PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Programm lec'hel an annez

-- 2020 〉2025 --

Quimperlé communauté
BRO KEMPERLE

AUDÉLOR
DÉVELOPPEUR DE TERRITOIRE

DIAGNOSTIC

TABLE DES MATIERES

1. Profil socio démographique 3
1.1. Un territoire à dominante rurale 3
1.2. Une croissance démographique dynamique depuis le début des années 2000 4
1. Une croissance démographique positive mais timide entre 1975 et 1999 4
2. Une évolution contrastée à l'intérieur de la Communauté d'Agglomération et des phénomènes de périurbanisation observés 5
1.3. Une croissance démographique uniquement portée par un solde migratoire excédentaire 6
1. Une attractivité résidentielle venant compenser une dynamique naturelle négative 6
2. L'influence lorientaise dans les flux résidentiels 9
3. Zoom sur les principaux flux résidentiels du territoire 10
4. Un territoire attractif pour les familles 11
1.4. Un vieillissement important de la population 11
1. La présence de plus en plus forte des seniors 11
2. Un vieillissement généralisé, mais des secteurs au profil encore familial 12
1.5. Une population de moins en moins familiale 13
1. Un phénomène de desserrement des ménages lié en grande partie au vieillissement de la population 13
2. Une frange est plus familiale 15
1.6. Une structure économique fragile présentant des disparités 16
1. Un territoire résidentiel, accueillant des actifs peu qualifiés 16
2. Des revenus plus importants sur le littoral 17
3. Une part important des ménages éligibles au logement social 18
1.7. Enjeux 20
2. Caractéristiques du parc de logements 21
2.1. Des logements individuels de grande taille occupés par des propriétaires 21
1. Une croissance continue du parc mais des dynamiques différenciées au sein du territoire 21
2. Une majorité de résidences principales, mais un poids conséquent de résidences secondaires 21
3. Une majorité de maisons de grande taille 23
4. Un parc de résidences principales largement sous-occupé 25
5. Un parc de résidences principales occupé par des propriétaires, mais une hausse rapide des locataires HLM 26
2.2. Un enjeu d'adaptation du parc de logements 28
1. Un parc de résidences principales relativement ancien 28
2. Une vacance à contenir sur la ville-centre et la frange nord 29
3. Des situations d'indignité identifiées au sein du parc privé 33
4. Des situations de précarité dans le parc privé 35
5. Une intercommunalité engagée de longue date pour la réhabilitation du parc privé 36
6. Une montée en puissance des dossiers 36

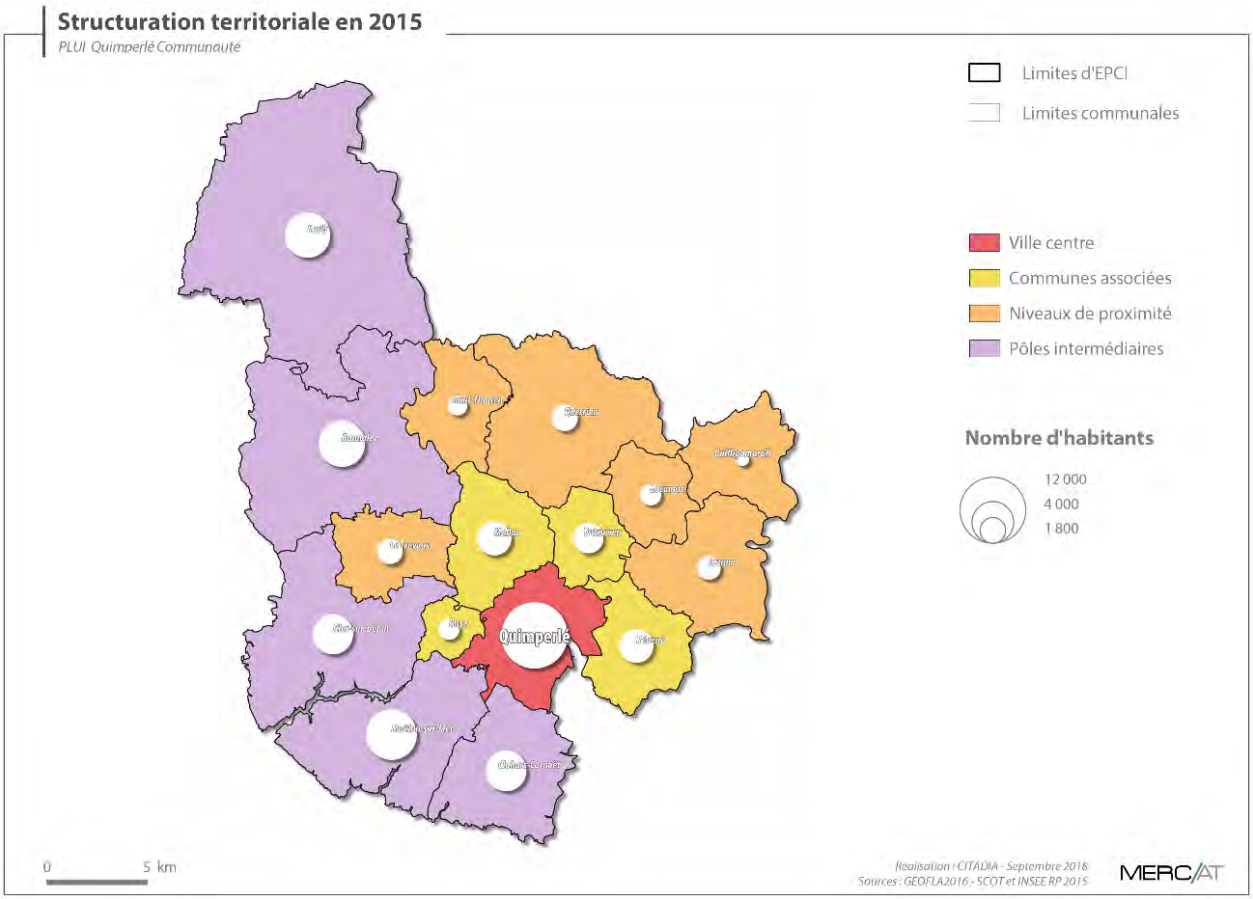
2.3. Un parc social assez récent 37
1. Un parc social sans vacance 37
2. une Performance énergétique sur le parc social 37
3. Trois bailleurs historiques sur le territoire 38
4. Quelques communes en tension 39
2.4. Enjeux 41
3. Les dynamiques de marchés 42
3.1 Une construction neuve portée par le logement individuel mais une dynamique en baisse 42
1. Une baisse progressive de la construction depuis la crise du début des années 2010 42
3.2. des dynamiques de construction distinctes selon les secteurs 44
1. Quimperlé, une construction collective inexistante après une période de fort développement 44
2. Les communes associées, une construction encore dynamique portée par les logements individuels 46
3. Le développement des pôles intermédiaires porté par les communes littorales 46
4. Une construction dynamique au sein des niveaux de proximité mais qui s'effondre après 2014 47
3.3. Une dynamique de construction permettant à la fois le maintien de la population et l'accueil de nouveaux ménages 48
3.4. Des marchés déséquilibrés 49
1. Des prix au m² en légère hausse pour des terrains de plus en plus petits 49
2. Des biens individuels de grande taille majoritairement mis à la vente 50
3. Un marché difficilement accessible avec des disparités territoriales 51
4. Biens en location 54
3.5. Un parc social relativement tendu 54
3.6. Enjeux 56
4. la réponse aux besoins spécifiques 57
4.1. Des solutions d'hébergement pour les jeunes et les ménages précaires 57
1. Les besoins des jeunes ménages 57
2. La prise en compte des besoins des ménages en situation de précarité 58
4.2. des solutions d'hébergement pour les personnes âgées peu développées 59
4.3. des solutions d'hébergement pour les personnes en situation de handicap 60
4.4. les gens du voyage 60
4.5. Les enjeux 61

1. PROFIL SOCIO DEMOGRAPHIQUE

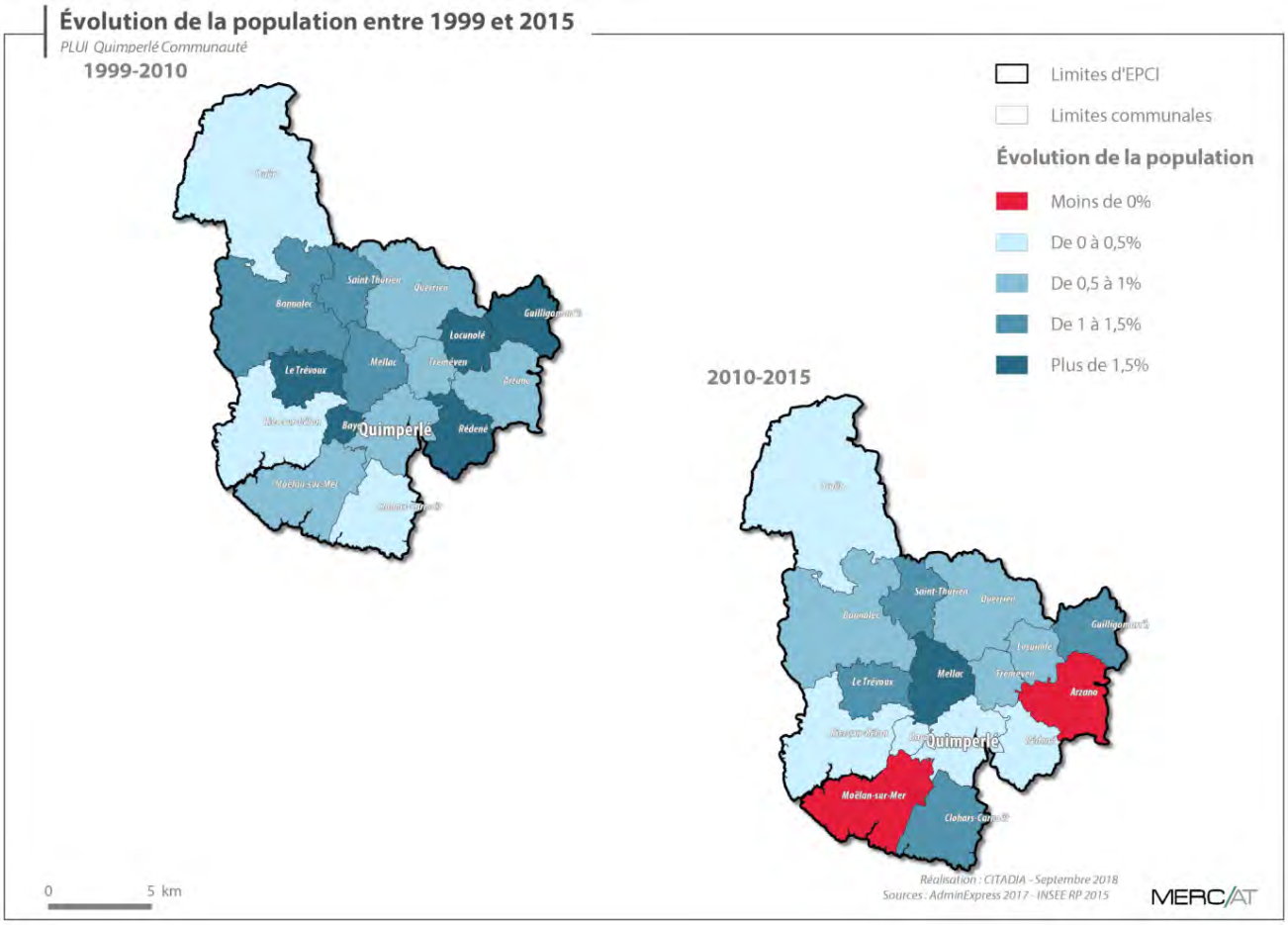
1.1. UN TERRITOIRE A DOMINANTE RURALE

Le territoire de Quimperlé Communauté est composé de 16 communes et concentre près de 55 400 habitants.

- **Quimperlé, ville centre** : 12 018 habitants, 21,7% de la population intercommunale
- **Communes associées à la ville-centre** : Baye, Mellac, Rédené et Tréméven qui regroupent 9 306 habitants, 16,8% de la population intercommunale
- **Pôles intermédiaires :** Bannalec, Clohars-Carnoët, Moëlan-sur-Mer, Riec-sur-Bélon, Scaër qui regroupent 26 390 habitants, soit 47,6% de la population intercommunale
- **Niveaux de proximité :** Arzano, Guilligomarc'h, Locunolé, Querrien, Le Trévoux et Saint-Thurien qui regroupent 7 675 habitants, soit 13,9% de la population



- Un ralentissement de la croissance sur le territoire.
- Une croissance positive sur la quasi-totalité du territoire, excepté Arzano et Moëlan-sur-Mer.
- Une partie sud qui connait un ralentissement de la croissance démographique.



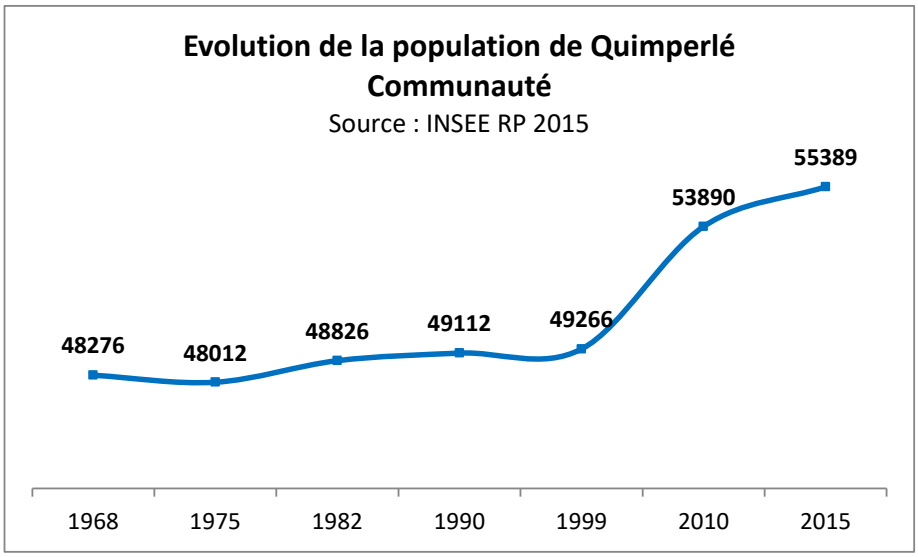
1.2. UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE DYNAMIQUE DEPUIS LE DEBUT DES ANNEES 2000

1. UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE POSITIVE MAIS TIMIDE ENTRE 1975 ET 1999

Au début des années 1990, la croissance du territoire était nulle, mais Quimperlé Communauté connaît un essor démographique à partir de 1999. Ainsi, la population a augmenté de **0,8% par an entre 1999 et 2010, de 0,6% par an entre 2010 et 2015**.

En 16 ans, le territoire a gagné **6 123 habitants, soit près de 400 habitants supplémentaires par an.**

La croissance du territoire est équivalente à celle de la Bretagne (+0,6% par an entre 2010 et 2015), et supérieur à celle du Finistère (0,2% par an).



2. UNE EVOLUTION CONTRASTEE A L'INTERIEUR DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ET DES PHENOMENES DE PERIURBANISATION OBSERVES

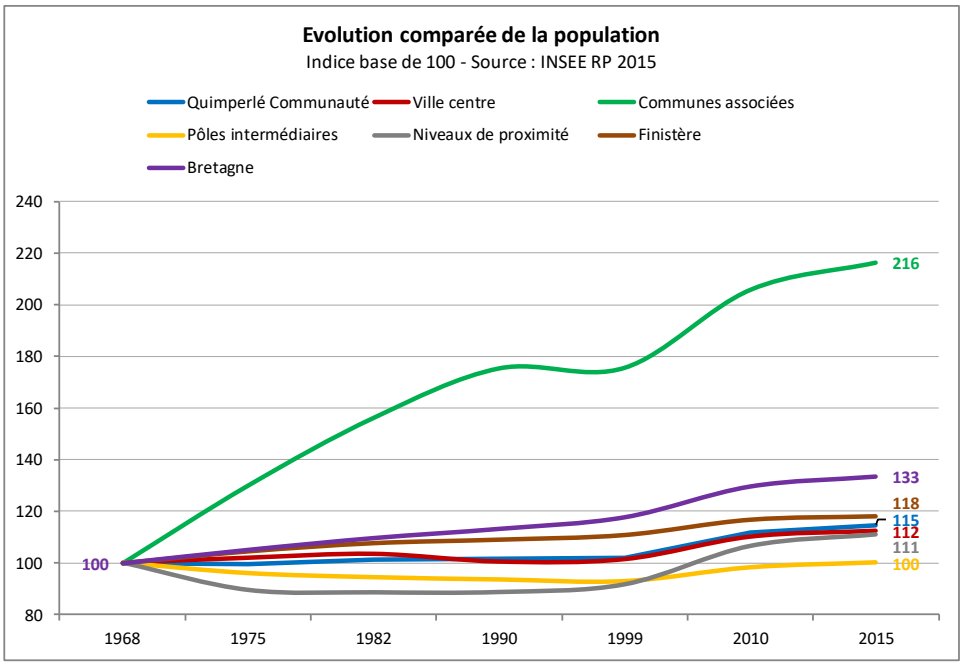
Au sein du territoire de Quimperlé Communauté, l'ensemble des communes connaît un gain de population, excepté deux communes, Arzano et Moëlan-sur-Mer, dont l'évolution annuelle moyenne est de -0,2% et -0,3% sur la dernière période censitaire.

La ville-centre a perdu des habitants jusqu'au début des années 1990 et a vu sa population augmenter progressivement, avec une croissance plus importante au début des années 2000 suivi d'un léger ralentissement (+0,7% par an entre 1999 et 2010, +0,4% par an entre 2010 et 2015).

Les communes associées à la ville centre connaissent une croissance positive forte depuis les années 60, avec une stabilisation dans les années 1990 suivi d'un nouvel essor à partir des années 2000 (+1,4% par an entre 1999 et 2010, +1% par an entre 2010 et 2015).

Les pôles intermédiaires ont connu une évolution négative de la population jusqu'au début des années 2000, la situation s'est inversée avec une croissance constante de la population jusqu'en 2015 (+0,5% par an entre 1999 et 2010, +0,4% par an entre 2010 et 2015).

Les niveaux de proximité identifiés par le SCOT connaissent une croissance positive forte depuis le début des années 1990.

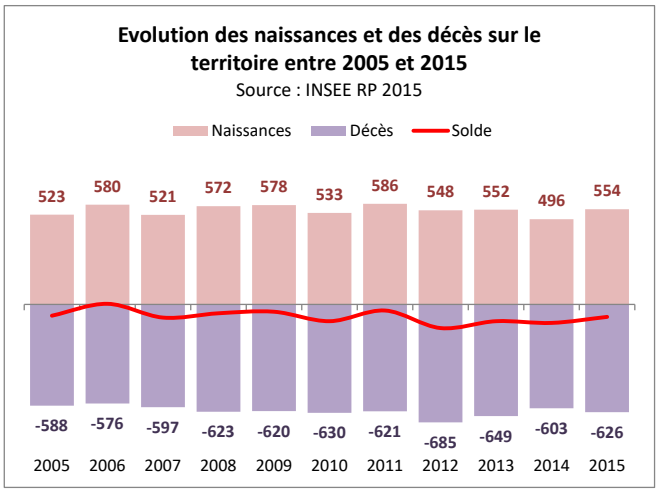


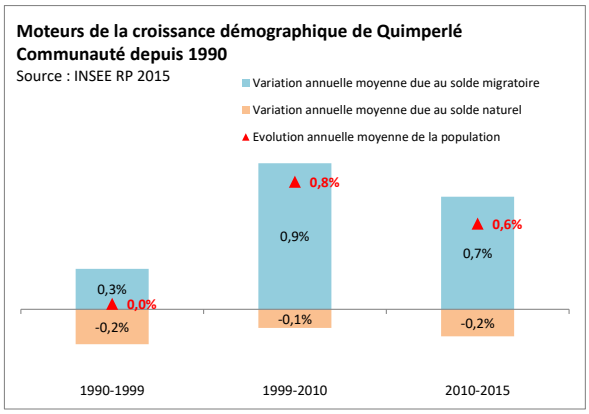
1.3. UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE UNIQUEMENT PORTEE PAR UN SOLDE MIGRATOIRE EXCEDENTAIRE

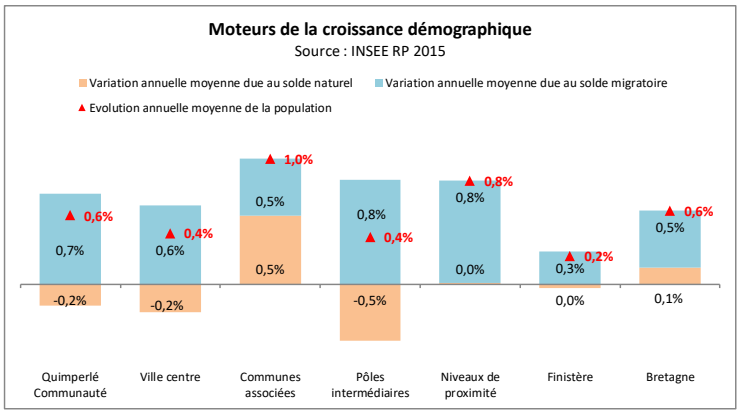
1. UNE ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE VENANT COMPENSER UNE DYNAMIQUE NATURELLE NEGATIVE

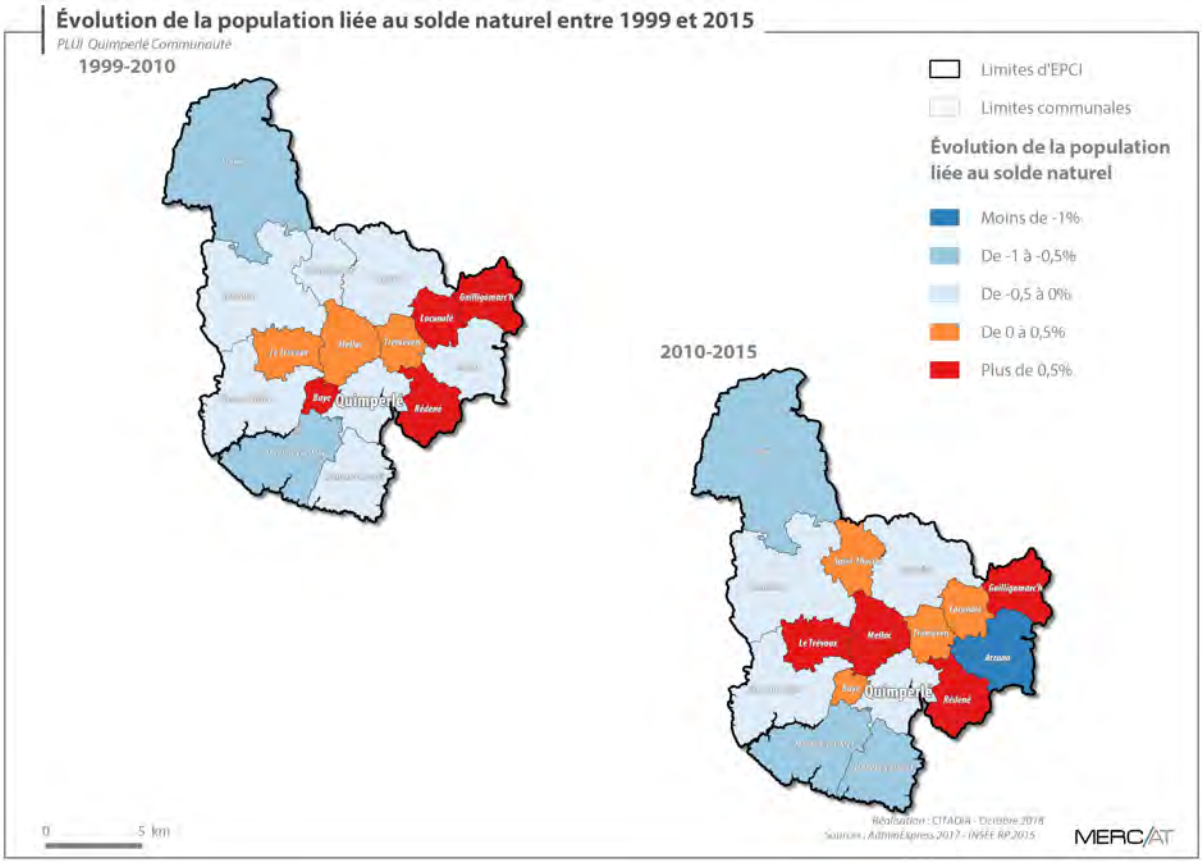
Quimperlé Communauté présente un solde migratoire positif et un solde naturel négatif, la croissance du territoire est ainsi uniquement due à l'arrivée de nouveaux ménages. Les communes associées se distinguent par des soldes naturel et migratoire positifs. Dans les années 90, l'arrivée des ménages permettait tout juste de compenser les pertes « naturelles » de population, depuis le début des années 2000, le solde migratoire devenu plus important, la croissance démographique a fait un véritable bond. Sur les 11 dernières années, on compte en moyenne 550 naissances par an, contre 620 décès.

Entre 2010 et 2015, en dépit d'un solde migratoire positif fort, la croissance moyenne de la population de la ville centre et des pôles intermédiaires sont moins importants en raison d'un déficit naturel plus important. Les communes associées à la ville-centre voient leur croissance positive forte (+1% par an) portée par des soldes naturel et migratoire positif (+0,5% par an chacun).


Evolution des naissances et des décès sur le territoire entre 2005 et 2015
Source : INSEE RP 2015
Naissances
Décès
Solde
523
580
521
572
578
533
586
548
552
496
554
-588
-576
-597
-623
-620
-630
-621
-685
-649
-603
-626
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015


Moteurs de la croissance démographique de Quimperlé Communauté depuis 1990
Source : INSEE RP 2015
Variation annuelle moyenne due au solde migratoire
Variation annuelle moyenne due au solde naturel
Evolution annuelle moyenne de la population
0,3%
0,0%
-0,2%
0,9%
0,8%
-0,1%
0,7%
0,6%
-0,2%
1990-1999
1999-2010
2010-2015


Moteurs de la croissance démographique
Source : INSEE RP 2015
Variation annuelle moyenne due au solde naturel
Variation annuelle moyenne due au solde migratoire
Evolution annuelle moyenne de la population
0,7%
0,6%
-0,2%
0,6%
0,4%
-0,2%
0,5%
1,0%
0,5%
0,8%
0,4%
-0,5%
0,8%
0,8%
0,0%
0,3%
0,2%
0,0%
0,5%
0,6%
0,1%
Quimperlé Communauté
Ville centre
Communes associées
Pôles intermédiaires
Niveaux de proximité
Finistère
Bretagne



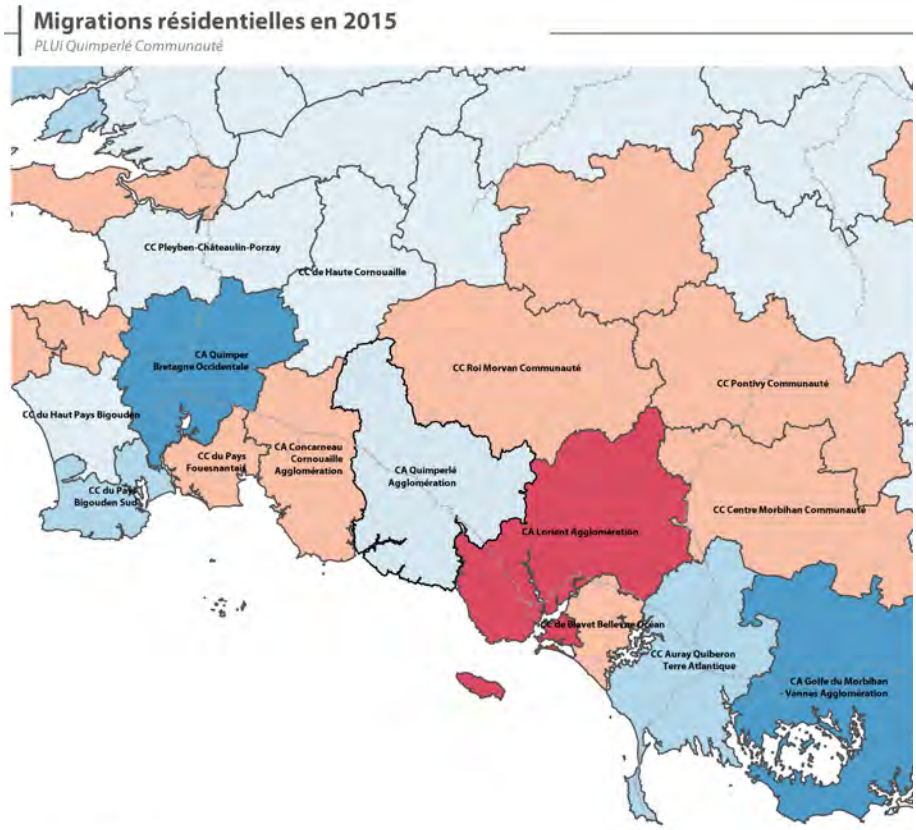
- Des soldes naturels négatifs sur de nombreuses communes du territoire, excepté sur les communes associées, la ville-centre, les niveaux de proximité et à l'est du territoire, soumis à l'influence lorientaise.
- Des soldes migratoires positifs sur la quasi-totalité du territoire, excepté à Baye et Rédené.

2. L'INFLUENCE LORIENTAISE DANS LES FLUX RESIDENTIELS

Le territoire enregistre un solde migratoire positif sur la période 2010-2015. Sur une année, 2 175 individus sont venus s'installer sur le territoire, 2 114 l'ont quitté (hors personnes ayant quitté le territoire national, et n'étant à ce titre plus recensées).

On note ainsi :

- **Des échanges avec les grandes agglomérations voisines et la Bretagne**
  - Lorient Agglomération (616 arrivées, 419 départs)
  - Autres EPCI du Finistère (456 arrivées, 565 départs) – dont la CA Quimper Bretagne Occidentale (95 arrivées, 176 départs)
  - Autres EPCI du Morbihan (253 arrivées, 260 départs) : avec la CA Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération (4 arrivées, 76 départs), avec la CC Auray Quiberon Terre Atlantique (38 arrivées, 61 départs)
- **Des flux internes également importants**
  - 1228 flux internes



Migrations résidentielles

Cette base de données permet de connaître les flux résidentiels (provenance, destination, taille du ménage, âge, composition familiale…) des ménages venant s'installer sur le territoire et ceux le quittant. Les migrations résidentielles portent sur :

- Le lieu de résidence des ménages un an auparavant leur recensement,
- La population âgée d'un an ou plus.

3. ZOOM SUR LES PRINCIPAUX FLUX RESIDENTIELS DU TERRITOIRE

CA Lorient Agglomération

Arrivées depuis…	Départs vers…
Une population jeune et familiale : 69% a moins de 30 ans propriétaires (55%) 49% employés et ouvriers	47% entre 20 et 34 ans, locataires (82%)
Périurbanisation	Etudes 1er emploi

CA Quimper Bretagne Occidentale

Arrivées depuis…	Départs vers…
Une population de jeunes actifs (63% entre 20 et 34 ans Locataires du parc privé (58%) Ouvriers (33%)	54% entre 15 et 24 ans, locataires privés (50%) et propriétaires (40%), ouvriers (24%) ou employés intermédiaires (29%)
Ménages en début de parcours résidentiel	Etudes / 1er emploi

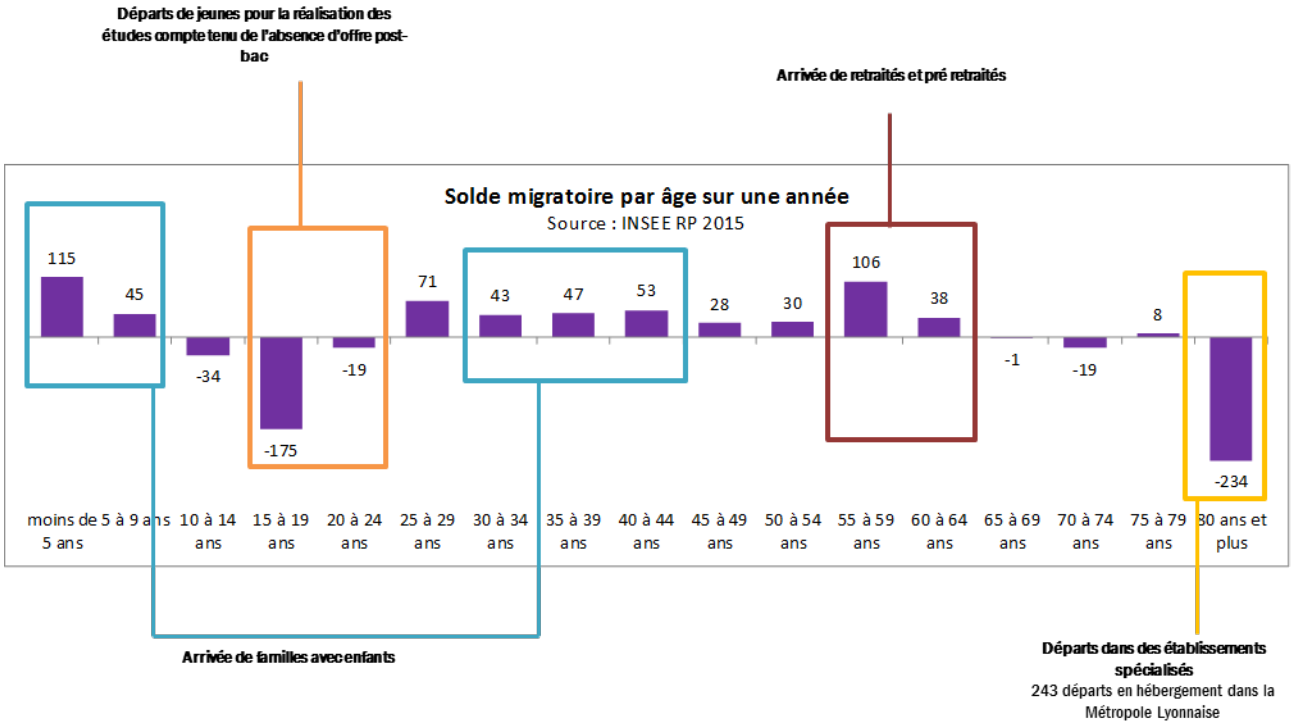
Le reste du Finistère

Arrivées depuis…	Départs vers…
Une population jeune (39 % de 20 à 34 ans), propriétaires (48%) ou locataires (47%) 36 % sont des ouvriers	Une **population jeune** (53 % a entre 15 et 29 ans), employés ou ouvriers (49%) locataires (65%)
	Études supérieures / 1er emploi

Le reste du Morbihan

Arrivées depuis…	Départs vers…
Une population jeune (33% de 15 à 24 ans) et locataires (57%) 41% d'ouvriers	Une **population jeune** : 40 % entre 15 et 29 ans majoritairement locataires (52%) 46% d'ouvriers et d'employés

4. UN TERRITOIRE ATTRACTIF POUR LES FAMILLES



1.4. UN VIEILLISSEMENT IMPORTANT DE LA POPULATION

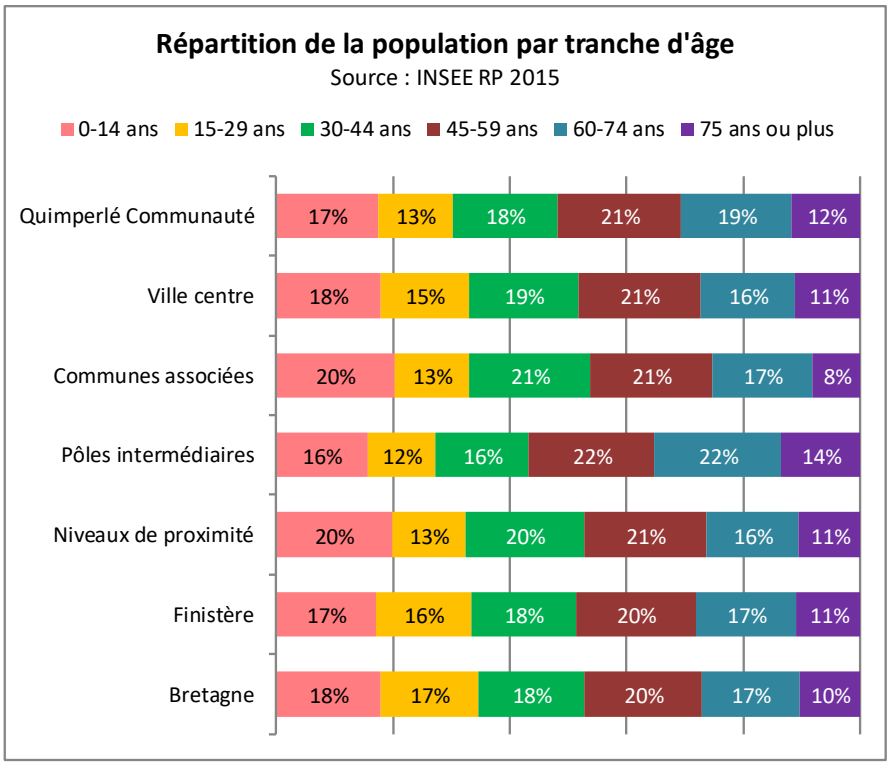
1. LA PRESENCE DE PLUS EN PLUS FORTE DES SENIORS

En 2015, 31% de la population a 60 ans et plus, contre 29% en 2010 – la part des séniors est légèrement plus importante à Quimperlé Communauté que dans le Finistère (28% en 2015) et en Bretagne (27% en 2015). Avec 16 977 individus de 60 ans et plus en 2015 contre 15 383 en 2010, le volume des séniors a progressé de 2% par an.

Les moins de 30 ans représentent 30% de la population en 2015 (31% en 2010), soit une part légèrement en deçà de celle du Finistère (33%) et de la Bretagne (35%). Le volume des moins de 30 ans est resté stable entre 2010 et 2015 (16 732 individus en 2015, contre 16 744 en 2010).

Sur l'ensemble de la Communauté d'Agglomération, l'indice de jeunesse (rapport entre les moins de 20 ans et les 60 ans et plus) a diminué, mettant ainsi en évidence la hausse plus rapide des personnes de 60 ans et plus au détriment des plus jeunes. En 2015, l'indice de jeunesse est de 0,74 sur l'ensemble du territoire (0,82 dans le Département et 0,88 dans la Région). Il s'élevait à 0,80 en 2010.

Le territoire connaît un vieillissement important de sa population. Ce phénomène engendre des besoins en logements et en services qu'il est nécessaire d'anticiper.

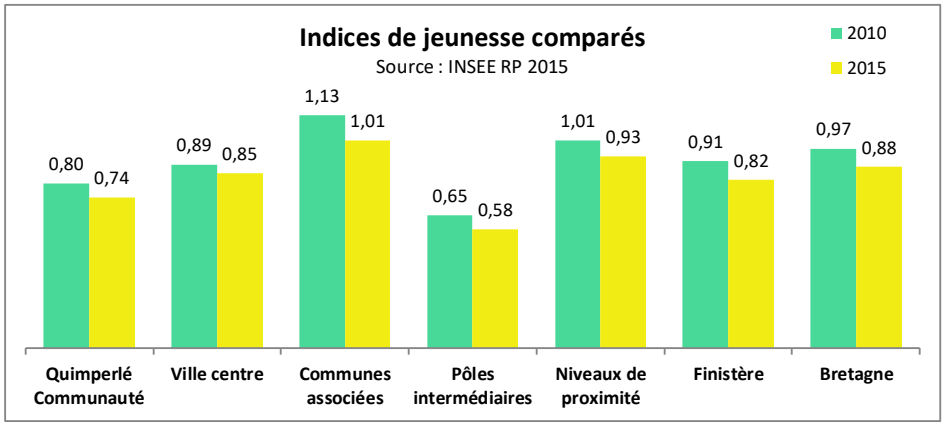


2. UN VIEILLISSEMENT GENERALISE, MAIS DES SECTEURS AU PROFIL ENCORE FAMILIAL

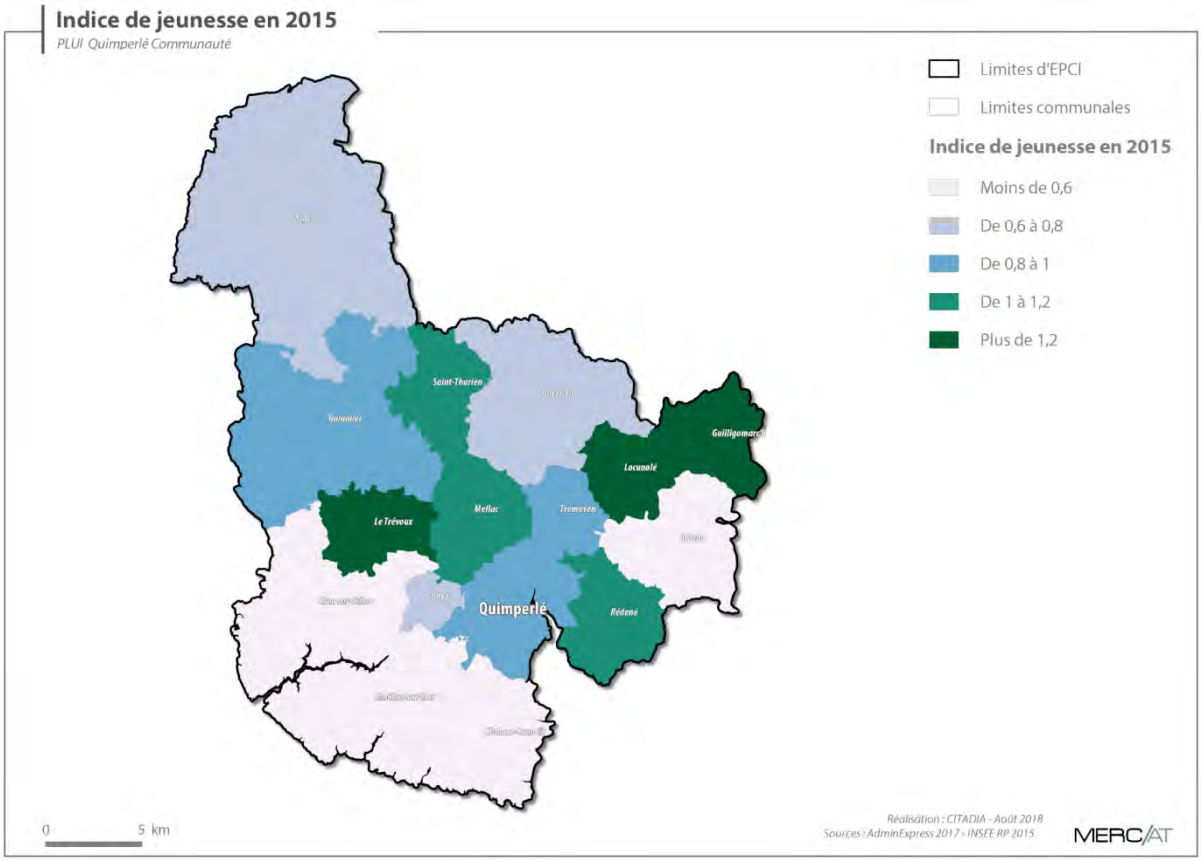
Sur l'ensemble des secteurs du territoire, les indices de jeunesse ont diminué entre 2010 et 2015. Cependant le processus de vieillissement de certains secteurs paraît plus avancé que dans d'autres.

Les pôles intermédiaires comptent une part plus importante de 60 ans et plus (35%), en lien avec l'attractivité des communes littorales pour les retraités et pré retraités. L'indice de jeunesse du secteur est de 0,58.

L'indice de jeunesse de la ville-centre est supérieur à la moyenne intercommunale (0,85). Quimperlé concentre une part importante de moins de 30 ans (33%) en lien avec une fonction locative plus développée permettant le début de parcours résidentiel. Avec seulement 25% de seniors, les communes associées à la ville-centre présentent un indice de jeunesse supérieur à l'équilibre (1,01) témoin d'un profil familial encore marqué.



- Une disparité marquée entre les communes littorales, au profil plus âgé, et les communes de la partie est, soumises à l'influence à Lorientaise.



1.5. UNE POPULATION DE MOINS EN MOINS FAMILIALE

1. UN PHENOMENE DE DESSERREMENT DES MENAGES LIE EN GRANDE PARTIE AU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

La taille moyenne des ménages est de 2,16 en 2015, soit un chiffre équivalent à celui observé dans la Région, mais légèrement supérieur au chiffre départemental. Sur l'ensemble du territoire, la taille moyenne des ménages s'est contractée régulièrement depuis le début des années 2000 (-0,5% par an). Le desserrement des ménages est légèrement moins marqué dans les niveaux de proximité (-0,3% par an entre 2010 et 2015).

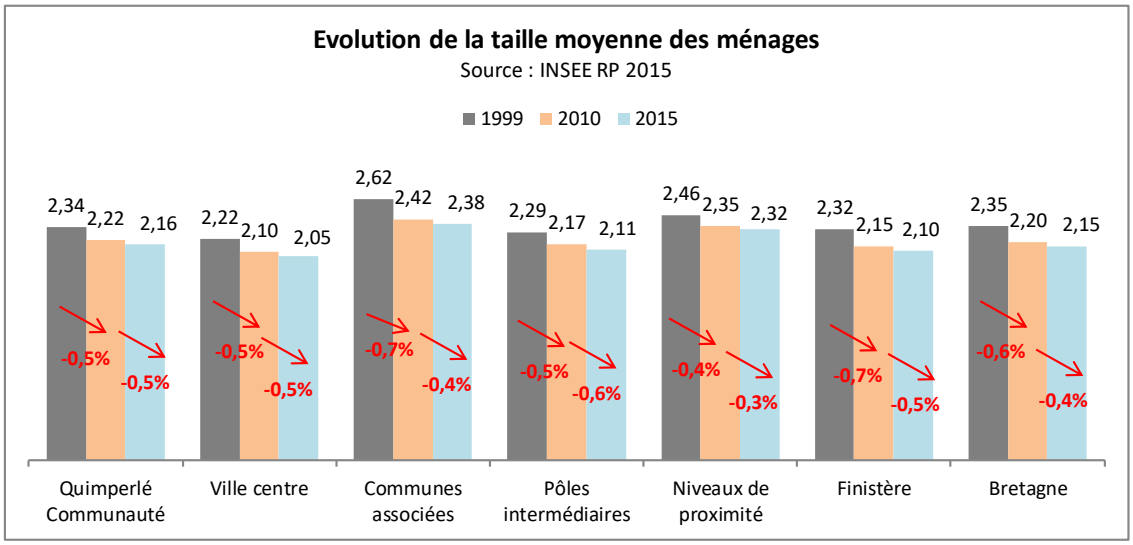
Les communes associées et les niveaux de proximité ont un profil plus familial avec des indices de jeunesse respectif de 2,38 et 2,32. Ces deux secteurs connaissent un ralentissement du desserrement des ménages. En parallèle, on constate une accélération du desserrement des ménages sur les pôles intermédiaires, signe d'un vieillissement marqué qui se poursuit.

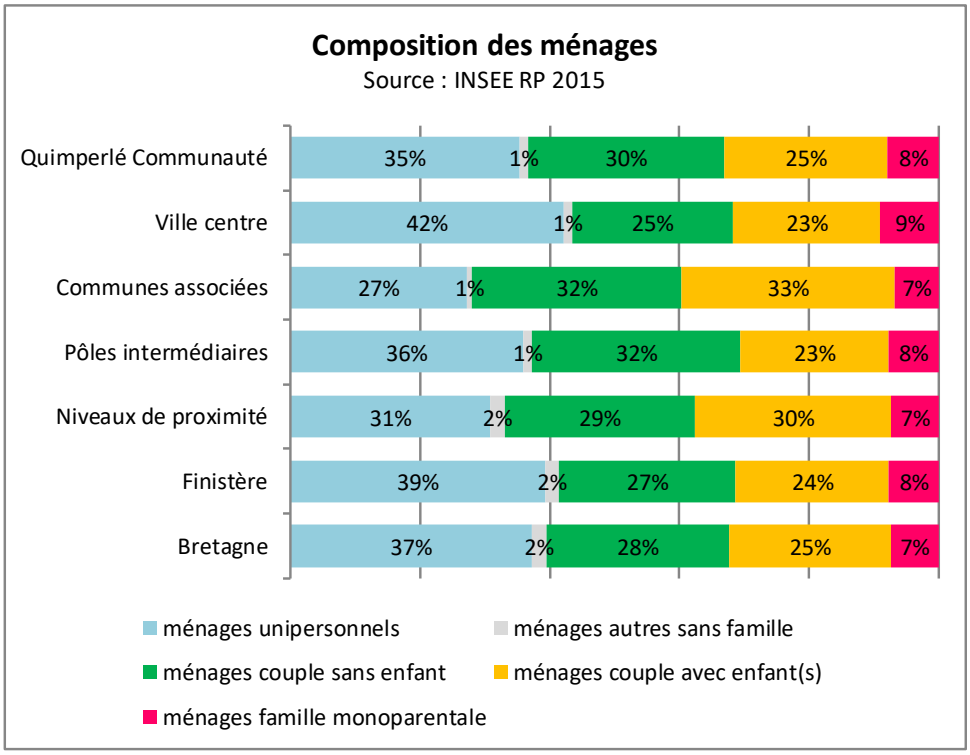
Ces deux secteurs connaissent également un desserrement des ménages, mais le rythme a ralenti sur la dernière période censitaire.

En 2015, les 2/3 des ménages comprennent 1 à 2 personnes. Les ménages unipersonnels représentent 35% des ménages, cette proportion est légèrement inférieure aux données départementale (39%) et régionale (37%). De plus, 30% des ménages sont des couples sans enfant.

Cette diminution de la taille moyenne des ménages est un phénomène global et s'explique par la concordance de plusieurs phénomènes :

- Le vieillissement de la population : de plus en plus de personnes vivent seules à leur domicile ;
- Les évolutions sociétales et l'éclatement du modèle familial ;
- Le desserrement de ménages est source de besoins en logement, car le parc accueille de moins en moins de personnes au sein des logements.





2. UNE FRANGE EST PLUS FAMILIALE

Les communes littorales présentent un profil très peu familial, les communes autour de Quimperlé et à l'est du territoire présentent un profil beaucoup plus familial, en lien avec l'influence lorientaise**.**

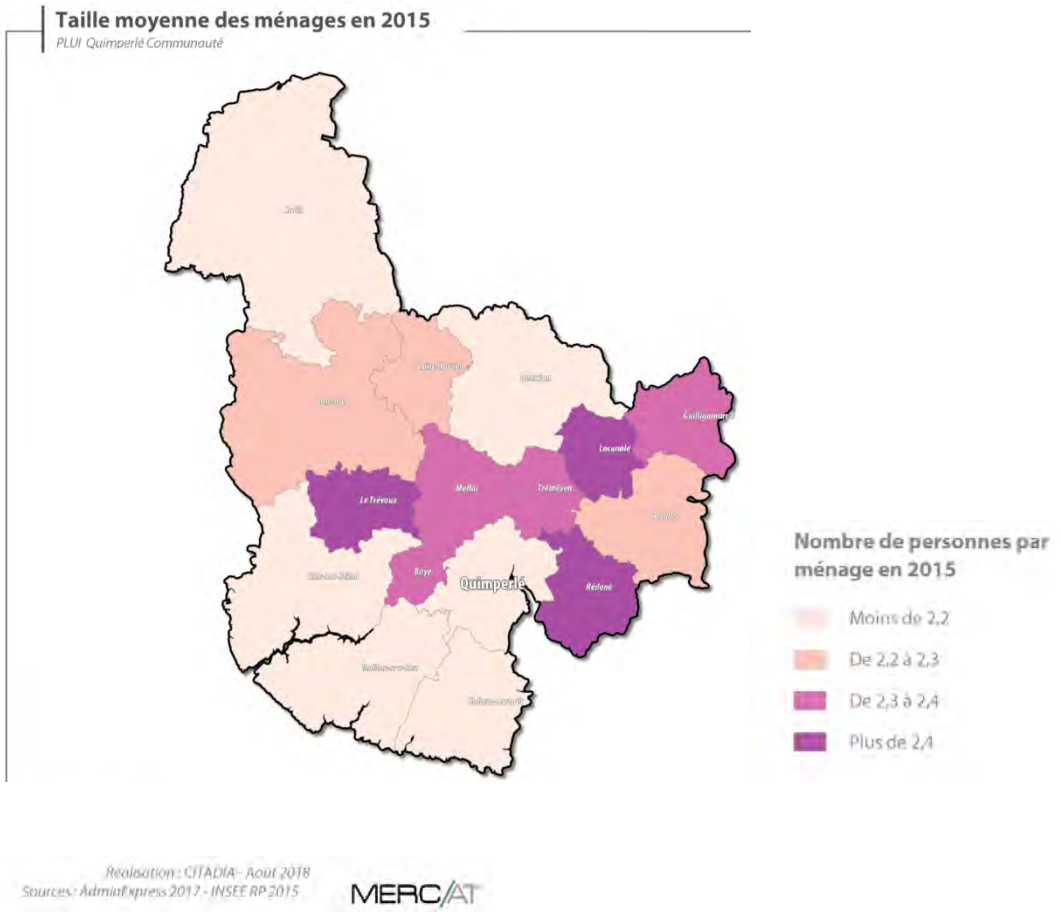
La ville-centre compte 42% de ménages unipersonnels.

Les communes associées présentent la part de ménages unipersonnels la plus faible du territoire, soit 27%. Avec une taille moyenne des ménages de 2,38 en 2015, les communes associées ont un profil particulièrement familial, en lien notamment avec un solde naturel annuel moyen positif fort.

Les niveaux de proximité présentent également un profil plus familial, avec une part importante de familles (37% de couples avec enfant(s) et de familles monoparentales) et une taille moyenne des ménages de 2,32.

Le Trévoux, Locunolé et Rédené se démarquent par des tailles moyennes de ménages particulièrement élevées : 2,53, 2,42 et 2,49.

Les communes de la frange sud, Moëlan-sur-Mer, Clohars-Carnoët et Riec-sur-Bélon présentent un profil peu familial en lien avec un vieillissement marqué sur ces territoires.



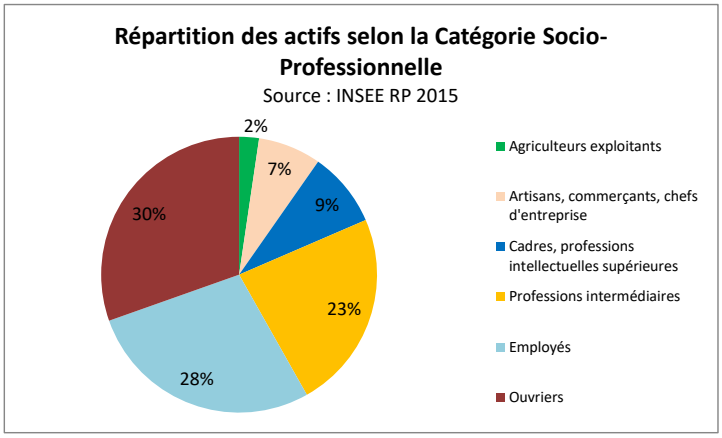
1.6. UNE STRUCTURE ECONOMIQUE FRAGILE PRESENTANT DES DISPARITES

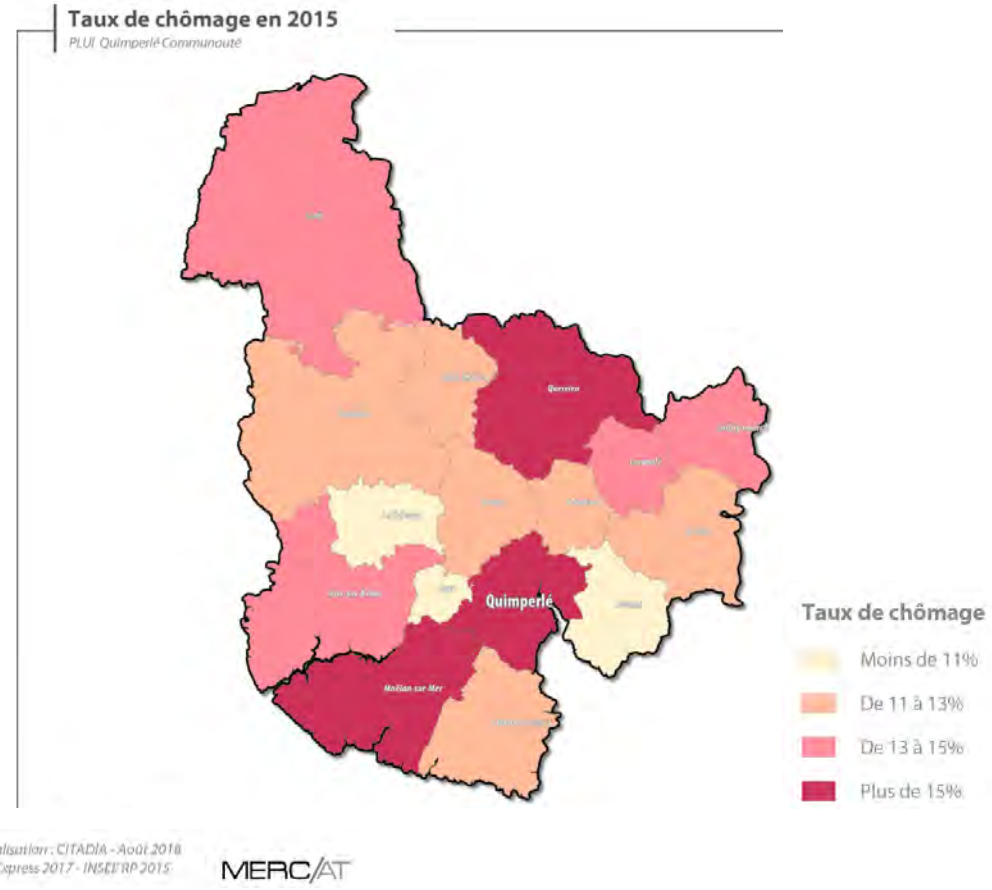
1. UN TERRITOIRE RESIDENTIEL, ACCUEILLANT DES ACTIFS PEU QUALIFIES

La grande majorité des actifs du territoire sont des ouvriers (30%) et des employés (28%). 23% des actifs exercent une profession intermédiaire.

Le taux de chômage a légèrement augmenté, passant de 10,7% en 2010 à 12,1% en 2015. Le taux de chômage de Quimperlé communauté est légèrement inférieur à celui du Finistère (12,7% en 2015).

Avec un indice de concentration d'emplois de 0,71, Quimperlé Communauté confirme son profil résidentiel. La ville-centre constitue un pôle d'emploi local, avec un indice de concentration d'emplois de 1,42.



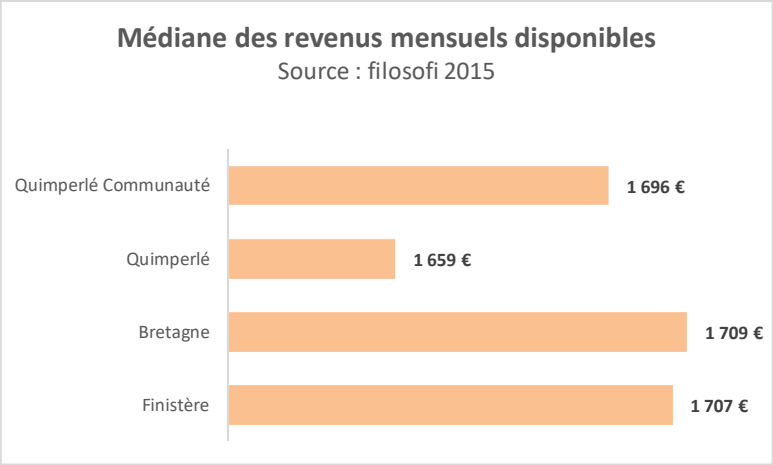


2. DES REVENUS PLUS IMPORTANTS SUR LE LITTORAL

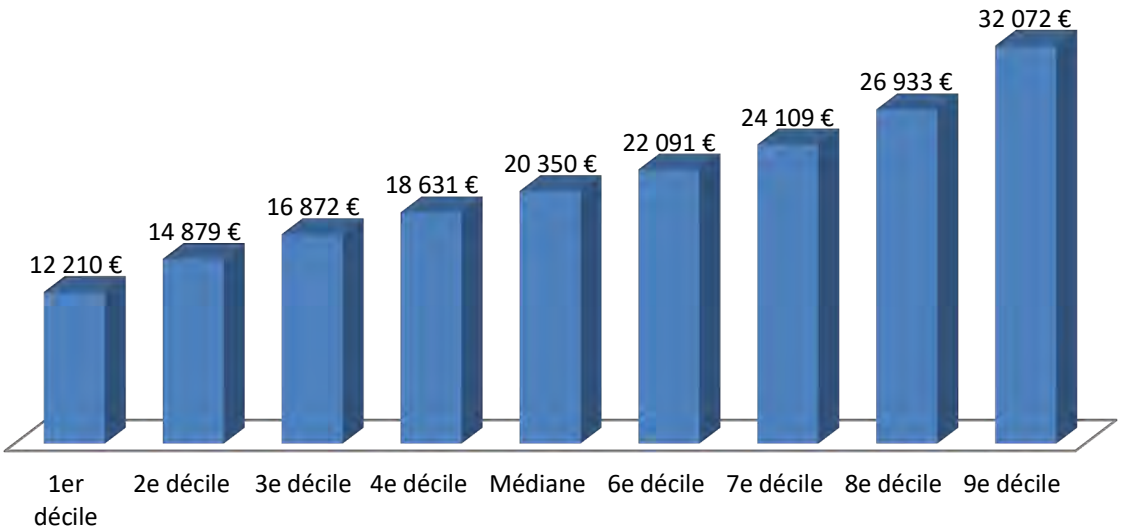
Le revenu médian disponible est de 1 696€/mois, équivalent aux revenus du département et de la région. Quimperlé Communauté semble présenter de faibles inégalités de revenus avec les 10% des ménages les plus aisés qui ont des revenus 2,6 fois supérieurs au 10% les plus pauvres (3,5 en France).

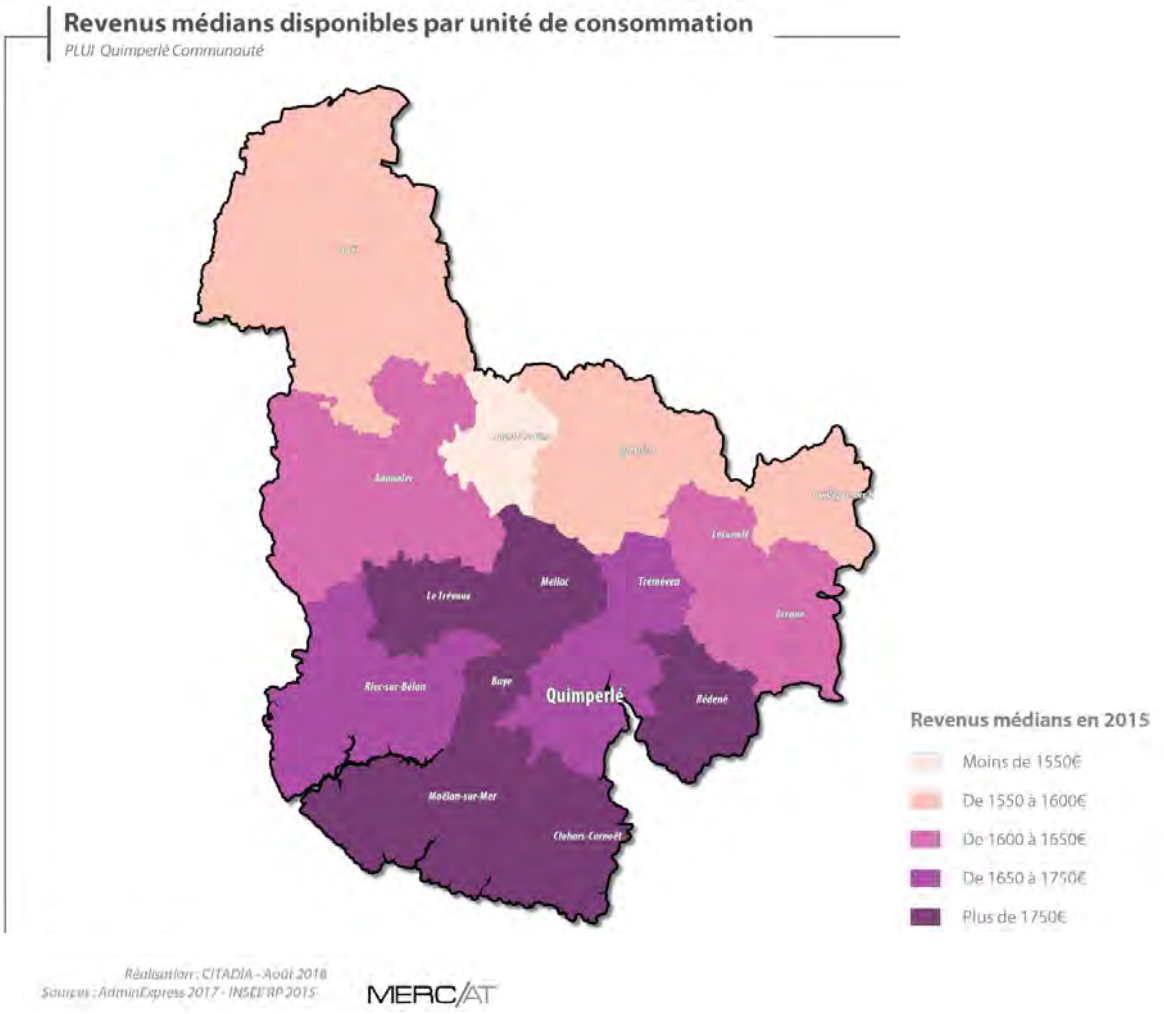
Cependant, la carte des revenus médians disponibles fait apparaître une frange nord aux revenus plus faibles, contre une frange sud, et particulièrement littorale, présentant des revenus beaucoup plus conséquents.

Au sein des communes littorales, les revenus sont les plus élevés, compte tenu d'un marché de l'immobilier peu accessible aux ménages modestes.



Revenus disponible par unité de consommation – source : Insee, Filosofi 2015





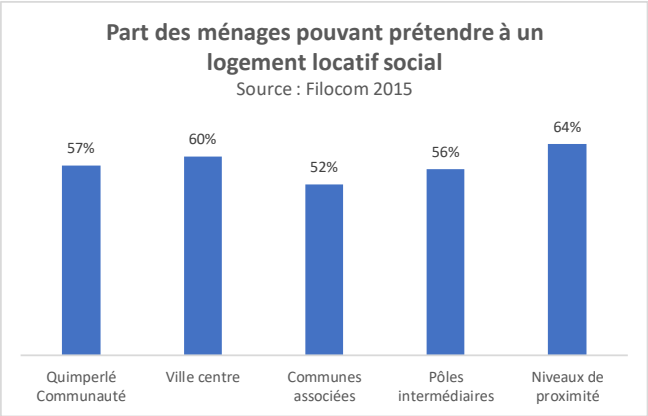
3. UNE PART IMPORTANT DES MENAGES ELIGIBLES AU LOGEMENT SOCIAL

Sur l'ensemble du territoire 57% des ménages sont éligibles à un logement locatif social. Au sein des niveaux de proximité ce sont 64% des ménages qui peuvent prétendre à un logement social.

La mise en regard des revenus déclarés des ménages de Quimperlé Communauté en 2015 avec les plafonds de ressources pour prétendre à un logement social de type PLAI ou PLUS permet de recenser des situations de fragilité économique.

Pour rappel, les différents types de logements sociaux sont nommés d'après le type de prêt utilisé pour leur financement. Le logement de type PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) correspond au logement social « classique » et est destiné à une personne seule ayant des ressources inférieures à 1 677€ mensuelles. Le logement de type PLAI (Prêt locatif aidé d'intégration) est destiné aux ménages les plus démunis (plafonds de loyers plus bas et plafonds de ressources plus bas également).

Entre 10% des ménages d'une personne, 20% des ménages de 2 personnes, et environ 35% des ménages de 3 personnes de Quimperlé Communauté peuvent, au vu de leurs ressources, bénéficier d'un logement social de type PLAI (logement très social). Entre 80 et 90% des ménages ont des ressources inférieures au plafond PLUS.



Méthodologie :
Rappel des plafonds de ressources au 1er Janvier 2018, Source : ANIL

PLAI
Catégorie 1 : 11 167 €
Catégorie 2 : 16 270 €
Catégorie 3 : 21 769 €

PLUS
Catégorie 1 : 20 304 €
Catégorie 2 : 27 114 €
Catégorie 3 : 32 607 €

Cat. 1 : Personne seule
Cat.2 : Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages
Cat. 3 : Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage

Cette demande provient de ménages avec des revenus plus élevés qu'auparavant. En 2016, 73% des demandeurs étaient éligibles au PLAI, en 2019 cette part tombe à 65 %.

Comme le montre le tableau ci-après, la plupart de la demande se concentre sur les ménages avec plus de 1200 € par Unité d consommation.

Demande 2018

	Par tranche (€/mois.UC)																
	NC	0	0-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000	1000-1100	1100-1200	>1200	**Total**	**%**
I+0	-	16	3	0	1	4	35	15	17	30	62	33	32	31	124	**403**	**56%**
C+0	-	1	0	0	1	0	1	3	5	2	3	1	4	4	28	**53**	**7%**
I+1	-	2	0	0	0	2	5	4	8	7	4	6	11	5	15	**69**	**10%**
C+1	-	0	0	0	0	0	0	0	1	0	4	4	2	2	13	**26**	**4%**
I+2	-	5	1	1	3	5	2	5	5	13	9	13	5	2	8	**77**	**11%**
C+2	-	1	1	0	0	1	2	1	2	4	4	1	3	2	8	**30**	**4%**
I+3	-	0	0	0	1	1	2	2	3	3	3	2	2	2	2	**23**	**3%**
C+3	-	0	0	0	0	0	0	0	2	0	1	0	2	3	2	**10**	**1%**
I+4	-	1	0	0	0	2	0	1	2	1	4	0	1	1	1	**14**	**2%**
C+4	-	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	2	1	0	0	**5**	**1%**
I+5+	-	1	0	0	1	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	**4**	**1%**
C+5+	-	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	**2**	**0%**
Total	**0**	**27**	**5**	**1**	**7**	**15**	**48**	**33**	**47**	**60**	**95**	**62**	**63**	**52**	**201**	**716**	**100%**
	0%	**4%**	**1%**	**0%**	**1%**	**2%**	**7%**	**5%**	**7%**	**8%**	**13%**	**9%**	**9%**	**7%**	**28%**	**100%**	

Source : CREHA Ouest ; traitement : Cellance

1.7. ENJEUX

Constats	Enjeux

• Un territoire à dominante rurale
• Une croissance du territoire uniquement portée par un solde migratoire positif
• Un vieillissement marqué de la population et un desserrement des ménages qui se stabilise
• Des dynamiques très différenciées selon les secteurs :
  • Une ville centre qui reste attractive mais vieillissante
  • Des communes associées au profil familial dont la croissance est portée par des soldes migratoire et naturel positifs
  • Des pôles intermédiaires au vieillissement marqué qui se poursuit mais bénéficiant toujours d'une attractivité
  • Des niveaux de proximité attractifs, notamment auprès des familles, bénéficiant de la proximité de Lorient
	• Le retour à une dynamique naturelle positive, a minima à l'équilibre
	• L'accueil de populations nouvelles, notamment de jeunes ménages pour permettre le renouvellement de la population
	• L'apport de réponses aux nouveaux besoins liés aux mutations démographiques (éclatement des ménages et vieillissement de la population)
	• La mise sur le marché de logements abordables (en location et en accession) pour les populations locales

2. CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

2.1. DES LOGEMENTS INDIVIDUELS DE GRANDE TAILLE OCCUPES PAR DES PROPRIETAIRES

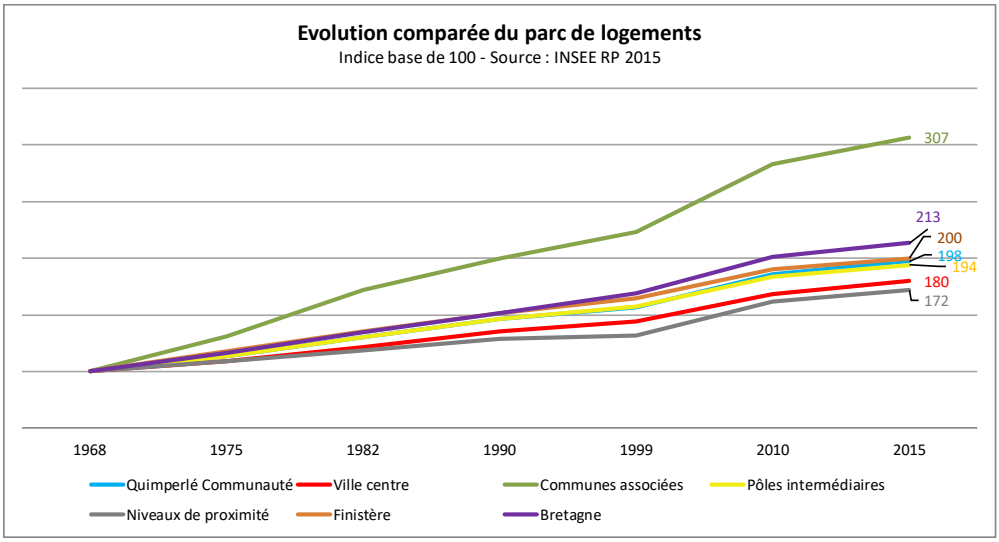
1. UNE CROISSANCE CONTINUE DU PARC MAIS DES DYNAMIQUES DIFFERENCIEES AU SEIN DU TERRITOIRE

Le parc de Quimperlé Communauté comprend 32 496 logements en 2015. Entre 1968 et 2015, le parc de logements a quasiment doublé.

Il connaît une croissance régulière depuis 1968, identique à la croissance du parc à l'échelle départementale. Le développement résidentiel est toutefois moins important qu'à l'échelle régionale.

A l'échelle de la Communauté d'agglomération, le nombre de logements a augmenté de façon différente selon les secteurs du territoire :

- La ville-centre connaît une croissance positive de son parc, inférieure à la moyenne du territoire.
- Les communes associées connaissent la croissance la plus rapide du territoire, en lien avec la périurbanisation. Le parc de logements de ces communes a augmenté de 207% depuis 1968.
- Le parc de logements des communes des niveaux de proximité connait la croissance la plus lente du territoire. La croissance des pôles intermédiaires est similaire à celle de l'ensemble du territoire.



2. UNE MAJORITE DE RESIDENCES PRINCIPALES, MAIS UN POIDS CONSEQUENT DE RESIDENCES SECONDAIRES

En 2015, 77% du parc de logements sont des résidences principales.

Le territoire, à l'instar du Finistère et de la Bretagne, présente une part importante de résidences secondaires (14%), révélant son attrait touristique. C'est d'autant plus vrai dans les pôles intermédiaires (comprenant les communes littorales) où 22% du parc sont des résidences secondaires.

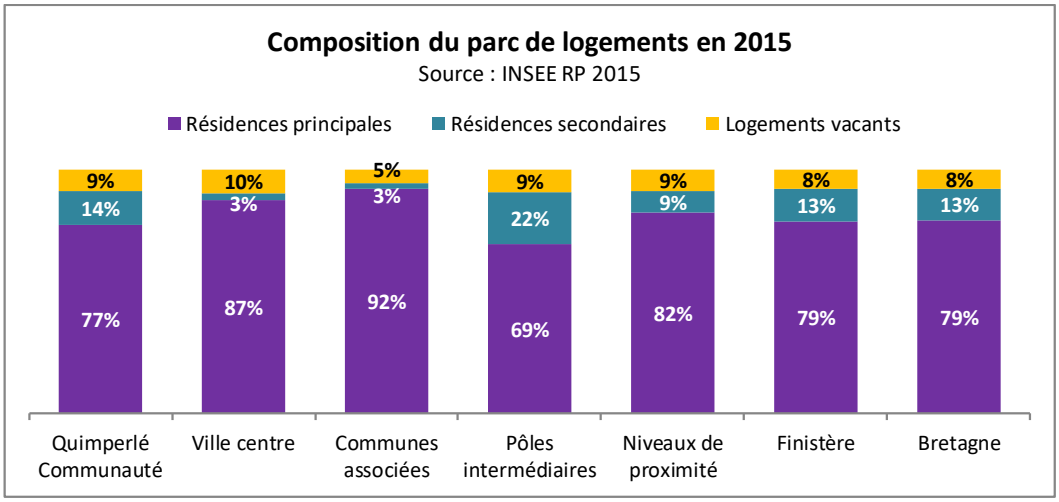
Clohars-Carnoët et Moëlan-sur-Mer se distinguent avec un poids particulièrement fort de résidences secondaires : respectivement 38% et 29%.

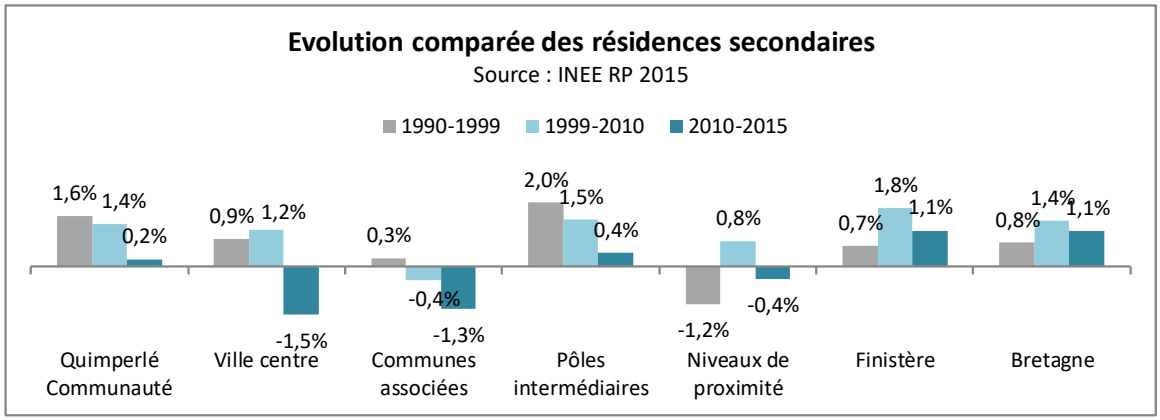
Le volume de résidences secondaires a augmenté de façon significative jusqu'à la fin des années 1990. La hausse du parc de résidences secondaires a fortement ralenti sur la dernière période censitaire (+0,2% par an). Celle-ci est moins forte que dans le Finistère et en Bretagne (+1,1% par an).

Entre 2010 et 2015, le nombre de résidences secondaires a fortement diminué dans la ville centre (-1,5% par an) et les communes associées (-1,3% par an).

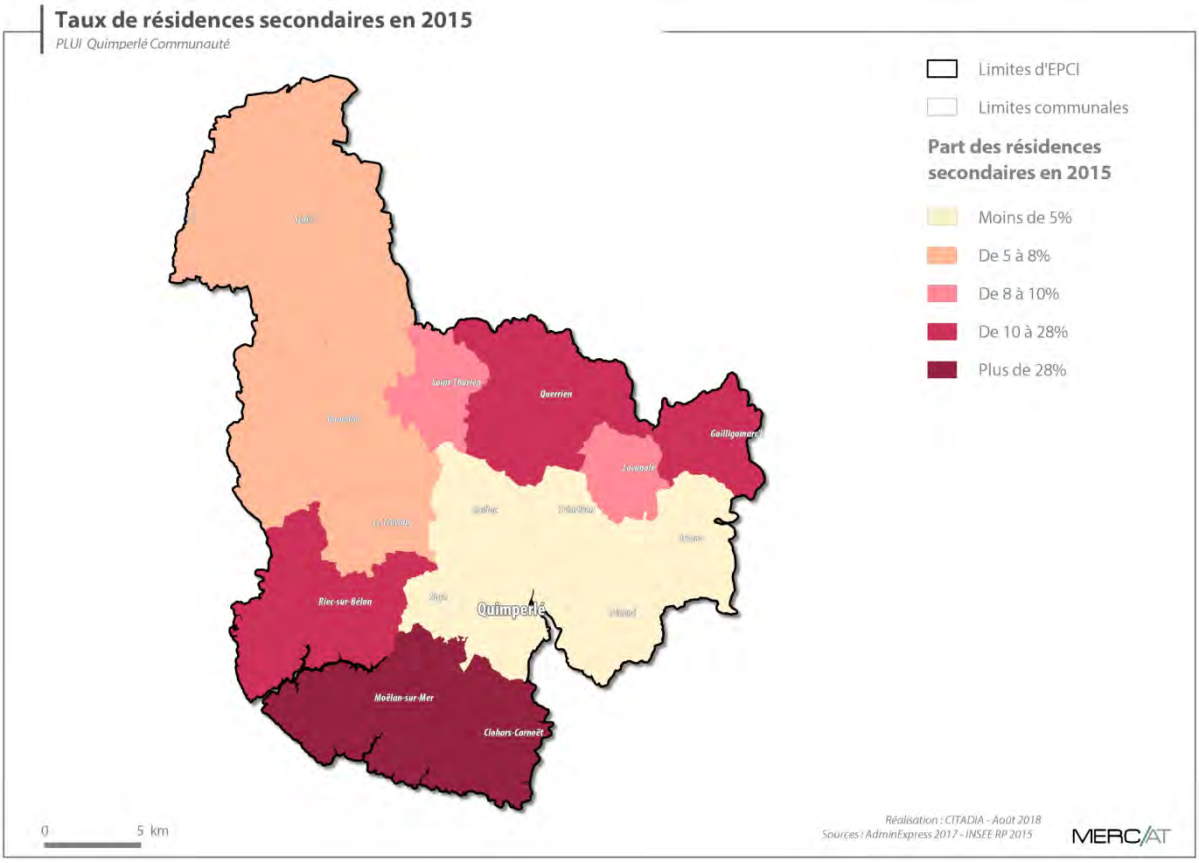
Le volume des résidences secondaires a également baissé au sein des niveaux de proximité, -0,4% par an.

En revanche, au sein des pôles intermédiaires, les résidences secondaires augmentent entre 2010 et 2015, sur un rythme moins rapide que pour les périodes précédentes (+0,4% par an).





- Un poids important de résidences secondaires sur la frange littorale et, dans une moindre mesure, au nord-est du territoire.
- Une faible part de résidences secondaires à Quimperlé et dans les communes associées.



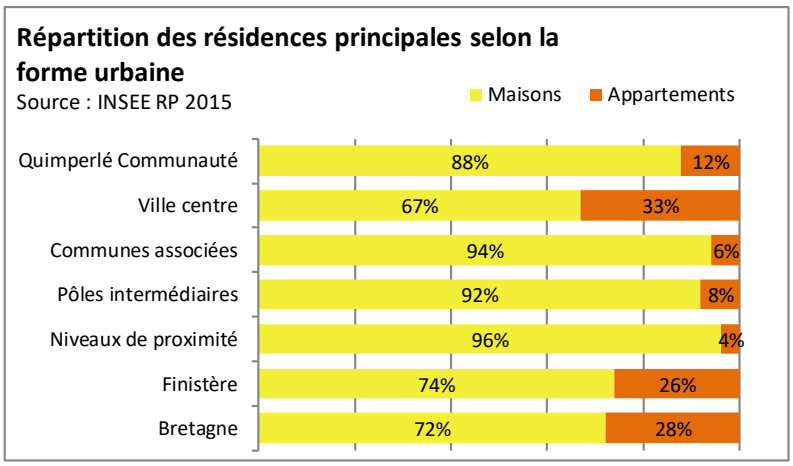
3. UNE MAJORITE DE MAISONS DE GRANDE TAILLE

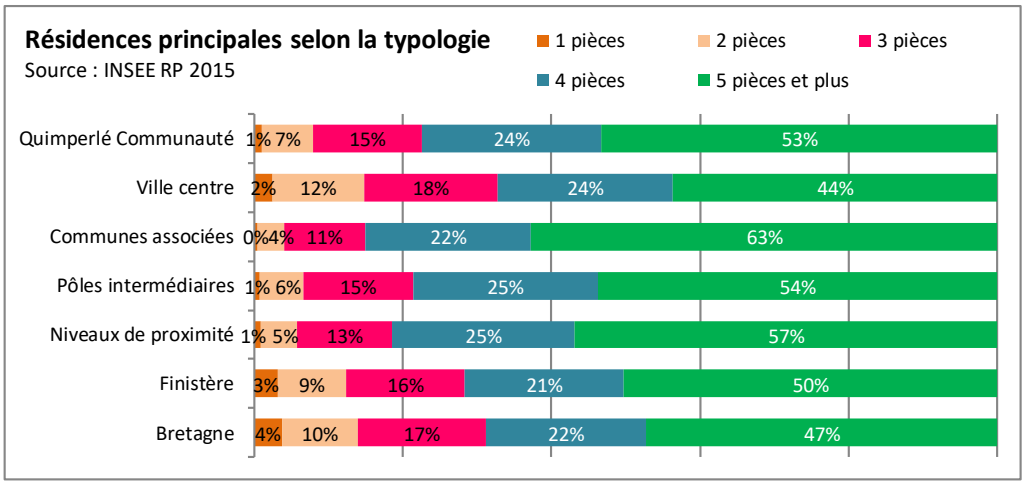
Quimperlé Communauté est un territoire à très forte dominante de logements individuels. En effet, 88% des résidences principales sont des maisons, soit une part plus importante que dans le Département (74%) et la Région (72%).

Quimperlé présente cependant un poids plus important de logements collectifs (33%). Plus de 90% des résidences principales du reste du territoire sont des logements individuels.

En lien avec la forme urbaine prédominante, plus de la moitié du parc de résidences principales sont de très grands logements, de 5 pièces et plus (53%).

Les petites logements (T1 et T2) ne représentent que 8% du parc, soit une part particulière faible, en comparaison avec le département et la région. Le poids des petites typologies est plus important dans la ville centre avec 14% de T1-T2.





Entre 2010 et 2015, le volume des maisons a augmenté un peu plus rapidement que celui des appartements : +1,3% par an pour les logements individuels contre +1,0% par an pour les logements collectifs.

A Quimperlé, la hause des logements collectifs est presque aussi rapide que celle des logements individuels. Dans le reste du territoire, la hausse des maisons l'emporte sur celles des appartements. Au sein des communes associées, le parc collectif augmente de seulement 0,2% par an, contre 1,7% par an pour le parc individuel. Dans les pôles intermédiaires et les niveaux de proximité la hausse des appartements est moitié moins importante que celle des maisons.

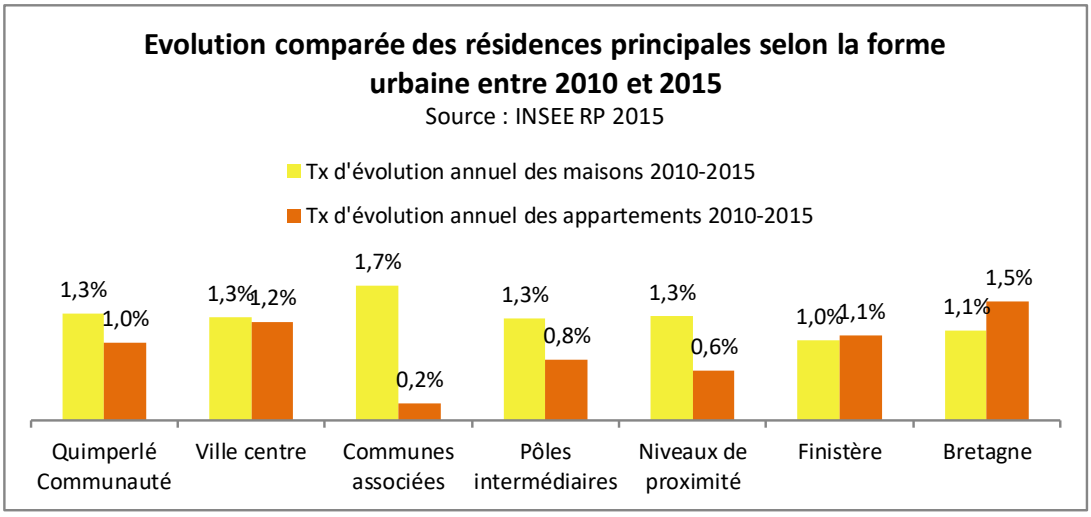
L'ensemble des typologies a connu une hausse, les plus marquées étant celles des grands logements et des petits logements. En effet le volume des 5 pièces et plus a augmenté de 1,3% par an, les T1-T2 ont augmenté de 1% par an.

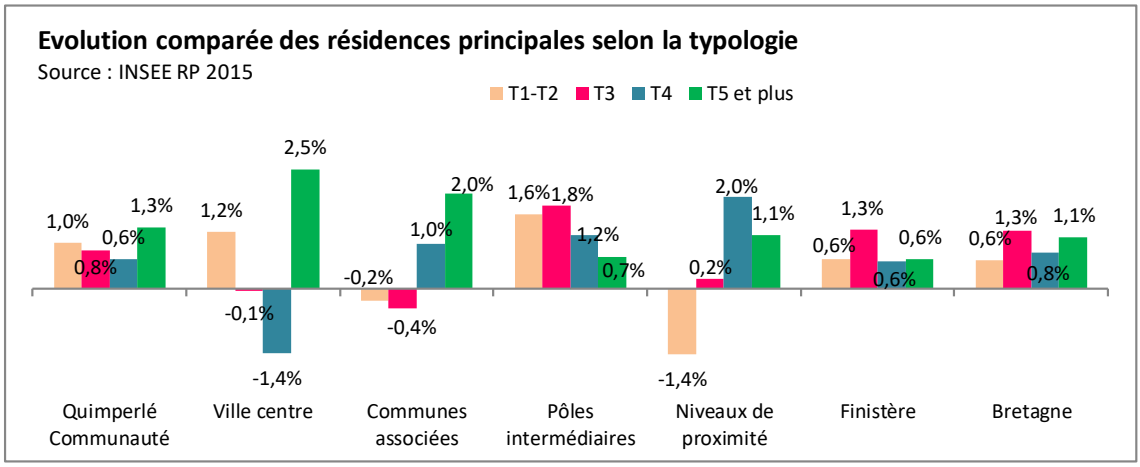
La hausse des grands logements est plus importante dans la ville centre (+2,5% par an), qui voit également les petits logements augmenter de 1,2% par an alors que les T3 et T4 diminuent.

Les pôles intermédiaires voient l'ensemble des typologies augmenter. Le parc de petits et moyens logements augmentent plus rapidement que les grands.

Les niveaux de proximité voient leur parc de T1-T2 diminuer de façon conséquente sur la dernière période censitaire, alors que les grandes typologies augmentent.

Les communes associées ont axé le développement de leur parc sur les grandes typologies avec une hausse annuelle de 1% pour les T4, de 2% pour les T5 et plus.

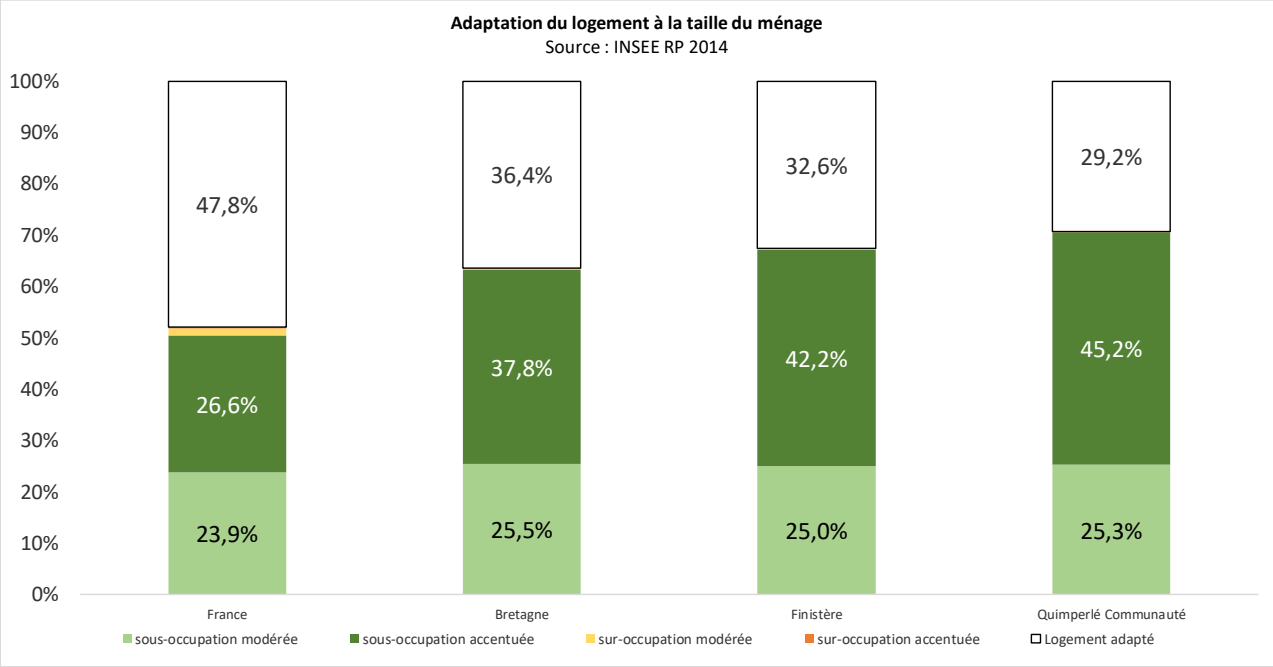




4. UN PARC DE RESIDENCES PRINCIPALES LARGEMENT SOUS-OCCUPE

Compte tenu du profil relativement peu familial et du vieillissement de la population et d'une forte part de grands logements, le territoire est concerné par de nombreuses situations de sous-occupation : en 2015 70,5% des résidences principales sont sous-occupées, dont 45,2% en sous-occupation accentuée. Cette sous-occupation est particulièrement forte pour les ménages de 1 et 2 personnes.

Ce phénomène peut s'avérer problématique pour les ménages seniors en perte d'autonomie (entretien physique et/ou financier difficile, logement peu adapté au vieillissement,…).



		1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes ou +	Ensemble
Quimperlé Communauté	1 pièce	1,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
	2 pièces	5,7%	1,0%	0,1%	0,1%	0,0%	0,0%	
	3 pièces	8,3%	4,5%	1,3%	0,3%	0,1%	0,0%	
	4 pièces	8,7%	8,6%	3,5%	2,7%	0,6%	0,1%	
	5 pièces	6,7%	10,8%	4,1%	4,4%	1,5%	0,2%	
	6 pièces ou +	4,8%	10,5%	3,6%	4,3%	1,8%	0,6%	

Sous-occupation modérée — Sur-occupation modérée

Sous-occupation accentuée — Sur-occupation accentuée

Méthodologie - L'inadaptation au logement

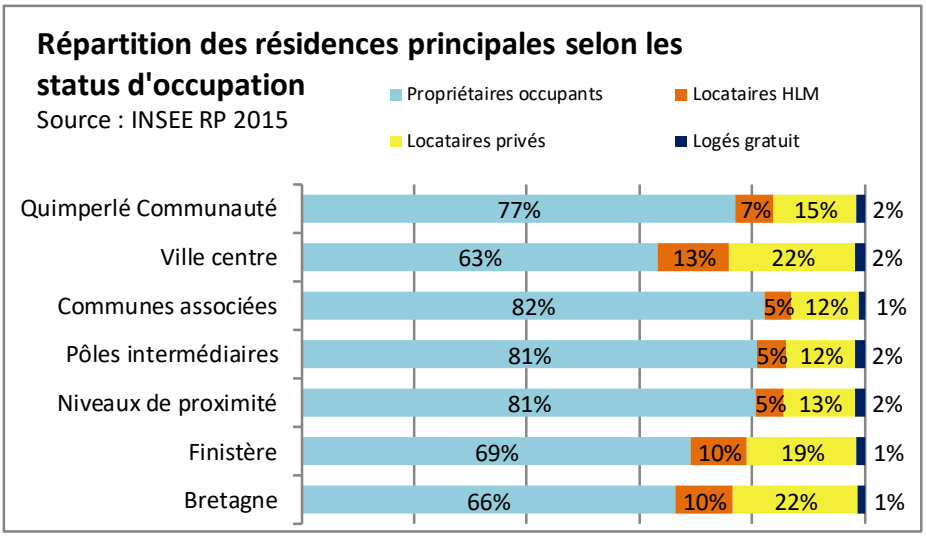
Un logement peut être considéré comme inadapté dès lors qu'il existe un différentiel de deux pièces avec le nombre de personnes du ménage. Par exemple, quand 3 personnes habitent dans un studio, le logement est sur-occupé. A l'inverse, lorsque 2 personnes habitent dans un 5 pièces, le logement est sous-occupé.

NB : ces données sont à rapprocher d'une réalité tangible et n'est pas obligatoirement source de difficultés. Par exemple, une sous-occupation peut-être liée à la l'éclatement des cellules familiales (garde alternée, retour des enfants le week-end ou pendant les vacances…)

5. UN PARC DE RESIDENCES PRINCIPALES OCCUPE PAR DES PROPRIETAIRES, MAIS UNE HAUSSE RAPIDE DES LOCATAIRES HLM

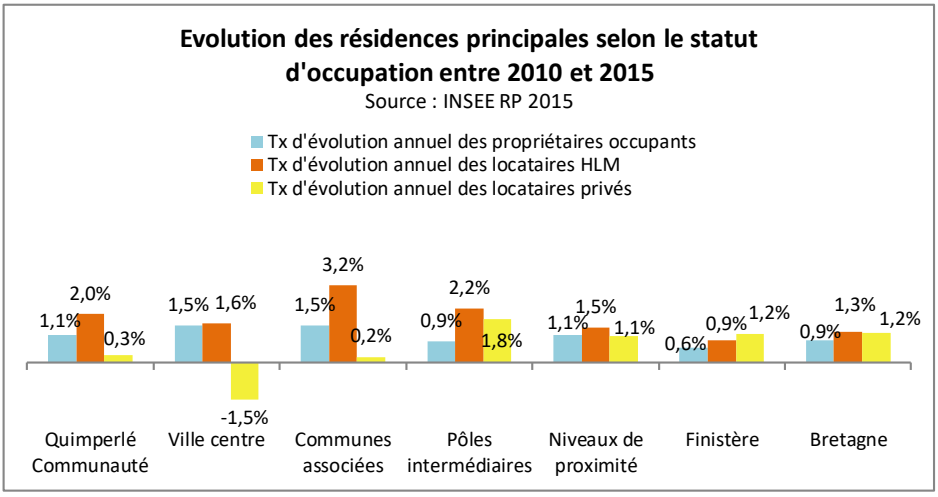
Sur l'ensemble du territoire, 77% des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires. Le parc locatif privé représente 15% des résidences principales, le parc locatif HLM 7%.

Quimperlé présente une part plus importante de locataires privés et publics que le reste du territoire (22% et 13%), et seulement 63% de propriétaires. La répartition des résidences principales par statut d'occupation de la ville-centre est plus proche des tendances départementale et régionale que la moyenne intercommunale.



Sur l'ensemble du territoire, le nombre de locataires HLM a augmenté plus rapidement : de 2% par an, contre 1,1% pour les propriétaires et 0,3% pour les locataires privés.

Les locataires du parc privé ont connu une baisse significative à Quimperlé (-1,5% par an). La hausse des locataires HLM est particulièrement importante au sein des communes associées (3,2%) et des pôles intermédiaires (2,2%). Sur l'ensemble du territoire les propriétaires occupants augmentent plus rapidement que dans le Finistère et en Bretagne.



RPLS 2012-2018

Les fichiers RPLS 2012-2016 confirment cette évolution : avec une hausse annuelle moyenne de 0,8% entre 2012 et 2016, soit une augmentation du volume de logements locatifs sociaux de 4%. Mais une baisse de la production : niveau en dessous de 30 logements par an avec deux années (2014 et 2015) avec aucune construction mais une programmation plus importante sur 2018, 2019 et 2020.

1616 logements locatifs sociaux en 2012 – 1722 logements locatifs sociaux en 2016 – soit 106 logements supplémentaires sur la période.

2.2. UN ENJEU D'ADAPTATION DU PARC DE LOGEMENTS

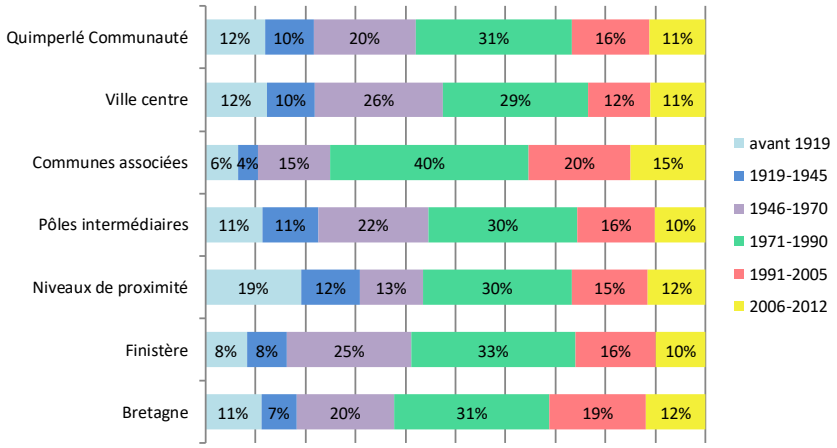
1. UN PARC DE RESIDENCES PRINCIPALES RELATIVEMENT ANCIEN

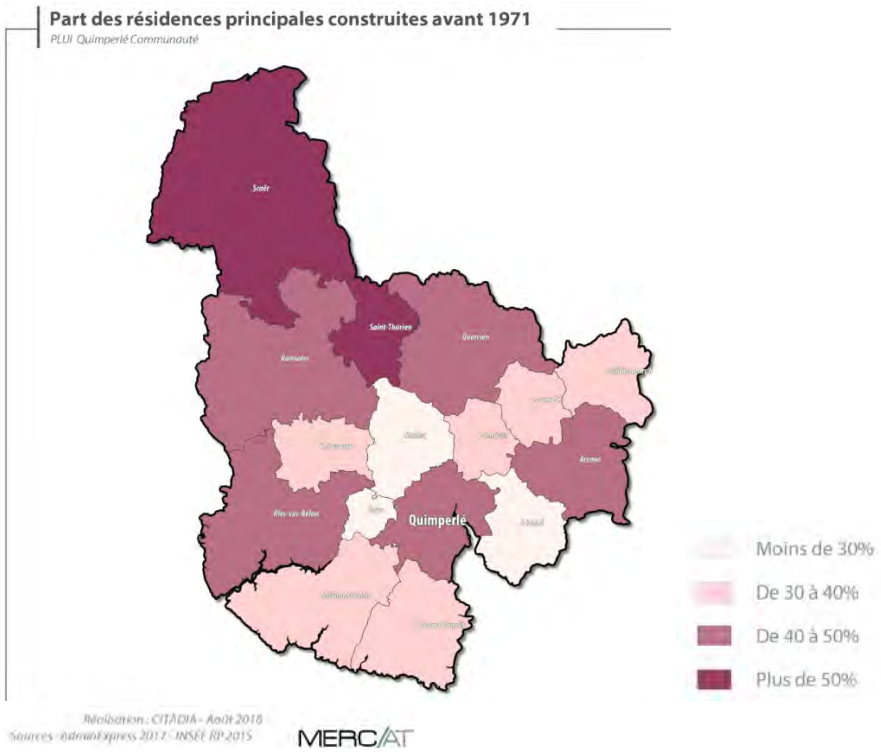
Au sein de la Communauté d'Agglomération, 42% du parc de résidences principales ont été construits avant les années 70 et les premières règlementations thermiques, soit une proportion à peu près équivalente à celle du Finistère (41%) et de la Bretagne (38%).

Parmi les résidences principales construites avant 1971, les niveaux de proximité se distinguent par un poids plus important des logements construits avant 1919.

A l'inverse, dans les communes associées le poids des résidences principales construites à partir des 1971 est particulièrement fort avec 40% du parc construits entre 1971 et 1991 et 35% du parc construits après, en lien avec le développement de la périurbanisation sur ces territoires.

Période de construction des résidences principales
Source : INSEE RP 2015





- Certaines communes littorales et à l'est du territoire ont un parc plus récent, en lien avec l'attractivité résidentielle du littoral et l'influence lorientaise à l'est du territoire.
- La pointe nord-ouest du territoire dispose d'un parc particulièrement ancien : à Bannalec, 50% des résidences principales ont été construites avant 1971, à Saint-Thurien 55% et à Scaër 57%.

2. UNE VACANCE A CONTENIR SUR LA VILLE-CENTRE ET LA FRANGE NORD

Une fiabilisation des données sur la vacance

Deux journées de terrain ont été consacrées au repérage des logements vacants dans les principales centralités et/ou des communes ayant une vacance supérieure à la vacance observée à l'échelle de Quimperlé Communauté (9% de vacance en 2015 - INSEE). Les communes concernées sont :

- Bannalec (10% de vacance),
- Clohars-Carnoët (9%),
- Guilligomarc'h (11%),
- Querrien (12%),
- Quimperlé (10%),
- Saint-Thurien (12%),
- Scaër (12%).

Le travail de vérification de la situation de vacance des logements a été réalisé à partir des Fichiers Fonciers 2016. Les logements identifiés comme vacants ont fait l'objet d'une vérification visuelle qui s'appuie sur les critères suivants visuels suivants : façade du bâtiment dégradé, volets semblant fermés de longue date, absence de lumière en soirée, jardin non entretenu, absence de nom sur la boîte aux lettres ou boîte aux lettres qui déborde, panneaux à vendre, présence de linge dans le jardin.

Le travail de terrain aura permis de vérifier une majorité des logements vacants identifiés via les fichiers fonciers 2016 :

- Bannalec (75% de logements vacants vérifiés),
- Clohars-Carnoët (65%),
- Guilligomarc'h (65%),
- Querrien (65%),
- Quimperlé (75%),
- Saint-Thurien (70%),
- Scaër (75%).

Le travail réalisé permet de conclure que la vacance a été surestimée par l'INSEE sur la quasi-totalité des communes et en particulier sur les communes littorales (résidences secondaires ou logements touristiques type Airbnb recensés comme vacants).

	Insee 2015		Filocom 2015		Fichiers fonciers 2016		Terrain août 2018		Ecofinances 2018 (Quimperlé et Riec-sur-Bélon)	
	Nombre de logements vacants	*Taux de vacance*	Nombre de logements vacants	*Taux de vacance*	Nombre de logements vacants	*Taux de vacance*	Nombre de logements vacants	*Taux de vacance*	Nombre de logements vacants	*Taux de vacance*
Quimperlé Communauté	**2 835**	***8,72%***	**2 617**	***7,98%***	**2 606**	***7,76%***	**2 333**	***6,95%***	**2 261**	***6,73%***

Une évolution de la vacance à surveiller

Néanmoins, les chiffres actualisés de la vacance ne doivent pas masquer un enjeu important sur la frange nord du territoire qui cumule plusieurs indicateurs de « fragilité » (notamment en termes de revenus). Ainsi que sur la ville-centre où le taux de vacance fiabilisé atteint presque les 8%.

Quelques communes autour de Quimperlé et sur la frange littorale présentent une vacance particulièrement basse, révélant de possibles tension sur les marchés immobiliers.

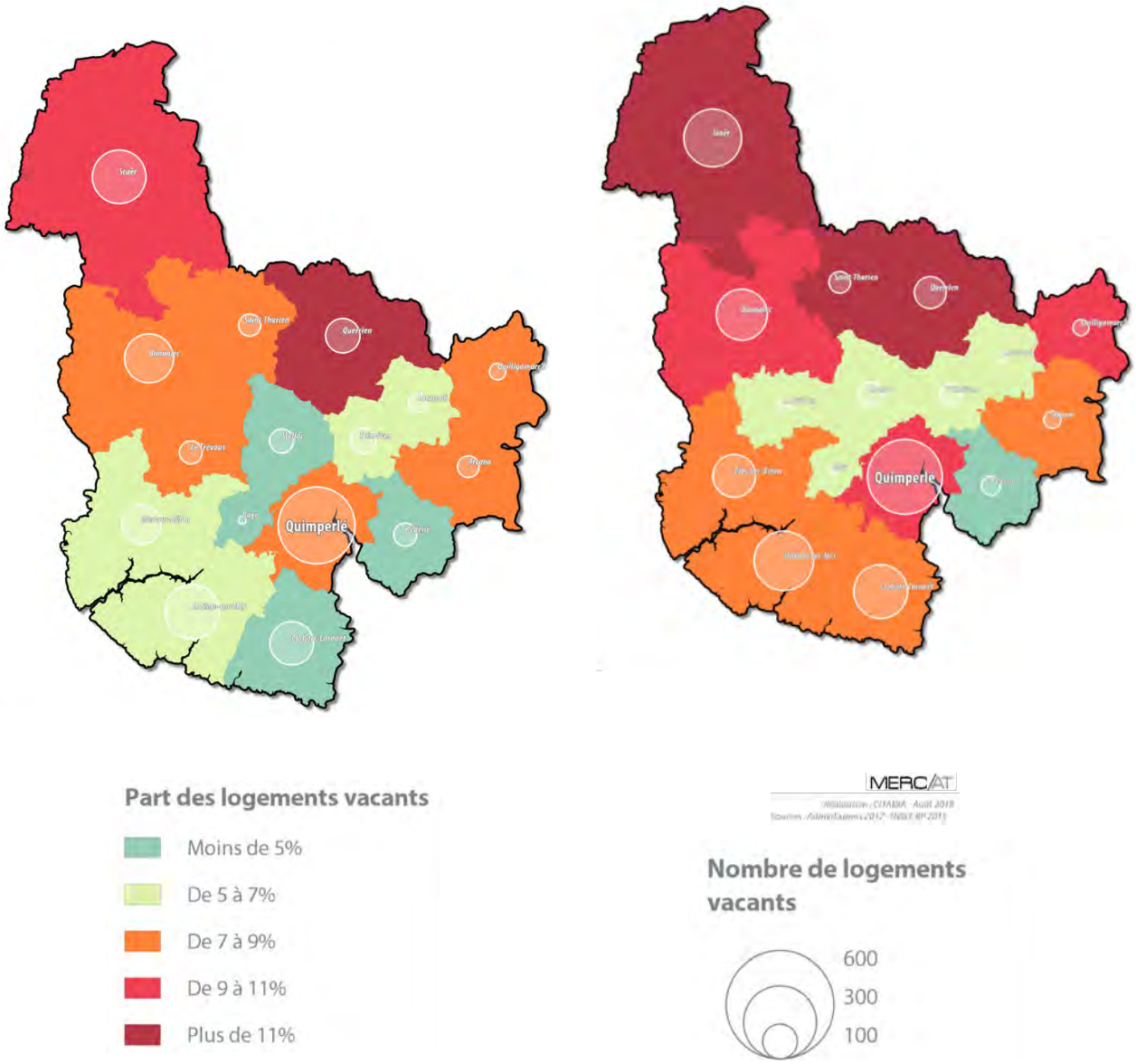
Entre 2010 et 2015, Quimperlé a vu son parc de logements vacants augmenter de 96 logements par an.

La mesure de la vacance constitue un indicateur de l'ajustement entre les caractéristiques du parc et la demande locale. Un minimum de vacance, est nécessaire pour permettre à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements (réalisation de travaux). Une vacance comprise entre 5 % et 7 % est ainsi généralement admise comme ne présentant pas une problématique majeure sur un territoire.

De manière générale, on peut distinguer deux grands types de vacance :

- *La vacance conjoncturelle ou de marché, dite aussi « frictionnelle » : cette vacance assure une certaine fluidité du marché et est donc nécessaire. Ce peut être le cas d'un logement en attente de locataire ou nouvellement mis en vente, d'un logement étudiant lors des vacances d'été, etc. L'indisponibilité peut aussi être temporaire lors d'une période de réhabilitation, de travaux d'amélioration du logement.*
- *La vacance structurelle : au-delà de deux ans, les logements sont considérés comme étant exclus du marché. Cette vacance renvoie à des situations diverses : inadéquation entre l'offre en logement et la demande des ménages (vétusté, taille…) ou stratégie des propriétaires (refus de louer, problème de succession, travaux importants…).*

Part des logements vacants en 2016 selon les Fichiers Fonciers et repérage terrain en 2018 (en %)



Comparaison des différentes sources de donnée sur la vacance *(INSEE, Filocom, Fichiers Fonciers, terrain)*

Communes	Insee 2015		Filocom 2015		Fichiers fonciers 2016		Terrain août 2018		Commentaires
	Nombre de logements vacants	Taux de vacance	Nombre de logements vacants	Taux de vacance	Nombre de logements vacants	Taux de vacance	Nombre de logements vacants	Taux de vacance	
Arzano	48	7,2%	49	7,2%	49	7,0%	49	7,0%	Un niveau de vacance qui semble assurer la fluidité du parc mais une vigilance à avoir quant à son évolution (compte-tenu de la proximité avec Lorient, un taux "un peu élevé" en comparaison au reste du couloir Est-Ouest)
Bannalec	302	10,0%	303	9,9%	302	9,7%	246	7,9%	Une vigilance à avoir quant à l'évolution du taux de vacance
Baye	28	5,2%	14	2,6%	15	2,7%	15	2,7%	Une forte situation de tension avec un taux de vacance très faible
Clohars-Carnoët	334	8,6%	227	5,9%	223	5,5%	195	4,8%	Très certainement une confusion entre les logements vacants et les résidences secondaires dans le recensement INSEE. Un taux de vacance qui reflète ue situation de tension du marché
Guilligomarc'h	44	10,7%	34	8,1%	34	8,0%	30	7,0%	Une vigilance à avoir quant à l'évolution du taux de vacance (compte-tenu de la proximité avec Lorient, un taux "un peu élevé" en comparaison au reste du couloir Est-Ouest)
Locunolé	30	5,4%	37	6,3%	38	6,5%	38	6,5%	Un taux plus élevé selon les FF2016 et le terrain 2018 par rapport à l'INSEE
Mellac	81	5,9%	64	4,5%	61	4,2%	61	4,2%	Très certainement une confusion entre les logements vacants et les résidences secondaires dans le recensement INSEE. Un taux de vacance qui reflète ue situation de tension du marché
Moëlan-sur-Mer	403	7,8%	342	6,7%	342	6,6%	304	5,8%	Très certainement une confusion entre les logements vacants et les résidences secondaires dans le recensement INSEE. Un taux de vacance qui reflète ue situation de tension du marché
Querrien	127	12,3%	135	12,8%	135	12,5%	123	11,4%	Un taux de vacance pré occupant quelque soit la source retenu
Quimperlé	617	9,5%	672	10,1%	669	9,9%	587	8,7%	Une vigilance à avoir quant à l'évolution du taux de vacance. Un taux de vacance supérieur à celui nécessaire pour assurer la fluidité du marché. Une vacance qui pourrait augmenter si un phénomène de périurbanisation se produit sur les communes limitrophes
Rédené	55	4,5%	57	4,6%	56	4,5%	56	4,5%	Un taux de vacance faible qui caractérise une situation de tension du marché
Riec-sur-Bélon	218	8,1%	175	6,6%	173	6,3%	157	5,7%	Très certainement une confusion entre les logements vacants et les résidences secondaires dans le recensement INSEE. Un taux de vacance qui reflète ue situation de tension du marché
Saint-Thurien	66	11,5%	57	10,0%	58	9,9%	52	8,9%	Un taux de vacance moins préoccupant que la source INSEE mais une vigilance à avoir quant à son évolution, la frange nord du territoire paraissant plus fortement touchée par la vacance des logements
Scaër	381	12,3%	325	10,3%	325	10,2%	294	9,2%	Malgré un taux plus faible que celui annoncé par l'INSEE, une situation plus critique avec un taux de vacance qui reste élevé
Tréméven	65	6,1%	71	6,3%	71	6,3%	71	6,3%	
Trévoux	35	5,0%	55	7,8%	55	7,6%	55	7,6%	Une vacance plus élevée que ce qu'indique l'INSEE, une vigilance à avoir quant à l'évolution du taux de vacance
Quimperlé Communauté	**2 835**	**8,7%**	**2 617**	**8,0%**	**2 606**	**7,8%**	**2 333**	**6,9%**	

Une vacance structurelle qui semble bien installée

D'après les données FILOCOM, 48% des logements vacants le sont depuis plus de 2 ans, cette part s'élève à 25% pour une durée supérieure à 5 ans.

La vacance structurelle est particulièrement importante à Baye (60%), Saint-Thurien (62%) et Tréméven (62%) mais les volumes concernés sont relativement faibles (entre 9 et 44 logements).

Les communes de Bannalec (50%) et Scaër (53%) ont une part de vacance structurelle moins élevée mais un volume de logements plus important (respectivement 124 et 157 logements).

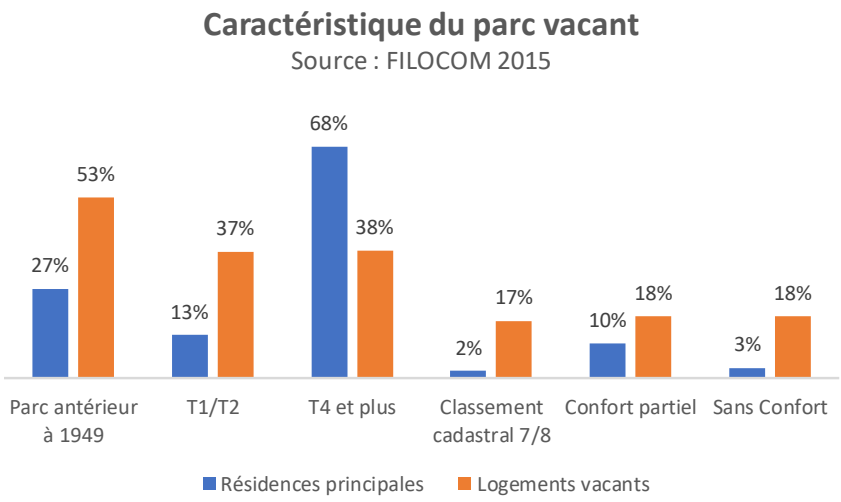
Une vacance structurelle qui touche particulièrement un parc déqualifié

Le parc ancien est particulièrement concerné par la vacance, ainsi que les petits logements de qualité médiocre avec une surreprésentation :

des logements anciens au sein du parc vacant (53% construits avant 1949 contre 27% des résidences principales)

des petits logements avec plus d'un tiers des logements vacants contre seulement 13% des résidences principales

des logements de moindre qualité (classement cadastral médiocre et très médiocre, confort partiel ou absence de confort) avec : 17% des logements vacants en classement cadastral 7 ou 8, 18% des logements vacants sans confort (3% des résidences principales), 18% des logements vacants qui ont un niveau de confort partiel (10% des résidences principales).



Le classement cadastral est un indicateur de la qualité globale du logement selon des critères relatifs au caractère architectural de l'immeuble, à la qualité de la construction, aux équipements de l'immeuble et du logement. Il est différent des éléments de confort donnés par le recensement de la population (RP). Le classement cadastral comporte huit catégories, de la catégorie 1 « grand luxe » aux catégories retenues pour le PPPI, la 6 « ordinaire », la 7 « médiocre » et la catégorie 8 « très médiocre ».

Selon FILOCOM, le confort se définit ainsi :

- *tout confort : baignoire ou douche, WC affecté au logement, intérieur ou sur la parcelle et chauffage central,*
- *sans confort : ni baignoire, ni douche, ni WC affecté au logement, intérieur ou sur la parcelle,*
- *confort partiel : autres possibilités.*

3. DES SITUATIONS D'INDIGNITE IDENTIFIEES AU SEIN DU PARC PRIVE

Le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) a été créé dans le Finistère en février 2011. Il a pour objectif de créer une synergie entre les différents acteurs impliqués dans le repérage et le traitement du logement indigne.

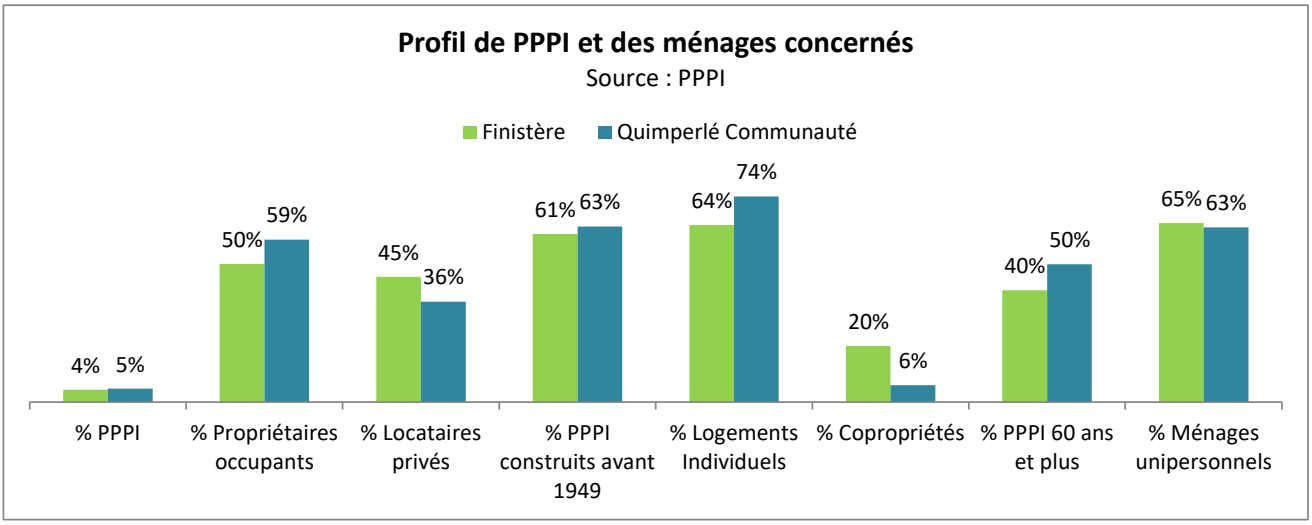
Sur le territoire, 1150 potentielles situations d'indignité (données PPPI) ont été identifiées, soit 5% du parc privé de résidences principales (4% dans le Finistère). Parmi les communes de l'agglomération, 4 présentent un taux de PPPI supérieur à la moyenne intercommunale : Arzano, Querrien, Saint-Thurien et Scaër.

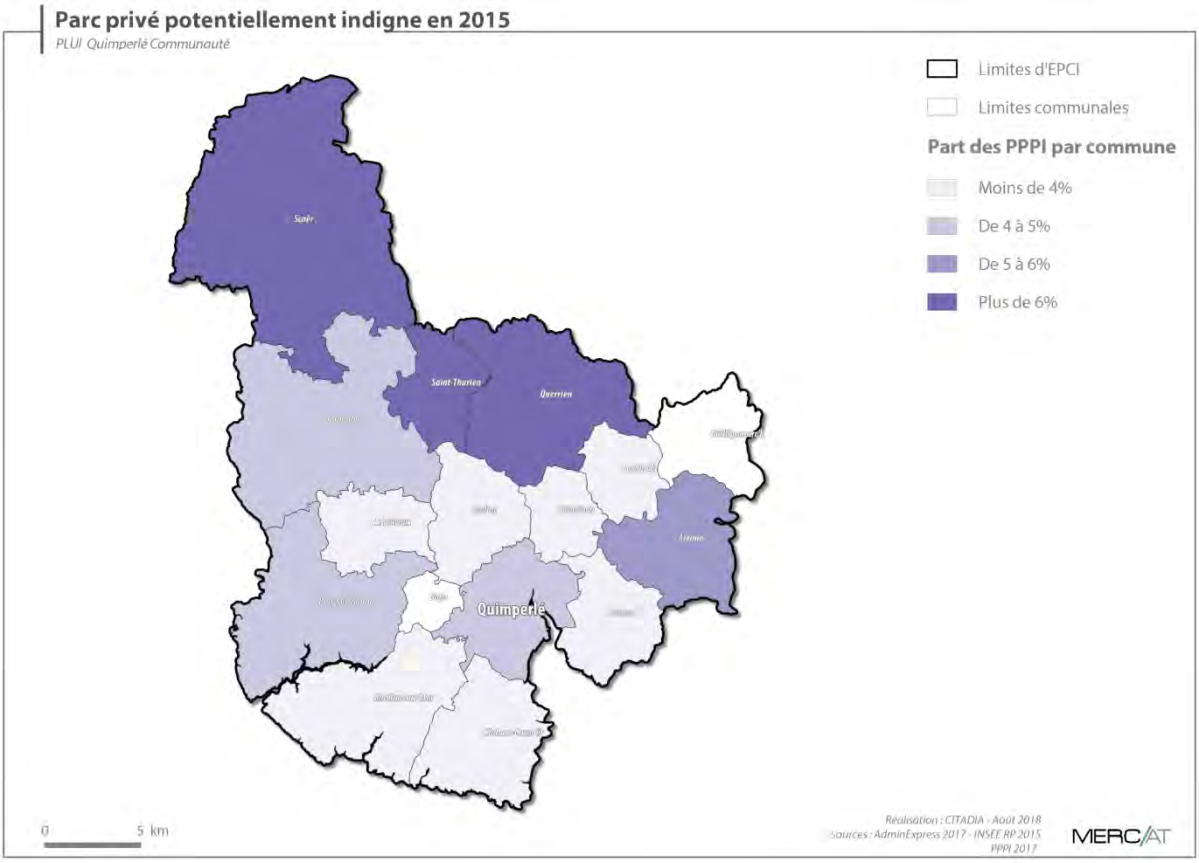
Le parc privé potentiellement indigne identifié se caractérise comme suit :

- 59% des résidences principales identifiées sont occupées par leur propriétaires, 36% sont occupées par des locataires (privés).
- 63% du parc privé potentiellement indigne datent d'avant 1949.
- 74% du PPPI sont des logements individuels.

La moitié du PPPI concerne des personnes de 60 ans et plus, 63% des ménages unipersonnels. Parmi le parc privé potentiellement indigne identifié, 70 sont en copropriétés, soir 6% du PPPI (contre 20% dans le département).

Commune	Secteur	PPI	Répartition du PPPI	Part du PPPI par commune
Arzano	Couronne Lorientaise	33	3%	6%
Bannalec	Secteur Intérieur	105	9%	5%
Baye	Secteur Urbain	[11:20[		
Clohars-Carnoët	Secteur Littoral	90	8%	4%
Guilligomarc'h	Couronne Lorientaise	[20-30[		
Locunolé	Secteur Intérieur	20	2%	4%
Mellac	Secteur Urbain	51	4%	4%
Moëlan-sur-Mer	Secteur Littoral	119	10%	4%
Querrien	Secteur Intérieur	75	7%	10%
Quimperlé	Secteur Urbain	234	20%	5%
Rédené	Secteur Urbain	30	3%	3%
Riec-sur-Belon	Secteur Littoral	98	9%	5%
Saint-Thurien	Secteur Intérieur	41	4%	9%
Scaër	Secteur Intérieur	161	14%	7%
Tréméven	Secteur Urbain	37	3%	4%
Le Trévoux	Secteur Intérieur	23	2%	4%
Quimperlé Communauté		**1150**	100%	**5%**



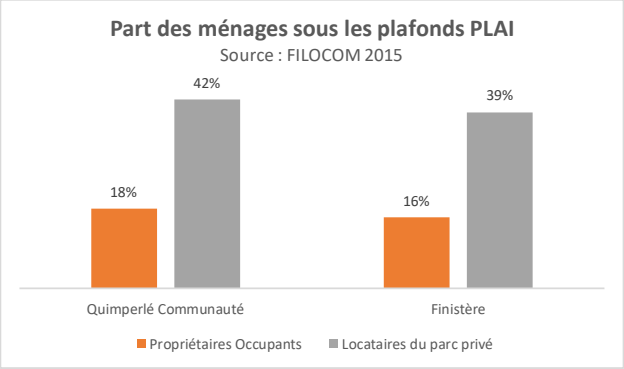


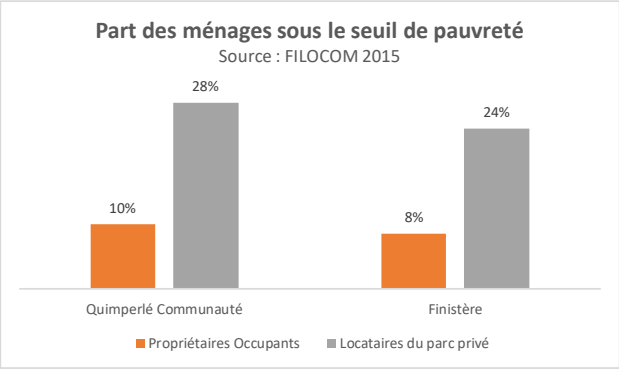
Les communes de la frange nord du territoire plus concernées par les situations d'indignité dans le parc privé en lien avec un parc ancien plus présent et des revenus plus faibles des occupants

4. DES SITUATIONS DE PRECARITE DANS LE PARC PRIVE

En 2015, selon la source fiscale FILOCOM, 18% des propriétaires ont des revenus inférieurs aux plafonds PLAI. En outre, 10% des propriétaires vivent sous le seuil de pauvreté.

Les situations de précarité paraissent plus importantes parmi les locataires du parc privé, ainsi 42% d'entre eux vivent sous les plafonds PLAI, 28% vivent sous le seuil de pauvreté. Ainsi, une partie du parc locatif privé joue un rôle de parc social de fait.





5. UNE INTERCOMMUNALITE ENGAGEE DE LONGUE DATE POUR LA REHABILITATION DU PARC PRIVE

Quimperlé Communauté mène depuis 2001 des Opération Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).

Cette politique a permis la remise sur le marché de plusieurs centaines de logements vacants ou dégradés, l'amélioration du confort énergétique et l'adaptabilité d'une partie du parc.

Les Objectifs de l'OPAH 2019-2024 sont :

• Amélioration énergétique des logements des propriétaires occupants et bailleurs dans le cadre du programme « Habiter mieux »

• Lutte contre l'habitat indigne et dégradés des propriétaires occupants et bailleurs

• Adaptation des logements des propriétaires occupants âgés et handicapés

• Amélioration et réalisation de logements locatifs à loyer maîtrisé

• Mise en conformité de l'assainissement individuel

• Renouvellement urbain

• Revitalisation des centres bourgs

Les objectifs chiffrés :

- Logements propriétaires occupants : environ 190 interventions / an
- Logements locatifs conventionnés : environ 15 interventions / an

Pour un total de 205 interventions par an réparties comme suit :

- 128 interventions par an pour la lutte contre la précarité : 125 pour les propriétaires occupants et 3 interventions par an pour les propriétaires bailleurs
- 52 interventions par an pour l'adaptation : 50 pour les propriétaires occupants et 2 pour les propriétaires bailleurs
- 17 interventions pour l'habitat indigne : 7 pour les propriétaires occupants et 10 pour les propriétaires bailleurs
- 8 interventions pour mise en conformité de l'assainissement individuel pour les propriétaires occupant

6. UNE MONTEE EN PUISSANCE DES DOSSIERS

Citémétrie, opérateur de l'OPAH, tient des permanences hebdomadaires à Quimperlé, et des permanences mensuelles à Scaër, Bannalec et Moëlan-sur-Mer.

Entre 2015 et 2018, Citémétrie a été contacté 1 818 fois, dont 252 fois par des Propriétaires Bailleurs. Le nombre de progresse sur l'année 2018 est stable depuis le début de l'OPAH.

En 2018, les projets sont essentiellement localisés sur les plus grandes communes : Quimperlé, Moëlan-sur-Mer et Scaër.

En 2018, 70% des propriétaires occupants éligibles sont très modestes, 50 % des propriétaires occupants sont des retraités (données Citémétrie – Bilan de l'OPAH).

Entre 2015 et 2018, 524 logements ont été aidés, dont 21 de Propriétaires Bailleurs.

Entre 2015 et 2018, 57% des dossiers déposés par des propriétaires occupants concernent des travaux d'énergie (un gain énergétique minimal de 25%) et 33% des travaux d'adaptation.

Le bilan 2018 de l'OPAH met en évidence des résultats très encourageants, notamment pour les propriétaires occupants et de nombreux contacts avec les propriétaires bailleurs.

2.3. UN PARC SOCIAL ASSEZ RECENT

1. UN PARC SOCIAL SANS VACANCE

En 2018, le territoire compte 1722 logements locatifs sociaux (RPLS 2018) soit 7% du parc de résidences principales (Filocom 2015). Le parc social présente un équilibre des formes urbaines avec 51% de logements collectifs.

27% des logements locatifs sociaux présents sur le territoire sont des logements de petite taille (T1-T2), 42% sont des T3.

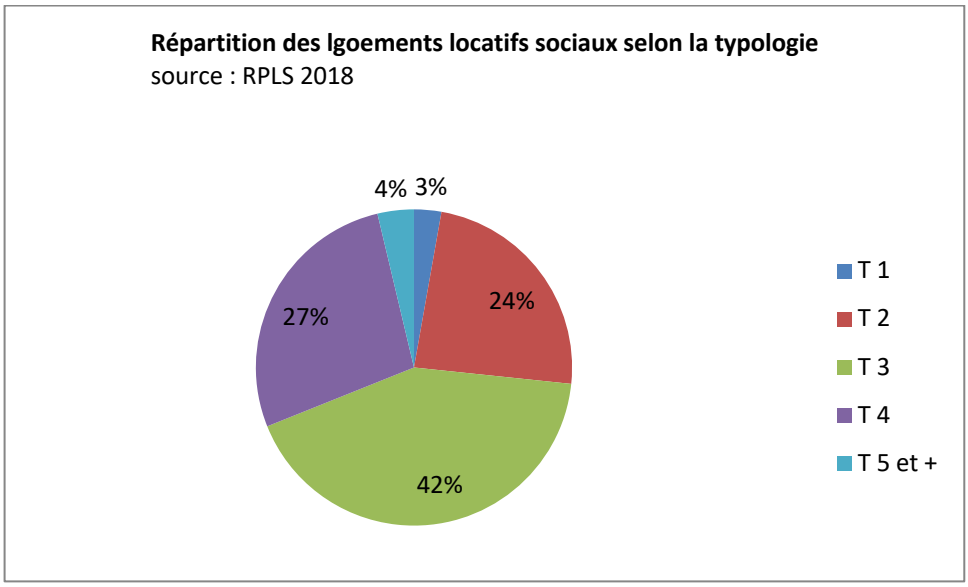
En 2018, le loyer moyen des logements locatifs sociaux est de 5,33€/m².

Parmi le parc locatif social, seulement 4% ont été financés en PLA d'Intégration, soit 65 logements et 5% en PLA insertion ou très social, soit 89 logements.

Le taux de mobilité du parc social du territoire est moins élevé que dans l'ensemble du département et de la région : 10% à Quimperlé Communauté, 12% dans le Finistère en 2017.

Le territoire compte peu de logements vacants parmi le parc social avec un taux de vacance de 0,7 % (2,3 % dans le Finistère) au 1er janvier 2018.

La vacance de longue durée est inexistante avec 0 logement vacant depuis plus de 3 mois.



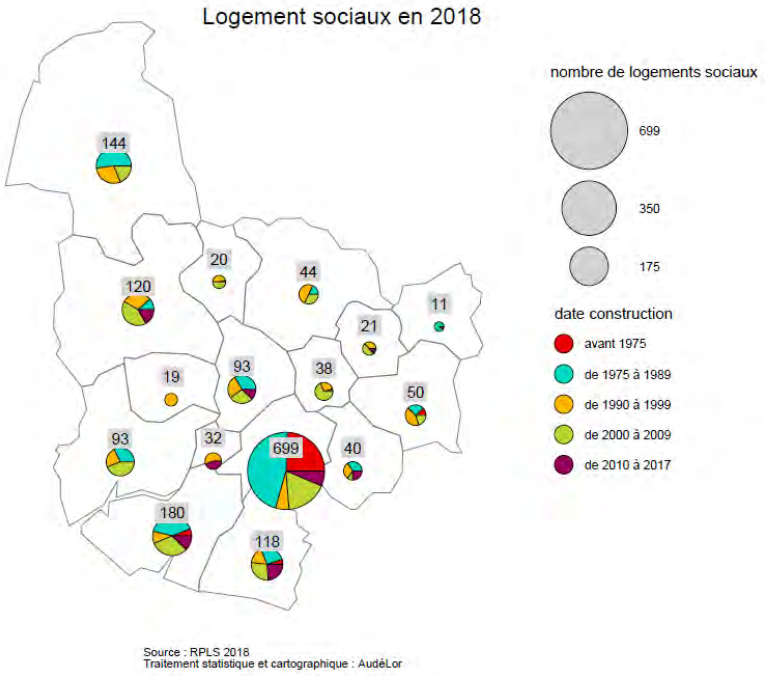
2. UNE PERFORMANCE ENERGETIQUE SUR LE PARC SOCIAL

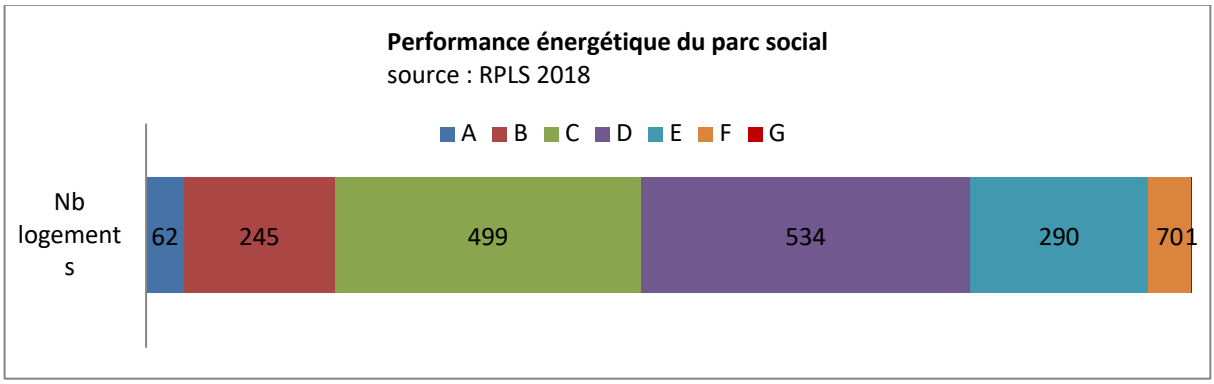
La moitié du parc social a été construit à partir de 1990 (51%), 41% datent de la période 1970-1989.

En lien avec la période de construction des logements locatifs sociaux, à minima 21 % des logements (dont le DPE est renseigné) sont énergivores (de E à G), soit un potentiel minimum de 361 logements dont la performance thermique est à améliorer.

46 % de ces logements sont localisés dans 4 communes du territoire :

- Clohars-Carnoët : 45 logements
- Moëlan-sur-Mer : 43 logements
- Quimperlé : 63 logements
- Riec-sur-Bélon : 55 logements





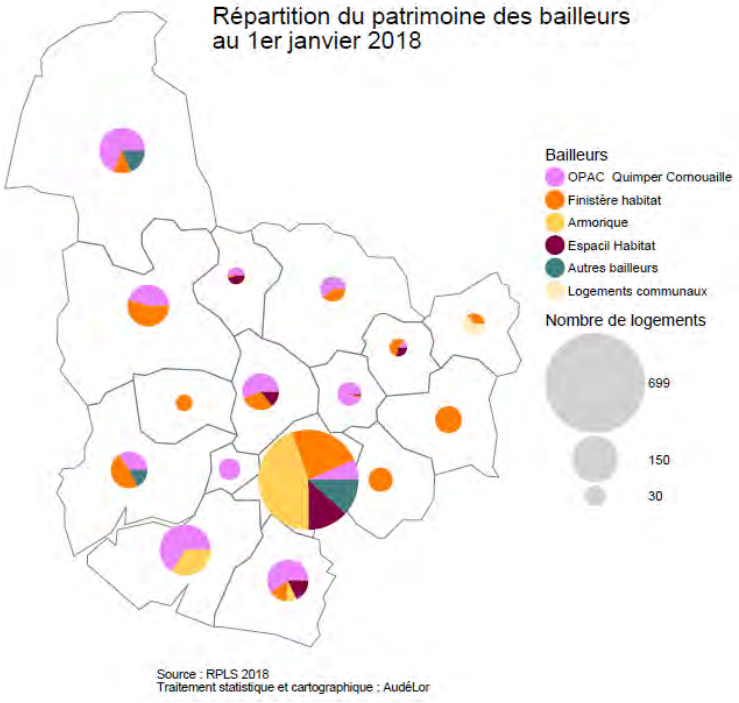
1701 sur 1722 logements avec DPE sont renseignés au 1er janvier 2018.

3. TROIS BAILLEURS HISTORIQUES SUR LE TERRITOIRE

62% du patrimoine locatif social du territoire est détenu par 2 bailleurs : OPAC Quimper Cornouaille et Finistère Habitat. Cependant un troisième bailleur est bien implanté du fait d'une intervention historique d'Armorique Habitat sur la ville de Quimperlé.

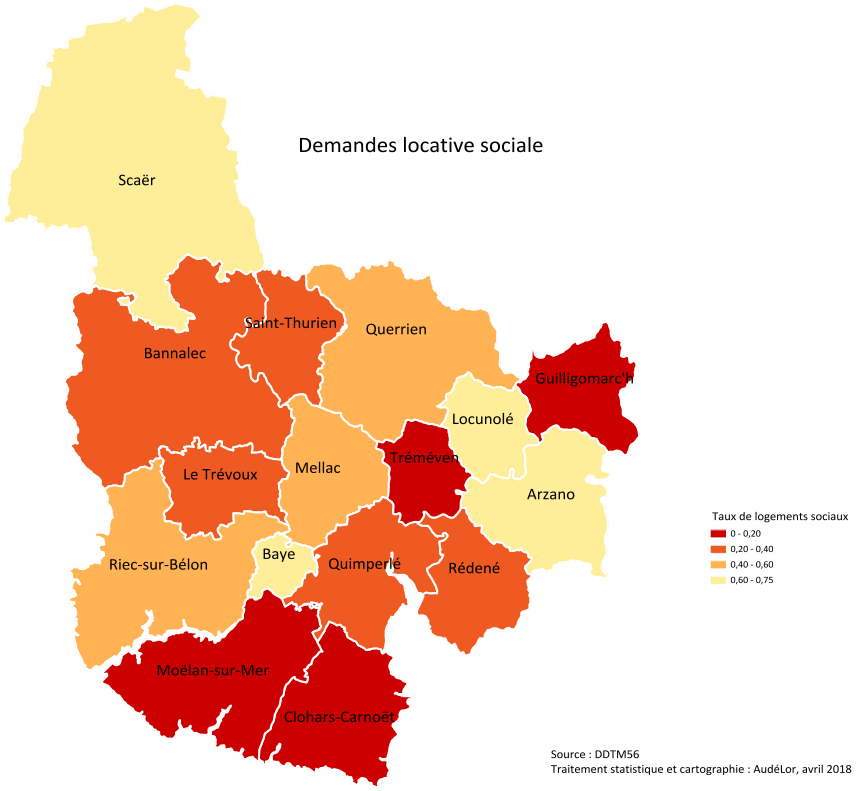
A noter la réalisation par la commune de Guilligomarc'h, en l'absence de bailleurs sur la commune, de 20 logements sociaux.

OPAC Quimper Cornouaille	Finistère habitat	Armorique Habitat	Espacil Habitat	Aiguillon-Construction	Le Foyer d'Armor	Les Foyers	SCI Foncière	Commune Guilligomarc'h	total
583	**488**	**384**	**143**	**27**	**57**	**16**	**24**	**20**	**1742**
33%	28%	22%	8%	2%	3%	1%	1%	1%	100%



4. QUELQUES COMMUNES EN TENSION

Quatre communes ont un taux entre 0 et 0.20 % de logements sociaux alors que la demande de logements sociaux s'accélère (cf chapitre 3.5 : un parc locatif social relativement tendu).


Demandes locative sociale
Scaër
Saint-Thurien
Querrien
Bannalec
Guilligomarc'H
Locunolé
Mellac
Tréméven
Le Trévoux
Arzano
Riec-sur-Bélon
Baye
Quimperlé
Rédené
Moëlan-sur-Mer
Clohars-Carnoët
Taux de logements sociaux
0 - 0,20
0,20 - 0,40
0,40 - 0,60
0,60 - 0,75
Source : DDTM56
Traitement statistique et cartographie : AudéLor, avril 2018

2.4. ENJEUX

Constats	Enjeux
• Un parc de résidences secondaires assez important, notamment dans les communes littorales • Une majorité de maisons de grandes tailles occupées par leur propriétaire • Un parc de résidences principales largement sous-occupées en lien avec le desserrement des ménages / vieillissement • Un parc social récent et en augmentation • Une hausse importante de la vacance • Une vacance conséquente, notamment au nord-ouest du territoire, en lien avec la présence d'un parc plus ancien	• La lutte contre la croissance du parc de logements vacants • La réhabilitation d'un parc ancien présentant des signes de fragilité • L'adéquation des logements, dans leur taille et leur forme, avec l'évolution de la composition et des attentes des ménages • La fluidification des parcours résidentiels – le développement d'une offre accessible pour les jeunes ménages

3. LES DYNAMIQUES DE MARCHES

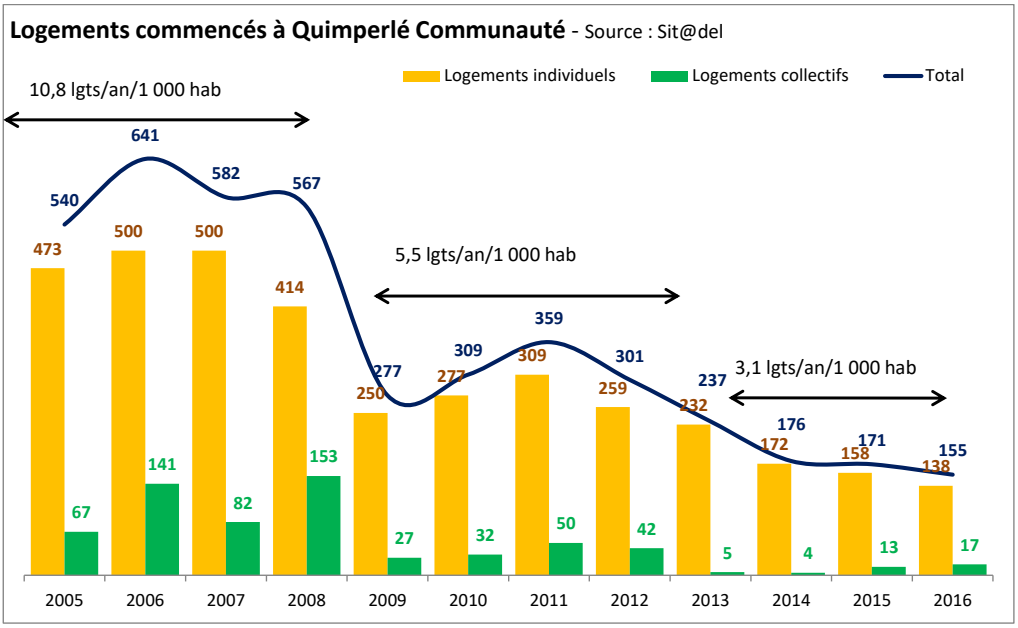
3.1 UNE CONSTRUCTION NEUVE PORTEE PAR LE LOGEMENT INDIVIDUEL MAIS UNE DYNAMIQUE EN BAISSE

1. UNE BAISSE PROGRESSIVE DE LA CONSTRUCTION DEPUIS LA CRISE DU DEBUT DES ANNEES 2010

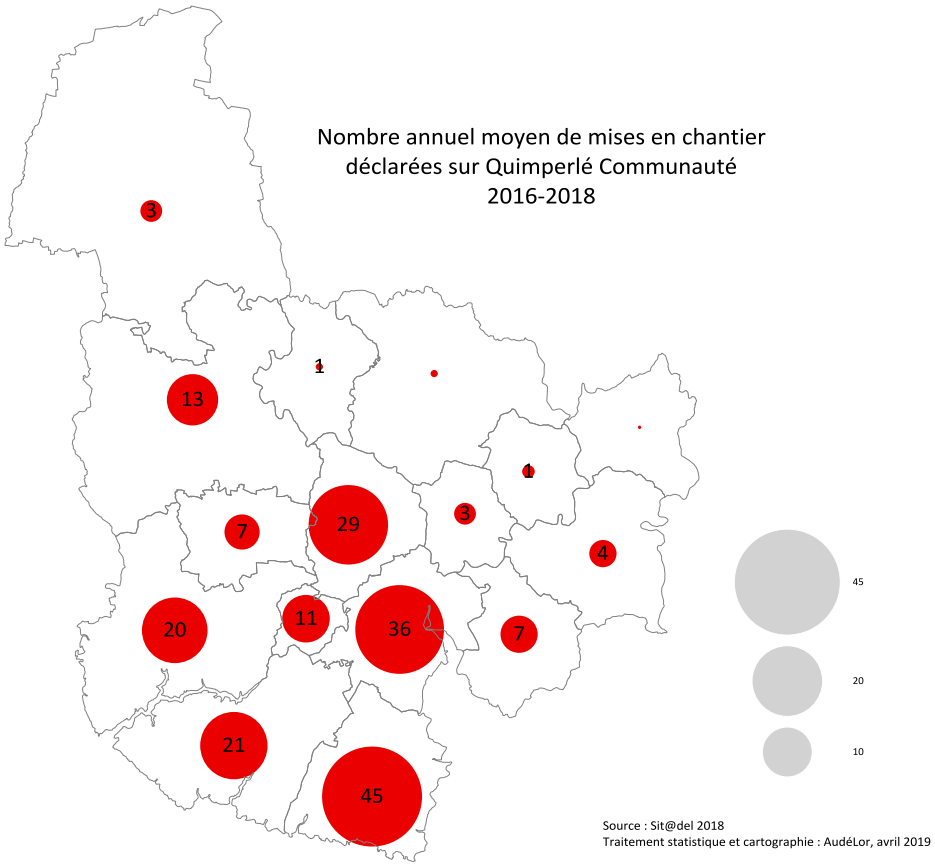
Sur l'ensemble de la période 2005-2016, on compte 4 315 logements commencés, soit 360 par an. Ce rythme de construction revient à 6,7 logements par an pour 1 000 habitants. 85% des logements commencés sont des logements individuels.

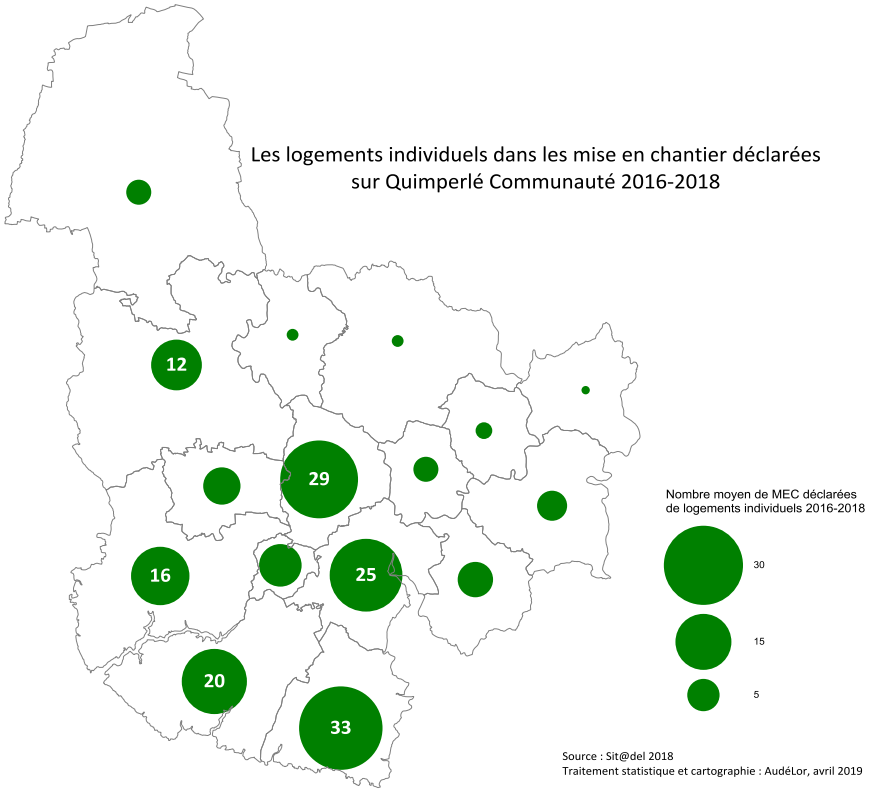
On distingue 3 périodes de construction révélant une baisse progressive de la dynamique en place :

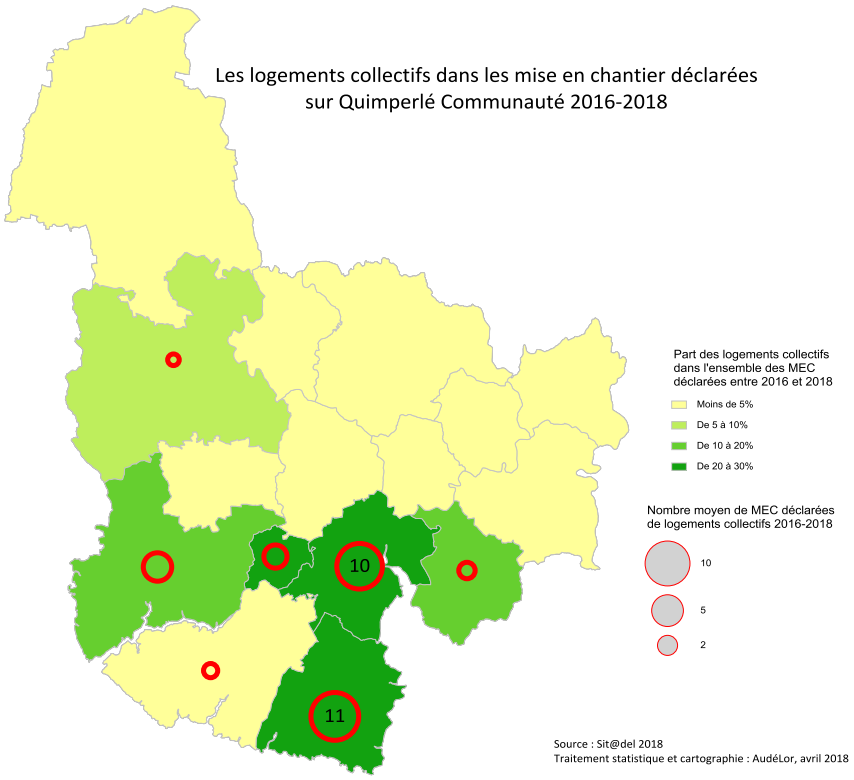
- 2005-2008 : une activité de la construction particulièrement active - 582 logements commencés par an, soit 10,8 logements par an pour 1 000 habitants
- 2009-2013 : une baisse à partir de 2009, en lien avec la crise économique – 297 logements commencés par an, soit 5,5 logements par an pour 1 000 habitants
- 2014-2016 : une activité de la construction qui continue de baisser – 167 logements commencés par an soit 3,1 logements par an pour 1 000 habitants. Un marché du collectif quasiment atone. Sur les 3 dernières années, la construction neuve est portée par les communes associées et les pôles intermédiaires (particulièrement les communes littorales)



- 2016-2018 : 230 logements mis en chantier par an avec 15% de logements collectifs et 5 communes qui font 75% de la production.


Nombre annuel moyen de mises en chantier
déclarées sur Quimperlé Communauté
2016-2018
3
1
13
1
29
3
7
4
20
11
36
7
21
45
45
20
10
Source : Sit@del 2018
Traitement statistique et cartographie : AudéLor, avril 2019


Les logements individuels dans les mise en chantier déclarées
sur Quimperlé Communauté 2016-2018
12
29
16
25
20
33
Nombre moyen de MEC déclarées
de logements individuels 2016-2018
30
15
5
Source : Sit@del 2018
Traitement statistique et cartographie : AudéLor, avril 2019



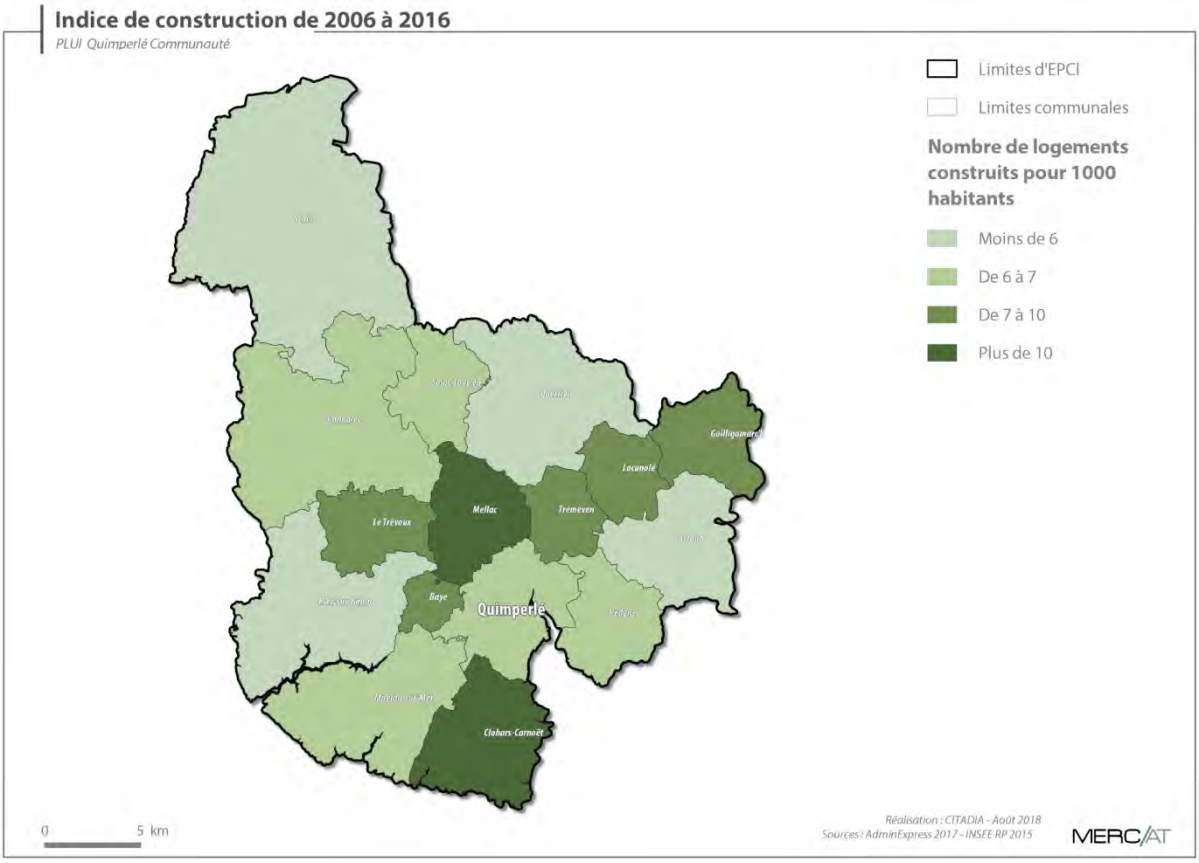
Ces cartes mettent en évidence que la construction en individuel est plus importante qu'en collectif.

3.2. DES DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION DISTINCTES SELON LES SECTEURS

1. QUIMPERLE, UNE CONSTRUCTION COLLECTIVE INEXISTANTE APRES UNE PERIODE DE FORT DEVELOPPEMENT

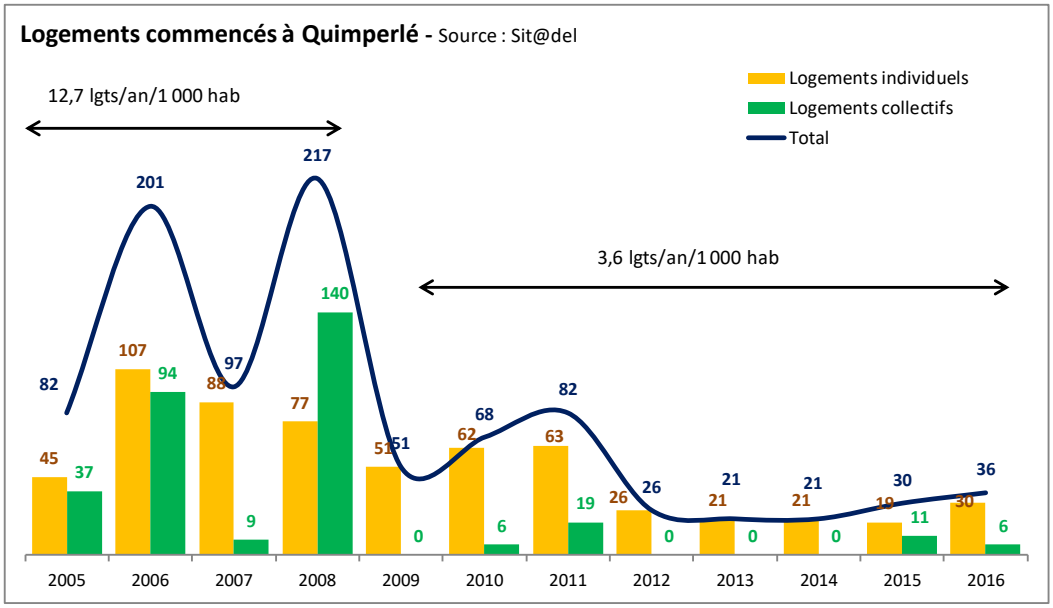
Sur l'ensemble de la période 2005-2016, on compte 932 logements commencés à Quimperlé, soit 78 par an. Ce rythme de construction revient à 6,6 logements par an pour 1 000 habitants (pour rappel 6,7 à l'échelle de Quimperlé Communauté).

65% de la construction est tournée vers le logement individuel. A partir de 2009, les logements collectifs sont quasi absents de la construction, alors qu'entre 2005 et 2008, 41% de la construction neuve se faisait en collectifs.



On distingue deux périodes de construction :

- 2005-2008 : une activité de la construction particulièrement active (des chiffres supérieurs à la moyenne du territoire) – 149 logements commencés par an, soit 12,7 logements par an pour 1 000 habitants
- 2009-2016 : une baisse à partir de 2009, en lien avec la crise économique – 42 logements commencés par an, soit 3,6 logements par an pour 1 000 habitants. Une timide reprise depuis 2015, à voir si elle se poursuit au-delà de 2016

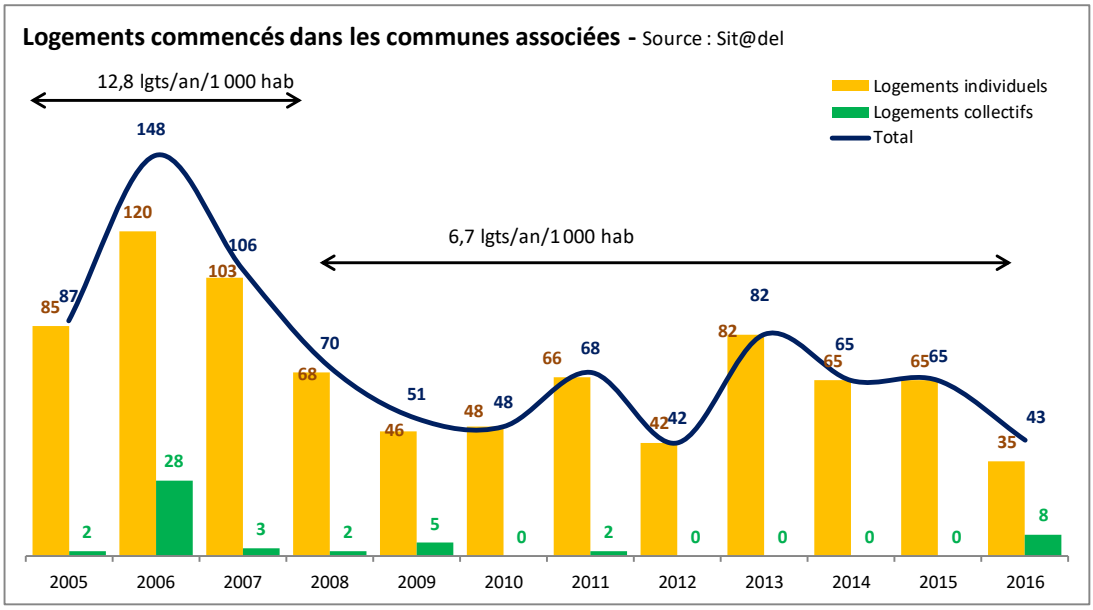


2. LES COMMUNES ASSOCIEES, UNE CONSTRUCTION ENCORE DYNAMIQUE PORTEE PAR LES LOGEMENTS INDIVIDUELS

Sur l'ensemble de la période 2005-2016, on compte 875 logements commencés dans les communes associées, soit 73 par an. Ce rythme de construction revient à 8,2 logements par an pour 1 000 habitants (pour rappel 6,7 à l'échelle de Quimperlé Communauté). 94% des logements commencés sont des logements individuels.

On distingue deux périodes de construction :

- 2005-2007 : une activité plus dynamique – 114 logements commencés par an, soit 12,8 logements par an pour 1 000 habitants
- 2008-2016 : une baisse à partir de 2008, en lien avec la crise économique – 59 logements commencés par an, soit 6,7 logements par an pour 1 000 habitants, correspondant à la moyenne du territoire.



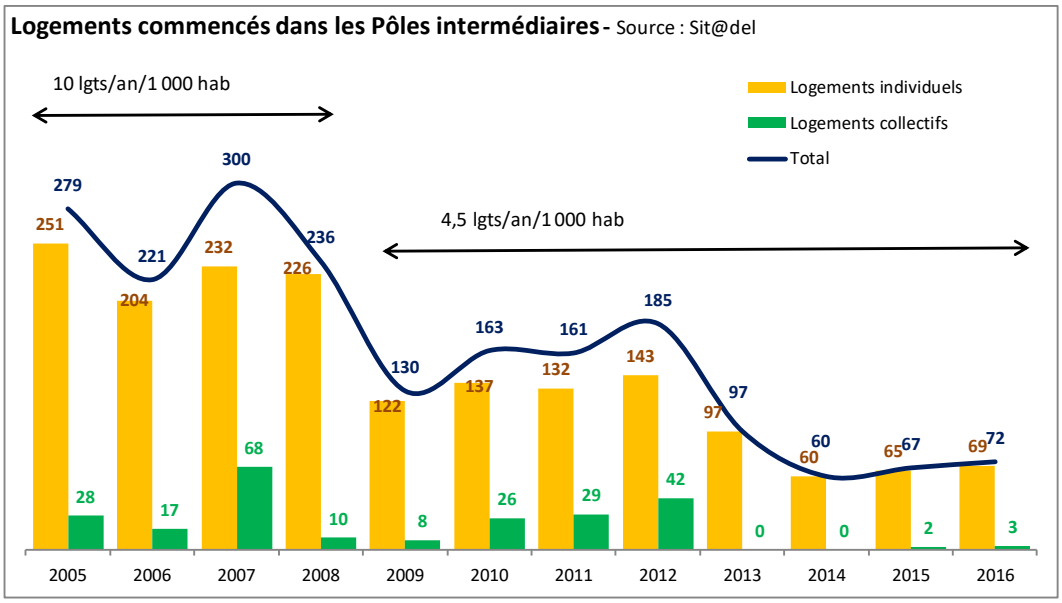
3. LE DEVELOPPEMENT DES POLES INTERMEDIAIRES PORTE PAR LES COMMUNES LITTORALES

Sur l'ensemble de la période 2005-2016, on compte 1971 logements commencés dans les pôles intermédiaires, soit 164 par an. Ce rythme de construction revient à 6,3 logements par an pour 1 000 habitants (pour rappel 6,7 à l'échelle de Quimperlé Communauté). Le nombre annuel de logements commencés est largement supérieur aux autres secteurs, mais ce rythme, ramené à la population, est équivalent aux chiffres du territoires et aux dynamiques constatées. 88% des logements commencés sont des logements individuels.

Les communes littorales Clohars-Carnoët et Moëlan-sur-Mer comptent respectivement 41 et 47 logements commencés par an, soit des indices de construction de 10,1 et 6,7 entre 2005 et 2016. Scaër, ne bénéficiant pas de l'effet littoral, se distingue par un indice de construction de 3 logements par an pour 1000 habitants sur l'ensemble de la période.

On distingue deux périodes de construction :

- 2005-2008 : une activité un peu plus dynamique (mais des chiffres inférieurs à la moyenne du territoire) – 259 logements commencés par an, soit 10 logements par an pour 1 000 habitants
- 2009-2016 : une baisse importante, en lien avec la crise économique – 117 logements commencés par an, soit 4,5 logements par an pour 1 000 habitants.

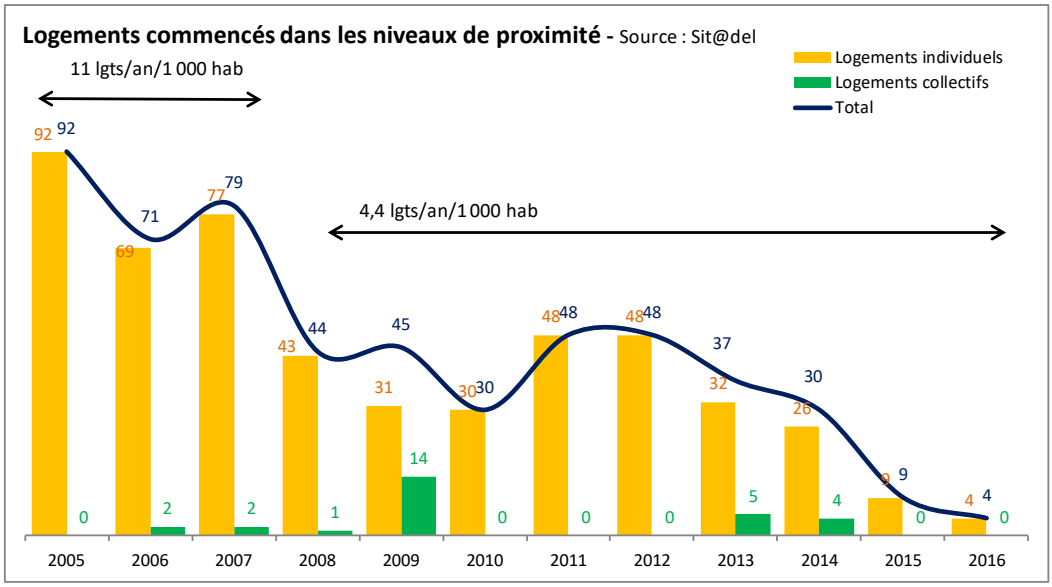


4. UNE CONSTRUCTION DYNAMIQUE AU SEIN DES NIVEAUX DE PROXIMITE MAIS QUI S'EFFONDRE APRES 2014

Sur l'ensemble de la période 2005-2016, on compte 537 logements commencés dans les niveaux de proximité, soit 45 par an. Ce rythme de construction revient à 6,1 logements par an pour 1 000 habitants (pour rappel 6,7 à l'échelle de Quimperlé Communauté). 95% des logements commencés sont des logements individuels.

On distingue deux périodes de construction

- 2005-2007 : une activité de la construction particulièrement active –81 logements commencés par an, soit 11 logements par an pour 1 000 habitants.
- 2008-2016 : une baisse à partir de 2009, en lien avec la crise économique – 33 logements commencés par an, soit 4,4 logements par an pour 1 000 habitants ; Un niveau particulièrement bas sur les deux dernières années.



3.3. UNE DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION PERMETTANT A LA FOIS LE MAINTIEN DE LA POPULATION ET L'ACCUEIL DE NOUVEAUX MENAGES

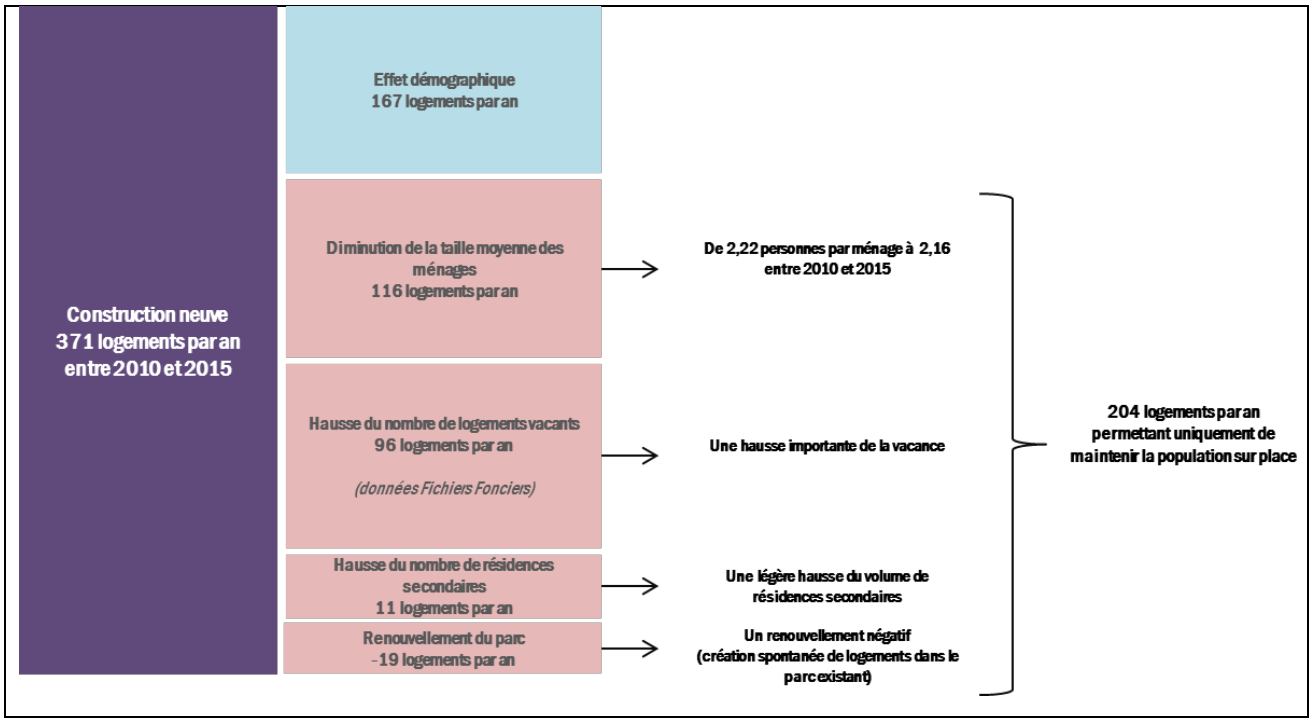
Le Point Mort de la construction se décompose de la manière suivante :

- **116 logements ont permis de répondre à la diminution de la taille moyenne des ménages**. Ce phénomène est lié au vieillissement de la population, aux décohabitations et aux séparations. Il représente 31% du point mort.
- **La vacance a augmenté de 96 logements par an**. Cette hausse n'était pas nécessaire dans un contexte de marché détendu et n'est pas à considérer comme un besoin à l'avenir. Une reconquête de la vacance devra être envisagée.
- Le dernier poste du Point Mort est le **renouvellement du parc**. Il équivaut à **la création spontanée de 19 logements par an**. Ce phénomène est récent sur le territoire mais encadré.

Parmi la construction neuve réalisée entre 2010 et 2015, 167 logements par an ont permis d'accueillir une population nouvelle (soit 45% de la construction neuve) et 204 logements par an ont permis de maintenir la population sur place.

La notion de « Point Mort » mesure a posteriori la production de logements qui correspond à la stabilité démographique (en l'absence de croissance de la population et sans pertes). Un logement neuf ne permet pas uniquement la croissance de la population mais contribue également à couvrir des besoins dits « non démographiques » :

- compenser à la diminution de la taille moyenne des ménages. Il s'agit du desserrement : si la taille moyenne des ménages ou le taux d'occupation des résidences principales diminue, il faut davantage de résidences principales pour loger le même nombre d'habitants,
- remplacer les logements détruits ou ayant changés d'usage. C'est le renouvellement du parc de logements,
- compenser l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants, indispensables à la nécessaire fluidité du marché.



3.4. DES MARCHES DESEQUILIBRES

1. DES PRIX AU M² EN LEGERE HAUSSE POUR DES TERRAINS DE PLUS EN PLUS PETITS

Un nombre de terrains constructibles à la vente qui diminue régulièrement depuis 2007 (343 terrains en 2007 et 184 en 2015), malgré un pic en 2014 (356 unités)

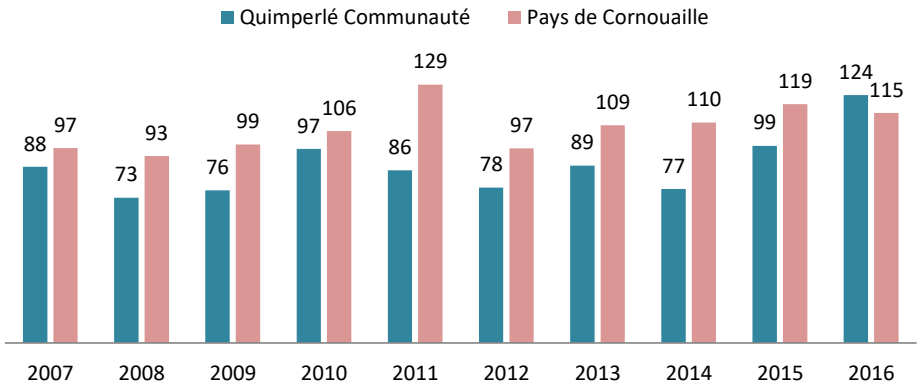
Une légère fluctuation du prix des terrains constructibles

- Un prix moyen de 40 396€ pour un terrain nu sur la Quimperlé Communauté, inférieur à celui observé sur le Pays de Cornouailles (42 500€)
- Un prix moyen des terrains constructibles de 124€/m² sur Quimperlé Communauté en 2016, en nette hausse par rapport à 2007 (88€/m²) et supérieure au Pays de Cornouailles en 2016
- Une surface moyenne de terrain de 678m², une valeur similaire à celle du Pays de Cornouaille (680m²)
- Une évolution notable de la taille des terrains vers de plus petites surfaces (83% en 2016 ont une surface inférieure à 750 m² contre 57% en 2007)

En moyenne, le prix du terrain représente 23% dans le budget d'achat.

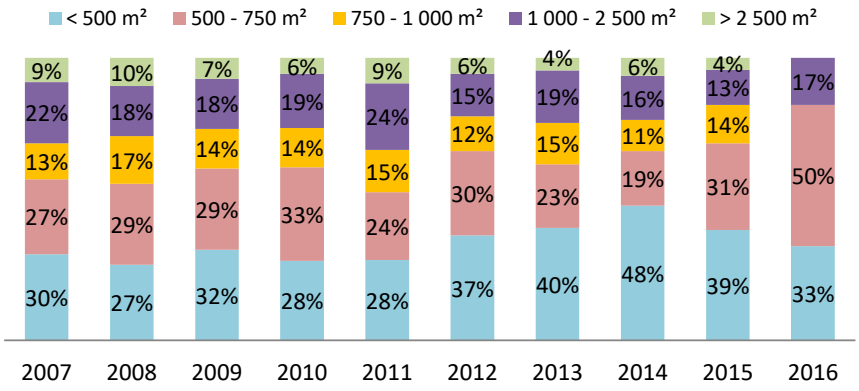
Année	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Nb de ventes	**343**	**317**	**251**	**250**	**251**	**255**	**217**	**356**	**184**

Evolution des prix moyens des terrains constructibles en €/m²
Source : DGFIP, base de données DVF, 2017



Prix moyen au m² fourni par la base de données DVF

Evolution de la répartition des ventes par surface Source : DGFIP, base de données DVF, 2017



2. DES BIENS INDIVIDUELS DE GRANDE TAILLE MAJORITAIREMENT MIS A LA VENTE

Davantage de biens individuels vendus sur Quimperlé Communauté avec 610 maisons individuelles (82%) et 127 appartements vendus (18%) en 2015

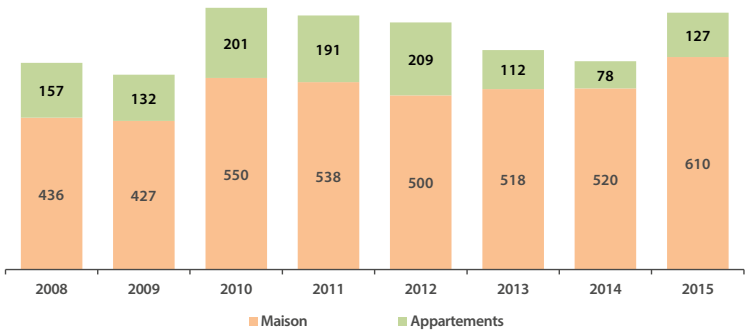
Des prix élevés pour des maisons (prix à la bête, maison hors terrain) **avec de grandes surfaces**

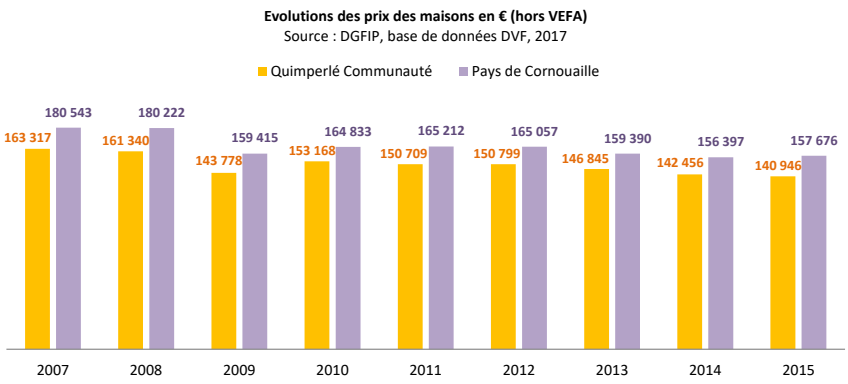
- Un prix moyen des biens immobiliers légèrement inférieur au Pays de Cornouaille :
  - Pour les maisons, un prix moyen de 136 058€ contre 152 269€ à l'échelle du pays et en baisse par rapport à 2007 (163 317€)
  - Une tendance qui s'inverse concernant les appartements depuis 2014 avec un prix plus élevé sur Quimperlé Communauté que sur le Pays (87 951€ en moyenne contre 71 674€ en 2015)

Des logements de grande taille mis en vente

- Près de 70% des maisons sur le marché sont des T4 et + (dont 27% de T4, 25% de T5 et 17% de T6 et +)
- Pour les appartements, une répartition qui diffère légèrement avec 57% des appartements qui sont des T4 et +, 20% des T3 et 24% des T1 et T2

Evolution du nombre de ventes (hors VEFA) de maisons et appartements
Source : DGFP





3. UN MARCHE DIFFICILEMENT ACCESSIBLE AVEC DES DISPARITES TERRITORIALES

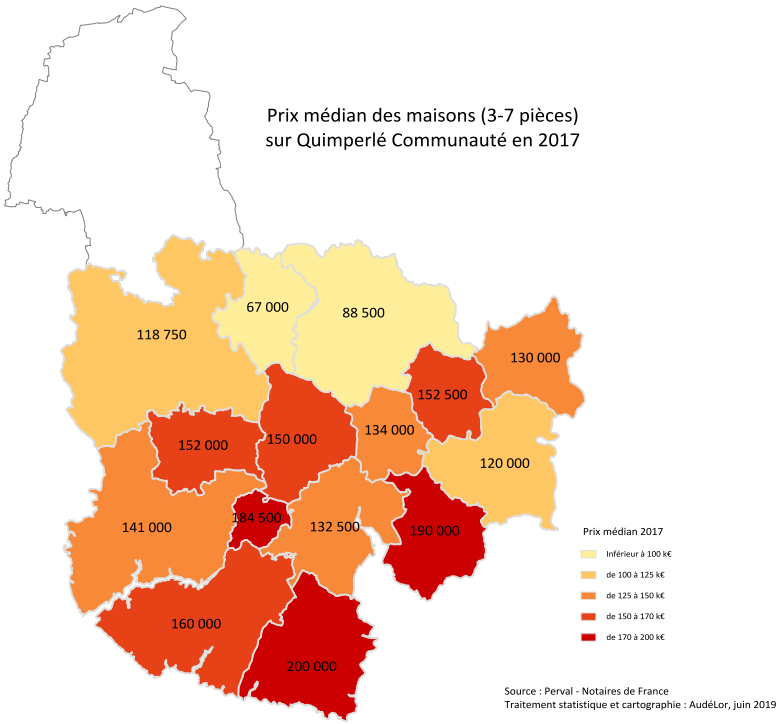
Un prix médian supérieur à celui du Finistère pour une maison : 150 000€ sur Quimperlé Communauté contre 140 000€ à l'échelle départementale,

Un prix médian pour les appartements similaire à celui du Finistère avec environ **1 300€/m²**

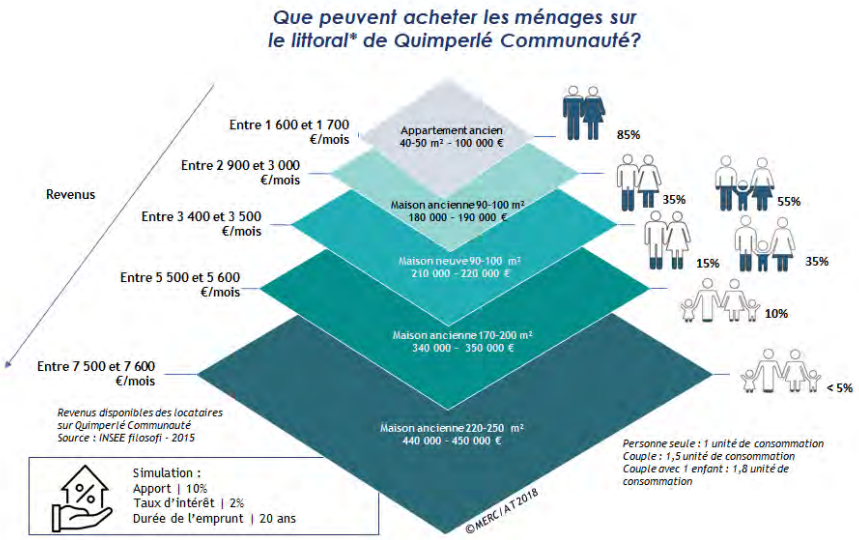
Un marché peu accessible pour l'ensemble des ménages à l'échelle de Quimperlé Communauté avec de fortes disparités territoriales :

Sur la frange littorale, des prix particulièrement élevés :

- **35% des couples et 55% des couples avec 1 enfant** peuvent acquérir une maison ancienne de 90-100m² avec un budget moyen de **180-190 000€ ;**
- **Pour une maison neuve de la même superficie, il faut compter une enveloppe totale de 210 000 €/ 220 000€. 15% des couples avec et 35% des couples avec 1 enfant peuvent y accéder ;**
- Seulement **10% des couples avec 2 enfants** peuvent acquérir un bien de 170-200m² pour un budget total de **340 000 € – 350 000€ et moins de 5% peuvent acheter un bien de 220-250m² pour une enveloppe de 440 000-450 000€**

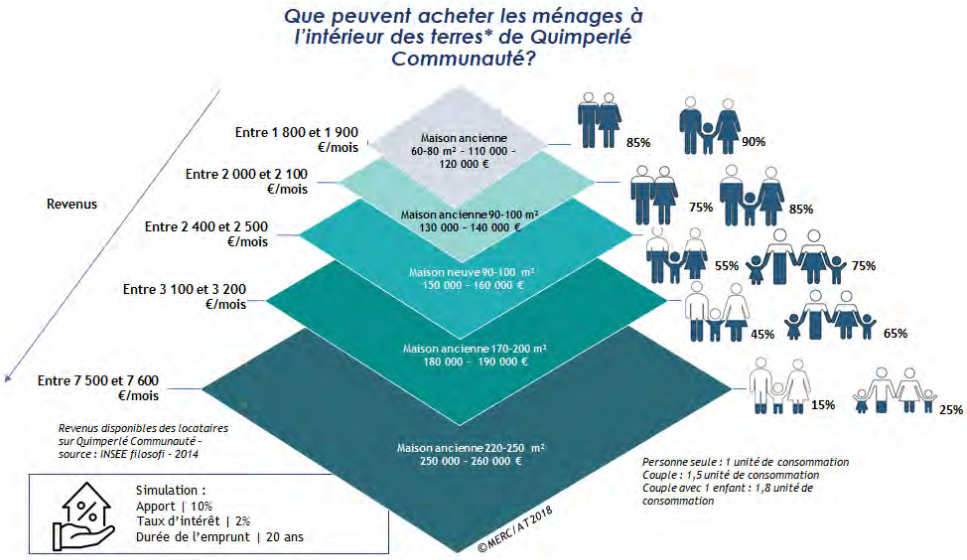


Le prix médian des maisons est de 150 000 €, alors que le prix moyen est de 161 500 € avec des différences très nettes selon les communes avec un effet taille (grands logements) sur Arzano, Bannalec, Querrien, Riec-sur-Belon, St Thurien et un effet géographique (attractivité) sur le littoral et le centre de l'agglomération.

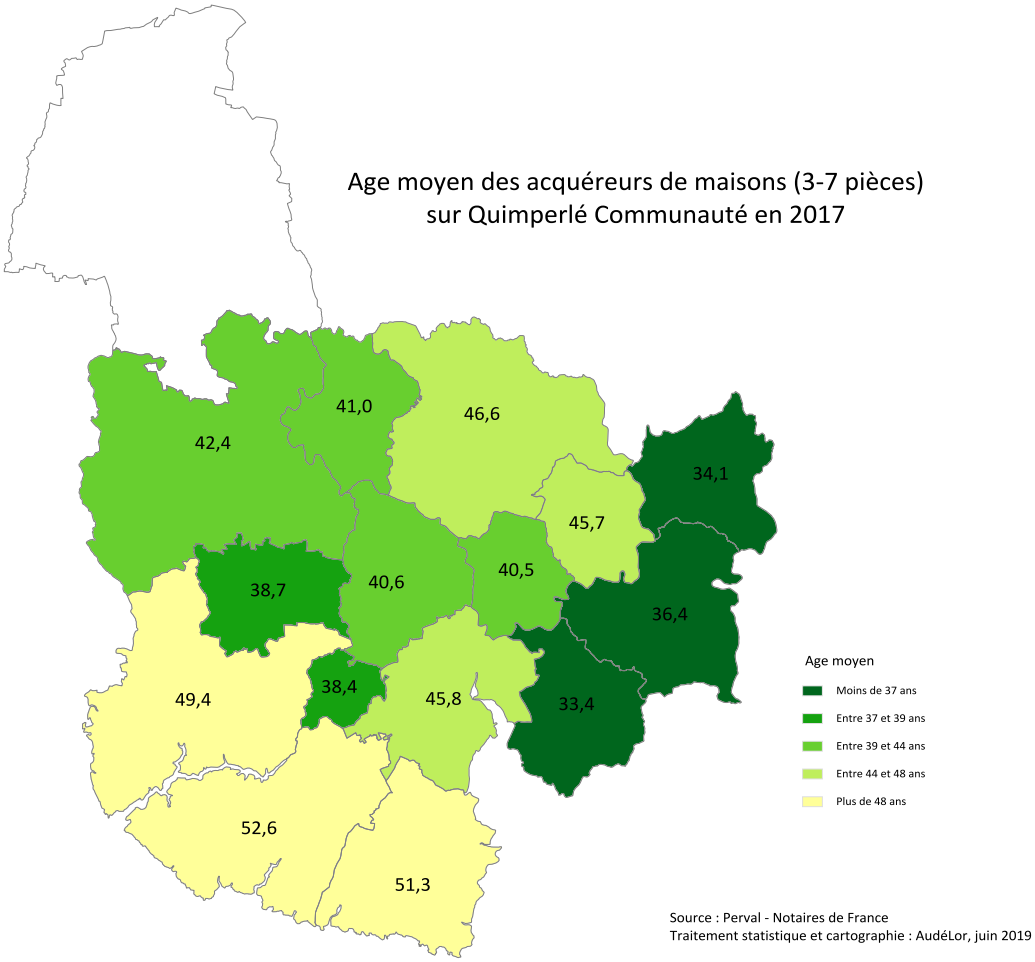


L'intérieur des terres bien, un marché plus ouvert pour l'accession :

- Pour une maison de **90-100 m²**, il faut compter une enveloppe globale autour de **130 000 - 140 000€** pour de l'ancien (**75% des couples et 85% des couples avec un enfant peuvent accéder à ce type de bien**) et **150 000 - 160 000€ pour du neuf (accessibles pour 55% des couples avec un enfant et 75% des couples avec 2 enfants**),
- Pour une maison de **170-200m²**, l'enveloppe varie entre **180 000 et 190 000€** pour une maison ancienne (accessibles pour **65% des ménages avec 2 enfants**),
- Pour des biens de plus grande superficie (**220-250m²),** il faut compter **250 000€/260 000€** (accessibles pour **15% des couples avec un enfant et 25% des couples avec 2 enfants**)



Ainsi une nette différenciation dans le profil des acquéreurs est observable : de plus jeunes acquéreurs sur la frange morbihannaise et des acquéreurs plus âgés sur le littoral.



Les Budget par tranche d'âge

Tranche d'âge	Budget moyen	Part des acquéreurs
- 30 ans	134 600	14,0%
30-39 ans	153 400	24,7%
40-49 ans	149 600	21,1%
50-59 ans	175 000	18,7%
60-74 ans	187 200	20,4%
75 ans et +	251 200	1,1%

Source : Perval – Notaires de France ; Traitement statistiques : AudéLor – juin 2019

Le prix moyen des appartements

Commune	Prix moyen €/m²	Surface moyenne
Clohars-Carnoët	1757	41
Moëlan s/ Mer	1849	41
Quimperlé	1222	61

Source : Perval – Notaires de France ; Traitement statistiques : AudéLor – juin 2019

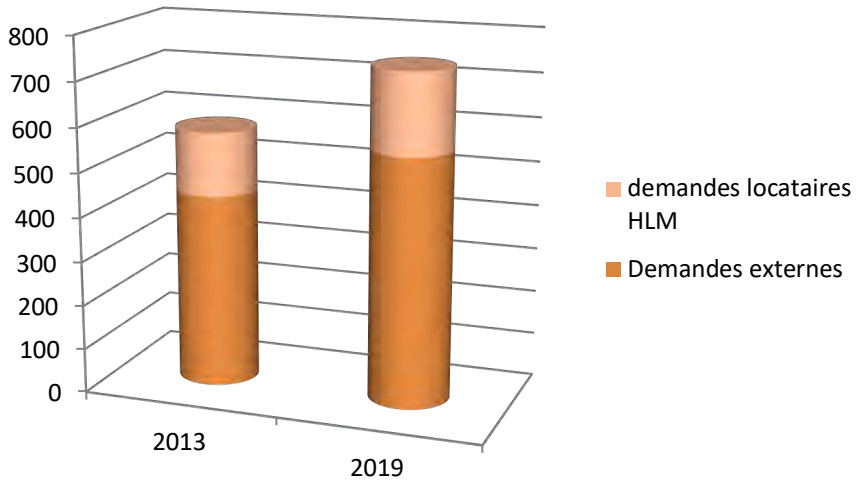
4. BIENS EN LOCATION

- **Peu de biens mis en location** avec 17 logements mis en location fin août (*Source: veille immobilière fin Août 2018)*
- **Une location largement tournée vers le collectif** (13 appartements et 4 maisons)
- Un loyer moyen compris entre **8 et 10€/m²** pour des T2 / T3

3.5. UN PARC SOCIAL RELATIVEMENT TENDU

Le territoire a enregistré 742 demandes de logements sociaux au cours de l'année 2018 et 211 attributions. Soit un ratio de 3,5 demandes pour une attribution. A titre de comparaison le territoire de Brest Métropole enregistre un ratio légèrement inférieur à 2.

Le volume des demandes a augmenté entre 2013 et 2019 de manière significative avec une hausse de 27,9 %.



En 2019, 53% de la demande concerne des petites typologies, alors qu'elles représentent 27% du parc social. La pression est ainsi significative sur ces logements même si une partie des demandeurs de T1 semblent trouver une réponse dans les T2.

En 2019, 75% des demandeurs sont externes au parc public, dont près de 10% de propriétaires et 30% de locataires dans le privé.

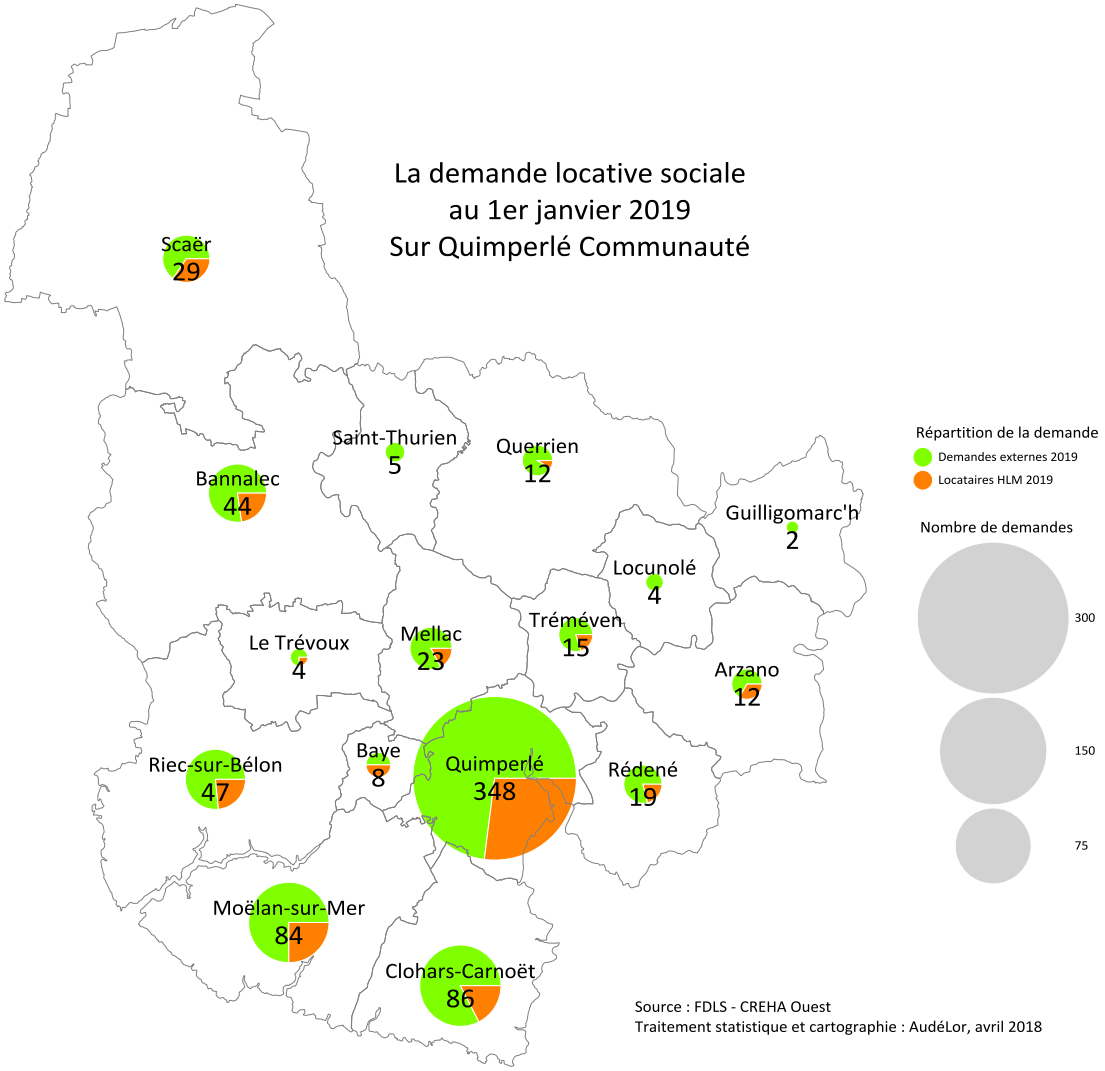
48% des demandeurs ont des ressources en dessous de 40% du plafond PLUS.

Le premier motif de la demande et d'être sans logement ou hébergé ou en logement temporaire (20%) puis le deuxième d'être dans un logement trop cher (12%) le troisième motif et le divorce ou la séparation (11%)

82% des demandes émanent de personnes seules dont 26% avec enfants et 56% sans enfant.

26% de la demande provient des travailleurs dont 23% de CDI et 13% des CDD, stage, interim.

En 2019, 34 % de la demande date de + d'1 an.



3.6. ENJEUX

Constats	Enjeux
• Une très forte baisse de la construction neuve par rapport au milieu des années 2000 • Sur la période récente, une construction neuve portée par les communes associées et les pôles intermédiaires (les communes littorales) • Des marchés immobiliers en grande partie inaccessibles aux primo-accédants sur les communes littorales • Un marché de l'accession à l'intérieur des terres plus accessible y compris pour les ménages en début de parcours résidentiel • Un parc locatif privé présent (en stock) mais peu d'offre disponible (en flux) • Un parc social relativement tendu	• Un développement équilibré de la construction neuve, notamment sur la ville centre • Le développement de l'accession maîtrisée sur la partie littoral pour permettre un renouvellement de la population • Développer les produits logement pour l'ensemble des parcours résidentiels tout au long de la vie • Développer le logement social sur tout le territoire

4. LA REPONSE AUX BESOINS SPECIFIQUES

4.1. DES SOLUTIONS D'HEBERGEMENT POUR LES JEUNES ET LES MENAGES PRECAIRES

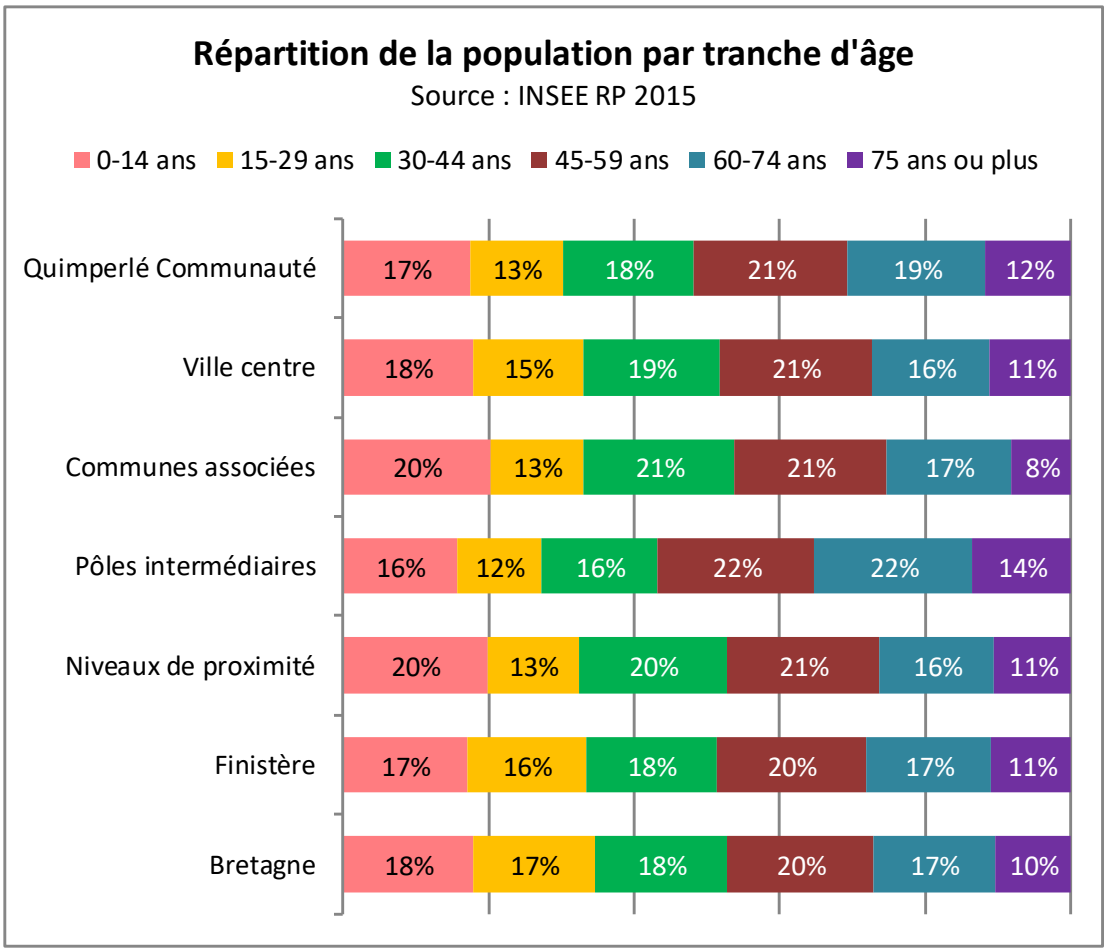
1. LES BESOINS DES JEUNES MENAGES

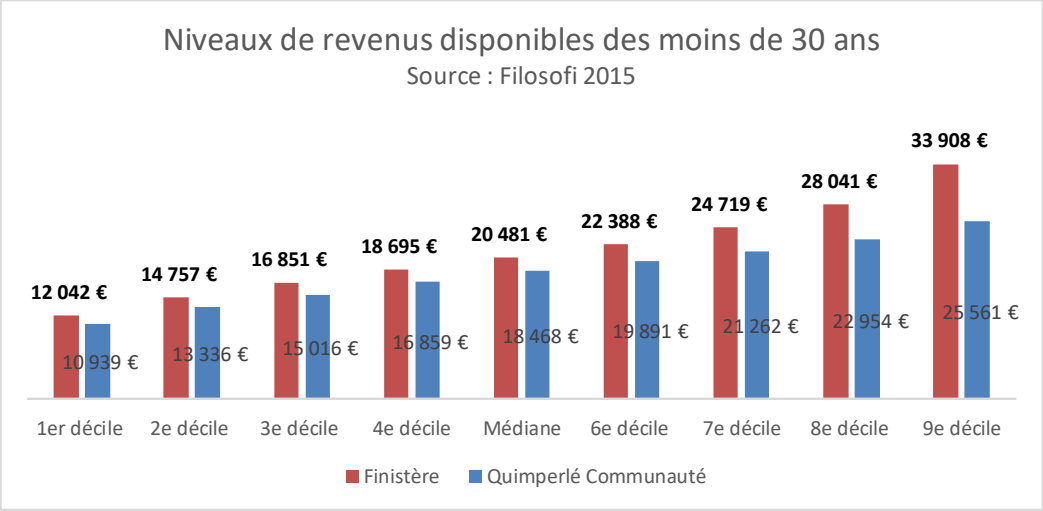
Les 15-29 ans représentent 13% de la population de Quimperlé Communauté (7 050 individus), un quart d'entre eux réside à Quimperlé.

La grande majorité des jeunes du territoire se tournent vers le parc privé : en 2015, 67% des moins de 25 ans sont locataires du parc privé et 11% sont locataires du parc social. Les moins de 30 ans du territoire présentent des revenus annuels nettement inférieurs aux niveaux du département.

En 2016, 10% des demandeurs d'un logement locatif social ont moins de 25 ans. La pression sur le parc social pour cette catégorie de la population est de 5,7 demandes pour 1 attribution, soit une pression supérieure à la moyenne territoriale (2,5 demandes pour 1 attribution). L'accès au parc locatif social semble néanmoins également compliqué en raison notamment de la faiblesse de l'offre de T1 (3% de l'offre locative sociale, soit 48 logements). Les petits logements (T1) sont également très peu représentés parmi l'offre locative privée (8%).

Le territoire compte 3 résidences sociales FJT : à Quimperlé, 1 foyer de 26 places et une antenne de 7 places, à Moëlan-sur-Mer 1 autre antenne de 7 places.





2. LA PRISE EN COMPTE DES BESOINS DES MENAGES EN SITUATION DE PRECARITE

Le territoire compte :

- 1 structure d'accueil pour hommes seuls en difficulté (centre EMMAUS) à Rédené : 49 places
- 109 places en centre d'accueil pour demandeurs d'asile correspondant à 20 logements répartis de la façon suivante : 13 logements à Quimperlé (92 places), 4 à Riec, 2 à Mellac et 1 à Bannalec
- 6 logements ALT de 15 places (durée de séjour 6 mois)
- 1 logement dédié aux femmes victimes de violences (durée de séjour 3 mois)

En 2017 : 57 ménages ont été relogés au titre des publics prioritaires (principalement au motif dépourvus/perte de logement ou logés temporairement). En 2018, 62 ménages ont été relogés au titre des publics prioritaires (mêmes motifs qu'en 2017 pour 45 ménages).

En 2017, 10 recours ont été déposés dans le cadre du DALO, soit 6% des recours du département. Sur ces 10 dossiers, 5 ont été déclarés prioritaires par la commission de médiation et relogés par le préfet. En 2018, à ce jour, 14 recours déposés (4 pour expulsion, 5 dépourvu de logement, 2 en délais dépassés, 2 logement insalubre et 1 hébergé chez un tiers) et 5 reconnus prioritaires par la commission de médiation.

Aujourd'hui, l'Etat encourage le recours à l'intermédiation locative sur les territoires pour pallier au manque d'offres d'hébergement.

En 2017, 72 signalements d'impayés ont été fait auprès de la CCAPEX et 18 dossiers ont été examinés en commission mensuelle au stade de l'assignation au tribunal pour résiliation de bail. Pour 2018 il y a eu pour l'instant 53 signalements d'impayés et 31 dossiers examinés en commission mensuelle au stade de l'assignation.

En 2017, certains demandeurs se trouvent en grande précarité face au logement :

- 1% (5 demandes) sont sans abri
- 2% (8 demandes) sont dans un camping, un ratio de 1,6 demande pour 1 attribution
- 2% (7 demandes) sont dans une structure d'hébergement, un ratio de 3,5 demandes pour 1 attribution
- 1% (7 demandes) sont en résidence sociale , un ratio de 0,38 demande pour 1 attribution
- 17% (73 demandes) sont logés par des parents, un ratio de 2,8 demandes pour 1 attribution
- 8% (32 demandes) sont logés gratuitement, un ratio de 2 demandes pour 1 attribution

4.2. DES SOLUTIONS D'HEBERGEMENT POUR LES PERSONNES AGEES PEU DEVELOPPEES

Les seniors de 60 ans et plus représentent 31% de la population, les plus de 75 ans 12%. Le volume de personnes ayant 60 ans et plus a augmenté de 2% par an entre 2010 et 2015.

Sur le territoire, 40% des propriétaires ont 65 ans et plus. La grande majorité des personnes de 65 ans et plus sont propriétaires de leur logement (90%), seulement 5% sont locataires du parc privé et 4% locataires d'un logement social. En 2016, 10% des demandeurs d'un logement locatif social ont 65 ans et plus. La pression sur le parc social pour cette catégorie de la population est de 3,5 demandes pour 1 attribution, soit une pression supérieure à la moyenne territoriale (2,5 demandes pour 1 attribution).

Avec 618 places en EHPAD, Quimperlé Communauté a un taux d'équipement de 94,9 places pour 1 000 personnes de plus de 75 ans, soit un taux moins important que les moyennes départementale et régionale. Le Finistère et la Bretagne présentent des taux d'équipement particulièrement élevés.

Le territoire compte 4 EHPAD (source : base FINESS) :

- Quimperlé : 250 places
- Scaër :116 places,
- Moëlan-sur-Mer : 88 places,
- Arzano : 99 places,
- Bannalec 65 places.

Querrien possède un centre d'accueil de jour de 6 places.

Quimperlé Communauté dispose d'une Résidence autonomie pour personnes âgées à Clohars-Carnoët : Un ensemble de 21 logements F1 pour personnes âgées associés à des services collectifs. La résidence propose 21 F1, à partir de 1 766,90€/mois (source https://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr/fiche-annuaire/hebergement/290018571/0)

Le Schéma Gérontologique 2015-2020 prévoit la mise en place d'une réflexion globale pour développer une réponse adaptée aux besoins des personnes âgées :

Proposer une offre d'habitat intermédiaire pour les personnes âgées autonomes en permettant le financement et l'expérimentation de logements adaptés,

Diversifier les modes d'accompagnement alternatifs à l'hébergement permanent pour trouver des solutions entre le maintien à domicile et l'hébergement complet : promouvoir l'accueil temporaire, développement des modes d'hébergement innovants.

	Nb de places à QC	Taux d'équipement Quimperlé Communauté	Taux d'équipement Finistère	Taux d'équipement Bretagne
Hébergement en EHPAD	618	**94,9**	121,4	119,4
Hébergement hors EHPAD	21	**3,2**	10,6	18,3

Source : FINESS

4.3. DES SOLUTIONS D'HEBERGEMENT POUR LES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

Le territoire compte des lieux d'accueil pour les personnes en situation de handicap :

- 1 foyer d'accueil pour adultes handicapé à Bannalec : 33 places (source : base FINESS)
- 1 foyer d'accueil temporaire pour adultes handicapés à Bannalec : 8 places en accueil de jour
- 1 ESAT à Scaër : 51 places
- 1 IME pour enfants et adolescents handicapés à Quimperlé : 30 places en hébergement complet, 66 en semi internat

Quimperlé Communauté compte 1 place pour 1 000 personnes entre 20 et 59 ans en Foyer et 1,5 places en ESAT pour 1 000 personnes entre 20 et 59 ans. Les taux d'équipement sont plus importants dans la région et le département.

En 2016, 9% des demandeurs souffrent d'un handicap, 3% des demandes (11 demandes) sont pour un motif de handicap, 6% (23 demandes) pour raisons de santé.

Le Schéma départemental en faveur des personnes handicapées 2013-2018 prévoit l'accompagnement du vieillissement des personnes handicapées à travers le soutien de l'émergence de logements autonomes.

	Nb de places à QC	Taux d'équipement Quimperlé Communauté	Taux d'équipement Finistère	Taux d'équipement Bretagne
Foyers	33	1,0	1,9	1,9
ESAT	51	1,5	4	3,9

Source : FINESS

4.4. LES GENS DU VOYAGE

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de 2020-2026 préconise la réalisation à minima 20 places sur Quimperlé. Au regard des usages et des projections sur le territoire, la réflexion portera sur un dimensionnement susceptible d'atteindre environ 28 places. Pour se faire :

- l'aire du Coat Kaër devra être modifiée en terrains familiaux ou en aire d'accueil avec des places de plus grande superficie et blocs individuels et

- Un nouveau terrain, si possible à proximité du centre-ville, sera aménagé pour accueillir une nouvelle aire de sorte à respecter le schéma départemental et les besoins des gens du voyage sur le territoire.

Quimperlé communauté va également mener une réflexion sur l'acquisition et l'aménagement d'un terrain pérenne pour l'accueil des grands passages estivaux.

Concernant l'accueil et la scolarisation des enfants du voyage, le Schéma Départemental précise que des aides et des dispositifs particuliers existent à Quimperlé, des actions spécifiques sont menées.

Le diagnostic du Schéma Départemental a permis d'identifier Quimperlé comme commune de « fixation » des ménages.

Le schéma fixe comme orientation pour les territoires concernés d'engager une politique favorisant le développement des terrains familiaux : sur le plan légal à travers les PLU, sur le plan social à travers un accompagnement individualisé en amont des projets, sur le plan financier

Le Schéma propose comme alternative à la création de terrains familiaux, l'habitat adapté, c'est-à-dire une solution d'habitat locatif prenant en compte les spécificités de ce public

4.5. LES ENJEUX

CONSTATS	ENJEUX
• Un manque d'équipements et d'hébergement pour les personnes âgées • Des jeunes ménages présentant des revenus peu élevés	• Répondre aux besoins actuels et futurs des personnes âgées • Diversifier l'offre de logements afin de faciliter les parcours résidentiels sur le territoire : offre primo accédant, offre locative, typologies, formes

DOCUMENT D'ORIENTATIONS

CONTENU

Orientation 1 : Répondre aux besoins en logements de la population 2
Volet 1 : Adapter le parc aux besoins de la population....2
Volet 2 : Répondre aux besoins spécifiques des séniors....3
Volet 3 : Soutenir les bailleurs publics et développer l'offre sociale 4
Volet 4 : Mettre en œuvre une politique d'attribution des logements sociaux 4
Volet 5 : Soutenir et développer l'offre Locative d'origine privée....5
Volet 6 : Facilitér la mixité sociale et générationnelle 5
Volet 7 : Accompagner les situations de handicap 6
Volet 8 : Répondre aux besoins des gens du voyage 6
Orientation 2 : Rénovation, qualité, énergie....7
Volet 1 : Résoudre les problÉmatiques énergétiques du bâti 7
Volet 2 : Inclure les politiques de santé dans la politique Habitat et sortir des situations d'Habitat indigne .8
VOLET 3 : Lutter contre la précarité énergétique 8
Volet 4 : Lutter contre la vacance et améliorer la qualité du parc....9
Orientation 3 : Foncier et ingénierie en aménagement du territoire....10
Volet 1 : Mobiliser des outils de maîtrise foncière 10
Volet 2 : Accompagner l'accession à la propriété et la maîtrise des coûts....10
Volet 3 : Accompagner les projets d'aménagement urbain 11
Volet 4 : Accompagner le renouvellement urbain 11
Volet 5 : Donner la priorité au renforcement des centralités 12
Volet 6 : Mobiliser les promoteurs privés 12
Orientation 4 : Gouvernance et suivi de la politique de l'habitat 13
Volet 1 : Partager et améliorer la gouvernance communautaire 13
Volet 2 : Partager les connaissances de l'observatoire de l'habitat....14

ORIENTATION 1 : REPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS DE LA POPULATION

VOLET 1 : ADAPTER LE PARC AUX BESOINS DE LA POPULATION

Avec désormais 55 500 habitants (au recensement du 1er janvier 2016) Quimperlé Communauté a connu une forte hausse de sa population sur les 10 dernières années (+0,85% par an) portée par un solde migratoire très positif. Cette dynamique s'explique d'une part par une situation géographique intéressante traversée par les axes (routier ou ferré) reliant les agglomérations de Bretagne Sud (Quimper, Concarneau, Quimperlé, Lorient, Auray, Vannes) offrant ainsi une proximité à l'ensemble de ces pôles d'emplois et d'autre part par une offre de logements à des prix moins élevés que sur l'agglomération de Lorient. En conséquence, le nombre de logement a augmenté de 1% par an sur les cinq dernières années (2011-2016)

Le SCoT du Pays de Quimperlé (périmètre de Quimperlé Communauté), avec lequel le programme local de l'habitat (PLH) doit être compatible, prévoit l'accueil sur le territoire de 391 ménages par an sur la période 2017-2035, générant un besoin de 8100 logements, soit 450 logements par an. Le rythme annuel de progression démographique prévoit ainsi une population à l'horizon de la mise en œuvre du PLH (2025) de 60700 habitants.

Ainsi le Programme local de l'habitat 2020-2025 de Quimperlé Communauté ambitionne d'accompagner les acteurs locaux de l'habitat par des orientations et actions permettant d'atteindre cet objectif de 450 logements par an, soit 2700 logements, avec l'objectif de produire environ 30% d'entre eux en renouvellement urbain grâce à des mesures spécifiques (cf. volet 3 de l'orientation n°3). Compte tenu des problématiques de vacance de logements sur une partie du territoire, parmi les 450 à produire, environ 10 logements par an sont à reconquérir dans le parc existant (cf. volet 4 de l'orientation n°2).

Ces objectifs de production de logements supposent à la fois un accompagnement par des orientations spécifiques, précisés ci-après, et une déclinaison par le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) sur les aspects réglementaires dans le cadre dressé par les dispositions du SCoT. Il s'agit ainsi de faire évoluer la production de logements en la diversifiant en typologie (individuel/collectif) et en tailles. La diminution de la taille des ménages et le vieillissement de la population nécessitent une production plus importante que par le passé de petits logements (T2 et T3) dans les centres-villes et centres-bourgs des communes de Quimperlé Communauté.

Pour la période à venir du PLH 2020-2025, la production de logements est répartie ainsi :

	Objectif pour la durée du PLH	Rythme annuel moyen
Arzano	71	12
Bannalec	246	41
Baye	54	9
Clohars-Carnoët	300	50
Guilligomarc'h	60	10
Locunolé	54	9
Mellac	192	32
Moëlan-sur-Mer	312	52
Querrien	54	9
Quimperlé	678	113
Rédené	138	23
Riec-sur-Bélon	180	30
Saint-Thurien	30	5
Scaër	138	23
Tréméven	108	18
Le Trévoux	84	14
TOTAL	2699	450

VOLET 2 : REPONDRE AUX BESOINS SPECIFIQUES DES SENIORS

Quimperlé communauté connait un vieillissement de la population relativement important avec un volume de séniors qui a progressé de 2% par an entre 2010 et 2015. Les plus de 60 ans représentent 31 % de la population en 2015 contre 29% en 2010. La part des 75 ans et plus est de 12%. Ce phénomène engendre des besoins en logements et en services à anticiper.

Face à ce phénomène, une partie de la production neuve devra proposer des logements adaptés, de plain-pied, accessibles que ce soit dans le parc public et privé. Cette production prendra en compte les besoins identifiés dans les communes. Parallèlement l'OPAH poursuivra des objectifs d'adaptation des logements. Ces possibilités d'accompagnement pour la réalisation des travaux devront être, en lien avec les communes, mieux communiquées auprès du public concerné.

De nouveaux modèles de logements ont été créés sous forme de résidences services, d'habitat intermédiaire, d'habitat partagé ou encore de l'habitat intergénérationnel, qu'il s'agisse d'accueillir des personnes désorientées ou des séniors autonomes. Face à l'évolution des besoins et des pathologies des séniors, il y a nécessité à prendre en compte ces nouvelles solutions et à mener une réflexion à l'échelle intercommunale pour analyser l'intérêt d'élargir les solutions d'habitat existant pour ce public de plus en plus nombreux à la recherche de logements proche des services dans les bourgs.

Enfin l'OPAH avait pour objectif de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées en apportant une aide aux travaux d'adaptation. Depuis 2015, 180 dossiers ont été instruits par l'OPAH dans le cadre de l'adaptation. L'engagement de la communauté et l'optimisation de ces actions devront être poursuivis.

En matière d'hébergement, la production sera réalisée aussi selon les objectifs du schéma gérontologique du Conseil départemental du Finistère, en cours d'élaboration.

VOLET 3 : SOUTENIR LES BAILLEURS PUBLICS ET DEVELOPPER L'OFFRE SOCIALE

Quimperlé Communauté compte 1722 logements sociaux au 1er janvier 2018, soit 7% des résidences principales. Le parc social du territoire apparait très tendu avec une vacance de seulement 0.7% (0 de plus de 3 mois) et une demande en forte progression (+28% entre 2013 et 2019).

Si le bilan de PLH 2008-2013 avait fait apparaître une production importante (473 logements sur 6 ans), la construction de logement social a connu un net ralentissement sur le territoire avec 2 années sans construction (2014 et 2015) et un peu moins de 25 logements par an depuis 2016. Cinq communes ont une offre qui dépasse les 100 logements sociaux : Quimperlé, Moëlan-sur-Mer, Scaër, Bannalec et Clohars-Carnoët avec un développement du parc locatif notamment sur les communes de Clohars–Carnoët et Bannalec permettant un premier rééquilibrage territorial. Il s'agira de poursuivre cet effort de rééquilibrage et de développer l'offre de logements sociaux sur les 16 communes du territoire.

La production neuve de logements sociaux reste orientée sur des T3 et T4 alors que la demande se porte sur les petits logements (T1 et T2).

Afin de respecter la diversité de l'offre de logements sociaux, le PLH 2020-2025 fixe les objectifs de production d'habitats locatifs familiaux et une répartition mieux équilibrée de la production, sur toutes les communes, qui prend en compte la production des six dernières années.

VOLET 4 : METTRE EN ŒUVRE UNE POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX

La loi Egalité Citoyenneté place les EPCI en chef de file des politiques d'attribution des logements sociaux. Les EPCI tenus de se doter d'un PLH sont aussi tenus de mettre en place une Conférence Intercommunale du Logement (CIL). Ainsi Quimperlé Communauté vient de constituer sa CIL.

La CIL adopte des orientations et des objectifs quantitatifs et qualitatifs concernant :

- Les attributions et les mutations sur le patrimoine locatif social présent ou prévu sur le territoire ;
- Les modalités de relogement des personnes relevant des accords collectifs (départemental ou intercommunal), déclarées prioritaires au titre du DALO ou relevant des projets de renouvellement urbain ;
- Les modalités de coopération inter-partenariale

Les orientations et objectifs de la conférence intercommunale du logement seront déclinés dans la Convention Intercommunale d'attribution (CIA).

VOLET 5 : SOUTENIR ET DEVELOPPER L'OFFRE LOCATIVE D'ORIGINE PRIVEE

Si la demande de location publique sociale est importante, le soutien et le développement de l'offre locative sociale privée est nécessaire en parallèle du soutien aux bailleurs publics. A travers les actions de réhabilitation du parc privé menées par l'OPAH en direction des propriétaires bailleurs, Quimperlé communauté permet aussi de développer l'offre locative sociale par le biais du conventionnement avec travaux.

Un conventionnement sans travaux (sous conditions du respect des règles de décences) peut également être développé pour accompagner les communes dans la mobilisation des bailleurs du parc privé.

L'accompagnement des communes dans la programmation et le soutien opérationnel par Quimperlé Communauté (cf. volets 3,4 et 5 de l'orientation n°3) doit également permettre d'initier les projets locatifs privés.

VOLET 6 : FACILITER LA MIXITE SOCIALE ET GENERATIONNELLE

Pour répondre aux besoins des futurs arrivants et à ceux des populations en place, les élus souhaitent développer la diversification de l'offre avec :

- les montages en PSLA (Prêt Social Location-Accession) ; ces produits permettent aux ménages modestes d'accéder à la propriété dans des conditions sécurisées et à coût abordable
- le soutien à l'accession à la propriété pour les ménages modestes
- La volonté de produire une offre à bas loyer, notamment pour les jeunes travailleurs. Le développement de l'offre abordable, tant en locatif qu'en accession, doit être poursuivi. Les évolutions législatives permettent le suivi des attributions des logements sociaux à travers la CIA.

Cette diversification de l'offre sera particulièrement recherchée sur le littoral afin de ne pas accentuer la spécialisation socio-démographique du littoral.

VOLET 7 : ACCOMPAGNER LES SITUATIONS DE HANDICAP

Si le vieillissement peut parfois conduire à des difficultés de mobilité, voire à la perte d'autonomie, les besoins d'adaptation de logements touchent également d'autres catégories d'âges et une grande hétérogénéité de situations (jeunes, actifs, familles, personnes isolées…) avec des besoins très divers.

La perte d'autonomie liée au vieillissement ou au handicap nécessite en matière de logement des actions d'accompagnement :

- Sur l'accessibilité des logements
- L'adaptation du parc existant aux divers handicaps
- Le développement d'une offre spécifique
- Une coordination entre les acteurs du logement et de l'accompagnement sanitaire et social

VOLET 8 : REPONDRE AUX BESOINS DES GENS DU VOYAGE

Quimperlé Communauté s'est engagé, conformément aux objectifs de son précédent PLH et du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage, dans un programme de réalisation et de gestion des aires d'accueil. La communauté d'agglomération entend poursuivre sa politique d'accueil et de gestion des aires d'accueil des gens du voyage et des aires d'accueil de grands passages.

Les actions seront menées en cohérence avec les dispositions du nouveau schéma départemental.

Le système de rotation entre les communes pour l'accueil et la gestion des grands rassemblements pourrait évoluer vers la mobilisation d'un espace permettant d'accueillir régulièrement les regroupements familiaux en période estivale.

ORIENTATION 2 : RENOVATION, QUALITE, ENERGIE

Le PCAET de Quimperlé communauté a fait de la performance énergétique de l'habitat sa priorité. Ainsi, les actions sur la réduction des émissions de GES et de consommation de l'énergie dans l'habitat et celles visant l'accompagnement social, développées dans le PCAET et le PLH permettront de répondre aux défis de la transition énergétique de Quimperlé communauté.

VOLET 1 : RESOUDRE LES PROBLÉMATIQUES ENERGETIQUES DU BATI

La préoccupation énergétique est présente sur le territoire et Quimperlé Communauté. Dans son PCAET, la collectivité relève que l'habitat est le premier secteur consommateur d'énergie sur le territoire, en particulier pour répondre aux besoins de chauffage. Avec notamment 34 % de consommation de produits pétroliers, la rénovation de l'habitat pour une sortie du fioul et une meilleure atteinte des performances énergétiques pour les autres modes de chauffage est un enjeu majeur pour le secteur.

Par ailleurs, la performance énergétique d'un logement est désormais prise en compte dans la valorisation du bien lors d'une transaction ou d'une mise en location. L'enjeu est aussi patrimonial puisqu'il s'agit de maintenir l'attractivité du parc existant. Outre les aides à l'amélioration, il s'agira d'anticiper les futures normes énergétiques dans le neuf.

Il s'agira aussi de mener une réflexion intercommunale qui tiendra compte de la qualité architecturale et de la qualité des constructions (isolants naturels, filière bois, gestion de l'eau), des préoccupations environnementales et énergétiques, pour proposer un habitat adapté et de qualité. Un soutien aux opérations urbaines innovantes et de qualité pourrait être poursuivi notamment en encourageant une approche environnementale de l'urbanisme (AEU) dans tous les projets d'aménagement (cf. volets 3 et 4 de l'orientation n°3).

Les dispositifs d'aides financières à travers l'OPAH ont contribué à favoriser l'amélioration énergétique des logements avec 300 dossiers déposés depuis janvier 2015 par les propriétaires occupants.

L'engagement et l'optimisation des actions d'accompagnement des particuliers devront être poursuivis en recherchant une bonne coordination des acteurs et une montée en puissance du dispositif de conseil en énergie aux particuliers, notamment à travers un service public de la performance énergétique de l'Habitat.

VOLET 2 : INCLURE LES POLITIQUES DE SANTE DANS LA POLITIQUE HABITAT ET SORTIR DES SITUATIONS D'HABITAT INDIGNE

Des situations de mal-logements peuvent subsister tels que de l'habitat indigne et insalubre : 1150 logements soit 5 % des résidences principales privées ont été identifiés « potentiellement indignes » selon les données PPPI. Il s'agit donc de les repérer et d'engager les actions de réhabilitation adéquates couplant l'accompagnement technique, financier mais aussi social et de poursuivre, voire d'amplifier la lutte contre l'habitat indigne en partenariat avec le pôle départemental.

Au travers des OPAH réalisées sur le territoire, Quimperlé communauté soutient la réhabilitation du parc privé ancien des propriétaires occupants et bailleurs. Ces aides ont permis de réhabiliter de nombreux logements dégradés, indignes et insalubres dans les centres-bourgs. Ces aides constituent une pierre à l'édifice de la réhabilitation dans les centres-bourgs et à la remise aux normes de certains. Ainsi, 40 logements indignes ont été rénovés avec l'OPAH depuis 2015 (27 pour les propriétaires occupants et 13 pour les propriétaires bailleurs).

L'OPAH, qui prend fin en 2019, doit être poursuivie par une nouvelle opération à identifier selon le bilan de l'étude pré-opérationnelle et les échanges avec les partenaires locaux de l'habitat privé que sont l'ANAH et le Conseil départemental du Finistère avec le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI).

Dans un but d'optimisation de ces actions, une information et une communication auprès du grand public et des partenaires locaux de l'habitat devront être développées au travers de plaquettes d'informations, de réunions thématiques, d'articles dans les magazines communautaires et communaux et les sites internet des collectivités.

VOLET 3 : LUTTER CONTRE LA PRECARITE ENERGETIQUE

Avec une facture énergétique dépendante des besoins en chauffage, le PCAET de la communauté souhaite réduire la facture énergétique des ménages pour enrayer la précarité énergétique. Pour ce faire il s'agira

- de diminuer les consommations grâce à une meilleure performance énergétique, notamment dans le parc social mais aussi en améliorant les dispositifs de conseils et de communication aux particuliers sur les aides existantes (OPAH, conseillers en énergie,…)
- De mobiliser les acteurs sociaux (CIAS, Associations) sur les outils d'accompagnement de leurs bénéficiaires sur la précarité énergétique.

VOLET 4 : LUTTER CONTRE LA VACANCE ET AMELIORER LA QUALITE DU PARC

Un travail de terrain a permis d'identifier 2333 logements vacants sur le territoire soit 7 % du parc. Une vacance de 5 à 7 % est généralement admise comme ne présentant pas une problématique majeure sur un territoire. Néanmoins, cette situation ne doit pas masquer un enjeu important sur la frange nord du territoire qui cumule plusieurs indicateurs de « fragilité », comme sur la ville-centre où le taux de vacance fiabilisé atteint presque les 8%.

Le parc ancien est particulièrement concerné par la vacance et des logements de moindre qualité (classement cadastral médiocre et très médiocre, confort partiel ou absence de confort).

Des actions de « reconquête » avec la remise sur le marché des logements vacants doivent être menées. En particulier, lorsque ces logements sont situés en centre-ville ou centre-bourg pour lesquels la requalification des logements représente un véritable enjeu de dynamisation et d'attractivité.

ORIENTATION 3 : FONCIER ET INGENIERIE EN AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

VOLET 1 : MOBILISER DES OUTILS DE MAITRISE FONCIERE

Le foncier est la matière première de la production de logements et du développement territorial, qu'il s'agisse de foncier en renouvellement urbain ou d'extensions urbaines. Les politiques foncières sont des objets ayant des visées à plus long terme que les échéances du seul PLH : elles doivent aller bien au-delà des 6 années et préparer l'avenir du territoire et les PLH suivants.

Compétence communale, la gestion foncière mérite d'être partagée : les connaissances communales du fonctionnement et des opportunités sur le marché foncier doivent rencontrés les compétences et les moyens techniques de la communauté d'agglomération.

Il s'agit ainsi de mutualiser et développer la mobilisation des différents outils d'intervention à la disposition de chacun :

- Echanges d'expériences sur l'exercice de la négociation amiable, du droit de préemption urbain, de la mise en œuvre des emplacements réservés et la prise en charge du droit de délaissement, de la déclaration d'utilité publique
- Négociation de la convention cadre avec l'EPF Bretagne (établissement public foncier) et la passation des conventions opérationnelles accompagnée par Quimperlé Communauté

L'identification des disponibilités foncières dans les centralités et autour est indispensable. A ce titre, les travaux réalisés dans le cadre de l'élaboration du PLUi sont une excellente base de référentiel foncier. La stratégie foncière à mettre en œuvre consiste à hiérarchiser au sein de cette liste les interventions à opérer.

Enfin, des réflexions sur la densification parcellaire sont à mener, sur la base des travaux réalisés dans le cadre de l'élaboration du PLUi, en accompagnement de la mise en œuvre des volets 3, 4 et 5 de l'orientation n°3.

VOLET 2 : ACCOMPAGNER L'ACCESSION A LA PROPRIETE ET LA MAITRISE DES COUTS

La mise en œuvre d'une stratégie foncière telle que décrite dans le volet 1 de la présente orientation doit permettre la maîtrise des coûts du foncier à plus long terme.

Le territoire est séparé sur la question foncière entre sa partie Sud, où le marché est tendu et donc cher, et sa partie Nord où les prix sont plus faibles mais où la mobilisation des acteurs privés est plus faible également (cf. volet 6 de la présente orientation). Cette séparation doit

être envisagée comme l'opportunité d'offrir une variété de produits foncier à coûts abordables et maîtrisés.

Les changements opérés sur la structure familiale traditionnelle (vieillissement, augmentation des personnes seules, décohabitations, familles monoparentales, ménages recomposés) invitent à proposer des solutions à coûts abordables :

- Pour répondre aux capacités financières de ménages, en accession ou en location
- Offrir ainsi une production de logements sur de petites parcelles, en centralités
- Atteindre une meilleure mixité sociale et générationnelle sur le littoral

VOLET 3 : ACCOMPAGNER LES PROJETS D'AMENAGEMENT URBAIN

Le travail d'élaboration d'un PLUi est la première marche d'un projet urbain intercommunal. Son accompagnement en phase opérationnelle en est le complément idéal, et cela nécessite des moyens techniques et d'expertises dont toutes les communes ne sont pas en capacités de disposer.

Aussi, l'accompagnement des services de Quimperlé Communauté, mutualisés, soit par convention de mise à disposition ou par délégation, est l'opportunité d'accompagner les communes efficacement dans la réalisation des projets communaux, avec de la qualité d'aménagement, une programmation adaptée, et d'assurer la cohérence de la mise en œuvre du projet urbain intercommunal.

Cet accompagnement, inscrit dans le cadre plus général de la gouvernance partagée de la politique locale de l'habitat (cf. Orientation 4), a également pour objectif de :

- Réguler les rythmes et séquences d'ouvertures à l'urbanisation
- Eviter les concurrences internes par un phasage, sur la base notamment des classements 1AU/2AU du PLUi, des mises en œuvre opérationnelles du développement urbain
- Favoriser l'approche environnementale de l'urbanisme (AEU)

VOLET 4 : ACCOMPAGNER LE RENOUVELLEMENT URBAIN

Parmi les projets urbains à accompagner certains sont d'une plus grande complexité : les opérations de renouvellement urbain. En effet, elles nécessitent davantage de moyens financiers et leur complexité opérationnelle (acquisition foncière, études pré-opérationnelle, concertation locale préalable parfois, etc.) demande des moyens d'ingénierie supplémentaires.

En complément de l'accompagnement général des projets urbains, Quimperlé Communauté identifie un besoin d'intervention plus important pour favoriser la réalisation d'opérations en renouvellement urbain.

Ces moyens supplémentaires à la réalisation de ces opérations contribueront également aux différents volets de l'orientation n°2.

VOLET 5 : DONNER LA PRIORITE AU RENFORCEMENT DES CENTRALITES

Comme sur beaucoup de territoires bretons les communes de Quimperlé Communauté ont connu depuis plusieurs années un développement de l'offre de logements en extension es bourgs, périphériques aux centralités. Au-delà de la consommation foncière engendrée par ce phénomène sont apparues des difficultés dans les dynamiques urbaines des centres villes et bourgs : vacance de logements et parfois dégradation du parc, changement de l'organisation de l'espace urbain, des déplacements et de la consommation des ménages, perte de vitalité commerciale, de l'offre de services.

Parmi les piliers de la vitalité des centralités on peut citer : la présence de commerce et de services, la présence d'activités, des espaces publics appropriables par tous, et des logements. L'identification et la caractérisation du potentiel foncier mutable dans les centralités (cf. volet 1 de la présente orientation) est le premier pas vers la réappropriation des centralités et vers le développement de l'offre de logements en centralité, bénéficiant de la proximité des services, des réseaux de transports, de possibilités de mobilités douces.

Quimperlé Communauté entend soutenir financièrement les efforts en faveur de la production de logements dans les centralités, la réhabilitation de leur parc de logements (cf. volet 5 de l'orientation n°2).

VOLET 6 : MOBILISER LES PROMOTEURS PRIVES

Sur une partie du territoire communautaire, les élus font le constat d'une absence d'intérêt des promoteurs privés, aménageurs-lotisseurs de terrains à bâtir ou promoteurs constructeurs. Leur absence bloque le développement d'une offre de terrains à bâtir et donc une partie de l'offre de logement. Certaines communes se substituent aux promoteurs privés en devenant aménageur, engageant des investissements importants.

Quimperlé Communauté entend accompagner les communes dans le développement de l'offre de terrains à bâtir, en les aidant dans la définition des programmes (cf. volets 3, 4 et 5 de la présente orientation) et en mettant en œuvre les dispositifs de nature à attirer les acteurs privés sur leur territoire.

ORIENTATION 4 : GOUVERNANCE ET SUIVI DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

VOLET 1 : PARTAGER ET AMELIORER LA GOUVERNANCE COMMUNAUTAIRE

Le pilotage de la politique habitat relève de la compétence de Quimperlé Communauté. Les communes restent compétentes en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme. La rencontre des deux est indispensable au développement de l'offre de logement sur le territoire dans ses aspects stratégiques, réglementaires et financiers. Le PLUi et le PLH en posent les cadres. Quimperlé communauté, avec les communes, doivent en assurer le suivi et la mise en œuvre.

Une gouvernance efficace de cet ensemble suppose que Quimperlé Communauté, en charge de la politique de l'habitat et de son financement soit informée en amont des programmations communales et qu'elle fasse régulièrement le bilan de la mise en œuvre de cette politique.

Parmi les outils pouvant être mis en œuvre pour la bonne marche de l'ensemble, on peut citer :

- Positionnement de Quimperlé Communauté en chef de file, interlocuteur conjoint systématique auprès des communes dans les relations avec les bailleurs
- Des conventions d'objectifs et de moyens et programmation pluriannuelle négociées entre Quimperlé Communauté, les communes et les bailleurs pour la programmation et le financement conditionné des logements sociaux
- Convention entre Quimperlé Communauté et les communes sur les programmes d'intervention et la stratégie foncière (cf. volet 1 de l'orientation 3)
- Développement de la communication grand public des actions du PLH par Quimperlé Communauté
- Bilan annuel de la mise en œuvre des actions du PLH par Quimperlé Communauté
- Bilan annuel de l'évolution des indicateurs par l'observatoire de l'habitat (cf. volet 2 de la présente orientation)

Pourront être associés à ces bilans les partenaires et acteurs locaux de l'habitat : CIAS, bailleurs, ADIL, agence de l'énergie

VOLET 2 : PARTAGER LES CONNAISSANCES DE L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

L'observation qui accompagne un PLH apporte aux élus et partenaires une connaissance actualisée de l'évolution du territoire et de la pertinence des politiques d'habitat mises en œuvre. Cette évaluation peut être réalisée tous les ans au besoin et au minimum tous les 3 ans (bilan à mi-parcours auprès de l'État).

PROGRAMME D'ACTIONS

TABLE DES MATIERES

Action 1 : Animer la politique locale de l'habitat 2

Action 2 : Adopter une convention de programmation pluriannuelle Quimperlé Communauté / Communes / Bailleurs sociaux 4

Action 3 : Communiquer auprès des élus et du grand public sur les actions du PLH 6

Action 4 : Créer et partager les connaissances de l'observatoire de l'habitat 8

Action 5 : Produire des logements pour l'accueil de nouvelles populations et accompagner le desserrement des ménages 10

Action 6 : Soutenir la production de logements locatifs sociaux sur toute les communes 12

Action 7 : Animer la conférence Intercommunale du Logement 17

Action 8 : Suivre une politique intercommunale d'attribution des logements sociaux 19

Action 9 : Mettre en place le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs 21

Action 10 : Répondre aux besoins de logement des jeunes 24

Action 11 : Proposer une nouvelle offre de logement pour les séniors valides 26

Action 11 bis : Adapter le logement à la vieillesse 28

Action 12 : Répondre aux besoins en logements pour les personnes en situation de handicap 30

Action 13 : Construire une pension de famille 32

Action 14 : Expérimentation- logements pour saisonniers 34

Action 15 : Assurer l'accueil des gens du voyage 35

Action 16 : Promouvoir l'OPAH 2019 – 2024 37

Action 17 : Accompagner les bailleurs sociaux pour atteindre la performance énergétique 39

Action 18 : Accompagner les particuliers dans leurs projets de rénovation énergétique 41

Action 19 : Assurer le bon relais des dispositifs existants et une mobilisation des acteurs locaux pour sortir de la précarité énergétique 43

Action 20 : Lutter contre la vacance 45

Action 21 : Lutter contre le logement indigne 47

Action 22 : Mettre en œuvre une action foncière et d'amenagement intercommunale concertée 49

Action 23 : Soutenir l'accession à la propriété à coûts maîtrisés 52

Action 24 : Poursuivre le soutien aux opérations urbaines de qualité et au renouvellement urbain par la mise à disposition de moyens d'ingéniérie 55

Action 25 : Repérer et caractériser le potentiel en renouvellement urbain 58

Budget de Quimperlé Communauté pour le PLH 2020-2025 : un financement prévisionnel de 10 624 000 € 60

ACTION 1 : ANIMER LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

CONTEXTE

Une gouvernance efficace et clarifiée de la politique locale de l'habitat est incontournable à la réussite de la mise en œuvre du programme local de l'habitat. Quimperlé Communauté a dans cette optique un rôle de chef de file, à la fois mobilisateur et régulateur de la politique de l'habitat.

Une gouvernance active, partagée dans sa restitution, doit permettre à chaque acteur de s'emparer des enjeux et problématiques qui se posent aux échelles intercommunales et communales en matière de logement.

ORIENTATION ET VOLET DE RÉFÉRENCE

Orientation 4 : Gouvernance et suivi de la politique de l'habitat

- Volet 1 : partager et améliorer la gouvernance communautaire

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Mettre en œuvre un comité de pilotage du PLH

Sous l'égide du président de Quimperlé Communauté, un comité de pilotage du programme local de l'habitat animera une série de réunions liées à la mise en œuvre du PLH :

- Une réunion annuelle avec l'ensemble des maires et les services de QC pour :
    - Échanger sur les projets communaux de développement de l'offre de logements et évaluer la meilleure manière de les intégrer à la programmation intercommunale, en évitant la concurrence entre communes
    - Programmer la production de logements locatifs sociaux avant la contractualisation tri-partite QC/Communes/bailleurs, en précisant les besoins (neuf/réhabilitation, typologies, modes de financements : PLUS/PLAI/PSLA), les bailleurs susceptibles d'intervenir

- Des réunions de préparation de la convention tripartite en présence du Conseil départemental
- Une réunion annuelle de bilan de la mise en œuvre du PLH :
    - Réalisations de la programmation
    - Avancement de la mise en œuvre des actions
    - Evolution des indicateurs clés d'observation
    - Evaluation de l'impact de la mise en œuvre sous le prisme du PCAET

- Des réunions thématiques en fonction des besoins et des demandes des élus communautaires et communaux :
    - Échanges sur l'actualité juridique de la politique du logement
    - Formations thématiques des élus
    - Prospectives sur des orientations plus cohérentes avec le PCAET

ACTEURS

Pilote	Co-pilote	Partenaires
Quimperlé Communauté	Les communes	Bailleurs sociaux Conseil départemental ADIL du Finistère

		AudéLor Partenaires institutionnels (Etat, , Région Bretagne)

ÉCHÉANCIER : 2020-2025

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mise en place du Comité de pilotage Premières réunions de préparation de la programmation	Réunions annuelles de préparation de la programmation Réunion annuelle de bilan de la mise en œuvre Réunions thématiques				

MOYENS HUMAINS

Pôle aménagement de Quimperlé Communauté

AudéLor

MOYENS FINANCIERS

-

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de réunions du comité de pilotage
- Nombre de réunions d'échanges thématiques

ACTION 2 : ADOPTER UNE CONVENTION DE PROGRAMMATION PLURIANNUELLE QUIMPERLE COMMUNAUTE / COMMUNES / BAILLEURS SOCIAUX

CONTEXTE

Le diagnostic partagé et l'identification des enjeux révèlent la nécessité de mieux formaliser les relations entre bailleurs, communes et Quimperlé Communauté. L'objectif est à la fois :

- D'apporter une visibilité à la programmation et donc au financement des logements locatifs sociaux, qu'il s'agisse des logements neufs, des réhabilitations, rénovations, démolitions, etc.
- De définir, encadrer et orienter le développement de l'offre locative sociale, afin de réguler les concurrences entre bailleurs et entre communes, s'assurer d'une bonne répartition territoriale de l'offre
- De mener une démarche partenariale entre acteurs du territoire pour répondre au mieux aux besoins en logements des locataires

ORIENTATION ET VOLET DE RÉFÉRENCE

Orientation 1 : Répondre aux besoins en logements de la population

- Volet 1 : adapter le parc aux besoins de la population
- Volet 2 : répondre aux besoins spécifiques des seniors
- Volet 3 : soutenir les bailleurs publics et développer l'offre sociale
- Volet 7 : accompagner les situations de handicap

Orientation 3 : Foncier et ingénierie en aménagement du territoire

- Volet 4 : accompagner le renouvellement urbain
- Volet 5 : donner la priorité aux centralités

Orientation 4 : Gouvernance et suivi de la politique de l'habitat

- Volet 1 : partager et améliorer la gouvernance communautaire

Ajouter Orientation énergie

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Adopter une convention de programmation pluriannuelle entre Quimperlé Communauté, les communes et les bailleurs sociaux qui interviennent ou souhaitent intervenir sur le territoire.

La convention établira chaque année les engagements de chacun des signataires permettant d'assurer l'intervention des bailleurs en plein accord avec la politique locale de l'habitat et le PCAET sur plusieurs années.

Cette convention s'appuiera notamment sur les plans de gestion de patrimoine des bailleurs, s'agissant des besoins d'interventions sur le parc existant pour la durée du PLH, et des volumes de production neuve prévue dans la programmation du PLH.

Elle doit permettre de veiller à une répartition du volume de production, entre bailleurs et entre communes, qui conjugue diversité des interventions entre bailleurs et stabilité économique des bailleurs.

Organiser une réunion annuelle de programmation des logements sociaux neufs et des interventions sur le parc existant

Chaque année, en présence des signataires de la convention, une réunion étudiera la répartition et la typologie (tailles, PLUS/PLAI) par bailleurs des logements à réaliser au regard de l'offre et de sa répartition géographique, de la demande, des besoins en adaptation des logements (seniors, handicap).

Quimperlé Communauté animera cette réunion et s'assurera que la répartition est adaptée aux objectifs définis dans le PLH et se traduit dans la convention.

ACTEURS

Pilote	Co-pilote	Partenaires
Quimperlé Communauté	Communes	Bailleurs sociaux CD 29

ÉCHÉANCIER : 2020-2025

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Rédaction de la convention tripartite	Réunion annuelle de programmation Ajustement de la convention tripartite				

MOYENS HUMAINS

Pôle aménagement de Quimperlé Communauté

INDICATEURS DE SUIVI

- Bilan annuel de mise en œuvre de la convention
- Nombre de réunions programmées

ACTION 3 : COMMUNIQUER AUPRES DES ELUS ET DU GRAND PUBLIC SUR LES ACTIONS DU PLH

CONTEXTE

Souvent méconnus, le PLH et les différentes actions qu'il met en œuvre méritent un effort de communication pour accroitre son efficacité, inciter chaque acteur de la production ou du réemploi de logement à se saisir des dispositifs mis à la disposition du territoire.

ORIENTATION ET VOLET DE RÉFÉRENCE

Toutes les orientations

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Une communication en direction des élus du territoire et aux acteurs de l'aménagement

- Formation aux outils de maitrise foncière (négociation amiable, droit de préemption urbain, droit de délaissement, déclaration d'utilité publique…)
- Journées d'échanges sur les réalisations portées ou accompagnées par les communes et Quimperlé Communauté, ou sur d'autres territoires : retours d'expériences, difficultés rencontrées, leviers actionnés…
- Action pédagogique autour des règles du PLUi

Une communication en direction des habitants

- Auprès des propriétaires de biens vacants sur les aides possibles (conventionnement avec ou sans travaux, dispositifs fiscaux mobilisables, sur les dispositifs de garanties locatives, etc…)
- Auprès des propriétaires rénovant des biens (*cf. fiche 17*)
- Sensibiliser au « vivre ensemble »

Une communication auprès des partenaires

- Participation aux journées d'échanges avec les élus : visites d'opérations, formation sur les outils de maîtrise foncière
- Journées d'échanges sur les attentes réciproques en matière de qualité urbaine
- Journées d'échanges sur les attentes en matière de diversification de l'offre

ACTEURS

Pilote	Co-pilote	Partenaires
Quimperlé Communauté	Communes ADIL29	Opérateur OPAH Associations

ECHEANCIER : 2020-2025

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mise en place du dispositif	Déploiement des actions de communication				

MOYENS HUMAINS

Pôle aménagement de Quimperlé Communauté

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre d'actions de communications avec élus et partenaires
- Nombre de personnes accueillies

ACTION 4 : CREER ET PARTAGER LES CONNAISSANCES DE L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

CONTEXTE

Dans la mise en œuvre autant que dans la réalisation du programme local de l'habitat, la connaissance d'éléments factuels, analysés et mis à jour régulièrement est nécessaire à l'ensemble des partenaires pour l'appropriation des enjeux et des actions de la politique locale de l'habitat.

L'observation est également le moyen d'évaluer la qualité de la mise en œuvre et les éventuels besoins d'ajustements des actions en mesurant l'évolution des indicateurs clés.

ORIENTATION ET VOLET DE RÉFÉRENCE

Orientation 4 : Gouvernance et suivi de la politique de l'habitat

- Volet 1 : partager et améliorer la gouvernance communautaire
- Volet 2 : partager les connaissances de l'observatoire de l'habitat

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Définir les indicateurs clés de l'observation

Le comité de pilotage du PLH définira avec AudéLor, chargé de l'animation de l'observatoire, la liste des indicateurs clés à suivre en matière de démographie, production de logements, évolution du parc, marchés immobiliers et fonciers, etc.

Organiser les séances de restitution et diffusion des connaissances de l'observatoire

Le comité de pilotage invitera l'observatoire à restituer ses travaux à l'occasion de la réunion annuelle de bilan de la mise en œuvre du PLH *(cf. action n°1)* ainsi que dans des réunions ouvertes à un public plus large tant que de besoin (partenaires, acteurs privés de l'habitat et du logement, conseil de développement, grand public).

ACTEURS

Pilote	Co- pilote	Partenaires
Quimperlé Communauté	AudéLor	Communes Bailleurs Conseil départemental Partenaires institutionnels

ÉCHÉANCIER : 2020-2025

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Définition des indicateurs clés Premières séances de restitution et de diffusion des connaissances	Intervention en réunion annuelle de bilan de la mise en œuvre du PLH Réunions de l'observatoire de l'habitat (public élargi)				

MOYENS HUMAINS

Pôle aménagement de Quimperlé Communauté

AudéLor

MOYENS FINANCIERS

Convention Quimperlé Communauté / AudéLor

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de réunions de bilan annuelles
- Nombre de réunions de restitution de l'observatoire de l'habitat
- Bilan du PLH à mi-parcours

ACTION 5 : PRODUIRE DES LOGEMENTS POUR L'ACCUEIL DE NOUVELLES POPULATIONS ET ACCOMPAGNER LE DESSERREMENT DES MENAGES

CONTEXTE

Avec désormais 55 500 habitants (au recensement du 1er janvier 2016) Quimperlé Communauté a connu une forte hausse de sa population sur les 10 dernières années (+0,85% par an) portée par un solde migratoire positif. En conséquence, le nombre de logement a augmenté de 1% par an sur les cinq dernières années (2011-2016) Le rythme annuel de progression démographique prévoit ainsi une population à l'horizon de la mise en œuvre du PLH (2025) de 60 700 habitants.

Afin que chacune des communes puisse répondre aux objectifs, la répartition de la production par secteur inscrite dans le SCOT et le PLUi, a été ajustée pour la période 2020-2025 en tenant compte de la production constatée d'une part et de des besoins de chaque commune d'autre part. Ainsi, le Programme Local de l'Habitat 2020-2025 de Quimperlé Communauté ambitionne d'accompagner les acteurs locaux de l'habitat par des orientations et actions permettant d'atteindre cet objectif de 450 logements par an, soit 2700 logements, avec l'objectif de produire environ 30% d'entre eux en renouvellement urbain grâce à des mesures spécifiques (*cf. fiches Actions 23*). Compte tenu des problématiques de vacance de logement sur une partie du territoire, parmi les 450 à produire, environ 10 logements minimum par an sont à reconquérir dans le parc existant *(cf. fiche Action n°19 : lutter contre la vacance)*.

ORIENTATION ET VOLET DE RÉFÉRENCE

Orientation 1 : Répondre aux besoins en logements de la population

- Volet 1 : adapter le parc aux besoins de la population

Orientation 4 : Gouvernance et suivi de la politique de l'habitat

- Volet 1 : Partager et améliorer la gouvernance communautaire

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

- Produire 2700 logements sur la période 2020-2025

Les besoins totaux en logements sont évalués à 2700 logements sur les six ans du PLH, soit une moyenne de 450 logements par an.

Ces besoins prennent en compte les besoins pour la population actuelle à savoir ceux liés au desserrement des ménages et aux évolutions du parc (évolution des mutations, des changements d'usage et des démolitions) et les besoins pour l'accueil de nouvelle population. La production vise à respecter l'organisation territoriale des communes au sein de Quimperlé Communauté.

	Objectif pour la durée du PLH	Rythme annuel moyen
Arzano	71	12
Bannalec	246	41
Baye	54	9
Clohars-Carnoët	300	50
Guilligomarc'h	60	10
Locunolé	54	9
Mellac	192	32
Moëlan-sur-Mer	312	52

Querrien	54	9
Quimperlé	678	113
Rédené	138	23
Riec-sur-Bélon	180	30
Saint-Thurien	30	5
Scaër	138	23
Tréméven	108	18
Le Trévoux	84	14
TOTAL	2699	450

Ces objectifs de programmation de logements sont répartis sur le territoire dans les conditions fixées par le PLUi (en particulier les OAP) en termes de consommation d'espace et de niveau de densité.

ACTEURS

Pilote	Co-pilote	Partenaires
Quimperlé communauté	communes	Bailleurs sociaux ; Promoteurs privés

ÉCHÉANCIER : 2020-2025

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mise en œuvre					

MOYENS HUMAINS

Pôle aménagement Quimperlé Communauté

MOYENS FINANCIERS

Coûts ventilés par actions spécifiques : soutien bailleurs sociaux, politique foncière…

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de logements produits
- Consommation foncière
- Nombre d'habitants

ACTION 6 : SOUTENIR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX SUR TOUTE LES COMMUNES

CONTEXTE

Le territoire compte 1722 logements sociaux soit 6,9 % du parc de résidences principales. Depuis 2013, Quimperlé communauté connaît une très forte progression de la demande de logements sociaux sur son territoire (+28%) avec une vacance de plus de 3 mois. Ainsi, la tension est très forte sur le parc et il est nécessaire d'augmenter le taux de logements sociaux sur tout le territoire pour répondre aux besoins de la population.

ORIENTATION ET VOLET DE RÉFÉRENCE

Orientation 1 : Répondre aux besoins en logements de la population

- Volet 1 : adapter le parc aux besoins de la population
- Volet 3 : soutenir les bailleurs publics et développer l'offre sociale
- Volet 5 : soutenir et développer l'offre locative privée

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Produire 540 logements sociaux familiaux sur la durée du PLH, soit 20% de la production neuve dès 15 logements et en améliorant le rééquilibrage territorial pour passer de 7% à 8% de logement sociaux

communes	Objectif total de logement 2020-2025	Répartition des objectifs de logements locatifs publics familiaux	
		Sur 6 ans	Moyenne par an
Arzano	71	15	2
Bannalec	246	50	8
Baye	54	11	2
Clohars-Carnoët	300	60	10
Guilligomarc'h	60	12	2
Le Trévoux	84	17	3
Locunolé	54	11	2
Mellac	192	39	6
Moëlan-sur-Mer	312	63	10
Querrien	54	11	2
Quimperlé	678	136	23
Rédéné	138	28	5
Riec-sur-Belon	180	36	6
Saint-Thurien	30	6	1
Scaër	138	28	5
Tréméven	84	17	3
Quimperlé Communauté	2699	540	90

Echéancier prévisionnel des opérations de logements sociaux agréés par le Conseil Départemental :

2020	ARZANO	Bourg	OPAC QC	**10**
2020	CLOHARS	Hauts sénéchal mixte	ESPACIL	**8**
2020	QUIMPERLE	Roz glas Tranche 4 collectif	FINISTERE HABITAT	**8**
2020	QUIMPERLE	Kerisole PLS	Bretagne Ouest Accession	**12**
2020	QUIMPERLE	Kerbertrand	LOGIS BRETON	**20**
2020	QUIMPERLE	Kerbertrand	LOGIS BRETON	**2**
2020	QUIMPERLE	lichern	OPAC QC	**3**
2020	QUIMPERLE	Stang an aman-3 LOT 1	OPAC QC	**15**
2020	QUIMPERLE	Stang an aman-3 LOT 3	OPAC QC	**20**
2020	SCAER	Ehpad	Ehpad au chêne	**104**
2020				**202**
2019	QUIMPERLE	Rue du Faouët	Armorique Habitat	**10**
2019	QUIMPERLE	Place Hervo	OPAC QC	**6**
2019	MOELAN	KERDOUSAL	OPAC QC	**22**
2019				**38**

Contractualiser Quimperlé Communauté / communes / bailleurs (cf. fiche Action n°2)

Réorienter la production vers des logements plus petits

La production locative publique devra privilégier la réalisation de petits logements au sein des opérations afin de répondre aux besoins des personnes seules représentant plus de la moitié de la demande ;

Quimperlé se portera garant des opérations de logements sociaux selon un règlement interne

Poursuivre les aides à la production d'habitat social familial et en structures

Pour soutenir la production de logements sociaux et favoriser une offre de logements publics, Quimperlé Communauté a mis en place un système de subventions communautaires déterminé selon les conditions suivantes. Ces aides seront conditionnées à la prise en compte des préconisations faites par Quimperlé Communauté **en amont du projet**, à savoir dès la phase étude. Ces préconisations ne doivent pas engendrer de surcoût pour le porteur de projet (ex : réflexions sur l'aspect bioclimatique du projet, …)

Aides financières et répartition pour programmation en 2020

	PLUS	PLAI-O	PLAI-A	Acquisition amélioration ou démolition reconstruction	PSLA
Secteur de marché très tendu Clohars-Carnoët, Moëlan sur-Mer, Riec sur Bélon	4 500 €/logt	6 000 €/logt	7 000 €/logt	8 000 €/logt	1000 €/logt
Secteur de marché tendu Baye, Mellac, Rédéné, Quimperlé et Tréméven	3 500 €/logt	5 000 €/logt			
Secteur de marché non tendu Arzano, Bannalec, Guilligomarc'h, Locunolé, Querrien, Le Trévoux, Saint Thurien et Scaër	2 500 €/logt	4 000 €/logt			

Aides financières et répartition pour programmation en 2021

	PLUS	PLAI-O	PLAI-A	Acquisition amélioration ou démolition reconstruction	PSLA
Secteur de marché très tendu et tendu	3 500 €/logt	5 000 €/logt	7 000 €/logt	8 000 €/logt	1000€/logt
Secteur de marché non tendu	2 500 €/logt	4 000 €/logt			

Aides financières et répartition pour programmation en 2022

	PLUS	PLAI-O	PLAI-A	Acquisition amélioration ou démolition reconstruction	PSLA
Sur toutes les communes	2 500 €/logt	4 000 €/logt	7 000 €/logt	8 000 €/logt	1000 €/logt

Aides financières et répartition pour programmation en 2023-2025

	PLUS	PLAI-O	PLAI-A	Acquisition amélioration ou démolition reconstruction	PSLA
Sur toutes les communes en centralités exclusivement	2 500 €/logt	3 000 €/logt	7 000 €/logt	10 000 €/logt	1000 €/logt

Poursuivre les aides à la production d'habitat conventionné dans le parc privé

Pour soutenir la production de logements sociaux dans le parc privé, Quimperlé Communauté apporte une aide de 2000 €/logements via son OPAH pour la mise sur le marché de logements conventionnés et ce sans travaux.

Un objectif de 15 logements sur 5 ans est affiché dans l'OPAH 2019-2024.

ACTEURS

Pilote	Co pilote	partenaires
Quimperlé communauté	communes	Bailleurs sociaux Conseil départemental

ÉCHÉANCIER : 2020-2025

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mise en œuvre	Mise en œuvre	Mise en œuvre	Mise en œuvre	Mise en œuvre	Mise en œuvre

MOYENS HUMAINS

Pôle aménagement Quimperlé Communauté

MOYENS FINANCIERS

Moyens financiers varient selon les programmations annuelles.

- Projets à venir pour les années 2020 et 2021 : 500 000 €/an
- Pour 2022 : 499 500 €, sur la base de 50% PLUS, 40% PALI-O, 10% PLAI-A et 25% de l'ensemble des opérations en acquisition-amélioration ou démolition-reconstruction
- Pour 2023-2025 : 553 500 €, sur la base de 50% PLUS, 40% PALI-O, 10% PLAI-A et 30% de l'ensemble des opérations en acquisition-amélioration ou démolition-reconstruction
- Pour les PSLA : en moyenne 10 logements par an, soit 60 000 € sur 6 ans
- Création de logements conventionnés dans le parc privé (OPAH) : 15 X 2 000 € = 30 000 € sur 5 ans

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de logements locatifs sociaux produits par commune
- Nombre de subventions accordées
- Évolution du parc en nombre de pièce
- Évolution de la répartition par commune

ACTION 7 : ANIMER LA CONFERENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT

CONTEXTE

La loi Egalité Citoyenneté place les EPCI en chef de file des politiques d'attribution des logements sociaux. Les EPCI tenus de se doter d'un PLH sont aussi tenus de mettre en place une Conférence Intercommunale du Logement (CIL). Ainsi Quimperlé Communauté a constitué sa CIL en décembre 2018.

ORIENTATION ET VOLET DE RÉFÉRENCE

Orientation 1 : Répondre aux besoins en logements de la population

- Volet 1 : adapter le parc aux besoins de la population
- Volet 3 : soutenir les bailleurs publics et développer l'offre sociale
- Volet 4 : mettre en œuvre une politique d'attribution des logements sociaux
- Volet 6 : faciliter la mixité sociale et générationnelle
- Ajouter enjeu énergie

Orientation 4 : Gouvernance et suivi de la politique de l'habitat

- Volet 1 : partager et améliorer la gouvernance communautaire
- Volet 2 : partager les connaissances de l'observatoire de l'habitat

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

La CIL est co-présidée par le Préfet et le président de Quimperlé Communauté.

La CIL doit adopter les orientations concernant :

- Les objectifs en matière d'attribution de logements et de mutations sur le patrimoine locatif social
- Les modalités de relogement des publics prioritaires dont les DALO
- Les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droit de réservation (Action logement, collectivités, Etat, bailleurs)
- L'objectif de mixité sociale des communes et des quartiers.

Concrètement, la CIL doit élaborer deux documents :

- Un document cadre définissant les orientations stratégiques en matière d'attribution, de mixité sociale et de relogement des publics prioritaires via une CIA *(cf fiche action n°8)*
- Le plan partenarial de la gestion de la demande et d'informations des demandeurs (PPGDLSID) devant garantir l'équité et l'information des demandeurs de logement social *(cf fiche action n°9).*

ACTEURS

La CIL réunit différents partenaires : Quimperlé communauté, les maires des communes de Quimperlé Communauté, les présidents des CCAS, le CIAS, les bailleurs sociaux, l'ADO, la DDTM et la DDCS pour l'Etat, le conseil départemental, les réservataires de logements sociaux, les associations de locataires, les organismes agréés pour l'insertion ou le logement, les associations de défense des personnes en situation d'exclusion, le SIAO 29.

Pilote	Co pilote	partenaires
Quimperlé Communauté	L'Etat (Le préfet)	Maires, présidents des CCAS, CIAS, les bailleurs sociaux : OPAC Quimper Cornouaille, Finistère Habitat, Armorique Habitat, Espacil, Foyer d'Armor, Aiguillon construction, les Foyers ; ADO ; DDTM et DDCS ; Conseil départemental ; Action Logement ; CLCV ; fondation Massé Trédivy, Coallia, Cent pour un toit, l'abri côtier, Pep29, Saint Vincent de Paul ; Emmaüs, UDAF ; SIAO 29

ÉCHÉANCIER : 2020-2025

2020	2021	2022	2023	2024	2025
1 réunion par an					

MOYENS HUMAINS

Pôle aménagement de Quimperlé Communauté

INDICATEURS DE SUIVI

- Réunion annuelle

ACTION 8 : SUIVRE UNE POLITIQUE INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX

CONTEXTE

Quimperlé communauté a constitué sa Conférence Intercommunale du logement (CIL). L'enjeu de ce PLH sera de mettre en œuvre sa convention Intercommunale d'attribution (CIA)

La CIA est un document contractuel qui traduit de manière opérationnelle les orientations qui ont été adoptées par la CIL et approuvées par le préfet et le président de l'EPCI. Elle doit comporter les engagements quantifiés et territorialisés, des bailleurs sociaux et des réservataires de logements

ORIENTATION ET VOLET DE RÉFÉRENCE

Orientation 1 : Répondre aux besoins en logements de la population

- Volet 1 : adapter le parc aux besoins de la population
- Volet 3 : soutenir les bailleurs publics et développer l'offre sociale
- Volet 4 : mettre en œuvre une politique d'attribution des logements sociaux
- Volet 6 : faciliter la mixité sociale et générationnelle

Orientation 4 : Gouvernance et suivi de la politique de l'habitat

- Volet 1 : partager et améliorer la gouvernance communautaire
- Volet 2 : partager les connaissances de l'observatoire de l'habitat

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Définir les engagements par acteurs

- La CIA comporte pour chaque bailleur social :
  - un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attribution de logements aux ménages bénéficiant du DALO et aux demandeurs prioritaires au titre de l'article L.441-1 du CCH, ainsi que les modalités de relogement et d'accompagnement social nécessaires à la mise en œuvre de cet engagement ;
  - un engagement portant sur les actions à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs d'équilibre territorial fixés par les orientations
- Pour chacun des autres signataires de la convention
  - des engagements relatifs à sa contribution à la mise en œuvre des actions permettant de respecter les engagements
- Pour les réservataires et les bailleurs sociaux
  - les conditions dans lesquelles ils procèdent à la désignation des candidats dont les demandes sont présentées aux commissions d'attribution de logement (CAL) et les modalités de leur coopération.

S'appuyer sur des obligations de moyens

- Harmonisation des pratiques
- Désignation d'un commun accord sur certains logements, publics ou territoires
- Création d'une commission de coordination des attributions
- Mobilisation de l'offre abordable pour le 1er quartile de la demande

ACTEURS

Pilote	Co pilote	partenaires
Quimperlé Communauté	Etat, Communes	Conseil départemental, bailleurs sociaux, action logement, associations…

ÉCHÉANCIER : 2020-2025

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mise en place et rédaction de la convention	Mise en œuvre				

MOYENS HUMAINS

Pôle aménagement Quimperlé Communauté

Observatoire habitat AudéLor

INDICATEURS DE SUIVI

- Suivi de la CIA : nombre de réunions

ACTION 9 : METTRE EN PLACE LE PLAN PARTENARIAL DE GESTION DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL ET D'INFORMATION DES DEMANDEURS

CONTEXTE

La loi ALUR prévoit que tout Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) doté d'un Programme Local de l'Habitat exécutoire doit élaborer un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID). L'élaboration du plan a été lancée par la délibération de Quimperlé communauté sur la constitution de la conférence intercommunale du 28 mars 2018. La procédure est conduite par Quimperlé communauté en étroite collaboration avec les bailleurs sociaux.

ORIENTATION ET VOLET DE RÉFÉRENCE

Orientation 1 : Répondre aux besoins en logements de la population

- Volet 1 : adapter le parc aux besoins de la population
- Volet 3 : soutenir les bailleurs publics et développer l'offre sociale
- Volet 4 : mettre en œuvre une politique d'attribution des logements sociaux
- Volet 6 : faciliter la mixité sociale et générationnelle

Orientation 4 : Gouvernance et suivi de la politique de l'habitat

- Volet 1 : partager et améliorer la gouvernance communautaire
- Volet 2 : partager les connaissances de l'observatoire de l'habitat

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Élaborer et mettre en place le Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur. Ce plan partenarial, établi pour une durée de 6 ans, est élaboré en associant les partenaires concernés (État, communes, bailleurs, réservataires).

Le décret énumère les différents éléments devant figurer obligatoirement dans le plan, à savoir :

- les conditions locales d'enregistrement de la demande de logement social et la répartition territoriale des guichets d'enregistrement existants ou créés ultérieurement ;
- le délai maximal dans lequel tout demandeur qui le souhaite doit être reçu après l'enregistrement de sa demande de logement social et la détermination des responsables de cette réception ;
- les fonctions assurées par le dispositif de gestion partagée de la demande, les modalités de son pilotage ainsi que le calendrier de signature de la convention relative au dispositif de mise en commun des demandes de logement social (CCH : L.441-2-7) et de la mise en place effective du dispositif ;
- les modalités de la qualification de l'offre de logements sociaux du territoire, les indicateurs utilisés, l'échelle géographique à laquelle la qualification est réalisée et les moyens à mobiliser pour y parvenir ;
- les indicateurs permettant d'estimer le délai d'attente moyen par typologie de logement et par secteur géographique pour obtenir l'attribution d'un logement locatif social ;
- les règles communes quant au contenu et aux modalités de l'information délivrée aux demandeurs ;
- la configuration et les conditions de création, d'organisation et de fonctionnement du service d'information et d'accueil du demandeur de logement social, les moyens mis en commun pour créer et gérer le ou les lieux d'accueil communs.

  Pour la mise en œuvre de ce service, le plan doit préciser :
  - la liste des organismes et services participant au service d'information et d'accueil des

demandeurs de logement (les organismes bailleurs, l'Etat et les autres réservataires de logements sociaux et, le cas échéant, d'autres personnes morales intéressées, notamment les ADIL et les agences d'urbanisme),
- la liste des lieux d'accueil en précisant leur localisation, les missions minimales à remplir et s'ils sont ou non guichets d'enregistrement des demandes de logement social,
- les missions particulières du ou des lieux d'accueil communs, en précisant s'ils sont ou non guichets d'enregistrement des demandes de logement social ;

- la liste des situations des demandeurs de logements sociaux qui justifient un examen particulier et la composition et les conditions de fonctionnement de l'instance chargée de les examiner ;
- les moyens permettant de favoriser les mutations internes au sein du parc de logements locatifs sociaux ;
- les conditions de réalisation des diagnostics sociaux et de mobilisation des dispositifs d'accompagnement social favorisant l'accès et le maintien dans le logement en tenant compte des mesures arrêtées par le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) ;
- si l'EPCI a initié ou souhaite initier un système de cotation de la demande, son principe, les modalités de sa mise en œuvre et de son évaluation, ainsi que les conditions dans lesquelles le demandeur est informé du délai d'attente prévisionnel de sa demande ;
- si l'EPCI a initié ou souhaite initier un système de location choisie, son principe, les modalités de sa mise en place et de son évaluation ;
- si l'EPCI a souhaité la participation à titre expérimental de personnes morales soumises à la loi Hoguet (loi n° 70-9 du 2 janvier 1970) à la collecte et à la diffusion d'informations sur l'offre de logements disponibles, le principe, les modalités de cette participation et de son évaluation.

La mise en œuvre du plan devra se traduire par des conventions signées entre Quimperlé communauté et les organismes bailleurs, l'État, les réservataires de logements sociaux.

Le plan est élaboré pour 6 ans il doit faire l'objet d'un bilan Triennal et doit être évalué 6 mois avant sa fin.

ACTEURS

Pilote	Co pilote	partenaires
Quimperlé Communauté	Communes	Bailleurs sociaux ; Etat ; réservataires de logements sociaux

ÉCHÉANCIER : 2020-2025

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mise en place du plan	Suivi annuel	Bilan Triennal		Suivi annuel	Evaluation au terme du plan

MOYENS HUMAINS

Quimperlé Communauté service habitat

Observatoire de l'habitat AudéLor

INDICATEURS DE SUIVI

- bilan annuel du Plan

ACTION 10 : REPONDRE AUX BESOINS DE LOGEMENT DES JEUNES

CONTEXTE

La part des moins de trente ans diminue, représentant 30% de la population totale de la Quimperlé communauté. Néanmoins, des besoins en logements existent chez cette tranche de la population. En effet, ils peuvent rencontrer des difficultés d'accès et de maintien dans le logement liées notamment à la précarité de l'emploi et à une offre non adaptée à leurs besoins.

Pour satisfaire une partie de ces besoins, Quimperlé communauté a inauguré en 2013 son Foyer de jeunes travailleurs de 20 places à Quimperlé.

Afin de compléter cette offre, deux antennes de 5 logements (7 places) chacune ont vus le jour l'une à Quimperlé et l'autre à Moëlan-sur-Mer.

D'autres offres en diffus, localisées à Bannalec ou encore Scaër pourraient être réalisées.

ORIENTATION ET VOLET DE RÉFÉRENCE

Orientation 1 : Répondre aux besoins en logements de la population

- Volet 1 : adapter le parc aux besoins de la population
- Volet 6 : faciliter la mixité sociale et générationnelle

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Repérer et qualifier les besoins en organisant l'expression des jeunes en concertation avec les acteurs du territoire.

Mettre en place un groupe de travail sur le thème « du logement des jeunes » associant la communauté, la Mission Locale, le Point Information Jeunesse, le responsable du Foyer de jeunes travailleurs pour recenser les souhaits et les besoins en logements des populations de moins de 30 ans.

Développer une offre adaptée à ce public

Travailler en concertation avec les bailleurs sociaux pour produire des petits logements locatifs sociaux à loyers modérés, pour satisfaire un besoin en petits logements sur le territoire

Expérimenter la mise en place d'un projet de colocation pour jeunes et/ou personnes âgées via une opération de rénovation d'un bâti existant sous occupé en centre-ville ou centre bourg dans une commune littorale.

ACTEURS

Pilote	Co-pilote	Partenaires
Quimperlé Communauté	Communes	FJT Mission Locale Point Information Jeunesse

ECHEANCIER : 2020-2025

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mise en place repérage des besoins	Développement de l'offre selon les besoins recensés				

MOYENS HUMAINS

Pôle aménagement de Quimperlé Communauté

MOYENS FINANCIERS

Si l'offre correspond à des logements sociaux, ils seront financés à ce titre (fiche action 6)

Co-financement étude projet colocation fléchée sur une commune littorale : 30 000 € (*cf. fiche action 11*)

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre d'opérations suivies
- Nombre d'opérations cofinancées
- Nombre d'appels à projets lancés

ACTION 11 : PROPOSER UNE NOUVELLE OFFRE DE LOGEMENT POUR LES SENIORS VALIDES

CONTEXTE

La part des 75 ans et + est de 12 % sur Quimperlé Communauté. Parmi cette population, beaucoup de séniors restent autonomes et au-delà des solutions pour le maintien à domicile, recherchent des logements proches des services dans les bourgs.

ORIENTATION ET VOLET DE RÉFÉRENCE

Orientation 1 : Répondre aux besoins en logements de tous

- Volet 2 : répondre aux besoins spécifiques des séniors ;
- Volet 6 : facilité la mixité sociale et générationnelle

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

- Etudier la faisabilité de solutions innovantes pour les personnes valides notamment sur la base du référentiel foncier et bâti existant pouvant être rénové, identifier les sites potentiels pouvant accueillir des logements autonomes pour les personnes âgés
- Attirer les promoteurs sur les solutions innovantes pour les personnes valides en procédant par appel à projet *(cf. fiche action n°21)*
- Mettre en place une opération expérimentale (projet de colocation pour personnes âgées via une opération de rénovation d'un bâti existant sous occupé en centre-ville ou centre bourg dans une commune littorale) *(cf. fiche action n°10)*

ACTEURS

Pilote	Co-pilote	Partenaires
Quimperlé communauté	communes	Promoteurs privés Bailleurs DDTM , CARSAT (information)

ÉCHÉANCIER : 2020-2025

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Identifier les secteurs potentiels	Appel à projets				

MOYENS HUMAINS

Pôle aménagement de Quimperlé Communauté

MOYENS FINANCIERS

Etude de faisabilité pour des solutions innovantes : 30 000 €

Etude opération expérimentale projet colocation fléchée sur une commune littorale : 30 000 €

INDICATEURS DE SUIVI

Nombre de logements résidence ou programmes séniors autonomes

ACTION 11 BIS : ADAPTER LE LOGEMENT A LA VIEILLESSE

CONTEXTE

Dans le cadre de sa compétence « Logement », Quimperlé Communauté se mobilise pour l'amélioration de l'habitat, à travers une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) qui propose des aides financières, un appui administratif et des conseils techniques pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées, handicapées ou à mobilité réduite. Depuis 2015, 180 dossiers ont été instruits par l'OPAH dans le cadre de l'adaptation.

ORIENTATION ET VOLET DE RÉFÉRENCE

Orientation 1 : Répondre aux besoins en logements de tous

- Volet 2 : répondre aux besoins spécifiques des séniors ;
- Volet 7 : accompagner les situations de Handicap

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Reconduction de l'OPAH

Dont un des objectifs 2019-2024 vise plus particulièrement l'adaptation du logement pour les occupants âgés ou handicapés.

Cf fiche action 15 : OPAH qui vise l'adaptation de 50 logements par an

Solliciter le département pour mener une étude sur la réalisation d'une maison pour personnes désorientées

Quimperlé Communauté financera une étude pour la réalisation d'une maison d'accueil des personnes désorientées pour l'ensemble du territoire en partenariat avec les bailleurs, l'ADMR, le CIAS…

ACTEURS

Pilote	Co-pilote	Partenaires
Quimperlé Co	Maître d'œuvre OPAH	ANAH Le conseil départemental Bailleurs ADMR CIAS

ÉCHÉANCIER : 2020-2025

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mise en œuvre					

MOYENS HUMAINS

Pôle aménagement de Quimperlé Communauté

MOYENS FINANCIERS

OPAH : Adaptation : 50 000 € par an pour les propriétaires occupants et 8000 € par an pour les propriétaires bailleurs soit 348 000 € sur 6 ans.

INDICATEURS DE SUIVI

Bilan annuel de l'OPAH : nombre de logements adaptés

ACTION 12 : REPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS POUR LES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

CONTEXTE

La loi 2005-102 du 11 février 2005 pour «l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées», fixe le principe d'une accessibilité généralisée, intégrant tous les handicaps, qu'ils soient d'ordre physique, visuel, auditif ou mental.
Dans le cadre de cette loi, Quimperlé communauté doit prendre en compte ces situations et réaliser un état des lieux.

ORIENTATION ET VOLET DE RÉFÉRENCE

Orientation 1 : Répondre aux besoins en logements de la population

- Volet 7 : Accompagner les situations de handicap

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Réaliser un état des lieux pour recenser l'ensemble des logements accessibles sur Quimperlé communauté :

- par les bailleurs HLM pour leur parc
- par l'opérateur en charge du suivi animation de l'OPAH pour le parc privé

Améliorer la connaissance de l'offre et des besoins (diversité des situations de handicap et de leurs besoins…)

Adapter les logements privés et publics

- Pour le parc public, en lien avec les bailleurs sociaux
- Pour le parc privé, en lien avec l'OPAH (*Cf fiche action OPAH qui vise l'adaptation de 50 logements par an pour les propriétaires occupants +2 interventions pour les propriétaires bailleurs , aide plafonnée à 1 000 €/logement)*

ACTEURS

Pilote	Co-pilote	Partenaires
Quimperlé Communauté	Communes	Opérateur OPAH Bailleurs Associations

ECHEANCIER : 2020-2025

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Repérage des besoins	Développement de l'offre selon les besoins recensés				

MOYENS HUMAINS

Pôle aménagement de Quimperlé Communauté

MOYENS FINANCIERS

OPAH : Adaptation 50 000 € par an pour les propriétaires occupants et 8000 € par an pour les propriétaires bailleurs soit 348 000 € sur 6 ans.

INDICATEURS DE SUIVI

- Réalisation d'un état des lieux
- Réalisation de projets- logements adaptés

ACTION 13 : CONSTRUIRE UNE PENSION DE FAMILLE

CONTEXTE

Dans le cadre de ces deux précédents PLH, une action était inscrite pour la création d'une maison relais appelée aujourd'hui pension de famille d'environ 20 places sur la commune de Bannalec.

Les besoins demeurent pour l'accueil des personnes à faible niveau de ressources rencontrant des difficultés économiques, sociales et des problématiques personnelles d'isolement.

ORIENTATION ET VOLET DE RÉFÉRENCE

Orientation 1 : Répondre aux besoins en logements de la population

- Volet 1 : adapter le parc aux besoins de la population
- Volet 6 : faciliter la mixité sociale et générationnelle

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Élaborer le projet social de la pension de famille

- Constitution d'un groupe de pilotage
- Définir les publics à accueillir et leurs besoins
- Déterminer les conditions de réalisation (investissement, fonctionnement)
- Viser à l'intégration de la structure dans l'environnement social et faciliter l'articulation avec les acteurs locaux

Suivre et mettre en œuvre le projet

- Opérateur HLM
- Gestionnaire (AGEHB, Massé-Trévidy, UDAF, Coallia, CCAS…)

ACTEURS

Pilote	Co-pilote	Partenaires
Quimperlé Communauté	Commune Bannalec SIAO	État- DDTM DDCS, Bailleurs

ECHEANCIER : 2020-2025

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Développement de l'offre selon les besoins recensés					

MOYENS HUMAINS

Pôle aménagement de Quimperlé Communauté et CIAS

MOYENS FINANCIERS

La pension de famille étant financée en PLAI-A, Quimperlé communauté accorde une subvention dans le cadre des aides habituelles aux bailleurs sociaux *(cf. fiche action 6).*

INDICATEURS DE SUIVI

- Sortie de l'opération

ACTION 14 : EXPERIMENTATION- LOGEMENTS POUR SAISONNIERS

CONTEXTE

La question des travailleurs saisonniers est à étudier dans le présent PLH en particulier sur les communes littorales.

ORIENTATION ET VOLET DE RÉFÉRENCE

Orientation 1 : Répondre aux besoins en logements de la population

- Volet 1 : adapter le parc aux besoins de la population

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Etudier les besoins et la faisabilité d'un lieu dédié aux saisonniers

- Constitution d'un groupe de travail avec partenaires privés (entreprises locales)
- Définir les publics à accueillir et leurs besoins
- Déterminer les conditions de réalisation (investissement, fonctionnement)

Suivre et mettre en œuvre le projet

- Opérateur HLM ou autre
- Financeurs et gestionnaire

ACTEURS

Pilote	Co-pilote	Partenaires
Quimperlé Communauté	Commune littorale qui sera fléchée	Entreprises partenaires du projet Bailleurs

ECHEANCIER : 2020-2025

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Définition des besoins		Faisabilité de l'expérimentation			

MOYENS HUMAINS

Pôle aménagement de Quimperlé Communauté

INDICATEURS DE SUIVI

- Sortie de l'opération

ACTION 15 : ASSURER L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

CONTEXTE

La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil des gens du voyage instaure la mise en œuvre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage identifiant les localisations des aires d'accueil permanent à créer et des aires d'accueil de grand passage pour les ménages itinérants. Les communes de plus de 5000 habitants figurent obligatoirement au schéma départemental.

Depuis 2017, Quimperlé Communauté assure l'aménagement, l'entretien et la gestion des trois aires d'accueil permanent présentes à Quimperlé (20 places), Scaër (8 places) et Moëlan-sur-Mer (10 places).

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de 2020-2026 préconise la réalisation à minima 20 places sur Quimperlé. Au regard des usages et des projections sur le territoire, la réflexion portera sur un dimensionnement susceptible d'atteindre environ 28 places. Pour se faire :

- l'aire du Coat Kaër devra être modifiée en terrains familiaux ou en aire d'accueil avec des places de plus grande superficie et blocs individuels et
- Un nouveau terrain, si possible à proximité du centre-ville, sera aménagé pour accueillir une nouvelle aire de sorte à respecter le schéma départemental et les besoins des gens du voyage sur le territoire.

Quimperlé communauté va également mener une réflexion sur l'acquisition et l'aménagement d'un terrain pérenne pour l'accueil des grands passages estivaux.

ORIENTATION ET VOLET DE RÉFÉRENCE

Orientation 1 : Répondre aux besoins en logements de la population

- Volet 8 : répondre aux besoins des gens du voyage

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Réaliser une aire d'accueil permanente complémentaire sur Quimperlé

Quimperlé Communauté réalisera une aire d'accueil complémentaire à l'aire actuelle de Coat-Kaër, afin de créer environ 28 places sur Quimperlé.

Organiser l'accueil de grands passages et regroupement familiaux à l'échelon intercommunal

Dans la perspective d'accueil des regroupements familiaux et grands rassemblements, Quimperlé Communauté, en concertation avec les communes recherchera un terrain de 4 à 5 hectares.

Poursuite de la mission d'aménagement, d'entretien et de gestion des aires d'accueil

ACTEURS

Pilote	Co-pilote	Partenaires
Quimperlé Communauté	Communes	Conseil départemental

ÉCHÉANCIER : 2020-2025

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Études pour la réalisation d'une aire complémentaire sur Quimperlé		Réalisation de l'aire complémentaire		Mise en service de l'aire complémentaire	
Etudes sur les sites d'accueil des grands rassemblements		: réalisation d'une aire unique		Mise en service de l'aire unique	
Poursuite de l'accueil en alternance entre les communes pour les grands rassemblements en attendant la réalisation de l'aire unique					

MOYENS HUMAINS

Pôle aménagement de Quimperlé Communauté

MOYENS FINANCIERS

Création d'une nouvelle aire de ≈ 28 places : 1 000 000 €.

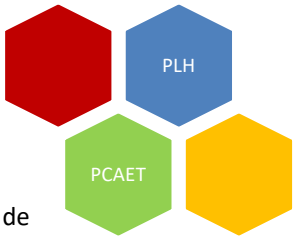
Le coût de la rénovation de l'aire actuelle sera connu une fois son devenir décidé.

Acquisition et aménagement d'un terrain pour mission évangélique : 300 000 €

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de familles accueillies
- Retour-témoignage des familles accueillies
- Organisation et déroulé des missions évangéliques

ACTION 16 : PROMOUVOIR L'OPAH 2019 – 2024



CONTEXTE

Quimperlé Communauté a mis en place une nouvelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sur l'ensemble des 16 communes, pour faire suite à l'OPAH qui s'est achevée le 27 novembre 2019.

Une étude pré-opérationnelle, s'appuyant sur le diagnostic du PLH et sur le bilan positif de l'OPAH 2014-2019, a été effectuée afin de déterminer la nature des interventions, les objectifs quantitatifs et l'enveloppe financière correspondante. Pour rappel, l'opération consiste à participer à l'amélioration du parc privé en complétant les aides financières délivrées aux propriétaires par l'ANAH et le conseil départemental ainsi qu'en apportant une aide pour certains travaux non subventionnés par l'ANAH.

Quimperlé communauté engagée dans la transition énergétique à travers son PCAET a souhaité renforcer le volet énergétique de la nouvelle OPAH.

ORIENTATION ET VOLET DE RÉFÉRENCE

Orientation 1 : Répondre aux besoins en logements de la population

- Volet 1 : adapter le parc aux besoins de la population
- Volet 3 : soutenir les bailleurs publics et développer l'offre sociale
- Volet 5 : soutenir et développer l'offre locative d'origine privée
- Volet 7 : accompagner les situations de handicap

Orientation 2 : Rénovation, Qualité, Energie

- Volet 1 : résoudre les problématiques énergétiques du bâti
- Volet 3 : lutter contre la précarité énergétique
- Volet 4 : lutter contre la vacance et améliorer la qualité du parc

Orientation 3 : Foncier et ingénierie en aménagement du territoire

- Volet 4 : accompagner le renouvellement urbain
- Volet 5 : donner la priorité au renforcement des centralités

Orientation 4 : Gouvernance et suivi de la politique de l'habitat

- Volet 1 : partager et améliorer la gouvernance communautaire

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Objectifs de l'OPAH 2019-2024

- Amélioration énergétique des logements des propriétaires occupants et bailleurs dans le cadre du programme « Habiter mieux »
- Lutte contre l'habitat indigne et dégradés des propriétaires occupants et bailleurs
- Adaptation des logements des propriétaires occupants âgés et handicapés
- Amélioration et réalisation de logements locatifs à loyer maîtrisé
- Mise en conformité de l'assainissement individuel
- Renouvellement urbain
- Revitalisation des centres bourgs

L'ensemble de ces objectifs s'adresse selon des conditions particulières d'une part aux propriétaires occupants à revenu très modeste et aux propriétaires bailleurs s'engageant à pratiquer des loyers conventionnés à prix encadrés.

Objectifs global d'intervention sur les logements :

- Logements propriétaires occupants : environ 190 interventions / an
- Logements locatifs conventionnés : environ 15 interventions / an

Pour un total de 205 interventions par an réparties comme suit :

- 128 interventions par an pour la lutte contre la précarité : 125 pour les propriétaires occupants et 3 interventiosn par an pour les propriétaires bailleurs
- 52 interventions par an pour l'adaptation : 50 pour les propriétaires occupants et 2 pour les propriétaires bailleurs
- 17 interventions pour l'habitat indigne : 7 pour les propriétaires occupants et 10 pour les propriétaires bailleurs
- 8 interventions pour mise en conformité de l'assainissement individuel pour les propriétaires occupants.

ACTEURS

Pilote	Co -pilote	Partenaires
Quimperlé Communauté	Maîtrise d'œuvre OPAH	ANAH, Conseil départemental

ÉCHÉANCIER : 2019-2025

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Adoption du dispositif OPAH et mise en oeuvre	mise en œuvre					

MOYENS HUMAINS

Pôle aménagement Quimperlé Communauté

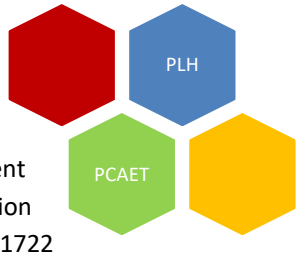
MOYENS FINANCIERS

- 384 000 € par an pour les logements de propriétaires occupants
- 100 000 € par an pour les logements de propriétaires bailleurs

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de dossiers suivis
- Nombre de dossiers concrétisés par type (énergie, adaptation, assainissement…)
- Cartographie des opérations OPAH notamment sur les dossiers énergétiques

ACTION 17 : ACCOMPAGNER LES BAILLEURS SOCIAUX POUR ATTEINDRE LA PERFORMANCE ENERGETIQUE



CONTEXTE

Quimperlé Communauté soutient les bailleurs sociaux dans leurs opérations de construction et de réhabilitation. Compte tenu des engagements de la collectivité lors de son précédent PLH pour accompagner la production de logement social durable et dans son PCAET, récemment voté (fiche action 14), il convient de cibler un accompagnement des bailleurs pour la rénovation énergétique. Par ailleurs, cette action permet de lutter contre la précarité énergétique. Sur 1722 logements, 360 logements ont une étiquette DPE consommation énergétique supérieure ou égale à E. et 534 sont en étiquette D**.** *(source : RPLS)*

ORIENTATION ET VOLET DE RÉFÉRENCE

Orientation 1 : Répondre aux besoins en logements de la population

- Volet 1 : adapter le parc aux besoins de la population
- Volet 3 : soutenir les bailleurs publics et développer l'offre sociale

Orientation 2 : Rénovation, Qualité, Energie

- Volet 1 : résoudre les problématiques énergétiques du bâti
- Volet 3 : lutter contre la précarité énergétique
- Volet 4 : lutter contre la vacance et améliorer la qualité du parc

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Connaitre l'état du parc social : cartographier le parc rénové et celui restant à rénover

Intégrer dans la convention tripartite *(cf fiche action n°2) les* actions permettant une bonne performance énergétique dans le parc social pour les futurs logements et ceux existants.

Accompagner un ou deux bâtiments exemplaires afin d'avoir un retour d'expérience et un démonstrateur sur le territoire pour un bâtiment labellisé bas carbone BBCA, ou labellisé E+C-, ou labellisé BEPOS. L'opération pourrait faire partie d'un appel à projet lancé par QC

Instaurer une aide à la rénovation des logements par les bailleurs pour atteindre après rénovation – 180 kWep/m²/an et atteinte au minimum de l'étiquette B. Cette prime sera de 2000 € /logement. Un DPE avant et après travaux devra être fourni.

Une priorisation sera donnée aux logements les plus énergivores et aux plus émetteurs de CO2.

ACTEURS

Pilote	Co-pilote	Partenaires
Quimperlé Communauté	Les communes	Bailleurs sociaux

ÉCHÉANCIER : 2020-2025

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mise en œuvre					

MOYENS HUMAINS

Pôle aménagement de Quimperlé Communauté

Service public de la performance énergétique dans l'habitat

MOYENS FINANCIERS

100 000 € / an d'aide à la construction d'un ou deux bâtiments exemplaires (enveloppe actualisable selon le nombre et la qualité des projets)

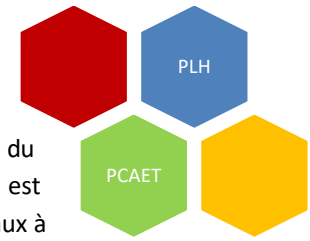
100 000 € / an d'aide à la rénovation énergétique de logements sociaux (cf. PCAET)

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de logement construits avec label
- Nombre de logements existants avec étiquette B
- Evolution de la rénovation du parc
- Évolution répartition étiquette DPE consommation énergie

ACTION 18 : ACCOMPAGNER LES PARTICULIERS DANS LEURS PROJETS DE RENOVATION ENERGETIQUE

CONTEXTE



Dans son PCAET, Quimperlé Communauté s'engage à accompagner tous les habitants du territoire dans les rénovations énergétiques de l'habitat et de façon incitative. Le préalable est de disposer d'une bonne coordination de l'ensemble des acteurs pour conseiller sur les travaux à réaliser et relayer les dispositifs d'aides disponibles. La période de l'achat d'un logement est un moment clé pour pouvoir programmer des travaux d'amélioration de la performance énergétique avant l'emménagement. Selon le diagnostic du PCAET, près d'un tiers des logements sont chauffés au fioul aujourd'hui, ce qui constitue un réel enjeu sur le territoire. Par ailleurs, de nombreuses habitations utilisent le bois comme source de chauffage mais ne disposent pas toutes de systèmes performants et peu émetteurs de particules dans l'atmosphère. Quimperlé Communauté souhaite donc accompagner les particuliers dans la connaissance de la performance énergétique de leur habitat avec la réalisation d'audit, à la sortie du fioul et dans l'amélioration des systèmes de chauffage au bois.

Actuellement partenaire du dispositif TYNEO à l'échelle de la Cornouaille, il convient également de renforcer la proximité en développant un nouveau service de guichet unique pour les usagers.

ORIENTATION ET VOLET DE RÉFÉRENCE

Orientation 1 : Répondre aux besoins en logements de la population

- Volet 1 : adapter le parc aux besoins de la population

Orientation 2 : Rénovation, Qualité, Energie

- Volet 1 : résoudre les problématiques énergétiques du bâti
- Volet 3 : lutter contre la précarité énergétique
- Volet 4 : lutter contre la vacance et améliorer la qualité du parc

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

- Mettre en place un service public de la performance énergétique de l'habitat (SPPEH) l'échelle de son territoire pour relayer les dispositifs existants d'amélioration de l'habitat sur le territoire
- Mettre en place un dispositif d'accompagnement des acheteurs dans la prise en compte ambitieuse de la rénovation énergétique de leur acquisition et en sensibilisant à l'utilisation de matériaux bio sourcés *(cf. fiche action n°23)*
- Proposer un accompagnement aux particuliers via une AMO avant acquisition permettant la réalisation d'un premier diagnostic sur l'état général du bâti *(cf. fiche action 24)*
- Mettre en place une politique d'encouragement à la sortie du fioul (PCAET)
- Encourager la performance des chauffages bois (PCAET)

ACTEURS

Pilote	Co- pilote	Partenaires
Quimperlé Communauté		SDEF / GrdF / CMA CAUE /ADIL

ÉCHÉANCIER : 2020-2025

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Développement des nouveaux services	Mise en œuvre	Mise en œuvre	Mise en œuvre	Mise en œuvre	Mise en œuvre

MOYENS HUMAINS

Service Habitat

Service Environnement – Energie

2 agents pour l'accueil et le conseil en énergie aux particuliers

MOYENS FINANCIERS

100 000 € / an d'aide pour la réalisation d'audits énergétiques pour les particuliers

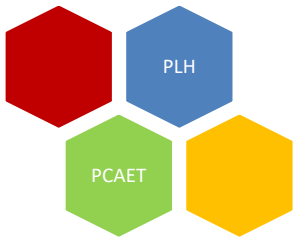
200 000 € /an d'aide au changement de système de chauffage pour des énergies renouvelables

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de particuliers conseillés
- Nombre de projets accompagnés

ACTION 19 : ASSURER LE BON RELAIS DES DISPOSITIFS EXISTANTS ET UNE MOBILISATION DES ACTEURS LOCAUX POUR SORTIR DE LA PRECARITE ENERGETIQUE

CONTEXTE



La précarité énergétique concerne toute personne qui éprouve dans son logement des difficultés à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat.
Si l'on prend en compte les différents indicateurs étudiés par l'observatoire national de la précarité énergétique, ce sont 5,1 millions de ménages (12 millions d'individus) qui sont en situation de précarité énergétique au niveau national.
L'enjeu de ce chantier est de pouvoir assurer une coordination locale entre les différents acteurs du secteur social.

ORIENTATION ET VOLET DE RÉFÉRENCE

Orientation 2 : Rénovation, Qualité, Energie

- Volet 2 : inclure les politiques de santé dans la politique Habitat et sortir des situations d'Habitat indigne
- Volet 3 : lutter contre la précarité énergétique

Orientation 4 : Gouvernance et suivi de la politique de l'habitat

- Volet 1 : partager et améliorer la gouvernance communautaire

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

- Mobiliser le SDIME, le CIAS, les CCAS et des acteurs de la précarité (associations, …) sur les outils d'accompagnement de leurs bénéficiaires sur la précarité énergétique

- Cartographier la facture d'énergie moyenne sur les communes (habitat) – diagnostic à réaliser dans le cadre de l'observatoire

ACTEURS

Pilote	Co-pilote	Partenaires
Quimperlé communauté	CIAS CLIC SDIME	les communes, CCAS ENEDIS Bailleurs Associations d'insertion

ÉCHÉANCIER : 2020-2025

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mise en place du réseau et de la cartographie	Mise en œuvre réseau				

MOYENS HUMAINS

Responsable service initiatives sociales et santé et CIAS Quimperlé communauté

Service habitat

CD 29

Appui AudéLor pour la cartographie

MOYENS FINANCIERS

CF OPAH :

260 000 € par an avec 125 interventions pour la lutte contre la précarité énergétique soit 1560 000 € sur 6 ans pour les propriétaires occupants

Et 12 000 € par an avec 3 interventions par an auprès des propriétaires bailleurs soit 72 000 € sur 6 ans

INDICATEURS DE SUIVI

- Évaluation du nombre de ménages en situation de précarité énergétique
- Nombre de ménages accompagnés par CCAS et CIAS

ACTION 20 : LUTTER CONTRE LA VACANCE

CONTEXTE

Un travail de terrain a permis d'identifier 2333 logements vacants sur le territoire soit 7 % du parc. Une vacance de 5 à 7 % est généralement admise comme ne présentant pas une problématique majeure sur un territoire. Néanmoins, cette situation ne doit pas masquer un enjeu important sur la frange nord du territoire qui cumule plusieurs indicateurs de « fragilité », comme sur la ville-centre où le taux de vacance fiabilisé atteint presque les 8%.

Le parc ancien est particulièrement concerné par la vacance et des logements de moindre qualité (classement cadastral médiocre et très médiocre, confort partiel ou absence de confort).

L'enjeu est important car la remise sur le marché les logements vacants de longue durée permettra aussi de maintenir l'attractivité des centres villes et centres bourgs en lien avec les activités de commerces et de services de proximité. Par ailleurs, la réhabilitation des logements vacants, contribuera à la diminution de l'ouverture à l'urbanisation de terrains naturels ou agricoles traditionnellement mobilisés pour la création de nouveaux logements.

ORIENTATION ET VOLET DE RÉFÉRENCE

Orientation 1 : Répondre aux besoins en logements de la population

- Volet 1 : adapter le parc aux besoins de la population

Orientation 2 : Rénovation, Qualité, Energie

- Volet 1 : résoudre les problématiques énergétiques du bâti
- Volet 2 : inclure les politiques de santé dans la politique Habitat et sortir des situations d'Habitat indigne
- Volet 3 : lutter contre la précarité énergétique
- Volet 4 : lutter contre la vacance et améliorer la qualité du parc

Orientation 3 : Foncier et ingénierie en aménagement du territoire

- Volet 4 : accompagner le renouvellement urbain
- Volet 5 : donner la priorité au renforcement des centralités

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Localiser les logements vacants

Repérer les logements vacants de longue durée et en centralité puis les cartographier pour un meilleur suivi

Sensibiliser les propriétaires concernés

Suite au repérage des logements vacants de longue durée et en lien avec l'animation et la communication réalisées dans le cadre des actions d'amélioration du parc privé, il s'agit de sensibiliser les propriétaires des biens vacants de longue durée passablement dégradés ou à l'abandon afin qu'ils engagent des travaux permettant de remettre leur logement sur le marché de la location ou de la vente.

Etude à lancer sur la mise en place d'une taxe d'habitation sur les logements vacants à l'échelle intercommunale.

Etudier la possibilité de mettre en place sur des secteurs identifiés un dispositif de déclaration ou autorisation préalable avant mise en location

Mettre en œuvre les outils de mobilisation foncière (cf. fiche action 21)

S'appuyer sur l'OPAH (cf. fiche action 15)

ACTEURS

Pilote	Co-pilote	Partenaires
Quimperlé Communauté	Les communes	ABF/CAUE

ÉCHÉANCIER : 2020-2025

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Réalisation d'actions de sensibilisation des propriétaires Mise en œuvre et observation					

MOYENS HUMAINS

Pôle aménagement de Quimperlé Communauté

MOYENS FINANCIERS

Cf. fiche suivante avec interventions prévues sur le logement indigne permettant de lutter contre la vacance.

Etude sur la taxe d'habitation intercommunale : 15 000 €

INDICATEURS DE SUIVI

- Evolution du nombre de logements vacants
- Nombre d'opérations engagées au titre de l'OPAH
- Nombre d'opérations engagées au titre de l'action foncière
- Nombre de propriétaires rencontrés

ACTION 21 : LUTTER CONTRE LE LOGEMENT INDIGNE

CONTEXTE

Parallèlement à la problématique de la vacance, 1150 logements soit 5% des résidences principales ont été identifiées « potentiellement indignes » selon les données PPPI. Cette problématique de l'habitat indigne est désormais intégrée de façon systématique dans les documents de cadrage et de programmation des politiques locales de l'habitat. C'est une priorité absolue de l'Etat. C'est dans ce cadre qu'un pôle de lutte départemental contre l'habitat indigne a été mis en place dans le Finistère en février 2011. Il s'appuie sur un comité technique et sur la mise en œuvre d'une charte partenariale. Cette charte entre l'État, l'ARS, les délégataires des aides à la pierre du département, Quimperlé communauté et les différents partenaires (CAF, MSA, ADIL…) tend à formaliser la mise en synergie de tous les acteurs impliqués dans la lutte contre l'habitat indigne. Dans cet objectif, Quimperlé communauté souhaite développer la connaissance des problématiques de l'habitat indigne, de l'abandon ou de la dégradation du parc sur le territoire, afin de mieux y remédier.

ORIENTATION ET VOLET DE RÉFÉRENCE

Orientation 1 : Répondre aux besoins en logements de la population

- Volet 1 : adapter le parc aux besoins de la population

Orientation 2 : Rénovation, Qualité, Energie

- Volet 1 : résoudre les problématiques énergétiques du bâti
- Volet 2 : inclure les politiques de santé dans la politique Habitat et sortir des situations d'Habitat indigne
- Volet 3 : lutter contre la précarité énergétique
- Volet 4 : lutter contre la vacance et améliorer la qualité du parc

Orientation 3 : Foncier et ingénierie en aménagement du territoire

- Volet 4 : accompagner le renouvellement urbain
- Volet 5 : donner la priorité au renforcement des centralités

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Renforcer l'information des élus sur les aspects juridiques et financiers de la lutte contre l'habitat indigne.

Inciter les maires à mettre en œuvre leurs pouvoirs de police

Respecter la charte de lutte contre l'habitat indigne et non décent de 2019-2024 par Quimperlé communauté.

Suite au repérage des logements indignes, sensibiliser les propriétaires afin qu'ils engagent des travaux permettant de remettre leur logement sur le marché de la location ou de la vente.

ACTEURS

Pilote	Co- pilote	Partenaires
Quimperlé Communauté	Les communes	CD 29, ADIL, ARS, CIAS, CCAS, l'ADMR, le CLIC, le CDAS, DDCS, DDTM

ÉCHÉANCIER : 2020-2025

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Information des élus sur pouvoirs de police Suivi de la charte départementale Sensibilisation des propriétaires	Suivi de la charte départementale Sensibilisation des propriétaires				

Tout le long du PLH

MOYENS HUMAINS

Services habitat et CIAS de Quimperlé communauté

MOYENS FINANCIERS

OPAH
7 interventions par an pour 42 000 € /an soit 252 000 € sur 6 ans : Propriétaires occupants
10 interventions par an pour 80 000 € /an soit 480 000 e sur 6 ans pour les Propriétaires Bailleurs

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de logements indignes repérés
- Nombre de ménages accompagnés

ACTION 22 : METTRE EN ŒUVRE UNE ACTION FONCIERE ET D'AMENAGEMENT INTERCOMMUNALE CONCERTEE

CONTEXTE

La mise en œuvre de ce PLH, mais également du PLUi, et de ceux qui suivront passe par la maîtrise du foncier, matière première de l'aménagement. S'il ne s'agit pas de maîtriser la totalité du foncier, une intervention permettant d'en maitriser les parties les plus stratégiques peut être un important levier pour le territoire dans son objectif de produire des logements à coûts maîtrisés.

L'action foncière communautaire peut répondre à plusieurs objectifs :

- Limiter la consommation d'espace, dans l'esprit des dispositions du SCoT et du PLUi
- Renforcer les centralités communales en privilégiant notamment le renouvellement urbain
- Maîtriser les coûts des opérations et proposer à long terme du foncier à mobiliser plus tard à des prix abordables

ORIENTATIONS ET VOLETS DE RÉFÉRENCE

Orientation 1 : Répondre aux besoins en logements de la population

- Volet 1 : adapter le parc aux besoins de la population
- Volet 3 : soutenir les bailleurs publics et développer l'offre sociale
- Volet 6 : faciliter la mixité sociale et générationnelle
- Volet 8 : répondre aux besoins des gens du voyage

Orientation 2 :

- Volet 4 : lutter contre la vacance et améliorer la qualité du parc

Orientation 3 : Foncier et ingénierie en aménagement du territoire

- Volet 1 : mobiliser les outils de maîtrise foncière
- Volet 2 : accompagner l'accession à la propriété et la maîtrise des coûts
- Volet 4 : accompagner le renouvellement urbain
- Volet 5 : donner la priorité au renforcement des centralités
- Volet 6 : mobiliser les promoteurs privés

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Accompagner les communes dans le développement de leur stratégie foncière

Sur la base des travaux réalisés dans le cadre de l'élaboration du PLUi, Quimperlé Communauté a accompagné les communes dans la définition de leur stratégie d'intervention foncière : identification et caractérisation des disponibilités foncières pré-identifiées dans le PLUi, ordre d'intervention et outils à mobiliser pour chacun d'entre eux. Cette intervention se fera en priorité sur les espaces à vocation habitat déterminés dans le PLUi.

Soutenir les communes dans leur mobilisation des outils de maîtrise foncière et d'aménagement

Quimperlé Communauté accompagnera les communes dans la mobilisation des outils de maîtrise foncière par du conseil, de l'expertise ou de l'étude (en régie ou sous forme de financement d'études pré-opérationnelles) :

- Instauration de zone d'aménagement différé (ZAD) pour les extensions urbaines à long terme, jusqu'à l'accompagnement dans la procédure de déclaration d'utilité publique (DUP)

- Réalisation de zone d'aménagement concerté (ZAC) pour la réalisation d'opérations complexes
- Études pré-opérationnelles d'aménagement et de programmation sur les secteurs couverts par des OAP et assistance à la négociation avec les futurs opérateurs
- Délégation éventuelle du droit de préemption urbain (DPU) des communes à Quimperlé Communauté
- Acquisition des biens dans les secteurs couverts par une servitude de mixité sociale ou en emplacement réservé à vocation d'habitat
- Négociation conjointe de la convention cadre Quimperlé Communauté/EPF Bretagne et des conventions opérationnelles

Les acquisitions foncières pourront être réalisées, dans les secteurs urbanisés :

- Par l'EPF Bretagne, pour une durée de portage déterminée par convention opérationnelle
- Par Quimperlé Communauté hors convention avec l'EPF Bretagne, pour une durée de portage à fixer par délibération sous réserve d'une étude de faisabilité et dans le cadre d'une stratégie globale à définir
- Par les communes avec un soutien en ingénierie de Quimperlé Communauté (*cf. fiche action 23*)

Les acquisitions foncières pourront être réalisées, en extension urbaine :

- Par Quimperlé Communauté pour une durée de portage à fixer par délibération et sous réserve que le projet respectera la réglementation en vigueur (PLUi, densité, mixité sociale…)

Pour les communes littorales, dans les secteurs urbanisés et en extension urbaine :

- Réfléchir à la mise en place d'un bail solidaire où le foncier reste public pour éviter toute spéculation pour 1 ou 2 opération à titre expérimental

ACTEURS

Pilote	Co-pilote	Partenaires
Quimperlé Communauté	Les communes	EPF Bretagne

ÉCHÉANCIER : 2020-2025

<table>
<tr><td>2020</td><td>2021</td><td>2022</td><td>2023</td><td>2024</td><td>2025</td></tr>
<tr><td colspan="3">Préparation des référentiels fonciers communaux et des stratégies d'intervention foncière communales</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td colspan="5">Mise en œuvre des stratégies d'intervention foncière communales</td></tr>
<tr><td>Mise en œuvre des conventions opérationnelles</td><td>Renouvellement de la convention cadre EPF Bretagne / Quimperlé Communauté</td><td colspan="4">Mise en œuvre des conventions opérationnelles</td></tr>
</table>

MOYENS HUMAINS

Pôle aménagement de Quimperlé Communauté

MOYENS FINANCIERS

Moyens d'études : 30 000 € pour 6 ans Investissement possible dans le respect des capacités d'endettement de Quimperlé Communauté avec 1 recette en fin de période de portage

INDICATEURS DE SUIVI

- Surfaces acquises par l'EPF Bretagne, Quimperlé Communauté et les communes (avec une cartographie)
- Nombre de logements réalisés ou potentiels sur les surfaces acquises
- Budget consommé par Quimperlé Communauté
- Évolution des prix du foncier
- Évolution du rythme de consommation foncière

ACTION 23 : SOUTENIR L'ACCESSION A LA PROPRIETE A COUTS MAITRISES

CONTEXTE

Le décalage parfois constaté entre les revenus des ménages et le prix ou la disponibilité des logements rend difficiles les projets d'accession à la propriété sur une partie du territoire. Ainsi les familles, les jeunes actifs, les actifs modestes, les familles monoparentales peinent à trouver le logement qui leur convient proche de leur emploi, qu'il s'agisse d'un prix trop élevé sur la partie sud ou d'un manque d'offre sur la partie nord.

Afin d'attirer encore de jeunes ménages et des familles, Quimperlé Communauté se donne pour objectif d'accompagner communes et acteurs privés et publics dans le développement d'une offre de logements en accession à coûts maîtrisés, qu'il s'agisse de logements à prix encadrés, de location-accession, de constructions neuves sur lots libres…

ORIENTATION ET VOLET DE RÉFÉRENCE

Orientation 1 : Répondre aux besoins en logements de la population

- Volet 1 : adapter le parc aux besoins de la population
- Volet 6 : faciliter la mixité sociale et générationnelle

Orientation 3 : Foncier et ingénierie en aménagement du territoire

- Volet 2 : accompagner l'accession à la propriété et la maîtrise des coûts
- Volet 3 : accompagner les projets d'aménagement urbain
- Volet 5 : donner la priorité au renforcement des centralités
- Volet 6 : mobiliser les promoteurs privés

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Favoriser la mise sur le marché d'un foncier à coût abordable

Au-delà des dispositifs d'action foncière décrit dans l'action 22, Quimperlé communauté interviendra dans l'accompagnement des projets d'accession à la propriété sur les territoires les plus tendus, en particulier le littoral, par :

- Un démarchage des promoteurs privés pour les inviter à intervenir aussi bien sur les secteurs tendus que sur la partie nord du territoire, en nouant des partenariats facilitant leur intervention : les communes et Quimperlé Communauté lanceront des appels à projets ou appels à manifestation d'intérêt pour la production de terrains à bâtir, avec participation des collectivités (financières ou foncières).
- Une contractualisation, en amont de l'ouverture à l'urbanisation des nouveaux quartiers, avec les promoteurs publics ou privés sur les objectifs de diversité de l'offre, des formes urbaines, de la qualité environnementale et des prix de sortie. La contractualisation précisera les engagements de chaque acteur : Quimperlé Communauté, commune, promoteur.

- Quimperlé Communauté étudiera la possibilité de réaliser une opération mettant à disposition d'accédants à la propriété un foncier sous forme de bail réel solidaire. Ce type d'opération s'adressera prioritairement aux communes littorales

Accompagner les ménages accédant à la propriété

- Aider les ménages dans l'élaboration de leur projet : choix de localisation, futurs coûts de fonctionnements du logement et des déplacements, conception du logement. Cet accompagnement pourra être assuré pour partie par les conseillers de l'ADIL, du CAUE du Finistère et le service public de

l'énergie pour les logements anciens nécessitant des travaux d'amélioration : évaluation/estimation des coûts de réhabilitation et d'usage avant/après *(cf. fiche action n°17)*

- Etudier la mise en place d'une AMO financée par Quimperlé communauté qui permettrait aux futurs acquéreurs de bénéficier d'un diagnostic portant sur les éventuels travaux à réaliser sur le bâti situé en centralité. Cet outil permettra de rassurer d'éventuels acheteurs et revendeurs (sans condition de ressources) et de mieux connaitre le parc existant sur le territoire.
- Etudier la mise en place d'un prêt à taux zéro pour les ménages modestes accédant à la propriété en centralité et sous éco-conditionnalité, dans le neuf ou dans l'ancien, alloué par les banques partenaires avec l'accompagnement de Quimperlé Communauté (prise en charge des intérêts d'emprunt). Le montant et les critères d'attributions de ces prêts feront l'objet d'une délibération en conseil communautaire. **Ce prêt sera autorisé uniquement pour des opérations qui apporteront un gain énergétique suffisant (critères à définir précisément) et situées en centralité.**
- Le renforcement de la communication sur ce dispositif auprès des ménages, des agences immobilières, des notaires…

Étudier la possibilité de mettre en place une ORT (Opération de revitalisation de territoire) sur la ville de Quimperlé

ACTEURS

Pilote	Co-pilote	Partenaires
Quimperlé Communauté	Communes	ADIL Service public de l'énergie SARE CAUE Promoteurs publics/privés Banques Notaires Agents immobiliers Architecte mandaté

ÉCHÉANCIER : 2020-2025

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Négociation du partenariat avec les banques pour le PTZQC	Mise en place du PTZQC sous éco conditionnalité				
Négociation du dispositif de conseil/accompagnement avec les partenaires	Mise en place du dispositif de conseil/ accompagnement avec les partenaires Mise en place d'une AMO – diagnostic avant travaux dans l'ancien et en centralité				
Etude de faisabilité et réalisation d'une opération sous forme de bail réel solidaire					

MOYENS HUMAINS

Pôle aménagement de Quimperlé Communauté

ADIL

CAUE

Service public de l'énergie

AMO - architecte

MOYENS FINANCIERS

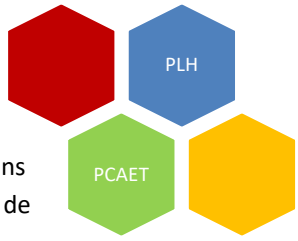
Prêt à taux zéro : Montant à définir

Financement d'une étude de faisabilité et réalisation d'une opération sous forme de bail réel solidaire : 5000 € pour l'étude et en fonction de la capacité d'emprunt et de la recette estimée pour l'acquisition foncière

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de logements/terrains commercialisés selon les conditions de l'accession à coûts maîtrisés
- Nombre de logements en PSLA commercialisés
- Nombre de PTZQC accordés
- Nombre de projets accompagnés par Quimperlé Communauté et ses partenaires

ACTION 24 : POURSUIVRE LE SOUTIEN AUX OPERATIONS URBAINES DE QUALITE ET AU RENOUVELLEMENT URBAIN PAR LA MISE A DISPOSITION DE MOYENS D'INGENIERIE



CONTEXTE

La composition urbaine des futurs quartiers d'habitat doit répondre aux objectifs généraux de moindre consommation d'espace, de qualité environnementale, de moindre impact climatique, de mixité sociale. Les études pré-opérationnelles sont indispensables dans ce cadre, au-delà des dispositions figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation du PLUi.

Dès 2008, l'intercommunalité a décidé de soutenir financièrement les études préalables aux opérations d'habitat intégrant l'approche environnementale de l'urbanisme (AEU2) soutenue par l'ADEME. Quimperlé a la volonté de poursuivre le déploiement de ces démarches. Si, peu de communes ont utilisé cette démarche dans un objectif opérationnel, Quimperlé Communauté souhaite systématiser cette réflexion, dans les projets de renouvellement en particulier. Plusieurs domaines sont investis : l'eau, les déchets, l'énergie, les transports et la mobilité, le bruit, les paysages, la biodiversité et le climat.

Les opérations de renouvellement urbain, au cœur des problématiques de renforcement des centralités, d'amélioration du parc existant, sont complexes à mener, des études pré-opérationnelles à la réalisation finale, en passant par la phase d'acquisition et la concertation locale. Mais elles sont un levier important à mobiliser dans le développement de l'offre de logements, pouvant avoir des effets dynamisants sur l'ensemble de la centralité.

ORIENTATION ET VOLET DE RÉFÉRENCE

Orientation 2 : Rénovation, qualité, énergie

- Volet 1 : résoudre les problématiques énergétiques du bâti
- Volet 2 : inclure les politiques de santé dans la politique de l'habitat et sortir des situations d'habitat indigne
- Volet 3 : lutter contre la précarité énergétique
- Volet 4 : lutter contre la vacance et améliorer la qualité du parc

Orientation 3 : Foncier et ingénierie en aménagement du territoire

- Volet 3 : accompagner les projets d'aménagement urbain
- Volet 4 : accompagner le renouvellement urbain
- Volet 5 : donner la priorité au renforcement des centralités

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Sensibiliser les communes, les promoteurs et les habitants à la qualité architecturale et aux formes urbaines plus denses

Quimperlé Communauté, dans le cadre du plan de communication et de l'animation de la gouvernance du PLH, organisera des rencontres avec un large public. Ces rencontres seront consacrées à :

- Des échanges d'expériences, entre communes de l'intercommunalité ou avec des communes d'autres territoires
- Des visites d'opérations exemplaires, sur les communes de l'intercommunalité ou sur d'autres territoires. Il s'agira autant d'en faire la promotion que d'en faire une source d'inspiration pour chacun
- Des réunions publiques, en accompagnement des communes, pour présenter et partager les projets de réalisation de nouveaux logements

- Des réunions d'information et de sensibilisation, sur les thématiques urbaines : densité, sobriété foncière, mixité sociale, qualité architecturale, sobriété énergétique, etc.

Accompagner les communes dans la définition des opérations urbaines

Quimperlé Communauté accompagnera les communes dans la définition de cahiers des charges et la maîtrise d'ouvrage des projets d'habitat en extension urbaine, par convention de mise à disposition.

Ces études seront aidées à hauteur de 3000 € par projet sous réserve que Quimperlé communauté soit associée en amont et tout le long de l'étude.

Quimperlé Communauté et l'EPF Bretagne apporteront aux communes leur soutien et leurs moyens d'ingénierie pour les études pré-opérationnelles des opérations d'aménagement en renouvellement urbain. Pour ces opérations le soutien de Quimperlé Communauté sera porté à 4500 € par projet sous réserve que Quimperlé communauté soit associée en amont et tout le long de l'étude.

Procéder par appel à projet

Sur la base des différents échanges d'expériences, Quimperlé Communauté proposera aux communes un accompagnement dans le lancement d'appels à projet pour la réalisation d'opérations de qualité, en particulier sur les territoires les moins tendus.

ACTEURS

Pilote	Co-pilote	Partenaires
Quimperlé Communauté	Communes	EPF Bretagne Bureaux d'études Promoteurs publics/privés ADEME Habitants ABF/CAUE/Concessionnaires (Enedis, GrDF, France Télécom, Régie des eaux)/SAFI

ECHEANCIER : 2020-2025

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Actions de sensibilisation Dispositif d'accompagnement des communes dans la définition des opérations urbaines Accompagnement d'appels à projets					

MOYENS HUMAINS

Pôle aménagement de Quimperlé Communauté

Mission de redynamisation des centres-villes

Direction de la communication

MOYENS FINANCIERS

60 000 € sur les 6 ans (8 en extension et 8 en rénovation)

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de rencontres organisées
- Nombre d'opérations suivies
- Nombre d'opérations cofinancées
- Nombre d'appels à projets lancés
- Nombre d'appels à projets concrétisés

ACTION 25 : REPERER ET CARACTERISER LE POTENTIEL EN RENOUVELLEMENT URBAIN

CONTEXTE

Quimperlé communauté a la volonté d'accompagner les opérations de renouvellement urbain qui sont très complexes à mettre en œuvre techniquement et financièrement. Afin d'affirmer une politique de soutien au renouvellement urbain à l'échelle du Pays de Quimperlé, il convient dans un premier temps de caractériser le potentiel urbain concerné.

ORIENTATION ET VOLET DE RÉFÉRENCE

Orientation 3 : Foncier et ingénierie en aménagement du territoire

- Volet 4 : Accompagner le renouvellement urbain

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Caractériser la situation du foncier bâti et les enclaves non bâties, à renouveler en centralité ainsi que les modes opératoires adaptés à son renouvellement

En concertation avec les communes et pour chacune d'elles, Quimperlé communauté réalisera un recensement du foncier bâti dégradé et des enclaves non bâties et analysera avec elles les opportunités de renouvellement urbain eu égard aux orientations de son document d'urbanisme et des compétences de Quimperlé communauté.

Elle pourra prioriser certaines opérations et précisera les modes opératoires adaptés à leur requalification.

Mettre à la disposition des communes un état des lieux

Etudier la possibilité d'un financement pour la requalification des ilots dégradés

ACTEURS

Pilote	Co-pilote	Partenaires
Quimperlé Communauté	Communes	

ECHEANCIER : 2020-2025

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Repérage terrain	Caractérisation des secteurs à renouveler et propositions d'actions				

MOYENS HUMAINS

Service Habitat

INDICATEURS DE SUIVI

- Réalisation de l'état des lieux et suivi de son évolution tout le long du PLH
- Réalisation d'opération de renouvellement urbain

BUDGET DE QUIMPERLE COMMUNAUTE POUR LE PLH 2020-2025 : UN FINANCEMENT PREVISIONNEL DE 10 624 000 €

ACTIONS	MONTANT	Part	Complément
Action 1 : Animer la politique locale de l'habitat	Moyens humains		
Action 2 : Adopter une convention de programmation pluriannuelle Quimperlé Communauté / Communes / Bailleurs sociaux	Moyens humains		
Action 3 : Communiquer auprès des élus et du grand public sur les actions du PLH	Moyens humains		
Action4 : Créer et partager les connaissances de l'observatoire de l'habitat	Moyens humains		
Action 5 : Produire des logements pour l'accueil de nouvelles populations et accompagner le desserrement des ménages	Moyens humains		
Action 6 : Soutenir la production de logements locatifs sociaux sur toute les communes	3 250 000 €	31%	
Action 7 : Animer la conférence Intercommunale du Logement	Moyens humains		
Action 8 : Suivre une politique intercommunale d'attribution des logements sociaux	Moyens humains		
Action 9 : Mettre en place le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs	Moyens humains		
Action 10 : Répondre aux besoins de logement des jeunes	Cf fiche action 11		30 000€ d'étude opération expérimentale projet colocation
Action 11 : Proposer une nouvelle offre de logement pour les séniors valides	60 000 €	0.6%	
Action 11 bis : Adapter le logement à la vieillesse	cf OPAH		OPAH : 300 000 € PO 48 000 € PB
Action 12 : Répondre aux besoins en logements pour les personnes en situation de handicap	Cf.OPAH		
Action 13 : Construire une pension de famille	Cf. action 6		
Action 14 : Expérimentation- logements pour saisonniers			
Action 15 : Assurer l'accueil des gens du voyage	1 300 000 €	12%	
Action16 : Promouvoir l'OPAH 2019 – 2024	2 904 000 €	27%	2 304 000 PO 600 000 PB
Action 17 : Accompagner les bailleurs sociaux pour atteindre la performance énergétique	1 200 000 €	11%	
Action 18 : Accompagner les particuliers dans leurs projets de rénovation énergétique	1 800 000 €	17%	
Action 19 : Assurer le bon relais des dispositifs existants et une mobilisation des acteurs locaux pour sortir de la précarité énergétique	Moyens humains + CF OPAH		OPAH : 1 560 000 PO 72 000 PB
Action 20 : Lutter contre la vacance	Cf OPAH + 15 000 €		OPAH : 252 000 PO 480 000 PB
Action 21 : Lutter contre le logement indigne			
Action 22 : Mettre en œuvre une action foncière et d'aménagement intercommunale concertée	30 000 €	0.4%	+ emprunt
Action 23 : Soutenir l'accession à la propriété à coûts maîtrisés	5 000 €		+ emprunt
Action 24 : Poursuivre le soutien aux opérations urbaines de qualité et au renouvellement urbain par la mise à disposition de moyens d'ingénierie	60 000 €	1%	
Action 25 : Repérer et caractériser le potentiel en renouvellement urbain	Moyens humains		
TOTAL	**10 624 000 €**	**100%**	