

PLUiH

Plan Local

D'Urbanisme

Intercommunal

Valant Programme

Local de l'habitat

PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D' ACTIONS

PLUiH approuvé par le Conseil communautaire le : **17 février 2020**

Modification simplifiée n°1 du PLUiH approuvée par délibération du Conseil communautaire le : **16 mai 2022**

Mise en compatibilité n°1 du PLUiH avec une déclaration de projet approuvée par délibération du Conseil communautaire le : **16 mai 2022**

Modification n°1 du PLUiH prescrit par arrêté du président le : **26 septembre 2022**

Modification n°1 du PLUiH approuvée par délibération du Conseil communautaire le: **29 septembre 2025**

**Communauté de Communes
Presqu'île de Crozon Aulne Maritime**

Finistère



Contexte juridique :

Les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme indiquent que « les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le **projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements et en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles** ».

L'article L. 151-45 du code de l'urbanisme stipule que « Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat (..), il comporte un **programme d'orientations et d'actions**. Le programme d'orientations et d'actions comprend toute mesure ou tout élément **d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat** (...) définie par le plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat (...). Dans ce cas, le rapport de présentation explique les choix retenus par ce programme ».

Cette partie constitue le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) du PLU intercommunal. **Il s'agit d'un document stratégique et opérationnel qui décline la politique de l'habitat de la Communauté de communes de la Presqu'île de Crozon et de l'Aulne Maritime (CCPCAM)**. Il définit les orientations et les **actions à mener pour atteindre les objectifs fixés par les élus**.

Ce document tient lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH), pour la période 2020-2025.

Introduction :

Le POA comprend **les moyens de mise en œuvre la politique habitat** notamment pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement. En effet, **le POA précise les objectifs du PADD sur la période de 6 ans pour laquelle est établi le PLH**, et présente les actions et les mesures opérationnelles qui ne relèvent pas de l'urbanisme. Il présente, sous forme de fiches-actions, les éléments de mise en œuvre de la politique habitat :

- les actions détaillées pour répondre aux orientations du PADD ;
- les moyens mis en œuvre ;
- Les objectifs quantitatifs à atteindre ;
- les partenaires qui peuvent être sollicités ;
- les calendriers prévisionnels ;
- les coûts et les modalités de financement ;
- les modalités de suivi et d'observation de la politique habitat.

Le POA n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme.

ENJEUX, OBJECTIFS ET PRINCIPES



Le **Programme d'Actions et d'Orientations (POA)** précise la politique locale de l'habitat et sa mise en œuvre. Ce document vise à mettre en œuvre le PADD du PLUi-H ; il se décline selon les orientations et actions suivantes :

Orientation 1 :

Répondre aux besoins en logements des habitants actuels et à venir

Page 5

Orientation 2 :

Valoriser le parc existant et optimiser l'utilisation de sa part non résidentielle

Engager une politique communautaire d'amélioration du parc

Reconquérir le parc vacant

Renforcer l'attractivité des centralités

Orientation 3 :

Diminuer la consommation foncière en assurant un développement urbain maîtrisé

Mobiliser le foncier non bâti en renouvellement urbain

Favoriser la qualité des opérations d'habitat

Orientation 4 :

Répondre aux besoins à caractère social

Page 24

Accompagner le développement de l'offre en logements sociaux

Encourager le développement d'un parc locatif privé accessible

Améliorer les réponses en matière de logements des jeunes et des saisonniers

Accompagner le maintien à domicile des seniors et des personnes en situation de handicap

Prévenir les difficultés de maintien dans le logement

Orientation 5 :

Accompagner les habitants dans leur(s) projet(s) habitat

Mettre en place un pilotage et un suivi de la politique habitat

Faire connaître la politique habitat et positionner la communauté de communes comme interlocuteur de confiance et favoriser la proximité



4 axes d'intervention prioritaires :

Les actions phares :

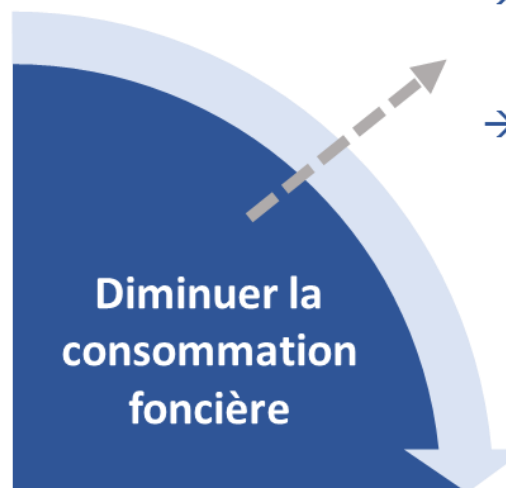
- La mise en place d'une OPAH
- La reconquête du parc vacant



Valoriser et optimiser le parc existant

Les actions phares :

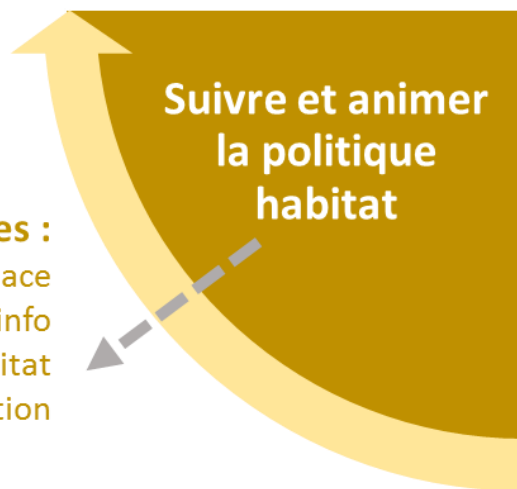
- La poursuite de l'observatoire du foncier
- Les opérations-tests pour mobiliser le foncier non-bâti



Diminuer la consommation foncière

Les actions phares :

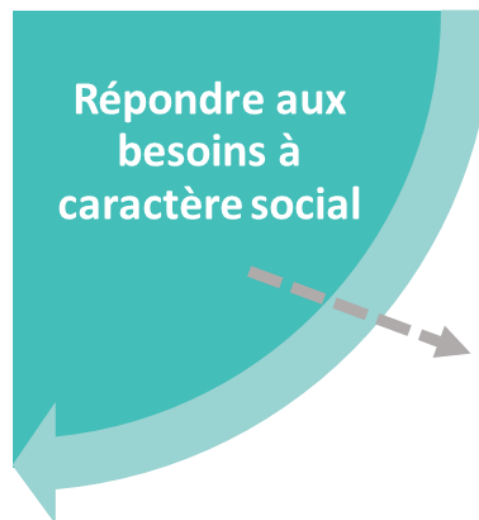
- La mise en place d'un point info habitat
- La communication



Suivre et animer la politique habitat

Les actions phares :

- L'aide au développement du parc social en RU et du parc très social
- L'aide au développement du parc locatif privé



Répondre aux besoins à caractère social

Orientation 1 : répondre aux besoins en logements des habitants actuels et à venir

« Maintenir des conditions favorables d'attractivité et garantir un développement partagé du territoire pour assurer les équilibres »



ACTIONS

1.1 : Produire 170 logements par an pour répondre à l'ambition démographique

1.2 : Répartir la production sur l'ensemble du territoire dans un objectif de cohérence territoriale

Orientation 1 : répondre aux besoins en logements des habitants actuels et à venir

« Maintenir des conditions favorables d'attractivité et garantir un développement partagé du territoire pour assurer les équilibres »

→ Action 1.1 : Produire 170 logements par an pour répondre à l'ambition démographique

Le développement de la Communauté de Communes de la Presqu'île de Crozon et de l'Aulne Maritime doit tenir compte des équilibres territoriaux, de la communauté de communes comme du pays de Brest dans son ensemble.

La communauté de communes de la Presqu'île de Crozon et de l'Aulne Maritime se fixe un objectif de production de 170 logements par an, soit **3 400 logements sur la période du PLUI-H.**

→ Action 1.2 : Répartir la production sur l'ensemble du territoire dans un objectif de cohérence territoriale

Structurer le territoire de manière à répondre aux ambitions de demain notamment en termes d'accueil de la population. L'objectif étant également de faire converger les politiques d'aménagement du territoire, à savoir le transport, l'emploi, les services ... avec l'implantation de l'habitat ;

Animation

Aide financière

Programmation

Contractualisation

Ingénierie

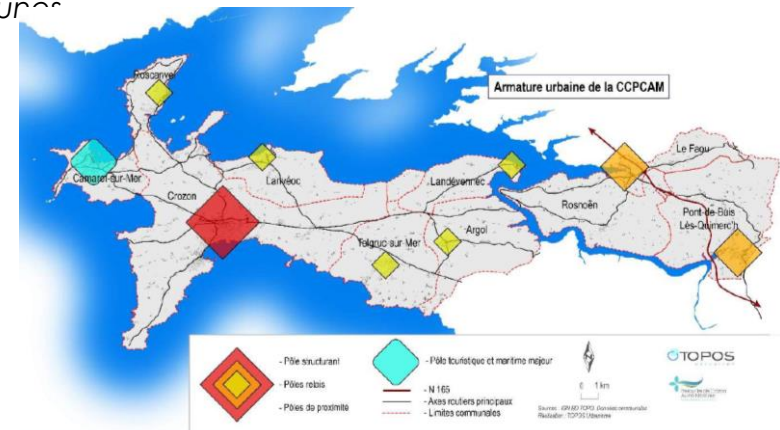
Planification

FICHE-ACTION 1.1

↓ OBJECTIFS :

- Conforter Crozon en tant que polarité structurante du territoire, et Le Faou et Pont-de-Buis-Lès-Quimerch en tant que polarités relais, conformément aux dispositions du SCoT.
- Assurer un dynamisme démographique aux autres communes en fonction de leur niveau d'équipement et de leur poids démographique.
- **La répartition des 170 logements à produire chaque année se base sur deux principes :**
 - ✓ Consacrer 60% de la production aux communes pôles (soit 101 logements).
 - ✓ Répartir les 40% restants de la production sur les 7 autres communes en fonction des critères retenus par les élus (soit 69 logements).

Les 69 logements situés en dehors de trois principales polarités sont répartis selon une méthode qui tient compte du niveau de service de chacune des communes. La clé finale de répartition est modulée en fonction des programmes déjà engagés et des potentiels repérés. Elle est en outre pondérée sur la base du poids démographique des communes.



Orientation 1 : répondre aux besoins en logements des habitants actuels et à venir

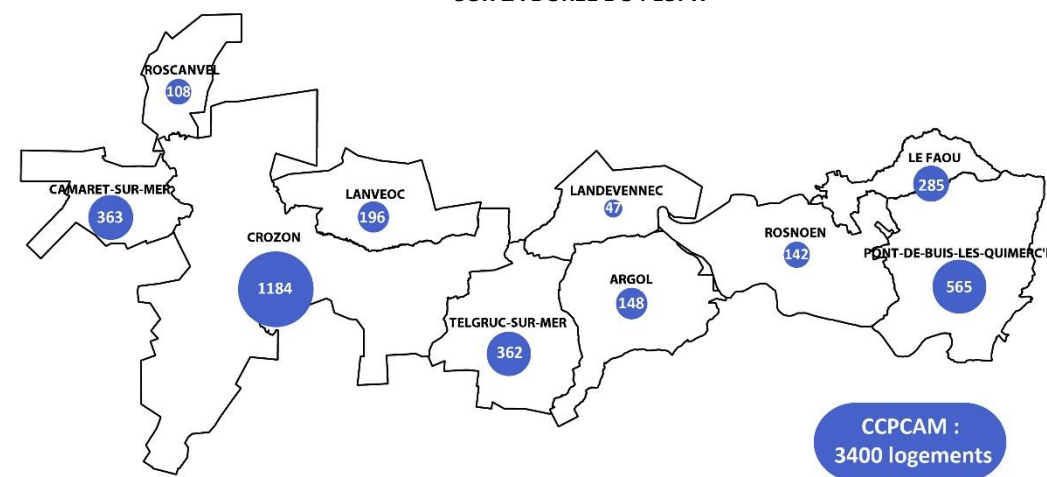
« Maintenir des conditions favorables d'attractivité et garantir un développement partagé du territoire pour assurer les équilibres »

FICHE-ACTION 1.1



Commune	Typologie des communes	Objectif de production sur la durée du PLUiH	Nombre de logements à produire chaque année
Crozon	Pôle structurant	1184	59
Pont-de-Buis-Lès-Quimerch	Pôle intermédiaire	565	28
Le Faou	Pôle intermédiaire	285	14
Camaret-sur-Mer	Espace maritime majeur	363	18
Argol	Commune de proximité	148	7
Landévennec	Commune de proximité	47	3
Lanvéoc	Commune de proximité	196	10
Roscanvel	Commune de proximité	108	6
Rosnoën	Commune de proximité	142	7
Telgruc-sur-Mer	Commune de proximité	362	18
CCPCAM		3400	170

REPARTITION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SUR LA DUREE DU PLUi-H



Orientation 1 : répondre aux besoins en logements des habitants actuels et à venir

« Maintenir des conditions favorables d'attractivité et garantir un développement partagé du territoire pour assurer les équilibres »

↓ MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

- accompagner les communes en programmant la production de logements sur leur territoire de manière à :
 - 1) respecter les objectifs de production du PLUi-H ;
 - 2) éviter la concurrence entre communes.
- mobiliser l'ensemble des partenaires pour atteindre les objectifs de production de logements.

↓ PILOTAGE :

- Communes
- CCPCAM

↓ PARTENAIRES A ASSOCIER

- Communes, DDTM, opérateurs (aménageurs, lotisseurs, investisseurs, promoteurs...), bailleurs sociaux...

↓ COÛT PREVISIONNEL

- Pas de coût pour la collectivité

FICHE-ACTION 1.1



↓ EVALUATION ET INDICATEURS DE SUIVI

- Suivi des objectifs de production :
 - *suivi des objectifs par commune,*
 - *nombre de permis de construire à l'échelle de chacune des communes,*
 - *nombre de permis d'aménager et de logements à réaliser (perspectives).*

↓ CALENDRIER

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Accompagnement des communes sur les opérations d'habitat					
Suivi des projets et mobilisation des partenaires					
Anticiper / actualiser le PLUi-H					

Orientation 1 : répondre aux besoins en logements des habitants actuels et à venir

« Maintenir des conditions favorables d'attractivité et garantir un développement partagé du territoire pour assurer les équilibres »



	2020	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL POA
1.1 : Produire 170 logements par an pour répondre à l'ambition démographique							
1.2 : Répartir la production sur l'ensemble du territoire dans un objectif de cohérence territoriale							
Accompagnement des communes et mobilisation des partenaires	-	-	-	-	-	-	0 €
TOTAL ORIENTATION 1	-	-	-	-	-	-	0 €

Orientation 2 : valoriser le parc existant et optimiser l'utilisation de sa part non résidentielle

« favoriser l'amélioration et/ou la reprise du parc existant pour renforcer son attractivité »



ACTIONS	MODALITES DE MISE EN ŒUVRE
2.1. Engager une politique communautaire d'amélioration du parc existant	Mettre en place un programme d'amélioration de l'habitat de type OPAH sur l'ensemble du territoire
	Intégrer la plateforme de rénovation de l'habitat en réflexion à l'échelle du Pays de Brest
	Construire des partenariats efficaces pour faciliter l'information aux ménages
	Proposer aux usagers un lieu unique d'information (action développée dans l'orientation 5)
2.2 Reconquérir le parc vacant et les résidences secondaires sous-utilisées	Mettre en place un observatoire de la vacance
	Mettre en place des visites-acquisitions sur des biens structurellement vacants ciblés par les communes
	Accompagner les communes dans la mise en place d'outils spécifiques :
2.3 Renforcer l'attractivité des centralités	Aider financièrement l' accession abordable dans le parc existant
	Sécuriser le plan de financement des ménages
	Accompagner les communes dans leur projet centre-bourg/centre-ville

Orientation 2 : valoriser le parc existant et optimiser l'utilisation de sa part non résidentielle

« favoriser l'amélioration et/ou la reprise du parc existant pour renforcer son attractivité »

→ Action 2.1 : Engager une politique communautaire d'amélioration du parc existant

↓ CONSTATS :

Le parc privé constitue la composante principale du parc de logements de la Presqu'île de Crozon et de l'Aulne Maritime. Son amélioration et sa revalorisation constitue un axe fort de la nouvelle politique habitat de la communauté de communes. Il s'agit de mettre à disposition des habitants des dispositifs d'aides et d'accompagnement performants pour remettre à niveau et revaloriser le parc existant.

↓ OBJECTIFS DE L'ACTION :

- Encourager l'amélioration du parc privé sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes en proposant des actions d'amélioration pour :
 - l'habitat indigne et/ou très dégradé ;
 - la performance énergétique ;
 - l'adaptation du parc privé pour les séniors et les personnes en situation de handicap ;
 - le parc locatif privé conventionné ;
- Accompagner l'ensemble des ménages du territoire pour des travaux d'amélioration de l'habitat
- Optimiser l'information et la connaissance des dispositifs mis en œuvre

FICHE-ACTION 2.1

↓ NATURE DE L'ACTION :



↓ MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :

- **Mettre en place un programme d'amélioration de l'habitat de type OPAH ou PIG sur l'ensemble du territoire :**

Cette action doit permettre de concrétiser les projets de travaux des propriétaires occupants (*sous conditions de ressources – cf. Plafonds de ressources de l'Anah*) et bailleurs (*en lien avec l'action 4.2. encourager le développement d'un parc locatif privé accessible*) en mettant en place un accompagnement technique, financier et administratif.

- Etape 1 : le territoire de la CCPCAM n'étant couvert par aucun programme d'amélioration de l'habitat privé depuis quelques années, il convient d'engager dès le début du POA une étude pré-opérationnelle afin de préciser les enjeux et de calibrer le programme : objectifs quantitatifs, cibles prioritaires, aides financières de la CCPCAM, etc.
- Etape 2 : une convention tripartite avec l'Anah et le Conseil départemental sera établie afin de contractualiser le dispositif opérationnel retenu suite à l'étude (OPAH ou PIG).
- Etape 3 : confier le suivi-animation du programme à un opérateur spécialisé qui aura en charge, entre autre, l'assistance technique, financière, fiscale et administrative des propriétaires souhaitant engager des travaux d'amélioration.

Orientation 2 : valoriser le parc existant et optimiser l'utilisation de sa part non résidentielle

« favoriser l'amélioration et/ou la reprise du parc existant pour renforcer son attractivité »

■ Intégrer la plateforme de rénovation de l'habitat en réflexion à l'échelle du Pays de Brest :

Afin d'apporter des conseils techniques et financiers à l'ensemble des porteurs de projet, la CCPCAM souhaite également mettre en œuvre une plateforme locale de rénovation de l'habitat (PLRH) dont l'élaboration a été menée à l'échelle du Pays de Brest. Cette plateforme, dont l'étude de préfiguration a été confiée à Ener'gence au cours de l'année 2017, a pour objectif de proposer un accompagnement global de tous les ménages qui souhaitent effectuer des travaux de rénovation. Cet accompagnement viendra en complément du programme d'amélioration de l'habitat privé (OPAH ou PIG).

La CCPCAM a pris la décision d'intégrer ce dispositif pour les premières années du POA. Une évaluation sera menée à l'issue de cette expérimentation afin d'étudier la pertinence d'une pérennisation du dispositif.

↓ PILOTAGE :

- CCPCAM
- Pays de Brest – Pôle métropolitain

↓ PARTENAIRES A ASSOCIER

Communes, Agence nationale de l'habitat (Anah), Conseil départemental 29, opérateur OPAH/PIG, ADIL 29, Ener'gence/Pays de Brest, professionnels de l'immobilier, artisans et entreprises du bâtiment, maîtres d'œuvre, banques...

FICHE-ACTION 2.1



↓ COÛT PREVISIONNEL

- Etude pré-opérationnelle d'OPAH : 30 000 € HT
 - Coût estimatif de l'étude : 30 000 € HT (hors subvention de l'Anah – 35%)
- Phase opérationnelle d'OPAH : 120 000 € sur 3 ans (montant qui sera précisé à l'issue de l'étude) :
 - Suivi-animation : environ 100 000 € HT par an (hors subvention de l'Anah – 35% de la part fixe + part variable par dossier agréé)
 - Aides aux propriétaires : à définir dans le cadre de l'étude
- Intégrer la plateforme de rénovation de l'habitat à l'échelle du Pays de Brest : 116 000 € sur 3 ans (cf. étude du pôle métropolitain)

LE CALENDRIER

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Etude pré-opérationnelle d'OPAH	Suivi-animation du programme d'amélioration de l'habitat			/	/
Mise en œuvre de la PLRH			/	/	/

Orientation 2 : valoriser le parc existant et optimiser l'utilisation de sa part non résidentielle

« favoriser l'amélioration et/ou la reprise du parc existant pour renforcer son attractivité »

→ Action 2.2 : reconquérir le parc vacant et les résidences secondaires sous-utilisées

↓ CONSTATS :

La politique habitat de la CCPCAM souhaite s'appuyer sur l'existence d'un parc de logements vacants ou sous-utilisés. Ces dernières années, le territoire fait face à une forte augmentation de la vacance des logements (près de 1300 logements sont recensés vacants en 2013).

Si une partie de la vacance peut-être qualifiée de conjoncturelle, il existe tout de même un gisement important de logements « hors marché » qu'il serait potentiellement intéressant de mobiliser pour une remise sur le marché sans consommation foncière et dans le souci de répondre aux besoins en habitat identifiés sur chaque commune.

Compte-tenu du manque d'outil spécifique de lutte contre la vacance, il semble nécessaire de mettre en place des actions locales incitatives et innovantes pour relever ce défi de reconquête.

↓ OBJECTIFS DE L'ACTION :

- Repérer et qualifier le parc vacant mobilisable et les résidences secondaires en déshérence
- Mobiliser le parc vacant ou très sous-utilisé pour développer une offre résidentielle sans consommation foncière
- Faire évoluer le parc existant pour mieux répondre aux aspirations des futurs habitants et permettre des remises sur le

FICHE-ACTION 2.2

↓ NATURE DE L'ACTION :



↓ MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :

▪ Mettre en place un observatoire de la vacance :

La CCPCAM souhaite développer des outils de repérage de la vacance sur le territoire. Il s'agit d'améliorer la connaissance de ce parc, de suivre les évolutions à l'échelle des différentes communes et qualifier la vacance.

Pour cela, la CCPCAM confiera à un prestataire (*éventuellement en lien avec l'étude pré-opérationnelle d'OPAH*) la réalisation d'un premier repérage à partir d'outils statistiques et cartographiques. Celui-ci devra être approfondi au travers d'entretiens et d'enquêtes de terrain afin d'identifier les raisons de l'inoccupation des logements.

Ce premier repérage constituera le temps 0. Une mise à jour annuelle sera ensuite réalisée.

▪ Mettre en place des visites-acquisitions sur des biens structurellement vacants ciblés par les communes :

Afin de réduire le nombre de logements vacants, des visites-acquisitions seront mises en place sur des biens ciblés par les communes à l'issue de l'étude vacance ; ces visites permettent de réaliser :

- un bilan technique du bâti avec repérage des dysfonctionnements techniques, description et hiérarchisation des travaux à engager,
- une esquisse architecturale montrant le potentiel d'évolution du

Orientation 2 : valoriser le parc existant et optimiser l'utilisation de sa part non résidentielle

« favoriser l'amélioration et/ou la reprise du parc existant pour renforcer son attractivité »

Ce dispositif permet de montrer le potentiel de biens structurellement vacants en centre-bourg/ville en rassurant le potentiel acquéreur, tant sur le plan technique que financier et de montrer une évolution possible du bâti. Pour favoriser l'efficacité de cet outil, il est proposé que les fiches produites soient mises à disposition des agents immobiliers, consultables sur les sites internet des agences ou des communes... Des portes ouvertes sur les biens fléchés pourraient être organisées.

■ Accompagner les communes dans la mise en place d'outils spécifiques :

Le domaine de l'habitat est vaste et compliqué et il peut s'avérer que certaines communes, en particulier les moins dotées en personnel administratif, puissent éprouver des difficultés dans la maîtrise des procédures. Ainsi, le POA prévoit la mise en place d'un accompagnement, à la demande, des municipalités sur les différentes problématiques relevant de l'habitat dans le parc ancien. Dans le cadre du programme d'amélioration de l'habitat, l'opérateur retenu aura ainsi pour mission complémentaire d'assister les communes sur la mise en place de procédures spécifiques : bien vacant sans maître, état d'abandon manifeste, arrêté de péril...

En parallèle et en collaboration avec l'ADIL, la CCPCAM pourra organiser des sessions de formation, une veille documentaire...

↓ PILOTAGE :

- CCPCAM

FICHE-ACTION 2.2



↓ PARTENAIRES A ASSOCIER

Opérateur OPAH, ADIL 29, EPF de Bretagne, PNRA, CAUE, ADEUPa, professionnels de l'immobilier (dont notaires), banques...

↓ COÛT PREVISIONNEL

- Observatoire de la vacance : 20 000 € HT
- Visite-acquisition : 48 000 € HT
 - ✓ Objectif : 5 visites-acquisition par an, soit 30 dossiers sur la durée du POA
 - ✓ Coût estimatif d'une visite-acquisition : 1 600 € HT

↓ EVALUATION ET INDICATEURS DE SUIVI

- nombre de logements vacants,
- nombre de visites-acquisitions réalisées (par commune, typologie des biens...)
- nombre de communes accompagnés (type de procédures mises en œuvre...)

↓ CALENDRIER

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Lancement de l'observatoire : repérage des biens stratégiques dans chaque commune	Engager les visites-acquisition Mettre en place l'observatoire du parc vacant et actualiser le recensement				

Orientation 2 : valoriser le parc existant et optimiser l'utilisation de sa part non résidentielle

« favoriser l'amélioration et/ou la reprise du parc existant pour renforcer son attractivité »

→ Action 2.3 : renforcer l'attractivité des centralités

↓ CONSTATS :

Des centres-villes et centres-bourgs connaissent un phénomène de désaffection qui, à terme, peut engendrer des déséquilibres sur le territoire. Afin de renforcer l'attractivité des centralités de l'ensemble des communes, la CCPCAM souhaite mettre en place les outils nécessaires au réinvestissement de l'habitat existant en lien avec l'ensemble des politiques d'aménagement.

En effet, les projets d'accession de biens anciens (moteur principal du marché immobilier local) ont un impact positif sur le dynamisme des centralités et permettent de réduire les extensions urbaines, axe majeur des politiques publiques en matière d'urbanisme.

↓ OBJECTIFS DE L'ACTION :

- Inciter l'accession à la propriété dans le parc existant situé dans les centres-bourgs ou villes ;
- Sécuriser l'accession à la propriété des ménages notamment des plus modestes pour éviter des difficultés dans le logement ;
- Améliorer/valoriser la qualité du parc dans les centralités

FICHE-ACTION 2.3

↓ NATURE DE L'ACTION :



↓ MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :

▪ Aide financière de la collectivité pour encourager l'accession abordable dans le parc existant des centralités

Il s'agit de mettre en place un dispositif d'aide à l'accession en centre-bourg/ville. L'objectif est double : il s'agit d'une part, de retrouver un dynamisme dans les centralités et de revitaliser les bourgs ; d'autre part, de favoriser la remise en état du parc existant des bourgs.

Cette action se traduit par la création d'une **prime de 3 000 €** pour les accédants ayant des ressources inférieures aux plafonds PSLA. Cette subvention de la CCPCAM sera accordée sous conditions :

- Bien construit avant 2000 et localisé au sein d'un périmètre de centralité à définir pour chaque commune
- Etiquette énergétique D minimum (après travaux)
- La validation technique du projet
- La validation de plan de financement (développé ci-après)

Les modalités de l'aide ainsi que les périmètres d'actions seront précisées par délibération communautaire.

Globalement, des conseils et de l'information avant travaux seront accessibles à tous les candidats à l'accession dans le cadre du Point Info Habitat (cf. action 5.2).

Orientation 2 : valoriser le parc existant et optimiser l'utilisation de sa part non résidentielle

« favoriser l'amélioration et/ou la reprise du parc existant pour renforcer son attractivité »

▪ Sécourir le plan de financement des ménages :

L'accession dans l'ancien nécessite un accompagnement renforcé.

L'ADIL du Finistère amènera son expertise par le biais de conseils en matière de sécurisation financière et juridique : présentation des étapes d'un projet d'acquisition, des différents types de prêts bancaires, les assurances et les garanties. Elle aidera ensuite à évaluer la capacité d'investissement en veillant au reste à vivre du ménage. Enfin, elle proposera un plan le financement du projet. Il s'agit d'éviter de mettre des ménages en difficulté dans leur projet d'accession.

Pour réaliser cet accompagnement, la CCPCAM va conforter le partenariat avec l'ADIL et mettre en place des permanences dans le cadre du Point info-habitat (cf. action 5.2).

▪ Accompagner les communes dans leur projet centre-bourg/centre-ville :

La question de la revitalisation des centres-bourgs constitue une des préoccupations majeures des équipes municipales. Les enjeux sont multiples et importants pour préserver/rétablir le dynamisme des communes. Par contre, pour mettre en œuvre des solutions efficaces, il est nécessaire de s'entourer d'un minimum d'ingénierie. En effet, les problématiques sont diverses, complexes voire parfois contradictoires, les actions à engager peuvent s'avérer compliquées, les financements sont parfois aléatoires... Aussi, pour aider les communes à répondre à ces enjeux, la CCPCAM pourra assister les communes sur :

- les réponses aux appels à projet,
- le suivi des études de revitalisation des centres-bourgs,
- la mobilisation des financeurs et la coordination des

FICHE-ACTION 2.3



↓ PILOTAGE :

- CCPCAM

↓ PARTENAIRES A ASSOCIER

- ADIL 29, Ener'gence, opérateur de l'OPAH, professionnels de l'immobilier, banques...

↓ COÛT PREVISIONNEL

- Aide à l'accession dans l'ancien : 180 000€ HT
 - 3 000 € / dossier – Objectifs : 10 dossiers par an
- Sécurisation de l'accession : 30 000 €
 - 500€ / dossier – Objectifs : 10 dossiers par an

↓ EVALUATION ET INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de prime attribuée

↓ CALENDRIER

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Aide à l'accession en centre-bourg					
Sécurisation de l'accession					

Orientation 2 : valoriser le parc existant et optimiser l'utilisation de sa part non résidentielle

« favoriser l'amélioration et/ou la reprise du parc existant pour renforcer son attractivité »



	2020	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL POA
2.1 : Engager une politique communautaire d'amélioration du parc existant							
Mettre en place un programme de type OPAH	30 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €	-	-	150 000 €
Intégrer la plateforme de rénovation de l'habitat	38 666 €	38 666 €	38 666 €	-	-	-	116 000 €
2.2 Reconquérir le parc vacant et les résidences secondaires sous-utilisées							
Mettre en place un observatoire de la vacance	5 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	20 000 €
Mettre en place des visites-acquisitions	8 000 €	8 000 €	8 000 €	8 000 €	8 000 €	8 000 €	48 000 €
Accompagner les communes dans la mise en place d'outils spécifiques	-	-	-	-	-	-	-
2.3 Renforcer l'attractivité des centralités							
Aide à l'accession dans le parc existant des centralités	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	180 000 €
Sécurisation de l'accession dans le parc existant	5000 €	5000 €	5000 €	5000 €	5000 €	5000 €	30 000 €
Accompagnement des communes	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL ORIENTATION 2	116	124	124 666€	86 000 €	46 000 €	46 000 €	544 000 €

Orientation 3 : diminuer la consommation foncière en assurant un développement urbain maîtrisé

« Favoriser un développement territorial durable »



ACTIONS	MODALITES DE MISE EN ŒUVRE
3.1 : Mobiliser le foncier non bâti en renouvellement urbain	S'appuyer sur un observatoire actualisé du foncier mobilisable en renouvellement urbain
	Développer une ingénierie à destination des communes sur la mise en œuvre d'outils fonciers
	Piloter des opérations-tests sur des secteurs stratégiques (à identifier) afin d'expérimenter des opérations de type BIMBY ou AFU
3.2 : Favoriser la qualité des opérations d'habitat	Densifier en s'appuyant sur l'armature urbaine et en prenant en compte l'environnement
	Diversifier les formes urbaines : règlement d'urbanisme ; OAP sectorielle ; conseil CAUE ...
	Diversifier l'offre de logements : OAP sectorielle ; programmation de logements sociaux ...
	Favoriser le partage d'expériences et développer une culture commune en matière d'opération d'habitat

Orientation 3 : diminuer la consommation foncière en assurant un développement urbain maîtrisé

« Favoriser un développement territorial durable »

→ Action 3.1 : Mobiliser le foncier non bâti en renouvellement urbain

↓ CONSTATS :

Les opérations d'habitat lancées entre 2008 et 2018 ont représenté une superficie de 103 ha soit une urbanisation de 10 ha/an pour l'habitat.

Différents éléments de contexte poussent les élus communautaires à favoriser les opérations d'habitat en renouvellement urbain. Ainsi, les différentes politiques publiques tendent à lutter contre l'étalement urbain notamment dans un souci de préservation des terres agricoles et du patrimoine naturel et littoral.

Afin de favoriser la construction au sein des espaces déjà bâtis, la communauté a réalisé dans le cadre du PLUI-H un référentiel foncier ayant permis d'identifier, d'analyser et de qualifier les gisements fonciers potentiellement mobilisables dans les enveloppes urbaines de chaque commune.

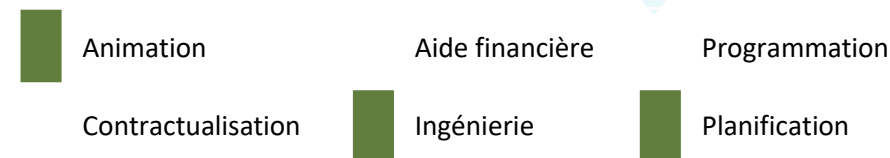
Sur cette base, la mobilisation du foncier non bâti au sein des enveloppes urbaines constitue un axe prioritaire de la nouvelle politique de l'habitat de la communauté de commune. Dès lors, le « Build in my backyard » « construit dans mon jardin », et la réorganisation parcellaire (telle que les Association Foncières Urbaines – AFU) constituent des axes de renouvellement urbain à explorer.

↓ OBJECTIFS :

- Produire 30% de logements neufs en renouvellement urbain, soit environ 1 000 logements sur la période du PLUI-H.
- Disposer d'un référentiel foncier opérationnel
- Permettre/encourager la mobilisation de terrains/fonciers

FICHE-ACTION 3.1

↓ NATURE DE L'ACTION :



↓ MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :

▪ S'appuyer sur un observatoire actualisé du foncier mobilisable en renouvellement urbain :

En lien avec le suivi du PLUI-H, la collectivité va se doter d'un dispositif d'observation foncière qui s'appuie sur le référentiel foncier réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLUI-H.

- mise à jour annuelle des cartographies de repérage en lien avec les communes et les services instructeurs : inventaire du potentiel au sein des enveloppes urbaines du PLUI-H (suppression des sites « consommés », ajout de nouveaux sites...)
- mise en place d'une veille foncière afin de saisir les opportunités de développement de l'habitat.

▪ Développer une ingénierie à destination des communes sur la mise en œuvre d'outils fonciers

L'action consiste à apporter un appui communautaire aux communes qui le souhaiteront en matière de politique foncière :

- la mise en place d'outils de veille : DIA, ZAD (Zone d'Aménagement Différé)... ;
- l'utilisation d'outils réglementaires (Droit de Préemption Urbain, Déclaration d'Utilité Publique...) et fiscaux (majoration de la TFPNB) ;
- la mise en œuvre d'outils opérationnels.

Orientation 3 : diminuer la consommation foncière en assurant un développement urbain maîtrisé

« Favoriser un développement territorial durable »

En parallèle, la CCPCAM souhaite être associée aux actions et programmes menés (études, portage) par les différents partenaires dans les communes : EPF, CAUE, PNRA.

■ **Piloter des opérations-tests sur des secteurs stratégiques (à identifier) afin d'expérimenter des opérations de type BIMBY ou AFU.**

La CCPCAM entend mener des opérations pilotes pour expérimenter deux types de production de logements au sein du tissu urbain existant :

- 1- La division parcellaire type démarche « Bimby »
- 2- La réorganisation parcellaire avec la mise en œuvre d'Association Foncières Urbaines (AFU)

L'intervention consistera à confier à un prestataire la réalisation d'études ciblées sur deux secteurs de projet. Les secteurs de projet seront retenus sur la base du référentiel foncier et en lien avec les communes. Cette étude consistera à l'échelle d'un ilot ou d'un quartier à :

- analyser le contexte urbain et architectural
- définir un programme en lien avec les habitants/propriétaires
- évaluer la faisabilité technique, économique et juridique du projet
- partager les résultats de l'étude.

Cette action servira de base à une action de sensibilisation des élus et des particuliers sur ce mode de production économe en foncier et d'intérêt patrimonial pour les propriétaires de foncier constructible : réalisation de brochures, expositions, ateliers d'information, permanences d'un architecte-conseil.... Dans le but d'inciter à un développement encadré de ces pratiques.

FICHE-ACTION 3.1

↓ **PILOTAGE / MAITRISE D'OUVRAGE :**

- Communes
- CCPCAM

↓ **PARTENAIRES A ASSOCIER**

- Communes, CAUE 29, PNRA, BRUDED, architectes, EPF, Pays de Brest, ADEUPa...

↓ **COÛT PREVISIONNEL**

- Actualisation de l'observatoire du foncier : 5000 € par an soit 30000 € sur la durée du POA
- Opérations-tests Bimby/AFU : 60 000 €
 - ✓ Prestation d'étude : 25 000 € / opération-test
 - ✓ Actions de sensibilisation : 5 000 € / opération-test

↓ **EVALUATION ET INDICATEURS DE SUIVI**

- Nombre de communes accompagnées, type de procédures mises en place
- Nombre de permis délivrés dans l'enveloppe urbaine,
- Nombre de division/regroupement parcellaire accompagné

↓ **CALENDRIER**

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Accompagnement des communes dans les procédures / actualisation des outils / animation des partenariats					
-	1ère opération-test	-	2ème opération-test	-	-

Orientation 3 : diminuer la consommation foncière en assurant un développement urbain maîtrisé

FICHE-ACTION 3.2

« Favoriser un développement territorial durable »

→ Action 3.2 : Favoriser la qualité des opérations d'habitat

↓ CONSTATS :

Dans un contexte de raréfaction de zones ouvertes à l'urbanisation, la densification des opérations est un facteur majeur pour atteindre les objectifs de production de logement. La nécessité de réduction de la consommation foncière doit parallèlement être mise à profit pour proposer des opérations de qualité répondant aux attentes des habitants. La question de la qualité des opérations se pose avec d'autant plus de nécessité qu'elle s'impose comme l'un des éléments qui concourt à rendre attractives des parcelles plus petites et des opérations plus denses.

↓ OBJECTIFS :

- Densifier les opérations d'habitat en garantissant un cadre de vie ;
- Promouvoir la qualité des opérations d'habitat ;
- Encourager une diversité des formes urbaines : habitat individuel, mitoyen, intermédiaire, collectif ;
- Conseiller les ménages et porteurs de projets ;

↓ Animation Aide financière Programmation
Contractualisation Ingénierie Planification

↓ MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :

- **Densifier en s'appuyant sur l'armature urbaine et en prenant en compte l'environnement** : tissu urbain avoisinant ; proximité avec les transports

Commune		Densité logt/ha (extension)
Pôles	Agglomération	19
	Village « extensible » + Quimerc'h	16,5
Communes hors pôles	Agglomération	16,5

- **Diversifier les formes urbaines**

Les exigences d'un nouvel urbanisme plus dense et répondant mieux aux enjeux environnementaux, doivent se conjuguer avec une réflexion sur les formes urbaines et de nouveaux produits d'habitat. Longtemps limitée au couple maison individuelle/logement collectif, l'offre de logements est confrontée à la nécessité d'une plus grande diversification, dans des organisations urbaines renouvelées. Les profonds changements des modes de vie, la contrainte financière et économique appellent des évolutions dans les produits de logement : modularité, exigences qualitatives, espaces privatifs, baisse des coûts... Pour accompagner et diversifier les nouvelles formes d'habitat, la collectivité travaillera avec les différents partenaires : professionnels de l'aménagement et bailleurs sociaux. Un travail pédagogique sera réalisé auprès des communes pour accompagner la diversification des formes urbaines, notamment avec l'appui du CAUF 29 et du PNRA.

Orientation 3 : diminuer la consommation foncière en assurant un développement urbain maîtrisé

« Favoriser un développement territorial durable »

▪ Favoriser le partage d'expériences et développer une culture commune en matière d'opération d'habitat

Différentes actions sont proposées pour développer une culture commune en matière d'opération d'habitat : visites d'opérations, présentation d'outils, guides ou publications, manifestations, rencontre de partenaires...

Les élus du territoire sont particulièrement demandeurs pour échanger et partager des expériences exemplaires ou innovantes menées sur d'autres territoires. Le partage d'expériences entre élus permettra de mutualiser les savoirs et d'anticiper certaines difficultés.

La CCPCAM pourra s'appuyer notamment sur des partenaires comme le PNRA, le CAUE 29 ou BRUDED.

↓ PILOTAGE / MAITRISE D'OUVRAGE :

- CCPCAM

↓ PARTENAIRES A ASSOCIER

- Communes, CAUE 29, PNRA, BRUDED, professionnels de l'aménagement, ADEME, SCoT du Pays de Brest ...

↓ COÛT PREVISIONNEL

- Pas de coût spécifique pour cette action

FICHE-ACTION 3.2



↓ EVALUATION ET INDICATEURS DE SUIVI

- Bilan qualitatif des opérations de logements sorties
- Bilan qualitatif des partages d'expérience

↓ CALENDRIER

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Accompagnement des communes / animation des partenariats					

Orientation 3 : diminuer la consommation foncière en assurant un développement urbain maîtrisé

« Favoriser un développement territorial durable »



	2020	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL POA
3.1 : Mobiliser le foncier non bâti en renouvellement urbain							
Observatoire du foncier	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	30 000 €
Accompagnement des communes	-	-	-	-	-	-	-
Opérations-tests	-	30 000 €	-	30 000 €	-	-	60 000 €
3.2 : Favoriser la qualité des opérations d'habitat							
Densifier	-	-	-	-	-	-	-
Diversifier les formes urbaines	-	-	-	-	-	-	-
Favoriser le partage d'expériences	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL ORIENTATION 3	5 000 €	35 000 €	5 000 €	35 000 €	5 000 €	5 000 €	90 000 €

Orientation 4 : répondre aux besoins à caractère social

« permettre à l'ensemble des ménages de trouver une réponse « habitat » adaptée à leur situation »



ACTIONS	MODALITES DE MISE EN ŒUVRE
4.1 : Accompagner le développement de l'offre en logements locatifs sociaux	Produire 137 logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI) à échéance du POA (6 ans)
	Mettre en place des partenariats
	Faciliter la sortie des opérations sociales « complexes » en renouvellement urbain
	Accompagner financièrement le développement des opérations très sociales
4.2 : Encourager le développement d'un parc locatif privé accessible (en concurrence directe avec le locatif saisonnier)	Encourager l'investissement locatif via la mise en œuvre de dispositifs incitatifs complets
	Développer une communication efficiente sur les dispositifs existants auprès du grand public et des professionnels de l'immobilier
4.3 : Améliorer les réponses en matière de logements des jeunes et des saisonniers	Favoriser le développement d'une offre en petits logements
	Communiquer auprès des jeunes et des saisonniers sur l'offre existante et les informer sur les dispositifs existants
4.4 : Accompagner le maintien à domicile des séniors et des personnes en situation de handicap	Aider les propriétaires vieillissants et/ou handicapés à adapter leur logement
	Promouvoir les actions de communication, d'information et de sensibilisation
4.5 : prévenir les difficultés de maintien dans le logement	Recenser et centraliser l'offre existante
	Animer un groupe local multipartenarial

Orientation 4 : répondre aux besoins à caractère social

« permettre à l'ensemble des ménages de trouver une réponse « habitat » adaptée à leur situation »

→ Action 4.1 : Accompagner le développement de l'offre en logements locatifs sociaux

↓ CONSTATS :

Sur la CCPCAM, le parc locatif HLM représente un peu plus de 700 logements soit moins de 7% du parc de résidence principale. La production locative sociale a été plutôt faible ces dernières années et a montré les difficultés des communes à agir pour le développement du parc notamment au sein du tissu urbain.

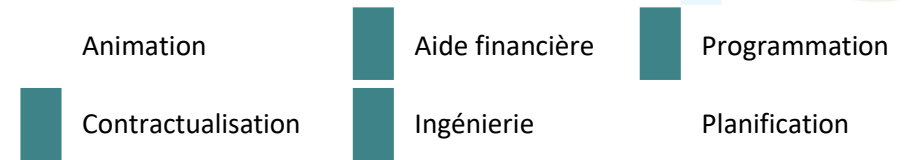
C'est pourquoi la CCPCAM entend accompagner le développement du parc social pour améliorer la réponse à la demande locative sociale et proposer aux habitants une offre quantitativement suffisante mais également adaptée à la diversité des besoins.

↓ OBJECTIFS :

- Produire **232 logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI) à échéance du PLUi** pour répondre aux besoins des ménages modestes et aux préconisations du SCoT
- Conforter les communes pôles dans leur rôle d'accueil de la population et favoriser la mixité ;
- Privilégier les opérations sociales en renouvellement urbain avec un objectif de **40% de la production de logements locatifs sociaux en renouvellement urbain** : acquisition/amélioration et démolition/reconstruction ;
- Diversifier l'offre locative sociale par la **production minimale de 30% des logements locatifs sociaux financés en PLAI.**

FICHE-ACTION 4.1

↓ NATURE DE L'ACTION :



↓ MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :

- La collectivité entend favoriser la production de logement social sur les 4 polarités identifiées (polarités du SCoT et polarité du PLUi-H) :

- La commune de Crozon, pôle structurant dans le SCoT, a une part de 8,2% de logements sociaux qu'il convient d'augmenter progressivement pour atteindre les 10% à échéance du PLUi-H.
- La commune de Pont-de-Buis-Lès-Quimerch, pôle relais du SCoT, a une part de 9,4% qu'il convient de maintenir. Le Faou, également pôle relais du SCoT, a un ratio plus bas qu'il convient d'augmenter progressivement pour atteindre les 7%.
- La commune de Camaret-sur-Mer, pôle local identifié dans le PLUi-H, doit atteindre une part de 5% de logements locatifs sociaux d'ici 2040.
- Les autres communes ont vocation à accueillir du logement

	Nombre de LLS au 01/01/2015	% LLS en 2015	Objectif LLS PLUi	Total production LLS à échéance du PLUi	Par an
Crozon	302	8,2%	10,0%	137	7
Pont-de-Buis	157	9,4%	9,4%	32	2
Le Faou	28	3,6%	7,0%	38	2
Camaret-sur-Mer	53	4,0%	5,0%	24	1
Telgruc-sur-Mer	54	5,5%			
Roscanvel	15	3,7%			
Argol	35	7,7%	En fonction des besoins remontés	/	/
Landévennec	4	2,6%			
Lanvéoc	43	5,3%			
Rosnoën	12	2,9%			
CCPCAM	703	6,6%	/	232	12

Orientation 4 : répondre aux besoins à caractère social

« permettre à l'ensemble des ménages de trouver une réponse « habitat » adaptée à leur situation »

▪ Mettre en place des partenariats :

L'action vise à déterminer les modalités de travail avec les communes et les opérateurs.

- Travailler en amont avec les communes pour identifier leurs besoins et établir une programmation communautaire triennale :

Le but est d'associer la communauté de communes en amont et permettre ainsi de réajuster les objectifs communautaires aux besoins. En outre, la CCPCAM pourra apporter un appui aux communes dès cette première étape pour mobiliser les opérateurs et les outils adéquats.

- Etablir une convention avec les bailleurs sociaux :

Il s'agit de formaliser les engagements de chacun. La convention comprendra notamment :

- les conditions d'intervention des opérateurs sur le territoire ;
- les objectifs de production et réhabilitation ;
- les modalités de prise en charge des garanties d'emprunt ;
- les aides financières accordées par les collectivités ;
- les règles encadrant la vente des logements HLM ;
- la question des attributions, etc.

Chaque année un avenant pourra être prévu afin de prendre en compte la programmation et les éventuelles modifications du contexte financier, réglementaire...

▪ Faciliter la sortie des opérations sociales « complexes » en renouvellement urbain :

Les opérations en renouvellement urbain de type acquisition-amélioration ou démolition-reconstruction sont généralement

FICHE-ACTION 4.1



Aussi, il convient de soutenir financièrement ce type d'opération sur le territoire afin de permettre les équilibres d'opération. Avec un objectif de 40% de la production sociale en renouvellement urbain, la CCPCAM ambitionne la création de 55 logements locatifs sociaux en acquisition-amélioration ou démolition-reconstruction.

Pour cela, la communauté de communes met en place :

- Une **participation aux études de faisabilité et de calibrage** à hauteur de 50% du coût de l'étude plafonné à 5 000 €.
- Une **participation au financement du déficit d'opération** à hauteur de 30% du déficit plafonné à 10 000 € par opération.
- Une **subvention** de 6 000 € par logement créé

Ses subventions seront versées au maître d'ouvrage de l'opération qui peut être un organisme HLM ou une commune. Cette subvention pourra être mobilisée dès lors qu'il s'agira de logements conventionnés (PALULOS communal, PLUS, PLAI).

▪ Accompagner financièrement le développement des opérations très sociales :

La CCPCAM soutiendra le développement de l'offre de logements très sociaux (financement PLAI) et fixe ainsi un objectif de production de 40 PLAI sur la durée du POA. La communauté de communes participera à leur financement à hauteur de 4 000 € par logement. Ces logements sont à privilégier dans les polarités.

Les modalités d'aides seront précisées par délibération communautaire.

La CCPCAM sera également attentive notamment à mobiliser les subventions des autres partenaires.

Orientation 4 : répondre aux besoins à caractère social

« permettre à l'ensemble des ménages de trouver une réponse « habitat » adaptée à leur situation »

↓ PILOTAGE / MAITRISE D'OUVRAGE :

- Bailleurs sociaux
- Communes
- CCPCAM

↓ PARTENAIRES A ASSOCIER

- Etat, Conseil régional, Conseil départemental, ARO HLM, SCoT du Pays de Brest

↓ COÛT PREVISIONNEL

- Aides aux opérations sociales en renouvellement urbain : 510 000 €
 - ✓ Participation aux études de faisabilité : 5 000 € par étude – 12 études sur les 6 ans du POA
 - ✓ Participation au déficit d'opération : 10 000 € par opération – 12 opérations accompagnées sur les 6 ans du POA
 - ✓ Subvention par logement créé en RU : 6 000 € par logement – 55 logements aidés sur les 6 ans du POA
- Aide aux opérations très sociales : 160 000 €
 - ✓ Subvention de 4 000 € par logement financé en PLAI – Objectif de 40 PLAI sur les 6 ans du POA

FICHE-ACTION 4.1

Tableau récapitulatif des aides de la CCPCAM au développement du parc social

	Production LLS		Budget POA	
	Total sur 6 ans (POA)	Par an	Aides octroyées	Total sur 6 ans
Etude de faisabilité	12	2	50% plafonné à 5 000€	60 000 €
Opération RU déficitaire	12	2	30% plafonné à 10 000€	120 000 €
Production LLS estimée en RU	55	9	6 000 €	330 000 €
Production LLS estimée en PLAI	40	6	4 000 €	160 000 €

↓ EVALUATION ET INDICATEURS DE SUIVI

- Signature de la convention de base et des avenants
- Nombre de logements agréés en acquisition-amélioration ou démolition-reconstruction
- Nombre de logements financés en PLAI

↓ CALENDRIER

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Programmation des logements locatifs sociaux Accompagnement sur le montage des opérations					

Orientation 4 : répondre aux besoins à caractère social

« permettre à l'ensemble des ménages de trouver une réponse « habitat » adaptée à leur situation »

→ Action 4.2 : Encourager le développement d'un parc locatif privé accessible (en « concurrence » directe avec le locatif saisonnier)

↓ CONSTATS :

A l'échelle intercommunale, le parc locatif privé n'est pas suffisant en nombre (à peine 1500 logements) et en qualité (typologies, qualité notamment thermique) pour répondre de manière satisfaisante aux besoins constatés, en particulier pour l'installation des jeunes actifs.

Aujourd'hui, le développement du parc locatif privé se heurte, sur des typologies équivalentes, au poids du marché des résidences secondaires. Pour des raisons de fiscalité, de rentabilité, de disponibilité des biens... les propriétaires peuvent être amenés à privilégier la location saisonnière plutôt qu'à l'année.

↓ OBJECTIFS :

- Garantir un accès au logement à l'ensemble de la population
- Limiter la concurrence entre le parc locatif privé et le parc locatif saisonnier
- Compléter l'offre sociale via le développement d'un parc locatif privé à loyer conventionné
- Améliorer la qualité du parc locatif privé existant (en termes de typologies, de performances, de localisation, ...)

FICHE-ACTION 4.2



↓ NATURE DE L'ACTION :

■ Animation	■ Aide financière	■ Programmation
■ Contractualisation	■ Ingénierie	■ Planification

↓ MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :

▪ Accompagner l'investissement locatif dans les enveloppes urbaines :

L'action consiste à apporter une prime de 2 500 € aux propriétaires bailleurs :

- devenant propriétaire ou remettant sur le marché un bien en vue de le louer (en lien avec l'action 2.1 et 2.2)
- et s'engageant à louer un logement respectant les normes de décence

Le soutien de la collectivité est soumis à la localisation du bien au sein des enveloppes urbaines du PLUI-H.

▪ Inciter la mise en location via la promotion du conventionnement avec ou sans travaux

En coordination avec le futur programme d'amélioration de l'habitat (cf. Action 2.1), la CCPCAM :

- confiera une mission de prospection sur le parc privé.
- financera un conseil aux propriétaires souhaitant conventionner leur logement : diagnostic du logement (décence, performance énergétique, mesure de la surface habitable...), approche fiscale (abattement fiscal lié au dispositif « louer abordable », déficit foncier), garantie Visale...
- prendra à sa charge le montant de la première année de mandat de gestion locative avec un organisme agréé en

Orientation 4 : répondre aux besoins à caractère social

« permettre à l'ensemble des ménages de trouver une réponse « habitat » adaptée à leur situation »

▪ Développer une communication efficiente auprès des investisseurs, des propriétaires bailleurs et des professionnels de l'immobilier

Une action de communication spécifique à cette action sera mise en place et ciblera plus précisément certains partenaires : agences immobilières, notaires, banques...

↓ PILOTAGE / MAITRISE D'OUVRAGE :

- CCPCAM
- Propriétaires bailleurs

↓ PARTENAIRES A ASSOCIER

- Conseil départemental, Anah, ADIL 29, opérateur de l'OPAH, agence immobilière à vocation sociale, professionnels de l'immobilier...

↓ COÛT PREVISIONNEL

- Prime pour l'acquisition ou la remise sur le marché : 150 000 €
 - ✓ 2 500€ par dossier – Objectif de 10 dossiers par an
- Promotion du conventionnement avec ou sans travaux : 24 000 €
 - ✓ Prospection, conseil aux propriétaires bailleurs : coût intégré au suivi-animation du futur programme d'amélioration de l'habitat
 - ✓ Financement de la 1^{ère} année de gestion locative : 400 € par dossier – objectif de 10 dossiers par an

FICHE-ACTION 4.2



↓ EVALUATION ET INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de prime attribuée
- Nombre de logements conventionnés avec et sans travaux

I. CALENDRIER

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Prime investissement locatif					
1 ^{ère} année : Etude OPAH		Dispositif complémentaire à l'OPAH sur la promotion du conventionnement avec ou sans travaux			

Orientation 4 : répondre aux besoins à caractère social

« permettre à l'ensemble des ménages de trouver une réponse « habitat » adaptée à leur situation »

→ Action 4.3 : Améliorer les réponses en matière de logements des jeunes et des saisonniers

↓ CONSTATS :

Le public jeune est hétérogène, du fait de la diversité des situations de départ et des évolutions souvent fréquentes de celles-ci. Il se caractérise par une grande mobilité : géographique, économique et sociale. Compte-tenu du contexte démographique de la CCPCAM, l'enjeu est de réussir à stabiliser et à attirer les jeunes sur le territoire.

Du fait de ses activités touristiques et littorales, une partie du territoire connaît également une activité saisonnière importante. Les réponses en matière d'habitat sont assez peu organisées et doivent être améliorées.

↓ OBJECTIFS :

- Offrir une meilleure visibilité aux jeunes : information/ accompagnement sur les aides disponibles / offre disponible sur le territoire
- Faciliter l'accès au logement pour les jeunes en début de parcours résidentiels, les emplois saisonniers ou les actifs précaires

FICHE-ACTION 4.3



↓ NATURE DE L'ACTION :

Animation	Aide financière	Programmation
Contractualisation	Ingénierie	Planification

↓ MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :

- **Favoriser le développement d'une offre en petits logements :**

La production de logements adaptés aux jeunes (typologie, niveau de loyer...) sera négociée dans le cadre de la convention qui sera établie entre la CCPCAM et les bailleurs sociaux (cf. action 4.1). De façon complémentaire, l'animation effectuée auprès des propriétaires bailleurs privés pour développer le conventionnement, portera notamment sur l'intérêt de produire des logements répondant à l'attente des jeunes.

- **Communiquer auprès des jeunes et des saisonniers sur l'offre existante et les informer sur les dispositifs existants :**

La CCPCAM développera l'information à destination des jeunes. Il s'agit notamment de faire connaître l'offre de petits logements sur le territoire et les aides mobilisables. L'objectif est de faciliter l'accès à l'information à travers des plaquettes de communication ou sur les sites internet de la collectivité et des communes.

Par ailleurs, dans le cadre de la mise en place du point-info habitat (cf. action 5.2), des conseils pourront être mis à disposition des jeunes et des saisonniers afin de les orienter dans

Orientation 4 : répondre aux besoins à caractère social

« permettre à l'ensemble des ménages de trouver une réponse « habitat » adaptée à leur situation »

↓ PILOTAGE / MAITRISE D'OUVRAGE :

- CCPCAM
- Propriétaires bailleurs
- Bailleurs sociaux

↓ PARTENAIRES A ASSOCIER

- Associations, ADIL 29, opérateur de l'OPAH, Bailleurs sociaux professionnels de l'immobilier...

↓ COÛT PREVISIONNEL

- Pas de coût spécifique pour cette action

↓ EVALUATION ET INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de petits logements produits/améliorés/conventionnés,
- Nombre d'attribution de logements à des jeunes de moins de 30 ans...

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Informers les jeunes sur l'offre et les aides					

FICHE-ACTION 4.3



Orientation 4 : répondre aux besoins à caractère social

« permettre à l'ensemble des ménages de trouver une réponse « habitat » adaptée à leur situation »

→ Action 4.4 : Accompagner le maintien à domicile des seniors et des personnes en situation de handicap

↓ CONSTATS :

Les personnes âgées représentent une part importante de la population du territoire de la CCPCAM, notamment du fait de l'attrait du littoral pour les ménages retraités. Leur part dans la population va continuer de progresser et générer un besoin croissant de logements adaptés au vieillissement et à la perte d'autonomie.

Au regard de cet enjeu majeur, il semble non seulement nécessaire d'accompagner l'adaptation du parc existant pour favoriser le maintien à domicile dans de bonnes conditions mais également de compléter l'offre de logements adaptés dans le neuf.

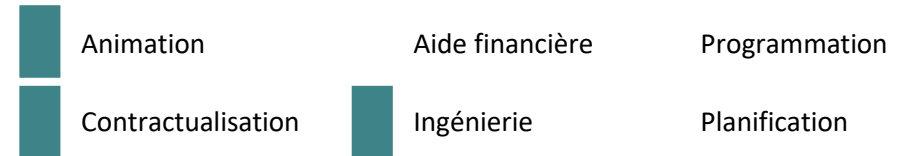
↓ OBJECTIFS :

- Informer / communiquer / accompagner les personnes âgées dans leur projets liés à l'habitat.
- Accompagner le maintien à domicile : adapter les logements et développer les services ;
- Diversifier/adapter l'offre de logements pour les seniors et/ou les personnes en situation de handicap ;

FICHE-ACTION 4.4



↓ NATURE DE L'ACTION :



↓ MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :

▪ Aider les propriétaires vieillissants et/ou handicapés à adapter leur logement :

La CCPCAM participera au financement des travaux d'adaptation des ménages modestes dans le cadre du futur programme d'amélioration de l'habitat qui disposera d'un volet « adaptation » (cf. action 2.1). Les objectifs quantitatifs seront définis dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle en première année du POA.

▪ Promouvoir les actions de communication, d'information et de sensibilisation

En lien avec le CLIC de la Presqu'île de Crozon et de l'Aulne Maritime, la CCPCAM entend développer et promouvoir leurs actions de communication, d'information et de sensibilisation auprès des personnes âgées et de leur famille.

Afin de favoriser les synergies entre les différentes actions existantes, la CCPCAM mobilisera le CLIC dans le cadre du Point info-habitat (cf. action 5.2)

Orientation 4 : répondre aux besoins à caractère social

FICHE-ACTION 4.4



« permettre à l'ensemble des ménages de trouver une réponse « habitat » adaptée à leur situation »

↓ PILOTAGE / MAITRISE D'OUVRAGE :

- CCPCAM

↓ PARTENAIRES A ASSOCIER

- Conseil départemental, Anah, CLIC, opérateur de l'OPAH, CCAS, EHPAD, aides à domicile...

↓ COÛT PREVISIONNEL

- Ces actions sont budgétisées dans les actions 2.1 et 5.2

↓ EVALUATION ET INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de logements adaptés dans le cadre du programme d'amélioration de l'habitat

↓ CALENDRIER

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Etude pré-opérationnelle d'OPAH	Suivi-animation du programme d'amélioration de l'habitat			/	/
Actions d'information et de sensibilisation					

Orientation 4 : répondre aux besoins à caractère social

« permettre à l'ensemble des ménages de trouver une réponse « habitat » adaptée à leur situation »

→ Action 4.5 : prévenir les difficultés de maintien dans le logement

↓ CONSTATS :

11% des ménages de la CCPCAM vivent sous le seuil de pauvreté.

Une politique de l'habitat qui a l'ambition de prendre en compte les problématiques de tous les habitants doit également répondre aux besoins des ménages qui, en raison de leur âge, de leur situation économique et sociale ou de leur mode de vie, sont demandeurs d'une offre de logement spécifique. Cela passe notamment par l'offre en logement et en hébergement très social, mais aussi par le renforcement des dispositifs qui permettent d'accompagner l'accès et le maintien dans le logement des ménages relevant de ces problématiques.

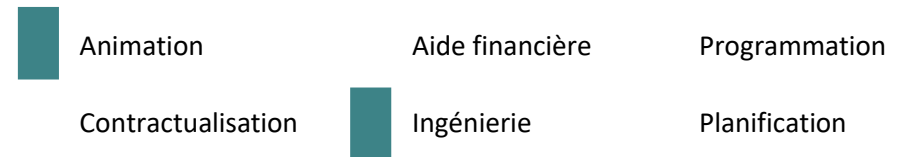
↓ OBJECTIFS :

- Garantir l'accès ou le maintien dans le logement des personnes en grandes difficultés
- Faciliter la gestion des situations complexes d'accès et de maintien dans le logement ou l'hébergement

FICHE-ACTION 4.5



↓ NATURE DE L'ACTION :



↓ MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :

Il s'agit essentiellement de répondre à l'urgence, c'est-à-dire :

▪ Animer un groupe local multipartenarial :

Sur ce sujet, le POA se traduira en particulier par la mise en place d'une instance locale de suivi des publics à besoins spécifiques. Il s'agira de réunir les structures intervenant auprès des différents publics afin de favoriser les synergies, de partager les informations, de suivre l'avancement des dossiers, d'actualiser le repérage des ménages, d'évaluer et éventuellement de réajuster les actions...

▪ Recenser et centraliser l'offre existante :

Il s'agit de recenser l'offre existante dans un premier temps (logements d'urgence, logements communaux vacants, gîtes...) puis de réfléchir à une structuration de la gestion au niveau intercommunal. Il serait également intéressant de partager cette connaissance avec les organismes référents (SIAO, ...) et faire le rapprochement entre les demandes et les réponses apportées en termes de logements d'urgence ou temporaire.

Orientation 4 : répondre aux besoins à caractère social

« permettre à l'ensemble des ménages de trouver une réponse « habitat » adaptée à leur situation »

▪ Structurer l'offre d'urgence existante :

En lien avec l'étude sur l'offre existante, la CCPCAM entend structurer l'offre d'urgence existante sur le territoire intercommunal. Actuellement 3 logements communaux (1 sur Crozon, 1 sur Pont-de-Buis-Lès-Quimerch et 1 sur Telgruc-sur-Mer) ont pour vocation de répondre aux besoins des ménages en difficultés mais cette offre n'est pas référencée ni organisée. Le POA prévoit donc d'accompagner les communes pour intégrer ces logements dans un dispositif organisé : conventionnement des logements, gestion adaptée, intégration au SIAO...

Afin de conforter ce dispositif, la CCPCAM apportera un soutien financier pour la gestion des logements d'urgence. Il s'agit notamment de prendre en charge la vacance dans les logements d'urgence.

↓ PILOTAGE / MAITRISE D'OUVRAGE :

- Communes
- CCPCAM

↓ PARTENAIRES A ASSOCIER

- Communes, Etat, bailleurs sociaux, SIAO, CCAS, PDALHPD, associations...

↓ COÛT PREVISIONNEL

- Aide à la gestion des logements d'urgence : 20 000 € par an à partir de l'année 4 soit 60 000 € sur la durée du POA

FICHE-ACTION 4.5



↓ EVALUATION ET INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de réunions du groupe de travail multipartenarial
- Nombre de situations examinées / traitées
- Bilan d'activité des logements d'urgence (nombre d'entrée, publics et profils des ménages)

↓ CALENDRIER

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mise en place du groupe multipartenarial	Animation du groupe multipartenarial				
Recenser l'offre existante	Structurer l'offre d'urgence		Aide à la gestion des logements		

Orientation 4 : répondre aux besoins à caractère social

« permettre à l'ensemble des ménages de trouver une réponse « habitat » adaptée à leur situation »



	2020	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL POA
4.1 : Accompagner le développement de l'offre en logements locatifs sociaux							
Mettre en place les partenariats	-	-	-	-	-	-	-
Faciliter la sortie des opérations sociales en renouvellement urbain	85 000 €	85 000 €	85 000 €	85 000 €	85 000 €	85 000 €	510 000 €
Développer les opérations très sociales	26 666 €	26 666 €	26 666 €	26 666 €	26 666 €	26 666 €	160 000 €
4.2 : Encourager le développement d'un parc locatif privé accessible (en concurrence directe avec le locatif saisonnier)							
Encourager l'investissement locatif	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	150 000 €
Développer une communication ciblée	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	24 000 €
4.3 : Améliorer les réponses en matière de logements des jeunes et saisonniers							
Favoriser le développement d'une offre adaptée	-	-	-	-	-	-	-
4.4 : Accompagner le maintien à domicile des seniors et des personnes en situation de handicap							
Aide à l'adaptation du logement	-	-	-	-	-	-	-
Information et sensibilisation	-	-	-	-	-	-	-
4.5 : Prévenir les difficultés de maintien dans le logement							
Recenser l'offre existante et animer un groupe multipartenarial	-	-	-	-	-	-	-
Structurer l'offre d'urgence	-	-	-	20 000 €	20 000 €	20 000 €	60 000 €

Orientation 5 : accompagner les habitants dans leur(s) projet(s) habitat

« mettre en place une politique locale de l'habitat au service des habitants »



ACTIONS	MODALITES DE MISE EN ŒUVRE
5.1 : Mettre en place un pilotage et un suivi de la politique habitat	<p>Créer les instances de gouvernance et de mise en œuvre de la politique de l'habitat</p> <p>Assurer l'ingénierie du projet</p>
5.2 : Faire connaître la politique habitat et positionner la communauté de communes comme interlocuteur de confiance et favoriser la proximité	<p>Mettre en œuvre un plan de communication en direction des ménages et des acteurs locaux (guide des aides, plaquettes d'information sur les différentes thématiques, site internet...)</p> <p>Création d'un point info-habitat : service d'accueil, d'information et d'orientation du particulier ou du professionnel en matière d'habitat</p>

Orientation 5 : accompagner les habitants dans leur(s) projet(s) habitat

« mettre en place une politique locale de l'habitat au service des habitants »

→ Action 5.1 : Mettre en place un pilotage et un suivi de la politique habitat

↓ CONSTATS :

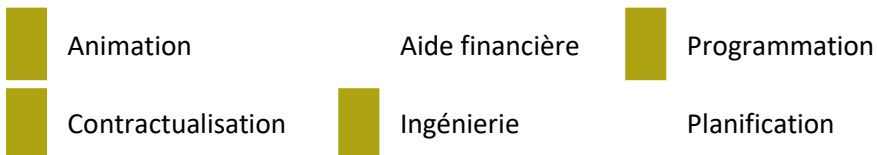
Pour ne pas être un simple catalogue d'actions mais, au contraire, pour favoriser la véritable mise en place d'une politique locale de l'habitat, il est nécessaire de mettre en place un suivi et une animation de ce volet habitat.

Ce dernier axe, transversal, va permettre d'engager et de suivre de manière opérationnelle l'ensemble des actions précédemment évoquées et améliorer ainsi les réponses aux habitants, aux communes et aux opérateurs.

↓ OBJECTIFS DE L'ACTION :

- Consolider le rôle de la communauté en matière d'habitat
- Suivre les effets des politiques publiques
- Accompagner les communes dans la mise en œuvre des actions

↓ NATURE DE L'ACTION :



FICHE-ACTION 5.1

↓ MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :

- **Créer les instances** de gouvernance et de mise en œuvre de la politique de l'habitat : *instances de décision, commission habitat, animation des partenariats...*

Un comité de suivi sera créé dès le démarrage du POA. Il sera composé d'élus, de techniciens et de partenaires et sera chargé de :

- *faire un bilan annuel des actions sur la base des indicateurs de suivi : comparaison entre objectifs et résultats, mesure de l'efficacité des dispositifs...*
- *proposer, le cas échéant, des réajustements des objectifs, des dispositifs et/ou budgets...*
- *Suivre les travaux engagés (ex. suivi de l'étude d'OPAH dès 2020)*

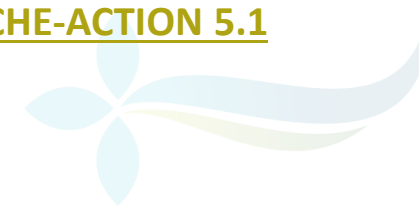
- **Assurer l'ingénierie** du projet :

- *coordination entre les différents partenaires habitat*
- *Réaliser et/ou suivre les différentes études nécessaires à la bonne marche de la politique de l'habitat*
- *Assurer un rôle de conseil et d'expert auprès des communes membres*
- *Assurer le suivi administratif des actions portées par la communauté.*
- *Développer des outils de communication et de concertation ;*
- *etc.*

Ceci n'est possible que si la communauté de communes mobilise des moyens humains dans son équipe administrative. Ainsi, la CCPCAM prévoit de dédier ½ équivalent temps plein sur le suivi et l'animation de la politique habitat.

Orientation 5 : accompagner les habitants dans leur(s) projet(s) habitat

FICHE-ACTION 5.1



« mettre en place une politique locale de l'habitat au service des habitants »

↓ PILOTAGE :

- Communauté de communes de la Presqu'île de Crozon et de l'Aulne Maritime

↓ PARTENAIRES A ASSOCIER

- Communes, Etat, professionnels, partenaires, bailleurs sociaux, ADEUPa...

↓ COÛT PREVISIONNEL

- Mobilisation de moyens humains pour l'animation et le suivi du POA : 120 000 €
 - ✓ *Un employé de catégorie « A », à mi-temps dès la première année du POA : 20 000 € par an soit 120 000 € sur les 6 ans du POA*
- Coût d'adhésion aux différentes structures : 10 000 € par an soit 60 000 € sur la durée du POA

↓ EVALUATION ET INDICATEURS DE SUIVI

- Bilan annuel du suivi et de l'évaluation du POA

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mise en œuvre de la politique habitat					

Orientation 5 : accompagner les habitants dans leur(s) projet(s) habitat

« mettre en place une politique locale de l'habitat au service des habitants »

→ Action 5.2 : Faire connaître la politique habitat et positionner la communauté de communes comme interlocuteur de confiance et favoriser la proximité

↓ CONSTATS :

De nombreux acteurs interviennent en matière d'habitat sur le territoire communautaire, mais la coordination, la connaissance des structures et de leurs compétences peuvent parfois faire défaut. Un manque de lisibilité général qui ne facilite pas l'accès aux services existants, notamment ceux mis en place par la collectivité.

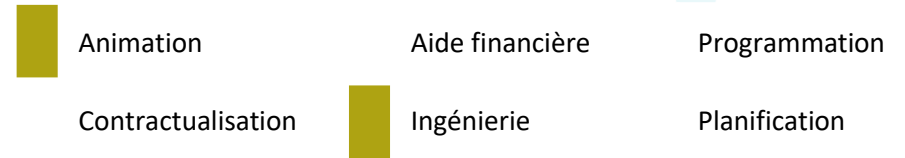
↓ OBJECTIFS DE L'ACTION :

L'objet de cette action est de communiquer fortement et lisiblement autour des interventions mises en place par la collectivité et également d'apporter des informations particulières en réponses aux questions que se posent les habitants ou les futurs habitants du territoire.

Dans son rôle de service aux publics, la communauté de communes de la Presqu'île de Crozon et de l'Aulne Maritime souhaite faciliter le parcours des ménages en proposant une information claire, précise et accessible des aides de la communauté de communes et de ses partenaires ; mais également d'apporter un conseil sur mesure en fonction de la demande ou de la situation des ménages.

FICHE-ACTION 5.2

↓ NATURE DE L'ACTION :



↓ MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :

■ Mettre en œuvre un plan de communication en direction des ménages et des acteurs locaux

Une stratégie de communication sera définie chaque année. Elle se traduira par la production d'outils d'information : guide des aides, plaquettes d'information sur différentes thématiques, articles à intégrer dans les bulletins communaux, la presse locale..., un renforcement de la page internet dédiée, l'organisation de manifestations spécifiques...

■ Créer un point info-habitat :

Il s'agit de créer un lieu unique d'information situé au siège de la communauté de communes, référent local sur les questions d'habitat. Cette structure intercommunale assurera plusieurs missions d'accueil, d'information, de conseil et d'orientation sur par exemple :

- la recherche de terrains,
- l'accession dans l'ancien,
- l'amélioration de l'habitat,
- la location,
- la demande de logement social,
- les aspects juridiques,

Ce lieu sera ouvert aux habitants du territoire, aux élus, aux partenaires, aux professionnels de l'habitat... Il pourra en outre accueillir les permanences de différents partenaires.

Orientation 5 : accompagner les habitants dans leur(s) projet(s) habitat

« mettre en place une politique locale de l'habitat au service des habitants »

↓ PILOTAGE / MAITRISE D'OUVRAGE :

- Communauté de communes de la Presqu'île de Crozon et de l'Aulne Maritime

↓ PARTENAIRES A ASSOCIER

- Communes, ADIL 29, CAUE, ADEUPa, opérateur de l'OPAH, Pays de Brest...

↓ COÛT PREVISIONNEL

- Plan de communication : budget annuel de 3 000 € par an soit 18 000 € sur la durée du POA
- Guichet unique « habitat » : 155 000 €
 - ✓ Un coût d'installation (matériel, documentation...) : 5 000 €
 - ✓ Un équivalent temps plein de catégorie « B » à partir de la 2^{ème} année du POA : 30 000 € par an soit 150 000 €

↓ EVALUATION ET INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre et caractéristiques des contacts reçus au point info habitat

FICHE-ACTION 5.2



↓ CALENDRIER

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Informier / communiquer					
Mise en route du point-info habitat	Point-info habitat opérationnel				

Orientation 5 : accompagner les habitants dans leur(s) projet(s) habitat

« mettre en place une politique locale de l'habitat au service des habitants »



	2020	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL POA
5.1 : Mettre en place un pilotage et un suivi de la politique habitat							
Création des instances de gouvernance	-	-	-	-	-	-	-
Mobilisation de moyens humains pour l'animation et le suivi du POA	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	120 000 €
Coût d'adhésion aux différentes structures	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	60 000 €
5.2 : Faire connaître la politique habitat et positionner la communauté de communes comme interlocuteur de confiance et favoriser la proximité							
Plan de communication	3000 €	3000 €	3000 €	3000 €	3000 €	3000 €	18 000 €
Création d'un point info-habitat	5000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	155 000 €
TOTAL ORIENTATION 5	38 000 €	63 000 €	63 000 €	63 000 €	63 000 €	63 000 €	353 000 €

BUDGET GLOBAL DU POA



	2020	2021	2022	2023	2024	2025	BUDGET GLOBAL POA	BUDGET ANNUEL MOYEN
ORIENTATION 1	-	-	-	-	-	-	-	-
ORIENTATION 2	116 600€	124 600€	124 600€	86 000 €	46 000 €	46 000 €	544 000 €	90 667 €
ORIENTATION 3	5 000 €	35 000 €	5 000 €	35 000 €	5 000 €	5 000 €	90 000 €	15 000 €
ORIENTATION 4	140 666€	140 666€	140 666€	160 666€	160 666€	160 666€	904 000 €	150 666 €
ORIENTATION 5	38 000 €	63 000 €	63 000 €	63 000 €	63 000 €	63 000 €	353 000 €	58 833 €
BUDGET GLOBAL POA	300 100 €	363 100 €	333 100 €	344 500 €	274 500 €	274 500 €	1 891 000 €	315 166 €

