

MORLAIX
communauté

BRO MONTROULEZ

**Pôle Développement
Durable – Espace
Communautaire**

Aménagement de l'Espace
Habitat-PLH
Politique de la Ville
Transports et Déplacements

P ROGRAMME L OCAL DE L' H ABITAT

2007 - 2012

PROGRAMME D'ACTION



Agence de **DE**veloppement et d'**UR**banisme du **Pa**ys de
Brest

24 rue Coat ar Guéven 29200 BREST
Tél. : 02.98.33.51.89 – Fax : 02.98.33.51.69

groupe **reflex**

Acadie, Paris
Aceif.st, Strasbourg
Adelus, Marseille
Aures, Nantes
Cerur, Rennes
Place, Bordeaux
Trajectoires, Lyon

CERUR

171 rue du Vern
– BP 70416 –
35204 RENNES CEDEX 2
Tél. : 02.99.50.70.22 – cerur@cerur-reflex.org

Le P.L.H. 2007-2012 de MORLAIX COMMUNAUTE : DES ORIENTATIONS AU PROGRAMME D'ACTIONS.

L'élaboration du second Programme Local de l'Habitat du territoire morlaisien s'inscrit dans un contexte institutionnel local en de nombreux points différents du précédent. Le passage à une communauté d'agglomération en 2001, l'élaboration concomitante d'un Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) depuis 2004, les réflexions en cours sur les politiques de transports et de déplacements et la perspective de la prise de délégation de compétences en habitat par Morlaix Communauté sont autant d'incitations pour formuler, à travers le P.L.H., une véritable stratégie en habitat pour la Communauté d'Agglomération.

1. Renforcer l'attractivité résidentielle de l'ensemble du territoire de Morlaix Communauté par la diversité et la qualité de l'offre

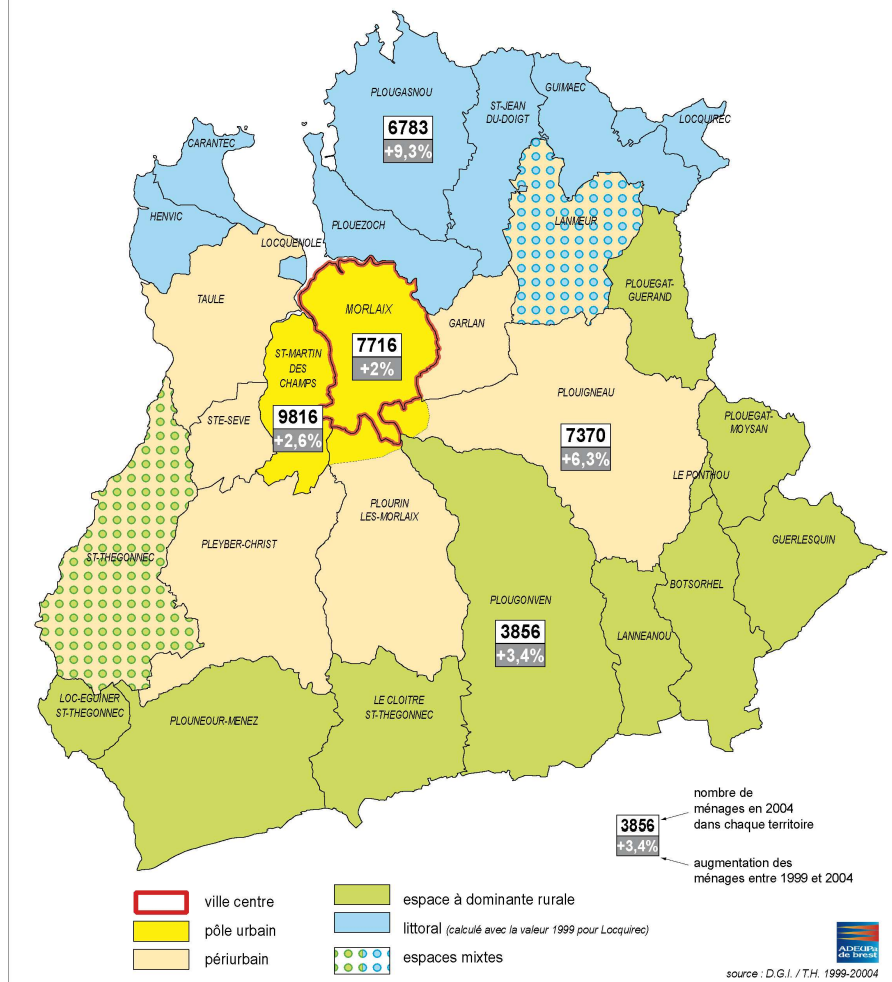
La diversité de l'offre est garante d'une diversité sociale et d'une cohésion sociale sur l'ensemble du territoire. L'enjeu de diversité de l'offre d'habitat ne se traduit pas par les mêmes objectifs et actions selon les territoires, du fait de leurs caractéristiques préexistantes. Privilégier l'accès des jeunes ménages et des ménages modestes dans les territoires de la frange littorale, au marché plus tendu, permettre aux territoires à dominante rurale d'assurer le renouvellement de leur population, ou permettre au pôle urbain d'assurer ses fonctions de centralité et d'accueil des ménages du territoire élargi sont autant d'objectifs qui nécessitent une diversification de l'offre, dans le parc existant comme dans le neuf.

Les actions liées à la diversité et à la qualité de l'habitat doivent, pour être pertinentes et efficaces, être adaptées aux spécificités de chaque territoire de Morlaix Communauté : le pôle urbain, la frange littorale, l'espace périurbain, les communes à dominante rurale.

Exemples d'actions pour la diversité et la qualité de l'offre, pour l'ensemble du territoire de Morlaix Communauté :

- Elaborer une "charte qualité des opérations d'aménagement" (fiche 2).
- Aider à la réalisation d'opérations d'habitat de qualité (fiche 3).
- Lutte contre l'insalubrité, le logement indigne et résorption de la vacance (fiche 6)
- Adapter l'offre d'habitat au vieillissement de la population et au handicap (fiche 8).
- Renouveler l'offre privée à loyers maîtrisés et maintien des équilibres des territoires (fiche 7).
- Réaliser une offre nouvelle HLM et rééquilibrage du territoire (fiche 4).
- Poursuivre les objectifs du schéma communautaire des gens du voyage (fiche 11).

Fonctionnement et attractivité du territoire
de la Communauté d'Agglomérations du Pays de Morlaix
et évolution 1999-2004 des ménages



C'est en cela que la majorité des actions du PLH de Morlaix Communauté visant une plus grande diversité de l'offre croisent également la seconde orientation du PLH.

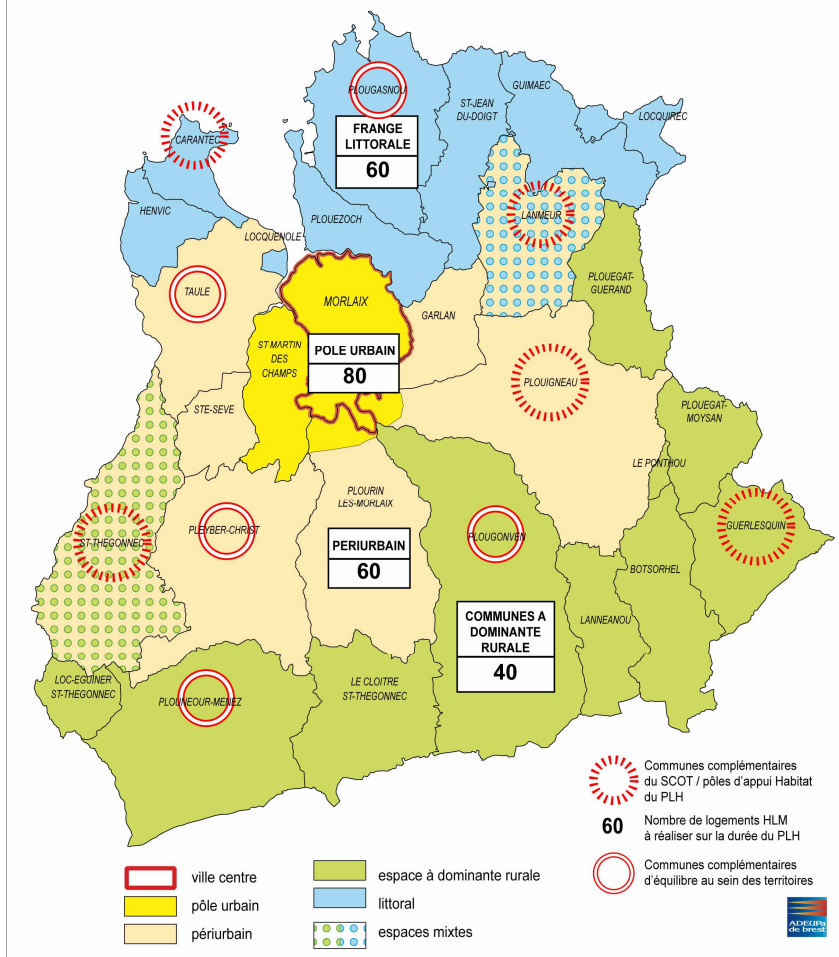
2. Préserver la cohésion sociale et territoriale par une politique locale de l'habitat différenciée en fonction d'enjeux spécifiques à certains secteurs géographiques.

Il s'agit notamment de garantir l'accès des jeunes ménages et des ménages modestes à une offre d'habitat dans les territoires de la Communauté, au marché plus tendu, par un soutien aux lotissements communaux, un soutien financier majoré à la réalisation de logements sociaux locatifs, un soutien majoré à l'accession sociale par le P.S.L.A. Il s'agit également de soutenir la diversité de l'offre d'habitat au sein du pôle urbain, notamment par la requalification pérenne du parc existant, dont les copropriétés en difficultés. Dans les communes à dominante rurale, un soutien financier majoré est apporté à la réhabilitation de l'habitat existant et à sa diversification, de même qu'à la réalisation de logements sociaux neufs. Une attention particulière sera également portée aux opérations d'aménagement de qualité dans ces communes rurales.

Exemples d'actions préservant ou créant de la diversité dans l'offre d'habitat, différenciées selon les territoires :

- Valoriser le patrimoine central des bourgs (fiche 5)
- Requalifier les copropriétés du pôle urbain (fiche 9).
- Approfondir la réflexion pour le logement des jeunes salariés (fiche 10).

OBJECTIFS TERRITORIAUX DU PLH 2007-2012
DE MORLAIX COMMUNAUTE



Exemples territoriaux (non exhaustifs)	Soutien financier de Morlaix Communauté à la production de logements sociaux (€/logement)			
	PLAI Neuf	PLUS Neuf	PSLA	Renouvellement urbain/diversification de l'offre existante
Périurbain	3500 €	2000 €	3000 €	3000 €
Pôle urbain	3500 €	2000 €	3000 €	3000 €
Frange littorale	4500 €	3000 €	4000 €	4000 €
Dominante rurale	5000 €	3500 €	4500 €	4500 €

3. Impulser une gestion économe de l'ensemble du territoire de Morlaix Communauté pour un développement urbain raisonné et raisonnable.

Morlaix Communauté affiche un objectif global de nouveaux logements, privés et publics, inférieur à la production neuve des 5 dernières années (objectifs de 1800 nouveaux logements, soit 300 logements par an, contre 370 réalisés par an entre 1999 et 2004), afin de contenir l'étalement urbain. Elle soutient par ailleurs financièrement toutes les initiatives visant des modes d'urbanisation de meilleure qualité, plus économes, plus respectueux de l'environnement, et tenant compte des spécificités territoriales (urbain, périurbain, littoral, rural).

Exemples d'actions relevant de cette orientation

- Réalisation d'une offre nouvelle et rééquilibrage territorial (fiche 4).
- Elaboration d'une charte qualité des opérations d'aménagement (fiche 2).
- Aider à la réalisation d'opération d'habitat de qualité (fiche 3).

4. Conforter le pôle urbain dans ses fonctions de centralité par une politique local articulée avec les stratégies d'acteurs et partenaires.

Au-delà de la seule requalification des copropriétés, Morlaix Communauté se mobilise pour un projet de renouvellement urbain du pôle Gare de Morlaix. Plusieurs autres sites urbains font également l'objet de projets de restructuration urbaine; hors ANRU, en association avec les bailleurs publics, et son susceptibles d'être opérationnels dans la durée du P.L.H.

Le projet de renouvellement urbain du pôle Gare de Morlaix¹ vise une requalification et une remise sur le marché durable du site, par :

- La poursuite de la requalification immobilière des résidences du Logis Breton et de la Résidence Familiale via des actions

incitatives sur les parties privatives (Logis Breton) et une opération d'acquisition/restructuration publique (Résidence Familiale) ;

- Redéploiement des actions sociales et d'animation collective.
- Maîtrise publique et aménagements des espaces extérieurs.

Cette stratégie combine un ensemble d'interventions diverses par leur nature et par leur maîtrise d'ouvrage et s'inscrit dans le cadre du P.L.H.

La requalification des deux copropriétés vise, en poursuivant l'action engagée sur les parties communes, à les repositionner durablement sur le marché du logement :

- Résorber la vacance (une quarantaine de logements en mai 2004) et se substituer aux propriétaires se désengageant ;
- Inciter à la diversification des logements (statut d'occupation, type de logements, qualité des prestations, ...).

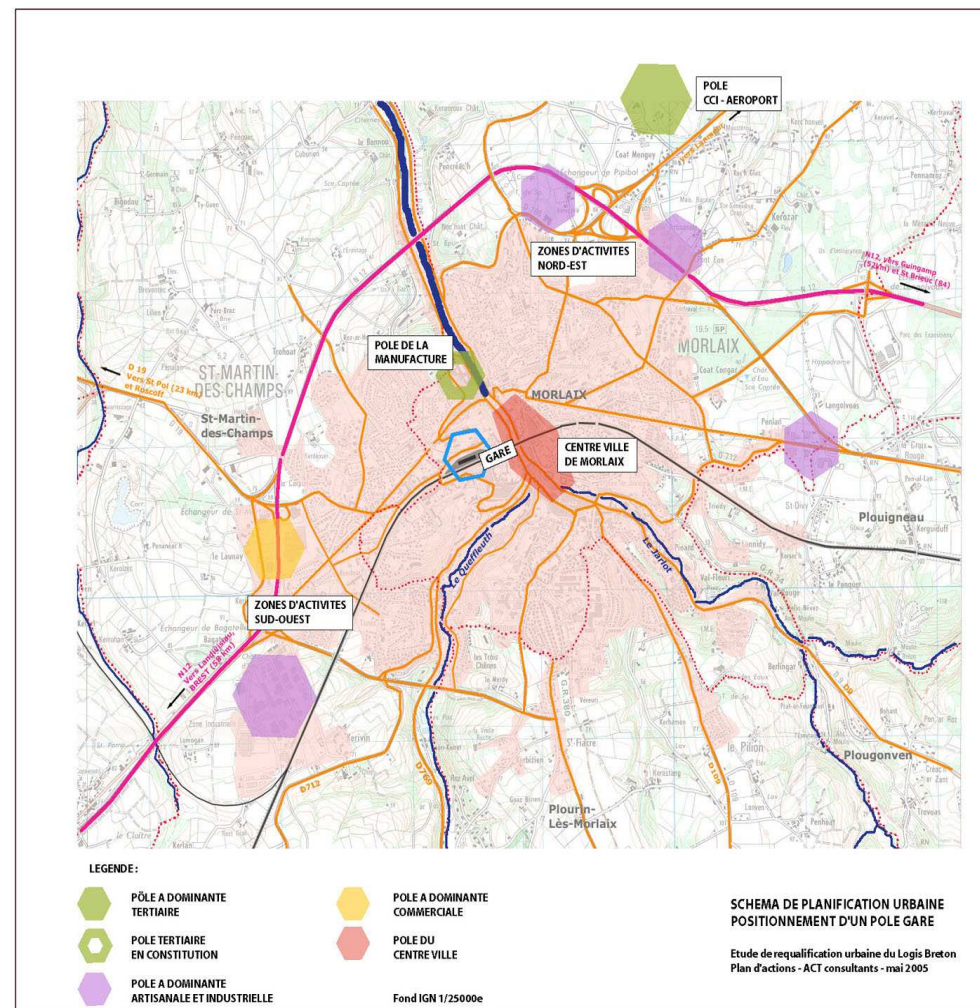
Cette action doit s'intégrer dans une intervention plus globale sur les copropriétés fragiles ou en difficulté de l'agglomération afin d'éviter des phénomènes de déplacement ou de report : intervention qui relève du PLH et qui doit tenir compte des résultats de l'étude pré-opérationnelle en cours sur les copropriétés.

¹ Morlaix Communauté – Pour un projet de renouvellement du Pôle Gare de Morlaix – Octobre 2005.

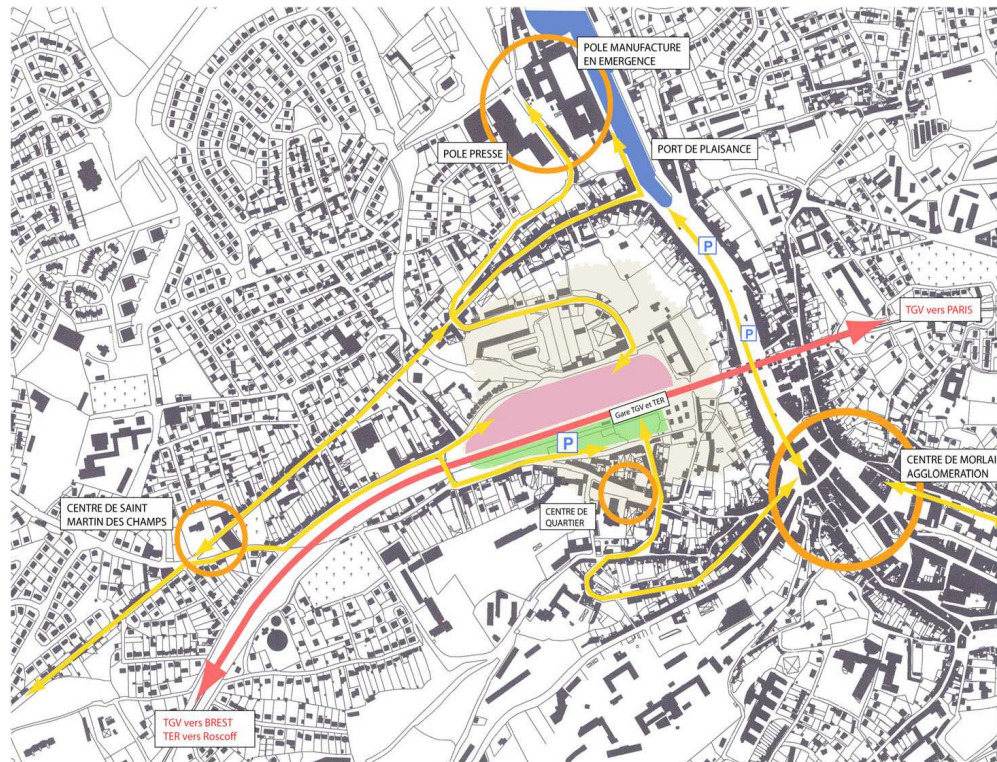
En raison de l'évolution différenciée des deux copropriétés (et notamment de la vacance), cette requalification est conduite selon deux logiques et modalités :

- Logis Breton : incitation à la réhabilitation des parties privées en ciblant de façon privilégiée les primo-accédants (une dizaine). Cette action s'appuie en complément des aides de l'ANAH, sur des aides complémentaires de la collectivité local pour les primo accédants en relation avec les objectifs du P.L.H.
- Résidence familiale : acquisition/restructuration par l'OPAC de la majorité des lots actuellement vacants et détenus (23 lots sur 30) par un propriétaire bailleur (sous réserve de son désengagement) et gestion de l'immeuble en tant que syndic (sous réserve vote de l'AG).

La redynamisation du "pôle de la gare" repose sur une stratégie plus lourde, qui met en jeu à la fois une problématique communautaire d'accessibilité et de déplacements (gare TGV et plateforme intermodale locale) et le potentiel de diversification résidentielle et fonctionnelle du site et de ses abords. **Il s'agit de conforter le rôle régional de la gare de Morlaix et de développer son impact sur le développement de la ville et de l'agglomération.**



5. Développer les outils, les moyens et les partenaires nécessaires à une politique de l'habitat volontaire, partagée, innovante et maîtrisée



LEGENDE :

-  Voies structurantes
-  Voie ferrée
-  Parcs de stationnement existants
-  Limites topographiques du plateau
-  Polarités existantes, d'agglomération et de quartier
-  Les potentialités d'un pôle gare : tourisme, tertiaire...

SCHEMA DE RENOUVELLEMENT URBAIN QUARTIER DU PLATEAU ET SITE DE LA GARE

Etude de requalification du Logis Breton
Plan d'actions - ACT consultants - mai 2005

Exemples d'actions relevant de cette orientation

- Conférence Intercommunale du Logement (fiche 13).
- Observatoire de l'Habitat (fiche 14).
- Echanges, mutualisation d'expériences (fiche 15).
- Information, communication, marketing territorial (fiche 16).

P.L.H. DE MORLAIX COMMUNAUTÉ / PROGRAMME D' ACTIONS ET BUDGET DU P.L.H. 2007-2012

AXE D' ACTIONS	FICHE ACTIONS DÉTAILLÉES	BUDGET sur la durée du P.L.H. (6 ans)	BUDGET sur un exercice ex :2007
AXE 1 : La construction neuve et le foncier	Fiche 1 : Politique foncière et réserves foncières	70 000 €	
	Fiche 2 : Elaboration d'une "charte qualité des opérations d'aménagement".	15 000 €	
	Fiche 3 : Aider à la réalisation d'opérations d'habitat de qualité.	100 000 €	
	Fiche 4 : Réaliser une offre nouvelle HLM et rééquilibrer le territoire	800 000 €	
BUDGET AXE 1		985 000 €	150 000 €
AXE 2 : L'intervention dans le parc privé existant	Fiche 5 : Valoriser le patrimoine bâti central des bourgs.	90 000 €	
	Fiche 6 : Lutter contre l'insalubrité, le logement indigne et la vacance.	45 000 €	
	Fiche 7 : Renouveler l'offre conventionnée privée et maintenir les équilibres des territoires.	60 000 €	
	Fiche 8 : Adapter l'offre d'habitat au handicap et au vieillissement de la population.	65 000 €	
	Fiche 9 : Requalifier les copropriétés.	650 000 €	
BUDGET AXE 2		910 000 €	150 000 €

AXE D' ACTIONS	FICHE ACTIONS DÉTAILLÉES	BUDGET sur la durée du P.L.H. (6 ans)	BUDGET sur un exercice ex :2007
AXE 3 : Les populations spécifiques	Fiche 10 : Approfondir la réflexion pour le logement des jeunes salariés.	15 000 €	
	Fiche 11 : Poursuivre les objectifs du schéma communautaire des gens du voyage.	300 000 €	
	Fiche 12 : Participer au financement du FSL.	185 000 €	
BUDGET AXE 3		500 000 €	80 000 €
AXE 4 : Gouvernance du programme	Fiche 13 : Coordonner les outils de la politique locale de l'habitat : Conférence Intercommunale du Logement.	-	
	Fiche 14 : Observatoire de l'habitat et suivi évaluation du PLH.	145 000 €	
	Fiche 15 : Echanger et mutualiser les expériences.	-	
	Fiche 16 : Information/communication/marketing territorial.	150 000 €	
BUDGET AXE 4		295 000 €	49 000 €
BUDGET GLOBAL DU PLH 2007-2012	Estimation des coûts d'investissement annuel : 260 000 Euros (1 560 000 Euros sur la durée du PLH), soit 58 % du budget du PLH	2 690 000 €	429 000 €

AXE 1 : LA CONSTRUCTION NEUVE ET LE FONCIER

Rappel des principaux constats	Les objectifs de Morlaix Communauté
<ul style="list-style-type: none"> • Une explosion de la construction neuve individuelle. • Une sur-offre par rapport à la progression des ménages (350 logements/an pour 270 nouveaux ménages/an). • Une certaine modification des équilibres urbains et une accentuation des contrastes sociaux. • Une offre insuffisante pour les jeunes ménages modestes dans les territoires à marché tendu, en locatif social comme en accession sociale. • De grandes différences d'attractivité selon les territoires. • Morlaix concentre 60 % de l'offre locatif publique de la Communauté (et 28 % des ménages). 	<ul style="list-style-type: none"> • Soutenir une production d'habitat de qualité, plus dense, dans un souci de gestion économe de l'habitat. • Soutenir une diversité de l'offre pour garantir un accès aux territoires à des ménages diversifiés. • Soutenir l'innovation dans les formes urbaines, l'écologie et l'économie de l'habitat, propres à concilier les exigences du développement durable. <p>Objectifs globaux de 1800 nouveaux logements, sur la durée du PLH :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dont 240 logements HLM, - dont 240 logements requalifiés/sorties de vacance, conventionnement privé, et/ou insalubrité dans le parc existant. - dont 1320 logements neufs privés, soit une moyenne de 220 logements par an <p>Les logements sociaux ,publics et privés, programmés (480) représentent ainsi 30 % de l'offre nouvelle.</p> <p>Objectifs territoriaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ maintien du taux d'environ 22 % de l'ensemble de l'offre conventionnée (privée + publique) au sein des résidences principales dans le pôle urbain. <ul style="list-style-type: none"> • <u>L'objectif de production d'HLM est de 240 logements</u> sur l'ensemble du territoire et sur la durée du PLH, <u>dont 30 PLAI</u>, avec pour objectif la répartition territoriale suivante : <p><i>Périurbain : 60</i></p> <p><i>Pôle urbain : 80</i></p> <p><i>Littorale : 60</i></p> <p><i>Frange à dominante rurale : 40</i></p>

Fiche 1 : POLITIQUE FONCIERE ET RESERVES FONCIERES

AXE 1 : La construction neuve et le foncier

Intitulé :

Soutien, par des actions sur le foncier, à la diversité de l'offre nouvelle, pour garantir l'accès à tous les territoires de Morlaix Communauté à des ménages diversifiés et permettre le renouvellement des générations.

Descriptif :

- Soutien et accompagnement des communes en marché foncier tendu (cf.Observatoire) pour la constitution de réserves foncières, en terrains nus , avec l'objectif de réaliser 20 % de logements sociaux au sein de l'opération d'habitat prévue.
- Amorcer une réflexion sur une politique foncière à plus long terme.
- Amorcer un partenariat avec l'Etablissement public foncier régional.

Partenaires :

Morlaix Communauté
Communes
Bailleurs sociaux
C.D.C.
E.P.F. régional

Financements :

Morlaix Communauté
Communes
Bailleurs sociaux
C.D.C.

Participation de Morlaix Communauté :

70 000 Euros sur la durée du P.L.H.

L'engagement financier de Morlaix Communauté sera soumis à procédure de contractualisation avec les partenaires (communes, bailleurs sociaux, CDC) concernées par la mise en œuvre d'une action foncière :

- calendrier de portage,
- objectifs du portage,
- moyens financiers des partenaires

Fiche 2 : ELABORER UNE "CHARTRE QUALITÉ DES OPERATIONS D'AMÉNAGEMENT"

**AXE 1 :
La construction neuve et le foncier**

Intitulé :

Le développement résidentiel récent de Morlaix Communauté s'est essentiellement réalisé sous la forme de lotissements pavillonnaires. Ces pratiques ont un impact important en terme d'aménagement et de paysage : forte consommation foncière (urbanisation risquant de mettre en péril l'activité agricole, les espaces naturels, ...), imperméabilisation des sols importante, homogénéisation des paysages, banalisation de l'architecture, ... Aujourd'hui, l'enjeu est d'inscrire le développement résidentiel dans une logique de qualité et de durabilité.

Descriptif :

Afin de sensibiliser et informer sur des modes d'urbanisation de meilleure qualité, plus économes, plus respectueux de l'environnement, et tenant compte des spécificités territoriales (urbain, périurbain, littoral, rural), il est proposé de réaliser une Charte de qualité des opérations d'aménagement. Cette Charte intégrerait des conseils sur la planification et la conception, les formes urbaines, les types d'habitat, la gestion des ressources, le traitement des espaces publics, les déplacements, dans une logique de développement durable (concilier dimensions économique, sociale et environnementale). Ainsi, la Charte pourrait aborder les problématiques de :

- maîtrise du foncier,
- gestion sociale de la ville,
- gestion de l'énergie
- patrimoine bâti, naturel et paysager
- maîtrise des nuisances.
- gestion des formes urbaines,
- gestion des déplacements,
- gestion de l'eau
- maîtrise des déchets

Cette Charte pourrait également servir de guide aux communes, dans leur négociation avec les aménageurs privés pour favoriser la dimension qualitative des opérations.

Partenaires :

Morlaix Communauté
Parc Naturel Régional d'Armorique
Ecole d'Architecture de Bretagne
UBO (DESS IDTM Brest)
Agence Locale de l'Energie (HEOL)
Parc de Suscinio

Financements :

15 000 Euros

Participation de Morlaix Communauté :

A définir selon le montage partenarial.

Fiche 3 : AIDER A LA REALISATION D'OPÉRATIONS D'HABITAT DE QUALITÉ	AXE 1 : La construction neuve et le foncier
<p>Intitulé : Outre la réalisation d'une Charte de qualité, il convient d'aider financièrement la réalisation d'opérations respectant les critères de qualité retenus dans la Charte (prise en charge des surcoûts liés aux efforts de qualité).</p> <p>Elle pourrait concerner à la fois les opérations d'aménagement foncier et les opérations de réhabilitation du bâti ancien.</p> <p>Descriptif : Cette aide financière serait conditionnée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La cohérence des projets avec les objectifs du PLH et avec la politique de déplacements - L'intégration dans un projet urbain global et explicite (pour les opérations neuves) - L'intervention de professionnels qualifiés (urbanistes, architectes, paysagistes, ...). - Le soutien financier concernera également le volet énergie ; il constituera ainsi la déclinaison locale du programme Aténée mis en place dans le Pays de Morlaix (à titre d'exemples : soutien financier pour les équipements favorisant l'économie d'énergie et de ressources, ou l'utilisation d'énergies renouvelables). <p>Cette aide complète :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'Eco Faur mis en place par la Région Bretagne pour financer les études et diagnostics préalables aux travaux d'aménagement (50% à 80% du coût dans la limite de 20 000 €), - l'aide financière du Conseil Général pour les études de faisabilité, les équipements nécessaires aux structures d'approvisionnement, les investissements en chaufferie et réseaux de chaleur, et l'animation et la formation. 	<p>Partenaires : Maître d'ouvrage : Communes Partenaires : ADEME, Héol Région Bretagne (programme Eco-FAUR) Département Finistère (plan bois énergie) Pays de Morlaix (programme Aténée)</p> <p>Financements : Prise en charge des surcoûts liés aux efforts particuliers de qualité (à estimer sur une opération test) Forfait par critère (cf. exemple de 9 critères sur fiche Charte qualité)</p> <p>Participation de Morlaix Communauté : Fonds de concours aux communes Subvention aux opérateurs</p> <p>Budget pour la durée du PLH : 100 000 €</p>

**Fiche 4 : REALISER UNE OFFRE NOUVELLE HLM
ET REEQUILIBRER LE TERRITOIRE**

Intitulé :

La réalisation de logements HLM doit contribuer à la diversité de l'offre au sein des territoires. Elle doit permettre l'accès aux ménages modestes, aux jeunes ménages, à tous les territoires, notamment ceux bénéficiant d'une grande attractivité et dont les prix du marché, foncier et immobilier, les rendent inaccessibles à de nombreux ménages. Cette diversité d'offre contribue, à terme, au renouvellement des générations dans ces territoires.

Descriptif :

- **Objectifs globaux quantitatifs** : 40 logements HLM par an, dont les PLAI.
- **Objectifs de diversification de l'offre et de la cohésion sociale** :
 - 30 PLAI en faveur des ménages défavorisés.
 - Réponses aux besoins en hébergement.
 - Incitations des bailleurs au développement du PSLA, notamment dans les territoires à marché tendu.
- **Objectifs de rééquilibrage du logement social** :
 - Maintien du taux (de 2004) de 22 % (environ) de l'offre conventionnée (publique et privée) au sein des résidences principales du pôle urbain.
 - **Répartition territoriale des 240 logements sociaux à réaliser sur la durée du PLH**

Périurbain :	60
Pôle urbain :	80
Littorale :	60
Frange à dominante rurale :	40
 - Répartition de l'offre très sociale (PLAI) : (après attestation de la demande et vérification de l'expression des besoins) : 15-20 logements sur le pôle urbain, 10-15 logements sur les autres communes pôles d'appui.

Garanties d'emprunts pour les organismes HLM conditionnées par le niveau d'apport en fonds propres des organismes.

L'engagement financier de Morlaix Communauté sera soumis à procédure de contractualisation avec les communes et les bailleurs sociaux concernés par la mise en œuvre d'un projet :

- calendrier de réalisation,
- objectifs de cohésion sociale,
- moyens financiers

**AXE 1 :
La construction neuve et le foncier**

Partenaires :

Communes,
Bailleurs HLM,
Etat,
Conseil Général,
Conseil Régional,
Morlaix Communauté,
C.D.C.
1 % logement.

Financements :

Bailleurs HLM,
Etat,
Conseil Général,
Conseil Régional,
Communes
Morlaix Communauté.

Participation de Morlaix Communauté :

Budget global : 800 000 € pour la durée du PLH

Il se décompose ainsi :

2000 €/logement pour chaque commune (dans la limite de l'objectif du taux de logement conventionné à atteindre ou respecter).

En complément viendrait s'ajouter :

- 1500 €/logement répartis 50/50 vers commune et opérateur si PLAI.
- 1500 €/logement répartis 50/50 vers commune et opérateur si opération sur communes à dominante rurale.
- 1000 €/logement répartis 50/50 vers commune et opérateur si diversification de l'offre (notamment PSLA) en renouvellement urbain.
- 1000 €/logement pour commune si l'opération se situe en territoire à marché tendu ou en pôle d'équilibre en lotissements communaux.
- 1000 €/logement pour l'opérateur si inscription du projet dans une logique développement durable.
- 1000 €/équivalent logement pour accompagnement de l'adaptation ou de la transformation de structures préexistantes pour personnes âgées en EPHAD (50/50 vers commune et opérateur)

SYNTHESE SOUTIEN FINANCIER MORLAIX COMMUNAUTE

Exemples territoriaux (non exhaustifs)	Soutien financier de Morlaix Communauté à la production de logements sociaux (€/logement)			
	PLAI Neuf	PLUS Neuf	PSLA	Renouvellement urbain/diversification de l'offre existante
Frange littorale	4500 €	3000 €	4000 €	4000 €
Périurbain	3500 €	2000 €	3000 €	3000 €
Pôle urbain	3500 €	2000 €	3000 €	3000 €
Dominante rurale	5000 €	3500 €	4500 €	4500 €

- 1000 € par logement sont ajoutés à ces valeurs pour tout projet s'inscrivant en outre dans une logique de développement durable.
- 1000 €/équivalent logement (50/50 entre commune et opérateur) pour accompagnement de l'adaptation ou de la transformation de structures préexistantes pour personnes âgées en EPHAD (cf : schéma gérontologique départemental)

EXEMPLE D'UNE PROGRAMMATION ANNUELLE

Territoires	Objectifs globaux	Objectifs annuels	Programmation année N	Crédits budgétaires Morlaix Communauté	Vers les communes	Vers les opérateurs
Frange littorale	60	10/an	1 PLAI 6 PLUS	1 x 4 500 = 4 500 6 x 3 000 = 18 000	3 750 18 000	750 0
Périurbain	60	10/an	1 PLAI 8 PLUS	1 x 3 500 = 3 500 8 x 2 000 = 16 000	2 750 16 000	750 0
Pôle urbain	80	13/an	3 PLAI 8 PLUS	3 x 3 500 = 10 500 8 x 2 000 = 16 000	8 250 16 000	2 250 0
Dominante rurale	40	6/an	1 PLAI 5 PLUS	1 x 5 000 = 5 000 5 x 3 500 = 17 500	3 500 13 750	1 500 3 750
			6 PLAI 27 PLUS	23 500 67 500		
			- Dont 5 avec logique développement durable	5 x 1 000 = 5 000	0	5 000
			- Dont 5 renouvellement urbain / diversification de l'offre	5 x 1 000 = 5 000	2 500	2 500
			20 logements EPHAD	20 x 1 000 = 20 000	10 000	10 000
			TOTAL	121 000 €uros	94 500	26 500
			Répartition des aides communautaires	100%	78%	22%

AXE 2 : L'INTERVENTION DANS LE PARC PRIVÉ EXISTANT

Rappel des principaux constats	Programme d'actions sur le parc existant
<ul style="list-style-type: none">• De grandes différences d'attractivité selon les territoires.• Déqualification de copropriétés dans le pôle urbain.• Nécessité d'une diversité de l'offre urbaine d'habitat, dans le cadre de projets urbains de territoires à enjeux d'agglomération.• Préserver la fonction sociale du parc privé (conventionné).• Un marché locatif privé détendu dans le pôle urbain.• Une concurrence entre locations saisonnières et locations annuelles hors du pôle urbain.• Un rôle important du parc privé conventionné dans l'équilibre territorial de l'offre sociale.• Un contexte de fin de conventionnement pour de nombreux logements conventionnés privés, donc un risque de sortie de conventionnement d'une part non négligeable de ces logements locatifs privés.	<ul style="list-style-type: none">• OPAH – Cadre "Développement durable" de Morlaix Communauté, intégrant 4 thématiques :<ol style="list-style-type: none">1. la valorisation du patrimoine central des bourgs (fiche 5).2. La lutte contre l'habitat indigne, l'habitat insalubre et la résorption de la vacance (fiche 5).3. Le logement conventionné (fiche 7).4. L'adaptation de l'offre d'habitat au handicap et au vieillissement de la population (fiche 8).• OPAH copropriétés du pôle urbain de Morlaix Communauté (fiche 8). Au sein d'un contexte plus global de renouvellement urbain multi sites dans le pôle urbains.

Fiche 5 : VALORISER LE PATRIMOINE BÂTI CENTRAL DES BOURGS

AXE 2 : Interventions sur le parc privé existant

Intitulé :

Le développement de la construction neuve pavillonnaire a contribué à homogénéiser et banaliser les espaces périurbains et ruraux. De nombreuses communes de Morlaix Communauté souhaitent pouvoir valoriser le patrimoine pré-existant de leur centre bourg, le requalifier tout en lui conservant ses caractéristiques architecturales et de composition urbaine pour préserver et mettre en valeur l'identité de leurs communes.

Descriptif :

Cette action constitue une thématique de l'OPAH-cadre "Développement durable" de Morlaix Communauté .

- Renforcer l'intervention dans le parc existant privé dans les centres bourgs, en mobilisant des outils adaptés, notamment pour prendre en compte les surcoûts architecturaux liés à la réhabilitation d'un patrimoine situé :
 - Dans les communes à dominante rurale ayant engagé une politique de développement par la mobilisation du patrimoine existant pour développer leur attractivité.
 - Dans les communes classées en petite cité de caractère.
 - Dans les ZPPAUP.
 - En périmètre de protection.

La revalorisation du patrimoine HLM ou la diversification du parc existant pour développer l'offre HLM dans ces communes sera soutenue par Morlaix Communauté à hauteur de 20 % du surcoût architectural, plafonné à 1500 Euros par logement, répartis 50/50 vers la commune et l'opérateur.

Partenaires :

Communes
Conseil Général
ANAH
Conseil Régional,
Morlaix Communauté

Financements :

Conseil Régional : urbanisme durable : "ECOFAUR" (appel à projets) à mobiliser/participer.
Conseil Régional/subventions si loyers maîtrisés (1500 Euros à 2000 Euros par logement) dans le cadre de l'OPAH.
Crédits délégués du Conseil Général, si loyers maîtrisés.
Communes : participation à préciser avant engagement de Morlaix Communauté (proposition minimum 5% du surcoût architectural plafonné à 1000 € par logements)

Participation de Morlaix Communauté :

Assistance aux communes, mutualisation d'expériences.
Participation financière au surcoût architectural lié aux ZPPAUP/Réhabilitation.

Budget sur la durée du PLH :

90 000 Euros pour un objectif de 60 logements (5 privés et 5 HLM par an) aidés à hauteur 20% du surcoût architectural plafonné à 1 500 Euros par logements.

**Fiche 6 : LUTTER CONTRE L'INSALUBRITÉ, LE LOGEMENT INDIGNE.
LA VACANCE.**

**AXE 2 :
Interventions sur le parc privé existant**

Intitulé :

Contribution au Plan Départemental pour le logement des personnes défavorisées, au titre de la lutte contre l'habitat indigne et insalubre.

Descriptif :

Cette action constitue une thématique de l'OPAH-cadre "Développement durable" de Morlaix Communauté .

- Objectifs de 10 sorties d'insalubrité par an.
- Mise en place d'un groupe de travail (signalement/repérage des logements indignes/insalubres) avec l'ensemble des partenaires disposant des moyens d'information/connaissance et d'actions.
- Objectifs de 20 sorties de vacance/an.
- Mise en place d'une MOUS insalubrité ; la MOUS permet d'assurer :
 - le descriptif de l'état des lieux préalable au rapport d'insalubrité,
 - le suivi du traitement des logements insalubres,
 - l'appui aux propriétaires,
 - l'hébergement provisoire et le relogement définitif,
 - l'accompagnement social des habitants,
 - la coordination de l'ensemble des partenaires.

Partenaires :

Collectivités locales,
Service d'hygiène/ville de Morlaix,
CCAS des communes,
CAF,
DDASS Etat,
ANAH,
FSL,
Associations locales.

Financements :

ANAH : 50 % de subvention + possibilité de déplafonnement des travaux jusqu'à 3000 Euros.
MOUS INSALUBRITÉ : subvention du Département à la collectivité (80 % des dépenses plafonnées à 4000 Euros par logement (H.T.) dans le cadre de la délégation de compétences).
Participation du Conseil Général et du Conseil Régional/ménages bénéficiaires du RMI, à hauteur de 5 % des travaux, plafonné à 650 Euros par logement.

Participation de Morlaix Communauté :

Mise en place du groupe de travail dans le cadre de la politique de la ville.
Abondement financier : 90 000 € sur la durée du PLH pour 180 logements traités. **50% de cette dépense répartie entre Habitat et politique de la ville.**
Imputation PLH : 45 000 €
Participation financière de Morlaix Communauté à hauteur de 5% des travaux, plafonnée à 500 Euros par logement.

Fiche 7 : RENOUELER L'OFFRE PRIVÉE A LOYERS MAITRISÉS ET MAINTENIR IES ÉQUILIBRES DU TERRITOIRE

**AXE 2 :
Le locatif conventionné (public et privé)**

Intitulé :

Dans un contexte de fin de période de conventionnement pour de nombreux logements locatifs privés à loyers maîtrisés, dont conventionnés, Morlaix Communauté et ses partenaires estiment important de veiller au renouvellement de cette offre pour préserver une offre sociale privée dont le rôle est primordial pour l'équilibre territorial de l'offre de logements à caractère social.

Descriptif :

Cette action constitue une thématique de l'OPAH-cadre "Développement durable" de Morlaix Communauté .

Engager le suivi précis de l'évolution du parc conventionné privé (partenariat technique avec la DDE), et établir un bilan des sorties de conventionnement (de 2005 à 2011).

Objectifs de maintien du taux et des effectifs de logements conventionnés, privés et publics, au sein de l'offre d'habitat → nombre de logements à loyers maîtrisés à définir en fonction du bilan établi.

Estimation d'un objectif annuel de 10 logements conventionnés sur l'ensemble du territoire de Morlaix Communauté.

Etudier la pertinence de la définition éventuelle de loyer intermédiaire dans les territoires à marché tendu (littoral).

Partenaires :

ANAH,
Conseil Général,
Collecteurs 1 %,
Communes
Morlaix Communauté.

Financements :

Crédits délégués du Conseil Général : subvention de base (5 %) + abondement en cas de participation de la collectivité, si conventionnement.
Collecteurs 1 % : possibilités de prêts.
Conseil Régional : 5 %, plafonné à 2000 euros par logement en conventionnement en OPAH.

Participation de Morlaix Communauté :

Participation au suivi/évaluation de l'évolution du parc conventionné privé, et participation financière.

Budget sur la période du PLH : 90 000 Euros

Abondement financier : **60 000 €** sur la durée du PLH pour une estimation de **60 logements**.
Participation financière de Morlaix Communauté à hauteur de **5% plafonné à 1 000 €uros par logement**

Fiche 8 : ADAPTER L'OFFRE D'HABITAT AU HANDICAP ET AU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

**AXE 2 :
Le locatif conventionné (public et privé)**

Intitulé :

Le maintien à domicile pour les personnes âgées et personnes handicapées est une priorité reconnue à toutes les échelles locales, départementales et nationales.

Plusieurs dispositifs sont mis en place à cet égard.

Les subventions de l'ANAH visent prioritairement les travaux d'adaptation des logements au vieillissement et au handicap.

Descriptif :

Cette action constitue une thématique de l'OPAH-cadre "Développement durable" de Morlaix Communauté .

Au niveau départemental, outre les aides personnelles et le contrat d'aide au maintien à domicile, le Conseil Général propose également :

- le Handi-Prêt-Logement, qui permet de financer des travaux de construction, d'adaptation et d'amélioration de l'habitat.
- Le prêt pour le maintien à domicile des personnes âgées – Gerontix (partenariat avec Crédit agricole, CMB, Crédit Maritime, Pact Arim), qui permet de financer des travaux de confort, d'adaptation au handicap, de transformation ou réparation permettant le maintien à domicile des personnes âgées de 60 à 80 ans, propriétaires ou locataires.

Le Contrat de Pays et la Charte de développement du Morlaix prévoient, quant à eux, d'agir sur l'adaptation de l'offre en logements aux évolutions de la population. Il s'agit en particulier, d'adapter les logements aux problèmes posés par le vieillissement et handicap de leurs occupants afin de favoriser le maintien à domicile. A ce titre, le Pays a mis en place un projet de sensibilisation de la population et des professionnels de l'habitat par deux actions cibles :

- La réalisation d'une charte « adaptation de l'habitat pour le maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées » pour les professionnels du bâtiment,
- Un guide « habitat facile à vivre » à destination de la population.

A l'échelle de Morlaix Communauté, les acteurs locaux s'engagent, dans le cadre du PLH, à soutenir ces différents dispositifs en se positionnant comme des relais d'information.

Partenaires :

Etat,
ANAH,
Conseil Général,
Pays de Morlaix,
Travailleurs sociaux,
Associations de personnes âgées et de personnes handicapées.

Financements :

Conseil Général,
ANAH,
Banques,
Etat.

Participation de Morlaix Communauté :

Relais d'information des dispositifs, en coordination avec le Pays de Morlaix.

Budget sur la période du PLH :

Abondement financier : **65 000 €** sur la durée du PLH pour 90 logements traités.

Participation financière de Morlaix Communauté à hauteur de 10% des travaux, plafonnée à **700 Euros par logement**

Fiche 9 : REQUALIFIER LES COPROPRIÉTÉS

AXE 2 : Interventions sur le parc privé existant

Intitulé :

Suite aux diagnostics et études de faisabilité réalisés en 2004 et 2005, mise en place d'une OPAH copropriétés pour la période 2006-2011, ayant pour objectif la requalification de 25 copropriétés, représentant 400 logements et 25 locaux professionnels.

Descriptif :

- Renforcer l'intervention dans le parc existant privé du pôle urbain en mobilisant des outils adaptés, notamment pour prendre en compte les spécificités d'intervention en direction des copropriétés.
- Améliorer les parties communes des copropriétés anciennes et intervenir sur les parties privatives,
- Mobiliser les copropriétaires sur les enjeux de la gestion des copropriétés en proposant une méthodologie d'animation appropriée.

La proposition d'intervention détaillée en annexe page suivante est fondée sur une intervention multi sites.

Une proposition d'intervention privilégiant une démarche de développement durable pourrait amener à privilégier un secteur d'intervention prioritaire lié :

- au projet de renouvellement urbain du pôle Gare,
- à la reconversion du site de la Manufacture des Tabacs et de ses abords,
- à l'aménagement de la Rue Villeneuve (Morlaix),
- à l'opération de renouvellement urbain place de la Barrière (St Martin des Champs)

Partenaires :

ANAH,
Conseil Régional,
Conseil Général,
CIL,
CDC,
Ville de Morlaix,
Ville de St Martin des Champs
Morlaix Communauté

Financements :

Apports financiers publics sur 5 ans, 10 534 920 Euros (ensemble des partenaires).

Participation de Morlaix Communauté :

Concernant l'animation :

Option 1 : Morlaix Communauté prend 50% du coût de l'animation par prestataire extérieur à sa charge, (550 000 €)

Option 2 : Morlaix Communauté prend 100% du coût de l'animation en régie (450 000 € ~ 2 ETP).

Concernant les travaux :

Morlaix Communauté engagera au maximum 50% de son engagement en faveur de l'animation en faveur des aides aux travaux, plafonné à 200 000 € pour la période.

Récapitulatif :

Fourchette haute : 750 000 €

Fourchette basse : 650 000 €

PROJET OPAH COPROPRIETES

25 copropriétés
400 logements
25 locaux professionnels

Objectifs prévisionnels sur 5 ans : 2006-2011

Travaux sur parties privatives	OBJECTIFS	Montant des travaux	ANAH		Collectivités locales		Conseil Régional	
Production de logements conventionnés de type T3 et +	60 logements sur 5 ans	3 000 000,00 €	sub 35%	530 000,00 €	sub 5%	90 000,00 €	sub 2000€	120 000,00 €
Traitement des logements insalubres	15 logements sur 5 ans		sub 50%	200 000,00 €	sub 5%	25 000,00 €	0	- €

Travaux sur parties communes	OBJECTIFS	Montant des travaux	ANAH		Collectivités locales	
copropriétés classiques (5 immeubles = 25 logements + 7 locaux professionnels)	5 immeubles sur 5 ans	6 350 000,00 €	sub 30%	70 000,00 €		- €
copropriétés dégradées (15 immeubles = 265 logements + 12 locaux professionnels)	15 immeubles sur 5 ans		sub 35%	1 500 000,00 €	sub 5%	200 000,00 €
copropriétés dégradées pathologie lourde (5 immeubles = 28 logements + 4 locaux professionnels)	5 immeubles sur 5 ans		sub 50%	500 000,00 €	sub 10%	100 000,00 €

Prêt CDC FRC (Fond de Requalification des Copropriétés)	Taux de base	Taux de distribution	Caisse des Dépôts	Collectivités locales
Monant total des prêts accordés pour la durée de l'OPAH	3,80%	1,50%	1 500 000,00 €	boni 2,30 170 000,00 €

Prêt 1% logement PASS TRAVAUX (CIL Habitat Ouest)	Taux de base	Taux de distribution	CIL Habitat Ouest	Collectivités locales
Monant total des prêts accordés pour la durée de l'OPAH	1,50%	1,50%	3 000 000,00 €	- €

Préfinancement des aides par la CDC	Taux de base	Taux de distribution	Caisse des Dépôts	Collectivités locales
Monant total des prêts accordés pour la durée de l'OPAH		0,00%	921 000,00 €	- €

Fond d'aide aux copropriétés	OBJECTIFS	Aide maxi	Politique de la Ville	Collectivités locales
aide collectivité locale abondement pour aider sous critères des copropriétaires en grande difficulté	30 dossiers sur 5 ans	3 000,00 €	50% 45 000,00 €	50% 45 000,00 €

Animation de l'opération Copropriétés sur 5 ans	COUT PREVISIONNEL	TOTAL	ANAH		Collectivités locales	Conseil Régional
Opérateur principal en charge des volets techniques et sociaux	1 100 000,00 €	1 518 920,00 €	sub 35%	227 500,00 €	81%	1 223 420,00 €
Supports de communication volets techniques et sociaux	25 000,00 €					
Opérateur secondaire en charge du volet gestion	60 000,00 €		28,7%	ANAH	3 027 500,00 €	
Supports de communication volet gestion	5 000,00 €		28,5%	CIL	3 000 000,00 €	
Acquisition / Location aménagement d'un espace d'animation spécifique à l'opération	80 000,00 €		23,0%	CDC	2 421 000,00 €	
TOTAL HT	1 270 000,00 €		17,6%	Collectivités	1 853 420,00 €	
		1,3%	C Régional	142 000,00 €		
		0,4%	C Général	46 000,00 €		
		0,4%	Pd Ville	45 000,00 €		
			TOTAL	10 534 920,00 €		

→ Répartition entre les collectivités?

ESTIMATION MONTANT DE TOUS LES TRAVAUX GENERES	9 350 000,00 €
Apports financiers publics / privés sur le pôle Urbain en 5 ans	10 534 920,00 €



AXE 3 : LES POPULATIONS SPECIFIQUES

Rappel des principaux constats	Programme d'actions à destination des publics spécifiques
<ul style="list-style-type: none">• Une cohésion sociale mieux préservée qu'ailleurs, néanmoins une concentration des difficultés sociales à Morlaix.• Une offre sociale spécifique quantitativement globalement satisfaisante.• Un enjeu davantage qualitatif• Un enjeu de répartition géographique de l'offre pour des publics spécifiques.	<p>FICHE 10 : Une offre d'habitat nouvelle pour des jeunes salariés.</p> <p>FICHE 11: Poursuivre les objectifs du schéma communautaire des gens du voyage.</p> <p>FICHE 12 : Participer au financement du FSL.</p>

Fiche 10 : APPROFONDIR LA REFLEXION POUR LE LOGEMENT DES JEUNES SALARIES

**AXE 3 :
Les populations spécifiques**

Intitulé :

Répartir une offre nouvelle d'habitat pour les jeunes salariés.
Le dernier rapport de la Fondation Abbé Pierre pointe les difficultés de logements des jeunes confrontés notamment à des prix de marché en inadéquation avec leurs revenus. Parallèlement, le territoire de Morlaix Communauté peine à retenir ses jeunes actifs. Si la ville-centre dispose d'une offre locative autonome et en structures assez importantes, en revanche, elle semble faire carence dans les autres secteurs économiques du territoire.

Descriptif :

Le PLH propose d'approfondir la réflexion sur le logement des jeunes amorcée au cours de l'étude en travaillant sur différentes pistes :

- La création d'un CLLAJ.
- La répartition d'une offre nouvelle dans quelques communes pôles d'emploi. L'idée est de créer un FJT éclaté avec une structure centrale à Morlaix (le FJT existant, qui relèverait désormais de la Communauté) et quelques logements autonomes répartis dans 4-5 communes (a priori, littoral léonard, littoral trégorois, secteur de St Thégonnec, secteur de Guerlesquin), gérés par la structure centrale et offrant les mêmes conditions (ouverture directe à l'APL, accès aux équipements et services de la structure centrale, ...).

Le concrétisation de ce projet nécessite toutefois au préalable d'affiner l'estimation des besoins par un travail avec les gros employeurs de CDD et saisonniers. De même, il sera utile de recenser a priori les potentiels d'accueil existants (anciennes maisons de retraite, internats de lycées...)

Il s'avèrera peut-être utile également d'organiser une journée d'échanges et de visites d'expériences comparables (Dinan, Granville, ...).

Partenaires :

CCAS de Morlaix
FJT Morlaix
Union Régionale des FJT
Collecteurs 1%
Employeurs (CCI, ...)
Conseil Régional
Ville de Morlaix
Morlaix Communauté (Développement économique)

Financements :

Montage à préciser

Participation de Morlaix Communauté :

Maîtrise d'ouvrage - étude d'opportunité/faisabilité :
Morlaix Communauté

Participation financière de Morlaix Communauté
plafonnée à 30 000 €. **(50/50 développement économique / habitat)**

Imputation budgétaire Habitat PLH : 15 000 €

La participation financière de Morlaix Communauté sera
au maximum de **80%** de l'étude d'opportunité/faisabilité

Fiche 11 :
Poursuivre les objectifs du schéma communautaire des gens du voyage

AXE 3 :
Les populations spécifiques

Intitulé :

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage demande la création de 85 places dont 40 à Morlaix.

Descriptif :

Parallèlement, Morlaix Communauté a élaboré son schéma communautaire en 2002.

Sur Morlaix, une aire d'accueil de 40 places est en cours de création dans le secteur de Ploujean.

Les communes de St Martin des Champs et de St Thégonnec se sont inscrites pour accueillir 32 places (24+8) sur les 45 restantes. Les dernières places seront en tout état de cause à développer sur le pôle urbain et la première couronne, mais leur localisation précise reste à définir.

Morlaix Communauté est également concernée par la définition d'aires d'accueil de grands rassemblements (grands rassemblements estivaux). Il s'agit d'identifier un terrain à aménager et à destiner pendant la période estivale, à l'accueil d'un grand rassemblement.

Pour assurer une rotation équitable à l'échelle de l'arrondissement, l'accueil des grands rassemblements doit pouvoir être organisé à l'échelle du Pays de Morlaix.

Pour assurer une rotation équitable à l'échelle de l'arrondissement, l'accueil des grands rassemblements doit pouvoir être organisé à l'échelle du Pays de Morlaix.

Partenaires :

Etat
CG
Associations de gens du voyage
Communes
Pays de Morlaix (grands rassemblements).

Financements :

Participation de Morlaix Communauté :

- Maîtrise d'ouvrage des opérations d'investissement (aires d'accueil et terrains grands rassemblements)
- Mise en place du groupe de travail concernant la sédentarisation et la création d'habitat adapté

Budget de Morlaix Communauté :

La participation financière de Morlaix Communauté sera au maximum de **300 000 Euros** sur la durée du PLH.

**Fiche 12 :
Participer au financement du FSL**

**AXE 3 :
Les populations spécifiques**

Intitulé :

Contribution de Morlaix Communauté au Fonds Solidarité Logement.

Descriptif :

Au titre du précédent PLH, Morlaix Communauté s'est acquittée d'une cotisation annuelle au FSL, à la place des communes, pour une moyenne de 110 bénéficiaires par an. La cotisation est renouvelée pour le PLH de 2006 à 2011.

Dans le cadre de la réforme du financement du FSL, il est envisagé que la politique de solidarité territoriale mise en œuvre au travers de la compétence politique de la Ville puisse prendre 50% du financement du FSL en complément de la politique de l'habitat.

Partenaires :

Morlaix Communauté- Conseil général

Financement :

Morlaix Communauté

Participation de Morlaix Communauté :

185 000 Euros sur la durée du PLH au titre de la compétence Habitat.

AXE 4 : GOUVERNANCE DU PROGRAMME LOCAL DE L' HABITAT

Rappel des principaux constats	Programme d'actions
<p>Parmi les résultats du diagnostic du PLH 2006-2011, il ressort une volonté de nombreux élus d'élaborer une véritable stratégie autour de la question de l'habitat pour Morlaix Communauté. Elle nécessite une gouvernance de l'habitat, qui comprend tout autant la mise en place d'outils de connaissance et d'échanges sur les réalités de l'habitat du territoire que la coordination des outils et des actions de la politique locale de l'habitat à l'échelle de Morlaix Communauté, à travers la Conférence intercommunale du Logement.</p>	<p>FICHE 13 : Coordonner les outils de la politique locale de l'habitat : Conférence intercommunale du logement</p> <p>FICHE 14 : Observatoire de l'habitat</p> <p>FICHE 15: Echanger et mutualiser les expériences</p> <p>FICHE 16 : Information, communication, marketing territorial</p>

Fiche 13 :
Coordonner les outils de la politique locale de l'Habitat :
Conférence Intercommunale du Logement

AXE 4 :
Gouvernance du PLH

Intitulé :

La conférence intercommunale du logement est l'instance de coordination des outils liés à la politique locale de l'habitat et du peuplement. Elle est également l'instance locale du PDALPD.

Descriptif :

La CIL a, de ce fait, un rôle de réflexion, d'échanges entre acteurs et partenaires de l'habitat, de suivi, d'évaluation et éventuellement de décision dans les différents thèmes de l'habitat.

Elle peut mettre en place, en fonction des besoins, des commissions techniques thématiques : logement social et évolution du peuplement, parc privé publics spécifiques, marché locatif de logements indignes,... au sein desquels travaillent ensemble les différents acteurs de l'habitat concernés, qu'ils soient institutionnels ou professionnels.

En tant qu'instance locale du PDALPD, la CIL assure le relais et la mise en œuvre des actions pour le logement des ménages défavorisés.

Partenaires :

Morlaix Communauté- Conseil général- Communes- Etat
– Autres institutionnels- Bailleurs HLM – Professionnels de l'habitat, associations.

Financements :

Morlaix Communauté

Participation de Morlaix Communauté :

Maîtrise d'ouvrage Morlaix Communauté, Animation de la CIL.

**Fiche 14 :
Suivi du PLH et observatoire de l'habitat**

**AXE 4 :
Gouvernance du PLH**

Intitulé :

Dans la perspective de la prise de délégation de compétences pour la gestion des aides à la pierre (parc public – parc privé) par Morlaix Communauté, et afin de d'assurer le suivi de la convention d'objectifs en partenariat avec la DDE et l'ANAH et en concertation avec le Conseil Général du Finistère, la collectivité s'engage dans le renforcement des moyens humains du service Habitat.

Le renforcement des moyens humains du service Habitat permettront à Morlaix Communauté de mettre en place un observatoire local de l'habitat permettant le suivi du PLH et pérenniser le suivi d'un certain nombre d'indicateurs liés au marché de l'habitat (cf : CIL).

Descriptif :

L'outil d'observation doit permettre :

- un suivi et une évaluation des politiques et des actions engagées au titre du PLH,
- un suivi de l'évolution globale du marché et la mise en évidence d'éventuels dysfonctionnements
- l'animation d'échanges avec les acteurs et partenaires institutionnels et professionnels de l'habitat
- le définition d'études ponctuelles éventuellement nécessaires sur un sujet précis, pour affiner les analyses annuelles.

Partenaires :

Morlaix Communauté
Conseil général
Communes
Etat
Autres institutionnel
Bailleurs HLM
Professionnels de l'habitat
ADEUPa (soutien méthodologique dans le cadre de la convention d'adhésion).

Financements :

Morlaix Communauté
Etat (financements liés à la délégation de crédits).

Participation de Morlaix Communauté :

Maîtrise d'ouvrage Morlaix Communauté
Suivi du PLH-observatoire : 24 000 euros/an
145 000 € sur la durée du PLH

Fiche 15 :
Echanger et mutualiser les expériences

AXE 4 :
Gouvernance du PLH

Intitulé :

Face aux nouvelles problématiques émergentes ou en développement (vieillesse, handicap, monoparentalité, mobilité professionnelle, diversification et multiplication des parcours résidentiels, raréfaction du foncier, dégradation de l'environnement, maintien de certaines situations d'habitat indigne, ...), et compte tenu des objectifs poursuivis par les acteurs locaux (mixité sociale et générationnelle, préservation des ressources, lutte contre l'habitat indigne ...), les pouvoirs publics doivent faire preuve d'innovation pour répondre de façon adéquate aux besoins.

Descriptif :

Des opérations innovantes, voire expérimentales, ont déjà été initiées sur le territoire de Morlaix Agglomération : résidence intergénérationnelle, programme locatif social d'échelle intercommunale, opération en filière bois, ...

Pour poursuivre ce souci d'innovation et imaginer ainsi les meilleures réponses aux nouvelles demandes, le PLH propose de mettre en place des cessions d'échanges au sein du territoire communautaire ainsi que des visites d'expériences menées par ailleurs.

Il s'agit ainsi d'assurer une veille sur les actions réalisées sur différents territoires et d'initier des temps d'échanges, des visites, ... : FJT éclaté, programmes intergénérationnels, structures personnes handicapées vieillissantes, opérations développement durable, les actions en faveur de la sortie d'insalubrité,...

Base : 1 jour par an sur une thématique choisie ou sur un territoire

Partenaires :

Morlaix Communauté - Communes

Financements :

Morlaix Communauté

Participation de Morlaix Communauté :

Maîtrise d'ouvrage Morlaix Communauté, initier des temps d'échanges, visites d'opérations, rencontres,...)

**Fiche 16 :
Information / communication / Marketing territorial**

**AXE 4 :
Gouvernance du PLH**

Intitulé : Morlaix Communauté a développé de nombreuses actions de communication et de diffusion d'information liées à l'habitat durant le précédent PLH (présence au salon de l'habitat, édition d'un annuaire des lotissements de la communauté, éditions de dépliants spécifiques, partenariats avec l'ADIL, ...).

Descriptif : L'objectif est de poursuivre voire de diversifier et amplifier au besoin cette communication liée à l'habitat, notamment, à titre d'exemples, à travers des publications de l'observatoire de l'habitat pour diffuser l'actualité du marché immobilier local et tendre vers une « culture commune » du territoire, ou encore pour valoriser les différents territoires de Morlaix Communauté à travers leur qualité résidentielle, leur cadre de vie, leur identité....

Partenaires :

Tous acteurs locaux de l'habitat

Financements :

Morlaix Communauté

Participation de Morlaix Communauté :

Participation à l'Adil : 15 000 euros par an
Salon de l'habitat
Annuaire des lotissements : 10 000 euros par an
Autres/ Divers

Budget sur la durée du PLH : 150 000 €