



La vacance continue de progresser

Dans le département, le **taux de logements vacants s'établit en moyenne à 7,9 % du parc** au dernier recensement.

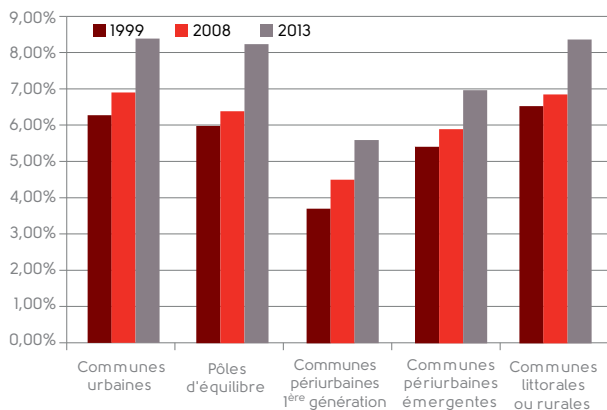
Ce taux varie selon la typologie communale, il est le plus faible dans les **communes périurbaines de première génération (5,6%)** et le plus élevé dans les **communes urbaines et rurales avec 8,4%**. Dans tous les cas, on observe une nette progression, particulièrement depuis 2007. Cette répartition demeure stable au regard des observations réalisées lors du précédent tableau de bord.

Les données relatives à la vacance structurelle ont déjà été produites en 2015, elles n'ont pas été remises à jour.

Pour mémoire, on dénombrait environ **18 000 logements vacants depuis plus de 2 ans au premier janvier 2013**, soit **3,4% du parc**. Si en volume, la majeure partie de ces logements durablement vacants se situent dans les communes urbaines, en taux, on observe une sur-représentation des communes rurales et des pôles d'équilibre. Il convient de souligner que dans les communes urbaines, le taux de vacance de longue durée peut varier de manière importante d'un quartier à l'autre.



Evolution du taux de logements vacants



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



RAPPEL DES OBJECTIFS

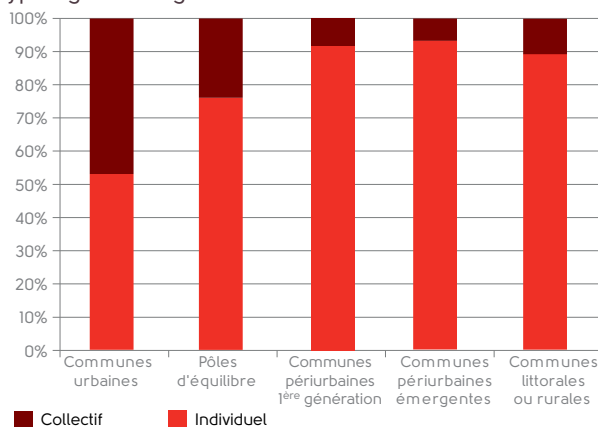
En complément des actions nombreuses mises à l'œuvre sur le territoire, le PDH proposera des solutions visant à la reprise des formes urbaines traditionnelles mais également au renouvellement urbain et mixité urbaine.

Une production toujours très typée

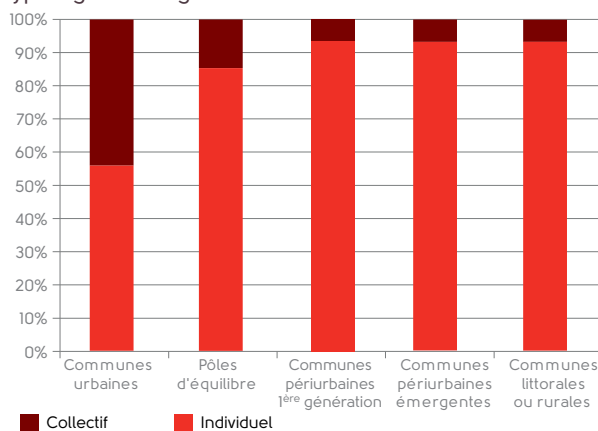
Le premier constat qui s'impose est celui d'une **faible diversité des formes urbaines** en dehors des communes urbaines dont le parc est à 40 % composé de bâtiments collectifs. Ailleurs, la maison individuelle est largement prédominante.

Cette production « typée » se retrouve tant dans le parc existant que dans la construction neuve. Entre 2004 et 2009, l'individuel a représenté 73% de la production. Entre 2010 et 2015, cette part s'élevait à 76 %. Ainsi la propension à la production de logement individuel, pur ou en groupé s'est plutôt affirmée au cours de la dernière période. Le caractère très typé de la production finistérienne ne se dément pas.

Typologie des logements livrés entre 2004 et 2009



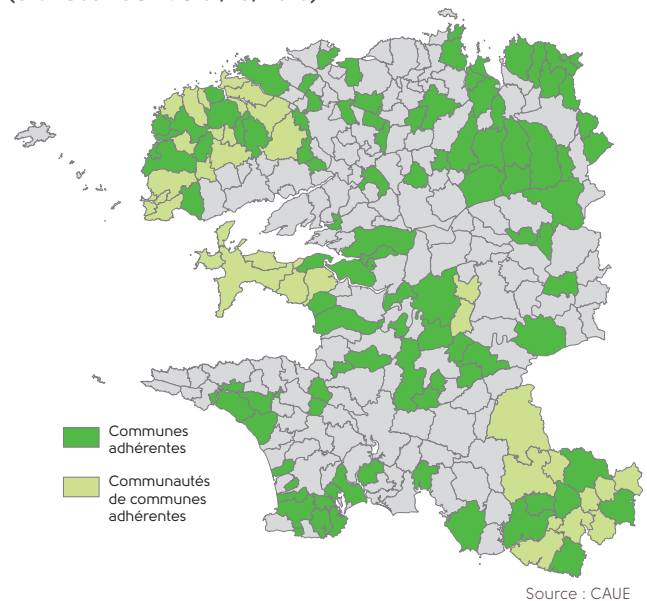
Typologie des logements livrés entre 2010 et 2015



Le CAUE, une association qui continue de progresser

L'amélioration de la qualité des opérations est difficilement quantifiable. En effet, peu de données sont disponibles. La couverture par le CAUE du territoire demeure un indicateur pertinent. Installé depuis 2015, il est désormais fort de **122 communes adhérentes (+ 21 par rapport à 2015)** et **7 inter-communalités (+ 2)**. Ainsi, un peu plus de **40 %** des communes finistériennes sont adhérentes en 2016 contre 37 % en 2015. Plus de la moitié des communes périurbaines de première génération sont adhérentes. Les communes urbaines, dont les services techniques sont plus étoffés, sont proportionnellement moins souvent membres du CAUE.

Les communes et communautés adhérentes au CAUE (état des lieux au 5 /10/2015)



ORIENTATION 3 : FAVORISER L'ACCÈS ET LE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT

3.1 En lien avec le PDALHPD et autres politiques sociales relatives à l'habitat, garantir le droit au logement sur la base des besoins identifiés, notamment au travers du SIAO et du fichier commun de la demande locative sociale

RAPPEL DES OBJECTIFS

Plus que d'objectifs, il convient de parler de considérations à prendre en compte dans l'ensemble des politiques déployées par le conseil départemental et par les collectivités. Cette thématique est très encadrée par des documents concertés qui couvrent l'ensemble du territoire finistérien : PDALHPD, SDAHGV, schéma gérontologique...

NB : la disponibilité des sources de données relatives à cette thématique n'est pas aisée aussi n'est-il pas possible de procéder à une analyse par typologie

- le financement de structures conventionnées (associations et CCAS) qui sous-louent des logements à des personnes en difficulté, ou qui en assurent la gestion immobilière (Aide à la Gestion Locative, AGL),
- des garanties financières (contre-garanties), à des associations qui mettent un logement à disposition de personnes défavorisées, contre les impayés de loyers,
- des visites eau-énergie permettant aux ménages d'ajuster leurs consommations énergétiques à leurs besoins,
- des aides financières à la maîtrise des consommations d'énergie permettant de réaliser des petits travaux ou de remplacer des appareils électro ménagers consécutivement à une visite eau énergie ».

270 PLA I (A et O) produits en 2015, une légère hausse

La production de PLA I en fait partie intégrante de cet axe des orientations que s'est fixées le Conseil Départemental. Pour mémoire, 270 logements entrant dans cette catégorie d'offre très sociale ont été agréés en 2015. Ce volume représente 33 % de la production régionale.

Il convient également de souligner que le Finistère s'est inscrit dans le cadre du **troisième appel à projet national « PLA I adaptés »**. Une nouvelle fois, c'est le département breton le plus dynamique en la matière. En effet, **50 des 68 logements prévus seront réalisés dans le Finistère**. Le montant de subvention alloué par l'Etat s'élève à 381 510 €.

Les gens du voyage

La réponse aux besoins des gens du voyage trouve également sa place dans cette orientation. Pour mémoire, le Conseil départemental a approuvé son schéma d'accueil des gens du voyage en octobre 2012. Le bilan 2015 de la DREAL fait état de la nécessité de réaliser 785 places dans le département et 38 aires. Au 31/12/2015 les réalisations portent à 711 le nombre de places existantes et à 31 le nombre d'aires.

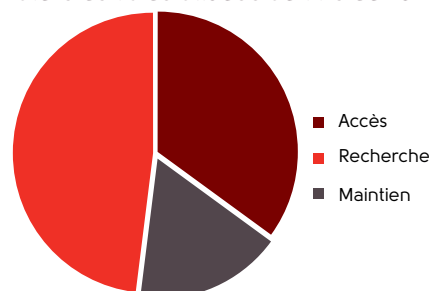
Plus de 9 000 aides versées par le Conseil départemental dans le cadre du Fonds de Solidarité Logement

Les actions menées dans le cadre du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) favorisent largement l'accès et le maintien dans les lieux.

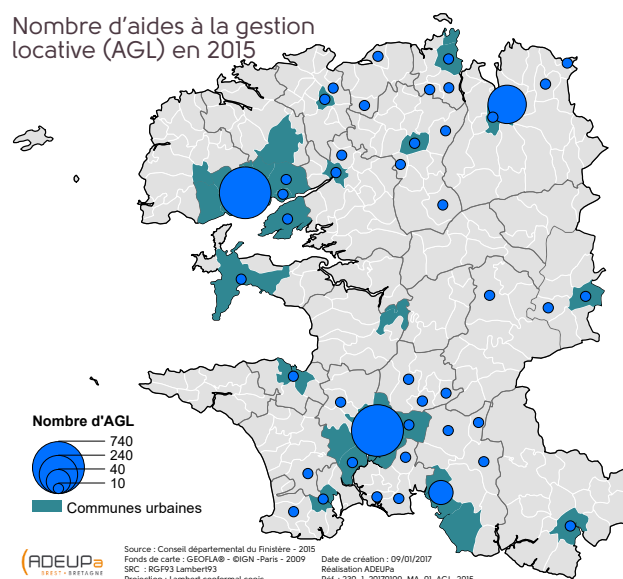
Comme le précise le bilan d'activité 2015 du Conseil départemental, le FSL accorde :

- « des aides financières individuelles pour accéder et se maintenir dans un logement locatif décent,
- des mesures d'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL) lorsqu'elles sont nécessaires à l'installation ou au maintien dans un logement,

Nature de l'aide allouée au titre du FSL en 2015

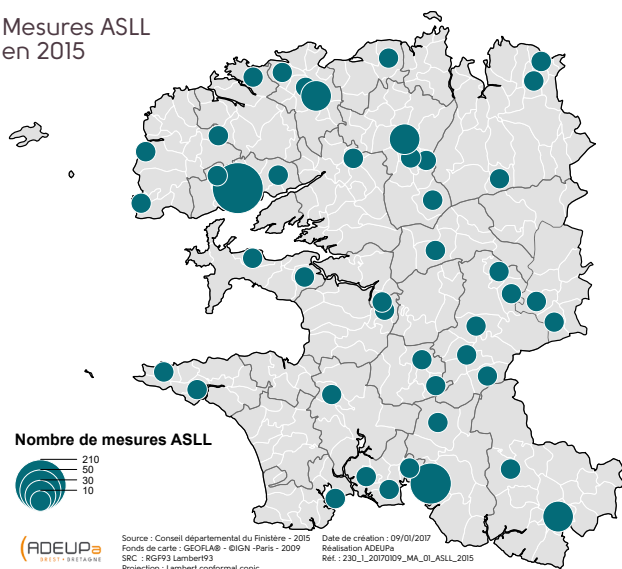


Nombre d'aides à la gestion locative (AGL) en 2015



ORIENTATION 3 : FAVORISER L'ACCÈS ET LE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT

Mesures ASLL en 2015



En 2015, 1 140 ménages ont ainsi été relogés par les organismes financés au titre de l'AGL, pour un montant d'aide global d'environ 411 520 € répartis sur 8 organismes. Ce financement a permis de mobiliser plus d'un millier de logements, issus aux 2/3 du parc social. 65 % des logements sont situés dans la ville de Brest.

Autre mesure du FSL, en 2015, 1 016 ménages finistériens ont bénéficié de mesures ASLL. Pour l'essentiel ils s'agissaient de mesures « simples » : 85 % ont eu une durée inférieure ou égale à 6 mois (71% en 2014). La répartition par EPCI de ces mesures montrent que Brest métropole, Quimper communauté et Morlaix communauté ont bénéficié du plus grand nombre.

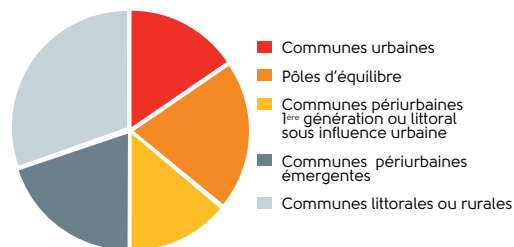
Enfin, la répartition par typologie de communes des aides FSL accordées directement aux ménages en 2015 montre que **les foyers des communes urbaines et des pôles d'équilibre cumulent davantage d'aides. Le montant global de l'aide allouée demeure modeste** quel que soit le type de commune et s'élève à **environ 215 €**. Ces volumes et montants sont stables au regard de l'année 2014.

Davantage de logements « indignes » réhabilités dans le Finistère

Pour mémoire, la source PPPI¹ faisait état de 18 000 logements potentiellement indignes dans le Finistère en 2011, où logeraient 31 600 habitants. La répartition par typologie communale montrait que les communes rurales et littorales auraient le parc potentiellement indigne le plus représenté, ce qui doit être mis en relation avec l'âge du parc.

A noter que le département avait un objectif de traitement de l'habitat indigne et très dégradé de 65 logements en 2015 propriétaires occupants et propriétaires bailleurs confondus. 80 logements ont été effectivement financés (dont 32 au titre de l'habitat indigne). Ce volume est en nette augmentation au regard de l'année 2014 au cours de laquelle 55 logements avaient été financés.

Répartition du PPPI (2011) indignes (/!\ 27 communes couvertes par le secret statistique)



¹ Cette source est à manier avec précaution. Basée notamment sur le classement cadastral, il pâti du manque de mises à jour des situations. On parle bien du parc potentiellement indigne, et de la nécessité de confronter les données au terrain

Les aides FSL accordées aux ménages, par typologie de commune (en 2015)

| | Nombre d'aides accordées en 2015 | Nombre de foyers aidés en 2015 | Montants totaux alloués | Montants moyens alloués par aide | Montants moyens alloués par foyer |
|---------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|-------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| Communes urbaines | 6 862 | 4253 | 1 510 313 € | 220 € | 355 € |
| Pôles d'équilibre | 886 | 598 | 188 329 € | 213 € | 315 € |
| Communes périurbaines 1ère génération | 420 | 297 | 87 678 € | 209 € | 295 € |
| Communes périurbaines émergentes | 441 | 306 | 4 742 € | 215 € | 310 € |
| Communes littorales ou rurales | 734 | 507 | 157 002 € | 214 € | 310 € |
| Total | 9 343 | 5 961 | 2 038 064 € | 218 € | 342 € |

Source : Conseil départemental

3.2 Accompagner les parcours résidentiels

RAPPEL DES OBJECTIFS

Par cette sous orientation, le Conseil Départemental entend soutenir une logique de coût global d'opération dans les accessions dans l'ancien et accompagner la réhabilitation du parc acquis par les ménages modestes.

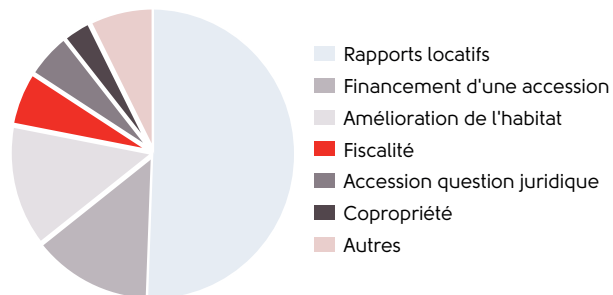
L'institution marque également sa volonté d'accompagner les parcours résidentiels des aînés, et plus généralement des personnes à mobilité réduite, et à leur développer une gamme de réponses en matière de logements.

L'ADIL, un acteur reconnu sur tout le territoire

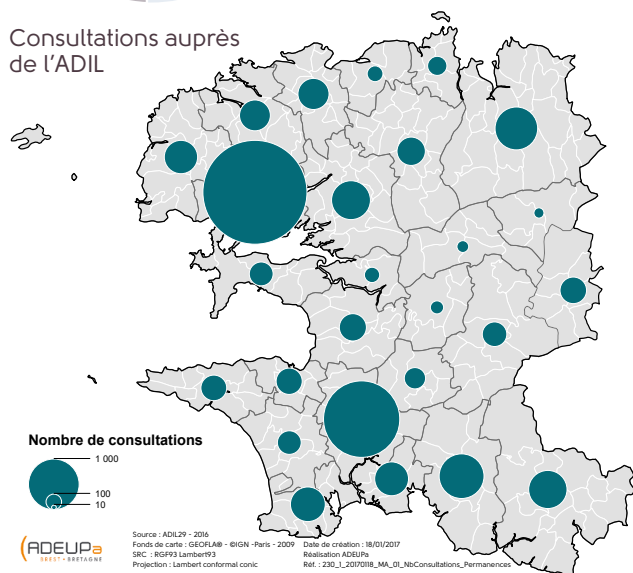
L'ADIL 29 a pour objet de dispenser gratuitement au public un conseil personnalisé juridique, financier et fiscal sur toutes les questions relatives à l'habitat. Le Conseil Départemental est partenaire de l'association et les actions qu'elle mène concourent à la sécurisation des parcours résidentiels des ménages.

En 2015, l'ADIL a réalisé dans l'ensemble du département près de 14 000 consultations. Comme en 2014, les principaux thèmes abordés concernaient les rapports locatifs et l'amélioration de l'habitat.

Motifs des consultations en 2015



Consultations auprès de l'ADIL



ORIENTATION 3 : FAVORISER L'ACCÈS ET LE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT

Aides à l'accès et la réhabilitation locales

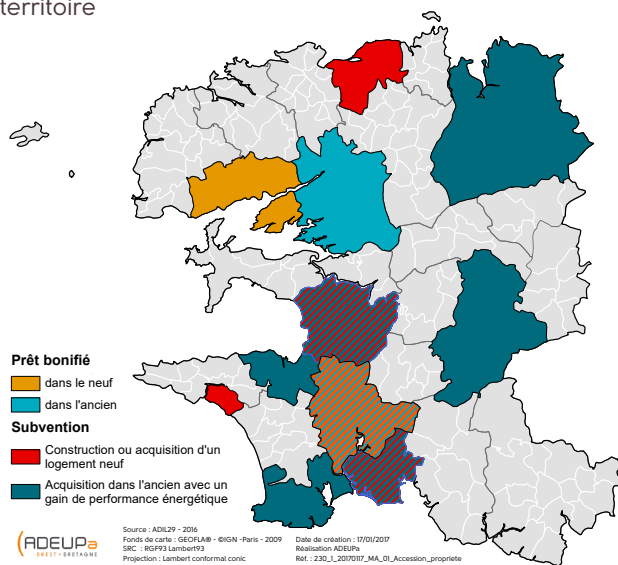
Le territoire départemental est largement couvert par différents dispositifs visant à l'amélioration de l'habitat et à la sécurisation de l'accès. De nature diverse, il peut s'agir de subventions ou de bonifications de prêts et parfois de conseils techniques en amont des acquisitions. Elles sont le plus souvent accordées dans le cadre de dispositifs opérationnels tels que les PIG et les OPAH, nombreux sur le territoire finistérien.

L'Anah demeure le principal financeur de l'amélioration de l'habitat. En 2015, la dotation s'élève à plus de 9 millions d'euros pour l'ensemble du département. Ce montant représente 1/3 des crédits Anah de la région Bretagne (+ 4 % au regard de 2014). Les dotations 2015 ont été consommées dans leur quasi-totalité (seule Morlaix Communauté n'a consommé « que » 99 %) et dévolues à 71 % aux propriétaires occupants (80% en 2014).

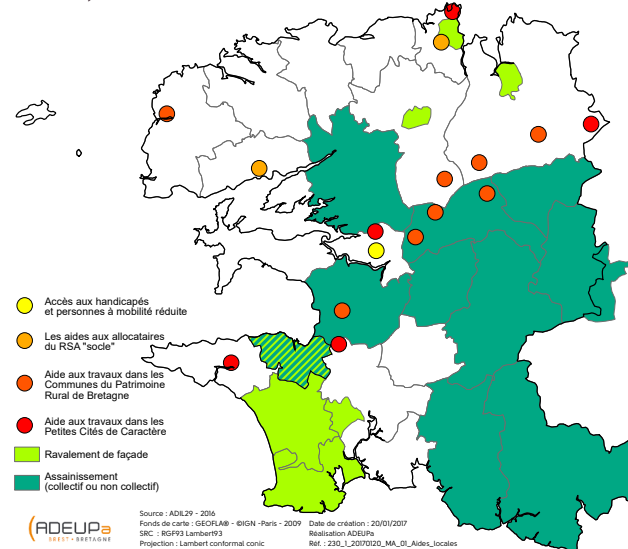
En 2015, le Finistère est de nouveau intégralement couvert par des délégations d'aide à la pierre. La répartition des crédits d'Etat tant dans l'habitat privé que public est donc du ressort des instances délégataires.

Le Conseil départemental accorde également une aide disponible sur tout le territoire : le prêt Gérontix qui vise au maintien à domicile du demandeur. Il octroie également la prime habitat propriétaire pour des ménages aux ressources équivalentes au RSA socle et engagés dans une démarche d'insertion.

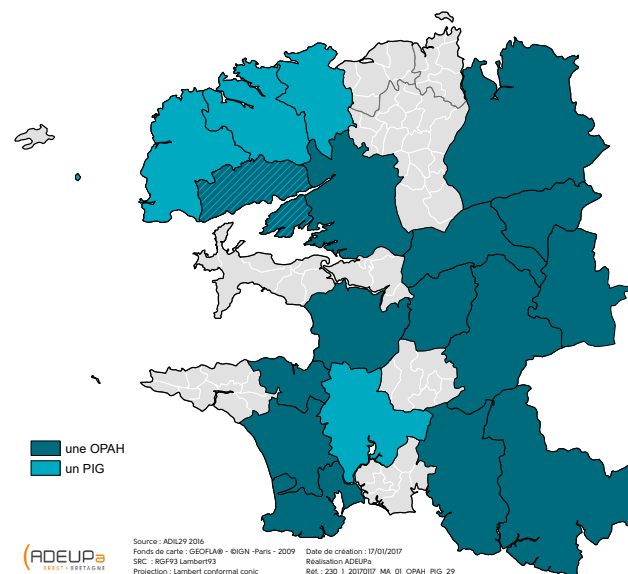
Les aides à l'accès à la propriété en cours sur le territoire



Territoires couverts par les aides locales (hors OPAH et un PIG)



Territoires couverts par au moins une OPAH ou un PIG



| Territoire de gestion | Dotations | Dont PO | Dont PB | Niveau de subventions aux copro au 31/12/2015 | Niveau de subventions ingénierie au 31/12/2015 |
|-----------------------|--------------------|--------------------|------------------|---|--|
| Brest métropole | 2 444 298 € | 1 015 771 € | 311 501 € | 851 129 € | 265 838 € |
| Morlaix Communauté | 1 333 117 € | 516 168 € | 140 342 € | 590 472 € | 77 215 € |
| Quimper Communauté | 667 815 € | 560 309 € | 65 746 € | 0 € | 41 743 € |
| Conseil départemental | 5 187 137 € | 4 708 983 € | 141 672 € | 0 € | 336 003 € |
| Total | 9 632 367 € | 6 801 231 € | 659 261 € | 1 441 601 € | 720 799 € |
| | ▼/2014 | ▼/2014 | ▲/2014 | ▲/2014 | ▲/2014 |

751 prêts à taux zéro¹

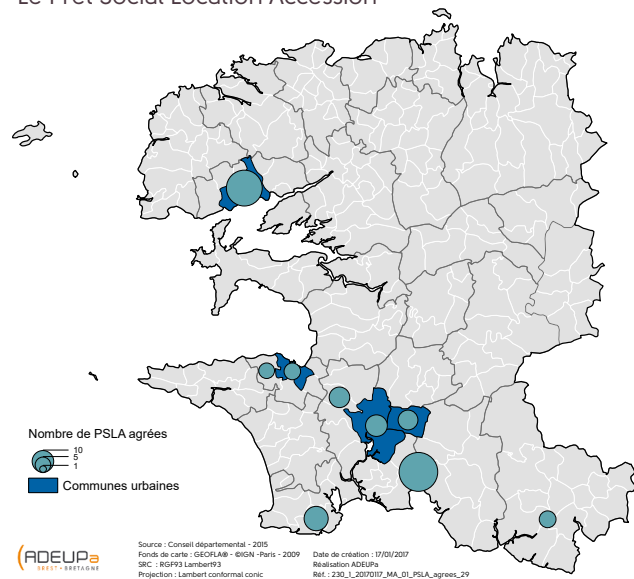
Après un effondrement du nombre de projets ainsi financés en lien avec des évolutions réglementaires, l'année 2015 a vu le volume d'opérations reprendre grâce à l'élargissement depuis fin 2014 des plafonds de ressources et à la suppression de l'éco conditionnalité dans l'octroi des prêts.

Ce dispositif est surtout mobilisé par de jeunes ménages : près de 70 % des demandeurs ont moins de 36 ans. L'essentiel des dossiers concerne la construction d'une maison individuelle. Le montant moyen du projet est alors de 181 000 € (achat du terrain compris), avec un PTZ moyen de 28 300 €.

Le PSLA un outil qui pourrait être davantage mobilisé

Le Prêt Social Location Accession (PSLA) permet à des ménages d'acquérir un logement neuf de manière sécurisée (possibilité de redevenir locataire dans le parc social) et avantageux (exonération de la taxe foncière bâtie pendant 15 ans). Outil indispensable à la mixité sociale, 157 PSLA ont été agréés dans le département en 2015. La majorité, 60 %, l'ont été dans les communes urbaines et plus du tiers dans les communes périurbaines de première génération. Cette proportion était différente en 2014 où 86 % de la production émanait des communes urbaines. Par ailleurs, après avoir augmenté régulièrement dans le département depuis 2006, la production marque légèrement le pas en 2015 avec moins de 15 unités produites.

Le Prêt Social Location Accession



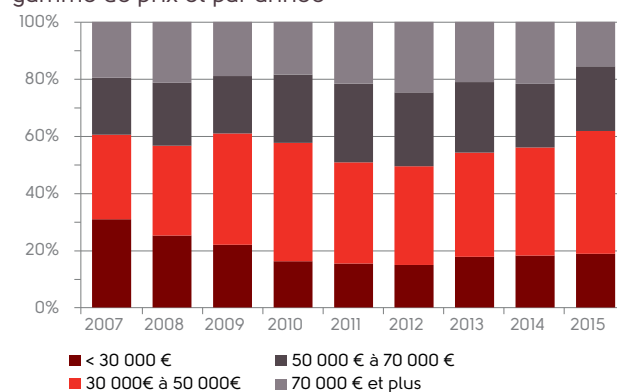
Un terrain sur cinq vendu à moins de 30 000 €

On estime à 30 000 € le coût maximum du terrain viabilisé pour réaliser une opération accessible aux ménages « modestes », notamment les primo-accédants.

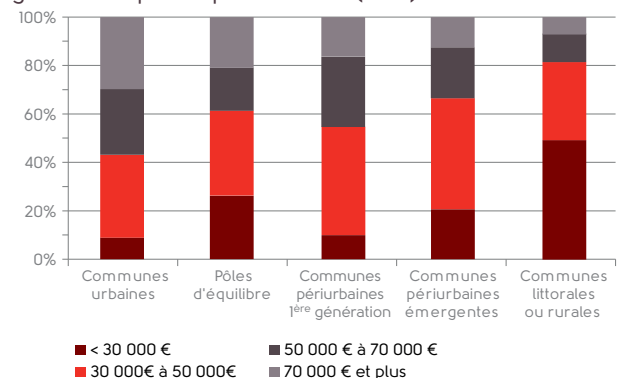
La part de terrains vendus en deçà de ce montant représente environ une vente sur cinq en 2015, proportion quasi identique en 2014. La part des terrains les plus chers a en revanche décliné dans le département au profit des terrains entre 30 000 et 50 000 €.

Par typologie, les communes littorales et rurales demeurent celles qui proposent la part la plus importante de terrains à moins de 30 000 € avec près de la moitié des transactions. C'est dans les communes urbaines et dans les communes périurbaines de première génération que cette proportion est la plus faible, environ 10 % des terrains. Cette répartition est très proche de celle observée dans l'édition précédente.

Répartition des ventes de terrains à bâtir par gamme de prix et par année



Répartition des ventes de terrains à bâtir par gamme de prix et par secteurs (2014)



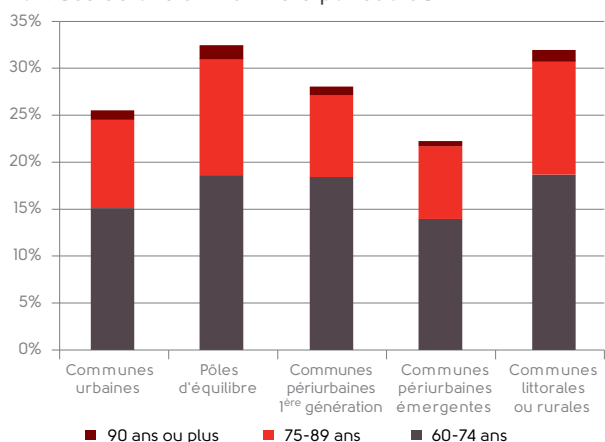
¹ Le Prêt à Taux Zéro (PTZ) est un prêt immobilier qui permet de financer l'achat d'un premier bien immobilier au titre de résidence principale. Il est toujours associé à un prêt immobilier principal, la quotité ne permettant qu'un financement partiel des projets.

Le cas particulier des personnes âgées

La question de l'habitat des personnes âgées est une des thématiques du PDH. Leur part dans la population finistérienne augmente de 2,4 % entre les deux derniers recensements (2008 et 2013).

En effet, le recensement de la population de 2013 dénombre 246 450 finistériens de 60 ans et plus, ce qui représente 27,6 % de la population. En termes d'évolution, l'augmentation de leur part s'accélère : si elle était de + 7 % entre 1999 et 2007, elle est passée à + 10 % entre 2008 et 2013. En volume, près de la moitié d'entre eux vivent dans les communes urbaines, mais en part de la population, les plus de 60 ans sont davantage représentés dans les communes rurales et les pôles d'équilibre.

Part des 60 ans et + en 2013 par secteur

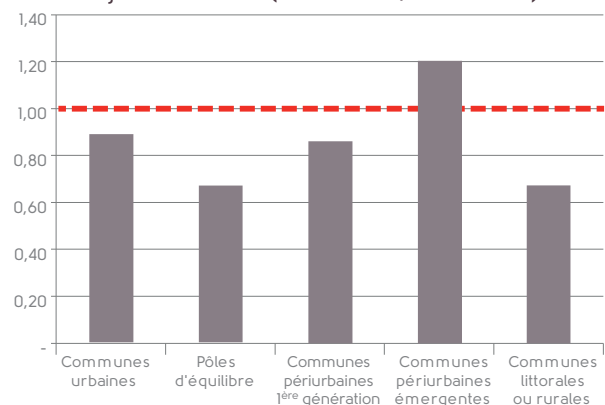


Seules les communes périurbaines ont un indice de jeunesse supérieur à 1. A l'inverse, les communes rurales et les pôles d'équilibre ont des indices de 0,7, témoins d'une population plus âgée.

En matière d'habitat, il convient de souligner que les 60 ans et plus sont dans leur très large majorité propriétaires occupants de leur logement et ce, quelle que soit la typologie communale.

L'allocation personnalisée d'autonomie, qui contribue au maintien à domicile des personnes âgées concernait 9 805 finistériens au 31/12/2014.

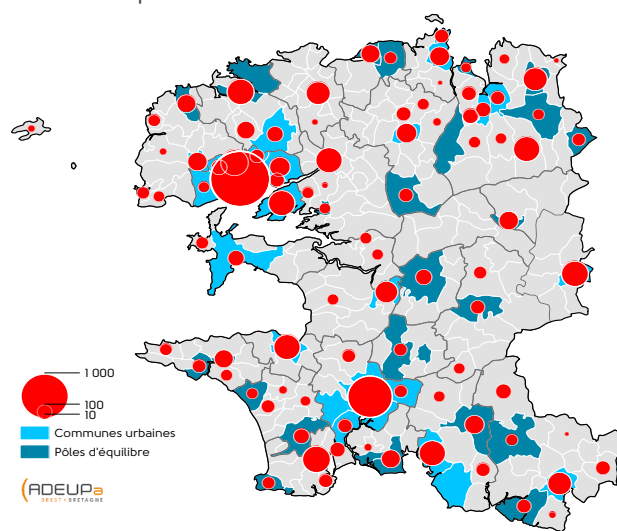
Indice de jeunesse 2013 (- de 20 ans/60 ans et +)



Certaines personnes âgées peuvent être demandeuses d'entrée dans le parc social. En 2015, comme en 2014, les plus de 65 ans représentent 5,6 % des demandes externes, soit 482 demandes.

Outre l'habitat de droit commun, les personnes âgées disposent de 12 733 places en établissements dans le département, dont 92 % en EHPAD (88 % en 2014). Cette offre est concentrée dans les communes urbaines et les pôles d'équilibre, par ailleurs, elle est plus importante dans le nord du département que dans le sud. En moyenne, et comme lors de l'évaluation précédente, on dénombre 13 places pour 100 personnes de 75 ans et plus

Nombre de places en établissements en 2014



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



RAPPEL DES OBJECTIFS

Cette orientation vise à contenir l'évolution du budget du logement des ménages en maîtrisant l'augmentation des loyers suite aux opérations de réhabilitation en tenant compte des économies de charges.

NB : cette volonté affichée dans le PDH ne propose pas d'objectifs chiffrés et les données disponibles ne sont pas très nombreuses pour la quantifier.

Les loyers du parc privé, en moyenne 8€ pour un T3

Dans le parc locatif privé, peu de données sont disponibles hormis le relevé de loyers effectués par l'ADIL¹ dans certains EPCI. Les montants des loyers finistériens en décembre 2016 s'élèvent en moyenne à 8,1 € pour un T3 et à 7,3 € pour une maison T5. Les loyers les plus modestes s'observent à Morlaix Communauté. Les loyers de T3 sont le plus élevés dans le Pays Fouesnantais celui des maisons dans Brest métropole.

Montants de loyer moyens au 04/12/2016 (relevé ADIL)

| | Appartements T3 | | Maison T5 | |
|--|-----------------|-------------------|-----------|-------------------|
| | moyenne | au m ² | moyenne | au m ² |
| Brest métropole | 498 € | 8 € | 815 € | 8,3 € |
| C.C du Pays d'Iroise | 461 € | 8 € | 682 € | 7,6€ |
| Concarneau Cornouaille agglomération | 531 € | 8,4€ | nr | nr |
| Morlaix Communauté | 470 € | 7,4 € | 649 € | 6,4 € |
| Pays Fouesnantais | 531 € | 9 € | 813 € | 6,9 € |
| Pays Bigouden Sud | 496 € | 8,2 € | nr | nr |
| Quimper communauté | 498 € | 8,1 € | 781 € | 7,6 € |
| Finistère | 497 € | 8,1/€ | 752,6 € | 7,3 € |

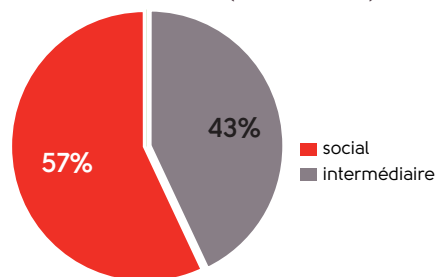
¹ Ces relevés par l'ADIL des montants de loyers de marché sont effectués au sein des offres de location des professionnels de l'immobilier, en partenariat avec la FNAIM. Les biens atypiques et les valeurs extrêmes sont filtrés, un minimum de 10 références par case est requis. Les données sont issues des offres actives les 3 derniers mois. Les données invalides sont ignorées, et ne sont ainsi pas prises en compte les offres auxquelles il manque une caractéristique (surface habitable, loyer ou nombre de pièces), qui sont meublées, ayant un nombre de pièces > à 10 (appartements, maisons) et < à 2 pour une maison, ayant une surface en m² atypique pour le nombre de pièces.

Le conventionnement Anah

Le conventionnement Anah constitue la principale mesure visant à modérer les loyers dans le parc privé. Deux modalités sont possibles : avec ou sans travaux, cette possibilité relève de la fiscalité et permet une déduction plus importante sur le revenu foncier en échange d'une modération du loyer. Il est mis en œuvre par l'Anah bien qu'il n'implique pas nécessairement de travaux dans le logement locatif. Certains PLH le prévoient.

36 dossiers avec travaux ont été financés en 2015 (contre 51 en 2014), et 135 demandes de conventionnements sans travaux ont été agréées (contre 144 en 2014).

Répartition des loyers pratiqués dans les logements conventionnés Anah (sans travaux)*



*pas de loyers très sociaux pratiqués

Dans le cas du conventionnement avec travaux, tous les bailleurs pratiquent un loyer social hormis pour un dossier.

Les loyers du parc public

Le loyer moyen du parc public finistérien s'établit à 5,15 €/m² de surface habitable au 1/01/2015. Ce montant est en légère hausse au regard de l'année 2014 où il était de 5,11 €/m².

57 % des loyers proposés dans le parc HLM sont inférieurs à ce seuil et 87 % sont inférieurs à 5,5 €/m² de surface habitable.

Les communes urbaines proposent le parc le plus accessible, ce qui est à mettre en lien avec l'âge du parc. En effet, les logements les plus anciens sont également ceux qui ont les loyers les plus bas.

Sources

Pour la construction neuve

Le fichier détaillé SIT@DEL, acquis auprès de la DREAL Bretagne (logements commencés et autorisés, en date de prise en compte), traité par l'ADEUPa.

Pour les ventes de maisons et d'appartements

Le fichier «Demande de Valeurs Foncières »(DVF) depuis 2007, fourni par la Direction Générale des Finances Publiques, traité par l'ADEUPa .

La base de données PERVAL des références du notariat.

Pour le logement social

Le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) fourni par la DREAL Bretagne.

Le Fichier Commun de la Demande Locative Sociale du Finistère fourni par le CREHA, traitements réalisés par l'ADEUPa.

Informations fournies par les délégataires des aides à la pierre.

Divers

Le recensement général de la population de l'INSEE.

Les données PTZ proviennent de la DREAL – SGFGAS et nous sont fournies par l'ADIL et la Cellule économique de Bretagne.

Les montants de subventions proviennent du Conseil Départemental, des délégataires et de l'Anah.

Les cartes relatives aux différentes aides habitat accordées sur le territoire proviennent de l'ADIL

L'habitat en Bretagne, bilan annuel (2016) du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement.

Définitions

Individuel pur : permis de construire déposé pour une seule maison, le plus souvent pour l'occupation personnelle du demandeur.

Individuel groupé : permis de construire déposé pour plusieurs maisons, le plus souvent par un promoteur et destinées à la vente ou à la location.

Collectif : permis de construire de logements faisant partie d'un bâtiment de deux logements au moins.

Glossaire

AGL : Financé dans le cadre du FSL, elle intervient en complément d'une solution d'intermédiation locative . Elle vise à financer le supplément de dépense de gestion de l'association porteuse.

ASLL : Accompagnement social lié au logement

Mesures prévues par la loi Besson et visant à la mise en œuvre du droit au logement.

Délégation des aides à la pierre

Les EPCI ou les Conseils départementaux peuvent assurer la gestion des aides à la pierre, normalement dévolue aux services de l'Etat, pour une durée de six ans. Ils deviennent délégataires de compétence. La délégation de compétence comprend la gestion des aides à la pierre pour le logement social, les aides à l'amélioration des logements privés et les dispositifs de location-accession. En Finistère, le conseil départemental est délégataire ainsi que Brest métropole, Quimper Communauté et Morlaix Communauté sur leurs territoires.

FART : Fonds d'aide à la rénovation thermique des bâtiments

Le Fart est géré par l'Anah ou ses délégataires pour le compte de l'Etat dans le cadre du programme d'investissements d'avenir «Rénovation thermique des logements privés ».

OPAH : Opération programmée d'amélioration de l'habitat

Il s'agit d'une procédure incitative basée sur une convention passée entre une commune ou un EPCI, l'Etat, la Région et l'Anah en vue de requalifier et de réhabiliter un quartier bâti.

PDALHPD : Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées

Ce plan est issu de la fusion du Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), instauré par la loi « Besson », et du Plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion (PDAHI) créée par la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. Cette fusion a été instaurée par la récente loi ALUR.

PIG : Programme d'intérêt général

Le PIG est un programme d'action visant à l'amélioration d'ensembles immobiliers ou de logements dans des zones urbaines ou rurales plus ou moins étendues. C'est une procédure territorialisée d'amélioration de l'habitat privé (à distinguer du Projet d'Intérêt général, également appelé PIG et prévu par le Code de l'urbanisme).

PLAI-A : Prêt locatif aidé d'intégration adapté

Il s'agit d'un type de financement destiné à la production de logement social. Les logements ainsi financés sont destinés aux personnes dont les ressources sont plus modestes que celles qui ont accès au logement social de droit commun. Les ménages logés disposent en effet de ressources inférieures de 55 à 60 % au plafond de ressources exigé à l'entrée dans un logement PLUS. La terminologie « adapté » indique que le logement accueillera un ménage en grande difficulté sociale et/ou de santé

PLAI-O : Prêt locatif aidé d'intégration ordinaire

Ce financement répond aux mêmes conditions que le précédent mais le ménage est seulement caractérisé par des ressources très modestes, sans autres difficultés

PLUS : Prêt locatif à usage social

Ce dispositif de financement est également destiné à l'achat ou la construction de logements sociaux, mais les ressources des demandeurs sont plus élevées. C'est le financement de droit commun en matière de logement social. Ce prêt est soumis à un plafonnement de loyers et de ressources du locataire

PSLA : Prêt social de location accession

C'est un dispositif d'accession à la propriété. L'accédant possède dans un premier temps le statut de locataire : il s'acquitte d'une redevance composée d'un loyer (part locative), pouvant donner droit à l'APL, et d'une épargne (part acquisitive). Au terme de cette première phase, le ménage accédant peut lever l'option d'achat et commence alors à rembourser l'emprunt contracté. Le Prêt Social Location-Accession est soumis à des conditions de ressources.



PDH DU FINISTÈRE

Directeur de la publication

Benjamin Grebot

Réalisation

Pascale Chodzko

Mise en page

Dominique Gaultier

Contact

ADEUPa

18, rue Jean Jaurès – 29200 BREST

www.adeupa-brest.fr

Tél : 02 98 33 51 71

Dépôt légal : 1^{er} trimestre 2017

ISSN : en cours

Réf. : 16/020



Agence d'urbanisme de Brest-Bretagne

18, rue Jean-Jaurès - 29200 Brest - Tél.: 02 98 33 51 71 - www.adeupa-brest.fr