

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

**COMMUNAUTE DE COMMUNES DE PLEYBEN
CHÂTEAULIN PORZAY**

4. PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D' ACTIONS

Arrêté par délibération du Conseil Communautaire du 6 février 2024

Approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 10 décembre 2024

SOMMAIRE

INTRODUCTION page 4

UN VOLET HABITAT, POURQUOI ? page 4

LE SOCLE PLUI page 5

AXE 1 IMPULSER LA REVITALISATION DES CENTRALITÉS ET FAVORISER LA MAÎTRISE FONCIERE..... page 7

ACTION 1.1 PRODUIRE 650 LOGEMENTS EN 6 ANS, DONT 80% AU SEIN DES ENVELOPPES URBAINES page 7

ACTION 1.2 RECONDUIRE LE FONDS COMMUNAUTAIRE D'INTERVENTION FONCIERE ET IMMOBILIERE AU SEIN DES ENVELOPPES URBAINES page 9

ACTION 1.3 POURSUIVRE LE PARTENARIAT ENGAGÉ AVEC L'EPF BRETAGNE page 11

ACTION 1.4 FAVORISER LA QUALITÉ DES OPÉRATIONS PAR LE RECOURS À UN ARCHITECTE CONSEIL page 12

ACTION 1.5 FAIRE CONNAITRE DES OPÉRATIONS EXEMPLAIRES page 13

AXE 2 AMPLIFIER LA RÉHABILITATION DU PARC EXISTANT page 15

ACTION 2.1 POURSUIVRE L'OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT (OPAH) 2022-2025 page 14

ACTION 2.2 METTRE EN OEUVRE L'OPAH RENOUVELLEMENT URBAIN 2024-2028 DANS LES CENTRES-VILLES DE CHATEAULIN ET DE PLEYBEN page 15

ACTION 2.3 AMPLIFIER LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DU PARC ANCIEN DANS LE CADRE DU SERVICE TINERGIE page 16

ACTION 2.4 ÉTUDIER LA PERTINENCE D'UN NOUVEAU DISPOSITIF (OPAH/TINERGIE) 2026-2029 page 18

ACTION 2.5 ACCOMPAGNER LE REMPLACEMENT DES CHAUDIERES AU FIOUL page 19

ACTION 2.6 PROMOUVOIR L'ACCESSION ABORDABLE DANS L'ANCIEN page 20

ACTION 2.7 POURSUIVRE L'ACCOMPAGNEMENT JURIDIQUE, ADMINISTRATIF ET FINANCIER AVEC L'ADIL page 22

ACTION 2.8 LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE DANS LE CADRE DES OPAH	page 23
ACTION 2.9 PROMOUVOIR LES CHANGEMENTS DE DESTINATION EN CAMPAGNE	page 24
ACTION 2.10 SOUTENIR LA REHABILITATION DU PARC LOCATIF SOCIAL	page 25

AXE 3 PERMETTRE UN ACCES AU LOGEMENT POUR TOUS GRACE À LA DIVERSITÉ DE L'OFFRE

page 26

ACTION 3.1 PRODUIRE DU LOGEMENT SOCIAL EN ADEQUATION AVEC LA STRUCTURATION DU TERRITOIRE	page 26
ACTION 3.2 DÉVELOPPER UNE OFFRE LOCATIVE PRIVÉE À VOCATION SOCIALE DANS LE CADRE DES OPAH	page 28
ACTION 3.3 POURSUIVRE L'ADAPTATION DES LOGEMENTS À LA PERTE D'AUTONOMIE DANS LE CADRE DES OPAH	page 29
ACTION 3.4 SOUTENIR LA PRODUCTION D'HABITAT INCLUSIF POUR LES PERSONNES AGEES	page 30
ACTION 3.5 PROPOSER DES SOLUTIONS D'HEBERGEMENT TEMPORAIRE POUR LES JEUNES ET LES SAISONNIERS	page 31
ACTION 3.6 PROPOSER DES SOLUTIONS D'HEBERGEMENT D'URGENCE ET D'INSERTION ET FAVORISER L'ACCES ET LE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT	page 32
ACTION 3.7 GÉRER L'AIRE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE	page 34
ACTION 3.8 ETUDIER LES INCIDENCES DES RESIDENCES SECONDAIRES ET DES MEUBLES TOURISTIQUES SUR LE MARCHÉ DE L'HABITAT	page 35

AXE 4 ANIMER ET FINANCER LA POLITIQUE FONCIERE ET D'HABITAT

page 36

ACTION 4.1 APPROFONDIR L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER	page 36
ACTION 4.2 ANIMER UNE INSTANCE DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT ET DU FONCIER	page 37
ACTION 4.3 COMMUNIQUER SUR LES DISPOSITIFS ET LES AIDES	page 38
ACTION 4.4 METTRE EN PLACE UNE TAXE D'HABITATION SUR LES LOGEMENTS VACANTS (THLV)	page 39
ACTION 4.5 METTRE EN PLACE UNETAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES NON BATIES CONSTRUCTIBLES (TFPNB)	page 40
ACTION 4.6 ÉTUDIER L'OPPORTUNITÉ D'UNE MAJORATION DE LA TAXE D'HABITATION SUR LES RESIDENCES SECONDAIRES	page 41

INTRODUCTION

UN VOLET HABITAT, POURQUOI ?

Permettre une meilleure appropriation de la politique locale de l'habitat par les habitants

Plusieurs acteurs contribuent à faire vivre la politique locale de l'habitat sur le territoire de la Communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay (CCPCP). Via des permanences ciblées sur leurs champs d'intervention respectifs, ils représentent des portes d'entrée sur l'habitat (rénovation de l'habitat ancien, projet d'adaptation/accession, projet de construction neuve, etc.).

La Communauté de communes elle-même est un acteur central de l'habitat. Elle dédie des moyens humains (Suivi de la politique de l'habitat, Gestion de l'aire d'accueil des gens du voyage, etc.) et financiers (soutien à la rénovation, animation OPAH, création de logements locatifs sociaux, fonds d'intervention foncière, etc.).

>> Le volet habitat vise à identifier la CCPCP comme le pivot territorial des actions menées en faveur de l'habitat.

Concrétiser les objectifs d'accueil de population

Une programmation en logements sur 20 ans (correspondant à la durée de vie théorique du

PLUiH) a été définie dans chacune des 17 Communes du territoire en phase avec les objectifs de croissance démographique définis à l'échelle du Pays de Brest qu'elle a récemment intégré. L'armature territoriale s'appuie sur le pôle structurant, formé par Châteaulin et Port-Launay, et sur des pôles d'appui : Pleyben, Plomodiern et Plonévez-Porzay. Elle permet d'autre part une équité des perspectives de développement sur les autres Communes.

Les objectifs de production de logements sont ambitieux. Ils sont envisagés comme un horizon vers lequel tendre pour favoriser le dynamisme des Communes (financement des équipements, maintien des classes dans les écoles, etc.). Le volet habitat, élaboré sur 6 ans, doit, au-delà du règlement du PLUiH, guider la Collectivité dans la réalisation de ses objectifs : comment lancer une nouvelle opération ? valoriser le patrimoine bâti ? revitaliser les centres-bourgs ?

>> C'est en ce sens qu'a été abordé le volet habitat : une boîte à outils au service des projets de chaque Commune, dans le respect des objectifs politiques communautaires.

Répartition de la production de logements par
Commune sur la durée du volet POA

	Objectif de production moyen annuel	Objectif en nombre de logements 2024-2029
Cast	8,5	50
Châteaulin	23	139
Dinéault	4,5	27
Gouézec	3,5	21
Lannédern	1,5	9
Le Cloître- Pleyben	2,5	15
Lennon	3	18
Lothey	2	12
Pleyben	18,5	111
Ploéven	4	24
Plomodiern	10	60
Plonévez- Porzay	13	76
Port-Launay	1	6
Saint-Coulitz	2,5	15
Saint-Nic	6	36
Saint-Ségal	4,5	27
Trégarvan	1	6
Total EPCI	109	654

LE SOCLE PLUI

Le PADD

Les orientations du volet habitat du PLUiH sont intégrées au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

La programmation par Commune

Les objectifs de production de logements sont spatialisés dans le PLUiH (Orientations d'Aménagement et de Programmation en zone U, repérage des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, zones à urbaniser). Un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation sur 20 ans a été construit sur chaque commune.

Il permet d'intégrer les dynamiques de densification « spontanée » relevant de l'initiative de particuliers (dents creuses, divisions parcellaires, etc.) et de distinguer les secteurs nécessitant une intervention plus marquée, que ce soit en extension ou en densification.

>> Le PLUiH établit une feuille de route par commune mettant en évidence les leviers fonciers et immobiliers à mobiliser en vue de la réalisation des objectifs de production.

Les secteurs stratégiques en densification

Il peut s'agir de gros cœurs d'îlots, de petites emprises « clés » et de secteurs de renouvellement urbain dans les centres-villes et les centres-bourgs. L'objectif de leur identification est de cibler les secteurs qui devront être idéalement urbanisés en priorité : préfiguration de l'action de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, de l'utilisation du fonds communautaire

d'intervention foncière ; ou simple accompagnement de l'initiative privée.

- >> **Le PLUiH met en lumière les terrains à valoriser et les contraintes parcellaires à lever, en fonction du degré d'engagement souhaité par les Communes.**

Les zones en extension

Sur la base des potentiels de densification identifiés dans chaque commune, des zones en extension ont été calibrées de manière à pouvoir répondre aux besoins sur 20 ans et à planifier le rythme de l'urbanisation (en 1AU et en 2AU, dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à une procédure d'évolution du PLUiH).

- >> **Le PLUiH met à jour des réserves foncières pour l'habitat à l'échelle des 17 communes.**

Les orientations d'aménagement et de programmation

Les objectifs de production de logements locatifs aidés dans les quatre pôles sont précisés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- >> **Le PLUiH traduit les objectifs de la collectivité auprès des porteurs de projet.**

Le règlement graphique

Des outils tels que des emplacements réservés (voirie, accès) ont été mis en place pour désenclaver certains secteurs. Ils doivent permettre de renforcer l'argumentaire de la collectivité lors des procédures d'acquisition des terrains.

- >> **Le PLUiH concrétise le projet de la Collectivité sur le volet foncier.**

Les changements de destination

En zones agricoles et naturelles et en dehors des STECAL qui restent exceptionnels, seuls la réhabilitation d'habitations existantes et le changement de destination de certains bâtiments sont possibles. Ces derniers constituent un potentiel de création de nouveaux logements à ne pas sous estimer au regard du contexte législatif, et notamment du ZAN.

- >> **Le PLUiH identifie les bâtiments susceptibles de changer de destination sur la base de critères objectifs.**

1. IMPULSER LA REVITALISATION DES CENTRALITÉS ET FAVORISER LA MAÎTRISE FONCIERE

Action 1.1

Produire 650 logements en 6 ans, dont 80% au sein des enveloppes urbaines

<p><u>Contexte</u></p>	<p>La CCPCP a connu une croissance démographique moyenne annuelle relativement soutenue entre 1999 et 2008 (+0,8%), puis entre 2008 et 2013 (+0,5%), mais celle-ci s'est nettement infléchie entre 2013 et 2019 (-0,1%).</p> <p>Sur la période 2014 / 2020, soit 6 ans, le parc s'est enrichi de 318 logements, soit 53 logements/an.</p> <p>Entre 2011 et 2021, 54 hectares d'espaces agricoles et naturelles ont été consommés par l'habitat, soit 37% de la consommation totale.</p>
<p><u>Objectifs de l'action</u></p>	<p>Poursuivre le développement du parc pour accueillir de nouveaux ménages et accompagner le desserrement à l'oeuvre sur le territoire.</p> <p>Viser une croissance démographique moyenne annuelle de 0,45% sur la durée du PLUiH.</p> <p>Conforter les principales polarités afin de développer l'offre de manière équilibrée.</p> <p>Limiter la consommation d'espaces agricoles et naturelles en priorisant la densification des enveloppes urbaines existantes.</p>
<p><u>Contenu de l'action</u></p>	<p>Produire près de 110 logements par an (hors changements de destination), soit 650 logements, dont 410 au sein des enveloppes urbaines, au cours de la période 2024-2029 afin de satisfaire l'objectif démographique.</p> <p>Consacrer 60 % de la production aux quatre principales polarités, dont 22% pour le pôle structurant de Châteaulin/Port-Launay. Les 40% restants seront répartis dans les autres communes en fonction de critères objectifs. La méthode tient compte du niveau de service proposé à la population (commerce, équipement, services, emplois, transports collectifs...) et des besoins en logements sociaux.</p> <p>Un potentiel de densification de 1 370 logements a été identifié dans le cadre du PLUiH. Sur 6 ans, cela représente 410 logements. En considérant que les zones 2AU délimitées dans le PLUiH ne seront pas urbanisées dans les 6 années du POA,</p>

	la production durant cette période devrait se faire à 80% au sein des enveloppes urbaines.
<u>Maîtrise d'ouvrage</u>	CCPCP, Communes
<u>Coût prévisionnel</u>	Pas de coût spécifique pour cette action
<u>Partenaires</u>	Communes, Bailleurs sociaux, Promoteurs et investisseurs privés
<u>Echéancier</u>	Sur la durée du POA
<u>Indicateurs de suivi</u>	Nombre de logements autorisés et commencés, localisation des logements autorisés et commencés

Action 1.2

Reconduire le fonds communautaire d'intervention foncière et immobilière au sein des enveloppes urbaines

<u>Contexte</u>	<p>Le territoire a connu ces dernières années une perte de dynamisme des centralités et une urbanisation en extension.</p> <p>24 hectares de secteurs stratégiques en densification (voir définition page 5) ont été recensés dans le cadre du PLUiH, représentant un potentiel de 500 logements.</p> <p>Deux études de revitalisation des centres-villes de Châteaulin et de Pleyben sont en cours dans le cadre du programme Petites Villes de Demain.</p>
<u>Objectifs de l'action</u>	<p>Privilégier l'urbanisation des dents creuses et les opérations de revitalisation. Favoriser la production de logements, notamment sociaux, en renouvellement urbain au plus près des services.</p>
<u>Contenu de l'action</u>	<p>Soutien à l'investissement à destination des communes, bailleurs sociaux et opérateurs de maîtrise d'ouvrage d'insertion pour des opérations d'acquisition foncières ou immobilières en renouvellement urbain.</p> <p>Les opérations doivent être situées, soit en zone urbaine à vocation d'habitat ou d'activité compatible avec l'habitat, soit en zone à urbaniser situées au sein de l'enveloppe urbaine.</p> <p>Les opérations doivent permettre une diversification de l'offre en logements (avec un minimum de 30 % de logements de type 3 ou moins à l'échelle de l'opération pour les bourgs ruraux et un minimum de 50 % pour les pôles d'appui et le pôle structurant) et une densité brute minimale de 20 logements / hectare pour les bourgs ruraux, 25 logements / hectare pour les pôles d'appui et 30 logements / hectare pour le pôle structurant.</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Acquisition de foncier ou de bien immobilier</u> en vue d'opération d'habitat pouvant intégrer un projet à caractère économique (commerce en rez-de-chaussée). A minima 50% des logements produits devront être des logements aidés (logements sociaux, PSLA, PTZ). Subvention de 50 % du coût de l'opération plafonnée à 50 000 € délivrée à la commune, au bailleur ou à l'opérateur maîtrise d'ouvrage d'insertion.• <u>Financement du surcoût de l'opération</u> (lié à une démolition, dépollution...). Subvention de 50 % du coût, plafonnée à 30 000 € délivrée à la commune, au bailleur ou à l'opérateur maîtrise d'ouvrage d'insertion.• <u>Dans le cas d'une réhabilitation de bâtiment existant</u>, subvention de 10 000 € par logement social agréé PLAI et 5 000 € par logement social agréé PLUS versée au bailleur social, à l'opérateur maîtrise d'ouvrage d'insertion ou à la commune en cas de production de logements communaux.

	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Dans le cas d'une production neuve de logement sociaux</u>, subvention de 6 000 € par logement social agréé PLAI et de 3 000 € par logement social agréé PLUS versée au bailleur social, à l'opérateur maîtrise d'ouvrage d'insertion ou à la commune en cas de production de logements communaux. <p>Le Conseil communautaire est décisionnaire après avis de la commission d'aménagement.</p> <p>En cas d'intervention de l'EPFB, la subvention pourra lui être directement versée, mais sera déduite du prix de revente aux communes.</p>
<u>Maîtrise d'ouvrage</u>	CCPCP
<u>Coût prévisionnel</u>	898 000 € sur la durée du POA. Financement de 6 opérations d'acquisition foncière (300 000 €), 6 acquisitions immobilières (300 000 €), 3 démolitions/dépollutions (90 000 €), 20 logements réhabilités dont 6 PLAI (60 000 €) et 14 PLUS (70 000 €), 20 logements neufs dont 6 PLAI (36 000 €) et 14 PLUS (42 000 €).
<u>Partenaires</u>	Communes, Bailleurs sociaux, Opérateurs maîtrise d'ouvrage d'insertion, EPFB
<u>Echéancier</u>	Sur la durée du POA
<u>Indicateurs de suivi</u>	Surface du foncier acquis, nombre de biens immobiliers acquis, nombre d'opérations aidées, nombre et type de logements produits

Action 1.3

Poursuivre le partenariat engagé avec l'EPF Bretagne

<u>Contexte</u>	<p>L'EPF Bretagne accompagne les communes dans leur stratégie foncière de renouvellement urbain et peut assurer un portage foncier, notamment pour le développement d'une offre de logement accessible. Plusieurs conventions opérationnelles sont en cours, Saint-Ségal (rue de la mairie), Châteaulin (quartier de la gare et Moulin du Roy) et Gouézec (centre bourg).</p> <p>La convention cadre liant l'EPFB et la CCPCP a été renouvelé en décembre 2022 pour une période de 5 ans.</p>
<u>Objectifs de l'action</u>	<p>Faciliter l'intervention de l'EPF Bretagne sur le territoire intercommunal.</p> <p>Mobiliser le foncier en renouvellement urbain.</p>
<u>Contenu de l'action</u>	<p>Poursuite de la convention cadre en cours entre l'EPF Bretagne et la CCPCP et anticiper un renouvellement si nécessaire.</p> <p>Développer les conventions opérationnelles.</p>
<u>Maîtrise d'ouvrage</u>	CCPCP
<u>Coût prévisionnel</u>	Pas de coût spécifique pour cette action
<u>Partenaires</u>	EPFB, Communes
<u>Echéancier</u>	Sur la durée du POA
<u>Indicateurs de suivi</u>	Nombre de conventions opérationnelles signées, surface du foncier porté, nombre de biens immobiliers portés

Action 1.4

Favoriser la qualité des opérations par le recours à un architecte conseil

<u>Contexte</u>	Dans un contexte où les ouvertures à l'urbanisation seront moins nombreuses, les opérations d'habitat vont être plus denses ce qui impose de porter une attention particulière à la qualité de leur conception.
<u>Objectifs de l'action</u>	Promouvoir de nouvelles formes d'habitat alliant qualité architecturale et environnementale. Proposer aux ménages un accompagnement par un architecte conseil pour leurs projets.
<u>Contenu de l'action</u>	Poursuite des 2 permanences mensuelles de l'architecte conseil à l'espace France Services de Châteaulin. Type de projets pouvant être accompagnés : <ul style="list-style-type: none">• Construction en division parcellaire ou en dent creuse,• Division de lots non soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable,• Réhabilitation complète,• Changement de destination,• Dans les lotissements de plus de 2 500m², désormais soumis à la loi LCAP, poursuivre la mission de l'architecte conseil par un accompagnement des ménages dans le cadre du dépôt de leur permis de construire afin que les attendus du projet architectural, paysager et environnemental (PAPE) soient bien pris en compte,• Dans les lotissements non concernés par LCAP, possibilité également de recourir à l'architecte conseil.
<u>Maîtrise d'ouvrage</u>	CCPCP
<u>Coût prévisionnel</u>	60 000 € sur la durée du POA, soit 10 000 €/an
<u>Partenaires</u>	Architecte conseil, Communes
<u>Echéancier</u>	Sur la durée du POA
<u>Indicateurs de suivi</u>	Nombre et type de dossiers accompagnés, fréquentation des permanences

Action 1.5

Faire connaître des opérations exemplaires

<u>Contexte</u>	Les changements induits par les mesures visant à limiter l'extension urbaine entraînent une densification des opérations. Cette « nouvelle donne » peut entraîner des craintes qu'il est possible de lever notamment grâce à des actions de sensibilisation. Des formations ont d'ores et déjà été organisées auprès des élus avec l'appui du CAUE.
<u>Objectifs de l'action</u>	Sensibiliser les élus et les habitants sur les manières de densifier : division parcellaire, opérations denses...
<u>Contenu de l'action</u>	Faire découvrir aux élus et aux habitants des opérations exemplaires. Pourront être organisées : des visites d'opération de division parcellaire, la présentation d'opérations par l'architecte conseil, la visite d'opérations à distance en utilisant un logiciel tel que Street View (...). Un travail spécifique peut également être réalisé sur les 24 hectares de secteurs stratégiques identifiés dans le cadre du PLUiH.
<u>Maîtrise d'ouvrage</u>	CCPCP
<u>Coût prévisionnel</u>	Adhésion CAUE (300€/an) : 1 800 €
<u>Partenaires</u>	CAUE, ADEUPa, Architecte conseil
<u>Echéancier</u>	Sur la durée du POA
<u>Indicateurs de suivi</u>	Nombre de visites et d'actions réalisées

2. AMPLIFIER LA RÉHABILITATION DU PARC EXISTANT

Action 2.1

Poursuivre l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) 2022-2025

<u>Contexte</u>	<p>Le territoire dispose d'un parc de logements anciens important qui peut nécessiter des travaux d'amélioration, notamment énergétique. La CCPCP a soulevé un enjeu de maintien à domicile des personnes âgées et de résorption du parc privé potentiellement indigne. Un premier repérage des logements vacants a également été réalisé dans le cadre de l'OPAH.</p> <p>L'accompagnement des porteurs de projets de travaux est assuré par l'opérateur OPAH, qui tient 2 permanences mensuelles à Châteaulin et Pleyben.</p>	
<u>Objectifs de l'action</u>	<p>L'OPAH fixe 5 objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maîtrise de l'énergie et lutte contre la précarité énergétique : 215 logements (210 PO et 5 PB). • Lutte contre le mal logement et l'habitat indigne : 7 logements. • Adaptation des logements à la perte d'autonomie : 60 logements. • Résorption des logements vacants dans les centres villes et centres bourgs : 3 logements. • Développement d'une offre locative abordable : 7 logements. 	
<u>Contenu de l'action</u>	<p>Poursuivre l'OPAH en cours depuis le 1^{er} novembre 2022 qui couvre l'ensemble du territoire de la CCPCP.</p> <p>La CCPCP finance le suivi animation de l'OPAH et apporte une aide financière aux ménages réalisant des travaux.</p>	
<u>Maîtrise d'ouvrage</u>	CCPCP	
<u>Coût prévisionnel</u>	<p>CCPCP suivi-animation : 102 920 €</p> <p>CCPCP travaux : 255 800 €</p>	<p>Anah suivi-animation : 257 880 €</p> <p>Anah travaux : 3 888 000 €</p> <p>CD 29 travaux : 57 000 €</p>
<u>Partenaires</u>	Anah, Conseil Départemental, Opérateur OPAH	
<u>Echéancier</u>	2022-2025 (fin de l'OPAH le 31 octobre 2025)	
<u>Indicateurs de suivi</u>	Nombre de dossiers déposés, montant d'aides accordées, montants de travaux générés	

Action 2.2

Mettre en œuvre l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH RU) 2024-2028 dans les centres-villes de Châteaulin et de Pleyben

<u>Contexte</u>	Les communes de Châteaulin et de Pleyben sont lauréates du dispositif « Petites Villes de Demain ». Un projet de convention d'OPAH-RU dans les deux centres-villes couvrant la période Janvier 2024-Décembre 2028 est en cours.	
<u>Objectifs de l'action</u>	<p>L'OPAH RU fixe 7 objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Agir contre l'habitat indigne et très dégradé : 24 logements (8 PO et 16 PB) • Accompagner à la rénovation thermique et lutter contre la précarité énergétique : 20 logements (15 PO et 5 PB) • Accompagner les personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie dans l'adaptation de leur logement afin de favoriser leur maintien à domicile : 10 logements PO • Améliorer les conditions de logement des populations modestes et très modestes : 5 logements (2 PO et 3 PB) • Informer et accompagner les copropriétés dans la gestion et dans la réhabilitation énergétique : 45 logements • Préserver et valoriser le patrimoine bâti des centres urbains et dans les périmètres de prescription ABF • Encourager l'offre de logements locatifs à loyer maîtrisé et le réinvestissement des logements vacants : 4 logements PB 	
<u>Contenu de l'action</u>	Mette en oeuvre l'OPAH RU à partir du 1 ^{er} janvier 2024. La CCPCP finance le suivi animation de l'OPAH et apporte une aide financière aux ménages réalisant des travaux.	
<u>Maîtrise d'ouvrage</u>	CCPCP	
<u>Coût prévisionnel</u>	CCPCP suivi-animation : 150 000 € CCPCP travaux : 271 500 €	Commune de Châteaulin travaux : 181 000 € Commune de Pleyben travaux : 77 500 € Anah suivi-animation : 186 660 € Anah travaux : 1 200 900 € CD 29 travaux : 90 400 €
<u>Partenaires</u>	Anah, Conseil Départemental, Communes, Opérateur OPAH	
<u>Echéancier</u>	OPAH : 2024-2028 (fin de l'OPAH en décembre 2028)	
<u>Indicateurs de suivi</u>	Nombre de dossiers déposés, montant d'aides accordées, montants de travaux générés	

Action 2.3

Amplifier la rénovation énergétique du parc ancien dans le cadre du service Tinergie

<u>Contexte</u>	<p>Le territoire dispose d'un parc de logements anciens important qui nécessitent parfois des travaux d'amélioration, notamment énergétique. Ce parc, par ses prix abordables, peut se révéler attractif pour de jeunes ménages parfois modestes qui n'anticipent pas toujours les travaux parfois importants à réaliser.</p> <p>La CCPCP a intégré le service de rénovation énergétique Tinergie du Pays de Brest en juillet 2021. Ce service permet de centraliser l'information sur l'habitat et d'accompagner les ménages hors dispositif opérationnel dans leur projet de rénovation, notamment énergétique. L'accompagnement des porteurs de projets de travaux est assuré par Ener'gence, qui tient 4 permanences mensuelles à Châteaulin, Pleyben et Plomodiern.</p>
<u>Objectifs de l'action</u>	Améliorer les performances énergétiques du parc de logements privés existant.
<u>Contenu de l'action</u>	<p>La plateforme Tinergie vise à accompagner les particuliers dans leur projet de rénovation en complément des dispositifs existants : diagnostic technique, définition du programme de travaux, montage financier, suivi post-travaux.</p> <p>Maintien de la convention de partenariat en cours entre Ener'gence et la CCPCP sur la durée du POA. Maintien des permanences existantes sur la CCPCP et au siège d'Ener'gence.</p> <p>Les objectifs prévisionnels par an sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">• Nombre de demandes pour des informations (A1) : 225• Nombre de conseils personnalisés donnés (A2) : 150• Nombre d'audits de logement individuel (A3) : 2• Nombre de ménages en logement individuel accompagnés (A4) : 30• Nombre de ménages en logement individuel accompagnés dans le suivi du chantier, et post-travaux (A4bis) : 15• Nombre de ménages en logement individuel ayant bénéficié d'une prestation de MOE pour la réalisation de leurs travaux de rénovation globale (A5) : / <p>La CCPCP participe au financement de l'accompagnement et peut attribuer une aide aux propriétaires occupants dont les revenus dépassent les plafonds de l'Anah, selon les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">• 1 action de travaux : Remboursement à 50% du diagnostic énergétique• Gain énergétique entre 25% et 35% : Remboursement à 100% du diagnostic énergétique• Gain énergétique de 35% et classe D : 1 000 €• Gain énergétique de 45% et classe C : 1 500 €• Gain énergétique de 55% et classe B : 4 000 €

	<p>Le gain énergétique sera évalué par Ener'gence sur la base du DPE, du programme de travaux projeté ainsi que des factures acquittées des travaux réalisés. Les travaux peuvent être réalisés en auto-rénovation.</p> <p>Les conditions d'obtention des aides sont définies avec Ener'gence (délais, justificatifs, paiement).</p>	
<u>Maîtrise d'ouvrage</u>	CCPCP	
<u>Coût prévisionnel</u>	<p>CCPCP suivi-animation : 73 416 €</p> <p>CCPCP travaux : 192 000 €</p>	Région : 80%
<u>Partenaires</u>	Ener'gence, Région	
<u>Echéancier</u>	Sur la durée du POA	
<u>Indicateurs de suivi</u>	A1, A2, A3, A4, A4bis, A5 (voir ci-avant), et gains énergétiques	

Action 2.4

Étudier la pertinence d'un nouveau dispositif (OPAH/Tinergie) 2026-2029

<u>Contexte</u>	<p>Une concertation nationale est en cours sur la possible fusion des dispositifs de type OPAH et Tinergie et le cadre des contractualisations risque d'évoluer d'ici 2025.</p> <p>L'OPAH à l'échelle du territoire de la CCPCP doit s'achever en octobre 2025. Il conviendra donc d'étudier l'évolution des dispositifs et les nouvelles modalités à proposer.</p>
<u>Objectifs de l'action</u>	<p>Tirer les enseignements de l'OPAH 2022-2025 et de la plateforme Tinergie sur la base de leur évaluation.</p> <p>Mener une étude pré-opérationnelle en vue de déterminer la nature et le contenu du dispositif à mettre en place sur le territoire.</p>
<u>Contenu de l'action</u>	<p>Suivi de l'évolution du contexte réglementaire.</p> <p>Définition des objectifs qualitatifs et quantitatifs de réhabilitation et propositions de modalités de suivi-animation et de mise en oeuvre du dispositif.</p> <p>L'étude de la pertinence d'une amplification de la politique d'amélioration de l'habitat privé doit être réalisée. Notamment au regard de la potentielle augmentation des aides de l'Etat dans les années à venir.</p>
<u>Maîtrise d'ouvrage</u>	CCPCP
<u>Coût prévisionnel</u>	CCPCP étude pré-opérationnelle : 40 000 € Suivi-animation et subventions aux travaux à étudier en fonction de l'évolution du contexte législatif
<u>Partenaires</u>	Anah, Région, Conseil Départemental, Ener'gence, Opérateur OPAH
<u>Echéancier</u>	Etude pré-opérationnelle : 2025 Nouveau dispositif : 2026-2029
<u>Indicateurs de suivi</u>	Réalisation de l'étude

Action 2.5

Accompagner le remplacement des chaudières au fioul (cf actions 2.1, 2.2, 2.3)

<u>Contexte</u>	Le PCAET fixe pour objectif de réduire de 31 % la consommation énergétique du bâti résidentiel d'ici 2030 et de 63% d'ici 2050. Un des leviers majeurs pour atteindre cet objectif est de mettre fin progressivement au chauffage au fioul sur le territoire. En 2019, 2258 résidences principales étaient encore chauffées au fioul, soit 22% du parc. En suivant cet ordre de grandeur, on peut estimer le nombre de logements total à environ 3 000 sur le territoire.
<u>Objectifs de l'action</u>	Accompagner 150 ménages dans le remplacement de leur chauffage au fioul vers des dispositifs plus vertueux, notamment les pompes à chaleur, chaudières et poêles à bois.
<u>Contenu de l'action</u>	Les ménages sont accompagnés dans le choix des dispositifs et les aides mobilisables dans le cadre de la plateforme Tinergie et des OPAH. La CCPCP apporte une aide de 1 000 € délivrée aux ménages. Cette aide est possible sous réserve, soit d'avoir un logement classé A, B ou C, soit d'avoir préalablement isolé le logement avec un gain énergétique d'au moins 35%. Cette aide est plafonnée à 150 dossiers.
<u>Maîtrise d'ouvrage</u>	CCPCP
<u>Coût prévisionnel</u>	150 000 € sur la durée du POA
<u>Partenaires</u>	Ener'gence, Opérateurs OPAH
<u>Echéancier</u>	Sur la durée du POA
<u>Indicateurs de suivi</u>	Nombre de résidences ayant changé de dispositifs de chauffage

Action 2.6

Promouvoir l'accèsion abordable dans l'ancien

<u>Contexte</u>	<p>La CCPCP dispose d'un parc de logements anciens important qui nécessitent parfois des travaux d'amélioration. Ce parc, par ses prix abordables, peut se révéler attractif pour de jeunes ménages modestes mais les travaux peuvent se révéler coûteux.</p> <p>La très grande majorité des prix de vente des maisons sont inférieurs à 175 000 € voire 150 000 €. Il peut donc être considéré que l'accèsion sociale à la propriété se fait dans le parc des maisons d'occasion.</p> <p>L'entrée en vigueur de la loi dite « Climat et résilience » avec notamment l'interdiction progressive de mise en location des logements classés étiquette G dès 2025, et F dès 2028 implique des enjeux fort de rénovation prioritaire de ce parc. En 2021, 16% du parc est classé F et G, soit 2 200 logements.</p>
<u>Objectifs de l'action</u>	<p>Profiter des mutations de propriété pour accompagner la rénovation, notamment énergétique, du parc de logement ancien, et prioritairement des logements classés G et F.</p> <p>Aider les ménages à accéder à la propriété dans l'ancien à des coûts abordables et dans de bonnes conditions.</p> <p>Prévenir les situations potentielles de mal logement.</p> <p>Relayer l'existence de cette aide auprès des professionnels de l'immobilier.</p>
<u>Contenu de l'action</u>	<p>Subvention de 5 000 € délivrée aux ménages dont les revenus ne dépassent pas les plafonds du PTZ, pour l'achat d'un logement classé G ou F et occupé à titre de résidence principale. Cette aide est cumulable aux dispositifs Tinergie et OPAH. Aide plafonnée à 84 dossiers (4% des logements G et F).</p> <p>Obligation de travaux d'amélioration énergétique afin d'atteindre à minima l'étiquette D. Le ménage bénéficie d'un accompagnement d'Ener'gence ou de l'opérateur OPAH.</p> <p>Le gain énergétique sera évalué par Ener'gence et l'opérateur OPAH sur la base du DPE, du programme de travaux projeté ainsi que des factures acquittées des travaux réalisés.</p> <p>Le dossier de demande d'aide peut être déposé jusqu'à 6 mois après l'acquisition du bien. Les travaux ne doivent pas être engagés avant l'accord de subvention. Le ménage doit les réaliser dans les 3 ans suivants l'acquisition du bien. La subvention sera versée en une fois à réception des factures. Un acompte représentant 50% de la subvention pourra être versé à la signature des devis.</p> <p>La CCPCP promeut cette aide via l'ADIL, Ener'gence, les opérateurs OPAH et les professionnels de l'immobilier. Elle promeut également d'autres dispositifs existants d'accèsion dans l'ancien et notamment le PTZ ancien et l'éco PTZ.</p>
<u>Maîtrise d'ouvrage</u>	CCPCP

<u>Coût prévisionnel</u>	420 000 € sur la durée du POA
<u>Partenaires</u>	Ener'gence, Opérateurs OPAH, ADIL, Professionnels de l'immobilier, Diagnostiqueurs
<u>Echéancier</u>	Sur la durée du POA
<u>Indicateurs de suivi</u>	Nombre de contacts et dossiers instruits, montant des subventions attribuées et versées par la CCPCP

Action 2.7

Poursuivre l'accompagnement juridique, administratif et financier avec l'ADIL

<u>Contexte</u>	L'Accompagnement juridique, administratif et financier des ménages est assuré par l'ADIL qui tient 4 permanences mensuelles à Châteaulin, Pleyben et Plomodiern. Entre 2019 et 2021, plus de 1 300 ménages ont été accueillis par l'ADIL.
<u>Objectifs de l'action</u>	Assurer un accompagnement juridique, administratif et financier auprès des usagers dans toute la « chaîne du logement ».
<u>Contenu de l'action</u>	Maintien de la convention de partenariat en cours entre l'ADIL et la CCPCP sur la durée du POA afin d'apporter aux particuliers propriétaires, accédants à la propriété ou locataires un accompagnement juridique, administratif et financier. L'ADIL accompagne notamment les ménages dans la constitution de leur dossier de demande d'aide à l'accession à la propriété dans l'ancien (cf action 2.6). Poursuite des 4 permanences mensuelles. La CCPCP et les communes mènent des actions de communication afin de les promouvoir (plaquettes de communication, sites internet, bulletins communaux).
<u>Maîtrise d'ouvrage</u>	CCPCP
<u>Coût prévisionnel</u>	ADIL : 45 000 € sur la durée du POA soit 7 500 € par an
<u>Partenaires</u>	ADIL
<u>Echéancier</u>	Sur la durée du POA
<u>Indicateurs de suivi</u>	Nombre de contacts, type de renseignements délivrés

Action 2.8

Lutter contre l'habitat indigne dans le cadre des OPAH (cf actions 2.1 et 2.2)

<u>Contexte</u>	<p>3,7% des logements du territoire de la CCPCP sont dans un état « médiocre » à « mauvais », c'est-à-dire pouvant nécessiter des travaux lourds ou présenter des désordres importants de nature à entrainer des problématiques de sécurité, décence et/ou salubrité. Au sein des centres-villes de Châteaulin et de Pleyben, ces taux passent respectivement à 6,3% et 13,2%.</p> <p>Le repérage et le traitement de ces situations n'est toutefois pas aisé et demande la mobilisation de nombreux acteurs et un niveau d'aide par logement plus élevé.</p>
<u>Objectifs de l'action</u>	<p>Faciliter le repérage et le traitement des logements indignes dans le cadre des OPAH.</p> <p>OPAH CCPCP : Améliorer 7 logements « indignes » ou « très dégradés » occupés par leur(s) propriétaire(s).</p> <p>OPAH RU Châteaulin et Pleyben : Agir contre l'habitat indigne et très dégradé : 24 logements (8 PO et 16 PB).</p>
<u>Contenu de l'action</u>	<p>Le repérage s'opère dans le cadre du suivi animation des OPAH par l'opérateur en coordination avec les acteurs sociaux (CCAS, CIAS, CDAS, communes, CAF, ARS, ADIL, associations, ...).</p> <p>Un accompagnement de l'opérateur OPAH (technique, financier et social) est prévu dans le cadre du suivi animation de l'OPAH.</p> <p>En cas de situation de blocage, la CCPCP transmet le dossier au Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne du Finistère qui coordonne les acteurs et les modalités d'intervention. La CCPCP participe aux commissions du pôle.</p> <p>La CCPCP apporte une aide financière complémentaire pour le financement des travaux.</p>
<u>Maîtrise d'ouvrage</u>	CCPCP
<u>Coût prévisionnel</u>	Compris dans les actions 2.1 et 2.2
<u>Partenaires</u>	Opérateurs OPAH, ADIL, Communes, Conseil Départemental, Etat, Anah, CCAS, CIAS, CDAS, ARS, CAF, Associations, Bailleurs sociaux
<u>Echéancier</u>	Sur la durée des OPAH 2022-2025 et 2024-2028
<u>Indicateurs de suivi</u>	Nombre de situations identifiées et traitées

Action 2.9

Promouvoir les changements de destination en campagne

<u>Contexte</u>	<p>2 500 bâtiments ont été identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans le cadre du PLUiH. Cet inventaire a notamment pris en compte le « guide pour le changement de destination des bâtiments agricoles » élaboré par le CAUE du Finistère. Ce dernier a également réalisé un guide « Adapter le bâti rural ancien aux modes de vie actuels ».</p> <p>Un prêt à taux zéro (PTZ) peut financer la transformation d'un local en logement par les nouveaux propriétaires ne dépassant pas un certain plafond de ressources.</p> <p>Le nombre de changements de destination est évalué à 300 sur la durée de vie du PLUiH, soit 15 par an. Sur 6 ans, cela représente 90 logements.</p>
<u>Objectifs de l'action</u>	<p>Favoriser le changement de destination de 90 bâtiments en zone agricole (A) et naturelle (N) (soit 15 par an en moyenne).</p> <p>Accompagner les particuliers dans leurs projets de restauration, de rénovation et de réhabilitation.</p> <p>Relayer l'existence de cette offre auprès des professionnels de l'immobilier et les informer sur l'avis conforme de la CDPENAF et de la CDNPS.</p>
<u>Contenu de l'action</u>	<p>Conception d'un livret présentant l'offre immobilière existante et les démarches administratives (demande d'autorisation d'urbanisme nécessaire selon les types de projet, avis conforme CDPENAF et CDNPS, permanences de l'architecte conseil, PTZ, prise en compte des oiseaux nicheurs...) et mise à disposition du public (CAUE, agences immobilières, notaires...).</p> <p>Mise à disposition du public des guides réalisés par le CAUE (Notaires, agences immobilières, Service instructeur, Service urbanisme et accueil de la CCPCP, Communes, sites Internet et bulletins, réseaux sociaux, etc.).</p> <p>Accompagnement des particuliers lors des permanences de l'architecte conseil : Conseils sur la réhabilitation, démarches administratives (compréhension du règlement, constitution du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme...).</p>
<u>Maîtrise d'ouvrage</u>	CCPCP
<u>Coût prévisionnel</u>	Communication (Compris dans l'action 4.3)
<u>Partenaires</u>	Communes, Service instructeur, CAUE, Architecte conseil, Professionnels de l'immobilier
<u>Echéancier</u>	Sur la durée du POA
<u>Indicateurs de suivi</u>	Nombre de changements de destination, nombre de ménages conseillés par l'architecte conseil, nombre de PTZ accordés

Action 2.10

Soutenir la réhabilitation du parc locatif social

<u>Contexte</u>	Une partie du parc social de la CCPCP arrive à la fin d'un premier cycle technique et peut nécessiter des travaux. De plus, 70% des logements locatifs sociaux sont classés en étiquette énergétique inférieure à D.
<u>Objectifs de l'action</u>	Améliorer le confort du parc locatif social public. Réduire la facture énergétique des occupants du parc social.
<u>Contenu de l'action</u>	<p>Subvention représentant 30% du montant des travaux TTC plafonné à 3 000 € par logement réhabilité sous réserve que le logement fasse un saut minimum de 1 étiquette énergétique et atteigne l'étiquette D.</p> <p>La réhabilitation ne doit pas entraîner de hausse du reste à charge pour les locataires. Le respect de cette exigence sera évalué sur la base d'un bilan intégrant les économies de charges réalisées grâce aux travaux, l'augmentation éventuelle des loyers et les coûts induits (abonnement, entretien...). Ce bilan se fera avec les services de gestion du bailleur social ou de l'opérateur maîtrise d'ouvrage d'insertion.</p> <p>En cas de réhabilitation de logements sociaux communaux, une aide forfaitaire à l'ingénierie de 1 000€ sera versée, en plus de la subvention accordée pour les travaux.</p> <p>Des logements réhabilités par un organisme agréé en maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI) pourront également bénéficier du financement de la CCPCP.</p> <p>Le nombre de logements à réhabiliter est fixé à 100 sur la durée du POA.</p> <p>Les conventions, décrites dans l'action 5.3, qui lieront les bailleurs, la CCPCP et les communes, préciseront les objectifs annuels de réhabilitation.</p> <p>La CCPCP ne subventionnera pas les travaux de réhabilitation réalisés dans le cadre de la vente d'un logement par le bailleur.</p>
<u>Maîtrise d'ouvrage</u>	CCPCP
<u>Coût prévisionnel</u>	310 000 € sur la durée du POA pour la réhabilitation de 100 logements et une aide à l'ingénierie pour 10 logements
<u>Partenaires</u>	Bailleurs sociaux, Opérateurs maîtrise d'ouvrage d'insertion, Communes, Conseils Départemental et Régional
<u>Echéancier</u>	Sur la durée du POA
<u>Indicateurs de suivi</u>	Nombre de logements réhabilités, montant des travaux réalisés, étiquettes énergétiques avant et après travaux

3. PERMETTRE UN ACCES AU LOGEMENT POUR TOUS GRACE À LA DIVERSITÉ DE L'OFFRE

Action 3.1

Produire du logement social en adéquation avec la structuration du territoire

<u>Contexte</u>	<p>Au 1^{er} janvier 2020, la CCPCP compte 1 050 logements locatifs sociaux (LLS), soit 10,3 % de l'ensemble des résidences principales du territoire (contre 12,9 % en moyenne dans le pays de Brest). Plus de la moitié d'entre eux sont localisés à Châteaulin.</p> <p>Le territoire affiche en 2022 une tension locative de 2,9, contre 2,5 en 2018, concentrée sur les polarités, mais plus forte sur les petites typologies (4,4).</p> <p>Près de 7 demandeurs sur 10 disposent de ressources inférieures au plafond du logement très social (PLAI). Plus de la moitié des demandeurs sont des personnes seules (52%) et 25 % sont des familles mono-parentales.</p> <p>Le bailleur social Espacil qui intervient sur le territoire dispose de son propre Organisme Foncier Solidaire (OFS). La région a lancé une étude de faisabilité pour le soutien à la création de BRS (Bail Réel Solidaire) qui devrait se terminer fin 2023.</p>
<u>Objectifs de l'action</u>	<p>Maintenir un bon niveau d'offre en logement social dans les 4 pôles identifiés dans le PLUiH. Pour les autres communes, la production doit être adaptée en fonction du niveau de services et des besoins.</p> <p>Inciter au développement de l'offre de logement social à bas niveau de loyer (PLAI).</p> <p>Réfléchir au développement d'une nouvelle offre de BRS en priorité sur les 4 communes littorales en fonction des outils proposés par la Région.</p>
<u>Contenu de l'action</u>	<p>L'objectif est de parvenir sur la durée du POA à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 7 % de la production totale à l'échelle de la CCPCP, soit 45 logements. • 10 % de la production à Châteaulin, soit 14 logements. • 7 % à Pleyben, Plomodiern et Plonevez-Porzay, soient respectivement 8, 4 et 5 logements. • 5 % de la production totale de logements pour les autres communes en fonction des besoins et des services présents, soit 14 logements.

	Des objectifs de production seront définis avec chaque bailleurs. Une instance spécifique à la production de logements sociaux pourra être organisée (cf action 4.2). Une aide est allouée aux bailleurs par logement (cf action 1.2)
Maîtrise d'ouvrage	CCPCP
Coût prévisionnel	Compris dans l'action 1.2
Partenaires	Bailleurs sociaux, Communes
Echéancier	Sur la durée du POA
Indicateurs de suivi	Nombre et typologie de LLS agréés par Commune

Répartition de la production de logements sociaux par Commune sur la durée du POA

	Objectif en nombre de logements 2024-2029	% logement social dans la production	Nombre de logements sociaux à produire
Cast	50	-	Objectif commun : 14
Châteaulin	139	10%	14
Dinéault	27	-	Objectif commun : 14
Gouézec	21	-	Objectif commun : 14
Lannédern	9	-	Objectif commun : 14
Le Cloître-Pleyben	15	-	Objectif commun : 14
Lennon	18	-	Objectif commun : 14
Lothey	12	-	Objectif commun : 14
Pleyben	111	7%	8
Ploéven	24	-	Objectif commun : 14
Plomodiern	60	7%	4
Plonévez-Porzay	76	7%	5
Port-Launay	6	-	Objectif commun : 14
Saint-Coulitz	15	-	Objectif commun : 14
Saint-Nic	36	-	Objectif commun : 14
Saint-Ségal	27	-	Objectif commun : 14
Trégarvan	6	-	Objectif commun : 14
Total EPCI	654	7%	45

Action 3.2

Développer une offre locative privée à vocation sociale dans le cadre des OPAH (cf actions 2.1 et 2.2)

<u>Contexte</u>	La mobilisation du parc vacant dans les centres-villes et centres-bourgs constitue un enjeu pour le territoire. Le conventionnement peut constituer un outil en ce sens. Les propriétaires hésitent parfois à louer leur bien et le laissent vacant par crainte des contraintes liées à la mise en location et/ou par méconnaissance des dispositifs existants.
<u>Objectifs de l'action</u>	Produire du parc conventionné privé. Encourager les propriétaires à remettre leurs biens en location. Améliorer le parc privé existant. OPAH CCPCP : Créer ou réhabiliter 5 logements locatifs, pour tout type de conventionnement avec travaux. Cet objectif est complété par la captation prévisionnelle de 2 logements sans travaux. OPAH RU Châteaulin et Pleyben : 28 logements conventionnés en loyers modérés.
<u>Contenu de l'action</u>	Poursuite des actions menées par les opérateurs dans le cadre des OPAH afin d'inciter les propriétaires bailleurs à conventionner leur logement. Des aides sont prévues dans le cadre des OPAH (cf actions 2.1 et 2.2).
<u>Maîtrise d'ouvrage</u>	CCPCP
<u>Coût prévisionnel</u>	Compris dans les actions 2.1 et 2.2
<u>Partenaires</u>	Opérateurs OPAH, Anah, Conseil Départemental, ADIL
<u>Echéancier</u>	Sur la durée des OPAH 2022-2025 et 2024-2028
<u>Indicateurs de suivi</u>	Nombre de logements conventionnés, nombre de logements améliorés et remis sur le marché

Action 3.3

Poursuivre l'adaptation des logements à la perte d'autonomie dans le cadre des OPAH (cf actions 2.1 et 2.2)

<u>Contexte</u>	Une population vieillissante (22% de la population est âgée de plus de 65 ans en 2020) et une forte proportion de propriétaires occupants.
<u>Objectifs de l'action</u>	Adapter les logements au vieillissement et au handicap. OPAH CCPCP : Adaptation de 60 logements PO éligibles aux aides de l'Anah. OPAH RU Châteaulin et Pleyben : Adaptation de 10 logements PO éligibles aux aides de l'Anah.
<u>Contenu de l'action</u>	Poursuite des actions menées par les opérateurs dans le cadre des OPAH en faveur de l'adaptation des logements. Des aides sont prévues dans le cadre des OPAH (cf actions 2.1 et 2.2).
<u>Maîtrise d'ouvrage</u>	CCPCP
<u>Coût prévisionnel</u>	Compris dans les actions 2.1 et 2.2
<u>Partenaires</u>	Opérateurs OPAH, Anah, Conseil Départemental, Services sociaux, Caisse de retraite, MSA, Services d'aides à domicile
<u>Echéancier</u>	Sur la durée des OPAH 2022-2025 et 2024-2028
<u>Indicateurs de suivi</u>	Nombre de dossiers déposés, montant de travaux réalisés, montant des aides attribuées

Action 3.4

Soutenir la production d'habitat inclusif pour les personnes âgées

<u>Contexte</u>	<p>Une population vieillissante (22% de la population est âgée de plus de 65 ans en 2020) de propriétaires occupant des logements ne correspondant plus à leurs besoins et éloignés des centres-bourgs, dont certains souhaitent se rapprocher des services et commerces.</p> <p>La résidence Ages et Vie de Dinéault est divisée en deux maisons accueillant 8 personnes chacune. Elle représente une solution intermédiaire entre le domicile et l'Ehpad. Le projet de résidence services seniors à Châteaulin de 68 logements sera livré d'ici 2025. Une réflexion est également en cours avec Finistère Habitat à Pleyben pour un projet d'habitat pour personnes âgées sur le site des Galettes.</p> <p>Certains modèles de résidence autonomie sont toutefois inaccessibles pour une partie de la population. Des résidences, comme celles portées par la fondation Massé-Trévidy, sont prévues pour les personnes bénéficiant de l'allocation de solidarité aux personnes âgées (Aspa) avec des restes à charge peu élevés. Ce type de projets peut avoir besoin d'un soutien pour se réaliser.</p>
<u>Objectifs de l'action</u>	Aider les projets inclusifs de type associatif et participatif permettant un accès à toute la population.
<u>Contenu de l'action</u>	<p>Contacteur les associations et fondations du secteur et identifier les sites potentiels d'implantation, notamment les secteurs stratégiques identifiés dans le cadre du PLUiH.</p> <p>La CCPCP apporte une aide financière à hauteur de 2 000 € par logement plafonnée à 60 000 €, soit 30 logements.</p>
<u>Maîtrise d'ouvrage</u>	CCPCP
<u>Coût prévisionnel</u>	60 000 € sur la durée du POA
<u>Partenaires</u>	Associations et fondations
<u>Echéancier</u>	Sur la durée du POA
<u>Indicateurs de suivi</u>	Nombre de logements créés, montant des aides versées

Action 3.5

Proposer des solutions d'hébergement temporaire pour les jeunes et les saisonniers

<u>Contexte</u>	<p>À l'instar de nombreux territoires littoraux bretons, le développement important des locations saisonnières rend de plus en plus difficile l'hébergement des saisonniers. Les besoins de ces derniers évoluent et ne se limitent pas toujours à la seule période juillet-août. Ces besoins sont par ailleurs difficiles à estimer car un certain nombre de saisonniers habitent sur le territoire.</p> <p>De nombreux jeunes de 16 à 30 ans recherchent par ailleurs des solutions de logement temporaire pour la durée d'un emploi, d'une formation, d'une alternance, d'un apprentissage ou des études.</p>
<u>Objectifs de l'action</u>	Etudier et expérimenter les solutions d'hébergement les plus adaptées au territoire.
<u>Contenu de l'action</u>	<p>La CCPCP étudiera l'opportunité de mettre en place les dispositifs Tiss'Agés de l'association Ailes, qui permettent de mettre en relation des personnes dont le logement est « sous-occupé » avec des jeunes à la recherche un hébergement. Ces dispositifs favorisent la cohabitation intergénérationnelle.</p> <p>L'association se charge de la communication des dispositifs.</p>
<u>Maîtrise d'ouvrage</u>	CCPCP
<u>Coût prévisionnel</u>	36 000 € sur la durée du POA (6 000 €/an)
<u>Partenaires</u>	Association Ailes
<u>Echéancier</u>	Sur la durée du POA
<u>Indicateurs de suivi</u>	Nombre de solutions d'hébergement trouvées

Action 3.6

Proposer des solutions d'hébergement d'urgence et d'insertion et favoriser l'accès et le maintien dans le logement

<u>Contexte</u>	<p>Les partenaires ont fait part d'une augmentation du nombre de familles monoparentales et personnes seules ayant besoin d'un hébergement transitoire dans une situation d'urgence. En 2021, le SIAO recense 26 demandeurs sur la CCPCP dont 14 à Châteaulin (recensement non exhaustif).</p> <p>Le parc de logement communal (près de 50 logements) et les gîtes peuvent répondre à certains besoins, mais il peut arriver que ces logements temporaires soient occupés durablement du fait du manque de solution de sortie. De plus, des situations de ménages en difficulté peuvent passer inaperçues par manque de coordination alors que des solutions existent.</p> <p>Par ailleurs, le territoire de la CCPCP ne dispose que d'un seul logement financé par l'allocation logement temporaire (ALT) à Châteaulin qui comprend 3 places et est géré par le CCAS. Il est toutefois identifié comme logement ALT d'insertion et non d'urgence par le SIAO. Ces derniers sont prévus pour des situations d'extrêmes urgence comme des femmes victimes de violences par exemple.</p> <p>Des dispositifs favorisant l'accès et le maintien dans le logement des ménages les plus fragiles ont été mis en place sur la CCPCP (intermédiation locative et participation au FSL).</p>
<u>Objectifs de l'action</u>	<p>Améliorer les réponses aux situations d'urgence.</p> <p>Développer l'offre d'hébergement d'urgence et d'insertion.</p> <p>Travailler en partenariat avec le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) du Finistère.</p> <p>Favoriser l'accès et le maintien dans le logement des ménages les plus fragiles.</p>
<u>Contenu de l'action</u>	<p>Mise en place d'un outil piloté par la CCPCP visant à recenser les logements communaux et leur niveau d'occupation avec une mise à jour régulière. Cela permettrait de mieux identifier les possibilités d'hébergement en cas d'urgence, d'avoir un règlement de gestion commun et de coordonner les actions avec notamment le CDAS.</p> <p>Orientation, à termes, de 3 ou 4 logements communaux vers l'allocation logement temporaire (ALT). Il faudrait à minima proposer :</p> <ul style="list-style-type: none">• 1 logement ALT insertion supplémentaire à Châteaulin• 1 logement ALT urgence à Châteaulin• 1 logement ALT insertion à Pleyben• 1 logement ALT insertion sur le secteur Plomodiern-Porzay <p>La gestion de ces logements pourrait, à termes, être transférée au CIAS de la CCPCP.</p>

	<p>L'adhésion du CIAS au SIAO 29 favoriserait la coordination des besoins et solutions d'hébergement.</p> <p>Les efforts réalisés dans le cadre des OPAH pour le développement de l'intermédiation locative sont à poursuivre (cf actions 2.1 et 2.2).</p> <p>La participation au financement du Fonds Solidarité Logement (FSL) du Conseil Départemental est prolongée à hauteur de 2 500 € par an.</p> <p>Une instance de la politique de l'habitat et du foncier (cf action 4.2) pourra porter spécifiquement sur les hébergements d'urgence et d'insertion et l'accès et le maintien dans le logement.</p>
<u>Maîtrise d'ouvrage</u>	CCPCP
<u>Coût prévisionnel</u>	<p>Adhésion SIAO 29 : 100 €</p> <p>FSL : 15 000 € sur la durée du POA</p>
<u>Partenaires</u>	SIAO 29, Communes, CCAS, CIAS, CDAS, Associations, Etat, Conseil Départemental
<u>Echéancier</u>	Sur la durée du POA
<u>Indicateurs de suivi</u>	Nombre de solutions apportées, nombre de foyers aidés

Action 3.7

Gérer l'aire d'accueil des gens du voyage

<u>Contexte</u>	<p>La CCPCP gère en régie depuis le 1^{er} janvier 2017 l'aire d'accueil de Châteaulin proposant 20 places. Cette dernière répond aux besoins qui avaient été identifiés sur le territoire dans le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage 2012-2017.</p> <p>Le schéma départemental 2012-2017 préconisait également le repérage et l'aménagement d'une à deux aires d'accueil temporaires sur le secteur de Douarnenez/Porzay, ce qui n'est plus le cas dans le schéma 2020-2025.</p>
<u>Objectifs de l'action</u>	Gérer l'aire d'accueil des gens du voyage.
<u>Contenu de l'action</u>	La CCPCP gère et entretient l'aire d'accueil des gens du voyage.
<u>Maîtrise d'ouvrage</u>	CCPCP
<u>Coût prévisionnel</u>	180 000 € sur la durée du POA, soit 30 000 € par an
<u>Partenaires</u>	Etat, Conseil Départemental
<u>Echéancier</u>	Sur la durée du POA
<u>Indicateurs de suivi</u>	Sans objet

Action 3.8

Etudier les incidences des résidences secondaires et des meublés touristiques sur le marché de l'habitat

<u>Contexte</u> <u>Objectifs de l'action</u> <u>Contenu de l'action</u>	<p>La CCPCP est concernée, notamment en façade littorale, par une dynamique en faveur des résidences secondaires et une croissance du parc de meublés touristiques à destination d'une clientèle de passage.</p> <p>Le développement de ces deux activités (meublés touristiques et résidences secondaires) contribue à renforcer la tension sur l'offre de logement aux dépens de ceux qui souhaitent demeurer ou s'installer à l'année sur la CCPCP et participe à la tendance inflationniste des prix de l'immobilier corrélée à la forte rentabilité locative des logements destinés à la location de courte durée.</p> <p>En outre, les meublés touristiques peuvent perturber le fonctionnement résidentiel des quartiers et générer des conflits d'usage (irrespect des règles de copropriétés, problèmes de stationnement, etc). Ils sont aussi une concurrence à l'hébergement touristique traditionnel.</p> <p>Une étude sera réalisée pour identifier plus finement les incidences des résidences secondaires et des meublés de tourisme sur le marché local de l'habitat par commune. Les leviers et outils disponibles pour encadrer et maîtriser le développement de l'offre en résidences secondaires et en meublés touristiques de courte durée seront listés et leur pertinence évaluée.</p> <p>L'étude devra aboutir à la formulation de propositions réglementaires et permettra d'informer et d'accompagner les élus quant aux outils fiscaux mobilisables afin de favoriser les résidences principales et défavoriser les résidences secondaires.</p>
<u>Maîtrise d'ouvrage</u>	CCPCP
<u>Partenaires</u>	Communes, État
<u>Coût prévisionnel</u>	Etude : 25 000 €
<u>Echéancier</u>	Sur la durée du POA
<u>Indicateurs de suivi</u>	Indicateur de réalisation : Niveau de réalisation de l'action Indicateur de ressources : Niveau des dépenses engagées

4. ANIMER ET FINANCER LA POLITIQUE FONCIERE ET D'HABITAT

Action 4.1

Approfondir l'observatoire de l'habitat et du foncier

<u>Contexte</u>	<p>La mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier est désormais obligatoire pour les EPCI compétente en matière d'habitat. Il doit être mis en place au plus tard 3 ans après que le PLUiH ait été rendu exécutoire.</p> <p>Le recensement du foncier mutable (cœur d'îlot, dent creuse, division parcellaire) a été réalisé dans le cadre du PLUiH.</p> <p>Un pré-repérage des logements vacants a été réalisé dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH 2022-2025.</p> <p>L'ADEUPa dispose d'ores et déjà de plusieurs observatoires thématiques dont notamment l'habitat et le foncier à l'échelle du Pays de Brest.</p>
<u>Objectifs de l'action</u>	Analyser la conjoncture des marchés foncier et immobilier ainsi que l'offre foncière disponible.
<u>Contenu de l'action</u>	<p>Les observatoires intègrent notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le suivi des marchés foncier et immobilier ; • Le recensement des friches constructibles ; • Le recensement des locaux vacants ; • Le suivi annuel du nombre de logements construits sur des espaces déjà urbanisés et sur des zones ouvertes à l'urbanisation ; • Le suivi des données du parc de logements locatifs sociaux, du parc de logements en accession sociale à la propriété et du parc de logements privés, ainsi que le repérage des situations de vacance et d'habitat indigne et de celles des copropriétés dégradées ; • Le suivi de la demande et des attributions de logements locatifs sociaux. <p>La CCPCP développera en partenariat avec l'ADEUPa les observatoires sur les points ci-dessus.</p>
<u>Maîtrise d'ouvrage</u>	CCPCP
<u>Coût prévisionnel</u>	Adhésion ADEUPa : 23 000 € par an (1 €/hab)
<u>Partenaires</u>	ADEUPa, DDTM, Services instructeurs
<u>Echéancier</u>	2026 au plus tard
<u>Indicateurs de suivi</u>	Mise en place de l'observatoire

Action 4.2

Animer une instance de la politique de l'habitat et du foncier

<u>Contexte</u>	La gouvernance de la politique de l'habitat communautaire gagnerait à être renforcée.
<u>Objectifs de l'action</u>	Construire une vision commune des différents enjeux de la politique de l'habitat et du foncier. Faire vivre le POA et l'adapter en tant que de besoin aux évolutions du contexte.
<u>Contenu de l'action</u>	Création d'une instance de la politique de l'habitat et du foncier rassemblant les instances techniques, politiques et les acteurs de l'habitat et du foncier. Elle sera l'occasion d'un temps d'échange sur les dynamiques et les problématiques constatées sur le territoire communautaire. Elle permettra une meilleure coordination des acteurs sur certaines thématiques spécifiques. En fonction des besoins et priorités ressentis par la CCPCP et ses partenaires, l'instance pourra être thématisée (réhabilitation du parc ancien, production de logements sociaux, hébergements d'urgence et d'insertion, accès et maintien dans le logement, ...), et être mobilisée plusieurs fois dans la même année. Mobilisation des observatoires de l'ADEUPa et des tableaux de bord annuels sur la base des indicateurs du POA. Cette action finance un ½ ETP à la CCPCP qui sera chargé d'animer le POA et l'instance de gouvernance.
<u>Maîtrise d'ouvrage</u>	CCPCP
<u>Coût prévisionnel</u>	120 000 € sur la durée du POA, soit 20 000 € par an
<u>Partenaires</u>	L'ensemble des acteurs cités dans le présent POA, à mobiliser en fonction des thèmes abordés
<u>Echéancier</u>	Sur la durée du POA
<u>Indicateurs de suivi</u>	Sans objet

Action 4.3

Communiquer sur les dispositifs et les aides

<u>Contexte</u>	La politique de l'habitat est un domaine parfois difficile à appréhender car mobilisant de nombreux acteurs et dispositifs différents.
<u>Objectifs de l'action</u>	Communiquer sur les dispositifs et les aides.
<u>Contenu de l'action</u>	La CCPCP et les Communes mènent des actions de communication afin de promouvoir les dispositifs et aides (plaquettes de communication, sites internet, bulletins communaux).
<u>Maîtrise d'ouvrage</u>	CCPCP
<u>Coût prévisionnel</u>	5 000 € sur la durée du POA
<u>Partenaires</u>	ADIL, Ener'gence, Opérateurs OPAH, Associations, Communes
<u>Echéancier</u>	Sur la durée du POA
<u>Indicateurs de suivi</u>	Nombre d'actions de communication réalisées

Action 4.4

Mettre en place une taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)

<u>Contexte</u>	<p>L'ADEUPa a élaboré sa propre base de données sur les logements vacants pour remédier aux insuffisances ou défauts présents dans les fichiers usuels.</p> <p>Le nombre de logements vacants augmente depuis une vingtaine d'années sur le territoire de la CCPCP. En 2019, ils représentent 11,3 % du parc de logements, soit 1 449 logements. Le nombre de logements vacants depuis plus de deux ans et potentiellement mobilisables est de 827. La CCPCP est le 3^{ème} EPCI au taux de vacance structurelle le plus élevé du Finistère. Seules les CC Monts d'Arrée Communauté et CC de Haute Cornouille ont un taux plus élevé.</p> <p>Aucune commune de la CCPCP n'a mise en place une taxe d'habitation sur les logements vacants.</p>
<u>Objectifs de l'action</u>	<p>Réduire d'environ 10 % le nombre de logements vacants sur la durée du POA, soit environ 80 logements.</p> <p>Financer la politique de réhabilitation des logements anciens.</p>
<u>Contenu de l'action</u>	<p>La taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) peut être mise en place par la CCPCP. Elle est payée par les propriétaires ayant un logement vacant depuis plus de deux années consécutives au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.</p> <p>Le montant de la THLV est égal au produit de l'assiette par le taux, majoré des frais de gestion de la fiscalité directe locale de 8 % perçus par l'État (Assiette X taux X 0.08) :</p> <ul style="list-style-type: none">• Assiette : valeur locative (déterminée par l'administration fiscale).• Taux applicables : Celui de la taxe d'habitation votée par l'organe délibérant de l'EPCI. <p>Il est par ailleurs possible de l'instaurer à l'échelle des communes (Article 1407 bis du Code général des impôts).</p>
<u>Maîtrise d'ouvrage</u>	CCPCP
<u>Coût prévisionnel</u>	Pas de coût spécifique pour cette action
<u>Partenaires</u>	Administration fiscale
<u>Echéancier</u>	Sur la durée du POA
<u>Indicateurs de suivi</u>	Nombre de logements vacants imposés et recettes générées, nombre de logements vacants remis sur le marché

Action 4.5

Mettre en place une taxe foncière sur les propriétés non bâties constructibles (TFPNB)

<u>Contexte</u>	<p>Le taux de la TFPNB mise en place par la CCPCP est de 2,07% en 2023 (Taux moyen national des Communautés de communes en 2022 : 14,89%).</p> <p>Seule la Commune de Cast a mis en place cet impôt à l'échelle communale.</p> <p>24 hectares de secteurs stratégiques en densification (U ou AU) (voir définition page 5) ont été recensés dans le cadre du PLUiH, représentant un potentiel de 500 logements.</p> <p>Un potentiel de près de 350 logements a également été identifié au sein de dents creuses et divisions parcellaires.</p> <p>Ce potentiel doit être mobilisé pour limiter la consommation foncière sur l'espace agricole et recentrer l'urbanisation au sein des centres-villes et des centres-bourgs.</p>
<u>Objectifs de l'action</u>	<p>Mobiliser le foncier non bâti des centres-villes et centres-bourgs.</p> <p>Financer la politique de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs.</p>
<u>Contenu de l'action</u>	<p>Les communes peuvent instaurer la majoration de la TFPNB par délibération du Conseil municipal (Article 1396 du Code général des impôts). Les terrains concernés par cette majoration sont listés. La majoration ne doit pas dépasser 3 % d'une valeur forfaitaire moyenne de 38 €/m² en zone C, soit 1,14€/m².</p> <p>Une communication sur cet outil permettant de mobiliser du foncier sera régulièrement proposée, sur la base d'un retour d'expérience des Communes l'ayant mis en place, auprès de l'ensemble des Communes dans le cadre des instances de la CCPCP.</p>
<u>Maîtrise d'ouvrage</u>	CCPCP, Communes
<u>Coût prévisionnel</u>	Pas de coût spécifique pour cette action
<u>Partenaires</u>	Administration fiscale
<u>Echéancier</u>	Sur la durée du POA
<u>Indicateurs de suivi</u>	Nombre de propriétés non bâties imposées et recettes générées, nombre de propriétés non bâties mobilisées pour la construction

Action 4.6

Etudier l'opportunité d'une majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires

<u>Contexte</u>	<p>Le taux de la THRS mise en place par la CCPCP est de 12,80% en 2023 (Taux moyen national des Communautés de communes en 2022 : 4,75%).</p> <p>La part de résidences secondaires et logements occasionnels est de 16,4% en 2020 sur la CCPCP, soit 2 257 logements. 62% de ces logements se situent à Saint-Nic, Plomodier et Plonévez-Porzay.</p> <p>Le décret des communes éligibles à la taxe sur les logements vacants (TLV) et la possibilité pour celles-ci d'instituer une majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires liste seulement Saint-Nic (649 résidences secondaires en 2020) et Trégarvan (59 en 2020). Saint-Nic a délibéré pour instaurer une majoration.</p>
<u>Objectifs de l'action</u>	<p>Limiter la part de résidences secondaires, notamment sur les 4 communes littorales.</p> <p>Financer la politique de logements (logements sociaux, saisonniers), notamment sur les 4 communes littorales.</p>
<u>Contenu de l'action</u>	<p>Il sera possible d'instaurer une majoration entre 5 et 60 % de la part de cotisation de taxe d'habitation pour les résidences secondaires.</p>
<u>Maîtrise d'ouvrage</u>	<p>CCPCP, Communes</p>
<u>Coût prévisionnel</u>	<p>Pas de coût spécifique pour cette action</p>
<u>Partenaires</u>	<p>Administration fiscale</p>
<u>Echéancier</u>	<p>Sur la durée du POA</p>
<u>Indicateurs de suivi</u>	<p>Nombre de logements secondaires imposés et recettes générées nombre de logements secondaires transformés en résidences principales</p>

5. BUDGET PREVISIONNEL 2024-2029

Orientations	Actions	Budget par action	Budget total
1. Impulser la revitalisation des centralités et favoriser la maîtrise foncière	1.1 Produire 650 logements en 6 ans, dont 80% au sein des enveloppes urbaines	/	959 800 €
	1.2 Reconstituer le fonds communautaire d'intervention foncière et immobilière au sein des enveloppes urbaines	898 000 €	
	1.3 Poursuivre le partenariat engagé avec l'EPF Bretagne	/	
	1.4 Favoriser la qualité des opérations par le recours à un architecte conseil	60 000 €	
	1.5 Faire connaître des opérations exemplaires	1 800 €	
2. Amplifier la réhabilitation du parc existant	2.1 Poursuivre l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) 2022-2025	Suivi-animation : 102 920 € Travaux : 255 800 €	2 010 636 €
	2.2 Mettre en oeuvre l'OPAH RU 2024-2028 dans les centres-villes de Châteaulin et de Pleyben	Suivi-animation : 150 000 € Travaux : 271 500 €	
	2.3 Amplifier la rénovation énergétique du parc ancien dans le cadre du service Tinergie	Suivi-animation : 73 416 € Travaux : 192 000 €	
	2.4 Étudier la pertinence d'un nouveau dispositif (OPAH/Tinergie) 2026-2029	40 000 €	
	2.5 Accompagner le remplacement des chaudières au fioul	150 000 €	
	2.6 Promouvoir l'accès abordable dans l'ancien	420 000 €	
	2.7 Poursuivre l'accompagnement juridique, administratif et financier avec l'ADIL	45 000 €	
	2.8 Lutter contre l'habitat indigne dans le cadre des OPAH	/	
	2.9 Promouvoir les changements de destination en campagne	/	
	2.10 Soutenir la réhabilitation du parc locatif social	310 000 €	
3. Permettre un accès au logement pour tous grâce à la diversité de l'offre	3.1 Produire du logement social en adéquation avec la structuration du territoire	/	316 100 €
	3.2 Développer une offre locative privée à vocation sociale dans le cadre des OPAH	/	
	3.3 Poursuivre l'adaptation des logements à la perte d'autonomie dans le cadre des OPAH	/	
	3.4 Soutenir la production d'habitat inclusif pour les personnes âgées	60 000 €	
	3.5 Proposer des solutions d'hébergement temporaire pour les jeunes et les saisonniers	36 000 €	
	3.6 Proposer des solutions d'hébergement d'urgence et d'insertion et favoriser l'accès et le maintien dans le logement	15 100 €	
	3.7 Gérer l'aire d'accueil des gens du voyage	180 000 €	
	3.8 Etudier les incidences des résidences secondaires et des meublés touristiques sur le marché de l'habitat	25 000 €	
4. Animer et financer la politique foncière et d'habitat	4.1 Approfondir l'observatoire de l'habitat et du foncier	138 000 €	263 000 €
	4.2 Animer une instance de la politique de l'habitat et du foncier	120 000 €	
	4.3 Communiquer sur les dispositifs et les aides	5 000 €	
	4.4 Mettre en place une taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)	/	
	4.5 Mettre en place une taxe foncière sur les propriétés non bâties constructibles (TFPNB)	/	
	4.6 Etudier l'opportunité d'une majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires	/	
Budget global sur la durée du POA			3 549 536 €
Budget annuel du POA			591 589 €