

PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D' ACTIONS (POA)

Document arrêté en Conseil de Communauté le 11 février 2019

Document approuvé en Conseil de Communauté le 10 février 2020



Contexte juridique :

L'article L. 151-45 du code de l'urbanisme stipule que « Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat (...), il comporte un **programme d'orientations et d'actions**. Le programme d'orientations et d'actions comprend toute mesure ou tout élément **d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat** (...) définie par le plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat (...). Dans ce cas, le rapport de présentation explique les choix retenus par ce programme ».

Cette partie constitue le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) du PLU intercommunal. Il s'agit d'un document **stratégique et opérationnel qui décline la politique de l'habitat de Morlaix Communauté**. Il définit les orientations et les actions à mener pour atteindre les objectifs fixés par les élus.

Ce document tient lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH), pour la période 2020-2025.

Introduction :

Le POA comprend **les moyens de mise en œuvre la politique habitat** notamment pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement. En effet, **le POA précise les objectifs du PADD sur la période de 6 ans pour laquelle est établi le PLH**, et présente les actions et les mesures opérationnelles. Il présente, sous forme de fiches-actions, les éléments de mise en œuvre de la politique habitat :

- les actions détaillées pour répondre aux orientations du PADD ;
- les moyens mis en œuvre ;
- Les objectifs quantitatifs à atteindre ;
- les partenaires qui peuvent être sollicités ;
- les calendriers prévisionnels ;
- les coûts et les modalités de financement ;
- les modalités de suivi et d'observation de la politique habitat.

Le POA n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme.



POA-Habitat



Le Programme d'Actions et d'Orientations (POA) précise **la politique locale de l'habitat et sa mise en œuvre**. Ce document vise à mettre en œuvre le PADD du PLUi-H ; il se décline selon les orientations et actions suivantes :

Orientation 1 :

Produire une offre nouvelle suffisante et partagée

Conforter l'armature du territoire et renforcer le pôle urbain

Produire 330 log/an pour répondre à l'ambition démographique

Répartir la production entre les communes

Orientation 2 :

Mobiliser davantage le parc existant et dynamiser les centralités

Renforcer le renouvellement urbain

Agir sur la vacance

Amplifier la réhabilitation du parc privé

Poursuivre l'amélioration du parc public

Orientation 3 :

Mettre en place une stratégie foncière favorisant la production en renouvellement urbain

Définir la stratégie foncière

Mobiliser et maîtriser le foncier

Densifier / diversifier l'offre de logement et promouvoir la qualité des opérations d'habitat

Orientation 4 :

Faciliter les parcours résidentiels et répondre aux besoins spécifiques

Maintenir le taux de logements sociaux et réorienter la production en renouvellement urbain

Faciliter l'accession abordable

Faciliter le maintien à domicile des personnes âgées et à mobilité réduite

Faciliter l'accès des jeunes au logement

Répondre aux besoins des gens du voyage

Accompagner les ménages en difficultés financières

Repérer les besoins spécifiques et accompagner les offres innovantes

Orientation 5 :

Piloter la politique habitat

Conduire la politique locale de l'habitat

Observer et évaluer les actions

Faire connaître la politique locale de l'habitat



▪ **Orientation 1 : produire une offre nouvelle suffisante et partagée**

« Maintenir des conditions favorables d'attractivité et garantir un développement partagé du territoire pour assurer les équilibres »

► **Action 1.1 : conforter l'armature du territoire et renforcer le pôle urbain**

La population du territoire s'est stabilisée à un peu moins de 65 000 habitants entre 2008 et 2014. Ce manque de dynamisme démographique et d'attractivité résidentielle se fait notamment sentir sur la ville centre, qui enregistre une baisse importante de population, passant ainsi sous le seuil des 15 000 habitants.

Morlaix Communauté veillera au développement équilibré du territoire en intégrant les préconisations du SCoT. Ainsi, le PLUi-H vise à **organiser et structurer le territoire** de manière à inscrire le rôle de chaque commune dans le maillage urbain. Le projet doit permettre le développement communautaire tout en prônant un rééquilibrage territorial.

Dans un rapport de compatibilité avec le SCoT, la politique habitat s'inscrira pleinement dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat. Aussi, en tenant compte du nombre de logements nécessaire au maintien de la population et de l'ambition portée par les élus visant un retour à une croissance démographique modérée et partagée, les objectifs de production sont de **6 700 logements pour les vingt prochaines années**.

En s'appuyant sur les orientations du SCoT, le projet politique vise un **développement harmonieux et un renforcement du rayonnement du pôle urbain**

Ainsi, sur la durée du PLUi-H, Morlaix Communauté veillera à :

- organiser et structurer le territoire selon le maillage urbain prévu dans le SCoT,
- conforter l'attractivité du pôle urbain en renforçant les efforts de production sur ces communes.

► **NATURE DE L'ACTION :**

- ingénierie,
- planification.

► **ENJEUX :**

- intégrer le document supra-communal (SCoT) dans le PLUi-H ;
- mettre en œuvre la politique habitat et l'intégrer au PLUi-H ;
- répartir les objectifs de production de logements entre les différents territoires de Morlaix Communauté en fonction de leurs spécificités tout en assurant la cohérence du développement de l'EPCI ;
- privilégier la production de logements tenant compte des différentes politiques d'aménagement (optimiser les déplacements domicile-travail, la proximité avec les transports en commun...).

► **OBJECTIFS :**

- respecter l'armature urbaine pour assurer l'accueil de la population ;
- faire converger les politiques d'aménagement du territoire de manière à renforcer sa structuration et à conforter le pôle urbain ;
- produire plus de 600 logements sur le pôle urbain sur la durée du PLH.

► **MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :**

- Prendre en compte l'armature urbaine confortant notamment le pôle urbain central dans la méthode de répartition de la production de logements

► **PILOTAGE :**

- Morlaix Communauté

► **PARTENAIRES A ASSOCIER:**

- communes, DDTM, opérateurs (aménageurs, lotisseurs, investisseurs, promoteurs...), bailleurs sociaux...

► **COUTS ET FINANCEMENTS :**

- pas de coût pour la collectivité.

► **MOYENS HUMAINS :**

- service aménagement de Morlaix Communauté.

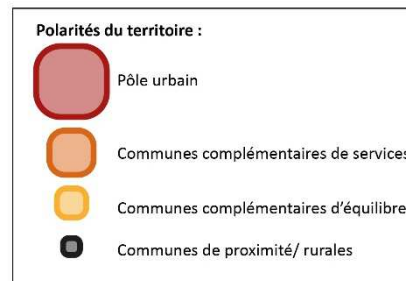
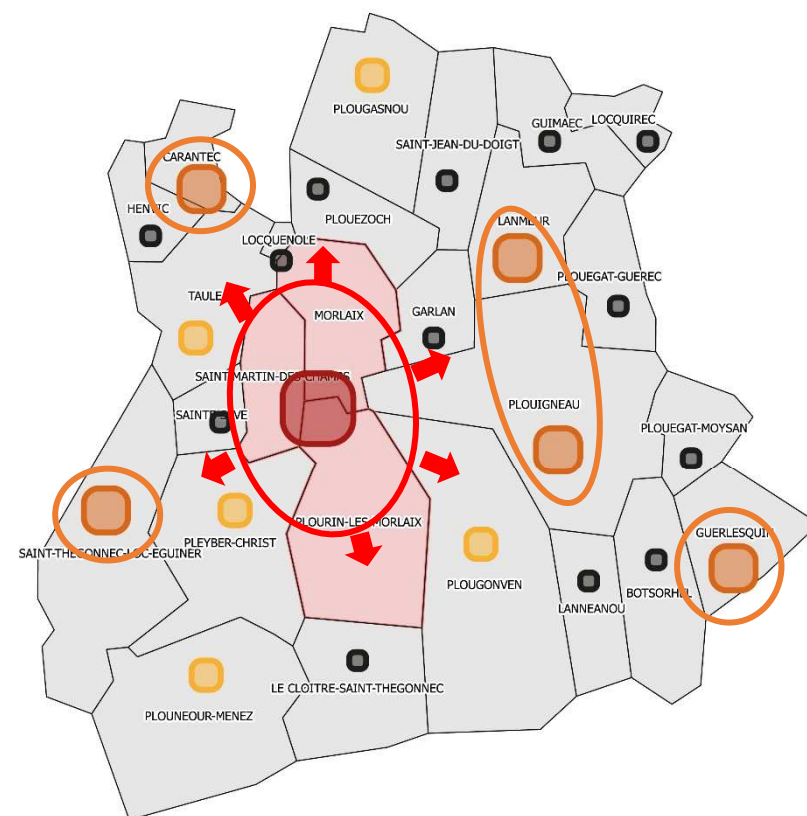
► **EVALUATION ET INDICATEURS :**

- suivi des projets sur les communes, nombre de logements mis en chantier

► **CALENDRIER :**

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Approbation du PLUi-H	Accompagnement des communes dans la politique d'aménagement intercommunale				
	Actualisation du PLUi-H				

L'armature urbaine du territoire



▪ **Orientation 1 :** produire une offre nouvelle suffisante et partagée

« *Maintenir des conditions favorables d'attractivité et garantir un développement partagé du territoire pour assurer les équilibres* »

► **Action 1.2 :** produire 330 log/an pour répondre à l'ambition démographique

Depuis 2011, la construction de logements connaît une baisse importante. Sur la période de 2010-2015, la production s'est établie à une moyenne de 273 logements/an.

L'ambition est de renouer avec la croissance démographique et de conforter la place de Morlaix Communauté dans le maillage régional. Cette croissance doit permettre à Morlaix Communauté de tenir son rang de troisième EPCI du Finistère. Il s'agit notamment de réenclencher l'attractivité du pôle urbain en confortant les efforts de production sur ce secteur.

Morlaix Communauté vise l'accueil de plus de 7 500 habitants d'ici 2040 pour atteindre 72 000 résidents. Pour parvenir à cet objectif, la collectivité veillera à accueillir les habitants dans leurs diversités tout en favorisant le parcours résidentiel de la population déjà présente sur le territoire.

Les besoins liés au développement démographique visé ainsi qu'au desserrement des ménages (vieillesse et augmentation de personnes seules) et autres facteurs, génèrent un besoin moyen annuel d'environ 330 logements à produire.

Les orientations citées dans l'action 1.1 ont été intégrées dans la répartition territoriale des logements : déclinaison des objectifs de production en fonction de l'armature urbaine.

L'organisation du territoire de Morlaix Communauté s'appuie sur un pôle urbain à conforter et sur un développement multipolaire des communes disposant de services et d'équipements.

► **NATURE DE L'ACTION :**

- ingénierie,
- planification,
- programmation.

► **OBJECTIFS :**

- relancer la production sur un rythme de **330 log/an (renouvellement urbain / extension) ;**
- produire environ plus de 2 000 logements sur la période du PLH (6 ans).

Pôle urbain	614 logements
Communes complémentaires de services	569 logements
Communes complémentaires d'équilibre	432 logements
Communes de proximité/rurales	387 logements
Morlaix Communauté (durée 6 ans)	2 002



► **MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :**

- permettre la production d'environ 2 000 logements pour sur la durée du PLH,
- dimensionner les zones à urbaniser (en renouvellement urbain et en extension) pour réaliser la production de logements,
- assurer un suivi des ouvertures à l'urbanisation de manière à respecter les équilibres démographiques et géographiques,
- accompagner les communes dans leurs projets,
- mobiliser les partenaires dans l'atteinte des objectifs de production.

► **PILOTAGE :**

- les communes et Morlaix Communauté

► **PARTENAIRES A ASSOCIER:**

- communes, DDTM, opérateurs (aménageurs, lotisseurs, investisseurs, promoteurs...), bailleurs sociaux...

► **COUTS ET FINANCEMENTS :**

- pas de coût pour la collectivité.

► **MOYENS HUMAINS :**

- services aménagement / droit des sols et habitat de Morlaix Communauté.

► **EVALUATION ET INDICATEURS :**

- suivi des objectifs de production :
 - suivi des objectifs par polarité ;
 - nombre de permis de construire sur l'ensemble du territoire.

► **CALENDRIER :**

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Accompagnement des communes sur les opérations d'habitat					
Suivi des projets et mobilisation des partenaires					



▪ **Orientation 1 :** produire une offre nouvelle suffisante et partagée

« Maintenir des conditions favorables d'attractivité et garantir un développement partagé du territoire pour assurer les équilibres »

► **Action 1.3 :** répartir la production sur l'ensemble du territoire dans un objectif de cohérence territoriale

Les objectifs généraux de production de logements ont été ventilés par commune. Cette déclinaison se fonde sur :

- le respect de l'armature urbaine dont le confortement du pôle urbain,
- les besoins des communes, confrontés au projet politique de cohérence et de solidarité territoriale,
- le confortement du pôle urbain,
- le partage des objectifs de production pour permettre à chaque commune de se développer,
- la lutte contre la déprise (agir sur la vacance et le renouvellement urbain).

► **NATURE DE L'ACTION :**

- ingénierie,
- planification,
- programmation.

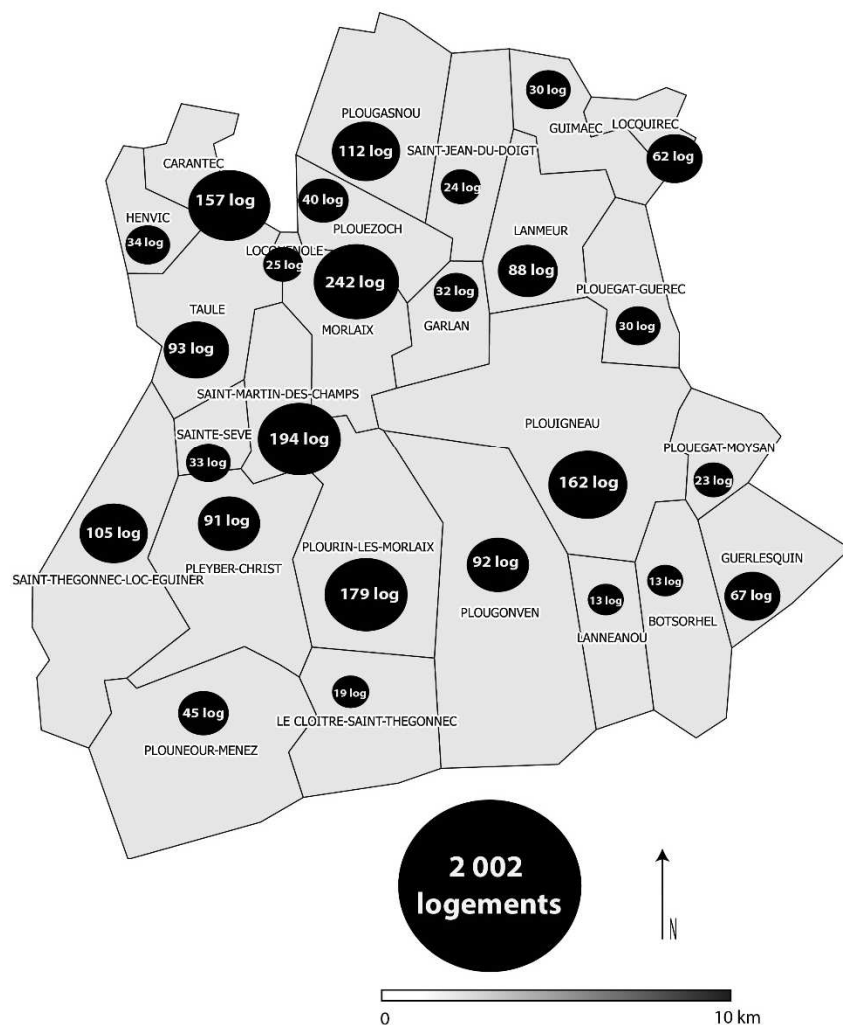
► **OBJECTIFS :**

La répartition territoriale vise donc à produire suffisamment de logements pour assurer un développement cohérent du territoire, en tenant compte des capacités de production enregistrées sur les précédentes périodes, ainsi que sur le potentiel existant tant en renouvellement urbain qu'en extension.

La répartition territorialisée se fonde sur les objectifs suivants (cf. page suivante) :



(6 ans sur la durée de la politique habitat)



Type de communes - armature urbaine	Communes	Nbre de logts		Moyenne Annuelle
		PLUi (20 ans)	PLH (6 ans)	
Pôle urbain	Morlaix	805	242	40
	Saint-Martin-des-Champs	646	194	32
	Plourin-Lès-Morlaix	595	179	30
	Pôle urbain	2 046	614	102
Communes complémentaires de service	Carantec	522	157	26
	Saint-Thégonnec-Loc-Eguiner	349	105	17
	Lanmeur	292	88	15
	Guerlesquin	222	67	11
	Plouigneau	541	162	27
	Com. complémentaires de service	1 926	578	96
Communes complémentaires d'équilibre	Plougasnou	373	112	19
	Pleyber-Christ	303	91	15
	Taulé	309	93	15
	Plounéour-Ménez	151	45	8
	Plougonven	305	92	15
	Com. complémentaires d'équilibre	1 441	432	72
Communes de proximité/rurales	Plouézoc'h	133	40	7
	Garlan	106	32	5
	Saint-Jean-du-Doigt	80	24	4
	Locquirec	205	62	10
	Sainte-Sève	110	33	6
	Locquéolé	83	25	4
	Botsorhel	44	13	2
	Le Cloître-Saint-Thégonnec	64	19	3
	Guimaëc	101	30	5
	Lannéanou	44	13	2
	Plouégat-Guérand	101	30	5
	Plouégat-Moysan	75	23	4
	Henvic	113	34	6
	Communes de proximité/rurales	1 259	378	63
MORLAIX COMMUNAUTE		6 672	2 002	334

Diapositive 10

A2

vérification des objectifs avec la collectivité

Annezan; 13/12/2018

► **MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :**

- accompagner les communes en programmant la production de logements sur leur territoire de manière à :
 - 1) respecter les objectifs de production du PLUi-H ;
 - 2) éviter la concurrence entre communes.
- mobiliser l'ensemble des partenaires pour atteindre les objectifs de production de logements,
- Dimensionner les zones à urbaniser en fonction de la répartition de la production de logements
- Faire évoluer le PLUi-H et ouvrir les zones à urbaniser dans le cadre de la programmation de sa production de logements et en fonction de la capacité des réseaux

► **PILOTAGE :**

- Les communes et Morlaix Communauté

► **PARTENAIRES A ASSOCIER:**

- communes, DDTM, opérateurs (aménageurs, lotisseurs, investisseurs, promoteurs...), bailleurs sociaux...

► **COUTS ET FINANCEMENTS :**

- pas de coût pour la collectivité.

► **MOYENS HUMAINS :**

- Morlaix Communauté (services aménagement/ droit des sols et habitat)

► **EVALUATION ET INDICATEURS :**

- suivi des objectifs de production :
 - suivi des objectifs par commune,
 - nombre de permis de construire à l'échelle de chacune des communes,
 - nombre de permis d'aménager et de logements à réaliser (perspectives).

► **CALENDRIER :**

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Accompagnement des communes sur les opérations d'habitat					
Suivi des projets et mobilisation des partenaires					
Anticiper / actualiser le PLUi-H					



▪ <u>Orientation 1 :</u>	Budget prévisionnel
Produire une offre nouvelle suffisante et partagée	0 €
Conforter l'armature du territoire et renforcer le pôle urbain	0 €
Produire 330 log/an pour répondre à l'ambition démographique	0 €
Répartir la production sur l'ensemble du territoire dans un objectif de cohérence territoriale	0 €



▪ **Orientation 2 : mobiliser davantage le parc existant et dynamiser les centralités**

« *Relever le défi du renouvellement urbain et redonner de l'attractivité au parc existant pour éviter la déprise* ».

► **Action 2.1 : renforcer le renouvellement urbain**

Le pôle urbain se trouve confronté à certaines difficultés en matière démographique et d'habitat, se traduisant par une diminution du nombre d'habitants en cœur de ville, au profit des secteurs périphériques (qu'ils soient proches ou lointains).

Cette situation constitue une faiblesse pour l'ensemble du territoire intercommunal.

Il est à noter que des situations comparables (perte de dynamisme des centralités) sont constatées sur plusieurs communes.

L'enjeu de la politique locale de l'habitat porte à la fois sur l'amélioration de l'habitat et sur la pérennité de la structuration spatiale du territoire.

Par ailleurs, les interventions sur le parc existant visent également à :

- limiter l'étalement urbain et la consommation foncière en mobilisant le potentiel foncier de chaque commune ;
- réutiliser le parc actuellement vacant et/ou dégradé ;
- revaloriser les centralités pour impulser une nouvelle dynamique.

Cette action s'inscrit pleinement dans les projets déjà engagés sur le territoire à savoir :

- Action Cœur de ville sur la ville de Morlaix,
- les grands projets en renouvellement urbain : Quartier Gare et la ¹³ manufacture de tabacs,
- les différentes opérations d'habitat en renouvellement urbain,
- les études de revitalisation des centres-bourgs/villes : Saint-Martin-des-Champs, Guerlesquin, Plounéour-Ménez, Plouézoc'h, Plougonven, Saint Jean-du-Doigt,...

Sur la durée du PLH (6 ans), les efforts porteront prioritairement sur le pôle urbain de Morlaix et Saint-Martin-des-Champs afin, notamment, d'expérimenter de nouveaux outils.

Par ailleurs, pour conforter l'attractivité du pôle urbain, il est nécessaire d'agir globalement sur l'amélioration de l'habitat, mais aussi sur :

- la mise en valeur du patrimoine,
- la valorisation des espaces publics (traitement des places, aménagement des rues, circulations douces...),
- le stationnement résidentiel,
- l'accessibilité générale,
- la mixité des usages : habitat, commerces et services dans les centralités,
- etc.

Pour répondre au projet de territoire de Morlaix Communauté, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) est envisagée.



► **NATURE DE L'ACTION :**

- animation et contractualisation de l'OPAH-RU,
- mobilisation d'aides financières et d'une ingénierie spécifique,
- programmation et planification des actions.

► **OBJECTIFS :**

- mettre en place une Opération d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain :
 - agir sur 5 îlots stratégiques sur Morlaix et Saint-Martin-des-Champs,
 - accompagner environ 15 à 20 immeubles/maisons sur des procédures particulières,
- produire un minimum de 30% de logements neufs en renouvellement urbain, soit environ 600 logements en renouvellement urbain sur la durée du PLH.

► **MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :**

- Apporter une ingénierie spécifique et accompagner les communes dans les études de revitalisation :
 - soutenir les réponses aux appels à projet,
 - suivre les études de revitalisation des centres-bourgs,
 - accompagner les projets en lien avec le PLH,
 - mobiliser les financeurs et les partenaires.

- Engager une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de renouvellement urbain (OPAH- RU) sur Morlaix et Saint-Martin-des-Champs :

- Lancer une étude de préfiguration qui permettra de déterminer le(s) périmètre(s) de l'OPAH-RU sur Morlaix et Saint-Martin-des-Champs et les moyens nécessaires,
- cibler des îlots stratégiques,
- mesurer la pertinence de mobiliser, en complément des outils incitatifs, des procédures coercitives, de substitution et/ou de maîtrise, permettant d'agir sur des immeubles actuellement « bloqués ».

Les modalités d'accompagnement financier seront précisées lors de l'étude OPAH-RU et feront l'objet d'une délibération de Morlaix Communauté.

- Permettre la mise en œuvre du programme « Action cœur de ville » sur Morlaix :
 - conforter le rôle de la ville centre comme moteur de développement du territoire,
 - agir sur l'attractivité globale du centre-ville,
 - suivre la convention cadre pluriannuelle.
- Agir sur l'amélioration des logements sur le pôle urbain : copropriétés, immeubles très dégradés, indignes... et/ou vacants.



- Produire des logements en renouvellement urbain : le projet vise à réorienter une part significative de la production de logements vers le renouvellement urbain, d'une part en priorisant les zones à urbaniser dans le tissu urbain et, d'autre part, en majorant les aides pour la production de logements sociaux en renouvellement urbain. (cf. action 4.1 « Maintenir le taux de logements sociaux et réorienter la production en renouvellement urbain »).

► **PILOTAGE :**

- Villes de Morlaix et de Saint-Martin-des-Champs, et Morlaix Communauté

► **PARTENAIRES A ASSOCIER :**

- Etat, Département, Anah, ARS, Villes de Morlaix et de Saint-Martin-des-Champs, CAF, Région, Pays de Morlaix, opérateur OPAH, bailleurs sociaux, Action Logement, SAFI, CCI, Banque des territoires, EPFB, ADIL, unités départementales de l'architecture et du patrimoine (UDAP), Fondation du patrimoine, CAUE, PNRA...

► **COUTS ET FINANCEMENTS :**

- Budget investissement et fonctionnement sur 5 ans :
 - 1 500 000 € (moyens financiers à préciser à l'issue de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH)

► **MOYENS HUMAINS :**

- service habitat de Morlaix Communauté,
- opérateur de l'OPAH-RU pour le suivi-animation.

► **EVALUATION ET INDICATEURS :**

- OPAH RU :
 - bilans quantitatifs et qualitatifs de l'OPAH-RU :
 - nombre d'opérations et de logements améliorés ;
 - suivi de la mise en œuvre des actions,
 - suivi des moyens financiers (fonds propres, Anah, RHI/THIRORI...),
 - outils mis en place (ORI, procédures particulières...).
- Action cœur de ville sur Morlaix :
 - bilan quantitatif et qualitatif en lien avec la ville de Morlaix, avec suivi des indicateurs précisés dans la convention action-cœur de ville.
- Produire en renouvellement urbain :
 - suivi des objectifs de production en renouvellement urbain (permis de construire par polarité et commune).

► **CALENDRIER :**

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Accompagnement des études de revitalisation					
Etude de préfiguration	Mise en œuvre de l'OPAH – RU					

L'étude de préfiguration va être lancée en 2019 dans le cadre de la mise en œuvre d'une nouvelle OPAH sur le territoire. L'objet de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH (classique / copropriétés / renouvellement urbain) doit permettre de définir les périmètres, les objectifs et les aides en matière d'amélioration du parc privé... ainsi que les moyens nécessaires pour les mettre en œuvre.

▪ **Orientation 2 : mobiliser davantage le parc existant et dynamiser les centralités**

« Relever le défi du renouvellement urbain et redonner de l'attractivité au parc existant pour éviter la déprise ».

► **Action 2.2 : agir sur la vacance**

Il n'existe pas d'outil spécifique de lutte contre la vacance. Aussi, il semble nécessaire de mettre en place des actions locales incitatives et innovantes pour relever ce défi de reconquête.

En 2015, 3 961 logements vacants étaient recensés à l'échelle de Morlaix Communauté, soit environ 10 % du parc de logements.

Cette vacance touche en premier lieu la ville centre : 1 612 logements vacants, soit 16% de son parc de logements. Ce parc représente un potentiel important à mobiliser pour accueillir une population nouvelle, répondre à la croissance démographique souhaitée du territoire...

► **NATURE DE L'ACTION :**

- animation et contractualisation,
- aides financières,
- ingénierie,
- programmation et planification.

► **OBJECTIFS :**

- tendre vers une stabilisation du taux de vacance sur la durée du PLH,
- reconquérir le parc vacant et réinstaller des familles dans les centres, en remettant des logements vacants sur le marché :
 - 100 visites-acquisitions dont 50 sur Morlaix et Saint-Martin

NB : cette action sera complétée par d'autres actions complémentaires visant la reconquête du parc vacant : aides à l'accession à la propriété, aides majorées pour les logements locatifs dans le cadre des OPAH...
- améliorer la connaissance quantitative et qualitative du parc durablement vacant, notamment en termes de localisation et de cause de la vacance,
- limiter la consommation foncière pour l'habitat.

► **MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :**

- Mettre en place un observatoire de la vacance

Pour remettre un immeuble inoccupé, il est essentiel de connaître avant tout la cause de la vacance.

Au préalable, il est nécessaire de réaliser un état des lieux, prioritairement sur les centralités, et un pré-repérage, en partenariat avec les communes et l'ADEUPa. Il s'agit de qualifier et de suivre l'évolution de la vacance sur le territoire.



L'analyse s'appuiera sur les données statistiques (MAJIC et FILOCOM) ainsi que sur un questionnaire permettant de **décrire un bien durablement vacant, d'en dégager les causes et d'identifier les outils pertinents pour aider à sa remise sur le marché** :

- Ingénierie « amont » : remobilisation des propriétaires et déblocage des situations de propriété (identification, recherche généalogique, négociations...), accompagnement dans l'amélioration des logements (assistance pour dossier d'aide à l'amélioration des logements / accès indépendant aux étages pour les immeubles avec des commerces en RDC...),
- ingénierie « aval » : acquisition si besoin par les collectivités ou par d'autres acteurs (EPFB, SEM,...) pour enclencher le recyclage et la mobilisation des partenaires (bail à réhabilitation / acquisition-amélioration / portage...).
- **Engager des visites-acquisitions** (*dispositif d'accompagnement à l'accession à la propriété ou à l'investissement locatif*) **dans les centres** :

Ce dispositif permet de montrer le potentiel de biens structurellement vacants stratégiques en centre-bourg et centre-ville.

Elles ont pour objectif de rassurer le potentiel acquéreur, tant sur le plan technique que financier et de montrer une évolution possible du bâti.

Pour favoriser l'efficacité de cet outil, il est proposé que les fiches produites soient mises à disposition des agents immobiliers, notaires, consultables sur sites internet... afin de faciliter et/ou d'accélérer les transactions.

Contenu des visites-acquisition :

- bilan technique du bâti avec repérage des dysfonctionnements techniques, description et hiérarchisation des travaux à engager,
- esquisse architecturale montrant le potentiel d'évolution du bien,
- estimation financière des travaux,
- plan de financement prévisionnel, en fonction du statut d'occupation.

► **PILOTAGE :**

- Morlaix Communauté

► **PARTENAIRES A ASSOCIER :**

- communes, Etat, Anah, notaires, agences immobilières, opérateur OPAH, ADIL, ADEUPa, CAUE...

► **COÛTS ET FINANCEMENTS :**

- Budget investissement et fonctionnement sur 6 ans :
 - 160 000 €

► **MOYENS HUMAINS :**

- service habitat de Morlaix Communauté,
- opérateur de l'OPAH, et prestataire des visites,
- partenaires immobiliers.



► **EVALUATION ET INDICATEURS :**

- Parc vacant :
 - suivi de la vacance (nombre de logements par communes / taux)
 - mise en œuvre d'un observatoire et de critères de qualification de la vacance ;
 - bilan de la reprise du parc vacant :
 - nombre de logements remis sur le marché,
 - outils mobilisés,
 - moyens financiers engagés...

► **CALENDRIER :**

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Repérer les biens stratégiques	Engager les visites-acquisition Mettre en place l'observatoire du parc vacant et actualiser le recensement				



▪ **Orientation 2 : mobiliser davantage le parc existant et dynamiser les centralités**

« *Relever le défi du renouvellement urbain et redonner de l'attractivité au parc existant pour éviter la déprise* ».

► **Action 2.3 : amplifier la réhabilitation du parc privé**

La nécessaire amélioration du parc privé ancien, énergivore, peu ou pas adapté à la population vieillissante est complétée par des interventions sur des biens dégradés en cœur de bourgs/villes.

Plusieurs communes s'intéressent à la question du renouvellement urbain que Morlaix Communauté souhaite soutenir.

Morlaix Communauté a mené une politique active en matière d'amélioration du parc privé. Elle lutte contre l'habitat indigne et dégradé et agit sur l'amélioration énergétique des logements, leur adaptation... en accompagnant fortement les propriétaires occupants et bailleurs ainsi que les copropriétaires. Ainsi, la politique de réhabilitation de l'habitat a permis de revaloriser le parc privé de manière significative : le bilan fait état de la réhabilitation de plus de 1 550 logements dans le cadre des deux OPAH sur la période 2008-2019.

Les opérations menées sur les copropriétés depuis 2005 ont généré la réalisation de travaux sur 261 logements répartis sur 14 immeubles.

La collectivité entend amplifier son action pour réduire la consommation énergétique, notamment en accompagnant **l'ensemble des ménages** du territoire, en particulier les plus modestes. Elle entend également poursuivre ses interventions en faveur de la lutte contre l'habitat indigne et/ou dégradé ainsi que l'adaptation des logements.

Au-delà des ménages qui rentrent dans les plafonds de ressources Anah, la collectivité souhaite amplifier l'accompagnement des ménages « hors Anah » dans les travaux qualitatifs : conseils techniques et financiers adaptés à leurs besoins.

Par ailleurs, la politique habitat vise l'amélioration d'un maximum de logements en lien avec le PCAET (Plan Climat-Air-énergie-Territoire). Cet outil s'inscrit pleinement dans la COP 21 qui s'est tenue à Paris en novembre 2015. Morlaix Communauté s'est engagée dans la transition énergétique et souhaite aller plus loin, dans un objectif de devenir, à terme, un territoire « à énergie positive » intégrant le développement des énergies renouvelables (via notamment un projet de Plateforme Locale de Rénovation de l'Habitat).

► **NATURE DE L'ACTION :**

- Animation, information et contractualisation,
- aides financières,
- Ingénierie.

► **OBJECTIFS :**

- Amplifier la réhabilitation du parc privé :
 - amélioration de :
 - 1 130 logements occupés par leurs propriétaires, dont :
 - Dont :
 - 40 situations de logements insalubres ;
 - 15 situations de logements indignes et de petites insalubrités ;
 - 825 améliorations thermiques ;
 - 250 adaptations pour le maintien à domicile de personnes âgées ou en situation de handicap



- 130 logements locatifs.

Dont :

70 conventionnements avec travaux (10 situations de logements indignes ou insalubres, 50 vacants et 10 autres);

60 conventionnements sans travaux.

- Améliorer les logements sur les plans énergie, adaptation, lutte contre le logement indigne et/ou dégradé
- Favoriser les transformations d'usage ou de destination, répondant aux enjeux de renouvellement urbain
- Poursuivre les interventions sur les copropriétés :
 - 13 immeubles en copropriété soit environ 110 logements.
- Faciliter l'accompagnement et la prise en charge des ménages.

Les objectifs seront précisés dans la convention d'opération programmée d'amélioration de l'habitat. Cette convention indiquera par année les objectifs quantitatifs et les moyens financiers.

► MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :

- Amplifier l'amélioration du parc privé :

Cette action se situe dans la continuité du précédent Programme Local de l'Habitat. Les mesures proposées dans le cadre du PLUI-H visent ce même objectif d'amélioration globale du parc privé sur l'ensemble du territoire communautaire.

Elle vise l'amélioration du parc privé tant occupé par des propriétaires que locatif, dans le respect des conditions imposées par l'Anah.

La mise en œuvre de cette action aura pour cadre une nouvelle Opération d'Amélioration de l'Habitat « durable et solidaire », dont le but est d'intervenir de manière incitative sur le parc privé. Un accent particulier sera mis sur les centres-bourgs et les centres-villes afin d'y maintenir un habitat de qualité et de lutter contre la vacance.

De nombreux champs seront couverts par cette nouvelle OPAH « durable et solidaire » :

- soutien aux travaux d'économie d'énergie,
- adaptation des logements au vieillissement et au handicap,
- lutte contre l'habitat indigne et/ou dégradé,
- lutte contre la vacance,
- développement du parc locatif conventionné.

L'OPAH « durable et solidaire » s'appuiera sur les aides financières de l'Anah, du conseil départemental, des caisses de retraite... Morlaix Communauté favorisera son déploiement par le biais d'abondements des aides, selon des modalités définies dans une délibération cadre.

Concernant la production de logements à loyers accessibles, le dispositif d'OPAH incitera au conventionnement Anah, prioritairement dans la ville-centre/pôle urbain et les centres-bourgs des communes. Une subvention au conventionnement avec travaux ou sans travaux sera mobilisable avec possibilité de majoration pour sortie de vacance.



Concernant la lutte contre l'habitat indigne, le repérage des situations de propriétaires occupants sera facilité par l'accompagnement technique et financier mis en œuvre dans le cadre des OPAH. Le dispositif de diagnostic technique logement (DTL) sera également reconduit.

En effet, les communes manquent parfois de compétences techniques pour évaluer la situation de certains logements potentiellement indignes. Les communes pourront solliciter Morlaix Communauté pour commander un DTL. Le coût sera pris en charge pour moitié par la commune, d'une part, et par l'intercommunalité, d'autre part. A cet effet, un prestataire sera désigné, pour effectuer une visite technique du logement, destinée à évaluer sa conformité par rapport aux règles de sécurité et d'hygiène en vigueur, en particulier par rapport aux législations sur la décence et l'insalubrité. Ce diagnostic doit permettre de définir le type de procédure à engager. Il sera également possible de faire réaliser une contre-visite après travaux.

La service Habitat de Morlaix Communauté et l'opérateur d'OPAH, accompagneront ensuite les propriétaires, occupants ou bailleurs, désireux d'engager des travaux.

Une délibération cadre concernant l'ensemble des aides à l'habitat privé définira les critères de recevabilité et le montant des subventions communautaires.

▪ Accompagner les copropriétés :

Cette action se situe dans la continuité du précédent PLH.

Les outils dont se dote Morlaix Communauté doivent aboutir à la réalisation d'un programme cohérent de travaux et d'actions d'accompagnement et de structuration des copropriétés dégradées ou fragiles.

Il s'agit de relancer une nouvelle OPAH « copropriétés » sur les communes de Morlaix et Saint-Martin-des-Champs.

Les projets techniques, la réalisation de plans de patrimoine cohérents et les montages financiers afférents seront assurés par un opérateur désigné conformément au code des marchés publics.

Un dispositif spécifique d'ingénierie financière sera mis en place afin d'élaborer des montages financiers complets, l'objectif étant de solvabiliser les copropriétés qui entrent dans un processus d'amélioration.

Outre cet aspect financier, des actions de formations seront assurées par l'ADIL. Elles visent à apporter une connaissance des droits et devoirs des copropriétaires. Un accompagnement spécifique et adapté à chacune des copropriétés traitées sera réalisé ; dans ce cadre, chacun des aspects organisationnels de la copropriété sera analysé et des outils pratiques seront fournis aux instances de la copropriété. Il s'agit notamment d'accompagner des copropriétés désorganisées jusqu'à une réorganisation via la désignation d'un syndic.

Morlaix Communauté mettra l'accent sur des actions de communication afin de favoriser la connaissance des différents dispositifs par les éventuels bénéficiaires et de déclencher le premier contact qui pourrait aboutir, à l'amélioration des copropriétés.

Les aides complémentaires de Morlaix Communauté attribuées dans le cadre de l'OPAH « copropriétés » visent de multiples bénéficiaires :



- Les copropriétaires impécunieux : l'aide communautaire interviendra en dernier recours, après mobilisation de l'ensemble des financements et des prêts mis en place dans le cadre de l'OPAH Copropriétés et lorsque par sa situation sociale ou son endettement, un copropriétaire ne pourrait parvenir à s'acquitter de son reste à charge sans faire peser de risque sur sa situation personnelle ou sur l'engagement des travaux dans la copropriété.
- L'accompagnement de travaux sur les parties communes et privatives des copropriétés, Morlaix Communauté, et éventuellement les communes concernées, abonderont les aides Anah, en faveur des syndicats de copropriété.

La mise en œuvre de l'OPAH copropriétés nécessitera de prendre également en compte les actions prévues dans le cadre de la convention « Action cœur de ville » et de l'OPAH-RU dans un objectif de cohérence des politiques habitat.

Outre les objectifs et moyens nécessaires, l'étude pré-opérationnelle viendra préciser les abondements de la collectivité ; leurs modalités seront définies par délibération.

▪ **Construire un parcours de services pour les administrés :**

Les questions de l'habitat regroupent une pluralité d'acteurs qui peuvent accompagner les ménages tout au long de leurs projets. Par contre, le manque de visibilité de ces acteurs ainsi que des aides disponibles, nuit à la réalisation des travaux.

Morlaix Communauté a engagé une étude pour évaluer l'opportunité de développer une Plateforme Locale de Rénovation de l'Habitat (PLRH). Cet outil, permettra de renforcer le rôle de la collectivité en offrant un parcours de services aux administrés ou porteurs de projets désireux de bénéficier de conseils clairs et neutres pour la réalisation de travaux. L'objectif des PLRH est :

- de viser à simplifier les démarches du particulier, quelque-soit son statut et favoriser la lisibilité des aides financières,
- d'accompagner les particuliers dans leurs travaux et toutes leurs démarches liées au logement,
- de coordonner les différents partenaires pour conseiller les ménages sur les travaux à réaliser et les aides à mobilisables,
- de mettre en relation un réseau de professionnels (banques, entreprises du bâtiment...),
- de former les professionnels,
- de massifier les travaux de rénovation...

La Plateforme de Rénovation de l'Habitat permet donc d'informer, de sensibiliser et d'orienter ou guider les propriétaires comme les professionnels, au-delà des seuls bénéficiaires des aides de l'Anah.

► **PILOTAGE :**

- Morlaix Communauté

► **PARTENAIRES A ASSOCIER :**

- communes, Etat (DDTM, Anah...), Conseil régional, ADEME, Conseil départemental, opérateur de l'OPAH, ADIL, HEOL, ADEUPa, CAUE, syndicats de copropriété, professionnels du bâtiment et de l'immobilier...



► COUTS ET FINANCEMENTS :

- Budget investissement et fonctionnement sur 5 ans :
 - Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat durable et solidaire : 1 740 000 €
 - Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – copropriétés : 810 000 €
 - Plateforme de rénovation de l'habitat : 380 000 € (à préciser à l'issue de l'étude d'opportunité)

Cette action fera l'objet d'une évaluation annuelle et finale, en lien avec la délégation des aides à la pierre.

► CALENDRIER :

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Etude pré-opérationnelle	Suivi animation des OPAH durable et solidaire et copropriétés					

► MOYENS HUMAINS :

- service habitat de Morlaix Communauté,
- agence de l'énergie du Pays de Morlaix : HEOL,
- opérateur de l'OPAH,
- ADIL.

► EVALUATION ET INDICATEURS :

- OPAH – durable et solidaire :
 - suivi des objectifs,
 - suivi financier.
- OPAH – copropriétés :
 - suivi des objectifs,
 - suivi financier.
- Plateforme de rénovation de l'habitat :
 - nombre de contacts,
 - nombre de ménages accompagnés,
 - nombre de dossiers / typologie des dossiers (travaux).



▪ **Orientation 2 : mobiliser davantage le parc existant et dynamiser les centralités**

« Relever le défi du renouvellement urbain et redonner de l'attractivité au parc existant pour éviter la déprise ».

► **Action 2.4 : poursuivre l'amélioration du parc public**

Le programme local de l'habitat 2014-2019 a mis en œuvre une politique ambitieuse en matière de rénovation du parc public permettant la réhabilitation de plus de 700 logements au cours des 6 années.

Le diagnostic a montré que 63% du parc locatif social a été mis en location avant 1990. Ce taux monte à 88 % pour la ville de Morlaix. Seuls 28% de ce parc ont été mis en location entre 1990 et 2009, et 7% depuis 2009. Ces données montrent le faible renouvellement du parc locatif social sur le territoire.

La question de l'amélioration du parc existant se pose, en particulier sur le plan thermique et sur la question de l'adaptation aux personnes âgées et handicapées. Ces types d'intervention permettraient de gagner en attractivité.

► **NATURE DE L'ACTION :**

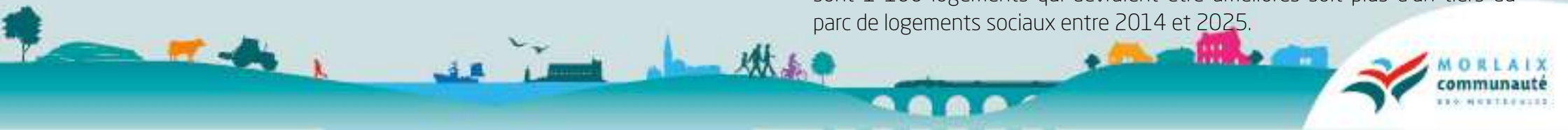
- animation et contractualisation,
- aides financières,
- ingénierie,
- programmation.

► **OBJECTIFS :**

- **Poursuivre la réhabilitation du parc public :**
 - amélioration thermique du parc avec maintien ou diminution du reste à charge pour les locataires,
 - adaptation du parc public au vieillissement et au handicap.
- **Objectifs quantitatifs :** amélioration de plus de 10% du parc notamment des logements les plus énergivores. Lors des recensements des besoins auprès des bailleurs sociaux, environ 350 / 400 logements à réhabiliter ont été répertoriés (dont 10 logements sociaux communaux).
Sur ces bases, Morlaix Communauté accompagnera financièrement la réhabilitation de **350 améliorations thermiques et 50 adaptations au vieillissement et au handicap.**

Les objectifs de réhabilitation et les opérations visés seront précisés dans le cadre de la convention-cadre entre Morlaix Communauté et les bailleurs sociaux.

Au total, avec les opérations opérées à l'occasion du PLU 2014/2019, ce sont 1 100 logements qui devraient être améliorés soit plus d'un tiers du parc de logements sociaux entre 2014 et 2025.



► **MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :**

- Amplifier l'amélioration du parc public (communal et parc H.L.M)

L'aide de Morlaix Communauté sera à poursuivre dans le respect d'un principe intangible : le maintien ou la diminution du reste à charge locatif global pour les occupants des logements ayant bénéficié de travaux. Le respect de cette exigence sera évalué sur la base d'un bilan intégrant les économies de charges réalisées grâce aux travaux, l'augmentation éventuelle des loyers et l'utilisation éventuelle de la 3ème ligne de quittance ainsi que tous les autres coûts induits (contrat d'entretien, abonnement...).

Par ailleurs, Morlaix Communauté souhaite encourager les bailleurs à adapter le parc au vieillissement et au handicap. Il s'agit d'offrir des réponses adaptées à une population vieillissante. Pour amplifier l'adaptation du parc, Morlaix Communauté apportera une aide spécifique. Par ailleurs, la collectivité veillera à développer l'offre de logements adaptés à proximité des services et commerces. Elle apportera une attention particulière à l'accessibilité des logements et des immeubles et prendra en compte la desserte en transport en commun.

Comme évoqué précédemment, les programmes de réhabilitation feront l'objet d'une contractualisation, par la signature d'un contrat d'objectif (convention-cadre) entre les bailleurs sociaux et Morlaix Communauté, comme c'est déjà le cas actuellement.

La question de la sécurisation des économies de charges se pose. Elles seront évaluées non pas uniquement sur la base des DPE avant et après travaux, mais sur une modélisation experte réalisée par un bureau d'études thermiques qui permet de prendre en compte nombre des facteurs impliqués dans la baisse des charges liées à l'énergie.

La collectivité soutiendra également les opérations de démolition-reconstruction de logements sociaux. En effet, dans certains cas, la réhabilitation des logements peut s'avérer plus coûteuse que la démolition puis la reconstruction. Il s'agit de logements (en renouvellement urbain) non comptabilisés en offre nouvelle car ce sont déjà des logements sociaux.

Bien que le dispositif d'aides n'ait pas été mobilisé par les communes, il semble toutefois nécessaire de reconduire les aides à l'amélioration du parc communal.

Comme lors du précédent PLH, Morlaix Communauté veillera à mobiliser l'ensemble des partenaires financiers pour atteindre ses objectifs en matière de réhabilitation du parc H.L.M. La collectivité mobilisera notamment la Région via le cadre du contrat partenarial pour bénéficier des crédits régionaux et du FEDER. En complément, Morlaix Communauté mobilisera le Département via le contrat de territoire pour solliciter son intervention financière sur les programmes de réhabilitation.

Selon les opérations, l'ADEME sera également sollicitée pour apporter une aide, notamment dans le cadre d'opérations exemplaires.



Cette programmation pourra également s'appuyer sur les plans stratégiques de patrimoine des bailleurs sociaux. L'objectif étant également de mobiliser la Banque des territoires sur les programmes de réhabilitation sur le territoire de Morlaix Communauté (prêt de haut bilan).

Une délibération cadre concernant l'ensemble des aides communautaires au logement social définira les critères de recevabilité et les montant des subventions.

► PILOTAGE :

- Bailleurs sociaux / communes et Morlaix Communauté



► PARTENAIRES A ASSOCIER:

- communes, Etat, Région, Conseil départemental, bailleurs sociaux, banque des territoires, HEOL, bureau d'études thermiques, ADEME...

► COUTS ET FINANCEMENTS :

- Budget investissement et fonctionnement sur 6 ans :
 - Amélioration du parc public : 1 260 000 €, soit une aide moyenne de 3 375 €/log.

► MOYENS HUMAINS :

- service habitat de Morlaix Communauté
- HEOL.

► EVALUATION ET INDICATEURS :

- Amélioration du parc public :
 - suivi des objectifs,
 - suivi financier.

Cette action fait l'objet d'une évaluation annuelle et triennale.

▪ <u>Orientation 2</u> : Mobiliser davantage le parc existant et dynamiser les centralités	Budget prévisionnel
Renforcer le renouvellement urbain	1 500 000 €
Agir sur la vacance	160 000 €
Amplifier la réhabilitation du parc privé	2 930 000 €
Poursuivre l'amélioration du parc public	1 260 000 €
Mobiliser davantage le parc existant et dynamiser les centralités	5 850 000 €



▪ **Orientation 3 : mettre en place une stratégie foncière favorisant la production en renouvellement urbain**

« Mettre en œuvre une politique communautaire limitant la consommation foncière et accompagnant la qualité urbaine »

► **Action 3.1 : définir la stratégie foncière**

Morlaix Communauté doit définir sa stratégie foncière de manière à répondre aux orientations du PADD. Cette stratégie foncière s'inscrit dans un objectif ambitieux de limitation de l'étalement urbain et de production de logements en renouvellement urbain.

Le projet vise à accompagner les communes dans leurs stratégies de développement notamment en priorisant le renouvellement urbain.

Les objectifs de modération de la consommation foncière doivent s'accompagner d'une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis.

L'analyse vise donc à appréhender et intégrer une stratégie foncière dans le PLUi pour alimenter le projet de territoire, et pour mettre en œuvre concrètement la politique locale de l'habitat sur cette thématique.

L'objectif est de favoriser un modèle d'urbanisation plus maîtrisé, redirigeant la production en renouvellement urbain (« refaire la ville sur la ville »).

Aussi, l'élaboration du PLUi-H a été l'occasion de réaliser un important travail de terrain qui a permis d'identifier et d'analyser le potentiel foncier en renouvellement urbain. Ce travail a permis une analyse précise des potentialités.

Ce repérage doit être actualisé et poursuivi notamment pour prendre en compte sa mutabilité à court et moyen terme.

Il s'agit dorénavant de maîtriser le foncier : anticiper les besoins, prioriser les secteurs stratégiques, mettre en place des outils fonciers adaptés et maîtriser les coûts.

► **NATURE DE L'ACTION :**

- aides financières,
- ingénierie,
- planification.

► **OBJECTIFS :**

- actualiser le repérage foncier réalisé lors de l'élaboration du PLUi-H,
- mettre en place un programme d'action foncière.



► MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :

- Mettre en place un programme d'actions foncières (PAF) pour définir les secteurs prioritaires et stratégiques pour le territoire :
 - qualifier le foncier : dureté foncière, estimation des prix fonciers et des coûts d'aménagement...
 - préciser les outils de maîtrise foncière à mettre éventuellement en œuvre sur les secteurs stratégiques.

Cette démarche sera engagée par Morlaix Communauté et pourra bénéficier d'un accompagnement par l'établissement public foncier de Bretagne.

Le programme d'actions foncières constitue un outil d'aide à la décision définissant la stratégie foncière du territoire pour les années à venir. Il nécessite une actualisation régulière et un suivi des opportunités foncières.

Par ailleurs, cet outil permettra aux communes de lancer des études de faisabilité. Les services de Morlaix Communauté accompagneront les communes et préciseront les aides mobilisable en fonction du projet de la commune. Le PAF servira donc à :

- accompagner les communes dans la définition des priorités et des outils à mettre en place,
- actualiser le potentiel foncier en renouvellement urbain, en lien avec les communes, le service du droit des sols et le service SIG,
- développer des outils de maîtrise foncière.

► PARTENAIRES A ASSOCIER:

- communes, Morlaix Communauté, Etablissement Public Foncier de Bretagne, ADEUPa, bureaux d'études ...

► COUTS ET FINANCEMENTS :

- Budget investissement sur 6 ans :
 - Etude PAF : 80 000 €

► MOYENS HUMAINS :

- services aménagement / droit des sols / SIG de Morlaix Communauté

► EVALUATION ET INDICATEURS :

- **Stratégie foncière :**
 - suivi des conventions EPFB : nombre de conventions opérationnelles, échéances, bilan des conventions, sorties d'opération...
- **Programme d'Actions Foncières :**
 - rapport d'activité : études réalisées sur le potentiel foncier, nombre d'opérations et de logements...
 - suivi des outils fonciers mis en place.

► CALENDRIER :

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Etude PAF	Suivi des études sur le potentiel foncier Accompagnement des communes Mise en place d'outils de maîtrise foncière				



▪ **Orientation 3 : mettre en place une stratégie foncière favorisant la production en renouvellement urbain**

« Mettre en œuvre une politique communautaire limitant la consommation foncière et accompagnant la qualité urbaine »

► **Action 3.2 : mobiliser et maîtriser le foncier**

► **NATURE DE L'ACTION :**

- contractualisation,
- aides financières,
- ingénierie,
- planification et programmation.

► **OBJECTIFS :**

- produire 30% de logements en renouvellement urbain, soit environ 600 logements sur la durée du PLH
- produire environ 75% des nouveaux logements sociaux en renouvellement urbain sur la durée du PLH (135 logements sociaux) : dents creuses, acquisition-amélioration, démolition-reconstruction, reconversion de friches...

► **MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :**

- Mobiliser les partenaires :
 - *Banque des territoires* : développer le partenariat en informant les collectivités des prêts mobilisables : prêt Action Cœur de Ville, prêt Gaïa.
 - *EPFB* : il conviendra de continuer à faire vivre le partenariat et à engager des actions de portage foncier, voire à rediscuter des modalités d'intervention. Les services de Morlaix Communauté pourront accompagner les démarches communales lorsque les municipalités en ressentiront le besoin. Il pourrait être nécessaire de réinterroger la règle systématique de production de 20 % de logements sociaux liée à l'intervention de l'EPF.
 - *SAFI* : la SAFI, SEM départementale déjà présente sur le territoire, accompagne les communes sur des études préalables ou en phase opérationnelle. Les actions s'inscrivent dans un souci de maîtrise du projet d'aménagement avec la volonté de proposer aux collectivités des solutions durables et partagées. La SAFI apporte ses compétences et son savoir-faire juridique, urbanistique, financier, administratif et environnemental.
 - *Bailleurs sociaux* : acteurs importants d'un nombre conséquent de projets Habitat.
 - *Autres* : mobiliser les opérateurs privés (promoteurs, aménageurs...) dans la réalisation de projets, afin de rééquilibrer entre opérations publiques et privées. Sur certaines communes et pour certains types de produits, des partenariats pourraient être envisagés. Cette mobilisation s'inscrit également dans un projet de diversification de l'offre de logements sur le territoire.



► **MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :**

- Observer et repérer les opportunités foncières :
 - mettre en place une veille foncière afin de saisir les opportunités de développement de l'habitat,
 - conforter le lien entre les communes et Morlaix Communauté lors de la réception et de l'analyse des DIA.
- Apporter un accompagnement technique sur les procédures (acquisition, expropriation, ZAD...).
- Faciliter la sortie d'opérations de logements sociaux notamment en renouvellement urbain en apportant une aide au foncier : subvention aux communes pour la mise à disposition du foncier à un organisme social ou au bailleur social en cas d'acquisition de foncier ou bien immobilier.

► **PILOTAGE :**

- Communes et Morlaix Communauté

► **PARTENAIRES A ASSOCIER:**

- communes, Etablissement Public Foncier de Bretagne, aménageurs, lotisseurs, promoteurs bailleurs sociaux, Action-logement, SAFI, caisse des dépôts...

► **COUTS ET FINANCEMENTS :**

- Budget investissement sur 6 ans :
 - Aide foncière pour la création de logements sociaux en renouvellement urbain : 675 000 € pour environ 135 logements locatifs sociaux soit une aide moyenne de 5 000 €.

Les modalités et montants des subventions seront précisées dans le cadre d'une délibération-cadre : montant de l'aide en fonction du type d'opération et du secteur géographique, avec accompagnement plus important des opérations plus complexes.

► **MOYENS HUMAINS :**

- services aménagement et habitat de Morlaix Communauté

► **EVALUATION ET INDICATEURS :**

- Mobilisation du foncier :
 - Portage EPFB : nombre de conventions opérationnelles, échéances, bilan des conventions, sorties d'opération...
 - Banque des territoires : nombre de prêts en lien avec les communes
 - Safi : bilan des interventions
- Aides foncières :
 - nombre d'opérations et de logements accompagnés,
 - typologies des opérations accompagnées : comblement de dents creuses, acquisition-amélioration, démolition-reconstruction,
 - bénéficiaires des aides : communes / bailleurs sociaux,
 - suivi des aides attribués ;

► **CALENDRIER :**

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Accompagnement des projets d'habitat Suivi des conventions-opérationnelles avec l'EPFB Mobilisation des partenaires					



▪ **Orientation 3 : mettre en place une stratégie foncière favorisant la production en renouvellement urbain**

« Mettre en œuvre une politique communautaire limitant la consommation foncière et accompagnant la qualité urbaine »

► **Action 3.3 : densifier / diversifier l'offre de logements et promouvoir la qualité des opérations d'habitat**

La consommation foncière à destination de l'habitat est importante sur le territoire de Morlaix Communauté : 30 ha/an. Pour éviter une artificialisation excessive des terres naturelles et agricoles, la collectivité est amenée à optimiser le foncier et à densifier les opérations d'habitat. Les évolutions successives du cadre législatif, (lois littoral, Grenelle, accès au logement et à l'urbanisme rénové...) visent à un développement territorial plus respectueux et moins consommateur en foncier.

Au cours du précédent PLH, Morlaix Communauté a déjà mis en œuvre des actions foncières notamment en vue de diversifier l'offre nouvelle et de garantir la qualité des opérations et du cadre de vie. Pour cela, la collectivité avait instauré une aide pour les opérateurs visant notamment : la mixité sociale, la densification, la gestion des eaux pluviales...

Les critères prévus dans les anciennes aides qualité ont été en partie intégrées au règlement du PLUi-H.

► **NATURE DE L'ACTION :**

- ingénierie,
- planification et programmation.

► **OBJECTIFS :**

- densifier en s'appuyant sur l'armature urbaine et en prenant en compte l'environnement : tissu urbain avoisinant, proximité des transports ...
- diversifier les formes urbaines et l'offre de logements.

► **MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :**

- Intégrer les objectifs de densification dans le document d'urbanisme PLUi-H :
 - règlements / OAP thématique habitat et sectorielles
 - dispositions sur la densité [articles L.151-26 du CU] : densité minimale de construction sur les secteurs délimités à proximité des transports collectifs.
- Diversification de l'habitat :
 - mobiliser les partenaires (SAFI, bailleurs sociaux, lotisseurs et constructeurs...) dans la diversification des formes urbaines, l'objectif étant d'éviter une production uniformisée,
 - OAP sectorielles : diversification des formes urbaines et des typologies de logements, des statuts d'occupation...



- Accompagner la qualité des opérations d'habitat :
 - le PLUi-H doit promouvoir la qualité des opérations d'habitat. Pour cela, les collectivités pourront s'appuyer sur le CAUE 29 : accompagnement et conseil aux ménages et porteurs de projets lors de permanences sur le territoire.

Morlaix Communauté saisira également les opportunités de promouvoir les opérations d'habitat via des visites d'opérations, partage de connaissances, présentations de projets...

Par ailleurs, Morlaix Communauté accompagnera les communes qui le souhaitent dans des démarches types AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme).

► PILOTAGE :

- communes et Morlaix Communauté.

► PARTENAIRES A ASSOCIER:

- communes, aménageurs, lotisseurs, promoteurs, bailleurs sociaux, SAFI, CAUE, ADEUPa, Parc Naturel Régional d'Armorique, BRUDED, ADEME, HEOL...

► COUTS ET FINANCEMENTS :

- pas de coût spécifique pour la collectivité au titre des actions habitat (intégration dans le budget global de la collectivité).

► MOYENS HUMAINS :

- services urbanisme, droit des sols et habitat de Morlaix Communauté,
- CAUE.

► EVALUATION ET INDICATEURS :

- **Densification :**
 - **Analyse de la** consommation foncière en lien avec l'ADEUPA et son observatoire ;
 - bilan des opérations : analyse des densités via le suivi des permis d'aménager,
 - évolution de la taille des lots sur l'ensemble du territoire.
 - **Diversification de l'habitat :**
 - analyse des opérations : logements collectifs; intermédiaires et individuels.
 - statuts d'occupation : propriétaire / locatif

► CALENDRIER :

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Accompagnement des projets d'habitat Promouvoir la qualité des opérations d'habitat					



▪ Orientation 3 : Mettre en place une stratégie foncière favorisant la production en renouvellement urbain	Budget prévisionnel
Définir la stratégie foncière de Morlaix Communauté	80 000 €
Mobiliser et maîtriser le foncier	675 000 €
Densifier / diversifier l'offre de logements et promouvoir la qualité des opérations d'habitat	0 €
Mettre en place une stratégie foncière favorisant la production en renouvellement urbain	755 000 €



▪ **Orientation 4 : faciliter les parcours résidentiels et répondre aux besoins spécifiques**

« *Développer un habitat solidaire, durable et innovant pour répondre à l'ensemble des besoins notamment des plus modestes* »

► **Action 4.1 : maintenir le taux de logements sociaux et réorienter la production en renouvellement urbain**

Au 1er janvier 2015, Morlaix Communauté comptait 9% de parc HLM sur la totalité de son parc de résidences principales, soit environ 2 800 logements locatifs sociaux, dont plus de la moitié concentrée sur la ville de Morlaix (54%). En dehors de la ville centre, la part des logements locatifs sociaux est plus réduite et ne dépasse pas 10% des résidences principales. Le territoire concentre 62% du parc social du Pays de Morlaix et 6% du parc finistérien.

Le marché locatif social ne présente pas de tension particulière. L'offre existante répond aux besoins des ménages les plus modestes. De plus, les communes de Morlaix Communauté ne sont plus soumises à la loi SRU comme lors du précédent PLH. Aussi, pour éviter de créer de la vacance dans le parc public et pour concentrer ses efforts sur des opérations en renouvellement urbain, Morlaix Communauté a souhaité réduire sa production de logements sociaux.

Morlaix Communauté souhaite relever un défi ambitieux : produire 75% de logements locatifs sociaux en renouvellement urbain.

La collectivité vise la reconquête des espaces libres au sein du tissu urbain (dents creuses, fonds de jardin...) et le recyclage de certains immeubles (démolitions-reconstruction, acquisition-réhabilitation).

La politique en matière de logement social de la collectivité devra répondre à la demande (en termes quantitatifs et qualitatifs) en veillant à ne pas entraîner de déséquilibre des marchés locatifs, pouvant conduire à des difficultés dans le parc privé ou à la vacance dans le parc public.

► **NATURE DE L'ACTION :**

- contractualisation,
- aides financières,
- ingénierie,
- planification et programmation.

► **OBJECTIFS :**

- Maintenir le taux de logements locatifs sociaux à 9% afin de répondre aux besoins et à la diversification de l'offre de logements
- Produire 180 logements locatifs sociaux, dont la moitié en très social : 90 PLUS et 90 PLAI dont 10 PLAI adaptés.
- Construire l'approche intercommunale de la mixité sociale et conforter le principe de solidarité territoriale notamment en veillant à la répartition de la production et de l'attribution des logements sociaux.
- Rapprocher les ménages modestes des services, de l'emploi, des transports en commun...
- Privilégier la production de logements sociaux en renouvellement urbain : produire environ 75% de la production de logements sociaux (135 logements sociaux).



► **MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :**

- Produire 180 logements locatifs sociaux en réponse aux attentes et besoins

En cohérence avec le PADD du PLUi, la politique habitat vient répondre aux objectifs visés par le projet politique territorial, fondé sur :

- un retour de la croissance démographique en renforçant l'attractivité du pôle urbain et son rayonnement, ainsi qu'en s'appuyant sur les communes complémentaires de service et d'équilibre ;
- des équilibres territoriaux fondés sur les petits bassins de vie et s'appuyant sur l'armature urbaine prévue par le SCoT ;
- une cohérence des politiques d'aménagement et les politiques sectorielles. Il s'agit d'articuler les politiques d'habitat avec les politiques de transports, déplacements, services...

La production de logements sociaux visera en priorité les secteurs les plus tendus du territoire (les communes littorales) et les communes anciennement déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU (Saint Martin des Champs, Plouigneau, Plourin-Lès-Morlaix).

Les communes et Morlaix Communauté veilleront donc à **respecter les objectifs territorialisés de production de logements locatifs sociaux, définis par la stratégie de mixité sociale et de solidarité territoriale.**

Durée PLH	Production	Taux
Pôle urbain	95	15,5%
Communes complémentaires de services	40	7%
Communes complémentaires d'équilibre	26	6%
Communes de proximité/rurales	19	5%
TOTAL	180	9%

A signaler : les 180 logements locatifs sociaux n'intègrent pas la reconstitution de l'offre liée à la vente du parc H.L.M.

Morlaix Communauté utilisera les outils réglementaires à sa disposition pour atteindre les objectifs de production, notamment en renouvellement urbain et à proximité des transports :

- Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) – [article L.151-46 du CU] ;
- règlement en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle en zones urbaines ou à urbaniser – [article L.151-14 et L.151-15 du CU] ;
- emplacements réservés pour des programmes de logements en zone U et AU – [article L.151-41 du CU] (respect des objectifs de mixité sociale, programmes de logements).

- Réorienter la production en renouvellement urbain :

La réorientation de la production de logements locatifs sociaux implique un soutien financier renforcé des collectivités pour permettre la sortie d'opérations plus complexes et plus coûteuses.

Aides à la production de logements locatifs sociaux :

Dans la continuité de sa démarche partenariale de longue date, Morlaix Communauté souhaite poursuivre l'accompagnement des bailleurs sociaux dans la production de logements locatifs sociaux. Le dispositif de Morlaix Communauté sera révisé pour mettre en place un dispositif multicritère, définissant les priorités du territoire : renouvellement urbain, la production de logement très sociaux.



Les aides à la production de logements locatifs sociaux seront définies dans une délibération-cadre, avec l'objectif de moduler l'aide en fonction de la difficulté d'opération : par exemple, forte majoration des aides en renouvellement urbain notamment sur les opérations d'acquisition-amélioration ou démolition-reconstruction.

L'aide moyenne pour la production de logements locatifs sociaux est d'environ 8 000 €/log.

Garantie des emprunts :

Au même titre que les aides directes, la garantie d'emprunt en faveur du logement social figure parmi la palette des outils communautaires au service de l'habitat. Cet outil n'a pas d'impact sur le budget de Morlaix Communauté et facilite le montage des opérations pour les bailleurs sociaux.

Aussi, Morlaix Communauté poursuivra sa politique en apportant une garantie d'emprunt aux prêts destinés à la réalisation des programmes locatifs sociaux PLAI et PLUS / PSLA sur l'ensemble du territoire.

Exonération de la taxe d'aménagement :

L'exonération de la taxe d'aménagement est un levier d'aménagement du territoire qui peut favoriser les réponses aux enjeux de mixité sociale et de démographie.

Cette aide indirecte doit contribuer à attirer ou maintenir les bailleurs sociaux sur le territoire.

Certains logements sont exonérés de plein droit, notamment les logements et hébergements très sociaux bénéficiant d'un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI).

Animation de la convention d'objectifs avec les bailleurs

Forte de son expérience partenariale passée, Morlaix Communauté va élaborer une nouvelle convention d'objectifs / convention-cadre avec les bailleurs sociaux. Il s'agit de poursuivre le travail partenarial en prenant en compte des nouvelles lois venues impacter les bailleurs sociaux comme les collectivités.

Ainsi, la convention d'objectifs a pour but de préciser les engagements qualitatifs et quantitatifs de chacune des parties sur la durée du PLH. Il s'agit de préciser les « règles du jeu » pour mobiliser les financements et intervenir sur le territoire.

Cette convention partenariale visera également à garantir l'atteinte des objectifs tant sur la production neuve notamment en renouvellement que sur la réhabilitation du parc. Elle définira les conditions de vente du parc H.L.M et les objectifs de reconstitution de l'offre.



Les points essentiels seront précisés dans cette convention :

- objectifs globaux de production par typologie de logement,
- localisation de la production,
- répartition de la production entre bailleurs sociaux,
- point spécifique sur le renouvellement urbain (nombre de logements pour chaque bailleur),
- objectifs de ventes H.L.M et reconstitution de l'offre,
- objectifs de réhabilitation de logements...

► **PILOTAGE :**

- communes et Morlaix Communauté

► **PARTENAIRES A ASSOCIER :**

- communes, Etat, Conseil Régional, Conseil Départemental, bailleurs sociaux, Banque des territoire, Action Logement, aménageurs, SAFI, Etablissement Public Foncier...

► **COUTS ET FINANCEMENTS :**

- Aide à la production de logements locatifs sociaux :
1 460 000 € pour 180 logements locatifs sociaux, soit une aide moyenne de 8 000 €/logement.

► **MOYENS HUMAINS :**

- service habitat de Morlaix Communauté

► **EVALUATION ET INDICATEURS :**

- production de logements sociaux :
 - nombre de logements par type de financement (PLUS / PLAI / PLAla) et typologie,
 - nombre de logements en renouvellement urbain

38

► **CALENDRIER :**

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Appel à projet bisannuel		Appel à projet bisannuel		Appel à projet bisannuel	
Animation de la convention - cadre avec les bailleurs sociaux					
Accompagnement des projets de logements sociaux					
Suivi des aides (délégation des aides à la pierre et aides de Morlaix Communauté)					
Mobilisation des partenaires financeurs					



▪ **Orientation 4 : faciliter les parcours résidentiels et répondre aux besoins spécifiques**

« *Développer un habitat solidaire, durable et innovant pour répondre à l'ensemble des besoins notamment des plus modestes* »

► **Action 4.2 : faciliter l'accèsion abordable**

La volonté de Morlaix Communauté est de favoriser la diversité des parcours résidentiels sur le territoire et de répondre aux besoins de toutes les catégories de ménages.

La population locale se caractérise par une part importante de ménages à faibles ressources. Pour leur permettre d'accéder à la propriété, il est nécessaire de développer des dispositifs d'accèsion abordable dans le neuf et dans l'ancien. Il s'agit aussi bien de faciliter le parcours résidentiel de ménages à faibles ressources ou de locataires du parc H.L.M que de faire revenir les familles de la classe moyenne dans les centres.

Morlaix Communauté sera particulièrement vigilante sur l'accèsion dans le parc privé. En effet, des ménages disposant de faibles ressources s'orientent parfois vers des biens de mauvaise qualité. Ces accèsions entraînent les ménages dans des situations très difficiles : surendettement, mal logement, précarité énergétique... Aussi, le rôle de la collectivité est de sécuriser ces types d'accèsion afin d'éviter de mettre des ménages en difficultés.

Morlaix Communauté veillera également à offrir des possibilités d'installation aux jeunes ménages dans les secteurs plus tendus (littoral en particulier), notamment en encourageant les opérations de location-accession sur ces communes et sur les secteurs en renouvellement urbain.

De plus, cette action pourra contribuer au renouvellement de la population des communes littorales, en facilitant l'installation pérenne de jeunes ménages.

► **NATURE DE L'ACTION :**

- animation et information,
- aides financières,
- ingénierie.

► **OBJECTIFS :**

- attirer et installer durablement des jeunes ménages sur le territoire,
- proposer une offre en logements accessibles, en cohérence avec les capacités financières des ménages,
- favoriser l'accèsion notamment dans le parc existant et en centralité : 210 accèsions dans le parc ancien sur toute la durée du PLH,
- sécuriser l'accèsion des ménages, notamment les plus modestes, pour éviter des difficultés dans le logement,
- faciliter les parcours résidentiels notamment des locataires.



► **MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :**

ACCESSION DANS L'ANCIEN

▪ **Aider à l'accession dans le parc existant**

Cette action se traduit par une aide financière de Morlaix Communauté, en continuité du dispositif « Accédez, on vous aide » du précédent PLH. Cette aide vise à favoriser l'accession des ménages notamment en centre-ville et centre-bourg.

Les modalités d'octroi de l'aide seront précisées dans une délibération-cadre.

Le constat montre que les centralités sont trop souvent délaissées au profit des périphéries urbaines. Aussi l'objectif est double, il s'agit d'une part, de retrouver un dynamisme dans les centralités et revitaliser la ville-centre de Morlaix ; et d'autre part, de favoriser la réhabilitation des logements énergivores et dégradés.

▪ **Conseiller les ménages sur les travaux à réaliser et sécuriser le plan de financement des ménages**

L'accession dans l'ancien nécessite un accompagnement renforcé (conseils techniques, juridiques, financiers...). Cette aide à la décision sera réalisée par les partenaires de Morlaix Communauté.

L'ADIL du Finistère : sécurisation financière et juridique du projet.

L'ADIL peut :

- présenter les étapes d'un projet d'acquisition, les différents types de prêts bancaires, les assurances, les garanties ;
- aider à calculer la capacité maximum d'investissement/endettement en veillant au reste à vivre du ménage ;
- réaliser un plan de financement du projet.

De telles interventions permettent d'éviter des accessions à la propriété dans des conditions finalement préjudiciables à l'acquéreur.

L'opérateur en charge de l'OPAH : avis technique, amélioration du logement et programmation dans le temps des travaux.

L'opérateur en charge de l'animation de l'OPAH apportera une expertise et des conseils sur les travaux à réaliser, les priorités (programmation des travaux) pour permettre aux ménages de faire leur choix en toute connaissance de causes :

- un technicien bâtiment visite, avec le potentiel acquéreur le logement visé et réalise un diagnostic technique incluant un descriptif sommaire, estimatif de travaux ainsi qu'un échéancier (travaux à faire avant l'entrée dans les lieux, travaux à prévoir à moyen terme...),
- réalise un diagnostic énergétique avec descriptif sommaire et estimatif des travaux,
- pour un logement en copropriété : visite l'immeuble et réalise un diagnostic sommaire des parties privatives, et donne une appréciation sur l'état visible des parties communes de l'immeuble,
- analyse les devis.



ACCESSION DANS LE NEUF

▪ Maintenir une offre abordable dans le neuf

Les lotissements publics communaux répondent en partie aux besoins des ménages modestes : les prix des lots sont généralement plus abordables que dans les opérations privées.

Bien que la priorité soit donnée au parc existant, Morlaix Communauté souhaite soutenir l'offre de logement en location-accession (PSLA).

Malgré le peu d'opérations PSLA produites sur le territoire, ce produit présente plusieurs avantages. La location-accession permet à des ménages aux revenus modestes de devenir progressivement propriétaires de leur logement après une courte période en tant que locataire. Durant cette, période, le locataire constitue un apport permettant d'acheter le bien. Le PSLA présente de nombreux avantages (prix d'achat abordable, exonération de la taxe foncière ; d'un taux de TVA réduit) et surtout, sécurise l'accession. En effet, en cas d'impossibilité de faire face à l'acquisition, le ménage bénéficie d'une garantie de rachat et de relogement par le bailleur social (sous conditions).

Pour faire la promotion de ce produit, Morlaix Communauté s'appuiera sur ses partenaires : communes, bailleurs sociaux, aménageurs (notamment la SAFI)...

Au même titre que pour le logement social, Morlaix Communauté poursuivra sa garantie d'emprunt pour les logements produits en PSLA. Pour faciliter l'équilibre des opérations en accession-sociale, Morlaix Communauté pourrait délibérer pour exonérer la taxe d'aménagement.

41

Cette action vise à favoriser l'accession sociale dans les zones plus tendues (communes littorales, renouvellement urbain, pôle urbain) pour éviter un développement du territoire à deux vitesses.

FACILITER LE PARCOURS RESIDENTIEL DES LOCATAIRES H.L.M.

▪ Encadrer la vente H.L.M.

La vente de logements sociaux relève de la stratégie patrimoniale des bailleurs. Sans remettre en cause la nécessité de ces ventes, les communes et Morlaix Communauté souhaitent améliorer l'information et le suivi prospectif des ventes pour les raisons suivantes :

- suivre l'impact des ventes sur le niveau de l'offre locative sociale des communes, en particulier celles qui pourraient de nouveau être soumises à des obligations au titre de la loi SRU,
- veiller à la qualité de l'entretien lorsque les logements sont en copropriété,
- organiser l'équilibre social de peuplement des quartiers de logements sociaux...

L'organisation d'un dialogue annuel entre Morlaix Communauté, les communes et les bailleurs sociaux apparaît nécessaire et s'inscrira dans le cadre de la convention d'objectifs.



Conformément au code de la construction et de l'habitation, le surplus des sommes retirées de la vente des logements locatifs sociaux est affecté en priorité soit au financement de programmes nouveaux de construction locatifs ou à des acquisitions, soit à des travaux d'amélioration.

Sous réserve de l'atteinte des objectifs annuels de production, l'accord sur la mise en vente, pour laquelle l'avis de la commune est seulement consultatif, sera inscrit dans la convention d'objectifs. Il s'agit, pour Morlaix Communauté, de planifier la reconstitution de l'offre vendue afin de garantir le maintien d'une offre locative sociale a minima équivalente à celle existante.

Par ailleurs, depuis le 1er janvier 2015, les logements sociaux vendus doivent être classés en performance énergétique supérieure ou égale à E. A ce titre, Morlaix Communauté sera vigilante sur la qualité des biens vendus pour éviter de mettre des ménages en difficulté. De plus, elle apportera une expertise notamment sur la vente de parc dans les grands ensembles, afin d'éviter la création de nouvelles copropriétés fragiles, Morlaix Communauté et les bailleurs sociaux travailleront de manière conjointe sur des dispositifs transitoires de prise en charge de syndic de copropriété jusqu'à un certain seuil et une certaine durée. Il s'agit de la condition sine qua non pour permettre ce type de vente.

Globalement, la convention doit permettre d'harmoniser les conditions d'information des bailleurs aux communes et à Morlaix Communauté sur leurs stratégies patrimoniales.

Les bailleurs présenteront annuellement à Morlaix Communauté le bilan quantitatif et qualitatif de la vente H.L.M : nombre de logements vendus, prix des biens, profil des ménages accédants...

► **PILOTAGE :**

- communes et Morlaix Communauté.

► **PARTENAIRES A ASSOCIER:**

- communes, Etat, Conseil Régional, Conseil Départemental, bailleurs sociaux, Banque des territoires, aménageurs, SAFI, Etablissement Public Foncier, opérateur OPAH, ADIL, professionnels de l'immobilier, réseau bancaire,

► **COUTS ET FINANCEMENTS :**

- Budget investissement sur 6 ans :
 - Aides à l'accession dans le parc ancien : 720 000 € pour 210 accessions
- Budget fonctionnement sur 6 ans :
 - Accompagnement de l'accession dans le parc ancien : 330 000 €

► **MOYENS HUMAINS :**

- Service habitat de Morlaix Communauté
- ADIL
- Opérateur OPAH



► **EVALUATION ET INDICATEURS :**

- Accession dans le parc ancien : suivi des objectifs et des aides...
- Accession dans le neuf : nombre de PSLA
- Accession via la vente H.L.M. : bilan quantitatif et qualitatif annuel : nombre de ventes, typologie et prix des logements vendus, profils socio-économiques des accédants...

► **CALENDRIER :**

2019	2020	2021	2022	2023	2024
Animation de la politique habitat sur le volet accession parc privé et parc public					
Mobilisation des partenaires pour sécuriser l'accession					



▪ **Orientation 4 : faciliter les parcours résidentiels et répondre aux besoins spécifiques**

« *Développer un habitat solidaire, durable et innovant pour répondre à l'ensemble des besoins notamment des plus modestes* »

- **Action 4.3 :** faciliter le maintien à domicile des personnes âgées et à mobilité réduite, et développer l'offre de logements adaptés

Les personnes âgées représentent une part importante de la population du territoire, notamment sur la ville-centre et les communes rurales. L'adaptation de l'offre d'habitat au vieillissement de la population devient donc un enjeu majeur pour le territoire.

Lors du précédent PLH, Morlaix Communauté a accompagné très fortement la réhabilitation et l'extension d'EHPAD. Aussi, sur la durée du PLH, l'offre en places d'hébergement ne sera pas développée. Au regard des besoins, il semble non seulement nécessaire de poursuivre l'adaptation du parc existant mais également de compléter l'offre de logements adaptés dans le neuf.

Le maintien à domicile correspond au souhait premier des ménages, mais ne répond pas toujours à leurs besoins : éloignement des services, difficultés financières ou d'entretien, maisons devenues trop grandes pour des personnes âgées, isolement... Aussi, il s'avère nécessaire de dessiner de nouveaux parcours résidentiels pour les seniors.

► **NATURE DE L'ACTION :**

- aides financières,
- ingénierie,
- planification et programmation.

► **OBJECTIFS :**

- accompagner le maintien à domicile : adapter les logements et développer les services,
- participer à l'information et favoriser les partenariats ;
- améliorer la connaissance du parc accessible,
- faciliter l'accès des personnes en situation de handicap aux logements adaptés,
- diversifier l'offre de logements pour les seniors et/ou les personnes en situation de handicap,
- répondre en particulier aux besoins des plus modestes,
- soutenir les projets innovants (logements intergénérationnels, résidences services, domotique...),
- faciliter le développement de la « silver économie » sur le territoire.



► **MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :**

FAVORISER LE MAINTIEN A DOMICILE

▪ **Adapter le parc privé :**

L'offre de logements accessibles et adaptés reste insuffisante ; elle ne permet pas de répondre à la totalité des demandes. De plus, les besoins devraient augmenter du fait du vieillissement de la population locale.

Aussi, l'adaptation du parc existant à la perte d'autonomie constitue une priorité forte. Différentes actions ont été initiées lors des précédents PLH, notamment à travers l'animation des programmes d'amélioration de l'habitat (OPAH).

Morlaix Communauté poursuivra ses efforts sur l'amélioration du parc privé, et notamment sur l'adaptation de 250 logements pour les seniors et les personnes en situation de handicap.

Par ailleurs, pour développer l'offre de logement adapté dans le centre-ville de Morlaix, la collectivité prévoit de soutenir la mise en place d'ascenseurs sur des immeubles. Ils permettront de rendre accessible un maximum de logements pour répondre aux besoins croissants des seniors qui souhaitent se rapprocher du centre-ville de Morlaix.

▪ **Adapter le parc public existant :**

Les bailleurs sociaux adaptent les logements à la demande mais privilégient plutôt les mutations. En effet, les bailleurs anticipent les besoins à venir de ces publics et prennent en compte l'éloignement des services, notamment de santé ou paramédical.

Toutefois l'offre de logements adaptés dans le parc public ne répond pas à la demande. Le CCAS de la ville de Morlaix a fait remonter des besoins en la matière.

A ce titre, Morlaix Communauté souhaite poursuivre son action sur l'amélioration du parc public.

Dans la continuité du précédent PLH, il s'agit de conforter l'amélioration du parc H.L.M en prenant en compte l'adaptation de 50 logements pour les seniors et personnes en situation de handicap.

Cette nouvelle action (aides spécifiques pour travaux d'adaptation et pour éventuelles installations d'ascenseurs) de Morlaix Communauté doit permettre d'accompagner les bailleurs sociaux dans l'adaptation de leur parc et de développer l'offre pour répondre aux besoins grandissants.

De manière concertée, Morlaix Communauté et les bailleurs sociaux étudieront les opportunités d'adaptation des logements dans les programmes de réhabilitation prévus sur la durée du PLH., en tenant compte de l'environnement global : proximité avec les services, les commerces, les transports en commun... ainsi que l'accessibilité des immeubles.

► **DEVELOPPER L'OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTES POUR LES PERSONNES AGEES OU EN SITUATION DE HANDICAP**

▪ **Diversifier l'offre de logements**

La première étape consiste en une identification des secteurs propices au développement de l'habitat adapté pour les seniors et les personnes en situation de handicap.



Sur la base de l'étude de stratégie foncière, les secteurs du centre urbain / communes littorales présentent les meilleures qualités de plurifonctionnalité en termes de transports en commun et de services de proximité (commerces, santé, services publics). Ces secteurs pourront faire l'objet d'emplacements réservés / règles spécifiques.

La seconde étape consiste en un accompagnement du développement de l'offre et notamment en un soutien à l'innovation dans les programmes d'habitat. Le service habitat capitalisera les retours d'expériences relatives à des opérations innovantes en matière d'accueil des personnes âgées déjà réalisées (ou non) sur le territoire et sur d'autres territoires. Ce travail pourra déboucher sur la mise en place de programmes de :

- résidences intergénérationnelles,
- résidences services,
- habitat kangourou / colocation intergénérationnelle...

Morlaix Communauté mettra en place des appels à projets locaux pour développer ce type d'habitat.

DEVELOPPER UNE CONNAISSANCE PARTAGEE DES BESOINS ET DE L'OFFRE EXISTANTE

- Animation des partenariats :

Dans le cadre de cette action Morlaix Communauté s'appuiera sur le réseau existant (EHPAD, CLIC, associations, CCAS, ADMR, acteurs du monde médical...). Ce réseau pourra se constituer en groupe de travail pour développer une connaissance partagée des besoins et de l'offre existante. Il s'agit pour la collectivité d'offrir un service de qualité aux administrés en mettant en relation l'offre existante avec la demande, de développer une connaissance pour ces publics afin de développer une offre correspondant aux besoins.

Ce groupe de travail permettra également d'alimenter la convention intercommunale d'attribution.

► PILOTAGE :

- communes et Morlaix Communauté

► PARTENAIRES A ASSOCIER :

- communes, Etat, Conseil Départemental, Bailleurs sociaux, promoteurs de résidences seniors, Banque des territoires, CLIC, ADMR, CCAS, CDAS, EHPAD, associations...



► **MOYENS HUMAINS :**

- services habitat, cohésion sociale et aménagement de Morlaix Communauté,
- opérateur OPAH.

► **EVALUATION ET INDICATEURS :**

- Adaptation du logement :
 - parc privé : nombre de dossiers – logements, localisation, nombre d'ascenseurs...
 - parc public existant : nombre de logements, localisation
- Développement de l'offre :
 - nombre de logements, type d'opérations, localisation...

► **COÛTS ET FINANCEMENTS :**

- Budget investissement sur 6 ans :
 - Installation d'ascenseurs : 180 000 €
 - *Les budgets relatifs à l'adaptation des logements privés et publics sont intégrés aux actions 2.3 et 2.4.*

► **CALENDRIER :**

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Accompagner l'adaptation du parc privé					
Développer l'offre de logements adaptés					



▪ **Orientation 4 : faciliter les parcours résidentiels et répondre aux besoins spécifiques**

« *Développer un habitat solidaire, durable et innovant pour répondre à l'ensemble des besoins notamment des plus modestes* »

▪ **Action 4.4 : faciliter l'accès des jeunes au logement**

La population jeune est plus présente sur la ville de Morlaix, notamment en raison des différentes formations scolaires et universitaires. L'offre en petits logements sur la ville de Morlaix semble répondre aux besoins.

En terme de situation professionnelle, cette tranche d'âge est souvent caractérisée par de « petits boulots » en CDD, de petits revenus, parfois irréguliers, qui amènent les jeunes à être « hyper mobiles » géographiquement... En effet, le monde du travail a particulièrement évolué, et les premiers impactés sont les jeunes : contrats courts, intérim, apprentissage, alternance... Les jeunes actifs connaissent des parcours d'insertion longs et souvent discontinus. Ces évolutions, modifient la demande en logement et nécessitent plus de flexibilité, soit des nouveaux besoins difficiles à prendre en compte. De plus ces actifs n'ont pas toujours les garanties et les revenus suffisants pour accéder au logement privé.

Le dispositif Mission Locale/foyer jeunes travailleurs permet aujourd'hui de recueillir leurs demandes et de les orienter vers des solutions adaptées.

► **NATURE DE L'ACTION :**

- animation,
- ingénierie.

► **OBJECTIFS :**

- informer les jeunes sur l'offre de logements présente sur le territoire,
- mettre en relation l'offre et la demande par la coordination des acteurs locaux,
- faciliter l'accès des jeunes au logement.

► **MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :**

▪ **Communiquer auprès des jeunes sur l'offre existante**

En partenariat avec la mission locale, Morlaix Communauté mènera des actions proactives pour informer les jeunes sur l'accès au logement sur le territoire :

- édition et diffusion d'une plaquette d'information ;
- compléments/actualisation du site internet « Tout pour louer » de Morlaix Communauté : centralisation de l'information sur le logement des jeunes ;
- information lors des portes ouvertes des écoles (IUT / BTS GPN...).



▪ **Mettre en relation les partenaires du territoire pour garantir une meilleure visibilité pour les jeunes :**

Lors du précédent PLH, Morlaix Communauté a contribué au développement d'une offre privée de petits logements, en apportant une aide financière aux propriétaires bailleurs.

L'objectif est de coordonner les actions afin de répondre au mieux à la demande.

▪ **Informersur les dispositifs et aides existantes**

Par manque de connaissance et de visibilité, les jeunes ne bénéficient pas toujours des aides auxquelles ils pourraient prétendre en matière d'accès ou de maintien dans le logement.

Aussi, Morlaix Communauté, via ses partenaires privilégiés développera la communication auprès des jeunes, notamment sur les dispositifs type "Visale", "aide Mobili Jeune".

► **PILOTAGE :**

- Communes et Morlaix Communauté

► **PARTENAIRES A ASSOCIER:**

- communes, ADIL, Conseil Départemental, Bailleurs sociaux, mission locale, Foyer Jeunes travailleurs, Action Logement, associations...

► **MOYENS HUMAINS :**

- services habitat, cohésion sociale et aménagement de Morlaix Communauté,
- opérateur OPAH.

► **EVALUATION ET INDICATEURS :**

- Logements jeunes :
 - parc privé : nombre et localisation des petits logements conventionnés,
 - parc public existant : nombre et localisation des petits logements,
 - bilan qualitatif : bilan FJT et bilan Mission Locale.

► **COUTS ET FINANCEMENTS :**

- Budget investissement sur 6 ans :
 - pas de budget spécifique mais thématique à intégrer dans le budget général de communication de Morlaix Communauté.

► **CALENDRIER :**

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Informer les jeunes sur l'offre et les aides					



▪ **Orientation 4 : faciliter les parcours résidentiels et répondre aux besoins spécifiques**

« *Développer un habitat solidaire, durable et innovant pour répondre à l'ensemble des besoins notamment des plus modestes* »

▪ **Action 4.5 : répondre aux besoins des gens du voyage**

Le précédent Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage prévoyait la création de 85 places en aire permanente d'accueil dont 40 places sur Morlaix. Cet objectif a, en partie, été réalisé en 2007.

Suite à un recensement des besoins, il n'a pas été demandé de développer les 45 places supplémentaires.

Désormais l'accueil des gens du voyage nécessite de s'intéresser à deux aspects principaux selon les préconisations du schéma départemental 2012-2017 :

- la création d'une aire de grand passage à l'échelle du Pays de Morlaix,
- des réponses à la sédentarisation des gens du voyage.

NB : la commission départementale consultative des gens du voyage du 15 décembre 2017 a décidé la révision du schéma actuel et l'approbation d'un nouveau document en 2019. A ce titre, cette orientation sera peut-être amenée à évoluer.

► **OBJECTIFS :**

- Réfléchir à la création d'une aire de grand passage à l'échelle du pays,
- Apporter une réponse à la sédentarisation des gens du voyage : 6 logements adaptés pour les gens du voyage sur la durée du PLH.

► **MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :**

▪ **Créer une aire de grand passage :**

Il s'agit de trouver un terrain permettant d'accueillir des missions évangéliques pendant des durées généralement inférieures à 2 semaines consécutives, pour environ 200 caravanes.

Une réponse doit être apportée à l'échelle du Pays de Morlaix. Cette aire fera l'objet d'une convention entre les collectivités composant le Pays, tant en matière d'investissement que de fonctionnement.

▪ **Identifier les secteurs de sédentarisation des gens du voyage dans le PLUi-H**



Faute de places sur les aires ou d'offre en logements adaptés à leur mode de vie, certains ménages se sont progressivement sédentarisés dans le parc privé. Ils ont acheté des maisons et y ont accolé leurs caravanes.

Or, les documents d'urbanisme ne permettaient pas ce type d'installation. Les règles d'urbanisme interdisent l'installation d'une caravane pour une durée de plus de 3 mois. Aussi, pour accompagner la sédentarisation, Morlaix Communauté a défini des secteurs et des règles spécifiques rendant compatible ce type d'habitat.

▪ **Apporter des réponses à la sédentarisation des gens du voyage :**

Suite à l'étude des besoins réalisée au cours du précédent PLH 2014-2019, Morlaix Communauté prévoit l'accueil potentiel de 6 familles en terrains familiaux ou logements locatifs adaptés (Type PLAi-adapté).

Les terrains familiaux sont locatifs et permettent d'accueillir plusieurs caravanes. Les emplacements doivent mesurer au moins 75 m² par caravane, être équipés d'un bloc sanitaire sans possibilité d'évoluer vers de l'habitat « en dur. »

L'habitat individuel « en dur » est un logement locatif social financé en PLAi-adapté. Ce type de projet, généralement réalisé sous maîtrise d'ouvrage d'un bailleur social, permet de mixer l'habitat et la caravane.

► **PILOTAGE :**

- communes et Morlaix Communauté.

► **PARTENAIRES A ASSOCIER:**

- communes, Etat, Conseil Départemental, la CC du Pays de Landivisiau et la CC du Haut Léon, CCAS, CDAS, services sociaux, bailleurs sociaux, CAF, associations...

► **MOYENS HUMAINS :**

- Services habitat, cohésion sociale et aménagement de Morlaix Communauté

► **EVALUATION ET INDICATEURS :**

- Sédentarisation : nombre de logements/places adaptés à la sédentarisation des gens du voyage

► **COUTS ET FINANCEMENTS :**

- Budget investissement sur 6 ans :
 - Aide à la construction : 180 000 €
 - Aide au foncier : 60 000 €

► **CALENDRIER :**

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mise en œuvre de l'accueil des grands passages					
Création d'une offre adaptée à la sédentarisation des gens du voyage					



▪ **Orientation 4 : faciliter les parcours résidentiels et répondre aux besoins spécifiques**

« *Développer un habitat solidaire, durable et innovant pour répondre à l'ensemble des besoins notamment des plus modestes* »

▪ **Action 4.6 : accompagner les ménages en difficultés dans leur logement**

Le Conseil Départemental participe à la politique du logement à travers la gestion du Fonds de Solidarité du Logement (FSL) et la mise en œuvre du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) en partenariat avec les acteurs du logement.

Le Fonds de Solidarité Logement (F.S.L.) a pour objectif de favoriser l'accès et le maintien des personnes éprouvant des difficultés particulières pour assurer leurs obligations relatives au logement en raison de l'inadaptation de leurs ressources et/ou de leurs conditions d'existence.

Le Conseil départemental est engagé dans la lutte contre la précarité énergétique depuis 10 ans. Il renforce son action en mettant en place un nouveau dispositif : la Visite Eau Énergie. Il s'agit de visites à domicile réalisées par les agences locales de l'énergie, HEOL en l'occurrence pour Morlaix Communauté, pour permettre aux ménages de repérer les causes d'inconfort ou de surconsommations sur lesquelles agir.

Des aides financières ou d'accompagnement, cumulables avec les aides dans le cadre des OPAH, ont été développées sur ces différents volets.

Depuis le début de l'année 2017, le Conseil départemental a acté de nouvelles mesures pour intensifier ses interventions :

- création d'une mission de lutte contre la précarité énergétique avec la simplification de l'accès aux Visites Eau Énergie,
- création de l'Aide à la maîtrise et aux économies d'énergie (AMEE).

Ce programme d'actions ambitionne d'accompagner à terme, environ 600 finistérien(ne)s chaque année.

► **NATURE DE L'ACTION :**

- animation,
- ingénierie.

► **OBJECTIFS :**

- répondre aux ménages en grandes difficultés dans le logement,
- favoriser le maintien à domicile,
- solvabiliser les ménages pour alléger leurs charges (accès et maintien dans le logement),
- prévenir les expulsions locatives et les coupures de fournitures d'énergie et d'eau.



► MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :

Rappel

Ensemble des dispositifs en mesure d'accompagner les ménages en difficultés : OPAH, aide aux copropriétaires impécunieux et accompagnement de l'ADIL (accession, rapports locatifs ...).

- Contribuer au Fonds de solidarité logement (FSL) :

Morlaix Communauté participera au financement du FSL. Ce montant est défini dans le cadre de la convention triennale établie avec le conseil Départemental.

- Développer l'offre de logements très sociaux :

Accompagner la production de logements locatifs très sociaux (50% des logements sociaux) pour répondre aux besoins des plus modestes (lien avec l'action « maintenir le taux de logements sociaux et réorienter la production de logements en renouvellement urbain »).

- Faire le lien entre le SDIM (service départemental d'intervention sur la maîtrise de l'énergie) et l'OPAH de Morlaix Communauté :

Le Département du Finistère renforce son action sur la précarité énergétique via les visites menées par HEOL. Il convient de coordonner l'ensemble des acteurs sur la question de la précarité énergétique notamment en renforçant le lien avec l'OPAH.

Fonds de solidarité logement

Le Conseil départemental du Finistère gère le fonds de solidarité logement (FSL). Ce fonds accorde aux ménages en difficulté, sur l'ensemble du département, des aides financières pour l'accès ou le maintien dans le logement. Il permet de mettre en œuvre des mesures d'accompagnement social exercées par des travailleurs sociaux, pour vous aider à accéder ou à vous maintenir dans un logement.

Le FSL est géré par le Conseil départemental du Finistère et co-financé par les partenaires volontaires du fonds, sa gestion comptable est confiée à la Caisse d'allocations familiales du Finistère. Les aides du FSL sont délivrées sous conditions conformément au règlement intérieur du FSL et après décision des commissions locales de lutte contre les exclusions (CLLE) mises en place par le Conseil départemental du Finistère sur tout le département.



► **PILOTAGE :**

- communes et Morlaix Communauté.

► **PARTENAIRES A ASSOCIER:**

- communes, Etat, Conseil Départemental, HEOL, CCAS, CDAS, services sociaux, bailleurs sociaux, Banque des territoires, SIAO, membre de l'OPALL, associations...

► **MOYENS HUMAINS :**

- services habitat, cohésion sociale de Morlaix Communauté,
- HEOL.

► **EVALUATION ET INDICATEURS :**

- Bilan quantitatif et qualitatif du FSL et du SLIME

► **COUTS ET FINANCEMENTS :**

- Budget investissement sur 6 ans :
 - Contribution au FSL: 384 000 €

► **CALENDRIER :**

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Accompagner les ménages en difficultés Mobiliser / coordonner l'ensemble des partenaires					



▪ **Orientation 4 : faciliter les parcours résidentiels et répondre aux besoins spécifiques**

« *Développer un habitat solidaire, durable et innovant pour répondre à l'ensemble des besoins notamment des plus modestes* »

▪ **Action 4.7 : repérer les besoins spécifiques et accompagner les offres innovantes**

Au cours du précédent PLH, Morlaix Communauté avait développé un dispositif d'aides en faveur des opérations de qualité et à la réalisation d'hébergements et résidences accueils ; ce dispositif a bien fonctionné.

Il s'agit de s'appuyer sur cette expérience et de poursuivre les efforts en termes de diversification de l'offre de logements et d'hébergements afin de maintenir et conforter l'attractivité du territoire... En effet, pour attirer de nouveaux ménages, Morlaix Communauté envisage d'expérimenter, le développement de nouvelles formes d'habiter, notamment **en prenant en compte les questions de développement durable** : **social** (participation des habitants / intégration sociale / solidarité), **durable** (habitat sain / énergie positive), **économique** (abordable à l'achat / économique en charge / montage économique solidaire...).

► **NATURE DE L'ACTION :**

- animation,
- aides financières,
- ingénierie,
- planification et programmation.

► **OBJECTIFS :**

- accompagner 50 logements ou hébergements innovants au titre des aides de Morlaix Communauté,
- diversifier l'offre de logements et d'hébergements,
- promouvoir la qualité des opérations d'habitat en lien avec les enjeux développement durable (PCAET),
- développer les partenariats pour accompagner les projets innovants, attirer des porteurs de projets,
- partager les expériences et développer le marketing territorial.

► **MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :**

- Mettre en œuvre un groupe de travail pour connaître et préciser les besoins spécifiques en hébergements et notamment les conditions d'hébergement et d'accueil des travailleurs saisonniers et des migrants
- Favoriser l'émergence de projets innovants

Morlaix Communauté souhaite expérimenter et développer des projets innovants en ciblant notamment des projets originaux.

Pour cela, Morlaix Communauté engagera des appels à projets locaux pour favoriser l'émergence de projets innovants, ciblant par exemple :

Volet social et innovant :

- l'habitat participatif et/ou solidaire,
- l'habitat évolutif /modulable,
- les réponses intergénérationnelles / résidences services, les équipements domotiques...

Volet écologie :

- l'habitat à énergie positive,
- bâtiment utilisant les énergies renouvelables,
- quartier écologique...

Volet économie et mobilité professionnelles :

- l'habitat à énergie positive,
- opération mixte en centre-bourg/ville (habitat et économie ou habitat et services),
- développer du locatif pour actifs et/ou cadres en mobilité (en lien avec la CCI, les entreprises et Action-logement).

Les réponses ne sont pas définies et restent à construire avec les communes et les porteurs de projet. Morlaix Communauté veillera à communiquer sur ces projets pour renforcer son attractivité.

Morlaix Communauté soutiendra et accompagnera les porteurs de projet tout au long de l'élaboration du dossier :

- proposition de foncier (en lien avec le PAF, par exemple),
- accompagnement technique par le service aménagement et habitat,
- recherche de financements des partenaires (ADEME, Région, Département, financement participatif...).

Sur ce type de projet, la collectivité apportera une aide financière. L'aide moyenne est estimée à 3 000 €/log. Elle fera l'objet d'une délibération précisant les modalités d'octroi de cette aide.

► **PILOTAGE :**

- communes et Morlaix Communauté.

► **PARTENAIRES A ASSOCIER:**

- communes, Etat, ADEME, Conseil Départemental, ADIL, Conseil Régional, CAUE, Bailleurs sociaux, Banque des territoires, Parc Naturel Régional d'Armorique, BRUDED, ADEUPa, HEOL, Don bosco, Massé Trévidy, Genêts d'Or, UDAF, SIAO, ...

► **MOYENS HUMAINS :**

- service habitat, service cohésion sociale de Morlaix Communauté

► **EVALUATION ET INDICATEURS :**

- Nombre de logements / type de projets

► **COUTS ET FINANCEMENTS :**

- Budget investissement sur 6 ans :
 - Prime innovation : 150 000 € pour 50 logements ou hébergements soit une aide moyenne de 3 000 €/log

► **CALENDRIER :**

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Définir le cahier des charges pour les projets (lien avec les communes et les bailleurs sociaux)		Appels à projet Accompagnement des projets innovants			



▪ Orientation 4 : Faciliter les parcours résidentiels et répondre aux besoins spécifiques	Budget prévisionnel
Maintenir le taux de logements sociaux et réorienter la production en renouvellement urbain	1 460 000 €
Faciliter l'accèsion abordable	1 050 000 €
Faciliter le maintien à domicile des personnes âgées et à mobilité réduite et développer l'offre de logements adaptés	180 000 €
Faciliter l'accès des jeunes au logement	0€
Répondre aux besoins des gens du voyage	240 000 €
Accompagner les ménages en difficultés dans leur logement	384 000 €
Repérer les besoins spécifiques et accompagner les offres innovantes	150 000 €
Faciliter les parcours résidentiels et répondre aux besoins spécifiques	3 464 000 €



▪ **Orientation 5 : piloter la politique habitat**

« Renforcer et mettre en œuvre la politique habitat gage de réussite du projet communautaire »

▪ **Action 5.1 : renforcement des outils de gouvernance de la politique habitat**

La coordination de la politique de l'habitat à l'échelle intercommunale appelle la définition d'un mode de fonctionnement au sein de Morlaix Communauté pour prendre les décisions relatives au logement et piloter cette politique communautaire. La mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat fera l'objet d'un pilotage politique sur les 6 ans à venir, et requiert une gouvernance spécifique.

Forte d'une longue tradition sur le volet habitat, Morlaix Communauté s'est dotée d'instances ad hoc ; elles seront reconduites et renforcées dans le cadre du PLUi-H.

► **NATURE DE L'ACTION :**

- animation et contractualisation,
- aides financières,
- ingénierie.

► **OBJECTIFS :**

- donner collectivement le cap de la politique habitat,
- concerter avec les élus et partenaires,
- mettre en œuvre la politique habitat, **notamment en définissant les règles :**
 - **de mixité sociale et de cohésion territoriale,**
 - **d'attribution des logements sociaux au regard des équilibres de peuplement et assurer l'accès aux publics prioritaires,**
 - **etc.**
- proposer et suivre les engagements financiers de la collectivité.

► **MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :**

L'animation du PLH se traduit par des temps forts liés à la gouvernance et l'animation du PLH ainsi que des temps de rencontre (organisation administrative). Les instances de pilotage suivront la mise en place des actions et outils du PLH.



- Poursuivre les instances de décisions :

Morlaix Communauté poursuivra **sa participation au Club Décentralisation et Habitat** qui permet aux délégataires bretons d'échanger sur les questions relatives à la délégation de compétence et de la mise en œuvre des politiques de l'habitat.

Commission habitat :

Le rôle de la commission aménagement-habitat est d'informer les élus, de débattre sur les actions à mener ou les projets à mettre en œuvre, et de formuler des propositions d'actions. La commission habitat donne un avis sur les sujets qui seront présentés en Conseil Communautaire.

Conseil communautaire :

Le Conseil est l'organe délibérant de la structure intercommunale. Son rôle est d'examiner les propositions et de les rendre exécutoires par délibération. Les différentes actions et dispositifs de la politique habitat peuvent, après délibération, être mises en œuvre.

Poursuivre l'animation spécifique sur le logement social

Morlaix Communauté a mis en place **des appels à projet biannuels** afin de programmer, avec les communes et les bailleurs sociaux, les opérations de logements à réaliser sur le territoire. La mise en œuvre se traduit par une rencontre avec les bailleurs sociaux pour proposer les opérations, ainsi que leur répartition, en accord avec les communes.

Ces rencontres annuelles permettent d'échanger sur la programmation annuelle de logements sociaux, et de la faire remonter aux services de l'Etat afin de fixer les objectifs et les financements pour le territoire.

Enfin, l'animation de la **convention d'objectifs / convention-cadre** avec les bailleurs sociaux est indispensable. Morlaix Communauté veillera à la répartition des opérations entre bailleurs, dans le but d'atteinte des objectifs fixés sur les différents secteurs du territoire (attractifs et moins attractifs). Par le biais de cette convention d'objectifs, Morlaix Communauté réaffirme **son ambition en matière de solidarité territoriale**.

Pérenniser l'Organisation Partenariale Locale pour le Logement (OPALL) :

Cette instance, co-animée par les services habitat et cohésion sociale, permet d'étudier les situations des ménages en grandes difficultés dans le logement. Il s'agit des ménages éligibles au Plan Départemental d'Aide pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), sans solution dans le droit commun.

L'OPALL est une instance d'examen qui est le lieu de coordination du traitement des problématiques de logement et d'accompagnement social des ménages concernés. En effet, l'OPALL réunit les acteurs sociaux et les acteurs de l'habitat et de l'hébergement pour étudier les situations difficiles (dégradation des logements, syndrome Diogène, maladies psychiques, mise sous tutelle, problèmes d'alcoolisme...).



Cette organisation permet de faire remonter les besoins des personnes en grandes difficultés de manière à les prendre en compte dans la politique habitat. La plus grande difficulté est de trouver des solutions pour répondre au caractère urgent des situations rencontrées sur le territoire.

Définir une politique d'attribution des logements sociaux et d'information des demandeurs :

Les lois ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), Egalité et Citoyenneté et ELAN (Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) réforment la gestion de la demande et les attributions de logements sociaux. Les intercommunalités sont désignées comme « chef de file » de cette politique.

Ainsi, Morlaix communauté doit définir une stratégie de gestion de la demande et des attributions de logements sociaux, se traduisant par :

- **la mise en place d'une conférence intercommunale du logement (CIL).**
Celle-ci représente le comité de pilotage et de suivi de la politique d'attribution des logements sociaux. Morlaix Communauté a instauré la CIL par délibération du 17 décembre 2018.
- **l'élaboration avec ses partenaires de deux documents :**
 - Un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDLSID). Sur la base d'un diagnostic, il s'agit de définir les orientations et actions pour l'accueil et l'information des demandeurs.
 - Une convention intercommunale d'attribution (CIA). Sur la base d'un diagnostic, il s'agit de définir les orientations et actions pour l'attribution des logements sociaux.

Ces deux documents seront élaborés au cours de l'année 2019.

La CIL est chargée de définir « **les objectifs en matière d'attributions de logements, les modalités de relogement ; les modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation** ».

Il est précisé que cette instance partenariale, coprésidée par l'EPCI et par l'État, n'est pas une instance d'attribution des logements.

Elle est chargée d'améliorer la cohérence des stratégies menées par les bailleurs et les différents réservataires en définissant des orientations, des objectifs et un cadre de travail communs.

Elle définit et adopte les orientations communes en matière d'attribution de logements et des mutations sur le patrimoine locatif social, les modalités de relogement des personnes relevant des publics prioritaires (définis par la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable dit « DALO » mais aussi à l'échelle départementale par le Plan départemental d'accès au logement des personnes défavorisées et au niveau national par le Code de la Construction et de l'Habitat – article L.441-1), aux modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires des droits de réservation.

L'ensemble de ces orientations est consignée dans un document cadre d'orientation.



► **PILOTAGE :**

- communes et Morlaix Communauté

► **PARTENAIRES A ASSOCIER:**

- communes, Etat, Conseil Régional, Conseil Départemental, opérateurs, professionnels, bailleurs...

► **MOYENS HUMAINS :**

- service habitat de Morlaix Communauté.

► **COUTS ET FINANCEMENTS :**

- Budget investissement sur 6 ans :
 - Club de l'habitat et décentralisation : 12 000 €
 - Fichier commun de la demande locative sociale : 30 000 €

► **CALENDRIER :**

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mise en œuvre du PLH					



▪ **Orientation 5 : piloter la politique habitat**

« Renforcer et mettre en œuvre la politique habitat gage de réussite du projet communautaire »

▪ **Action 5.2 : observer et évaluer la politique habitat**

Le PLUi-H entraîne la mise en place d'un observatoire qui sera le principal moyen de suivi de la réalisation des objectifs définis. Conformément à l'article L 302-1 du code de la construction et de l'habitation dispose que « le programme local de l'habitat définit les conditions de mise en place de dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier sur son territoire ». Les articles R302-1-3, R302-1-3 et R302-13 précisent les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'Habitat. En effet, « *les dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier mentionnés au III de l'article L.302-1 portent notamment sur :*

- *l'analyse de la conjoncture du marché foncier et du marché immobilier ;*
- *l'analyse de l'offre foncière et des marchés fonciers, permettant d'appréhender les perspectives d'utilisation des terrains et immeubles susceptibles d'accueillir des logements, ainsi que les mécanismes de fixation des prix ;*
- *le suivi de la demande de logement locatif social ;*
- *le suivi des évolutions constatées dans le parc de logements locatifs sociaux et le parc de logements privés.*

- *les services de l'Etat mettent à la disposition des gestionnaires de ces dispositifs d'observation les informations, données et référentiels utiles dont ils disposent ».*

62

Par ailleurs, l'établissement public de coopération intercommunale doit dresser un bilan annuel, bilan triennal et final de réalisation du programme local de l'habitat. Les dispositifs d'observation sont les points d'appui des évaluations nécessaires à la mise en œuvre des actions. Ces dispositifs d'observation permettent, si nécessaire, d'adapter de réajuster la politique locale de l'habitat.

► **NATURE DE L'ACTION :**

- animation et contractualisation.

► **OBJECTIFS :**

- mettre en place des outils quantitatifs et qualitatifs de suivi de la politique locale de l'habitat,
- dresser et partager les bilans de la politique habitat,
- fédérer sur le projet « habitat » et faire évoluer le cap de cette politique en fonction des analyses,
- poursuivre, améliorer ou réajuster la politique locale de l'habitat en prenant en compte les résultats obtenus, les évolutions réglementaires, les évolutions financières de la collectivité ou des partenaires...
- utiliser les observatoires comme outils d'aide à la décision.



► **MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :**

- Poursuivre les observatoires de l'habitat et du foncier

En association avec l'ADEUPa, Morlaix Communauté a mis en place un observatoire de l'habitat, fin 2007. L'objectif est de pérenniser et renforcer cet outil. En effet, outre son caractère obligatoire, cet outil se révèle indispensable à la production de connaissances étayant les décisions relatives à la politique locale de l'habitat. L'observatoire de l'habitat étudie la construction neuve, l'évolution du parc public, le marché immobilier de l'occasion et du foncier...

Cet observatoire fera également l'objet d'une restitution annuelle. De plus, l'Adeupa réalise un numéro de synthèse, transmis aux élus et professionnels de l'habitat.

Compte tenu des orientations définies dans le PLH, des champs d'observation seront à conforter pour assurer le suivi des actions relatives au foncier, aux copropriétés et à la vacance du parc... *(lien avec les actions sur l'OPAH-copropriétés et agir sur la vacance).*

- Suivi de la politique habitat

Les instances de pilotage suivent l'état d'avancement de la politique habitat, sur la base de bilans annuels établis par les services et de réunions d'évaluation (type CIHL ...). Ceci permet une hiérarchisation des priorités, des arbitrages stratégiques, des orientations nouvelles de la politique habitat en lien avec les évolutions réglementaires...

► **PILOTAGE :**

- communes et Morlaix Communauté

► **PARTENAIRES A ASSOCIER:**

- communes, Etat, Anah, ADEUPa, ADIL, opérateurs, professionnels, bailleurs sociaux...

► **MOYENS HUMAINS :**

- service habitat de Morlaix Communauté

► **COUTS ET FINANCEMENTS :**

- hors budget « Habitat ».

► **CALENDRIER :**

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Bilan annuel	Bilan annuel	Bilan triennal	Bilan annuel	Bilan annuel	Bilan final

▪ **Orientation 5 : piloter la politique habitat**

« Renforcer et mettre en œuvre la politique habitat gage de réussite du projet communautaire »

▪ **Action 5.3 : faire connaître la politique habitat**

L'objet de cette action est de communiquer sur les interventions mises en place par la collectivité ainsi que d'apporter des informations particulières en réponse aux questions des habitants (actuels ou futurs) du territoire.

Dans son rôle de service aux publics, Morlaix Communauté souhaite faciliter les réponses aux ménages en proposant une information claire et précise, en particulier sur les aides de Morlaix Communauté et de ses partenaires. Il s'agit également d'apporter des conseils sur mesure en fonction de la demande ou de la situation des ménages. Pour cela, le service habitat mettra en relation les ménages avec les différents partenaires pour garantir un service de qualité et adapté aux besoins des ménages.

► **NATURE DE L'ACTION :**

- animation et contractualisation,
- ingénierie.

► **OBJECTIFS :**

- communiquer auprès des habitants / porteurs de projets,
- partager l'information auprès des élus locaux et partenaires de l'habitat,
- animer les partenariats et coordonner les actions.

► **MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :**

- Communiquer sur la politique habitat

Pour toucher un large public, Morlaix Communauté diffusera des plaquettes d'information et communiquera sur les réseaux internet (site de l'intercommunalité et des communes, réseaux sociaux...) ainsi que dans le Bro Montroulez et les bulletins communaux.

Pour cela, la collectivité s'appuiera sur ses partenaires pour informer les ménages des dispositifs mis en place. La Plateforme Locale de Rénovation de l'Habitat (PLRH) jouera un rôle prépondérant dans cette action.

Les informations porteront sur différentes thématiques de la politique habitat : accession, investissement locatif, adaptation du logement au handicap et au vieillissement, rénovation de l'habitat, économies d'énergie... et s'adresseront à différentes cibles : (co)propriétaires occupants et bailleurs, locataires, jeunes, personnes âgées, professionnels de l'immobilier, banques, entreprises du bâtiment...



■ **Participer et organiser des événements pour faire connaître la politique**

Pour animer la politique habitat, la collectivité participera aux événements locaux pour diffuser et conseiller les habitants. Il s'agira d'accroître la visibilité des actions de Morlaix Communauté.

Signalons que Morlaix Communauté participe déjà, en collaboration avec ses partenaires l'Adil, Héol et l'opérateur d'OPAH, au Salon de l'Habitat, à des animations dans les galeries marchandes... Il s'agit de poursuivre ce type d'interventions.

A travers les différentes actions proposées par la Collectivité, il est nécessaire de conforter le lien avec les professionnels de l'habitat (notaires, banques, agences immobilières, artisans...), d'une part, pour faire connaître des dispositifs mis en place et, d'autre part, pour développer le nouvel outil de lutte contre la vacance : la « visite-acquisition ».

Les formations "Pour Tout Savoir" à destination du public ou des élus seront reconduites. En collaboration avec l'Adil et Héol, différentes thématiques sont proposées : l'accession, l'investissement locatif, la copropriété, les modes de chauffage ... De plus, des actions de sensibilisation aux enjeux de la rénovation thermique et aux éco-gestes, en partenariat notamment avec HEOL pourront être confortées. D'autres thématiques pourront être proposées par nos partenaires afin d'étoffer l'offre de formation ou de sensibilisation (adaptation du logement aux personnes âgées ...).

■ **Informier/former les usagers et les décideurs sur les questions du logements et de l'habitat**

Une bonne connaissance des questions juridiques, fiscales et financières relatives au logement et à l'habitat est un gage de réussite dans certaines des actions.

En effet, sur des aspects aussi techniques et complexes que par exemple, la copropriété ou la lutte contre l'habitat indigne, une bonne connaissance des dispositifs et des moyens existants peut permettre de régler des situations.

Morlaix Communauté, déjà membre de l'Agence Départementale d'Information sur le Logement du Finistère (ADIL) lors des précédents PLH, poursuivra ce partenariat. Quatre principaux champs d'activités seront couverts par l'agence :

- Les activités de base (mise à disposition de la documentation à destination du public visant à informer du rôle de l'ADIL, transmission à Morlaix Communauté du bulletin d'information hebdomadaire ou trimestriel sur le logement ainsi que toute autre publication),
- Mise en place de permanences régulières, en générale mensuelles, d'information sur le logement dans différentes communes qui composent Morlaix Communauté,
- Les activités ponctuelles, conférence auprès des élus sur les questions liées à l'habitat, formation des copropriétaires dans le cadre de l'OPAH Copropriété et autres formations à destination du grand public,
- Être la porte d'entrée du dispositif « Accédez, on vous aide » mis en place par Morlaix Communauté.

Par ailleurs, l'ADIL pourra être amenée à intervenir sur d'autres thèmes relatifs au logement, selon les sujets d'actualité.



Des actions visant l'information et le conseil, seront également renforcées dans le cadre de la mise en place de la Plateforme Locale de Rénovation de l'Habitat.

► **PILOTAGE :**

- communes et Morlaix Communauté.

► **PARTENAIRES A ASSOCIER:**

- communes, communes, ADIL, HEOL, professionnels de l'habitat...

► **MOYENS HUMAINS :**

- Services habitat et communication de Morlaix Communauté

► **COUTS ET FINANCEMENTS :**

- Budget investissement sur 6 ans :
 - Partenariat avec l'ADIL : 200 000 €

► **CALENDRIER :**

▪ **Action 5.4 : Mettre en œuvre les actions de communication**

Les actions d'information nécessaires à la réalisation des objectifs du PLH et décrites précédemment feront l'objet d'inscription dans le budget communication de l'agglomération.

66

► **PILOTAGE :**

- Morlaix Communauté

► **MOYENS HUMAINS :**

- Services communication et habitat

► **COUTS ET FINANCEMENTS :**

- Budget communication sur 6 ans : 200 000 €

► **CALENDRIER :**

2020/2025

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Informier et conseiller les habitants et porteurs de projets Mobiliser les partenaires Fédérer les professionnels de l'habitat sur le projet communautaire					



▪ **Action 5.5 : Renforcer les moyens humains**

Le PLH 2014/ 2019 prévoyait la nécessaire création d'un nouveau poste en catégorie C au sein du service habitat afin de prendre en compte la montée en charge du suivi de l'attribution des subventions de Morlaix Communauté et des aides déléguées à l'habitat (Etat, ANAH). Celle ci n'a pu être réalisée.

Sans tenir compte des besoins spécifiques de l'OPAH de Renouvellement urbain et de la plateforme de rénovation de l'habitat (les études définiront les moyens à mettre en œuvre), l'ensemble des actions du PLH 2020/2025 accroît encore le plan de charge du service habitat. Il intensifie les besoins en pilotage de dispositifs plus divers et complexes. Il amplifie le nombre de dossiers d'aides à instruire. Un nouvel agent de catégorie C permettra de décharger une part importante du secrétariat assuré actuellement par les agents du service.

► **COUTS ET FINANCEMENTS :**

- Budget ressources humaines sur 6 ans : 220 000 €



▪ <u>Orientation 5 : Piloter la politique habitat</u>	Budget prévisionnel
Renforcement des outils de gouvernance de la politique habitat	42 000 €
Observer et évaluer la politique habitat	0 €
Faire connaître la politique habitat	200 000 €
Piloter la politique habitat	242 000 €



Conforter l'armature du territoire et renforcer le pôle urbain	0 €
Produire 330 log/an pour répondre à l'ambition démographique	0 €
Répartir la production sur l'ensemble du territoire dans un objectif de cohérence territoriale	0 €
Orientation 1 : Produire une offre nouvelle suffisante et partagé	0 €
Renforcer le renouvellement urbain	1 500 000 €
Agir sur la vacance	160 000 €
Amplifier la réhabilitation du parc privé	2 930 000 €
Poursuivre l'amélioration du parc public	1 260 000 €
Orientation 2 : Mobiliser davantage le parc existant et dynamiser les centralités	5 850 000 €
Définir la stratégie foncière de Morlaix Communauté	80 000 €
Mobiliser et maîtriser le foncier	675 000 €
Densifier / diversifier l'offre de logements et promouvoir la qualité des opérations d'habitat	0 €
Orientation 3 : Mettre en place une stratégie foncière favorisant la production en renouvellement urbain	755 000 €
Maintenir le taux de logements sociaux et réorienter la production en renouvellement urbain	1 460 000 €
Faciliter l'accèsion abordable	1 050 000 €
Faciliter le maintien à domicile des personnes âgées et à mobilité réduite et développer l'offre de logements adaptés	180 000 €
Faciliter l'accès des jeunes au logement	0 €
Répondre aux besoins des gens du voyage	240 000 €
Accompagner les ménages en difficultés dans leur logement	384 000 €
Repérer les besoins spécifiques et accompagner les offres innovantes	150 000 €
Orientation 4 : Faciliter les parcours résidentiels et répondre aux besoins spécifiques	3 464 000 €
Renforcement des outils de gouvernance de la politique habitat	42 000 €
Observer et évaluer la politique habitat	0 €
Faire connaître la politique habitat	200 000 €
Orientation 5 : Piloter la politique habitat	242 000 €
BUDGET PLH DE MORLAIX COMMUNAUTE (6 ans)	10 311 000 €



HORS BUDGET mais permet la réalisation de la politique habitat :		420 000 €
Communication (publication PLH + salon de l'habitat + annuaire des lotissements + panneaux ...)		200 000 €
Renforcement des moyens humains (fonctionnement)		220 000 €
ADEUPA publication		0 €



GLOSSAIRE



A

ADIL : Association départementale pour l'information sur le logement
Anah : Agence nationale de l'habitat
APL : Aide personnalisée au logement
ASLL : Accompagnement social lié au logement

B

BIMBY: Build In My Back Yard (ou division parcellaire)

C

CAF : Caisse d'allocations familiales
CCAS : Centre communal d'action sociale
CEE : Certificat d'économie d'énergie
CHRS : Centre d'hébergement et de réinsertion sociale
CIHL : Conférence intercommunale de l'habitat et du logement
CLIC : Centre local d'information et de coordination
CRHH : Le comité régional de l'habitat et de l'hébergement

D

DGFiP : Direction générale des Finances publiques
Délégation des aides à la pierre

E

EPCI : Établissement public de coopération intercommunale
EPF : Établissement Public Foncier

F

FART : Fonds d'aide à la rénovation thermique des bâtiments
FIF : Fonds d'intervention foncière
FILOCOM : Fichier des logements à la commune
FSL : Fonds de solidarité logement

H

HLM : Habitat à loyer modéré

O

OPAH : Opération programmée d'amélioration de l'habitat

P

PDALHPD : Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées
PIG : Programme d'intérêt général
PLAI-A : Prêt locatif aidé d'intégration adapté
PLAI-O : Prêt locatif aidé d'intégration ordinaire
PLUS : Prêt locatif à usage social
PSLA : Prêt social de location accession
PTZ : Prêt à taux zéro

R

RGP : Recensement général de la population
RPLS : Répertoire sur le parc locatif social

S

SCoT : Schéma de cohérence territoriale
SITADEL : Système d'information sur la construction neuve
SRU : Solidarité et renouvellement urbains

T

THLV : Taxe d'habitation sur les logements vacants

V

VEFA : Vente en l'état futur d'achèvement



