

Communauté de Communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay

Programme Local de l'Habitat 2019-2024



PLH approuvé par le conseil communautaire le 18 décembre 2018



Diagnostic
Orientations
Programme d'actions

p. 3

p. 41

p. 46

DIAGNOSTIC

Eléments de contexte : démographie, socio-économique, déplacements	ρ. 4
Le parc de logements	ρ. 16
Le marché immobilier dans la CCPCP	ρ. 28
L'accueil spécifique et les structures d'hébergement	ρ. 38

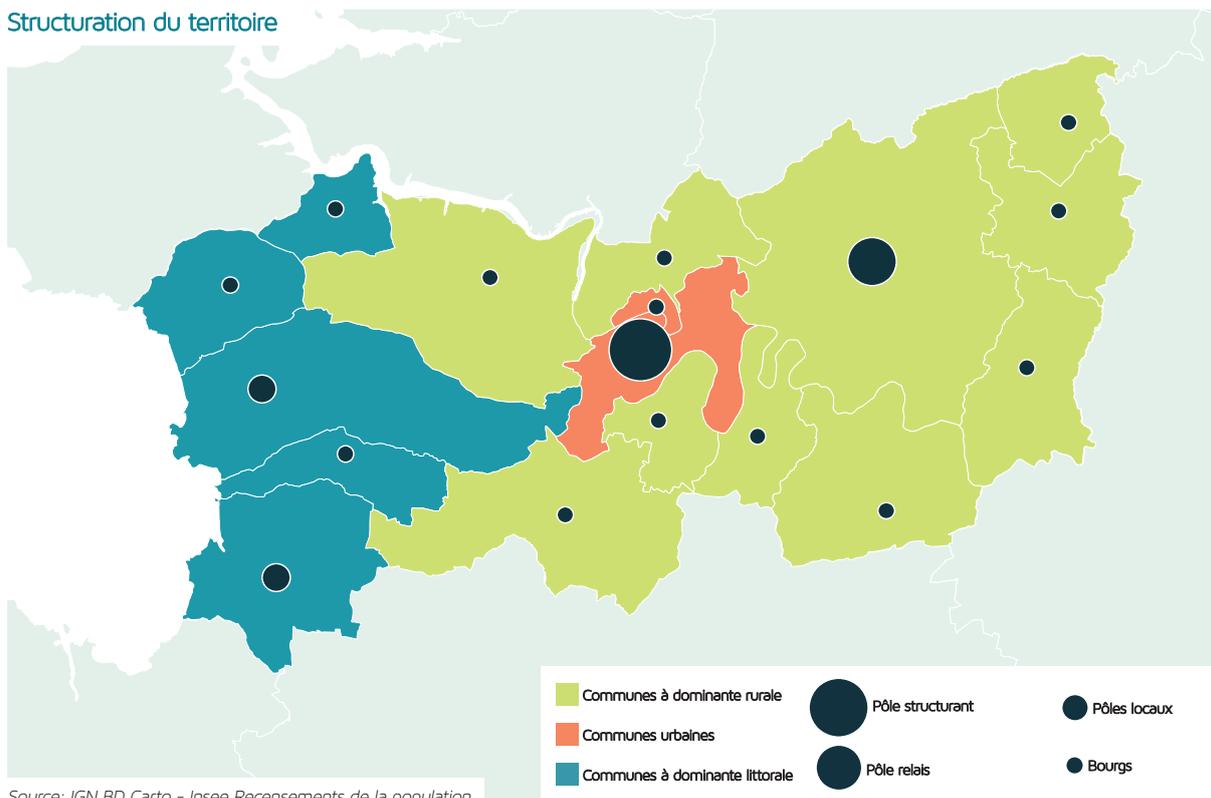
Éléments de contexte : démographie, socio-économique, déplacements

L'armature urbaine

La Communauté de Communes de Pleyben Châteaulin Porzay (CCPCP) est composée de 17 communes et compte 23 137 habitants en 2014 soit 6% de la population du Pays de Brest. Châteaulin, pôle structurant du territoire intercommunal, est la commune la plus peuplée avec 5 173 habitants. Elle est suivie par Pleyben qui compte 3 828 habitants et constitue un pôle intermédiaire. Enfin, les communes de Plomodiern et Plonévez-Porzay constituent des pôles locaux.

Pour les besoins du diagnostic, un découpage du territoire a été défini sur la base d'une analyse statistique portant sur la démographie, le parc de logements, l'activité immobilière et de construction. Les 17 communes composant la CCPCP peuvent être regroupées en trois types présentant des similitudes dans leurs trajectoires de développement :

Structuration du territoire

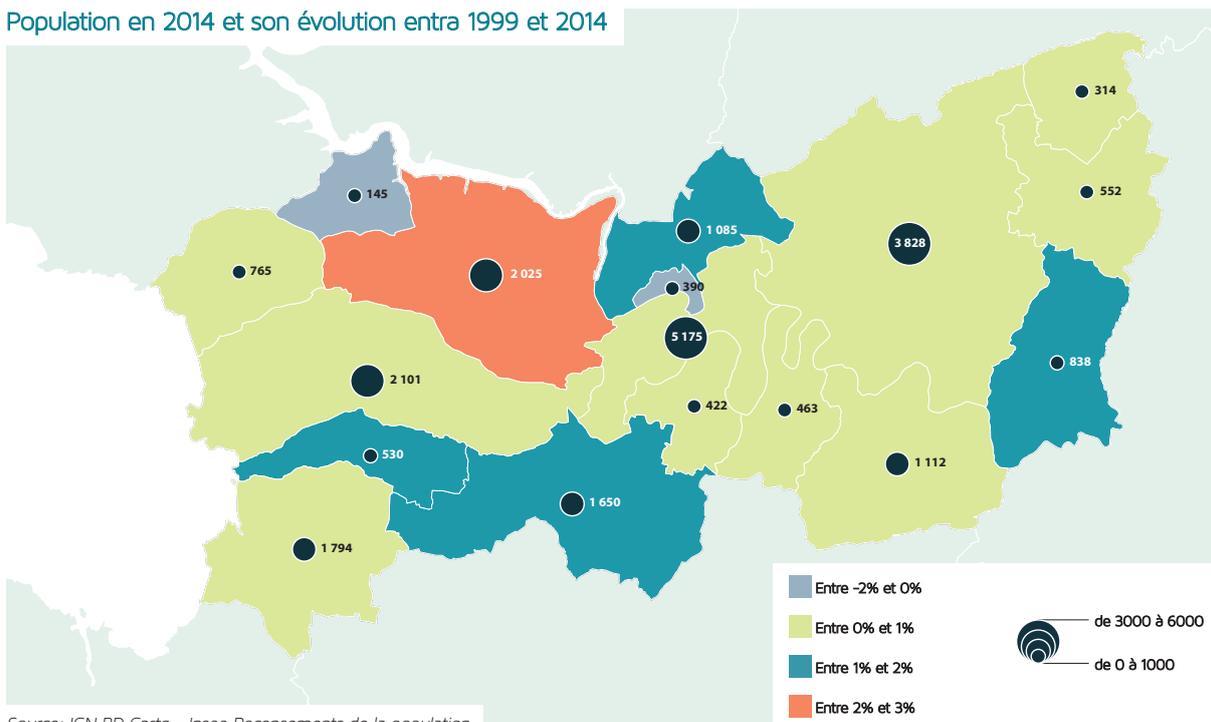


- **Les communes urbaines** : Châteaulin et Port-Launay. Elles sont caractérisées par des logements plus petits, une part importante de logements sociaux, une vacance plus forte, de petits ménages, une faible évolution de la population, la présence d'emplois.
- **Les communes à dominante rurale** : Gouézec, Le Cloître-Pleyben, Lannédern, Lothey, Dinéault, Cast, Saint-Ségall, Lennon, Saint-Coulitz, Pleyben. Elles sont caractérisées par des ménages plus grands et plus jeunes, une évolution de la population plus élevée, une natalité plus forte, de grands logements et des revenus plus bas.
- **Les Communes à dominante littorale** : Plonévez-Porzay, Plomodiern, Saint-Nic, Trégarvan et Ploéven. Elles sont caractérisées par plus de résidences secondaires, des ménages aux revenus plus élevés, de plus petits ménages, plus de personnes âgées, une faible vacance.

Évolutions socio-démographiques

Une population en augmentation ces quinze dernières années en lien avec l'arrivée de nouveaux ménages sur le territoire.

Population en 2014 et son évolution entre 1999 et 2014



Entre 1999 et 2014, la CCPCP connaît un taux d'évolution annuel de la population de 0,7% soit un gain de 2 292 habitants. La croissance a été la plus intensive au cours de la période 1999-2009, avec un gain de population

annuel de 0,76%. Elle a été plus mesurée entre 2009-2014, avec un gain de 0,60%, néanmoins largement supérieure à la moyenne départementale de 0,27%.

Evolution de la population

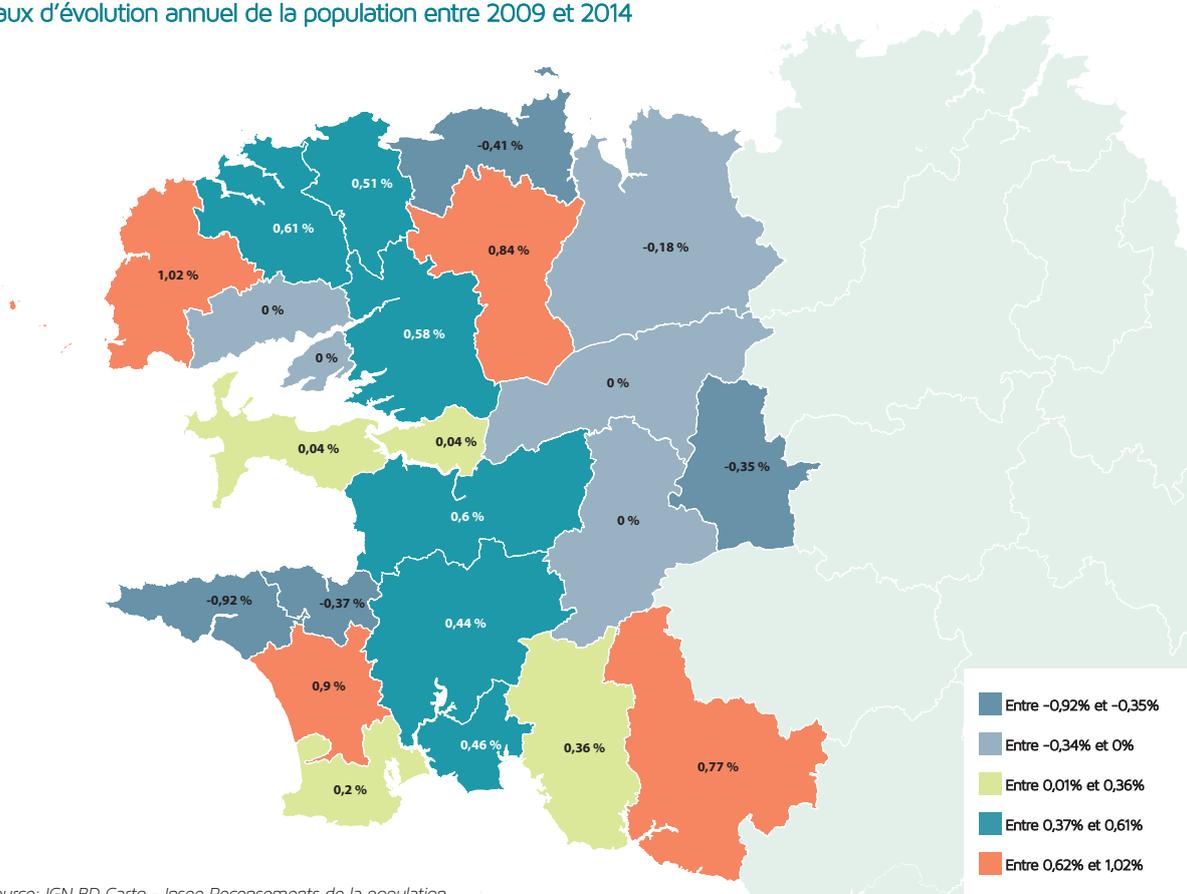
	Population municipale 2014		Taux de variation annuel
	2014	1999	
COMMUNES URBAINES	5 563	5 633	-0,1%
COMMUNES À DOMINANTE RURALE	12 239	10 260	1,3%
COMMUNES À DOMINANTE LITTORALE	5 335	4 952	0,5%
CCPCP	23 137	20 845	0,7%

Source: Insee Recensements de la population

	Evolution annuelle de la population 2008-2013	D0e au solde naturel	D0e au solde migratoire
COMMUNES URBAINES	-0,44%	-0,94%	0,50%
COMMUNES LITTORALES	0,64%	-0,56%	1,21%
COMMUNES À DOMINANTE RURALE	0,91%	0,16%	0,75%
CCPCP	0,50%	-0,18%	0,68%
CC LESNEVEN CÔTES DES LÉGENDES	0,87%	0,12%	0,75%
CC LANDIVISIAU	1,17%	0,54%	0,63%
CC CROZON AULNE MARITIME	0,09%	-0,22%	0,31%

Source: Insee RGP

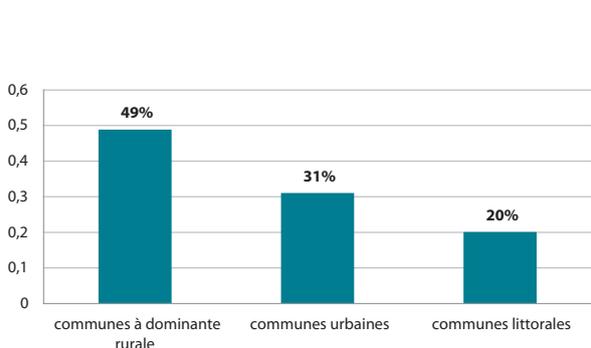
Taux d'évolution annuel de la population entre 2009 et 2014



Entre 1999 et 2014, seules les communes urbaines enregistrent une perte de population avec un taux annuel d'évolution de la population de -0.1%. A l'inverse les communes rurales présentent une croissance de la population importante de 1.3% par an. Les communes à dominante littorale connaissent sur la même période une croissance de population plus mesurée de 0.5%.

La croissance annuelle de la population est portée par un solde migratoire positif (taux de croissance annuel lié au solde migratoire de 0.68 % entre 2008 et 2013 sur la CCPCP). Seules les communes à dominante rurale présentent un solde naturel positif (0.16%).

Communes de résidence des nouveaux arrivants entre 2004 et 2008



	Structure par âge des nouveaux arrivants (2004-2008)			
	Moins de 15 ans	15-24 ans	25-54 ans	55 ans ou plus
COMMUNES URBAINES	14%	15%	59%	12%
COMMUNES À DOMINANTE RURALE	14%	9%	54%	29%
COMMUNES À DOMINANTE LITTORALE	15%	22%	48%	15%
CCPCP	14%	16%	54%	15%

Source: Insee Recensements de la population

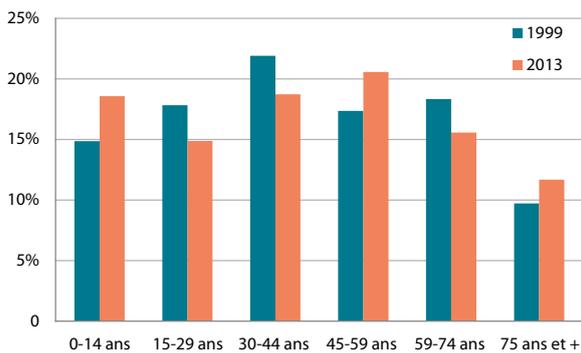
Les nouveaux arrivants s'installent pour leur majorité dans les communes à dominante rurale. 54 % des nouveaux arrivants sont des actifs qui ont entre 25 et 54 ans ce qui est légèrement supérieur à la moyenne du Pays de Brest (51%). Les autres tranches d'âges représentent chacune environ 15% des nouveaux arrivants.

Une structure par âge vieillissante et une population retraitée fortement représentée

En 2013, les moins de 30 ans représentent environ 34 % de la population, les 30-59 ans environ 40% et les plus de 60 ans environ 28%. On observe une augmentation de la tranche d'âge 0-14 ans alors que celle des 15-29 ans diminue. De même, une baisse des 30-44 ans est constatée. Elle est compensée par

une augmentation des 45-59 ans correspondant aux actifs en fin de carrière. Enfin on constate une baisse de la part des 59-74 ans alors que la classe des 75 ans et plus, correspondant aux personnes en perte d'autonomie, augmente.

Classes d'âge de la population

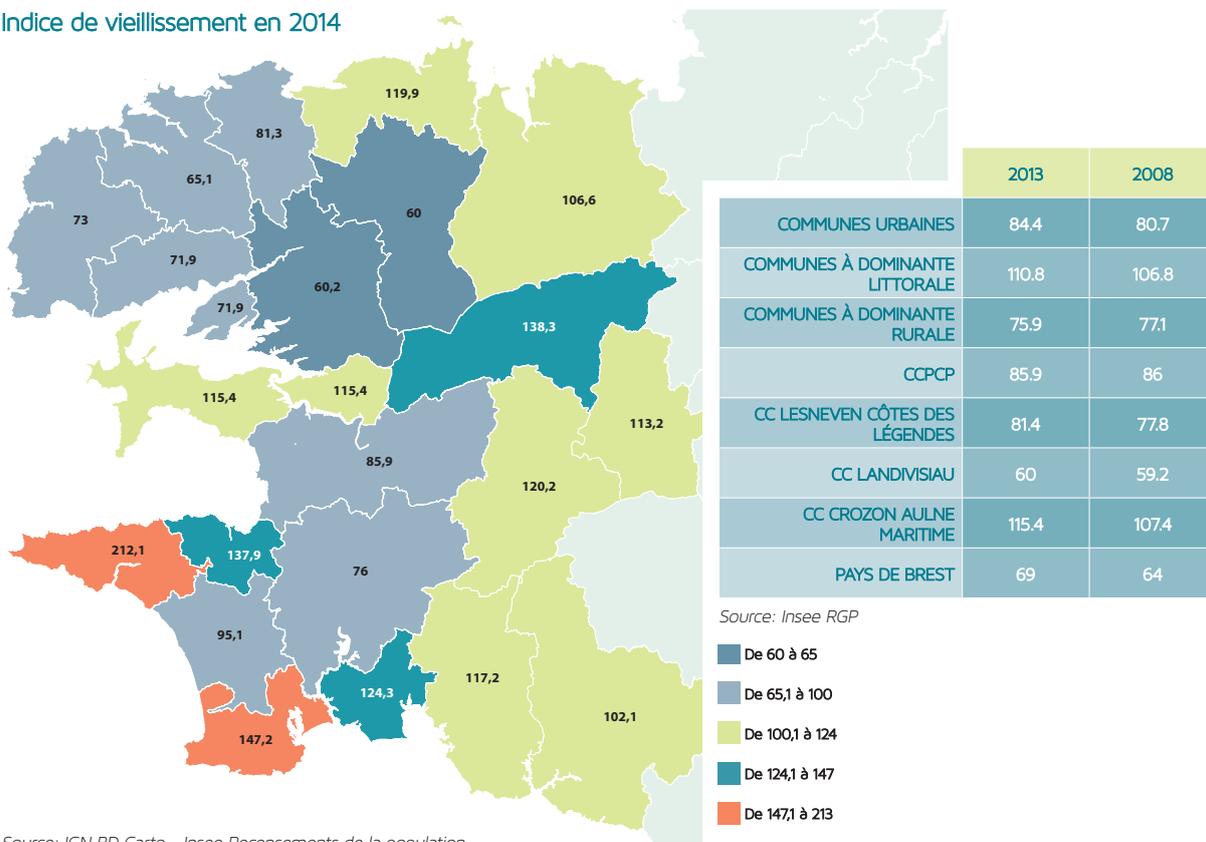


L'indice de vieillissement présente le rapport entre le nombre de personnes de plus de 65 ans et le nombre de personnes de moins de 20 ans. Plus il est élevé, plus la population est âgée.

En 2014, cet indice demeure inférieur dans la CCPCP à celui de la CC de Crozon Aulne-Maritime. En revanche, il est plus élevé que celui de la CC de Lesneven Côte des Légendes, de la CC de Landivisiau ou du Pays de Brest pris dans son ensemble.

On constate néanmoins une légère baisse de l'indice de vieillissement entre 2009 et 2014 liée à l'arrivée de ménages plus jeunes et à une natalité plus élevée sur les communes à dominante rurale. Les communes urbaines et à dominante littorale présentent un indice de vieillissement qui s'accroît et qui, pour ces dernières, est supérieur à la moyenne intercommunale.

Indice de vieillissement en 2014

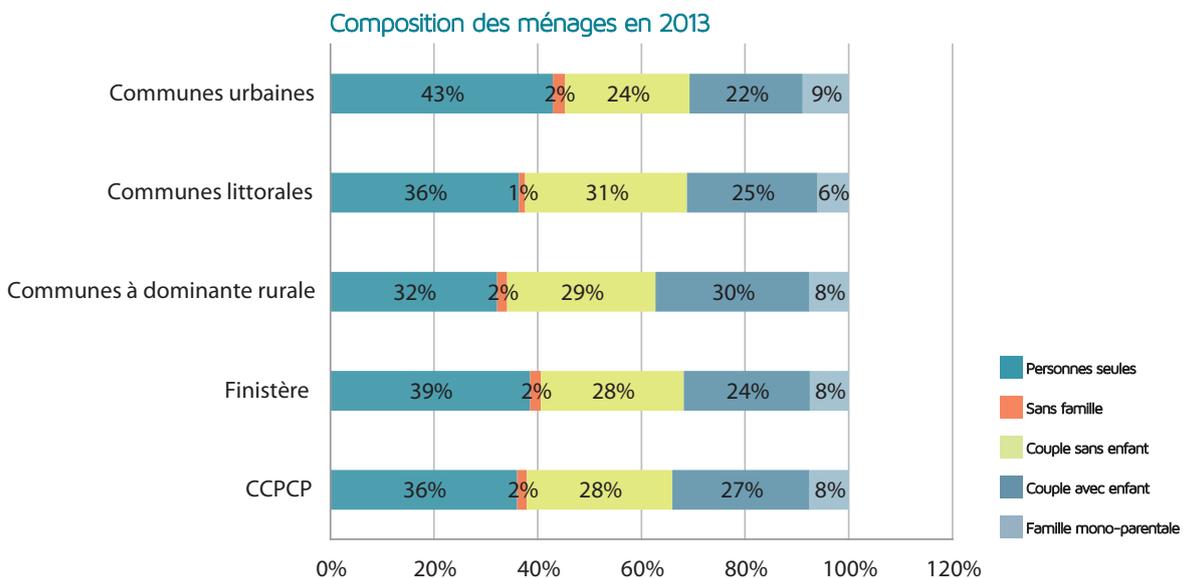


Source: IGN BD Carto - Insee Recensements de la population

Une augmentation et un desserrement des ménages

La CCPCP connaît une augmentation du nombre de ménages plus rapide que celle de la population. Entre 1999 et 2013 le nombre de ménages a augmenté de 13 % tandis que la population a augmenté de 10%. Cela s'explique par la diminution du nombre de personnes composant le ménage passant de 2.3 à 2.18. Ce phénomène est lié au desserrement des ménages¹. Les ménages sont plus grands sur les communes à

dominante rurale avec 2.60 personnes par ménage et plus petits sur les communes à dominante littorale (2.10) et urbaines (2.03). Cette observation a des répercussions en matière d'habitat. En effet, il faut davantage de logements pour loger un même volume de population. Le schéma qui suit décrit ce phénomène.



Comme à l'échelle départementale, les personnes seules sont majoritaires (36% des ménages). La part des couples sans enfants (28%) et avec enfant (26%) est proche de la moyenne finistérienne. Enfin, les familles monoparentales représentent 8% des ménages. En comparaison avec les moyennes intercommunales, les

communes à dominante rurale sont caractérisées par une part couple avec enfants (30%) plus importante, tandis que les communes à dominante littorale présentent une part de couple sans enfant plus élevée (31%) et les communes urbaines accueillent plus de personnes seules (43%).

¹ Notion expliquée page 9

Le point mort démographique

40% des logements neufs ont permis l'accueil de nouveaux habitants

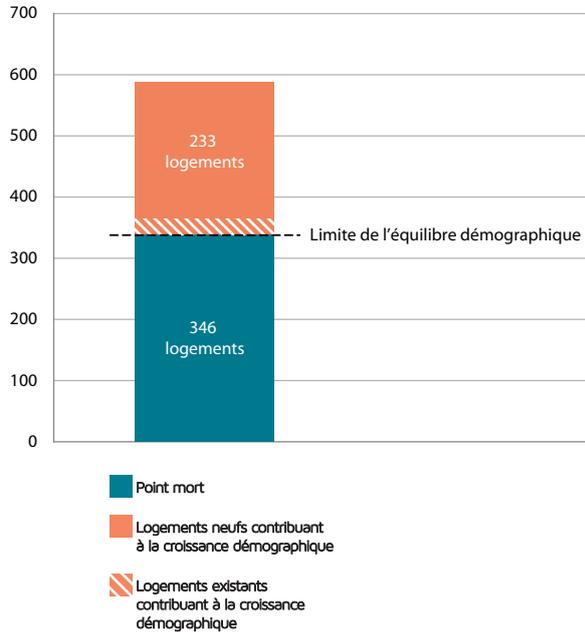
Le **point mort** désigne la part de production neuve ne contribuant pas à la croissance démographique puisque servant à compenser :

- Le desserrement des ménages,
- Le renouvellement du parc,
- La variation du nombre de logements vacants et de résidences secondaires.

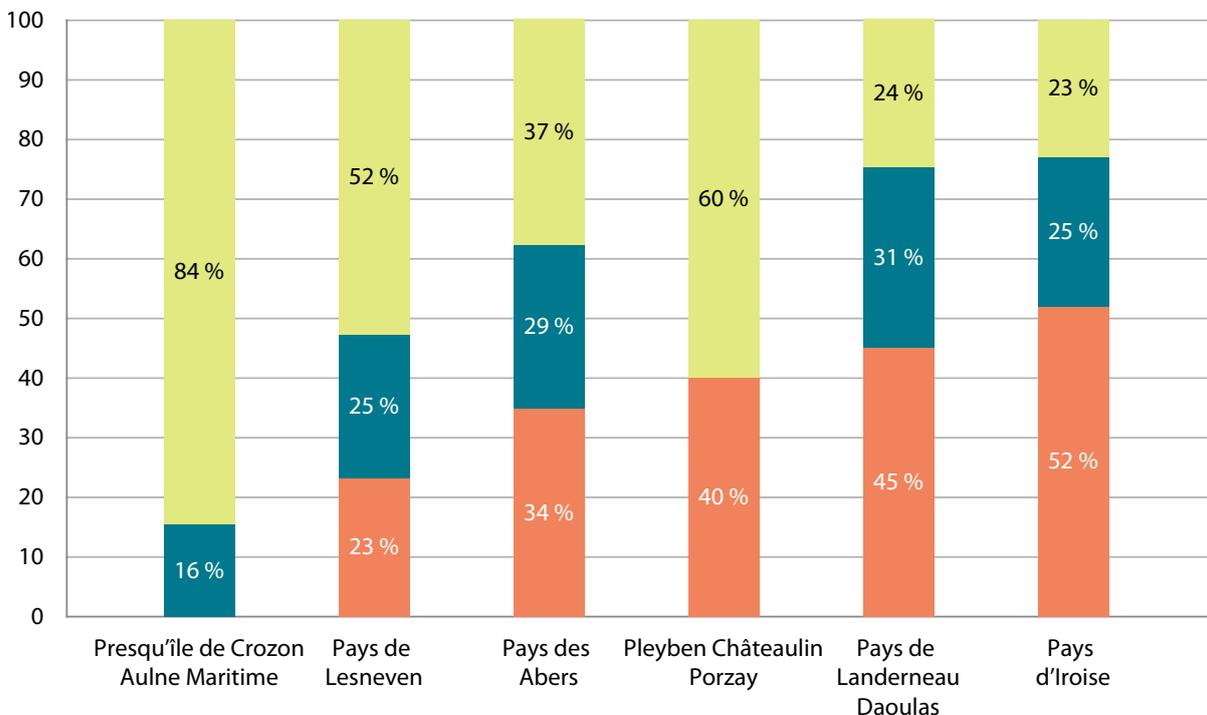
Le **desserrement** des ménages correspond à une baisse progressive du nombre de personnes par ménage, liée au vieillissement de la population et aux phénomènes sociétaux (décohabitations des enfants, séparations, monoparentalité...). Il conduit à un besoin en logements pour le seul maintien de la population à son niveau antérieur. Entre 2009 – 2014, la CCPCP connaît une légère augmentation de la taille des ménages et n'est donc pas touché par ce phénomène sur cette période.

Le **renouvellement du parc** correspond au nombre de logements neufs nécessaires pour compenser la disparition de logements dans le parc existant liée à la transformation du parc existant (démolitions, fusions de logements, changement de destination...).

Entre 2009 et 2014, 40 % de la production neuve, soit 233 logements sur les 579 produits, a contribué à la croissance démographique. Les 346 logements neufs restants, correspondant au point mort, ont servi à compenser les évolutions du parc de logements : 84 logements pour compenser le renouvellement du



parc et 295 pour compenser l'augmentation du parc de logements vacants. Il est à souligner que, du fait de la diminution du parc de résidences secondaires et de l'augmentation de la taille des ménages, une partie du parc existant a également participé à l'accueil de nouveaux habitants.



Part de la construction neuve entre 2009 et 2014 ayant servi à :

- Accroître la population
- Compenser la baisse de la taille des ménages
- Compenser les évolutions du parc de logements

L'emploi

Un secteur tertiaire dominant, mais des emplois industriels bien représentés

Emploi au lieu de travail en 2013

	Emploi au lieu de travail	Agriculture	Industrie	Construction	Commerces, transports, services divers	Administration publique, enseignement, santé, action sociale
COMMUNES URBAINES	4 485	2%	27%	2%	33%	34%
COMMUNES LITTORALES	1 093	20%	5%	13%	42%	27%
COMMUNES À DOMINANTE RURALE	3 068	19%	7%	6%	27%	37%
CCPCP	8 646	10%	17%	5%	32%	35%
FINISTÈRE	354 988	5%	13%	7%	39%	36%

Source: Insee RGP

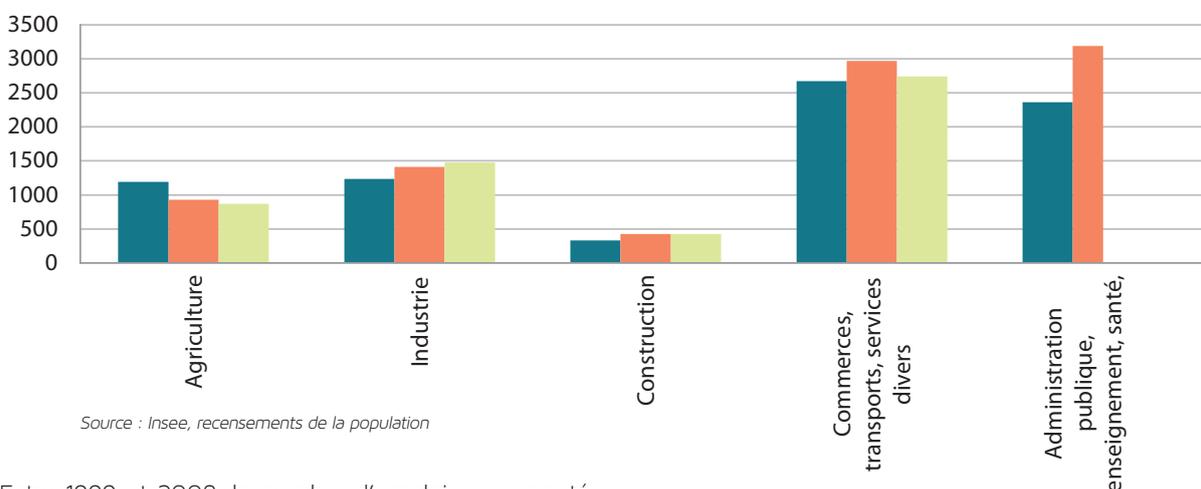
La CC de Pleyben-Châteaulin-Porzay compte 8 646 emplois en 2013. Les communes urbaines et notamment Châteaulin en accueillent 52%, les communes rurales 35% (dont 15% à Pleyben) et les communes à dominante littorale 12%. Le secteur tertiaire (commerces, services, administration...) domine avec 67% des emplois. Le poids de l'industrie, 17%, est supérieur à la moyenne départementale (13%).

Les emplois industriels sont principalement concentrés à Châteaulin (1 205 emplois) et à Pleyben (104 emplois). En leur sein, le secteur agroalimentaire est

bien représenté avec de gros employeurs tels que Doux (250 salariés), Moulin de la Marche (272 salariés), Kritsen (40 salariés), mais également celui du transport logistique avec des entreprises telles que T.E.C.L. ou Transport Joyau à Châteaulin et Transport Le Page à Pleyben.

Malgré une baisse significative des emplois agricoles (-22% entre 1999 et 2013) ceux-ci représentent encore 10% des emplois (5% sur le Finistère).

10



Source : Insee, recensements de la population

Entre 1999 et 2008, le nombre d'emploi a augmenté de 1% par an. Dans le détail, l'industrie présente une croissance de 14%, la construction de 29%, le commerce de 11% et l'administration de 35%. La tendance s'est inversée entre 2008 et 2013 le nombre d'emploi au lieu de travail enregistrant une baisse de 1% par an avec une perte de 336 emplois. Cette baisse est le fait des secteurs de l'agriculture (-6%), de l'administration, santé (-7%) et des commerces, services (-8%). Entre 2008 et 2013, le secteur de la construction est stable et celui de l'industrie enregistre une croissance du nombre d'emploi de 4%.

Un taux d'activité élevé

Les actifs en 2013

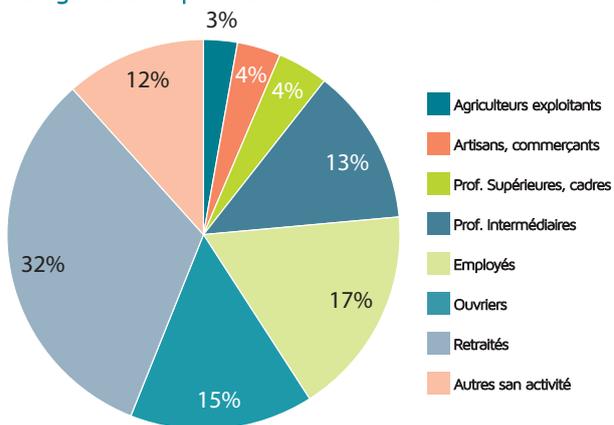
	Actifs de 15-64 ans	Actifs de 15-64 ans ayant un emploi	Taux d'activité
COMMUNES URBAINES	2 521	2 173	72%
COMMUNES LITTORALES	2 361	2 108	74%
COMMUNES À DOMINANTE RURALE	5 763	5 218	75%
CCPCP	10 645	9 498	76%
FINISTÈRE	404 781	356 229	72%

Source: Insee RGP

La CCPCP présente un taux d'activité de 76% en 2013 supérieur de 4 points à la moyenne départementale ainsi qu'à celui des CC de Lesneven côte des Légendes (73%) et de Crozon Aulne Maritime (72%). Les communes à dominante rurale présentent le taux le plus élevé. A noter que 34% des actifs travaillent dans

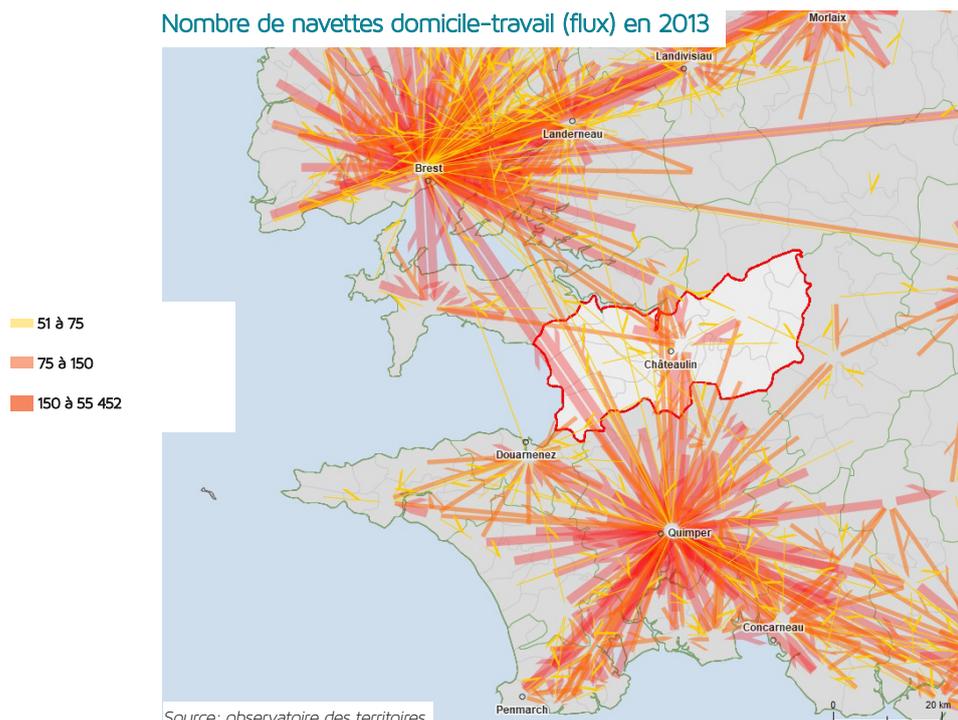
leur commune de résidence. En outre, les habitants du territoire disposent de la proximité des pôles d'emploi de Châteaulin, Quimper et Brest. Enfin, l'importance du tissu économique local entraîne des échanges avec les communes alentours.

Catégories socioprofessionnelles en 2013



Au sein des catégories socioprofessionnelles, les retraités ont un poids prépondérant, un peu plus du 1/3 de la population de plus de 15 ans. Les ouvriers (15%) et employés (17%) sont les actifs les plus représentés suivis des professions intermédiaires (13%). Les artisans-commerçants, agriculteurs et cadres représentent seulement 4% de la population.

Nombre de navettes domicile-travail (flux) en 2013



Les déplacements

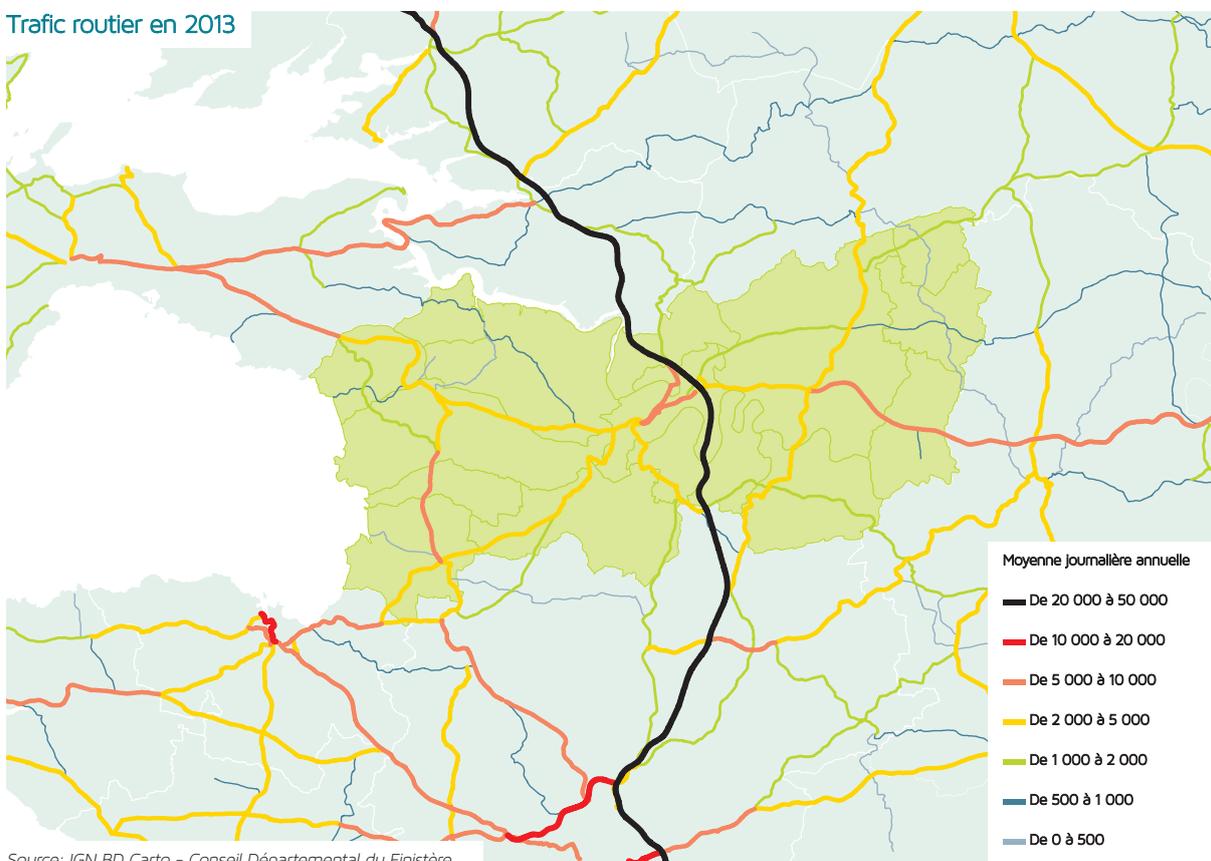
Un réseau routier bien développé, une localisation à la croisée des deux principaux pôles du département

Le territoire est bien desservi par les infrastructures routières, notamment par les RN164 et 165 dont Châteaulin constitue le carrefour :

- La RN 165 entre Quimper et Brest qui enregistre un trafic de 25 000 à 30 000 véhicules/jour entre Brest et Quimper. Elle est accessible à partir de l'échangeur de Ty Raden à Saint-Ségal, du Pouillot à Châteaulin et Ty Hémon à Lothey.

- La RN164 relie Châteaulin à Carhaix et enregistre 10 744 véhicules/jour entre Châteaulin et Pleyben. Elle est accessible à partir de l'échangeur du Pouillot à Châteaulin, de Kroas ar Drevers à Pleyben et de Ty Blaize à Lennon.

Trafic routier en 2013



Le territoire est irrigué par un réseau d'axes secondaires qui permet des trafics d'échanges qu'ils soient urbains ou de transit. Il s'agit de la RD 770 reliant Châteaulin à la RN 165 (via Port-Launay et Saint-Ségal), de la RD 887 reliant Châteaulin à Crozon (en passant par Dinéault, Plomodiern et Saint-Nic) et de la RD 63 reliant Crozon à Quimper (en passant par Saint-Nic, Plomodiern, Ploéven et Plonévez-Porzay). Ces voies enregistrent des flux de véhicules supérieurs à 5 000 véhicules jours sur certaines portions.

Enfin le territoire dispose d'un réseau de routes

départementales et communales connaissant des flux de véhicules plus modérés. La RD107 reliant Châteaulin à Douarnenez, la RD 770 reliant à Quimper en passant par Châteaulin, Saint-Coulitz et Cast, la RD 785 reliant Morlaix à Quimper en passant par Pleyben et Gouézec enregistrent des flux entre 2 000 et 5 000 véhicules jours. Enfin les RD 41, 48 et 21 enregistrent des flux allant de 1 000 à 2 000 véhicules jours.

La CCPCP dispose de 4 aires de covoiturages situées sur les communes de Châteaulin, Saint-Ségal, Lennon et Cast.

Une offre en transport collectif peu développée

La CCPCP est desservie par la ligne ferroviaire reliant Quimper à Brest actuellement en cours de modernisation. La gare constitue un point d'entrée du territoire. Toutefois, elle n'est pas reliée au centre ville de Châteaulin et ne joue pas de ce fait son rôle d'irrigation du territoire. Le SCoT actuellement à l'oeuvre sur le territoire prévoit le développement d'un pôle gare multi-modal ainsi que la création d'une navette reliant la gare, le centre-ville de Châteaulin et le pôle économique Est.

Le territoire est desservi par cinq lignes du réseau de transport interurbain départemental complété par deux réseaux de transport à la demande qui desservent l'ensemble des bourgs mais qui sont peu mobilisés.

Enfin, un service de bus des plages est mis en place durant la saison estivale. Il permet de relier l'ensemble des bourgs aux plages de Pentrez et Lestrevet.

80% des déplacements domicile-travail se font en voiture, l'utilisation de transports collectifs ne représentant que 1% des déplacements.

Le SCoT de la CC du Pays de Châteaulin et du Porzay exprime la volonté de renforcer l'accessibilité globale du territoire et les déplacements internes. Cela passe notamment par le renforcement de la desserte ferroviaire et le développement des mobilités et d'une ligne de transport interurbaine transversale reliant Châteaulin à Douarnenez.

CONSTATS	ENJEUX
<ul style="list-style-type: none">• Des communes urbaines qui perdent de la population• Une croissance de la population sur les 15 dernières années liée à l'arrivée de nouveaux ménages principalement sur les communes à dominante rurale• Une structure par âge vieillissante notamment sur les communes littorales• Une baisse de la taille des ménages avec une représentation importante des personnes seules• Une population globalement plus jeune que la moyenne départementale grâce à l'arrivée de familles sur le territoire• Un taux d'activité élevé, mais des revenus médians globalement inférieurs à la moyenne départementale• Des emplois en augmentation concentrés à 52% à Châteaulin et à Pleyben (18%)• Une part importante d'emplois agricoles et industriels par rapport au Finistère• 34% des actifs travaillent dans leur commune de résidence et 80% des déplacements domicile-travail se font en voiture	<ul style="list-style-type: none">• Conforter les polarités• Définir l'accueil de la population et la production de logements en adéquation avec la capacité d'accueil de chaque commune et la proximité d'une offre de services• Adapter l'offre de logement au vieillissement de la population...<ul style="list-style-type: none">... à l'évolution de la composition familiale... et aux moyens des ménages



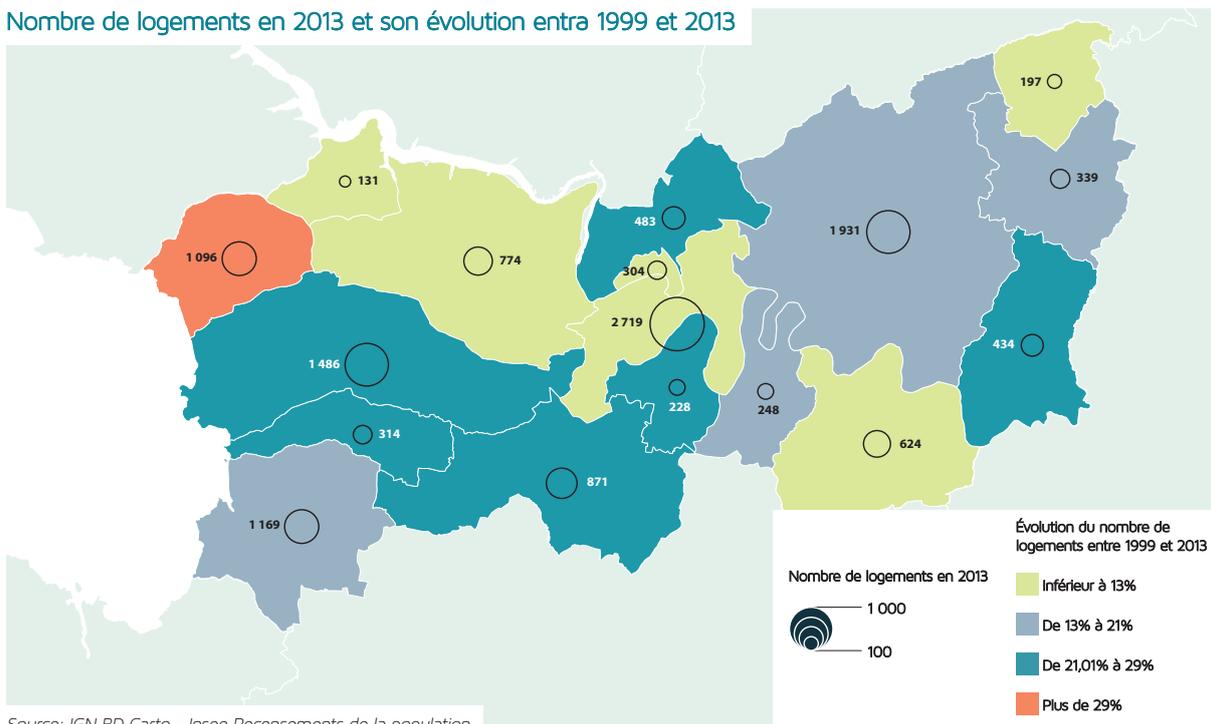
Le parc de logements

Ses principales caractéristiques

La CCPCP compte 13 348 logements en 2013. Avec 2 719 logements, Châteaulin représente 20% des logements du territoire. Viennent ensuite les

communes de Pleyben (1 931 logements), Plomodiern (1 486 logements), Plonévez-Porzay (1 169 logements) et Saint-Nic (1 096 logements).

Nombre de logements en 2013 et son évolution entre 1999 et 2013



Entre 1999 et 2013, le parc de logement a augmenté de 18% (+2 046 logements) soit de manière moins prononcée que sur les CC de Landivisiau (26%), Lesneven Côtes des Légendes (26%) ou Crozon Aulne Maritime (21%). Seules les communes à dominante littorale, notamment la commune de Saint-Nic, ont connu des évolutions similaires avec une croissance du parc de logement de 27%.

Nombre de logements en 2013 et évolution depuis 1999

	Nombre de logements en 2013	Variation entre 1999 et 2013
COMMUNES URBAINES	3 023	11%
COMMUNES LITTORALES	4 196	27%
COMMUNES À DOMINANTE RURALE	6 129	17%
CCPCP	13 348	18%
CC LANDIVISIAU	15 575	26%
CC CROZON AULNE MARITIME	17 401	21%
CC LESNEVEN CÔTE DES LÉGENDES	15 056	26%

Source: Insee RGP

Des logements majoritairement individuels et une forte représentation des résidences secondaires

En 2013, 85% du parc de logement est constitué de maisons individuelles. Faiblement représenté au sein du parc de logement, le collectif est surtout situé dans les communes urbaines (35%) mais également à Saint-Nic (28%) en raison de la présence de résidences de tourisme. Il est presque absent dans les communes à dominante rurale et dans les autres communes à dominante littorale.

Les résidences principales représentent 75 % du parc de logements en 2013 (80% pour le Finistère). La part des résidences secondaires (17%) est supérieure à la moyenne départementale qui s'établit à 13%. Dans le détail, les résidences secondaires constituent 36% du

parc de logement des communes à dominante littorale. Ces dernières accueillent 67% du parc de résidences secondaires. La commune de Saint-Nic constitue un cas particulier au sein des communes à dominante littorale. En effet, elle concentre 30% des résidences secondaires (672 logements) et affiche un taux de 61% de résidences secondaires.

La transformation de résidences secondaires en résidences principales au moment du départ à la retraite de leur propriétaire est un phénomène fréquent sur les communes à dominante littorale qui accentue le vieillissement de la population.

Répartition des logements en 2013

	Résidence principale	Résidences secondaires	Logements vacants	Maisons	Appartements
COMMUNES URBAINES	85%	4%	11%	65%	35%
COMMUNES LITTORALES	60%	36%	4%	88%	12%
COMMUNES À DOMINANTE RURALE	80%	10%	10%	95%	5%
CCPCP	75%	17%	8%	85%	14%

Source: Insee RGP

Une vacance en augmentation et particulièrement importante sur certaines communes

Deux sources permettent d'observer la vacance. La première constituée par l'Insee prend en compte tous les logements vacants au moment du recensement, ils peuvent l'être pour une durée très courte. La seconde, constituée d'après la source fiscale (DGFIP), recense l'ensemble des logements qui n'ont pas été soumis à la taxe d'habitation. Les résultats des deux sources peuvent différer légèrement, la seconde est la plus intéressante pour observer la vacance de longue durée, de plus elle apporte des informations sur la nature des bien vacants.

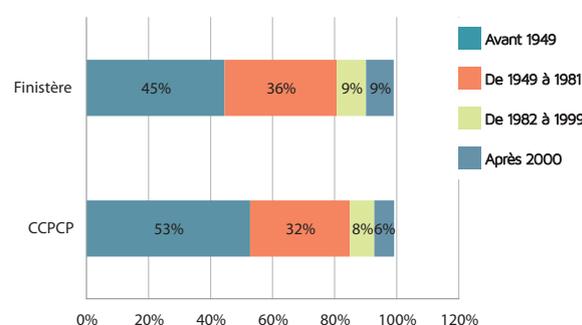
D'après les données Insee, entre 1999 et 2013 le taux de logements vacants est passé de 5% à 8%, ce qui marque l'augmentation du phénomène.

Les fichiers DGFIP font état d'une vacance plus élevée en 2015. Selon cette source elle touche 11 % du parc de logement communautaire soit 1 490 logements³. Ces derniers sont composés à 23% de logements collectifs et 67% de logements individuels. Ainsi le parc collectif est plus touché par la vacance puisqu'il ne représente que 14 % du parc de logement. Ce sont les communes urbaines qui présentent le taux de vacance le plus élevé (14%). Notamment, la commune de Port-Launay présente un taux très élevé avec près d'un quart des logements concernés. En outre, à l'échelle intercommunale, la part de la vacance de plus de 3 ans s'élève à 42%. Ce taux est très supérieur à la moyenne finistérienne qui est de 34%. La résorption de la vacance au long cours, dite structurelle, nécessite le plus souvent une intervention importante sur le

La situation des logements vacants en 2015

	Nombre de logements vacants en 2015	% du parc total de logements en 2015	Vacance de plus de 3 ans en 2015
COMMUNES URBAINES	435	14%	32%
COMMUNES À DOMINANTE LITTORALE	335	6%	39%
COMMUNES À DOMINANTE RURALE	720	16%	48%
CCPCP	1 490	11%	42%
FINISTÈRE	45 429	8%	34%

Période de construction du parc de logements vacants



Source : Filocom, Dreal Bretagne Mtés d'après DGFIP

bâti. A noter que 39% des logements vacants ont été construits avant 1915.

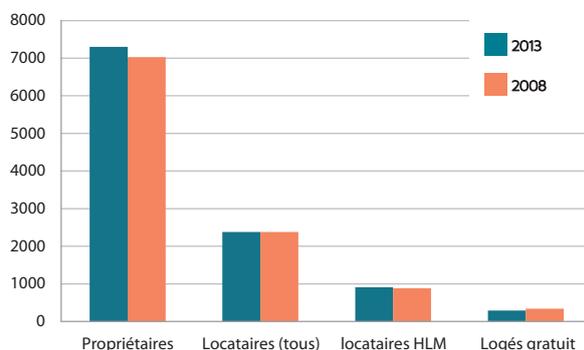
³ Les deux sources étant différentes, il ne convient pas de faire une comparaison 2013-2015

Une nette prédominance des propriétaires occupants

La répartition des statuts d'occupation des résidences principales reste stable entre 2008 et 2013. Les propriétaires occupants, en légère augmentation, sont majoritaires avec un taux de 73% en 2013, ce qui est nettement supérieur à la moyenne départementale (69%). Les communes urbaines présentent une part de propriétaires inférieure à la moyenne intercommunale (48%) et accueillent une part plus importante de locataires du parc privé (33%). La part des locataires HLM (9%) est quant à elle proche de la moyenne Finistérienne (10%) et plus élevée sur les communes urbaines (15%). On notera que la part des logés gratuitement de 3%, est nettement supérieure à la moyenne départementale qui est de 1%.

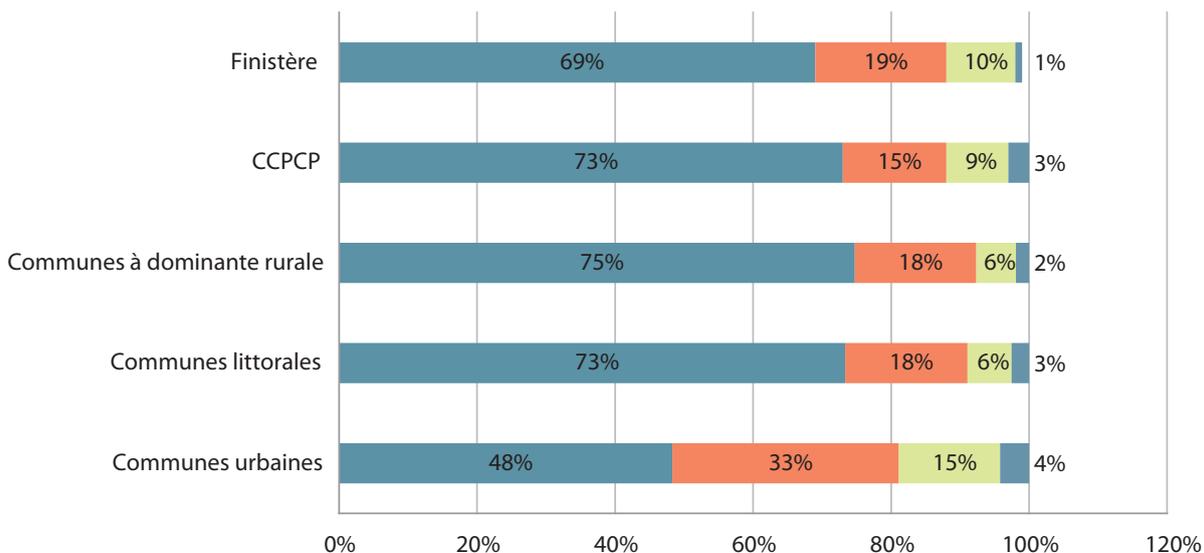
Cette forte représentation de la propriété occupante a un impact sur les modalités d'intervention en matière d'habitat notamment pour ce qui est de l'amélioration des biens quand des travaux sont nécessaires. Les modalités financières et les aides possibles sont également différentes en fonction du statut d'occupation.

Statuts d'occupation des résidences principales en 2013



Source: Insee, recensements de la population

Comparaison des statuts d'occupation des résidences principales en 2013



Source: Insee, recensements de la population

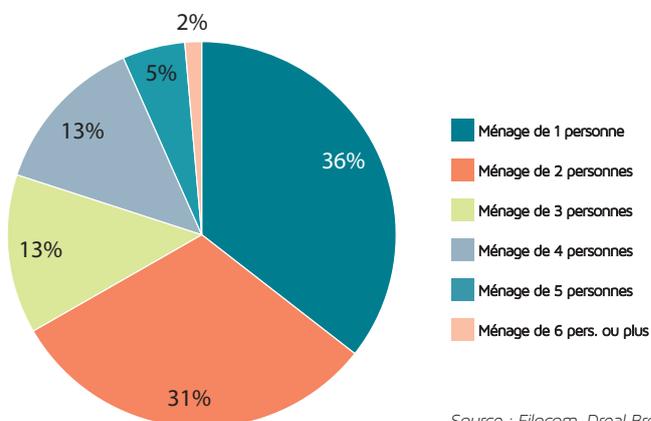
Des logements de grandes tailles pour des petits ménages

Alors que le nombre moyen d'occupants par résidence principale tend à se réduire et que les ménages composés d'une personne augmentent, la part des logements de grande taille composés de 4 pièces ou plus représentent 79% du parc de logements. Les communes urbaines offrent plus de petits logements

avec 32% de logements de trois pièces ou moins. La taille importante des logements au regard de la diminution de la taille des ménages pourrait entraîner une sous-occupation des logements.

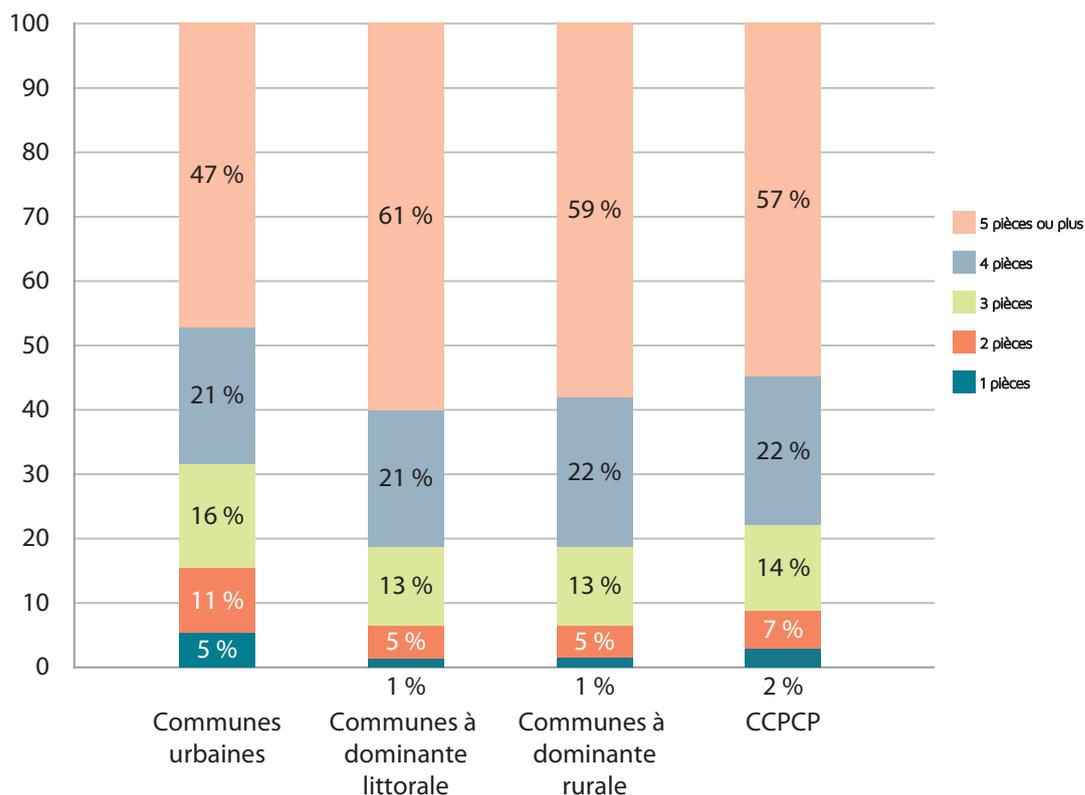
D'après les fichiers Filocom 80% des logements seraient sous occupés en 2013 selon la norme de l'Insee.

Composition des ménages en 2015



Source : Filocom, Dreal Bretagne Mtés d'après DGFIIP

Répartition par nombre de pièces des logements de la CCPCP en 2013



Source: Insee, recensements de la population

Le parc de logements sociaux

Un parc locatif social qui représente 11% du parc total

Le parc locatif public compte un peu plus de 1 000 logements. L'offre est complétée par 72 logements privés conventionnés Anah dont les niveaux de loyers sont plafonnés constituant ainsi des logements sociaux privés. Enfin, 47 logements sont gérés directement par les communes, les niveaux de loyers en font généralement des logements sociaux.

Dans le détail par typologie communale, la part de logements locatifs publics est plus importante dans les communes urbaines puisqu'elle représente 22% du parc de résidences principales. Châteaulin notamment concentre 51% du parc de logements locatifs publics de la CCPCP.

En 2016 le parc de logements locatifs publics est composé à 46 % de logements individuels et à 54% de logements collectifs essentiellement concentré dans les communes urbaines et la commune de Pleyben. A titre de comparaison à l'échelle départementale, la part des logements collectifs est de 75%. Les communes à dominante littorale et rurales possèdent un parc de logement en grande partie individuel.

Le taux de vacance de 3% est supérieur à la moyenne départementale de 2.1%. La commune de Port-Launay présente un taux de vacance 7 fois supérieur à la moyenne intercommunale.

Le parc de logements sociaux publics et privés

	Nombre logements locatifs publics	Nombre logements locatifs privés conventionnés	Nombre logements communaux
CAST	43	2	0
CHÂTEAULIN	546	11	23
LE CLOÏTRE-PLEYBEN	14	3	0
DINÉAULT	43	5	2
GOUÉZEC	22	1	8
LANNÉDERN	8	0	3
LENNON	12	7	0
LOTHEY	9	1	
PLEYBEN	116	30	
PLOÉVEN	14	0	5
PLOMODIERN	77	1	
PLONÉVEZ-PORZAY	51	1	1
PORT-LAUNAY	23	6	0
SAINT-COULTZ	22	0	1
SAINT-NIC	32	1	0
SAINT-SÉGAL	31	2	0
TRÉGARVAN	0	1	0
	1063	72	47

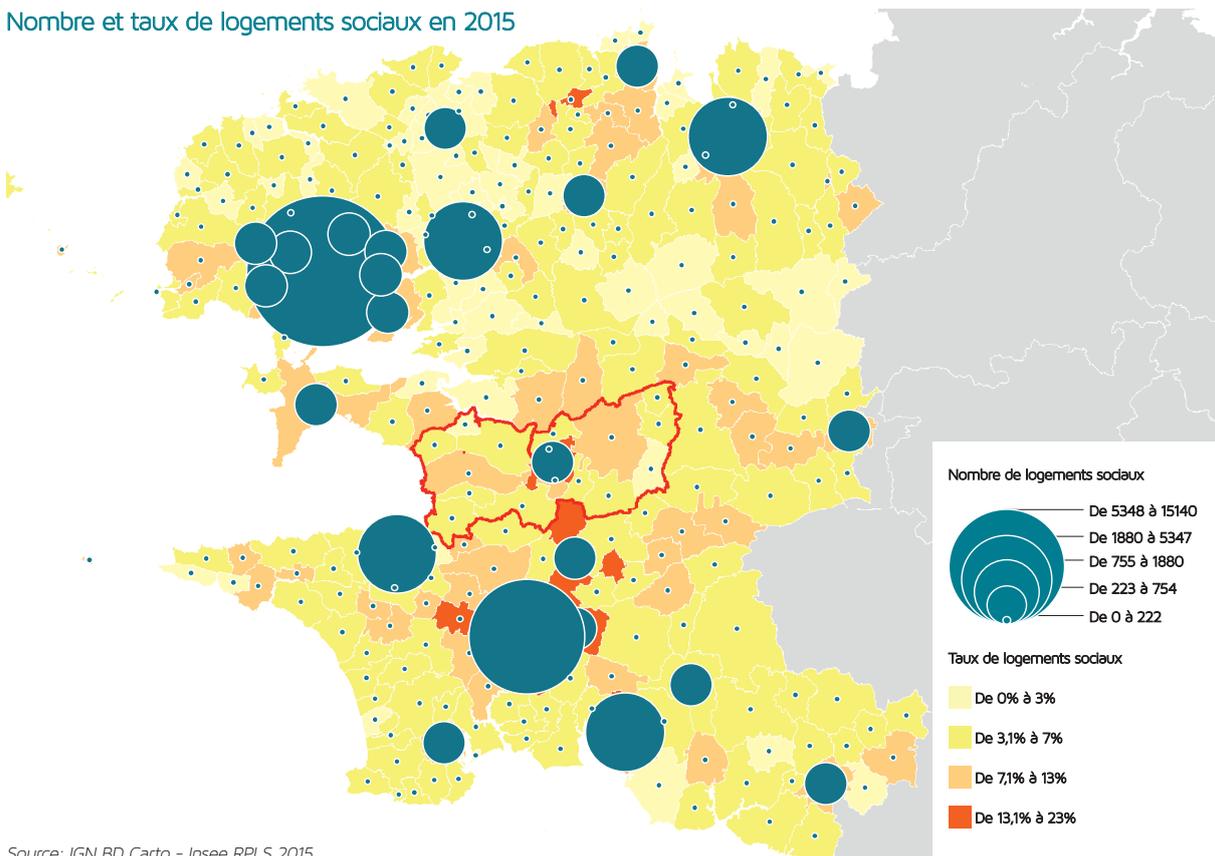
Source: RPLS, communes

Structure du parc en 2016

	Nombre LLS	Part dans parc RP	Part indiv.	Part coll.	Taux de mobilité	Taux de vacance globale
COMMUNES URBAINES	569	22%	17%	83%	22%	3%
COMMUNES LITTORALES	174	7%	89%	11%	11%	2%
COMMUNES À DOMINANTE RURALE	320	7%	71%	26%	3%	1%
CCPCP	1 063	10,7%	46%	54%	18%	3%

Source: RPSL 2016

Nombre et taux de logements sociaux en 2015



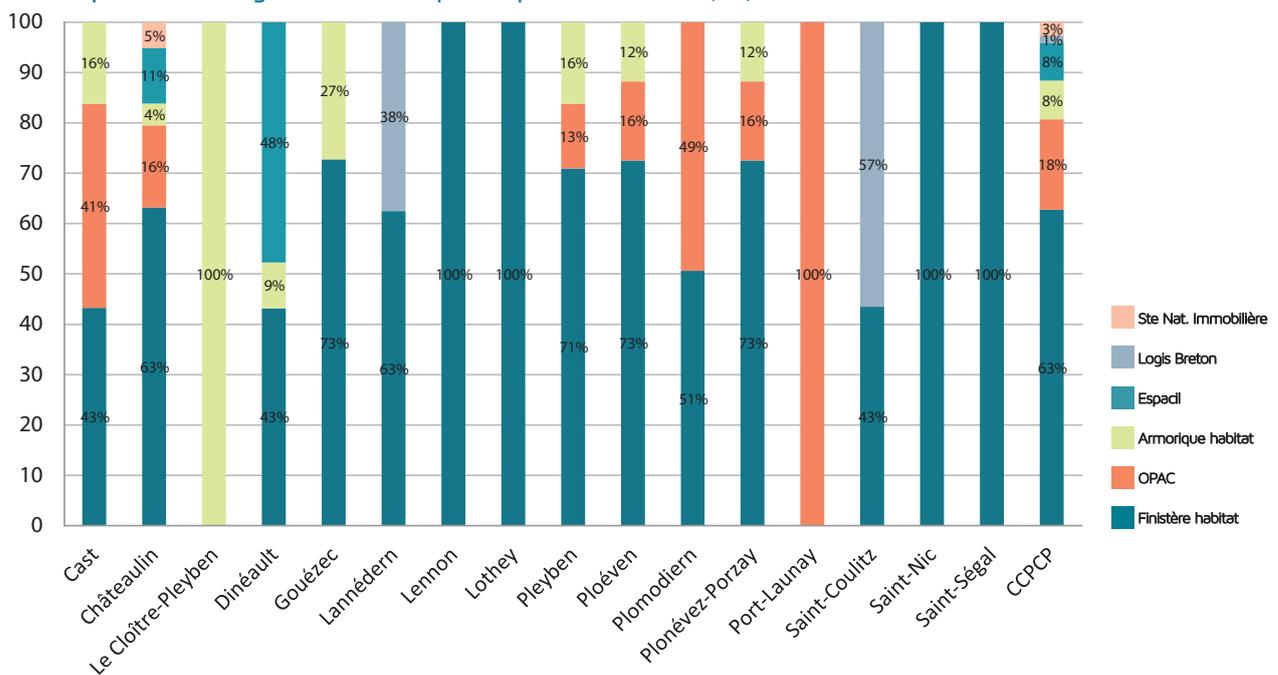
Source: IGN BD Carto - Insee RPLS 2015

Finistère Habitat, le bailleur le plus présent sur le territoire communautaire

En 2015 le parc de logement social de la CCPCP est géré par 6 bailleurs. La gestion de 63% du parc est assurée par Finistère Habitat et 18% par l'OPAC Quimper Cornouaille. Les autres bailleurs sont moins représentés : Armorique Habitat et Espacil gèrent chacun 8% du parc, la société Nationale Immobilière 3% et Logis Breton 1%. Si la gestion du parc social de

la commune de Châteaulin est assurée par 5 bailleurs, plusieurs communes n'accueillent qu'un seul bailleur c'est le cas de Lennon, Lothey, Saint-Ségal sont le parc est géré par Finistère Habitat, celui du Cloître-Pleyben est géré par Armorique Habitat et celui de Port-Launay par l'OPAC.

Répartition des logements locatifs publics par bailleurs au 01/01/2015



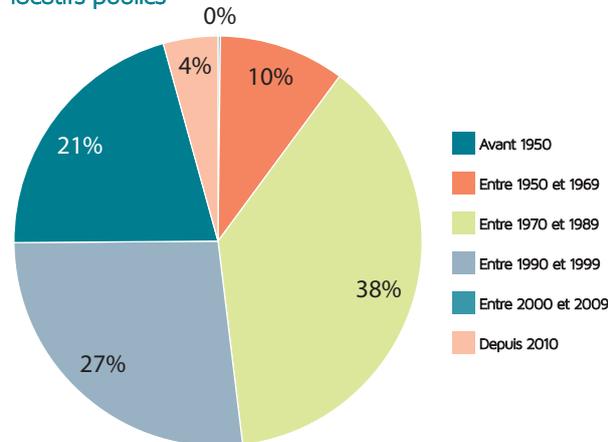
Source : RPLS et SNE au 01/01/2015

Les principales caractéristiques du parc de logements sociaux

Les logements de trois pièces sont les plus représentés avec 43% du parc de logements sociaux. La part de logements de 1 pièce est également importante puisqu'elle représente 9% du parc ce qui est largement supérieur à la moyenne départementale de 5%. Ils se concentrent à 98% à Châteaulin.

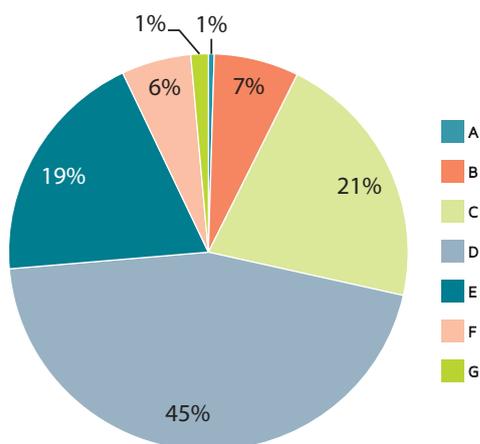
52 % du parc de logements locatifs publics a été construit avant 1990. 71% des logements ont une étiquette au-delà du DPE C, c'est-à-dire consomme entre 150 et 230 kwhep/m²/an. Cette proportion est élevée au regard de la situation départementale où elle représente seulement la moitié du parc. Ceci s'explique par la sur représentation des logements en étiquette D qui représente 45% du parc de logement social de la Communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Forzy. Ces logements sont considérés comme moyennement énergivores. Cette observation s'explique par l'importance du parc individuel dans le logement social : 46 % dans la CCPCP contre 25 % en moyenne dans le département.

Période de construction des logements locatifs publics



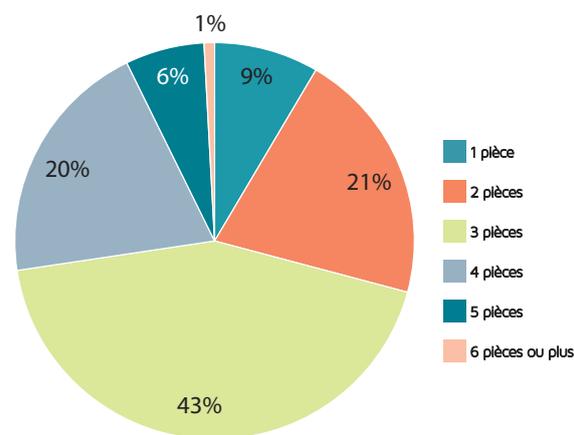
Source : DREAL Bretagne, répertoire parc locatif social.

Répartition des étiquettes énergétiques des logements locatifs publics



Source : DREAL Bretagne, répertoire parc locatif social.

Répartition du nombre de pièces des logements locatifs publics



Source : DREAL Bretagne, répertoire parc locatif social.

De nombreux ménages éligibles au logement social, y compris au sein des propriétaires occupants

Il existe deux types de plafond d'accès au logement social. Le premier, le PLUS, constitue le locatif social de droit commun. Les ressources pour y accéder représentent en 2016, 1 844 € mensuels pour une personne seule. Le second est le PLA I s'adresse aux ménages aux ressources le plus modestes (1014 € pour une personne seule en 2016) et parfois à des ménages cumulant difficultés sociale et de santé. D'après les données issues des fichiers Filocom, 78% des ménages locataires dans le parc privé et 55% des propriétaires occupants ont des revenus inférieurs aux plafonds HLM et seraient donc éligibles à un logement social. 27% des foyers fiscaux ont des revenus inférieurs à 60% du plafond HLM et pourraient prétendre à un logement PLAI.

Revenus des ménages par rapport aux plafonds HLM en fonction du statut d'occupation en 2015

	Moins de 60%	De 60 à 100%	Plus de 100%
LOCATAIRES HLM	58%	32%	10%
LOCATAIRES PRIVÉS	43%	35%	22%
PROPRIÉTAIRES	20%	35%	45%
TOTAL	27%	34%	38%

Source : Filocom, Dreal Bretagne Mtés d'après DGFIP

Une demande locative sociale plutôt modérée

300 demandes de logements locatifs sociaux ont été déposées au cours de l'année 2015. En leur sein, 73% sont le fait de demandeurs externes au parc social et 27% de demandeurs déjà locataires d'un logement social. Les communes Châteaulin et de Pleyben concentrent les demandes externes.

Le rapport entre les demandes et les attributions révèle une fluidité du marché puisque il y a 1.9 demandes pour 1 attribution. On estime que le marché commence à

être tendu au-delà de 3 demandes pour 1 attribution ce qui est le cas à Pleyben (tension de 3.36), Plomodiern (tension de 3) et Plonévez-Porzay (tension de 3.3).

Néanmoins Finistère Habitat, ne qualifie de « territoire tendu » que la commune de Plonévez-Porzay. Les communes de Lannédern et de Ploéven sont identifiées comme « territoire détendu » et les autres communes comme « territoire à l'équilibre ».

Flux des demandes externes et de mutations en 2015

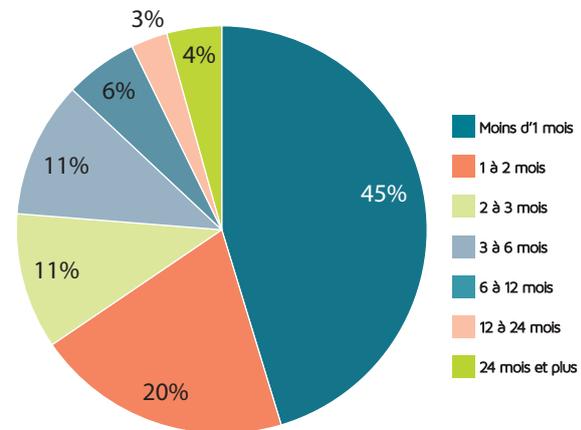
	Nombre de LLS	Nombre de demandes	% du parc existant	Demandes externes	% du parc existant	Demandes de mutations	% du parc existant
COMMUNES URBAINES	569	174	31%	137	24%	37	7%
COMMUNES À DOMINANTE LITTORALE	170	42	25%	27	16%	15	9%
COMMUNES À DOMINANTE RURALE	313	84	27%	55	18%	29	9%
CCPCP	1052	300	29%	219	21%	81	8%

Source: CREHA

Des délais d'attribution de logement social courts

Les délais d'attribution d'un logement pour les demandeurs externes sont courts. 45 % des demandeurs externes se voient attribuer un logement en moins de 1 mois et 76% en moins de 3 mois. Seul 13% des demandeurs externes doivent attendre plus de 6 mois pour qu'on leur attribue un logement.

Délais d'attribution des logements sociaux en 2015



Source : CREHA

Des demandeurs aux ressources modestes...

73.8% des demandeurs externes ont des revenus inférieurs aux plafonds PLAI alors les logements sociaux financés en PLAI ne représentent que 2% du parc (26 logements dont 19 PLAI et 7 PLAIa). Notamment 43% des demandeurs des communes urbaines sont sans ressources au 31 décembre 2015.

Plafonds de ressources des demandeurs

	Plafond PLAI	Plafond PLUS	Plafond PLI	Supérieur aux plafonds
COMMUNES URBAINES	75%	21%	0%	4%
COMMUNES À DOMINANTE RURALE	76%	24%	0%	0%
COMMUNES À DOMINANTE LITTORALE	69%	24%	2%	5%
CCPCP	73.8%	22%	0.5%	3.7%

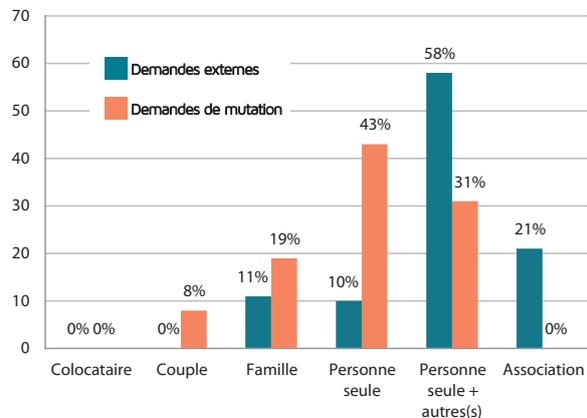
Source: Fichier commun de la demande locative sociale du Finistère au 31 décembre 2015

... et souvent des personnes seules

La composition des demandes se caractérise par une forte proportion de familles monoparentales qui représentent 58% des demandeurs externes et des personnes seules qui représentent 43% des demandes de mutation.

Source: Fichier commun de la demande locative sociale du Finistère au 31 décembre 2015

Composition des ménages des demandes externes et de mutation

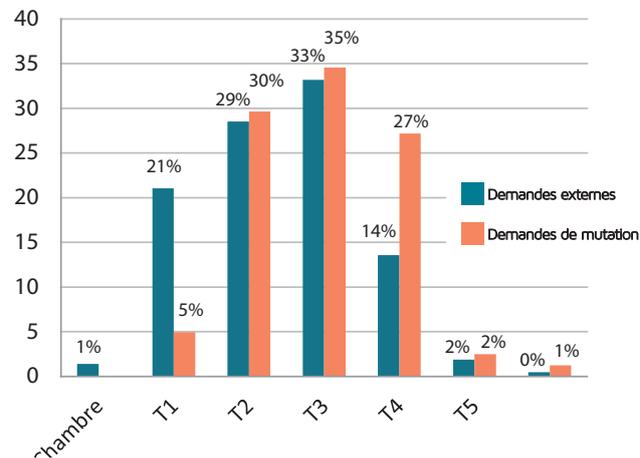


Une demande portant sur de petites typologies

Les logements de types T2 et T3 sont les plus demandés que la demande soit externe ou qu'il s'agisse d'une mutation. Les demandeurs externes se positionnent également sur du T1 tandis que les demandes de mutations sont plus importantes sur les T4.

Source: Fichier commun de la demande locative sociale du Finistère au 31 décembre 2015

Taille des logements demandés



Éléments qualitatifs sur le parc de logements

Plus de la moitié du parc produit avant 1975

Dans la communauté, 69% du parc de logement a été construit avant 1981⁴. Si la première réglementation thermique a vu le jour en 1975, on estime que vu le temps de sa bonne mise en oeuvre conjuguée à la faible performance des premiers isolants, le parc antérieur à 1981 peut nécessiter des interventions d'amélioration dès lors qu'aucun travaux n'ont été réalisés par les propriétaires successifs. Ainsi le parc d'avant 1981 est réputé plus énergivore et émetteur de gaz à effet de serre que celui qui lui a succédé. Par la suite, la construction de logement ralentit entre 1982 et 1999 période d'achèvement de 15% des logements. Enfin 16% des logements ont été achevés depuis 2000.

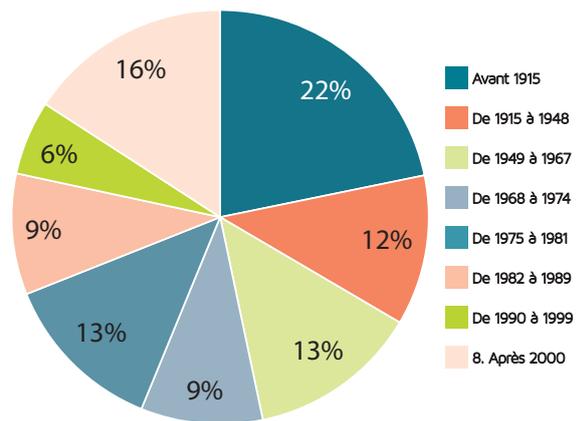
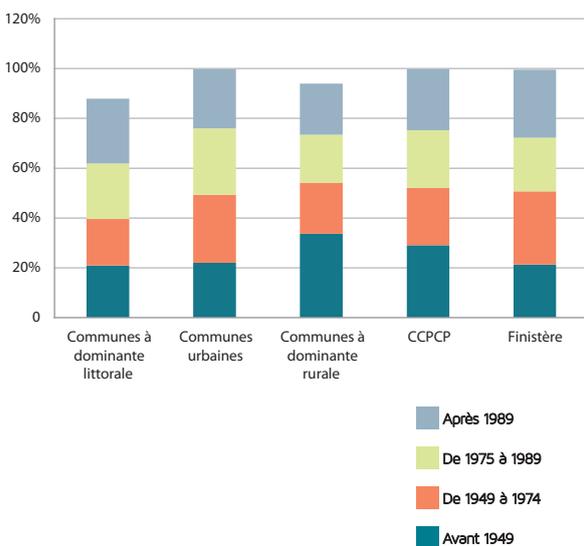
En comparaison avec le département, la CCPCP présente une proportion de logements produits avant 1975 similaire à la moyenne départementale tandis que

la part de logements construits avant 1949 (34%) est plus élevée que la moyenne finistérienne. Ces derniers représentent notamment 1/3 du parc de logements des communes à dominante rurale.

Ces différentes observations permettent d'évaluer le nombre de logements qui pourraient avoir besoin de travaux de réhabilitation notamment thermique.

Les aides financières proposées aux propriétaires notamment via les dispositifs tels que les OPAH ont déjà permis de réhabiliter un certain nombre de logements. Néanmoins ce parc reste une prioritaire en terme d'amélioration. A ce titre les fichiers FILOCOM font état de 2039 propriétaires occupants ciblés comme prioritaires par l'Anah et 1 197 propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah et qualifié de « standard ».

Périodes d'achèvement des logements en 2015

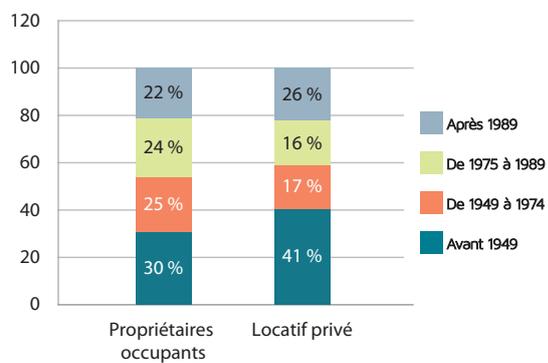


Source : Filocom, Dreal Bretagne Mtés d'après DGFIP

Des locataires du parc privé plus nombreux dans le parc le plus ancien

Le croisement des statuts d'occupation avec l'âge du parc présente une part de locataires du parc privé plus importante dans le bâti ancien (41% du parc privé construit avant 1941 contre 10% dans le public). Seul 26% des logements locatifs privés ont été construits après 1989 alors que c'est le cas de 52% des logements locatifs publics. Les propriétaires occupants (73% des ménages) occupent des logements qui pour un tiers ont été construits avant 1949 et ce de manière plus importante sur les communes rurales. Le parc après-guerre est lui plus présent sur les communes urbaines. Enfin, la part des logements construits après 1989 représente seulement 21% du parc, il est proportionnellement le plus présent sur les communes à dominante littorale

Age du parc par statut d'occupation



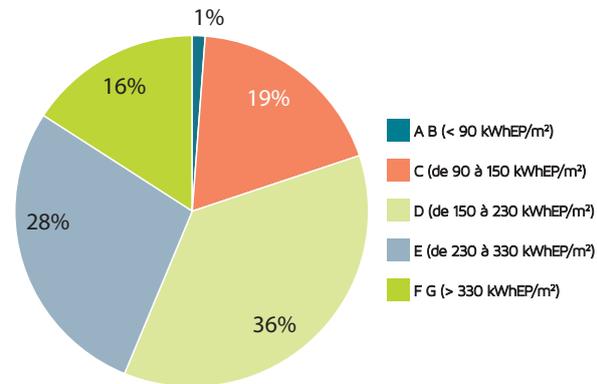
Source : Filocom 2015

⁴ 34% du parc date d'avant 1949!

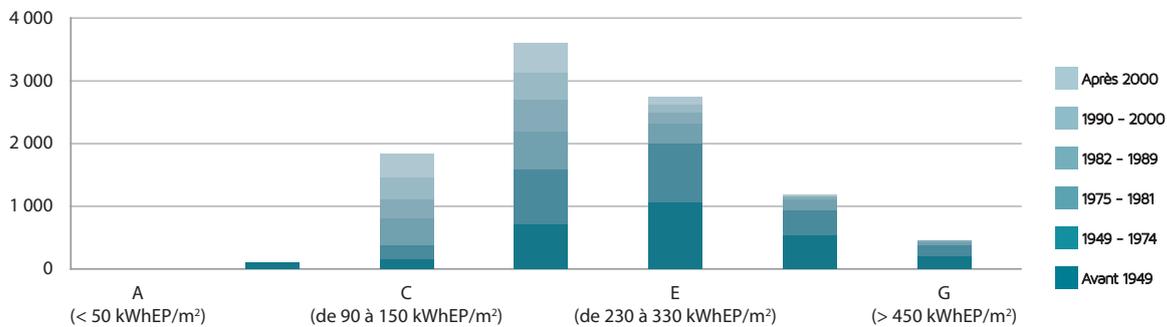
Seulement 20% du parc en étiquette A B et C

Les chiffres présents sur le graphique ci-dessous résultent d'une modélisation utilisant la méthode « 3CL » prenant en compte les caractéristiques architecturales des bâtiments et leurs systèmes de chauffage. 64% du parc de résidences principales est classé en étiquette D ou E. Ce sont des logements considérés comme moyennement économes. Les logements classés en étiquette F ou G considérés comme très économes représentent 16% des résidences principales. La part des logements les moins économes classés en étiquette A, B et C ne représentent que 20% du parc. Une majorité des bâtiments pourraient donc être concernés par des améliorations de la qualité thermique.

Répartition des résidences selon leur DPE (méthode 3CL)



Répartition des résidences principales selon la période de construction



Source : Ener'gence

26

Les énergies les plus utilisées pour le chauffage des résidences principales sont l'électricité (35%) et le fioul (31%). Cette dernière source d'énergie est nettement sur représentée dans la collectivité. La part de gaz

naturel (14%) est inférieure à la moyenne régionale (26%). Enfin, l'utilisation du bois comme source d'énergie (16%) est supérieure à la moyenne régionale (10%).

Part de marché des énergies de chauffage (en nb de logements) des résidences principales

	Chauffage urbain	Gaz naturel	Fioul	Electricité	GPL	Charbon	Bois
CCPCP	0%	14%	31%	35%	3%	0%	16%
BRETAGNE	2%	26%	22%	37%	3%	0%	10%

Source: CREHA

Une partie du parc à potentiellement cibler en priorité

Le fichier du parc privé potentiellement indigne permet un repérage des secteurs à risque en matière d'habitat indigne et ainsi une première estimation du potentiel d'intervention. Il met en lien le parc dans les basses catégories cadastrales et les ressources de demandeurs en estimant que des logements peu qualitatifs habités par des ménages modestes ont des risques d'être en mauvais ou très mauvais état. Les données sont à manier avec précaution car basées sur le classement cadastral qui est faiblement actualisé.

En 2015, 493 logements sont identifiés par cette source comme potentiellement indignes dont 298 occupés par leur propriétaire. Cela représente 6.7% du parc de résidences principales ce qui est supérieur à la moyenne observée sur le département de 5.7%. Il s'agit essentiellement de logements individuels (84%) et construits avant 1949 (69%).



CONSTATS	ENJEUX
<ul style="list-style-type: none">• Un parc de logement dominé par l'habitat individuel• Une nette prédominance de la propriété occupante (73%)• Un parc de résidences secondaires supérieur à la moyenne finistérienne principalement concentré sur les communes à dominante littorale• Une vacance en augmentation, supérieure aux moyennes départementales qui affecte la majorité des communes et plus encore les communes à dominante littorale• Un parc locatif public plutôt récent 52% du parc construit après 1990, mais souvent classé en D• Des délais d'attribution dans le parc social courts, un marché détendu (1.9 demandes pour 1 attribution)• Les demandeurs sont essentiellement des familles monoparentales et personnes seules. 73% des demandeurs externes seraient éligibles à un logement PLAI alors que la CCPCP ne compte que 26 logements de ce type• Seulement 20% du parc classé en étiquette énergétique A, B ou C, 69% des logements construits avant 1981• 6.7% du parc de résidences principales identifié comme potentiellement indigne.• 2 039 propriétaires occupants identifiés comme prioritaires par l'Anah	<ul style="list-style-type: none">• Réfléchir au devenir du parc, privé comme social, dans un contexte de vieillissement de la population• Diversifier les statuts d'occupation• Rééquilibrer la production de logements dans les communes à dominante littorale vers davantage d'habitat permanent• Encourager la résorption de la vacance notamment dans les centralités• Favoriser l'amélioration thermique du parc locatif social existant• Développement l'offre de logements sociaux à bas niveau de loyer• Encourager l'amélioration, notamment thermique, du parc privé• Encourager l'amélioration de l'habitat et la résorption de l'habitat indigne



Le marché immobilier dans la CCPCP

La construction neuve

Une production dominée par l'individuel pur, en nette baisse au cours des cinq dernières années

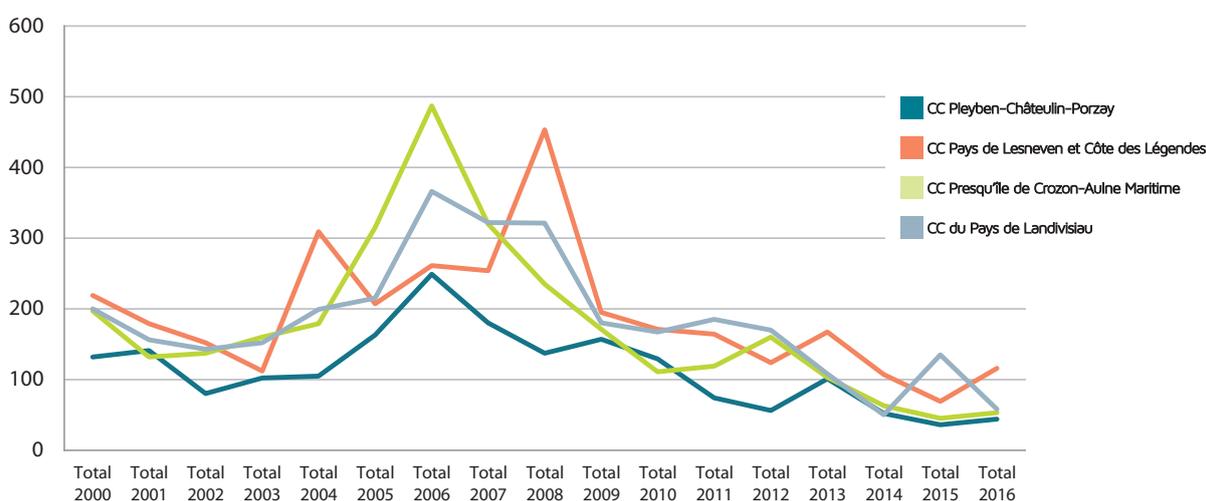
Entre 2000 et 2016, 1938 logements ont été mis en chantier soit une moyenne de 114 logements par an. Les logements individuels purs sont les plus représentés (73%) de la production, aussi la courbe des logements commencés suit globalement la courbe de l'individuel pur. La CCPCP connaît un premier pic de production en 2001 avec 141 logements commencés dont 45% de logements individuels groupés. Un second pic de production est enregistré en 2005, 2006, 2007, le maximum étant atteint en 2006 avec la mise en chantier de 249 logements. Les mises en chantier en individuel groupé et collectif participent grandement au pic de 2006 puisqu'elles représentent chacune 20% des logements commencés. A partir de 2008, le nombre de logements commencés diminue, la

valeur la plus basse étant enregistrée en 2015 avec 36 logements. Néanmoins, la tendance semble s'inverser, les professionnels de l'immobilier observant une reprise récente de la construction.

Sur la période 2000-2016, la commune de Plomodiern enregistre la plus forte moyenne annuelle de logements commencés avec 19 logements suivie de Châteaulin (16 logements), Pleyben (15 logements) et Plonévez-Porzay (12 logements). La part des logements collectifs est la plus importante sur les communes de Port-Launay (33%), Saint-Nic (29%) et Pleyben (24%). La part de logement individuel pur, forme consommatrice de foncier, est supérieure à la moyenne intercommunale sur les communes de Cast, Lennon, Lothey, Plonévez-Porzay, Saint-Coulitz et Saint-Ségat.

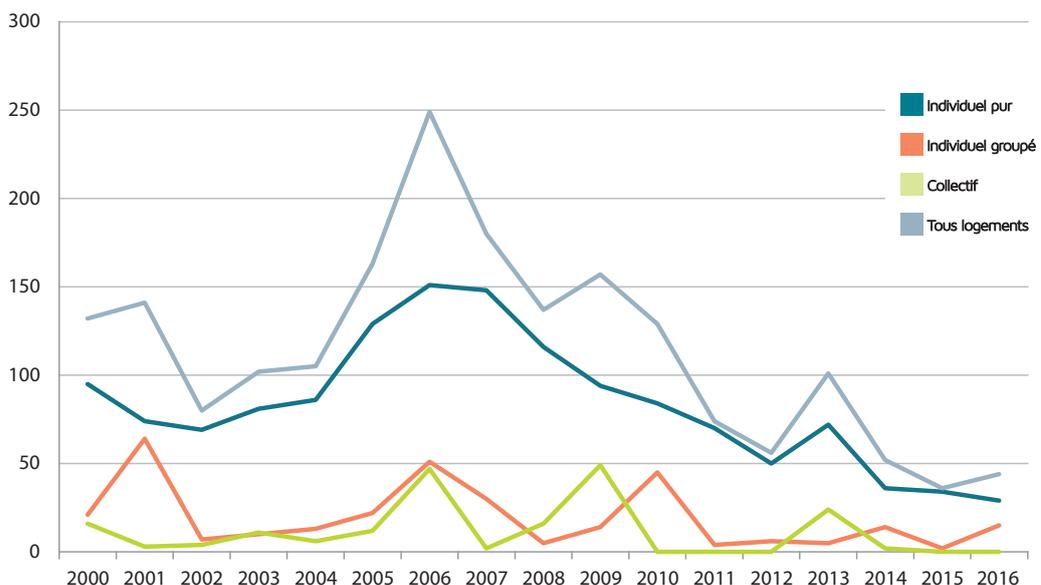
28

Evolution des logements commencés entre 2010 et 2016 par territoire



Source : SITADEL / DREAL Bretagne . Données en date de prise en compte. (SOES table beyond)

Evolution des logements commencés entre 2000 et 2016 par typologie

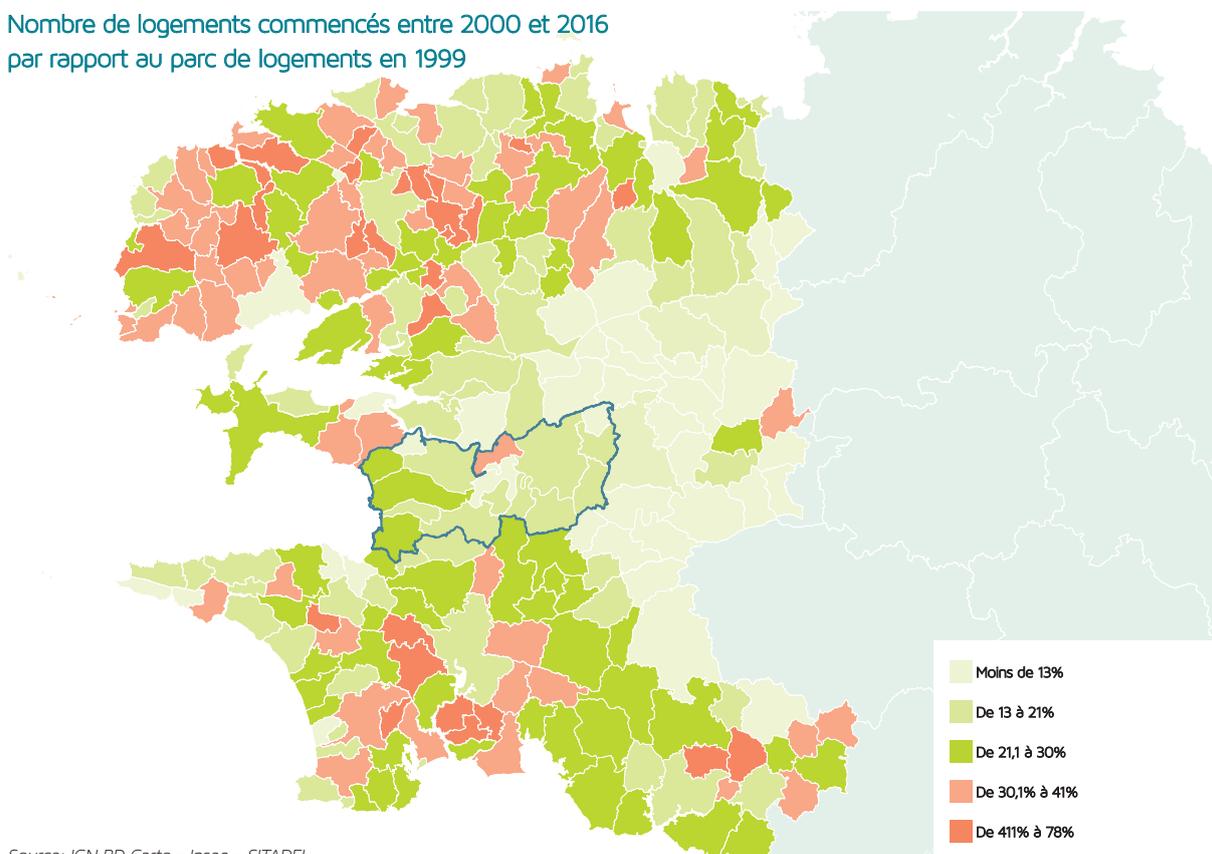


Source : SITADEL / DREAL Bretagne . Données en date de prise en compte. (SOES table beyond)

L'intensité de la construction, c'est-à-dire le rapport entre les logements commencés entre 2000 et 2016 et le parc de logement en 1999, a été particulièrement élevée sur la commune de Saint-Ségal. En effet, dans cette commune, les logements commencés ont constitué 1/3 du parc 1999. La construction a été dynamique également sur les communes à dominante

littorale : Plomodiern (27%), Saint-Nic (23%), Plonévez-Porzay, la moyenne intercommunale étant de 17%. Les communes de Cast (20%), Lennon (19%) et Saint-Coultz (18%) ont connu une dynamique de construction plus importante que la moyenne intercommunale sur la période 2000-2016.

Nombre de logements commencés entre 2000 et 2016 par rapport au parc de logements en 1999



Source: IGN BD Carto - Insee - SITADEL

Près de 20 ha agro-naturels consommés chaque année pour le développement de l'habitat

La communauté de commune de Pleyben-Châteaulin-Porzay bénéficie depuis le printemps 2018 d'un mode d'occupation des sols (MOS). Ce terme désigne un outil de suivi de la consommation d'espace basé sur de la photo-interprétation croisée avec plusieurs bases de données. L'outil donne une affectation à chaque parcelle : économique, habitat, agricole, naturelle (...) et permet d'observer les évolutions qui s'y produisent. A ce stade, l'exercice a été réalisé pour les années 2005 et 2015. Il est donc possible de quantifier et qualifier les évolutions à l'oeuvre en matière d'occupation des sols sur cette durée.

Ainsi, entre 2005 et 2015, dans la CCPCP, 110 hectares sont passés d'un statut « agricole ou naturel » à un statut « habitat », soit 11 ha sur les 20 artificialisés en moyenne par an. On entend par « habitat » non seulement la maison construite, mais également son jardin et les voiries de desserte internes. Au sein de cette catégorie « habitat », c'est l'habitat individuel qui est le plus consommateur d'espace (près de 6 ha par an en moyenne). La communauté se distingue des autres communautés du pays de Brest par des tailles de jardins importantes et par l'existence de parcelles qui, sans être contigües à la maison, sont des jardins, ou du moins de espaces d'agrément non agricoles.

Dans la CCPCP entre 2005 et 2015

Artificialisation

Urbanisme : 196 ha

Urbanisation

Habitat : 110 ha

Éco :
34 ha

Infrastructures de transport : 7 ha

Équipements : 14 ha

Autres (sport, loisirs...) : 31 ha

Habitat

Habitat individuel :
58 ha

Collectif : 0,5 ha

Chantiers : 17 ha

Dessertes : 13 ha

Autres (jardins...) : 21,5 ha

Le marché foncier

Un marché accessible, des terrains plutôt grands

474 ventes de terrains à bâtir sont enregistrées sur la CCPCP entre 2007 et 2015 dont 200 sur les communes à dominante littorale et 212 sur les communes à dominante rurale.

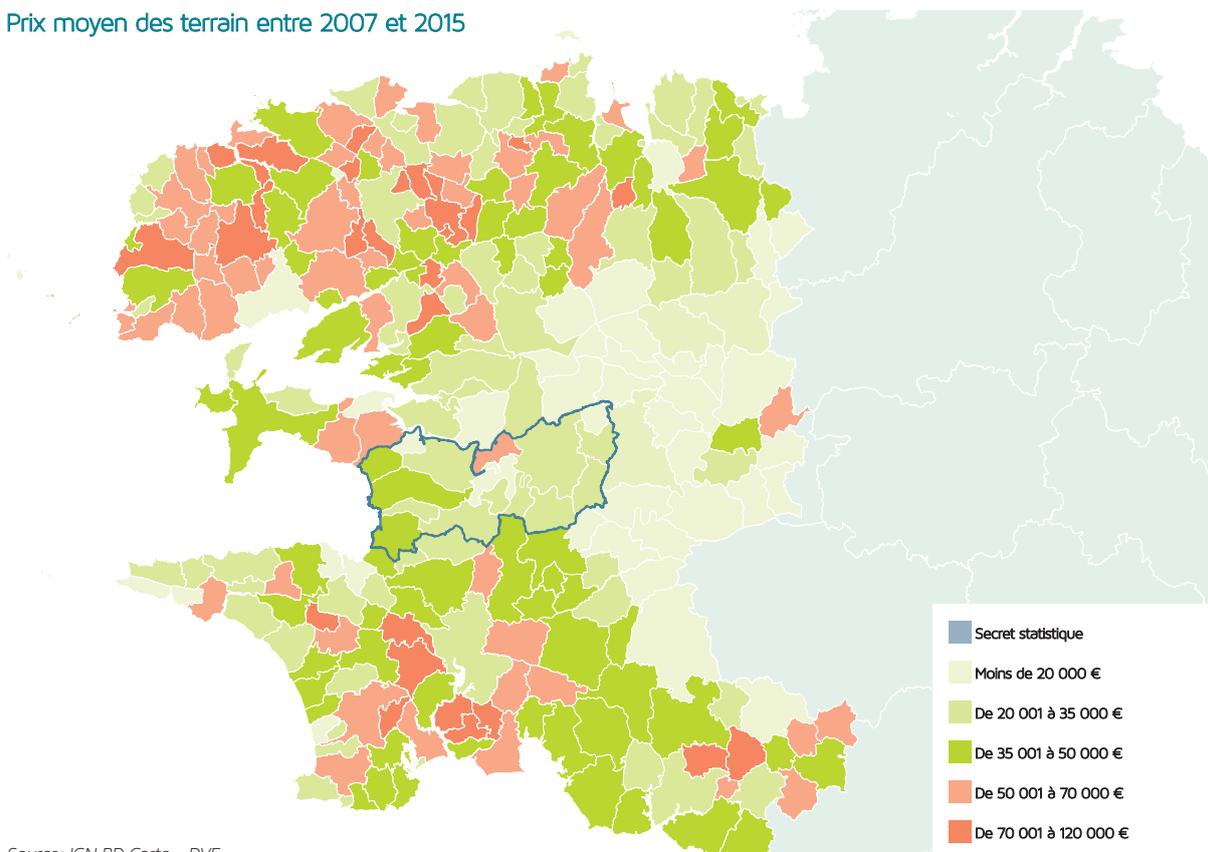
Le prix moyen des terrains à bâtir sur la CCPCP pour la période 2007-2015 est de 39 884 €. Les communes à dominante rurale présentent un prix de terrain abordable de 28 552 € tandis que les prix sont beaucoup plus élevés sur les communes à dominante littorale (49 422 € en moyenne). Le prix moyen des terrains à bâtir est relativement abordable au regard des territoires de comparaison.

Prix moyen des terrains à bâtir entre 2007-2015

COMMUNES URBAINES	40 463
COMMUNES LITTORALES	49 422
COMMUNES À DOMINANTE RURALE	28 552
CC PLEYBEN CHÂTEAULIN PORZAY	39 884
CC DE LANDIVISIAU	34 530
CC DE CROZON AULNE MARITIME	50 959
CC DE LESNEVEN CÔTE DES LÉGENDES	47 464

Source : DVF 2007-2014 * Les données 2015 sont partielles, elles représentent environ 20% des ventes de l'année

Prix moyen des terrain entre 2007 et 2015



Le marché de l'occasion

Un marché dynamique et abordable

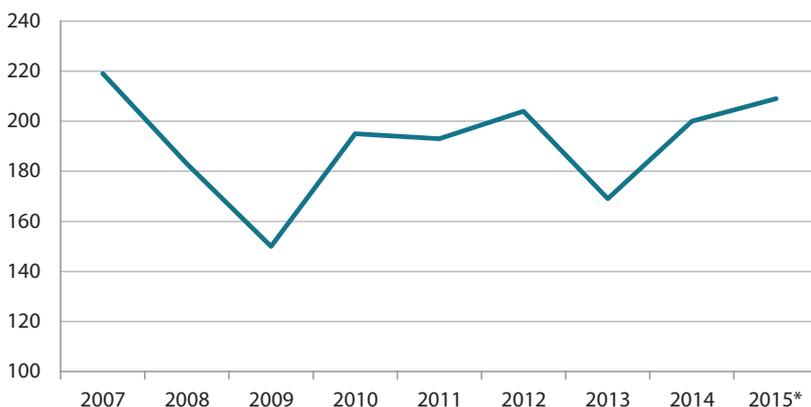
1 722 maisons et 41 appartements d'occasion ont été vendus entre 2007 et 2015 sur la CCPCP soit une moyenne de 196 ventes par an. Comme dans le reste du territoire finistérien, le marché de l'occasion constitue le « poids lourd » du marché immobilier de la communauté. On observe une chute des ventes de maisons d'occasion de 32% entre 2007 et 2009 ainsi qu'entre 2012 et 2013 (-17%). Le marché de la maison d'occasion est le plus dynamique sur les communes de Pleyben (36 ventes/an), Châteaulin (33 ventes/an) et dans une moindre mesure Plomodiern (19 ventes/an). Les autres communes varient entre 2 et 13 ventes/an. A noter que 66% des ventes d'appartements se font sur la commune de Châteaulin.

Ventes d'occasion entre 2007 et 2015

	Total ventes maisons	Total ventes appartements	Moyenne annuelle
COMMUNES URBAINES	334	29	40
COMMUNES À DOMINANTE LITTORALE	448	7	51
COMMUNES À DOMINANTE RURALES	940	5	105
CCPCP	1 722	41	196

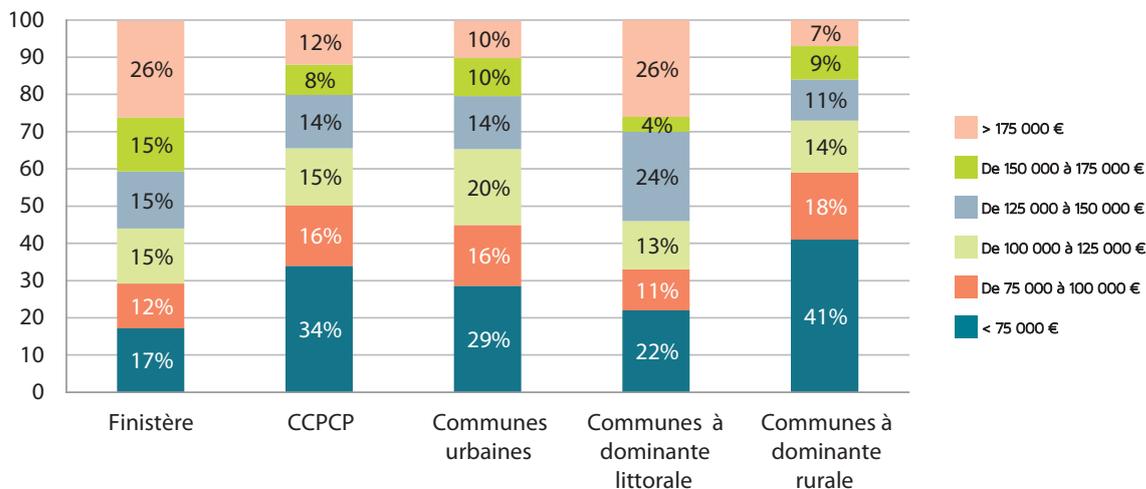
Source: DVF 2015

Ventes d'occasion entre 2007 et 2015 sur la CCPCP



Source : DVF 2015

Prix HT des maisons d'occasion en 2015



Source : DVF

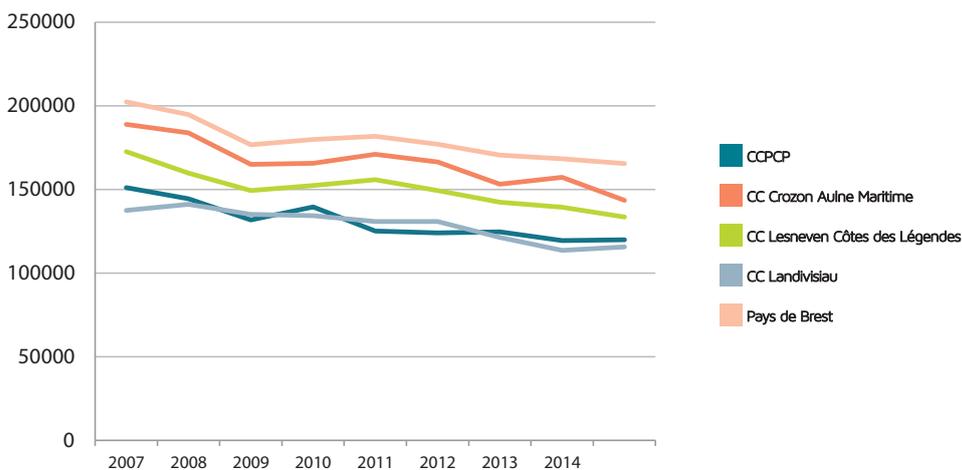
34% des ventes en 2015 sont le fait de maisons d'occasion dont le prix de vente HT est inférieur à 75 000 €. Ce taux représente quasiment le double de la moyenne départementale (17%). Elles sont le plus présentes dans les communes à dominante rurale. 80% des prix de vente des maisons sont inférieurs à 150 000 € et 88% inférieurs à 175 000 €. Au regard des prix de vente on peut considérer que l'accession sociale à la propriété se fait dans le parc des maisons d'occasion.

Les maisons de ce marché dont le prix de vente est supérieur à 250 000 € sont rares et concentrées sur les communes à dominante littorale.

Il convient de noter que ces prix s'entendent nets vendeurs et ne tiennent pas compte des travaux qui pourraient s'avérer d'autant plus nécessaires que la maison est ancienne et le prix modeste.

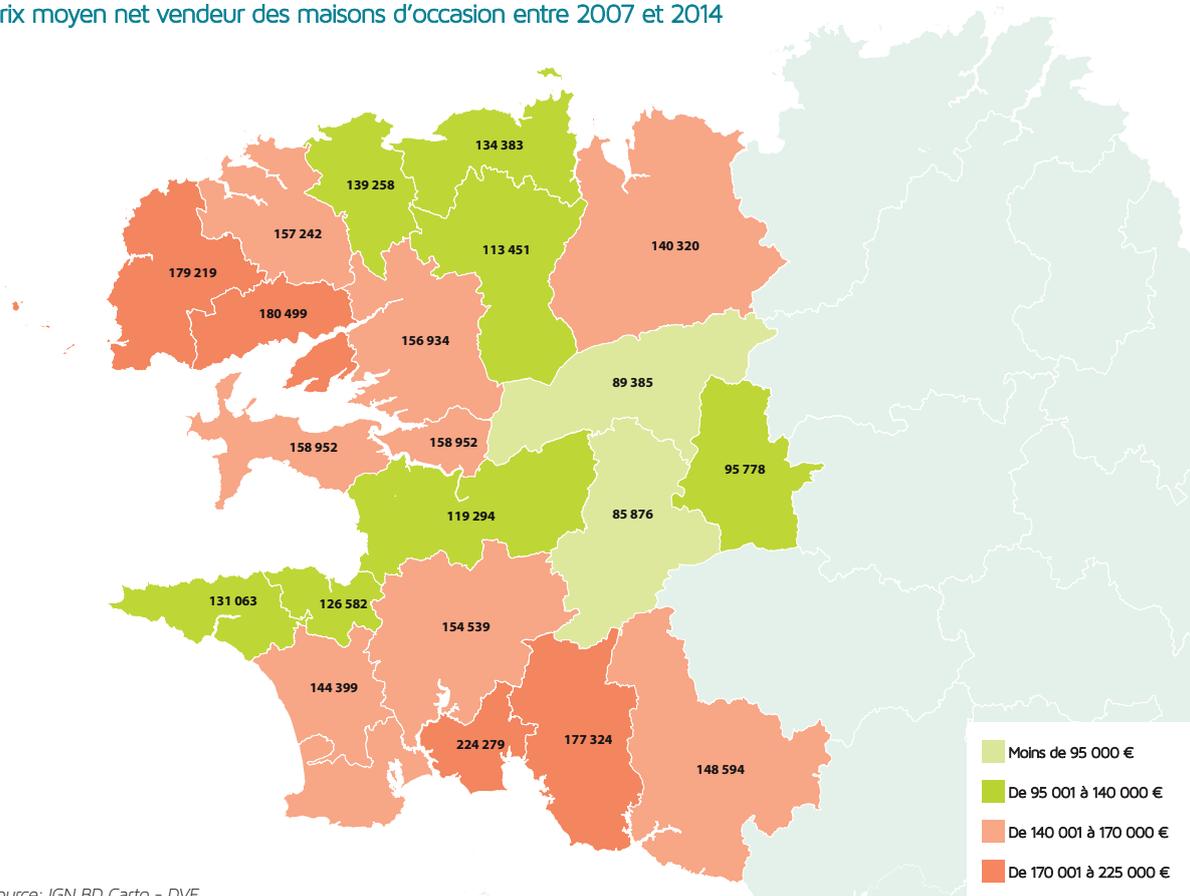
Comme sur les communautés de communes voisines, le prix HT des maisons d'occasions a baissé de 27% entre 2007 et 2014 passant de 151 042 € à 119 293 €. On constate que les prix des maisons dans l'ancien sont inférieurs à ceux pratiqués sur les EPCI littoraux voisins.

Prix moyen HT des maisons d'occasion entre 2007 et 2015



Source : fichiers DVF

Prix moyen net vendeur des maisons d'occasion entre 2007 et 2014



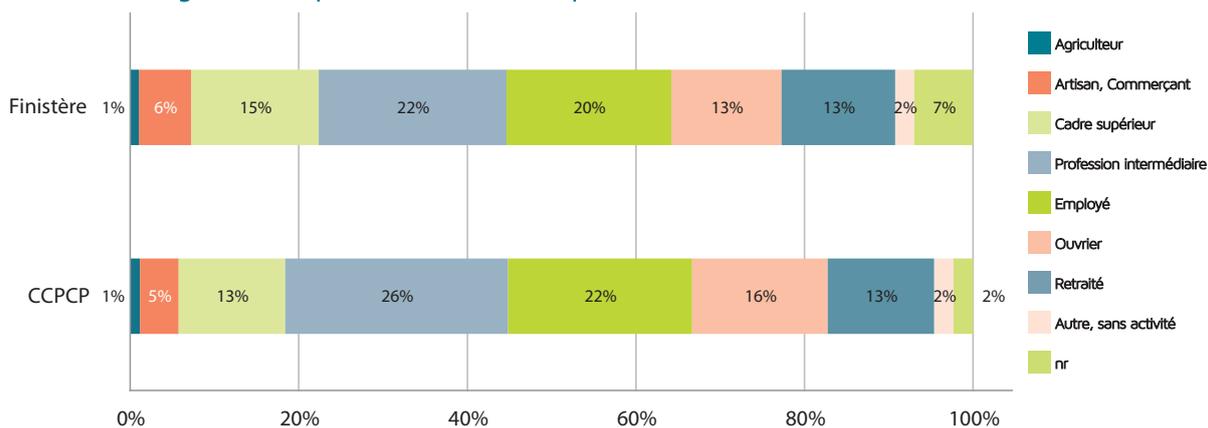
Source : IGN BD Carto - DVF

Un territoire attractif pour des acquéreurs extérieurs à la communauté

En 2015, 50% des acquéreurs résidaient déjà sur le territoire de la CCPCP, cette situation se retrouve dans les territoires de comparaison, exception faite de Landivisiau où c'est le cas de 60 % des acquéreurs.

Cet indicateur montre que la communauté attire des ménages des autres territoires qui souhaitent devenir propriétaires occupants⁵.

Catégories socio-professionnelles des acquéreurs de maisons d'occasion en 2015



Source : PERVAL 2015

26% des acquéreurs de maisons d'occasion exerce une profession intermédiaire (22 % pour le Finistère). De même les employés (22 %) et ouvriers (16%) sont plus représentés qu'à l'échelle départementale. A l'inverse les cadres supérieurs (2%) sont moins représentés que sur le département (7%). La part de retraité est similaire à celle du département. Ces différentes observations témoignent du fait que la communauté est attractive pour des ménages ayant des professions plutôt intermédiaires et des ressources plus modestes.

31% des acquéreurs de maisons d'occasion en 2015 ont entre 30 et 44 ans. La part des moins de 30 ans (26%) est plus élevée que la moyenne départementale (14%), de même que la part des 45-59 ans (28 % pour la CCPCP et 25% pour le Finistère). Outre le fait que les acquéreurs sont plus modestes que dans la moyenne départementale, ils sont également plus jeunes.

Âges des acquéreurs de maison d'occasion en 2015



Source : PERVAL 2015

Un marché de l'appartement très restreint

Le prix moyen des appartements d'occasion entre 2007 et 2015 est de 93 924 €. Il est cependant beaucoup plus élevé sur les communes à dominante littorale (134 931 €.)

Prix moyen des appartements d'occasion entre 2007 et 2015

COMMUNES URBAINES	86 187
COMMUNES À DOMINANTE LITTORALE	134 931
COMMUNES À DOMINANTE RURALE	81 389
CCPCP	93 924

Source: DVF

⁵ À noter toutefois qu'il porte sur des effectifs relativement modestes.

L'accession sociale à la propriété

En 2016 39 ménages de la CCPCP ont bénéficié d'un Prêt à Taux Zéro.

CONSTATS	ENJEUX
<ul style="list-style-type: none">• Une baisse de la construction neuve depuis 2008 avec 36 logements commencés en 2015.• 114 logements commencés par an en moyenne entre 2007 et 2015• Une construction neuve individuelle à 73%• Des terrains à bâtir à un prix abordable (39 884 € en moyenne entre 2007 et 2015) mais plus élevés sur les communes à dominante littorale• Des surfaces de terrain à bâtir qui demeurent élevées• Un marché de l'occasion plus dynamique avec une moyenne de 196 ventes par an, essentiellement des maisons• Un prix de vente moyen des maisons en baisse passant de 151 042 € à 119 293 € HT entre 2007 et 2014	<ul style="list-style-type: none">• Encourager le renouvellement urbain• Favoriser la production de terrains à bâtir à prix abordable notamment sur les communes à dominante littorale• Promouvoir la qualité des opérations• Produire des formes d'habitat économes en foncier et attractives pour les ménages pour faire accepter une densité plus élevée• Favoriser l'amélioration thermique et le confort des logements acquis



L'accueil spécifique et les structures d'hébergement

La question des publics aux besoins particuliers n'est pas aisée à aborder statistiquement car peu de données sont mobilisables sur le sujet. La meilleure méthode pour connaître les besoins réside dans les « dire d'acteurs ». Une partie des développements qui suivent présentent les structures existantes sur le territoire et les éléments statistiques disponibles, le reste est basé sur la connaissance du territoire des élus et professionnels réunis au sein d'un atelier.

Des structures bien représentées, mais des modes d'habitat à faire évoluer à l'avenir

En 2013, les personnes de plus de 65 ans représentent 20.4% de la population de la CCPCP. 88% des ménages dont la personne de référence est âgée de plus de 65 ans sont propriétaires de leur logement. La CCPCP compte 329 bénéficiaires de l'Allocation Personnalisée d'Autonomie dans le cadre de leur maintien à domicile soit 12% des personnes de plus de 75 ans (15% sur le Finistère).

Le maintien à domicile des personnes âgées implique la présence de services à la personne, tel que le portage des repas, les soins infirmiers, les aides ménagères... ainsi qu'une adaptation du logement à la perte d'autonomie (monte-escalier, salle de bain, des wc...). Dans ce sens, l'OPAH en cours sur la CCPCP fixe pour objectif l'adaptation de 85 logements au vieillissement et au handicap. Les bailleurs sociaux poursuivent également l'adaptation de leur parc de logement soit par la labellisation de logements adaptés aux personnes

à mobilité réduite soit par l'adaptation du logement occupé lorsque c'est techniquement possible.

Il existe une demande de personnes âgées isolées souhaitant se rapprocher du centre-bourg. De nouvelles formes d'habitat intermédiaire tendent à émerger comme à Pleyben et Saint-Coulitz où les communes étudient un projet de béguinage en partenariat avec Finistère Habitat.

Lorsque le maintien à domicile n'est plus envisageable, les personnes âgées sont accueillies au sein des 4 Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) que compte la CCPCP. Ces derniers ont une capacité de 413 places destinées à accueillir les personnes âgées en perte d'autonomie. Le taux d'équipement (nombre de places pour 100 habitants de plus de 75 ans) de 12.6 pour la CCPCP est supérieur à celui du Finistère de 8.6.

38

	Commune	Hébergement permanent	Accueil de jour	Hébergement temporaire	Unité spécifique Alzheimer	Total	Projet
RÉSIDENCE LES COLLINES BLEUES (EP AUTONOME)	Châteaulin	145	6	2 dont 1 Alzheimer	17	170	
RÉSIDENCE LA VILLE JOUEN (CCAS)	Châteaulin	62				62	Extension 80 places
RÉSIDENCE YAN D'ARGENT (SIVU)	Pleyben	71				71	Fusion des 2 EHPAD
RÉSIDENCE JEF LE PENVERN (SIVU)	Pleyben	50				50	
RÉSIDENCE TI LANN (SIVU)	Plomodiern	48			12	60	Extension 90 places
TOTAL		376	6	0	29	413	

Source: Conseil Départemental, Bien vieillir en Finistère 2015

Au cours de l'atelier les réunissant, les acteurs ont indiqué que dans le cadre de l'OPAH, les personnes âgées peuvent rencontrer des difficultés à effectuer les démarches nécessaires à la réalisation de travaux d'adaptation du logement ou d'amélioration thermique. A l'heure actuelle, l'accompagnement social des ménages n'est pas compris dans la mission l'opérateur mais pourrait être envisagé dans le futur PLH

De plus, des situations de personnes âgées vivant dans un habitat indigne dont les ressources sont insuffisantes pour envisager des travaux sont évoquées. Cette question pourrait faire l'objet de réflexions dans le cadre d'une instance de coordination à l'échelle de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale.

Un accueil des personnes handicapées bien développé

La CCPCP compte trois établissements destinés à accueillir et/ou héberger des adultes handicapés. L'association les Genêts d'Or gère l'établissement Marie-Madeleine Dienisch à Châteaulin et le foyer de Ménez Bihan à Dinéault. La résidence du Rivoal à Pleyben est gérée par l'association les Papillons Blancs.

L'établissement Marie-Madeleine Dienesch à Châteaulin accueille 50 personnes reconnues travailleurs handicapés. Il remplit les fonctions d'Etablissement et Services d'Aide par le Travail (16 places) et de service Unité de Vie Extérieurs (34 places). Il a pour objectif l'insertion sociale et professionnelle des adultes handicapés et assure l'hébergement des personnes exerçant une activité dans la journée au sein de l'ESAT ou en milieu ordinaire.

Le foyer Ménez Bihan à Dinéault remplit les fonctions de foyer de vie et de foyer d'accueil médicalisé pour les personnes pour lesquelles la situation de travail n'est pas possible. Le foyer dispose de 20 places en foyer de vie, 15 places en foyer d'accueil médicalisé, 1 place en hébergement temporaire et 6 places en accueil de jour. La résidence du Rivoal à Pleyben accueille 15 travailleurs en ESAT au sein de l'atelier entretien, aménagement des espaces verts, fabrication de piquet de clôture.

La CCPCP compte 312 bénéficiaires de l'Allocation Adulte Handicapés (AAH) en 2015. Celle-ci permet de garantir un revenu minimum aux personnes handicapées restant à domicile.

Un accueil des jeunes qui ne pose pas de difficulté particulière

La CCPCP est équipée d'une résidence étudiante gérée par l'OPAC Quimper Cornouaille (résidence Camille Claudel). Située à Châteaulin, elle compte 50 logements conventionnés à l'APL.

Interrogés au sujet du logement des jeunes notamment des étudiants, les acteurs réunis au sein d'un atelier n'ont pas relevé de difficultés particulières en la matière. Cette catégorie de population ne requiert pas de dispositif particulier dans le cadre du Programme Local de l'Habitat.

L'accueil des gens du voyage, une réflexion sur les aires d'accueil temporaires

La loi du 31 mai 1990 dispose que toutes les communes de plus de 5 000 habitants ont l'obligation de prévoir les conditions de passage et de séjour des gens du voyage sur son territoire. A ce titre la commune de Châteaulin dispose d'une aire d'accueil gérée par la CCPCP proposant 20 places. Selon le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2012-2017 cette offre d'accueil permanent répond aux besoins identifiés sur le territoire.

En revanche, en termes d'accueil temporaire, le schéma départemental préconise le repérage et l'aménagement de 1 à 2 aires temporaires sur le secteur de Douarnenez / Porzay. Les élus des communes de la CCPCP, notamment à dominante littorale, ont fait connaître aux services de l'Etat leur volonté de ne pas proposer de terrain, cette décision étant motivée par les contraintes réglementaires et environnementales importantes pesant sur les sites d'accueil potentiel.

L'accès et le maintien dans le logement des personnes en difficulté

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées 2016-2021 du Finistère piloté par le Conseil Départemental et l'Etat coordonne les interventions des acteurs locaux qui aident les ménages en difficultés à accéder ou se maintenir dans un logement. Le PLH 2014-2019 de la CCPCP prévoit que le comité technique fasse office d'instance locale du PDALHPD permettant d'échanger sur les situations de blocage et d'agir en amont d'un recours au titre du Droit Au Logement Opposable (DALO).

Les bénéficiaires du Revenu de Solidarité Active (RSA) sont donc particulièrement concernés par ce plan. En 2013, 614 personnes (allocataires, conjoints et personnes à charges) étaient couvertes par le RSA ce qui représente 2.7% de la population du territoire. Le parc social public le plus social (PLA1a et PLA1a) et le parc privé conventionné accueillent les ménages

en difficultés. La CCPCP ne dispose pas d'offre en hébergement d'urgence type CHR, seule la commune de Châteaulin dispose d'un logement d'urgence « ALT » géré par le CCAS. Les acteurs s'accordent à dire que les logements PLA1 a et o ne sont pas en nombre suffisant sur le territoire.

Les acteurs de l'hébergement et des publics spécifiques constatent une augmentation des familles monoparentales et personnes seules ayant besoin d'un hébergement transitoire. En cas de besoin les communes trouvent une alternative en sollicitant le parc de logement communal, les gîtes, chambres d'hôtes ou campings. Ils identifient également un manque de logement temporaire d'insertion sur le territoire intercommunal. Ils soulignent en outre la possible fonction sociale du parc privé qui peut receler des situations d'habitat indignes.



Le Fonds de Solidarité Logement est un dispositif géré par le Conseil Départemental qui vise à favoriser l'accès et le maintien dans les lieux. En 2015 il a concerné 122 foyers dans la communauté et représenté 193

aides (certains foyers bénéficiant de plusieurs aides). Le montant global alloué s'élevait à 36 000 € soit moins de 2% des aides allouées dans ce cadre par le département.

CONSTATS	ENJEUX
<ul style="list-style-type: none">• Un vieillissement de la population avec 20.4% de plus de 65 ans. Un taux d'équipement en structure d'accueil satisfaisant.• L'adaptation au vieillissement prévu de 85 logements dans le cadre de l'OPAH• Un dispositif d'accueil permanent des gens du voyage jugé satisfaisant.• Une offre de logement adapté aux personnes en difficultés insuffisante.• Un manque de logement insertion.• L'absence d'instance locale du PDALHPD en fonctionnement	<ul style="list-style-type: none">• Adapter les logements existants et produire une offre nouvelle de logements adaptés.• Réfléchir à la production d'habitat intermédiaire entre maintien à domicile et établissement.• Renforcer la production de logement PLAI• Créer une instance locale du PDALHPD



ORIENTATIONS

Concilier développement
de la communauté et équilibres
du territoire p. 42

Mobiliser davantage
le parc existant dans les
centralités pour les dynamiser p. 43

Définir une stratégie foncière
et favoriser la qualité
des opérations p. 44

Permettre un accès au logement
pour tous grâce à la diversité de
l'offre p. 44

Renforcer la gouvernance p. 45

Les orientations

Concilier développement de la communauté et équilibres du territoire

Du fait de sa localisation, de son cadre de vie et des caractéristiques de son marché immobilier, la Communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay est attractive. En témoigne une croissance démographique de 0,5% entre 2008 et 2013. La production de ces dernières années est surtout constituée de logements individuels, souvent en extension et dans des communes parfois faiblement équipées, quoique localisées à proximité de moyens d'accès aux villes plus importantes.

Produire de nouveaux logements en tenant compte des équilibres du territoire

Le développement de la communauté doit se poursuivre tout en tenant compte des grands équilibres territoriaux au sein de la communauté comme du pays de Brest dans lequel elle s'inscrit désormais.

Le développement doit permettre de préserver l'espace agricole qui constitue l'une des richesses du pays de Brest et veiller à ne pas générer davantage de vacance dans le parc existant ou accroître le phénomène de désaffectation des centre-bourgs.

Pour satisfaire ses ambitions de développement, la communauté envisage de produire au plus 160 logements par an sur la durée du Programme Local de l'Habitat. La mobilisation du parc existant apparaît comme l'autre axe qui permettra d'accueillir au mieux la population nouvelle, mais également le desserrement des ménages.

Conforter les polarités de Châteaulin, Pleyben, Plomodiern et Plonévez-Porzay

Les élus ont montré leur volonté de conforter les polarités principales de la communauté afin de préserver la structuration de leur territoire. Vu leur rôle important dans le fonctionnement du territoire, Châteaulin et Pleyben devront a minima garder leur représentativité

au sein de la communauté. A cette fin, la production neuve y sera favorisée. Plomodiern et Plonevez-Porzay constituent de par leurs caractéristiques des pôles secondaires où la production de logement doit également être privilégiée.

Produire de nouveaux logements pour les autres communes en fonction du niveau d'équipement et de services

Les élus ont souhaité répartir la production dans les autres communes en tenant compte de leur niveau d'équipement et de la présence de différents services. Ils ont également souhaité que le poids de la population

de chaque commune soit valorisé dans la méthode de « scoring » qu'ils ont mobilisée pour objectiver la répartition de la production neuve.

Mobiliser davantage le parc existant dans les centralités pour les dynamiser

Les élus entendent mettre en valeur le parc existant contribuant ainsi à améliorer la qualité de vie des habitants, mais également à revitaliser les centres bourg et à favoriser la valeur patrimoniale des bâtiments. Plusieurs axes d'intervention permettront d'atteindre ces objectifs.

Revaloriser le parc existant

Le parc privé constitue l'essentiel de l'offre en logement de la Communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay. Une bonne partie du parc a été produite avant 1975 et peut nécessiter des travaux de remise à niveau. Afin de maintenir l'attractivité du territoire, les élus entendent poursuivre leur engagement en faveur du parc existant. Ce dernier constitue un des leviers de redynamisation des centralités et contribue à rationaliser la consommation d'espace. Dans cette optique, la poursuite de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat actuellement à l'oeuvre sur le territoire est envisagée.

Le marché de l'accession à la propriété dans l'ancien est un des vecteurs principaux d'entrée dans le territoire. Afin qu'elle se produise dans les meilleures conditions et qu'elle ne soit pas source de situations

de mal logement, le soutien à l'accession « abordable » dans l'ancien est maintenu. En tout état de cause, le dispositif pourra être refondu pour une meilleure efficacité.

Une partie du parc non négligeable (69%) a été produite avant 1981, date avant laquelle la première réglementation thermique n'a pas produit tous ses effets. Dès lors, la CCPCP favorisera l'amélioration thermique du parc n'ayant pas fait l'objet de travaux afin d'améliorer le confort de usagers qu'ils soient propriétaire ou locataires.

A cet égard le parc public fera l'objet d'une attention toute particulière et permettra d'améliorer la réponse aux besoins d'un public déjà précarisé.

Encourager la résorption de la vacance

Une augmentation des logements vacants notamment dans les centralités affecte la majorité des communes. Afin d'enrayer ce phénomène, la CCPCP met en place des actions visant à repérer ces logements.

Les élus souhaitent favoriser leur remise sur le marché, notamment par le biais du développement du parc conventionné.

Développer l'information aux habitants en matière de logement

La Maison des Services Au Public accueille les permanences d'acteurs de l'habitat sur le territoire communautaire : l'ADIL, Ener'gence, Citémétrie. Elle assure à ce titre la fonction de « Point Info Habitat » et facilite l'accès du public aux personnes ressources

que constituent ces différents acteurs. La CCPCP entend pérenniser ce Point Info Habitat qui constituera un des maillons de la future plateforme de rénovation thermique.



Définir une stratégie foncière et favoriser la qualité des opérations

La Communauté a connu une évolution de population supérieure à la moyenne départementale au cours de la dernière décennie. Certaines communes ont cru de manière particulièrement rapide entraînant la production de nombreux lotissements et en conséquence de la consommation de terres agricoles.

Désormais, la communauté entend maintenir des centralités dynamiques et limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles et naturels ce qui implique de privilégier le renouvellement urbain à l'extension systématique de l'urbanisation.

Favoriser le renouvellement urbain

La communauté mettra en oeuvre des actions de repérage du potentiel foncier et de l'immobilier mobilisables pour la production de logements dans le tissu urbain (dents creuses, division de parcelles, réhabilitation du bâti ou démolition). Elle entend

en outre poursuivre son soutien à la production de logements dans le tissu urbain par densification ou réinvestissement. Dans ce cadre, les outils actuellement à l'oeuvre sur le territoire pourront faire l'objet de réflexions et éventuellement d'évolutions.

Concevoir des formes d'habitat attractives et économes en foncier

La qualité des opérations doit faire l'objet d'une attention particulière. La production de formes d'habitats économes en foncier et attractives pour les ménages sera recherchée afin de faire accepter une densité

plus élevée. Pour ce faire les élus communautaires souhaitent proposer aux particuliers et aux communes les services d'un architecte conseil.

Permettre un accès au logement pour tous grâce à la diversité de l'offre

Les élus de la Communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay ont pour objectif de permettre un accès au logement pour tous en apportant notamment des réponses en terme d'adéquation de l'offre de logement sociaux à la demande, d'adaptation du parc de logement au vieillissement de la population et d'accompagnement des publics les plus fragiles.

Proposer une meilleure réponse à la demande locative sociale

En 2015 74% des demandeurs externes désirant accéder à un logement social ont des revenus inférieurs aux plafonds PLAI alors que les logements sociaux financés en PLAI ne représentent que 30% de la production neuve et seulement 2% du parc de logements sociaux existants. Les demandeurs de logements sociaux sont essentiellement des familles monoparentales et personnes seules aux faibles ressources. Dans ce contexte, il semble nécessaire d'adapter l'offre de logements sociaux à l'évolution de la composition

familiale et aux moyens des ménages. Dans ce sens, la Communauté encourage la production de logements sociaux à bas niveau de loyer (PLAI).

Les bailleurs sociaux ont engagés des programmes de rénovation de leur parc de logement. La Communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay soutient la réhabilitation, notamment thermique, du parc existant sous réserve du maintien du reste à charge locatif pour les occupants.



Favoriser le parcours résidentiel

20.4% de la population est âgée de plus de 65 ans en 2013. Dans un contexte de vieillissement de la population, les élus de la Communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay s'interrogent sur le devenir du parc de logement privé comme social. Dans cette optique, la Communauté souhaite poursuivre les actions engagées dans le cadre de l'OPAH en faveur du maintien à domicile par l'adaptation du parc

existant à la vieillesse et au handicap. De même elle encourage les politiques d'adaptation du logement au vieillissement développées par les bailleurs. En complément, elle apporte son soutien à la production de logements neufs adaptés et contribue aux réflexions sur la production d'habitat intermédiaire entre maintien à domicile et entrée dans un établissement.

Répondre aux besoins des publics les plus fragiles socialement et financièrement

Le PLH fixe comme objectif de favoriser l'accès et le maintien dans le logement. Dans ce sens, la CCPCP souhaite répondre aux besoins des publics les plus fragiles de différentes manières. 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. Le parc de logement communal, les gîtes, répondent à ce besoin, mais une coordination des acteurs pourrait être faite à l'échelon intercommunal. Il a également été fait état d'un manque de logement temporaire

d'insertion. La promotion de l'intermédiation locative est une solution qui permettra aux ménages les plus en difficultés de devenir locataire.

La Communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay participera à la mise en oeuvre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

L'accueil des publics jeunes étant jugé satisfaisant, le développement d'action spécifique n'est pas prévu dans le PLH.

Renforcer la gouvernance

Le renforcement de la gouvernance des instances du PLH est nécessaire à la réussite de la politique de l'habitat sur le territoire communautaire et à la mise en oeuvre du programme d'actions qui constitue la feuille de route que les élus communautaires ont souhaité mettre en oeuvre sur leur territoire.

Assurer, suivre et évaluer la politique de l'habitat

La Communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay met en place les instances nécessaires à la mise en oeuvre au suivi et à l'évaluation de la politique de l'habitat définie dans le PLH. Outre le comité de pilotage chargé du suivi et de l'adaptation des actions du PLH, une conférence de l'habitat rassemblant à la fois instances techniques et politiques

se réunira annuellement. Afin de pallier le manque de coordination des acteurs locaux intervenant auprès des publics les plus en difficultés, une instance locale du PDALHPD sera créée. Elle aura pour objet de réunir des élus et des techniciens afin d'échanger sur les situations blocages et leur apporter les solutions requises.

Développer une culture commune « habitat » au sein de l'intercommunalité

La conférence de l'habitat qui se réunira annuellement sera propice aux partages d'expériences et à la construction d'une vision commune des possibilités qu'offre la politique de l'habitat. La mise en oeuvre du PLH repose sur un réseau de partenaires impliqués, le bon fonctionnement du binôme commune/communauté de communes constituant un préalable. La contractualisation de la communauté de communes

et des communes avec les bailleurs sociaux participera notamment à la construction d'une réflexion communautaire sur la programmation des logements sociaux.

Enfin les partenariats existants avec les acteurs tels que l'ADIL, Ener'gence, Citémétrie, le CAUE seront maintenus.

PROGRAMME D' ACTIONS

Orientation 1 :	Concilier développement de la communauté de communes et équilibre du territoire	P. 48
Action 1.1 :	Répartir l'offre nouvelle en fonction de critères objectifs	P. 48
Orientation 2 :	Mobiliser davantage le parc existant dans les centralités pour les dynamiser	P. 49
Action 2-1 :	Poursuite de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)	P. 49
Action 2-2 :	Etudier la pertinence d'une nouvelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat pendant le PLH	P. 50
Action 2-3 :	Sécuriser l'accès dans l'ancien	P. 51
Action 2-4 :	Soutenir l'accès abordable dans l'ancien	P. 52
Action 2-5 :	Soutenir la réhabilitation du parc locatif conventionné	P. 53
Action 2-6 :	Repérer les logements vacants dans les centralités et communiquer auprès des propriétaires	P. 54
Action 2-7 :	Conseiller les futurs bailleurs	P. 55
Action 2-8 :	Favoriser le conventionnement	P. 56
Action 2-9 :	Accompagnement juridique, administratif et financier	P. 57
Action 2-10 :	Accompagnement technique (urbanistique, architectural et efficacité énergétique)	P. 58
Action 2-11 :	Participer à la future Plateforme Locale de la Rénovation de l'Habitat (PLRH)	P. 59
Orientation 3 :	Définir une stratégie foncière et favoriser la qualité des opérations	P. 60
Action 3-1 :	Repérer le foncier et l'immobilier mutable dans l'enveloppe urbaine	P. 60
Action 3-2 :	Soutenir les communes dans leurs projets d'acquisition-amélioration foncière et immobilière	P. 61
Action 3-3 :	Conventionner avec l'EPF Bretagne	P. 62
Action 3-4 :	Favoriser la qualité des opérations par le recours à un architecte conseil	P. 63
Action 3-5 :	Faire connaître des opérations exemplaires	P. 64
Orientation 4 :	Permettre un accès au logement pour tous grâce à la diversité de l'offre	P. 65
Action 4-1 :	Produire du logement social en adéquation avec la structuration du territoire	P. 65
Action 4-2 :	Poursuite des actions engagées en faveur du maintien à domicile dans le cadre de l'OPAH	P. 66
Action 4-3 :	Aider l'adaptation de logements dans les centralités hors dispositif OPAH	P. 67
Action 4-4 :	Aider la production d'habitat novateur	P. 68
Action 4-5 :	Etudier la coordination de l'offre de logements d'insertion à l'échelon intercommunal	P. 69
Action 4-6 :	Mettre en oeuvre le schéma départemental des gens du voyage	P. 70
Action 4-7 :	Participer au financement du Fonds Solidarité Logement (FSL) du Conseil Départemental	P. 71
Orientation 5 :	Renforcer la gouvernance	P. 72
Action 5-1 :	Création d'une conférence annuelle de l'habitat	P. 72
Action 5-2 :	Création d'une instance locale du PDALHPD	P. 73
Action 5-3 :	Contractualiser avec les bailleurs sociaux	P. 73

ORIENTATION 1 : Concilier développement de la communauté de communes et équilibre du territoire

Action 1.1

Répartir l'offre nouvelle en fonction de critères objectifs

Contexte

La CCPCP a connu une croissance démographique de 0,5% entre 2008 et 2013.

Objectifs de l'action

La CCPCP entend poursuivre le développement de son parc pour accueillir de nouveaux ménages et accompagner le desserrement à l'oeuvre sur son territoire. Une évolution de 0,45% est visée sur la durée du Programme Local de l'Habitat.

Par ailleurs, la communauté entend conforter ces principales polarités afin de développer l'offre de manière équilibrée.

Contenu de l'action

Produire 960 logements au cours de la période 2019-2024 afin de satisfaire l'objectif démographique.

Répartir la production de façon à conforter les polarités en leur assurant au minimum, à l'avenir, leur représentativité actuelle au sein du parc de logement.

- 22% dans la commune de Châteaulin,
 - 17% dans la commune de Pleyben
- La répartition vise également à :
- Favoriser la production dans les pôles locaux identifiés par le PLH : Plomodiern et Plonevez-Porzay
 - Assurer un dynamisme démographique aux autres communes.

Consacrer 39 % de la production aux deux principales polarités. Les 61% 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.

Mettre en place des instances de gouvernance qui permettront d'évaluer l'atteinte des objectifs en volume et en répartition

Maîtrise d'ouvrage : Communes, Communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay.

Coût prévisionnel : Pas de coût spécifique pour cette action.

Echéancier : Durée du PLH.

Indicateurs de suivi : Nombre de logements autorisés et commencés, localisation des logements autorisés et commencés.

Répartition de la production de logements par commune pendant le PLH

	Objectif moyen annuel	Objectif total 2019-2024
CHÂTEAULIN	35	210
PORT-LAUNAY	1	6
CAST	10	60
LE CLOÛTRE-PLEYBEN	4	24
DINÉAULT	7	42
GOUÉZEC	5	30
LANNÉDERN	4	24
LENNON	5	30
LOTHEY	4	24
PLEYBEN	27	162
SAINT-COULTZ	4	24
SAINT-SÉGAL	7	42
PLOÉVEN	5	30
PLOMODIERN	16	96
PLONÉVEZ-PORZAY	16	96
SAINT-NIC	9	54
TRÉGARVAN	1	6
TOTAL	160	960

ORIENTATION 2 : Mobiliser davantage le parc existant dans les centralités pour les dynamiser

Revaloriser le parc existant

Action 2.1

Poursuite de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)

Contexte

La communauté comporte un parc de logements anciens important qui peut nécessiter des travaux d'amélioration, notamment thermique. La communauté a soulevé un enjeu de maintien à

domicile des personnes âgées et de résorption du parc privé potentiellement indigne (PPPI) qui représente 6.7% des résidences principales.

Objectifs de l'action

Améliorer le parc de logement privé le plus ancien, adapter le logement au vieillissement et au handicap, résorber l'habitat indigne.

Contenu de l'action

Poursuivre l'OPAH en cours depuis le 1er janvier 2016, dont le territoire d'intervention a été étendu au nouveau périmètre intercommunal depuis le 1er octobre 2017.

Participer à l'amélioration de 135 logements dont 127 sont occupés par leur propriétaire et 8 appartenant à un bailleur.

Les objectifs pour les propriétaires occupants se décomposent de la façon suivante :

- Lutte contre l'habitat indigne : 10 logements,
- Lutte contre la précarité énergétique : 78 logements,
- Autonomie de la personne : 38 logements,
- Mise aux normes de l'assainissement individuel : 1 logement.

La CCPCP finance le suivi animation de l'OPAH et apporte une aide financière aux ménages réalisant des travaux.

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay.

Coût prévisionnel :

	Dépenses	Recettes (Anah et Cd 29)
Suivi-animation :	76 700 €	54 600 €
Subventions aux travaux :	138 000 €.	

Partenaires : Anah, Conseil Départemental, Citémétrie

Echéancier : 2019-2020 (fin de l'OPAH le 31 décembre 2020).

Indicateurs de suivi : Nombre de dossiers déposés, montant d'aides accordées, montants de travaux générés.



Action 2.2

Etudier la pertinence d'une nouvelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat pendant le PLH

Contexte

L'OPAH actuellement à l'oeuvre sur le territoire doit s'achever pendant le Programme Local de l'Habitat 2019-2024. La procédure n'aura pas montré tous

ses effets et il conviendra d'étudier la nécessité de la poursuivre ainsi que les nouvelles modalités à proposer.

Objectifs de l'action

Tirer les enseignements de la première OPAH sur la base de son évaluation finale.

Mettre en place un nouveau programme d'amélioration de l'habitat privé.

Mener une étude pré-opérationnelle en vue de déterminer la nature et le contenu du dispositif à mener sur le territoire.

50

Contenu de l'action

Réaliser une étude pré-opérationnelle d'OPAH afin de valider la pertinence d'en engager une nouvelle et réorienter le programme d'actions si nécessaire.

Définir les objectifs qualitatifs et quantitatifs de réhabilitation et proposer des modalités de suivi-animation et de mise en oeuvre du programme.

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay.

Coût prévisionnel :

	Dépenses	Recettes (Anah et Cd 29)
Etude pré-opérationnelle :	40 000 €	28 000 €
Suivi-animation :	115 050 €	81 900 €
Subventions :	207 000 €	

Partenaires : Anah, Conseil Départemental

Echéancier : Etude pré-opérationnelle : 2021
Possible nouvelle OPAH : 2022-2024

Indicateurs de suivi : Nombre et nature de dossiers déposés, montant d'aides accordées, montants de travaux générés.



Action 2.3

Sécuriser l'accès dans l'ancien

Contexte

La communauté comporte 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.

Cependant il est nécessaire, avant l'acquisition, de bien anticiper des travaux à réaliser qui peuvent être importants.

Objectifs de l'action

Sécuriser les conditions d'accès au logement des jeunes ménages.

Améliorer le parc existant.
Prévenir les situations potentielles de mal logement.

Contenu de l'action

Financer un diagnostic technique du logement avant acquisition, pour les ménages décrits dans l'action 2-4.

Participation de la C.C.P.C.P. au financement de 25 diagnostics par an, pour un montant de 300 € dans la limite de 50% de la dépense engagée.

La porte d'entrée du dispositif est le Point Info Habitat (cf action 2.9 et 2.10). Le diagnostic, réalisé par un opérateur choisi par le demandeur, devra se conformer à un cahier des charges élaboré par la communauté. Il portera sur l'ensemble des postes qu'elle aura jugés essentiels.

Le nombre de dossier subventionné est limité à deux par ménages sur la durée du P.L.H. Le diagnostic réalisé devra être transmis à la C.C.P.C.P.

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay.

Coût prévisionnel : Subvention : 45 000 € soit 7 500 € par an permettant de financer 25 dossiers/an.
Communication : Prix compris dans l'action 2-4

Partenaires : ADIL, diagnostiqueurs.

Echéancier : Sur la durée du PLH.

Indicateurs de suivi : Nombre de logements diagnostiqués, nombre de subventions versées.



Action 2.4

Soutenir l'accession abordable dans l'ancien

Contexte

La communauté comporte 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.

Cependant il est nécessaire, avant l'acquisition, de bien anticiper des travaux à réaliser qui peuvent être importants.

Objectifs de l'action

Profiter des mutations de propriété pour accompagner la rénovation, notamment énergétique, du parc de logement ancien.

Aider les ménages à accéder à la propriété dans l'ancien à des coûts abordables et dans de bonnes conditions.

Prévenir les situations potentielles de mal logement.

Contenu de l'action

Subvention délivrée aux ménages dont les revenus ne dépassent pas les plafonds du PTZ, pour l'achat d'un logement de plus de 15 ans occupé à titre de résidence principale et dont le prix est inférieur ou égal à 170 000 € pour un logement individuel et 85 000 € pour un logement collectif.

Le ménage bénéficie d'un accompagnement de l'ADIL et d'Ener'gence dans le cas où des travaux d'économie d'énergie sont réalisés.

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.

Le dossier de demande d'aide peut être déposé jusqu'à 6 mois après l'acquisition du bien.

Sans réalisation de travaux : subvention de 2 000 € (cumulable avec les aides de l'Anah si réalisation de travaux ultérieure).

En cas de réalisation de travaux, ceux-ci doivent être en rapport avec la prescription de la visite financée par la communauté dans le cadre de l'action 2.3

Les travaux ne doivent pas être engagés avant l'accord de subvention. Le ménage doit les réaliser dans les 18 mois suivants l'acquisition du bien.

• Gain énergétique de 25% : 4 000 € (cumulable avec les aides de l'Anah dans la limite de 50% du montant des travaux)

La subvention sera versée en 1 fois à réception des factures. Un acompte représentant 50% de la subvention pourra être versé à la signature des devis.

• Gain énergétique de 40% : 6 000 € (cumulable avec les aides de l'Anah dans la limite de 50% du montant des travaux)

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay.

Coût prévisionnel : Subvention : 420 000 € soit 70 000 € par an permettant de financer 20 dossiers par an. Communication : 4 000 €.

Partenaires : ADIL, Ener'gence.

Echéancier : Sur la durée du PLH.

Indicateurs de suivi : Nombre de contacts et dossiers instruits, montant des subventions attribuées et versées par la CCPCP



Action 2.5

Soutenir la réhabilitation du parc locatif conventionné

Contexte

Une partie du parc social de la communauté 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.

Objectifs de l'action

Améliorer le confort du parc locatif social public.

Réduire la facture énergétique des occupants du parc social.

Contenu de l'action

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.

1 000€ sera versée, en plus de la subvention accordée pour les travaux.

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 gestion du bailleur social ou de l'opérateur maîtrise d'ouvrage d'insertion.

Des logements réhabilités par un organisme agréé en maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI) pourront également bénéficier du financement de la Communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay. Le nombre de logements à réhabiliter est fixé à 100 sur la durée du PLH.

En cas de réhabilitation de logements sociaux communaux, une aide forfaitaire à l'ingénierie de

Les conventions, décrites dans l'action 5.3, qui lieront les bailleurs, la CCPCP et les communes, préciseront les objectifs annuels de réhabilitation.

La CCPCP ne subventionnera pas les travaux de réhabilitation réalisés dans le cadre de la vente d'un logement par le bailleur.

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay, Bailleurs sociaux.

Coût prévisionnel : 310 000 € sur la durée du PLH pour la réhabilitation de 100 logements et une aide à l'ingénierie pour 10 logements.

Partenaires : Bailleurs, Opérateurs maîtrise d'ouvrage d'insertion, Communes, Caisse des dépôts, Conseils Départemental et Régional.

Echéancier : Sur la durée du PLH.

Indicateurs de suivi : Nombre de logements réhabilités, montant des travaux réalisés, étiquettes énergétiques avant et après travaux.



Encourager la résorption de la vacance

Action 2.6

Repérer les logements vacants dans les centralités et communiquer auprès des propriétaires

Contexte

Dans la communauté, on observe une vacance, déjà importante et souvent en augmentation. En effet la source Filocom fait état d'un taux de logements vacants en 2015. Cette observation est particulièrement vraie pour certaines des communes de la communauté.

Objectifs de l'action

Repérer les logements vacants dans les centres-villes et bourgs.

54

Contenu de l'action

Réaliser un atlas des logements vacants dans les centres-villes et centres-bourgs à l'aide des fichiers fonciers, de visites sur le terrain et d'entretiens avec les élus.

Cet atlas viendra alimenter le référentiel foncier (cf action3.1) et sera mis à jour annuellement.

Dans le cadre de l'OPAH (et de la procédure qui lui succéderait), une action de communication spécifique sera mise en place afin d'informer les propriétaires de ces logements des dispositifs d'aide à la remise sur le marché existants.

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay.

Coût prévisionnel : Pas de coût spécifique pour cette action.

Partenaires : Communes.

Echéancier : 2019 pour la réalisation de l'étude puis mises à jour annuelles.

Indicateurs de suivi : Nombre de logements vacants remis sur le marché.



Action 2.7

Conseiller les futurs bailleurs

Contexte

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.

Objectifs de l'action

Encourager les propriétaires à remettre leurs biens en location. Renforcer le parc locatif privé. Améliorer le parc privé existant.

Contenu de l'action

Dans le cadre du Point Info Habitat (actions 2.9 et 2.10), informer les propriétaires sur les différents dispositifs existants qui permettent d'améliorer leur bien tout en diminuant leurs revenus fonciers. n'est pas obligatoire, bien qu'elle présente de réels avantages pour les bailleurs.

- Le conventionnement sans travaux, autrement dit le « Cosse » (du nom de la ministre qui l'a souhaité) est un dispositif fiscal qui permet au bailleur de déduire de son revenu foncier une large part des loyers perçus en échange d'un loyer conventionné. Ce dispositif suppose que le bailleur conventionne le logement (avec ou sans travaux) et confie la gestion locative à un intermédiaire agréé. (Une prime est prévue pour favoriser le dispositif à l'action 2-8).
- Déficit foncier. Les dépenses engagées par le bailleur, notamment les travaux, sont déduites du revenu foncier et permettent de réduire l'impôt sur le revenu.
- Organisation de réunions d'information en partenariat avec l'ADIL afin d'informer largement les propriétaires des possibilités qui s'offrent à eux.
- En outre la CCPCP étudiera la possibilité de définir avec Soliha AIS les objectifs opérationnels en matière de logements à conventionner (prospection et conventionnement).
- Conventionnement avec travaux. Conseil en amont, montage financier, subvention pour la réalisation des travaux. Dans ce cas, l'intermédiation locative

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay.

Coût prévisionnel : 24 000 € sur la durée du PLH pour le conventionnement de 24 logements soit 4 logements par an.

Partenaires : ADIL, SOLIHA AIS.

Echéancier : Sur la durée du PLH.

Indicateurs de suivi : Nombre de rendez-vous/conseil, nombre de logements améliorés, nombre de logements conventionnés, nombre de personnes présentes aux réunions d'information.



Action 2.8

Favoriser le conventionnement

Contexte

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.

Objectifs de l'action

Remettre sur le marché des logements vacants.

Produire du parc conventionné privé.

Améliorer le parc.

Contenu de l'action

Poursuite des actions menées par Citémétrie dans le cadre de l'OPAH afin d'inciter les propriétaires bailleurs à conventionner leur logement.

Afin d'aider les propriétaires bailleurs à réaliser les travaux permettant de conventionner leur logement, la CCPCP apporte une subvention représentant 30 % du montant des travaux TTC plafonné à 3 000 € par logement réhabilité.

La CCPCP étudiera la possibilité d'établir une convention avec Soliha AIS afin de renforcer les actions en faveur du développement du parc conventionné privé.

Cela permet de financer des travaux qui ne seraient pas éligibles à l'Anah ou de compléter la subvention Anah en cas de travaux lourds ou d'amélioration. Cette aide est cumulable avec les aides de l'Anah

Cette action concerne en priorité les logements vacants, mais elle est également envisageable dans les cas où des bailleurs améliorent un bien déjà occupé qui serait loué à des ménages entrant dans les critères d'accès au parc conventionné. Le logement doit être situé dans l'enveloppe urbaine.

Dans le cas d'un conventionnement sans travaux, la CCPCP apporte une prime de 500 € aux propriétaires faisant appel à l'intermédiation locative.

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay.

Coût prévisionnel : Aide aux travaux : 36 000 € soit 12 logements aidés sur la durée du PLH
Prime au conventionnement sans travaux : 6 000 € soit 12 logements aidés sur la durée du PLH.

Partenaires : Anah, Conseil Départemental, Citémétrie, Soliha AIS, fondation Massé Trévidy, Habitat et Humanisme.

Echéancier : Sur la durée du PLH.

Indicateurs de suivi : Nombre de logements conventionnés.



Conforter le Point Info Habitat

Action 2.9

Accompagnement juridique, administratif et financier

Contexte

La Maison des Services au Public (MSAP) accueille les permanences de l'ADIL, de Citémétrie, d'Ener'gence, du CLIC. Elle constitue le socle du Point Info Habitat.

Objectifs de l'action

Assurer un accompagnement juridique, administratif et financier auprès des usagers dans toute la « chaîne du logement ».

Contenu de l'action

Maintien de la convention de partenariat déjà en cours entre l'ADIL et la CCPCP sur la durée du PLH afin d'apporter aux particuliers propriétaires, accédants à la propriété ou locataires un accompagnement juridique administratif et financier. Plus spécifiquement, l'ADIL accompagne les ménages dans la constitution de leur dossier de demande d'aide à l'accession à la propriété dans l'ancien (cf action 2.4).

Afin de faciliter l'accès à ce service, des permanences sont également tenues sur les communes de Pleyben et de Plomodiern.

La CCPCP et les communes mènent des actions de communication afin de promouvoir ce dispositif (plaquettes de communication, sites internet, bulletins communaux).

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay.

Coût prévisionnel : 42 000 €.

Partenaires : ADIL

Echéancier : Sur la durée du PLH.

Indicateurs de suivi : Nombre de contacts, type de renseignements délivrés.



Action 2.10

Accompagnement technique (urbanistique, architectural et efficacité énergétique)

Contexte

La Maison des Services au Public (MSAP) accueille les permanences de l'ADIL, de Citémétrie, d'Ener'gence. Elle constitue le socle du Point Info Habitat.

Objectifs de l'action

Assurer un accompagnement urbanistique, architectural et technique sur l'efficacité énergétique.

Contenu de l'action

58

Maintien de la convention de partenariat déjà en cours entre Ener'gence et la CCPCP sur la durée du PLH afin d'apporter aux particuliers un accompagnement technique en matière d'économie d'énergie. Plus spécifiquement, Ener'gence accompagne les ménages dans la constitution de leur dossier de demande d'aide à l'accession à la propriété dans l'ancien (cf action 2-3).

En outre, un architecte tiendra des permanences à la MSAP afin de conseiller les particuliers sur des projets innovants tels que la division parcellaire (cf action 3.4).

Ces deux dispositifs s'ajoutent à ceux prévus à l'action 2.9 relative à l'ADIL. Ils pourront être complétés par d'autres permanences en tant que de besoin (CAUE...).

Afin de faciliter l'accès à ce service, une permanence mensuelle est également tenue à Pleyben.

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay.

Coût prévisionnel : Ener'gence : 66 000 € sur la durée du P.L.H. soit 11 000 € par an.
Architecte : cf action 3-4
Citémétrie : cf action 2-1

Partenaires : Ener'gence, architecte conseil, CLIC (...).

Echéancier : Sur la durée du PLH.

Indicateurs de suivi : Nombre d'accompagnements réalisés.





Action 2.11

Participer à la future Plateforme Locale de la Rénovation de l'Habitat(PLRH)

Contexte

Un parc de logements anciens important, donc potentiellement énergivore, et nécessitant la réalisation de travaux.

Objectifs de l'action

Centraliser l'information sur la thématique de l'habitat.
Accompagner les ménages hors dispositif opérationnel dans leur projet de rénovation, notamment thermique.

Contenu de l'action

Un projet de PLRH à l'échelle du pays de Brest est en cours d'élaboration. Elle vise à accompagner les particuliers dans leur projet de rénovation en complément des dispositifs existants : diagnostic, définition du programme de travaux, montage financier, suivi post-travaux. Le P.I.H. constituera un des maillons de la future plateforme locale.

La transposition sur la CCPCP des objectifs de rénovation fixés dans la loi relative à la transition énergétique implique de rénover 212 maisons antérieures à 2000 d'ici 2050, rénover 178 logements par an étiquettes F ou G d'ici 2025. La plateforme prévoit d'accompagner 15% de ces réhabilitations.

Maîtrise d'ouvrage : Pôle Métropolitain du pays de Brest.

Coût prévisionnel : 37 200 € pour trois années.

Partenaires : Pays de Brest, Ener'gence.

Echéancier : 2020-2022

Indicateurs de suivi : Sans objet.



ORIENTATION 3 : Définir une stratégie foncière et favoriser la qualité des opérations

Favoriser le renouvellement urbain

Action 3.1

Repérer le foncier et l'immobilier mutable dans l'enveloppe urbaine

Contexte

Des centralités en perte de dynamisme, une urbanisation en extension privilégiée ces dernières années.

Objectifs de l'action

Maintenir des centres-villes et centres-bourgs dynamiques et limiter la consommation de terres agricoles en privilégiant le renouvellement urbain.

Contenu de l'action

Préciser le diagnostic foncier en réalisant un état des lieux du potentiel de densification et de réinvestissement urbain du territoire afin de définir des priorités d'intervention et d'ajuster les politiques foncières communales et intercommunales.

L'état des lieux s'appuiera sur :

- L'identification du gisement foncier mutable (dents creuses, coeur d'îlot, fonds de jardins, parcelles densifiables),
- L'identification du gisement immobilier mutable (logements vacants, à l'abandon, en vente),
- La description du gisement (statut d'occupation, disponibilité du bien, valeur du bien...),
- Gradation des possibilités d'intervention avec la création d'un indice de « dureté foncière » qui distingue les opérations possibles à court, moyen et long termes (sur la base de la description du gisement),

- La définition des priorités doit permettre d'aboutir à une cartographie des secteurs potentiels d'intervention.

Le référentiel foncier est basé principalement sur une étude des photos aériennes, des visites de terrains et des rencontres avec les élus communaux. Elle est montée sur SIG afin d'être dynamique.

Mise à jour annuelle de la cartographie sur la base des éléments transmis par les communes notamment la suppression des sites repérés lorsqu'ils ont été construits ou rénovés, l'ajout de nouveaux sites suite au délaissement d'une entreprise, d'une démolition...

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay.

Coût prévisionnel : 16 000 € (si réalisé par l'institut Géoarchitecture).

Partenaires : Communes, institut Géoarchitecture, ADEUPa.

Echéancier : 2019-2024.

Indicateurs de suivi : Sans objet.

Action 3.2

Soutenir les communes dans leurs projets d'acquisition-amélioration foncière et immobilière

Contexte

Des centralités en perte de dynamisme, une urbanisation en extension observée ces dernières années.

Objectifs de l'action

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.

Contenu de l'action

Soutien à l'investissement à destination des communes pour des opérations d'acquisition foncières ou immobilières en renouvellement urbain.

Les opérations doivent être situées en zone urbaine à vocation d'habitat ou d'activité compatible avec l'habitat, caractérisée par un habitat dense, en ordre continu c'est à dire en coeur de bourg ou en village équipé. En tout état de cause le conseil communautaire est décisionnaire après avis de la commission d'aménagement.

Plusieurs cas sont prévus :

- Acquisition de foncier ou de bien immobilier en vue d'opération d'habitat pouvant intégrer un projet à caractère économique (commerce). 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 37 500 € délivrée à la commune, au bailleur ou à l'opérateur maîtrise d'ouvrage d'insertion.

- Financement du surcoût de l'opération (lié à une démolition, dépollution...) 50 % du coût, plafonné à 20 000 € délivré à la commune, au bailleur ou à l'opérateur maîtrise d'ouvrage d'insertion.

- Dans le cas d'une réhabilitation de bâtiment existant, subvention de 5 000 € par logement social agréé PLAI et 2 500 € par logement social agréé PLUS versée au bailleur social, à l'opérateur de maîtrise d'ouvrage d'insertion ou à la commune en cas de production de logements communaux.

- Dans le cas d'une production neuve de logement sociaux, subvention de 4 000 € par logement social agréé PLAI et de 2 000 € par logement social agréé PLUS versée au bailleur social, à l'opérateur de maîtrise d'ouvrage d'insertion ou à la commune en cas de production de logements communaux.

Les opérations incluant une partie commerciale en rez-de-chaussée sont éligibles au dispositif. En cas d'intervention de l'EPF la subvention pourra lui être directement versée, mais sera déduite du prix de revente aux communes.

Maîtrise d'ouvrage : CCPCP, Bailleurs, Communes.

Coût prévisionnel : 627 000 € sur la durée du Programme Local de l'Habitat.

Financement de 6 opérations d'acquisition foncière (225 000 €), 6 acquisitions immobilières (225 000 €), 3 déconstruction (60 000 €), 20 logements réhabilités dont 6 PLAI (30 000 €) et 14 PLUS (35 000 €), 20 logements neufs dont 6 PLAI (24 000 €) et 14 PLUS (28 000 €).

Partenaires : Communes, bailleurs.

Echéancier : Sur la durée du PLH.

Indicateurs de suivi : Nombre d'opérations aidées, nombre de logements produits.



Action 3.3

Conventionner avec l'EPF Bretagne

Contexte

L'EPF Bretagne accompagne les communes dans leur stratégie foncière et peut assurer un portage foncier.

Objectifs de l'action

Faciliter l'intervention de l'EPF Bretagne sur le territoire intercommunal.

62

Contenu de l'action

Maintien de la convention cadre déjà en cours entre l'EPF Bretagne et la CCPCP sur la durée du PLH.

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay.

Coût prévisionnel : Pas de coût spécifique pour cette action.

Partenaires : EPF, communes.

Echéancier : Sur la durée du PLH.

Indicateurs de suivi : Sans objet.



Concevoir des formes d'habitat attractives et économes en foncier

Action 3.4

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

Contexte

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.

Objectifs de l'action

Promouvoir de nouvelles formes d'habitat alliant qualité architecturale et environnementale.
Proposer aux ménages d'être accompagnés par un architecte conseil dans leurs projets innovants.

Contenu de l'action

Mise en place de permanences d'un architecte conseil à la MSAP à raison de deux demi-journées par mois.

Type de projets pouvant être accompagnés :

- Division parcellaire,
- Division de lots non soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable,
- Réhabilitation complète (coût de travaux supérieur à 50 % du coût d'acquisition du bien),

- 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

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay.

Coût prévisionnel : Architecte : 60 000 € sur la durée du PLH / Communication : 6 000 €

Partenaires : Communes, Professionnels de l'habitat et de l'aménagement, CAUE

Echéancier : Sur la durée du PLH.

Indicateurs de suivi : Nombre de dossiers accompagnés, fréquentation des permanences



Action 3.5

Faire connaître des opérations exemplaires

Contexte

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.

Objectifs de l'action

Sensibiliser les élus et les habitants sur les manières de densifier : division parcellaire, opérations denses...

64

Contenu de l'action

Faire découvrir aux élus et aux habitants de la CCPCP des opérations exemplaires. Pourront être organisées : des visites d'opération de division parcellaire, la réalisation de fiches type pour alimenter la réflexion, la présentation d'opérations par l'architecte conseil, la visite d'opérations à distance en utilisant un logiciel tel que Street View(...).

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay.

Coût prévisionnel : Communication : 4 000 €.

Partenaires : CAUE, ADEUPa, architecte conseil.

Echéancier : Sur la durée du PLH.

Indicateurs de suivi : Sans objet.



ORIENTATION 4 : Permettre un accès au logement pour tous grâce à la diversité de l'offre

Action 4.1

Diversifier l'offre locative sociale

Produire du logement social en adéquation avec la structuration du territoire

Contexte

Les pôles de Châteaulin et de Pleyben accueillent un nombre important de logements locatifs sociaux. Ils représentent respectivement 23% et 7% du parc de résidences principales. L'offre locative sociale est satisfaisante au regard de la demande et l'on observe une bonne fluidité de ce segment du marché immobilier.

Objectifs de l'action

Maintenir un bon niveau d'offre en logement social dans les pôles de Châteaulin et Pleyben ainsi que dans les communes de Plomodiern et de Plonévez-Porzay, les pôles locaux identifiés par le PLH. Pour les autres communes la production doit être adaptée en fonction du niveau de service et des besoins.

Contenu de l'action

Fixer, dans le cadre des conventions qui seront établies avec les bailleurs, un objectif de production sur la durée du PLH.

L'objectif est de parvenir à :

- 10 % de la production neuve à Châteaulin, soit 21 logements sur la durée du PLH,
- 7% à Pleyben, Plomodiern et Plonevez-Porzay, soient respectivement 11 et 7 logements sur la durée du PLH.
- Pour les autres communes, la production se fera en tant que de besoins sur la base des demandes et des équipements.

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay.

Coût prévisionnel : L'aide allouée aux bailleurs dans le cas de PLA I et de PLUS est décrite dans l'action 3.2

Partenaires : Bailleurs sociaux, communes.

Echéancier : Sur la durée du PLH.

Indicateurs de suivi : Nombre et typologie de LLS agréés par communes.

Répartition de la production de logements sociaux par commune pendant le PLH

	Objectif total 2019-2024	% logement social dans la production	Nombre total de logements sociaux à produire
CHÂTEAULIN	210	10%	21
PORT-LAUNAY	6	en tant que de besoin	
CAST	60	en tant que de besoin	
LE CLOÛTRE-PLYBEN	24	en tant que de besoin	
DINÉAULT	42	en tant que de besoin	
GOUÉZEC	30	en tant que de besoin	
LANNÉVERN	24	en tant que de besoin	
LENNON	30	en tant que de besoin	
LOTHEY	24	en tant que de besoin	
PLYBEN	162	7%	11
SAINT-COULTIZ	24	en tant que de besoin	
SAINT-SÉGAL	42	en tant que de besoin	
PLOÉVEN	30	en tant que de besoin	
PLOMODIERN	96	7%	7
PLONÉVEZ-PORZAY	96	7%	7
SAINT-NIC	54	en tant que de besoin	
TRÉGARVAN	6	en tant que de besoin	
TOTAL EPCI	960		46



Adapter les logements au vieillissement de la population

Action 4.2

Poursuite des actions engagées en faveur du maintien à domicile dans le cadre de l'OPAH

Contexte

Une population vieillissante (20.4% de la population est âgée de plus de 65 ans en 2014) et une forte proportion de propriétaires occupants.

Objectifs de l'action

Adapter les logements au vieillissement et au handicap.

66

Contenu de l'action

Poursuite des actions menées dans le cadre de l'OPAH en faveur de l'adaptation des logements.

Maîtrise d'ouvrage : Communes, Communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay.

Coût prévisionnel : Compris dans l'action 2-1.

Partenaires : Citémétrie, Anah, Conseil Départemental.

Echéancier : 2019-2020.

Indicateurs de suivi : Nombre de dossiers déposés, montant de travaux réalisés, montant des aides attribuées.



Action 4.3

Aider l'adaptation de logements dans les centralités hors dispositif OPAH

Contexte

Une population vieillissante 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.

Des propriétaires occupants dont les revenus sont légèrement au-dessus des plafonds d'éligibilité aux

aides de l'Anah, résidant déjà dans la centralité et dont le logement nécessite des travaux d'adaptation.

Des propriétaires bailleurs souhaitant adapter un logement.

Objectifs de l'action

Aider les propriétaires occupants ou bailleurs, non éligibles aux aides de l'Anah, à adapter un logement au vieillissement et au handicap, dès lors que leur logement est situé dans l'enveloppe urbaine.

Contenu de l'action

En complément des actions menées dans le cadre de l'OPAH, création d'une subvention d'un montant de 15 % des travaux TTC plafonnée à 1 500 € versée aux propriétaires occupants ou bailleurs pour l'adaptation de leur logement. Une visite conseil réalisée par l'opérateur d'OPAH (ou du nouveau dispositif opérationnel qui sera mis en place) sera financée par la Communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay.

Dispositif réservé aux propriétaires dont les revenus sont inférieurs aux plafonds d'éligibilité au PTZ pour l'adaptation d'un logement situé dans l'enveloppe urbaine.

L'aide aux propriétaires bailleurs est cumulable avec l'aide au conventionnement.

L'aide aux propriétaires occupants est cumulable avec l'aide à l'accession à la propriété dans l'ancien.

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay.

Coût prévisionnel : Aides aux travaux : 45 000 € soit 30 logements adaptés sur la durée du PLH
Visites conseils : 6000 € pour la réalisation de 30 visites.

Partenaires : Citémétrie, CLIC.

Echéancier : Sur la durée du PLH.

Indicateurs de suivi : Nombre de logements adaptés, montant des travaux réalisés, montant des aides versées.



Action 4.4

Aider la production d'habitat novateur

Contexte

Une population vieillissante 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. Des projets alternatifs au logement traditionnel qui peuvent avoir besoin d'un accompagnement pour se réaliser.

Objectifs de l'action

Aider les porteurs de projet (privé, associatif) souhaitant développer dans l'enveloppe urbaine des formes d'habitat partagé (locatif ou en propriété).

68

Contenu de l'action

La CCPCP apporter un soutien technique au porteur de projet privé en apportant une aide à l'ingénierie plafonnée à 10 000 € par opération.

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay.

Coût prévisionnel : 30 000 € finançant l'accompagnement de 3 projets sur la durée du PLH

Partenaires : A déterminer.

Echéancier : Sur la durée du PLH.

Indicateurs de suivi : Nombre de logements créés, montant des aides versées.





Favoriser l'accès et le maintien dans le logement

Action 4.5

Etudier la coordination de l'offre de logements d'insertion à l'échelon intercommunal

Contexte

Une augmentation du nombre de familles monoparentales, de personnes seules, de ménage en difficulté, ayant besoin d'un logement temporaire d'insertion.

Objectifs de l'action

Le parc de logement communal, les gîtes, répondent à ce besoin, 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 difficultés peuvent passer inaperçues

alors que des solutions existent. Dans ce contexte, une meilleure coordination des acteurs à l'échelon intercommunal permettrait d'apporter une meilleure réponse.

69

Contenu de l'action

Réunir l'instance locale du PDALHPD si nécessaire (cf action 5-2).
Identifier les besoins en matière de logement temporaire d'insertion.

Etudier l'opportunité de développer du logement intermédiaire.
Articuler ces actions avec la future instance du SIAO.

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay.

Coût prévisionnel : Pas de coût spécifique pour cette action.

Partenaires : Communes, CCAS, Conseil Départemental.

Echéancier : Sur la durée du PLH.

Indicateurs de suivi : Nombre de situations traitées.





Action 4.6

Mettre en oeuvre le schéma départemental des gens du voyage

Contexte

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage 2012-2017 décrit les dispositions prévues en matière de réalisation d'aires permanentes

d'accueil, d'organisation des grands rassemblements estivaux, les actions à caractère social et rappelle les besoins en habitat adapté propres aux gens du voyage.

Objectifs de l'action

Mettre en oeuvre le Schéma Départemental.

Contenu de l'action

70

La CCPCP gère en régie depuis le 1er janvier 2017 l'aire d'accueil de Châteaulin proposant 20 places. Cette dernière répond aux besoins identifiés sur le territoire dans le schéma départemental 2012-2017.

connaître aux services de l'Etat leur volonté de ne pas proposer de terrain. Cette décision est motivée par les contraintes réglementaires et environnementales importantes pesant sur les sites d'accueil potentiels.

Le schéma départemental préconise le repérage et l'aménagement d'une à deux aires temporaires sur le secteur de Douarnenez/Porzay. Les élus des communes de la CCPCP, notamment à dominante littorale, ont fait

La CCPCP s'impliquera dans les travaux du nouveau schéma départemental et adaptera son dispositif d'accueil au regard des orientations qui seront proposées.

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay.

Coût prévisionnel : Dépenses : 564 000 € sur la durée du PLH soit 94 000 € par an.
Recettes CAF: 180 000 € sur la durée du PLH soit 30 000 € par an.

Partenaires : Etat, Conseil Départemental.

Echéancier : Sur la durée du PLH.

Indicateurs de suivi : Sans objet.





Action 4.7

Participer au financement du Fonds Solidarité Logement (FSL) du Conseil Départemental

Contexte

Les ménages en situation difficile en terme de maintien dans le logement (impayés, indignité...) peuvent bénéficier du FSL. (76 foyers aidés en 2016).

Objectifs de l'action

Participer à l'accès et au maintien dans le logement des ménages les plus fragiles.

71

Contenu de l'action

Participer au financement du FSL à hauteur de 2 500 € par an.

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay.

Coût prévisionnel : 15 000 € sur la durée du PLH

Partenaires : Conseil Départemental, Etat.

Echéancier : Sur la durée du PLH.

Indicateurs de suivi : Nombre de foyers aidés, montants des aides versées.



ORIENTATION 5 : Renforcer la gouvernance

Animer et suivre le PLH

Action 5.1

Création d'une conférence annuelle de l'habitat

Contexte

Des instances de gouvernance ont déjà été identifiées et mises en oeuvre dans le premier Programme Local de l'Habitat. Toutefois, le diagnostic partagé qui a permis de dégager les grands enjeux de ce nouveau PLH, a montré que la gouvernance de la politique de l'habitat communautaire gagnerait à être renforcée.

72

Objectifs de l'action

Construire une vision commune des différents enjeux en lien avec la politique de l'habitat.
Faire vivre le PLH et l'adapter en tant que de besoin aux évolutions du contexte.

Contenu de l'action

Création d'une conférence annuelle de l'habitat rassemblant les instances techniques, politiques et les acteurs de l'habitat. Elle sera l'occasion d'un temps d'échange sur les tendances des dynamiques de l'habitat sur le territoire communautaire.

Mobilisation de tableaux de bord annuels sur la base des indicateurs du PLH.

S'appuyer sur les observatoires de l'habitat et du foncier du pays de Brest pour connaître le marché et les besoins en logements

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay.

Coût prévisionnel : Pas de coût spécifique pour cette action.

Partenaires : Adeupa, communes, ADIL, Ener'gence, bailleurs sociaux, Conseil Départemental, Etat, notaires.

Echéancier : Sur la durée du PLH.

Indicateurs de suivi : Sans objet.

Action 5.2

Renforcer les partenariats

Création d'une instance locale du PDALHPD

Contexte

Une coordination encore insuffisante des acteurs locaux intervenant auprès des publics en difficultés.

Objectifs de l'action

Apporter des solutions spécifiques aux populations les plus en difficulté
Proposer un lieu d'échanges sur les situations de blocage.

Contenu de l'action

Mettre en place une instance locale du PDALHPD réunissant l'ensemble des acteurs intervenants auprès des publics en difficultés afin de leur permettre de mieux se connaître et faciliter la résolution des situations de blocage.

L'instance locale se réunira a minima une fois par an et autant que de besoin afin d'échanger sur les situations de blocage et de leur trouver des solutions. Une réflexion pourra notamment être menée afin d'identifier les besoins en matière d'intermédiation locative.

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay.

Coût prévisionnel : Pas de coût spécifique pour cette action.

Partenaires : Communes, Conseil Départemental, Etat, CCAS, CIAS, Citémétrie, SOLIHA AIS, CDAS, SIAO AGHEB, Massé Trévidy.

Echéancier : Sur la durée du PLH.

Indicateurs de suivi : Nombre de réunions de l'instance, nombre de situations traitées.

Action 5.3

Contractualiser avec les bailleurs sociaux

Contexte

Un manque d'échanges avec les bailleurs sociaux présents sur le territoire sur leurs interventions (programmation nouvelle, réhabilitation...), des relations exclusives avec les communes.

Objectifs de l'action

Renforcer les échanges avec les bailleurs et réfléchir à l'échelon intercommunal sur la programmation afin d'assurer la cohérence des projets.
Garantir l'atteinte des objectifs affichés dans le Programme Local de l'Habitat.

Contenu de l'action

La CCPCP passera une convention avec les bailleurs sociaux afin de fixer les objectifs de production, neuve et de réhabilitation (dont logements adaptés PMR) sur

chaque commune. Une rencontre annuelle permettra de faire le point sur la programmation.

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay.

Coût prévisionnel : Pas de coût spécifique pour cette action.

Partenaires : Bailleurs sociaux, communes.

Echéancier : Sur la durée du PLH.

Indicateurs de suivi : Sans objet.

Tableau récapitulatif

ORIENTATIONS	ACTIONS	DESCRIPTION DE L'ACTION	DÉPENSE TOTALE	RECETTE	RESTE À CHARGE	COÛT ANNUEL
1	1-1 Répartir l'offre nouvelle en fonction de critères objectifs	Produire 160 logements/ an. Conforter les pôles de Châteaulin, Pleyben et pôles locaux.	- €	- €	- €	- €
2	2-1 Poursuite de l'OPAH (2019-2020)	Suivi animation	76 700 €	54 600 €	22 100 €	3 683 €
		Subventions travaux	138 000 €		138 000 €	23 000 €
	2-2 Etudier la pertinence d'une nouvelle OPAH pendant le PLH	Etude pré-opérationnelle	40 000 €	28 000 €	12 000 €	2 000 €
		Suivi-animation	115 050 €	81 900 €	33 150 €	5 525 €
		Subventions travaux	207 000 €		207 000 €	34 500 €
	2-3 Sécuriser l'accession dans l'ancien	Diagnostic logement avant acquisition. 25 diag. / an. Subvention plafonnée à 300 €	45 000 €	- €	45 000 €	7 500 €
	2-4 Soutenir l'accession abordable dans l'ancien	Aide à l'achat logement + 15 ans. 2 000 à 6 000 € d'aide fonction du gain énergétique. 20 logements aidés/ an.	420 000 €	- €	420 000 €	70 000 €
		Communication	5 000 €	- €	5 000 €	833 €
	2-5 Soutenir la réhabilitation du parc locatif conventionné	Aide 3 000€ / logement + 1000 € d'aide à l'ingénierie si logement communal. Objectif réhabilitation total : 100 logements.	310 000 €	- €	310 000 €	51 667 €
	2-6 Repérer les logements vacants dans les centralités et communiquer auprès des propriétaires	Réalisation d'un atlas.	- €	- €	- €	- €
	2-7 Conseiller les futurs bailleurs	Informers les bailleurs sur les dispositifs, convention avec Soliha AIS pour favoriser le conventionnement (4 logements/an).	24 000 €	- €	24 000 €	4 000 €
	2-8 Favoriser le conventionnement	3000 € / logement réhabilité conventionné (obj.: 12 logements). Prime de 500 € si conventionnement sans travaux (obj.: 12 logements)	42 000 €	- €	42 000 €	7 000 €
	2-9 Accompagnement juridique, administratif et financier	Permanences ADIL, CLIC	42 000 €	- €	42 000 €	7 000 €
2-10 Accompagnement technique (urbanistique, architectural et efficacité énergétique)	Permanences Citemetrie, Energence, architecte conseil	66 000 €		66 000 €	11 000 €	
2-11 Participer à la future plateforme locale de rénovation de l'habitat	Dispositif Pays en cours de définition	37 200 €		37 200 €	6 200 €	
SOUS-TOTAL					1 403 450 €	233 908 €
ORIENTATIONS	ACTIONS	DESCRIPTION DE L'ACTION	DÉPENSE TOTALE	RECETTE	RESTE À CHARGE	COÛT ANNUEL
3	3-1 Repérer le foncier et l'immobilier mutable dans l'enveloppe urbaine	Cartographie potentiel de densification et réinvestissement urbain.	16 000 €		16 000 €	2 667 €
	3-2 Soutenir les projets communaux d'acquisition-amélioration foncière et immobilière	Acquisition foncière ou immobilière en renouvellement urbain produisant à minima 50% de logements aidés.	627 000 €	- €	627 000 €	104 500 €
	3-3 Conventionner avec l'EPF	Maintien de la convention			- €	- €
	3-4 Favoriser la qualité des opérations par le recours à un architecte conseil	Permanences	60 000 €	- €	60 000 €	10 000 €
		Communication	6 000 €		6 000 €	1 000 €
3-5 Faire connaître des opérations exemplaires	Communication	4 000 €	- €	4 000 €	667 €	
SOUS-TOTAL					713 000 €	118 833 €

ORIENTATIONS	ACTIONS	DESCRIPTION DE L'ACTION	DÉPENSE TOTALE	RECETTE	RESTE À CHARGE	COÛT ANNUEL
4	4-1 Produire du logement social en adéquation avec la structuration du territoire	Produire 45 logements sociaux dans les pôles de Châteaulin, Pleyben et pôles locaux.	- €	- €	- €	- €
	4-2 Poursuite des actions engagées en faveur du maintien à domicile dans le cadre de l'OPAH		- €	- €	- €	- €
	4-3 Aider l'adaptation de logements dans les centralités hors dispositif OPAH	Aide aux propriétaires 15 % des travaux TTC plafonné à 1 500 €. 30 logements prévus + visite conseil.	51 000 €	- €	51 000 €	8 500 €
	4-4 Aider la production d'habitat novateur	Aide à l'ingénierie plafonnée à 10 000 € par opération.	30 000 €	- €	30 000 €	5 000 €
	4-5 Etudier la coordination de l'offre de logements d'insertion à l'échelon intercommunal	Réunir l'instance locale du PDALHPD	- €	- €	- €	- €
	4-6 Mettre en oeuvre le Schéma Départemental des Gens du Voyage	Gestion de l'aire de Châteaulin.	564 000 €	180 000 €	384 000 €	64 000 €
	4-7 Participer au financement du FSL		15 000 €	- €	15 000 €	2 500 €
SOUS-TOTAL					480 000 €	80 000 €
ORIENTATIONS	ACTIONS	DESCRIPTION DE L'ACTION	DÉPENSE TOTALE	RECETTE	RESTE À CHARGE	COÛT ANNUEL
5	5-1 Création d'une conférence annuelle de l'habitat				- €	- €
	5-2 Création d'une instance locale du PDALHPD				- €	- €
	5-3 Contractualiser avec les bailleurs sociaux				- €	- €
TOTAL					2 596 450	432 742



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
PLEYBEN CHÂTEAULIN PORZAY
Rue Camille Danguillaume
CS 60043
29150 CHATEAULIN

www.ccpccp.bzh