

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2018-2023

Saint-Brieuc Armor Agglomération

ENJEUX et PISTES D'ORIENTATIONS pour le PLH à 32 communes

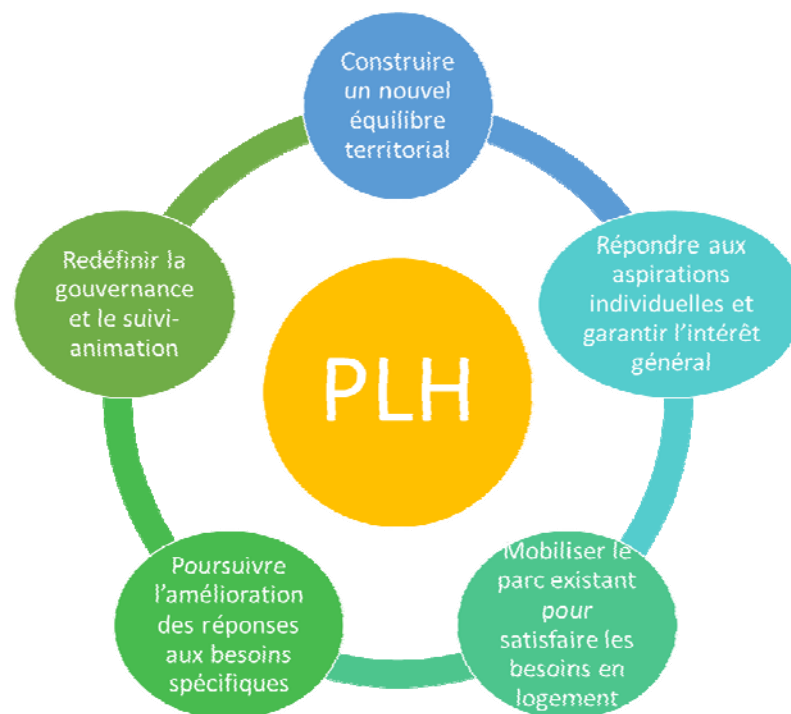


ENJEUX, PISTES D'ORIENTATIONS ET ELEMENTS DE DEBAT POUR LE PLH

5 axes

Le diagnostic fait ressortir cinq grands enjeux qui ont été soumis aux participants des six ateliers participatifs organisés début octobre 2017.

Ces ateliers ont confirmé et enrichi les enjeux identifiés, qui font l'objet d'un large consensus, même si quelques points restent en débat et devront faire l'objet de discussions dans les prochaines étapes du PLH à 32 communes.



Développer un modèle d'aménagement du territoire adapté aux différents secteurs

Le diagnostic du PLH révèle que les dynamiques démographiques sont très contrastées au sein du territoire : certaines communes observent des croissances démographiques soutenues tandis que d'autres perdent des habitants. En particulier, la ville centre de St Brieuc perd des habitants (mais pas dans son centre ville) : elle perd ainsi de son poids dans l'agglomération, et observe notamment le départ des jeunes actifs vers les communes de deuxième couronne périurbaine.

De plus, les moteurs d'évolution sont différents : certaines communes appuient leur croissance ou leur déclin démographique sur le solde naturel, d'autres sur le solde migratoire, et il n'en ressort pas une lecture territoriale qui serait unique ou qui s'imposerait comme une évidence. De même, les évolutions démographiques ne traduisent pas les dynamiques de construction : la croissance démographique ne se fait pas systématiquement dans les secteurs à forte construction, et réciproquement. Il ne semble donc pas y avoir de corrélation entre les dynamiques de marché et les dynamiques démographiques.

Ces particularités de l'agglomération rendent difficile la lecture du territoire et complexifie la définition d'une stratégie qui devra prendre en compte plusieurs enjeux :

- Concrétiser l'armature définie dans le SCOT et jouer la complémentarité des secteurs et des types de communes : les éléments du diagnostic confirment l'intérêt de renforcer le rôle des pôles, pour, tel que l'indique le SCOT, « *affirmer le rôle central de la ville de St Brieuc et de son agglomération, confirmer le rôle des pôles secondaires, et permettre le développement des communes rurales* ». Structurer le territoire supposera aussi d'articuler le PLH aux politiques économiques, commerciales, agricoles et de transport, et pourra se traduire par exemple par le développement de l'habitat là où peut/doit se développer une offre de transport à forte fréquence.
- Retrouver une dynamique démographique sur la ville centre, comme moteur majeur du développement de l'agglomération. St Brieuc doit renforcer son positionnement dans l'armature des villes bretonnes. Pour cela, la politique locale de l'habitat doit d'inscrire dans une politique globale d'attractivité de la ville.
- Jouer la complémentarité offre neuve / parc existant : au sein des communes, les questions d'aménagement et d'équilibre territorial se poseront notamment sur l'équilibre entre centralité et extension. De manière corrélée, c'est également la complémentarité entre d'une part, les capacités d'accueil et de réponse aux besoins que peut offrir le parc et, plus largement, le bâti existant, et d'autre part, la construction neuve, qui est en jeu.
- Maîtriser le foncier pour maîtriser collectivement les modalités de développement : le diagnostic, et notamment les ateliers qui ont complété l'analyse, ont révélé les attentes en matière de maîtrise foncière, comme condition pour maîtriser le développement du territoire. Le PLH pourra ainsi poser les bases d'un futur PLUI, qui permettra d'harmoniser, de garantir la cohérence du modèle de développement, et de veiller à l'application des principes définis en matière d'équilibre territorial. Maîtriser le foncier constitue aussi un levier pour maîtriser les prix, en particulier sur le littoral où la question se pose avec acuité compte tenu des niveaux de prix observés et des phénomènes ségrégatifs que cela engendre.

Porter des politiques de cohésion sociale et d'attractivité résidentielle et territoriale à l'échelle de l'agglomération

Aujourd'hui sur l'agglomération, 42% des propriétaires et les trois quarts des locataires du parc privé sont éligibles au HLM, et 58% des ménages les plus précaires sont logés dans le parc privé.

Par ailleurs, une forte spécialisation socio-territoriale, entre communes, et entre quartiers des communes est à l'œuvre. Elle est marquée par :

- D'importants écarts en termes de revenus, de dynamiques de marché et de prix au sein du territoire : un marché dynamique et cher au nord, détendu et accessible au sud.
- Une typologie de logements produits qui varie selon le niveau de tension : moins le marché est tendu, plus les logements sont grands. Ainsi, chaque degré de tension inférieur (littoral, urbain, rural, reste du territoire) permet de « gagner » une pièce en plus.
- Le parc HLM est très fortement concentré. Les quartiers prioritaires de la ville (QPV) représentent la moitié du parc, tandis que l'offre locative sociale est très réduite dans les communes où les indicateurs révèlent un marché tendu (faible rotation, ...).
- De même, les QPV concentrent l'offre de logements à bas loyers et, en conséquence, les ménages fragiles. Toutefois, la production récente de logements très sociaux (PLAI), qui représente 36% de la production locative sociale, s'est très majoritairement (70%) réalisée hors QPV, en lien avec les stratégies de diversification sur les quartiers politique de la ville et de développement de la mixité sociale sur les autres secteurs.

Au-delà des aspects territoriaux, et à l'instar des tendances observées sur d'autres territoires, le marché locatif social observe également une paupérisation de sa clientèle, avec des demandeurs de logements qui sont plus précaires que les occupants actuels.

Enfin, en termes de structure, le parc HLM est marqué par une moindre diversité de typologie que le parc privé, avec beaucoup de logements de taille moyenne, mais peu de grands et de petits logements, ce qui induit en conséquence une faible satisfaction de la demande de petits logements. A noter également que le territoire de l'agglomération se singularise par le poids de la production locative sociale en VEFA, reflétant notamment la reprise de certains programmes privés qui ne se commercialisaient pas, mais reflétant aussi l'intégration de l'offre sociale dans des programmes mixtes privés / publics.

Face à ces constats, le PLH à 32 communes devra lever un double défi, endogène de mixité sociale, et exogène d'attractivité.

- Lever le défi de la mixité sociale passera par des réflexions et des arbitrages à mener sur plusieurs sujets pour :
 - o Déployer le parc abordable et social (accession et locatif), dans les communes avec services, en particulier dans les communes SRU et littorales. Il s'agira de créer les conditions foncières et financières favorables (par exemple par la définition de modalités de production en dents creuses ou en opérations mixtes, par une politique de positionnement des loyers), et de cibler les produits en fonction des publics.
 - o Arbitrer entre, d'une part, les obligations réglementaires, qui nécessitent de définir des objectifs de production ambitieux pour les communes déficitaires au sens de la loi SRU, et d'autre part, les réalités de marché qui pointent une demande modérée et une faible tension sur le marché locatif social.
 - o Limiter et diversifier le parc, notamment dans les QPV pour capter des profils stabilisants, et développer d'autres types de produits qui n'existent pas ou peu sur ces quartiers, tels que les PLS.
 - o Requalifier le parc social ancien (en et hors ANRU), pour maintenir son attractivité vis-à-vis du parc neuf et l'adapter aux besoins (typologie, handicap).
 - o Mettre en œuvre la réforme des attributions, en intégrant une véritable stratégie sur les mutations.
 - o Mettre en œuvre le NPNRU.
- Développer une politique ambitieuse d'attractivité. Pour la réussir, plusieurs conditions seront à réunir :
 - o Saisir les nouvelles opportunités : le territoire de SBAA dans son nouveau périmètre dispose de nouveaux atouts qu'il s'agira de valoriser pour en récolter les fruits. Ainsi l'arrivée récente de la LGV, la grande diversité du territoire (urbain, littoral et rural) permise par le nouveau contour intercommunal constituent de nouvelles opportunités propres au territoire et aptes à favoriser son attractivité. De même, il peut jouer la carte d'un « coût global compétitif » grâce à un positionnement coût de vie plutôt bas et un positionnement cadre de vie élevé. Enfin, le territoire pourra aussi tirer parti des mutations de fond qui touchent la société et qui concernent l'évolution des modèles de travail (double résidence, télétravail, ...) et des aspirations des ménages (accent accru sur la qualité de vie).
 - o Cette politique d'attractivité ne relèvera pas que de l'habitat. Elle devra s'inscrire dans une réflexion globale intégrant habitat, cadre de vie, mobilités, services, emploi, numérique, et prospective, c'est-à-dire adaptée aux attentes actuelles et futures.

REpondre aux aspirations individuelles et garantir l'intérêt général

Quels sont les besoins à satisfaire ? Pour qui ?

Le diagnostic pointe que l'apport migratoire, c'est-à-dire l'arrivée d'une population extérieure à l'agglomération, constitue le moteur essentiel de développement résidentiel ; le PLH doit donc permettre de le consolider. En outre, le territoire de SBAA est confronté à des mutations socio-démographiques profondes, qui génèrent des besoins en logements et définissent des publics cibles. Ainsi, les phénomènes de desserrement des ménages (réduction de la taille des ménages, augmentation des ménages de petite taille notamment des ménages composés d'une seule personne), et de monoparentalité se développent tout particulièrement. A l'inverse, le territoire accuse un déficit des 20-30 ans que le PLH pourra chercher à combler. En infra-territorial, SBAA est marquée par une population jeune sur la partie sud, une population âgée au nord et en première couronne.

Si ces besoins en logements existent et sont à satisfaire, un certain nombre de risques potentiels sont aussi à prendre en compte dans les travaux du PLH et les réflexions sur la définition des objectifs de production. En effet, le marché de l'habitat sur l'agglomération demeure fragile : le rythme de construction ne reprend pas, contrairement aux territoires de référence, et le territoire accuse une baisse du nombre d'actifs et d'emplois, qui sont des indicateurs d'alerte particulièrement importants à prendre en compte. Les indicateurs et les propos des acteurs locaux révèlent un marché de l'habitat fluide, sans tension. Dans ce contexte, il est d'autant plus impératif de veiller à répondre aux attentes des ménages. Mais le risque peut être de perdre l'attention sur les enjeux communs, telle que la préservation du foncier, qui doit pourtant demeurer un enjeu partagé.

Les travaux déjà menés dans le cadre du SCOT ont conduit à la définition d'objectifs de production de logements, à savoir 1230 logements par an, répartis selon les anciens périmètres intercommunaux : 200 logements par an sur l'ex Sud Goëlo, 900 logements par an sur l'ex SBA, 70 logements par an sur l'ex Quintin Communauté, 60 logements par an sur l'ex CAC4. S'inscrivant dans une temporalité différente de celle du SCOT, le PLH pourra envisager de mener une réflexion spécifique sur le calibrage et la territorialisation des objectifs de production neuve ; pour tenir compte notamment de la réalité actuelle de développement, tout en préservant la compatibilité du PLH avec le SCOT.

Le PLH devra ainsi apporter des réponses pour accompagner les tendances (vieillesse, ...) et capter de nouvelles populations (actifs, jeunes). Cela pose la question des produits à développer, pour :

- Accompagner et inciter les mobilités résidentielles, en lien avec les parcours professionnels et parcours de vie : le PLH pourra par exemple miser sur la maison de ville et le logement accessible dans les centres. Sur le littoral, le PLH veillera à créer les conditions pour promouvoir la résidence principale et, inversement, contenir les résidences secondaires à un taux maximal qui pourrait être de l'ordre de 30%. Il s'agira aussi de prévoir des modalités de sensibilisation et d'informations sur les impacts d'une localisation inadaptée aux besoins (éviter l'accentuation de paupérisation par un éloignement des emplois et services).
- Accompagner les changements des modes de vie, en créant les conditions de réussite d'offres innovantes et différenciantes.

Le Porteur à connaissance de l'Etat pointe pour sa part l'intérêt de développer l'offre de petits logements pour répondre au desserrement, dans des formes moins consommatrices d'espace.

Quel niveau de qualité attendue dans la production d'habitat ? Comment ?

Le SCOT fournit déjà un certain nombre d'éléments de cadrage concernant les modalités de développement de l'habitat en affirmant :

- Le renouvellement urbain comme mode de développement prioritaire (renouvellement urbain, densification, promotion de nouvelles formes urbaines) et définition d'objectifs de densité par communes
- L'impératif des économies d'énergie : rénovation du parc existant, bâtiments performants, réduction des besoins de mobilité

Le Porter à connaissance encourage pour sa part la réalisation d'un référentiel foncier, et souhaite que l'agglomération poursuive sa politique foncière active.

Autrement dit, l'approche durable de la politique de l'habitat sera à faire évoluer, en la basant sur l'articulation avec les enjeux d'énergie et d'écologie. Concrètement, le PLH pourra favoriser le renouvellement urbain, en cherchant à développer un modèle économique efficient car le déséquilibre financier des opérations est aujourd'hui un des verrous majeurs du renouvellement urbain. L'approche durable de la politique de l'habitat pose aussi la question des modèles de densité à réinventer pour qu'ils soient adaptés aux différents types de communes (mitoyenneté, intermédiaire). Cette question sera bien sûr à lier aux documents d'urbanisme communaux, de manière à ce que les PLU soient des leviers pour promouvoir de nouvelles formes urbaines (dont BIMBY) et favorisent le renouvellement urbain. Cette révolution des pratiques supposera d'accompagner le changement auprès des professionnels et de la population, pour acculturer aux enjeux d'un renouvellement des pratiques et des comportements, et pour monter en compétence au niveau de l'agglomération, afin de favoriser l'évolution des pratiques.

MOBILISER LE PARC EXISTANT POUR SATISFAIRE LES BESOINS EN LOGEMENTS

Sur le territoire de SBAA, le parc existant présente de nombreux indicateurs d'alerte, avec :

- Une augmentation significative de la vacance dans les premières couronnes, et une vacance qui reste élevée dans la ville centre et au sud du territoire,
- L'importance du parc 1949-1981 dans les communes proches du pôle urbain : il s'agit pour l'essentiel de lotissements anciens, occupés par des seniors. Ces secteurs vont donc connaître un très fort renouvellement dans les prochaines années, au risque de déséquilibrer le marché local par l'arrivée massive et brutale d'une offre de logements aux caractéristiques comparables,
- De nombreux logements sans confort au sud du territoire,
- Un parc de résidences secondaires important dans certaines communes littorales, et dans une moindre mesure rurales, plus difficile à mobiliser pour la rénovation thermique,
- 28% de logements très énergivores, et la moitié du parc ancien chauffé au gaz ou au fioul tandis que l'électrique représente le mode de chauffage d'un tiers des logements, posant à travers ces chiffres un fort enjeu de réhabilitation, et d'évolution des modes de chauffage.

Des objectifs de réduction des consommations d'énergies ont été définis à l'échelle régionale dans le « Plan Bretagne Energie » qui prévoit :

- -20% des consommations d'énergie, et donc la demande énergétique, en intervenant par des actions « qualité habitat » et des actions dans le domaine des transports (en mettant notamment l'accent sur la maîtrise de la consommation d'électricité).
- Le développement des énergies renouvelables afin qu'elles représentent 20% de la consommation d'ici 2020 et 30% de la consommation d'électricité en 2020.

A l'échelle locale, des signaux positifs sont également à signaler, qu'il s'agisse de la reprise des mutations dans l'ancien, ou des actions déjà engagées par l'agglomération pour améliorer le parc ancien via le dispositif Vir'Volt.

Plusieurs pistes de réflexions restent à mener dans le PLH :

Poursuivre et amplifier la lutte contre la vacance, pour revitaliser les centres et lutter contre l'étalement urbain

Le PLH à 32 devra capitaliser et amplifier les efforts fournis à l'échelle de l'ex SBA pour contenir l'augmentation de la vacance (notamment dans la ville centre). Mais, dans cette politique de l'habitat, il pourra s'agir aussi d'envisager une politique plus interventionniste, pour régler les situations les plus complexes ou les situations de dégradation qui n'ont pu trouver de solutions par le biais des dispositifs incitatifs. Cette politique en direction du parc existant, notamment pour lutter contre la vacance, devra s'inscrire dans une politique urbaine globale, intégrant notamment les espaces extérieurs, privés et publics. Le Porter à connaissance indique pour sa part l'intérêt d'étendre l'étude sur la vacance réalisée à St Brieuc sur un périmètre plus large.

Améliorer la qualité du parc occupé pour maintenir son attractivité au moment des mutations

Au-delà de la lutte contre la vacance, le PLH devra veiller à s'inscrire dans une logique d'anticipation, pour éviter les spirales de dégradation et de déqualification pouvant conduire in fine à la vacance, dans certains segments de parc (dans le parc privé comme dans le parc public) ou dans certains secteurs géographiques. Pour cela, les atouts d'attractivité du parc existant (proximité des services, desserte numérique, ...) sont à valoriser, et le positionnement financier du parc ancien vis-à-vis de l'offre neuve doit encore être amélioré pour développer l'attractivité du bâti ancien et faciliter les mutations. Cette orientation pourra porter un accent particulier sur :

- Les lotissements anciens, dont on pressent les dynamiques de renouvellement dans les années à venir compte tenu de l'âge actuel des propriétaires,
- Les copropriétés, pour créer les conditions d'attractivité,
- L'évolution du parc « de Robien », qui est à observer pour éviter sa dégradation,
- L'identification des patrimoines publics HLM devant faire l'objet d'une intervention prioritaire : ciblage des zones prioritaires d'intervention, adaptation des offres d'énergie.

En lien avec le PCAET mené en parallèle, le PLH pourra utilement mener des actions sur la transformation des modes de chauffage, afin de développer les systèmes à condensation, et les énergies renouvelables.

Accompagner la dynamique de réhabilitation :

La requalification du bâti existant, qui permet la redynamisation des tissus urbains et notamment des centralités, n'est pas qu'une question de solutions techniques à apporter. Elle relève aussi d'un processus d'accompagnement des ménages dans leur parcours résidentiel, à toutes les étapes, et en particulier au moment des projets d'acquisition et de rénovation. L'enjeu est d'intervenir le plus en amont possible, dans une logique globale (intégrant les questions d'énergie, adaptation, confort, restructuration) et via une « tête de réseau » et des prescripteurs informés. Sur la base des actions déjà menées ou engagées (Rénovation, actions de sensibilisation, projet PLRH), le PLH pourra renforcer les dynamiques de réhabilitation.

Lutter contre l'habitat indigne

Dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, l'agglomération a déjà défini des objectifs de résorption des situations d'habitat indigne. Le Porter à connaissance pointe également de fortes attentes vis-à-vis du PLH en termes de lutte contre l'habitat indigne.

L'évolution du cadre réglementaire permettra au PLH d'envisager de nouvelles modalités d'interventions pour lutter contre ces situations.

POURSUIVRE L'AMELIORATION DES REPONSES AUX BESOINS SPECIFIQUES

Accompagner le vieillissement et le handicap

Représentant près de 28% de la population (contre 25,5% en moyenne en Bretagne et 23,3% en France), la population âgée de 60 ans et plus représente un poids important sur Saint-Brieuc Armor Agglomération, en particulier sur le cœur de l'agglomération et le littoral ; et elle est en forte augmentation sur les communes de la première couronne. Les générations nées après-guerre arrivent aujourd'hui en retraite, et pèsent fortement dans la pyramide des âges. Le PLH doit accompagner ces évolutions socio-démographiques, et anticiper les impacts de ce papy boom sur le fonctionnement du marché local de l'habitat.

En termes d'offres adaptées, le taux d'équipement sur le territoire de SBAA est jugé plutôt favorable. Néanmoins, le diagnostic pointe un enjeu « d'efficience à définir en fonction de *la projection de population* ».

Au regard du schéma des solidarités, le porter à connaissance souhaite que le PLH mette l'accent sur :

- L'adaptation des logements pour les personnes âgées, les politiques urbaines, les habitats regroupés adaptés pour personnes âgées et handicapées;
- La structuration et le renforcement de l'offre d'accompagnement et d'hébergement temporaire,
- Le développement d'une offre d'accompagnement médico-social.

Dans ce contexte, le PLH devra réfléchir à la manière d'offrir des « parcours résidentiels de 3è et 4è âges », couplant anticipation et satisfaction des besoins actuels, et en conjuguant une diversité de réponses :

- Adapter les logements publics et privés, dans une approche globale (en partenariat avec des ergonomes, le CIAS, les communes, ...) pour prévenir, et renforcer la visibilité des offres et des dispositifs d'aide et d'accompagnement existants,
- Développer des programmes (privés et publics) dans les centres villes et centres bourgs équipés intégrant les notions d'accessibilité, et plus globalement d'usages, et veiller à la complémentarité des offres produites, pour éviter la multiplication de programmes similaires qui risqueraient d'activer une concurrence entre opérations,
- Valoriser l'attractivité des logements libérés par les seniors, pour capter de nouvelles populations, notamment de jeunes actifs et de familles.

Le PLH devra également promouvoir l'innovation, pour que les réponses soient les plus adaptées possibles aux besoins des personnes âgées, en fonction de leur état de santé, des capacités financières, des choix et modes de vie. Traiter la question du vieillissement dans une politique locale de l'habitat supposera ainsi d'articuler les approches habitat et santé.

Des questions resteront à traiter dans le cadre du PLH, telles que celle concernant la vocation d'accueil : Le territoire de St Brieuc Armor Agglomération souhaite-t-il seulement répondre aux besoins tendanciels ? Ou souhaite-t-il développer une véritable stratégie pour amplifier son rôle de terre d'accueil pour les populations retraitées ?

Jeunes

Malgré le développement d'offres de formations et du nombre d'étudiants, le territoire de l'agglomération accuse un fort déficit migratoire de la population des 20-30 ans (en particulier 20-24 ans). Il souffre notamment du départ de nombreux jeunes actifs vers les communes de deuxième couronne périurbaine, attirés par des coûts immobiliers parfois plus faibles.

La population jeune est marquée par plusieurs indicateurs de fragilité :

- Des revenus plus faibles que la moyenne : Avec un peu plus de 15000€ de revenu médian, ils gagnent environ 20% de moins que la moyenne (sans compter la population jeune non autonome ou rattachée à leur famille, dont les ressources sont difficiles à estimer).
- Une plus grande précarité de l'emploi : Le taux de chômage des 15-24 ans est environ deux fois supérieur à celui de l'ensemble des actifs de l'agglomération.
- De nombreux jeunes non insérés, que l'on retrouve souvent dans les résidences sociales (plus de 20 % de jeunes non insérés, sans emploi ou sans scolarisation dans la ville centre, Ploufragan et Etables-sur Mer).

L'étude sur l'habitat des jeunes réalisée en 2013, concluait que l'offre était globalement adaptée aux besoins et attentes, tant quantitativement que qualitativement. Pour autant, différents enjeux émergent :

- Des besoins insuffisamment satisfaits pour les jeunes rencontrant des difficultés sociales, et l'intérêt de poursuivre le développement d'une offre dédiée en centre ville et de déployer l'offre en diffus,
- Des questions sur la visibilité et la lisibilité de l'offre, que la fusion du CLLAJ et du FJT au sein de SILLAGE début 2017 permet déjà d'améliorer, mais qui reste à poursuivre, en articulant avec le volet habitat avec les volets social et sanitaire,
- Des gestions d'occupation des structures complexes, liées à la forte saisonnalité des demandes. Les ateliers menés début octobre 2017 ont notamment pointé l'intérêt de mener une réflexion sur les possibilités d'optimisation des offres dédiées aux jeunes : quels usages hors périodes scolaires et de stages ?
- La nécessité de créer un groupe de suivi « logements des jeunes », piloté par SBA et un pôle d'information jeunesse
- Le besoin d'un soutien à la sous-location.

De plus, la connaissance reste à approfondir sur certains publics spécifiques, en particulier sur les travailleurs saisonniers et sur les jeunes en grande précarité, dont les besoins sont difficiles à appréhender.

En lien avec les notions d'équilibre territorial (cf. enjeu 1), la question de la vocation de la ville-centre, et en particulier de son centre-ville, pour créer un véritable centre de la vie étudiante, pourra être posée dans le PLH.

Personnes défavorisées : s'inscrire dans une logique du « logement d'abord »

Le diagnostic pointe notamment l'importante et la progression des dossiers DALO sur le territoire de SBAA. De plus, en tant qu'agglomération principale du département, SBAA concentre les besoins d'hébergement d'urgence, avec, selon le diagnostic, des tensions singulières sur l'hébergement d'insertion, et sur le logement accompagné où la tension tend toutefois à diminuer.

A l'échelle départementale, le PDLHPD, met l'accent sur :

- La lutte contre l'habitat indigne,
- La facilitation des parcours résidentiel en mobilisant tout le parc de logements, notamment via le travail lancé sur la mixité sociale au sein du parc social,
- La volonté de maintenir un stock de 1 % de PLAIA, soit pour le territoire de SBAA, un objectif de 85 logements en PLAIA, sachant qu'aucun n'a été financé sur le temps du PLH précédent.

A l'échelle locale, l'Etat plaide également pour la création de logements adaptés de type pension de famille.

Le PLH aura ainsi à mener des réflexions sur l'offre de logements adaptés à développer, notamment pour :

- les femmes seules et les familles, pour éviter le recours à l'hôtel,
- l'accueil des personnes avec animaux
- les femmes victimes de violences conjugales,
- les personnes atteintes de troubles mentales
- les migrants, en initiant ou en s'inscrivant dans une réflexion globale.

Les réflexions seront, bien entendu, menées dans un cadre partenarial (pour associer les acteurs du champ social, sanitaire et médico-social et s'articuler au PDLHPD), et devront intégrer la question de la territorialisation, pour imaginer des réponses à la tension observée sur la ville centre. Elles pourront notamment s'appuyer sur la nouvelle CIL pour améliorer le partenariat entre acteurs de terrain et partenaires institutionnels.

De manière plus globale, le PLH devra promouvoir une logique de réponse à un besoin personnel, et favoriser les approches proactives de repérage et d'accompagnement (« aller vers ») et l'organisation du parcours résidentiel et de l'accompagnement à partir d'un point d'ancrage.

Prendre place dans le futur SDAGV

Conformément au SDAHGV 2010-2016, l'aménagement d'un terrain de grand passage a été engagé en 2014. En revanche, la réalisation de 5 logements diversifiés et d'un terrain souape pour l'accueil de groupes familiaux n'a pas été initiée.

Un nouveau SDAGV va prochainement être engagé. Le PLH à 32 communes de St Brieuc Armor Agglomération y prendra place, notamment à l'aune des dispositions de la loi Egalité et Citoyenneté, qui demande à ce que le PLH précise les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux gens du voyage. Les réflexions menées aux différentes échelles devront notamment intégrer la question de la sédentarisation.

REDEFINIR LA GOUVERNANCE ET LE SUIVI-OBSERVATION

Améliorer la visibilité et la lisibilité de l'action publique (agglo et partenaires)

Le bilan du PLH pointe les enjeux suivants :

- Renforcer les partenariats et les instances de suivi-animation
- Partager les objectifs, ajuster les dispositifs, faire émerger le partenariat citoyen, travailler sur l'innovation dans l'habitat
- Intégrer les nouveaux outils à disposition et les nouvelles obligations, en application des lois ALUR, Lamy, Egalité et citoyenneté.

Conforter et valoriser le rôle du PLH dans l'activité économique locale

Le diagnostic a pointé l'impact de la politique de l'habitat sur l'économie locale, et estime que 1€ investi par la collectivité génère la réalisation de 10€ de travaux, et donc d'activité pour les entreprises locales du bâtiment. Dans un contexte de fragilité de l'emploi, cette dimension économique de la politique locale de l'habitat méritera d'être valorisée. Ainsi, le PLH vise non seulement à répondre aux besoins des ménages, mais constitue également un levier de politique économique.

Plus globalement, une attention devra être portée pour articuler le PLH avec les autres politiques menées sur le territoire (emplois, mobilités, services, environnement, ...).

Etoffer les outils d'animation et de suivi

La redéfinition des périmètres intercommunaux induit le besoin de créer une nouvelle gouvernance entre l'agglomération et les 32 communes : quelles instances de pilotage de la mise en œuvre du PLH ? quelles modalités de collaborations, dans les relations quotidiennes et dans le cadre de rendez-vous stratégiques plus ponctuels ? ...

La réflexion sur la définition de la gouvernance et des outils devra intégrer des orientations sur le devenir des initiatives communales. En effet, les pratiques des communes couvertes / non couvertes jusqu'alors par un PLH ont parfois engagées des initiatives locales en faveur de l'habitat ; reste à savoir comment le PLH à 32 peut les conjuguer avec la politique intercommunale.

Cette nouvelle échelle et cette nouvelle gouvernance généreront enfin aussi de nouveaux besoins en termes d'indicateurs et d'échelles d'observation, de nouveaux outils partenariaux.

LES POINTS DE DEBAT ISSUS DES ATELIERS

Si les enjeux développés ci-dessus ont recueilli un large consensus de la part des participants aux différentes rencontres, un certain nombre de points suscitent des avis plus contrastés, et seront à débattre et à arbitrer dans les prochaines étapes du PLH. Elles concernent en particulier les questions suivantes :

Qui accueillir ? : quels sont les publics prioritaires sur lesquels SBAA souhaite cibler sa politique d'attractivité à travers le PLH à 32 communes ? Quelles sont les cartes à jouer souhaitables / possibles ? Et en conséquence, quelles réponses en termes de produits logements à développer ?

- Des cadres parisiens ? Des actifs ? des migrants ? Des seniors ?

Quel équilibre territorial ? : dans un nouveau territoire à 32 communes, quels principes d'aménagement doivent guider le PLH pour qu'il soit le plus juste et le plus efficace ?

- Quelle place et quel rôle pour la ville centre dans l'accueil des populations et la réalisation de parcours résidentiels ?
- Quelles « règles du jeu » communes pour favoriser la cohérence globale et garantir la place de chacun ?

Quelle vocation pour la ville-centre ? : vers qui St Brieuc doit-elle s'orienter pour retrouver une dynamique démographique, selon quels équilibres ? Quelles orientations souhaitables / possibles ?

- Les étudiants ? Les seniors ? Les familles ?

Quelles ambitions de construction ? : quels objectifs de production de logements pour les 6 années du PLH ? Quelle répartition entre reprise de logements vacants / construction neuve ? Quelle répartition entre reprise du bâti existant (par changement de destination ou renouvellement urbain) / densification / extension, au regard des orientations fournies par le SCOT ? Quelle répartition territoriale : selon quelle logique de sectorisation et avec quels objectifs d'équilibre ?

- Une question d'autant plus importante au regard des impacts possibles sur le marché de l'existant (difficultés de reprise, risques de fragilisation)

Quel « coût d'habiter » dans le neuf et dans l'ancien ? : face à des points de vue contrastés, reflétant des réalités diverses, comment mieux apprécier les modèles économiques du parc ancien et de la construction neuve ? Sur quoi le PLH veut-il agir prioritairement ?

- Quel est le meilleur positionnement ?

Le vieillissement démographique : quelle stratégie le PLH veut-il développer ou accompagner face aux mutations sociodémographiques ?

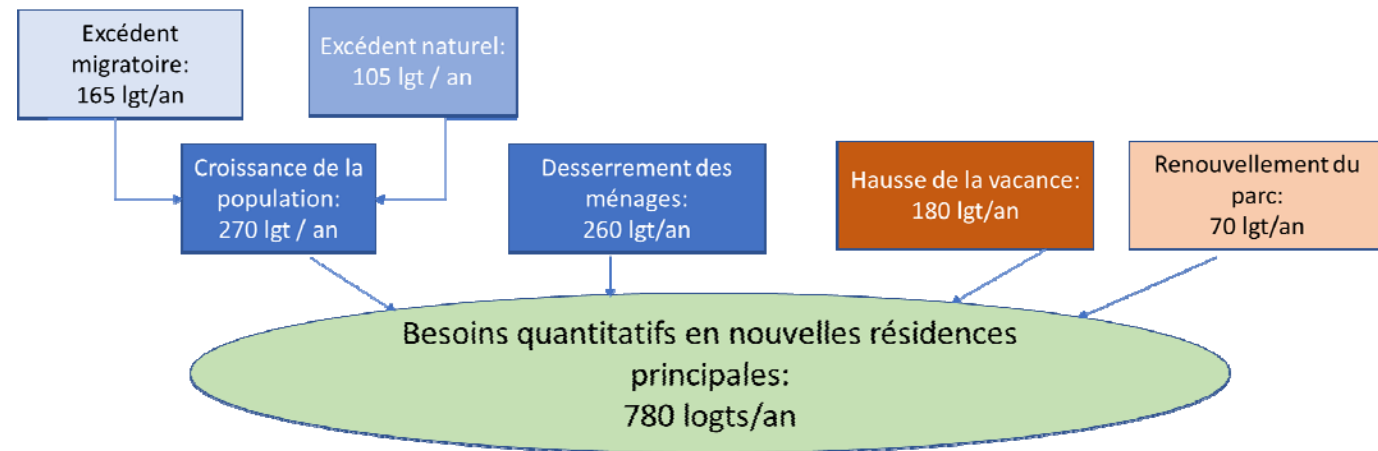
- Dans le cadre de la politique locale de l'habitat, le vieillissement est-il à considérer comme une fragilité contre laquelle lutter, pour éviter un déséquilibre générationnel et éviter de fragiliser le fonctionnement de certains équipements ? Ou une opportunité à saisir, compte tenu des atouts que le territoire peut valoriser vis-à-vis de ce public, et compte tenu des retombées attendues de la silveréconomie ?

Locatif social : quelle place et quel rôle pour ce segment dans le fonctionnement global du marché de l'habitat ?

- Quel arbitrage entre obligations réglementaires et réalités de marché qui tendent à réduire les besoins par rapport aux objectifs réglementaires ?
- Quel équilibre territorial, quelle organisation de la cohésion sociale : faut-il faire plus ou non de logements sociaux en milieu rural ?
- Quelles modalités de production, et notamment quel partenariat souhaitable / possible avec les opérateurs privés : VEFA ou pas VEFA ?
- En lien avec les travaux de la CIL, à qui le parc social doit-il s'adresser localement ? : les plus modestes ou des publics mixtes ? Quelles sont les conditions de réussite ?

LES BESOINS EN LOGEMENTS

Structure des besoins quantitatifs en logement et des réponses apportées sur les dernières années :



Avec 260 à 270 logements par an sur la période récente, les besoins en logements liés aux évolutions démographiques ont été équilibrés entre, d'une part, la réponse à la croissance démographique du territoire (liée à la fois à l'excédent migratoire pour 165 logements par an, et à l'excédent naturel pour 105 logements par an), et le desserrement des ménages d'autre part (pour 260 logements par an).

Au-delà, les besoins en logements ont aussi été liés à l'évolution interne du parc de logement, nourri à la fois par la vacance (qui a progressé sur la période récente, à hauteur de 180 logements par an), et par le renouvellement du parc : en moyenne, les changements de destination, démolitions de logements (notamment à travers les PRU) ont généré un besoin de 70 logements par an pour compenser leur disparition. A noter que le parc secondaire est resté stable.

Au total, ce sont ainsi 780 logements qui ont été nécessaires chaque année. Dans leur ordre de grandeur, ces calculs sur l'approche des besoins confirment le niveau de construction neuve observée ces dernières années :

- Moyenne de 836 logements commencés sur l'ensemble de de SBAA entre 2011 et 2016.
- Moyenne de 622 logements / an à l'échelle SBA sur la période PLH (vs. un objectif de 900 logts/an

Le volume de construction neuve récent est inférieur:

- Au volume structurel de construction neuve sur la période longue 2000/2016.
- Et au rythme annuel moyen des objectifs du SCOT sur le territoire SBAA, et correspondant à une moyenne annuelle à horizon 2030.

La définition des objectifs de logements à inscrire dans le PLH devront intégrer une réflexion sur l'évolution souhaitable des principaux paramètres de la demande et de la réponse aux besoins.

