LAMBALLE TERRE & MER
Communauté d'agglomération

| Septembre 2019 |

Programme Local de l'Habitat de Lamballe Terre & Mer

Document d'Orientation

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

SOMMAIRE

SOMMAIRE **2**

PARTIE I : 3

Les grands enjeux du territoire 3

A- Les principaux constats sur le territoire 4

B- Les principaux enjeux issus du diagnostic 5

PARTIE II : 7

LE SCENARIO DE DEVELOPPEMENT 7

A- Un cadre en cohérence avec le projet de territoire en cours de définition sur le territoire de Lamballe Terre & Mer 8

B- Les choix de développement de Lamballe Terre & Mer 9

PARTIE III : 18

LES ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT 18

Les orientations de la politique communautaire de l'habitat **19**

A- Orientation n°1 : Conforter l'attractivité du territoire / Développer un dynamisme démographique partagé 20

B- Orientation n° 2 : Promouvoir un habitat plus « vertueux » et respectueux de la qualité du cadre de vie. 21

C- Orientation n° 3 : Remobiliser le parc existant occupé ou vacant et le rendre attractif et performant 23

D- Orientation n° 4 : Mieux répondre aux besoins spécifiques actuellement non ou mal satisfaits (jeunes, saisonniers, séniors, ménages en insertion) 23

E- Orientation n° 5 : Conforter le rôle et le positionnement de Lamballe Terre & Mer comme pilote et fédérateur des interventions habitat 25

PARTIE I :

Les grands enjeux du territoire

Les grands enjeux de Lamballe Terre & Mer

A- Les principaux constats sur le territoire

Dynamique démographique et socio-démographique :

- Une population en augmentation constante, avec des tendances différentes sur le territoire : 8 communes au sud du territoire et 1 au nord connaissent une baisse de population alors qu'il y a une augmentation sur les autres communes.
- Une augmentation liée avant tout au solde migratoire (+0,7%) mais aussi au solde naturel (+0,1%) ; cependant des soldes négatifs au sud du territoire et sur le littoral.
- Une population jeune mais qui peine à se renouveler : un indice de jeunesse modéré (1,1 en 2015) et en baisse (1,13 en 2009), une augmentation continue des 60 ans et plus ; leur part est inférieure à la moyenne des Côtes-d'Armor.
- Une population familiale (2,27 personnes/ménage) en baisse bien que demeurant à un niveau satisfaisant ; on assiste à une hausse sensible des personnes seules.
- Une population avec des revenus moyens supérieurs au département. Mais des disparités suivant les secteurs : des habitants au sud du territoire aux revenus moyens/faibles, des revenus plus élevés sur le littoral ainsi qu'à Lamballe et sur sa périphérie.

Dynamique de l'habitat :

- Près de 40 900 logements répartis sur Lamballe Terre & Mer avec 3 communes dépassant 4500 logements : Lamballe (7 100 logements – 17%, Pléneuf-Val-André (5 200 logements – 12%) et Erquy (5 000 logements – 12%).
- Un territoire résidentiel, avec des résidences principales majoritairement occupées par leur propriétaire (76%).
- Un parc de résidences secondaires important et en augmentation (+22,5% en 15 ans – 21% du parc total de logement) majoritairement à proximité du littoral. La part des résidences secondaires s'est stabilisée entre 2010 et 2015.
- Une augmentation récente du nombre de logements vacants : 3 172 logements recensés vacants en 2015 (+36% depuis 2010), notamment dans les centres-bourgs.
- Un parc existant qui engendre des besoins en amélioration de l'habitat tant en matière énergétique qu'en adaptation fonctionnelle aux problèmes de mobilité.

Les marchés de l'habitat :

- A l'image des tendances nationale et départementale, une production neuve en nette baisse, en partie liée à une diminution de l'offre foncière. On observe cependant une légère reprise de la construction au cours de l'année 2017.
- Une uniformisation de la production (modèle individuel prédominant) mais une diminution progressive de la surface des lots à bâtir. L'habitat reste le principal consommateur du foncier
- Un marché de l'occasion attractif qui représente le marché principal sur le territoire, un constat accentué par le contexte actuel plutôt favorable (PTZ dans l'ancien, baisse des prix et des taux d'intérêt…).
- Une relative tension sur une partie du territoire et sur certains types de biens rendant l'accession dans le neuf et dans l'ancien difficile pour une partie de la population.

- Un manque d'anticipation des ménages sur certains coûts liés au logement qui représente une véritable difficulté (coûts liés aux déplacements domicile/travail, liés à l'énergie, aux travaux à réaliser, …).
- Un parc locatif relativement faible (23% des résidences principales) dont 1/3 des logements localisés sur Lamballe.
- 87% des logements locatifs sont privés mais l'offre peine à se développer notamment sur les communes littorales (concurrence avec le locatif saisonnier),
- Un parc locatif social qui se développe mais qui représente seulement 4,2% des résidences principales.
- Un parc locatif communal complémentaire à entretenir

Les publics à besoins spécifiques :

- Un processus de vieillissement de la population en cours sur Lamballe Terre & Mer, plus de 19 930 personnes âgées de plus de 60 ans (30%), nombre en augmentation. Un phénomène qui va avoir des conséquences, à court et moyen termes sur l'adaptation du parc existant (public et privé), la demande en logements adaptés, accessibles et proches des services, les sollicitations envers les structures et services spécialisés
- La tranche d'âge des 15-29 ans est peu représentée et en diminution (14%) sur le territoire intercommunal, mais des pôles d'emploi génèrent des besoins en logement particulier (emplois agro-alimentaires, liés au tourisme, au littoral…) : logements saisonniers, logements temporaires…
- Un taux de ménages sous le seuil de pauvreté moins élevé que la moyenne départementale (10% sur l'EPCI contre 12% pour les Côtes-d'Armor) mais qui induit des besoins sur le territoire.

B- Les principaux enjeux issus du diagnostic

Il apparait différents enjeux auquel le futur PLH du territoire de Lamballe Terre & Mer devra répondre :

→ Développer un dynamisme démographique partagé

→ Développer et diversifier le parc de logements pour maintenir la population en place et répondre aux besoins des nouveaux arrivants

→ Remobiliser le parc existant occupé ou vacant et le rendre attractif et performant

→ Conforter une politique foncière durable

→ Adapter les réponses habitat aux besoins spécifiques identifiés

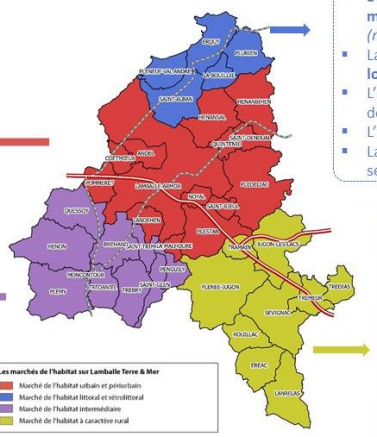
→ Mieux accompagner les habitants de Lamballe Terre & Mer dans leur projet habitat ainsi que les acteurs/partenaires intervenant sur le territoire

→ Améliorer la connaissance de l'évolution du parc de logements et de leurs occupants

Par ailleurs, le diagnostic a démontré qu'il existe 4 « sous-marchés » de l'habitat à l'échelle des 38 communes du territoire de Lamballe Terre & Mer pour lesquels sont déclinés des enjeux spécifiques **:**

- **Rééquilibrer l'attractivité résidentielle** entre la périphérie et la centralité de Lamballe Armor
- Le **développement d'une offre locative** publique et privée adaptée à la demande
- Développer des produits habitats adaptés au vieillissement de la population / besoins temporaires liés à l'emploi
- La **maîtrise d'une offre foncière accessible et plus économe en espace**
- La performance et l'attractivité du parc existant occupé et vacant

- **L'accessibilité du territoire pour les jeunes ménages** en début de parcours résidentiel *(maîtrise de l'offre foncière et immobilière)*
- La **concurrence entre le locatif privé et le locatif saisonnier**
- L'adaptation de l'offre habitat au vieillissement de la population en place et à venir
- L'hébergement des employés saisonniers
- La reprise/amélioration des résidences secondaires « délaissées »



- Le **maintien des conditions favorables à l'attractivité du secteur** *(accessibilité de l'offre foncière et immobilière)*
- Le développement d'une **offre locative publique et privée adaptée à la demande**
- La **mobilisation d'une offre foncière en renouvellement urbain** *(repérer le foncier stratégique, lutter contre la rétention foncière, …)*
- La performance et l'attractivité du parc existant occupé et vacant

- **L'attractivité du territoire pour l'installation/le maintien de la population**
- La mobilisation du **parc existant vacant**
- La performance et l'attractivité du parc existant (en propriété et en location)
- La création d'une offre habitat permettant **l'installation des jeunes** notamment en lien avec l'emploi
- Le développement d'une **offre spécifique et de qualité pour les séniors**,
- L'adaptation de l'offre foncière à la demande (en quantité et en qualité)

PARTIE II :

LE SCENARIO DE DEVELOPPEMENT

A- Un cadre en cohérence avec le projet de territoire en cours de définition sur le territoire de Lamballe Terre & Mer

La création d'un nouvel établissement public intercommunal, le 1er janvier 2017, a conduit les élus de Lamballe Terre & Mer à mener une réflexion prospective sur l'avenir et la stratégie de leur territoire, sous 3 angles de travail :

- Inscrire la construction du territoire dans une dynamique collective, au moment où il enregistre des croissances positives en matière économique et démographique
- Rechercher à positionner Lamballe Terre & Mer en Bretagne en donnant aux compétences que la collectivité doit exercer des perspectives à moyen et long terme
- Anticiper les évolutions qui peuvent marquer des ruptures fortes avec le modèle économique existant dont les conséquences sont déjà perceptibles sur les métiers, l'adaptation aux enjeux climatiques, les mobilités résidentielles et le mode d'organisation urbaine.

Dans ce cadre, Lamballe Terre & Mer conduit une méthode depuis mai 2017 pour définir son projet de territoire sur les 15 prochaines années.

En matière d'attractivité résidentielle, les travaux réalisés dans la 1ère phase de cette étude prospective ont permis de définir 3 principaux leviers pour agir :

→ Le développement de l'activité économique qui va attirer naturellement de nouveaux actifs dont le profil sera en majorité des employés, des opérateurs et des emplois intermédiaires

→ L'installation d'actifs qui cherchent sur le territoire une solution de logements sur 2 critères : la localisation en Bretagne et le cadre de vie. Il s'agit de professions libérales et, en majorité, des cadres.

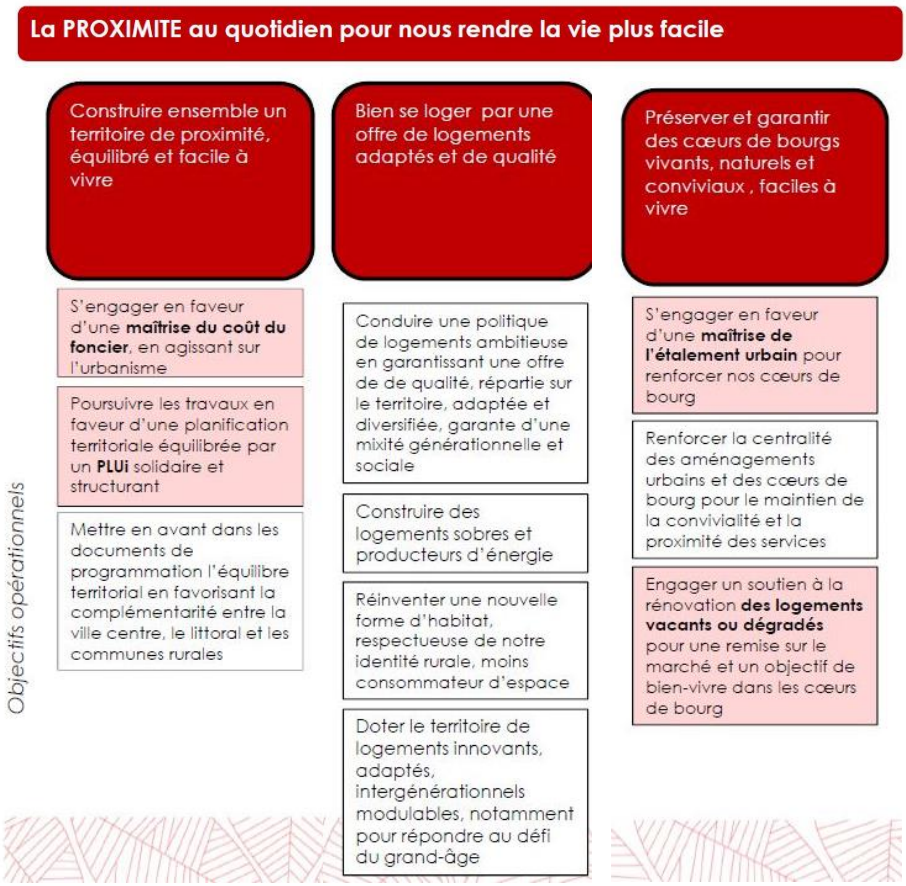
→ L'installation des résidents qui s'inscrivent dans une démarche de « bi-résidentialité » attirés par le cadre de vie, l'usage du TGV. Ce sont des futurs retraités qui investissent dans l'immobilier dont l'impact sur l'activité de la construction est notable. Une présence qui génère également une montée en gamme de services plutôt localisés sur la frange littorale.

Le territoire est certes en croissance, mais confronté à des tendances multi-formes avec des espaces qui ne progressent pas au même rythme et des différences qui doivent être pris en compte dans une stratégie globale de territoire.

Les séminaires réalisés au 1er semestre 2019 ont permis de dégager 5 grandes orientations pour le projet de territoire :

- Le territoire à but d'EMPLOI, pour donner du sens au travail local,
- La HAUTE QUALITE DE VIE à tous les âges de la vie pour nous réunir
- La PROXIMITE au quotidien pour nous rendre la vie plus facile
- L'ENGAGEMENT écologique pour relever des défis
- La COOPERATION à toutes les échelles pour être plus fort ensemble

D'ores et déjà, des grands axes et objectifs opérationnels en matière d'habitat se dégagent, notamment sur le thème de la proximité :

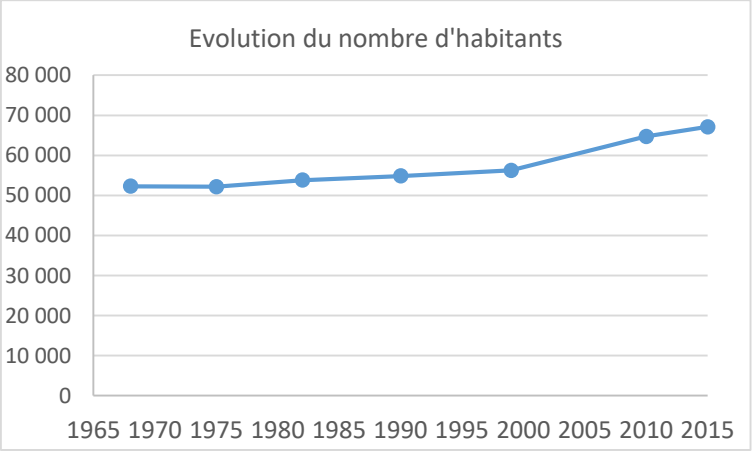


B- Les choix de développement de Lamballe Terre & Mer

1) Bilan de l'évolution démographique sur le territoire

Pour établir des hypothèses de scénario de développement, il est nécessaire de faire le bilan des évolutions récentes.

Aussi le scénario de développement s'appuie sur le bilan des évolutions démographiques des périodes récentes. Après avoir connu une accélération de sa population entre 1999 et 2010 (+1,3% par an), la croissance démographique de la population des ménages s'est ralentie entre 2010 et 2105 (+0,7% par an).



De la même manière, la population des ménages résidant dans les résidences principales est passée de 63 472 personnes à 65 807 personnes entre 2010 et 2015 (0,7% par an) générant un besoin de **+ 206 logements par an.**
Dans le même temps, la taille moyenne des ménages est passée de 2,29 à 2,26 personnes par ménage, soit une baisse moyenne de -0,23% par an. Le desserrement des ménages a généré un besoin **de 75 logements par an.**
Enfin, les mouvements internes au parc existant (renouvellement, variation des résidences secondaires, variation des logements vacants) ont généré un besoin **de 209 logements par an.**

La somme des besoins en logement (206+75+209) a été compensée par l'offre développée par le biais de la construction neuve : 2 456 logements construits (entre 2009 et 2013) soit environ **490 logements an.**

Par ailleurs, sur la période 2010-2015, 57% de la production neuve a permis de pallier à l'évolution du parc de résidences secondaires (22%) et du parc de logements vacants (35%).

2) Hypothèses et objectifs du scénario de développement retenu

Le **scénario de développement retenu** par les élus de Lamballe Terre & Mer de **0,8% par an** vise à poursuivre la croissance observée entre 2010 et 2015 avec une légère augmentation, tout en restant nettement inférieur à la forte croissance du début des années 2000 (+1,3% par an entre 1999 et 2010). **Lamballe Terre & Mer devrait s'accroître d'environ 5 600 habitants supplémentaires et atteindre autour de 72 700 habitants en 2025**.

Il s'agit pour les communes de Lamballe Terre & Mer de développer une offre destinée à satisfaire en priorité les besoins des nouveaux ménages issus à la fois du territoire et de l'extérieur du territoire en lien avec l'attractivité résidentielle et économique, exprimé dans le cadre des travaux du projet de territoire 2032.

Le besoin en logement généré par cette croissance démographique est estimé à **247 logements par an** (rappel 2010-2015: 206 logements par an).

La population des ménages de Lamballe Terre & Mer passerait ainsi de 65 939 personnes en 2015 à 71 408 personnes en 2025.

Le scénario propose une **poursuite de la diminution de la taille moyenne des ménages autour de -0,2 % par an**. Cette hypothèse s'appuie sur le phénomène de vieillissement observé sur le territoire, et qui n'est pas compensé par l'arrivée de famille sur le territoire. Le besoin en logement généré par **le desserrement des ménages** est estimé à **65 logements par an** (rappel 2010-2015: 75 logements par an)**.** La taille moyenne des ménages de Lamballe Terre & Mer passerait ainsi de 2,26 personnes par ménage en 2015 à 2,22 en 2025.

Enfin, le scénario propose **une offre générée par l'évolution du parc existant estimé à 70 logements par an** contre 209 logements par an entre 2010-2015. Les hypothèses retenues pour ces variables sont les suivantes :

- **Stopper la progression du parc vacant**, dont la part tend à diminuer au sein du parc de logement. Le territoire vise un maintien du nombre de logements vacants à 3172 logements en 2025.
- **Maintenir la part des résidences secondaires au sein du parc de logements** à 21% avec une croissance de +75 logements par an.

- **Assurer un renouvellement du parc plus équilibré en fonction des marchés de l'habitat et des disponibilités** avec un effort plus important sur la mobilisation du parc vacant que sur la reconquête et la recomposition d'un bâti existant (bureaux, grange, division de logements…) et aller plus sur la démolition du bâti obsolète, le regroupement de logements… le renouvellement est estimé à -5 logements par an. Par ailleurs, cette estimation des besoins liés au renouvellement urbain tient compte des dynamiques passées et des différences entre le 4 sous marchés de l'habitat : tension plus forte sur le marché littoral et urbain/périurbain.

Les objectifs portés par Lamballe Terre & Mer visent à diminuer fortement l'impact de la vacance et des résidences secondaires : ils représenteront 20% de la production projetée contre 57% sur la période 2010 à 2015.

La somme des besoins en logement estimés par le scénario s'élève à **382 logements par an** (247 + 65 + 70), soit 2 292 logements sur 6 ans.

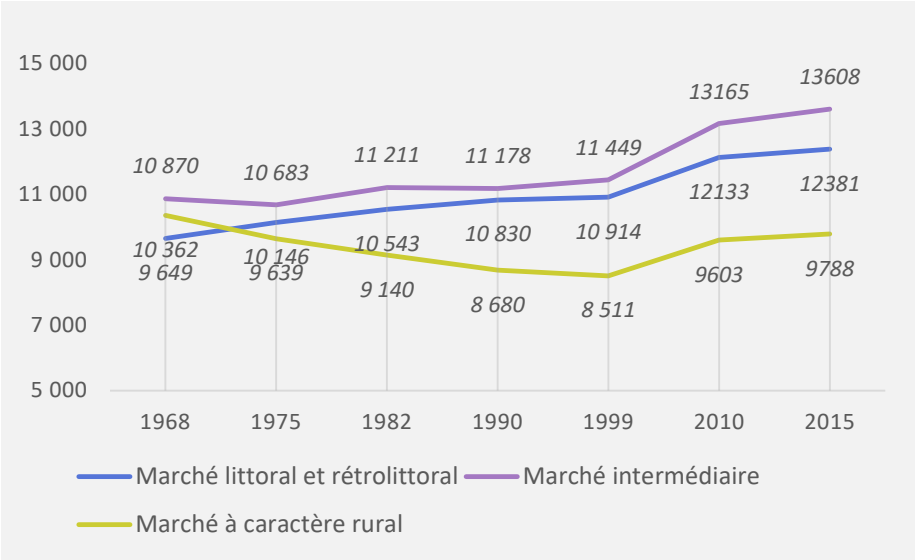
2 292 logements sur 6 ans (382 logts/an)

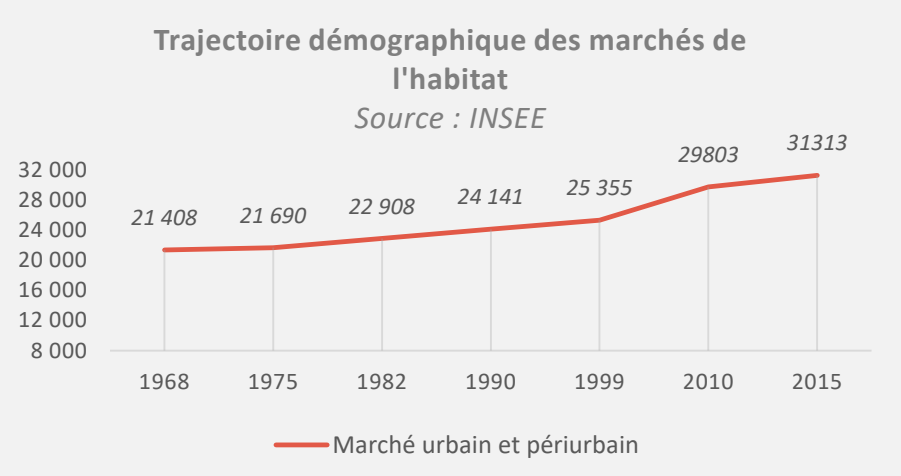
	Bilan **2010-2015**	Scénario de développement **2015-2025**
Population des ménages en début de période Population des ménages en fin de période ***Evolution annuelle***	63 472 personnes 65 939 personnes ***+ 0,7 %***	65 939 personnes 71 408 personnes ***+ 0,8 %***
Besoins annuels liés à la croissance démographique	**+ 206 logements**	**+247 logements**
Taille moyenne en début de période Taille moyenne en fin de période ***Variation annuelle***	2,29 personnes/ménage 2,26 personnes/ménage *-0,27 %*	2,26 personnes/ménage 2,22 personnes/ménage *-0,2 %*
Besoins annuels liés au desserrement des ménages	**+ 75 logements**	**+ 65 logements**
Besoins annuels liés à l'évolution du parc existant	**+ 209 logements** Renouvellement : -74 logts RS : 113 logts LV : 170 logts	**+ 70 logements** Renouvellement : -5 logts RS : 75 logts LV : 0 logts
Besoins annuels en production de logement (2015-2025)	**+490 logements**	**+382 logements**

3) Les grands principes de la politique habitat sur Lamballe Terre & Mer

- **Principe de répartition des besoins : Maintenir des conditions favorables d'attractivité et garantir un développement partagé du territoire pour assurer les équilibres démographiques**

Sur la période 2010-2015, les territoires des différents sous-marchés de l'habitat de Lamballe Terre & Mer (présentés page 6) sont en croissance démographique mais à un rythme inférieur à celui observé au début des années 2000.

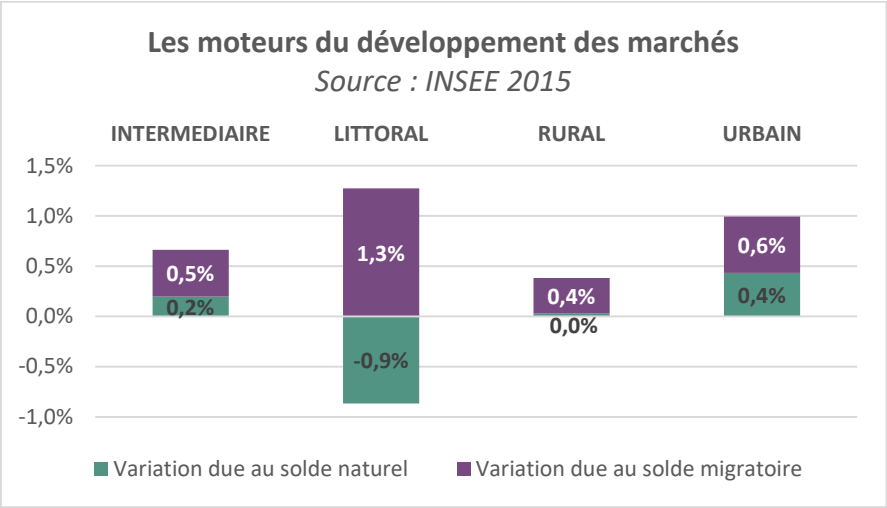




Les dynamiques démographiques selon les marchés de l'habitat ont suivi les mêmes tendances mais à des rythmes différents suivant les secteurs :

- urbain et périurbain : une croissance démographique qui se maintient (1999-2015 : 1,3% - 2010-2015 : 1,0%), et reste plus forte que sur les autres marchés. Elle est portée à la fois par un solde naturel et un solde migratoire positif
- littoral et rétrolittoral : une croissance démographique qui reste positive (1999-2015 : 0,8% - 2010-2015 : 0,4%), mais freinée par un solde naturel négatif
- intermédiaire : une croissance démographique qui se maintient (1999-2015 : 1,1% - 2010-2015 : 0,7%), portée par un solde migratoire important et un solde naturel positif

– à caractère rural : une croissance démographique en ralentissement (1999-2015 : 1,0% - 2010-2015 : 0,4%) et dont la dynamique reste plus faible que sur les autres territoires. Le solde migratoire reste toutefois positif



Fort de ce constat, il a été retenu de répartir la croissance de population projetée sur Lamballe Terre & Mer dans les 4 sous-marchés en maintenant la répartition de la croissance observée entre 2010 et 2015, à savoir :

- 63,3% dans le secteur urbain et périurbain, ce qui représente 1,1% par an de croissance sur la période 2010-2015
- 10,4% dans le secteur littoral et rétro littoral, soit 0,45% par an de croissance
- 18,6% dans le secteur intermédiaire, soit 0,75% par an de croissance
- 7,8% dans le secteur à caractère rural, soit 0,43% par an de croissance

Par ailleurs, le calcul des besoins en logement selon les sous-marchés prend en compte :

- Une baisse de la taille moyenne des ménages sur l'ensemble des 4 secteurs, plus marquée sur le littoral et le secteur rural
- une baisse du taux de logements vacants sur l'ensemble des secteurs excepté sur le littoral où ce taux ce maintien.
- Une baisse du taux des résidences secondaires dans le marché intermédiaire et rural et un maintien du taux en urbain/périurbain et littoral.

	Urbain/Périurbain	Littoral/ Rétro littoral	Intermédiaire	Secteur à caractère rural
Besoins liés à la démographie	**153 logts/an**	**31 logts/an**	**44 logts/an**	**19 logts/an**
Evolution population ménages	*+1,1% par an*	*+0,45% par an*	*+0,75% par an*	*+0,43% par an*
Besoins liées au desserrement des ménages	**7 logts/an**	**34 logts/an**	**10 logts/an**	**14 logts/an**
Evolution taille moyenne	*-0,1% par an*	*-0,5% par an*	*-0,1% par an*	*-0,3% par an*
Taille moyenne des ménages 2025	*2,31 pers/ménage*	*1,91 pers/ménage*	*2,34 pers/ménage*	*2,22 pers/ménage*
Besoins liés à l'évolution du parc existant	**0 logts/an**	**64 logts/an**	**6 logts/an**	**0 logts/an**
Total des besoins en logements	**160 logements par an** **960 en 6 ans**	**129 logements par an** **774 en 6 ans**	**60 logements par an** **360 en 6 ans**	**33 logements par an** **198 en 6 ans**

Le marché urbain et péri-urbain concentre 42% de la production nouvelle en logement de Lamballe Terre & Mer. Le marché littoral et rétro littoral regroupe 34% des objectifs et les 2 autres marchés offrent 24% des objectifs, dont 15% sur le marché intermédiaire et 9% dans le marché à caractère rural.

- **Les logements aidés**

Dans la cadre de sa politique de l'habitat, Lamballe Terre & Mer veillera à favoriser la mixité sociale. Le projet politique vise à un renforcement de la mixité sociale et une solidarité territoriale tout en respectant les obligations règlementaires liées à l'article 55 de la loi SRU auxquelles sont soumises certaines communes.

Il convient tout d'abord de préciser la définition du logement aidé qui intègre le logement locatif social et le logement en accession sociale.
Dans l'interprétation sur le logement aidé est considéré comme le logement aidé tout logement bénéficiant d'aides directes (subventions) et indirectes (prêts / exonération).

- **le logement locatif social :** Tous les logements construits avec l'aide financière de l'État (aide à la pierre). Il existe plusieurs catégories de logements sociaux suivant les prêts et subventions accordés. Seront pris en compte :

  - *Le PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) réservé aux personnes en situation de plus grande précarité qui cumulent des difficultés sociales et économiques.*

  - *Le PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) correspond aux HLM traditionnelles.*

  - *Le PLS (Prêt Locatif Social) finance des logements situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est le plus tendu.*

Lamballe Terre & mer intégrera aussi bien les logements familiaux que les structures pour le décompte du logement locatif social.

Le PLS n'étant pas adapté au territoire, il est convenu de ne pas retenir d'objectifs en matière de PLS. Les objectifs de logements locatifs sociaux ne prennent en compte que les logements financés en PLAI et PLUS.

Par ailleurs, l'intercommunalité souhaite intégrer dans ces objectifs de production de logements sociaux les logements communaux. Pour rappel, elle en recense aujourd'hui environ 300 sur son territoire.

En complément à cette offre locative sociale, Lamballe Terre & Mer souhaite développer des logements privés conventionnés qui peuvent constituer une offre alternative au locatif social HLM notamment dans les secteurs peu privilégiés par les bailleurs. Les logements conventionnés permettent par ailleurs de réhabiliter des logements vacants, notamment en centre-bourg et centre-ville à proximité des équipements et services.

En synthèse, Lamballe Terre & Mer retient comme définition du logement locatif aidé : PLUS, PLAI, les logements communaux et les logements privés conventionnés.

Avec la création de la commune nouvelle Lamballe-Armor au 1er janvier 2019, l'EPCI est aujourd'hui soumis à l'application de l'article 55 de la loi SRU. Les communes de plus de 3 500 habitants sont tenues d'avoir un minimum de 20% de logements sociaux par rapport à leur nombre total de résidences

principales à l'horizon 2033 (objectifs à atteindre à la fin des 5 périodes triennales). Ainsi, 4 communes sont soumises à ces obligations sur le territoire de Lamballe Terre & Mer.

	Nb de Logements sociaux (SRU)	Nb de RP 2015	Taux actuel SRU
Lamballe Armor	713	7350	9,7%
Erquy	110	1992	5,52%
Pléneuf-Val-André	225	2094	10,74%
Quessoy	72	1628	4,42%

Atteindre 20% à l'horizon 2033

En partant de l'obligation de réponses à ces objectifs SRU pour les communes de Lamballe-Armor, Erquy, Pléneuf Val André et Quessoy et de la volonté de permettre une diversification mesurée du parc social sur les autres communes, **ce sont 720 logements locatifs à vocation sociale qui devront être produit sur la durée du PLH,** soit 31% des besoins en logement.

Concernant la répartition de ces 720 logements locatifs aidés, le PLH préconise 80% de logements locatifs PLUS-PLAI, 7% de logements communaux et 13% de logements locatifs privés conventionnés sur l'ensemble du territoire de Lamballe Terre & Mer.
Parmi les 576 logements locatifs HLM qui devront être produits, 403 devront être financés en PLUS et 173 en PLAI dont 10 PLAIa.

La production locative sociale sur l'ensemble du territoire de Lamballe Terre & Mer est répartie de la manière suivante :

	Taux visé à l'horizon 2025	Objectif de production annuelle	Objectif de production sur 6 ans	Logements sociaux PLUS-PLAI	Logements communaux	Logements privés conventionnés
Lamballe-Armor - SRU	15%	50	300	240	21	39
Pléneuf-Val-André - SRU	15%	13	78	62	5	11
Erquy - SRU	10%	11	66	52	5	9
Quessoy - SRU	10%	11	66	52	5	9
Autres communes (x34)	4,50%	35	210	170	15	25
TOTAL LTM	9%	120	720	576	50	94

Pour favoriser la mixité sociale au sein des opérations, le PLH préconise que toute nouvelle opération de plus de 10 logements accueille au moins 20% de logements sociaux.

- **<u>l'accession-sociale à la propriété :</u>** Tous les logements en accession bénéficiant d'aides ou de prêts spécifiques pour permettre une accession abordable et maîtrisée.

Depuis 2017, Lamballe Terre & Mer propose une prime à l'acquisition de 3000 euros pour les primo-accédants dont les revenus sont inférieurs aux plafonds PSLA, à la fois :
- pour l'achat d'un terrain à usage d'habitation principale, le prix maximal ne pouvant excéder 35 000 euros (hors frais) ou la surface ne peut excéder 600 m^2,
- et pour l'achat d'un logement ancien dont la performance énergétique est au maximum de 200 kwep/m^2/an (milieu classe énergétique D) après travaux éventuels.

Par ailleurs, Lamballe Terre & Mer ne souhaite pas intégrer d'objectif en matière de PSLA sur l'ensemble de son territoire, ce produit étant difficile à commercialiser sur le territoire. Le PSLA (prêt

social location-accession) est un dispositif d'accession à la propriété mis en place en 2004. Il s'adresse à des ménages sous plafonds de ressources qui achètent leur logement neuf situé dans une opération agréée par l'Etat.

PARTIE III :

LES ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

Les orientations de la politique communautaire de l'habitat

Pour permettre la réalisation des objectifs du scénario de développement retenu, les communes de Lamballe Terre & Mer devront mettre en œuvre une politique de l'habitat adaptée au territoire.

Cette politique, qui fait le lien avec les enjeux mis en évidence à l'issue du diagnostic, se traduit en orientations stratégiques et seront déclinées ultérieurement en modalités opérationnelles dans le programme d'actions.

Axe 1 **Production et mixité sociale**	Conforter l'attractivité du territoire / Développer un dynamisme démographique partagé
Axe 2 **Foncier et forme urbaine**	Conforter une politique foncière durable et promouvoir un habitat plus « vertueux ».
Axe 3 **Mobilisation du parc existant**	Remobiliser le parc existant occupé ou vacant et le rendre attractif et performant
Axe 4 **Répondre aux besoins non couverts par les marchés immobiliers**	Mieux répondre aux besoins spécifiques actuellement non ou mal satisfaits (jeunes, saisonniers, séniors, ménages en insertion)
Axe 5 **Gouvernance/pilotage PLH**	Conforter le rôle et le positionnement de Lamballe Terre & Mer comme pilote et fédérateur des interventions habitat

A- Orientation n°1 : Conforter l'attractivité du territoire / Développer un dynamisme démographique partagé

Les enjeux identifiés sont :

- Adapter les rythmes de production et privilégier la complémentarité de l'offre, pour limiter la concurrence avec le foncier et le parc existant.
- Accompagner le développement de la construction neuve tout en maîtrisant les extensions foncières
- Accroître la production de logements locatifs sociaux.
- Proposer des conditions favorables pour accueillir et/ou maintenir des jeunes ménages.
- Faciliter l'installation des primo-accédants en lien avec le maintien des équipements et des services sur le territoire.
- Favoriser la mixité sociale

Les principes correspondants sont :

- **Produire 2 292 logements en réponse aux ambitions démographiques et pour assurer l'équilibre territorial**

Sur la durée du PLH, Lamballe Terre & Mer doit produire une offre de logement suffisante (382 logements par an) pour accueillir de nouveaux ménages et maintenir la population en place, tout en accompagnant l'attractivité économique du territoire.

- **Construire l'approche intercommunale de la mixité sociale en diversifiant la production de logements**

Lamballe Terre & Mer développera des outils pour construire son projet de mixité et de solidarité territoriale afin d'accompagner la diversification de l'offre de logement sur l'ensemble du territoire.
Par ailleurs, Lamballe Terre & Mer complète son action au travers de la mise en place d'une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID) en lien avec les bailleurs sociaux.

- **Développer une offre de logement locatif social sur l'ensemble du territoire**

Afin de répondre aux obligations de l'article 55 de la loi SRU sur les communes de Lamballe-Armor, Erquy, Pléneuf Val André et Quessoy et de permettre une diversification mesurée du parc social sur les autres communes, 720 logements locatifs à vocation sociale devront être produits sur la durée du PLH. Ainsi Lamballe Terre & Mer envisage de développer fortement l'offre de logements locatifs sociaux : le taux de logements locatifs sociaux devrait varier de 5,9% aujourd'hui à 9% en 2025.
Cette offre nouvelle permettra de répondre aux besoins des ménages et favorisera les parcours résidentiels sur le territoire.

- **Accompagner l'accession à la propriété**

Les situations des marchés immobiliers expliquent en grande partie les dynamiques de peuplement. L'installation des primo-accédants, notamment des jeunes familles dépend en effet de la possibilité d'y réaliser un parcours résidentiel, et notamment, une accession à la propriété.

A ce titre, le Programme Local de l'Habitat poursuivra les dispositifs d'aide à l'accession existant depuis 2017 sur le territoire que ce soit dans le neuf ou dans l'ancien… et visera à aider les ménages qui sont aujourd'hui juste au-dessus des plafonds PSLA.

Concernant la vente des logements HLM qui constitue une opportunité de développer de l'accession abordable sur le territoire, la collectivité restera attentive à la reconstitution de l'offre auprès des bailleurs. Lamballe Terre & Mer accompagnera également les accédants dans leur projet en leur proposant des fiches visite-accession pour chiffrer les travaux nécessaires et en leur apportant des conseils via la plateforme « Bonjour Habitat » (permanence avec conseils juridiques et financiers, de rénovation…).

B- Orientation n° 2 : Promouvoir un habitat plus « vertueux » et respectueux de la qualité du cadre de vie.

Les ressources foncières de l'ensemble des communes sont désormais plus limitées, alors que les besoins en logement demeurent élevés pour permettre l'installation de nouveaux ménages et préserver les équilibres démographiques. La maîtrise du foncier constitue un objectif majeur ; il va s'agir de consommer mieux et moins notamment en valorisant les enveloppes urbaines et en proposant une offre abordable pour répondre aux capacités financières des ménages.

Les principaux enjeux sont :

- garantir le développement du territoire, le renouvellement de la population, et le fonctionnement des équipements ;
- préserver le cadre de vie et l'attractivité du territoire ;
- préserver les ressources (enjeu environnemental) et réduire le coût du logement (enjeu social).

Les principes correspondants sont :

- **L'optimisation du foncier par la densification des opérations d'habitat et la diversification des formes urbaines**

La stratégie retenue dans le cadre du PLH est de densifier en s'appuyant sur l'armature urbaine et en prenant en compte les sous-marchés de l'habitat. Les élus de Lamballe Terre & Mer ont retenu sur la durée du PLH, les densités* minimales suivantes :

- Zone agglomérée** de Lamballe Armor autour de la ville centre de Lamballe : 25 logts/ha
- Pléneuf-Val-André, Erquy: 22 logts/ha
- Quessoy, Moncontour, Plénée-Jugon, Jugon-les-lacs Commune nouvelle : 18 logts/ha
- Territoire de Lamballe Armor hors zone agglomérée autour de la ville centre de Lamballe et les autres communes des 3 sous-marchés urbain/périurbain, littoral/ rétrolittoral et intermédiaire : 15 logts/ha
- Les autres communes du secteur à caractère rural : 12 logts/ha

**Il s'agit d'une densité brute moyenne en logements par hectare (nb de logements construits au regard de l'ensemble de l'unité foncière concernée, intégrant donc, les voiries et espaces publics liés à l'opération).*
***Une zone agglomérée est un territoire bâti continu tel que les constructions sont distantes de 200 mètres au plus de la plus éloignée*

Ces objectifs concourent à conforter des actions pour tendre vers une politique foncière plus vertueuse et minimiser l'artificialisation des espaces agricoles et naturels, avec des objectifs de densité de logement différencié selon les communes.

Les préconisations pour un urbanisme plus économe en espace devront être intégrées dans les PLU. Les documents de planification pourront, dans les OAP, viser des densifications plus fortes.

- **Mobiliser prioritairement l'offre en renouvellement urbain par la mise en œuvre d'une stratégie foncière communautaire**

La production de logements doit s'appuyer sur une stratégie foncière communautaire, pour mobiliser en priorité les disponibilités foncières en renouvellement urbain. Cette volonté de produire en renouvellement urbain vise également à conforter et mettre en œuvre une politique économe de foncier. Lamballe Terre & Mer se fixe comme objectif de tendre la production de logements à 55% en renouvellement urbain à la fin du PLH et 45% en extension (artificialisation des sols).

Il convient alors de mettre en place dans un premier temps un référentiel foncier pour définir une stratégie foncière communautaire en vue d'élaborer un programme d'action foncière et de suivi. Il s'agira ensuite dans un second temps mettre de valoriser des actions en faveur du renouvellement urbain et d'accompagner les communes dans leurs projets de :

- comblement des dents creuses ;
- reconversion de sites (friches commerciales, recyclage de bâtis anciens,…) ;

- **Apporter un soutien en ingénierie aux communes pour définir la stratégie et les outils de mobilisation du foncier**

La captation de foncier peut s'avérer complexe d'un point de vue juridique et opérationnel. Elle requiert une ingénierie spécifique.
Aussi, la mise en œuvre du volet foncier du Programme Local de l'Habitat repose sur la mise à disposition des communes de compétences techniques, juridiques et opérationnelles, qui pourront veiller à la bonne liaison entre les besoins en logements, l'observation foncière via les référentiels fonciers communaux et la maîtrise foncière.

Le renouvellement urbain est amené à constituer le principal gisement foncier des prochaines années. La mise à disposition des communes d'une ingénierie spécifique apparait nécessaire pour faire émerger les opérations indispensables et complexes de densification de dents creuses, de transformation d'usage, de remise sur le marché de logements vacants, d'acquisition-amélioration d'immeubles vétustes ou indignes, etc.

- **Faire la promotion de l'habitat dense en favorisant la diversification des formes urbaines**

En parallèle des préconisations de densification, Lamballe Terre & Mer fera la promotion de la diversification des formes urbaines. Il s'agira de proposer des logements intermédiaires et collectifs (en lien avec les particularités urbaines de chaque site) et de développer des formes urbaines plus adaptées aux besoins des ménages (proximité des services, accessibilité...). Cette démarche permettra également d'optimiser les coûts d'aménagement et du foncier afin de produire une offre plus abordable.

C- Orientation n° 3 : Remobiliser le parc existant occupé ou vacant et le rendre attractif et performant

Il s'avère nécessaire d'optimiser les capacités du parc ancien, pour valoriser le tissu existant, ainsi que pour limiter le développement de l'offre en extension urbaine. Il s'agit notamment de réhabiliter les logements les plus obsolètes du parc (privé et public), et favoriser la reprise de parc existant en le rendant de nouveau attractif.

L'intervention sur le parc ancien permettrait de répondre aux enjeux suivants :

- lutter contre les situations d'inconfort,
- résorber les situations d'habitat indigne,
- diminuer l'impact énergétique de l'habitat existant,
- adapter le parc aux besoins des personnes vieillissantes,
- lutter contre la vacance, en particulier dans les centres villes/centres bourgs,
- rendre attractif le parc des centres villes/centres bourgs,
- proposer une offre nouvelle en favorisant le renouvellement de l'existant,

Les principes correspondants sont :

- **Poursuivre la rénovation et l'adaptation du parc (public et privé) et augmenter les performances énergétiques**

L'objectif est de favoriser l'amélioration du parc de logements existant et lutter contre l'habitat indigne, en poursuivant un dispositif de PIG tout au long du PLH et en renforçant les synergies autour de la lutte contre le mal logement et l'habitat indigne. Il s'agira en effet de favoriser l'amélioration du parc privé en accession et en location, de remettre aux normes une partie du parc (notamment le plus énergivore), d'anticiper les besoins liés au vieillissement de la population…
La plateforme « bonjour Habitat » et le SLIME contribueront à améliorer et optimiser les performances énergétiques des logements existants.

L'amélioration du parc existant doit également concerner le parc public communal. Lamballe Terre & Mer veillera à mobiliser les partenaires et les communes dans l'amélioration de la qualité énergétique de ce parc, notamment en lien avec le PCAET.

- **Soutenir les acquisitions dans le parc ancien afin de remettre les logements vacants sur le marché**

Lamballe Terre & Mer souhaite agir activement sur le logement vacant, notamment en centre-bourg ou centre-ville. L'objectif est de susciter l'intérêt des propriétaires pour remettre leur bien sur le marché immobilier ou favoriser l'accession dans les centralités afin de contribuer à leur redynamisation.

- **Favoriser et accompagner la sortie des opérations en renouvellement urbain**

Lamballe Terre & Mer souhaite appuyer les initiatives et les démarches en faveur de la revitalisation des centres bourgs et centres villes, dans la poursuite de l'OPAH-RU engagée sur Lamballe Armor.

D- Orientation n° 4 : Mieux répondre aux besoins spécifiques actuellement non ou mal satisfaits (jeunes, saisonniers, séniors, ménages en insertion)

Le cadre réglementaire d'un PLH spécifie que ce document doit tenir compte des orientations et actions inscrites dans les autres plans et schémas s'appliquant sur le territoire. Sont concernées plusieurs catégories de populations dites « spécifiques », à savoir : les jeunes en début de parcours

résidentiel, les personnes âgées et/ou à mobilité réduite, les personnes en difficulté ou défavorisées, les gens du voyage en voie de sédentarisation, …

Les outils mobilisés dans le cadre du PLH ont aussi pour objectif de faciliter les réponses à apporter à ces publics. Le développement d'une offre de logements à coût abordable, l'animation et la mobilisation du partenariat local, la fluidité des parcours résidentiels, … sont autant de leviers qui concourent à faciliter l'accès et le maintien au logement pour ceux qui éprouvent des difficultés à le faire seuls.

Les principes enjeux sont :

- répondre aux besoins des séniors et des personnes à mobilité réduite,
- faciliter l'accès au logement des jeunes dans leur diversité (en formation, en apprentissage, en début de parcours résidentiels…)
- accompagner les travailleurs saisonniers et mobiles dans leur recherche de logement
- répondre aux besoins des ménages en difficulté d'accès ou de maintien dans le logement en lien avec le PDALHPD des Côtes d'Armor,
- répondre aux préconisations du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des gens du voyage des Côtes d'Armor

- **Apporter des réponses adaptées à l'habitat des séniors et des personnes à mobilité réduite ou handicapées**

L'adaptation des logements est un enjeu important sur le territoire de Lamballe Terre & Mer, que ce soit dans le parc locatif public que privé.
De plus, la diffusion de l'information en lien avec les partenaires locaux/acteurs habitat que ce soit à destination des aidés et des aidants devra être valorisée via la plateforme « Bonjour Habitat ».

- **Développer des solutions spécifiques pour les jeunes et les actifs en mobilité** (travailleurs saisonniers, intérimaires…)

Le territoire dispose d'un équipement dédié aux travailleurs saisonniers sur son territoire. Lamballe Terre & Mer visera à diversifier l'offre en petit logement dans le parc public et privé et à faciliter leur accès dans le parc public via la politique d'attribution de la CIL.
Par ailleurs, la collectivité cherchera à améliorer l'information auprès des jeunes et des travailleurs saisonniers en recherche d'un hébergement via « Bonjour Habitat », mais aussi à faciliter les relations avec les bailleurs potentiels (que soit dans le parc privé meublé, qu'en gîte…).

- **Répondre aux besoins des ménages en difficulté d'accès ou de maintien dans le logement en lien avec le PDALHPD**

Une diversification des modes de financement de logements locatifs sociaux, et notamment à destination des ménages les plus précaires est recherché sur le territoire de Lamballe Terre & Mer. Pour rappel, parmi les 576 logements locatifs HLM qui devront être produits sur la durée du PLH, 403 devront être financés en PLUS et 173 en PLAI, dont 10 en PLAIa. Il est toutefois recommandé d'inciter à produire du PLAI plutôt que du PLUS en fonction des opérations.
Par ailleurs, une attention particulière devra être portée dans le cadre de la CIL sur les attributions et les équilibres fragiles à maintenir, pour éviter toutes concentrations de situations fragiles socialement, notamment dans le parc à faibles loyers.

- **Répondre aux préconisations du Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage des Côtes d'Armor**

Le nouveau Schéma Départemental d'accueil de d'habitat des gens du voyage vient d'être adopté pour la période 2019-2024. Il préconise pour le territoire de Lamballe Terre & Mer la réalisation d'un projet de terrain familial locatif ayant une superficie suffisante pour accueillir 6 caravanes maximum (et disposant d'un espace de vie, d'un accès à un point d'eau et d'un compteur électrique).

Par ailleurs, la collectivité restera vigilante sur les différents besoins en matière d'habitat pour les gens du voyage sur son territoire, notamment ceux en voie de sédentarisation.

E- Orientation n° 5 : Conforter le rôle et le positionnement de Lamballe Terre & Mer comme pilote et fédérateur des interventions habitat

Les derniers enjeux identifiés sont :

- suivre les objectifs fixés par les élus dans le cadre de l'élaboration du PLH ;
- anticiper les évolutions socio-économiques, réglementaires et financières ;
- mesurer l'impact de ces évolutions sur les marchés locaux de l'habitat ;
- poursuivre l'information et l'accompagnement des habitants, les professionnels, les partenaires…

Les orientations correspondantes sont :

- **Piloter et animer le Programme Local de l'Habitat**

La mise en œuvre de la politique locale de l'habitat nécessite d'organiser la gouvernance et de conforter les instances de décisions. Pour cela, elle peut s'appuyer sur les instances existantes, ainsi que sur de nouvelles : organisation d'un comité de pilotage annuel, d'une Conférence Intercommunale du Logement…

La Conférence Intercommunale du Logement sur le territoire permet de définir une politique de peuplement. Elle est aussi le lieu privilégié du suivi de la politique de l'habitat, dont les objectifs visent avant tout à restaurer davantage de mixité générationnelle et sociale à l'échelle de l'intercommunalité à partir de 2 principaux axes de travail :

- Suivre la mise en œuvre de la convention intercommunale d'attribution (CIA) et du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGD) et de ses conventions de mise en œuvre
- Formuler des propositions en matière de création d'offres de logement adapté et d'accompagnement social des personnes

Le pilotage politique s'appuie sur une animation technique, qui assure la bonne mise en œuvre des actions. Cela nécessite des moyens adaptés et une structuration des services communautaires.

- **Evaluer les effets de la politique locale de l'habitat**

Les orientations de la politique locale de l'habitat se fondent sur un diagnostic prospectif du marché local de l'habitat. Elles visent à en améliorer son fonctionnement, corriger ses déséquilibres et à le réguler.

Le Code de la Construction et de l'Habitation prévoit que le Programme Local de l'Habitat fasse l'objet d'un dispositif d'observation. Au-delà d'un suivi annuel des réalisations, il s'agira d'en évaluer les effets à mi-parcours pour ajuster le cas échéant les objectifs : le marché de l'habitat est en effet évolutif, et est soumis à une part de mouvements conjoncturels qui peuvent échapper à toute forme de prospective.

Le suivi du PLH devra donc conforter les outils d'observations existants sur le territoire afin d'éclairer les instances de pilotage de la politique locale de l'habitat sur les évolutions, les inflexions, la bonne atteinte des résultats attendus, …

- **Poursuivre l'information et la communication sur la politique Habitat de Lamballe Terre & Mer :**

Lamballe Terre & Mer souhaite valoriser et conforter la nouvelle plateforme « Bonjour Habitat » mis en service en mars 2019. Il s'agit de poursuivre la diffusion des informations relatives aux questions portant sur l'habitat que ce soit auprès des habitants, des communes et des partenaires (institutionnels, opérateurs, associations…). Dans ce cadre, la collectivité poursuivra les différents partenariats engagés, notamment avec l'ALEC, l'ADEME, la Région, l'ADIL, le CAUE…