

Logement :

Quimper Communauté s'engage



« L'engagement de tous est nécessaire »



La question du logement intéresse chacun d'entre nous ; avoir un toit répondant à ses besoins et à ses aspirations est la première préoccupation de nos concitoyens.

Aujourd'hui, certains peinent à trouver un logement à leur portée dans l'agglomération quimpéroise ; les familles de jeunes actifs s'éloignent de plus en plus de la ville.

Pour répondre aux attentes et aux besoins de ses habitants actuels ou futurs, l'ambition de Quimper Communauté est de produire 4 200 logements sur la période 2011-2016. Des logements pour tous les âges, pour tous les budgets et pour tous les goûts : collectifs ou individuels, logements locatifs à des loyers accessibles, produits en accession sociale, à coût abordable... Outre la mixité sociale, il s'agit aussi de permettre un développement équilibré, harmonieux et durable du territoire, avec la détermination de limiter l'étalement urbain et la consommation foncière.

Le nouveau Programme local de l'habitat (PLH) de Quimper Communauté définit pour la période 2011-2016 les principes, les objectifs chiffrés et qualitatifs et les moyens mobilisés pour mettre en œuvre cette politique du logement.

En cohérence avec les orientations d'aménagement définies à l'échelle du SCOT de l'Odet (Schéma de cohérence territoriale) ainsi qu'avec l'Agenda 21 de Quimper Communauté, ce PLH est le fruit d'une large concertation impliquant les élus locaux, les services, les professionnels de l'habitat.

Pour mettre en œuvre ce projet, l'engagement de tous est nécessaire. La politique communautaire de l'habitat ne peut en effet être menée qu'en étroite articulation avec les politiques communales d'urbanisme. Elle requiert également le soutien de l'ensemble des pouvoirs publics, sans oublier l'énergie des professionnels du logement - bailleurs, constructeurs, gestionnaires, associations, etc.

C'est cette démarche, empreinte à la fois d'ambition, de réalisme et de dialogue, qui nous guide pour construire ensemble, pour tous, un développement économiquement et écologiquement durable sur un territoire où il fait bon vivre... et habiter.

BERNARD POIGNANT
PRÉSIDENT
DE QUIMPER COMMUNAUTÉ

PIERRE LE BERRE
VICE-PRÉSIDENT
DE QUIMPER COMMUNAUTÉ
CHARGÉ DU LOGEMENT,
DE L'HABITAT ET DU FONCIER

Le PLH, qu'est-ce que c'est ?

Le PLH
2011-2016
de Quimper Communauté
se décline
en 6 orientations
et 22 actions.

Le programme local de l'habitat (PLH) est un document-cadre intercommunal qui fixe pour une durée de 6 ans des objectifs communs de développement en matière d'habitat.

Document obligatoire pour toute communauté d'agglomération, il définit la stratégie et les actions conduites dans le cadre de la compétence «équilibre social de l'habitat».

Outil de planification, le PLH permet aux élus d'engager une politique du logement à la hauteur des besoins et des attentes des habitants de l'agglomération.

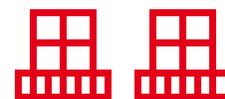
Il propose également un cadre de dialogue pour tous les acteurs de l'habitat : promoteurs, bailleurs, organismes, habitants.

Il comporte trois parties distinctes :

- ▶ le diagnostic : état des lieux détaillé du territoire, évolutions démographiques et économiques, besoins des habitants actuels et futurs, analyse des marchés et enjeux locaux de l'habitat ;
- ▶ les orientations : énoncé des principes et objectifs de la politique locale de l'habitat ;
- ▶ le programme d'actions : réalisations, aides financières, accompagnement, sensibilisation...

7 millions d'euros :
c'est le budget
prévisionnel de
Quimper Communauté
pour l'ensemble
des actions du PLH
sur 6 ans, soit environ
1,2 M€ par an.

(hors aides de l'État, de l'ANAH, contributions des communes, d'autres collectivités ou organismes).



GLOSSAIRE

ADIL : Agence départementale d'information sur le logement.

ANAH : Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat.

ANRU : Agence nationale pour la rénovation urbaine.

CAF : Caisse d'allocations familiales.

CCAS : Centre communal d'action sociale.

EHPAD : Établissement d'hébergement des personnes âgées dépendantes.

FJT : Foyer de jeunes travailleurs.

OPAH : Opération programmée d'amélioration de l'habitat.

PLAI : Prêt locatif aidé d'intégration.

PLH : Programme local de l'habitat.

PLU : Plan local d'urbanisme.

PSLA : Prêt social location accession.

SCOT : Schéma de cohérence territoriale.

SRU : Solidarité et renouvellement urbains.

1 Consolider la contribution de Quimper Communauté au développement de la Cornouaille

Les éléments forts du diagnostic

- ▶ Le poids de Quimper Communauté dans le développement démographique de la Cornouaille s'amenuise au fil du temps : 74 % en 1975 ; 21 % en 2006.
- ▶ Environ 150 à 200 ménages quittent chaque année l'agglomération pour accéder à la propriété dans le bassin d'habitat (pays bigouden, glazik, fousnantais...), notamment des jeunes ménages primo-accédants et familles avec enfants.
- ▶ Le nombre de personnes par ménage ne cesse de baisser : ainsi, 45 % des ménages quimpérois comptent une seule personne.
- ▶ Durant les années 2000, les marchés foncier et immobilier ont été très actifs avec des prix en forte hausse.



2 actions au service de cette orientation



Développer une offre de logements suffisante : 700 nouveaux logements par an

- ▶ Dont 450 sont nécessaires au seul maintien du niveau actuel de population.
- ▶ En limitant la consommation de l'espace (180 ha maxi sur 6 ans).
- ▶ En mobilisant le tissu urbain existant : 30% de la production réalisée en renouvellement urbain à Quimper, 20% dans les autres communes.

Orientation 1

► Consolider la contribution de Quimper Communauté au développement de la Cornouaille



Développer l'accèsion sociale et abordable

- Développer un programme ambitieux de PSLA (location-accession), soit **330 en 6 ans**.
- Proposer un soutien financier à une partie des primo-accédants modestes.
- Développer les autres réponses lotissement communal, nouveaux produits logement...

2

Poursuivre et valoriser la politique foncière conduite sur le territoire

Orientation

Les éléments forts du diagnostic

- Les disponibilités foncières dans les communes de Quimper Communauté sont confortables au regard des besoins du PLH.
- **La maîtrise foncière est un atout maître de l'agglomération** pour développer la qualité des opérations d'habitat, garantir l'offre foncière satisfaisant aux ambitions et maîtriser les prix de sortie nécessaires à du logement à coût abordable.



2 actions au service de cette orientation



Organiser à partir des PLU une stratégie d'ouverture à l'urbanisation

- Poursuivre les politiques communales d'acquisitions foncières.
- Conduire une urbanisation volontaire planifiée et de qualité : hiérarchiser les zones à urbaniser en établissant pour chacune un projet d'aménagement.



Valoriser la maîtrise foncière par une maîtrise équivalente du projet urbain

- Mener une réflexion systématique en amont des cessions foncières (cibles visées, produits, modes opératoires).

3

Orientation

Développer une offre locative sociale publique mieux ajustée à la demande

Les éléments forts du diagnostic

- ▶ 14,5 % des résidences principales de l'agglomération sont des logements sociaux (environ 6 000 logements locatifs sociaux).
- ▶ 80 % du parc est localisé dans la ville centre.
- ▶ 8 bailleurs sociaux sont présents sur le territoire.
- ▶ Ce parc locatif social existant est relativement récent, donc avec des loyers réputés élevés.
- ▶ Les demandeurs présentent des niveaux de ressources de plus en plus bas : environ 2/3 ont des ressources inférieures aux plafonds PLAI.
- ▶ La population la plus démunie est paradoxalement celle qui obtient le moins facilement de réponses à sa demande de logement social.
- ▶ L'effort de production de logements locatifs sociaux est calibré par la loi SRU qui soumet les communes de Quimper, Ergué-Gabéric, Plomelin et Pluguffan à l'obligation d'atteindre le taux de 20 % de logements sociaux.



4 actions au service de cette orientation



Produire du logement locatif public à coût plus abordable

- ▶ Objectif de production de 200 logements publics par an.
- ▶ Mieux répondre à la demande sociale en développant une offre à bas niveau de loyer, à hauteur de 30 % minimum de l'offre locative sociale nouvelle.



Participer à l'actualisation du programme de référence du secteur de Kermoysan à Quimper (opération ANRU)

- ▶ Accompagner la réflexion menée par la Ville de Quimper sur des perspectives d'avenir partagées pour le quartier de Kermoysan.
- ▶ Apporter le soutien de Quimper Communauté au programme d'actions qui sera défini.



650000 € par an :

c'est le montant des subventions au logement locatif social prévues par Quimper Communauté, soit la moitié du budget prévisionnel du PLH

3

Améliorer la réponse sociale concernant l'accès au logement public

- ▶ Apporter une réponse dans le parc locatif public à 2/3 des demandeurs les plus défavorisés : mise en œuvre avec les bailleurs dans le cadre d'un accord partenarial.

4

Développer l'offre de logements adaptés pour les ménages les plus en difficultés

- ▶ Faciliter l'accueil des ménages en difficulté d'accès au logement.
- ▶ Créer 36 logements adaptés (logements PLAI-A, c'est-à-dire logements de type maisons-relais, « pensions de famille », pour les ménages les plus en difficulté) sur la durée du PLH.

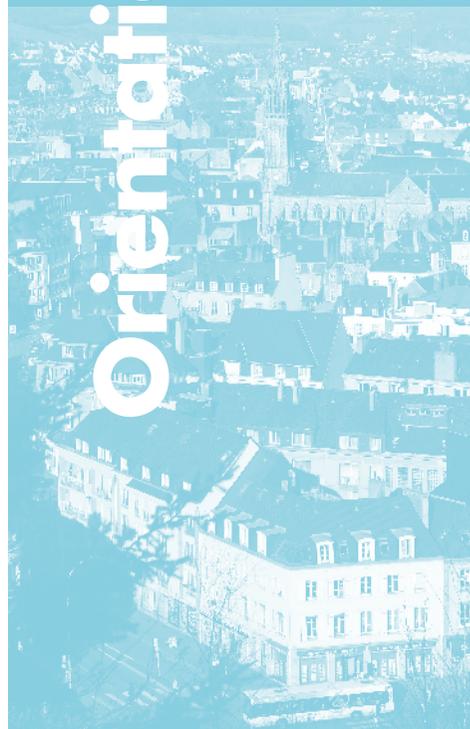
4

Engager une action de fond dans le centre-ville de Quimper

Les éléments forts du diagnostic

- ▶ Le centre-ville de Quimper au sens large (hyper-centre, quartier de la gare) constitue un secteur à enjeux ; il est au cœur de l'attractivité de Quimper Communauté.
- ▶ Des suspicions existent de difficultés tant patrimoniales que sociales dans le centre-ville bâti de Quimper : vacances, petites copropriétés en difficultés, logements potentiellement indignes, etc.

Orientation





4 actions au service de cette orientation



Disposer d'une connaissance approfondie du parc privé de centre-ville avant toute intervention

- ▶ Réaliser une étude exhaustive du parc privé de centre-ville (2012-2013) : repérer des situations de dégradation du bâti, habitat indigne, vacance, difficultés sociales...



Mobiliser les potentialités foncières et de réappropriation du bâti existant

- ▶ Acquisitions immobilières.



Organiser la maîtrise d'œuvre de l'opération centre-ville

- ▶ Identification de la maîtrise d'œuvre.
- ▶ Étude urbaine (2013-2014).
- ▶ Ces études pourront déboucher sur une OPAH (Opération programmée d'amélioration de l'habitat) sur le secteur.



Prendre en compte les copropriétés

- ▶ Informer et sensibiliser les syndics et conseils syndicaux.



5

Améliorer la réponse aux publics spécifiques

Les éléments forts du diagnostic

- ▶ La part des personnes âgées dans la population va augmenter dans les années à venir ; la très grande majorité des personnes âgées souhaite rester à domicile.
- ▶ Pour les jeunes, la situation du territoire apparaît plutôt favorable, avec une offre de petits logements jugée suffisante. Pour autant, le soutien de Quimper Communauté au maintien et à l'adaptation de cette offre spécifique (notamment, subventions aux FJT – Foyers de jeunes travailleurs) demeure une nécessité.



4 actions au service de cette orientation



Poursuivre l'action d'amélioration du parc privé

- ▶ Prolongation de l'OPAH en cours sur l'année 2011.
- ▶ Mise en œuvre dès 2012 d'une nouvelle opération programmée multi-thématiques : résorption de l'habitat indigne, lutte contre la précarité énergétique, adaptation au vieillissement.



Adapter l'offre d'habitat au vieillissement de la population

- ▶ Aider les propriétaires occupants à adapter leurs logements.
- ▶ Initier des réflexions sur de nouvelles formes d'habitat pouvant répondre aux besoins actuels et futurs.



3

Permettre l'adaptation des structures d'hébergement

(FJT, EHPAD, centres d'hébergement d'urgence...)

- ▶ Participer aux réflexions avec les acteurs locaux (CCAS, bailleurs sociaux, associations gestionnaires...).
- ▶ Accompagner les projets d'évolution ou de restructuration des équipements d'hébergement collectif.

4

Compléter l'offre destinée aux gens du voyage

- ▶ Créer les conditions d'accueil pour les grands rassemblements.
- ▶ Développer quelques unités de logements adaptés pour la sédentarisation.

6

Renforcer la gouvernance du PLH

Orientation

Les éléments forts du diagnostic

- ▶ Pour mener à bien son ambitieuse politique de l'habitat, Quimper Communauté doit assurer un rôle de pilotage et d'animation en lien avec l'ensemble des autres acteurs de l'habitat (Etat, Conseil général, communes, bailleurs, promoteurs, CAF, CCAS, associations telles que l'ADIL, la Fondation Massé-Trévidy, etc.).





4 actions au service de cette orientation

1 Faire vivre et mettre en œuvre le PLH

- Animation, observation, suivi, évaluation.
- Quimper Communauté pourra s'appuyer sur l'agence de développement et d'urbanisme Quimper Cornouaille Développement

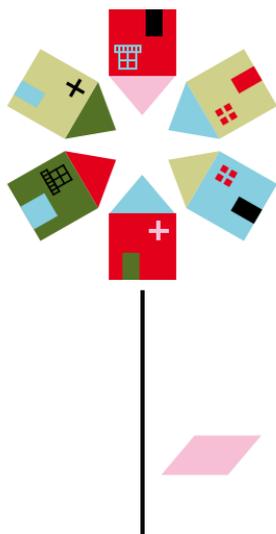
2 Consolider les compétences de Quimper Communauté en matière d'habitat

- Exercer la délégation des aides à la pierre.

3 Assurer la gouvernance intercommunal du logement social

- Organiser l'articulation entre la politique du logement et les besoins sociaux.

4 Proposer un appui technique aux communes pour une mise en compatibilité des PLU avec le PLH et le SCOT



QUIMPER COMMUNAUTÉ
PÔLE AMÉNAGEMENT ET CADRE DE VIE
DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT URBAIN
SERVICE FONCIER-HABITAT

TÉL. 02 98 98 87 49
www.quimper-communaute.fr

Études élaborées par l'Adeupa, en partenariat
avec l'agence Quimper Cornouaille Développement

