



PLUi

PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

PAYS DES ABERS / BRO AN ABERIOU

PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'ACTIIONS

PLAN LOCAL D'URBANISME VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Arrêté le : **18 avril 2020** | Approuvé le : **30 janvier 2020** | Rendu exécutoire le : **13 mars 2020**

Communauté de
Communes du
Pays des Abers

Finistère



CONTEXTE JURIDIQUE

→ Contexte juridique :

L'article L.151-44 du Code de l'Urbanisme prévoit que « lorsqu'il est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, le plan local d'urbanisme peut tenir lieu de programme local de l'habitat . » Conformément à la **délibération n°5DCC171215 du Conseil Communautaire en date du 17 décembre 2015**, il a été décidé de prescrire un Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat couvrant l'intégralité du territoire.

Les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme indiquent que « les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, (...), **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 les orientations et les actions de la politique de l'habitat de la Communauté de communes du Pays des Abers pour la période 2020-2025. Ce document tient lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH).**

→ Introduction :

Le POA détaille **les moyens et les dispositifs de mise en œuvre de la politique habitat** notamment pour satisfaire les besoins en logements et hébergements. En effet, **le POA précise les objectifs du PADD sur une 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 de l'habitat :

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

Le POA ne constitue pas un document opposable aux autorisations d'urbanisme.

ENJEUX, OBJECTIFS ET PRINCIPES

Le **Programme d'Actions et d'Orientations (POA)** se décline selon les orientations et actions suivantes :

Orientation 1 :

Favoriser l'attractivité des centralités et valoriser le parc existant

Page 4

Redonner de l'attractivité au parc ancien des centres-bourgs et centralités

Faciliter la mobilisation du parc vacant déqualifié

Intensifier les opérations en renouvellement urbain

Poursuivre une politique en faveur de l'amélioration du parc privé existant

Encourager l'amélioration du parc public (HLM ou communal)

Orientation 2 :

Produire une offre nouvelle de logements, adaptée aux besoins du territoire

Page 17

Maintenir la dynamique démographique des communes par une offre suffisante et territorialisée

Permettre l'accès au logement à l'ensemble de la population et sur l'ensemble du territoire

Favoriser la production en secteur aggloméré

Inciter à un urbanisme répondant aux enjeux actuels et avenir de densité et de sobriété énergétique

Orientation 3 :

Répondre aux besoins spécifiques

Page 30

Anticiper le vieillissement de la population

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

Maintenir une offre d'hébergement temporaire et d'insertion

Offrir des réponses adaptées pour les gens du voyage

Orientation 4 :

Faire vivre la politique de l'habitat

Page 40

Piloter et suivre la politique locale de l'habitat

Faire connaître la politique habitat

Orientation 1 : favoriser l'attractivité dans les centralités et valoriser le parc existant

« Mettre en place une politique locale de l'habitat au profit des centralités et du parc existant »



ACTIONS	MODALITES DE MISE EN ŒUVRE
1.1. Redonner de l'attractivité au parc ancien des centres-bourgs et des centralités	<p>Accompagner les communes dans leurs opérations de revitalisation</p> <p>Soutenir l'accession sécurisée dans l'ancien en centre-bourg ou ville</p>
1.2. Faciliter la mobilisation du parc vacant déqualifié	<p>Mettre en place un observatoire de la vacance</p> <p>Accompagner les communes dans la mise en place d'outils spécifiques (bien vacant sans maître, état d'abandon manifeste...)</p>
1.3 : Intensifier les opérations en renouvellement urbain	<p>Mettre en place des visites-acquisitions sur des biens structurellement vacants</p> <p>Faciliter la sortie des opérations sociales en renouvellement urbain</p> <p>Mobiliser les partenaires</p>
1.4. Poursuivre une politique en faveur de l'amélioration du parc privé existant	<p>Relancer un programme d'amélioration de l'habitat de type PIG sur l'ensemble du territoire et étudier l'opportunité d'une OPAH Centre-Bourg</p> <p>Intégrer la plateforme de rénovation de l'habitat en réflexion à l'échelle du Pays de Brest</p>
1.5. Encourager l'amélioration du parc public (HLM ou communal)	<p>Soutenir financièrement l'amélioration performante du parc public</p> <p>Mobiliser les financements des partenaires sur la réhabilitation du parc public</p>

Orientation 1 : favoriser l'attractivité dans les centralités et valoriser le parc existant

➔ Action 1.1 : Redonner de l'attractivité au parc ancien des centres-bourgs et 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 CCPA 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 :

- Maintenir la qualité de vie au sein des centralités des communes de la CCPA
- Inciter l'accession à la propriété dans le parc existant situé dans les centres-bourgs ou villes ;
- Améliorer/valoriser la qualité du parc dans les centralités
- Trouver les adéquations entre bâti ancien des centres-bourgs et modes de vie actuels
- Conjuguer la préservation du patrimoine, l'accès au logement, les enjeux environnementaux, la qualité et la sortie des opérations

↓ NATURE DE L'ACTION :

 Animation	 Aide financière	Programmation
Contractualisation	 Ingénierie	Planification

↓ MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :

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

La question de la vitalité des centres-bourgs constitue un des enjeux majeurs de l'aménagement et du développement du territoire du Pays des Abers. Les situations sont multiples et les besoins divers pour préserver/rétablir le dynamisme des communes. Face à ces problématiques, les actions à engager, parfois compliquées, sont partagées sur plusieurs communes au regard de leur rôle dans l'armature urbaine, avec des financements parfois aléatoires... Aussi, pour aider les communes à répondre à ces enjeux, la CCPA assistera 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 partenaires.*

▪ Soutenir l'accession sécurisée dans l'ancien en centre-bourg ou ville :

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 en attirant de nouveaux habitants ; d'autre part, de favoriser la remise sur le marché du parc vacant des bourgs.

Orientation 1 : favoriser l'attractivité dans les centralités et valoriser le parc existant

Cette action se traduit par la création d'une **prime de 2 000 €** pour les accédants ayant des ressources inférieures aux plafonds PTZ. Cette subvention de la CCPA sera accordée sous conditions :

- bien construit avant 2000 et localisé au sein des secteurs agglomérés
- bien vacant depuis plus de 3 ans
- la réalisation de travaux d'amélioration du logement
- un gain d'au moins 25 % de performance énergétique et une étiquette D minimum
- la validation technique du projet par un opérateur
- la validation du plan de financement par l'ADIL (cf. action 2.2)

Les modalités de l'aide seront précisées et validées par délibération communautaire.

■ Conseiller les ménages et sécuriser leur plan de financement

L'accession, notamment dans l'ancien, nécessite un accompagnement renforcé (conseils techniques, juridiques, financiers...). Cette aide à la décision sera réalisée en partenariat avec l'ADIL du Finistère et un opérateur technique (en lien avec les actions 1.4) :

- Présentation des étapes d'un projet d'acquisition, les différents types de prêts bancaires, les assurances, les garanties ;
- aide à calculer la capacité maximum d'investissement/endettement en veillant au reste à vivre du ménage ;
- diagnostic technique et estimation des travaux à réaliser ;
- réalisation d'un plan de financement du projet.

De telles interventions permettent d'éviter des accessions à la propriété dans des conditions finalement préjudiciables à l'acquéreur.

↓ PILOTAGE

- CCPA

↓ 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 : 60 000€ HT
 - 2 000 € / dossier – Objectifs : 5 dossiers par an
- Sécurisation de l'accession : 15 000 €
 - 500 € / visite conseil – Objectif : 30

↓ EVALUATION ET INDICATEURS

- Nombre de prime attribuée

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

Orientation 1 : favoriser l'attractivité dans les centralités et valoriser le parc existant

➔ Action 1.2 : faciliter la mobilisation du parc vacant déqualifié

↓ CONSTATS :

Bien que la vacance soit peu développée à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays des Abers, le phénomène a tendance à augmenter entre les deux derniers recensements (près de 1220 logements sont recensés vacants en 2013) et se concentre de manière visible sur certaines centralités. Dès lors, le POA définit des actions visant à repérer et intervenir le cas échéant sur ce parc vacant des centralités.

↓ OBJECTIFS DE L'ACTION :

- Repérer et qualifier le parc vacant mobilisable,
- Mobiliser le parc vacant pour développer une offre résidentielle sans consommation foncière,
- Accompagner les communes dans les procédures complexes liées à la lutte contre la vacance de longue durée et la dégradation du bâti.

↓ NATURE DE L'ACTION :

 Animation	 Aide financière	 Programmation
 Contractualisation	 Ingénierie	 Planification

↓ MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :

▪ Mettre en place un observatoire de la vacance :

La CCPA souhaite développer des outils de repérage et de suivi 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 de qualifier la vacance.

Pour cela, la CCPA confiera à un prestataire (*en lien avec l'étude pré-opérationnelle d'OPAH – cf. action 1.4*) 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.

▪ 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 :

- ✓ **ingénierie « amont »** : remobilisation des propriétaires et déblocage des situations de propriété (*identification, recherche généalogique, négociations...*), en cas de défaillance aide à la mise en place de procédures spécifiques (*bien vacant sans maître, état d'abandon manifeste, arrêté de péril...*), accompagnement dans l'amélioration des logements (*assistance pour dossier d'aide à l'amélioration des logements ...*)

Orientation 1 : favoriser l'attractivité dans les centralités et valoriser le parc existant

✓ ingénierie « aval » : acquisition si besoin par les collectivités ou par d'autres acteurs (EPFB, SEM....) pour enclencher le recyclage et la mobilisation des partenaires (*bail à réhabilitation / acquisition-amélioration / portage...*).

↓ PILOTAGE :

- CCPA

↓ PARTENAIRES A ASSOCIER

Communes, CD29, DDTM, Opérateur OPAH, ADIL 29, CAUE, ADEUPa, EPFB, professionnels de l'immobilier, banques...

↓ COÛT PREVISIONNEL

- Accompagnement des communes : coût intégré à la mission de suivi-animation de l'OPAH/PIG (cf. action 1.4)

↓ EVALUATION ET INDICATEURS DE SUIVI

- nombre de logements vacants,
- 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	Mettre en place l'observatoire du parc vacant et actualiser le recensement				
	Accompagnement des communes dans le cadre du suivi-animation OPAH ou PIG			-	-

Orientation 1 : favoriser l'attractivité dans les centralités et valoriser le parc existant

→ Action 1.3 : Favoriser la sortie des opérations en renouvellement urbain

↓ CONSTATS :

Généralement, que ce soit pour un porteur de projet privé ou public, les opérations en renouvellement de type acquisition-amélioration, démolition-reconstruction sont plus complexes à monter et à équilibrer financièrement. Actuellement, ces aspects constituent un véritable frein pour les porteurs de projet qui en conséquence interviennent difficilement en renouvellement urbain.

Toujours dans cette optique de reconquête des centres-bourgs du territoire, le POA positionne la CCPA en accompagnement des porteurs de projet pour faciliter la sortie des opérations en renouvellement urbain.

↓ OBJECTIFS :

- Permettre/encourager la mobilisation du foncier bâti et non bâti pour des opérations d'habitat publiques et privées au sein des secteurs agglomérés
- Faire évoluer le parc pour mieux répondre aux aspirations des futurs habitants et permettre des remises sur le marché durables

↓ NATURE DE L'ACTION :



↓ MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :

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

Afin d'inciter la mobilisation du parc vacant, des visites-acquisitions seront mises en place sur des biens ciblés par les communes à l'issue de l'étude vacance (cf. action 1.2) ; 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 bien,*
- *une estimation financière des travaux,*
- *plan de financement prévisionnel en fonction du statut d'occupation (propriétaire occupant ou investisseur).*

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.

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

En lien avec son action pour développer le parc locatif social, la CCPA soutient plus fortement les opérations sociales réalisées en renouvellement urbain.

Les modalités d'intervention de cette action sont développées dans l'action 2.2 « *Garantir l'accès au logement à l'ensemble de la population et sur l'ensemble du territoire* ».

Orientation 1 : favoriser l'attractivité dans les centralités et valoriser le parc existant

■ Mobiliser les partenaires :

- Caisse des dépôts : développer le partenariat en informant les collectivités des prêts mobilisables : prêt Gaïa.
- EPFB : il conviendra de continuer à faire vivre le partenariat et à engager, à l'initiative des communes et de la CCPA, des actions de portage foncier, voire à rediscuter des modalités d'intervention. Les services de la CCPA pourront accompagner les démarches communales lorsque les municipalités en ressentiront le besoin. Il semble notamment opportun de mobiliser le service habitat afin d'étudier avec les bailleurs sociaux, l'opportunité de réaliser des logements sociaux.
- Bailleurs sociaux : acteurs importants d'un nombre conséquent de projets Habitat en renouvellement urbain.
- Autres : mobiliser les opérateurs privés (promoteurs, constructeurs, bailleurs privés...) dans la réalisation de projets, afin de rééquilibrer entre opérations publiques et privées. Sur certaines communes et pour certains types de produits, des partenariats pourraient être envisagés.

↓ PILOTAGE :

- CCPA

↓ PARTENAIRES A ASSOCIER

- Communes, Etablissement Public Foncier de Bretagne, bailleurs sociaux, promoteurs, constructeurs, professionnels de l'immobilier, caisse des dépôts...

↓ COÛT PREVISIONNEL

- 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
- Opérations sociales « complexes » : cf. action 2.2

↓ EVALUATION ET INDICATEURS

- Nombre de visites-acquisitions réalisées (par commune, typologie des biens...)
- Mobilisation des partenaires :
 - ✓ Portage EPFB : nombre de conventions opérationnelles, échéances, bilan des conventions, sorties d'opération...
 - ✓ Caisse des dépôts : nombre de prêts en lien avec les communes
 - ✓ Safi : bilan des interventions

↓ CALENDRIER

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Engager les visites-acquisition Faciliter les opérations sociales					

Orientation 1 : favoriser l'attractivité dans les centralités et valoriser le parc existant

→ Action 1.4 : Poursuivre une politique en faveur de l'amélioration du parc privé existant

↓ CONSTATS :

Le parc privé constitue la composante principale du parc de logements de la Communauté de communes du Pays des Abers, dont les 2/3 ont été construits avant 1990.

Afin de maintenir la dynamique créée par le PIG sur ses dernières années, la CCPA entend poursuivre et élargir ses actions en matière de revalorisation du parc privé, notamment sur le plan thermique.

↓ OBJECTIFS DE L'ACTION :

- Accompagner 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 (très modestes, modestes, hors ANAH)
- Construire un parcours de services en accompagnant les ménages dans l'amélioration de l'habitat

↓ NATURE DE L'ACTION :

 Animation	 Aide financière	Programmation
 Contractualisation	 Ingénierie	Planification

↓ MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :

- **Relancer un programme d'amélioration de l'habitat de type PIG sur l'ensemble du territoire et étudier l'opportunité d'une OPAH Centre-bourg :**

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 (*sous conditions*) en proposant un accompagnement technique, financier et administratif.

- Etape 1 : tout en intégrant les résultats du PIG mis en œuvre sur le territoire, une étude pré-opérationnelle sera engagée dès 2020 afin de préciser les enjeux et de calibrer un nouveau programme de type OAPH sur les centres-bourgs : objectifs quantitatifs, cibles prioritaires, aides financières de la CCPA, etc. En parallèle, le PIG actuellement en cours sera reconduit afin de constituer le droit commun sur le territoire de la CCPA.
- 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).
- 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 1 : favoriser l'attractivité dans les centralités et valoriser le parc existant

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

Les questions de l'habitat regroupent une pluralité d'acteurs qui peuvent accompagner les ménages tout au long de leurs projets. Cependant, le manque de visibilité de ces acteurs ainsi que des aides disponibles, nuit à la réalisation des travaux.

Afin d'apporter des conseils techniques et financiers à l'ensemble des porteurs de projet, la CCPA souhaite mettre en œuvre une plateforme locale de rénovation de l'habitat (PLRH) dont la mise en place est 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).

Dans un objectif de massification des travaux d'économie d'énergie, la plateforme de rénovation de l'habitat permet donc d'informer, de sensibiliser et d'orienter ou guider les propriétaires comme les professionnels, au-delà des seuls bénéficiaires des aides de l'Anah.

↓ PILOTAGE :

- CCPA
- 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...

↓ COÛT PREVISIONNEL

- Etude pré-opérationnelle d'OPAH : 25 000 € HT
 - *Coût estimatif de l'étude* : 25 000 € HT (hors subvention de l'Anah - 35%)
- Phase opérationnelle d'OPAH : 375 000 € 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* : environ 25 000 € par an
- Reconduction du PIG : 180 000 € sur 3 ans de suivi animation et 180 000 € d'aides aux propriétaires.
- Intégrer la plateforme de rénovation de l'habitat à l'échelle du Pays de Brest : 75 900 € sur 3 ans (cf. étude du pôle métropolitain)

↓ CALENDRIER

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

La CCPA a pris la décision d'intégrer la PLRH 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.

Orientation 1 : favoriser l'attractivité dans les centralités et valoriser le parc existant

→ Action 1.5 : Encourager l'amélioration du parc public (HLM ou communal) en particulier sur les aspects énergétiques

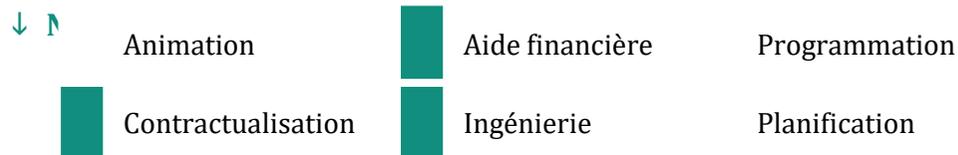
↓ CONSTATS :

Si le développement du parc public sur le territoire est plutôt récent, il n'en demeure pas moins qu'une partie du parc social a été construit avant 1990 et présente notamment des faiblesses sur le plan thermique (464 logements classés D, E ou F au classement énergétique au 01/01/2015).

La question de l'amélioration du parc existant se pose donc ici essentiellement sur le plan thermique.

↓ OBJECTIFS DE L'ACTION :

- Maintenir l'attractivité du parc ancien par rapport à l'offre nouvelle
- Favoriser la réhabilitation de plus de 10% parc public économe avec maintien ou diminution du reste à charge pour les locataires,



↓ MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :

▪ Soutenir financièrement l'amélioration performante du parc public :

La CCPA souhaite encourager les bailleurs sociaux et les communes à améliorer la performance thermique de leur parc via la mise en place d'une aide spécifique pour la réalisation de travaux énergétiques sur les logements classés D, E ou F : subvention de 25% de la dépense engagée dans la limite de 2 500 € par logement.

Une délibération cadre concernant l'ensemble des aides communautaires au logement social définira les critères de recevabilité et les montants précis des subventions.

La question de la sécurisation des économies de charges se pose. Elles seront évaluées non pas uniquement sur la base des DPE avant et après travaux, mais sur une modélisation experte réalisée par un bureau d'études thermiques qui permet de prendre en compte l'ensemble des facteurs impliqués dans la baisse des charges liées à l'énergie.

Les objectifs de réhabilitation et les opérations visés seront précisés dans le cadre de la convention-cadre entre la Communauté de communes du Pays des Abers et les bailleurs sociaux (cf. action 2.2).

▪ Mobiliser les financements des partenaires sur la réhabilitation du parc public :

La CCPA veillera à mobiliser l'ensemble des partenaires financiers pour atteindre ses objectifs en matière de réhabilitation du parc social. La collectivité mobilisera notamment la Région via le cadre du contrat partenarial pour bénéficier des crédits régionaux et du FEDER.

Orientation 1 : favoriser l'attractivité dans les centralités et valoriser le parc existant

En complément, la CCPA mobilisera le Département via le contrat de territoire pour solliciter son intervention financière sur les programmes de réhabilitation.

Selon les opérations, l'ADEME sera également sollicitée pour apporter une aide, notamment dans le cadre d'opérations exemplaires.

↓ PILOTAGE :

- CCPA
- Communes
- Bailleurs sociaux

↓ PARTENAIRES A ASSOCIER

Communes, Etat, Région, Conseil départemental, bailleurs sociaux, caisse des dépôts, Ener'gence, bureau d'études thermiques, ADEME...

↓ COÛT PREVISIONNEL

- Aide à l'amélioration du parc public : 150 000 €
 - ✓ *Subvention de 25% de la dépense engagée pour les travaux de réhabilitation dans la limite de 2 500 € par logement*
 - ✓ *Objectif de 60 logements améliorés sur les 6 ans du POA (13% du parc énergivore)*

↓ EVALUATION ET INDICATEURS

- Amélioration du parc public :
 - ✓ *suivi des objectifs,*
 - ✓ *suivi financier.*

↓ CALENDRIER

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Accompagnement de la réhabilitation du parc public					

Orientation 1 : favoriser l'attractivité dans les centralités et valoriser le parc existant

« Mettre en place une politique locale de l'habitat au profit des centralités et du parc existant »



	2020	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL POA
1.1. Redonner de l'attractivité au parc ancien des centralités							
Accompagner les communes dans leurs opérations de revitalisation	-	-	-	-	-	-	-
Soutenir l'accession sécurisée dans l'ancien en centre-bourg ou ville	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	60 000 €
Sécurisation de l'accession	2 500 €	2 500 €	2 500 €	2 500 €	2 500 €	2 500 €	15 000 €
1.2. Faciliter la mobilisation du parc vacant déqualifié							
Mettre en place un observatoire de la vacance	-	-	-	-	-	-	-
Accompagner les communes dans la mise en place d'outils spécifiques	-	-	-	-	-	-	-
1.3 : Favoriser la sortie des opérations en renouvellement urbain							
Mettre en place des visites-acquisitions	8 000 €	8 000 €	8 000 €	8 000 €	8 000 €	8 000 €	48 000 €
Faciliter la sortie des opérations sociales en renouvellement urbain	-	-	-	-	-	-	Cf. action 2.2
Mobiliser les partenaires							

Orientation 1 : favoriser l'attractivité dans les centralités et valoriser le parc existant

« Mettre en place une politique locale de l'habitat au profit des centralités et du parc existant »



	2020	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL POA
1.4. Poursuivre une politique en faveur de l'amélioration du parc privé existant							
Mettre en oeuvre une opération programmée de type OPAH Centre-Bourg	25 000 €	125 000 €	125 000 €	125 000 €	-	-	400 000 €
Reconduire un PIG pour l'amélioration thermique des logements et l'adaptation au vieillissement	120 000 €	120 000 €	120 000 €	-	-	-	360 000 €
Intégrer la plateforme de rénovation de l'habitat	25 300 €	25 300 €	25 300 €	-	-	-	75 900 €
1.5. Encourager l'amélioration du parc public (HLM ou communal) en particulier sur les aspects énergétiques							
Soutenir financièrement l'amélioration performante du parc public	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	150 000 €
Mobiliser les financements des partenaires	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL ORIENTATION 1	215 800€	315 800€	315 800€	170 500 €	45 500 €	45 500 €	1 108 900 €

Orientation 2 : produire une offre nouvelle de logements, adaptée aux besoins du territoire

« Conforter la dynamique démographique du Pays des Abers par la production d'un habitat abordable, diversifié et durable »



ACTIONS	MODALITES DE MISE EN ŒUVRE
2.1. Maintenir la dynamique démographique des communes par une offre suffisante et territorialisée	Produire 250 logements par an pour répondre à l'ambition démographique
	Répartir la production sur l'ensemble du territoire dans un objectif de cohérence territoriale
2.2. Permettre l'accès au logement à l'ensemble de la population	Inciter les communes à développer une offre en accession-maîtrisée
	Aider la production de 168 logements locatifs sociaux sur les 6 ans du POA
	Faciliter la sortie des opérations sociales « complexes » en renouvellement urbain
2.3. Favoriser la production en secteur aggloméré	Produire 83 logements par an en renouvellement urbain
	S'appuyer sur un observatoire actualisé du foncier mobilisable en renouvellement urbain
	Développer une ingénierie à destination des communes pour la mobilisation du foncier stratégique
2.4. Inciter à un urbanisme répondant aux enjeux actuels et à venir de densité et de sobriété	Préconiser un urbanisme plus économe
	Accompagner les communes sur des études pré-opérationnelles
	Développer un habitat durable et innovant
	Favoriser le partage d'expériences et développer une culture commune en matière d'opération d'habitat

Orientation 2 : produire une offre nouvelle de logements, adaptée aux besoins du territoire

➔ Action 2.1 : Maintenir la dynamique démographique des communes par une offre suffisante et territorialisée

↓ CONSTATS :

Le PLUi-H projette une progression de la population de +0,45% pour les 20 prochaines années pour atteindre environ 44 170 habitants, soit un gain de 4 150 habitants.

Le développement de la Communauté de Communes du Pays des Abers doit tenir compte des équilibres territoriaux, de la communauté de communes comme du pays de Brest dans son ensemble.

↓ OBJECTIFS

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

↓ NATURE DES ACTIONS

Animation

Aide financière

Programmation

Contractualisation

Ingénierie

Planification

↓ MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :

- **Produire 250 logements par an pour répondre à l'ambition démographique**

La communauté de communes du Pays des Abers se fixe un objectif de **production de 250 logements par an**, soit 5 000 logements sur la période du PLUi-H et 1500 logements sur les 6 ans du POA. Cet objectif de production est le résultat de l'addition de l'estimation de l'évolution du point mort et des besoins générés par l'accueil de nouvelles populations.

- **Répartir la production sur l'ensemble du territoire dans un objectif de cohérence territoriale**

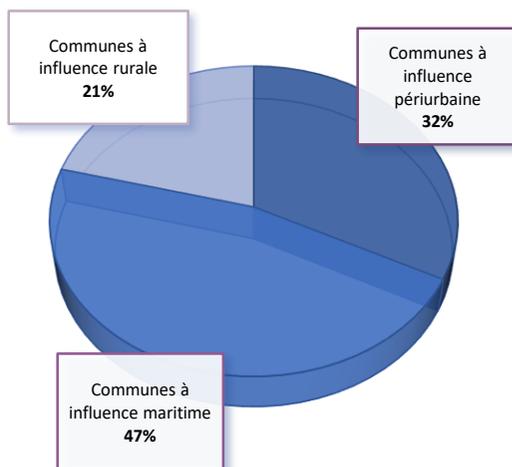
La répartition des 250 logements à produire chaque année se base sur deux principes :

- Conforter Plabennec en tant que polarité structurante du territoire, et Lannilis et Plouguerneau en tant que polarités relais, conformément aux dispositions du SCoT. Ainsi, 55% de la production est consacrée aux communes pôles (soit 2 720 logements).
- Assurer un dynamisme démographique aux autres communes en fonction de leur niveau d'équipement et de leur poids démographique :
 - ✓ Répartir 35% de la production sur les communes de plus de 2 000 habitants (hors polarités) : soit 1 727 logements.
 - ✓ Répartir les 11% restants de la production sur les communes de moins de 2 000 habitants : soit 553 logements.

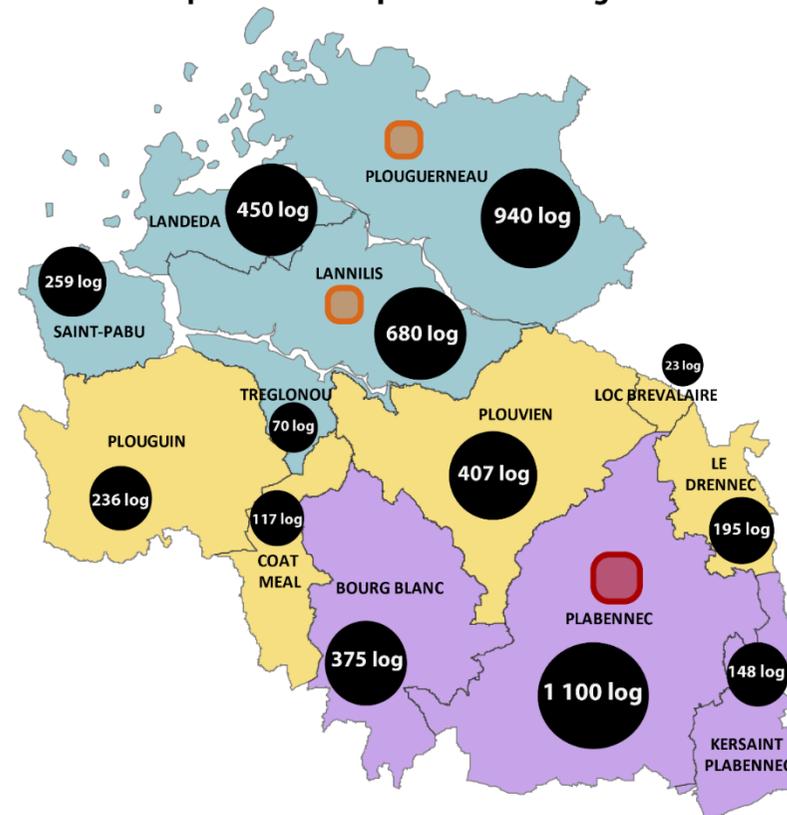
Orientation 2 : produire une offre nouvelle de logements, adaptée aux besoins du territoire

Types des communes - armature urbaine	Communes	Nombre de logements sur 20 ans	Part de la production de chaque commune
Pôles structurant ou relais	Plabennec	1100	22%
	Plouguerneau	940	18,8%
	Lannilis	680	13,6%
	Sous-total	2 720 logements	54,4%
Communes > 2000 habitants	Bourg Blanc	375	7,5%
	Plouvien	407	8,1%
	Landéda	450	9%
	Plouguin	236	4,7%
	Saint-Pabu	259	5,2%
	Sous-total	1 727 logements	34,5%
Communes < 2000 habitants	Tréglonou	70	1,4%
	Coat Méal	117	2,3%
	Loc Brévalaire	23	0,5%
	Le Drennec	195	3,9%
	Kersaint-Plabennec	148	3%
	Sous-total	553 logements	11,1%
CCPA		5 000 log	100%

RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE DE COMMUNE



Assurer l'équilibre territorial Répartition de la production de logements



Orientation 2 : produire une offre nouvelle de logements, adaptée aux besoins du territoire

↓ 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) Équilibrer la production sur chaque commune.
- **mobiliser l'ensemble des partenaires pour atteindre les objectifs de production de logements.**

↓ PILOTAGE :

- Communes
- CCPA

↓ PARTENAIRES A ASSOCIER

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

↓ COÛT PREVISIONNEL

- Pas de coût pour la collectivité

↓ 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 2 : produire une offre nouvelle de logements, adaptée aux besoins du territoire

→ Action 2.2 : Permettre l'accès au logement à l'ensemble de la population

↓ CONSTATS :

L'un des objectifs du POA est de favoriser la diversité des parcours résidentiels sur le Pays des Abers afin de répondre aux besoins de toutes les catégories de ménages.

Actuellement, l'accès au logement sur le territoire se fait majoritairement en accession à la propriété (*dans le neuf et dans l'ancien*), et il s'agit de maintenir des conditions favorables et sécurisées pour l'accession à la propriété afin de maintenir sur le territoire les ménages avec de plus faibles ressources mais aussi continuer à attirer les jeunes ménages sur le territoire.

Le parc locatif joue également un rôle essentiel dans les parcours résidentiels, or sur la CCPA le parc locatif, notamment HLM, reste encore peu développé (*778 logements locatifs sociaux soit seulement 4,5% du parc de résidence principale*) et malgré les efforts de production sur ces dernières années, l'indice de tension dans le parc social reste le plus élevé à l'échelle du Pays de Brest. C'est pourquoi la CCPA entend accompagner le développement du parc social.

↓ OBJECTIFS :

- proposer une offre en logements accessibles, en cohérence avec les capacités financières des ménages,
- Améliorer la réponse à la demande locative sociale
- Proposer aux habitants une offre quantitativement suffisante et adaptée à la diversité des besoins

↓ NATURE DE L'ACTION :



↓ MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :

▪ Inciter les communes à développer une offre en accession-maîtrisée

Les lotissements publics communaux répondent en partie aux besoins des ménages modestes qui peuvent, par ce biais, accéder à une offre à prix abordable (prix foncier abordable ou diminution de la taille des lots). La CCPA accompagnera les communes pour maintenir cette offre abordable.

En fonction des secteurs, il sera nécessaire de déterminer la notion de lot-maîtrisé afin de contractualiser avec les opérateurs.

Orientation 2 : produire une offre nouvelle de logements, adaptée aux besoins du territoire

- Produire **168 logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI) sur les 6 ans du POA** pour répondre aux besoins des ménages modestes et aux préconisations du SCoT.

La collectivité entend développer la production de logement social sur les communes pôles et les communes de plus de 2 000 habitants. À échéance du PLUi-h, soit 2040, :

- La commune de Plabennec, pôle structurant, a une part de 7,2% de logements sociaux qu'il convient d'augmenter progressivement pour atteindre les 10% conformément aux orientations du SCoT.
- Les communes de Plouguerneau et Lannilis, pôles relais, ont une part respective de 3,3% et 5,4% qu'il convient d'augmenter progressivement pour atteindre les 7% conformément aux orientations du SCoT.
- Les communes de plus de 2000 habitants doivent à minima atteindre une part de 5% de logements sociaux.
- Les communes de moins de 2000 habitants ont vocation à accueillir du logement social sous réserve d'une demande avérée et de la proximité des services.

Types des communes - armature urbaine	Communes	Nombre de LLS au 01/01/2017	% LLS en 2017	Objectifs à échéance du PLUi-H	Nombre de logements sociaux à produire	log/an	Objectifs sur les 6 ans du POA
Pôles (structurant/relais)	Plabennec	239	7%	10%	197	10	59
	Plouguerneau	97	3%	7%	152	8	45
	Lannilis	129	6%	7%	72	4	22
Communes > 2000 hbts	Bourg Blanc	56	4%	5%	28	1	8
	Plouvien	41	3%	5%	51	3	15
	Landéda	71	5%	5%	23	1	7
	Plouguin	54	6%	Maintien du taux	14	1	4
	Saint-Pabu	31	3%	5%	23	1	7
Communes < 2000 hbts	Tréglonou	0	0%	A définir en fonction des opportunités et volontés communales			
	Coat Méal	11	3%				
	Loc Brévalaire	0	0%				
	Le Drennec	37	5%				
	Kersaint-Plabennec	12	2%				
CCPA		778	5%	/	560	28	168

- Aider la production de logements locatifs sociaux**

Il s'agit de mettre en place des conditions favorables pour la création de logements sociaux à travers une prise en charge des garanties d'emprunt : *au même titre que les aides directes, la garantie d'emprunt en faveur du logement social figure parmi la palette des outils communautaires au service de l'habitat. Cet outil facilite le montage des opérations pour les bailleurs sociaux. Dans une logique de solidarité et de réponse aux besoins* Aussi, la CCPA apportera une garantie aux emprunts destinés à la réalisation des programmes locatifs sociaux PLAI et PLUS / PSLA sur l'ensemble du territoire.

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

En cohérence avec les orientations du PLUi, la politique locale de l'habitat de la CCPA vient conforter son action en faveur du renouvellement urbain (cf. orientation 1). Les opérations en renouvellement urbain (*périmètre à définir par délibération du conseil communautaire*) sont généralement plus complexes et plus coûteuses. Aussi, il convient de soutenir financièrement ce type d'opération (*acquisition-amélioration ou démolition-reconstruction*) afin de permettre les équilibres d'opération. Avec un objectif de près de 50% de la production sociale en renouvellement urbain, la CCPA ambitionne de soutenir financièrement la production de **84 logements locatifs sociaux**.

Pour atteindre cet objectif, la communauté de communes met en place une aide de 5 000 € par logement créé, avec une bonification de 3 000 € pour les logements financés en PLAI.

Ces subventions seront versées au maître d'ouvrage de l'opération qui peut être un organisme HLM ou une commune et pourra être mobilisée dès lors qu'il s'agira de logements conventionnés et en cas de déséquilibre d'opérations.

Orientation 2 : produire une offre nouvelle de logements, adaptée aux besoins du territoire

▪ 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 CCPA pourra apporter un appui aux communes dès cette première étape pour mobiliser les opérateurs et les outils adéquats.

- Conventionner avec les bailleurs sociaux :

Il s'agit de formaliser les engagements programmatiques, quantitatifs et qualitatifs de chacun. Cette 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...

↓ PILOTAGE / MAITRISE D'OUVRAGE :

- Bailleurs sociaux - Communes - CCPA

↓ PARTENAIRES A ASSOCIER

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

↓ COÛT PREVISIONNEL

- Aide à la production locative sociale :

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

	Production LLS		Budget POA	
	Total sur 6 ans (POA)	Par an	Aides octroyées	Total sur 6 ans
Production estimée en renouvellement urbain	84	14	5 000 € / logement	420 000 €
<i>Dont production en RU financée en PLAI</i>	<i>36 (sur un objectif de 50 PLAI)</i>	6	<i>+ 3 000 € / logement</i>	<i>108 000 €</i>

↓ EVALUATION ET INDICATEURS DE SUIVI

- Signature de la convention de partenariat
- Nombre de logements agréés en acquisition-amélioration ou démolition-reconstruction
- Nombre de logements financés en PLAI

↓ CALENDRIER

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

Orientation 2 : produire une offre nouvelle de logements, adaptée aux besoins du territoire

→ Action 2.3 : Favoriser la production en secteurs agglomérés

↓ CONSTATS :

En lien avec le projet de territoire, la priorité du PLUi-H est de réorienter une part significative de la production nouvelle vers le renouvellement urbain.

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 au sein des secteurs agglomérés constitue un axe prioritaire de la nouvelle politique de l'habitat de la communauté de commune.

↓ OBJECTIFS :

- limiter l'étalement urbain et la consommation foncière en mobilisant le potentiel foncier de chaque commune ;
- Disposer d'un référentiel foncier opérationnel afin de cibler les secteurs stratégiques

↓ NATURE DE L'ACTION :



↓ MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :

- **Produire 65 logements par an en renouvellement urbain, soit environ 1 294 logements sur la période du PLUi-H :**

Pour atteindre cet objectif à l'échelle de l'intercommunalité, un principe de solidarité territoriale est proposé sur la base du potentiel foncier repéré sur chacune des communes.

Types des communes - armature urbaine	Communes	Nbre de logements sur 20 ans	Nombre de logements en RU	nbre de logements RU sur l'existant	Taux de RU
Pôles (structurant/relais)	Plabennec	1100	125	88	19,36%
	Plouguerneau	940	209	75	30,23%
	Lannilis	680	81	54	19,91%
Communes > 2000 hbts	Bourg Blanc	375	74	19	24,73%
	Plouvien	407	105	20	30,80%
	Landéda	450	190	23	47,22%
	Plouguin	236	53	12	27,46%
	Saint-Pabu	259	33	13	17,74%
Communes < 2000 hbts	Tréglonou	70	14	1	22,00%
	Coat Méal	117	25	2	23,37%
	Loc Brévalaire	23	3	0	15,04%
	Le Drennec	195	56	4	30,72%
	Kersaint-Plabennec	148	11	3	9,43%
CCPA		5000	979	315	25,88%

Les zones à urbaniser du PLUi ont été priorisées dans le tissu urbain.

Orientation 2 : produire une offre nouvelle de logements, adaptée aux besoins du territoire

▪ 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'appuiera 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 vieille foncière afin de saisir les opportunités de développement de l'habitat.

▪ Développer une ingénierie à destination des communes pour la mobilisation du foncier stratégique

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.

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

↓ PILOTAGE :

- CCPA

↓ PARTENAIRES A ASSOCIER

- Communes, CAUE 29, EPF, Pays de Brest, ADEUPa...

↓ COÛT PREVISIONNEL

- Aucun

↓ EVALUATION ET INDICATEURS

- Production en renouvellement urbain :
 - ✓ Nombre de communes accompagnées, type de procédures mises en place
 - ✓ Nombre de permis délivrés dans l'enveloppe urbaine,

↓ CALENDRIER

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Accompagnement des communes dans les procédures / actualisation des outils / animation des partenariats					

Orientation 2 : produire une offre nouvelle de logements, adaptée aux besoins du territoire

→ Action 2.4 : inciter à un urbanisme répondant aux enjeux actuels et à venir de densité et de sobriété

↓ CONSTATS :

Dans un contexte de modération de la consommation foncière et de rationalisation des 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 donc 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.

Parallèlement, 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...

↓ OBJECTIFS :

- Conjuguer densité et cadre de vie
- Promouvoir la qualité des opérations d'habitat ;
- Diversifier l'offre de logements pour éviter une production « mono-typée »
- Conseiller les ménages et porteurs de projets ;

↓ NATURE DE L'ACTION :

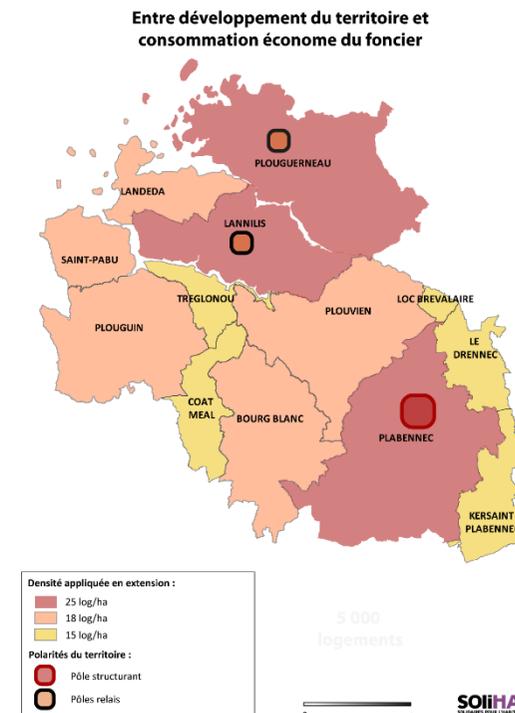


↓ MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :

▪ Préconiser un urbanisme plus économe

- ✓ Densifier en s'appuyant sur l'armature urbaine et en prenant en compte l'environnement :

La CCPA se fixe des objectifs de sobriété foncière conformément aux orientations du SCoT du Pays de Brest :



Orientation 2 : produire une offre nouvelle de logements, adaptée aux besoins du territoire

✓ 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.

Pour accompagner les réflexions autour de la densité et des nouvelles formes urbaines, la CCPA va organiser et financer dans le cadre de la mise en œuvre du PLUi-H un atelier auprès des professionnels de la construction, de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'architecture afin de faire émerger de nouvelles propositions en lien avec les enjeux du territoire et les dispositions du PLUi-H.

Dans le cadre du POA, il s'agira notamment de s'appuyer sur les résultats de l'atelier pour réaliser un travail pédagogique et d'information auprès des communes et des habitants : guide de « bonnes » pratiques, plaquettes, exposition, ateliers...

■ **Accompagner les communes sur des études pré-opérationnelles**

Afin d'accompagner les communes sur des opérations dont les enjeux sont de plus en plus complexes (sur la densité, les formes urbaines, en extension ou en renouvellement urbain), la CCPA entend mettre à disposition des communes un portefeuille d'études pré-opérationnelles, comme préalable indispensable pour étudier la faisabilité des projets et garantir la qualité des opérations habitat.

Dans cette optique, la CCPA réserve une enveloppe de 7 000 € par étude et interviendra à hauteur d'une étude pré-opérationnelles tous les deux ans par commune.

Certains secteurs feront l'objet d'une attention particulière, notamment à travers des études BIMBY dans d'anciens lotissements ou des études de faisabilité architecturale sur la vacance structurelle en centre-bourg.

■ **Développer un habitat durable et innovant**

La CCPA souhaite accompagner des projets dans l'optique de diversifier l'offre de logement sur le territoire. Il s'agit d'accompagner les initiatives locales alternatives au logement « traditionnel » pour lesquelles l'équilibre financier est parfois difficile à trouver.

Pour cela, la CCPA mettra en place un atelier pour favoriser l'émergence de projets innovants. Il s'agit d'accompagner la production de logements valorisant, par exemple, les enjeux de densité et de formes urbaines, les enjeux écologiques (habitat à énergie positive, éco-quartiers...), économiques (opérations mixtes, développement du locatif pour actifs en mobilité...), et de renouvellement urbain (opérations complexes)

Pour soutenir ces opérations, la CCPA organisera un atelier regroupant les constructeurs, promoteurs, aménageurs, bailleurs et architecte du territoire. Au-delà du caractère innovant des opérations imaginées dans le cadre de cet atelier, il aura pour objectif d'articuler les dispositions du règlement écrit du PLUi aux problématiques opérationnelles.

Orientation 2 : produire une offre nouvelle de logements, adaptée aux besoins du territoire

▪ 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...

Un retour sur des expériences exemplaires ou innovantes menées sur d'autres territoires sera effectué. Le partage d'expériences entre communes permettra aussi de mutualiser les savoirs et d'anticiper certaines difficultés.

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

↓ PILOTAGE / MAITRISE D'OUVRAGE :

- CCPA

↓ PARTENAIRES A ASSOCIER

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

↓ COÛT PREVISIONNEL

- Préconiser un urbanisme plus économe : pas de coût spécifique
- Accompagner les communes sur des études : 70 000 €
 - ✓ Enveloppe dédiée pour 10 études mobilisable à hauteur d'une étude tous les 2 ans par commune.
- Développer un habitat durable et innovant : 30 000 €
 - ✓ Création d'un atelier d'expérimentation de 30 000 €
- Favoriser le partage d'expériences : coût d'adhésion aux structures dédiées (cf. action 4.1)

↓ 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 sur les études pré-opérationnelles					
Animation du fonds « innovation »					
Partages d'expériences / animation des partenariats					

Orientation 2 : produire une offre nouvelle de logements, adaptée aux besoins du territoire

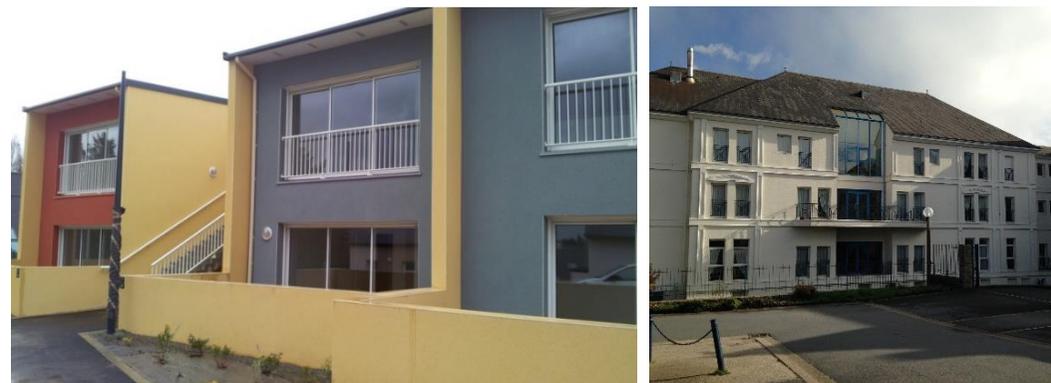
« Conforter la dynamique démographique du Pays des Abers par la production d'un habitat abordable, diversifié et durable »



	2020	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL POA
2.1 : Produire une offre suffisante et territorialisée							
Produire 250 logements par an	-	-	-	-	-	-	-
Répartir la production sur l'ensemble du territoire	-	-	-	-	-	-	-
2.2 : Permettre l'accès au logement à l'ensemble de la population et sur l'ensemble du territoire							
Aider la production de 34 logements locatifs sociaux PLAI sur les 6 ans du POA	18 000 €	18 000 €	18 000 €	18 000 €	18 000 €	18 000 €	108 000 €
Faciliter la sortie des opérations sociales « complexes » en renouvellement urbain	70 000 €	70 000 €	70 000 €	70 000 €	70 000 €	70 000 €	420 000 €
2.3. Favoriser la production en secteur aggloméré							
S'appuyer sur un observatoire du foncier	-	-	-	-	-	-	<i>Cf. action 1.4</i>
Développer une ingénierie à destination des communes	-	-	-	-	-	-	<i>Cf. action 1.4</i>
2.4 : Inciter à un urbanisme répondant aux enjeux actuels et à venir de densité et de sobriété							
Préconiser un urbanisme plus économe	-	-	-	-	-	-	-
Accompagner les communes sur des études pré-opérationnelles	10 000 €	15 000 €	10 000 €	15 000 €	10 000 €	10 000 €	70 000 €
Développer un habitat durable et innovant	30 000 €	-	-	-	-	-	30 000 €
Favoriser le partage d'expériences	-	-	-	-	-	-	<i>Cf. action 1.4</i>
TOTAL ORIENTATION 2	128 000 €	103 000 €	98 000 €	103 000 €	98 000 €	98 000 €	628 000 €

Orientation 3 : répondre aux besoins spécifiques

« Développer un habitat solidaire pour répondre aux besoins spécifiques »



ACTIONS	MODALITES DE MISE EN ŒUVRE
3.1. Anticiper le vieillissement de la population	Accompagner le maintien à domicile
	Soutenir les opérations innovantes pour les séniors et les personnes en situation de handicap
	Promouvoir les actions de communication, d'information et de sensibilisation
3.2. Améliorer les réponses en matière de logement des jeunes et des saisonniers	Favoriser le développement d'une offre en petits logements
	Réfléchir à la question de l'offre de logements pour les saisonniers et besoins temporaires
	Communiquer auprès des jeunes et des saisonniers sur l'offre existante et les informer sur les dispositifs existants
3.3. Maintenir une offre d'hébergement temporaire et d'insertion	Pérenniser l'offre existante en logements temporaires
	Développer l'offre locative très sociale
	Animer un groupe local multipartenarial
3.4. Offrir des réponses adaptées pour les gens du voyage	Conforter le mode de gestion des aires d'accueil des gens du voyage
	Répondre aux besoins identifiés par le nouveau schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage

Orientation 3 : répondre aux besoins spécifiques

→ Action 3.1 : Anticiper le vieillissement de la population

↓ CONSTATS :

Les personnes vieillissantes représentent une part importante de la population du territoire de la CCPA (23% en 2013). 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 neufs adaptés au sein des secteurs agglomérés.

↓ 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 séniors et/ou les personnes en situation de handicap ;
- soutenir les projets innovants (logements intergénérationnels, résidences services, domotique...) ;

↓ NATURE DE L'ACTION :



↓ MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :

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

La CCPA poursuit sa participation au financement des travaux d'adaptation des ménages modestes dans le cadre du prochain programme d'amélioration de l'habitat qui disposera d'un volet « adaptation » (cf. action 1.4). Les objectifs quantitatifs seront définis dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle en première année du POA.

- **Soutenir les opérations innovantes pour les séniors et les personnes en situation de handicap**

Le maintien à domicile correspond au souhait premier des ménages, mais ne répond pas toujours à leurs besoins : éloignement des services, isolement, difficultés financières ou problèmes d'entretien de maisons devenues trop grandes pour des personnes âgées, difficultés à vivre dans une maison peu adaptés aux problèmes de mobilité... Aussi, aujourd'hui, se dessinent de nouveaux parcours résidentiels pour les séniors et les personnes en situation de handicap.

Orientation 3 : répondre aux besoins spécifiques

La CCPA, via son fonds d'innovation (cf. action 2.4), soutient financièrement le montage d'opérations innovantes notamment sur la thématique « habitat des séniors » afin de proposer une alternative entre le domicile et l'hébergement.

Les réponses ne sont pas définies et restent à construire avec les communes et les porteurs de projet.

La CCPA soutiendra et accompagnera les porteurs de projet tout au long de l'élaboration du dossier :

- ✓ Identification du foncier (en lien avec l'observatoire),
- ✓ accompagnement technique par les services aménagement et habitat,
- ✓ recherche de financements des partenaires (ADEME, Région, Département, financement participatif...).

- **Promouvoir les actions de communication, d'information et de sensibilisation**

En lien avec le CLIC du Pays de Lesneven et du Pays des Abers, la CCPA entend développer et promouvoir leurs actions de communication, d'information et de sensibilisation auprès des personnes âgées et de leur famille.

↓ PILOTAGE / MAITRISE D'OUVRAGE :

- CCPA

↓ PARTENAIRES A ASSOCIER

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

↓ COÛT PREVISIONNEL

- Aide au maintien à domicile : cf. action 1.4
- Soutien aux opérations innovantes : cf. action 2.4
- Promouvoir les actions de communication : 101 712 €
 - ✓ coût d'adhésion au CLIC

↓ EVALUATION ET INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de logements adaptés dans le cadre du programme d'amélioration de l'habitat
- Nombre de logements adaptés financés dans le cadre du fonds d'innovation
- Détail des animations/manifestations organisés par le CLIC sur le territoire

↓ CALENDRIER

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

Orientation 3 : répondre aux besoins spécifiques

→ Action 3.2 : 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. Si le territoire est attractif pour l'accès à la propriété des jeunes actifs, le parc de logement reste aujourd'hui peu adapté aux besoins des jeunes en tout début de parcours résidentiel.

Du fait de ses activités économiques et touristiques liées au littoral, 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 :

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

↓ 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 CCPA et les bailleurs sociaux (cf. action 2.2). 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 (cf. action 2.2).

▪ Réfléchir à la question de l'offre de logements pour les saisonniers et besoins temporaires

Une étude de faisabilité sera engagée sur l'opportunité de créer une offre mixte de logements saisonniers et besoins temporaires. Il s'agira d'identifier les besoins en logement pour les saisonniers dans leur diversité (saisonniers agricoles, saisonniers des structures touristiques, apprentis...) et mobiliser les associations et partenaires.

Orientation 3 : répondre aux besoins spécifiques

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

La CCPA 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.

↓ PILOTAGE / MAITRISE D'OUVRAGE :

- CCPA
- Propriétaires bailleurs
- Bailleurs sociaux

↓ PARTENAIRES A ASSOCIER

- Associations, Mission locale du Pays de Brest, CD29, ADIL 29, Bailleurs sociaux, bailleurs privés, professionnels de l'immobilier...

↓ COÛT PREVISIONNEL

- Réflexion sur l'offre de logements pour les saisonniers et besoins temporaires : 5000 €

↓ 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
- Niveau de réalisation de l'étude de faisabilité

↓ CALENDRIER

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Informer les jeunes sur l'offre et les aides					
Etude de faisabilité					

Orientation 3 : répondre aux besoins spécifiques

→ Action 3.3 : Maintenir une offre d'hébergement temporaire et d'insertion

↓ CONSTATS :

Le taux de pauvreté était de 7,4% sur la CCPA en 2015. 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 grande précarité
- Faciliter la gestion des situations complexes d'accès et de maintien dans le logement ou l'hébergement
- Veiller à la fluidité/lisibilité des dispositifs

↓ NATURE DE L'ACTION :



↓ MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :

▪ Pérenniser la politique d'accueil d'urgence ou temporaire

La CCPA a développé une offre d'hébergement temporaire par la création de deux logements d'urgence inscrits au SIAO et gérés par l'AGEHB. Si la tension est relativement faible sur ces deux logements, la CCPA entend pérenniser cette politique par une meilleure visibilité du dispositif auprès des partenaires et un développement de la connaissance des besoins et des situations existantes. En lien avec les organismes référents, il s'agit de faire le rapprochement entre les demandes et les réponses apportées.

▪ Développer l'offre locative très sociale (cf. action 2.2)

La CCPA prévoit d'accompagner la production de logements locatifs très sociaux pour répondre aux besoins des publics précarisés (cf. action 2.2). Ainsi, 30% minimum de la production locative sociale sera financée en PLAI soit 50 logements sur la durée du POA. 45 logements seront traités en PLAI-O (attribution fondée sur les ressources des ménages) et 5 logements en PLAI-A (attribution fondée sur les ressources des ménages et les difficultés sociales et/ou le mode de vie des ménages). Pour aider la création de logements en PLAI, la CCPA participera à leur financement à hauteur de 8 000 € par logement pour les opérations en renouvellement urbain. Ces logements sont à privilégier au sein des pôles structurant et relais.

Orientation 3 : répondre aux besoins spécifiques

▪ **Animer un groupe local multipartenarial :**

Le POA se traduira également par la mise en place d'une instance locale de suivi et de gestion des situations complexes d'accès et de maintien dans le logement ou l'hébergement. 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...

Cette instance se réunira en fonction des besoins.

↓ **PILOTAGE / MAITRISE D'OUVRAGE :**

- CCPA

↓ **PARTENAIRES A ASSOCIER**

- Communes, Etat, Conseil départemental, bailleurs sociaux, SIAO, CCAS, associations immobilières sociales, ...

↓ **COÛT PREVISIONNEL**

- Gestion de l'offre : 25 000 €
- Aide Pas de coût spécifique pour cette action

↓ **EVALUATION ET INDICATEURS DE SUIVI**

- Bilan d'activité des logements d'urgence (nombre d'entrée, publics et profils des ménages), information sur la sortie d'urgence...
- Nombre de logements PLAI-A agréés
- Nombre de situations examinées / traitées

↓ **CALENDRIER**

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mise en place du groupe multipartenarial	Animation du groupe multipartenarial				
Recenser l'offre existante					

Orientation 3 : répondre aux besoins spécifiques

FICHE-ACTION 3.4

→ Action 3.4 : Offrir des réponses adaptées pour les gens du voyage

↓ CONSTATS :

La CCPA détient la compétence « Gens du voyage ». Deux aires d'accueil des gens du voyage sont présentes sur le territoire intercommunal :

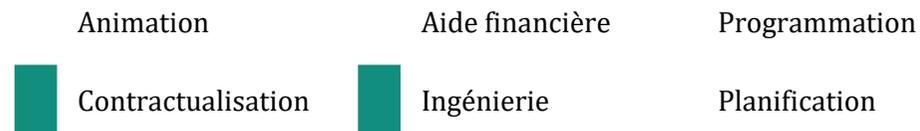
- Plabennec : aire de 23 places,
- Plouguerneau : aire de 16 places.

La CCPA met chaque année à disposition un terrain à destination des grands rassemblements. Ce terrain ayant vocation à être urbanisé, un nouveau dispositif doit être défini.

↓ OBJECTIFS :

- Assurer la bonne gestion des deux aires d'accueil des gens du voyage présentes sur le territoire ;
- Répondre aux besoins identifiés par le nouveau schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage ;

↓ NATURE DE L'ACTION :



↓ MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :

▪ Conforter le mode de gestion des aires d'accueil des gens du voyage :

Une convention est établie avec les communes de Plabennec et Plouguerneau pour la gestion des deux aires d'accueil :

- Plabennec : gestion confiée à VAGO dans le cadre d'un marché de prestation de services
 - Plouguerneau : convention de gestion avec la commune
- L'entretien des deux aires est assuré par la CCPA.

▪ Répondre aux besoins identifiés par le nouveau schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage

Ces besoins pourront porter sur l'accueil ou sur l'habitat des gens du voyage. Actuellement les deux aires d'accueil satisfont les besoins liés à l'itinérance. Des besoins pourraient émerger en termes d'accueil de petits passages. D'autres besoins en termes d'habitat pourraient être identifiés, que ce soit en habitat adapté ou en terrains familiaux.

La communauté s'inscrit par ailleurs dans les réflexions menées pour identifier, à l'échelle du pays de Brest, une réponse adaptée au besoin des grands passages.

Orientation 3 : répondre aux besoins non couverts par les marchés immobiliers

↓ **PILOTAGE / MAITRISE D'OUVRAGE :**

- CCPA

↓ **PARTENAIRES A ASSOCIER**

- Communes, Etat, Conseil départemental, bailleurs sociaux, CCAS, associations...

↓ **COÛT PREVISIONNEL**

- Gestion de l'aire d'accueil de Plabennec : 426 000 €
 - ✓ *coût annuel de gestion : 71 000 €*
- Gestion de l'aire d'accueil de Plouguerneau : 54 288 €
 - ✓ *coût annuel de gestion : 9 048 €*

↓ **EVALUATION ET INDICATEURS DE SUIVI**

- Bilan annuel du fonctionnement des aires d'accueil

↓ **CALENDRIER**

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Assurer la gestion des deux aires d'accueil des gens du voyage					

Orientation 3 : répondre aux besoins non couverts par les marchés immobiliers

« Développer un habitat solidaire pour répondre aux besoins spécifiques »



	2020	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL POA
3.1. Anticiper le vieillissement de la population et répondre aux besoins							
Accompagner le maintien à domicile	-	-	-	-	-	-	Cf. action 1.4
Soutenir les opérations innovantes	-	-	-	-	-	-	Cf. action 1.4
Promouvoir les actions de communication	16 952 €	16 952 €	16 952 €	16 952 €	16 952 €	16 952 €	101 712 €
3.2. Améliorer les réponses en matière de logement des jeunes et des saisonniers							
Favoriser le développement d'une offre en petits logements	-	-	-	-	-	-	-
Réfléchir à la question de l'offre	-	5 000 €	-	-	-	-	5 000 €
3.3. Maintenir une offre d'hébergement temporaire et d'insertion							
Pérenniser l'offre existante en logements temporaires	4 166 €	4 166 €	4 166 €	4 166 €	4 166 €	4 166 €	25 000 €
Développer l'offre locative très sociale	-	-	-	-	-	-	Cf. action 2.2
Animer un groupe local multipartenarial	-	-	-	-	-	-	-
3.4. Offrir des réponses adaptées pour les gens du voyage							
Conforter le mode de gestion des aires d'accueil des gens du voyage	80 048 €	80 048 €	80 048 €	80 048 €	80 048 €	80 058 €	480 288 €
Répondre aux besoins identifiés par le nouveau schéma départemental	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL ORIENTATION 3	101 166€	116 166€	101 166€	116 166€	101 166€	101 166€	637 000€

Orientation 4 : Faire vivre la politique locale de l'habitat

« renforcer la politique habitat et son efficience par un pilotage et une communication ad-hoc »



ACTIONS	MODALITES DE MISE EN ŒUVRE
<p>4.1 : Piloter et suivre la politique habitat</p>	<p>Consolider les instances de gouvernance et de suivi</p>
	<p>Conforter l'ingénierie Habitat</p>
	<p>Observer / évaluer et partager la politique locale de l'habitat</p>
<p>4.2 : Faire connaître la politique habitat</p>	<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>S'appuyer sur la plateforme locale de rénovation de l'habitat pour construire un service d'accueil et d'information</p>

Orientation 4 : faire vivre la politique locale de l'habitat

→ Action 4.1 : Piloter et suivre la politique habitat

↓ CONSTATS :

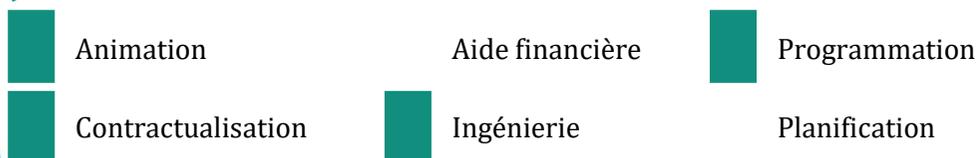
Pour ne pas être un simple catalogue d'actions mais, au contraire, pour favoriser la véritable mise en place d'une politique locale de l'habitat, il est nécessaire de conforter les moyens de suivi et d'animation de ce volet habitat.

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 :

- Animer et mettre en œuvre le projet intercommunal en matière d'habitat
- Evaluer et ajuster la politique habitat
- Accompagner les communes dans la réalisation des objectifs et des projets d'habitat
- Coordonner et fédérer les partenaires sur le projet intercommunal

↓ OBJECTIFS DE L'ACTION :



↓ MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :

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

Lors du précédent PLH, la CCPA a créé des instances visant à mettre en œuvre la politique de l'habitat. Il s'agit de poursuivre ses instances chargées de :

- *faire un bilan annuel des actions sur la base des indicateurs de suivi : comparaison entre objectifs et résultats, mesure de l'efficience 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)*

- **Conforter l'ingénierie habitat :**

- *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.*

Compte-tenu de l'engagement de plusieurs actions nouvelles, la mise en œuvre du POA nécessite des moyens humains. Ainsi, la CCPA prévoit une équipe mobilisant les services aménagement et développement pour le suivi et l'animation de la politique habitat.

Orientation 4 : faire vivre la politique locale de l'habitat

↓ **PILOTAGE :**

- CCPA

↓ **PARTENAIRES A ASSOCIER**

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

↓ **COÛT PREVISIONNEL**

- Conforter les moyens humains pour l'animation et le suivi du POA : 90 000 €
 - ✓ *le ¼ de 2 ETP de catégorie « A » valorisés : 15 000 € par an soit 90 000 € sur les 6 ans du POA.*
- Coût d'adhésion aux différentes structures : 8 500 € par an soit 51 000 € sur la durée du POA.

↓ **EVALUATION ET INDICATEURS DE SUIVI**

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

↓ **CALENDRIER**

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

Orientation 4 : faire vivre la politique locale de l'habitat

→ Action 4.2 : Faire connaître la politique habitat

↓ 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 du Pays des Abers 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 .

↓ 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, la participation à des manifestations spécifiques...

▪ S'appuyer sur la plateforme locale de rénovation de l'habitat pour construire un service d'accueil et d'information

En lien avec la création de la plateforme locale de rénovation de l'habitat (cf. action 1.4), l'objectif est de tester la création d'un service d'information et d'orientation à destination des habitants du territoire et des professionnels. Le principe est que la Communauté de communes se positionne progressivement comme l'interlocuteur de confiance sur les questions d'habitat.



Orientation 4 : faire vivre la politique locale de l'habitat

↓ PILOTAGE / MAITRISE D'OUVRAGE :

- CCPA

↓ PARTENAIRES A ASSOCIER

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

↓ COÛT PREVISIONNEL

- Plan de communication : 5 000 € / an
- Plateforme Locale de Rénovation de l'Habitat : cf. action 1.4

↓ CALENDRIER

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Informer / communiquer					

Orientation 4 : faire vivre la politique locale de l'habitat

« renforcer la politique habitat et son efficience par un pilotage et une communication ad-hoc »



	2020	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL POA
4.1 : Piloter et suivre la politique habitat							
Création des instances de gouvernance	-	-	-	-	-	-	-
Support administratif pour l'animation et le suivi du POA	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	90 000 €
Coût d'adhésion aux différentes structures	8 500 €	8 500 €	8 500 €	8 500 €	8 500 €	8 500 €	51 000 €
4.2 : Faire connaître la politique habitat							
Plan de communication	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	30 000 €
Création d'un point info-habitat	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL ORIENTATION 4	28 500 €	171 000€					



BUDGET GLOBAL DU POA

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	BUDGET GLOBAL POA	BUDGET ANNUEL MOYEN
ORIENTATION 1	215 800 €	315 800 €	315 800 €	170 500 €	45 500 €	45 500 €	1 108 900 €	184 817 €
ORIENTATION 2	128 000 €	103 000 €	98 000 €	103 000 €	98 000 €	98 000 €	628 000 €	104 667€
ORIENTATION 3	101 166 €	116 166 €	101 166 €	116 166 €	101 166 €	101 166 €	636 996 €	106 166 €
ORIENTATION 4	28 500 €	171 000 €	28 500 €					
BUDGET GLOBAL POA	473 466 €	563 466 €	543 466 €	418 166 €	273 166 €	273 166 €	2 548 896 €	424 150 €



Communauté de Communes du Pays des Abers

Finistère

