



**PRÉFET
DU FINISTÈRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Contrat de mixité sociale 2023 – 2025

**Objectifs, engagements et actions en faveur de la production de
logement social sur le territoire de Brest métropole**



Le présent contrat de mixité sociale est conclu, pour la période triennale 2023 – 2025, entre

La commune de Bohars, représentée par son Maire, Monsieur Armel GOURVIL, vu la délibération du conseil municipal en date du [...], approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

La commune de Guilers, représentée par son Maire, Monsieur Pierre OGOR, vu la délibération du conseil municipal en date du [...], approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

La commune de Guipavas, représentée par son Maire, Monsieur Fabrice JACOB, vu la délibération du conseil municipal en date du [...], approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

La commune de Gouesnou, représentée par son Maire, Monsieur Stéphane ROUDAUT, vu la délibération du conseil municipal en date du [...], approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

La commune de Le Relecq-Kerhuon, représentée par son Maire, Monsieur Laurent PERON, vu la délibération du conseil municipal en date du [...], approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

La commune de Plougastel-Daoulas, représentée par son Maire, Monsieur Dominique CAP, vu la délibération du conseil municipal en date du [...], approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

La commune de Plouzané, représentée par son Maire, Monsieur Yves DU BUIT, vu la délibération du conseil municipal en date du [...], approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

Brest métropole, représentée par son Président, Monsieur François CUILLANDRE, vu la délibération du conseil de la métropole en date du [...], approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

L'Etat, représenté par le Préfet du Finistère, Monsieur Alain ESPINASSE

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne, représentée par sa directrice générale Madame Carole CONTAMINE

Table des matières

<u>PRÉAMBULE : ENJEUX ET AMBITIONS DU CONTRAT DE MIXITÉ SOCIALE</u>	<u>4</u>
<u>PORTRAITS DES SEPT COMMUNES SIGNATAIRES</u>	<u>7</u>
BOHARS	9
GUILERS	11
GUIPAVAS	14
GOUESNOU	18
LE RELECQ-KERHUON	21
PLOUGASTEL-DAOULAS.....	24
PLOUZANÉ	27
<u>1ER VOLET : POINTS DE REPÈRES SUR LE LOGEMENT SOCIAL À BREST MÉTROPOLE ET DANS LES COMMUNES.....</u>	<u>30</u>
1. EVOLUTION DU TAUX DE LOGEMENT SOCIAL DANS LES COMMUNES.....	31
2. ETAT ET DYNAMIQUE DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL	35
3. DYNAMIQUE DE RATTRAPAGE DES OBJECTIFS SRU	38
4. LES MODES DE PRODUCTION DU LOGEMENT SOCIAL	38
<u>2ÈME VOLET : LES OUTILS ET LEVIERS D’ACTION POUR LE DÉVELOPPEMENT DU LOGEMENT SOCIAL</u>	<u>43</u>
1. ACTION FONCIÈRE	43
2. URBANISME ET AMÉNAGEMENT.....	48
3. PROGRAMMATION ET FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL	52
4. ATTRIBUTION AUX PUBLICS PRIORITAIRES.....	54
5. INTERVENTIONS SUR LE PARC PRIVÉ EXISTANT.....	56
<u>3ÈME VOLET : OBJECTIFS, ENGAGEMENTS ET PROJETS POUR LA PÉRIODE TRIENNALE 2023-2025</u>	<u>58</u>
ARTICLE 1^{ER} – LES ENGAGEMENTS ET ACTIONS EN COURS POUR LA PÉRIODE 2023-2025	58
ARTICLE 2 – LES PROJETS À VENIR DE LOGEMENTS SOCIAUX POUR LA PÉRIODE 2023-2025.....	63
ARTICLE 3 – LES OBJECTIFS DE RATTRAPAGE DES 7 COMMUNES CONCERNÉES POUR LA PÉRIODE 2023-2025.....	72
ARTICLE 4 – PILOTAGE, SUIVI ET ANIMATION DU CONTRAT DE MIXITÉ SOCIALE	75
<u>SIGNATAIRES.....</u>	<u>76</u>
<u>ANNEXES.....</u>	<u>77</u>

Préambule : Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale



@TLPA – Aiguillon Construction -
Guilers



@Collectif d'Architectes – Espacil
Guipavas



@Totem architecture -
BmH

A titre liminaire, il est important de rappeler dans quel contexte s'inscrit la rédaction de ce premier contrat de mixité sociale et les engagements qui y figurent. La métropole démarre la mise en révision de son plan local d'urbanisme intercommunal, et de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat, valant Programme Local de l'Habitat.

Ce premier Contrat de Mixité Sociale (CMS) s'inscrit également après 2 périodes triennales d'exemption pendant lesquelles les communes déficitaires s'étaient engagées contractuellement avec la métropole à continuer de produire du logement locatif social comme cela sera décrit plus tard dans le document.

Par ailleurs le lancement de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme Facteur 4 de la métropole n'empêche pas, pour la période triennale 2023/2025, Brest métropole et ses communes de continuer à mettre en œuvre les engagements de production de logements locatifs sociaux au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU Facteur 4 de Brest métropole, tenant lieu de Programme Local de l'Habitat et de Plan de Déplacements Urbains. Chacune des communes souhaite concilier sa contribution au développement et à la diversification de l'offre d'habitat avec ses spécificités, de sa demande locale d'habitat et de sa propre stratégie de territoire. L'OAP Habitat, valant Programme Local de l'Habitat, affiche un objectif moyen annuel de production de 250 à 300 logements locatifs conventionnés, modulé entre toutes les communes de la métropole brestoise.

Première collectivité délégataire des aides à la pierre en 2005, la métropole s'engage sur le suivi de ses objectifs avec les services de l'Etat, et des financements alloués permettant d'accompagner les projets.

Afin de favoriser une répartition équilibrée de l'habitat social dans les territoires, et plus largement de garantir l'atteinte des objectifs de mixité sociale et droit au logement, le législateur a institué, par le biais de l'article 55 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, dite SRU, l'obligation pour les communes de plus de 3 500 habitants de disposer, à terme, d'une part minimale de logements sociaux au regard de l'ensemble des résidences principales présentes sur leur territoire.

Au sein de Brest métropole, les 8 communes sont assujetties aux obligations de production découlant de la loi SRU. Parmi elles, au moment de la notification par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) des objectifs de rattrapage pour la période

2023-2025, 7 étaient regardées comme déficitaires en ce qu'elles ne disposaient pas d'au moins 20% de logements sociaux (Bohars, Guilers, Guipavas, Gouesnou, Le Relecq-Kerhuon, Plougastel-Daoulas et Plouzané). Celles-ci sont en conséquence soumises à des objectifs de rattrapage déterminés par période triennale.

Il est précisé que selon les derniers chiffres en possession des services de l'Etat au titre de l'inventaire SRU du 1^{er} janvier 2023, la commune de Le Relecq-Kerhuon dépasse le taux de 20%. Au cours des périodes triennales 2017-2019 et 2020-2022, l'ensemble des communes de la métropole bénéficiaient d'une exemption de ces obligations au regard de la faible tension qui caractérisait le territoire. Les sept communes ont, collectivement et de façon volontariste, décidé de s'engager dans un système intercommunal pérenne et contractualisé de production et de financement des logements locatifs sociaux adaptés aux besoins du territoire. Une première convention a été conclue sur la période 2018-2020, et une seconde sur 2021-2022.

Ces dernières années ont néanmoins été marquées par un accroissement notable des difficultés d'accès au logement et de la pression sur le parc social, impliquant ainsi un retour des communes dans le régime de la loi SRU pour la période triennale 2023-2025.

La loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dite 3DS, a procédé à une refonte des règles régissant les modalités de rattrapage applicables aux communes déficitaires, désormais déterminés en fonction de la proximité avec l'objectif à atteindre, ainsi que rénové le cadre du contrat de mixité sociale.

Le contrat de mixité sociale constitue, aux termes de l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH), un cadre d'engagement de moyens permettant à une commune d'atteindre ses objectifs en matière de production de logement social. Il ouvre notamment la possibilité d'adapter les rythmes de rattrapage en fonction des enjeux et difficultés propres au territoire de la commune signataire, en contrepartie de l'engagement de cette dernière à mobiliser une panoplie d'outils en vue d'y parvenir. Le volet III du document détaille plus particulièrement les outils mobilisés actuellement et qui en assure le pilotage entre la métropole, les communes, et les éventuels partenaires.

Fortes d'une volonté convergente en vue d'œuvrer en faveur d'une production équilibrée de logement social sur leur territoire, Brest métropole et ses communes membres ont souhaité conclure avec l'Etat, pour la période triennale 2023-2025, un contrat de mixité sociale permettant de traduire concrètement leurs engagements afin de parvenir à l'atteinte d'objectifs de production adaptés aux enjeux auxquels elles sont confrontées. Ce premier contrat de mixité sociale, rédigé en cours de période triennale, permet de formaliser les éléments des programmations en cours ou à venir, de faire état des difficultés rencontrées par les communes compte-tenu en particulier du contexte de forte tension sur la production de logement et d'inscrire la poursuite des engagements déjà pris précédemment dans le développement de l'offre sur chacune des 7 communes déficitaires.

Il a ainsi été convenu de formaliser un contrat de mixité sociale unique, à l'échelle métropolitaine, dans la continuité et en cohérence avec la mise en œuvre historiquement intégrée au niveau intercommunal des politiques de l'habitat, sans préjudice toutefois des engagements propres à chacune des communes signataires. Le contrat de mixité sociale a été élaboré avec l'ensemble des communes, suite à l'approbation en conférence des maires du 7 juillet 2023, et les services

de la DDTM du Finistère. Chaque commune a procédé à la rédaction des constats, enjeux, leviers et difficultés rencontrées.

Néanmoins et comme le souligne l'analyse de l'association régionale des organismes HLM de Bretagne dans son document « Continuer à produire des logements sociaux avec un modèle économique en tension » présenté en comité régional de l'habitat et de l'hébergement du mois de juin 2023, « les organismes de logement social doivent faire face à une modification récente des conditions d'équilibre de leurs opérations. La hausse spectaculaire du taux du livret A sur un an s'ajoute à une augmentation des coûts de construction constatée depuis 2018. Face à ces dépenses, leurs recettes sont de plus en plus contraintes, sous l'effet du plafonnement de l'indice de révision des loyers et de la tension sur les finances publiques. Pour continuer à produire, les organismes mobilisent de plus en plus de fonds propres dans les opérations, dans des proportions qui ne seront pas durables. Il en résulte une baisse déjà constatée de la production HLM, en décalage avec les besoins de logements. Les conséquences se font ressentir sur le nombre de ménages en attente d'un logement social, qui dépasse 2,4 millions fin 2022. Sur le territoire de la métropole brestoise, c'est environ 7500 demandes qui sont en attente.

Les communes font également part des difficultés et questionnements que cela amène sur la sécurisation des opérations, les moyens financiers à consacrer, la complexité du montage des opérations en renouvellement urbain, l'évolution des procédures qui entraînent un allongement des délais et des coûts supplémentaires, les moindres disponibilités foncières avec les discussions en cours sur le « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) qui seront intégrées dans le futur projet stratégique urbain de la métropole, dans le cadre de la révision conjointe du PLU valant PDM et PLH ainsi que du PCAET qui vient d'être prescrite avec un objectif d'approbation au début de l'année 2028. A cela s'ajoute aussi la forte tension sur tous les segments de marchés, un niveau de vacance faible pour pouvoir éventuellement rechercher des potentiels dans le parc existant et la capacité à répondre aux besoins...

Malgré le contexte d'intensification des enjeux et difficultés rencontrées par l'ensemble des acteurs décrit ci-dessus, le présent CMS vise à s'affirmer comme un véritable outil de référence en vue de répondre aux besoins des personnes en attente d'un logement social. Il constitue notamment un cadre unique et partagé permettant à l'ensemble des communes signataires et à leurs partenaires d'être en capacité de mobiliser les outils et leviers d'ores-et-déjà mobilisés sur le territoire métropolitain, que ce soit en matière d'action foncière, d'urbanisme, d'aménagement ou encore de programmation, et ainsi d'orienter et optimiser leur déploiement afin de parvenir à l'atteinte des objectifs de production.

Si le présent CMS témoigne de l'engagement des communes signataires en faveur de la production de logement social sur la période 2023-2025, il n'en demeure pas moins que celles-ci, conscientes de la nécessité d'adopter une vision prospective en la matière, intègrent dès à présent au sein de leur réflexion les enjeux de production à moyen et long termes et anticipent la nécessité de penser l'évolution des outils à déployer en la matière. La révision récemment amorcée du PLU Facteur 4 permettra notamment de refonder la conception et la mise en œuvre des outils mobilisables en prenant en compte directement les objectifs de production découlant de la loi SRU.

L'élaboration du CMS sur la période 2023-2025 permet de partager et d'étudier des leviers qui n'étaient soit pas/peu mobilisés soit méconnus. Les communes déficitaires ont ainsi toutes émis

un avis favorable à la conclusion de ce nouveau contrat, s'inscrivant dans la continuité des deux précédentes conventions volontaires conclues lors des deux périodes précédentes où elles étaient exemptées.

Portraits des sept communes signataires



Depuis la création de la communauté urbaine, à son initiative et sous sa responsabilité, Brest métropole élabore et fait évoluer le document d'urbanisme en étroite relation avec les communes, conformément à l'article L153-8 du code de l'urbanisme.

Le plan local d'urbanisme actuellement en vigueur a été approuvé par délibération le 20 janvier 2014. Résultat d'une démarche innovante d'approche intégratrice et transversale, le plan local d'urbanisme de Brest métropole a fait converger au sein d'un même document, et dans un même cadre de gouvernance, le plan local d'urbanisme, le programme local de l'habitat et le plan de déplacements urbains, qui faisaient jusqu'alors l'objet de documents séparés. En outre, le projet a mis en cohérence ces politiques publiques avec le plan climat énergie territorial de la métropole. Le plan local d'urbanisme a été dénommé « PLU facteur 4 » pour traduire la convergence de ces politiques au sein d'un même document de planification, ainsi que l'objectif de division par 4 des émissions de gaz à effet de serre à l'horizon 2050.

Le bilan à 6 ans du « PLU facteur 4 » approuvé le 24 janvier 2020 a permis de constater que les objectifs dans les domaines de l'habitat, des déplacements et de l'environnement étaient globalement atteints et pouvaient être maintenus. Le bilan a également montré que l'attractivité de la métropole s'était développée grâce notamment à la réalisation de grands projets urbains

confortant la qualité du cadre de vie, à un tissu économique dynamique et à une production de logements soutenue.

Au plan local, Brest métropole a poursuivi son affirmation dans son rôle de moteur économique breton. Seule métropole maritime de Bretagne et plus largement sur la façade Atlantique, le territoire connaît aujourd'hui une attractivité croissante : nouvelles implantations d'entreprises, mobilités professionnelles et fréquentation touristique en hausse. C'est une attractivité nouvelle qui se traduit cependant par des tensions accrues sur les marchés immobiliers et fonciers, tant sur les marchés résidentiel, qu'économique. Depuis janvier 2020 et le bilan d'application à 6 ans du PLU facteur 4, des événements structurants et un changement profond de contexte sont progressivement intervenus (crise sanitaire, guerre en Europe, inflation, augmentation des coûts de construction et de l'immobilier ...).

Parallèlement, le contexte législatif et réglementaire a évolué significativement, avec des incidences sur les documents de planification et notamment :

- La loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, est venue renforcer les objectifs de maîtrise de consommation foncière en introduisant l'objectif d'atteinte du zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050. Même si Brest métropole a déjà fortement engagé avec le PLU facteur 4 une maîtrise accrue de son développement urbain, cette dynamique forte de réduction de consommation d'espace emporte des incidences sur les modèles d'aménagement du territoire.
- La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) qui a introduit une nouvelle pièce dans les plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat et/ou de plan de mobilité. Le programme d'orientations et d'actions (POA) est destiné à décliner de manière plus détaillée les orientations et actions nécessaires à la mise en œuvre du programme local de l'habitat et/ou du plan de mobilité ;

L'ensemble de ces évolutions, tant sur le plan sociétal que juridique, conduit aujourd'hui à repenser le projet stratégique urbain de Brest métropole à l'horizon 2040/2050, qui doit se décliner dans les documents de planification de la métropole : le plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, de plan de mobilité ainsi que de plan climat air énergie territorial. C'est dans ce contexte que le Conseil de la métropole a prescrit en juin 2023 les révisions des documents cadres.

Bohars

Niveau d'attractivité :

Périmètre	Population 2020 (Insee)	Taux d'évolution annuel de la population 2014-2020 (Insee)	Part de logements du parc privé vacants depuis + 2 ans en 2022 (DGFIP - Fichiers fonciers)	Moyenne annuelle de logements autorisés pour 1000 habitants 2020-2022 (Sitadel-Insee)	Indice de concentration de l'emploi 2020 *
Bohars	3 559	0,25 %	0,9 %	5,1	77,8
Brest métropole	211 156	0,27 %	2,5 %	6,7	130,2
Département du Finistère	917 179	0,21 %	3,7 %	7,7	98,8

Sources : INSEE, Imhoweb

* L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Evolution démographique : Avec 3 559 habitants au 1er janvier 2022, Bohars est la commune la moins peuplée de Brest métropole. Après avoir connu une croissance soutenue de sa population entre 2009 et 2014 (+1,3 % en moyenne par an), la commune connaît entre 2014 et 2020 un net ralentissement de l'évolution de sa population (+ 0,25 % en moyenne par an), un rythme légèrement inférieur à ce qui est observé à l'échelle de Brest métropole. Sur cette dernière période, la croissance est uniquement portée par le solde migratoire positif.

La population de Bohars vieillit. En 2020, plus d'un tiers des habitants ont 60 ans ou plus et seulement 29 % des habitants ont moins de 30 ans, il s'agit du plus faible taux observé parmi les 8 communes de la métropole brestoise.

En 2020, le revenu annuel disponible médian par unité de consommation des habitants de Bohars s'établit à 27 900 €, soit 2 325 € par mois. Il s'agit du niveau de vie le plus élevé des communes de Brest métropole.

En 2020, Bohars compte 1385 ménages, soit 141 ménages de plus qu'en 2014 (une moyenne de 24 ménages supplémentaires par an).

Un ménage sur quatre est une personne vivant seule. Même si cette part demeure la plus faible observée parmi les communes de Brest métropole, elle a connu une très forte augmentation entre 2014 et 2020 (+5,2 points). Les couples avec enfants sont en revanche de moins en moins nombreux sur la commune, ils représentent un ménage sur trois en 2020. Les familles monoparentales sont quant à elles plus nombreuses et de plus en plus représentées (5,8 % en 2020).

@Dominique Leroux - Résidence Simone Veil - Bohars - Bmhb



Logement

En 2020, Bohars compte 1 448 logements. Entre 2014 et 2020, l'évolution du parc (+154) a essentiellement contribué à répondre aux besoins des ménages supplémentaires (+ 141).

Le taux de logements vacants depuis plus de 2 ans dans le parc privé est résiduel : 0,9 % contre 3,7 % à l'échelle départementale en 2020. Malgré un léger recul de la part des propriétaires entre 2014 et 2020, ce statut reste dominant sur la commune : quatre ménages sur cinq

sont propriétaires de leur logement. Il s'agit du plus fort taux observé parmi les 8 communes la métropole brestoise.

Avec une moyenne de 5,1 logements autorisés par an pour 1 000 habitants, Bohars connaît un rythme de production inférieur à la moyenne de la métropole (6,7 logements pour 1000 habitants). En 2022, seulement 2 logements ont été autorisés contre 33 en 2021 et 19 en 2020.

Emploi

La commune compte 1 047 emplois en 2020, dont une très grande majorité sont occupés par des femmes (71 %). Avec 78 emplois pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la commune, l'indice de concentration de l'emploi est relativement important pour une commune de 3 500 habitants. Il s'agit à 75 % d'emplois du secteur de « l'administration publique, enseignement, santé, action sociale » ce qui inclut notamment les emplois de l'hôpital de Bohars, du centre René Fortin, de l'Ehpad de Kérampir et de la Clinique de l'Iroise. Les trois quarts des actifs qui occupent ces emplois sont de catégories socioprofessionnelles « professions intermédiaires » ou « employés ».

Périmètre	Nombre de logements locatifs sociaux au 1/1/2023 (Inventaire SRU)	Nombre de résidences principales (source DGFIP 2023)	Taux de logements locatifs sociaux	Tension de la demande de logement social 2020-2022, hors mutations (Creha)
Bohars	141	1 413	9,98 %	3,09
Brest métropole	23 968	103 944		3,10
Département du Finistère (inventaire 2022)	49 278 <i>Source : observatoire augmenté – CREHA – inventaire 2022</i>	436 666 <i>Source : Insee - 2020</i>		3,74

Sources : Inventaire SRU

Tension de la demande de logement social : La commune de Bohars compte, au 1^{er} janvier 2022, 128 logements sociaux pour 1 413 résidences principales. Avec en moyenne 34 ménages en attente d'un logement social (hors mutations) pour 11 attributions sur la période 2020-2022, la tension de la demande est dans la moyenne de la métropole (3,1 demandes pour 1 attribution). Cependant, ce ratio connaît des fluctuations importantes au regard du nombre plus faible de demandes et de logements sociaux présents dans la commune, impliquant des fluctuations nettement plus importantes de celui-ci en fonction de l'évolution de ces deux paramètres.

Enjeux et difficultés en matière de production de logements sociaux :

Sur la commune de BOHARS, le constat in facto est le manque de foncier disponible sur le territoire. Aucune nouvelle construction n'est possible hors division de terrain.

Sur les dernières années peu de projets d'envergure ont permis de développer l'offre en logements locatifs sociaux. A noter le futur programme sur le secteur de Kerampir qui intègrera une part à minima de 25% de logements locatifs sociaux, permettant à la commune de développer l'offre sur son territoire pour répondre aux besoins.

Guilers

Niveau d'attractivité :

Périmètre	Population 2020 (Insee)	Taux d'évolution annuel de la population 2014-2020 (Insee)	Part de logements du parc privé vacants depuis + 2 ans en 2022 (DGFIP - Fichiers fonciers)	Moyenne annuelle de logements autorisés pour 1000 habitants 2020-2022 (Sitadel-Insee)	Indice de concentration de l'emploi 2020 *
Guilers	8 119	0,41 %	0,7 %	16,1	52,2
Brest métropole	211 156	0,27 %	2,5 %	6,7	130,2
Département du Finistère	917 179	0,21	3,7 %	7,7	98,8

Sources : INSEE, Imhoweb

* L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Evolution démographique : Au 1er janvier 2020, la commune de Guilers compte 8 119 habitants. Entre 2014 et 2020, la population a augmenté en moyenne de 0,4 % chaque année (+ 195 habitants sur l'ensemble de la période). Même si ce rythme de croissance est supérieur à celui de Brest métropole (+0,3 %), un ralentissement de la croissance de la population est observé par rapport à 2009 -2014 (+1,4 %).

Entre 2014 et 2020, la croissance démographique est uniquement portée par le solde migratoire. Le solde naturel pèse négativement sur l'évolution de la population.

En 2020, Guilers compte 3 250 ménages. Entre 2014 et 2020, on enregistre 183 ménages supplémentaires, soit une moyenne de 31 ménages par an.

Même si le vieillissement de la population est moins prononcé que dans la plupart des autres communes, le nombre et la part des ménages unipersonnels continuent cependant de progresser (+ 4,7 points entre 2014 et 2020 pour représenter 28,5 % des ménages en 2020) et la taille des ménages de diminuer (2,37 en 2020). Les familles monoparentales sont également de plus en plus nombreuses. Elles représentaient 7,9 % des ménages en 2020.

En 2020, le revenu disponible médian par unité de consommation des habitants de Guilers s'établit à 23 900 €. Guilers est la 2ème commune de la métropole ayant le plus faible revenu disponible après Brest.

Logement :

En 2020, Guilers comptabilise 3 396 logements. Il s’agit quasi-exclusivement de résidences principales. Le taux de logements vacants depuis plus de 2 ans dans le parc privé est résiduelle (0,7 %). Le parc est largement dominé par la maison qui représente 86 % du parc de logements. Le statut de propriétaire reste majoritaire (77 % des ménages), leur part a toutefois légèrement reculé entre 2014 et 2020 au profit des locataires (y compris parc social).

Avec une moyenne de 16,1 logements autorisés par an pour 1 000 habitants, Guilers a connu après Gouesnou la plus forte dynamique de construction sur la période 2020-2022. En 2020 et 2021, 372 logements ont été autorisés, seulement 21 en 2022. Ces nouveaux logements ont notamment pris place dans le quartier de Pen Ar C’hoat (phase 3) ou encore dans le projet de la rue de Kerionoc.

Emploi :

En 2020, la commune compte 1 803 emplois. L’indice de concentration de l’emploi est plutôt faible, puisqu’il s’établit à 52,2 emplois pour 100 actifs occupés dans la commune, ce qui traduit une fonction davantage résidentielle de la commune.

Plus de la moitié des emplois présents dans la commune sont occupés par des actifs de catégories socioprofessionnelles « employés » et « ouvriers ». Guilers est la commune de la métropole qui enregistre la plus forte proportion d’ouvriers et d’employés au sein de la population active résidant dans la commune (50 %). Cette part poursuit cependant son recul (-3,5 points depuis 2014).

Les activités tertiaires prédominent (73 % des emplois), particulièrement celles liées à l’action sociale, à l’hébergement médico-social et au commerce. Le secteur de la construction concentre 17 % des emplois dont une partie se situe dans la zone d’activités de Kerebars.

Périmètre	Nombre de logements locatifs sociaux au 1/1/2023 (Inventaire SRU)	Nombre de résidences principales (source DGFIP 2023)	Taux de logements locatifs sociaux	Tension de la demande de logement social 2020-2022, hors mutations (Creha)
Guilers	580	3 380	17.16%	3,37
Brest métropole	23 968	103 944		3,10
Département du Finistère (inventaire 2022)	49 278 <i>Source : observatoire augmenté – CREHA – inventaire 2022</i>	436 666 <i>Source : Insee - 2020</i>		3,74

Source : Inventaire SRU

Tension de la demande de logement social : La commune de Guilers compte, au 1^{er} janvier 2022, 579 logements sociaux pour 3 380 résidences principales. La commune de Guilers est soumise à une dynamique d’accroissement de la tension similaire à l’ensemble de la métropole du fait de l’augmentation du nombre de demandes sur son territoire (221 demandes au 1^{er} janvier 2021 contre 300 au 1^{er} juillet 2023). Avec en moyenne 129 ménages en attente d’un logement social (hors mutations) pour 38 attributions sur la période 2020-2022, ce qui correspond à 3,37

demandes pour une attribution, la tension de la demande est cependant légèrement supérieure à la moyenne de la métropole.

Enjeux et difficultés en matière de production de logements sociaux :

Depuis une quinzaine d'années, la progression du nombre de logements sociaux est constante sur le territoire de Guilers. Ce résultat est la conséquence d'une politique d'action foncière volontaire menée dans la commune. En effet, il était indispensable de se doter d'une stratégie offensive afin de consolider et renforcer l'attractivité urbaine, en débutant par la création d'une offre nouvelle de logements répondant aux besoins de jeunes actifs.

Il s'est agi, parallèlement à un travail de requalification spatiale et de redynamisation commerciale, d'identifier des secteurs potentiellement mutables afin de permettre un apport supplémentaire de population et de mixité dans le centre-ville.

La commune récemment entrée dans le dispositif SRU est concernée par le taux dérogatoire fixé à 15% pour ses objectifs sur le triennal 2023-2025.



@les amandiers – Guilers – Le Logis Breton

Guipavas

Niveau d'attractivité :

Périmètre	Population 2020 (Insee)	Taux d'évolution annuel de la population 2014-2020 (Insee)	Part de logements du parc privé vacants depuis + 2 ans en 2022 (DGFIP - Fichiers fonciers)	Moyenne annuelle de logements autorisés pour 1000 habitants 2020-2022 (Sitadel-Insee)	Indice de concentration de l'emploi 2020 *
Guipavas	15 196	1,17 %	1,5 %	9,4	154,0
Brest métropole	211 156	0,27 %	2,5 %	6,7	130,2
Département du Finistère	917 179	0,21 %	3,7 %	7,7	98,8

Sources : INSEE, Imhoweb

* L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Evolution démographique : Avec 15 196 habitants recensés au 1er janvier 2020, Guipavas est la deuxième commune la plus peuplée de Brest métropole. Elle connaît une croissance importante (+ 1,17 % par an entre 2014 et 2020), la plus soutenue après Plouzané. Cette croissance démographique est essentiellement portée par le solde migratoire même si le solde naturel pèse encore positivement sur l'évolution de la population.

Guipavas fait partie des communes les plus jeunes de la métropole avec Plouzané et Guilers.

Le dynamisme démographique de Guipavas n'empêche pas cependant le vieillissement de sa population qui se traduit par : un recul de la part de la population de moins de 30 ans, une progression de la part et du nombre des plus de 60 ans, une baisse de la taille moyenne des ménages et une progression du nombre et de la part des ménages unipersonnels, ils représentent aujourd'hui plus de 3 ménages sur 10.

En 2020, Guipavas compte 6 463 ménages. Entre 2014 et 2020, on enregistre 822 ménages supplémentaires, soit une moyenne de 137 ménages par an.

En 2020, le revenu disponible médian par unité de consommation des habitants de Guipavas s'établit à 22 470 €, soit un niveau de revenu moyen au regard de la situation des autres communes de la métropole (entre 20 840 € à Brest et 27 900 € à Bohars) .

Taux de vacance : Le taux de vacance de la commune, tout parc de logement confondu, est faible avec un taux de 4.1 %. Cela représente 276 logements vacants depuis plus de deux ans sur l'ensemble des 6 790 logements composant le parc.

Logement :

En 2020, Guipavas compte 6 790 logements, quasi-exclusivement occupés en résidence principale (95 %). Le taux de logements vacants depuis plus de 2 ans dans le parc privé est faible (1,5 %).



Avec une moyenne de 9,4 logements autorisés par an pour 1 000 habitants, la commune a connu une dynamique de construction sur la période 2020-2022 supérieure au rythme enregistré dans la métropole. Sur la période 2020-2022, 428 logements ont été autorisés, localisés dans de nombreuses opérations (Botspern, lotissement de Keriégu, rue de Brest, Kerivoas). Ces nouvelles opérations qui comprennent notamment du logement collectif, social et privé, contribue à diversifier le parc de logements de la commune.

@Kerdanné – Guipavas
Le Logis Breton



Emploi :

Comme le traduit l'indice de concentration de l'emploi (154 emplois pour 100 actifs occupés dans la commune), Guipavas est un pôle majeur d'emplois de la métropole (9 842 emplois en 2020), lié notamment à la présence de nombreuses zones économiques (Prat Pip, St Thudon, Kergaradec III...), de la zone commerciale du Froutven, et de quelques grands établissements (Kholer, Le Saint, Arkea, Eau du Ponant, Naval Group, IFAC...). La commune connaît par ailleurs un rythme de progression de l'emploi remarquable (3,96 % entre 2014 et 2020), nettement supérieur à la moyenne régionale (0,7 %). Elle concentre l'essentiel des créations d'emplois dans la métropole brestoise ces quinze dernières années du fait des aménagements réalisés pour l'accueil des entreprises. En lien avec la nature des emplois présents, à 70 % des secteurs du « commerce, transport et services divers » et « industrie », 50 % des actifs qui occupent ces emplois sont de catégories socioprofessionnelles « employés » et « ouvriers ». Mais cette proportion diminue significativement au bénéfice des cadres et professions intellectuelles supérieures.

Périmètre	Nombre de logements locatifs sociaux au 1/1/2023 (Inventaire SRU)	Nombre de résidences principales (source DGFIP 2023)	Taux de logements locatifs sociaux	Tension de la demande de logement social 2017-2022
Guipavas	909	6 601	13.77%	2,72
Brest métropole	23 968	103 944		3,10
Département du Finistère (inventaire 2022)	49 278 <i>Source : observatoire augmenté – CREHA – inventaire 2022</i>	436 666 <i>Source : Insee -2020</i>		3,74

Source : Inventaire SRU

Tension de la demande de logement social : La commune de Guipavas compte, au 1^{er} janvier 2022, 904 logements sociaux pour 6 596 résidences principales.

Avec en moyenne 216 ménages en attente d'un logement social (hors mutations) pour 80 attributions sur la période 2020-2022, ce qui correspond à 2,72 demandes pour une attribution, la tension de la demande est inférieure à la moyenne de la métropole.

Enjeux et difficultés en matière de production de logements sociaux :

La programmation actuelle en logements sociaux permet à la ville de Guipavas d'espérer répondre aux attentes de l'Etat sur les objectifs de rattrapage du retard dans les 6 années à venir. Toutefois ces projets pourraient être retardés par la conjoncture actuelle.

Aussi la Ville de Guipavas est attentive à préparer l'avenir dans un contexte de rareté du foncier et de changement des équilibres financiers des opérations.

Pour cela la commune collabore étroitement avec Brest Métropole.

La majeure partie des opérations programmées dans les six ans à venir sont intégrées dans des programmes de construction en extension urbaine. Dans le contexte de la loi ZAN, la Ville oeuvre en faveur des actions de renouvellement urbain, y compris la création de logements sociaux. Établir un bilan financier précis de ces actions est essentiel pour évaluer la viabilité économique des opérations et garantir leur rentabilité tout en répondant aux besoins en logements abordables. A ce jour les **opérateurs restent frileux face à ces montages**.

La présence d'une aire soumise aux contraintes de l'ABF en centre-ville peut restreindre les possibilités d'aménagement et de construction, nécessitant une approche spécifique pour concilier les impératifs de préservation du patrimoine architectural avec la volonté de développement de logements sociaux.

Par ailleurs **l'augmentation rapide du nombre de ménages** à Guipavas exerce une pression supplémentaire sur le marché du logement, renforçant la nécessité de créer des logements accessibles pour répondre à cette demande croissante. La ville recense 15460 habitants en 2021 soit une augmentation de 7% en 6 ans. Avec 2,29 personnes par ménage contre 2,45 en 2014, le desserrement des ménages contribue à lui seul à créer un besoin de 270 logements à Guipavas entre 2014 et 2020.

Guipavas dispose depuis 2020 d'un outil de synthèse permettant d'aborder la ville dans son ensemble et de mettre en perspective les besoins en logement avec les atouts et contraintes de la ville.

Un plan guide sur le centre-ville avec une exploration du potentiel de renouvellement urbain (étude d'opportunité foncière en commande auprès de Brest Métropole). Une étude en cours propose une structuration du centre-ville de Guipavas, créant dans les années à venir de nouveaux espaces publics attractifs permettant d'inciter de nouveaux investissements en centre-ville.

Parallèlement, la Ville travaille un plan guide d'extension urbaine sur le secteur Coataudon / Le Rody en collaboration avec Brest métropole.

Au quotidien, les services assurent une veille sur les DIA, un budget spécifique est alloué chaque année pour permettre à la Ville de réagir en cas d'opportunité foncière. Les services de la commune croisent les données qu'ils possèdent en matière de besoins sociaux afin de mieux identifier les cibles demandant un accompagnement. Les équipes élaborent des prévisions et des projections sur les besoins futurs en logements sociaux en prenant en compte les évolutions démographiques, économiques et sociales prévisibles dans la commune. Une étude

approfondissant cette thématique est commandée par la métropole à l'Agence d'urbanisme du pays de Brest (ADEUPA) afin d'obtenir des éléments d'appui dès 2024.

Le contexte économique et politique a fortement diminué **les financements des bailleurs sociaux** qui éprouvent des difficultés à mener à bien des opérations de petite envergure. Par ailleurs les **aménageurs et promoteurs** rechignent à accepter de vendre au bailleur social du foncier qu'ils pourraient valoriser plus amplement avec du logement libre. Le logement social véhicule toujours une image dégradée qu'ils estiment pénalisante dans la vente des terrains adjacents.

Aujourd'hui la plupart des opérateurs privés n'instaurent dans leurs opérations que le nombre de logements sociaux strictement obligatoire, voire scindent ou transforment leurs programmes afin de « passer sous les seuils ».

Un tissu existant très pavillonnaire ne favorise pas l'acceptabilité des projets collectifs. Les habitants sont attachés à l'identité et au caractère de leur quartier associé à ces pavillons. L'introduction de collectifs est perçue comme une altération de cette identité, suscitant des réticences. Les inquiétudes concernent également les conditions de circulation ou les nouvelles dynamiques sociales.

La Ville de Guipavas ne dispose actuellement que de très peu de foncier non affecté. La collectivité dispose d'un budget annuel pour acquérir de nouveaux biens.

La collectivité peut faire usage du **droit de préemption** ouvert par la mise en place d'OAP. En exerçant son droit de préemption sur des terrains ou des biens immobiliers, la collectivité peut influencer la nature des projets qui seront développés dans ces zones. Elle peut favoriser des projets répondant aux besoins locaux, tels que la construction de logements sociaux, d'équipements collectifs.

Les outils prospectifs, fonciers, et d'encadrement sont des témoignages concrets de l'engagement de Guipavas à être proactif. Les dialogues constants avec Brest Métropole, l'organisation de rencontres et de visites pour sensibiliser les acteurs locaux, ainsi que la recherche active de solutions foncières, démontrent une volonté résolue de créer un environnement urbain inclusif.

Malgré les difficultés rencontrées, Guipavas demeure déterminée à innover dans ses approches, à collaborer étroitement avec les différents acteurs, et à anticiper les évolutions futures. C'est dans cette démarche proactive que la commune aspire à surmonter les obstacles actuels et à façonner un cadre de vie dynamique et accessible pour tous ses habitants.

Gouesnou

Niveau d'attractivité :

Périmètre	Population 2020 (Insee)	Taux d'évolution annuel de la population 2014-2020 (Insee)	Part de logements du parc privé vacants depuis + 2 ans en 2022 (DGFIP - Fichiers fonciers)	Moyenne annuelle de logements autorisés pour 1000 habitants 2020-2022 (Sitadel-Insee)	Indice de concentration de l'emploi 2020 *
Gouesnou	6 281	0,97 %	1,8 %	26,3	132,0
Brest métropole	211 156	0,27 %	2,5 %	6,7	130,2
Département du Finistère	917 179	0,21 %	3,7 %	7,7	98,8

Sources : INSEE, Imhoweb

* L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Evolution démographique : Avec 6 281 habitants recensés au 1er janvier 2020, Gouesnou est la deuxième commune la moins peuplée de Brest métropole derrière Bohars. Alors qu'elle avait perdu des habitants entre 2009 et 2014, la commune a connu un rebond démographique ces dernières années. Sa population a augmenté en moyenne de près de 1,0 % chaque année entre 2014 et 2020.

Cette croissance démographique est plus particulièrement portée par le solde migratoire mais le solde naturel contribue également positivement à l'évolution de la population.

En 2020, Gouesnou compte 2 674 ménages. Entre 2014 et 2020, on enregistre 243 ménages supplémentaires, soit une moyenne de 41 ménages par an.

Comme l'ensemble des communes de la métropole brestoise, la population de Gouesnou vieillit. Le nombre et la part des personnes âgées de 60 ans et plus progressent, les personnes seules représentent près de 3 ménages sur 10 et la taille des ménages continue de baisser. Cependant, la part des jeunes de moins de 30 ans reste stable, alors qu'elle recule fortement dans les autres communes du territoire.

En 2020, le revenu disponible médian par unité de consommation des habitants de Gouesnou s'établit à 24 940 €, soit un niveau de revenu intermédiaire au regard de la situation des autres communes de la métropole (entre 20 840 € à Brest et 27 900 € à Bohars).

Logement :

En 2020, Gouesnou compte 2 814 logements, quasi-exclusivement occupés en résidence principale (95 %). Le taux de logements vacants depuis plus de 2 ans dans le parc privé est faible (1,8 %).

Comme dans les autres communes périphériques de Brest, le parc est dominé par l’habitat individuel. Trois quarts des ménages de la commune sont propriétaires de leur résidence principale. Cette part a tendance à légèrement reculer ces dernières



@Panoramic – Bma – Bmh – Penhoat

années au profit des ménages locataires. En 2020, 24 % des ménages étaient locataires, dont 11 % du parc social. Avec une moyenne de 26 logements autorisés par an pour 1 000 habitants, Gouesnou a connu la plus forte dynamique de construction sur la période 2020-2022. Cette dynamique est portée plus particulièrement par l’activité de l’année 2022 puisque sur cette seule année, c’est près de 400 logements qui ont été autorisés. Ces futurs nouveaux logements prendront place notamment dans la poursuite du développement du quartier de Penhoat et dans le nouveau quartier « les Portes de Gouesnou ».

Emploi :

Avec 3 515 emplois en 2020, Gouesnou est une polarité d’emplois importante, comme le traduit l’indice de concentration de l’emploi (132 emplois pour 100 actifs occupés dans la commune). Ces emplois sont en particulier localisés dans la zone de Kergaradec-Hermitage, mais également dans le centre-ville (maison de retraite, mairie, ADMR...) ou dans la zone artisanale de Mescadiou. Il s’agit à 60 % d’emplois du secteur du « commerce, transports, services divers ». Gouesnou est par ailleurs située à proximité de grandes zones d’emploi (St Thudon/aéroport/Prat-Pip, Kergaradec/l’Hermitage, Keraudren...). Des extensions d’urbanisation, à proximité de la commune, sont également prévues pour l’accueil d’activités économiques (Penhoat à Plabennec, St Thudon à Guipavas...).

Périmètre	Nombre de logements sociaux au 1/1/2023 (Inventaire SRU)	Nombre de résidences principales (source DGFIP 2023)	Taux de logements sociaux	Tension de la demande de logement social 2020-2022, hors mutations (Creha)
Gouesnou	441	2 715	16,24%	4,58
Brest métropole	23 968	103 944		3,10
Département du Finistère (inventaire 2022)	49 278 <i>Source : observatoire augmenté – CREHA – inventaire 2022</i>	436 666 <i>Source : Insee - 2020</i>		3,74

Source : Inventaire SRU

Tension de la demande de logement social : La commune de Gouesnou compte, au 1^{er} janvier 2022, 439 logements sociaux pour 2 715 résidences principales. Avec en moyenne 99 ménages en attente d'un logement social (hors mutations) pour 22 attributions sur la période 2020-2022, ce qui correspond à 4,58 demandes pour une attribution, la tension de la demande est supérieure à la moyenne de la métropole.

Enjeux et difficultés en matière de production de logements sociaux :

La commune de Gouesnou identifie plusieurs difficultés :

- À Gouesnou, c'est principalement l'évolution du nombre de ménages qui induit les besoins en logements. Un taux de vacance faible donc peu de potentiel de réappropriation dans le parc existant pour répondre à de nouveaux besoins. Un marché attractif sur tous les segments (neuf, ancien et locatif) : difficulté à répondre sous l'angle réserve foncière à la demande en hausse en logement.
- La morphologie urbaine de la commune avec dans le centre, un tissu de bâti ancien autour de la place centrale et quelques rues regroupant des fonctions de centralité. Ce tissu a commencé sa mutation avec les opérations de renouvellement urbain. Néanmoins la commune comporte une forte composante de maisons individuelles groupées ou diffuses, moins évidentes à faire évoluer. La ville se situe également dans un secteur ABF avec des exigences architecturales à prendre en compte.
- La question des moyens pour le portage foncier et la complexité du montage des opérations : malgré les partenariats menés et la démarche proactive de la Ville de Gouesnou, il est difficile d'identifier les acteurs pouvant accompagner la collectivité sur les enjeux de portage ;
- Le coût du bilan financier des opérations : facteur de blocage pour la réalisation d'opération de renouvellement urbain ;
- À l'avenir les extensions urbaines vont être plus encadrées. Différents textes, lois... au plan européen, national, régional ou local montrent un changement dans les modes d'urbaniser à l'avenir, avec une forte injonction à la sobriété foncière : comment composer avec cela ? Quels outils mobiliser ?

Le Relecq-Kerhuon

Niveau d'attractivité :

Périmètre	Population 2020 (Insee)	Taux d'évolution annuel de la population 2014-2020 (Insee)	Part de logements du parc privé vacants depuis + 2 ans en 2022 (DGFIP - Fichiers fonciers)	Moyenne annuelle de logements autorisés pour 1000 habitants 2020-2022 (Sitadel-Insee)	Indice de concentration de l'emploi 2020 *
Le Relecq-Kerhuon	11 710	0,60%	1,9 %	6,5	96,5
Brest métropole	211 156	0,27 %	2,5 %	6,7	130,2
Département du Finistère	917 179	0,21 %	3,7 %	7,7	98,8

Sources : INSEE, Imhoweb

* L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.



@Dominique Leroux –Bmh

Evolution démographique : Au 1^{er} janvier 2020, Le Relecq-Kerhuon compte 11 710 habitants. Sur la période récente, la commune confirme son dynamisme démographique déjà observé entre 2009 et 2014. La population a en effet en moyenne augmentée à un rythme supérieur à celui observé à l'échelle de la métropole brestoise (+0,6 % en moyenne par an). L'évolution démographique a été essentiellement portée par le solde migratoire. Le solde naturel pèse toujours positivement sur l'évolution de la population mais très faiblement. Comme observé dans les autres communes de Brest métropole, la population vieillit. Le nombre et la part des personnes âgées de 60 ans et plus progressent. Ce vieillissement de la population (et les évolutions sociétales à l'œuvre) entraîne une baisse de la taille des ménages et une progression de la part des personnes vivant seules. Hormis Brest, Le Relecq-Kerhuon est en effet la commune ayant la plus forte

part de personnes vivant seules (39 %). Cette part est par ailleurs en forte progression (+ 3,3 points entre 2014 et 2020).

En 2020, la commune compte 5 416 ménages, soit 424 ménages de plus qu'en 2014 (71 ménages supplémentaires en moyenne par an). Le nombre et la part des familles monoparentales sont en progression. En 2020, ces familles représentent 9,6 % des ménages. Les couples avec enfant(s) sont en revanche de moins en moins représentés, à la fois en nombre et en proportion.

En 2020, le revenu disponible médian par unité de consommation des habitants du Relecq-Kerhuon s'établit à 25 810 €. Il s'agit du niveau de vie le plus élevé derrière celui de Bohars.

Logement :

Le parc de logements est quasi-exclusivement composé de résidences principales (95 %).

Le taux de logements vacants depuis plus de 2 ans dans le parc privé est faible (1,9 %). L'évolution du parc de logements sur la période récente est venue confortée le poids de la résidence principale. Les ménages locataires sont surreprésentés par rapport aux autres communes de la métropole (exceptée Brest). Ils représentent près d'un tiers des ménages. On compte presque autant de ménages locataires du parc social que de locataires du parc privé.

Malgré les difficultés rencontrées pour sortir des opérations de logements du fait de la rareté du foncier, avec une moyenne de 6,5 logements autorisés par an pour 1 000 habitants, Le Relecq-Kerhuon est dans la moyenne de la dynamique de construction de la métropole sur la période 2020-2022. 228 logements ont été autorisés au cours de ces 3 années. L'essentiel de cette production prend place en renouvellement urbain.

Emploi :

En 2020, on recense 4 685 emplois dans la commune. On y compte donc quasiment autant d'emplois que d'actifs ayant un emploi résidant dans la commune, ce qui traduit le rôle économique de la commune. La dynamique de l'emploi est par ailleurs importante puisque le taux d'évolution annuel moyen de l'emploi est de 1,66 % entre 2014 et 2020, soit une valeur plus de 2 fois supérieure au rythme enregistré dans la métropole et en Bretagne. Il s'agit à plus de 70 % d'emplois du secteur « commerce, transports, services divers », ce qui inclut notamment les emplois du siège du Crédit Mutuel Arkéa et ceux liés à la grande distribution (Leclerc, Scarmor, Logilec). Les deux tiers des actifs qui occupent ces emplois sont de catégories socioprofessionnelles « cadres et professions intellectuelles supérieures » (40 %) ou « professions intermédiaires » (22,8 %).

Périmètre	Nombre de logements sociaux au 1/1/2023 (Inventaire SRU)	Nombre de résidences principales (source DGFIP 2023)	Taux de logements sociaux	Tension de la demande de logement social 2020-2022, hors mutations (Creha)
Le Relecq-Kerhuon	1 103	5 308	20.78%	2,08
Brest métropole	23 968	103 944		3,10
Département du Finistère (inventaire 2022)	49 278 <i>Source : observatoire augmenté – CREHA – inventaire 2022</i>	436 666 <i>Source : Insee - 2020</i>		3,74

Source : Inventaire SRU

Tension de la demande de logement social : La commune de Le Relecq-Kerhuon compte, au 1^{er} janvier 2022, 1 005 logements sociaux pour 5 308 résidences principales. Avec en moyenne 145 ménages en attente d'un logement social (hors mutations) pour 70 attributions sur la période 2020-2022, ce qui correspond à environ 2,08 demandes pour une attribution, la tension de la demande y est inférieure à la moyenne de la métropole. Cela tient notamment au fait que la commune dispose d'un parc de logements sociaux relativement conséquent, à hauteur de 18,93%.

Enjeux et difficultés en matière de production de logements sociaux :

En 15 ans, la commune de Le Relecq-Kerhuon a presque doublé son nombre de logements sociaux et est proche d'atteindre le taux de 20% de LLS, par une politique volontariste sur les opportunités foncières.

Des friches industrielles ont ainsi été exploitées par des bailleurs sociaux pour produire des logements, conjointement avec des opérateurs privés dans un souci de mixité sociale et d'intégration harmonieuse des logements sociaux dans le tissu urbain.

Les difficultés rencontrées sont liées à la rareté du foncier disponible sur cette commune littorale dont la superficie est inférieure à 6,5 km² et à une densité de population importante (près de 2 000 habitants au km²). Cette rareté renforce l'augmentation du prix du foncier, compliquant les préemptions et la production de logement par les opérateurs.

La densification horizontale étant contrainte par la superficie de la commune et le souci de maintenir des espaces naturels, l'option éventuellement envisageable en cas de déficit de logements sociaux pourrait être de favoriser les constructions verticales. Il restera aussi à articuler les obligations de la loi SRU avec l'objectif d'atteindre le « Zéro artificialisation nette des sols » (ZAN) figurant dans la loi Climat et Résilience.

Plougastel-Daoulas

Niveau d'attractivité :

Périmètre	Population 2020 (Insee)	Taux d'évolution annuel de la population 2014-2020 (Insee)	Part de logements du parc privé vacants depuis + 2 ans en 2022 (DGFIP - Fichiers fonciers)	Moyenne annuelle de logements autorisés pour 1000 habitants 2020-2022 (Sitadel-Insee)	Indice de concentration de l'emploi 2020 *
Plougastel-Daoulas	13 277	0,03 %	2,4 %	6,4	61,9
Brest métropole	211 156	0,27 %	2,5 %	6,7	130,2
Département du Finistère	917 179	0,21 %	3,7 %	7,7	98,8

Sources : INSEE, Imhoweb

* L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Evolution démographique : La commune de Plougastel-Daoulas compte 13 277 habitants au 1er janvier 2020, soit seulement une vingtaine d'habitants de plus qu'au 1er janvier 2014. Le solde migratoire positif sur cette période a tout juste suffi à compenser le solde naturel qui pèse négativement sur l'évolution de la population.

Le vieillissement de la population est plus marqué à Plougastel-Daoulas que dans la plupart des autres communes de la métropole. Ce vieillissement se traduit dans l'évolution de la structure par âge de la population et dans celle des ménages : recul important de la part des jeunes de moins de 30 ans, progression importante de la part des personnes âgées de 60 ans ou plus, progression des ménages unipersonnels...

Le taux et le nombre de familles monoparentales est en progression. Elles représentent 8,8 % des ménages en 2020 (+ 0,5 % entre 2014 et 2020).

Entre 2014 et 2020, le nombre total de ménages de la commune a progressé de 322 unités, soit une moyenne de 54 ménages supplémentaires par an.

La commune fait partie des trois communes les plus aisées de la métropole avec Le Relecq-Kerhuon et Bohars. En 2020, le revenu disponible médian par unité de consommation des habitants de Plougastel-Daoulas s'établit à 25 750 €.

Logement :

En 2020, la commune compte 6 487 logements, soit 335 de plus qu'en 2014. Près de 9 logements sur 10 sont des résidences principales. Le taux de logements vacants est peu élevé (2,4 % de logements vacants depuis plus de 2 ans dans le parc privé) mais il est plus important que dans les autres communes de la métropole (excepté Brest).

Plougastel-Daoulas est confrontée à des difficultés (liées notamment à la loi Littoral et à l'assainissement) qui complexifie la production de logements. Malgré tout, sur la période 2020-2022, 256 logements ont été autorisés, ce qui représente 6,4 logements pour 1 000 habitants, soit une dynamique de production légèrement inférieure au rythme observé en moyenne dans la métropole.



@Aiguillon Construction

Emploi :

La commune compte 3 350 emplois en 2020. Avec seulement 62 emplois pour 1 000 actifs ayant un emploi résidant dans la commune, l'indice de concentration de l'emploi est faible, ce qui traduit une fonction plutôt résidentielle. Plus de la moitié des emplois présents dans la commune sont occupés par des actifs de catégories socio-professionnelles « employés » et « ouvriers ». Les activités tertiaires prédominent (plus des trois quarts des emplois), incluant notamment le commerce de détail (Leclerc, Super U, etc.), le commerce de gros (dont le siège de Savéol), les services à la personne et l'hébergement médico-social (dont l'Ephad Saint-Thomas de Villeneuve). Le secteur du BTP représente 8 % de l'emploi et concentre quelques employeurs importants (Colas, Baume, Squiban, Crenn, Elorn Plomberie Chauffage, etc.).

La dynamique de l'emploi est moins forte qu'à l'échelle de la Bretagne et de la métropole brestoise (+0,3 % de taux annuel moyen de l'emploi entre 2014 et 2020 contre +0.7 % en Bretagne et dans Brest métropole).

Périmètre	Nombre de logements sociaux au 1/1/2023 (Inventaire SRU)	Nombre de résidences principales (source DGFIP 2023)	Taux de logements sociaux	Tension de la demande de logement social 2020-2022, hors mutations (Creha)
Plougastel-Daoulas	786	5 973	13,16%	3,17
Brest métropole	23 968	103 944		3,10
Département du Finistère (inventaire 2022)	49 278 <i>Source : observatoire augmenté – CREHA – inventaire 2022</i>	436 666 <i>Source : Insee - 2020</i>		3,74

Source : Inventaire SRU

Tension de la demande de logement social : La commune de Plougastel-Daoulas compte, au 1^{er} janvier 2022, 786 logements sociaux pour 5 973 résidences principales. Il s'agit de la part de locataires du parc social la plus faible, derrière Bohars.

Avec en moyenne 118 ménages en attente d'un logement social (hors mutations) pour 37 attributions sur la période 2020-2022, ce qui correspond à 3,17 demandes pour une attribution, la tension de la demande est dans la moyenne de la métropole.

Enjeux et difficultés en matière de production de logements sociaux : La commune de Plougastel-Daoulas est confrontée à un certain nombre de freins et difficultés propres qui complexifient la production de logements sociaux sur son territoire. Il faut notamment relever que celle-ci présente un littoral de 37 km – sur les 70km de la métropole – ainsi qu'un fort morcellement parcellaire, impliquant d'ores-et-déjà une constructibilité limitée et donc une réduction de la capacité à mettre en œuvre des programmes d'une certaine envergure. Il est également à noter qu'elle concentre près de 75% des espaces naturels remarquables présents sur le territoire intercommunal.

La dispersion de son habitat est importante avec 162 villages dont seulement 5 reconnus comme tels et traduits dans le SCoT du Pays de Brest (Le Passage, Keraliou-Traouidan, L'auberlac'h, Porz Tinduff et Sainte-Christine) qui amène des sujets d'aménagement complexes comme le réseau d'assainissement collectif dans ces villages extensibles qui constitue un frein important à leur urbanisation.

Les hameaux densifiables (SDU) au nombre de 42 ne représentent pas un gisement significatif dans le cadre du CMS et les secteurs mutables en renouvellement urbain identifiés sur la commune sont relativement faibles en nombre et en surface au regard des autres communes de la métropole. La commune travaille sur le renouvellement d'emprises publiques ou acquises par la commune et/ou SEM type BMH en zone d'urbanisation future et en secteur de renouvellement urbain.

Plouzané

Niveau d'attractivité :

Périmètre	Population 2020 (Insee)	Taux d'évolution annuel de la population 2014-2020 (Insee)	Part de logements du parc privé vacants depuis + 2 ans en 2022 (DGFIP - Fichiers fonciers)	Moyenne annuelle de logements autorisés pour 1000 habitants 2020-2022 (Sitadel-Insee)	Indice de concentration de l'emploi 2020 *
Plouzané	13 558	1,69 %	0,6 %	4,3	83,1
Brest métropole	211 156	0,27 %	2,5 %	6,7	130,2
Département du Finistère	917 179	0,21 %	3,7 %	7,7	98,8

Sources : INSEE, Imhoweb

* L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Evolution démographique : Au 1^{er} janvier 2020, Plouzané compte 13 558 habitants. Entre 2014 et 2020, Plouzané est la commune de la métropole ayant connu la plus forte croissance démographique. Sa population a augmenté en moyenne de 1,7 % chaque année. Cette croissance a essentiellement été portée par le solde migratoire (1,43 % par an).

Plouzané est aujourd'hui la troisième commune la plus peuplée de Brest métropole derrière Brest et Guipavas.

Même si sa population affiche des premiers signes de vieillissement, elle demeure une commune jeune. La part des personnes vivant seules a très faiblement progressé et demeure relativement faible (26,4 %). De même, Plouzané est la seule commune de la métropole où la taille moyenne des ménages est restée stable et élevée avec 2,41 personnes par ménage.

En 2020, Plouzané compte 5 496 ménages. Entre 2014 et 2020, on enregistre 497 ménages supplémentaires, soit une moyenne de 83 ménages par an.

En 2020, le revenu disponible médian par unité de consommation des habitants de Plouzané, s'établit à 24 040 €, soit un niveau de revenu moyen en comparaison de la situation des autres communes de la métropole (entre 20 840 € à Brest et 27 900 € à Bohars).

Logement :

En 2020, Plouzané compte 5 472 logements, quasi-exclusivement des résidences principales (95,7 %). Entre 2014 et 2020, l'évolution du parc (+ 433 logements) a exclusivement contribué à répondre aux besoins des nouveaux ménages. Une partie des résidences secondaires (et logements occasionnels) et des logements vacants, peu nombreux sur la commune, ont été mobilisés pour répondre aux besoins. Le taux de logements vacants depuis plus de 2 ans dans le parc privé est résiduel (0,6 %).



@Aiguillon Construction

Avec une moyenne de 4,3 logements autorisés par an pour 1 000 habitants, Plouzané a enregistré la plus faible dynamique de construction des communes de la métropole sur la période 2020-2022. Seuls 174 logements ont été autorisés au cours de ces 3 années. Le retard pris sur l'urbanisation de la ZAC de Kerarmerrien, **mais également le recours exercé contre un permis d'aménager sur le secteur de « poulzeroun » (125 logements)**, explique en partie cette faible activité.

Plouzané est la seule commune de la métropole où la part de logements individuels occupés par leurs propriétaires a légèrement augmenté sur la période récente. Le recul de la part des locataires a concerné les locataires du parc privé et non du parc social pour lesquels la part a légèrement augmenté.

Emploi :

En 2020, Plouzané compte 4 355 emplois, ce qui correspond à 83 emplois pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la commune (indice de concentration de l'emploi). Les deux tiers des actifs qui occupent ces emplois sont de catégories socioprofessionnelles « cadres et professions intellectuelles supérieures » (42,6%) ou « professions intermédiaires » (24,1 %), ce qui inclut notamment les emplois des entreprises et des structures d'enseignement et de recherche situées au Technopôle Brest Iroise.

La dynamique de l'emploi est importante : le taux d'évolution annuel moyen de l'emploi atteint +1,3 % entre 2014 et 2020, soit une valeur deux fois supérieure au rythme enregistré en Bretagne et dans Brest métropole. Les croissances d'emplois sont enregistrées dans le secteur tertiaire, particulièrement dans les activités de conseils, d'ingénierie et d'analyses techniques, ainsi que dans le secteur public.

Périmètre	Nombre de logements sociaux au 1/1/2023 (Inventaire SRU)	Nombre de résidences principales (source DGFIP 2023)	Taux de logements sociaux	Tension de la demande de logement social 2020-2022, hors mutations (Creha)
Plouzané	980	5 563	17,62%	2,85
Brest métropole	23 968	103 944		3,10
Département du Finistère (inventaire 2022)	49 278 <i>Source : observatoire augmenté – CREHA – inventaire 2022</i>	436 666 <i>Source : Insee - 2020</i>		3,74

Source : Inventaire SRU

Tension de la demande de logement social :

La commune de Plouzané compte, au 1^{er} janvier 2022, 980 logements sociaux pour 5 563 résidences principales. Avec en moyenne 130 ménages en attente d'un logement social (hors

mutations) pour 46 attributions sur la période 2020-2022, ce qui correspond à 2,85 demandes pour une attribution, la tension de la demande est inférieure à la moyenne de la métropole.

Enjeux et difficultés en matière de production de logements sociaux :

La commune est confrontée à deux problématiques :

Une population vieillissante, installée dans les années 1980, désireuse de rester sur la commune, alors que l'offre de logement ne correspond pas. Cette population âgée vit souvent seule dans l'ancienne maison familiale, à défaut de bénéficier d'un logement plus adapté Cette population âgée devrait croître fortement dans les prochaines années.

La difficulté pour de jeunes ménages, notamment de famille monoparentale à s'installer, le parc ancien restant occupé par des personnes âgées dont les enfants sont partis, et parfois désormais seules dans un logement familial. Cette population est nécessaire par assurer le dynamisme de la commune à travers ses écoles, sa vie associative et ses commerces de proximité.

Ces deux aspects posent la difficulté de l'accès aux logements, tout en constatant une sous-occupation de ceux-ci.

Enfin, si la commune est essentiellement composée de populations aisées ou moyennes, il reste une part de population pauvre éprouvant une réelle difficulté d'accès au logement sur le territoire communal : 22% de pauvreté chez les familles monoparentales, 5% de pauvreté chez les couples avec enfants, 23% de pauvreté chez les chômeurs, 5% de pauvreté chez les salariés actifs occupés, 6% au-dessous du seuil de pauvreté.



@Aiguillon Construction

1er Volet : Points de repères sur le logement social à Brest métropole et dans les communes



@Bmh
Bohars



@Le Logis Breton
Guilers



@Aiguillon Construction
Plougastel-Daoulas

La métropole a inscrit volontairement au PLU une fourchette d'objectifs de production de logements locatifs conventionnés (entre 250 et 300 agréments de logements par an) afin d'être en capacité d'adapter la production à l'évolution des besoins.

L'amélioration de la satisfaction de la demande constatée en 2016 avait amené la métropole à baisser l'objectif de production de logements à 250 logements par an ; ce constat résultant de la production soutenue de logements locatifs sociaux (263 logements agréés par an en moyenne depuis 2014 pour un objectif maximal du PLH compris entre 250 et 300 annuels), 1567 logements ont été livrés entre 2014 et 2018, soit une moyenne de 261 logements sociaux proposés à la location par an. En 2018, le parc social était fluide avec une tension modérée de la demande HLM avec un taux de tension inférieur à 2 demandes pour une attribution (1er janvier 2019 : 1.77 selon le décret N° 2019-662 du 27 juin 2019). C'est pourquoi au regard de l'ensemble des critères issus de la loi, les communes de Bohars, Gouesnou, Guipavas, Le Relecq-Kerhuon, Plougastel-Daoulas et Plouzané ont pu solliciter et obtenir une exemption aux obligations de la loi SRU sur deux périodes triennales (2017-2019 et 2020-2022). La commune de Guilers, intégrée à l'intercommunalité mais hors de l'unité urbaine de Brest au sens INSEE, est également concernée au regard du critère de la desserte insuffisante en transports publics.

Depuis 2020, la tension sur le parc social s'est fortement accentuée au niveau national. Brest métropole n'échappe pas à ce phénomène. Avec un taux inférieur à 2 jusqu'en 2018, il a dépassé les 3.3 en 2022 et les premières analyses de 2023 montrent que la situation se dégrade encore : faible vacance au sein du parc, diminution du taux de rotation, livraison de nouveaux logements en baisse, parcours résidentiel bloqué (forte tension sur le parc privé également)

1. Evolution du taux de logement social dans les communes

Evolution du taux de logements sociaux dans les communes déficitaires depuis 2014										
Commune	Taux SRU par année %									
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Bohars	7,92%	8,40%	8,42%	8,32%	9,53%	9,43%	9,28%	9,10%	9,06%	9,98%
Guilers	10,95 %	12,06 %	12,92 %	14,55 %	14,41 %	14,64 %	16,13 %	16,31 %	17,13 %	17,16 %
Guipavas	10,56 %	11,16 %	12,19 %	13,19 %	13,76 %	13,58 %	13,82 %	13,45 %	13,71 %	13,77 %
Gouesnou	12,20 %	11,99 %	11,99 %	14,09 %	14,63 %	15,43 %	16,48 %	15,57 %	16,17 %	16,24 %
Le Relecq- Kerhuon	16,31 %	17,34 %	18,57 %	18,12 %	18,42 %	18,46 %	18,39 %	18,64 %	18,93 %	20,78 %
Plougastel- Daoulas	9,99%	10,30 %	10,64 %	16,18 %*	12,64 %	12,70 %	12,67 %	12,63 %	13,16 %	13,16 %
Plouzané	16,24 %	16,32 %	16,31 %	16,22 %	16,63 %	16,74 %	16,86 %	17,09 %	17,62 %	17,62 %

Source : inventaires annuels SRU – DDTM

*ERRATUM : Comptabilisation erronée du nombre de logements sociaux présents sur la commune en 2017 lors de l'inventaire

L'ensemble des communes témoigne à minima d'une certaine stabilité de leur taux de logements sociaux depuis 2014, voire pour une majeure partie d'entre elles d'une progression relativement constante. Cela est notamment dû au fait des objectifs de production de logements locatifs sociaux inscrits dans l'OAP habitat du PLU facteur 4 et de la servitude de mixité sociale permettant de répondre aux objectifs de diversification de l'offre d'habitat. A noter également que, malgré deux périodes successives d'exemptions (2017-2022), les communes se sont mobilisées de manière volontaire en faveur de la production de logement social par le biais d'un dispositif de contractualisation avec Brest métropole (cf. *infra*).

Il faut également relever que certaines communes, telles Guilers et Gouesnou, témoignent d'un rattrapage important sur leur territoire (respectivement +7% et +4%).

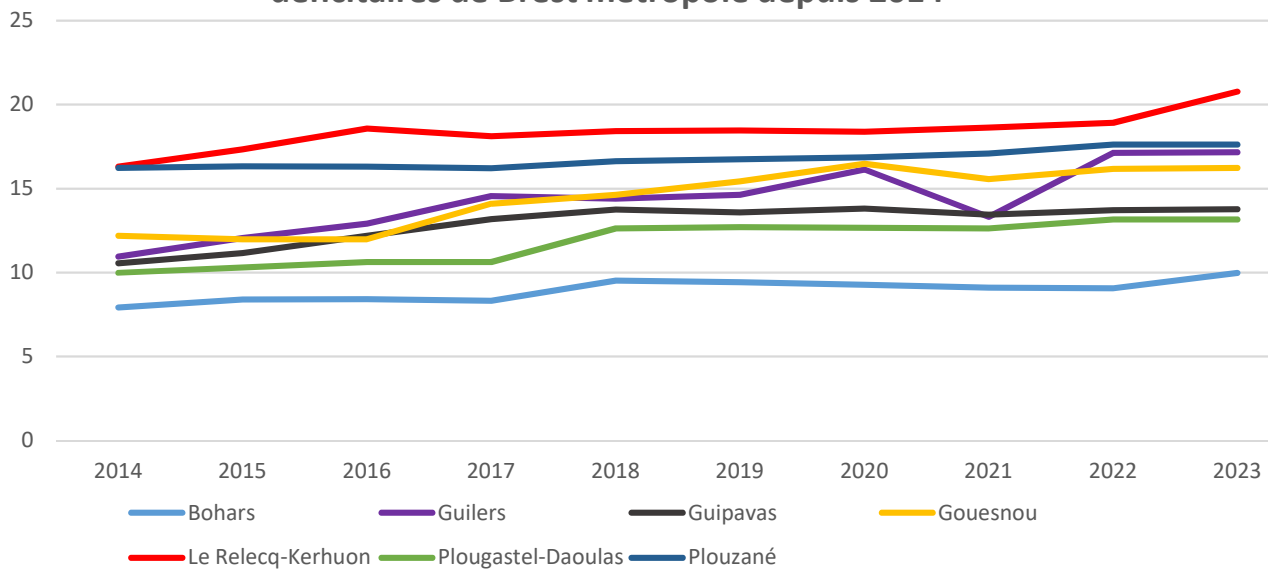
▪ Etat des lieux du parc social et de la demande locative sociale

Qualification et caractéristiques du parc social de Brest métropole

NOTA : Les données présentées ci-dessous concernent essentiellement les logements locatifs sociaux, catégorie plus restreinte que la notion de logement social entendue au sens de la loi SRU prise en compte au sein du bilan triennal, qui comprend plusieurs catégories de logement¹.

¹ Les types de logements intégrés à l'inventaire SRU sont précisés dans l'annexe 1

Evolution du taux de logements sociaux au sein des communes déficitaires de Brest métropole depuis 2014



Source : Creha Ouest – observatoire augmenté

Le parc social à Brest métropole : points de repères généraux

La métropole brestoise comprend 19 455 logements sociaux au 1^{er} janvier 2022 (23 722 au sens de la loi SRU) pour 103 944 résidences principales (dont 30 948 dans les communes hors Brest). La ville de Brest concentre 80% du parc locatif social de l'intercommunalité. L'on compte en effet 3 709 logements locatifs sociaux dans les communes hors Brest (4 821 au sens de la loi SRU). Le parc se développe globalement sur l'ensemble des communes. Certaines connaissent une progression plus rapide, avec des projets d'habitat plus conséquents qui ont permis de développer l'offre (ZAC de Pen ar Choat et opération de renouvellement urbain en centre-ville à Guilers, ZAC de Penhoat à Gouesnou, ...). La commune du Relecq-Kerhuon devrait atteindre son objectif dès le prochain inventaire.

La métropole comprend principalement six bailleurs sociaux qui interviennent sur son territoire :

- Brest métropole habitat (OPH rattaché à Brest métropole) qui détient et/ou administre 16 719 logements
- Aiguillon Construction qui détient et/ou administre 826 logements
- Armorique Habitat qui détient et/ou administre 756 logements
- Le Logis breton qui détient et/ou administre 307 logements
- Espacil qui détient et/ou administre 289 logements
- SA HLM Les Foyers qui détient et/ou administre 218 logements

Trois autres bailleurs interviennent plus ponctuellement :

- CDC Habitat qui détient et/ou administre 116 logements
- ICF Atlantique qui détient et/ou administre 78 logements
- Finistère Habitat qui détient et/ou administre 30 logements

Le parc social à Brest métropole : répartition des typologies

Au sein de Brest métropole, on compte 91,3% de logements collectifs et 8,7% de logements individuels.

La répartition des typologies au sein du parc locatif social de Brest métropole					
	T1	T2	T3	T4	T5 et +
Collectif	3,7%	22,6%	35,5%	22,8%	6,6%
Individuel	0,1%	0,8%	1,8%	4%	2,1%

Source : observatoire augmenté – CREHA Ouest

Le parc social à Brest métropole : répartition des typologies de financement

Les bailleurs disposent de 3 types de financement pour produire du logement social (PLUS, PLAI, PLS). Ces financements ont été mis en place après la réforme du logement de 1977. Environ la moitié des logements sociaux de la métropole ont été construits avant cette date. Les loyers de ces logements sont sensiblement inférieurs à ceux du PLUS et même du PLAI. Ces logements se situent principalement dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville de Brest.

Les financements d'origine des logements sociaux dans la métropole			
PLAI	PLUS avant 1977 (dont HLMo)	PLUS après 1977 (dont PLA)	PLS
7 %	51 %	39 %	3 %

Source : RPLS 2022

Les opérations nouvelles intègrent un minimum de 30% de PLAI depuis la notification régionale de 2018. La métropole monte sur certains secteurs jusqu'à 50% de PLAI au sein des opérations. Auparavant et compte-tenu des besoins exprimés par les territoires de gestion, les objectifs PLUS-PLAI étaient répartis sur la base d'un même taux de PLAI « hors produits sanctuarisés » autour de 30%.

Pendant longtemps, Brest métropole n'agréait aucune opération financée par des prêts locatifs sociaux (PLS) au regard de la réalité de la demande et des besoins sur le territoire.

Néanmoins, le contexte d'accroissement des difficultés rencontrées tant par une certaine frange des ménages quant à l'accès à un logement dans le parc privé, que par les bailleurs sociaux en vue de produire de nouveaux logements a conduit à admettre récemment l'agrément et la production de logements PLS dans une certaine mesure de sorte à répondre au besoin des ménages ainsi qu'à permettre d'équilibrer les opérations (2,7%).

Le parc social à Brest métropole : les niveaux de loyers en fonction des financements et typologies des logements

Le niveau de loyer moyen pour un logement social à Brest métropole est de 5,6€/m².

Dans les communes signataires, c'est-à-dire hors Brest, il est de 6,1€/m².

Cette différence s'explique principalement par le fait que la ville de Brest comporte l'essentiel du parc de logements sociaux de la métropole, lequel se caractérise par une certaine ancienneté.

Le niveau de loyer moyen au m ² par typologies de logements à Brest métropole				
T1	T2	T3	T4	T5 et +
7,05€	6,29€	5,64€	5,31€	4,96€

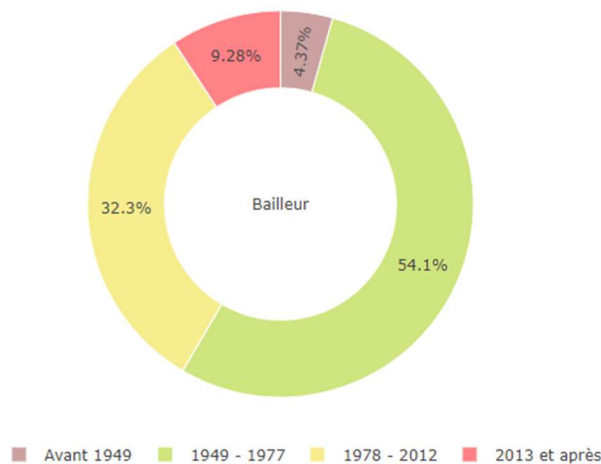
Source : observatoire augmenté – CREHA Ouest

Le niveau de loyer moyen au m2 par typologies de logements à Brest métropole			
PLAI	PLUS avant 1977	PLUS après 1977	PLS
5,63 €	4,95 €	6,18 €	7,82 €

Source : Rpls 2022

Le parc social à Brest métropole : ancienneté

Le parc de social de la métropole se caractérise par une certaine ancienneté, notamment au sein de la ville de Brest. En effet, plus de la moitié des logements locatifs sociaux présents sur le territoire ont été construits entre 1949 et 1977. Le rééquilibrage de l'offre entre les communes hors Brest et la ville centre est un axe fort de la politique locale de l'habitat, inscrit dans l'OAP habitat du PLUHD de Brest métropole avec un effort de production demandé dans les communes. Les deux conventions volontaires 2018-2020 et 2021-2022 signées par les 7 communes hors Brest confirmaient également l'engagement de ces dernières dans la poursuite de cet objectif.



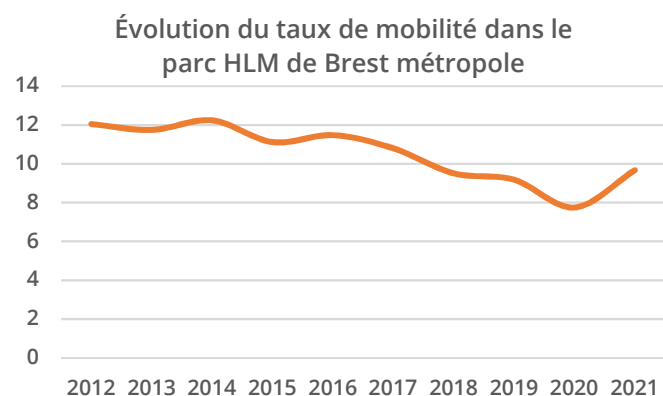
Source : CREHA Ouest

Le parc social à Brest métropole : taux de vacance et mobilité

(données extraites de l'observatoire augmenté – données au 1^{er} janvier 2023, attributions 2022)

Source : RPLS – Traitement Adeupa

Le parc social se caractérise par un taux de vacance faible : 2,4 % de logements vacants depuis plus de 3 mois. La mobilité y est par ailleurs nettement plus faible que dans le parc privé et s'inscrit à la baisse. Le taux de mobilité dans le parc social de la métropole est de 9,7 % en 2021. Cette baisse de la mobilité s'explique par les difficultés plus grandes rencontrées par les ménages pour se loger dans le parc locatif privé et pour concrétiser des projets d'accession. Comme le mentionne la Fondation Abbé Pierre dans son dernier rapport, la crise sanitaire est certainement venue renforcer la tendance générale au ralentissement de la mobilité observée sur les dernières années



2. Etat et dynamique de la demande de logement social

La tension de la demande de logement social dans les communes de Brest métropole

Tableau récapitulatif de la tension sur la demande de logement social au 1^{er} janvier 2023 (hors mutations):

La tension sur la demande de logement social au 1 ^{er} janvier 2023 (hors mutations):							
EPCI / Commune	Ratio de tension au 1 ^{er} janvier 2023						Délai moyen d'attribution
	Global	T1	T2	T3	T4	T5 et +	
Brest métropole	3,3	9	4,9	2,2	1,9	3,1	11,2 mois
Bohars	2,3	1	4,3	6,5	0	2	18 mois
Guilers	5,9	9	4,1	4,7	15,5	2	8,4 mois
Guipavas	2,1	3,5	3	1,4	2,2	5	10,6 mois
Gouesnou	4,9	6	7,8	3,7	2,8	3	14,4 mois
Le Relecq-Kerhuon	2,1	4	3,1	1,5	1,4	4	11,4 mois
Plougastel-Daoulas	4,9	15	2,6	6,1	7	11	8,8 mois
Plouzané	4,1	11	3,4	3,3	5,5	10	10 mois

NOTA : Certains ratios de tension, notamment en ce qui concerne les T1, T2 et T5+, inclus au sein du tableau ci-dessus sont à interpréter avec prudence au regard du faible nombre de logements implantés de ce type, de demandes et d'attributions effectuées dans ces communes.

(Exemples – source : chiffres clés Imhoweb :

- Le patrimoine de logements sur la commune de Plougastel-Daoulas comporte 13 T1 sur les 605 logements locatifs sociaux de la commune soit 2 % du parc. 14 demandes sont actuellement en cours sur ce type de typologie sur la commune.
- Le patrimoine de logements sur la commune de Guilers comporte 4 T1 sur les 490 logements locatifs sociaux de la commune soit moins d'1% du parc. 10 demandes sont actuellement en cours pour ce type de typologie sur la commune.
- Sur la métropole on comptabilise 879 T1 pour 770 demandes en cours et 77 attributions en 2022.

Les dernières années ont vu la tension s'intensifier sur les petites typologies de logements (T1, T2). Cela peut s'expliquer notamment par :

- Le profil des demandeurs : 54 % de personnes seules en 2022 (demandeurs externes)

(Le choix d'orienter sa demande sur une petite typologie peut aussi résulter d'un arbitrage financier)

- La typologie de l'offre : un quart seulement des logements sont de types 1 et 2, pour 54 % de demandes mais sur les cinq dernières années davantage de petites typologies ont été intégrées

dans les nouveaux programmes (plus d'un tiers dans les nouveaux logements sur les cinq dernières années).

▪ **Le profil des demandeurs de logement social dans les communes de Brest métropole**

Il s'agit ici de procéder à une synthèse des principales caractéristiques des profils des demandeurs de logement social dans les communes de Brest métropole.

Le CREHA met en ligne des éléments précis par commune et actualisés régulièrement. Les fiches territoriales permettent d'obtenir pour Brest métropole ou par commune (choix 1) les données sur :

- La situation actuelle des demandeurs externes et/ou des locataires HLM (le nombre, le statut d'occupation, l'ancienneté des demandes, le délai moyen d'attente en mois, l'origine géographique),
- La typologie du ménage (nature de la demande, activité, âge)
- Les ressources financières du ménage (minima sociaux, plafonds PLUS)
- Le motif de la demande et le logement demandé.

La dernière photographie actuellement disponible date du 1^{er} juillet 2023.

Les données présentées ci-dessous sont celles à l'échelle de la métropole. Aucune commune ne dégage de spécificité.

La situation familiale des demandeurs :

La demande de logement social au sein de la métropole est marquée par la prépondérance de certaines catégories de ménages. C'est notamment le cas des personnes seules et des familles monoparentales qui représentent respectivement 49,5% et 27,7% des demandeurs de la métropole.

Les couples avec enfants représentent quant à eux 14,1% de la demande, et les couples sans enfants 7%.

L'origine géographique des demandeurs :

Les demandeurs témoignent dans leur grande majorité d'un certain ancrage territorial puisque 65% des personnes demandent un logement au sein de la commune dans laquelle ils habitent déjà. Plus largement, 80% des demandeurs vivent dans la métropole.

Il n'en demeure pas moins qu'une part non négligeable de demandeurs se trouve en situation de mobilité vers le territoire métropolitain. Il faut en effet relever qu'un demandeur sur cinq n'habite pas l'EPCI et qu'un sur dix n'habite pas le département.

La situation professionnelle des demandeurs* :

Un tiers des demandeurs sont salariés dans le secteur privé (34%).

16,6% sont demandeurs d'emploi.

5,4% sont étudiants ou apprentis. Cette part tend à augmenter ces dernières années.

37,4% relèvent d'autres catégories.

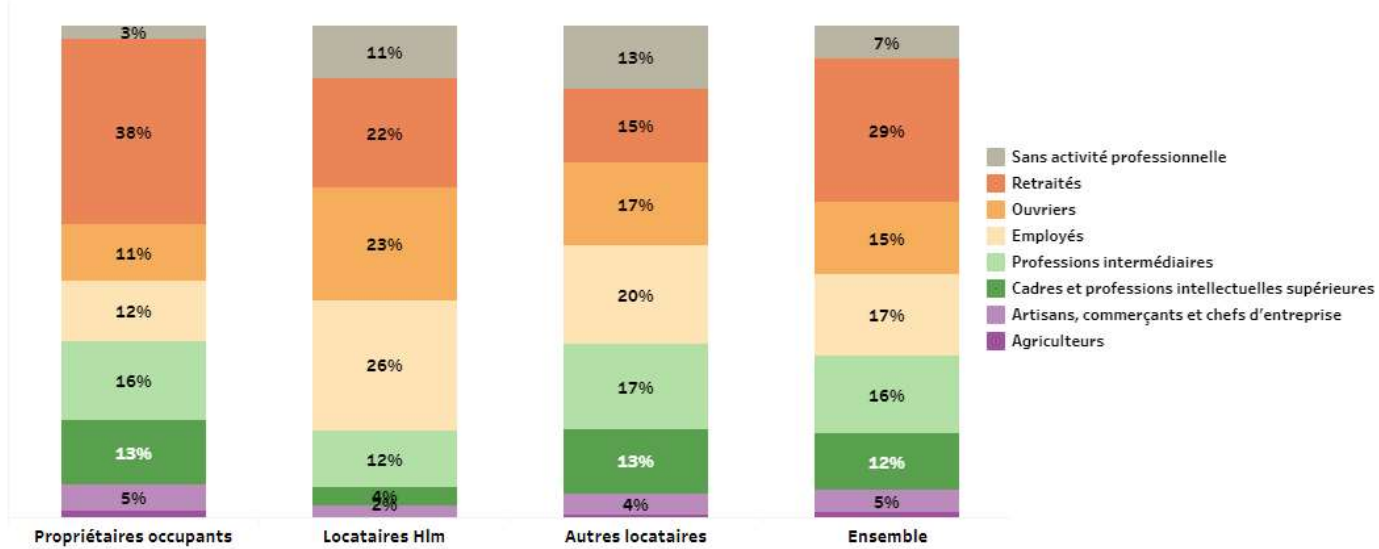
**Précisions :*

- *Emploi secteur privé : Salariés du privé, assistants familiaux ou maternels, et indépendants depuis sept 2023*

- Autres (du fait du passage du cerfa 3 vers le cerfa 4) : artisans, commerçants, prof. lib. ainsi que les retraités jusqu'à sept 2023
- CERFA 5 mise en place en sept. 2023 : les retraités sont de nouveau dans une catégorie propre. Les agents de la fonction publique regroupent les agents de l'Etat, les agents territoriaux et ceux de la fonction hospitalière

Catégorie socio-professionnelle des chefs de ménage selon leur statut d'occupation

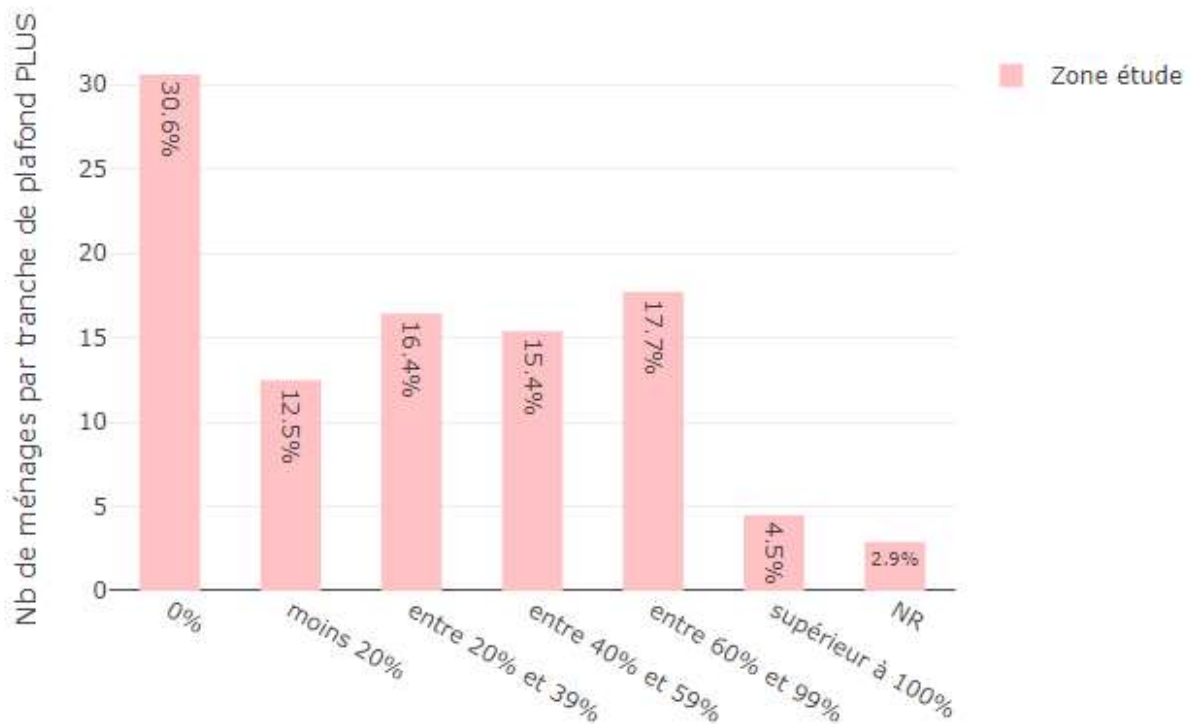
Recensement 2018 - France entière



Les employés et les ouvriers sont surreprésentés dans le parc Hlm (49% contre 32% dans l'ensemble).
 Un peu moins du quart des chefs de ménage locataires d'un logement Hlm sont retraités.

Source USH, Hlm en chiffres 2021

Les ressources des demandeurs sur Brest métropole :



Les principaux motifs de la demande :

- Logement trop petit : 22% (*une part importante des demandeurs sont hébergés chez des tiers*)
- Logement trop cher : 9,8%
- Logement inadapté au handicap ou à la perte d'autonomie : 7,7%
- Divorce ou séparation : 7,3%
- Rapprochement du lieu de travail : 5,9%
- Logement non décent : 5,5%
- Rapprochement familial : 5,4%
- Logement mis en vente ou repris par le propriétaire : 5,4%
- Mutation professionnelle : 5%
- Logement trop grand : 3,8%
- Logement éloigné des équipements et des services : 3,1%
- Départ d'une personne du foyer : 2,7%
- Violences au sein du couple : 1,2%

Les demandeurs prioritaires :

Les ménages reconnus comme prioritaires au sens des dispositions des articles L. 441-1 et L. 441-2-3 du CCH représentent 67% de l'ensemble des demandeurs.

Il faut cependant relever que plus de la moitié des demandeurs prioritaires le sont au vu du motif « personnes mal logées, défavorisées, ou confrontées à un cumul de difficultés », catégorie recouvrant un champ très large de situations.

3. Dynamique de rattrapage des objectifs SRU

Malgré l'exemption dont bénéficiaient l'ensemble des communes de Brest métropole sur les 2 périodes triennales précédentes, à savoir 2017 – 2019 et 2020 – 2022, au regard de la faible tension de la demande sur le territoire, la métropole et l'ensemble des communes membres ont souhaité poursuivre leur engagement par la formalisation d'une convention volontaire en faveur de la production de logements sociaux. Ces conventions prévoyaient également le versement d'une contribution financière à destination de la métropole à cette fin pour financer les projets de logements locatifs sociaux.

4. Les modes de production du logement social

La vente en l'état futur d'achèvement est un mode de production qui permet d'augmenter le nombre de logements locatifs sociaux sur une commune en plus de la construction en maîtrise d'ouvrage directe par les bailleurs sociaux. Cela permet de contribuer au développement plus rapide de l'offre, les promoteurs n'étant pas soumis aux règles de la commande publique.

La servitude de mixité sociale mise en place dans le PLU facteur 4 de Brest métropole pour les opérations immobilières importantes et dont la règle a évolué dans la modification n°8 du PLU

et en vigueur depuis le 8 décembre 2023 (obligatoire maintenant pour toutes les opérations de plus de 20 logements) est un facteur qui engendrera de fait le recours à ce mode de production.

Collectivité	Total agréments	Nb LLS *	% LLS	% LLS Neuf	% LLS en VEFA	Montant construction*
Brest métropole	303	241	79,5%	100%	66,8%	2277 €/m ²
Finistère	1905	1545	81,1%	97,9%	39,3%	2303€/m ²

Sources Observatoire augmenté Creha ouest années 2021 / 2022

Methodologie :

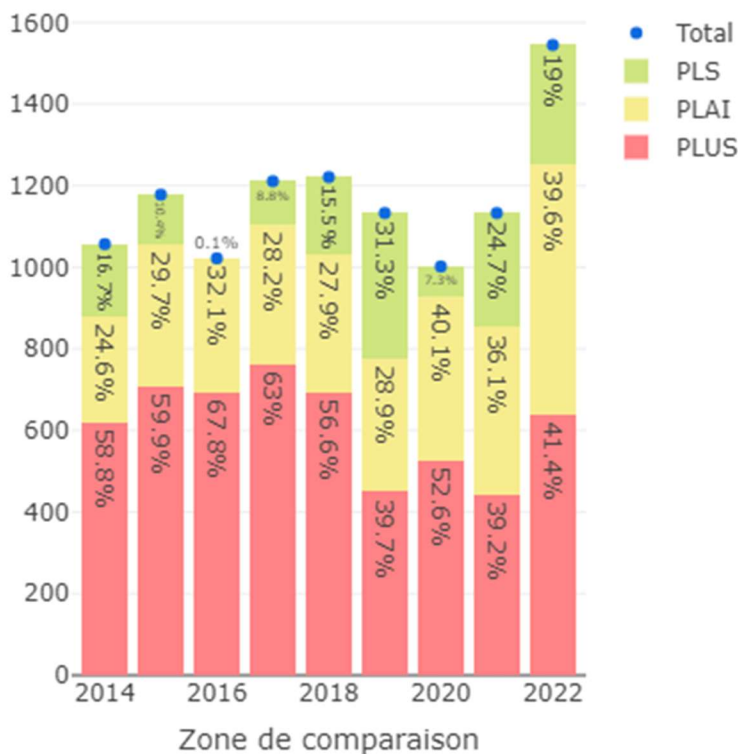
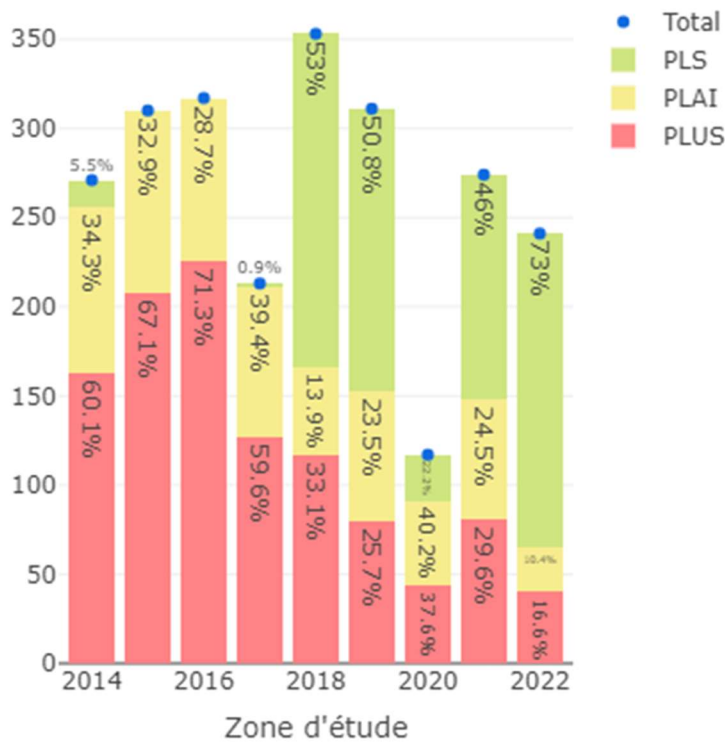
LLS = Agréments donnés pour des opérations en NEUF et Acquisition-Amélioration dont le type de financement = PLUS, PLAI, PLS (hors ANRU).

[Regroupement de produit/financement dans le logiciel SISAL : PLUS = PLUS et PLUS CD / PLAI = PLAI + PLAI Adapté]

Montant construction = en €/m² de surface habitable comprenant les charges foncières, les coûts du bâtiment et les prestations intellectuelles. Sont pris en compte uniquement les logements ordinaires (hors résidences, foyers) neufs avec comme type de financement de l'opération = PLUS, PLAI, PLS, MIXTE (hors VEFA, hors ANRU, hors acquisition-amélioration) construits par les entreprises HLM elles-mêmes.

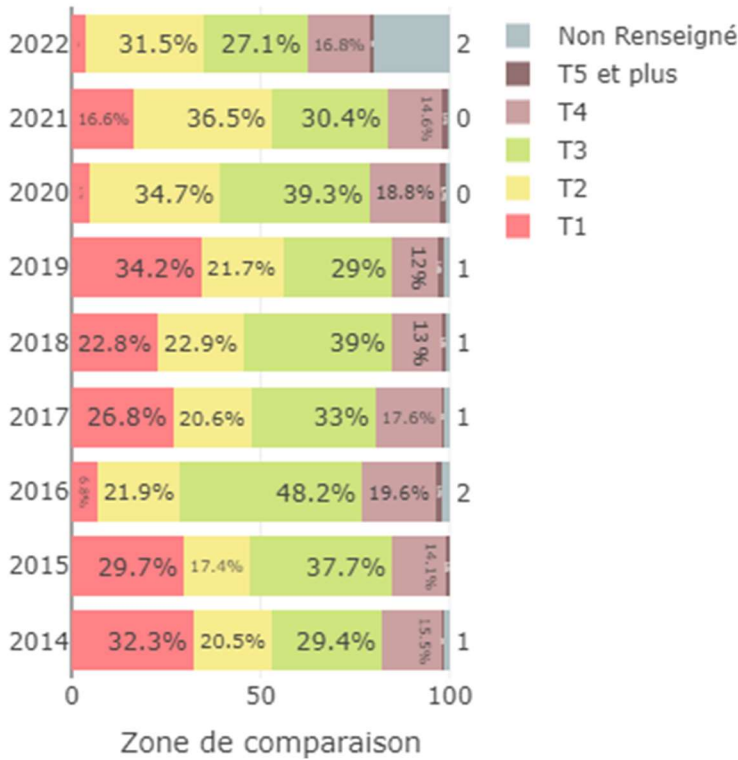
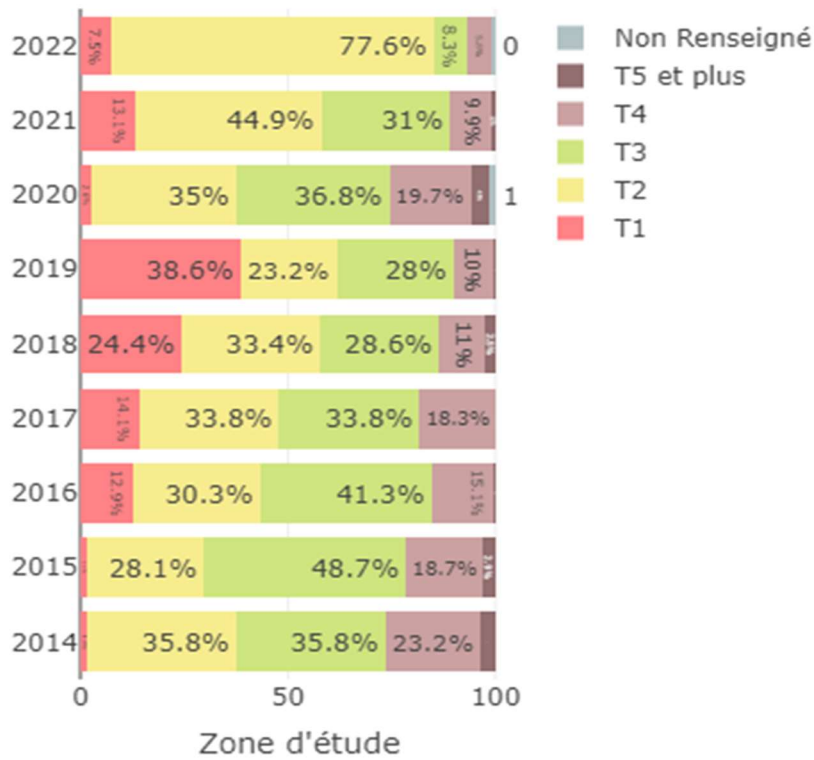
Ne sont pas pris en compte les opérations où les coûts sont non renseignés et quand la surface moyenne par logement est inférieure à 10 m² pour ôter les valeurs aberrantes.

S'agissant des différents produits, on remarque depuis 2018, une production nouvelle en PLS, production portée, notamment, par la réalisation de résidences sociales étudiantes dont le PLS est le seul financement. Ces nouvelles opérations permettent de combler une offre insuffisante sur le territoire de la métropole eu égard à l'augmentation récente du nombre d'étudiants.

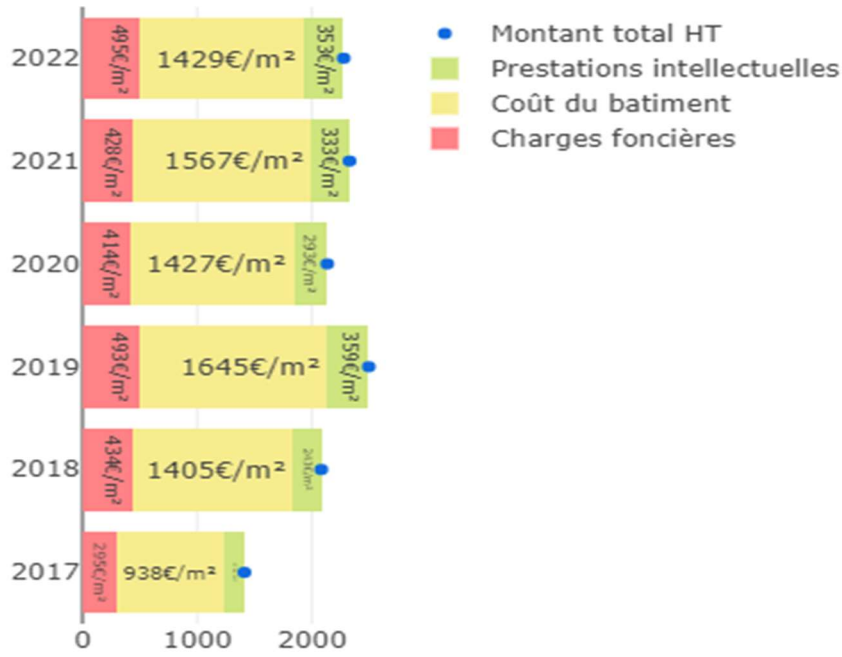


En ce qui concerne la typologie des logements, la grande majorité de la production se réalise en T2 et T3, ce qui correspond à la majorité des besoins exprimés.

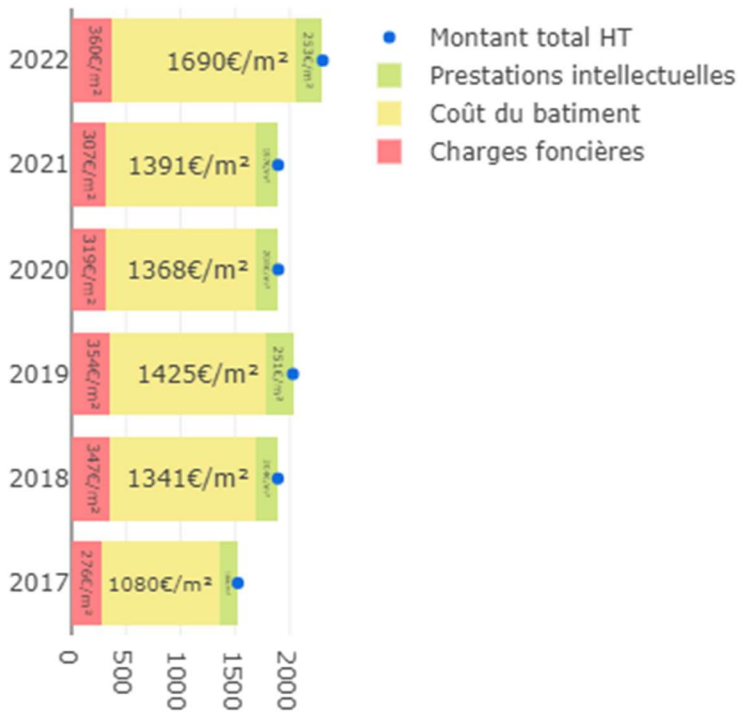
Par ailleurs sur la métropole, du fait de la composition du parc actuel, il y a un besoin de petits logements pour répondre à une demande croissante de ce type de produits.



Enfin s'agissant du coût des opérations, on remarque une augmentation importante à compter de 2018 en lien avec le début de la remontée de l'indice du coût de la construction après une période de stabilité entre 2014 et 2017 avec, par effet domino, une augmentation des montants de maîtrise d'œuvre qui en résultent.



Zone d'étude - Coût indicatif



Zone de comparaison - Coût indicatif

2^{ème} Volet : Les outils et leviers d'action pour le développement du logement social

Ce deuxième volet du contrat de mixité sociale présente les outils et leviers d'actions (sur les volets action foncière et urbanisme et aménagement) en faveur du développement du logement social en vue de répondre aux besoins et de rattraper la part de l'offre sociale sur les communes où elle est déficitaire. Il fait état de la situation des dernières années, où comme cela a été présenté plus haut l'ensemble communes poursuit le développement de son offre. La métropole s'engageant dans la révision du projet stratégique urbain de la métropole, dans le cadre de la révision conjointe du PLU valant PDM et PLH ainsi que du PCAET, certaines actions seront réinterrogées et certains leviers seront aussi certainement renforcés et/ou mis en œuvre à moyen terme pour venir renforcer le développement de l'offre dans les communes déficientes. Le présent contrat de mixité sociale pose le cadre actuel et permet d'amorcer le travail des prochaines années sur la réponse aux besoins sur la métropole brestoise.

1. Action foncière

Le PLU de la métropole brestoise détaille le développement d'une politique foncière à la hauteur des ambitions exprimées et organise plusieurs familles d'outils qui sont détaillées ci-dessous.

Le constat en 2014 faisait déjà apparaître que la pression de l'urbanisation et l'insuffisance de maîtrise foncière ont engendré une hausse importante des prix du foncier dans l'agglomération. Ce phénomène génère des obstacles à l'action publique. Le renchérissement du terrain nu limite directement la capacité des opérateurs à produire du terrain viabilisé à des coûts abordables. La maîtrise foncière est garante de l'action publique en matière d'aménagement, tant dans le rythme que dans la nature des opérations.

- Renforcer la gouvernance de la stratégie foncière

La gouvernance de la stratégie foncière se structure de façon transversale avec un pilotage assuré par le service foncier. Parmi les instances qui assurent le suivi des objectifs entre les différents services de la métropole, entre les communes et avec les partenaires intervenants à un stade amont ou opérationnel on retrouve :

- La tenue depuis 2014 d'un comité de programmation foncière, instance technique chargée de recenser, d'anticiper, de programmer et de prioriser l'ensemble des commandes foncières des directions des 2 collectivités (Brest métropole et la Ville de Brest). Le comité permet également de partager les enjeux de stratégie foncière avec les directions commanditaires.
- La mise en place, en 2014 également, 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 comité de pilotage et du comité opérationnel du projet stratégique urbain.
- La mise en œuvre d'un Comité de suivi des Réserves Foncières gérées par la métropole et la Ville de Brest, afin de valoriser les fonciers bâtis et non bâtis, et de permettre d'échanger de manière transversale avec les compétences concernées : Aménagement, Habitat, Développement Economique... sur le devenir et de repérer les sites mutables, en fonction des projets urbains.

- La poursuite de la mise en œuvre articulée d'un réseau en matière de stratégie foncière entre Brest métropole, les communes, les opérateurs de Brest métropole (Eau du Ponant, BMA, BMH, SEMPI), et les partenaires (Défense, Pôle d'Evaluation Domaniale, EPF, Pole métropolitain...).
 - La redéfinition d'une stratégie efficiente de gestion des réserves foncières existantes et suivi de la programmation de leurs cessions. A été validé le principe de permettre la réalisation d'opérations en renouvellement urbain dans le respect des objectifs du PLU facteur 4 et notamment de son OAP Habitat et des enjeux d'aménagement propres à chaque secteur, tout en percevant des recettes de cessions en lien avec l'équilibre financier des opérations et avec leurs possibilités de commercialisation effective.
 - La redéfinition en 2017-2018 (délibération de mai 2018) de charges foncières métropolitaines pour le logement locatif social sont applicables à toutes les ventes de foncier public (collectivités, ZAC) à des organismes HLM ainsi qu'à leurs acquisitions directes de foncier privé. Dans la détermination des montants, il y a un double de sécuriser financièrement les opérations de logement social et de partager l'effort financier entre l'organisme HLM et la collectivité ou le concessionnaire.
 - La mise en place en 2016 d'un Observatoire foncier du Pays de Brest (ADEUPa de Brest)
 - La poursuite du partage des enjeux et des modes d'intervention avec les professionnels concernés (via la commission de développement et de diversification de l'offre d'habitat et des ateliers thématiques).
- Mener une politique de maîtrise foncière à double entrée : dans les secteurs d'urbanisation future et en renouvellement urbain

Cette politique de maîtrise foncière est mise en œuvre par la mobilisation des outils techniques tels que les zones d'aménagement différé (ZAD), la déclaration d'utilité publique dite « réserve foncière », le droit de préemption urbain (y compris le droit de préemption urbain renforcé) ... La ZAD est un outil adapté pour constituer une réserve foncière sur le long terme, en vue de la réalisation d'un projet global d'aménagement, ou pour lutter contre la spéculation foncière (le prix de vente est gelé à la date de création de la ZAD). Elle permet d'instituer un droit de préemption pour une durée de 14 ans, période durant laquelle le foncier constructible et non constructible peut-être préservé, en attente du projet d'intérêt général.

A l'échelon intercommunal et communal, il s'agit de constituer des réserves foncières à long terme par une politique d'acquisition à des coûts maîtrisés directement par les collectivités (communes, Brest métropole) ou par l'intervention de tiers (convention Foncier de Bretagne, Brest métropole habitat, aménageurs, ...). Cela suppose d'organiser une stratégie d'ouverture à l'urbanisation en hiérarchisant, dans les prochaines années, les zones par ordre de sortie.

Les zones 2AU constituent des réserves d'urbanisation et potentiellement des réserves foncières, avec des prix du foncier brut contenus, du fait notamment de la mutualisation des études et des équipements primaires à l'échelle de l'ensemble de la zone à urbaniser.

Il convient par ailleurs de préparer très en amont l'opérationnalité des secteurs d'urbanisation future pour garantir dans le temps la régularité de la production, et permettre de prendre en compte l'ensemble des enjeux liés à la menée d'un projet : enjeux urbains, environnementaux, agricoles...

Il convient de mettre au service du développement métropolitain les espaces fonciers suffisants et adaptés aux besoins agricoles, environnementaux et de cadre de vie ; anticiper sur les besoins à long terme par la constitution des réserves foncières appropriées et accorder une priorité au réemploi des parcelles rendues vacantes. La collectivité poursuit ainsi l'objectif de mettre en œuvre les orientations du plan local d'urbanisme « facteur 4 », notamment en matière de développement et d'attractivité du territoire, de qualité résidentielle, de réduction de la consommation foncière, de renouvellement urbain, de densification des opérations et de préservation de l'environnement.

Les évolutions législatives, issues notamment de la Loi n°2021-1104 du 22 août 2022 dite loi « Climat et Résilience », impactent les orientations en matière d'aménagement du territoire de la métropole. Ces évolutions invitent la collectivité à adapter ses pratiques et construire une méthodologie d'intervention basée, d'une part, sur les extensions urbaines et, d'autre part, sur le renouvellement urbain. Cette nouvelle approche de développement s'inscrit dans une logique d'équilibre territorial à l'échelle de la métropole anticipant les objectifs de zéro artificialisation nette à horizon 2050.

Quelques illustrations :

La commune de Plougastel-Daoulas mène une veille foncière active sur certains secteurs à enjeux de la commune, conformément aux OAP inscrites au PLU « Facteur 4 », afin de pouvoir maîtriser les fonciers repérés dans le cadre du développement de logements, en renouvellement urbain comme en densification.

- Poursuivre le partenariat avec l'EPF Bretagne au bénéfice de cibles nouvelles via la convention cadre 2022-2025 :

L'EPF Bretagne a pour priorité d'intervenir en soutien à la production de logements, et notamment de logements sociaux, dans les conditions fixées par son Programme Pluriannuel d'Intervention 2021-2025. Il accompagne les collectivités en apportant son ingénierie sur les problématiques foncières de renouvellement urbain et peut cofinancer des études qui intègrent un volet foncier, des approches de type référentiel foncier ou des études pré-opérationnelles. Son rôle principal est de réaliser le portage foncier (acquisitions, déconstruction, réhabilitation des sols) d'opérations en renouvellement urbain. Pour mener ces actions, il conclut des conventions spécifiques avec les collectivités. Celle-ci s'engagent ainsi sur des objectifs programmatiques et temporels qui justifient les moyens apportés par l'EPF.

L'EPF apporte une aide financière aux collectivités sur les opérations complexes dont le bilan foncier est déficitaire, en « minorant » le coût du foncier lorsqu'il le cède en fin de portage. Sur les opérations de production de logements sociaux, l'intérêt de l'intervention de l'EPF est de prendre en charge le volet foncier en amont permettant de simplifier et « dérisquer » l'intervention des bailleurs sociaux en aval. La durée de portage de 7 ans permet de programmer la sortie des opérations sans peser sur la trésorerie des collectivités, facilitant ainsi la réalisation d'une production globale, cohérente et maîtrisée.

La convention cadre prévoit ainsi :

- 1/ des interventions publiques structurantes dans le Cœur de métropole : portage et recyclage de foncier dans le cadre du futur projet du Pôle Gare, soutien à la Foncière commerciale sur le secteur de Recouvrance, requalification de fonciers centraux stratégiques en vue de promouvoir la nature en ville et la désimperméabilisation, et contribution au projet de régénération des îlots urbains du Cœur de métropole faisant par ailleurs l'objet d'une candidature à l'appel à manifestation d'intérêt « Démonstrateurs de la ville durable »,
- 2/ de potentielles interventions pour accompagner la rénovation urbaine dans les secteurs les plus fragiles : projets de diversification de l'offre d'habitat et de promotion de l'accession abordable dans le cadre des projets urbains de Recouvrance et de Bellevue, et étude de l'opportunité d'un rôle possible de l'EPF en accompagnement du concessionnaire de l'OPAH Renouvellement urbain pour le portage et le recyclage de lots d'habitation de copropriétés dégradées,
- 3/ des actions de consolidation et d'accompagnement, notamment pour conforter des centralités communales ou de quartier, selon une démarche permettant d'identifier les îlots prioritaires de renouvellement urbain, puis de définir des modalités d'interventions opérationnelles phasées et partagées avec les communes ou pour développer le renouvellement urbain économique
- 4/ de potentielles actions de stimulation de l'initiative privée dans les secteurs plus porteurs.

Parmi les nouvelles dispositions de ce programme figurent les points suivants :

- 1 / le portage de l'EPF pourra désormais concerner des opérations de nature en ville ou des opérations intégralement à vocation commerciale,
- 2 / les opérations de logements devront respecter un taux de 20 % de logements locatifs sociaux ou bien de 40 % de logements abordables (comprenant les logements locatifs sociaux et les logements en accession sociale), ou encore de 30% de logements abordables dont 10% de logements locatifs sociaux. Ce critère pourra être adapté dans le cadre d'interventions portant sur les copropriétés dégradées ;
- 3/ le dispositif de minoration foncière mis en place en 2016 sur fonds propres de l'EPF pour soutenir les démolitions et dépollutions les plus structurantes réalisées directement par l'EPF est désormais élargi aux réhabilitations réalisées par des tiers qui pourront être soutenues de manière forfaitaire.

Concernant plus particulièrement les communes :

- La commune de Guilers a signé en 2013, une convention opérationnelle sur le centre-ville. La convention portait sur la recomposition et le renouvellement urbain du centre de la commune.
- La commune de Guipavas a signé en 2015 une convention opérationnelle d'actions foncières sur le secteur du Boulevard de Coataudon afin de formaliser l'intervention de l'EPF pour l'acquisition d'un terrain, ayant fait l'objet d'une DIA. Compte-tenu de l'évolution du projet et de la maîtrise d'une partie du foncier par Brest métropole, la convention opérationnelle a été résiliée. En 2017 une autre convention opérationnelle qui portait sur le secteur du Rody-Kermeur-Coataudon a été signée. Les maîtrises foncières assurées par l'EPF consistaient à développer un nouveau quartier durable et mixte visant à répondre aux besoins en habitat diversifiés et de qualité.
- La commune de Gouesnou a signé une deuxième convention en 2022. La première convention opérationnelle a été signée en 2012, pour une durée de 5 ans, avec pour

objectif de mener une opération de renouvellement urbain sur un îlot de 3,5 hectares situé en centre bourg. La seconde a pour finalité de réaliser une opération de renouvellement urbain sur un îlot également en centre bourg, à proximité de la mairie. Le projet comprend la reconstitution d'un front bâti rue de l'Eglise pour la structurer, la création de nouveaux logements, la surélévation de certains bâtis, l'aménagement d'un cœur d'îlot vert ouvert au public afin de favoriser la biodiversité.

- Mobiliser des outils spécifiques :
 - La mise en œuvre, début 2022, d'un marché d'accompagnement à la vente (courtage) via un site de vente aux enchères. L'objectif étant la recherche d'acquéreurs dans le cas des cessions intermédiaires entre les cessions à opérateurs (ventes via des appels à projets/opérateurs) et les cessions de délaissés (ventes aux riverains). Les critères de ces cessions étant défini au sein du Comité des Réserves Foncières, afin d'intégrer la stratégie de renouvellement urbain.
 - Le recours au droit de préemption urbain :

Le droit de préemption urbain est un des outils de la politique foncière de Brest métropole. A travers l'usage de ce droit de préemption, la collectivité poursuit l'objectif de mettre en œuvre les orientations du plan local d'urbanisme « facteur 4 », notamment en matière de développement et d'attractivité du territoire, de qualité résidentielle, de réduction de la consommation foncière, de renouvellement urbain, de densification des opérations et de préservation de l'environnement, et ce dans les champs de l'habitat, du développement économique, des déplacements, des équipements et de l'écologie urbaine. Une délibération approuvée le 8 décembre 2023 porte sur les modalités d'application du droit de préemption à l'occasion de la modification n°8 du plan local d'urbanisme approuvée le 6 octobre 2023 et la modification des secteurs d'application du droit de préemption renforcé. Ainsi, les secteurs d'application de ce droit de préemption renforcé, ont été définis, en cohérence avec les orientations du plan local d'urbanisme, celles de la convention d'OPAH-RU multisites en cours et des opérations de renouvellement urbain.

Plusieurs communes ont instauré le droit de préemption urbain renforcé :

Sur la commune de Guilers l'instauration du droit de préemption urbain renforcé est l'aboutissement de la définition d'une stratégie d'intervention tant en matière de renouvellement urbain qu'en faveur d'une politique de dynamisation et d'attractivité commerciale du centre-ville : la structure urbaine et l'armature commerciale assez compacte autour du centre-ville, la volonté partagée d'affirmer le rôle irremplaçable du centre pour y maintenir, consolider et renforcer l'activité urbaine et commerciale ont justifié la mise en place du DPU renforcé. L'opération de dynamisation urbaine et commerciale vise ainsi à :

- conforter le centre-ville dans son rôle d'accueil et de regroupement des différentes fonctions résidentielles, commerciales, administratives, culturelles et sportives ;
- privilégier le renouvellement de la ville sur la ville pour limiter l'étalement urbain, assurer la production d'un volume important de logements neufs, maintenir la démographie de la commune et répondre de manière satisfaisante aux besoins de la population en matière d'habitat.

A l'instar de la convention opérationnelle avec l'EPF de Bretagne, le droit de préemption urbain renforcé constitue un des outils potentiels pour la mise en œuvre opérationnelle des objectifs ainsi définis.

Depuis plusieurs mois, la ville de Gouesnou et Brest métropole ont lancé une étude dite « Grand Angle » ayant pour objectif de définir de façon partenariale une stratégie d'aménagement sur le centre-ville de la commune. Parmi les secteurs retenus figure l'îlot de la Source.

Ce secteur, qui fait l'objet d'une OAP pour un projet de renouvellement urbain à dominante habitat en centre-bourg, est délimité par les rues de l'Eglise et Saint-Paul ainsi que la place des fusillés. Une convention d'action foncière a été signée entre Brest métropole et l'Etablissement Public Foncier de Bretagne en 2022 pour assurer la maîtrise foncière de cet îlot qui comprend plusieurs lots de copropriétés dont le règlement a plus de 10 ans.

L'acquisition des lots de copropriété compris dans cet îlot s'avère nécessaire pour mener à bien le projet défini ci-dessus.

2. Urbanisme et aménagement

Les communes au travers du PLU facteur 4 adopté à l'échelle de la métropole disposent de plusieurs outils afin de pouvoir accompagner le développement de nouveaux quartiers sur leur territoire et les opérations en renouvellement urbain.

Cependant, l'évolution du contexte législatif appliqué aux opérations d'aménagement a généré certaines difficultés de mise en œuvre opérationnelle des projets, notamment pour les nouveaux quartiers. En effet, certains projets initiés en phases d'études avant 2018 ont nécessité une redéfinition profonde afin de tenir compte des nouvelles méthodologies à appliquer en matière d'aménagement, avec notamment l'application de la méthode Eviter-Réduire-Compenser en matière environnementale.

A titre d'exemples, le projet de Kerampir à Bohars, qui prévoit la réalisation d'environ 250 logements, et la ZAC de Kerrarmérien à Plouzané ont été entièrement refondus, avec une relance intégrale des études environnementales et études urbaines, afin de tenir compte de l'évolution du contexte législatif, des avis de l'autorité environnementale notamment.

Par-ailleurs, les opérations sont confrontées à la hausse des recours sur les opérations de logements. La concertation avec les riverains et plus largement les habitants se développe mais ces étapes prennent du temps et ne garantissent pas le déroulement plus serein du dépôt de permis. Pour ne citer qu'un exemple, la commune de Plouzané est en attente de la décision du conseil d'Etat après deux premières décisions favorables sur un projet de 125 logements, dont 30% de logements sociaux sur le secteur de « Poulzeroun » et voit le projet retardé suite à un contentieux toujours en cours.

○ Opérations de renouvellement urbain à l'échelle d'îlots

Les communes de la métropole voient le développement de projets d'habitat structurants en renouvellement urbain, initiés à l'échelle d'îlots afin de contribuer à la fois à la production de logement, mais également à l'amélioration du cadre de vie, notamment dans leurs centralités, en intégrant la question des espaces publics et de l'activité commerciale.

Sur Gouesnou, l'opération Ilot Mairie, visant la création de 150 logements environ en plein centre-ville, sous concession d'aménagement, est entrée en phase opérationnelle sur le volet espaces publics en 2022. Les projets d'habitat ont fait l'objet d'appel à opérateurs en 2023. Le premier permis de construire devrait être déposé en 2024.

Sur Plougastel, la commune a lancé des appels à projets sur deux îlots en centralité, visant à la création de 40 logements environ, et feront l'objet de dépôt de permis en 2024 et 2025.

○ La servitude de mixité sociale

L'article L. 151-15 du code de l'urbanisme dispose de la possibilité d'instaurer au sein d'un PLU une servitude de mixité sociale.

A Brest métropole, cet outil est mobilisé de longue date au sein des documents d'urbanisme. Jusqu'à la modification n°8 du PLU Facteur 4, approuvée le 8 décembre 2023 par le Conseil de métropole, le dispositif s'appliquait aux opérations de plus de 2 500m² de surface de plancher et se déclinait comme suit :

- Sur la ville de Brest :
 - En zone U : 25% de logements à coûts abordables
 - En zone AU : 50% de logements à coûts abordables dont 25% de LLS a minima
- Sur la ville de Le Relecq-Kerhuon : 50% de logements à coûts abordables dont 30% de LLS a minima
- Sur les autres communes de la métropole : 50% de logements à coûts abordables dont 25% de LLS a minima

Néanmoins, au regard de l'accroissement important de la tension sur la demande de logement social et des difficultés rencontrées par les ménages en vue d'accéder à la propriété, il est apparu nécessaire de réformer le contenu de la servitude afin de favoriser son efficacité et par conséquent, la production de logements à coûts abordables, dont les LLS. Celle-ci prévoit désormais :

- Pour les opérations comportant entre 20 et 35 logements sur tout le territoire de Brest métropole : 25% de LLS ou de BRS
- Pour les opérations de plus de 35 logements :
 - Sur la ville de Le Relecq-Kerhuon : 50% de logements à coûts abordables dont 30% de LLS a minima
 - Sur le reste du territoire métropolitain : 50% de logements à coûts abordables dont 25% de LLS a minima

La servitude ainsi révisée devrait notamment permettre de contribuer à la bonne atteinte des objectifs de production de logements sociaux déterminés au sein du présent contrat de mixité sociale.

Quelques illustrations sur les communes de Plougastel-Daoulas, Gouesnou et Plouzané :

1/ Plougastel-Daoulas :

En matière d'urbanisme et d'aménagement, au regard de la taille modeste des opérations de logement mises en œuvre sur son territoire, la commune de Plougastel-Daoulas a fait le choix d'imposer dans un certain nombre d'opérations, quand bien même celles-ci comprendraient une surface de plancher inférieure à 2 500m² de plancher, une part minimale de logements sociaux. Cette approche adaptée à la réalité du territoire communal pourrait être renouvelée dans le cadre de la nouvelle servitude de mixité sociale (cf. supra).

Il faut également relever qu'à chaque mandature, la commune de Plougastel-Daoulas porte un projet de lotissement communal. Le dernier en date, Goarem en Heol, a été réceptionné en juillet 2023 et comprend 5 logements sociaux, réalisés avec le concours d'Armorique habitat et Perco. Pour la présente mandature 2020-2026, la commune est maître d'ouvrage d'un nouveau lotissement dans le secteur de Lesquivit (dépôt prévu du permis d'aménager début 2024), comprenant la réalisation de 16 logements sociaux dont 4 en accession à la propriété sur un total de 26 logements avec réflexion en cours du recours aux BRS, les dix restants étant fléchés pour des primo-accédants.

Certains projets en cours dans des villages pouvant faire l'objet d'une extension de l'urbanisation rencontrent néanmoins une forte opposition de la part des riverains (Lauberlac'h/Talaouron Vraz et Keraliou-Traouidan). Pour ce dernier, l'ouverture à l'urbanisation a ainsi été retirée du projet de modification n°8 du PLU qui est intervenu en 2023.

2/ Gouesnou :

La ville de Gouesnou dispose sur son territoire d'un certain nombre de projets d'urbanisme structurants tels l'îlot de la Source, l'îlot Mairie, le secteur de Keruchen, la ZAC de Penhoat ou encore le secteur Crann.

Ceux-ci s'inscrivent dans le cadre d'une démarche de réflexion globale sur l'attractivité de la ville en matière d'urbanisme et d'aménagement, qui trouvent notamment sa traduction dans l'Analyse des besoins sociaux menée en 2022, qui identifie quatre axes stratégiques d'actions (1. Accompagnement / 2. Lien social / 3. Inclusion / 4. Aller vers) ou encore dans la réalisation d'un Plan de mobilité, avec le concours de Brest métropole, dont les enjeux impactent nécessairement la question urbaine.

Au-delà, la ville de Gouesnou s'attache à s'inscrire dans une démarche d'accompagnement et de suivi étroit des projets, que ce soit par le biais de rencontres régulières avec les porteurs de projets, notamment les opérateurs de logements sociaux, ou par la réunion périodique d'une commission plénière thématique.

La commune porte également une réflexion sur l'encadrement de certains phénomènes spécifiques, telles les divisions parcellaires, lesquelles entraînent des incidences sur les projets portés par Gouesnou (baisse du cadre de vie et de la qualité paysagère, multiplication des accès...). Un travail avec Brest métropole est ainsi amorcé en vue de pallier ces difficultés et ainsi améliorer la qualité des projets.

3/ Plouzané :

Le principal projet sur la commune de Plouzané, comme précisé ci-avant, est la mise en œuvre de la ZAC de Kerarmerrien, projet conduit par BMA, qui doit aboutir sous un terme de 15 à 20 ans à la livraison de 700 logements, de diverses catégories, avec une grande part de logements sociaux.

La viabilisation de la première tranche de 100 logements doit débuter au second semestre 2024 pour une livraison des premiers logements début 2026.

Parmi ces logements, il est prévu la réalisation de 44 logements locatifs sociaux.

La viabilisation de cette ZAC, aujourd'hui entièrement classée en zone 1 AUh au PLUI, prévoit la réalisation de tranches successives d'une centaine de logements à chaque fois tous les 3 ans.

En outre, quelques zones notamment autour du Bourg ou de la Trinité sont urbanisables, et pourraient faire l'objet de projet assez rapidement.

Enfin, plusieurs projets sont en cours comme la résidence Normandie-Nièmen (77 logements dont 36 en résidence seniors sociale) au Bourg, avec Nexity.

3. Programmation et financement du logement social

En vue de favoriser la production de logement social sur leur territoire, les communes signataires du présent CMS pourront également s'appuyer sur un certain nombre de leviers en matière de programmation et de financement du logement social.

▪ **Leviers en matière de programmation**

Brest métropole dispose de la qualité de délégataire des aides à la pierre. A ce titre, elle délivre donc les agréments aux opérations de logement sociaux projetées sur son territoire.

○ **Une programmation cohérente avec les objectifs quantitatifs de production inscrits au sein du PLH**

L'implication directe de Brest métropole dans la programmation de logements sociaux doit faciliter la mise en œuvre cohérente des objectifs de productions inscrit au sein du Programme local de l'habitat, constituant l'une des OAP du PLU de la métropole.

Celui-ci prévoit en effet un objectif annuel de production de 1 300 logements par an, dont 250 à 300 logements sociaux, avec un effort concentré au sein des communes hors Brest, laquelle dispose d'ores-et-déjà de 25,89% de logements sociaux sur son territoire.

○ **Une programmation cohérente avec les objectifs qualitatifs en réponse aux besoins des plus modestes**

La programmation de logements sociaux doit s'inscrire en conformité avec les objectifs qualitatifs de production énoncés au sein du CCH, soit :

- 30% a minima de PLAI
- 30% au maximum de PLS

Il s'agira également de tendre vers une part minimale de 4% de PLAIA au sein de la production de chaque organisme HLM sur le territoire.

La programmation doit de plus être mise en œuvre dans le respect de la stratégie des coûts abordables définie au niveau métropolitain².

² Entrent notamment dans le champ des produits dits à coûts abordables : Les logements locatifs conventionnés (PLAI, PLUS, PLS, PLS investisseur), les dispositifs d'accession sociale à la propriété (PSLA, BRS)

Il s'agira notamment de s'appuyer sur des outils tels que la servitude de mixité sociale, inscrite au sein du règlement du PLU qui prévoit :

- Pour toute opération comprenant entre 20 et 35 logements : Au moins 25% de LLS ou BRS
- Pour toute opération de plus de 35 logements : Au moins 50% de logements abordables dont 25% de LLS a minima (30% sur la commune de Le Relecq-Kerhuon)

▪ **Leviers en matière de financement**

La production peut également s'appuyer sur la politique de soutien financier aux opérations de logements sociaux conduite de longue date par Brest métropole.

Les modalités de subventionnement des opérations de logements sociaux sont définies au sein de la délibération n°B 2023-04-086 du Bureau de la métropole en date du 14 avril 2023 et se déclinent comme suit, pour la programmation 2023, en ce qui concerne la production neuve :

- PLAIO : 8 000 € par logement
- PLUS : 3 000 € par logement
- PLAIA / PLAI Structure : 8 500 € par logement³

Ces subventions font l'objet d'une actualisation annuelle. Il convient donc pour l'ensemble des signataires du présent contrat de mixité sociale d'être vigilant quant aux évolutions futures du contenu et des modalités de la politique de subventionnement de Brest métropole.

Le montant consacré annuellement est de 816 000 € (110 000 € sont versés annuellement à Brest métropole habitat au titre de la réhabilitation de son patrimoine). Les communes contribuent à alimenter ce budget. Sur les 2 dernières périodes triennales les 7 communes déficitaires de la métropole ont signé deux conventions volontaires avec Brest métropole pour les périodes 2018-2020 puis 2021-2022 par lesquelles elles s'engageaient à produire du logement locatif social et à verser une participation financière à la métropole du fait des logements manquants pour atteindre les 20% de logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU.

Sur ces 2 périodes triennales cette participation a représenté plus d'un million d'euros :

	Prélèvement 2018-2022
Bohars	88 800,00
Gouesnou	88 200,00
Guilers	137 550,00
Guipavas	440 246,69
Le Relecq-Kerhuon	50 000,00
Plougastel-Daoulas	267 775,88
Plouzané	62 500,00
TOTAL	1 135 102,57

³ Subventions étudiées au cas par cas au regard de la destination du logement et nécessitant l'accord préalable de la métropole.

Les garanties d'emprunts sont aussi un élément important à prendre en compte pour l'accompagnement des projets. Elles sont apportées par la ville de Brest pour les opérations réalisées sur son territoire. La métropole garantie à 100% toutes les opérations sur les 7 autres communes. Le travail en cours sur le passage à la gestion en flux des droits de réservations sera l'occasion d'échanger avec les communes sur ces derniers (éléments détaillés page 45).

4. Attribution aux publics prioritaires

Au-delà des objectifs à atteindre en matière de production de logements sociaux, les communes signataires du présent contrat de mixité sociale ainsi que Brest métropole veilleront à mettre en œuvre les outils dont elles disposent afin de satisfaire aux besoins en logements des publics reconnus comme prioritaires au sens des articles L. 441-1 et L. 441-2-3 du CCH.

- **L'appui de la Conférence intercommunale du logement, instance pivot de la politique d'attribution**

Il sera d'abord possible de s'appuyer sur la Conférence intercommunale du logement (CIL), instituée en 2017, coprésidée par la métropole et à laquelle les communes de l'intercommunalité sont pleinement associées.

La CIL a notamment adopté, le 15 mars 2018, son document-cadre fixant trois grandes orientations en matière d'attributions sur le territoire métropolitain, dont l'une prévoit un objectif d'au minima 43% d'attributions au bénéfice des ménages prioritaires chaque année. Cet objectif a par ailleurs été traduit au sein de la Convention intercommunale d'attribution, approuvée le 15 mars 2018, laquelle énonce des objectifs quantifiés pour chaque bailleur social intervenant sur le territoire en fonction de son patrimoine.

Un bilan annuel de la mise en œuvre de la politique d'attribution sur l'ensemble du territoire est par ailleurs effectué chaque année par la CIL afin de s'assurer de l'effectivité de ces orientations.

- **La cotation de la demande de logement social, un outil au service de la mise en valeur des publics prioritaires**

Conformément aux dispositions de l'article L. 441-2-8 du CCH, Brest métropole s'est engagée dans l'élaboration de son outil de cotation de la demande de logement social. Celui-ci est en cours d'expérimentation et sa mise en place effective est prévue pour 2024.

Constituant un outil d'aide à la décision pour les réservataires, les personnes en charge des désignations et les commission d'attribution des organismes HLM, la grille de cotation de Brest métropole a vocation à renforcer la prise en compte des publics prioritaires par la mise en place de critères pondérés de sorte faire émerger et mettre en valeur ces demandes.

Des évaluations périodiques du système de cotation seront effectuées en CIL, dont sont membres les communes signataires, afin de s'assurer de la cohérence entre l'outil et la somme des attributions effectuées.

La cotation de la demande doit également être un vecteur de transparence pour les demandeurs de logement social. A ce titre, le rôle des communes et plus particulièrement des CCAS, acteurs de proximité et interlocuteurs privilégiés des demandeurs, apparaît essentiel afin de délivrer un

niveau d'information satisfaisant aux demandeurs en vue de s'assurer de la bonne compréhension du système.

- **La mobilisation des contingents de droits de réservation des communes en faveur des publics prioritaires**

Afin d'assurer la bonne atteinte des objectifs d'attribution au bénéfice des publics prioritaires, les signataires pourront mobiliser les contingents de droits de réservations dont ils disposent.

En fonction des aides apportées (apport de foncier, subventions, garantie d'emprunt...), les partenaires des bailleurs sociaux (CCH, art. R. 441-5, I, al. 1 - État, collectivités territoriales, leurs établissements publics, les EPCI les employeurs, Action logement ...) disposent de droits de réservation de logements faisant l'objet d'une contractualisation. Ces partenaires sont appelés réservataires.

En application des articles L 441-1 et R 441-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), l'État, par l'intermédiaire du préfet, dispose d'un quota de logements réservés et d'un droit de proposition de candidats prioritaires. Ces droits de réservations du préfet portent sur la totalité du parc locatif ayant fait l'objet d'un concours financier de l'État et/ou conventionné APL ou conventionné à l'APL dans le parc des Sociétés d'Economie Mixte. Le total des logements réservés par le préfet au bénéfice des personnes prioritaires ne peut représenter plus de 30 % du total des logements de chaque bailleur, dont au plus 5 % au bénéfice des agents civils et militaires de l'État. Les modalités opérationnelles de mise en œuvre du droit de réservation du préfet sont définies dans la convention cadre 2018-2023 portant sur l'exercice du droit de réservation du préfet dans le Finistère.

Dans le Finistère, le contingent au bénéfice des personnes prioritaires est géré en flux et le choix des candidats est délégué aux bailleurs. Les réservations s'appliquent lors de la première mise en location des logements ou au fur et à mesure qu'ils se libèrent. La convention ne traite pas des réservations au bénéfice des agents civils et militaires de l'État. Toutefois le contingent non mobilisé au profit des agents de l'État est reporté sur les publics prioritaires pour le total des droits de réservations préfectoraux, tous contingents confondus, sans que cela ne dépasse 30 % du total des logements de chaque bailleur. En ce qui concerne le contingent préfectoral, celui-ci fait l'objet d'une gestion déléguée aux organismes HLM présents sur l'ensemble du territoire intercommunal en vertu de la convention de délégation des aides publiques au logement conclue avec l'État pour la période 2017-2022, et prorogée pour 2023.

Sur le territoire de Brest métropole, et en application de l'article L 301-5-1 du CCH, la compétence relative à la garantie du droit au logement est déléguée pour la période 2017-2022 ainsi que les droits de réservation du préfet à l'exception des logements réservés au bénéfice des agents civils et militaires de l'État. Cette délégation a, conformément aux dispositions susvisées, fait l'objet d'une prorogation par voie d'avenant à la convention pour l'année 2023. La convention en cours a été approuvée par délibération n° C 2016-12-226 en Conseil de la métropole du 16 décembre 2016. Il s'agit de la troisième convention de la métropole qui couvre la période du 1er janvier 2017 au 31 décembre 2024 suite à une prorogation 2023 autorisée par délibération n° C 2022-06-117 du 29 juin 2022 et une prorogation 2024 autorisée par délibération n° C 2024-02-014 du 02 février 2024. Au terme des six années, il est possible de solliciter une prorogation d'un an

(renouvelable une fois) par avenant conformément aux dispositions de l'article L 301-5-1 du CCH, dans les conditions de la convention en cours.

Depuis 2017, Brest métropole est également délégataire du contingent préfectoral dans le cadre de la mise en œuvre du droit au logement opposable (DALO), exprimé dans la loi du 5 mars 2007 comme « la garantie du droit à un logement décent et indépendant ».

Pour 2024, le préfet du Finistère, dans le souhait de maîtriser, au-delà du périmètre de la métropole, les attributions de logement social, a exprimé sa volonté de reprendre la main sur l'affectation de ce contingent. La métropole a sollicité le Préfet courant janvier 2024, en réponse à son courrier du 8 décembre 2023, afin de conventionner spécifiquement sur ce volet, ses objectifs et sa temporalité, pour ne pas remettre en cause la qualité de l'intervention métropolitaine en matière d'accès au logement. Ce volet fera donc l'objet, le cas échéant, d'un dispositif contractuel spécifique.

Au-delà, la métropole dispose de son propre contingent de réservation de par sa qualité de garante des emprunts contractés par les organismes HLM dans le cadre de leurs opérations de logements sociaux portées dans les communes, à l'exception de la ville de Brest. Elle dispose également de droits de réservation en raison du soutien financier qu'elle apporte à certaines catégories d'opérations (cf. supra).

La transition prochaine de la gestion en stock vers la gestion en flux des droits de réservation permettra de déterminer et formaliser le cadre et les modalités d'usage du contingent de la métropole ainsi que des potentiels droits dont pourraient disposer les communes en fonction des financements ou apports de terrains qu'elles mettraient en place en vue de contribuer aux opérations de logements sociaux. Il conviendra à cette occasion de porter une attention particulière sur les objectifs à atteindre en matière d'attributions au bénéfice des ménages prioritaires.

L'ADEUPa et le CREHA Ouest sont deux partenaires en appui des services de la métropole pour assurer le suivi des objectifs et analyses annuelles partagés avec les services de l'Etat, els communes et les bailleurs.

5. Interventions sur le parc privé existant

Brest métropole est délégataire ANAH de type 2 et mène depuis de nombreuses années une politique ambitieuse d'intervention sur le parc privé ciblant les thématiques prioritaires de la requalification des quartiers anciens (OPAH-RU, POPAC), la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique (PIG Habitat durable), la rénovation énergétique performante (Tinergie) et l'adaptation du parc de logements privés (PIG Ti-MAD).

Aujourd'hui, le conventionnement privé Anah (avec travaux) est assez peu mobilisé du fait de la faiblesse des lignes de crédits délégués sur cette thématique, les quelques projets financés sont accompagnés sur les territoires en renouvellement urbain ou axés sur la sortie d'habitat indigne majoritairement situés sur la ville de Brest.

A priori, peu d'opérations impliquant du conventionnement ANAH sont amenées à se réaliser dans un futur proche sur les autres communes de la métropole et ce d'autant plus que le

Envoyé en préfecture le 27/06/2024

Reçu en préfecture le 27/06/2024

Publié le

ID : 029-212900112-20240626-DEL2024062510-DE

nouveau dispositif qui l'encadre dénommé « Loc'avantages » (2022) est par ailleurs très peu incitatif pour faire du conventionnement social, voire intermédiaire, y compris dans le cadre de projets sans travaux.

3ème Volet : Objectifs, engagements et projets pour la période triennale 2023-2025

Aux termes de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, toute commune concernée par l'application du dispositif SRU est soumise à un objectif de rattrapage déterminé par périodes triennales en vue d'atteindre à terme un minimum de 20% de logements sociaux. Celui-ci est en principe fixé en fonction de la proximité de la commune avec le seuil susvisé. Le même article prévoit également l'application d'un taux de rattrapage dérogatoire minoré pour les communes dites « récemment entrantes » au sein du dispositif SRU.

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens permettant à une commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage. Pour cela, il « détermine notamment, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, [...] les engagements pris, notamment en matière d'action foncière, d'urbanisme, de programmation et de financement des logements [comptabilisés à l'inventaire] et d'attributions de logements locatifs aux publics prioritaires [...] ».

Au vu de l'analyse conduite sur les outils et leviers mobilisables, de la mise en révision du PLU de la métropole embarquant la révision de l'OAP habitat valant PLH et compte-tenu de l'avancement de la période triennale en cours, les signataires font état des engagements et actions suivantes mise en œuvre sur la période triennale 2023-2025. La mise en révision du plan local d'urbanisme valant programme local de l'habitat est l'opportunité de réinterroger les outils mobilisés, re-questionner les objectifs, ... Le présent contrat de mixité sociale est avant tout une analyse des actions des dernières années et permet à chaque commune de se projeter à moyen-long termes sur le développement de l'offre sur son territoire.

Article 1^{er} – Les engagements et actions en cours pour la période 2023-2025

Article 1-1 : Engagements communs en matière d'action foncière

Poursuivre la politique des coûts abordables pour développer l'offre dans les communes									
1	<table border="1"> <tr> <td>Outils et leviers</td> <td>Encadrement des prix de cessions foncières (publiques et privées) par délibération de Brest métropole (minoration des prix du foncier pour la réalisation d'opérations de LLS et d'accession abordable)</td> </tr> <tr> <td>Calendrier prévisionnel</td> <td>Délibération annuelle qui fixe les plafonds des prix de vente par catégorie de logements venant répondre à la diversification de l'offre (<i>délibération 2024 en cours de préparation</i>)</td> </tr> <tr> <td>Acteurs impliqués</td> <td>Brest métropole (pilotage Direction Habitat), communes, partenaires (bailleurs, aménageurs, promoteurs ...)</td> </tr> <tr> <td>Mise en œuvre opérationnelle</td> <td>Transmission des plans de financement par les bailleurs au moment du dépôt des dossiers d'agrément – service Habitat de Brest métropole</td> </tr> </table>	Outils et leviers	Encadrement des prix de cessions foncières (publiques et privées) par délibération de Brest métropole (minoration des prix du foncier pour la réalisation d'opérations de LLS et d'accession abordable)	Calendrier prévisionnel	Délibération annuelle qui fixe les plafonds des prix de vente par catégorie de logements venant répondre à la diversification de l'offre (<i>délibération 2024 en cours de préparation</i>)	Acteurs impliqués	Brest métropole (pilotage Direction Habitat), communes, partenaires (bailleurs, aménageurs, promoteurs ...)	Mise en œuvre opérationnelle	Transmission des plans de financement par les bailleurs au moment du dépôt des dossiers d'agrément – service Habitat de Brest métropole
Outils et leviers	Encadrement des prix de cessions foncières (publiques et privées) par délibération de Brest métropole (minoration des prix du foncier pour la réalisation d'opérations de LLS et d'accession abordable)								
Calendrier prévisionnel	Délibération annuelle qui fixe les plafonds des prix de vente par catégorie de logements venant répondre à la diversification de l'offre (<i>délibération 2024 en cours de préparation</i>)								
Acteurs impliqués	Brest métropole (pilotage Direction Habitat), communes, partenaires (bailleurs, aménageurs, promoteurs ...)								
Mise en œuvre opérationnelle	Transmission des plans de financement par les bailleurs au moment du dépôt des dossiers d'agrément – service Habitat de Brest métropole								

2	Poursuivre la mise en œuvre de la stratégie foncière *	
	Outils et leviers	Instance « Comité de suivi des réserves foncières » Identification des sites propriétés de la métropole potentiellement mutables avec temporalité de mutabilité et usage
	Calendrier prévisionnel	Fréquence trimestrielle
	Acteurs impliqués	Brest métropole, et les communes
	Mise en œuvre opérationnelle	Pilotage Service foncier de Brest métropole
3	Constituer des réserves foncières à long termes par une politique d'acquisition à coûts maîtrisés *	
	Outils et leviers	Organisation d'une stratégie d'ouverture à l'urbanisation en hiérarchisant les secteurs et acquérir les terrains nécessaires (y compris par voie de préemption) en maintenant des prix de références contenus.
	Calendrier prévisionnel	Sur du long-terme
	Acteurs impliqués	Brest métropole, communes, EPF, Bma, bailleurs
	Mise en œuvre opérationnelle	Pilotage Brest métropole – service foncier et direction aménagement et équipements métropolitains
4	Identifier les potentiels de sites mutables en particulier en renouvellement urbain **	
	Outils et leviers	Organisation d'une stratégie de hiérarchisation des secteurs de renouvellement urbain pour identifier les potentiels de sites mutables
	Calendrier prévisionnel	Variable en fonction des communes
	Acteurs impliqués	Brest métropole, communes
	Mise en œuvre opérationnelle	Différents services de Brest métropole et les communes
5	Accompagner les communes et les bailleurs dans leurs projets	
	Outils et leviers	Communication sur les aides et dispositifs nationaux et locaux pouvant être mobilisés
	Calendrier prévisionnel	Régulier
	Mise en œuvre opérationnelle	Différents services de Brest métropole – instances partenariales (Conférence intercommunale de l'habitat, commission Développement et Diversification de l'Offre d'habitat et toutes les instances de pilotages des différents projets ...)

* Pour plus de détails sur ces actions, voir volet 2 / 1 Action foncière p 45 et suivantes

** Dans le cadre de la révision du PLU Facteur 4 de Brest métropole, il est prévu de mener ces études sur les potentiels de renouvellement urbain et d'extension urbaine sur l'ensemble des communes, sur les 2 à 3 prochaines années.

A cela s'ajoutent des actions plus spécifiques comme détaillé dans le volet 2 : certaines communes du territoire mènent des études permettant d'affiner les orientations d'aménagement et de définir la stratégie de développement, aménagement, renouvellement pour les prochaines années (schéma de référence de Guipavas, étude grand angle de Gouesnou). L'établissement public foncier intervient également sur certaines communes (Guilers, et Gouesnou).

Article 1-2 : Engagements en matière d'urbanisme et d'aménagement

1	Assurer l'adéquation de l'obligation de production d'une part minimale de logements sociaux dans les opérations d'une certaine ampleur au vu des obligations SRU des communes	
	Outils et leviers	Dans le cadre de la modification n°8 du PLU Facteur 4, réforme de la servitude de mixité sociale intégrée au sein du règlement (cf. supra page 52) – révision pour contribuer à la bonne atteinte des objectifs de production de logements sociaux
	Calendrier prévisionnel	à partir de décembre 2023
	Acteurs impliqués	Brest métropole, communes, partenaires (promoteurs, bailleurs ...)
	Mise en œuvre opérationnelle	Pilotage direction Habitat de Brest métropole - application par les différents services qui accompagnent les projets (DAEM – CAU - communes)
2	Poursuivre l'accompagnement opérationnel des communes sur les projets de logements implantés sur leur territoire	
	Outils et leviers	Mise en œuvre d'études préalables
	Calendrier prévisionnel	Sur sollicitation des communes au gré des opérations et opportunités
	Acteurs impliqués	Brest métropole, Communes
	Mise en œuvre opérationnelle	Différents services de la métropole en fonction des secteurs et type de projets
3	Maintenir la cohérence des objectifs inscrits au sein des documents d'orientation en matière de production de logements avec les besoins du territoire et les objectifs SRU des communes	
	Outils et leviers	Assurer le suivi des objectifs inscrits au sein du PLH adossé au PLU Facteur 4 (250 à 300 logements par an) ; Réinterroger ces objectifs et leur répartition qualitative dans le cadre de la révision du PLUi / suivi de la bonne répartition des financements au sein des opérations (PLAI / PLUS et PLS) lors de la préparation N-1 de la programmation
	Calendrier prévisionnel	En cours (2023-2027)
	Acteurs impliqués	Brest métropole, Communes
	Mise en œuvre opérationnelle	Différents services de la métropole (pilotage PLH par la Direction Habitat)
	Favoriser l'adéquation des projets de logements au sein des communes par un accompagnement préalable	
4	Outils et leviers	Dialogue en amont du dépôt des demandes d'autorisation avec les porteurs de projets, mise en place de concertations avec les habitants, assistance auprès des services techniques des communes
	Calendrier prévisionnel	En cours
	Acteurs impliqués	Brest métropole, Communes

	Mise en œuvre opérationnelle	Différents services de la métropole
5	Révision du plan local d'urbanisme, valant programme local de l'habitat	
	Calendrier prévisionnel	Démarrage en 2023 – finalisation pour début 2028
	Acteurs impliqués	Brest métropole, communes , Etat, partenaires au sens large
	Mise en œuvre opérationnelle	Pilotage Direction des dynamiques urbaines de Brest métropole - volet Habitat par la Direction Habitat

Article 1-3 : Engagements en matière de programmation et de financement du logement social

1	Poursuivre le soutien financier aux opérations de logements sociaux	
	Outils et leviers	Application de la délibération-cadre sur l'octroi de subventions aux opérations de logements sociaux, avec un fléchage majoritaire vers les logements PLAIO/PLAIA (cf. supra – page 55)
	Calendrier prévisionnel	Annuel
	Acteurs impliqués	Brest métropole, communes et bailleurs
	Mise en œuvre opérationnelle	Pilotage Direction Habitat de Brest métropole
2	Assurer le pilotage de la programmation de logements sociaux au sein des communes par le biais de la délégation des aides à la pierre	
	Outils et leviers	Application de la convention de délégation des aides à la pierre conclue entre Brest métropole et l'Etat, tenue de rencontres périodiques avec les bailleurs sociaux, sensibilisation aux besoins en termes de qualité de logements, agrément des opérations
	Calendrier prévisionnel	Annuel
	Acteurs impliqués	Brest métropole, communes et bailleurs
	Mise en œuvre opérationnelle	Pilotage Direction Habitat de Brest métropole
3	Permettre la conservation d'un cadre favorable à un compromis entre équilibre financier des opérations et réponses aux besoins des plus modestes	
	Outils et leviers	Suivi et actualisation de la stratégie des coûts abordables (encadrement des cessions foncières, prix des VEFA, de l'accession sociale à la propriété, etc).
	Calendrier prévisionnel	Suivi sur du moyen-long terme
	Acteurs impliqués	Brest métropole, communes et bailleurs
	Mise en œuvre opérationnelle	Pilotage Direction Habitat de Brest métropole

Article 1-4 : Engagements en matière d'attributions aux publics prioritaires

1	Œuvrer en faveur de la bonne atteinte des objectifs d'attribution consacrés par la CIL	
	Outils et leviers	Suivi du document-cadre de la CIL et de la CIA
	Calendrier prévisionnel	Depuis 2018
	Acteurs impliqués	Brest métropole, communes, Etat et membres de la CIL
	Mise en œuvre opérationnelle	Conférence intercommunale du logement de Brest métropole
2	Mettre en place un cadrage de l'emploi des droits de réservation de la métropole et des communes	
	Outils et leviers	Elaboration de conventions dans le cadre de la transition vers la gestion en flux des droits de réservation
	Calendrier prévisionnel	Fin 2023
	Acteurs impliqués	Bailleurs et réservataires (métropole, communes, Action logement)
	Mise en œuvre opérationnelle	Bailleurs
3	Garantir la transparence et la lisibilité du processus d'attribution	
	Outils et leviers	Mise en place de la cotation de la demande, suivi du PPGDID, communication et information des demandeurs
	Calendrier prévisionnel	2024
	Acteurs impliqués	Brest métropole, communes, Etat et membres de la CIL
	Mise en œuvre opérationnelle	Conférence intercommunale du logement de Brest métropole

Article 2 – Les projets à venir de logements sociaux pour la période 2023-2025

Cette partie du contrat de mixité sociale présente les projets qui verront le jour dans les prochaines années. Elle permet de pouvoir compléter les bilans quantitatifs et qualitatifs en précisant les projets suffisamment avancés pour intégrer les futurs inventaires des 7 communes déficitaires à ce jour. Il est précisé qu’au début de la période triennale et compte-tenu des chiffres connus à ce moment, 7 communes de la métropole étaient déficitaires. Selon les derniers chiffres en possession des services de l’Etat au titre de l’inventaire SRU du 1^{er} janvier 2023, la commune de Le Relecq-Kerhuon dépasse le taux de 20% de logements locatifs sociaux au sens de la loi SRU en cours de cette période triennale.

Les opérations listées dans l’article 2-1 sont celles qui ont obtenu un agrément et qui sont déjà en chantier ou vont bientôt l’être. L’article 2-2 présente l’état connu des opérations inscrites en programmation 2024. Cette liste est provisoire et est susceptible d’évoluer.

Le suivi des opérations sera fait annuellement et indiquera les stades d’avancement : chantiers en cours, dates prévisionnelles de mises en chantier et de mises en service, dépôt des demandes d’agrément.

Article 2-1 : Les mises en services attendues des logements locatifs sociaux au regard des agréments délivrés antérieurement au 1^{er} janvier 2023 sur le territoire des communes signataires (hors PSLA et autres types de logements⁴)

Les cartes localisant les différents projets sont annexées au contrat de mixité sociale.

Bohars

Opération	Adresse	Maîtrise d’ouvrage	Nombre de logements sociaux	Typologies de financements	Année d’agrément
Prosper Salaun	21 rue Prosper Salaun	Bmh	9	2 PLUS / 2 PLAIO / 5 PLS	2020
CHU Simone Veil	250 Résidence Simone Veil	Bmh	15	9 PLUS / 6 PLAIO	2020

Soit un total de 24 logements (100% de l’objectif) dont :

- 8 PLAIO (33%)
- 11 PLUS (46%)
- 5 PLS (21%)

Sur le plan quantitatif, la commune de Bohars est en capacité de répondre à son objectif de rattrapage, lequel est fixé à 15% des logements à produire pour atteindre un taux de 20%, soit 24 logements.

⁴ Si le PSLA fait bien l’objet d’une prise en compte au sein du bilan triennal, celui-ci n’apparaît pas au sein du présent tableau en ce qu’il n’est inclus que pour 5 ans à compter de la levée d’option au sein de l’inventaire SRU. Il ne constitue donc pas un gage d’atteinte des objectifs SRU à terme.

Il convient toutefois d'être vigilant pour la prochaine période triennale puisqu'à ce stade, aucune autre opération n'est prévue au titre des programmations 2023 et 2024 dans la commune de Bohars, qui se verra appliquer un taux de rattrapage à hauteur de 25%.

Sur le plan qualitatif, la commune de Bohars apparaît également en capacité de répondre à ses objectifs puisque sont programmés sur son territoire plus de 30% de PLAI et moins de 30% de PLS. Il importera de veiller à la conservation de cet équilibre au cours de la période triennale.

Guilers

Opération	Adresse	Maîtrise d'ouvrage	Nombre de logements sociaux	Typologies de financements	Année d'agrément
27 rue Charles de Gaulle	27 rue Charles de Gaulle 29820 Guilers	Bmh	11	8 PLUS / 3 PLAIO	2017
Ilot Lesteven	Rue Charles de Gaulle 29820 Guilers	Aiguillon Construction	36	18 PLUS / 18 PLAIO	2019
Kerloquin	Rue de Bohars 29820 Guilers	Aiguillon Construction	14	7 PLUS / 7 PLAIO	2020
Route de Bohars	Route de Bohars 29820 Guilers	Bmh	10	5 PLUS / 5 PLAIO	2020
Kerionoc	Lotissement de Kerionoc 29820 Guilers	VEFA / Armorique Hab	28	14 PLUS / 14 PLAIO	2021
Freyssinet	Rue Freyssinet 29820 Guilers	VEFA KERIM / BMH	53	22 PLUS / 19 PLAIO / 12 PLS	2021
		Dont RO ANRU	20	10 PLUS / 10 PLAIO	
Kerloquin	Kerloquin 29820 Guilers	Aiguillon construction	3	1 PLUS / 2 PLAIO	2022
Charles de Gaulle	29/29bis rue C de Gaulle	Bmh	15	5 PLUS / 10 PLAIO	2023
		Dont RO ANRU	3	3 PLAIO	

Soit un total de 170 logements (1 133% de l'objectif) dont :

- 78 PLAIO (46%)
- 80 PLUS (47%)
- 12 PLS (7%)

La commune de Guilers, qui bénéficie d'un taux de rattrapage dérogatoire fixé à 15%, doit produire *a minima* 15 logements sociaux au cours de la période triennale. Au regard des éléments ci-dessus, elle dépassera vraisemblablement de loin cet objectif, que ce soit sur le plan quantitatif ou qualitatif.

Gouesnou

Opération	Adresse	Maîtrise d'ouvrage	Nombre de logements sociaux	Typologie de financements	Année d'agrément
Lotissement du Crann	Lotissement du Crann 29850 Gouesnou	BMH	7	4 PLUS / 3 PLAIO	2019
Aux portes de Gouesnou		BMH	6	3 PLUS / 3 PLAIO	2020
Penhoat 3A	Penhoat Léonard de Vinci 29850 Gouesnou	BMH	2	2 PLS	2020
Poull ar Sourdéd		BMH	12	2 PLUS / 6 PLAIO / 4 PLS	2021
		Dont RO ANRU	6	6 PLAIO	
Keruchen	Route de l'échangeur 29850 Gouesnou	BMH	47	18 PLUS / 19 PLAIO / 10 PLS	2022
		Dont RO ANRU	14	8 PLUS / PLAIO	
Keruchen – résidence étudiante	Route de l'échangeur 29850 Gouesnou	BMH	154	154 PLS	2022
Keruchen	Route de l'échangeur	BMH	20	20 PLS	2023

Soit un total de 248 logements dont :

- 31 PLAIO (12.5%)
- 27 PLUS (11%)
- 190 PLS (77%) dont 154 PLS étudiants

Indépendamment de la production de la résidence étudiante Keruchen, la commune de Gouesnou semble être en capacité de répondre à son objectif de rattrapage de principe défini par le CCH, lequel est fixé à 50%, ce qui implique la production de 52 logements sociaux au cours de la période 2023-2025. Hors prise en compte de la résidence étudiante, ce sont 74 logements sociaux familiaux qui ont été programmés à ce stade sur le territoire de la commune.

En ce qui concerne la répartition des financements, il faut cependant relever que 74% des logements agréés font l'objet d'un financement en PLS. Il convient néanmoins de relativiser ce

chiffre puisque celui-ci est principalement dû à l'agrément de la résidence étudiante Keruchen, ce type d'opération ne pouvant faire l'objet que de financements PLS.

Sans prendre en compte cette opération spécifique, le bilan quantitatif et qualitatif de la production de logements sociaux sur la commune de Gouesnou se présente de la façon suivante :

94 logements dont

- 31 PLAIO (33%)
- 27 PLUS (29%)
- 36 PLS (38%)

Sur le plan qualitatif, la commune de Gouesnou tend donc à répondre également à son objectif. Il conviendra ainsi de porter un regard particulier sur le bilan de la production de logement social au cours de la période triennale 2023-2025 sur la commune de Gouesnou, au vu de la spécificité de l'opération « Keruchen – Résidence étudiante ».

Guipavas

Opération	Adresse	Maîtrise d'ouvrage	Nombre de logements sociaux	Typologie de financements	Année d'agrément
La Vallée	Rue de la vallée	Bmh	62	42 PLUS / 20 PLAIO	2016
113 rue de Paris	113 rue de Paris		10	7 PLUS / 3 PLAIO	2017
Le clos de Kérivin		Bmh	7	5 PLUS / 2 PLAIO	2018
Kerdanné îlot 35	Lotissement de Kerdanné lot 35 et 37		51	25 PLUS / 26 PLAIO	2019
Ribeuze	Lotissement Kéraliou Ribeuze	Bmh	8	4 PLUS / 4 PLAIO	2019
Rue Amiral Troude	Rue amiral Troude	Bmh	6	3 PLUS / 3 PLAIO	2019
11 venelle d'Armorique	11 – 13 venelle d'Armorique 29490 Guipavas	Bmh	6	3 PLUS / 3 PLAIO	2020
Hauts de Botspern		Bmh	12	6 PLUS / 6 PLAIO	2020
Lotissement de Keriégu	Rue de Kériégu	Aiguillon Construction	6	3 PLUS / 3 PLAIO	2020
Vesta	71 rue de Brest	VEFA (FIVE)/ Armorique Habitat	17	17 PLS	2021
Pontrouff Haut Pradou		Bmh	12	6 PLUS / 6 PLAIO	2021
		Dont RO ANRU	6	3 PLUS / 3 PLAIO	
Botspern Kerlaurent	Hameau de Botspern Rue de Kerlaurent	Bmh	12	6 PLUS / 6 PLAIO	2021
		Dont RO ANRU	6	3 PLUS / 3 PLAIO	
Kerivoas	Rue de Kerivoas	Bmh	72	36 PLUS / 36 PLAIO	2023
		Dont RO ANRU	36	18 PLUS / 18 PLAIO	
Résidence seniors	Coataudon	Bmh – Village d'Or	78	26 PLUS 26 PLAIO et 26 PLS	2023

Soit un total de 359 logements dont :

- 138 PLAIO (39 %)
- 166 PLUS (46 %)
- 55 PLS (15 %)

Tant sur le plan quantitatif que qualitatif, la commune de Guipavas semble à même de pouvoir remplir son objectif de rattrapage de principe, lequel est fixé à 33%, impliquant donc une obligation de production de 137 logements sociaux au cours de la période triennale.

En effet, ce sont 209 logements locatifs sociaux qui ont d'ores-et-déjà été agréés et dont la mise en service est attendue. En matière de financements, l'ensemble des agréments comporte plus de 30% de PLAI et moins de 30% de PLS. Il conviendra de veiller à la préservation de cet équilibre au cours de la période triennale.

Le Relecq-Kerhuon

Opération	Adresse	Maîtrise d'ouvrage	Nombre de logements sociaux	Typologie de financements	Année d'agrément
Place de la gare	Place de la gare	Aiguillon Construction	56	40 PLUS / 16 PLAIO	2018
Camille Vallaux	14 – 18 – 22 rue Camille Vallaux	Aiguillon Construction	11	9 PLUS / 5 PLAIO	2019
Mory 1	Rue du commandant Charcot	Bmh	30	17 PLUS / 13 PLAIO	2019
		Dont RO ANRU	18	9 PLUS / 9 PLAIO	
Résidence du Rody	10 rue du Rody		1	1 PLS	2019
Mory 2	Rue du commandant Charcot	Bmh	30 logements	12 PLUS / 18 PLAIO	2021
		Dont RO ANRU	18	6 PLUS / 12 PLAIO	

Soit un total de 128 logements dont :

- 52 PLAIO (40%)
- 78 PLUS (59%)
- 1 PLS (1%)

La commune de Le Relecq-Kerhuon est assujettie à un taux de rattrapage de principe fixé à 100% du nombre de logements sociaux à produire pour atteindre le seuil de 20% au cours de la période triennale 2023-2025, ce qui correspond à un objectif de production de 57 logements. Au regard des agréments délivrés et des mises en services attendues, la commune apparaît en capacité de répondre à ses objectifs, que ce soit sur le plan quantitatif ou qualitatif. Elle montre par ailleurs la production la plus faible de PLS sur l'ensemble de la métropole.

Plougastel-Daoulas

Opération	Adresse	Maîtrise d'ouvrage	Nombre de logements sociaux	Typologie de financements	Année d'agrément
Surcouf	Boulevard Filliger	Aiguillon Construction	11	5 PLUS / 6 PLAIO	2020
Goarem Goz 2	Rue Martin Luther King	BMH	20	10 PLUS / 10 PLAIO	2021
		Dont RO ANRU	10	5 PLUS / 5 PLAIO	
Perco	Rue Anne Franck	M. Coadour M. Grenard	2	2 PLS investisseur	2021
Terrasses du Tinduff	Le Tinduff	BMH	2	1 PLUS / 1 PLAIO	2022
Kerhuel	Rue Martin Luther King	BMH	6	3 PLUS / 2 PLAIO / 1 PLAIA	2022
		Dont RO ANRU	3	1 PLUS / 2 PLAIO	

Soit un total de 41 logements dont :

- 20 PLAI dont 1 PLAIA (49%)
- 19 PLUS (46%)
- 2 PLS investisseur (5%)

Pour la période 2024-2025, la commune de Plougastel-Daoulas a une dizaine de projets également en cours pour un total d'environ 120 logements potentiels. En fonction de leur avancement, ils intégreront les programmations des 2-3 années à venir.

En particulier le projet de résidence autonomie proposé par l'HSTV devra s'inscrire dans une mise en compatibilité du PLU en 2024 afin d'atteindre l'objectif du dépôt de PC en 2024 pour une réalisation prévue en 2025-26.

Au regard des dispositions du CCH, la commune de Plougastel-Daoulas doit se voir appliquer en principe un taux de rattrapage fixé à 33%, impliquant une obligation de production de 135 logements sociaux au cours de la période triennale 2023-2025. Comme indiqué plus haut la commune est confrontée à des problématiques qui complexifient la programmation et la conduite d'opérations de logements sociaux sur son territoire : [loi littoral, multiplication des recours contentieux, ...]

De ce fait, il apparaît qu'indépendamment de ses engagements, la commune de Plougastel-Daoulas ne peut être en capacité de répondre aux objectifs de production déterminés par le CCH puisqu'à ce stade seuls 41 logements sociaux ont été programmés sur son territoire. Les projets prévisionnels, du fait des différentes contraintes inhérentes aux projets d'urbanisation ne permettent pas d'être certain de l'atteinte des objectifs dans la période de référence.

La mise en place d'un abaissement des objectifs de rattrapage de la commune apparaît ainsi justifiée en vue de rendre cohérent les engagements de la commune avec les paramètres de son territoire. La répartition des financements des opérations agréées est quant à elle conforme aux obligations découlant de la loi SRU.

Plouzané

Opération	Adresse	Maîtrise d'ouvrage	Nombre de logements sociaux	Typologie de financements	Année d'agrément
Kerallan	Rue Jean Jaurès	Bmh	20	20 PLUS	2022
Résidence étudiante - Technopôle		Linkcity – Axentia et Amitiés d'armor	244	244 PLS (résidence sociale étudiante)	2023

Soit un total de 264 logements dont :

- 20 PLUS structure
- 244 PLS résidence étudiante

Au regard des dispositions du CCH, la commune de Plouzané est en principe soumise à un objectif de rattrapage correspondant à 50% des logements à produire en vue d'atteindre le seuil de 20%, soit 67 logements sociaux au cours de la période triennale 2023-2025.

Quantitativement, la commune de Plouzané est en capacité de répondre aux objectifs du fait de l'agrément délivré en 2023 pour la construction d'une résidence sociale étudiante de 244 logements financés en PLS

Le projet de la ZAC de Kerarmerrien rendue possible par la modification n° 8 du PLU entrée en vigueur le 8 décembre 2023 permettra de répondre pour partie à l'objectif avec l'application de la servitude de mixité sociale.

Par ailleurs, d'autres projets au bourg ou sur le secteur de la Trinité sont susceptibles d'aboutir sur la période 2023/2025 permettant d'atteindre l'objectif de rattrapage

Article 2-2 : Les agréments de logements sociaux projetés sur la période triennale 2024-2025 au vu de la programmation 2024 (hors PSLA)

Le présent article fait état des opérations remontées fin 2023 et étant prévues en programmation 2024. Compte-tenu de la complexité du montage des opérations, cette liste est provisoire. La liste définitive sera connue en fin d'année 2024.

Commune	Opération	Maîtrise d'ouvrage	Nombre de logements sociaux	Typologie de financements	Année d'agrément prévisionnelle
Guilers	Foyer hors les murs Pen ar Choat	Bmh	19	19 PLAI Struct.	2024
Guilers	Pen ar Choat	Aiguillon Construction	30	12 PLAIO / 12 PLUS / 6 PLS	2024
Gouesnou	Ilôt mairie 1	Bmh	34	8 PLAIO / 7 PLUS / 19 PLS + 4 RO ANRU	2024
Gouesnou	Ilôt mairie 2	Aiguillon Construction	17	7 PLAIO / 7 PLUS / 3 PLS	2024
Le Relecq-Kerhuon	Sainte-Barbe	Armorique Habitat	6	2 PLAIO / 2 PLUS / 2 PLS	2024
Plougastel-Daoulas	Ilôt Champ de foire	Aiguillon Construction	7	2 PLAIO / 3 PLUS / 2 PLS	2024
Plougastel-Daoulas	Ilôt de la Poste	Bmh	15	9 PLAIO / 6 PLUS	2024
Plougastel-Daoulas	Aux portes du bourg	Finistère Habitat	3	1 PLUS 1 PLAIO 1PLS	2024
Plougastel-Daoulas	Rue du dispensaire	Finistère Habitat	3	1 PLUS 1 PLAIO 1PLS	2024
Plougastel-Daoulas	29 rue Mathurin Thomas	Finistère Habitat	3	1 PLUS 1 PLAIO 1PLS	2024
Plougastel-Daoulas	109 rue François Guivarch	Finistère Habitat	5	2 PLUS 2 PLAIO 1PLS	2024
Plougastel-Daoulas	Lesquivit	Lotissement communal	12		2024/2025
Plougastel-Daoulas	Rue Mathurin Thomas	Bmh	5		2024/2025
Plougastel-Daoulas		HSTV	68	Résidence autonomie	2025/2026
Plouzané	Lanrivinec	Armorique Habitat	12	12 PLS	2024
<i>Plouzané</i>	<i>Poulzeroun *</i>	<i>BMh</i>	<i>71</i>		<i>2025 / 2026</i>
Guipavas	Résidence de Kerellec	Le Logis Breton	9	9 PLUS Structure	2024

*en attente d'une décision du Conseil d'Etat attendue avant l'été 2024

Article 3 – Les objectifs de rattrapage des 7 communes concernées pour la période 2023-2025

Les taux de rattrapages de principe fixés par la loi et applicables aux communes déficitaires de Brest métropole sont les suivants pour la période triennale 2023-2025 :

- **Bohars : 15%** (taux dérogatoire résultant de l'entrée récente de la commune dans le dispositif SRU)
- **Guilers : 15%** (taux dérogatoire résultant de l'entrée récente de la commune dans le dispositif SRU)
- **Guipavas : 33%**
- **Plougastel-Daoulas : 33%**
- **Gouesnou : 50%**
- **Plouzané : 50%**
- **Le Relecq-Kerhuon : 100%**

Toutefois, l'article précité consacre des possibilités d'aménagement des objectifs de rattrapage afin de les adapter aux éventuelles difficultés rencontrées par les communes déficitaires en la matière tout en opérant une conciliation avec les impératifs découlant de la loi SRU. Ces possibilités d'aménagement sont au nombre de deux.

Premièrement, il est possible de procéder à une mutualisation entre communes déficitaires de leurs objectifs de rattrapage dès lors que cela n'a pas pour effet d'abaisser le volume global de logements à produire au cours de la période triennale sur l'ensemble de l'intercommunalité. L'intérêt notable de ce mode d'aménagement des objectifs est qu'il permet à une commune en capacité de dépasser ses objectifs de compenser les difficultés rencontrées par une autre jusqu'à deux périodes triennales consécutives.

Deuxièmement, il est possible pour une commune de se voir définir un objectif de rattrapage abaissé par rapport au taux de principe applicable. En fonction du taux applicable, les seuils planchers se déclinent comme suit :

- Taux à 33% : abaissement jusqu'à 25%
- Taux à 50% : abaissement jusqu'à 40%
- Taux à 100% : abaissement jusqu'à 80%

Ce dispositif est applicable jusqu'à trois périodes triennales consécutives et présente pour principal intérêt que les communes concernées conservent des engagements qui leurs sont propres, adaptés au regard des difficultés qu'elles peuvent rencontrer sur leur territoire en matière de production de logement social.

A Brest métropole, l'ensemble des communes déficitaires a fait le choix de s'engager au sein d'un contrat de mixité sociale formalisé à l'échelle intercommunale, sans mutualisation des objectifs et sans préjudice des engagements propres à chacune d'entre elles. Les communes qui le souhaitent peuvent solliciter un abaissement auprès du représentant de l'Etat dans le département.

Ainsi, conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le présent contrat de mixité sociale détermine, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre. Il facilite la réalisation d'objectifs de répartition équilibrée des logements locatifs sociaux pour chaque commune.

Article 3-1 : Définition des objectifs de rattrapage du nombre de logements sociaux manquant des communes signataires

Conformément à l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, et au vu de tout ce qui précède, les taux de rattrapage des communes signataires du présent contrat de mixité sociale se déclinent comme suit :

Bohars : 15% du nombre de logements sociaux manquants, soit 24 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023- 2025.

Guilers : 15% du nombre de logements sociaux manquants, soit 15 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023- 2025.

Guipavas : 33% du nombre de logements sociaux manquants, soit 137 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023- 2025.

Le Relecq-Kerhuon : 100 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 57 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023- 2025.

Gouesnou : 50 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 52 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023- 2025.

Plougastel-Daoulas : Au regard des projets en cours et à venir pour cette période la commune de Plougastel-Daoulas sollicite un abaissement de 33% à 25 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 102 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023- 2025.

Plouzané : 50% du nombre de logements sociaux manquants, soit 67 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023- 2025.

" S'ils diffèrent de la notification initiale relative aux objectifs de la période triennale 2023-2025, ces objectifs feront l'objet d'une notification par le Préfet".

Objectifs quantitatifs de production de logements sociaux pour la période triennale 2023-2025

Commune	Nombre de LS manquants au 01/01/2022	Taux de rattrapage SRU	Objectifs 2023-2025 de rattrapage SRU	Taux de rattrapage retenu CMS	Objectifs de rattrapage 2023-2025 retenu CMS
Bohars	155	15%	24	15%	24
Guilers	97	15%	15	15%	15
Guipavas	415	33%	137	33%	137
Gouesnou	104	50%	52	50%	52
Le Relecq-Kerhuon	57	100%	57	100%	57
Plougastel-Daoulas	409	33%	135	25%	102
Plouzané	133	50%	67	50%	67

Article 3-2 : Qualification des logements produits au cours de la période triennale 2023-2025

Au sens et pour l'application du présent contrat de mixité sociale, sans préjudice des dispositions du code de la construction et de l'habitation relatives à l'établissement de l'inventaire des logements sociaux présents dans les communes soumises aux dispositions de la loi SRU, sont entendus et pris en compte, *notamment afin d'apprécier de la satisfaction de leurs engagements par les communes signataires*, comme logements produits en vue de l'atteinte des objectifs de rattrapage déterminés à l'article 3-1 du contrat précité les logements qui soit :

- Ont été livrés à compter du 1^{er} janvier 2022 mais non pris en compte dans l'inventaire connu au 1^{er} janvier 2023 (logements intégrés dans le suivant)
- Ont été agréés antérieurement au 1^{er} janvier 2023 et sont au stade de chantier (mise en service attendue dans les prochaines années)
- Ont été agréés à compter du 1^{er} janvier 2023 : chantiers non démarrés à ce jour.

Article 4 – Pilotage, suivi et animation du contrat de mixité sociale

Afin d'assurer le suivi des objectifs inscrits au contrat de mixité sociale et de pouvoir échanger sur l'avancement des opérations l'article 4 présente les modalités de gouvernance et d'animation.

Article 4-1 : Gouvernance et pilotage stratégique

La gouvernance du contrat de mixité sociale s'organise au sein d'un comité de suivi avec :

- Le Président de Brest métropole, ou son représentant,
- Les maires des 7 communes jugées déficitaires, ou leurs représentants,
- Le Préfet du Département du Finistère, ou son représentant.

La direction Habitat de Brest métropole est en charge de l'animation, et du suivi technique. Le service suivi de la politique locale de l'habitat est l'interlocuteur des communes et des services de l'Etat.

Le comité de suivi se réunit à minima une fois par an.

Article 4-2 : Animation et suivi opérationnels

Afin de pouvoir suivre les projets identifiés à l'article 2, un groupe technique opérationnel est également créé. Il est composé d'une personne du service suivi de la politique locale de l'habitat, d'un représentant technique de chaque commune, d'un représentant des services de la DDTM, des organismes HLM. Des partenaires pourront être associés aux réunions en fonction des projets qui seront développés (Bma, EPF ...).

Article 4-3 : Effets, durée d'application et modalités de modification

Le présent contrat de mixité sociale prend effet à compter du 1^{er} janvier 2023, et ce jusqu'au 31 décembre 2025.

Au moins 6 mois avant son terme, le comité de pilotage devra se réunir et se prononcer sur l'opportunité et les modalités d'engager l'élaboration d'un nouveau contrat de mixité sociale pour la période triennale suivante (2026-2028).

Les services de l'Etat sont en charge de réaliser et transmettre le bilan quantitatif et qualitatif de chacune des communes sur la période 2023-2025. Les informations devront être transmises en amont afin que le comité de pilotage puisse disposer de tous les éléments pour se prononcer.

Il pourra faire l'objet d'avenants selon la même procédure que celle ayant présidé à son élaboration initiale.

SIGNATAIRES

Le Maire de Bohars,
Armel GOURVIL

Le Maire de Guilers,
Pierre OGOR

Le Maire de Guipavas,
Fabrice JACOB

Le Maire de Gouesnou,
Stéphane ROUDAUT

Le Maire de
Le Relecq-Kerhuon,
Laurent PERON

Le Maire de
Plougastel-Daoulas,
Dominique CAP

Le Maire de Plouzané,
Yves DU BUIT

Le Président de
Brest métropole,
François CUIILLANDRE

Le Préfet du Finistère,
Alain ESPINASSE

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne,
Carole CONTAMINE

Annexes

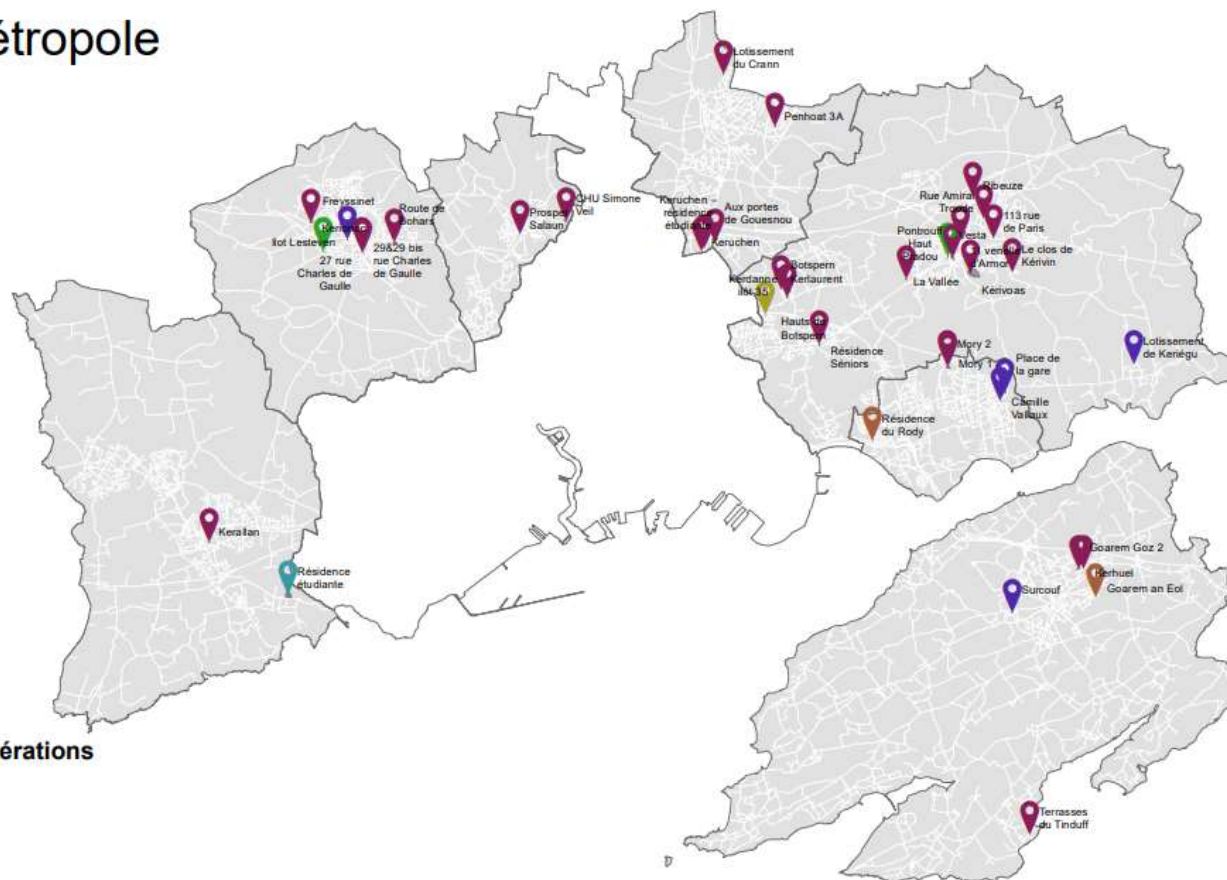
Annexe 1 – Logements intégrés à l’inventaire SRU

Sont intégrés à l’inventaire SRU :

- Les logements locatifs appartenant aux organismes HLM, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention APL ;
- Les autres logements conventionnés (dont conventionnement Anah) ;
- Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer ;
- Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées ou handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés, ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et de centres d'accueil des demandeurs d'asile ;
- Les terrains locatifs familiaux en état de service dont la réalisation est prévue au schéma départemental, 1 place = 1 logement locatif social ;
- Les logements du parc privé faisant l'objet d'intermédiation locative loués à un organisme agréé (L. 365-4 du CCH) pour loger des personnes défavorisées et si le loyer pratiqué est inférieur à un seuil défini par arrêté ;
- Les logements en bail réel solidaire et des logements financés par un prêt social de location-accession (pour les PSLA : pendant 5 ans après la livraison seulement) ;
- Les logements dont la convention APL est arrivée à échéance sont comptés pendant 5 ans (y compris les logements conventionnés à l'ANAH) (sauf démolition : sortie de l'inventaire dès la démolition)
- Les logements HLM vendus aux locataires restent décomptés pendant 10 ans

Annexe 2 – Cartes Brest métropole et des 7 communes

Brest métropole



Maitrise d'ouvrage Opérations

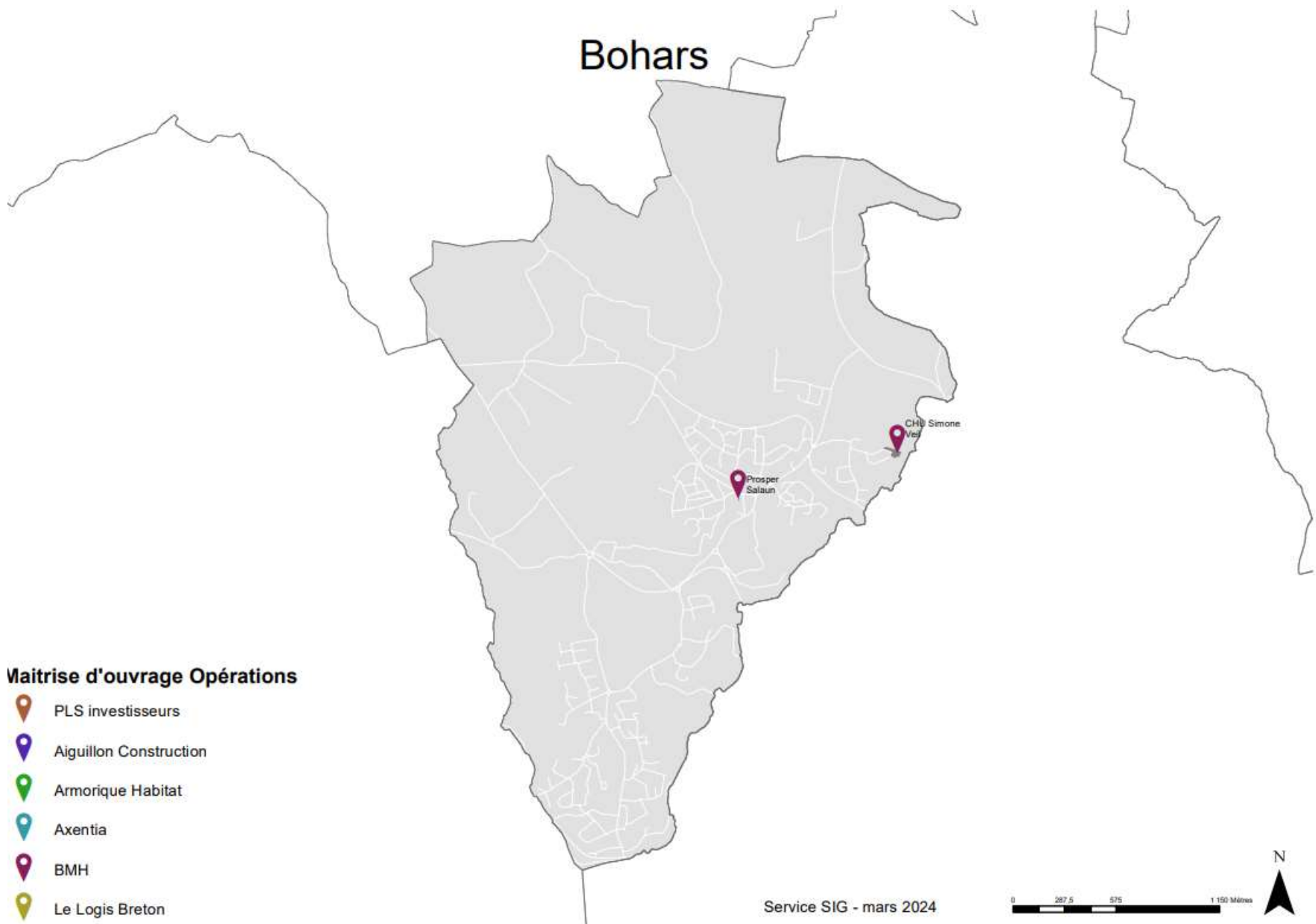
- PLS investisseurs
- Aiguillon Construction
- Armorique Habitat
- Axentia
- BMH
- Le Logis Breton

Service SIG - mars 2024

0 1150 2300 4600 Mètres



Bohars



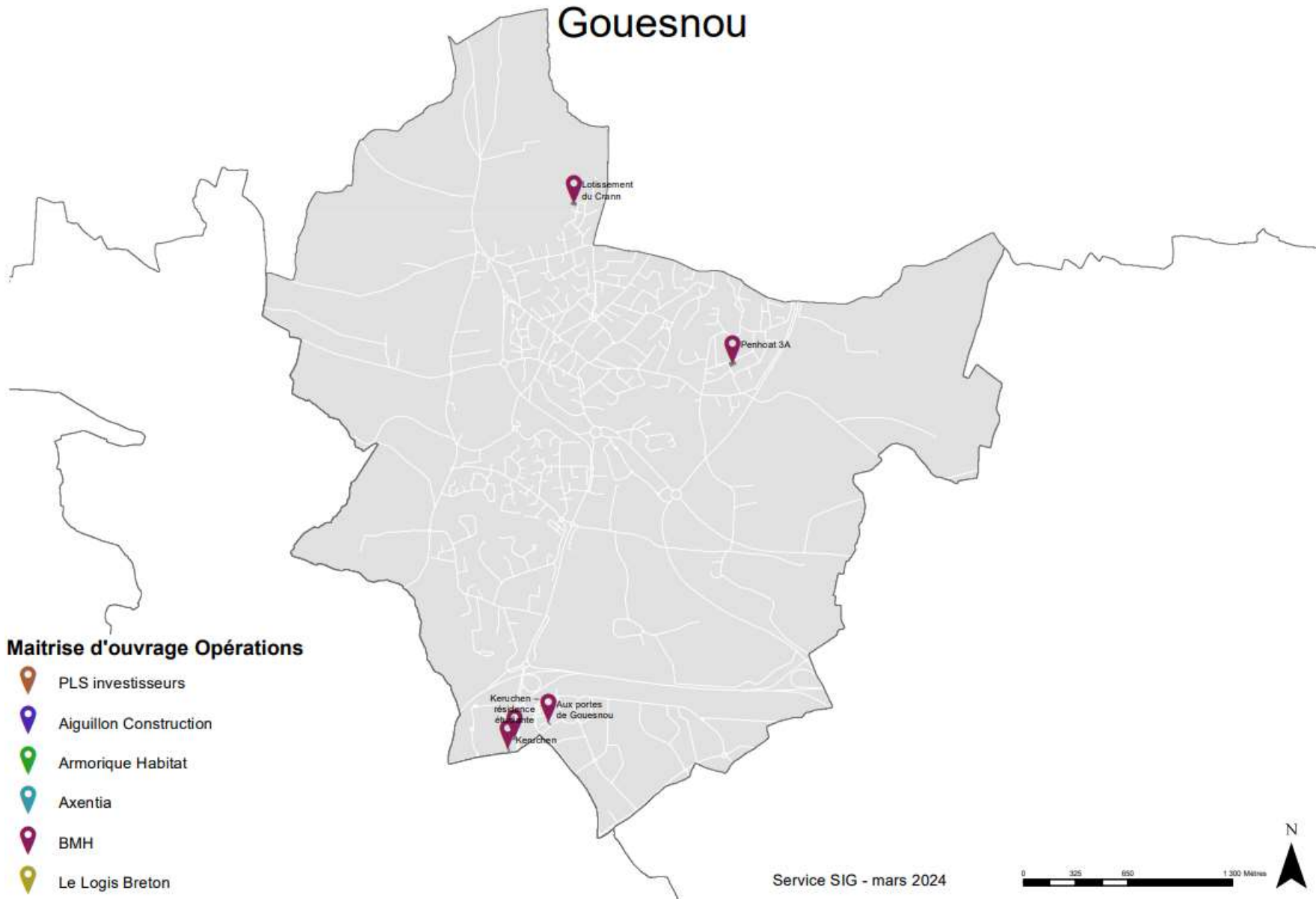
Maitrise d'ouvrage Opérations

-  PLS investisseurs
-  Aiguillon Construction
-  Armorique Habitat
-  Axentia
-  BMH
-  Le Logis Breton

Service SIG - mars 2024



Gouesnou

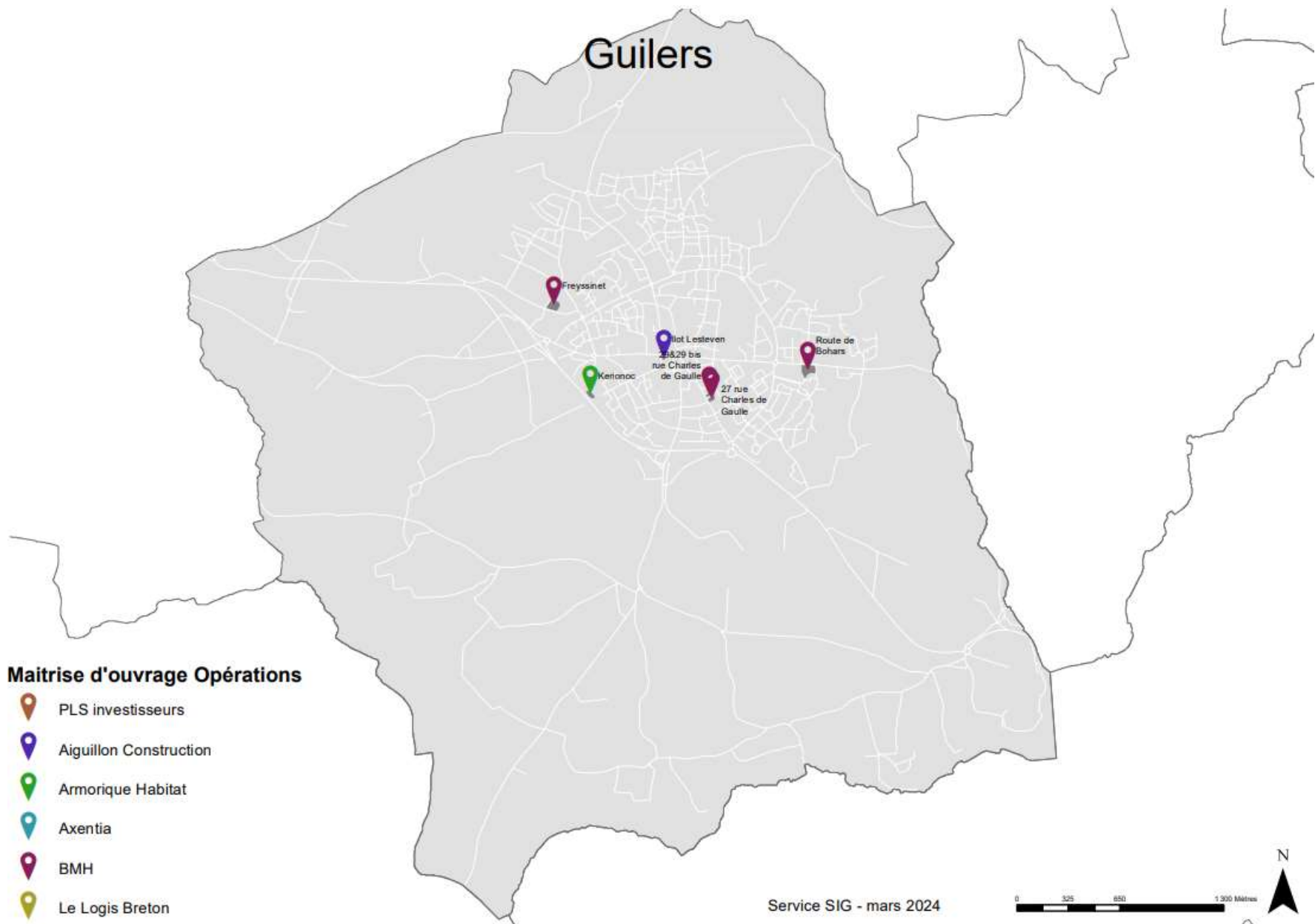


Maitrise d'ouvrage Opérations

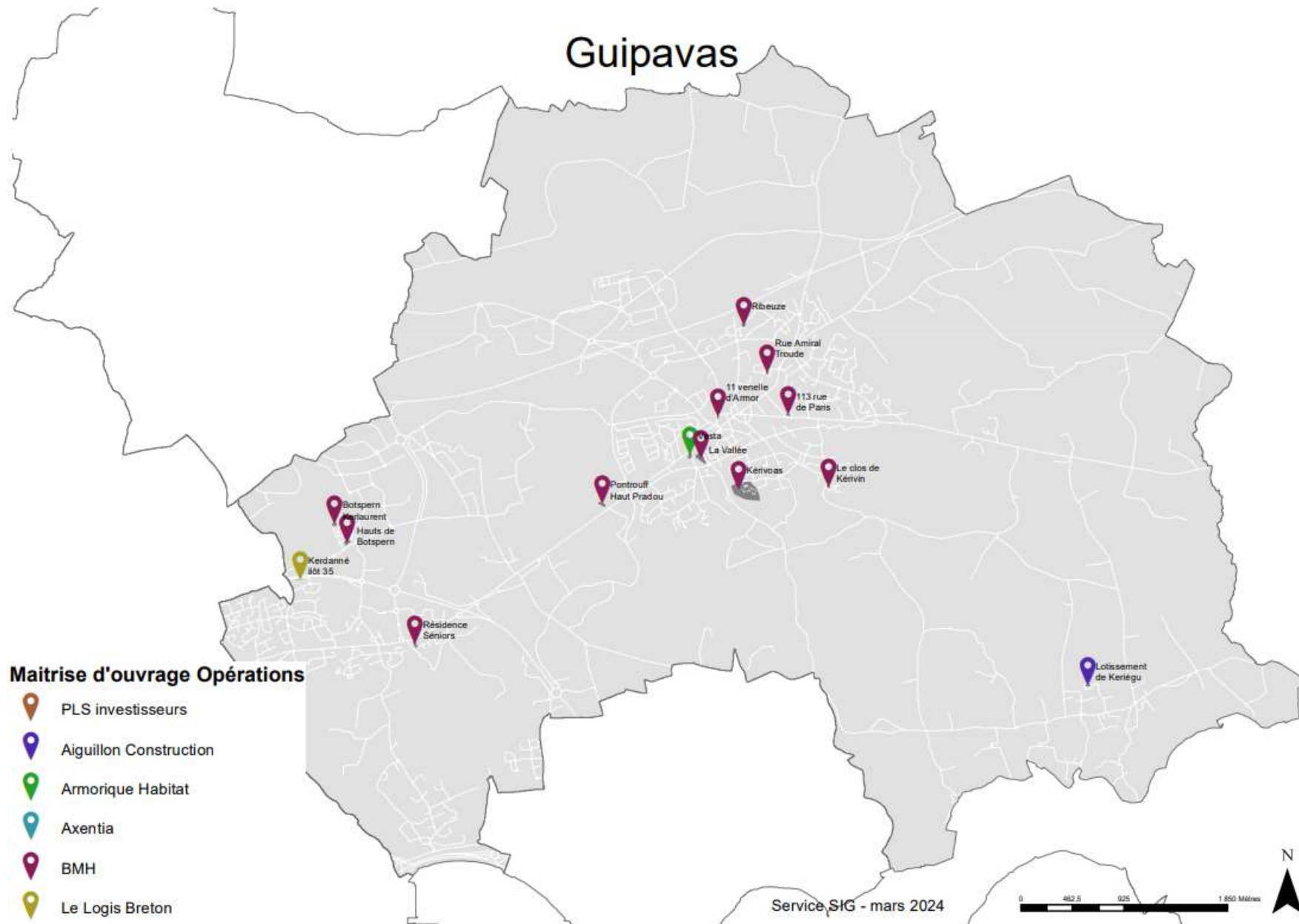
- PLS investisseurs
- Aiguillon Construction
- Armorique Habitat
- Axentia
- BMH
- Le Logis Breton

Service SIG - mars 2024





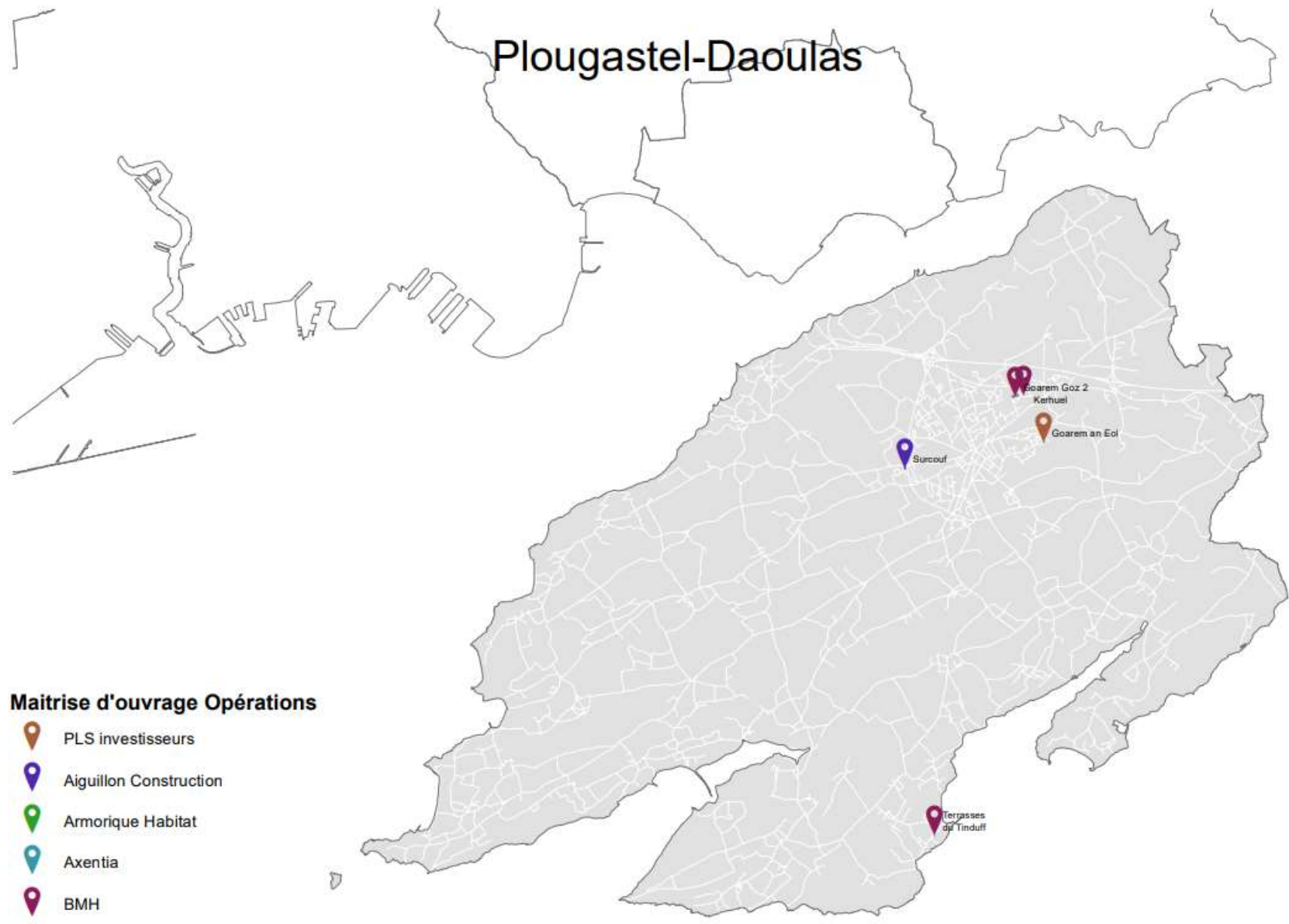
Guipavas



Service SIG - mars 2024

Le Relecq-Kerhuon



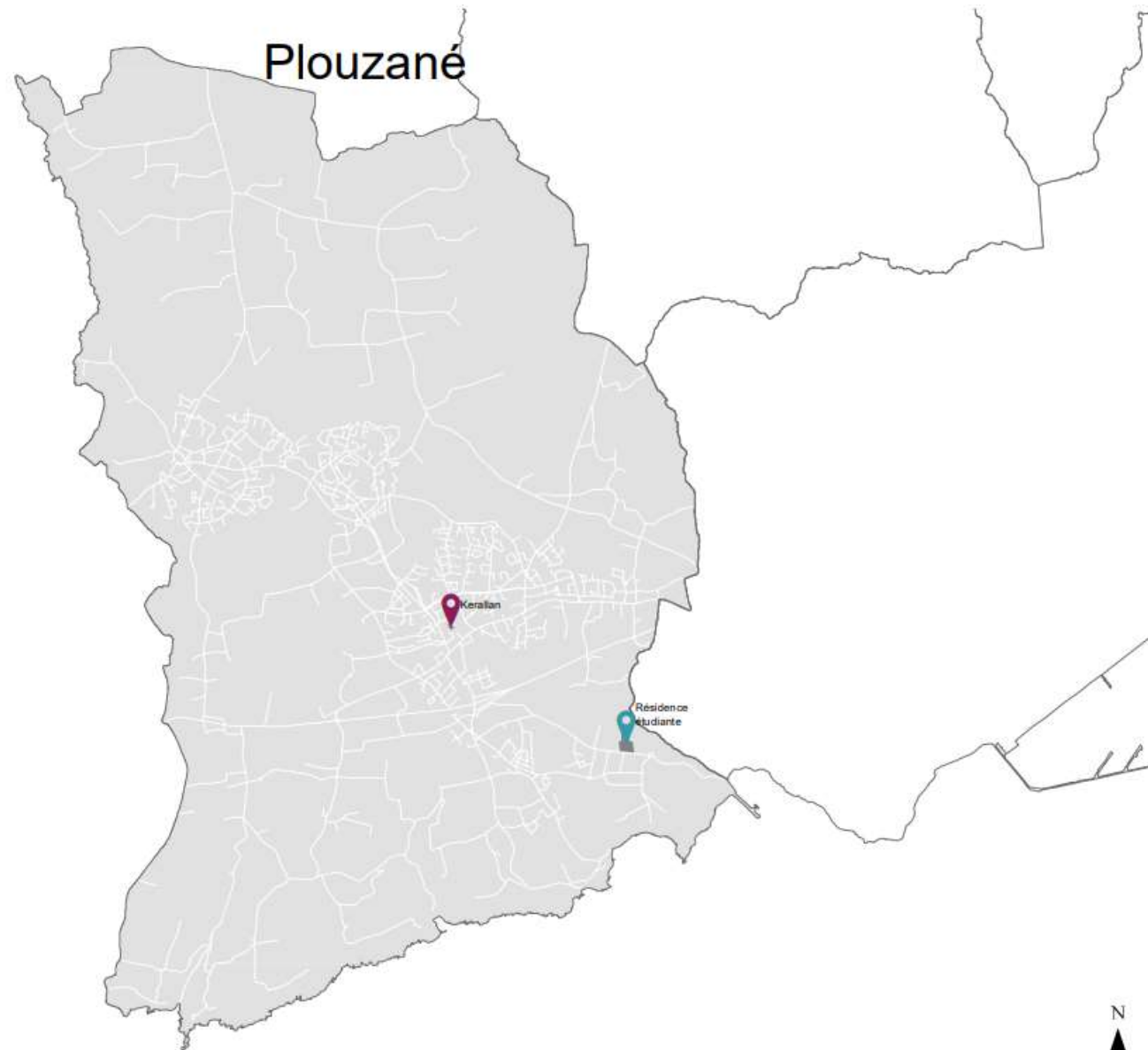


Maitrise d'ouvrage Opérations

- PLS investisseurs
- Aiguillon Construction
- Armorique Habitat
- Axentia
- BMH
- Le Logis Breton

Service SIG - mars 2024





Maitrise d'ouvrage Opérations

-  PLS investisseurs
-  Aiguillon Construction
-  Armorique Habitat
-  Axentia
-  BMH
-  Le Logis Breton

Service SIG - mars 2024

