

**Elaboration et suivi d'un Programme Local de l'Habitat (2002-2006)**  
**Habitat & Développement Bretagne**  
Région : Territoire de Lamballe Communauté

**Données de cadrage :**

17 communes / 24096 habitants en 2003 / 281,23 km<sup>2</sup> / Densité : 77,29 habitants au km<sup>2</sup>

**Expérience :**

• Contexte et enjeux pour le territoire, la structure :

Le bilan socio-économique de l'habitat réalisé sur Lamballe-Communauté en 2001 a mis en évidence les principaux constats suivants :

D'un point de vue démographique, on observe la forte progression de la population avec un gain de 2587 habitants en 17 ans, le dynamisme et l'attractivité même sur la ville centre confèrent au territoire une situation très favorable,

En matière économique, le bassin d'emploi de Lamballe-Communauté est atypique. En effet, ce pôle d'activité (9000 emplois), dynamique, caractérisé par des emplois de type ouvrier dont la moitié est peu qualifiée, confère à la population du territoire des revenus plus faible que sur l'ensemble du département des Côtes-d'Armor. Par ailleurs, avec près de 2 actifs sur 3 travaillant et résidant sur le secteur, ce bassin d'emploi fonctionne principalement en « vase clos ». Les seuls échanges significatifs sont réalisés avec l'agglomération de Saint-Brieuc. Concernant le marché de l'habitat, nous pouvons noter :

- Une prépondérance de l'habitat individuel récent d'au moins quatre pièces même sur la ville de Lamballe, conséquence d'un fort développement pavillonnaire dans les 17 dernières années.

- Un parc de logement avec les caractéristiques suivantes :

- Une forte prédominance des propriétaires occupants, avec près de 70% des résidences principales

- Une faible importance des résidences secondaires, en particulier sur Morieux où le taux en 1999 est inférieur de 4% par rapport aux communes littorales de la Côte de Penthièvre.

- Un déficit de l'offre locative, en particulier sociale (4% des résidences principales).

- Un marché de l'accession à la propriété dynamique mais en dysfonctionnement avec d'une part, une très forte attractivité du secteur pour les jeunes ménages et des personnes âgées compte tenu de sa situation géographique entre Saint-Brieuc et Rennes et d'autre part, un déficit de l'offre foncière et une inadéquation de l'offre à la demande dans le parc d'occasion avec des niveaux de prix inadaptés aux capacités contributives des ménages.

- Un marché locatif en situation de blocage avec :

- Une forte pression de la demande et un déficit important de l'offre plus particulièrement sociale,

- Des niveaux de loyers trop élevés dans le parc privé eu égard aux capacités financières des ménages,

- Une problématique d'insalubrité louée sur la ville de Lamballe

- Une absence de logements adaptés aux besoins de populations spécifiques comme les jeunes et les personnes défavorisées.

En matière de mouvements de population, l'enquête réalisée auprès des emménagés récents en 2001 a mis en évidence que les parcours résidentiels sont essentiellement locaux pour 60 à 80 % des personnes interrogées, comme pour les migrations pendulaires. Par ailleurs, on note la part significative des emménagés récents souhaitant changer de logement car il n'est pas adapté à leurs besoins.

Fort de ces constats, les élus, lors du conseil communautaire du 5 septembre 2001, ont retenu quatre principales orientations pour une politique locale de l'habitat sur Lamballe-Communauté :

- o Conforter le marché de l'accession à la propriété,

- o Développer quantitativement et qualitativement l'offre locative sociale,
  - o Produire une offre de logements adaptés,
  - o Améliorer les conditions d'habitat, en particulier sur la ville de Lamballe.
- **Objectifs :** Quatre orientations pour six actions opérationnelles :
    - Conforter le marché de l'accession à la propriété avec la mise en place d'un guide pratique en faveur des candidats à l'accession à la propriété et la réalisation d'opérations expérimentales d'accession sociale
    - Développer quantitativement et qualitativement l'offre locative sociale avec un objectif de 250 logements produits de 2002 à 2006
    - Produire une offre de logements adaptés pour les jeunes avec un Foyer de Jeunes Travailleurs sur le territoire communautaire (un collectif de 20 logements à Lamballe et 10 logements éclatés dans les communes) et les personnes démunies
    - Améliorer les conditions d'habitat avec la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat axée sur la résorption de la vacance de logements et des situations d'habitat indigne

- **Publics visés :**

La population locale, les candidats à l'installation sur le territoire, les propriétaires bailleurs et occupants

**Les partenaires associés :**

Etat, ANAH, Organismes HLM, promoteur social, Union Régionale des Foyers de Jeunes Travailleurs et FJT Briochins, ADIL des Côtes d'Armor

**Les outils, les financements mis en œuvre, le budget de l'opération :**

- Suivi-Evaluation du PLH : 11 000 € HT/an confié à Habitat & Développement Bretagne
- Aide au foncier communal : 2287 €/logement doublé par l'organisme HLM
- Aide au logement d'intégration : 3049 €/logement
- Subvention d'équilibre pour le FJT : 223 000 €
- OPAH : Etude pré-opérationnelle : 35 200 € HT

**Les problèmes rencontrés, les solutions trouvées :**

Dans la mise de ce programme ambitieux, le problème récurrent est la disponibilité foncière et immobilière pour produire du logement locatif social.

Au démarrage, il a aussi fallu faire preuve de pédagogie auprès des élus communaux pour qu'ils s'approprient ce programme et qu'il s'y investissent.

**Les éléments pilote de la démarche (partenariat, démarche ...)**

Ce Programme Local de l'Habitat a fait l'objet d'une convention d'objectifs sur 5 ans avec l'état, les organismes HLM, l'union Régionale des FJT, signée en mars 2003, première du genre dans le département des Côtes d'Armor.

Cette convention précise les objectifs poursuivis et les engagements de chaque signataire financier et technique. Elle met en place les bases d'un partenariat opérationnel.

**Les résultats (quantitatifs et qualitatifs)**

Au bout de 2 ans de phase opérationnelle, l'ensemble des actions sont à engager avec déjà des résultats significatifs comme 74 nouveaux logements locatifs sociaux.

D'un point de vue qualitatif, l'habitat constitue maintenant un maillon essentiel du projet de territoire de Lamballe Communauté en lien avec le développement des services à la population & des activités économiques.

**CONTACTS :**

- Loïc CAURET, Président de Lamballe Communauté
- Daniel BARON, Vice-Président en charge du logement à Lamballe Communauté - Laurent COLOBERT, Directeur d'Habitat & Développement Bretagne