



PLAN LOCAL D'URBANISME DE BREST METROPOLE

Programme local de l'habitat

Bilan triennal 2014-2016



Introduction

L'orientation d'aménagement et de programmation (O.A.P.) du plan local d'urbanisme (P.L.U.) facteur 4 correspond au cinquième Programme local de l'Habitat 2014-2019. Elle s'inscrit dans la continuité du Programme Local de l'Habitat de Brest métropole pour 2008-2013, dont la préoccupation majeure était le développement d'une offre de logements diversifiée pour tous en s'attachant à renforcer la qualité résidentielle du parc.

Le PLU facteur 4 s'inscrit dans la poursuite de cet objectif en insistant plus particulièrement sur l'offre en direction des familles et sur les problématiques du renouvellement urbain et de la réhabilitation. Cette approche fait directement le lien avec les orientations du Plan Climat Energie Territorial qui met l'accent sur les formes urbaines permettant de limiter l'étalement urbain et sur la rénovation énergétique.

3 ans après l'approbation du PLU facteur 4 le 20 janvier 2014, un premier bilan triennal du P.L.H est réalisé. Il s'articule autour des 4 orientations de l'O.A.P. auxquelles s'ajoute un 5ème axe concernant l'évaluation des moyens financiers de Brest métropole nécessaires à la mise en œuvre des actions habitat.

Orientation 1 : Maintenir un niveau élevé de production de logements dans l'agglomération

- Assurer une production moyenne de 1300 logements/an répartie de manière équilibrée
- Privilégier le renouvellement de la ville sur la ville pour limiter l'étalement urbain
- Assurer la production de logements locatifs publics en adéquation avec les besoins, tout en respectant un équilibre des différents segments du marché
- Développer une politique foncière à la hauteur des ambitions exprimées

Orientation 2 : Constituer une offre complète et attractive de logements neufs

- Proposer une alternative satisfaisante aux ménages les plus enclins à quitter l'agglomération
- Poursuivre la diversification de l'offre sociale publique pour mieux répondre aux caractéristiques des demandeurs
- Renforcer encore la solidarité à travers le logement et l'hébergement pour des publics spécifiques
- Développer l'offre d'habitat en faveur des personnes âgées
- Répondre aux besoins des personnes en situation de handicap
- Répondre aux besoins des gens du voyage
- Améliorer la réponse apportée aux jeunes travailleurs

Orientation 3 : Renouveler et amplifier la stratégie d'intervention sur le parc privé existant

- Améliorer la qualité résidentielle et environnementale du parc existant
- Renforcer les interventions sur le parc en copropriété
- Préserver la diversité sociale et générationnelle du parc privé existant

Orientation 4 : Conforter la gouvernance au service de la politique locale de l'habitat

- Améliorer l'efficacité de la Conférence Intercommunale de l'Habitat et de ses commissions opérationnelles
- Renforcer la qualité du partenariat public-privé avec les acteurs de l'aménagement
- Poursuivre l'association des habitants aux projets urbains et d'habitat
- Suivre, évaluer et observer pour aider à la décision

Évaluation des moyens financiers de Brest métropole nécessaires à la mise en œuvre des actions habitat.

Éléments de synthèse du bilan triennal du PLH

ORIENTATIONS Habitat	ACTIONS Habitat dont indicateurs de suivi du PLU	SYNTHESE-PERSPECTIVES	Etat	Services pilotes/action
1- MAINTENIR UN NIVEAU ELEVE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS DANS L'AGGLOMERATION	1- Assurer une production moyenne de l'ordre de 1 300 logements/an répartie de manière équilibrée	1050 logements autorisés en moyenne par an de <i>janvier 2014</i> à septembre 2016 pour un objectif de 1300.		DYNUR AMUR HABITAT
	2-Privilégier le renouvellement de la ville sur la ville pour limiter l'étalement urbain	68% des logements construits en RU/ 40% en objectif (et ambition à 50%). NPNRU: protocole de préfiguration signé le 17 novembre 2016		DYNUR AMUR HABITAT
	3-Assurer la production de logements locatifs publics en adéquation avec les besoins, tout en respectant un équilibre des différents segments du marché	Objectifs SRU globalement atteints dans l'ensemble des communes assujetties. Nouveaux objectifs SRU 2017-2019 en attente/Etat ► Modification PLU 2017		HABITAT
	4-Développer une politique foncière à la hauteur des ambitions exprimées	Elaboration et mise en œuvre de la stratégie foncière de la métropole effectives		FONCIER
2- CONSTITUER UNE OFFRE COMPLETE ET ATTRACTIVE DE LOGEMENTS NEUFS	1-Proposer une alternative satisfaisante aux ménages les plus enclins à quitter l'agglomération	Coûts abordables privés: objectifs globaux atteints Néanmoins marge de progression sur la production de logements individuels et la diversité des tailles de terrains proposés aux ménages.		HABITAT AMUR
	2- Poursuivre la diversification de l'offre sociale publique pour mieux répondre aux caractéristiques des demandeurs	Développement des PLAIO contraint par les règles nationales du financement du logement social		HABITAT
	3- Renforcer encore la solidarité à travers le logement et l'hébergement pour des publics spécifiques	Le travail partenarial se poursuit pour adapter et développer l'offre de solutions en matière de logements et d'hébergements des publics spécifiques.		HABITAT
	4-Développer l'offre d'habitat en faveur des personnes âgées	Plusieurs actions développées permettant de répondre aux objectifs, à renforcer.		HABITAT
	5- Répondre aux besoins des personnes en situation de handicap	Démarche locale de recensement de l'offre de logements adaptés aux handicaps activée; en lien nécessaire avec la démarche régionale HLM.		Commission d'accessibilité HABITAT
	6- Répondre aux besoins des gens du voyage	Brest métropole maintient une veille active sur les besoins des gens du voyage liés aux questions d'habitat. La collectivité participe aux différentes instances travaillant sur ces questions.		GENS DU VOYAGE

	7- Améliorer la réponse apportée aux jeunes travailleurs	Développement d'une offre conventionnée pour les jeunes, avec les partenaires sociaux, à activer.		HABITAT
3-RENOUVELER ET AMPLIFIER LA STRATEGIE D'INTERVENTION SUR LE PARC PRIVE EXISTANT	1- Améliorer la qualité résidentielle et environnementale du parc existant	Objectifs quantitatifs partiellement atteints, dans un contexte d'aides nationales difficile qui a nui à la dynamique locale. Démarrage en 2016 de programmes importants permettant une nouvelle dynamique.		HABITAT
	2- Renforcer les interventions sur le parc en copropriété			HABITAT
	3-Préserver la diversité sociale et générationnelle du parc privé existant			HABITAT
3-CONFORTER LA GOUVERNANCE AU SERVICE DE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT	1- Améliorer l'efficacité de la Conférence Intercommunale de l'Habitat et de ses commissions opérationnelles	Objectifs globalement atteints à mi parcours/ Commissions opérationnelles de la CIH efficaces / nombreux projets de concertation avec les habitants à venir / Observation du marché et analyses spécifiques ponctuelles enrichissent régulièrement les échanges entre tous les acteurs de l'habitat et permettent le suivi du PLH.		HABITAT
	2-Poursuivre l'association des habitants aux projets urbains et d'habitat			PROXIMITE AMUR DYNUR HABITAT
	3-Renforcer la qualité du partenariat public-privé avec les acteurs de l'aménagement			AMUR DYNUR HABITAT
	4-Suivre, évaluer et observer pour aider à la décision			HABITAT

 Indicateurs spécifiques de suivi du PLU Facteur 4

 Action en cours/objectifs atteints

 Action en cours/objectifs atteints partiellement

 Action à réaliser

Orientation 1 : Maintenir un niveau élevé de production de logements dans l'agglomération

Action 1 : Assurer une production moyenne de 1300 logements/an répartie de manière équilibrée

Objectifs annoncés dans le PLH :

La production d'un volume important de logements neufs répond à plusieurs objectifs :

- Assurer une nouvelle dynamique démographique dans l'agglomération brestoise, c'est-à-dire à minima le maintien de la population de chacune des communes, ce qui est un objectif du SCOT,
- Accompagner la dynamique économique du territoire en promouvant la production d'un habitat répondant aux besoins des entreprises. Celui-ci sera à finaliser lors du dialogue stratégique du territoire entre notre politique locale de l'habitat et la Conférence territoriale que l'UESL Action Logement instituera sur le bassin d'emploi brestois.
- Répondre de manière satisfaisante aux besoins de la population, favoriser les parcours résidentiels et assurer le renouvellement du parc existant.

Réalisations pour la période 2014-2016 :

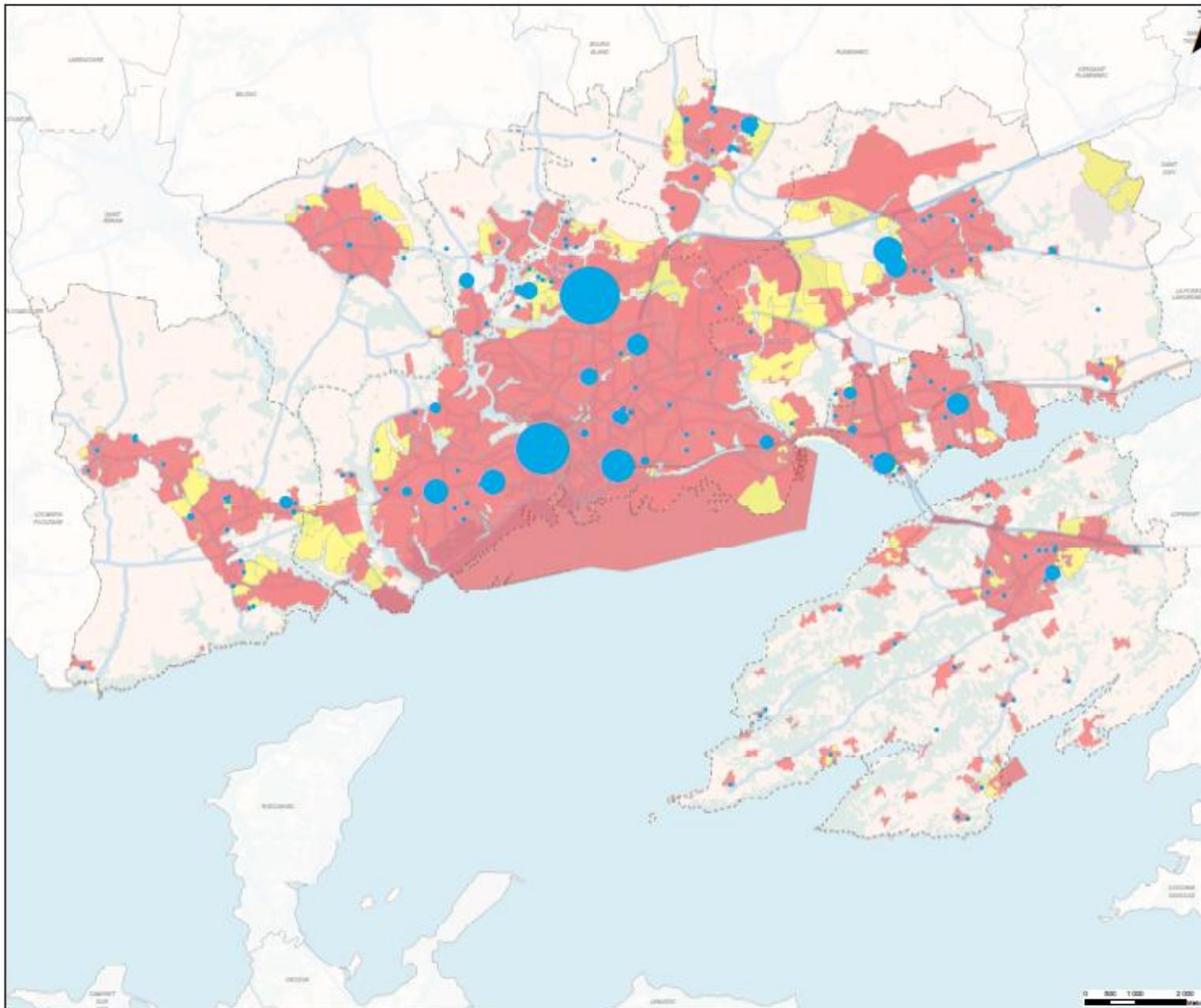
Objectifs du PLU FACTEUR 4 / Logements autorisés				
	2014	2015	2016 (1er semestre)	
Nombre total de logements autorisés en moyenne par an	1300 logements			Références /PLU
	1013	939	1163	OAP HABITAT/ p.7
Nature de l'urbanisation	40% en renouvellement urbain et 60 % en extension urbaine			OAP/p.8
	737 / 73% en renouvellement urbain	532 / 57% en renouvellement urbain	862 / 74% en renouvellement urbain	
	259 / 26% en extension urbaine	403 / 43 % en extension urbaine	297 / 26% en extension urbaine	
Typologie des logements autorisés	500 à 600 individuels (45% de l'offre nouvelle) et 600 à 700 collectifs publics et privés (55%)			OAP/ p.14
	293 individuels (29%) et 720 (71%) collectifs	418 individuels (45%) et 521 collectifs (55%)	334 individuels (29%) et 829 collectifs (71%)	
Nombre de logements sociaux agréés	250 à 300			OAP/ p.12
	256	310	317	

Source : droit des sols – Brest métropole

Commentaires / perspectives :

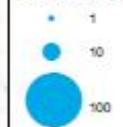
- Une production en dessous des objectifs mais tendant à s'en rapprocher : 1050 logements autorisés en moyenne/an (arrêtés au 30 septembre pour 2016).
- 68 % des logements autorisés le sont en zone Uc et Uh (= RU).
- Malgré une progression depuis 2014, il reste une marge de progression dans la production de logements individuels et la diversité des tailles de terrains proposés aux ménages pour atteindre les objectifs du PLU.

Le volume de logements autorisés sur l'année 2015 a nettement été porté par la progression du nombre de permis de construire autorisés pour des logements individuels, contribuant ainsi à répondre à l'objectif de renforcement et de diversification de l'offre nouvelle de logements familiaux. Sur cette même année, la proportion de logements autorisés se situe à 57% en renouvellement urbain, selon une répartition géographique à 48% sur Brest et 52% sur le reste des communes. Les logements de taille moyenne à grande sont majoritaires et répond ainsi à l'objectif de « renforcer et diversifier l'offre nouvelle de logements familiaux et plus particulièrement les plus grands d'entre eux, au-delà du T3 ».



Création de logements des permis de construire accordés en 2014

Permis de construire accordés avec création de logement



Typologie zonage PLU



Résumé statistique

Nombre de logement	
Renouvellement urbain	763
Nouveaux quartiers	232
Autres	9

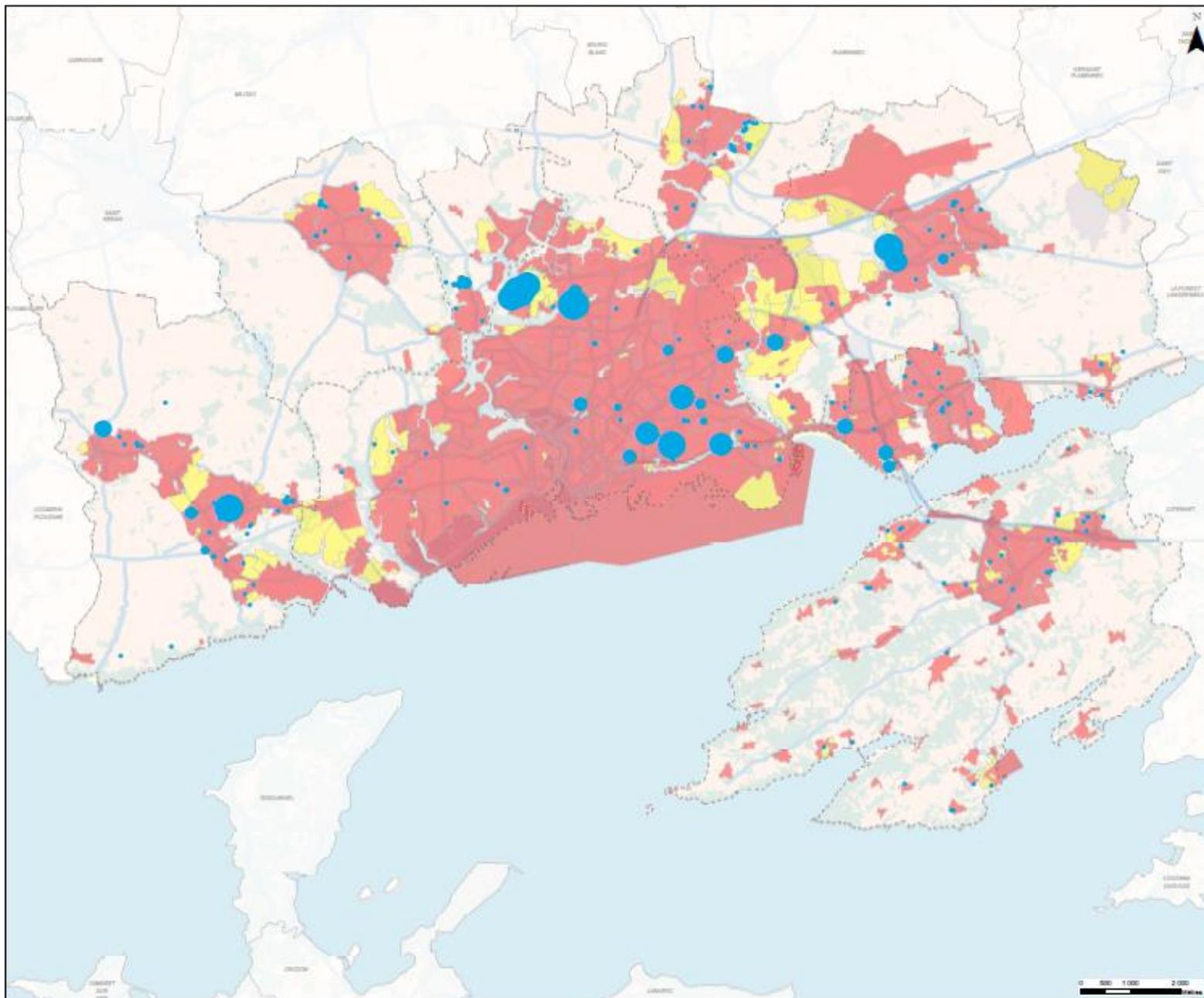
Echelle : 1/75 000
Date d'édition : 29/11/2016

Source : Cart@ois
Extraction quotidienne des données



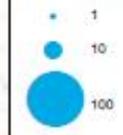
Pôle Développement
Economic et Urbain

Direction des dynamiques urbaines
Atelier d'études urbaines - Baptiste LE VEN

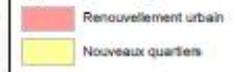


Création de logements des permis de construire accordés en 2015

Permis de construire accordés avec création de logement



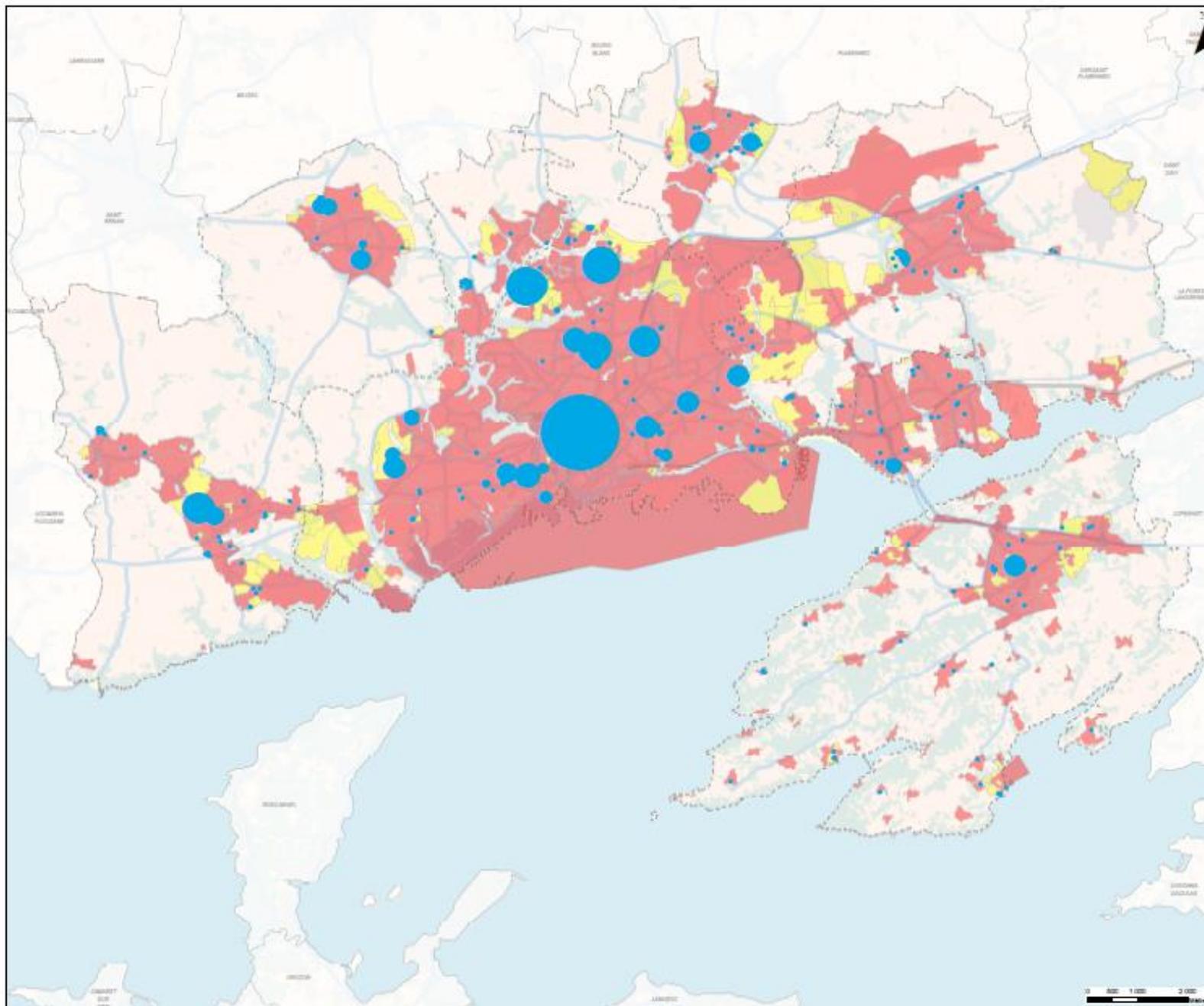
Typologie zonage PLU



Résumé statistique

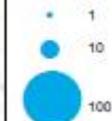
	Nombre de logement
Renouvellement urbain	471
Nouveaux quartiers	384
Autres	52

Échelle : 1/75 000
 Source : Cart@de
 Extraction quotidienne des données
 Date d'édition : 29/11/2015

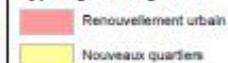


Création de logements des permis de construire accordés en 2016

Permis de construire accordés avec
création de logement



Typologie zonage PLU



Résumé statistique

Nombre de logement	
Renouvellement urbain	1087
Nouveaux quartiers	367
Autres	3

Échelle : 1/75 000

Source : Carif@de
Extraction quotidienne des dossiers

Date d'édition : 29/11/2016

Bret
Département

Pôle Développement
Économique et Urbain

Direction des dynamiques urbaines
Atelier d'études urbaines - Baptiste LE VEN

Objectifs annoncés dans le PLH :

L'agglomération brestoise doit réaliser au moins un tiers de sa production neuve en renouvellement urbain d'après les objectifs fixés par le Scot. Brest métropole s'engage à réaliser un minimum de 40% de sa production neuve en renouvellement urbain. Le complément de la production de logements sera réalisé en extension urbaine (zones AU). Les opérations d'extension urbaine devront respecter une densité moyenne brute minimale de 25 logements/ha telle que définie dans le Scot.

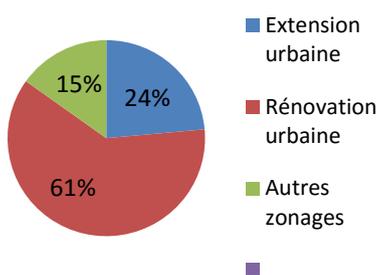
Réalisations pour la période 2014-2016 :

Logements autorisés par commune et par type de zonage

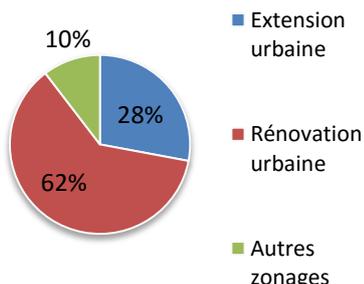
Commune	Renouvellement urbain			Extension urbaine			Autres zonages			Total			Objectifs annuels
	2014	2015	2016*	2014	2015	2016*	2014	2015	2016*	2014	2015	2016*	
Bohars	4	1	1	12	25	21	1	0	0	17	26	22	30
Brest	587	336	714	73	117	131	3	0	0	663	453	845	650
Gouesnou	14	14	7	25	25	33	0	0	0	39	39	40	70
Guilers	7	10	43	2	10	37	0	0	2	9	20	82	70
Guipavas	26	49	22	91	118	29	6	1	1	123	168	52	200
Le Relecq Kerhuon	39	45	17	32	9	14	4	0	0	75	54	31	50
Plougastel	46	40	23	1	1	13	2	0	1	49	41	37	90
Plouzané	14	37	35	23	98	19	1	3	0	38	138	54	140
Brest métropole	737	532	862	259	403	297	17	4	4	1013	939	1163	1300

* source : droit des sols / données au 7/10/2016

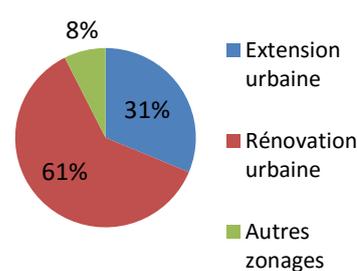
Répartition des PC 2014



Répartition des PC 2015



Répartition des PC 2016



Les actions de confortement des centralités en cours :

- la recomposition des centralités de Plouzané passe par la construction d'un nouvel hôtel de ville et la requalification de près d'un hectare d'espaces publics.
- le projet de renouvellement urbain de l'îlot Mairie à Gouesnou a fait l'objet d'une étude de faisabilité technique et financière dont le rendu final a été exposé en 2015. Dès lors, la commune et Brest métropole travaillent, en lien avec l'établissement public foncier, à la mise en œuvre opérationnelle de l'opération en respectant les capacités de financement des collectivités.
- la redynamisation du centre-ville de Guilers, enclenchée avec des actions communales d'animation commerciale, de maintien de l'offre commerciale et la création d'une offre nouvelle d'environ 80 logements sur les 3 dernières années, s'est poursuivie en 2015 avec la sortie de nouveaux programmes de logements conventionnés.
- à Plougastel-Daoulas, l'opération de l'îlot de la Poste a permis la création en centre-ville de 76 logements et de commerces. L'année 2015 aura permis la livraison du bâtiment BMH comprenant notamment la maison de la solidarité, et la poursuite des travaux sur le bâtiment Barraine. L'aménagement des espaces publics, porté par Brest métropole, s'est poursuivi avec la réfection de l'ensemble de la rue de la Poste et de ses carrefours.
- sur le secteur Haut-Jaurès, un projet de construction porté par Brest métropole habitat, doit permettre de mener une opération de renouvellement urbain sur la parcelle d'un ancien gymnase, démoli lors des travaux du tramway. Ce projet comporte 28 logements sociaux et des cellules tertiaires en rez-de-chaussée.
- Parmi les 7 quartiers prioritaires de la politique de la ville, tous situés sur la ville de Brest, 2 quartiers ont été retenus au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain :
 - Le quartier de Bellevue, situé en cœur d'agglomération, subit un processus de décrochage par rapport au reste de la ville-centre, et de la métropole d'une façon plus générale. Il en résulte une forte perte d'attractivité, nécessitant une réflexion nouvelle sur les modalités d'intervention : la logique de réparation poursuivie jusqu'alors n'a pas permis d'enrayer ce processus. Il s'agit désormais de faire un projet urbain à l'échelle du quartier, afin de mettre en lien toutes ses composantes pour le rendre attractif.
 - Le quartier de Recouvrance cumule beaucoup de difficultés, en termes d'attractivité résidentielle et d'occupation très sociale, mais aussi en terme économique avec un commerce de proximité à accompagner. Il bénéficiait précédemment d'une OPAH-RU, qui s'est achevée en 2015, et est concerné par la nouvelle OPAH-RU métropolitaine.
L'enjeu majeur en termes de repositionnement économique, social, urbain et en terme d'image pour Recouvrance conduire à poursuivre les objectifs suivants :
 - Augmenter l'attractivité du quartier et améliorer son image
 - Permettre de sortir du « tout logement privé social de fait » dans le cœur de Recouvrance
 - Repositionner le quartier sur les plans urbains, économiques et sociaux : déstigmatisation de l'image de ce quartier d'hyper centre-ville, et consolidation des coutures urbaines pour prévenir / lutter contre des décrochages en termes d'image, d'usage et de peuplement

Orientation 1 : Maintenir un niveau élevé de production de logements dans l'agglomération

Action 3 : Assurer la production de logements locatifs publics en adéquation avec les besoins, tout en respectant un équilibre des différents segments du marché

Objectifs annoncés dans le PLH :

Le PLH affiche un objectif moyen annuel de production de 250 à 300 logements locatifs conventionnés, modulé entre les communes de l'agglomération (production annuelle moyenne minimum de 124 logements hors Brest). Dans les cinq communes déficitaires au titre de la loi SRU, « toute opération neuve supérieure à 2000m² de surface de plancher comportera 30% minimum de logements locatifs conventionnés » (40% pour Le Relecq-Kerhuon). Pour Brest, « la production nouvelle sera le complément à l'objectif global de production de logements conventionnés dans l'agglomération ». Ces opérations seront privilégiées dans les centralités, à proximité des commerces et services ou des axes structurants de transports en commun.

Il est donc prévu de poursuivre les efforts déjà engagés sur la période à venir.

Logements locatifs sociaux agréés pour la période 2014-2016 par commune : Les objectifs SRU sont globalement atteints sur les 3 années 214 à 2017.

La loi ALUR a augmenté le rythme de rattrapage des objectifs SRU. Les nouveaux objectifs triennaux SRU pour 2017-2019 vont être définis et portés à connaissance des communes fin 2016/début 2017 par l'Etat.

Nombre de logements agréés de 2014 à 2016				Réalisation triennale	Objectifs triennaux (communes SRU)
	2014	2015	2016		
BREST	165	182	144	491	Non soumis
BOHARS	12	8	-	20	27 (soumis depuis 2015)
GOUESNOU	17	26	12	55	40
GUILERS	-	22	35	57	50
GUIPAVAS	13	16	62	94	98
LE RELECQ-KERHUON	33	-	-	33	52
PLOUGASTEL-DAOULAS	-	6	5	11	97
PLOUZANE	16	50	18	84	37
TOTAL	256	310	317	886 Hors Brest= SRU : 395	401

Source : Direction Habitat

Logements PLUS – PLAI agréés (objectifs et réalisations) pour la période 2014-2016 :

Objectifs et agréments de logements locatifs sociaux	PLUS				PLAI				Total PLUS-PLAI	
	PLUS familiaux		PLUS structure		PLAI-O		PLAI-A		O	R
	Objectifs	réalisations	Objectifs	réalisations	Objectifs	réalisations	Objectifs	réalisations		
2014	202	163	0	0	67	66	26	27	295	256
2015	198	204	0	4	74	73	35	29	307	310
2016	192	192	34	34	84	84	7	7	317	317
Totaux	592	559	34	38	225	223	68	63	919	883

Source : Direction Habitat

Engagements financiers :

Engagements financiers 2014-2016		
	Crédits délégués de l'Etat	Fonds propres Brest métropole
2014	720 770	1 059 602
2015	670 274	1 404 713
2016	641 206	Non connu à ce jour

Source : Direction Habitat

		% MISE EN SERVICE							
	Années de programmation	Nombre de logements agréés	% mise en service 2011	% mise en service 2012	% mise en service 2013	% mise en service 2014	% mise en service 2015	% mise en service 2016	TOTAL
2ème délégation	2011	353			46,5%	23,8%	29,7%		100,0%
	2012	548			0,2%	22,1%	49,3%	25,7%	97,3%
	2013	477				1,0%	14,5%	25,4%	40,9%
	2014	256					10,2%	11,7%	21,9%
	2015	310					1,3%	1,9%	3,2%
	2016	en cours							0,0%

		% MISE EN CHANTIER				TOTAL GLOBAL
	Années de programmation	Nombre de logements agréés	2015	2016	Divers problèmes (recours PC, prolongation délai ...)	
2ème délégation	2011	353				100,0%
	2012	548	2,7%			100,0%
	2013	477	16,1%	43,0%		100,0%
	2014	256	23,0%	32,8%	22,3%	100,0%
	2015	310		82,3%	14,5%	100,0%
	2016	en cours				0,0%

Source : Direction habitat / Bailleurs HLM

Commentaires :

Globalement le parc social est fluide, sans tension réelle, la production neuve importante de logements sociaux ces dernières années ayant contribué à améliorer la satisfaction de la demande. Ainsi, l'ensemble des logements agréés entre 2005 et 2011 ont été livrés, soit 2121 logements, ou une moyenne de 353 logements sociaux proposés à la location par an. Le rythme de production s'est légèrement ralenti depuis 2011 mais la production annuelle est restée supérieure aux objectifs. Ces éléments contribuent à expliquer l'amélioration de la satisfaction de la demande.

- Au 1^{er} janvier 2015, Brest métropole comptait 18 155 logements sociaux dont 296 ont été mis en service au cours de l'année 2014.
- La tension locative sociale est de 2.2 en 2015 (2.3 en 2014). A l'échelle nationale il est considéré qu'il existe une tension au-delà d'un ratio demandes-attributions de 3.
- 71% des demandeurs externes se sont vu attribuer un logement dans les 6 mois.
- Les 2/3 des demandeurs ont des revenus inférieurs aux plafonds d'accès au parc le plus social.
- Près d'un demandeur sur 2 est une personne seule, 3 sur 10 est une famille monoparentale.

Objectifs annoncés dans le PLH :

- Mettre en œuvre les conditions permettant de satisfaire les objectifs de production de logements.
- Assurer une régularité dans la production de logements.
- Maîtriser les coûts d'aménagement (de qualité) pour contribuer à une maîtrise des coûts de sortie des logements.
- Disposer d'une plus grande capacité de décision pour conduire le projet urbain.

Modalités :

- Mener une politique de maîtrise foncière dans les secteurs d'urbanisation future
- Mener une politique de veille et d'acquisition foncière à court et moyen termes dans les secteurs prioritaires de renouvellement urbain
- Utiliser les outils fiscaux pour dissuader la rétention foncière par les propriétaires de terrains rendus constructibles.
- Renforcer le partenariat avec les acteurs publics et privés pour la maîtrise des prix de terrains nus.

Réalisations :

INSTANCES de pilotage :

- La création d'un comité de programmation foncière, instance technique chargé de recenser, d'anticiper, de programmer et de prioriser l'ensemble des commandes foncières des directions des 2 collectivités. Le comité permet également de partager les enjeux de stratégie foncière avec les directions commanditaires.
- La mise en place de la coordination technique de mise en œuvre du projet urbain, lieu de mise en cohérence de l'ensemble des actions qui concourent à la mise en œuvre du projet urbain, ainsi que d'élaboration collective de propositions en direction du COPIL et du COMOP du projet urbain.

Actions validées par les instances de pilotage :

- **La stratégie foncière pour les opérations en extension urbaine :**
 - dans les futures opérations d'aménagement en extension urbaine, identifier les parcelles clefs à acquérir en amont afin de maîtriser les verrous fonciers ou de constituer des valeurs références. Et programmer l'acquisition d'une partie d'entre elles.
 - partager avec les opérateurs (BMA, BMH, EPF etc...) des outils mutualisés de connaissance des prix et des références de prix plafonds communes en intégrant notamment à la réflexion les obligations de faire des lotisseurs privés.
 - définir une stratégie efficiente de gestion des réserves foncières existantes et proposer aux élus une programmation de leurs cessions au bénéfice des opérations d'aménagement, selon le principe de cession des réserves foncières à la valeur vénale évaluée par France Domaine.
 - utiliser les outils fonciers disponibles favorisant la maîtrise des prix : renouvellement de l'utilisation de certains outils (zone d'aménagement différé dans un objectif d'affichage de l'intervention foncière de la collectivité dans les futures opérations en extension urbaine, préemptions ciblées à chaque dépassement des références plafonds, usage plus répandu de l'expropriation dans les opérations d'acquisition d'ensemble etc...), et mise en place de D.U.P. Réserves foncières sous réserve de partage par les services de l'Etat des objectifs poursuivis par la collectivité.

➤ **La stratégie foncière en renouvellement urbain :**

- mener les 4 démarches ci-dessus comme en extension urbaine
- développer le partenariat avec l'EPF Foncier de Bretagne au bénéfice de cibles nouvelles nécessitant des interventions différentes en matière d'ingénierie financière : sites de renouvellement urbain lourdement pollués, interventions en zone ANRU, restructuration des zones économiques via notamment des opérations d'aménagement d'envergure et volet foncier des plans de prévention des risques technologiques
- dans le cadre de la programmation des cessions de réserves foncières, permettre la réalisation d'opérations en renouvellement urbain dans le respect des objectifs du PLU facteur 4 et notamment de son OAP Habitat, tout en percevant des recettes en lien avec l'équilibre financier actuel des opérations privées (compte à rebours « promoteur »)
- promouvoir des outils spécifiques au renouvellement urbain : outils fonciers (bail emphytéotique, résorption de l'habitat indigne, périmètre en attente de projet...) ou d'ingénierie financière
- poursuivre le travail engagé depuis plusieurs années sur les sites mutables et en proposer une déclinaison opérationnelle en lien avec la démarche globale sur le renouvellement urbain, et développer une expertise nouvelle afin de respecter les engagements pris dans le PLU facteur 4 en terme de renouvellement urbain économique (restructuration des zones d'activités, développement du tertiaire en ville...).

Mise en oeuvre technique :

- Le service foncier de Brest métropole/Ville de Brest chargé de manière exclusive de la mise en œuvre de l'ensemble des opérations foncières des deux collectivités dans le respect d'une démarche stratégique
- Une mise en réseau articulée des opérateurs et des partenaires de la collectivité en matière de stratégie foncière : membres de la Maison commune (BMA, BMH, SEMPI, Eau du Ponant), communes, Foncier de Bretagne, services de l'Etat, notaires, lotisseurs, promoteurs et aménageurs privés etc...
- La mise en place d'un Observatoire foncier du Pays de Brest, telle que validée par le comité de pilotage foncier du 13 décembre 2013. Cette observation à l'échelle du bassin de vie s'avère nécessaire à la construction de la stratégie foncière de Brest métropole comme à une réflexion d'ensemble de coordination des politiques foncières de l'ensemble des territoires du Pays de Brest en appui du SCoT.

Les enjeux de gouvernance qui se profilent

- Renforcer le partage des enjeux et des modes d'intervention avec les professionnels concernés : dans le cadre de la CIH, de ses sous-commissions et de ses ateliers.
- Via la révision du SCoT, nécessité de veiller à ce que les orientations retenues soient compatibles voire viennent conforter les choix stratégiques exprimés dans le PLU.

Contexte/Objectifs annoncés dans le PLH :

Renouveler la dynamique démographique de l'agglomération brestoise nécessite une capacité à répondre à l'ensemble des attentes diversifiées des ménages. Il s'agit de maintenir dans l'agglomération les familles et d'en accueillir de nouvelles, toutes catégories sociales confondues. Brest métropole doit offrir une alternative possible et satisfaisante à environ la moitié des 500 à 600 ménages qui quittent chaque année l'agglomération.

- Renforcer et diversifier l'offre nouvelle de logements familiaux et notamment les plus grands d'entre eux (au-delà du T3)

Typologie des logements : taille, individuel et collectif

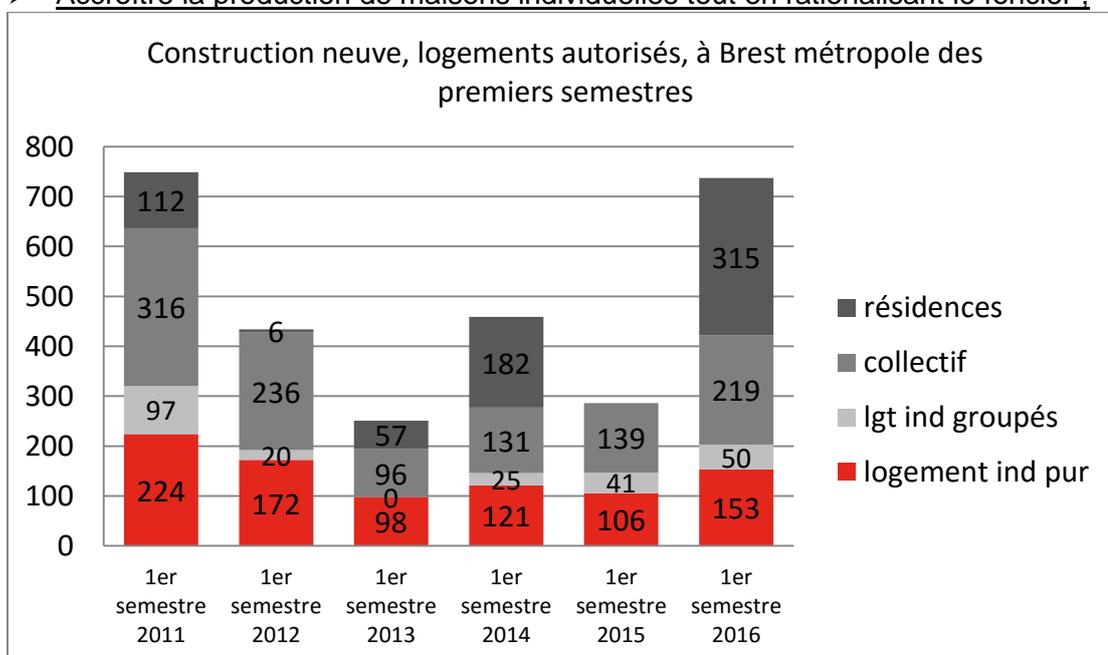
	Logement individuel	Logement Collectif	Total des logements*	T1	T2	T3	T4	T5	T6+
2014	293	720	1013	44	298	251	150	121	74
2015	418	521	939	14	265	221	134	146	118
2016**	334	829	1163	132	346	303	123	111	79

* la somme des T1, T2, T3...n'est pas égale au total des logements car la typologie n'est pas toujours renseignée dans les formulaires de PC

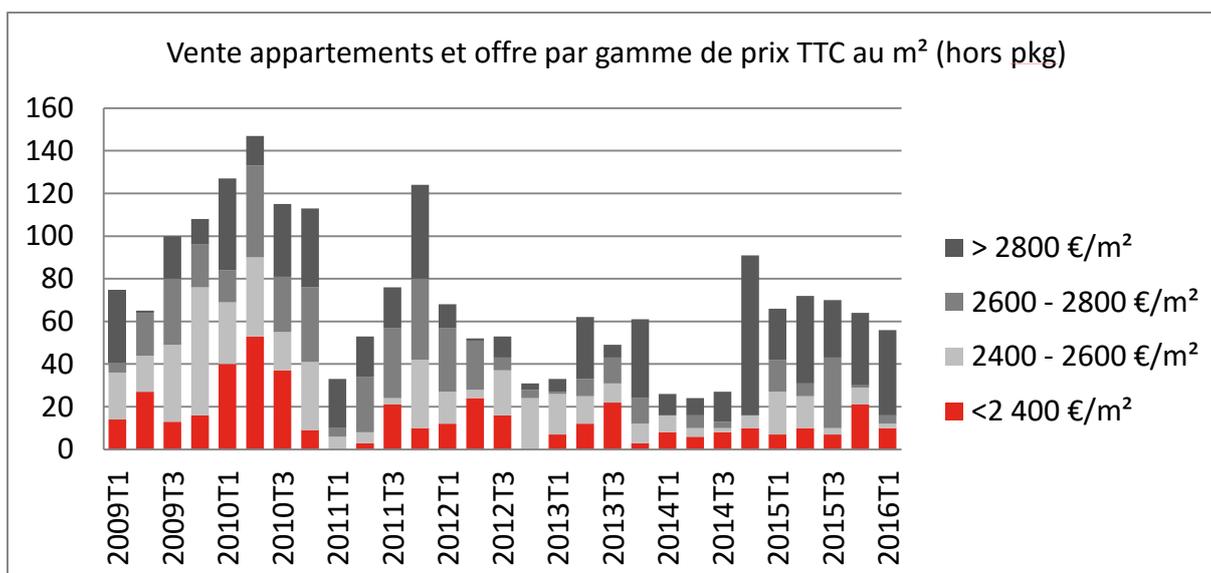
** données 2016 du 1er janvier au 30 septembre

Source : droits des sols - Brest métropole

- Accroître la production de maisons individuelles tout en rationalisant le foncier ;



- **Près de 900 logements commencés** (3 fois plus qu'en 2014, année anormalement basse).
- Le collectif porte très largement cette tendance (près de 500 logements supplémentaires).
- Soit 57% de la production du pays de Brest (part la plus importante depuis 2005).
- Autorisations + 7,5% surtout de l'individuel pur et groupé ; ce qui contribue à améliorer la réponse à une demande en individuel insatisfaite les années précédentes, et répond aux objectifs de la politique locale de l'Habitat.
- En matière de construction neuve, l'embellie de 2015 se confirme sur les 6 premiers mois de 2016.
 - Rendre accessible l'habitat collectif et intermédiaire neuf aux familles



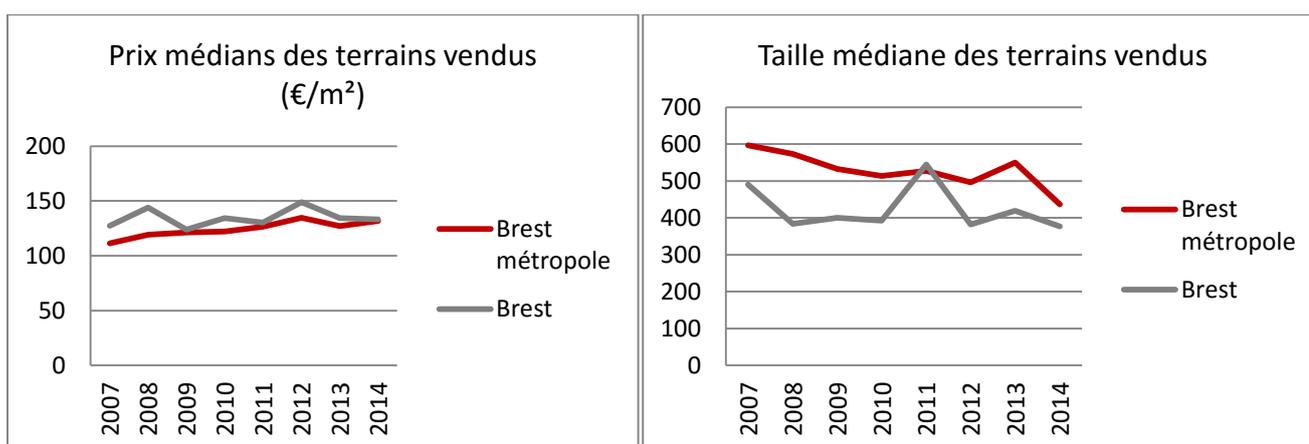
Source : SOeS - ECLN « Enquête Commercialisation Logement Neuf »

La promotion immobilière en 2015 et début 2016:

A l'échelle bretonne, le marché de la promotion immobilière au 2^{ème} semestre 2016 est très positif.

- Dans le pays de Brest toutefois, on observe une baisse de 13 % des ventes nettes entre le premier semestre 2016 et le dernier semestre 2015 ...
- ... mais les volumes de ventes sont repartis à la hausse entre mars et juin 2016 avec 84 ventes nettes.
- 72 % des ventes auprès d'investisseurs.
- 271 ventes en 2015 (176 en 2014).
- 179 000 € en moyenne pour un T3 à Brest métropole.
- 25 000 € d'écart avec la métropole rennaise pour un T3.
- La part de logements livrés dans l'offre demeure stable depuis 2014.
- Plus de la moitié de ventes sur plan au 2nd trimestre 2016.

- Au second trimestre 2016, les appartements en promotion se vendent à 2 867 €/m² TTC hors parking (2 927 €/m² à la même période en 2015).
- 16,5% des ventes à moins de 2 400 €/m² TTC (plafond du coût abordable de la métropole).
- Le collectif neuf reste plus que jamais un produit très urbain, à privilégier dans les centres villes



- **Nombre de PTZ (achat neuf + construction) :**

	2014	2015	2016
Nombre de PTZ	72	100*	non connu à ce jour
Montant moyen d'opération	186 759 €	184 992 €	non connu à ce jour

Source : ADIL – traitement ADEUPa

* dont 86 en individuel

- Renforcer l'accèsion à coût abordable pour les ménages modestes et intermédiaires en développant notamment la production de logements en accession sociale de type PSLA et en poursuivant le dispositif « passeport pour l'accèsion ».

- **PSLA**

		PSLA		
		Objectifs	Réalisations	TOTAL
2011	280		0	132
2012			68	
2013			64	
2014			57	138
2015			44	
2016			37	
TOTAL				270

Commentaires :

Sur la période 2011-2016, Brest métropole a presque atteint son objectif de 280 PSLA en réalisant 270 PSLA. Ce type de prêt pour l'accèsion sociale satisfait bien la demande sur le territoire de la métropole.

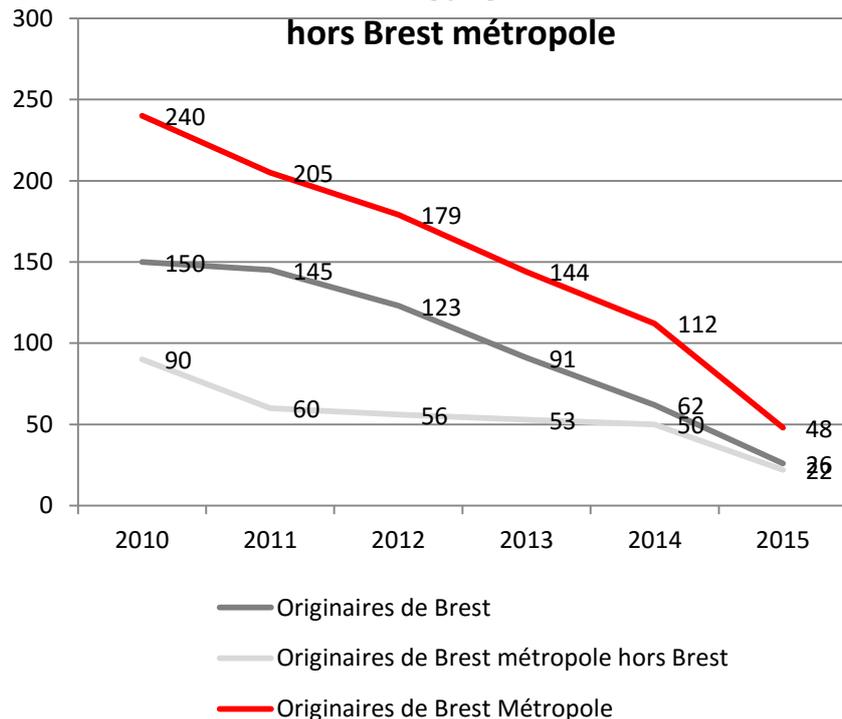
- **Nombre de passeports pour l'accèsion :**

	Nombre de passeport	Moyenne d'âge de Mr	Moyenne d'âge de Mme	Moyenne Nombre d'enfants	Moyenne âge enfant 1	Moyenne âge enfant 2	Moyenne âge enfant 3	moyenne ressources mensuelle
2014	20	35	33	2	inconnu	inconnu	inconnu	2 827 €
2015	17	35	35	2	10	9	5	2 646 €
2016	15	34	31	2	10	8	10	2 312 €

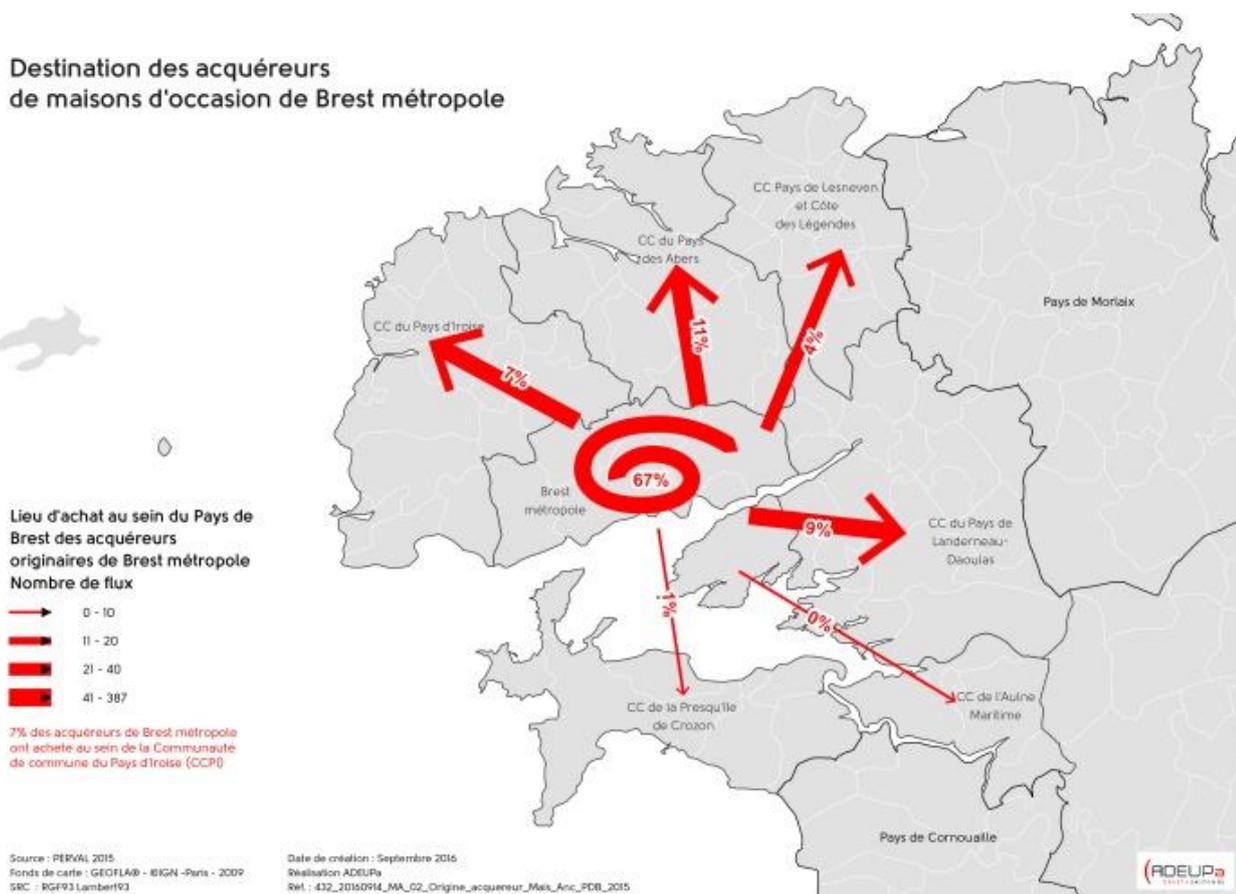
Brest métropole poursuit son dispositif « passeport pour l'accèsion » avec 52 dossiers entre 2014 et 2016 (moyenne de 17 dossiers par an). Le constat est fait que les ménages bénéficiant de ce dispositif sont de plus en plus modestes.

Lors d'échanges avec les partenaires de la métropole, il a été constaté une méconnaissance du dispositif. Certains ménages pouvant bénéficier du dispositif n'en font donc pas la demande. La communication sur le Passeport pour l'accèsion est à renforcer, notamment dans les communes autres que Brest.

Part des pétitionnaires construisant une maison neuve



Destination des acquéreurs de maisons d'occasion de Brest métropole



Commentaires :

67% des acquéreurs dans Brest métropole sont issus de la métropole, contre 50 % il y a quelques années. La métropole réussit donc à mieux retenir les ménages désirant accéder à la propriété.

Objectifs annoncés dans le PLH :

Il est constaté une proportion importante et croissante de demandeurs de logements locatifs sociaux économiquement et socialement fragilisés. Ainsi, les loyers de l'offre nouvelle (notamment des logements PLUS) ne sont plus en adéquation avec les revenus des demandeurs. De plus, les logements sociaux à bas niveau de loyer restent majoritairement situés dans la ville centre, même si cette catégorie de logements a été développée dans les autres communes.

Afin de mieux adapter l'offre de logements aux caractéristiques sociales des demandeurs, Brest métropole entend poursuivre et accentuer la production de logements locatifs publics à bas niveau de loyer (logements de type PLAI-O). L'objectif est donc d'accentuer la production de ce type de logements et de tendre vers un taux de 50% de l'offre nouvelle.

Nombre de logements familiaux de type PLAI-O agréés de 2014 à 2016, par commune

Nombre de logements PLAI-O agréés de 2014 à 2016				Total
	2014	2015	2016	
BREST	41	41	38	120
BOHARS	4	2	-	6
GOUESNOU	6	8	4	18
GUILERS	-	7	14	21
GUIPAVAS	4	-	24	28
LE RELECQ-KERHUON	11	-	7	18
PLOUGASTEL-DAOULAS	-	2	1	3
PLOUZANE	6	15	6	27
TOTAL	66	75	94	235
% de l'offre nouvelle de logements familiaux	26%	24%	30%	

Source : Direction Habitat – Brest métropole

Commentaires :

Brest métropole poursuit ses efforts pour permettre de développer une offre de logements adaptée aux ménages les plus en difficulté. La règle consiste à inclure 30% de logements de type PLAI-O dans chaque nouvelle opération. Cela a permis en outre de développer ce type d'offres sur les communes périphériques, qui, il y a quelques années, n'en disposaient pas ou très peu.

La volonté de la collectivité est d'aller au-delà de cet objectif de 30% mais les règles nationales de financement du logement social fixées par l'Etat ne permettent pas, pour l'instant, de dépasser cet objectif.

Contexte/Objectifs annoncés dans le PLH :

La volonté de Brest métropole de diversifier les réponses sociales aux difficultés rencontrées par les ménages les plus défavorisés a conduit au développement de la production de logements à destination des ménages qui en sont les plus éloignés (logements adaptés, logements ALT, baux glissants,...). Une véritable politique d'attributions prioritaires a été mise en place depuis le début des années 2000 dans l'ensemble du parc public, avec des dispositifs tels que la CASAL et l'accord collectif intercommunal. L'agglomération brestoise dispose d'une offre d'hébergement et de logements d'insertion importante et diversifiée, supérieure aux obligations de la loi MLLE de 2009.

Les objectifs sont de poursuivre le développement de cette offre ainsi que les partenariats afin de favoriser le parcours résidentiel des ménages et faciliter l'accès à des solutions de logement pérennes.

Réalisations 2014-2016 :

- **Engager la requalification et la restructuration d'une partie du parc de logements adaptés.**

Nombre de PLAI-A agréés

	2014	2015	2016
Nombre de logements	27	27	7
Nombre d'opérations	6	4	1
opérateur	HLM Les Foyers BMH	HLM Les Foyers	HLM Les Foyers
commune	Brest	Brest	Brest

Source : Direction Habitat – Brest métropole

Les opérations des HLM Les Foyers concernent la réhabilitation complète de leur parc de logements de Cité de Promotion Familiale.

- **Développer les solutions les plus adaptées aux demandes de publics très spécifiques notamment des personnes présentant des troubles psychiques**

Une convention avec le CHRU a été signée en vue du relogement des personnes malades psychiques au sein d'un parc dédié de logements d'insertion. Cette réalisation marquante contribue à l'objectif " Conforter la qualité du cadre de vie sur le territoire » : Ce travail piloté par le service Droit Au Logement et mené conjointement avec le Conseil Local de Santé Mentale (CLSM) de la ville de Brest , le CHRU et les bailleurs-opérateurs de la CASAL vise à proposer un relogement dans un parc dédié sous couvert de l'acceptation par les patients d'un accompagnement social et médical. Ce nouveau partenariat promeut l'inclusion des personnes malades psychiques dans la cité en adaptant, construisant et coordonnant de nouvelles pratiques et méthodes d'interventions pour les professionnels.

•Renforcer la mobilisation du parc privé en direction des personnes en difficulté

	2014				2015			
	convention sans travaux		convention avec travaux		convention sans travaux		convention avec travaux	
	LI	LC	Li	LC	LI	LC	LI	LC
BREST	35	39		2	19	12		11
BOHARS		1				1		
GOUESNOU					1			
GUILERS								
GUIPAVAS		2				1		
PLOUGASTEL- DAOULAS	1			4				4
PLOUZANE								
RELECQ- KERHUON					5	4		
TOTAL	84				58			

Source : Direction Habitat – Brest métropole

Commentaires/analyse :

Le travail partenarial se poursuit pour adapter et développer l'offre de solutions en matière de logements et d'hébergements des publics spécifiques.

Objectifs annoncés dans le PLH :

L'accroissement du nombre de ménages âgés dans les années à venir, à des degrés d'autonomie différents, nécessite de pouvoir disposer d'une offre de logements suffisante, adaptée et adaptable. Pour satisfaire les besoins en logements à venir, il convient de développer une gamme d'offres diversifiées allant du logement « ordinaire » adapté au vieillissement à l'équipement médicalisé de type EHPAD.

Réalisations 2014-2016 :

- **Dispositif métropolitain de maintien à domicile des personnes de plus de 60 ans**

Depuis 2000, Soliha anime ce dispositif qui est destiné à favoriser le maintien à domicile des personnes âgées. L'objectif est de sensibiliser et d'accompagner ces personnes dans une démarche d'aménagement de leur logement, leur permettant d'y vivre dans de bonnes conditions, malgré le vieillissement, le handicap ou la maladie. Cette opération se décline par :

- la mise en œuvre de moyens de communication
- la réalisation d'actions d'animation collective
- l'information des personnels d'accueil dans les CCAS, les CLIC,...
- des missions de conseils personnalisés (conseils prévention, diagnostics d'ergothérapie, visites conseils)
- l'accompagnement technique et administratif pour la constitution des dossiers de demandes de subventions et/ou prêts.

Les préconisations de travaux portent essentiellement sur l'aménagement des sanitaires, l'installation de mains courantes afin de faciliter les déplacements dans le logement mais également l'installation de plan incliné pour l'accessibilité extérieure.

L'âge moyen des personnes bénéficiaires de conseils prévention en 2015 se situe à 77 ans. Près de 60% sont des personnes vivant seules à leur domicile.

Bilan 2014-2016

	2014	2015	2016*
Coût du dispositif (HT)	37 193 €	39 792 €	38 570 €
Dossiers Autonomie	62	69	41
Diagnostics ergothérapeute	89	55	28 (fin mai)
Visites Conseil	198	149	

* au 15 novembre 2016

- **Développer une gamme d'offre de logements diversifiés**

- Résidence Senior « Proud'hon » à Brest

Dans le cadre de la diversification de l'offre, la résidence Seniors Proud'hon, située au cœur du centre-ville de Brest, livrée en 2015, propose 45 logements adaptés aux personnes de plus de 60 ans.

- **Poursuite du programme de restructuration des structures d'hébergement collectif**

- EHPAD Kerlevenez à Bellevue – Brest

Le regroupement des 2 établissements d'hébergement Kermaria et Kerlevenez, sur le site de Kerlévenez, a permis la mise en œuvre d'un projet d'extension-réhabilitation pour une capacité de 156 lits. Outre la rénovation du bâti et les mises aux normes réglementaires, ce projet a également concerné la création d'un Pôle d'Activités et de Soins Adaptés (PASA).

- EHPAD Saint Thomas de Villeneuve à Plougastel-Daoulas

L'EHPAD fait l'objet d'un projet d'extension-restructuration concernant 315 lits. Cette opération, qui a bénéficié de crédits de l'Etat en 2012 et 2013, a pour objet :

- la suppression des chambres à 2 lits
- la création de douches individuelles accessibles dans chaque chambre
- la mise en conformité relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite
- l'aménagement d'une unité Alzheimer de 14 lits
- l'aménagement d'un Pôle d'Activités et de Soins Adaptés de 14 places.

Brest métropole a permis à cette opération, à travers la délégation des aides à la pierre, de bénéficier d'un prêt social, ce qui permet aux personnes âgées hébergées de bénéficier désormais de l'APL.

- **les nouvelles technologies au service du maintien à domicile : le projet Amalys**

Au titre du soutien à l'innovation résidentielle et à la lutte contre l'isolement des personnes âgées, Brest métropole a souhaité soutenir le programme de recherche AMALYS développé par Télécom Bretagne Brest. Ce programme de recherche a pour objectif d'offrir aux seniors des services d'aide par l'image afin de favoriser le maintien du lien social. Pour les personnes âgées ou fragilisées, il s'agit de pouvoir communiquer, s'informer, se divertir en utilisant un média connu, la télévision, et un nouveau média simple et convivial, la tablette tactile. Cet outil permet à la famille proche de veiller à distance sur son parent âgé. Cela facilite le maintien du lien intergénérationnel et contribue au bien-être de la personne par la gestion de contenus personnels.

Pour la collectivité et ses partenaires, cet outil permet de maintenir les personnes âgées dans la vie citoyenne. Une expérimentation a été menée auprès d'un groupe de résidents de l'EHPAD de Kerlévenez.

Brest métropole a sollicité Brest métropole habitat pour expérimenter Amalys auprès de ses locataires âgés de plus de 65 ans. L'objectif visé est de faire tester cet outil sur une période de 3 ans, auprès de 500 locataires âgés, encadrés et soutenus par de nombreux relais associatifs, institutionnels et médicaux, à travers plusieurs quartiers de la ville.

Les villes de Plougastel Daoulas et de Guilers ont réalisé sur leur territoire respectivement 12 et 15 maisons locatives HLM réservées aux personnes âgées en 2015-2016.

Commentaires/analyse :

Brest métropole poursuit son action en faveur des personnes âgées dans l'objectif de favoriser le maintien à domicile et en soutenant les projets visant à diversifier l'offre de logements adaptés et de qualité. Parallèlement, elle participe à la réflexion globale et transversale engagée autour du vieillissement. Ses actions sont articulées avec la politique du Conseil Départemental à destination des personnes âgées et handicapées.

Objectifs annoncés dans le PLH :

L'amélioration de l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées figure parmi les objectifs assignés au PLH par la loi sur l'Égalité des Droits et des Chances, la Participation et la Citoyenneté des personnes Handicapées. Il énonce notamment les « principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ».

Au-delà des obligations de la loi de 2005, il existe une réelle nécessité d'une prise de conscience de tous les acteurs de l'habitat des questions soulevées par le handicap qui ne sont pas forcément les mêmes que celles liées au vieillissement.

Réalisations 2014-2016 :

Actions des bailleurs HLM pour l'accessibilité des personnes en situation d'handicap et/ou dans leurs parcs de logements :

- Budget global 2014 consacré : 107 000€
- Budget global 2015 consacré : 108 000€
- Types de travaux : les travaux ont consisté en grande majorité à l'aménagement de salles de bain, motorisation de volets roulants. Certaines actions spécifiques ont été menées sur les cages d'escalier, interphone, aménagements extérieurs,

Ces actions sont maintenues sur l'année 2016. Le budget sera connu dans le courant de l'année 2017.

Un groupe de travail est également lancé au niveau de l'association régionale des organismes HLM de Bretagne pour organiser un recensement des logements "adaptés- adaptables ». Une proposition de référentiel régional accessibilité a été créé avec pour objectifs de :

- Définir une sémantique et des critères communs à l'accessibilité des logements collectifs et individuels (Logement non adaptable ou difficilement adaptable pour causes de non-respect de la réglementation des abords et parties communes),
- Définir une sémantique commune en matière de logement (Accessible, adaptable, adaptés),
- Faire une grille d'analyse permettant de classer les ensembles immobiliers en 3 ou 4 catégories (pas adaptables, adaptabilité facile, sur mesure, adaptabilité complexe).

En 2016, un financement (PLUS Structure) pour 34 places en foyer pour personnes handicapées a été accordé.

Commentaires/analyse :

Brest métropole poursuit son action en faveur des personnes handicapées pour favoriser leur accès au logement en améliorant à la fois, la connaissance de la demande, celle de l'offre accessible, adaptée ou adaptable aux personnes handicapées et la mise en relation entre l'offre et la demande. Parallèlement, elle participe à la réflexion globale et transversale engagée autour du handicap. Ses actions sont articulées avec la politique du Conseil Départemental à destination des personnes âgées et handicapées et de la démarche régionale engagée.

Certains bailleurs ont déjà un recensement précis dans leur patrimoine. L'objectif est de pouvoir disposer d'un recensement identique et fiable sur l'ensemble du patrimoine social afin de permettre que les demandes de personnes handicapées puissent trouver une réponse la plus adaptée à leur situation.

Objectifs annoncés dans le PLH :

Au regard du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage 2012-2017, on peut considérer que, suite aux réalisations du précédent PLH, le dispositif d'accueil permanent de la métropole est suffisant pour répondre aux besoins. Toutefois, en matière d'accueil temporaire, le schéma recommande la mise en place d'une aire permanente pour les grands rassemblements à l'échelle du Pays de Brest.

Par ailleurs, les communes de l'agglomération, avec Brest métropole, compléteront les réponses en matière d'habitat pour les gens du voyage, en étudiant les demandes de sédentarisation des familles. Ainsi, des études d'aménagement pourront être engagées portant sur diverses formes d'habitat familial, telle que la transformation d'usage-résidentialisation des aires d'accueil existantes (réflexion en cours sur le site de l'Hospitalou à Plouzané).

Réalisations 2014-2016 :

• Projet d'évolution de l'aire d'accueil de Plouzané

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage du Finistère prévoit l'évolution de l'aire d'accueil de Plouzané vers « un projet prenant en compte l'ancrage territorial des familles, en maintenant sur le site l'offre globale répartie entre accueil permanent et sédentarisation ».

Sur la base de cette préconisation, Brest métropole a travaillé en lien avec la commune de Plouzané à la définition d'un nouveau projet d'aménagement. Celui-ci prévoit la création de 4 cellules familiales et le maintien de 2 emplacements d'aires d'accueil.

Le budget de l'opération s'élève à 366 000 €. Celle-ci fera l'objet d'une subvention de l'Etat à hauteur de 213 000 € et le projet a également été inscrit au contrat de territoire entre le Conseil départemental et Brest métropole.

Les prochaines étapes du projet consisteront en une phase d'information et d'échange avec les résidents, à la sélection des ménages qui accéderont aux cellules familiales et à l'accompagnement de ces ménages dans la maturation du projet. Sur le plan administratif et technique, le montage du dossier de consultation de la maîtrise d'œuvre est en cours d'élaboration. S'en suivra une phase d'études puis de dépôt du permis de construire, en amont de la consultation des entreprises. Le chantier qui devrait début au second semestre 2017 sera d'une durée de 6 mois environ.

• Organisation des grands rassemblements

Sous le pilotage de la Sous-Préfecture, Brest métropole participe chaque année, avec les communes, à la recherche de terrains pour l'accueil des grands rassemblements.

A ce jour, aucun terrain pérenne, adapté à l'accueil des grands rassemblements, n'a pu être trouvé. Le travail de recherche se poursuit.

Commentaires/analyse :

Brest métropole maintient une veille active sur les besoins des gens du voyage liés aux questions d'habitat. La collectivité participe aux différentes instances travaillant sur ces questions.

Objectifs annoncés dans le PLH :

Pour améliorer la réponse apportée aux jeunes, notamment les jeunes travailleurs, la collectivité souhaite favoriser l'accès au logement de ces jeunes, à travers différents types d'actions et en mobilisant les cadres d'actions institutionnels concernés. Les objectifs poursuivis sont :

- Poursuivre le développement de l'offre de logements locatifs privés conventionnés avec intermédiation locative, avec un dispositif de facilitation pour les jeunes.
- Améliorer la connaissance des besoins d'habitat des jeunes et le partage de cette connaissance avec l'ensemble des acteurs concernés ?
- Répondre aux problématiques spécifiques des jeunes en apprentissage ou en alternance, en partenariat avec la Région, la CCI et plus largement le monde de l'entreprise.

Réalisations 2014-2016 :

○ **FJT Octroi à Brest**

Le FJT géré par l'AILE a ouvert ses portes au début de l'année 2015. Composé de 38 studios, il peut loger 44 personnes. Il s'adresse aux jeunes de 18 à 30 ans, actifs, en formation ou en stage. Cette nouvelle structure porte ainsi à 320 le nombre de places en FJT à Brest.

○ **Développer l'offre de logements locatifs privés conventionnés avec intermédiation locative**

Brest métropole poursuit le travail de réflexion mené avec l'AIVS Alma pour développer une offre de logements aux jeunes de moins de 26 ans.

Dans le cadre d'une expérimentation, un dispositif partenarial a été mis en œuvre entre la Mission Locale, l'AIVS ALMA et les FJT pour élargir les solutions au public jeune en insertion. Ce dispositif est accompagné par les conseillers logements du territoire de la métropole.

Poursuite du travail partenarial avec la CCI et Action Logement en 2017

Une première rencontre technique avec les nouveaux interlocuteurs d'Action Logement a eu lieu en novembre 2016 afin de préparer une convention en 2017. Le développement d'une offre conventionnée à destination des jeunes fera partie des objectifs de la convention à venir.

Contexte/Objectifs annoncés dans le PLH :

L'attractivité du parc existant repose à la fois sur la qualité intrinsèque des logements et immeubles mais également sur les aspects du cadre de vie.

La maîtrise de l'énergie est un enjeu majeur. En effet, le secteur du logement et, principalement l'habitat existant, est un des principaux consommateurs d'énergie primaire et émetteurs de gaz à effet de serre. Comme le précise le Plan Climat Energie Territorial de Brest métropole, l'atteinte des objectifs de réduction par 4 des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050, rend nécessaire la réhabilitation thermique d'environ 2200 logements par an dans l'agglomération. Cet objectif ambitieux nécessite de dynamiser et d'amplifier les actions des rénovation énergétique du parc privé, maisons individuelles et logements en copropriétés. Au-delà des dispositifs réglementaires nationaux tels que les PIG, OPAH,... Brest métropole a mis en œuvre sur son territoire des dispositifs innovants pour favoriser cette dynamique et inciter les propriétaires à rénover leurs logements .Le dispositif Tinergie, la cellule LHIPE, le SLIME sont autant d'outils visant à atteindre cet objectif.

Réalisations 2014-2016 :

Le bilan de la rénovation énergétique des logements repose sur, d'une part, l'activité de la plateforme Tinergie et, d'autre part, sur les aides accordées par l'ANAH au titre de la maîtrise de l'énergie.

Nombre de logements ayant bénéficié d'une rénovation énergétique	2014	2015	2016*
Dossiers Tinergie	81	84	80
Dossiers Anah	252	162	140
Total	333	246	220

*Projections

1-Bilan de l'activité Tinergie (maisons individuelles)

Études et travaux	2014	2015	2016	total
Diagnostics réalisés	136	115	80	455
Dossiers engagés	81	84	42	245
Dossiers clos	65	65	43	203

Bilan qualitatif :

Montant total des travaux engagés :	4 995 206 €
Montant moyen de travaux :	19 981 €
Montant médian de travaux :	17 428 €
Montant total de subvention Tinergie :	349 440 €
Montant moyen de subvention :	1 387 €

Gain énergétique moyen des travaux : 45% (282 < 154 kWh/m²/an)

Réduction des émissions : 55% (51,4 < 23,2 kgeqCO₂/m².an)

Au mois de septembre 2016, 252 dossiers engagés.

Nombre de dossiers et cumul de subventions par commune

Emission moyenne des logements (kgeqCO₂/m².an)

Commune	Dossiers	Subvention
Bohars	5	8973 €
Brest	152	222 248 €
Gouesnou	8	10 360 €
Guilers	10	10 174 €
Guipavas	14	19 177 €
Le Relecq Kehuon	27	33 609 €
Plougastel	11	17 337 €
Plouzané	23	24 435 €
Total	250	346 314 €

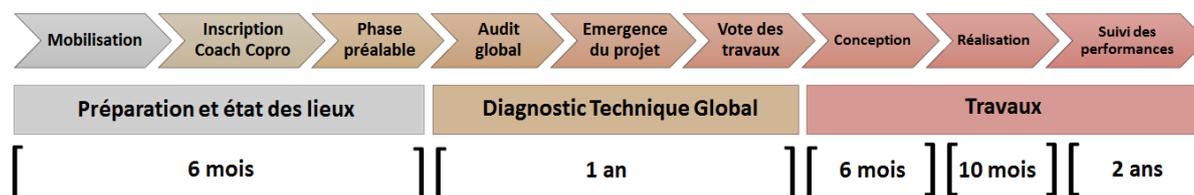
Avant	Après	Gain
54.2	23.4	57%

Source : Energence

2 - Tinergie Copropriétés

En février 2016, Tinergie s'ouvre aux Copropriétés. L'activité en 2016 a été largement consacrée à un travail de sensibilisation et de mobilisation des copropriétés.

L'action auprès des copropriétés est opérée en 3 phases : mobilisation et sensibilisation des acteurs, accompagnement dans les processus de décisions et l'assistance dans la mise en œuvre des projets :



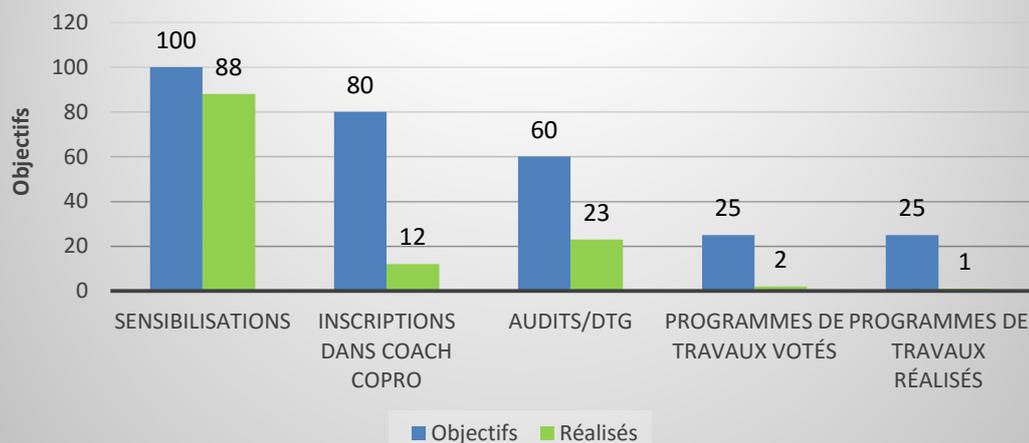
Lauréat de l'appel à projet « Ville de Demain » dans le cadre du programme « Investissements d'Avenir », Tinergie Copropriétés va bénéficier de 4.3 millions d'euros pour financer les études et travaux destinés à la rénovation énergétique de 520 logements en copropriété d'ici 2018.

Les objectifs sont ambitieux pour 2017 : 100 sensibilisations – 60 diagnostics techniques globaux – 25 programmes de travaux.

Au 15 novembre 2016, 7 copropriétés sont d'ores-et-déjà engagées dans la réalisation du Diagnostic Technique Global, correspondant à 900 logements.

Bilan de Tinergie Copropriété pour 2016 :

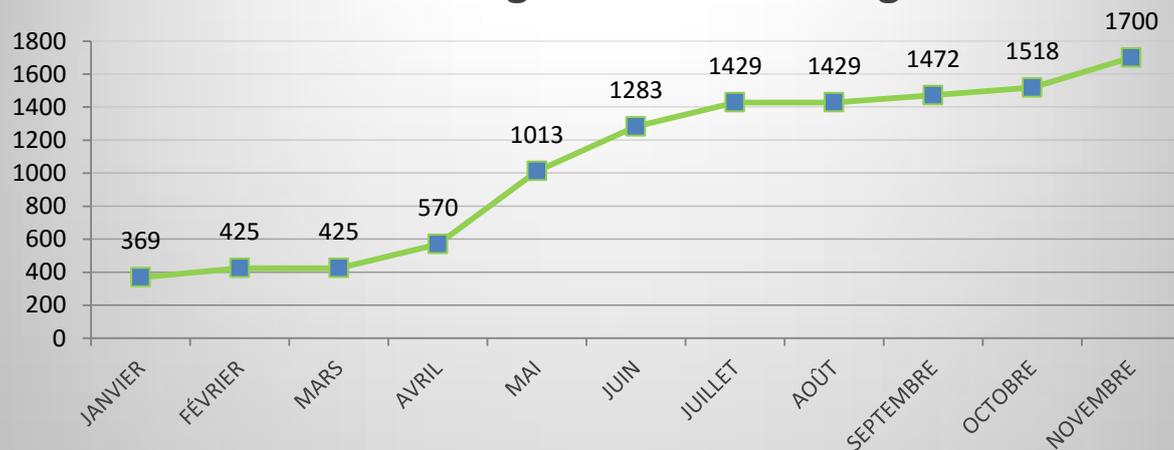
Indicateurs généraux



Evolution des contacts



Nbre de logs en cours de diagnostic



Commentaires-analyses

Les nouveaux dispositifs mis en œuvre, tels que Tinergie Copropriétés, facilitant la prise de décisions des copropriétaires et permettant de mobiliser des moyens financiers importants (dont des crédits spécifiques

nationaux : appel à projet Ville De Demain) doivent permettre d'enclencher une importante dynamique de requalification du parc privé de l'agglomération avec un objectif prioritaire : la maîtrise de l'énergie. Il s'agit notamment de rénover les grands logements situés en centre-ville et ainsi, permettre d'améliorer l'offre de logements destinée aux familles. En outre, l'action de la collectivité a pour objet de structurer l'offre de services de l'ensemble des professionnels (bâtiment, professionnels de l'immobilier, banques) afin de favoriser la mise en œuvre d'une offre globale de services permettant de répondre aux enjeux de la rénovation du parc immobilier et de l'attractivité résidentielle. Tinergie copropriétés se veut être un dispositif d'amorçage facilitant la dynamique de rénovation énergétique du parc immobilier de l'agglomération.

Objectifs annoncés dans le PLH :

L'action à destination des copropriétés est un enjeu majeur pour Brest métropole soucieuse des équilibres au sein de son parc de logements, dans lequel la copropriété pèse fortement sur la démographie. La collectivité mène une politique d'amélioration de l'habitat, et notamment des copropriétés, depuis de nombreuses années. Toutefois, l'intervention sur les copropriétés est longue et complexe.

Aussi, une politique ambitieuse d'intervention sur les copropriétés doit être engagée. De manière opérationnelle, il s'agit de :

- prévenir les difficultés de gestion et d'entretien du parc immobilier en copropriété
- soutenir les actions de réhabilitation des copropriétés en difficultés par la mise en place de dispositifs d'accompagnement technique et financier (OPAH, OPAH-RU)
- développer des programmes d'amélioration thermique et technique
- mettre en place des outils de redressement durable des copropriétés en très grande difficulté.

Réalisations 2014-2016 :

1 – un dispositif de veille et de repérage sur le parc en copropriétés : l'observatoire des copropriétés

L'observatoire des copropriétés, outil de veille et d'analyse du parc immobilier, a été créé en 1998 dans le cadre de l'observatoire de l'habitat géré par l'ADEUPA.

En 2013, afin de prendre en compte l'évolution des enjeux urbains et le nouveau cadre du PLU facteur 4, Brest métropole a fait évoluer cet observatoire en mettant en place une analyse automatisée à l'échelle de l'ensemble des copropriétés du territoire métropolitain (3 500 ensembles immobiliers).

De 2013 à 2015, il s'est agi de créer et de tester la méthode, récolter les données et obtenir les autorisations nécessaires à leurs exploitations afin de poser les bases d'un observatoire dynamique où les données sont actualisables pour une analyse de la vie de la copropriété au long cours.

Une version aboutie de l'Observatoire des copropriétés a été livré en décembre 2015 par l'Adeupa et est disponible en accès sécurisée sur cartes et plans. Une première publication analysant les premières tendances lourdes a été produite en avril 2015.

La phase 2 de l'observatoire a été lancée en 2016, l'objectif est d'industrialiser l'outil (modélisation), d'enrichir la base de nouvelles données (énergie et charges) et de mettre en perspectives la relation avec les syndicats.

L'observatoire constitue une passerelle vers les dispositifs opérationnels : Tinergie copropriétés, OPAH-RU, POPAC (Programmes Opérationnels de Prévention et d'Accompagnement en Copropriétés).

2 – un dispositif de redressement des copropriétés en difficultés (OPAH Copropriétés, OPAH-RU)

Depuis plusieurs années, Brest métropole mène une politique de requalification du parc privé sur les quartiers anciens de centre-ville afin de répondre au PLU intercommunal qui a pour objectifs pour le parc privé de privilégier le renouvellement urbain à travers l'intensification des efforts de réhabilitation sur le parc immobilier existant. Les copropriétés ciblées sont celles les plus en difficulté. L'ensemble des actions sont menées en lien avec les opérations de renouvellement urbain.

		2014	2015	2016
Copropriétés dégradées	Immeubles	6	6	3
	Logements	39	70	25

En 2016, 7 immeubles sont sous le coup d'une procédure de DUP ORI (Déclaration d'Utilité Publique – Opérations de Restauration Immobilière) : les propriétaires sont mis en demeure de réaliser les travaux.

Brest métropole poursuit sa politique intégrée de lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées au sein d'une OPAH-RU multi-sites au service de quartiers prioritaires : Recouvrance, Le Haut Jaurès et Kerinou. Les objectifs poursuivis sont de : lutter contre le mal-logement, requalifier le parc immobilier dégradé et redonner de l'attractivité urbaine et résidentielle.

Les objectifs quantitatifs de cette OPAH, signée le 12 septembre 2016, pour les 5 ans à venir sont le traitement de :

-35 copropriétés dégradées/ 13 monopropriétés

-41 logements de Propriétaires Occupants

-55 requalifications de façades (hors Anah)

-6 copropriétés financement Ville de Demain (Tinergie Copropriétés)

-25 à 30 copropriétés en POPAC (Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété).

3 – un dispositif pour accompagner la transition énergétique des copropriétés : Tinergie copropriétés

Avec près de 50 % des résidences principales du territoire, l'habitat en copropriété représente en effet une cible prioritaire du Plan Climat Energie Territorial avec un objectif affiché de 500 logements rénovés à terme par an. Il constitue par ailleurs un enjeu stratégique en termes de renouvellement urbain et d'attractivité du territoire.

Tinergie cible prioritairement le parc immobilier construit entre 1949 et 1975 dans un objectif de rénovation énergétique performante à hauteur du niveau "BBC rénovation" ou générant un minimum de 40% de gain énergétique. Outre les travaux de rénovation énergétique, le dispositif s'attache également à favoriser la remise aux normes techniques des bâtiments, la lutte contre la précarité énergétique, la sensibilisation aux bons usages des logements rénovés et le développement du réseau de chaleur.

Tinergie copropriété, service public local de la rénovation énergétique, est positionné en tant que "tiers de confiance", neutre et indépendant, auprès des syndicats, des conseils syndicaux et des copropriétaires. Sa mission sera de faciliter et de sécuriser la construction technique et financière des projets de rénovation : information, sensibilisation et mobilisation des copropriétaires, accompagnement à l'audit énergétique et patrimonial, mise en place des plans de financement collectifs et individuels...

Tinergie copropriété, lauréat de l'appel à projet « Ville de Demain » géré par la caisse de dépôt dans le cadre du programme d'investissements d'avenir, va bénéficier de 4.3 million d'euros pour financer les études et travaux de 20 copropriétés d'ici 2018.

Tinergie copropriétés fait l'objet d'un partenariat avec la CDC (appel à projet Ville de Demain), la Région et le PUCA (Plan Urbanisme Construction Architecture).

Une première opération expérimentale a été menée en 2014 : la résidence Changarnier composée de 68 logements a fait l'objet d'un accompagnement par Tinergie (réalisation d'un audit, accompagnement technique et financier et assistance dans la constitution des demandes de subventions) permettant la réalisation de travaux de rénovation à hauteur de 700 000 €.

Avec un démarrage opérationnel en 2016, 23 copropriétés sont à ce jour engagées dans la réalisation d'un diagnostic technique global. Dans le cadre de l'appel à projet « Ville de Demain », l'objectif pour 2018 est d'atteindre 500 logements de copropriétés qui auront voté un programme de travaux de rénovation énergétique.

L'action de Tinergie consiste également en un important travail de mobilisation qui se traduit par des actions de formations et l'animation de conférences.

4 – un dispositif de prévention des difficultés qui démarre en 2017 : le POPAC

Jusqu'à présent, la problématique de la prévention était englobée dans le cadre des OPAH. Ainsi dans le cadre de l'OPAH-RU de Recouvrance(2010-2015), 150 copropriétés ont été accompagnées dans la réalisation d'un diagnostic technique et financier et des actions de formation des conseillers syndicaux ont été mises en oeuvre.

Afin de mettre en place une dynamique plus large de soutien à l'ensemble des copropriétés de la métropole potentiellement concernées par les premiers symptômes d'un dysfonctionnement (accroissement des taux d'impayés, défaut de maîtrise des charges, difficultés d'organisation,...), Brest métropole, avec l'ANAH, a acté la mise en place, à partir de 2017, d'un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriétés (POPAC) qui proposera une ingénierie opérationnelle susceptible de remédier, de façon précoce, aux difficultés rencontrées dans les copropriétés. La convention d'opération, d'une durée de 3 ans, prévoit les actions suivantes :

- veille active en lien avec l'observatoire des copropriétés,
- actions de sensibilisation et de formation,
- réalisation de diagnostics « flash » (technique et de gestion),
- expertise et accompagnement (juridique, technique...),
- mise en place de partenariat avec les acteurs de l'immobilier et du bâtiment,
- création d'un réseau de copropriétaires de la métropole brestoise.

Le budget annuel est estimé à 90 000 € TTC, dont 50% bénéficiant de subventions de l'ANAH.

Commentaires-analyses :

Brest métropole a une ambition : s'adresser à l'ensemble du parc tout en maintenant une capacité d'intervention en direction des copropriétés en difficulté et la résorption de l'habitat indigne.

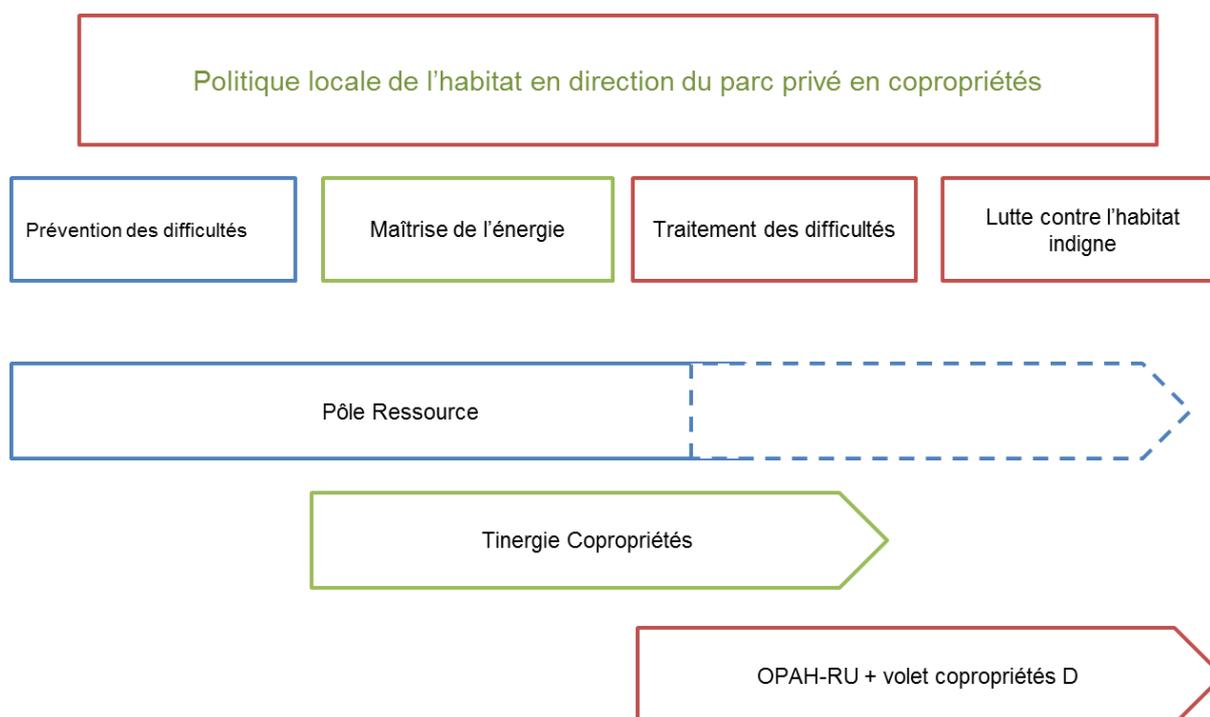
Il y a deux enjeux importants pour l'avenir :

- permettre aux familles brestoises de s'installer et de rester sur le territoire,
- donner une nouvelle attractivité au parc du centre-ville, accompagner la rénovation énergétique,
- accompagner les projets de renouvellement urbain.

Trois sujets montent en puissance à la fois à l'échelle nationale et à l'échelle locale :

- la rénovation énergétique des copropriétés
- le traitement des copropriétés en très grande difficulté
- la question de la prévention des difficultés

Il est donc proposé un redéploiement du dispositif comme suit :



Objectifs annoncés dans le PLH :

Dans le cadre de sa politique locale de l'habitat, Brest métropole mène depuis plusieurs années une action forte de requalification du parc immobilier privé visant notamment à préserver la diversité sociale et générationnelle du parc privé existant.

Dans une logique de développement durable, Brest métropole a progressivement intégré au sein de son dispositif d'actions les dimensions de l'habitat indigne, de la précarité et de l'adaptation de son parc de logements. Alors que ces problématiques sont devenues des priorités nationales, la collectivité brestoise a amplifié sa démarche via la mise en place d'un Programme d'Intérêt Général « Habitat Durable » ciblant les thématiques prioritaires de l'habitat indigne, de l'adaptation et de la diversification du parc.

Les objectifs sont :

- d'offrir aux ménages les plus précaires des conditions d'habitat satisfaisantes,
- d'améliorer et adapter le parc de logements,
- de rénover l'habitat précaire et très dégradé,
- d'accompagner le vieillissement de la population.

Réalisations 2014-2016 :

1 – une action de lutte contre l'habitat indigne

Cette action, auparavant menée sur le territoire des OPAH, se décline depuis 2011 sur l'ensemble du territoire de la métropole. Le dispositif opérationnel repose sur :

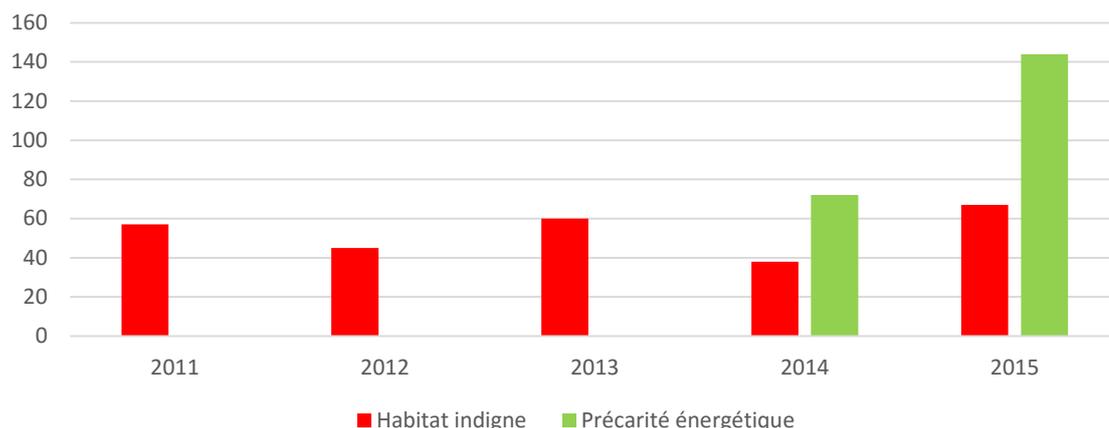
- un large réseau de repérage
- une cellule opérationnelle partenariale
- l'activation des mesures de Police et des recours vers les tribunaux
- des financements spécifiques de l'ANAH.

Depuis 4 ans, la cellule de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique repère en moyenne une cinquantaine de situations de mal-logement par an dont un tiers aboutissent à des travaux.

Un des faits marquant de l'année 2015 est la nouvelle obligation de la CAF, issue de la loi ALUR, partenaire de la cellule, de consigner l'allocation logement dès lors que le logement est indécemment jusqu'à la réalisation des travaux par le bailleur. La première situation a été mise en œuvre en collaboration avec la CAF et le service d'hygiène.

Concernant la question de la "Précarité Énergétique", Brest métropole a développé son activité en multipliant par deux les visites à domicile passant de 72 à 144 sur l'ensemble du territoire de Brest métropole. Cette action qui s'inscrit dans le cadre de l'appel à projet SLIME, cofinancée par la Fondation Abbé Pierre, a pour objet d'améliorer les conditions de confort des ménages modestes : visites à domicile, écogestes, installations de matériels économes, orientations....

Bilan 2015 :



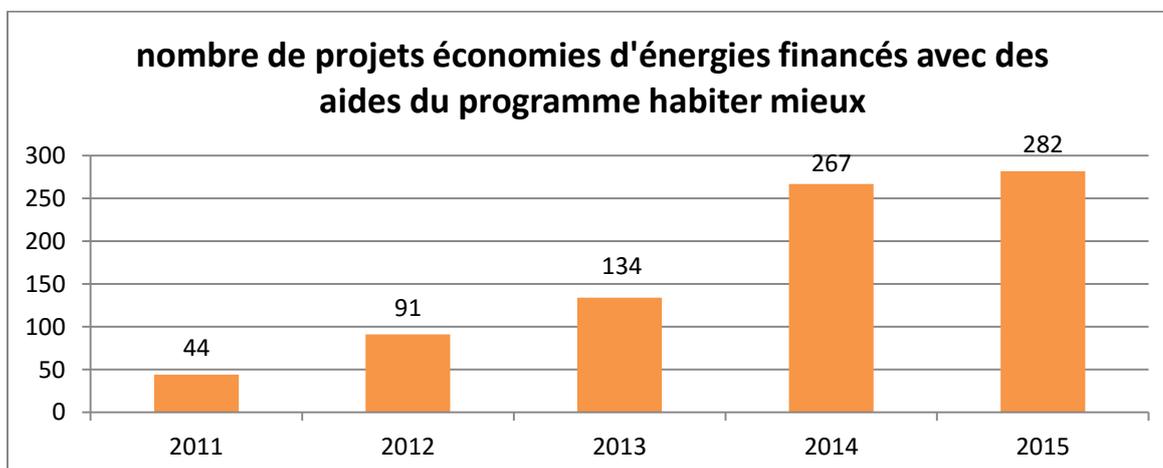
- 67 situations de mal-logement
- 144 situations de précarité énergétique (montée en puissance)
- 90% des situations repérées sont situées à Brest
- des situations qui concernent des ménages précaires
- 50% de personnes seules – 30% de familles monoparentales

Réhabilitation de logements		2014	2015	2016
Coproprétés dégradées	Immeuble	6	6	6
	Logements	39	70	25
Habitat indigne et très dégradé	PO	9	6	2
	PB	16	23	16
	Total	25	29	18

2 – une action de lutte contre la précarité énergétique

La lutte contre la précarité énergétique constitue l'enjeu social de la transition énergétique. L'action se décline en différentes allant du repérage, à l'accompagnement des ménages et la mobilisation d'aides financières. Le statut des occupants détermine les circuits d'intervention :

- Propriétaires occupants : aides FART dans le cadre du Programme Habiter Mieux de l'ANAH
- Locataires : le SLIME (action ayant pour objet d'améliorer les conditions de confort des ménages modestes : visites à domicile, écogestes, installations de matériels économes, orientations....) et l'appel à projet européen CAN- INTERREG NORD-OUEST qui permet la mise en œuvre d'actions collectives de sensibilisation et d'information dans les quartiers en renouvellement urbain les plus en difficulté (Haut-Jaurès, Recouvrance, Kerinou et Bellevue). Ce dispositif qui démarre en 2016 est mis en place sur une période de 3 ans.



3 – une action pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées

Un marché comportant un volet "information" et un volet "conseil accompagnement" a été passé pour quatre ans (2013-2016) avec Soliha. Porté par la métropole, il s'accompagne d'une convention financière précisant les modalités de la participation financière de Brest métropole et des huit communes qui la composent.

Le nombre de visites conseil a diminué entre 2014 et 2015 en raison principalement des restrictions d'accès aux aides de l'ANAH, qui ont retardé les projets de travaux chez les personnes les plus âgées.

La question de l'accès aux équipements sanitaires est une motivation essentielle des projets d'adaptation des logements. En effet, en 2015, 91% des interventions prévoyaient une adaptation de la salle de bain. Ces aménagements facilitent les actes de la vie quotidienne et ont un impact positif sur le bien-être physique et psychologique, facteur essentiel du maintien à domicile.

Bilan 2014-2016

	2014	2015	2016*
Coût du dispositif (HT)	37 193 €	39 792 €	38 570 €
Dossiers Autonomie	62	69	41
Diagnostics ergothérapeute	89	55	28 (fin mai)
Visites Conseil	198	149	

* au 15 novembre 2016

Montant des travaux et financements en 2015

	Montant total	Montant moyen
Montant travaux d'adaptation	635 675.73 €	9 780 €
Subvention ANAH	203 674 €	3 133 €
Subvention Caisses de retraite	106 212.88 €	1 634 €
Montant total subvention	309 886.88 €	4 767 €
Financement moyen	48.74 %	

Source : SOLIHA-bilan 2015

4 – une offre de logements à coût abordable dans le parc privé existant : le conventionnement ANAH

	2014				2015			
	convention sans travaux		convention avec travaux		convention sans travaux		convention avec travaux	
	LI	LC	Li	LC	LI	LC	LI	LC
BREST	35	39		2	19	12		11
BOHARS		1				1		
GOUESNOU					1			
GUILERS								
GUIPAVAS		2				1		
PLOUGASTEL- DAOULAS	1			4				4
PLOUZANE								
RELECQ- KERHUON					5	4		
TOTAL	84				58			

Source : Direction Habitat – Brest métropole

- Commentaires/analyse

Le conventionnement sans travaux sera intégré dans la prochaine convention de délégation des crédits.

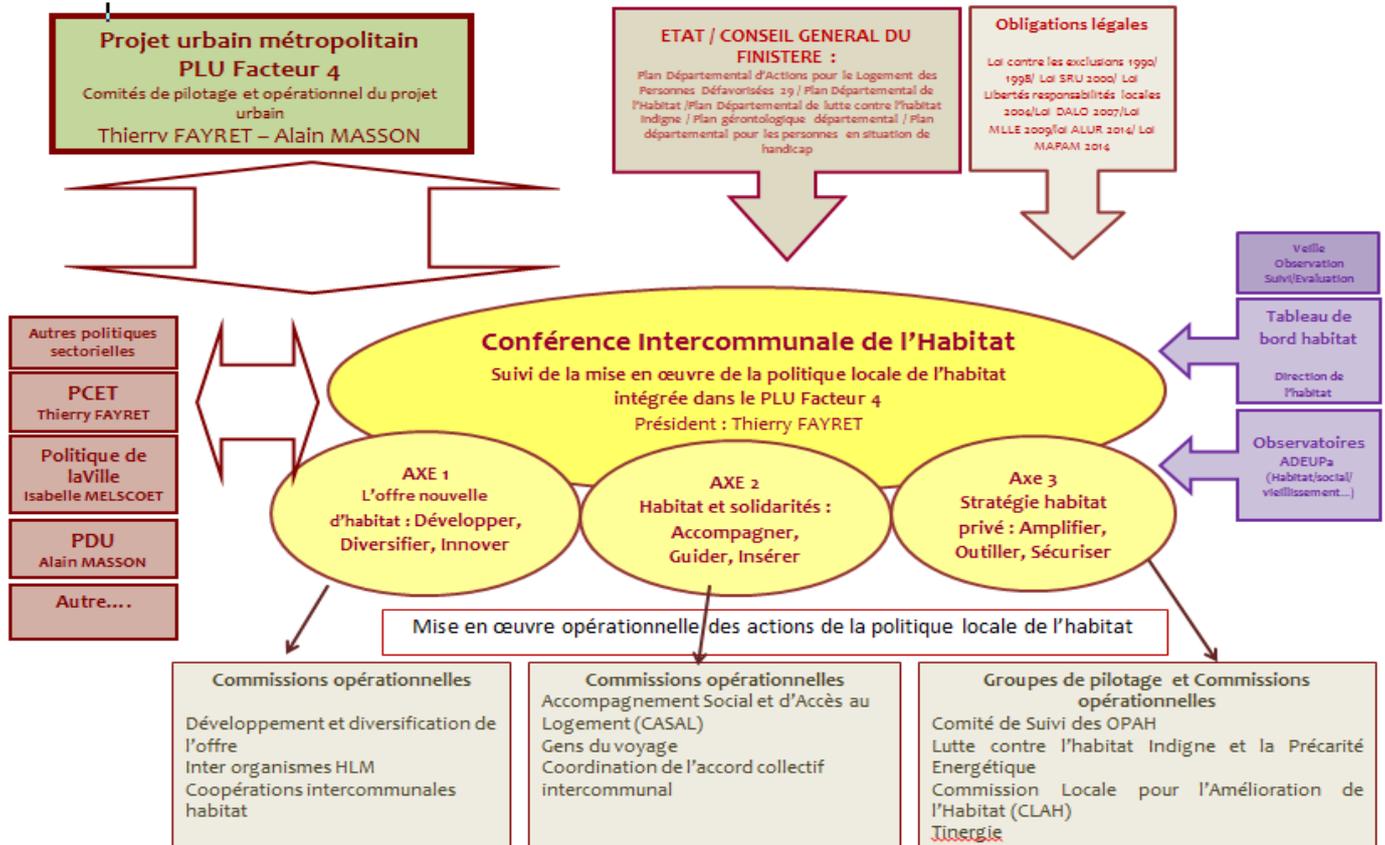
Une réflexion est menée avec Action Logement et l'AIVS ALMA pour développer une offre de logements conventionnés à destination des jeunes.

Orientation 4 : Conforter la gouvernance au service de la politique locale de l'habitat

Action 1 : Améliorer l'efficacité de la Conférence Intercommunale de l'Habitat et de ses commissions opérationnelles

Constats :

La Conférence Intercommunale de l'Habitat (CIH) et ses commissions opérationnelles, contribuent depuis 22 ans à la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat, permettent de partager les constats, d'échanger sur les pratiques professionnelles (Rencontre tous les 2 ans « Questions d'habitat »), de diffuser les expériences, de contractualiser sur des objectifs partagés, de construire ensemble des outils innovants au service des ménages et des professionnels (coûts abordables, charte des nouveaux quartiers durables, Passeport pour l'accèsion, Tinergie, ...).



Réalisations 2014-2016 :

La CIH comporte actuellement 8 commissions. Depuis l'adoption du PLU Facteur 4 et suite à l'évaluation du précédent PLH, une nouvelle organisation a été mise en place afin que les commissions puissent être chacune rattachée aux orientations de l'OAP Habitat. Elle a permis de renouveler le fonctionnement de certaines commissions qui étaient devenues difficiles à alimenter ou abordant des thèmes similaires. Les commissions associent l'ensemble des partenaires institutionnels et professionnels de l'habitat à l'élaboration et à la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat, ainsi que, de manière plus opérationnelle, à l'animation de plusieurs groupes de travail, dont ceux permettant chaque année d'actualiser les « coûts abordables » et le passeport pour l'accèsion. Une transversalité interne renforcée (aménagement urbain, foncier, atelier d'études urbaines, ...) permet également d'animer différentes commissions.

Conformément aux dispositions de la loi ALUR (24 mars 2014), Brest métropole a émis un accord de principe le 11 décembre 2015 pour la mise en place d'une Conférence Intercommunale du Logement. Elle constituera une des commissions opérationnelles de la CIH. La première CIL se réunira au début janvier et aura pour missions :

- Définition des orientations de la politique intercommunale des attributions,
- Élaboration et suivi du Plan partenariale de gestion de ma demande locative sociale et d'information des demandeurs,

- Élaboration et suivi des conventions de mise en œuvre de la politique d'attributions de la métropole.



Orientation 4 : Conforter la gouvernance au service de la politique locale de l'habitat

Action 2 : Renforcer la qualité du partenariat public-privé avec les acteurs de l'aménagement

Constats :

La collectivité contractualise, au cas par cas, en amont de l'ouverture à l'urbanisation des nouveaux territoires inscrits au PLU, avec les acteurs de l'aménagement, publics et privés, sur les objectifs de diversité d'offre, de formes urbaines, de produits, de qualité environnementale, de prix de sortie des produits habitat, en précisant les engagements de chacun.

Réalisations 2014-2016 :

Pour rappel contractualisation avec les aménageurs et promoteurs :

- Obligatoire en ZAC ;
- Obligatoire dans les ventes à charge de terrains Brest métropole ;
- Accord réciproque lors d'opération d'initiative privée (lotissements diffus, lotissements communaux).

Contenu :

- Engagements des collectivités :
 - o Aide indirecte à l'opérateur sous forme d'aide à la surcharge foncière aux constructeurs sociaux (PLUS) ;
 - o Confidentialité des opérations ;
 - o Aide à la personne (PTZ majoré) ;
 - o Promotion des opérations au travers d'actions de communication (salons, web) ;
 - o Diligence dans les procédures administratives ;
 - o Respect des principes généraux d'aménagement/construction définis à ce stade.
- Engagements de l'aménageur ou promoteur :
 - o Respect de la diversité sociale inscrite dans le PLH (50% à prix abordables) ;
 - o Etablissement préconisé de clauses anti-spéculatives ;
 - o Respect des valeurs foncières d'acquisition, compatibles avec la politique foncière publique ;
 - o Fournir, à la demande de Brest métropole, les pièces justifiant du respect de ces critères (contrôle occasionnel) ;
 - o Principes généraux d'aménagement/construction du site.

La commission « développement et diversification de l'offre d'habitat » de la CIH constitue un lieu d'échanges privilégié avec l'ensemble des professionnels de l'habitat et les services de la collectivité. Elle constitue un lieu privilégié pour renforcer le partenariat public-privé en étant à l'écoute des acteurs du territoire et en constituant également un lieu d'échanges sur des thématiques d'habitat mais également plus larges (réseaux, équipements ...).

Orientation 4 : Conforter la gouvernance au service de la politique locale de l'habitat

Action 3 : Poursuivre l'association des habitants aux projets urbains et d'habitat

Constats :

Brest métropole a développé ces dernières années des modes de participations des habitants aux grands projets urbains et d'habitat diversifiés et innovants (Conseils Consultatifs de Quartiers, présentation systématique des permis d'habitat de plus de 2000m² de surface de planchers en réunion publique de quartier, participation des habitants à la semaine de l'architecture annuelle, cycles de conférences sur la ville et les enjeux d'habitat dans le cadre de Questions d'Habitat,...).

Réalisations 2014-2016 :

- Communication par le biais des journaux et magazines locaux (notamment Sillage) et du site internet de l'agglomération (nouvelle version 2016).
- Présence de la collectivité chaque année au salon de l'habitat, pour répondre aux questions des ménages et présenter les outils de la collectivité (ex : passeport pour l'accession).
- Mise en place d'outils partagés : méthodes opérationnelles, échange sur les secteurs de renouvellement urbain « à enjeux » et sur les programmes qu'il serait pertinent d'y réaliser, sur leur acceptabilité par les habitants, sur l'impact du prix du foncier, etc. : une nécessité de co-portage par l'ensemble des acteurs locaux.

1) la concertation, des pratiques plurielles

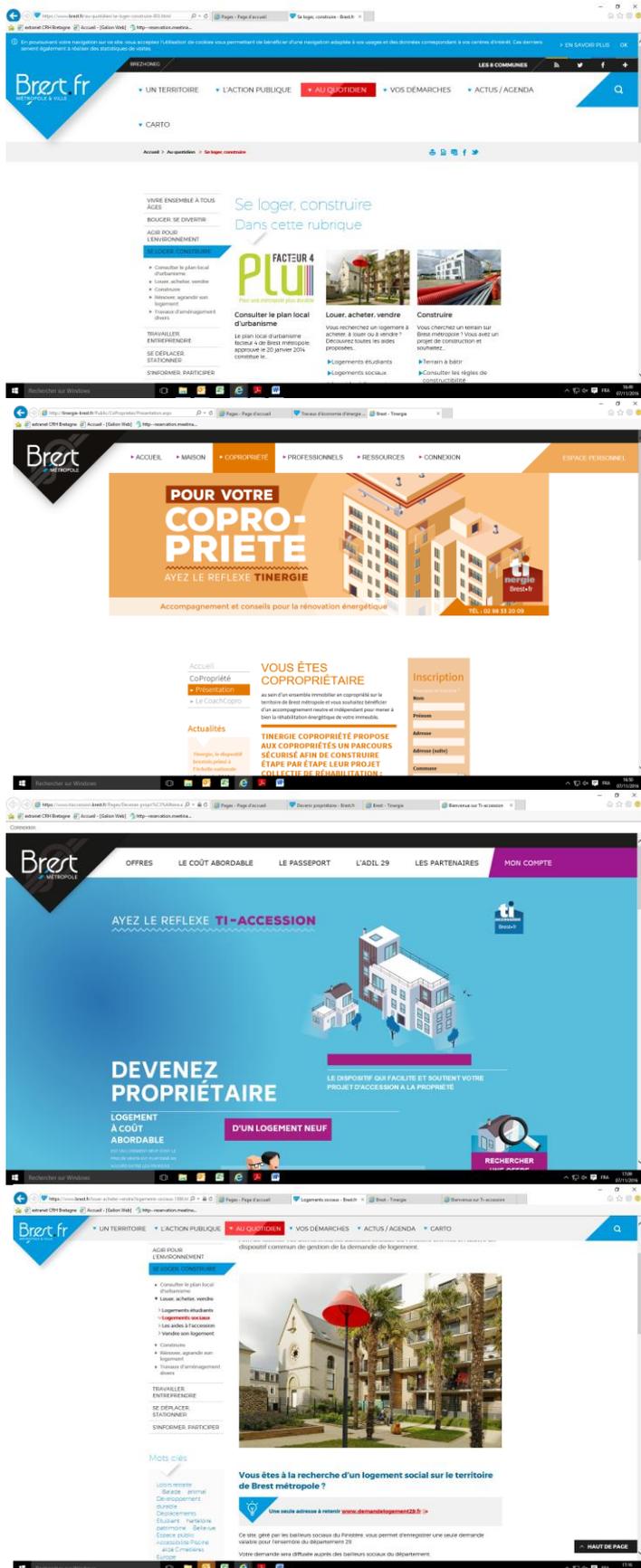
- les réunions d'informations des riverains sur les permis de construire
- les concertations opérationnelles (projets urbains de Bellevue, de Recouvrance, du Haut-Jaurès)
- les concertations préalables (secteur Cerdan-République)
- des ateliers de travail spécifiques (Liberté – Haut Jaurès)

2) les appels à ... projets/idées/opérateurs

- Appel à opérateurs : recherche d'opérateurs (promoteurs, bailleurs, concepteurs, animateurs) pour définir un ou plusieurs projets sur un secteur qui a fait l'objet d'études préalables en concertation avec les habitants et acteurs (exemple Cerdan-République)
- Appel à projets : mise en concurrence pour la définition d'un projet sur une parcelle de terrain ; réponse attendue sous forme d'une esquisse de projet, d'un planning de réalisation et d'une proposition financière (exemple : Père Gwenaël à Plougastel-Daoulas).
- Appel à idées : permet de réfléchir sur un thème, en élaboration des propositions innovantes (exemple : « Dessine-moi une maison en ville »)
- Appel à manifestation d'intérêt (AMI) : permet de se porter candidat pour participer à une démarche thématique, de déclarer son intérêt (exemple : habitat participatif « Catiche des villes – Hâ Brest »)

Exemples de supports de communication de la collectivité :

Nouveau portail internet regroupant les différentes thématiques de l'habitat : consulter le plan local de l'urbanisme en ligne - Louer, acheter, vendre – Construire – Rénover – Travaux d'aménagement divers – et Plateformes Tinergie copros et Tiaccession.



Orientation 4 : Conforter la gouvernance au service de la politique locale de l'habitat

Action 4 : Suivre, évaluer et observer pour aider à la décision

Constats :

Le premier PLH de Brest métropole date de 1991 et depuis tous les 3 ans une évaluation triennale est réalisée. L'ambition de la métropole inscrite dans l'OAP Habitat du PLU Facteur 4 est d'améliorer le suivi de la mise en œuvre des enjeux d'habitat et de permettre la réactivité de la collectivité.

Autour de la préoccupation majeure qu'est l'adéquation entre l'offre et la demande, un projet de tableau de bord a été lancé en 2012 avec pour objectifs de :

- Capitaliser les statistiques des actions de Brest métropole relatives à l'habitat,
- Répondre à ses obligations légales en matière de suivi des enjeux habitat du PLU Facteur 4,
- Analyser la pertinence des réponses apportées à la diversité de la demande d'habitat des ménages,
- Constituer un support d'échanges transversaux au sein de la collectivité autour des enjeux d'habitat du PLU Facteur 4,
- Alimenter les échanges avec l'ensemble des acteurs de l'habitat de territoire au sein de la CIH et ses commissions,
- Permettre de proposer les évolutions pertinentes et nécessaires pour améliorer collectivement les réponses apportées à l'atteinte des objectifs.

Réalisations 2014-2016 :

- Construction du tableau de bord Habitat en lien avec les orientations de l'OAP Habitat du PLU
 - Intégration d'indicateurs du suivi des enjeux d'habitat dans le PLU Facteur 4
 - Evaluation annuelle de la politique locale de l'habitat présentée à chaque première C.I.H de l'année
 - Bilan triennal du PLH : 2016
- Étude sur « la vacance dans le parc de logements privés de Brest métropole : quelle réalité ? » par l'ADEUPa – note de veille et de prospective, avril 2016
 - Présentation de l'étude lors de la commission développement et diversification de l'offre du 22 avril 2016 et lors de la CIH plénière du 8 septembre 2016.
L'ensemble des participants soulignent leur intérêt pour cette étude permettant d'objectiver la situation par rapport à la production neuve et le parc existant

Perspectives :

- Poursuite du tableau de bord 2017
- Analyse sur la vacance à poursuivre : l'ADEUPa réalisera un suivi dans le temps de la vacance et cherchera à approfondir les raisons de l'inoccupation des logements grâce aux analyses de l'observatoire des loyers du parc privé et en s'appuyant par exemple sur des enquêtes qualitatives auprès des propriétaires de logements vacants et des professionnels locaux de l'immobilier.