



Programmes **locaux de l'habitat** 2025-2030

des communautés de
communes

du Pays bigouden sud
du haut Pays bigouden

Fascicule n°2

La stratégie bigoudène
en matière d'habitat

Arrêt-projet n°1

Conseil communautaire du 27/06/2024

Sommaire

Préambule.....	p.3
La synthèse de la stratégie bigoudène en matière d'habitat 2025-2030	p.4
 LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS 2025 – 2030	 p.7
▪ Un scénario de développement « volontariste » du territoire bigouden.....	p.8
▪ ORIENTATION N°1 – Préserver un parc de logements abordables et en résidence principale afin de faciliter le parcours résidentiel en Pays bigouden.....	p.16
▪ ORIENTATION N°2 – accompagner la mutation du parc de logements bigouden afin qu'il réponde davantage aux besoins de ses habitants.....	p.20
▪ ORIENTATION N°3 – mieux informer, conseiller et accompagner l'habitant et l' élu bigoudens en matière d'habitat, d'urbanisme et de foncier.....	p.23
 LE PROGRAMME D'ACTIONS 2025 – 2030	 p.27
▪ Dispositif #1 : Soutien à la création de logements abordables.....	p.28
▪ Dispositif #2 : Soutien à l'amélioration de l'habitat privé.....	p.33
▪ Dispositif #3 : Expérimentations.....	p.38
▪ Dispositif #4 : Accueil des gens du voyage.....	p.41
▪ Dispositif #5 : Formation, information et communication.....	p.44
▪ Dispositif #6 : Mise en œuvre, suivi et évaluation.....	p.47
 LE BUDGET PREVISIONNELS 2025 – 2030	 p.50
▪ PLH de la CCPBS.....	p.51
▪ PLH de la CCHPB.....	p.52

Préambule

Les deux intercommunalités bigoudènes ont choisi d'élaborer pour **leur territoire respectif un plan local d'urbanisme intercommunal**, tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUiH).

La CCPBS a pris cette compétence au 1^{er} janvier 2022.

La CCHPB a pris cette compétence au 1^{er} septembre 2024 **[sous réserve]**.

Dans ce contexte, la stratégie bigoudène en matière d'habitat s'est **donc principalement concentrée sur les éléments opérationnels des politiques de l'habitat des deux intercommunalités, c'est-à-dire les éléments ayant vocation à intégrer les futurs programmes d'orientations et d'actions (POA)** de chacun des 2 PLUiH.

Les éléments ayant une portée réglementaire et s'imposant aux autorisations d'urbanisme (**consommation foncière, répartition des logements par commune et par secteurs, objectifs chiffrés de densification, etc.**) seront développés dans les autres pièces des PLUiH bigoudens en cours d'élaboration.

Toutefois, le présent document d'orientations et le programme d'actions qui l'accompagne présentent **des premiers objectifs chiffrés** qui doivent être considérés comme un jalon dans le travail d'élaboration à moyen terme des deux PLUiH.

La synthèse de la stratégie bigoudène en matière d'habitat 2025-2030

LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS

UN SCENARIO DE DEVELOPPEMENT « VOLONTARISTE » DU TERRITOIRE BIGOUDEN

La stratégie bigoudène en matière d'habitat s'inscrit dans la trajectoire du « zéro artificialisation nette ». À ce titre, à l'horizon 2031, elle divise par deux la consommation foncière à vocation d'habitat constatée entre 2011 et 2021.

La stratégie s'appuie sur les projets urbains en matière de logements dits « abordables » portés par chaque commune du territoire pour alimenter la territorialisation des objectifs de développement.

Les ambitions démographiques définies dans la stratégie tendent à limiter les effets du vieillissement de la population et favoriser l'installation de ménages actifs. Aussi, la tendance démographique retenue par les intercommunalités bigoudènes est qualifiée de « volontaire » : 0,3 % par an pour le territoire de la CCPBS et 0,7 % par an pour le territoire de la CCHPB. Comme rappelé en préambule, cette tendance constitue un jalon avant la consolidation de ces choix dans le cadre des PLUiH respectifs des deux intercommunalités.

Le choix du scénario de développement intègre également l'ambition de limiter l'impact des résidences secondaires, des meublés touristiques et de la vacance sur l'évolution du parc de logements.

Afin de mettre en œuvre ce scénario, la CCPBS et la CCHPB interviennent prioritairement pour le développement de solutions de logements et d'hébergement abordables en résidence principale, au sein des enveloppes urbaines (avec ou sans consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers – ENAF), pour les ménages très modestes, modestes et intermédiaires.

ORIENTATION N°1 : PRESERVER UN PARC DE LOGEMENTS ABORDABLES ET EN RESIDENCE PRINCIPALE AFIN DE FACILITER LE PARCOURS RESIDENTIEL EN PAYS BIGOUDEN

L'action des collectivités du Pays bigouden et de leurs partenaires affirme une ambition de mixité sociale à l'échelle du territoire et au sein de chaque opération. À ce titre, le territoire bigouden vise une part minimale d'un tiers de logements abordables dans sa production globale et 50 % au sein des opérations groupées d'habitat.

Une charte et une démarche de qualité des opérations sont mises en place afin de modifier les façons de concevoir l'habitat et améliorer la qualité de vie des habitants dans un contexte d'intensification urbaine¹.

Les stratégies d'interventions foncières des communes bigoudènes sont mises en œuvre au service de la production de logements abordables et de la qualité des opérations. Les intercommunalités bigoudènes accompagnent techniquement et financièrement les communes dans la définition et mise en œuvre de ces stratégies.

L'action des collectivités du Pays bigouden accompagne les expérimentations permettant de favoriser l'émergence de nouvelles formes de logement abordable en résidence principale.

¹ L'intensification urbaine ajoute à la notion de densification la prise en compte de l'ensemble des usages en milieu urbain (habitat, équipement public, voirie, commerce, espaces verts, etc.), afin de ne pas déséquilibrer un lieu au profit d'un seul usage et sans respect des morphologies existantes (exemple : ne faire que de l'habitat au détriment d'autres usages).

ORIENTATION N°2 : ACCOMPAGNER LA MUTATION DU PARC DE LOGEMENTS BIGOUDEN AFIN QU'IL REPONDE D'AVANTAGE AUX BESOINS DE SES HABITANTS

L'action des collectivités bigoudènes **accompagne et décline localement les politiques nationales** dans le cadre du dispositif France Rénov'.

À ce titre, elles accompagnent les ménages bigoudens en matière d'amélioration du parc de logements, notamment la rénovation des logements les plus énergivores, et en particulier des passoires énergétiques.

Elles accompagnent également les personnes âgées, notamment les plus isolées, afin d'adapter leur logement et favoriser ainsi le maintien à domicile.

Les intercommunalités bigoudènes, avec les autres intercommunalités de l'ouest Cornouaille, **renforcent en particulier le travail d'identification** des situations de mal logement et mettent en œuvre des solutions permettant d'en sortir.

Les assainissements individuels présentant des risques pour l'environnement et la santé des habitants constituent un enjeu majeur pour le territoire bigouden et font l'objet d'une action spécifique des collectivités pour les réduire.

Afin de développer l'offre de logements locatifs privés à loyer maîtrisé, les intercommunalités bigoudènes accompagnent les investisseurs qui s'engagent dans des travaux de rénovation d'immeubles pour les mettre ensuite en location à l'année.

ORIENTATION N°3 : MIEUX INFORMER, CONSEILLER ET ACCOMPAGNER L'HABITANT ET L'ÉLU BIGOUDENS EN MATIÈRE D'HABITAT, D'URBANISME ET DE FONCIER

Un réseau de lieux d'accueil « habitat » est identifié sur le territoire bigouden afin d'assurer une information de premier niveau et de proximité.

Le dispositif partenarial entre les intercommunalités et ses partenaires est consolidé afin d'améliorer de manière continue le service d'information, de conseil et d'accompagnement des particuliers.

Les moyens humains communautaires sont renforcés afin qu'ils soient à la hauteur des ambitions du territoire pour accompagner les habitants et les communes dans leurs projets d'habitat, d'urbanisme et de foncier.

Le suivi et l'évaluation des politiques bigoudènes de l'habitat permettent de garantir leur efficacité et leur adaptation aux besoins du territoire et de ses habitants.

Enfin, les intercommunalités bigoudènes organisent un accueil des gens du voyage respectueux des modes de vie de chacun et de l'environnement. À ce titre, elles assurent la gestion de l'aire permanente du Pays bigouden de Ty Carré à Pont-l'Abbé. Elles poursuivent également leurs efforts pour apporter une solution pérenne au mode d'organisation des grands rassemblements estivaux sur l'ensemble du territoire. La protection des espaces naturels du territoire constitue la première des conditions aux solutions d'accueil identifiées.

LE PROGRAMME D' ACTIONS

Dispositif #1

Soutien à la création de logements abordables*L'accompagnement des communes, des bailleurs sociaux et des aménageurs*

Actions

- 1.1. Mettre à jour les référentiels fonciers pour repérage des potentiels de production en renouvellement urbain
- 1.2. Programmer et suivre la réponse aux besoins de logements abordables sur le territoire bigouden
- 1.3. Accompagner techniquement et financièrement les opérations d'habitat à l'appui d'une charte qualité

Dispositif #2

Soutien à l'amélioration de l'habitat privé*L'accompagnement des particuliers*

- 2.1. Mettre en place un dispositif d'accueil, d'orientation, de conseil et d'accompagnement des ménages souhaitant améliorer leur logement
- 2.2. Mener une animation territoriale active pour repérer les logements dégradés et sensibiliser les ménages concernés
- 2.3. Apporter des aides financières complémentaires
- 2.4. Mettre en place un volet d'accompagnement technique dans le cœur de ville de Pont-l'Abbé (PVD)
- 2.5. Renforcer le conseil architectural à destination des particuliers

Dispositif #3

Expérimentations*L'accompagnement des initiateurs de démarches innovantes*

- 3.1. Expérimenter un dispositif de cohabitation solidaire
- 3.2. Poursuivre les expérimentations sur la régulation des résidences secondaires et les meublés de tourisme
- 3.3. Accompagner et encadrer le développement de l'habitat léger
- 3.4. Étudier de nouvelles solutions de logement et d'hébergement pour les publics spécifiques

Dispositif #4

Accueil des gens du voyage*L'accompagnement des communes*

- 4.1. Gérer l'aire d'accueil permanente des gens du voyage de Ty Carré à Pont-L'abbé
- 4.2. Organiser l'accueil des grands rassemblements estivaux
- 4.3. Identifier des sites sur chaque commune afin d'accueillir les petits et moyens rassemblements
- 4.4. Obtenir un partenariat fort avec les services de l'Etat

Dispositif #5

Formation, information et communication*L'accompagnement des agents du service public et des administrés*

- 5.1. Identifier les lieux d'information de premier niveau sur l'habitat sur le territoire bigouden
- 5.2. Renforcer le dispositif partenarial au service de l'information, du conseil et de l'accompagnement des particuliers
- 5.3. Élaborer un plan de formation, d'information et de communication auprès des élus, services et population
- 5.4. Créer des outils pédagogiques sur le logement en pays bigouden

Dispositif #6

Mise en œuvre, suivi et évaluation*L'accompagnement des élus et des cadres des collectivités en pays bigouden*

- 6.1. Augmenter les moyens humains dédiés à l'habitat
- 6.2. Développer un observatoire des dynamiques de l'habitat, de l'urbanisme et du foncier
- 6.3. Établir les bilans annuels et le bilan triennal



LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS 2025 – 2030

Un scénario de développement « volontariste » du territoire bigouden

Préambule

Le scénario de développement qui est retenu dans la présente stratégie bigoudène en matière d'habitat sera un scénario « transitoire ». En effet, les règles d'application du « Zéro artificialisation nette » à l'échelle intercommunale ne sont pas encore toutes connues. Les objectifs en matière de consommation foncière et les principes de répartition territoriale au sein du SRADET de la région Bretagne et du SCoT de l'Ouest Cornouaille ne sont pas encore connus ou arrêtés.

Par ailleurs, les intercommunalités bigoudènes ont fait le choix d'élaborer des plans locaux d'urbanisme valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH). La communauté de communes du Pays bigouden Sud a pris la compétence d'élaboration des documents de planification au 1^{er} janvier 2022 et lancé les travaux d'élaboration de son document début 2023. La communauté de communes du Haut Pays bigouden mène actuellement des réflexions préalables à la prise de cette compétence.

Aussi, le scénario de développement du territoire bigouden sera affiné et précisé dans le cadre de l'élaboration de ces PLUiH. La stratégie bigoudène en matière d'habitat a donc choisi – de manière « transitoire » - de présenter des enveloppes intercommunales en matière de population, de logement et de consommation foncière.

S'inscrire dans la trajectoire de réduction d'au moins 50% de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers avant 2031

Pour la période 2025-2030, la stratégie bigoudène en matière d'habitat s'inscrit dans une trajectoire ambitieuse de réduction de la consommation foncière.

Pour définir son objectifs, les intercommunalités s'appuie sur les travaux en cours du SRADET de la région Bretagne et le déploiement d'un modèle d'occupation des sols (MOS) déployé à l'échelle régional qui permet de définir la consommation foncière du territoire pour la période 2011-2021.

Consommation foncière (ENAF) entre 2011 et 2021 par destination (source : MOS Région BZH) :

Destinations MOS	Habitat	Activités et comm.	Equipe-ments	Infrastruc-tures	Urbain mixte	Total
Pays bigouden Sud	132 ha	25 ha	18 ha	4 ha	4 ha	182 ha
Haut Pays bigouden	76 ha	17 ha	17 ha	2 ha	1 ha	114 ha
Total Pays bigouden	208 ha	42 ha	35 ha	6 ha	5 ha	296 ha

Estimation de la consommation foncière à vocation d'habitat pour le Pays bigouden pour la période 2025-2030, éléments transmis par la région Bretagne :

Consommation d'ENAF 2011-2021 Source : MOS Région BZH			Dont "habitat"
Ouest Cornouaille	408 ha		
Pays bigouden Sud	182 ha	45%	73%
Haut Pays bigouden	114 ha	28%	67%
Total Pays bigouden	296 ha	73%	70%

Le Pays bigouden a consommé 296 ha de foncier entre 2011 et 2021, soit 73 % de la consommation de l'Ouest Cornouaille, 70 % de cette consommation a été à vocation d'habitat.

Proposition de surface allouée par le SRADET au SCoT de l'Ouest Cornouaille pour la période 2021-2031	
Ouest Cornouaille	229 ha

En application de la trajectoire ZAN, le SRADET de la région projette d'allouer 229 ha de consommation foncière pour le SCoT de l'Ouest Cornouaille pour la période 2021-2031.

Estimation d'une enveloppe allouée au Pays bigouden pour la période 2021-2031		
Pays bigouden Sud	102 ha	229 ha x 45 %
Haut Pays bigouden	64 ha	229 ha x 28 %
Total Pays bigouden	166 ha	229 ha x 73 %

Report de la part du Pays bigouden dans les consommations 2011-2021 sur la surface allouée pour la période 2021-2031 (229 ha)

Report de la consommation annuelle sur les 6 années du PLH

Fourchette haute

Fourchette basse

	par an	PLH 2025-2030		par an	PLH 2025-2030
Pays bigouden Sud	10 ha /an	61 ha	Application d'une part de 70 % à la destination « habitat »	7 ha /an	43 ha
Haut Pays bigouden	6 ha /an	38 ha		4 ha /an	27 ha
Total Pays bigouden	17 ha /an	100 ha		12 ha /an	70 ha

La consommation foncière à vocation d'habitat pour le Pays bigouden pour la période 2025-2030 est estimée entre 70 et 100 ha.

Estimation des besoins en logements pour assurer la stabilité démographique sur la période 2025-2030 (« le point mort »)

Le calcul de la production de logements pour maintenir une population constante (en volume) sur un territoire répond aux mutations structurelles de la population et du parc de logements. Il résulte de l'addition de trois besoins essentiels : le renouvellement du parc, sa fluidité et le desserrement des ménages. Ce calcul permet de mesurer l'évolution « naturelle » du parc, a posteriori, sur la période 2014-2020, et de projeter sa tendance sur la période 2025-2030.

Il s'agit d'une modélisation **théorique** qui doit servir d'aide à la décision pour les élus du territoire. Dans le cadre de l'élaboration des PLUiH, un travail sur les capacités d'accueil du territoire (notamment en matière d'eau potable et d'assainissement) permettra d'affiner cette prospective sur les logements.

■ Le renouvellement du parc

Les besoins de renouvellement lié à l'obsolescence d'une partie du parc sont évalués par les sorties nettes du parc : les démolitions, les changements d'usage, la modification structurelle du bâti. Il permet d'estimer le niveau de renouvellement « naturel » du parc.

Sur les deux communautés du Pays bigouden, ces besoins de renouvellement sont négatifs, indiquant ainsi que les nouvelles constructions entre 2014 et 2020 ont été inférieures à la variation du parc total de logement sur cette période. Autrement dit, des logements se créent par division de grands logements ou lors de changement d'usage (exemple : transformation de bureaux en logements).

■ La fluidité du parc

Il s'agit d'observer la variation en volume du parc de logements vacants et de résidences secondaires entre 2014 et 2020, et de reporter ce volume sur la période 2025 – 2030. Par conséquent, si le volume total de logements proposé sur la seconde période est supérieur à celui de la période 2014 – 2020, alors on considère que la part des résidences secondaires et des logements vacants diminue sur la seconde période.

Sur les deux communautés du Pays bigouden, la baisse de la vacance agit en diminution des besoins contrairement à l'augmentation des résidences secondaires qu'il faut compenser.

■ Le desserrement des ménages

Sous l'effet du vieillissement de la population, de la baisse du nombre moyen d'enfants par femme, de la multiplication de familles monoparentales et de la décohabitation plus précoce des jeunes adultes, le nombre de personnes par ménage diminue.

Cette baisse est observable sur l'ensemble des deux communautés du Pays bigouden. Ce desserrement induit la production de nouveaux logements à population constante.

La taille moyenne des ménages sur le Pays bigouden sud passe ainsi de 2,05 personnes en 2014 à 1,95 personnes en 2020 (-5%) tandis qu'elle passe de 2,21 personnes en 2014 à 2,15 personnes en 2020 (-3%) sur le haut Pays bigouden.

Pour estimer la production de logements nécessaire au maintien de la population entre 2025 et 2030, les besoins liés au renouvellement du parc, à la fluidité du parc et au desserrement des ménages sont additionnés :

	Renouvel. du parc	Fluidité du parc	Desserrement des ménages	Besoins totaux
Pays bigouden sud :	-175 logs.	+ 660 logs	+ 930 logs	1 415 logs
Haut Pays bigouden :	- 15 logs.	+ 125 logs	+ 220 logs	330 logs

Aussi, on estime que pour maintenir la population entre 2014 et 2020, environ 1 415 logements ont dû être produits dans le Pays bigouden Sud.

Environ 330 logements ont dû être produits dans le Haut Pays bigouden pour maintenir la population.

Estimation des besoins en logements pour accueillir les nouveaux arrivants sur la période 2025-2030

Les ambitions démographiques définies dans la stratégie tendent à limiter les effets du vieillissement de la population, à favoriser l'occupation des logements sous-occupés et favoriser l'installation des ménages d'actifs. Aussi, la tendance démographique retenue par les intercommunalités bigoudènes est qualifiée de « volontaire » : **0,3 % par an pour le territoire de la CCPBS et 0,7 % par an pour le territoire de la CCHPB.**

Le choix du scénario de développement intègre également l'ambition de limiter l'impact des résidences secondaires, des meublés touristiques et de la vacance sur l'évolution du parc de logements.

Ambition d'évolution de la population entre 2024 et 2030 :



Ce calcul permet de déterminer le nombre de logements nécessaire pour accueillir les nouveaux arrivants sur le territoire. Il se mesure en croisant l'ambition d'accueil de population présentée ci-dessus avec la taille des ménages estimée à l'échéance 2030.

	Variations de population entre 2025 et 2030 (Haut Pays bigouden +0,7% par an / Pays bigouden Sud +0,3% par an)	Taille des ménages estimés en 2030*	besoins 2025-2030 de logements pour accueillir les nouveaux arrivants
Pays bigouden sud :	690 hab.	1,79	385 logs
Haut Pays bigouden :	800 hab.	2,06	390 logs

* prolongement de l'évolution du nombre de personnes par ménage entre 2010 et 2020.

Aussi, pour accueillir la nouvelle population entre 2025 et 2030, le Pays bigouden sud a besoin d'environ 385 logements selon l'hypothèse d'évolution de population retenue.

Le haut Pays bigouden a besoin quant à lui d'environ 390 logements sur la même période.

Estimation des besoins totaux en logements sur la période 2025-2030

Afin d'estimer les besoins totaux en logements nécessaires sur la durée du PLH, les besoins pour maintenir la population et ceux pour accueillir les nouveaux arrivants sont ajoutés :

	Besoins pour maintenir la population (a)	Besoins pour accueillir les nouveaux arrivants (b)	Besoins PLH 2025-2030 (a+b)	→ Besoins annuels 2025-2030 (c) = (a+b)/6
Pays bigouden sud	1 415 logs	385 logs	1 800 logs	300 logs
Haut Pays bigouden	330 logs	390 logs	720 logs	120 logs

Aussi, les besoins totaux en logements sur la période 2025-2030, soit la durée des PLH est de 1 800 logements pour le Pays bigouden sud, selon l'hypothèse d'évolution de population retenue.

Les besoins totaux du haut Pays bigouden est d'environ 720 logements sur la même période selon l'hypothèse d'évolution de population retenue.

Soit un besoin total de 2 520 logements entre 2025 et 2030 sur l'ensemble du Pays bigouden.

Il est important de rappeler qu'une telle démarche aboutit à des projections de productions de logements et en aucun cas à des prévisions. La dimension politique et la capacité des décideurs locaux à modifier ces tendances (dimension prospective) n'est pas intégrée dans ce modèle statistique.

Par ailleurs, cette estimation sera à réinterrogée en fonction de la capacité d'accueil du territoire communautaire et de chaque commune dans le cadre de l'élaboration du futur PLUiH de chaque intercommunalité.

Comme indiqué en préambule, le travail de territorialisation de la production globale de logements par commune et par secteur sera réalisé dans le cadre des plans locaux d'urbanisme intercommunaux, tenant lieu de PLH (PLUiH) élaborés par chacune des deux intercommunalités bigoudènes.

La prise en compte du SCoT de l'Ouest Cornouaille :

Le SCoT exécutoire de l'Ouest Cornouaille fixe un objectif de production 6 000 logements dans le Pays bigouden Sud pour 20 ans. Dans la mesure où le scénario de production de logements du PLH du Pays bigouden Sud est inférieur à l'objectif du projet de SCoT, le principe de compatibilité entre le scénario de développement du PLH et celui du projet de SCoT n'est pas remis en question sur ce point.

Le scénario de développement du PLH définit comme objectif la réalisation de 2 520 logements sur 6 ans (420/an) soit un taux de réalisation de 42 % des objectifs du projet de SCoT. Cette hypothèse est légèrement supérieure à la moyenne annuelle de la construction neuve entre 2000 et 2010 (404 constructions par an).

Le SCoT de l'Ouest Cornouaille est entré en révision en 2024. Un nouveau scénario de développement du territoire sera défini dans ce cadre, tenant compte notamment de la trajectoire « zéro artificialisation nette » définie par la loi Climat & résilience » d'août 2021. Les PLH bigoudens – ou les futurs PLUiH – se mettront en compatibilité avec ce nouveau scénario de développement.

La définition du champ d'intervention prioritaire des PLH bigoudens en matière de logement

Afin de hiérarchiser et rendre son action plus efficace et plus lisibles, la CCPBS et la CCHPB définissent un champ d'intervention prioritaire basé sur 4 critères :

- Le statut d'occupation ;
- La localisation des opérations d'habitat ;
- Les publics ciblés ;
- Les marchés de l'habitat ciblés.

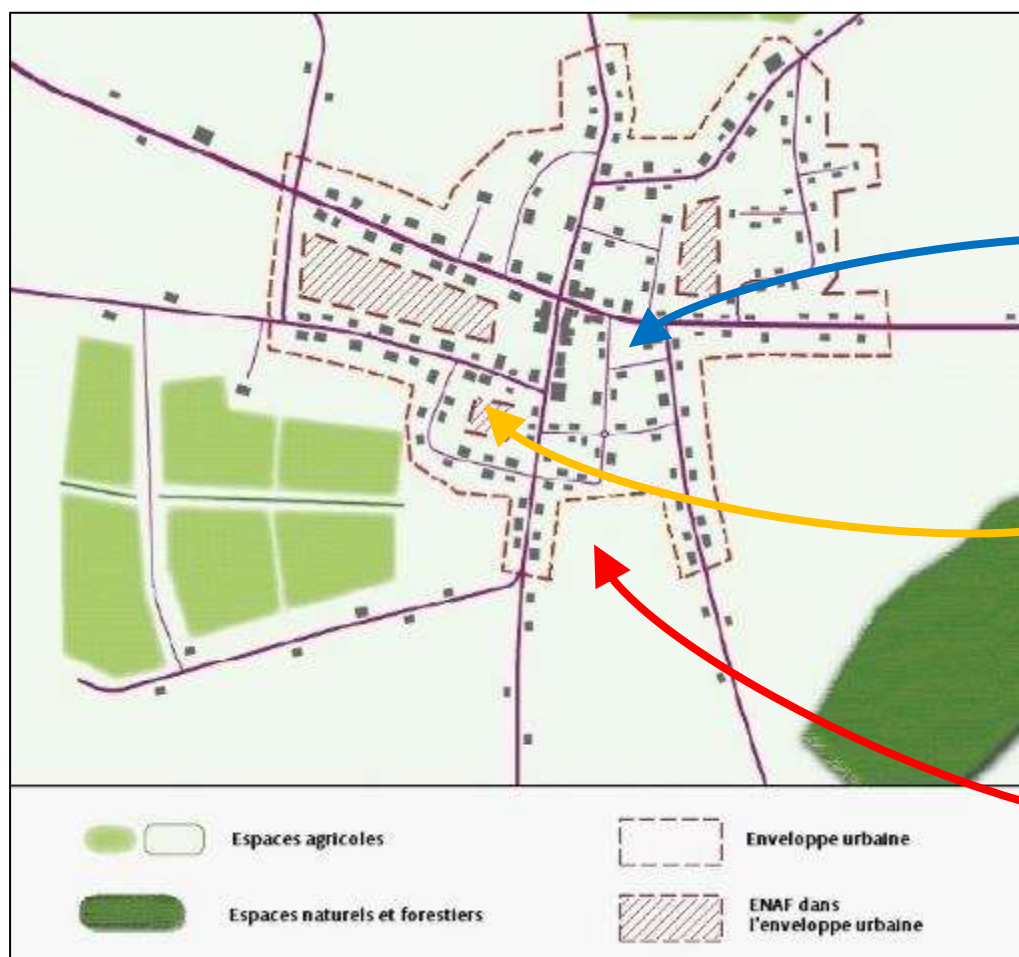
▪ Priorisation par le statut d'occupation

Dans la mise en œuvre de leurs actions en matière d'habitat, la CCPBS et la CCHPB interviennent **exclusivement pour** apporter des solutions de logement et d'hébergement **en résidence principale (construction neuve et logements sous-occupés), pour diminuer la part et le volume des logements vacants.**

Dans un second temps (2^e partie de mise en œuvre du PLH, les intercommunalités pourront intervenir sur des expérimentations de régulation des résidences secondaires et des logements occasionnels.

▪ Priorisation par la localisation des opérations d'habitat

Dans la mise en œuvre de leurs actions en matière d'habitat, la CCPBS et la CCHPB interviennent **prioritairement pour** apporter des solutions de logement et d'hébergement au **sein des enveloppes urbaines**, sans consommation d'ENAF (priorité 1) ou, au cas par cas avec consommation d'ENAF à partir de 2025 (Priorité 2) :



Priorité 1 : sans consommation d'ENAF :
Renouvellement urbain, division parcellaire, surélévation, etc.
 = logements neufs + logements sous-occupés + requalification

Priorité 2 : avec consommation d'ENAF à partir de 2025 :
Cœurs d'îlots, dents creuses, etc.
 = logements neufs

Résiduel : opérations en extension de l'enveloppe urbaine, avec consommation d'ENAF à partir de 2025 :

Projets déjà en cours au moment de l'approbation du PLH, permis diffus.

= logements neufs

■ Priorisation par les publics ciblés

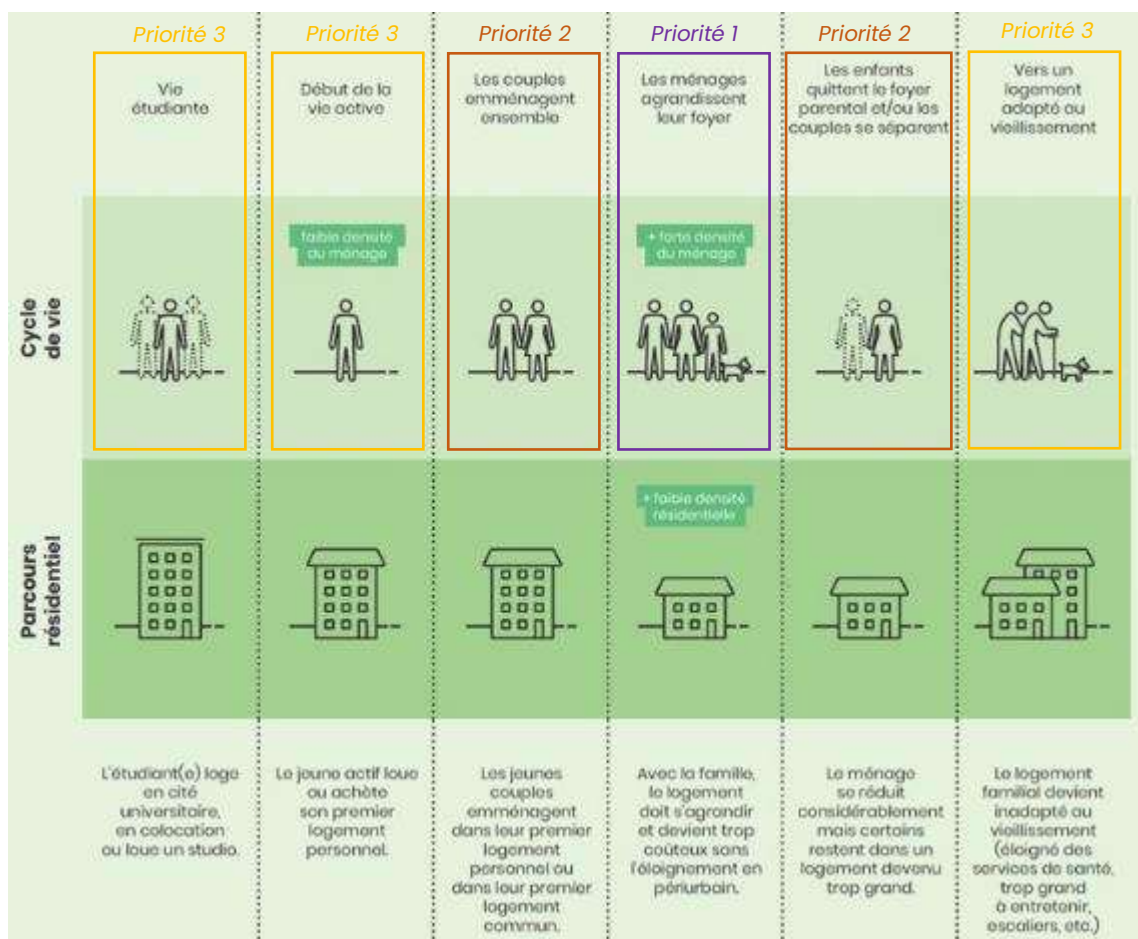
Dans la mise en œuvre de leurs actions en matière d'habitat, la CCPBS et la CCHPB interviennent prioritairement pour apporter des solutions de logement et d'hébergement aux ménages actifs, locaux ou nouveaux arrivants, et aux revenus très modestes, modestes et intermédiaires.

Les autres ménages du territoire, non actifs ou aux revenus supérieurs ou occupant le territoire de manière occasionnelle, pourront ponctuellement être concernés par les actions portées par les intercommunalités bigoudènes mais constituent un enjeu opérationnel secondaire.

Le schéma ci-dessous illustre les priorités d'intervention des PLH bigoudens en fonction du parcours résidentiel :



- ✓ **Priorité 1**, les ménages, primo-accédants en particulier, qui agrandissent leurs foyers (naissances, familles recomposées, etc.) ;
- ✓ **Priorité 2**, les jeunes couples qui emménagent ensemble, les familles monoparentales et les seniors « prévoyants » (qui s'installent en prévision de la retraite) ;
- ✓ **Priorité 3**, les personnes seules, étudiants, débutant la vie active ou bien âgées en recherche d'un logement adapté.



▪ Priorisation par les marchés de l'habitat ciblés

Dans la mise en œuvre de leurs actions en matière d'habitat, la CCPBS et la CCHPB interviennent **exclusivement** pour le développement de logements en locations ou accessions dites « **abordables** » qui alimentent le parcours résidentiel du territoire. Le tableau ci-dessous apporte une définition des logements définis comme abordables sur le territoire bigouden. Cette typologie n'est pas exhaustive. L'émergence de nouvelles formes de logement abordable pourra être intégrée au cours de la mise en œuvre des PLH.

Typologie des principales formes de logements abordables en Pays bigouden :

Logements locatifs à l'année en résidence principale	Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) en logements familiaux et structures Ménages très modestes
	Prêt locatif à usage social (PLUS) en logements familiaux et structures Ménages modestes
	Prêt locatif social (PLS) en logements familiaux Ménages intermédiaires
	Les logements locatifs intermédiaires (LLI)
	Logement locatif privé conventionné (Loc'Avanages)
	Logements locatifs propriété des communes
	Logements « d'urgence » (conventionnés ALT dans le cadre du SIAO ou logements communaux « de dépannage »)
	Logement et hébergement destiné aux jeunes actifs en travail temporaire (saisonniers, jeunes en formation, stagiaires, apprentis, alternants, CDD, etc.)
	Logement « inclusif »
Accession abordable à la propriété en résidence principale pour les primo-accédants	Prêt social location-accession (PSLA) ou autre dispositif de location – accession développé par une commune ou porteur de projet
	Accession par l'intermédiaire d'un bail réel solidaire (BRS) ou autre outil type de maîtrise foncière (baux emphy., à construction, etc.)
	Lot libre « abordable » : lots à moins de 40 000 € sur la CCHPB et moins de 45 000 € sur la CCPBS, pour des ménages primo-accédants, aux revenus très modestes, modestes et intermédiaires, intégrant des clauses antispéculatives
	L'habitat léger, réversible (en diffus ou en hameau) permettant d'offrir aux ménages aux revenus modestes et intermédiaires des logements à coût abordable

En synthèse

Dans la mise en œuvre de leurs actions en matière d'habitat, la CCPBS et la CCHPB interviennent prioritairement pour le développement des solutions de logement et d'hébergement :

- En résidence principale (construction neuve et mobilisation des logements sous-occupés) ;
- Au sein des enveloppes urbaines, en priorité sans consommation d'ENAF (avec consommation d'ENAF au cas par cas) ;
- Aux ménages actifs aux revenus très modestes, modestes et intermédiaires ;
- En location ou accession dites « abordables ».

ORIENTATION N°1

Préserver un parc de logements abordables et en résidence principale afin de faciliter le parcours résidentiel en Pays bigouden

L'ambition

La crise sanitaire liée à la COVID-19, l'entrée dans la trajectoire du « zéro artificialisation nette », combinée aux réglementations urbaines et environnementales existantes (loi « Littoral », plan de prévention des risques littoraux, etc.) ont pour effet l'accélération de la tension des marchés de l'habitat et donc des difficultés d'accès au logement pour les ménages bigoudens.

Ce contexte peut être perçu comme une contrainte et un frein à l'attractivité du territoire bigouden. A l'inverse, il peut être considéré comme le contexte favorable à la révision de notre modèle de développement urbain en cours depuis la seconde moitié du XX^e siècle, qui a fait la part belle à la consommation foncière, la maison individuelle et la dépendance à l'automobile.

Ce contexte est l'opportunité de relever de nouveaux défis, d'inventer un nouveau modèle, centrée sur des valeurs déjà présentes depuis les années 2000 mais toujours plus d'actualité :

- Améliorer la qualité des opérations d'habitat pour améliorer la qualité de vie des habitants, qui sont de plus en plus attentifs à la prise en compte de l'environnement dans leur quotidien ;
- Produire plus de logements abordables en résidence principale, pour favoriser la mixité sociale et réactiver un parcours résidentiel aujourd'hui grippé par la tension des marchés de l'habitat ;
- Une plus grande maîtrise du foncier par les collectivités pour garantir sur le temps long des opérations mixtes, abordables, de qualité et qui apportent le dynamisme nécessaire à la vie des bourgs et centres-villes ;
- S'ouvrir à de nouvelles formes d'habitat, en phase avec la diversité des souhaits des habitants mais aussi avec les exigences environnementales et énergétiques. En conséquence, repenser la façon de concevoir, produire et financer des opérations d'urbanisme.

Mettre en place une démarche et une charte de qualité des opérations d'habitat

- La mise en œuvre de la loi Climat & Résilience du 22 août 2021 fixe comme objectifs une division par deux des surfaces consommées en 2031 et le « zéro artificialisation nette » en 2050. Cette trajectoire a et aura pour conséquence une raréfaction du foncier disponible et donc de nouvelles façons de penser l'urbanisation et les futures opérations d'habitat. C'est pourquoi **une charte de qualité des opérations d'habitat à l'échelle du Pays bigouden est nécessaire pour accompagner ces évolutions**. Cette charte est accompagnée de la mise en place d'une « démarche qualité » qui identifie les différents acteurs à toutes les étapes du montage d'une opération.

L'ambition est de pouvoir décliner la charte et la démarche qui l'accompagne selon plusieurs modalités au cours de la mise en œuvre de la stratégie habitat :

- Une ambition pédagogique et technique : la charte est un support au service des communes et des aménageurs afin de les aider à formaliser leurs souhaits pour les opérations futures. C'est également un support d'échanges et de négociation avec les porteurs de projets, publics ou privés, d'opérations d'habitat ;
- Une ambition financière : la charte est conçue comme étant le cadre de mise en œuvre des aides du fonds d'intervention foncier et immobilier (FIFI, cf. pages 19 et 29) de la CCPBS et de la CCHPB. Seules les opérations entrant dans le cadre de cette charte et suivant la démarche de qualité pourront bénéficier pleinement des accompagnements financiers communautaires ;

- Une ambition réglementaire : à plus long terme, par exemple après une phase expérimentale de 3 ans, et en fonction de l'ambition collective, cette charte pourra être intégrée dans les documents d'urbanisme communautaires (PLUIH) afin que ses dispositions portent sur l'ensemble des opérations du territoire.
 - Au cours des travaux d'élaboration de la stratégie, il est apparu qu'une charte en elle-même ne suffisait pas à garantir l'application de ses principes. Il est donc nécessaire de **mettre en place une « démarche de qualité »** accompagnant les communes et les porteurs de projet tout au long de la conception et la formalisation d'une opération d'habitat.
- L'ambition est donc de définir une méthode de gouvernance partagée, collective permettant d'arriver à un urbanisme concerté et négocié. La charte et la démarche ne doivent pas être considérées comme une contrainte supplémentaire pour le porteur de projet mais comme des apports bonifiant son opération dans le but d'apporter plus de confort et de qualité de vie des futurs habitants.

Affirmer une ambition de mixité sociale à l'échelle du territoire et au sein de chaque opération

- Afin de favoriser la mixité sociale et le parcours résidentiel des habitants, la stratégie bigoudène en matière d'habitat poursuit l'ambition de développer la production de logements dits « **abordables** » (Cf. définition page 15). Ainsi, elle accentue par rapport aux PLH précédents sa production de logements locatifs à l'année à loyer modéré et en **accession abordable à la propriété**.

À ce titre, le territoire bigouden se fixe l'objectif de **produire la moitié de sa production globale en logements dits abordables entre 2025 et 2030, soit une production de 1 300 logements**. Le territoire de la CCPBS se fixe un objectif de 966 logements abordables et le territoire de la CCHPB, un objectif de 334 logements abordables.

- À l'échelle de chaque opération d'habitat portée par les collectivités ou des porteurs de projets privés, les PLH bigoudens préconisent également une **production d'un minimum de 50 % de logements abordables**, répartis par exemple entre les **logements locatifs publics** et l'**accession abordable à la propriété**. Cette ambition sur les opérations groupées tend à compenser la production diffuse de logements pour laquelle il est difficile de fixer des règles de mixité sociale.
- La stratégie bigoudène en matière d'habitat poursuit l'ambition de **répartir de manière équilibrée les objectifs de production de logements abordables sur l'ensemble de son territoire**. Cette répartition participe en particulier au dynamisme des cœurs des centres-villes et bourgs de toutes les communes bigoudènes.

Dans un principe de solidarité intercommunale – voire intercommunautaire – cette répartition s'appuie sur l'armature urbaine du territoire bigouden et sa répartition est détaillée de dans le programme d'actions (cf. page 32) :

- 45 % de l'offre de nouveaux logements abordables **partagés entre les 3 centres du bassin de vie bigouden** où la demande est la plus forte. L'ambition est de conforter les polarités de Pont-L'Abbé et Plonéour-Lanvern, et de renforcer celle de Penmarc'h ;
- 44 % de l'offre de nouveaux logements abordables **partagés entre les pôles littoraux**. L'ambition est d'y développer une offre abordable dans des communes où les marchés de l'habitat sont les plus tendus, où la concurrence avec les résidences secondaires et les meublés touristiques est la plus forte (Combrit, Le Guilvinec, Locudy, Plobannalec-Lesconil, Plomeur, Plozévet, Pouldreuzic et Tréfiagat) ;
- 5 % de l'offre de nouveaux logements abordables **partagés entre les pôles périurbains** de l'agglomération de Quimper. L'ambition est de maintenir une dynamique forte dans des communes où les marchés de l'habitat sont attractifs et restent accessibles pour des actifs qui travaillent sur le territoire bigouden, l'ouest Cornouaille ou dans l'agglomération quimpéroise (Landudec et Plogastel-Saint-Germain) ;
- 6 % de l'offre de nouveaux logements abordables **partagés dans le maillage de bourgs ruraux et littoraux**. L'ambition est de maintenir le dynamisme de ces petites centralités et d'y maintenir une vie toute l'année par le développement d'une offre abordable (l'Île-Tudy, Saint-Jean-Trolimon, Tréguennec, Tréméoc, Gourlizon, Guiler-sur-Goyen, Peumerit, Plovan et Tréogat).
- La stratégie bigoudène en matière d'habitat identifie les **secteurs privilégiés d'implantation des opérations de logements abordables**. 4 principes directeurs guident ces implantations, par ordre de priorité :
 - **Priorité n°1** : favoriser les opérations de logements abordables au cœur du tissu urbain existant, mixant les fonctions urbaines (commerces, services, équipement), participant à son renouvellement et son dynamisme. Ces opérations sont celles qui répondent notamment le plus aux enjeux du « ZAN » ;

- **Priorité n°2 : intégrer des « macro-lots »** destinés à la location à l'année dans les opérations, qu'elles soient en densification ou en extension, permettant le développement d'une mixité sociale dans les quartiers futurs et, le cas échéant, mixant les fonctions urbaines (commerces, services, équipement). Des macro-lots « habitat réversibles » ou « habitat alternatif » pourront être étudiés sur certaines opérations ;
- **Priorité n°3 :** identifier des opérations multisites permettant le développement d'opérations dans les plus petites communes. Il s'agit donc d'identifier les opérations dans ces petites communes qui peuvent être « couplées » avec des opérations plus importantes dans les communes les plus attractives du territoire ;
- **Priorité n°4 :** dans le contexte actuel où le logement locatif à l'année devient très rare et où nombre de bigoudens rencontrent des difficultés importantes à accéder à un logement, permettre le développement, au cas par cas, de logements locatifs privés dans les villages et hameaux par la rénovation du parc ancien.

- La stratégie bigoudène en matière d'habitat souhaite favoriser la mixité sociale sur son territoire et au sein de chaque opération afin d'éviter des phénomènes de regroupement de populations modestes, voire très modestes. En matière de logements locatifs publics, la programmation annuelle tend vers une **répartition équilibrée entre les différents types de financements**.

Notamment, la tension du marché locatif privé a fait augmenter la demande de logements locatifs publics par des ménages dépassant les plafonds de ressources PLUS. C'est pourquoi les PLH bigoudens intègrent dans leur programmation une part de logements locatifs financés en prêt locatif social (PLS).

Toutefois, il s'agit bien de produire ces logements PLS « en plus », sans réduire l'effort de production de logements répondant aux besoins des ménages « PLUS » et « PLAI ». **À ce titre la programmation 2025-2030 comprendra au moins 30 % de PLAI et un maximum de 30 % de PLS.**

Chaque opération d'habitat définit sa propre programmation en cherchant, à son échelle, à élargir les profils des ménages, en matière de logements locatifs publics et d'accession abordable à la propriété (prix différenciés pour les ménages modestes, PSLA, bail réel solidaire, etc.).

Pour chaque opération, les communautés de communes et les communes précisent aux bailleurs sociaux leurs souhaits en matière de typologie et de taille de logements (T1, T2, T3, etc.). Ces souhaits prennent en compte les caractéristiques des ménages prioritaires indiqués en page 14 ainsi que les caractéristiques de l'emploi local.

Ces opérations intégreront de manière obligatoire la présence d'extérieurs pour chaque logement (petites maisons avec jardin, appartements avec balcons, etc.), une dimension devenue incontournable depuis la crise sanitaire provoquée par la COVID-19.

- L'ensemble de ces principes énoncés dans le présent chapitre sont pris en compte par le département du Finistère (délégataire des aides à la pierre pour le territoire bigouden), les communautés de communes, les communes et les bailleurs sociaux dans la **programmation annuelle intercommunale des logements locatifs publics**.

Un stratégie d'intervention foncière au service de la production de logements abordables et de l'intensification urbaine

- Les ambitions du territoire bigouden en matière de production de logements et la trajectoire de consommation foncière définie par le « zéro artificialisation nette » interrogent la capacité des collectivités à maîtriser le foncier, tant en densification qu'en extension urbaine, dans un contexte de très fortes pressions foncière et immobilière.

Les stratégies foncières portées par les communes et les intercommunalités bigoudènes tendent vers un développement résidentiel réalisé de manière prioritaire dans le tissu urbain existant et dans les dernières possibilités d'extension des agglomérations et villages. Elles visent à conforter le dynamisme et l'animation des centres villes et bourgs en assurant la production d'un urbanisme de qualité, intégrer au tissu urbain existant et répondant aux exigences de qualité et de confort des habitants et des élus.

Ces stratégies foncières impliquent de limiter la consommation foncière à des besoins réels, d'utiliser les gisements fonciers disponibles dans les enveloppes urbaines (espaces libres ou sous-utilisés) dans une logique de projets urbains menés à l'échelle de chaque commune.

Sur un territoire où l'initiative des opérations de construction de logements a souvent été laissée à des organismes ou des personnes privés, **les PLH bigoudens réaffirment la nécessité pour les communes de constituer des réserves foncières et surtout immobilières**. Ces acquisitions sont une condition nécessaire à l'atteinte des objectifs de réponse aux besoins en logements, notamment abordables.

À ce titre, la CCPBS et la CCHPB déploie une stratégie foncière basée sur deux axes, la mise à jour et le suivi des référentiels fonciers et un dispositif d'accompagnement financier, le fonds d'intervention foncière et immobilière (FIFI).

- En 2015 un **référentiel foncier** a été élaboré sur l'ensemble des centralités de la CCPBS et de la CCHPB. Cet outil est pérennisé et fait l'objet d'un suivi annuel. Il constitue pour les communes un outil de connaissance, de veille et de réflexion sur le foncier et l'immobilier de leur enveloppe urbaine. De manière concrète, sa mise en œuvre s'appuie sur l'identification de gisements fonciers et immobiliers mutables dans le tissu urbain existant, d'une description des caractéristiques de ces gisements (statut d'occupation, disponibilité, valeur financière du bien, etc.), de la définition du potentiel de production de logements et du niveau de priorité pour les élus (secteurs ou opérations nécessitant une intervention à cours, moyen et long termes). Il constitue donc le point de départ de projets d'habitat et d'acquisitions portées par les communes et permet à la CCPBS et la CCHPB d'ajuster la mise en œuvre du FIFI.

Le déploiement du mode d'occupation du sol (MOS) sur le territoire bigouden apporte un complément précieux au référentiel foncier. Grâce à la mesure des consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) entre 2011 et 2021, puis son actualisation sur des pas de temps réguliers (tous les 3 ans), le MOS devient un outil de suivi et d'analyse de l'évolution de l'occupation du sol. Il permet de mesurer l'étalement urbain, l'artificialisation des sols et participe à l'évaluation des potentiels de renouvellement urbain.

- La mise en œuvre du FIFI sur le territoire bigouden s'appuie sur 6 années d'expériences sur la CCPBS et 2 années d'expérimentation sur la CCHPB. Le FIFI accompagne des opérations dans une approche globale et dans les secteurs définis en page XX (enveloppe urbaine, avec ou sans consommation d'ENAF).

Ainsi il peut accompagner un seul partenaire ou bien plusieurs (commune et bailleur) sur les différents aspects d'une opération : la conception du projet (volet « ingénierie »), la charge foncière (volet acquisition) et la production (volet « logement abordable »).

L'évaluation constante des opérations financées par le FIFI et l'attention portée aux besoins des communes et des habitants doit permettre l'évolution permanente du FIFI et en faire un dispositif réactif. Il pourra également réserver une enveloppe aux projets atypiques et expérimentaux mais qui respectent les valeurs portées par la stratégie bigoudène en matière d'habitat : la mixité sociale et urbaine, le logement abordable, la gestion économe du foncier et la qualité des opérations.

Mettre en place des expérimentations permettant de favoriser le logement abordable en résidence principale

- La tension des marchés de l'habitat sur le territoire bigouden constitue un frein pour l'accès au logement des ménages mais suscite aussi de la part de nombreux acteurs de l'habitat de la créativité pour dépasser ces contraintes et inventer, expérimenter de nouveaux outils, de nouvelles typologies d'habitat.

La CCPBS, la CCHPB, les communes du Pays bigouden et leurs partenaires prêtent une attention particulière à ces initiatives. Selon les cas, elles accompagnent les porteurs de projet, jouent le rôle de facilitateur, ou bien impulsent elles-mêmes ces changements de modèle.

Les collectivités du Pays bigouden accompagnent ainsi des expérimentations liées aux problématiques suivantes :

- L'identification de solutions de logement et d'hébergement destinés aux jeunes actifs et travailleurs « temporaires » (saisonniers, jeunes en formation, stagiaires, apprentis, alternants, CDD, etc.) ;
- L'encadrement du développement de modes d'habitat alternatifs participant à accroître l'offre de logements abordables. Le territoire est particulièrement concerné par des projets de développement d'habitat « léger » ou « réversible », en diffus ou en hameau. Il convient d'accompagner ces projets afin qu'ils répondent aux besoins des habitants, dans le respect du souhait des communes et de la réglementation en matière d'urbanisme ;
- L'accompagnement du parcours résidentiel des seniors en travaillant notamment avec les bailleurs sociaux et les professionnels du secteur sur des formes d'habitat adaptée, accessible et autonome (par exemple : habitat inclusif).
- La limitation du développement des résidences secondaires. Par exemple par le développement d'outils d'encadrement des ventes (clauses antispéculatives) ou de maîtrise foncière (bail emphytéotique, bail réel solidaire, etc.) au sein des nouvelles opérations. Par l'étude des opportunités qu'offre la fiscalité sur le parc de résidences secondaires existant ;
- La régulation des meublés touristiques. En observant notamment le retour d'expérience des collectivités qui réglementent les changements d'usages et travaillent sur les modalités d'enregistrement de la taxe de séjour ;

Accepter les expérimentations, c'est accepter la possibilité de l'échec de celles-ci. C'est pourquoi, la CCPBS et la CCHPB s'assurent de la mise en place de dispositifs d'évaluations pour mesurer les effets de ces expérimentations, en tirer des enseignements et être ainsi en mesure de les répliquer – ou non.

ORIENTATION N°2

Accompagner la mutation du parc de logements bigouden afin qu'il réponde davantage aux besoins de ses habitants

L'ambition

Fortes de leurs expériences passées, les intercommunalités du Pays bigouden ont pour ambition de pérenniser et renforcer l'accompagnement technique et financier des ménages qui souhaitent améliorer leur logement. Cette ambition rejoint celle des communautés de communes du Cap Sizun – Pointe du Raz et de Douarnenez Communauté. C'est pourquoi les quatre intercommunalités de l'ouest Cornouaille ont décidé de mettre en place un dispositif commun d'amélioration de l'habitat, un Pacte territorial France Rénov'.

L'ambition de ce dispositif est d'accompagner l'amélioration de 1 200 logements par an à l'échelle de l'ouest Cornouaille sur la période 2025-2030, dont 400 sur le territoire du Pays bigouden Sud et 200 sur le territoire du Haut Pays bigouden.

Le but poursuivi est de hiérarchiser les priorités d'intervention des intercommunalités, en complémentarité des dispositifs nationaux, de créer des effets leviers permettant le déclenchement des travaux et d'éviter le saupoudrage des aides publiques.

Les ménages et travaux prioritaires sont identifiés. Ils constituent le « socle commun » de ce dispositif :

Des ménages « cœur de cible » du dispositif national France Rénov' :

- Les ménages propriétaires dans l'ancien avec travaux de rénovation énergétique ;
- Les personnes en perte d'autonomie ayant besoin de travaux d'adaptation pour permettre leur maintien à domicile.

Des ménages pour lesquels l'accompagnement est à renforcer au niveau local :

- Les ménages en situation mal logement ;
- Les propriétaires bailleurs souhaitant rénover des logements locatifs à loyer maîtrisé.

Des nouveaux ménages sur des problématiques émergentes :

- Les propriétaires de logements vacants et souhaitant sortir de cette situation ;
- Les propriétaires souhaitant rénover leur assainissement individuel.

Le dispositif d'amélioration de l'habitat privé sur les territoires de l'ouest Cornouaille et du Pays bigouden est mis en œuvre à travers un programme d'intérêt général (PIG) intitulé Pacte Territorial France Rénov'. Ce dispositif, obligatoire sur l'ensemble du territoire national au 1^{er} janvier 2025, comporte 3 volets :

- **Un volet « dynamique territoriale »** : mobilisation des ménages, des publics prioritaires et des professionnels par une animation, une sensibilisation et une communication ciblées ;
- **Un volet « information, conseil, orientation »** : répondre aux premières interrogations des ménages et apporter un conseil personnalisé de manière neutre, gratuite, qualitative et adaptée aux besoins des ménages.

Il s'agit ici de remplir les missions d'espace conseil France Rénov' (ECFR). Les intercommunalités bigoudènes et de l'ouest Cornouaille s'appuient sur les compétences de Réseau Tynéo au sein de l'agence de Quimper Cornouaille Développement pour remplir ces missions.

- **Un volet « accompagnement »** : missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) pour accompagner les ménages sur les travaux et les financements en matière de rénovation énergétique, d'adaptation, de copropriétés, de lutte contre l'habitat indigne, etc.

Bien qu'optionnel au niveau national, les intercommunalités bigoudènes et de l'ouest Cornouaille souhaitent mettre en œuvre des moyens humains et financiers importants sur ce volet. Il constitue le levier le plus efficace pour accompagner les ménages tout au long de leur projet de rénovation de l'habitat.

Sur les territoires de l'ouest Cornouaille et du Pays bigouden, ce pacte territorial poursuivra les objectifs indiqués aux pages suivantes.

Rénover les logements les plus énergivores

- Les dispositifs locaux (« Osez rénover » et « Osez investir ») et nationaux (aides de l'Anah, MaPrimeRénov', CEE, Action Logement, etc.) d'aides à l'amélioration énergétique de l'habitat connaissent des évolutions et des aléas constants qui **gènèrent beaucoup** d'interrogations et de confusion auprès des particuliers qui cherchent à obtenir des réponses et des conseils auprès des acteurs concernés, en premier lieu auprès des communes et des services communautaires. Les intercommunalités souhaitent apporter de la visibilité, de la clarté et de la sécurité dans ce domaine. **Le pacte territorial** comportera donc un volet important en matière d'accueil, d'information et d'orientation des particuliers.
- Les moyens nationaux en matière de rénovation énergétiques sont importants. Ils visent une massification de la rénovation énergétique des logements et ont une **vocation universelle**, c'est-à-dire qu'ils peuvent accompagner l'ensemble des ménages du territoire, de manière différenciée toutefois, en fonction de leurs revenus et des gains énergétiques engendrés par les travaux qu'ils entreprennent.

C'est pourquoi les intercommunalités de l'ouest Cornouaille et du Pays bigouden en particulier, souhaitent cibler leur dispositif sur les ménages les plus précaires et les logements les plus énergivores. **Le volet « dynamique territoriale » est renforcé** sur ces ménages les plus modestes, sur les logements les plus énergivores (passoires énergétiques, étiques F et G) et les travaux générant le plus de gains énergétiques.

Une attention particulière est portée aux accédants à la propriété. En effet, l'acquisition constitue un moment privilégié offrant une opportunité de mener des travaux de rénovation énergétique. Le pacte territorial intègre donc ces ménages.

Adapter les logements pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées les plus précaires

- À des degrés divers, tous les territoires de l'ouest Cornouaille se caractérisent par une population âgée importante et croissante. L'adaptation et l'amélioration des logements pour favoriser le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie est donc un enjeu fort du territoire.
- Le suivi-animation du pacte territorial France Rénov' s'appuie sur un **partenariat fort avec les structures en charge de ces publics et en particulier avec les Centres Locaux d'Information et de Coordination Gérontologique (CLIC)** intervenant à l'échelle de l'ensemble du Pays bigouden d'une part, de Douarnenez Communauté et du Cap Sizun – Pointe du Raz d'autre part. L'action des CLIC participe ainsi significativement à l'efficacité **du pacte territorial à travers le recensement et l'expression des besoins** des personnes âgées et handicapées et la diffusion de l'information auprès de ces publics sur les possibilités d'adaptation de leur logement.
- Si l'accompagnement technique au montage des dossiers d'aide de l'Anah s'adressera de la manière la plus large possible à l'ensemble des ménages éligibles, le travail d'animation territoriale **se concentrera sur les ménages les plus modestes, les plus vulnérables et cumulant plusieurs problématiques** (énergétiques, isolement, syndrome de Diogène, etc.).

Mieux identifier les situations de mal logement, proposer des solutions de sortie d'insalubrité

- L'OPAH a pour ambition de renforcer le traitement des situations de mal logement (insalubrité, péril, saturnisme, indécence, syndrome de Diogène, etc.), en particulier sur le Pays bigouden où les objectifs de l'OPAH précédente (« Osez rénover ») n'ont pas été atteints dans ce domaine. **Des actions en faveur du repérage et de l'éradication du logement indigne** sont donc impératives pour renforcer la qualité des logements et préserver la santé des habitants, souvent les plus précaires et isolés de nos territoires.

Dans le cadre du suivi-animation du Pacte territorial, une attention particulière est portée sur le repérage de ces situations et leur remontée auprès de la cellule habitat indigne du département du Finistère, dont l'animation repose notamment sur l'ADIL. Cette remontée permet de mobiliser l'ensemble des services compétents afin de détecter les situations préoccupantes et permettre une intervention adaptée par la suite.

- Ce suivi-animation prévoit un **accompagnement spécifique des Maires, des élus et services sociaux des communes, compétents dans ce domaine**. Cette accompagnement s'articule en particulier autour du conseil permanent de l'ADIL et du conseil départemental du Finistère sur cette problématique et de l'organisation de formations récurrentes sur les procédures et moyens à mettre en place en fonction des différents cas de mal logement.
- Enfin, à travers le volet « accompagnement » du Pacte territorial, les intercommunalités de l'ouest Cornouaille apportent **une aide financière** pour des interventions ou des travaux permettant une sortie de ces situations.

Réduire les assainissement individuels présentant des risques pour l'environnement et la santé des habitants

- L'assainissement individuel constitue à la fois **un enjeu de protection de l'environnement et de confort, voire de salubrité et de santé pour les habitants**. Par ailleurs, leur qualité deviendra, au regard des services de l'Etat, un **facteur déterminant** dans les capacités de production de logements et d'ouverture à l'urbanisation de nos territoires, notamment dans le cadre de nos futurs documents de planification (PLUiH). C'est pourquoi les intercommunalités de l'ouest Cornouaille et du Pays bigouden en particulier intègrent dans le dispositif d'amélioration de l'habitat une action spécifique consacrée aux assainissements individuels.
- Cette action repose sur l'articulation entre un volet « **coercitif** », qui se traduit par la mise en place de **pénalités pour les dispositifs non conformes, et un volet « incitatif »**. Celui-ci accompagne une nouvelle fois de manière privilégiée les ménages les plus modestes. Il cible en particulier les installations non conformes présentant un danger pour la santé des personnes ou un risque avéré de pollution de l'environnement, ainsi que les installations incomplètes, significativement sous-dimensionnées ou présentant des dysfonctionnements majeurs situées dans une zone à enjeux sanitaires ou environnementaux.

Accompagner les investisseurs qui s'engagent dans des travaux de rénovation d'immeubles

- Depuis quelques années, la population et les élus du territoire font remonter les difficultés de trouver une location à l'année. Sur le littoral la concurrence avec la location saisonnière est très forte. En milieu rural ou périurbain se pose d'avantage la **question du volume et de la qualité** de l'offre. L'enjeu pour les quatre intercommunalités de l'ouest Cornouaille est donc d'identifier tous les leviers permettant de remettre des **logements locatifs à l'année et à loyer abordable sur le territoire**.
Le Pacte territorial de l'ouest Cornouaille comprend donc un **volet renforcé en matière d'accompagnement des propriétaires bailleurs**. Ce volet s'appuie d'une part sur une aide complémentaire incitative pour déclencher des travaux d'amélioration et d'autre part sur l'incitation à la mise en place d'une intermédiation locative qui permet de sécuriser les propriétaires en cas d'impayés de **loyers et de dégradation de leurs biens**.
- Dans ce contexte, la remise sur le marché des logements vacants est une priorité pour le territoire. Des actions ciblées vis-à-vis des propriétaires de locaux vacants, en particulier depuis plus de 2 ans (vacance « structurelle ») sera mise en place dans le cadre du Pacte territorial.

ORIENTATION N°3

Mieux informer, conseiller et accompagner l'habitant et l' élu bigoudens en matière d'habitat, d'urbanisme et de foncier

L'ambition

La CCPBS, la CCHPB et leurs partenaires souhaitent apporter de la visibilité et de la proximité sur les politiques et actions qu'elles portent en matière d'habitat, d'urbanisme et de foncier. C'est pourquoi les intercommunalités bigoudènes identifient un mode d'organisation qui cherche à éviter aux ménages d'être renvoyés d'un interlocuteur à l'autre. L'objectif poursuivi est de raccourcir la chaîne qui mène le ménage à la bonne information, au bon conseil qu'il recherche.

Par ailleurs, la stratégie bigoudène en matière d'habitat est ambitieuse au regard des défis à relever. À ce titre, elle définit des moyens humains, financiers et des partenariats qui sont à la hauteur de ces défis.

Enfin, les intercommunalités mettent en place des outils de suivi et d'évaluation de sa stratégie et des actions de mise en œuvre afin de les ajuster si nécessaire et les rendre plus réactifs par rapport aux attentes des élus, des habitants et aux exigences réglementaires et environnementales.

Identifier les lieux d'information « habitat » de premier niveau sur le territoire bigouden

- **Le pôle aménagement / planification de la CCPBS**, dont les missions « habitat » et « autorisation du droit du sol » sont mutualisées avec la CCHPB, joue le rôle de point d'entrée et de coordination des « **points info habitat** » sur le territoire bigouden. Il centralise l'ensemble des informations sur les différentes thématiques de l'habitat, de l'urbanisme et du foncier. Il assure un accueil physique, téléphonique et numérique permettant de délivrer une **information de premier niveau : des informations générales** sur les dispositifs locaux et nationaux d'aides au logement, la règlement de l'urbanisme et de l'habitat, etc. Il oriente ensuite les ménages vers les bons interlocuteurs capables d'apporter un conseil et un accompagnement technique, juridique et financier **dans le domaine qui les concerne**.
- Les accueils des mairies constituent également des points d'entrées sur le territoire pour l'information de premier niveau en matière d'habitat. Ils jouent un rôle de proximité et constituent souvent le premier interlocuteur vers qui les ménages vont s'adresser. C'est pourquoi les intercommunalités veillent à la bonne formation des secrétariats de mairie afin qu'ils puissent communiquer une bonne information et renvoyer une nouvelle fois rapidement vers l'interlocuteur le plus approprié.
- Enfin, **Les Maisons France Services de la CCPBS et de la CCHPB jouent un rôle important dans ce mode d'organisation**. À l'instar des communes, elles constituent un point d'entrée pour les ménages qui recherchent une information sur les thématiques de l'habitat. À termes, elles sont les lieux physiques où se tiennent les permanences et rendez-vous délocalisés des principaux partenaires des intercommunalités (ECFR, conseiller habitat privé, ADIL, architecte-conseil, etc.).

Renforcer le dispositif partenarial au service de l'information, du conseil et de l'accompagnement des particuliers

- Le dispositif partenarial de la CCPBS et de la CCHPB permet d'organiser le réseau d'information, de conseil et d'accompagnement en matière d'habitat sur le territoire bigouden. Il s'appuie en particulier sur les acteurs et thématiques figurant dans le tableau à la page suivante.
- Pour faciliter la diffusion de l'information entre tous ces partenaires, les intercommunalités bigoudènes s'appuient sur un plan de formation, d'information et de communication à l'attention des particuliers, des élus et services des communes.

Des outils pédagogiques qui s'adressent à la fois aux particuliers et aux personnels accueillant du public sont également déployés. Ces outils pourront prendre par exemple la forme d'un guide simplifié du logement et de formations ou webinaires à l'attention des personnels accueillant du public.

Partenariat de la CCPBS et de la CCHPB en matière d'accompagnement des particuliers sur l'habitat* :

Acteur / partenaire	Relais, accompagnateur de l'information sur l'habitat
ADIL	L'information et le conseil juridique, administratif et financier
Service intercommunal d'autorisation du droit du sol (pôle aménagement / planification de la CCPBS) et vers les services urbanisme des communes	La réglementation de l'urbanisme
Réseau Tynéo ou Mon Accompagnateur Rénov' en fonction de l'avancée du projet du ménage	La rénovation énergétique des logements
ADIL, les CCAS et le CDAS	Le mal logement (indécence, insalubrité, indignité)
Architecte-conseil (pôle aménagement / planification de la CCPBS) et le CAUE	L'information et le conseil architectural
Opérateur(s) Anah du territoire	L'adaptation des logements des personnes âgées, mal logement, dispositif Loc'Avantages
CLIC du Pays bigouden	L'hébergement et les services à destination des personnes âgées
SIJ du Pays bigouden et la mission locale de Cornouaille	L'hébergement et les services à destination des jeunes
FSL et SDIME	L'aide financières aux personnes qui rencontrent des difficultés pour payer les dépenses liées au logement (loyer, charges, autres factures...)

* Cette liste n'est pas exhaustive. De nouveaux partenaires et services pourront être intégrés le cas échéant au cours de la mise en œuvre des PLH.

Déployer des moyens humains communautaires à la hauteur des ambitions du territoire pour accompagner les habitants et les communes dans leurs projets d'habitat, d'urbanisme et de foncier

- La validation, la mise en œuvre, le suivi et l'évaluation des politiques en matière d'habitat sont placés sous la responsabilité de **la commission n°3 de la CCPBS et de la commission « aménagement, habitat, littoral » de la CCHPB**. Elles se réunissent 3 à 4 fois par an, selon les cas, soit séparément, soit de manière conjointe pour coordonner l'action en matière d'habitat sur le territoire bigouden.
- Depuis 2021, **le service habitat est mutualisé entre la CCPBS et la CCHPB**. Il comprend 1,6 équivalent temps-plein (ETP). Un responsable et une assistante administrative sont chargés de la mise en œuvre des actions des PLH bigoudens, de l'accompagnement des communes et partenaires dans la mise en œuvre de leurs actions en matière d'habitat sur le territoire bigouden, de l'accompagnement des particuliers dans leurs projets de logement et de la coordination des actions transversales avec les autres services communautaires. Leur action est centrée principalement sur l'animation des actions qui concernent « l'habitat public ».

Par ailleurs, un dispositif d'amélioration de l'habitat privé est mutualisé à l'échelle des 4 intercommunalités de l'ouest Cornouaille et son animation est confiée au syndicat intercommunaire ouest Cornouaille aménagement (SIOCA). Pour mettre en œuvre ce dispositif, l'équipe du SIOCA est renforcée à hauteur de 6 ETP pour la période 2025-2030.

- Le service habitat fait partie du pôle aménagement / planification de la CCPBS. À ce titre, il assure la mise en œuvre des actions du PLH en relation permanente avec les trois autres services du pôle** : le service d'instruction des autorisations du droit des sols (SIADS), le service planification et le service foncier.

Le service planification assure l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal intégrant un volet habitat (PLUiH), les modifications des plans locaux d'urbanisme communaux (PLU) et l'intégration future des actions habitat dans le plan climat air-énergie territorial (PCAET).

Le service foncier assure la mise en œuvre des procédures administratives liées aux questions foncières.

Depuis 2018, le SIADS est mutualisé entre les deux intercommunalités bigoudènes. Il dispose équipe chargée d'instruire 2 500 à 3 000 dossiers par an sur les 22 communes bigoudènes, parmi lesquels des permis de construire, des déclarations préalables, des certificats d'urbanisme, des permis d'aménager et des permis de démolir. Ce service a la charge de vérifier que tout dossier déposé respecte la réglementation liée à l'urbanisme (conformité avec le PLU, avec les règles liées à l'assainissement, etc.).

En lien avec la charte et la démarche « qualité » mises en place en amont des opérations d'habitat (Cf. pages 16 et 29), de nouveaux moyens sont consacrés au conseil architectural. Les 22 communes bigoudènes et les porteurs de projet peuvent bénéficier des services d'un architecte-conseil durant une journée de consultance par mois au sein du pôle aménagement / planification de la CCPBS. En fonction des résultats de ce service, l'opportunité d'augmenter la fréquence de ces permanences sera étudiée au cours des premiers mois de mise en œuvre du PLH. Par ailleurs, les partenariats entre les communes, les intercommunalités et le conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) du Finistère permettent d'accompagner les élus et services du territoire dans leur montée en compétence en matière de projet urbain.

- La mise en œuvre d'un certain nombre d'actions des PLH de la CCPBS et de la CCHPB repose sur **la transversalité entre les différents services communautaires. Les PLH définissent les modalités de coordination du service habitat en particulier avec ces services :**
 - Les services en charge des solidarités pour la mise en œuvre des actions concernant le parcours résidentiel des personnes âgées (en particulier travaux d'adaptation des personnes âgées et handicapées), le mal logement, les logements d'urgence ainsi que sur **les opérations mixant logements locatifs publics et crèches intercommunales ;**
 - Les services en charge de l'économie et du tourisme pour mener notamment les réflexions sur le logement des **jeunes actifs et sur des opérations mixant habitat et activités ;**
 - Les services techniques pour la gestion de l'aire permanente des gens du voyage et l'organisation des grands rassemblements estivaux des gens du voyage.
- **L'observatoire de l'habitat et du foncier est mis en place sur l'ensemble de la Cornouaille et est ensuite décliné à l'échelle du Pays bigouden et de chaque intercommunalité.** Cet outil analyse la conjoncture des marchés locaux de l'habitat sur la base d'indicateurs statistiques. Il traite notamment les différentes thématiques suivantes : la production de logements neufs (autorisations, mises en chantiers...), les marchés de l'occasion (ventes et prix des maisons et appartements de plus de 5 ans, les acquéreurs ...), le marché des terrains à bâtir, le logement locatif public (la production, la demande et les attributions dans le parc locatif social...). Il intègre également l'évolution des consommations foncières en lien avec l'analyse du mode d'occupation des sols (MOS) et le suivi du référentiel foncier communautaire.
- **Les bilan annuel présente de manière synthétique les principales actions menées au cours de l'année écoulée par la CCPBS et la CCHPB dans le cadre de la mise en œuvre de leur PLH.** Sur la base de ce bilan, des réajustements peuvent être effectués chaque année, sous réserve qu'ils ne modifient pas l'économie générale des orientations des PLH.
- **Le bilan triennal est réalisé à l'issue des trois premières années de mise en œuvre des PLH.** Il consiste en l'analyse complète des résultats de chaque action des PLH et peut conduire à une modification plus conséquente de ceux-ci. Il exploite notamment les données statistiques de l'observatoire de l'habitat et les résultats des actions qui ne sont pas observables à l'échelle d'une seule année. Le bilan triennal est transmis pour information aux instances du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH), accompagné le cas échéant des modifications apportées aux PLH.

Les bilans annuels et triennaux s'appuient notamment sur les indicateurs définis dans chaque fiche du programme d'actions des PLH.

- Enfin, **le service habitat mène une veille sur toutes les problématiques qui le concerne.** La veille est un outil de connaissance au service de l'action, de la prospective et de l'évaluation des politiques d'aménagement. Elle a vocation à identifier les tendances sociales, réglementaires et les innovations techniques qui impactent l'action de la CCPBS et de la CCHP en matière d'habitat.

Cette veille est notamment conçue pour répertorier les retours d'expériences des collectivités et partenaires qui partagent les problématiques du Pays bigouden. Des partenariats avec différents acteurs institutionnels (services de l'Etat, département du Finistère, bailleurs sociaux, etc.) et associatifs (CAUE, BRUDED, etc.) permettront de l'animer.

Organiser un accueil des gens du voyage respectueux de l'environnement et des modes de vie de chacun

- La stratégie bigoudène en matière d'accueil des gens du voyage a pour ambition **de mieux prendre en compte les spécificités des différents groupes** afin d'apporter une réponse plus appropriée à la fois aux voyageurs et aux communes concernées. Il convient donc de différencier ces groupes :

Les usagers de l'aire permanente :

Les aires permanentes d'accueil ont vocation à accueillir les personnes dites « **citoyens français itinérants** », plus communément appelées « **gens du voyage** » dont l'habitat traditionnel est constitué de résidences mobiles installées sur des aires ou des terrains prévus à cet effet.

Les grands rassemblements :

- Les grands rassemblements évangéliques, recensés par Action Grand Passage (AGP), entrant dans la programmation annuelle de la préfecture ;
- Les grands rassemblements, non recensés par AGP, n'entrant pas dans la programmation de la préfecture. Il n'y a pas de visibilité sur leurs déplacements ;
- Les grands rassemblements sur terrains privés, non recensés par AGP, n'entrant pas dans la programmation de la préfecture. Ils s'installent pour l'été sur des terrains appartenant aux gens du voyage à Lescors en Penmarc'h et Pen Ar Coat en Combrit.

Les « petits et moyens » rassemblements :

- Les rassemblements familiaux (« cousinades »), de 10 à 50 caravanes, appartenant à une ou deux familles, souvent locales, « nomades » seulement sur la période estivale. Des protocoles d'occupation sont généralement passés avec les communes concernées ;
- Les petits groupes « électrons libres », de 10 à 50 caravanes, gravitant généralement autour des grands rassemblements, qui s'y agrègent ou s'en détachent ponctuellement, peuvent être « nomades » à l'année sur les aires permanentes et en recherche de sites de villégiature sur la période estivale. Il n'y a pas de visibilité sur leurs déplacements.

L'accueil de ces différents groupes repose sur l'action coordonnée des intercommunalités (aire permanente et grands rassemblements), des communes (petits et moyens rassemblements) et des services de l'État dans le cadre de leurs compétences respectives.

- Depuis février 2021, la CCPBS et la CCHPB assurent l'aménagement, la gestion et l'entretien de l'aire permanente d'accueil des gens du voyage au lieu-dit Ty Carré à Pont-l'Abbé. Cette aire mutualisée dispose ainsi de 15 emplacements de 2 places, permettant l'accueil de 15 familles. La gestion de l'aire et l'accueil des usagers sont assurés par un prestataire.
- Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2020-2025 préconise l'identification de « **terrains temporaires** » pour l'accueil des grands rassemblements estivaux sur les deux territoires de la CCPBS et de la CCHPB.

Le groupe de travail « gens du voyage » mis en place à l'échelle du Pays bigouden à l'automne 2021 a mis en avant les avantages de définir un terrain unique destiné à l'accueil de ces grands rassemblements. Cette position du groupe de travail doit rester un objectif à long terme pour le territoire bigouden. Toutefois, les difficultés d'identification de ce type de terrain et au titre de la solidarité territoriale, les intercommunalités bigoudènes pourront s'appuyer provisoirement sur un système de rotation entre les communes.

En toutes circonstances, **les espaces protégés aux abords de la pointe de la Torche ne doivent plus être considérés comme un site d'occupation des grands rassemblements estivaux**. Cette règle est élargie à l'ensemble des **espaces naturels du territoire bigouden**. Pour atteindre cet objectif dans la durée, un important travail de médiation est à mettre en place auprès des gens du voyage, accompagnés de propositions alternatives pertinentes, de travaux de mise en sécurité de sites sensibles, et de procédures coercitives quand elles sont nécessaires.

- Les groupes qui ne s'installent pas sur l'aire permanente et qui ne répondent pas à la définition des **grands rassemblements apportée par la loi du 5 juillet 2000 ne relèvent pas de la compétence communautaire en matière d'aire d'accueil des gens du voyage** mais du pouvoir de police de chaque maire au sein de sa commune.

Ces groupes sont nombreux et présents tout au long de l'année sur le Pays bigouden, le territoire connaît un pic en période estivale qui concernent la CCPBS et la CCHPB. Aussi, **chaque commune est invitée à identifier un terrain destiné à l'accueil des petits et moyens groupes de gens du voyage**. Lors de l'installation d'un groupe sur une commune, une information est assurée auprès des services communautaires et des services de gendarmerie concernant les modalités d'accueil.

Dans ce cadre, **la CCPBS et la CCHPB apportent leur soutien aux communes qui le souhaitent** : sur demande expresse de la commune, elles mettent à disposition des bacs à ordures ménagères et procèdent à leur collecte quotidienne. Elles proposent des modèles de protocole d'occupation. Enfin, lors d'installations illicites sur les terrains du Conservatoire du Littoral, la CCPBS procède au suivi, au nettoyage et à la mise en place de mesures de protection préalables.

- Les intercommunalités bigoudènes souhaitent définir un partenariat fort avec les services de l'État qui **doit reposer en priorité sur un travail annuel concernant la programmation estivale des grands rassemblements**. Cette programmation doit être le garant du respect du schéma départemental d'accueil des gens du voyage, c'est-à-dire d'un principe de solidarité et de répartition équilibrée des grands rassemblements entre les intercommunalités finistériennes. À ce titre, l'accueil des grands rassemblements estivaux est **limité à une seule mission par été sur le territoire bigouden**.



LE PROGRAMME D' ACTIONS 2025 – 2030

DISPOSITIF N°1

SOUTIEN À LA CRÉATION DE LOGEMENTS ABORDABLES*L'accompagnement des communes, bailleurs sociaux et aménageurs***Contexte**

La crise sanitaire liée à la COVID-19, l'entrée dans la trajectoire du ZAN (zéro artificialisation nette), combinée aux réglementations urbaines et environnementales, accentuent la tension des marchés de l'habitat et les difficultés d'accès au logement. À cet égard, l'attractivité littorale du territoire bigouden pèse de manière conséquente sur l'offre de logements disponibles, cette dernière étant insuffisamment diversifiée et peu accessible pour répondre aux besoins des ménages de classe intermédiaire, modeste ou très modeste. Tout en intégrant l'impératif de gestion économe du foncier par le biais du renouvellement urbain, le dispositif en présence a pour objectif de créer plus de logements dits « abordables ».

Cette notion élargit la cible aux ménages dits « intermédiaires » par rapport à celle des logements locatifs publics qui concernent essentiellement les publics « modestes » et « très modestes ». Cette notion considère en tant que logements abordables d'autres typologies, telles que l'accession sociale en résidence principale pour les primo-accédants par exemple. Ces typologies sont spécifiées dans le document d'orientations.

Objectifs

- Augmenter le nombre moyen d'occupants par résidence principale ;
- **Intensifier la programmation de logements locatifs publics et plus globalement de logements abordables sur le territoire bigouden, en particulier au sein des enveloppes urbaines ;**
- Articuler les besoins en logements abordables et l'impératif de sobriété foncière ;
- Gagner en maîtrise sur le montage d'opérations d'habitat **qualitatives en renouvellement urbain.**

Modalités de mise en œuvre**Action 1.1 : Mettre à jour les référentiels fonciers pour repérage des potentiels de production en renouvellement urbain**

Au cours des PLH précédents, les intercommunalités ont élaboré des référentiels fonciers identifiant les gisements mutables au sein des centralités, ce qui a permis d'alimenter les réflexions et les documents d'urbanisme. Néanmoins, cela n'a pas permis de prioriser des opérations en densification face aux opérations en extension urbaine. Compte-tenu de la mise en œuvre de la trajectoire « ZAN » et de la nécessité de prioriser des opérations qui ne consomment pas d'ENAF, la CCPBS et la CCHPB vont procéder à la mise à jour des référentiels et au renforcement de leur dimension stratégique en faveur des opérations de densification et d'intensification urbaine.

Mise en œuvre :

- **Accompagner les communes** dans l'identification et la hiérarchisation des biens à mobiliser ;
- **Enrichir l'évaluation des potentiels** par le déploiement du mode d'occupation du sol (MOS) et la mesure des consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) ;
- Capitaliser et intégrer l'approche foncière des diagnostics des PLUiH de la CCPBS (en cours) et de la CCHPB (à venir) ;
- Réaliser, mettre à disposition et enrichir **une boîte à outils** (financiers et fiscaux) à mettre en œuvre pour mobiliser le foncier pour les élus et techniciens ;
- Mise en place de procédures d'actualisation plus fréquente (annuelle) par le suivi des autorisations du droit du sol délivrées.

1.2 - Mobiliser les référentiels fonciers afin d'identifier les futures opérations de logements abordables

Pour être suivi d'effets, ces référentiels fonciers doivent être plus **stratégiques et plus opérationnels** que les premières versions élaborées en 2015 et 2016. Ils doivent orienter et même établir la programmation annuelle des logements abordables (Cf. 1.3).

Mise en œuvre :

- Ces référentiels fonciers **identifieront au sein des enveloppes urbaines, les opérations de logements abordables réalisables à cours ou moyens termes** ;
- Cette identification constituera la base de discussion avec les communes, les bailleurs et les aménageurs pour **établir la programmation annuelle des logements abordables** sur le territoire bigouden (Cf. 1.3) ;
- Chaque année, le **suivi des opérations et du référentiel** doit permettre de le mettre à jour.

Action 1.3. Programmer et suivre la réponse aux besoins de logements abordables sur le territoire bigouden

Le document d'orientations définit la notion de « **logement abordable** » et l'ambition de produire **50 % de logements de ce type, soit 1 300 logements abordables sur un besoin global de 2 520 logements sur le territoire bigouden**. Le **tableau page 32** définit la répartition des logements abordables par intercommunalité, par polarité de l'armature urbaine bigoudène et par commune. Ils **identifient également projets de développement des logements abordables pour la période du PLH, avec une distinction entre les projets en extension urbaine et ceux qui ne consomment pas d'ENAF**. Cet **objectif de 50 % minimum de logements abordables** sur le territoire s'applique également à l'échelle de chaque opération d'habitat portée par les collectivités, **voire des porteurs de projets privés**.

Mise en œuvre :

Chaque année, en partenariat avec le service habitat de la DDTM, la CCPBS et la CCHPB établissent le bilan des logements abordables existants et établissent la programmation de l'année suivante selon les besoins identifiés :

- Le service habitat mutualisé réalise **un recensement auprès des communes et des opérateurs publics et privés des projets de logements abordables** afin de disposer d'une vision précise des dynamiques ;
- Le service habitat mutualisé **organise des temps d'échanges sur la programmation**, de manière individuelle avec chaque commune et chaque opérateur puis lors d'une réunion collective de programmation ;
- **Validation en conseil communautaire des objectifs** de programmation de l'année à venir et bilan de l'année précédente.

En dépit du caractère prioritaire de cette action, la programmation devra se faire en portant attention à l'objectif de sobriété foncière, obligeant les collectivités à préférer la production en renouvellement urbain et/ou la mutation des logements sur le parc existant.

Afin de faciliter l'observation et la programmation des logements « **abordables** » - en particulier des logements locatifs publics - la CCPBS et la CCHPB disposent d'un accès au fichier commun de la demande locative piloté par le CRÉHA OUEST (logiciel Imhoweb). Le service habitat mutualisé utilise notamment cet outil dans le cadre de l'accompagnement des communes sur les opérations d'habitat.

Action 1.4 : Accompagner techniquement et financièrement les opérations d'habitat (publiques et privées) à l'appui d'une charte qualité intégrant les enjeux de sobriété foncière

Afin de passer d'une stratégie de financement de réserve foncière à un accompagnement global sur le montage d'opérations qualitatives en matière d'habitat, la CCPBS et la CCHPB mettront à disposition une charte qualité qui **guidera les communes et les opérateurs** dans l'élaboration de programmations mixtes intégrant du logement abordable, tout en encourageant la recherche de formes urbaines ingénieuses et respectueuses de l'identité de territoire. La charte viendra également **spécifier les critères attendus en matière de sobriété foncière et énergétique**.

La charte qualité :

- Concevoir une grille d'analyse dynamique pour tous types d'opérations (extension et densification/renouvellement urbain) ;
- Constituer **un support** afin d'aider les communes à formaliser leurs souhaits et constituer **une trame facilitant les échanges** avec les porteurs de projets ;
- Établir le cadre de la mise en œuvre et conditionner les aides du fonds d'intervention foncière et immobilière (FIFI), en fonction du respect de la charte et de la démarche de qualité ;
- Intégrer la charte dans les documents d'urbanisme communautaires (PLUiH) afin que ses dispositions portent sur l'ensemble des opérations des territoires.

La démarche de qualité :

- **Accompagner** les communes et les porteurs de projet tout au long de la conception et la formalisation des opérations d'habitat et des projets d'aménagement ou d'intentions d'aménagement ;
- Définir une **méthode de gouvernance partagée** permettant d'arriver à un urbanisme concerté et négocié ;
- Adapter le niveau d'accompagnement au niveau stratégique du projet : de la consultation « simple » d'un architecte-conseil à la mobilisation d'un groupe projet.

La refonte des aides de la CCPBS et de la CCHPB, le fonds d'intervention foncière et immobilière (FIFI) :

- **Faire évoluer le cadre d'intervention en fonction des valeurs portées par la stratégie bigoudène en matière d'habitat** : la qualité des opérations, la gestion économe du foncier et des ressources, la mixité sociale et urbaine, le logement abordable en résidences principales.
- **S'appuyer sur la charte et la démarche qualité** : porte d'entrée du dispositif et condition d'accès des projets aux aides financières.
- **Participer à la maîtrise foncière et immobilière durable** des secteurs à vocation d'habitat stratégique par les communes et leurs aménageurs. Le FIFI ne participera plus (sauf exception dans le tissu urbain) à l'acquisition d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour la production d'opérations d'habitat.
- **Accompagner les communes et bailleurs sociaux** dans la production de logements locatifs à l'année ou de logements « abordables » destinés aux primo-accédants en résidence principale, aux revenus modestes et moyens, assorties de clauses antispéculatives (et d'un pacte de préférence au profit soit de la commune, soit du bailleur).
- **Permettre l'expérimentation de nouveaux procédés** (cf. dispositif n°3 – Expérimentations) pour développer l'offre abordable et satisfaire la diversité des besoins en logements compte-tenu des prix élevés du foncier (bail emphytéotique, bail réel solidaire, habitat léger...)

Mise en œuvre :

- **Formation « socle »** d'une demi-journée, « opérations d'habitat, la démarche projet », à l'attention des élus, services et partenaires ;
- **Groupe de travail technique** pour travailler sur la formalisation de la démarche qualité et poser les grandes lignes du livrable ;
- **Fourniture du livrable par le CAUE**, sous forme de pense-bête illustré ;
- **Mise en œuvre des nouvelles aides de la CCPBS et de la CCHPB** (délibération communautaire) ;
- **Suivi et adaptation du dispositif** tout au long de la mise en œuvre du PLH.

Afin de faciliter l'émergence, le financement et le **déploiement** d'outils au service des opérations portées par les communes, la CCPBS et la CCHPB établissent une convention cadre avec l'établissement public foncier de Bretagne. Les intercommunalités bigoudènes favorisent la mise en relation entre les communes et l'EPF ainsi que tout acteur foncier pouvant intervenir sur le territoire.

Aussi, dans le contexte du ZAN, les intercommunalités pourront intervenir dans le portage du foncier et/ou de l'immobilier afin de mener des opérations d'habitat d'intérêt communautaire, en soutien de la compétence communale en matière d'aménagement. En ce sens, une étude d'opportunité et de faisabilité devra être instruite par les services.

Par ailleurs, le service habitat mutualisé s'appuie sur **un conseil juridique spécialisé** (cabinet LGP) dont l'expertise concerne des procédures juridiques, financières et administratives qui pourraient être mise en œuvre.

Indicateurs de suivi	▪ Taux d'occupation des résidences principales ▪ Nombre de logements abordables autorisés et programmés (avec et sans ENAF) ▪ Part de logements abordables dans la production globale de logement ▪ Nombre d'opérations et de logements accompagnés par la démarche qualité ▪ Montant des acquisitions et budget des aides accordées ▪ Surfaces et nombre de gisements mutables issus des référentiels fonciers ▪ Consommation foncière (avec et sans ENAF) et densité de logements
Partenariats	- Pilotage service habitat mutualisé de la CCPBS et de la CCHPB avec accompagnement des communes - Acteurs concernés : Communes/ EPF / Aménageurs privés ou publics / Architectes / SIOCA / OUESCO / État (DDTM) / CAUE / QCD / Bailleurs sociaux

Planning prévisionnel

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Action 1.1 : Mettre à jour les référentiels fonciers pour repérage des potentiels de production en renouvellement urbain						
Étude nouveau réf. foncier	Élaboration			MAJ		
Suivi bilan-perspectives		1er trimestre N+1				
Action 1.2 : Programmer et suivre la réponse aux besoins de logements abordables sur le territoire bigouden						
Recensement des opérations	1 ^{er} semestre					
Temps d'échanges individuels et collectifs	Toute l'année					
Validation program. (délib.)	1 ^{er} trimestre N+1					
Convention CREHA OUEST	Renouvellement convention		Renouvellement convention		Renouvellement convention	
Action 1.3 : Accompagner techniquement et financièrement les opérations d'habitat (publiques et privées) à l'appui d'une charte qualité intégrant les enjeux de sobriété foncière						
Création charte et démarche qualité	Form. « socle » / GT			Évaluation / MAJ		
Refonte des aides financières	MAJ et validation			Évaluation / MAJ		
Accompagnement des communes	Informations préalables	Toute l'année				
Convention cadre EPF	Fin conv. en cours	Renouvellement convention			Renouvellement convention	

Budget prévisionnel

Budget
2025-2030

Action 1.1 : Mettre à jour les référentiels fonciers pour repérage des potentiels de production en renouvellement urbain

Études, mobilisation de données	CCPBS	25 000 €
	CCHPB	12 000 €

Action 1.2 : Programmer et suivre la réponse aux besoins de logements abordables sur le territoire bigouden

Convention CREHA OUEST	CCPBS	15 000 €
	CCHPB	9 000 €

Action 1.3 : Accompagner techniquement et financièrement les opérations d'habitat à l'appui d'une charte qualité intégrant les enjeux de sobriété foncière

Aides financières aux communes et opérateurs, communication	CCPBS	2 000 000 €
	CCHPB	605 000 €

Total dispositif n°1

CCPBS	2 040 000 €
CCHPB	626 000 €

Répartition de la programmation de logements abordables* entre 2025 et 2030 en Pays bigouden

NB : programmation qui sera à réinterroger en fonction de la capacité d'accueil du territoire communautaire et de chaque commune dans le cadre de l'élaboration du futur PLUiH

La territorialisation des objectifs de production de logements abordables n'est pas à considérer comme un élément de contrainte pour les communes mais comme un indicateur servant à suivre le rythme de construction et le respect de l'équilibre des besoins en logements abordables sur le territoire communautaire et au cours du PLH

CCPBS - Armature territoriale	Communes	Programmation 2025-2030	%	%
Pôle principal Pays bigouden	Pont-l'Abbé	290	30 %	44 %
Pôle secondaire Pays bigouden	Penmarc'h	135	14 %	
Pôles de proximité littoraux et touristiques	Combrit	100	10 %	52 %
	Plobannalec-Lesconil	100	10 %	
	Loctudy	85	9 %	
	Le Guilvinec	80	8 %	
	Treffiagat	80	8 %	
	Plomeur	60	6 %	
Bourgs ruraux ou littoraux	Tréméoc	10	1 %	4 %
	Saint-Jean-Trolimon	10	1 %	
	Île-Tudy	8	1 %	
	Tréguennec	8	1 %	
	Total CCPBS	966	100%	
	Prod. globale de logements	1 800		

CCHPB - Armature territoriale	Communes	Programmation 2025-2030	%	%
Pôle secondaire Pays bigouden	Plonéour-Lanvern	160	48 %	48 %
Pôles de proximité littoraux et touristiques	Plozévet	35	10 %	21 %
	Pouldreuzic	35	10 %	
Pôles de proximité périurbains	Landudec	30	9 %	18 %
	Plogastel-Saint-Germain	30	9 %	
Bourgs ruraux ou littoraux	Plovan	10	3 %	13 %
	Peumerit	10	3 %	
	Guiler-sur-Goyen	8	2 %	
	Gourlizon	8	2 %	
	Tréogat	8	2 %	
	Total CCHPB	334	100%	
	Prod. globale de logements	720		

* Il ne s'agit donc pas de la production globale de logements

DISPOSITIF N°2

SOUTIEN À L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT PRIVÉ

L'accompagnement des particuliers

Contexte

Au cours des années 2022 à 2024, les 4 intercommunalités de l'Ouest Cornouaille (Cap Sizun – Pointe du Raz, Douarnenez Communauté, le haut Pays bigouden et le Pays bigouden sud) ont mené une étude préalable pour la mise en place d'un ou plusieurs dispositifs d'accompagnement des particuliers pour améliorer leur habitat via les aides de l'Anah.

Au regard des évolutions annoncées, il s'agit de dimensionner un outil qui succédera aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) :

- Celle du Pays bigouden, intitulée « Osez rénover » terminée en juillet 2021 auquel a succédé un dispositif transitoire qui accompagne les ménages dans le montage des dossiers Anah ;
- Celle du Cap Sizun – Pointe du Raz et de Douarnenez Communauté intitulée « Mieux vivre chez soi » prorogée jusqu'à la fin de l'année 2024.

L'enjeu de rénovation reste important sur le territoire bigouden, 47 % des ménages du Pays bigouden sud et 44 % des ménages du haut Pays bigouden ont des ressources éligibles aux aides « modestes » et « très modestes » de l'Anah. L'étude pré-opérationnelle a conclu à l'opportunité de mener un dispositif à 4 intercommunalités à l'échelle de l'Ouest Cornouaille.

Objectifs

- Améliorer le confort et la salubrité des résidences principales ;
- Favoriser la mise sur le marché d'une offre locative à l'année qui soit suffisante tout en étant conforme à la réglementation énergétique en vigueur.

Modalités de mise en œuvre

Réseau TYNEO est le dispositif mutualisé à l'ensemble des EPCI du Sud Finistère ayant pour objectif d'inciter, d'informer et d'accompagner de manière neutre, gratuite et indépendante les particuliers dans leurs démarches de rénovation de leur logement.

Le calibrage et les missions du dispositif d'amélioration de l'habitat privé seront complémentaires à Réseau TYNEO, l'espace conseil France Rénov' (ECFR) et la plateforme cornouaillaise de rénovation de l'habitat.

Action 2.1. Mettre en place un dispositif d'accueil, d'orientation, de conseil et d'accompagnement des ménages souhaitant améliorer leur logement

Il s'agit pour les intercommunalités de l'Ouest Cornouaille – la CCPBS et la CCHPB en particulier, de mettre en place un service public de l'habitat, en proximité de la population, permettant d'améliorer l'information des administrés sur les différentes procédures et droits afférents au logement, ainsi que le recours des ménages aux dispositifs d'aides pour la rénovation de l'habitat privé.

Mise en œuvre :

- Définir le niveau d'accueil, d'information, d'accompagnement et de réorientation des ménages bigoudens et de l'Ouest Cornouaille. 3 niveaux sont identifiés : l'information de 1^{er} niveau, le conseil technique et financier, l'accompagnement à l'obtention de subventions de l'Anah (Ma Prime Rénov', Ma Prime Adapt', Ma Prime Logement Décent et Loc'Avantage, ou tout autre subvention qui s'y substituerait) ;
- Identifier les lieux d'accueil des ménages bigoudens et de l'Ouest Cornouaille. Cet accueil s'appuie en particulier sur les mairies et les Maisons France Services. En outre il s'appuiera sur 4 lieux d'accueil du public, 1 par intercommunalité, et des permanences décentralisées dans les communes pourront être ponctuellement organisées ;
- Mettre en place un dispositif de communication et de sensibilisation vers les différents publics sur les problématiques d'amélioration de l'habitat. Ce dispositif s'appuiera sur une communication grand public, une communication ciblée et la création d'une identité commune.

Action 2.2 : Mener une animation territoriale active permettant de repérer les logements et sensibiliser les ménages concernés par les dispositifs d'amélioration

Il s'agit pour les intercommunalités de l'Ouest Cornouaille – la CCPBS et la CCHPB en particulier, de mettre en place une animation territoriale active qui traite les différentes problématiques de l'amélioration de l'habitat. Cette animation vise à mieux connaître et suivre l'évolution de l'état du patrimoine bâti sur le territoire, notamment le parc de logements dégradés, ainsi que le repérage des ménages pouvant bénéficier des dispositifs d'aide.

Mise en œuvre :

Cette animation territoriale propose une approche par problématique et la mise en place de différents partenariats et outils :

- L'identification et la mobilisation du parc de logements dégradés, en s'appuyant en particulier sur un **partenariat** avec l'ADIL, la mobilisation, la sensibilisation, la formation des acteurs de terrains et des élus ;
- L'identification et la mobilisation du parc de logements vacants, en s'appuyant en particulier sur la création d'un **observatoire des logements vacants** et une assistance juridique et technique sur des procédures complexes (marché externalisé) ;
- L'identification et la résorption des assainissements individuels non conformes et polluants, en s'appuyant en particulier sur un **partenariat avec les SPANC** de chaque territoire et la recherche d'harmonisation des procédures de pénalités ;
- La **lutte contre la précarité énergétique**, en s'appuyant en particulier sur un **partenariat avec Réseau Tynéo**, le repérage des ménages et la mise en place d'actions de sensibilisation. Cette action est menée en lien avec l'élaboration et la mise en œuvre du plan climat air-énergie territorial (PCAET) de la CCPBS ;
- Le **maintien à domicile des ménages vieillissants ou touchés par le handicap** en s'appuyant en particulier sur les **partenariats avec les CLIC, CCAS et ADMR** et l'organisation d'ateliers de prévention.

Action 2.3 : Apporter des aides financières complémentaires auprès des ménages bigoudens

Il s'agit pour les intercommunalités de l'Ouest Cornouaille, la CCPBS et la CCHPB en particulier, de provoquer des effets leviers sur les projets de travaux des ménages et de supprimer les effets de « saupoudrage » des aides publiques. Les intercommunalités choisissent de mettre en place 4 aides permettant de financer les travaux les plus lourds générant des restes à charge importants pour les ménages.

Mise en œuvre :

- **Aide n°1 : « lutter contre le mal logement »**. Cette aide vient abonder l'aide de l'Anah « Ma Prime Logement Décent ». Elle accompagne les propriétaires occupants, bailleurs et les copropriétés pour réaliser des travaux de réhabilitation des logements afin de garantir à ses occupants des conditions de vie dignes ;
- **Aide n°2 : « lutter contre les assainissements polluants »**. Cette aide vise en priorité des assainissements situés dans des zones dites « prioritaires » (protection de captage et bassin-versant à enjeux sanitaires). Elle doit également permettre le déclenchement des aides de l'Anah sur le reste du territoire pour les ménages « très modestes » ;
- **Aide n°3 : « accompagner les investisseurs développant des logements locatifs à l'année à loyers modérés et intermédiaires »**. Les logements accompagnés devront être conventionnés soit dans le dispositif Loc'Avantages de l'Anah (niveaux de loyers « modestes » et « très modestes »), soit avec l'EPCI avec un engagement de location à l'année (niveaux de loyers visant également des publics « intermédiaires »).
- **Aide n°4 (CCHPB uniquement) : « soutenir les travaux de ravalement des façades dans les centralités des communes »**. Cette aide s'inscrit dans une volonté d'embellissement et de revitalisation des centre-bourgs. Elle permet aux propriétaires d'entretenir ou de restaurer leur logement, tout en contribuant à la mise en valeur du patrimoine.

Action 2.4 : Mettre en place un volet d'accompagnement technique dans les secteurs concernés par le dispositif « Petites Villes de Demain » (PVD)

Il s'agit pour la CCPBS de mettre en place un travail collaboratif pour participer au dynamisme de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) sur le centre-ville de Pont-L'abbé, ainsi que sur les 5 autres communes littorales identifiées dans le cadre du dispositif « PVD ». L'accompagnement technique pourra également être répliqué sur tout ou partie des centralités de la CCPBS et de la CCHPB quand les problématiques traitées les concerneront.

Mise en œuvre :

- **Prospection sur les biens vacants dans le périmètre ORT** et sensibilisation des propriétaires concernés ;
- **Assistance dans la mise en œuvre des procédures complexes** dans les périmètres ORT (ex. : logements relevant de biens en état manifeste d'abandon, biens vacants sans maître, etc.)
- **Mettre en place une communication ciblée à destination des propriétaires** situés à l'intérieur des périmètres d'Opérations de Revitalisation de Territoire (ORT) ;
- Évaluer le **niveau de dégradation des copropriétés au sein des périmètres ORT** et aider à la structuration des syndicats de copropriétés.

Action 2.5 : Renforcer le conseil architectural à destination des particuliers

En parallèle de la mise en place du dispositif d'amélioration de l'habitat privé (actions 2.1 à 2.4), la CCPBS et la CCHPB souhaitent pérenniser et développer la mission d'architecte-conseiller sur leur territoire. Il s'agit d'améliorer la qualité de l'architecture et des paysages sur tous les projets visibles depuis l'espace public : l'extension ou la surélévation d'un bâtiment, la construction neuve, l'aménagement de terrains à lotir, la rénovation de façade, la création d'ouverture, l'installation de clôture, etc.

Mise en œuvre :

- Mise à disposition d'une mission d'architecte-conseiller pour accompagner les projets des particuliers

Indicateurs de suivi

- Nombre de ménages accueillis (contacts) ;
- Répartition entre information de 1^{er} niveau, conseil personnalisé et accompagnement ;
- Répartition par types de dossiers
- Montant de travaux et montants de subventions
- Nombre de consultation de la prestation d'architecte-conseiller

Partenariats

- **Portage par le SIOCA** Schéma de gouvernance à l'échelle de l'Ouest Cornouaille
- Service habitat mutualisé HPB PBS / Anah / réseau Tynéo / opérateur amélioration de l'habitat privé / Département / ADIL

Planning prévisionnel

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Action 2.1 : Mettre en place un dispositif d'accueil, d'orientation, de conseil et d'accompagnement des ménages						
Ouverture de service	Mise en place des accueils en proximité					
Action 2.2 : Mener une animation territoriale active permettant de repérer les logements et sensibiliser les ménages concernés						
Animation	Mise en place des partenariats, repérage des situations, stratégie d'animation		Déploiement de l'animation territoriale		Évaluation / MAJ	
Action 2.3 : Apporter des aides financières complémentaires auprès des ménages						
Aides financières	Mise en place des aides financières				Évaluation / MAJ	
Action 2.4 : Mettre en place un volet d'accompagnement technique dans le cœur de ville de Pont l'abbé						
Copros ORT	Identification des copropriétés dégradées, biens vacants, sans maîtres, etc.		Accompagnement des copropriétés et propriétaires		Évaluation / MAJ	
Action 2.5 : Renforcer le conseil architectural pour les particuliers						
Architecte-conseil	Etude pour développer la mission d'architecte-conseil du CAUE					

Budget prévisionnel

Budget
2025-2030

Action 2.1 : Mettre en place un dispositif d'accueil, d'orientation, de conseil et d'accompagnement des ménages
Action 2.2 : Mener une animation territoriale active permettant de repérer les logements et sensibiliser les ménages concernés
Action 2.4 : Mettre en place un volet d'accompagnement technique dans le cœur de ville de Pont l'abbé (PVD)

Suivi-animation (hors charges de personnel, cf. 6.1)	CCPBS	156 000 €
	CCHPB	33 000 €

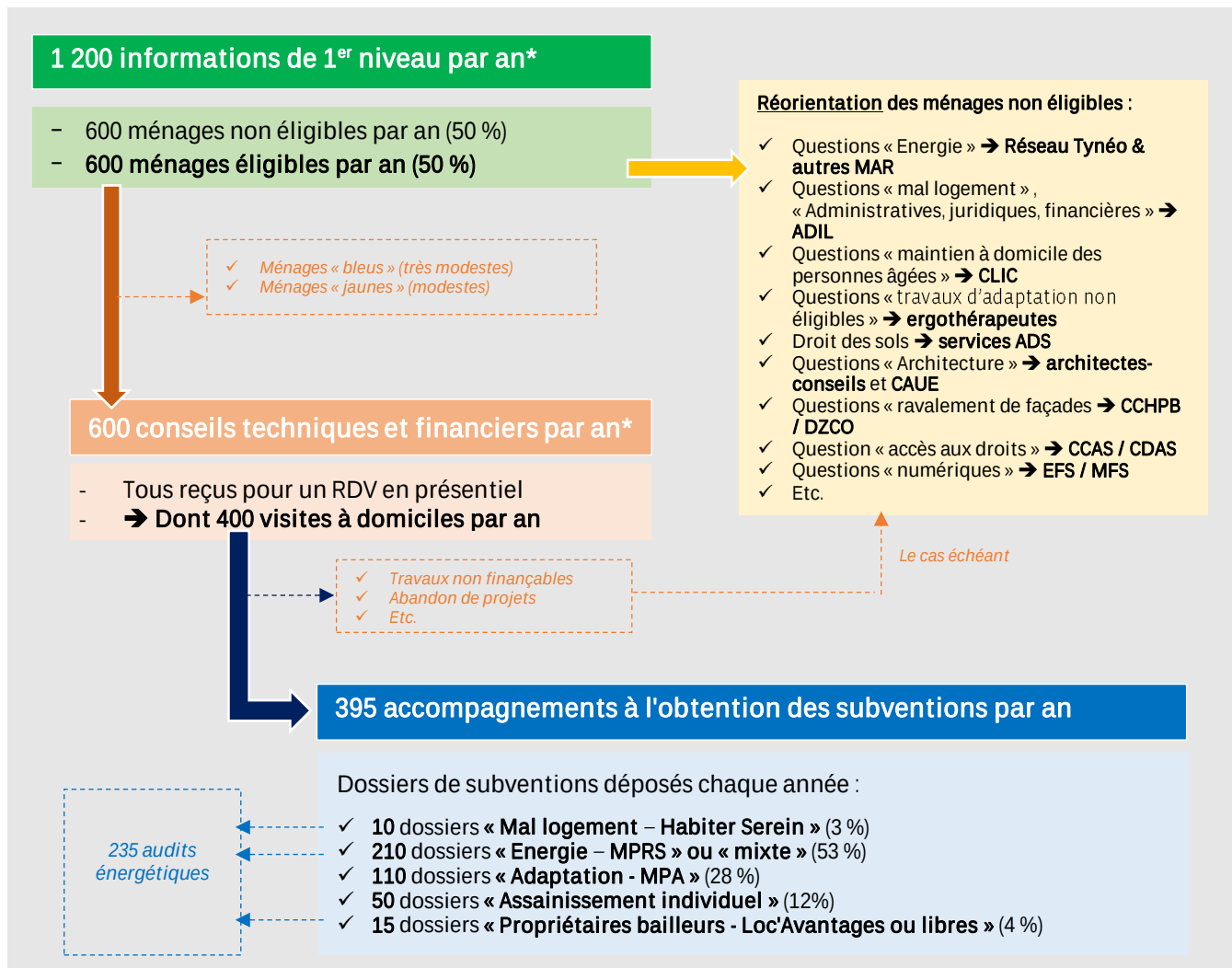
Action 2.3 : Apporter des aides financières complémentaires auprès des ménages

Aides aux particuliers	CCPBS	350 000 €
	CCHPB	300 000 €

Total dispositif n°2

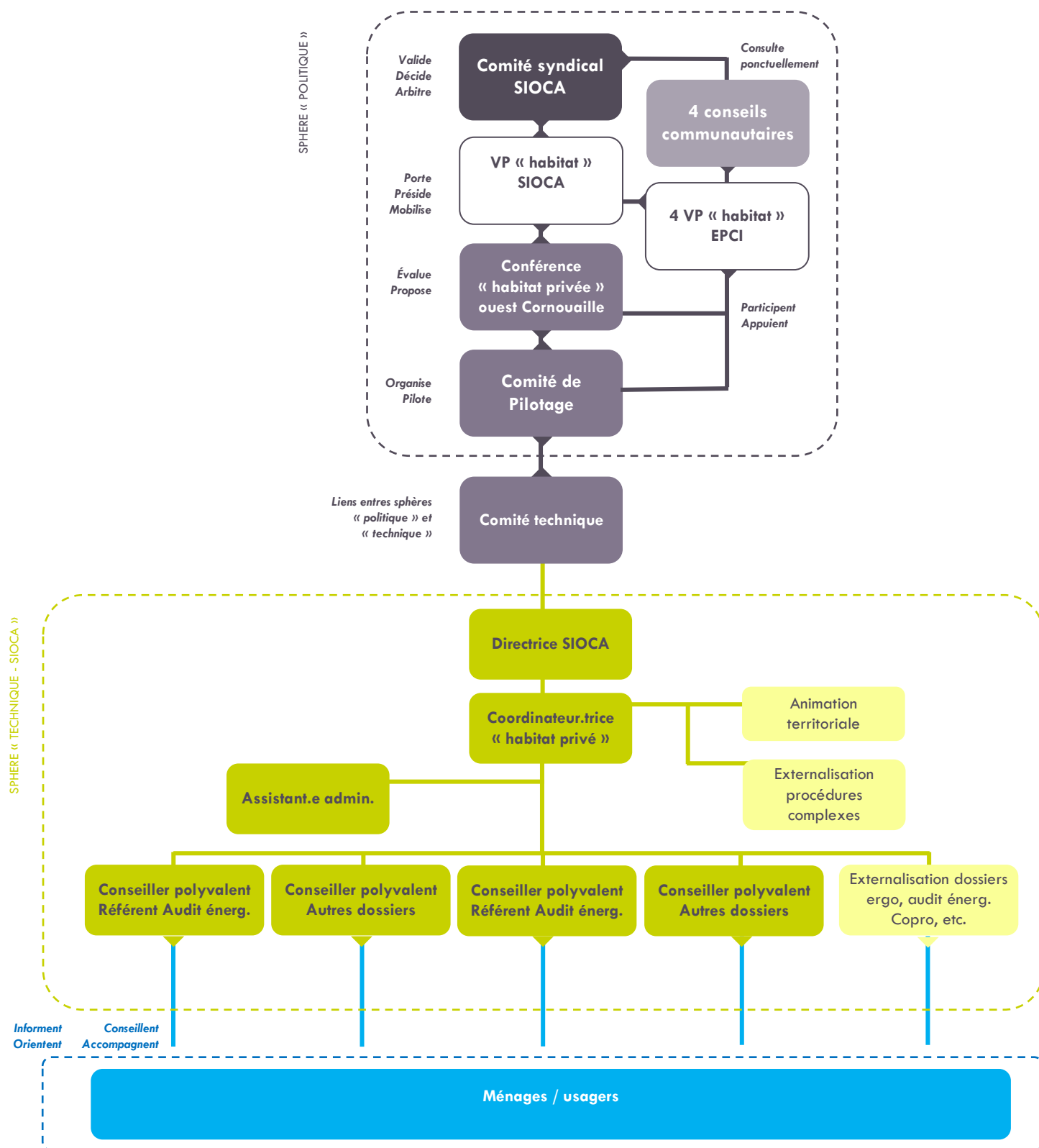
	CCPBS	506 000 €
	CCHPB	333 000 €

Schéma de principe de l'accueil, information, conseil et accompagnement des ménages dans le cadre du dispositif de soutien à l'amélioration de l'habitat privé dans l'Ouest Cornouaille



* NB : selon les bilans des OPAH – celle passée et celle en cours, la répartition des contacts peut être estimée à 50 % pour le territoire du pays bigouden et 50 % pour le territoire de Douarnenez Communauté – Cap Sizun Pointe du Raz.

Schéma de principe de la gouvernance et du fonctionnement du dispositif de soutien à l'amélioration de l'habitat privé à l'échelle de l'Ouest Cornouaille



DISPOSITIF N°3

EXPÉRIMENTATIONS

L'accompagnement des initiateurs de démarches innovantes

Contexte

La tension des marchés de l'habitat suscite de la part de nombreux acteurs de l'habitat de la créativité pour dépasser les contraintes et expérimenter de nouveaux outils, de nouvelles typologies d'habitat. La CCPBS, la CCHPB, les communes du pays bigouden et leurs partenaires prêtent une attention particulière à ces initiatives. Selon les cas, elles accompagnent les porteurs de projet, jouent le rôle de facilitateur, ou bien impulsent elles-mêmes ces changements de modèle.

Objectifs

- Favoriser l'émergence de nouvelles formes d'habitat ;
- Protéger l'habitat à destination de la population permanente.

Modalités de mise en œuvre

Action 3.1 : Expérimenter un dispositif de cohabitation solidaire

La cohabitation solidaire vise à favoriser le vivre ensemble, sous le même toit, entre les résidents et les actifs d'un territoire. Son objectif est de proposer des solutions de logement et d'hébergement, non lucratives, pour les personnes qui rencontrent des difficultés à se loger, et valoriser la solidarité entre les habitants.

Mise en œuvre :

Lancement d'un dispositif intitulé « Tiss'âges » visant à mobiliser les logements sous-occupés. Pour mettre en œuvre le dispositif, la CCPBS et la CCHPB établissent une convention tripartite d'une durée de 3 ans (2024-2026) avec l'association d'insertion par le logement, l'emploi et les solidarités (AILES) qui comprend deux volets « socles » :

- L'hébergement temporaire chez l'habitant (HTH). Un « hébergeur », sans critère d'âge, accueille un « hébergé » entre 15 et 30 ans (étudiant, en formation, salarié, ...);
- La cohabitation intergénérationnelle solidaire (CIS). Un « hébergeur » de plus de 60 ans accueille un « hébergé » entre 16 et 30 ans (étudiant, en formation, salarié, ...).

Et deux volets exploratoires :

- L'opportunité d'identifier des logements dans les résidences dites « solidaires » (EHPAD, résidence autonomie) ;
- Le partage d'expérience avec les communes sur la gestion de leur parc communal, afin de faciliter les échanges entre les communes et les gestionnaires potentiels.

La CCPBS, la CCHPB avec l'association AILES déploient un dispositif de communication et le mobilise un conseil spécifique au sein de leurs structures pour faire connaître et développer le dispositif.

Action 3.2 : Trouver de nouvelles solutions de logements et d'hébergement pour les publics spécifiques

À ce jour, la CCHPB et la CCPBS accompagnent la Fondation Massé-Trévidy qui assure la gestion des antennes « Résidence Habitat Jeunes Pays Bigouden » de Plonéour-Lanvern (12 logements) et de Pont-L'Abbé (6 logements). Au regard de nouvelles problématiques sociales sur le territoire, les intercommunalités et les communes bigoudènes souhaitent développer de nouvelles solutions, notamment à destination des jeunes actifs mais aussi des personnes âgées et des personnes sans domicile ou obligées de quitter précipitamment leur logement.

Mise en œuvre :

- Poursuivre les réflexions en matière de développement de l'habitat pour les jeunes actifs. La CCPBS et la CCHPB accompagnent les communes et porteurs de projets privés dans le développement de solutions à destination des jeunes actifs : parc social à destination des jeunes actifs (article 109 de la loi ELAN), opportunité de création d'une résidence habitat jeune ou jeunes actifs, amélioration de l'information auprès des publics concernés (SIJ). Dans ce domaine, il s'agira également de poursuivre le partenariat avec la Fondation Massé-Trévidy qui assure la gestion des antennes « Résidence Habitat Jeunes Pays Bigouden ».
- Poursuivre les réflexions en matière de développement de l'habitat pour les personnes âgées. La CCPBS et la CCHPB accompagnent les communes et porteurs de projets privés dans le développement de solutions à destination des personnes âgées : parc social (adaptation et nouveaux logements), création de places en EHPAD, maintien à domicile. Dans ce domaine, la CCHPB met en œuvre sa stratégie « habitat » en faveur du bien vieillir.

- Recenser l'offre existante de logements d'urgence (SIAO et logement des communes), étudier les besoins sociaux en la matière (publics concernés, nombre de sollicitations/occurrences dans l'année en moyenne, spécificités d'accueil, etc.) et le développement éventuel d'une offre supplémentaire en fonction.
- Par arrêté préfectoral, l'intégralité des communes de la CCPBS et de la CCHPB a été classée « commune touristique ». Conformément à la loi n°2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne, les collectivités du Pays bigouden devront conclure avec l'Etat une convention pour le logement des travailleurs saisonniers, dont le contenu est précisé à L.301-4-1 du CCH.

Action 3.3 : Accompagner et encadrer le développement de l'habitat léger

Le Pays bigouden connaît une attractivité importante des projets, individuels ou groupés (cf. hameaux légers) consistant en un habitat léger, soit dont les fondations sont réversibles (démontables, mobiles, biodégradables, etc.). Cette tendance, encore mal connue, est souvent inadaptée à l'application du droit commun de l'urbanisme. Pourtant, ces nouveaux modèles peuvent présenter des perspectives intéressantes pour développer une offre alternative de logements abordables.

Mise en œuvre :

- Dans un premier temps, améliorer la connaissance de la typologie de l'habitat léger et du nombre de projets individuels et groupés sur le territoire bigouden ;
- Dans un second, mettre en place une boîte à outils permettant d'accompagner les porteurs de projets, publics (commune) ou privés (associations), par un conseil technique (règles d'urbanisme, montage du projet, retour d'expérience, etc.) voire financier dans le cadre de la démarche qualité et du fonds d'intervention foncière et immobilière (cf. dispositif n°1) ;
- Sous réserve d'accord des communes, adapter les règles des documents d'urbanisme pour permettre le développement équilibré de ces opérations ;
- Mettre en place des partenariats avec les acteurs concernés par cette problématique (par exemple, le CAUE sur l'insertion paysagère ou le réseau BRUDED pour le retour d'expériences et la visite d'opérations).

Action 3.4 : Poursuivre les expérimentations sur la régulation des résidences secondaires et des meublés de tourisme

Depuis les années 2010, les communes se sont préoccupées de la régulation des résidences secondaires, notamment en mettant en place des clauses antispéculatives dans les lotissements communaux. Plus récemment, 9 des 10 communes bigoudènes éligibles ont majoré la taxe d'habitation sur les résidences secondaires. Les intercommunalités et les communes bigoudènes entendent poursuivre leurs efforts pour réguler les résidences secondaires et favoriser le développement d'outils d'encadrement des ventes ou de maîtrise foncière durable au sein des nouvelles opérations. L'objectif à moyen-terme est de tendre vers une proportion d'une résidence secondaire pour trois résidences principales sur le territoire de la CCPBS et pour cinq résidences principales sur le territoire de la CCHPB.

Mise en œuvre :

- Poursuivre la généralisation des clauses antispéculatives associées à des pactes de préférences et à des critères de commercialisation pour favoriser les ménages primo-accédants dans les opérations neuves de production de logements ;
- Expérimenter les outils tels que le bail réel solidaire, le bail emphytéotique, etc. pour favoriser durablement le logement en résidence principale ;
- Étudier les opportunités qu'offre la fiscalité sur le parc de résidences secondaires, notamment, partager le bilan de la majoration de la taxe d'habitation.

La stratégie bigoudène en matière d'habitat s'intéresse aux meublés de tourisme qui capte une partie significative du parc de logements pour transformer son usage en activité économique. Dans un contexte de tension accrue en matière d'accès au logement, la CCPBS et la CCHPB étudient les outils qui permettent de réguler – et non interdire – cette pratique.

Mise en œuvre :

- Améliorer la connaissance sur les problématiques des meublés touristiques et observer l'évolution du nombre de meublés touristiques sur le territoire bigouden ;
- Observer le retour d'expériences des collectivités qui réglementent le changement d'usage et travaillent sur les modalités d'enregistrement de la taxe de séjour afin d'étudier l'opportunité de mettre en place ces outils.

Ce travail est mené en collaboration avec les services en charge du développement économique et du tourisme au sein de la CCPBS et de la CCHPB, ainsi qu'avec l'ensemble des partenaires économiques et institutionnels concernés par cette problématique.

Indicateurs de suivi	▪ Nombre de logements, de binômes « hébergeurs-hébergés » et de nuitées dans le dispositif Tiss'âges ▪ Nombre d'opérations et de logements en habitat léger ▪ Nombre et part de résidences secondaires ▪ Nombre de meublés touristiques
Partenariats	Communes / Particuliers / État / DDTM pour chacun des leviers, et plus spécifiquement : ▪ Cohabitation solidaire : <u>Pilotage</u> externalisé à une association porteuse, acteurs spécifiques concernés SSIAD / CAF 29 / Région ▪ Régulation des usages : <u>Pilotage</u> par les communes, mutualisées par le service habitat CCHPB CCPBS pour appliquer la réglementation décidée, évaluation des impacts de la régulation en lien avec le service tourisme, acteurs spécifiques concernés : Propriétaires privés ▪ Habitat léger : <u>Pilotage</u> : service habitat mutualisé CCHPB CCPBS. <u>Acteurs spécifiques concernés</u> : bailleur social / action logement / groupement employeurs / Région ▪ Publics spécifiques : <u>Pilotage</u> : service habitat mutualisé CCHPB CCPBS. <u>Acteurs spécifiques concernés</u> : bailleur social / association gestionnaire / Département / Caisse des dépôts / CCAS, CIAS / Région
Planning prévisionnel	

2025	2026	2027	2028	2029	2030
Action 3.1 : Expérimenter un dispositif de cohabitation solidaire					
Dispositif Tiss'âges »	Communication - recherche de propriétaires et mise en service des logements			Évaluation / MAJ	
Action 3.2 : Trouver de nouvelles solutions de logements et d'hébergement pour les publics spécifiques					
Publics spécifiques	Inventorier l'offre existante et étudier les publics concernés, les besoins du territoire			Développer les réponses appropriées	
Action 3.3 : Accompagner et encadrer le développement de l'habitat léger					
Habitat léger	Approfondissement du sujet	Mise en place de partenariats et cible de potentiels projets		Évaluation / MAJ	
Action 3.4 : Poursuivre les expérimentations sur la régulation des résidences secondaires et des meublés de tourisme					
Régulation des usages	Analyse retour d'expérience des collectivités qui réglementent les changements d'usages			Mise en place d'un dispositif adapté	

Budget prévisionnel			
			Budget 2025-2030
Action 3.1 : Expérimenter un dispositif de cohabitation solidaire			
	Dispositif Tiss'âges »	CCPBS	36 000 €
		CCHPB	36 000 €
Action 3.2 : Trouver de nouvelles solutions de logements et d'hébergement pour les publics spécifiques			
	Étude logement d'urgence	CCPBS	10 000 €
		CCHPB	10 000 €
Total dispositif n°3		CCPBS	46 000 €
		CCHPB	46 000 €

DISPOSITIF N°4

ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

L'accompagnement des communes

Contexte

Le Pays bigouden est très sollicité par les différents groupes de gens du voyage. Chaque année, le territoire enregistre entre 10 et 15 groupes de gens du voyage avec un pic entre la mi-juin et la mi-septembre, soit près de 1 000 caravanes par an. Les services communaux et communautaires, ainsi que les services de gendarmerie, toujours présents aux côtés des élus, propriétaires et agriculteurs, font en sorte à chaque fois de limiter les impacts sur l'environnement et le voisinage. Malgré ces efforts, ces impacts générés par ces occupations restent importants.

Face à ce constat, les élus bigoudens ont mis en place à l'hiver 2021-2022 un groupe de travail qui a défini une stratégie d'accueil afin de recevoir ces groupes dans des conditions acceptables pour toutes les parties et ainsi répondre aux dispositions du schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2020-2025, sans toutefois parvenir à un résultat acceptable.

Objectifs

- Accueillir les gens du voyage conformément au schéma départemental et dans le respect des enjeux liés à l'environnement et aux équilibres de territoire

Modalités de mise en œuvre

Action 4.1 : Gérer l'aire d'accueil permanente des gens du voyage

La CCPBS et la CCHPB assurent la gestion et l'entretien de l'aire permanente d'accueil des gens du voyage au lieu-dit **Ty Carré à Pont-l'Abbé**. Cette aire mutualise les obligations des communes de Penmarc'h, Plonéour-Lanvern et Pont-l'Abbé et dispose ainsi de 30 places (15 emplacements de 2 places), permettant l'accueil de 15 familles au sein de l'aire de Ty Carré à Pont-l'Abbé.

Mise en œuvre :

Les missions d'entretien et de gestion de l'aire sont confiées à prestataire de services dont les missions sont les suivantes :

- La gestion physique et administrative des arrivées et des départs ;
- Le gardiennage et le bon fonctionnement de l'aire et l'application du règlement intérieur ;
- L'entretien et la réalisation des travaux nécessaires au maintien en bon état de l'aire d'accueil ;
- L'information et l'orientation des familles vers les différents services pour favoriser leur accès aux dispositifs de droit commun (établissements scolaires, services publics, services d'accompagnement social - CDAS, etc.) ;
- Les relations avec les différents partenaires (mairie, EDF, service des eaux, etc.) et la médiation entre les usagers de l'aire, les riverains et les partenaires ;

Pour la période 2024-2028, un marché en groupement de commande avec Douarnenez Communauté pour la gestion des aires de Pont-l'Abbé et Douarnenez a été conclu avec la société ACGV Services.

Chaque année, une convention de partenariat est signée entre l'État (DDETS) et la CCPBS afin de confirmer la capacité d'accueil de l'aire, ses modalités de gestion et la participation financière de l'État (CAF).

Action 4.2 : Organiser l'accueil des grands rassemblements estivaux

Le groupe de travail « gens du voyage » mis en place à l'échelle du pays bigouden a mis en avant les avantages de définir un terrain unique sur chacune des deux intercommunalités, destiné à l'accueil de ces grands rassemblements. Cette position du groupe de travail doit rester un objectif à long terme pour le territoire bigouden. Toutefois, vu les difficultés d'identification de ce type de terrain, la CCPBS retient un mode d'organisation différent à moyen terme qui repose sur un système de rotation entre les communes.

Mise en œuvre :

Le système de rotation entre les communes pour l'accueil des grands rassemblements repose sur les principes suivants :

- L'exclusion des espaces naturels faisant l'objet d'un zonage environnemental (Natura 2000, RAMSAR, espaces remarquables au titre de la loi « Littoral », sites classés, etc.) ;
- Une rotation entre les communes tous les deux ans ;
- Une alternance entre la partie ouest et la partie est du territoire et un calendrier désignant les communes d'accueil ;

- Une indemnité auprès de la commune qui accueille les grands rassemblements dans le cadre de ce système de rotation ;
- L'identification et mise en sécurité des sites sensibles d'un point de vue environnemental.

Par ailleurs, les services communautaires, accompagnés des services de l'État, travailleront avec les représentants des associations de grands passages pour identifier un terrain qui soit réellement occupé de manière prévisible et légale.

Action 4.3 : Identifier des sites sur chaque commune afin d'accueillir les petits et moyens rassemblements

Les groupes qui ne s'installent pas sur l'aire permanente et qui ne répondent pas à la définition des grands rassemblements ne relèvent pas de la compétence communautaire en matière d'aire d'accueil des gens du voyage mais du pouvoir de police de chaque maire au sein de sa commune.

Mise en œuvre :

La stratégie bigoudène en matière d'habitat préconise les dispositions suivantes :

- Chaque commune est invitée à identifier un terrain destiné à l'accueil des petits et moyens groupes de gens du voyage. Lors de l'installation d'un groupe sur une commune, une information est assurée auprès des services communautaires et des services de gendarmerie concernant les modalités d'accueil ;
- Les services communautaires apportent leur soutien aux communes qui le souhaitent : sur demande expresse de la commune, elles mettent à disposition des bacs à ordures ménagères et procèdent à leur collecte quotidienne ; elles proposent des modèles de protocole d'occupation et peuvent accompagner les élus et services municipaux dans leurs échanges avec les gens du voyage ; lors d'installations illicites sur les terrains du Conservatoire du Littoral, la CCPBS procède au suivi, au nettoyage et à la mise en place de mesures de protection préalables ;
- En cas d'installation illicite de la part d'un groupe de gens du voyage et le déclenchement de procédures visant l'expulsion de celui-ci, la commune communique auprès de la gendarmerie, des services communautaires et des autres communes afin d'identifier dans la mesure du possible un ou plusieurs sites potentiels d'installation.

Action 4.4 : Obtenir un partenariat fort avec les services de l'État

La bonne mise en œuvre de la stratégie d'accueil des gens du voyage repose sur un partenariat entre les communautés de communes, les communes et les services de l'État, aussi bien en amont des rassemblements qu'au cours de leurs séjours sur le territoire bigouden.

Mise en œuvre :

- La participation active des élus et des services de la CCPBS et de la CCHPB à tous les travaux permettant de répondre de manière plus satisfaisante à la problématique des grands rassemblements à l'échelle du Finistère, en particulier aux réflexions sur le système d'identification des terrains dans le cadre de la révision du schéma départemental d'accueil des gens du voyage ;
- Un travail annuel sur la programmation estivale des grands rassemblements, garant d'un principe de solidarité et de répartition équilibrée des grands rassemblements entre les intercommunalités finistériennes. À ce titre, l'accueil des grands rassemblements estivaux est limité à une seule mission par été sur le territoire bigouden ;
- Le soutien des services de l'État pour la mise en œuvre de procédures coercitives et le concours de la force publique dans le cas d'installations illicites dans les espaces naturels ou tout autre espace non prévu à cet effet ;
- La présence sur le terrain des d'un médiateur des gens du voyage et le renforcement de l'accompagnement des services de gendarmerie lors de l'installation et de la présence des grands rassemblements.

Dans la mesure où l'ensemble de ses dispositions seraient favorablement mise en œuvre dans les prochaines années, une charte bigoudène d'accueil des gens du voyage pourra être rédigée. Elle visera en particulier à harmoniser les modalités d'accueil des rassemblements sur l'ensemble du territoire.

Indicateurs de suivi	- Taux d'occupation de l'aire permanente de Ty Carré - Nombre de rassemblements accueillis sur le territoire bigouden (petits, moyens et grands rassemblements) - Nombre de caravanes et familles accueillis par an sur le territoire bigouden
Partenariats	<u>Pilotage</u> : Service habitat mutualisé HPB PBS <u>Acteurs concernés</u> : État / Communes / Département / Opérateur Aires d'accueil

Planning prévisionnel

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Action 4.1 : Gérer l'aire d'accueil permanente des gens du voyage						
Marché de gestion de l'aire	Marché en cours ACGV Services			Renouvellement du marché		
Convention État	T3 : signature					
Action 4.2 : Organiser les grands rassemblements estivaux						
Prospective terrain « unique »	Travail de terrain et échange avec commune et partenaires					
système de rotation « bisannuel »	Commune 1	Commune 2		Commune 3		
Convention avec communes	Commune 1	Commune 2		Commune 3		
Action 4.3 : Identifier des sites sur chaque commune afin d'accueillir les petits et moyens rassemblements						
Identification des sites	Accompagnement services communautaires					
Soutien aux communes	Collectes OM, protocoles occupation, médiation, négociation, etc.					
Action 4.4 : Définir un partenariat fort avec les services de l'État						
Révision schéma départemental	Participation à l'élaboration Avis CCPBS et CCHPB (délibération)					
Échanges annuels PBS-HPB / Préfecture	T1 : programmation T3 : bilan de l'été					
Accompagnement estival	Présence médiateur sur le terrain					

Budget prévisionnel

		Budget 2025-2030
Action 4.1 : Gérer l'aire d'accueil permanente des gens du voyage		
	Marché de gestion de l'aire d'accueil	CCPBS 350 000 € CCHPB 180 000 €
Action 4.2 : Organiser les grands rassemblements estivaux		
	Coûts d'aménagements des terrains « grands rassemblements » et indemnités aux communes d'accueil	CCPBS 150 000 € CCHPB 60 000 €
Total dispositif n°4		
		CCPBS 500 000 € CCHPB 240 000 €

DISPOSITIF N°5

FORMATION, INFORMATION ET COMMUNICATION*L'accompagnement des agents de service public et des administrés***Contexte**

Les PLH mettent en place des aides et des dispositifs à destination des particuliers. Toutefois, ils ne pourront être efficaces que si les habitants en sont informés. À ce jour, le service habitat mutualisé accompagne de nombreux partenaires en charge de délivrer des conseils et de l'information auprès des habitants.

Nouvelles normes techniques, éco-matériaux, confort, santé, économie d'énergie et d'eau, environnement, diminution des émissions de gaz à effet de serre, énergies renouvelables, autant d'enjeux qui sont au cœur des préoccupations environnementale, énergétique et économique.

Par ailleurs, compte-tenu du changement climatique et de l'inscription dans la trajectoire du « zéro artificialisation nette », il est nécessaire de développer de former et de diffuser des outils pédagogiques à destination des agents de service public – et *in fine* des administrés – pour mieux appréhender la vaste thématique du logement.

Objectifs

- Accueillir, informer, orienter les habitants, élus et services en matière d'habitat
- Rendre visible et lisible l'action en matière d'habitat

Modalités de mise en œuvre**Action 5.1 : Identifier les lieux d'information « habitat » de premier niveau sur le territoire bigouden**

Afin de rendre les dispositifs visibles et lisibles pour la population, l'information de 1^{er} niveau sera déterminante pour l'accueil et l'orientation physique des particuliers. Elle s'appuiera sur 2 lieux d'accueil du public, 1 par intercommunalité, et l'organisation ponctuelle de permanences décentralisées dans les mairies et les Maisons France Services.

Mise en œuvre :

S'appuyer sur le triptyque ci-dessous pour délivrer un premier niveau d'information et diriger vers les particuliers – mais aussi les élus – vers le bon interlocuteur :

- Le **service habitat mutualisé** a rôle de coordination à l'échelle du Pays bigouden et également un point d'entrée pour les habitants, les élus et partenaires. Le service habitat mutualisé est présent physiquement à Pont-L'Abbé, et autant que de besoin au siège de la CCPBS ou dans toutes les mairies du territoire ;
- Les **mairies** sont les points d'entrées sur le territoire pour l'information de premier niveau en matière d'habitat. Elles jouent un rôle de proximité et constituent souvent le premier interlocuteur vers qui les ménages vont s'adresser ;
- Les **Maisons France Services**, à l'instar des communes, constituent un point d'entrée pour les ménages qui recherchent une information sur les thématiques de l'habitat. À terme, elles sont les lieux physiques où se tiennent les permanences et rendez-vous délocalisés des principaux partenaires des intercommunalités (Réseau Tynéo, ADIL, opérateur OPAH, architecte-conseil, etc.).

Action 5.2 : Renforcer le dispositif partenarial au service de l'information, du conseil et de l'accompagnement des particuliers

De nombreux acteurs sont impliqués dans la mise en œuvre de la politique de l'habitat : communes, bailleurs publics, associations... Plusieurs conventions de partenariat, en cours, se poursuivront sur les PLH actuels.

Mise en œuvre :

Le conseil aux particuliers s'appuie notamment sur les partenariats suivants :

- Partenariat et conventionnement avec l'ADIL. L'ADIL assure un rôle de prévention en direction des publics fragilisés, en sécurisant le cadre décisionnel des ménages, en particulier sur le plan juridique et financier ;
- Partenariat et conventionnement avec Réseau Tynéo. Tynéo est un dispositif mutualisé à l'ensemble des EPCI du Sud Finistère, ayant pour objectif d'inciter, d'informer et d'accompagner de manière neutre, gratuite et indépendante les particuliers dans leurs démarches de rénovation de leur logement ;

- Partenariat avec le CAUE dont la CCPBS est membre. Le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) est une association qui accompagne les acteurs du territoire et le grand public dans un objectif de qualité de l'architecture et de son environnement ;
- Partenariat entre la CCPBS et le CD 29 sur le Fonds de solidarité pour le logement (FSL) destiné aux ménages ayant des difficultés pour accéder ou à se maintenir dans un logement.

La CCPBS et la CCHPB pourront étudier d'autres partenariats en faveur du conseil et de l'information auprès des particuliers, des élus et des services.

Par ailleurs, la CCPBS et la CCHPB accueillent, conseillent et orientent les particuliers en matière d'habitat, d'urbanisme et de foncier par ses propres services :

- Le service mutualisé d'instruction des autorisations du droit des sols qui agit pour le compte des communes ;
- Le CLIC mutualisé qui permet d'obtenir des informations et des conseils sur les aides aux personnes âgées ;
- La SIJ mutualisé qui a pour missions de permettre un égal accès à l'information pour tous les jeunes du territoire de 12 à 30 ans.

Action 5.3 : Élaborer un plan de formation, d'information et de communication auprès des élus, des services et de la population

L'ambition est tout d'abord de proposer un programme d'animations thématiques autour de l'habitat, à destination de différents publics parmi la population (grand public / scolaire / professionnels), ceci via différents types d'animations et de communications. Par exemple, des rendez-vous « habitat » permettront de mettre en réseau les différents acteurs du secteur (2 à 3 fois par an). Parallèlement, une base de connaissance à usage des collectivités sera consolidée à l'appui d'experts extérieurs, ainsi qu'un kit de formation à destination des élus et des services des 2 EPCI.

Mise en œuvre :

- Auprès des élus et des services. Les élus et techniciens doivent pouvoir se constituer une base de connaissance des outils et procédures à mettre en œuvre dans le cadre de la stratégie Bigoudène de l'habitat. Pour cela, des sessions de formation seront organisées pour informer sur les outils existants. Ces réunions seront l'opportunité pour les élus de partager leurs expériences sur la mise en œuvre de dispositifs parfois lourds et complexes. L'organisation de ces formations est à prévoir selon les besoins des élus et au gré des projets à mener. Ce travail nécessite un appui technique d'experts extérieurs (agence d'urbanisme, Établissement Public Foncier, cabinets d'études spécialisées, etc.).
- Auprès de la population. Cela commencera par l'enrichissement de la page habitat du site internet, et la réalisation de supports d'information sur l'habitat présentant les aides et les renseignements utiles aux différents publics, comme les propriétaires résidents, bailleurs ou encore les professionnels.

Action 5.4. Créer des outils pédagogiques sur le logement en pays bigouden

L'objectif est ici de proposer des outils pédagogiques et synthétiques sur la thématique du logement, avec des supports principalement destinés aux agents chargés de donner l'information de premier niveau, mais aussi disponibles en version numérique sur les différents sites internet des collectivités à disposition des administrés (exemples : fiches sur la location, acquisition, rénovation, déménagement, etc.).

Indicateurs de suivi	- Nombre de contacts, par partenaire, par typologie de sujet - Nombre d'événements organisés - Nombre de formations organisées
Partenariats	Service habitat mutualisé HPB et PBS avec mobilisation des acteurs concernés : Communes / ADIL / ADEME / EPF / Aménageurs privés ou publics / Architectes / Bureaux d'études techniques / Associations (BRUDED, CAUE, Agence d'Urbanisme.) - Pilotage service habitat mutualisé de la CCPBS et de la CCHPB Acteurs concernés : État / ADIL / Promoteurs privés / Agences / Communes / Département / Banques / Bailleurs sociaux / Notaires

Planning prévisionnel

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Action 5.1. Identifier les lieux d'information « habitat » de premier niveau sur le territoire bigouden						
Lieux d'information	Déterminer lieux + formation 1 ^{er} niveau		Formation 1 ^{er} niveau		Formation 1 ^{er} niveau	
Action 5.2. Renforcer le dispositif partenarial au service de l'information, du conseil et de l'accompagnement des particuliers						
Partenariats	Prolongement et nouveaux partenariats en fonction des besoins					
Action 5.3. Élaborer un plan de formation, d'information et de communication auprès des élus, des services et de la population						
Plan de formation	Élaboration	Cycle de formation				
Action 5.4. Créer des outils pédagogiques sur le logement en pays bigouden						
Supports	Élaboration	Maj	Maj	Maj	Maj	Maj

Budget prévisionnel

Budget 2025-2030

Action 5.2. Renforcer le dispositif partenarial au service de l'information, du conseil et de l'accompagnement des particuliers		
Partenariat avec l'ADIL	CCPBS CCHPB	80 000 € 40 000 €
Partenariat avec Réseau Tynéo	CCPBS CCHPB	Dans la contribution à QCD
Partenariat avec CD 29 (FSL)	CCPBS CCHPB	80 000 € -
Autres partenariats à mettre en place	CCPBS CCHPB	30 000 € 15 000 €
Action 5.3. Élaborer un plan de formation, d'information et de communication auprès des élus, des services et de la population		
Animations, conférences, etc.	CCPBS CCHPB	3 000 € 3 000 €
Action 5.4. Créer des outils pédagogiques sur le logement en pays bigouden		
Élaboration, édition, mise à jour des outils pédagogiques	CCPBS CCHPB	3 000 € 3 000 €
Total dispositif n°5	CCPBS	196 000 €
	CCHPB	61 000 €

DISPOSITIF N°6

MISE EN ŒUVRE, SUIVI ET ÉVALUATION

L'accompagnement des services

Contexte

Les nouvelles actions et la poursuite des programmes déjà engagés induisent la mobilisation de moyens humains. La loi Climat et résilience du 22 août 2021 précise le contenu du dispositif d'observation de l'habitat et du foncier prévu pour alimenter les programmes locaux de l'habitat (PLH). Elle instaure un observatoire de l'habitat et du foncier (OHF), dont la mise en place doit se faire au plus tard 3 ans après que le PLH a été rendu exécutoire.

La loi précise notamment les éléments sur lesquels l'OHF s'appuie pour analyser l'offre foncière disponible, en intégrant des éléments incitant à la sobriété foncière (recensement des locaux vacants, des friches constructibles, etc.) et à l'intégration des enjeux liés à l'artificialisation des sols (exemple : surfaces éco-aménageables en secteurs urbanisés). Cet outil repose sur un partenariat fort avec les acteurs locaux de l'habitat et sera un véritable outil de pilotage et d'évaluation du PLH.

Objectifs

- S'assurer de l'effectivité de la mise en œuvre des **différentes actions définies dans le cadre de ce PLH** ;
- Mesurer l'impact des politiques publiques mises en œuvre afin de s'inscrire dans une démarche d'amélioration continue.

Modalités de mise en œuvre

Action 6.1. Augmenter les moyens humains dédiés à l'habitat

Depuis 2021, le service habitat est mutualisé entre la CCPBS et la CCHPB. Doté à l'origine de 1,3 ETP, il est en 2024 de 1,6 ETP pour l'ensemble des actions mises en œuvre. Au cours de ce PLH, l'ambition est d'augmenter sensiblement les **moyens humains sur l'habitat « privé »**, permettant ainsi au responsable et à l'assistante habitat de la CCPBS et de la CCHPB de consacrer plus de temps à l'habitat **« public »**.

Mise en œuvre :

- Un responsable habitat (1 ETP). Ses missions : définition de la politique locale de l'habitat des deux intercommunalités, mise en œuvre des actions sur l'habitat **« public »** (charte de qualité, FIFI, accompagnement technique des communes et des bailleurs, etc.) et l'habitat **« privé »** (dispositif d'amélioration de l'habitat, etc.), gestion des aires d'accueil des gens du voyage, animation des partenariats, du dispositif de veille, d'observation et d'évaluation.
- Une assistante habitat (0,6 ETP). Ses missions : accueil, information et orientation du public en matière d'habitat, gestion administrative du service habitat (réception, instruction et suivi des demandes d'aides **« habitat »**, préparation des dossiers **« habitat »** au sein des instances des intercommunalités.
- Une équipe **« habitat privée »** mutualisée entre les 4 intercommunalités de l'ouest Cornouaille dont le portage est assuré par le SIOCA (6 ETP). Ses missions : un poste de coordination (pilotage, encadrement et animation territoriale), un poste d'assistante administrative (accueil physique et téléphonique, gestion administrative) et 4 conseillers **« habitat privé »** (conseil et accompagnement des ménages dans le montage de dossier de subvention Anah).

Levier 6.2. Développer un observatoire des dynamiques de l'habitat, de l'urbanisme et du foncier

Dans le cadre d'un partenariat avec les EPCI du Pays Bigouden, l'agence d'urbanisme Quimper Cornouaille Développement (QCD) a été missionnée pour réaliser, chaque année, les études de l'observatoire de l'habitat. Les EPCI du Pays Bigouden s'appuieront également sur le service d'instruction des autorisations du droit des sols pour améliorer la connaissance de la dynamique constructive du territoire. Enfin, l'analyse du MOS – **et de ses mises à jour** – **permettent de mesurer les consommations foncières et vérifier le respect de la trajectoire du ZAN.**

Mise en œuvre :

L'analyse et le suivi de la dynamique du logement se feront sur la base des indicateurs statistiques suivants :

- La production de logements neufs ;
- Les marchés de l'occasion et foncier ;
- Le logement locatif public ;
- Le logement en accession sociale ;
- Les logements privés ;
- Le logement vacant ;

- La sobriété foncière et la mise à jour des référentiels fonciers ;
- Le suivi de la consommation foncière à vocation d'habitat et de l'artificialisation des sols.

La restitution des travaux de l'observatoire est réalisée, chaque année, auprès du groupe de travail composé des élus et des acteurs locaux de l'habitat afin de pouvoir confronter les résultats observés et la réalité vécue par les professionnels en fonction des évolutions du marché. Ils doivent également permettre d'organiser un partenariat autour de la connaissance du marché local de l'habitat et de diffuser/partager la connaissance en matière d'habitat à plus large échelle.

Levier 6.3. Établir les bilans annuels et le bilan triennal

Le PLH fera l'objet d'un suivi régulier des actions menées et l'objet de bilans faisant état de la réalisation des actions prévues et permettant de vérifier leur efficacité.

Mise en œuvre :

- **Le bilan annuel** : outre l'exploitation des données annuelles de l'observatoire de l'habitat, il s'agit d'un bilan synthétique des principales actions menées par les intercommunalités dans le cadre de la mise en œuvre de leur PLH respectifs durant l'année écoulée. Sur la base de ce bilan, des réajustements peuvent être effectués chaque année, sous réserve qu'ils ne modifient pas l'économie générale des orientations du PLH.
- **Le bilan triennal** : ce document est réalisé à l'issue des trois premières années de mise en œuvre du PLH. Il consiste en l'analyse complète des résultats de chaque action du PLH et peut conduire à une modification plus conséquente de celui-ci. Il exploite notamment les données statistiques de l'observatoire de l'habitat et les résultats des actions qui ne sont pas observables à l'échelle d'une seule année. Le bilan triennal est transmis pour information aux instances du Comité Régional de l'Habitat, accompagné le cas échéant des modifications apportées au PLH.

Les bilans annuels et triennaux s'appuient notamment sur les indicateurs définis au bas de chaque fiche du présent programme d'actions.

Indicateurs de suivi

- Nombre d'ETP dédiés à l'habitat
- Nombres et types de réunions de présentation de l'observatoire et des bilans du PLH

Partenariats

- Pilotage service habitat mutualisé de la CCPBS et de la CCHPB
- Acteurs concernés : État / ADIL / Promoteurs privés / Agences / Communes / Département / Banques / Bailleurs sociaux / Notaires

Planning prévisionnel

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6
Action 6.1 : Augmenter les moyens humains dédiés à l'habitat						
Service mutualisé CCPBS-CCHPB	Recentrage « habitat public » (accompagnement communes et bailleurs)					
Service mutualisé ouest Cornouaille	Pacte territorial ouest Cornouaille (dispositif amélioration habitat privé)					
Action6.2 : Mettre en place une observation des dynamiques de l'habitat, de l'urbanisme et du foncier						
Observatoire de l'habitat Cornouaille	3 ^e trimestre N (présentation QCD)					
Présentation Pays bigouden	1 ^{er} ou 2 ^e trimestre N+1 (présentation commissions « habitat » CCPBS et CCHPB)					
Action 6.3 : Établir les bilans annuels et le bilan triennal						
Bilan annuel	4 ^e trimestre N-1 (présentation commissions « habitat » CCPBS et CCHPB avec les « OB »)					
Bilan triennal			Élaboration du bilan	Présentation CRHH + modif PLH		
			Intégration POA du PLUiH			

Budget prévisionnel

		Budget 2025-2030
Action 6.1 : Augmenter les moyens humains dédiés à l'habitat		
<i>Respons. et assist. habitat -service mutualisé CCPBS-CCHPB</i>	CCPBS	380 000 €
	CCHPB	190 000 €
<i>Service « habitat privé » mutualisé ouest Cornouaille</i>	CCPBS	510 000 €
	CCHPB	270 000 €
Action 6.2 : Mettre en place une observation des dynamiques de l'habitat, de l'urbanisme et du foncier		
<i>Acquisition de données</i>	CCPBS	6 000 €
	CCHPB	3 000 €
Total dispositif n°6	CCPBS	896 000 €
	CCHPB	463 000 €

LE BUDGET PREVISIONNEL 2025 – 2030



PLH DE LA CCPBS

BUDGET PREVISIONNEL 2025 – 2030 (6 ANS)

			Budget 2025-2030 (6 ans)
Dispositif n°1	1.1 : Mettre à jour et animer des référentiels fonciers	Études, mobilisation de données	25 000 €
	1.2 : Programmer et suivre les logements « abordables »	Convention CREHA OUEST	15 000 €
	1.3 : Accompagner techniquement et financièrement les opération de qualité	Aides financières aux communes et opérateurs, communication	2 000 000 €
	Total dispositif « qualité des opérations d'habitat »		2 040 000 €
Dispositif n°2	2.1. dispositif d'accueil / 2.2. animation territoriale (externalisations) / 2.4. volet PVD	Suivi-animation (hors charges de personnel, cf. 6.1)	156 000 €
	3.3. Apporter des aides financières complémentaires auprès des ménages	Aides aux particuliers	350 000 €
	Total dispositif « amélioration de l'habitat privé »		506 000 €
Dispositif n°3	2.1 : Expérimenter un dispositif de « cohabitation solidaire »	Dispositif Tissss'âges »	36 000 €
	2.4 : Étudier de nouvelles solutions de logements et d'hébergement pour les publics spécifiques	Etude logement d'urgence	10 000 €
	Total dispositif « Expérimentations »		46 000 €
Dispositif n°4	4.1. Gérer l'aire d'accueil permanente des gens du voyage	Marché gestion de l'aire d'accueil	350 000 €
	4.2. Organiser les grands rassemblements estivaux	Coûts d'aménagements des terrains « grands rassemblements » et indemnités aux communes d'accueil	150 000 €
	Total dispositif « gens du voyage »		500 000 €
Dispositif n°5	5.2. Renforcer le dispositif partenarial au service de l'information, du conseil et de l'accompagnement des particuliers	Partenariat avec l'ADIL	80 000 €
		Partenariat avec CD 29 (FSL)	80 000 €
		Autres partenariats à mettre en place	30 000 €
	5.3. Elaborer un plan de formation, d'information et de communication auprès des élus, des services et de la population	Animations, conférences, etc.	3 000 €
	5.4. Créer un outil pédagogique	Élaboration, édition, mise à jour des outils pédagogiques	3 000 €
Total dispositif « formation, information et communication »			196 000 €
Dispositif n°6	6.1 : Augmenter les moyens humains dédiés à l'habitat	Respons. et assist. habitat -service mutualisé CCPBS-CCHPB	380 000 €
		Service « habitat privé » mutualisé ouest Cornouaille	510 000 €
	6.2 : Mettre en place une observation des dynamiques de l'habitat, de l'urbanisme et du foncier	Acquisition de données	6 000 €
Total dispositif « mise en œuvre, suivi et évaluation »			896 000 €
Budget PLH total prévisionnel 2025-2030			4 184 000 €

BUDGET PREVISIONNEL 2025 – 2030 (6 ANS)



			Budget 2025-2030 (6 ans)
Dispositif n°1	1.1 : Mettre à jour et animer des référentiels fonciers	Études, mobilisation de données	12 000 €
	1.2 : Programmer et suivre les logements « abordables »	Convention CREHA OUEST	9 000 €
	1.3 : Accompagner techniquement et financièrement les opérations de qualité	FIFI : Aides financières aux communes et opérateurs, communication	605 000 €
	Total dispositif « qualité des opérations d’habitat »		626 000 €
Dispositif n°2	2.1. dispositif d'accueil / 2.2. animation territoriale (externalisations) / 2.4. volet PVD	Suivi-animation (hors charges de personnel, cf. 6.1)	33 000 €
	2.3. Apporter des aides financières complémentaires auprès des ménages	Aides aux particuliers	300 000 €
	Total dispositif « amélioration de l’habitat privé »		333 000 €
Dispositif n°3	3.1 : Expérimenter un dispositif de « cohabitation solidaire »	Dispositif Tisss’âges »	36 000 €
	3.4 : Étudier de nouvelles solutions de logements et d’hébergement pour les publics spécifiques	Etude logement d'urgence	10 000 €
	Total dispositif « Expérimentations »		46 000 €
Dispositif n°4	4.1. Gérer l’aire d’accueil permanente des gens du voyage	Marché gestion de l’aire d'accueil	180 000 €
	4.2. Organiser les grands rassemblements estivaux	Coûts d’aménagements des terrains « grands rassemblements »	60 000 €
	Total dispositif « gens du voyage »		240 000 €
Dispositif n°5	5.2. Renforcer le dispositif partenarial au service de l’information, du conseil et de l’accompagnement des particuliers	Partenariat conseils aux particuliers	55 000 €
	5.3. Elaborer un plan de formation, d’information et de communication auprès des élus, des services et de la population	Animations, conférences, etc.	3 000 €
	5.4. Créer un outil pédagogique	Élaboration, édition, mise à jour des outils pédagogiques	3 000 €
	Total dispositif « formation, information et communication »		61 000 €
Dispositif n°6	6.1 : Augmenter les moyens humains dédiés à l’habitat	Respons. et assist. habitat -service mutualisé CCPBS-CCHPB	190 000 €
		Service « habitat privé » mutualisé ouest Cornouaille	270 000 €
	6.2 : Mettre en place une observation des dynamiques de l’habitat, de l’urbanisme et du foncier	Acquisition de données	3 000 €
	Total dispositif « mise en œuvre, suivi et évaluation »		463 000 €
Budget PLH total prévisionnel 2025-2030			1 769 000 €

*Travail mené en collaboration avec l'agence d'urbanisme
de Quimper Cornouaille Développement*

