



5

L'ESSENTIEL SUR L'habitat

- L'énergie et le Climat
- Le stationnement
- Lutter contre l'étalement urbain
- Les eaux pluviales
- **L'habitat**
- Le commerce

<http://plu.brest.fr>

Bien vivre sa ville, c'est bien y habiter. Avec l'ensemble des acteurs de l'habitat, Brest métropole réaffirme ses priorités dans un programme local de l'habitat intégré au PLU Facteur 4, pour une métropole qui revitalise ses quartiers anciens, une métropole solidaire soucieuse de produire des logements pour tous et à prix abordables, une métropole aussi attractive en termes de qualité de vie qu'économe en termes d'espaces urbanisés.

Comprendre le

PLU FACTEUR 4
Pour une métropole plus durable

DIAGNOSTIC

Le maintien et l'accueil de nouveaux habitants nécessitent une production soutenue et accrue de logements diversifiés. Cette diversification doit être complète pour correspondre aux attentes de tous les types de ménages : elle concerne donc à la fois la taille, le type (maisons/appartements, locatifs ou accession à la propriété), la localisation, et le prix des logements.

Offrir un habitat diversifié, de qualité, et correspondant au mieux aux attentes de chacun et à ses capacités financières donne envie à chacun de s'ancrer durablement dans une ville où il fait bon vivre.

Mais parce que la construction neuve représente moins de 20 % de l'ensemble du marché immobilier de notre agglomération, il est aussi nécessaire de maintenir et reconquérir la qualité du parc de logements existants, dominé par l'habitat des années 1950-1975, notamment en collectifs.

ENJEUX

Les objectifs du PLU facteur 4 en matière d'habitat traduits dans l'OAP Habitat sont de 3 ordres :

- Contribuer à la réponse au défi démographique par une qualité résidentielle et urbaine améliorée.

- Prendre en compte la diversité des attentes et des moyens financiers des ménages.

- Favoriser le renouvellement urbain.



LES ORIENTATIONS ET LES RÈGLES POUR Y PARVENIR

L'OAP Habitat du PLU facteur 4 se décline en 3 orientations permettant d'atteindre les objectifs précités :

Maintenir un niveau de production élevé de logement



L'objectif affirmé est de 1 300 logements neufs autorisés par an, dont 40 % minimum en renouvellement urbain et 60 % dans les nouveaux quartiers de la métropole brestoise. Afin de satisfaire les attentes et les besoins de tous les ménages, cet objectif global de 1 300 logements se décline en logements neufs collectifs privés (environ 400 par an), en logements locatifs conventionnés (entre 250 et 300 par an), et en maisons neuves (600 par an).

L'ensemble de ces logements neufs doit permettre de concilier les attentes des ménages en termes de qualité de vie et de conception de l'habitat et la nécessaire économie de l'espace à urbaniser.

Constituer une offre complète et attractive de logements neufs

- Poursuite de la stratégie de développement des logements à coût abordable mais en tenant mieux compte de l'offre préexistante dans la définition du type de logement à produire.
- Les règles ne sont d'ailleurs pas les mêmes entre Brest et les autres communes de Brest métropole, en raison de leur déficit (moins de 20 % de logement locatifs sociaux).
- Renforcer et diversifier l'offre nouvelle de logements familiaux, notamment les plus grands d'entre eux pour permettre aux familles de rester sur l'agglomération.

Renouveler et amplifier la stratégie d'intervention sur le parc existant privé et public

- Les logements existants représentent plus de 90 % de l'ensemble des résidences principales de la métropole brestoise, dont une très large majorité en propriété privée, et réalisée dans les années 1950-1975. Il jouent donc un rôle majeur dans l'offre de logements proposée aux habitants. Se soucier de leur évolution, de l'amélioration de leurs qualités est une action majeure de la politique locale de l'habitat de Brest métropole.
- Améliorer la qualité résidentielle (confort, acoustique, accessibilité, remise aux normes) et environnementale du parc existant. La réhabilitation thermique de près de 2200 logements par an est nécessaire pour atteindre les objectifs de réduction par 4 des émissions des gaz à effet de serre d'ici à 2050.
 - Renforcer les interventions sur le parc en copropriété.
 - Préserver la diversité sociale et générationnelle du parc privé existant.

Des types de logements adaptés à leur environnement

- l'objectif affiché de production de logements neufs en renouvellement urbain, se décline prioritairement dans la zone urbaine centrale (UC) où le règlement autorise des gabarits dessinant des quartiers de ville intense où se mêlent habitat, commerce, équipements et desserte par les transports en commun à haute qualité de service.
- En zone périphérique (UH), les règles sont établies sur la base de la qualité résidentielle existante ; les règles d'implantation et de hauteur sont formulées sur cette base tout en permettant l'innovation dans les formes d'habitat.
- Les formes urbaines autorisées en zones UC et UH sont représentées sur le document graphique N°2 du règlement.
- Dans ces deux zones, le règlement autorise la modulation des implantations pour favoriser les apports solaires. Il prescrit une gestion des eaux pluviales à la parcelle et la préservation d'espaces en pleine terre. Les opérations de plus de 2000 m² de surface de plancher doivent en outre être équipées d'un dispositif de production d'énergie renouvelable et d'un dispositif destiné à économiser l'eau.



LES LOGEMENTS À COÛTS ABORDABLES

Répondre à l'ensemble des attentes des ménages nécessite de proposer des logements neufs qui soient réellement accessibles en prix au plus grand nombre. C'est la raison pour laquelle Brest métropole a développé avec ses partenaires la stratégie des « coûts abordables » depuis plusieurs années.

La collectivité a fixé en 2008, après concertation avec les professionnels de l'immobilier, les critères des logements à coûts abordables en général, et les conditions d'éligibilité au versement de l'aide à l'accession sociale en particulier.

Définis par délibération du Conseil de Communauté, les logements à coûts abordables sont composés de logements locatifs conventionnés et de logements en accession :

- Les logements locatifs conventionnés sont ceux qui bénéficient d'un financement public de type « PLUS » et « PLAI » ou d'un conventionnement privé de type ANAH, avec ou sans travaux ou de type « PLS investisseur ».
- Les logements en accession à coûts abordables sont destinés à des ménages aux revenus modestes et intermédiaires dont les ressources équivalent au maximum à 140 % des plafonds de ressources de type « PSLA » (Prêt social location accession) et acquéreurs en tant que futurs occupants, en primo ou secundo accédant. Ils peuvent com-

porter une proportion de logements destinés à de l'accession sociale aidée (subvention de la collectivité sous conditions de ressources).

Chaque année, une ou plusieurs nouvelles délibérations actualisent si nécessaire ces critères, après concertation avec les professionnels de l'habitat.

SYNTHÈSE DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS ET DE LOGEMENTS LOCATIFS CONVENTIONNÉS

Communes	Objectifs moyens annuels de logements autorisés par commune	Objectifs moyens annuels de logements locatifs conventionnés par commune (Obligations Lois ENL et SRU)
Bohars	30	9
Brest	650	de 48 à 98
Gouesnou	70	21
Guilers	70	21
Guipavas	200	60
Le Relecq-Kerhuon	50	17
Plougastel-Daoulas	90	32
Plouzané	140	42
TOTAL Brest métropole	1300	Sous-total communes déficitaires : 139 Total des communes : 250 à 300

Les prescriptions en matière de coûts abordables diffèrent selon la localisation des projets

A) À Brest

- **Zones AU** : toute opération de plus de 2 000 m² de surface de plancher comportera un minimum de 50 % de logements à coûts abordables dont 25 % de logements locatifs conventionnés et 25 % d'accession à coûts abordables.



- **Zones UC et UH** : toute opération de plus de 2 000 m² de surface de plancher comportera au moins 25 % de logements à coûts abordables.

La définition précise des types de logements à réaliser, entre logement locatif social et logement en accession à la propriété, sera précisée avec le porteur de projet en fonction de l'offre sociale préexistante dans le quartier concerné.

B) Hors Brest

Zones UC, UH et AU

Toute opération de logements de plus de 2000 m² de surface de plancher doit comporter 50 % de logements à coûts abordables, dont 30 % de logements locatifs conventionnés et 20 % de logements en accession à coûts abordables.

Au Relecq-Kerhuon, les pourcentages appliqués sont de 40 % de logements locatifs conventionnés et de 10 % de logements en accession à coûts abordables.