



**Porter à connaissance
du Programme local de l'habitat
de la Communauté de Communes du Pays Léonard**

Sommaire

I. CADRE JURIDIQUE ET RÉGLEMENTAIRE DES PLH :

I.1. - Le contexte législatif et réglementaire

- 1.1.1 - La loi de Décentralisation du 7 janvier 1983
- 1.1.2 - La Loi d'Orientation sur la Ville du 13 juillet 1991
- 1.1.3 - Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000
- 1.1.4 - Loi Libertés et Responsabilités Locales du 13 août 2004
- 1.1.5 - Loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées du 11 février 2005
- 1.1.6 - Loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006
- 1.1.7 - Loi instituant le droit au logement opposable du 5 mars 2007

I.2. - Le PLH : démarche et contenu

- 1.2.1 - Le PLH : un document d'analyse et de programmation
- 1.2.2 - Le contenu du PLH
- 1.2.3 - Valeur juridique :
- 1.2.4 - La procédure d'élaboration du P.L.H.
- 1.2.5 - L'articulation entre P.L.H., S.C.O.T. et P.L.U

I.3. - Le contexte institutionnel local

- 1.3.1 - La mise en oeuvre du plan de cohésion sociale
- 1.3.2 - La délégation de compétences de aides au logement
- 1.3.3 - Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées
- 1.3.4 - Le Schéma de Cohérence Territoriale du Léon

II. DÉCLINAISON LOCALE DES ENJEUX DE L'ETAT :

II.1 - Eléments sur le PLH précédent

II.2 - Les enjeux attirant l'attention de l'Etat

- 2.1.1 – Le développement de la mixité sociale
- 2.1.2 – La conduite d'une politique publique de maîtrise du foncier
- 2.1.3 – La mise en oeuvre d'une politique solidaire et partenariale pour le droit au logement
- 2.1.4 – La poursuite de l'engagement d'une requalification durable du parc privé
- 2.1.5 – La prise en compte du vieillissement de la population
- 2.1.6 - Le développement durable

II.3 - Synthèse des enjeux de l'Etat

Annexes

- 1 – Décret n° 2005-317 du 4 avril 2005
- 2 – Textes législatifs du CCH relatifs au PLH
- 3 – Procédure d'élaboration des PLH

I. - CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE DES PROGRAMMES LOCAUX DE L'HABITAT

I.1 LE CONTEXTE LÉGISLATIF

- 📖 Loi de décentralisation du 7 janvier 1983
- 📖 Loi d'orientation sur la ville (L.O.V.) du 13 juillet 1991.
- 📖 Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000
- 📖 Loi Libertés et Responsabilités Locales du 13 août 2004
- 📖 Loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006
- 📖 Loi instituant le droit au logement opposable du 5 mars 2007

I.1.1 - La loi de décentralisation du 7 janvier 1983

Instauré par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983, le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) est dès son origine une démarche décentralisée, puisque seule une collectivité locale a l'initiative de son élaboration. Document d'étude et d'analyse des problématiques de l'habitat, son objectif est d'orienter les choix des collectivités locales en la matière, en cohérence avec les nouvelles compétences dévolues aux communes en matière d'urbanisme.

I.1.2 - La loi d'orientation sur la ville (L.O.V.) du 13 juillet 1991

Adoptée un peu plus d'un an après la loi Besson du 30 mai 1990 relative au droit au logement, la L.O.V. fait partie du dispositif législatif destiné à lutter contre les ségrégations. Elle calque le processus d'élaboration du P.L.H. sur celui des documents d'urbanisme. Dans cette procédure décentralisée, l'Etat est associé à l'élaboration du document, garant du respect des principes de droit au logement et de la prise en compte des enjeux qu'il aura identifiés localement. Cette participation de l'Etat se traduit par :

- le porter à connaissance, qui, au-delà du rappel du droit et des dispositions réglementaires applicables, doit mettre en évidence, au vu des dysfonctionnements repérés des marchés du logement, les enjeux d'une politique de l'habitat auquel le P.L.H. devra répondre ;
- l'association à l'élaboration par l'apport d'une participation active (apport de données, d'informations utiles, expression du « point de vue de l'Etat » lors des réunions « techniques »).

I.1.3 - La Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.) du 13 décembre 2000

La loi SRU a procédé à une réécriture limitée de la partie législative du Code de la Construction et de l'Habitation relative aux Programmes Locaux de l'Habitat. Par contre, elle a introduit un certain nombre d'éléments importants au regard de cette procédure, dans son titre I « Renforcer les cohérences des politiques urbaines et territoriales » et dans son titre IV « Assurer une offre d'habitat diversifiée et de qualité ».

- renforcer les cohérences des politiques urbaines et territoriales

L'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme établit un certain nombre de principes fondamentaux :

- Equilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la protection des espaces naturels et des paysages ;
- Diversité des fonctions urbaines et mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural ;
- Utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux.

Cet article précise que les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions qui permettent d'assurer la mise en œuvre de ces principes.

Les Programmes Locaux de l'Habitat doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale (article L 122-1 du Code de l'Urbanisme). La loi SRU élargit cette notion de nécessaire compatibilité d'un certain nombre de documents et de procédures (P.L.U., P.L.H., P.D.U, schémas de développement commercial.....) avec les schémas de cohérence territoriale.

- assurer une offre d'habitat diversifiée et de qualité

L'article L 301-1 du Code de la Construction et de l'Habitation qui fonde les principes de la politique d'aide au logement a été actualisé. Les modifications apportées intègrent les nouveaux objectifs qui résultent de la mise en œuvre du **droit au logement : la promotion de la décence du logement, l'habitat durable, l'accessibilité aux personnes handicapées ainsi que la réalisation d'une offre de logements permettant la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation, constituent les principales innovations**. Le principe du droit au logement tel que défini par l'article 1^{er} de la loi BESSON de 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, figure désormais au nombre des principes fondant la politique d'aide au logement.

- L'extension des dispositions à tout type de handicapée
- L'extension du champ d'application aux maisons individuelles
- L'extension du champ d'application aux bâtiments d'habitation existants lorsqu'ils font l'objet de travaux (exonération pour les propriétaires construisant ou améliorant un logement pour leur propre usage)

I.1.4 - La loi 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées

La loi du 11 février 2006 comporte un important volet sur l'accessibilité dans le cadre bâti à toute personne handicapée ou à mobilité réduite (articles 41, 43, 46 et 50). Les textes d'application récemment parus rendent maintenant cette loi effective (décrets en conseil d'état et arrêtés). Trois avancées majeures sont à souligner :

- L'extension des dispositions à tout type de handicap
- L'extension du champ d'application aux maisons individuelles
- L'extension du champ d'application aux bâtiments d'habitation existants lorsqu'ils font l'objet de travaux (sauf pour les propriétaires construisant ou améliorant un logement pour leur propre usage)

Les mesures de mise en accessibilité des logements doivent être évaluées avant février 2008. **L'amélioration de l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées entre dans les programmes locaux de l'habitat.**

La loi prévoit notamment que dans les communes de 5 000 habitants et plus, il est créé une commission communale pour l'accessibilité aux personnes handicapées composée notamment des représentants de la commune, d'associations d'usagers et d'associations représentant les personnes handicapées.

Lorsque la compétence en matière de transports ou d'aménagement du territoire est exercée au sein d'un établissement public de coopération intercommunale, la commission pour l'accessibilité aux personnes handicapées doit être créée auprès de ce groupement. Elle est alors présidée par le président de l'établissement. La création d'une commission intercommunale est obligatoire pour les établissements publics de coopération

intercommunale compétents en matière de transports ou d'aménagement du territoire, dès lors qu'ils regroupent 5 000 habitants ou plus.

Cette commission dresse le constat de l'état d'accessibilité du cadre bâti existant, de la voirie, des espaces publics et des transports.

Elle établit un rapport annuel présenté en conseil municipal et fait toutes propositions utiles de nature à améliorer la mise en accessibilité de l'existant.

Elle organise également un système de recensement de l'offre de logements accessibles aux personnes handicapées.

I.1.5 - La loi Engagement National pour le Logement (E.N.L.) du 13 juillet 2006

Cette loi constitue le volet législatif du pacte national pour le logement et renforce le volet logement du plan de cohésion sociale. Elle se répartit en 4 thématiques :

- 1. aider les collectivités à construire**
- 2. augmenter l'offre de logements à loyers maîtrisés**
- 3. favoriser l'accession sociale à la propriété pour les ménages modestes**
- 4. renforcer l'accès de tous à un logement confortable.**

Elle prévoit l'élaboration, dans chaque département, d'un plan départemental de l'habitat destiné à assurer la cohérence entre les politiques de l'habitat menées dans les territoires couverts par un PLH et celles menées dans le reste du département. Le plan départemental de l'habitat (PDH) est élaboré conjointement pour une durée d'au moins 6 ans par l'Etat, le Département et les EPCI ayant adopté un PLH ou ayant délibéré pour engager un PLH.

La loi ENL rend obligatoire l'élaboration d'un PLH dans les communautés d'agglomération et de communes de plus de 50 000 habitants comprenant une commune de plus de 15 000 habitants.

Au niveau des documents d'urbanisme, elle crée la possibilité pour les communes de délimiter des secteurs avec des pourcentages de logements sociaux dans les zones U ou AU des PLU. Le conseil municipal peut décider de modifier ou réviser le PLU si ses dispositions font obstacle à la réalisation de logements. Le PLU peut prévoir un échancier d'ouverture des terrains à l'urbanisation.

I.1.5 - La loi instituant le droit au logement opposable du 5 mars 2007

La loi sur le Droit au Logement Opposable du 5 mars 2007 vise à permettre à tous les citoyens de se loger et affirme la responsabilité de l'Etat et des collectivités locales de faire respecter ce droit. En l'absence de proposition de logement, les bénéficiaires du droit opposable pourront faire valoir leur droit devant le tribunal administratif à partir du 1er décembre 2008 dans les situations les plus précaires. La loi et son décret d'application définissent **les six catégories de personnes qui pourront agir dès décembre 2008.** Il s'agit des personnes dépourvues de logement, celles menacées d'expulsion sans relogement, hébergées temporairement, logées dans des locaux impropres à l'habitation, insalubres ou dangereux, des ménages ne disposant pas d'un logement décent ou trop petit avec enfants mineurs et ceux avec un enfant ou une personne à charge présentant un handicap. **Les autres demandeurs d'un logement social pourront procéder à un recours à partir du 1er janvier 2012.**

1.2 - LE PLH : DÉMARCHE ET CONTENU

I.2.1 – Le PLH : un document d'analyse et de programmation

Le PLH est un document de synthèse qui formalise pour une durée d'au moins 6 ans les politiques locales de l'habitat, dans toutes leurs composantes, sur le territoire d'un EPCI.

Le P.L.H traite de l'ensemble des questions d'habitat à partir **d'une analyse des enjeux propres à chaque EPCI. Il a pour objectif de déterminer un dispositif d'action publique visant à réduire les déséquilibres constatés au niveau local et à créer de nouvelles dynamiques.** Son champ d'intervention concerne tous les segments du parc et toutes les catégories de population. Une attention particulière doit être portée aux questions du logement des personnes défavorisées et au traitement des quartiers en difficulté.

Le P.L.H doit être compatible avec les options définies dans le schéma de cohérence territoriale. Il doit être articulé avec les autres démarches relatives aux politiques de l'habitat. Il doit tenir compte des questions de déplacement.

L'élaboration du P.L.H est structurée en trois phases :

- un diagnostic ;
- l'énoncé de principes et d'objectifs ;
- un programme d'actions.

La phase de diagnostic revêt une importance particulière. L'analyse doit être conduite sur un périmètre pertinent, de préférence celui du bassin d'habitat auquel appartient l'établissement public de coopération intercommunale qui conduit la démarche.

Cette phase doit permettre de mettre en évidence les dysfonctionnements, de tracer des scénarios d'évolution probable et d'identifier les enjeux essentiels au niveau de l'agglomération.

Elle doit appréhender le fonctionnement d'ensemble des marchés du logement. Elle doit s'appuyer sur un bilan des actions publiques et sur une analyse des stratégies des acteurs.

Les deux phases suivantes constituent le projet de la collectivité en matière d'habitat pour les six ans à venir :

- **définition des grandes orientations d'une politique de l'habitat,**
- **déclinaison d'un programme d'actions.**

Ce programme définit les actions et les moyens qui seront mis en œuvre par les communes ou l'établissement public de coopération intercommunale.

Les changements apportés au PLH dans le cadre de la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et aux responsabilités locales ont pour objectif de renforcer son opérationnalité afin d'en faire un véritable outil de programmation et de mise en oeuvre des politiques locales de l'habitat.

I.2.2 - Valeur juridique :

Le P.L.H. n'est pas un document opposable aux tiers. C'est un document d'analyse et de programmation sur la politique de l'habitat.

I.2.3 - La procédure d'élaboration du P.L.H. :

L'Etat est associé à l'élaboration du P.L.H. par la production du Porter à Connaissance (PAC), élément formel de son intervention, mais il est également étroitement associé tout au long de la procédure afin de veiller à la prise en compte effective de ses enjeux.

Il appartient au maître d'ouvrage et à l'Etat de définir conjointement les modalités de cette association en prenant en compte les attentes de l'Etat définies en fin de document.

Le calendrier et la procédure sont définis dans les documents figurant en annexe.

1.2.4 - L'articulation entre P.L.H., S.C.o.T. et P.L.U

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT), le programme local de l'habitat (PLH) et le plan local d'urbanisme (PLU) sont des documents dont les échelles, les temporalités et les objectifs sont différents, mais complémentaires. L'efficacité des politiques urbaines dépend directement de la mise en cohérence des différentes politiques publiques menées à l'échelle du territoire.

- La loi impose en effet un rapport de compatibilité entre les trois documents : le PLH doit être compatible avec le SCoT, et le PLU doit être compatible avec le PLH et le SCoT.
- La loi prévoit d'ailleurs que lorsqu'un SCoT ou un PLH est approuvé après l'approbation d'un PLU, celui-ci doit être révisé dans un délai de trois ans à compter de l'approbation du SCoT ou du PLH s'il n'est pas compatible avec ces documents.
- De même, lorsqu'un PLH (ou un PDU) contient des dispositions qui ne sont pas compatibles avec un SCoT, il ne peut être approuvé qu'après modification du SCoT à condition que l'établissement public qui gère le schéma de cohérence territoriale soit d'accord.

I.3- LE CONTEXTE INSTITUTIONNEL LOCAL

I.3.1 - La mise en oeuvre du plan de cohésion sociale

La loi 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale comprend un important volet logement concernant :

- le développement, l'amélioration et la diversification de l'offre de logements sociaux et d'hébergement,
- la requalification du parc privé ancien, des copropriétés
- la production d'une offre en logements à loyer maîtrisé.

La déclinaison nationale des objectifs du plan de cohésion sociale pour le Finistère se traduisent comme suit :

OBJECTIFS ANNUELS DU FINISTERE	
---------------------------------------	--

Logements sociaux	927
- PLUS et PLAI	762
- PLS	165
Habitat privé	
- Logements à loyer maîtrisé (conventionné)	182 à 200
- Logements à loyer maîtrisé (intermédiaire)	156 à 198
- Logements vacants remis sur le marché	226
- Habitat indigne, sortie d'insalubrité (propriétaires bailleurs)	66
- Habitat indigne, sortie d'insalubrité (propriétaires occupants)	62

1.3.2 – La délégation de compétences de aides au logement

Par convention signée le 27 janvier 2006, l'Etat a délégué au Département du Finistère, pour une durée de 6 ans renouvelable, la compétence pour décider de l'attribution des aides publiques, à l'exception des aides de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), en faveur de la construction, de l'acquisition, de la réhabilitation et de la démolition des logements locatifs sociaux et des logements-foyers, de la location-accession, de la rénovation de l'habitat privé, de la création et de l'amélioration de places d'hébergement, et pour procéder à leur notification aux bénéficiaires.

Cette délégation a pour objet la mise en œuvre de la politique d'habitat et d'aménagement du Département en y intégrant les objectifs du Plan de Cohésion Sociale.

Elle porte sur l'ensemble du territoire du département du Finistère, à l'exception de la Communauté Urbaine de Brest Métropole Océane bénéficiaire d'une délégation de compétence au titre de l'article L 301-5-1 du CCH.

I.3.3 - Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées

Le Plan Départemental pour l'Accès au Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) 2007-2011 a été signé le 24 avril 2007.

L'Etat et le Département assurent le co-pilotage du PDALPD qui constitue le cadre de référence pour les actions et les interventions en faveur du logement des plus démunis.

La loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 prévoit à l'article 60 le renforcement du contenu des PDALPD dans le but de favoriser la coordination des actions des différents acteurs. Le PDALPD fixe par secteur géographique et en tenant compte des programmes locaux de l'habitat et des bassins d'habitat, les objectifs à atteindre pour assurer aux personnes et familles visées par le plan la mise à disposition durable d'un logement et garantir la mixité sociale des villes et des quartiers. Pour atteindre ces objectifs, le plan définit des mesures adaptées concernant notamment :

- le suivi des demandes de logement des personnes et familles visées par le plan,
- la création ou la mobilisation d'une offre supplémentaire de logements conventionnés,
- les principes propres à améliorer la coordination des attributions prioritaires de logements,
- le logement des personnes placées dans des hébergements temporaires ou des logements de transition, la contribution des fonds de solidarité pour le logement à la réalisation des objectifs du plan,

- la prévention des expulsions locatives ainsi que les actions d'accompagnement social correspondantes.

Les réflexions conduites pour l'élaboration de ce nouveau plan ont intégré ces nouvelles dispositions, avec objectif de mieux territorialiser les actions du plan et de le rendre plus opérationnel, notamment en ce qui concerne le développement de l'offre de logement et d'hébergement en direction des publics prioritaires.

1.3.4 - Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Créé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) - article 3 -, le Scot traduit un projet de développement et d'aménagement durable combinant :

- la protection et la valorisation de l'environnement
- la cohésion sociale
- le développement économique.

Le SCoT est un document de planification à caractère prospectif, qui fixe sur l'ensemble de son périmètre les orientations générales de l'aménagement de l'espace. En matière d'habitat, le SCoT définit les objectifs à atteindre pour répondre aux besoins en logement. Le SCoT fixe des objectifs et des orientations que le PLH devra mettre en oeuvre. Il permet de mettre en cohérence la politique de l'habitat et les autres thématiques.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), qui fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacements des personnes et des marchandises, de stationnement des véhicules et de régulation du trafic automobile est actuellement en cours d'élaboration.

Il y a donc nécessité d'une cohérence entre le Scot, document de planification territoriale qui fixe, pour une collectivité, l'usage collectif souhaité de son territoire et le PLH, document de programmation approprié pour exprimer la politique locale de l'habitat mettant en place les actions nécessaires.

II - DECLINAISON LOCALE DES ENJEUX DE L'ETAT

II.1 - ELEMENTS SUR LE LE PLH PRECEDENT

Le précédent PLH couvrant la période 2002-2006 a été élaboré à l'échelle territoriale et sous la maîtrise d'ouvrage du Syndicat Mixte pour le ScoT et le PLH du Léon regroupant 3 EPCI : la communauté de communes du Pays Léonard, la communauté de communes du Pays de Landivisiau, la communauté de communes de la Baie du Kernic.

Une convention d'objectifs triennale (2002-2004), pour la mise en oeuvre du PLH a été contractualisée le 10 avril 2002 et est arrivée à échéance en décembre 2004. Elle n'a pas été renouvelée, ce dispositif ayant été abrogé par le décret du 4 avril 2005 relatif à l'élaboration et au contenu des PLH.

Depuis la Loi Libertés et Responsabilités Locales du 13 août 2004, l'élaboration d'un PLH doit strictement relever d'un établissement de coopération intercommunale à fiscalité propre.

rappel des orientations et des actions du PLH 2002-2006 déclinés dans la convention d'objectifs

Objectif 1 : mixité sociale et offre diversifiée

1. Réhabilitation du parc privé : OPAH
2. Programme social thématique
3. Produire des logements sociaux et rééquilibrer le parc sur la globalité du territoire
4. Maintenir la construction neuve

S

Objectif 2 : les personnes en difficulté de logement

1. Développer le logement adapté en faveur des publics prioritaires et spécifiques
2. Faciliter les démarches des personnes en difficulté
3. Renforcer la solidarité par la création d'hébergements d'urgence
4. L'accueil des gens du voyage

D

Objectif 3 : coordonner et informer

1. Accueil des nouveaux résidents
2. Adhésion à l'A.D.I.L.

Objectif 4 : moyens organisationnels

1. Multiplier l'animation du PLH
2. Renforcer l'observation
3. Mettre en place un réseau et mise en place d'instances formelles de suivi
4. Mettre en place une procédure d'évaluation

S

O

R

P

II.2 – LES ENJEUX ATTIRANT L'ATTENTION DE L'ETAT POUR LE NOUVEAU PLH

Les enjeux de l'Etat s'articulent autour de principes issus de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain et plus récemment de la loi Engagement National pour le Logement et la loi instituant le Droit au Logement Opposable :

- **l'équilibre entre le renouvellement urbain et l'extension urbaine,**
- **la mixité sociale et la diversité des fonctions urbaines,**
- **la satisfaction des besoins en logements, notamment pour les personnes les plus défavorisées**
- **le droit à un logement décent et indépendant .**

La loi Engagement national pour le Logement du 13 juillet 2006 comprend un ensemble de mesures principalement destinées à favoriser le développement du logement, visant notamment à :

- augmenter la production de terrains constructibles,
- encourager les maires à construire,
- développer l'accession à la propriété et l'offre de logements en location à loyer maîtrisé et décents
- lutter contre l'habitat indigne et faciliter l'accès au logement des personnes défavorisées.

L'EPCI, comprenant 8 communes et qui totalisait 20 011 habitants en 1999, a connu une légère décroissance démographique avec une variation de - 0,18 % constatée en 2003, mais cette tendance est contredite par le recensement provisoire 2004-2005 sur 5 communes qui fait apparaître une variation annuelle positive de + 1,06 %. Le solde naturel est négatif depuis 1982, la variation positive de la population résultant d'un solde migratoire positif. Le territoire reste donc attractif, mais marqué par une pyramide des âges déséquilibrée (pour 52 % des ménages, l'âge de la personne de référence est de 60 ans), une prépondérance des petits ménages (61,5 % composés d'une à deux personnes). Le parc locatif social représente 6,4 % des résidences principales, le parc privé compte une part importante de logements inconfortables (Ile de Batz notamment, mais pas seulement), le taux moyen de résidences secondaires est de 17 %, mais avec de grandes disparités selon les communes (56,1 % à l'Ile de Batz, 26,9 % à Roscoff, 21,5 % à Santec contre 5,7 % à Saint-Pol de Léon).

Compte tenu de ces constats, les enjeux identifiés par l'Etat sont les suivants :

- 1) Le développement de la mixité sociale par une répartition équilibrée et suffisante en volume de l'offre et la production d'une offre d'accession sociale à la propriété pour les ménages modestes.
- 2) La conduite à l'échelle du territoire d'une politique publique de maîtrise du foncier
- 3) La mise en oeuvre d'une politique solidaire et partenariale pour le droit au logement
- 4) La poursuite de l'engagement d'une requalification du parc privé avec un accroissement de l'offre de logements conventionnés
- 5) La prise en compte des besoins de la population par l'adaptation des logements et l'adéquation de l'offre
- 6) La promotion du développement durable en agissant sur la construction neuve et LA réhabilitation (HQE) et la diminution de la consommation foncière.

Les dispositions reprises dans le P.L.H. devront s'articuler et être compatibles avec le contenu du SCOT.

1. Le développement de la mixité sociale par une répartition équilibrée de l'offre locative et la production d'une offre d'accession sociale à la propriété pour les ménages modestes.

L'analyse des chiffres des dernières années mettent en évidence une forte augmentation des prix de l'immobilier et du foncier alors que le taux de logement locatif social reste très faible. Ce constat vaut pour le parc public, mais aussi pour le parc privé conventionné qui se trouve en concurrence, malgré une Opah, avec les locations saisonnières.

Le PLH doit donc définir les orientations et les actions permettant de répondre à ces problématiques :

Comment créer les conditions d'une diversification de l'habitat de façon à répondre aux besoins des ménages modestes et à la demande très sociale et enrayer la spécialisation des territoires (Ile de Batz, Roscoff) ?

A quels besoins spécifiques en logement et hébergement doit-on répondre (jeunes, personnes âgées, dépendantes, personnes en souffrance psychique), quelle typologie de logements doit être privilégiée en cohérence avec les évolutions socio-démographiques ?

2. La conduite à l'échelle du territoire de l'EPCI d'une politique publique de maîtrise du foncier

Dans un contexte de pression foncière due à l'attractivité du littoral et une augmentation des prix depuis 2001 sur presque toutes les communes, une politique publique de maîtrise du foncier constitue un volet essentiel du PLH. C'est la condition de mise en oeuvre des orientations de mixité sociale, de contrôle du marché immobilier, d'anticipation des besoins en logement actuels et futurs.

Il convient donc que le PLH définisse la mise en place d'une véritable politique foncière liée à l'habitat avec des objectifs déclinés par territoire :

Quel plan d'intervention foncière pour mettre à disposition des organismes HLM des terrains dans les communes où le logement social n'occupe qu'une place très modeste et qui ne parviennent plus à en créer en raison du coût du foncier ?

Quel processus spécifique et compatible avec la mixité sociale mettre en oeuvre pour la recherche et l'acquisition de foncier destiné au logement adapté, notamment pour les familles cumulant difficultés économiques et sociales et dont le mode de vie rend l'habitat collectif inadéquat ?

Quels outils mobiliser pour contribuer à la maîtrise du foncier et à la diversification de l'offre : ZAC, constitution de réserves foncières, recours à l'Etablissement Public Foncier régional (en cours de création) ?

Comment accompagner l'accession sociale à la propriété ?

3. La mise en oeuvre d'une politique solidaire et partenariale pour le droit au logement

En matière de réponse aux besoins des personnes visées par le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD), les enjeux consistent à proposer une offre de logement et d'hébergement adaptée conjuguée à une meilleure articulation des politiques partenariales.

Comment augmenter la production d'une offre de logements adaptés répondant aux besoins des ménages cumulant difficultés économiques et sociales et dont le mode de vie rend l'habitat collectif inadéquat ?

Comment mobiliser les opérateurs pour accroître les capacités d'hébergement, notamment pour les jeunes en formation ou en premier emploi et les salariés en CDD ? Quelle réponse apporter aux besoins des jeunes en errance ou en rupture avec l'emploi ?

Comment optimiser la création de logements et hébergements d'urgence et mieux articuler les interventions des partenaires pour améliorer le parcours d'accès à un logement autonome ?

Quels sont les dispositifs et acteurs à mobiliser pour permettre le développement d'un parc de logements en sous-location avec bail glissant ?

Quelle politique d'attribution en faveur des publics défavorisés définir pour un meilleur suivi des parcours résidentiels afin de garantir l'accès à un logement durable ?

4. La poursuite de l'engagement d'une requalification durable du parc privé ancien avec un accroissement de l'offre de logements conventionnés

Le logement locatif public n'est pas la seule réponse aux besoins en logement des ménages les plus modestes. Les politiques publiques en matière de requalification du parc ancien (Opah) ont permis d'améliorer sensiblement le confort et d'élever le taux de logements locatifs conventionnés. Malgré cela, il subsiste encore un taux important de logements anciens concernés par la vacance et l'inconfort.

Le PLH devra s'attacher à apporter une réponse aux problématiques suivantes :

Comment mettre en place un repérage fin pour intervenir sur la résorption de l'habitat indigne (inconfortable, dégradé, insalubre) et inciter les propriétaires de ces logements à engager les travaux nécessaires ?

Comment stimuler et orienter localement le développement du parc locatif privé, notamment sur les communes du littoral ?

Quelles actions et partenariats doit-on mobiliser pour inciter à remettre sur le marché les logements vacants de centre bourg et concilier requalification et mixité sociale ?

5. La prise en compte des besoins de la population par l'adaptation des logements et l'adéquation de l'offre

Il convient que la collectivité définisse dans le cadre du PLH une politique en faveur du logement et de l'hébergement des personnes âgées en articulation avec le Schéma Départemental Gérontologique autour des axes suivants :

Comment impulser la production d'une offre de logements locatifs adaptés, avec la poursuite de la réflexion déjà engagée sur la localisation (proximité des commerces et services), les formes urbaines, en articulation avec le développement des services à la personne ?

Comment mobiliser les opérateurs pour accroître les capacités d'hébergement ?

Quelles actions d'accompagnement et quel partenariat mettre en place avec les opérateurs HLM pour inciter à l'adaptation des logements du parc public occupés par des personnes vieillissantes ?

6. La promotion du développement durable en agissant sur la construction neuve et réhabilitation et la diminution de la consommation foncière.

Le modèle de développement de l'habitat sur le territoire de la communauté de communes du Pays Léonard est essentiellement pavillonnaire. La démarche HQE est souhaitée afin d'aborder les questions d'accessibilité, d'orientation, d'économie d'espace et d'énergie, d'utilisation de matériaux performants visant à une économie de fonctionnement traduite par le certificat de performance énergétique des bâtiments. Le PLH doit être l'occasion d'une réflexion sur cette démarche et de mise en oeuvre d'actions dans un objectif de développement équilibré et durable :

Quels sont les dispositifs à mettre en place pour limiter la taille des parcelles afin de permettre une réelle liberté de choix d'habiter qui ne serait plus entravée par le coût du foncier ?

Au regard des besoins en construction de logements par secteur géographique, quelle place faut-il laisser à l'extension urbaine ? Quels dispositifs ou partenariats mettre en oeuvre pour y assurer la mixité sociale et la desserte en transports collectifs ?

Quelles mesures préconiser dans le PLH pour atteindre la cible HQE dans les opérations d'aménagement et d'habitat ?

Quelle démarche pour mettre en oeuvre les dispositions de la loi du 11 février 2005 concernant l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées ? quelles actions concernant le cadre bâti, la voirie, les espaces publics, les transports ?

II.3 - SYNTHÈSE DU POINT DE VUE DE L'ETAT

II.3.1- Au titre des textes à prendre en compte dans le cadre du futur programme local de l'habitat

I) Contenu du programme local de l'habitat (article R 302-1-2 du CCH)

Le PLH comprendra :

•

un diagnostic

Le diagnostic, qui a déjà été effectué par la collectivité, dresse une analyse de la situation existante en ce qui concerne l'adéquation de la demande sur le marché local de l'habitat. S'agissant d'un renouvellement de PLH, il fait une évaluation qualitative et quantitative des politiques mises en oeuvre au titre de la période 2003-2005, conformément aux dispositions du décret du 4 avril 2005 relatif au contenu et à l'élaboration des programmes locaux de l'habitat.

•

un document d'orientation

Au vu du diagnostic, il énonce les objectifs du PLH et indique notamment les principes retenus pour permettre une offre suffisante et diversifiée et équilibrée des différents

types de logements et répondre aux besoins des personnes les plus mal logées ou les plus défavorisées. Les secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquelles des interventions publiques sont nécessaires doivent être précisés ainsi que la politique envisagée en matière de requalification du parc public et de lutte contre l'habitat indigne, les orientations d'une politique en faveur des personnes âgées ou handicapées, la réponse aux besoins de logement des étudiants...

•

un programme d'actions

Il indique les modalités de suivi et d'évaluation du PLH et les conditions de la mise en oeuvre d'un dispositif d'observation de l'habitat. Il précise les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logements et d'hébergement dans chaque secteur géographique du territoire du PLH, la liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics et privés existants, la description des opérations de rénovation urbaine envisagées et les interventions foncières permettant la réalisation des actions du programme. Enfin, il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en oeuvre et identifie les catégories d'intervenants auxquelles incombent la réalisation des actions.

•

Un dispositif d'observation du marché local de l'habitat

Le PLH doit définir les conditions de la mise en place d'un observatoire de l'habitat. Son contenu minimal doit porter sur l'analyse de la conjoncture du marché immobilier, le suivi de la demande de logement social et le suivi des évolutions du parc public et privé.

II) Politiques devant être déclinées dans le PLH

1) Mixité sociale (article L 302-1 du CCH)

« Le PLH devra favoriser la mixité sociale en assurant entre les communes et les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements ».

A partir du diagnostic et du bilan du précédent PLH, le nouveau programme fera ressortir en particulier les conditions de répartition des nouveaux logements sociaux à réaliser du parc public et privé conventionné. Cette mixité sociale peut également se traduire à l'échelle des quartiers par une politique de renouvellement urbain dans le cadre des dispositions de la loi solidarité et renouvellement urbains.

2) Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (article L 302-1 du CCH)

« Les objectifs du PLH devront tenir compte des dispositions du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées »

En relation avec la logique de développement de l'offre portée par le programme local de l'habitat, seront plus particulièrement déclinées les actions suivantes du PDALPD :

- développer l'adaptation de l'habitat public et privé pour le maintien à domicile
- développer le parc très social public (PLAi) et privé (PST)
- adapter l'offre en logements-foyers pour les personnes âgées
- développer et améliorer l'offre en direction des jeunes.

3) Gens du voyage (loi Besson du 5 juillet 2000)

Dans le cadre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage, le programme local de l'habitat devra définir la localisation et les modalités de fonctionnement des aires d'accueil permanentes et des aires destinées à accueillir les grands passages.

II.3.2 - Au titre de l'association de l'Etat et des préconisations évoquées dans le présent porter à connaissance

Dans le présent porter à connaissance les principaux enjeux portés par l'Etat sont exprimés au travers des deux grands axes suivants :

- assurer un droit au logement décent pour tous,
- tendre vers une meilleure mixité sociale et urbaine.

Ces deux axes ne sont nullement exclusifs l'un de l'autre. L'approche sociale du logement doit bien entendu s'accompagner d'une réflexion urbaine à échelle de l'ensemble de l'agglomération en articulation avec le Schéma de cohérence territoriale en cours d'élaboration mais aussi de chaque commune ou quartier via les plans locaux d'urbanisme.

Voici, à titre indicatif, quelques modalités opérationnelles permettant de tendre vers ces objectifs:

- favoriser le développement d'une offre de logements suffisante en volume, adaptée et diversifiée pour répondre aux besoins actuels et futurs par la définition d'une stratégie foncière d'anticipation et la mise en oeuvre d'une politique foncière volontariste,
- organiser les conditions de la répartition des nouveaux logements sociaux sur le territoire, publics ou privés conventionnés, dans l'objectif de corriger les déséquilibres spatiaux et de développer la mixité sociale et générationnelle. Le territoire doit être en mesure de proposer des capacités d'accueil aux personnes âgées, aux ménages avec enfants ainsi qu'aux jeunes actifs confrontés sur les communes rurales et littorales à une absence d'offre de logements correspondant à leur niveau de solvabilité,
- continuer à mener une politique plus ciblée de réhabilitation du parc privé en déqualification (pour cause d'insalubrité ou d'inadaptation à la demande), visant à limiter la vacance, préserver et valoriser le patrimoine, offrir, en alternative au parc public, une offre en parc privé à loyer maîtrisé ; à signaler la nouvelle possibilité offerte dans le cadre de la loi ENL de conventionner par l'Anah du logement sans travaux avec à la clé des exonérations fiscales.
- Prendre en compte le développement durable dans les choix d'urbanisation et de conception de l'habitat.

ANNEXES