

Communauté de Communes du Pays d'Iroise

COMMUNAUTÉ
Pays d'Iroise
DE COMMUNES



Janvier 2014
Réf. 14/38

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Deuxième partie

ORIENTATIONS & PROGRAMME D' ACTIONS PLH modifié en janvier 2014

Avis favorable du Conseil communautaire du 29 janvier 2014

Le Programme Local de l'Habitat 2010-2015 de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise a été adopté en septembre 2010.

4 orientations ont été définies sur la base des enjeux révélés par le diagnostic :

1. Maîtriser les prix fonciers et la consommation d'espace
2. Restaurer la diversité de peuplement par une politique sociale vigoureuse
3. Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées
4. Mettre en œuvre une politique communautaire de l'habitat à l'échelle de la CCPI

15 actions ont été déclinées pour les mettre en œuvre.

Conformément aux dispositions de l'article L302-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'EPCI a réalisé fin 2013 – début 2014 un bilan de la mise en œuvre de son PLH trois ans après son adoption. Ce bilan à mi-parcours permet d'apporter un éclairage sur la réalisation du programme d'actions et de mesurer l'adéquation des objectifs à la situation rencontrée. Il précise en outre les suites engagées ainsi que les perspectives prévues dans la seconde période de réalisation du PLH.

Cette évaluation montre un bilan à mi-parcours positif. La totalité des actions ont été engagées, de nouveaux outils se mettent en place ou sont envisagés (Programme d'Intérêt Général intercommunautaire, référentiel foncier, fons d'intervention foncière ...) et des partenariats créés ou renforcés.

Au regard des résultats de ce bilan à mi-parcours et de l'évolution récente des dispositions législatives et réglementaires liées à la politique du logement (SCoT, Programme Habiter Mieux, Pass Foncier, etc.), la Communauté de communes a souhaité ajuster le programme d'actions de son PLH pour les deux années restantes (2014 et 2015).

Conformément aux dispositions de l'article L 302-4 du Code de la Construction et de l'Habitation qui encadre la procédure de modification d'un PLH, les évolutions apportées au document ne remettent pas en question l'équilibre général du document.

Article L302-4 du Code de la Construction et de l'Habitation

Le programme local de l'habitat peut être modifié par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à condition qu'il ne soit pas porté atteinte à son économie générale :

- a) Pour être mis en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires relatives à la politique du logement entrées en vigueur après son adoption ;*
- b) Pour tenir compte des évolutions du contexte démographique, économique et social. (...)*

Le projet de modification est transmis pour avis au représentant de l'Etat dans le département ainsi qu'aux personnes morales associées en application de l'article L. 302-2. Leur avis est réputé donné s'il n'est pas rendu dans un délai de deux mois à compter de la transmission du projet.

Le projet de modification est approuvé par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale

Sommaire

Synthèse du diagnostic	p 4
Un développement apparemment satisfaisant	p 4
Une offre de logement abondante, mais sélective	p 4
Peu d'offre pour les petits ménages	p 5
Une consommation foncière très importante	p 5
L'enjeu du PLH du Pays d'Iroise : reprendre le contrôle du développement de l'offre de logements	p 5
Les orientations du Programme Local de l'Habitat	p 6
1 – Maitriser les prix fonciers et la consommation d'espace	p 6
2 – Restaurer la diversité de peuplement par une politique sociale vigoureuse	p 8
3 – Favoriser le maintien a domicile des personnes âgées	p 9
4 – Mettre en place une politique de l'habitat à l'échelle communautaire	p 9
Le programme d'actions du Programme Local de l'Habitat	p 11
1-Maitriser les prix fonciers et la consommation d'espace	p 13
Action 1 : Réaliser un référentiel foncier et définir une stratégie foncière communautaire	p 13
Action 2 : Inscrire la stratégie foncière dans les documents d'urbanisme (PLU)	p 13
Action 3 : Mobiliser le fonds de concours destiné aux opérations d'habitat social en renouvellement urbain	p 14
Action 4 : Mobiliser le fonds communautaire d'intervention foncière	p 14
Action 5 : Promouvoir la qualité dans les opérations d'habitat	p 15
Action 6 : Mobiliser l'Etablissement Public Foncier de Bretagne	p 15
2-Restaurer la diversité de peuplement par une politique sociale vigoureuse	p 16
Action 1 : Mettre en place un pilotage de la production de logements	p 16
Action 2 : Consacrer l'équivalent d'une année de production au logement locatif public	p 17
Action 3 : Produire 20 % de l'offre foncière de terrains, à coût abordable	p 18
Action 4 : Instituer une servitude de mixité sociale	p 18
Action 5 : Gens du voyage : pérenniser les équipements existants	p 19
Action 6 : Développer l'offre de logements locatifs publics sur l'île Molène	p 19
Action 7 : Aider les personnes les plus en difficulté à accéder à un logement	p 20
Action 8 : Mettre en œuvre le Programme d'Intérêt Général intercommunautaire	p 21
3-Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées	p 22
Action 1 : Intégrer l'adaptation des logements dans tous les programmes futurs de logements locatifs publics	p 22
Action 2 : Contribuer à développer une offre d'accueil de jour et d'hébergements temporaires	p 22
Action 3 : Renforcer le dispositif d'information sur les moyens et les aides à l'adaptation du parc privé	p 22
Action 4 : Mettre en place un dispositif complémentaire d'aide en faveur de l'adaptation des logements privés à la perte d'autonomie et au handicap	p 23
4-Mettre en œuvre une politique communautaire de l'habitat à l'échelle de la CCPI	p 24
Action 1 : Evaluer et piloter le programme local de l'habitat	p 24
Action 2 : Mettre en œuvre une gouvernance locale	p 24
Action 3 : Organiser un dispositif d'information et d'accompagnement de la population	p 25
Budget prévisionnel de la CCPI pour le PLH 2010-2015	p 26

Synthèse du diagnostic

La récente parution des données du recensement de 2006 n'a pas permis d'incorporer la mise à jour de ces chiffres dans le diagnostic du PLH, approuvé depuis septembre 2008. Pour ce faire, la synthèse suivante actualise les premiers résultats disponibles et met en exergue les éléments forts du diagnostic.

Un développement apparemment satisfaisant

Les 20 communes du Pays d'Iroise ont connu une évolution très conforme aux tendances globales du Pays de Brest hors Brest métropole. La population, passée de 36 000 à 39 000 habitants de 1990 à 1999, dépassait 43 000 habitants en 2006, soit une croissance de plus de 20 % en une quinzaine d'années.

Cette dynamique assure au Pays d'Iroise des caractéristiques démographiques plutôt positives : un bon indice de jeunesse (122 jeunes de moins de 20 ans pour 100 personnes de plus de 60 ans en 2006), une pyramide des âges encore peu marquée par le vieillissement, une taille des ménages en baisse (2.47 en 2006 contre 2.63 en 1999) mais supérieure à la moyenne départementale de 2.20. La situation est cependant contrastée entre le littoral nord, vieillissant, et les communes sous influence directe de Brest, dont l'essor est dû à l'installation d'actifs brestois désireux d'accéder à la propriété.

Le territoire est en effet fortement lié à la métropole par l'emploi. Il ne dispose que de 0,5 emploi par actif domicilié, malgré une nette croissance récente de l'emploi privé. Seuls 4 actifs sur 10 travaillent sur place, plus de 5 sur 10 vont chaque jour travailler dans la communauté urbaine.

Le Pays d'Iroise apparaît comme un territoire plutôt jeune, actif, et relativement épargné par le chômage et la précarité. Cependant, une analyse plus fine des mécanismes à l'œuvre dans les marchés du logement montre une autre réalité : le Pays d'Iroise est en train de mobiliser ses ressources foncières au bénéfice d'une seule fraction de la demande.

Une offre de logement abondante, mais sélective

Malgré un repli en 2008, l'offre immobilière nouvelle est très importante, et le marché des dernières années a été très actif. Avec plus de 440 logements neufs par an de 1998 à 2007, la production a globalement doublé des années 90 aux années 2000, certaines communes l'ayant même vu tripler. Le parc de résidences principales a ainsi augmenté de 38 % de 1990 à 2007, deux fois plus vite que la population. Plus de 90 % des logements sont des maisons individuelles. Statistiquement, la maison loge majoritairement des propriétaires, le collectif (public ou privé) étant plus souvent locatif. L'offre nouvelle étant elle aussi constituée à plus de 80 % de maisons ou de terrains à bâtir, le marché immobilier du Pays d'Iroise est d'abord destiné à l'accession à la propriété familiale.

Les prix se sont envolés de 2000 à 2007, de 112 000 à plus de 200 000 € pour une maison existante, de 20 à 80 € pour un m² de terrain constructible, croissance sans rapport avec celle des coûts de production et donc forcément spéculative. Conséquence directe de cette envolée des prix, la moitié des acquéreurs a plus de 40 ans, et 45 % sont cadres ou professions libérales. Le Pays d'Iroise a donc les revenus les plus élevés du Pays de Brest, hors de Brest métropole océane, et l'augmentation des revenus est particulièrement sensible dans les zones littorales, où le marché est le plus cher.

Peu d'offre pour les petits ménages

La nature de l'offre neuve a un peu évolué en 2006/2007 avec un développement du collectif, mais ce mouvement restera à confirmer dans les prochaines années, le territoire n'étant plus éligible aux aides fiscales à l'investissement locatif (Loi Scellier) qui sont le principal outil de commercialisation des appartements. Quant au logement social, il est au contraire très stable : 5 % du parc total, avec quelques dizaines d'unités de plus en 7 ans et une très faible diffusion hors de Saint-Renan. Les 290 demandeurs recensés doivent donc, en attendant la livraison des 300 logements, s'accommoder d'un parc de moins de 900 logements.

Malgré l'ampleur de l'offre, il reste particulièrement difficile de se loger lorsqu'on cherche un petit logement compatible avec des bas revenus et la stabilité relative d'un début de carrière. L'équilibre démographique du Pays d'Iroise pourrait donc n'être que provisoire, comme le suggèrent les évolutions des communes «urbaines», les premières à s'être urbanisées sur le mode du «tout accession» et qui commencent à accuser un déficit migratoire.

Une consommation foncière très importante

Le terrain à bâtir «moyen» acheté en 2006 mesurait environ 1 000 m² hors lotissement, 780 m² en lotissement. Compte-tenu des infrastructures nécessaires au lotissement, on peut arrondir aux environs de 1 000 m² la consommation de foncier par maison, et à plus de 200 hectares celle des 2 100 maisons construites de 2000 à 2006. La moitié était hors lotissement, donc en partie en zone urbanisée, mais probablement aussi en diffus. Et les 100 hectares affectés aux terrains en lotissement avaient à coup sûr un autre usage auparavant, très probablement agricole.

Les surfaces urbanisables dans les PLU sont importantes : 150 hectares en zone urbanisée, près de 600 en zone d'urbanisation future. Mais le rythme de consommation est tel que l'ensemble des secteurs repérés pourrait être, en poursuivant le modèle actuel, consommé en une vingtaine d'années sans prendre en compte le développement des autres domaines d'activités. Ce qui laissera bien peu de marge de développement aux générations futures, hors des zones agricoles et littorales essentielles à l'activité du Pays et à son attractivité.

L'enjeu du PLH du Pays d'Iroise : reprendre le contrôle du développement de l'offre de logements

Les principaux éléments du diagnostic du SCoT se retrouvent donc dans le Pays d'Iroise, et les enjeux sont les mêmes : assurer l'équilibre démographique nécessaire à la pérennité du développement, c'est à dire réussir à conjuguer développement d'une offre résidentielle adaptée à l'accueil de nouveaux actifs et préservation de l'équilibre des fonctions du territoire et de sa qualité. Le Pays d'Iroise dispose d'un atout essentiel, la solidité de sa demande, liée à la situation aux portes de Brest d'une partie de son territoire, et à un littoral particulièrement remarquable pour une autre partie. Il a le privilège d'avoir peu de problèmes sociaux importants à affronter, hormis des difficultés d'accès au logement déjà bien réelles pour les personnes en situation précaire, et la nécessité de prendre en compte le vieillissement de sa population.

Les Orientations du PLH de la CCPI

1 – MAÎTRISER LES PRIX FONCIERS ET LA CONSOMMATION D'ESPACE

➤ DEFINIR UNE STRATEGIE FONCIERE

L'excroissance des prix fonciers (sachant que le marché immobilier est pratiquement hors de portée) a paralysé toute velléité d'action publique corrective dans ce champ. Elle a par là remis en évidence la nécessité de replacer l'action foncière dans la politique urbaine. Lorsque les mécanismes de marché sont à l'œuvre, surenchères dans l'achat des terrains, spéculation des détenteurs de ces terrains, il est bien trop tard pour intervenir. Donc, il faut anticiper.

- Maîtriser la vision à moyen et long termes des besoins en distinguant clairement l'un de l'autre. Ceci passe d'abord par la définition, comme cela se fait déjà dans les PLU, d'un objectif d'urbanisation.

Les disponibilités foncières dans les communes de la CCPI

	U	1AU	2AU	AU non déterminé	TOTAL
Littoral nord	99 ha	100 ha	48 ha	54 ha	301 ha
Littoral sud	37 ha	60 ha	95 ha	95 ha	218 ha
Rurbain	13 ha	45 ha	-	-	114 ha
Saint-Renan	-	41 ha	-	-	94 ha
CCPI	149 ha	246 ha	183 ha	149 ha	727 ha

(Enquête réalisée auprès des communes en 2008)

Le potentiel foncier disponible est réparti en zones urbanisables immédiatement, zones U, urbanisables dans un avenir proche, zone 1AU (ex. celui du P.L.H.), urbanisables à plus long terme zones 2AU ou réserves d'urbanisation.

- Zones U : Les zones urbaines proches des centres-villes constituent des opportunités foncières rares, il faut donc optimiser leur usage parce qu'elles ne sont pas reproductibles.

- Optimiser leur usage du point de vue urbain ;
- Optimiser leur usage du point de vue de la densité produite.

- Zones 1 AU : Une vision anticipée de l'aménagement de la zone (Schéma d'Aménagement de Zone, PAE) permet :

- d'optimiser l'acquisition ;
- de préciser le projet sur ces espaces en développement selon le lieu où les zones se trouvent ;
- de détailler non seulement le fonctionnement mais le contenu (ex. : localisation de logements sociaux).

- Zones 2 AU : Les réserves foncières dans les zones d'urbanisation lointaines s'acquièrent au prix du terrain non équipé $\leq 10 \text{ €/m}^2$.

Des objectifs préalablement définis et une clarification de ce type permettent de mener une action foncière publique dans le temps.

➤ MODERER LA CONSOMMATION D'ESPACE

C'est un objectif du développement durable, rappelé en toute occasion. La surface moyenne utilisée dans la construction neuve pavillonnaire se situe autour, voire au-dessus de 900 m², ce qui équivaut en réalité à une consommation réelle (infrastructures comprises) à 1 100 m², soit une densité de 9 logements à l'hectare pour les opérations d'habitat stricto sensu. Sous l'effet de la cherté du marché, cette surface moyenne a chuté en dessous de 750 m², soit une surface brute de 900 m²; **ce qui est possible sur injonction du marché doit l'être aussi au nom d'un développement économe.**

L'économie d'espace est la résultante de la mise en œuvre de plusieurs types d'habitat et de la gestion différenciée de la densité

- dense en zone urbaine centrale où la rareté du foncier disponible appelle une optimisation de chaque m²
- moyennement dense dans les espaces en continuité immédiate (ex zone 1AU) où les schémas d'aménagement de zones permettent de réaliser des types d'habitat différents
- l'association de l'aide publique à l'accession à la propriété et une maîtrise des surfaces complètent les dispositions.

➤ EQUILIBRER LA PRODUCTION DE LOGEMENT

La prise en compte de ces enjeux permettra d'assurer les besoins fonciers pour l'habitat à court, moyen et long terme et donc d'atteindre les objectifs de production du logement fixés dans les prochaines années. A l'échelle de la Communauté de Communes, un objectif de production moyenne annuelle de 300 résidences principales est envisagé, soit 1 680 sur la durée globale du PLH (6 ans). Cet objectif est conforme à celui du SCoT du Pays de Brest approuvé en 2011.

2 – RESTAURER LA DIVERSITÉ DE PEUPEMENT PAR UNE POLITIQUE SOCIALE VIGOUREUSE

➤ SORTIR DE LA CARENCE ACTUELLE EN LOGEMENT LOCATIF PUBLIC CONVENTIONNE

L'offre de logement conventionné (hors mise en service de nouveaux logements) se situe entre 100 et 120 offres annuelles pour une demande triple. Elle émane de jeunes ménages à près de 50 % ; 8/10 sont des travailleurs modestes ou des personnes sans emploi, éligibles au PLAI. Près de 6/10 sont des personnes seules et 3/10 des familles monoparentales. En tenant compte des objectifs prescrits par le SCoT du Pays de Brest en matière de représentativité du parc locatif conventionné et des projets déjà engagés dans chaque commune, une proposition de répartition a été élaborée :

	Résidences principales selon la TH 2007°	Nombre de logements locatifs publics conventionnés en 2007	Taux de logements locatifs conventionnés	Hypothèses d'objectifs en %	Traduction en logements	Projets
Tréouergat	100	0	0,0 %	5 %		
Trébabu	145	15	10,3 %		0	
Lampaul-Ploudalmézeau	251	6	2,4 %		6	6 à 8
Guipronvel	264	10	3,8 %		3	12
Ile-Molène	270	8	3,0 %		5	4
Brélès	304	12	3,9 %		3	2
Plourin	392	24	6,1 %		1	
Lanildut	418	16	3,8 %		7	2
Lanrivouaré	485	26	5,4 %		0	
Landunvez	661	23	3,5 %		10	12
Ploumoguier	727	72	9,9 %		0	
Porspoder	813	12	1,5 %		28	20
Lampaul-Plouarzel	838	28	3,3 %		14	12
Milizac	1 068	56	5,2 %		7 %	19
Le Conquet	1 099	80	7,3 %	1		13
Plouarzel	1 213	57	4,7 %	28		16
Plougonvelin	1 427	47	3,3 %	50		19
Locmaria-Plouzané	1 688	65	3,9 %	50		12
Ploudalmézeau	2 375	84	3,5 %	82		21
Saint-Renan	2 796	283	10,1 %	12 %	50	50
CCPI	17334	924	5,4%	7.4%	357	221

L'État et le Conseil général, délégataire des crédits au logement, portent une ambition de réalisation de 30 % de PLAI, dont une grande majorité de PLAI Ordinaires. Compte-tenu du profil sociologique de la population demandeuse, une réponse composée d'un contingent de logements financés en PLAIO (20 à 30 %) peut être envisagée.

➤ RETROUVER UNE ACCESSION A COUT ABORDABLE

Des mesures spécifiques peuvent être mises en œuvre, qui reposent sur :

- une offre foncière maîtrisée entre à moins de 40 000 € le terrain,
- une intervention publique qui permet d'abaisser le prix du foncier (lotissements communaux...)
- des mesures de «droit commun» de production d'un foncier abordable :
 - Prêt à taux zéro,
 - Réduction de la surface des terrains,
 - Prêt Social Locatif Aidé (PSLA),
 - Fonds d'Intervention Foncière communautaire.

Tout ceci devrait accréditer l'objectif d'accession abordable à 20% de la construction neuve totale.

Ces dispositifs devront encourager une densification des zones d'habitat en réalisant des opérations de constructions groupées.

➤ AMENAGER DES TERRAINS POUR LES GENS DU VOYAGE

Un nouveau schéma départemental d'accueil des gens du voyage a été lancé en 2012, s'accompagnant d'une évolution des objectifs. Concernant le Pays d'Iroise, l'ancien schéma prévoyait en effet la création d'une aire de 16 places à Ploudalmézeau afin de compléter l'offre à l'échelle du Nord Finistère. Or la commune n'accueille pas de groupes en hiver mais a en revanche une tradition d'accueil estival. La capacité d'accueil permanent initialement prévue (16 places) ne saurait répondre à ce besoin particulier (50 à 60 caravanes). Le nouveau schéma préconise donc plutôt la mise en place d'une aire de petit passage d'une soixantaine de places, avec possibilité de transformation en aire d'accueil permanent si les besoins évoluent.

Le nouveau schéma préconise également la mise en place d'une aire pérenne pour les grands rassemblements à l'échelle du Pays de Brest (hors Presqu'île de Crozon).

3 – FAVORISER LE MAINTIEN À DOMICILE DES PERSONNES ÂGÉES

En dépit du vieillissement de la population, la CCPI demeure un territoire relativement jeune au sein du Pays de Brest. En 1999, on comptait 123 personnes de moins de 20 ans pour 100 personnes de plus de 60 ans. Cependant, selon les perspectives démographiques, cette évolution des personnes âgées tend à s'accroître dans les 20 prochaines années.

Actuellement, l'offre de logement et d'hébergement pour les personnes âgées n'est pas suffisante dans la CCPI, notamment en effectifs de logements temporaires et d'accueil de jour de proximité.

L'évolution du maintien à domicile engendre le développement de besoins de services et d'adaptation des logements. La problématique de l'adaptation du logement se pose dans l'ensemble du parc de logement à la fois public et privé. Actuellement, seul un organisme HLM réalise un programme d'adaptation de son parc de logements à l'échelle du département.

La prise en compte de l'accessibilité des logements est impérative compte-tenu de la Loi sur le Handicap de 2005, mais l'adaptation à l'intérieur des logements tels que le revêtement de sol, la position des appareils électroménagers ou encore la hauteur d'un plan de travail dans la cuisine ne sont pas nécessairement pris en compte lors de la création de nouveaux logements. Il apparaît donc nécessaire d'anticiper ces besoins à l'intérieur des logements pour une part de la future production de logements publics.

Parallèlement, les moyens et les connaissances des acteurs locaux en lien direct avec les personnes âgées devront être organisés et affinés afin de mieux répondre aux besoins.

4 – METTRE EN PLACE UNE POLITIQUE DE L'HABITAT À L'ÉCHELLE COMMUNAUTAIRE

La réalisation du Programme local de l'Habitat se traduit par une mise en œuvre opérationnelle, un suivi régulier des objectifs et une évaluation de la politique locale de l'habitat avec l'ensemble des partenaires locaux (Etat, Conseil général, élus locaux, professionnels de l'habitat....)

Le suivi et l'animation du PLH

Le suivi s'effectue à travers l'analyse et le fonctionnement du marché local et sa relation avec les autres territoires du Pays de Brest, ainsi que le suivi de la demande de logement locatif social.

Ces observations vont permettre d'évaluer l'atteinte des objectifs fixés, de procéder à d'éventuels ajustements du programme d'actions et de nourrir les échanges, lors de la conférence annuelle de l'habitat.

Parallèlement, une assistance, des conseils et des informations aux élus pourront être apportés afin de les guider et les soutenir dans le cadre de l'adaptation des PLU aux PLH, et de l'accès aux expériences conduites à l'extérieur.

Le programme d'actions du PLH de la CCPI

Le programme d'actions est par définition le programme opérationnel de la Communauté de Communes.

Ce programme liste les actions à engager afin de développer l'offre de logements publics et privés, précise les objectifs quantifiés, la répartition prévisionnelle des logements locatifs conventionnés et leur localisation. De plus, il liste les principales actions envisagées en vue d'améliorer et de réhabiliter le parc de logements publics et privés, et évalue les moyens financiers nécessaires à la mise en œuvre du PLH. Enfin, il définit les modalités de suivi et d'évaluation du PLH.

Les quatre orientations validées, sont déclinées en fiches actions.

Chaque fiche reprend les constats réalisés dans le diagnostic, développe les actions à mettre en place, les partenaires à associer et le financement nécessaire à la réalisation.

Orientations	Actions à mettre en œuvre
<p>Maîtriser les prix fonciers et la consommation d'espace</p>	<p>Action 1 Réaliser un référentiel foncier et définir une stratégie foncière communautaire</p>
	<p>Action 2 Inscrire la stratégie foncière dans les documents d'urbanisme (PLU).</p>
	<p>Action 3 Mobiliser le fonds de concours destiné aux opérations d'habitat social en renouvellement urbain</p>
	<p>Action 4 Mobiliser le fonds d'intervention foncière</p>
	<p>Action 5 Promouvoir la qualité dans les opérations d'habitat</p>
	<p>Action 6 Mobiliser l'Établissement Public Foncier de Bretagne</p>
<p>Restaurer la diversité de peuplement par une politique sociale vigoureuse</p>	<p>Action 1 Mettre en place un pilotage de la production de logements</p>
	<p>Action 2 Consacrer l'équivalent d'une année de production au logement locatif public</p>
	<p>Action 3 Produire 20 % de l'offre foncière de terrains, à coût abordable</p>
	<p>Action 4 Instituer une servitude de mixité sociale</p>
	<p>Action 5 Gens du voyage : pérenniser les équipements existants</p>

	<p>Action 6 Développer l'offre de logements locatifs publics sur l'Île Molène</p>
	<p>Action 7 Aider les ménages les plus en difficulté à accéder à un logement</p>
	<p>Action 8 Mettre en œuvre le Programme d'Intérêt Général Intercommunautaire</p>
<p>Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées</p>	<p>Action 1 Intégrer l'adaptation des logements dans tous les programmes futurs de logements locatifs publics</p>
	<p>Action 2 Contribuer à développer une offre d'accueil de jour et d'hébergements temporaires</p>
	<p>Action 3 Renforcer le dispositif d'information sur les moyens et les aides à l'adaptation du parc privé (locatif et propriétaires occupants).</p>
	<p>Action 4 Mettre en place un dispositif complémentaire d'aide à l'adaptation des logements privés à la perte d'autonomie et au handicap</p>
<p>Mettre en œuvre une politique communautaire de l'habitat à l'échelle de la CCPI</p>	<p>Action 1 Évaluer et piloter le programme local de l'habitat</p>
	<p>Action 2 Mettre en œuvre une gouvernance locale</p>

ORIENTATION 1 - MAÎTRISER LES PRIX FONCIERS ET LA CONSOMMATION D'ESPACE

ACTION 1 – RÉALISER UN RÉFÉRENTIEL FONCIER ET DÉFINIR UNE STRATÉGIE FONCIÈRE COMMUNAUTAIRE

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Définir une stratégie d'ensemble de maîtrise du foncier et de lutte contre l'étalement urbain. • Identifier et qualifier les gisements fonciers et immobiliers potentiellement mobilisables dans les communes afin de permettre aux PLU de fixer des objectifs en renouvellement urbain dans le respect des objectifs minimum définis par le SCoT.
Modalités d'application	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Établir un référentiel foncier centré sur la problématique du renouvellement urbain <p>L'étude consistera à identifier et à qualifier le potentiel de renouvellement urbain dans chacune des communes. Elle cherchera par ailleurs à définir une stratégie foncière adaptée aux gisements fonciers et aux secteurs mutables repérés.</p>
Maitrise d'ouvrage	CCPI
Partenaires	Communes, ADEUPa, EPFR
Financement	Communauté de Communes
Coût Prévisionnel	Communauté de Communes : 34 350 €

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Elaboration du référentiel foncier						

ACTION 2 - INSCRIRE LA STRATÉGIE FONCIÈRE DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME (PLU).

Constats	<p>La pression de l'urbanisation a engendré une hausse considérable des prix du foncier, rendant difficile, voire impossible leur modération par l'action publique. Une grande quantité d'espaces ouverts à l'urbanisation provoque un relèvement généralisé des prix.</p> <p>Le SCoT du Pays de Brest prévoit, au titre d'une meilleure économie de l'espace, certaines prescriptions pour favoriser la densité urbaine et le renouvellement urbain.</p> <p>La construction d'un référentiel foncier doit permettre aux communes de connaître avec précision le potentiel foncier mobilisable notamment dans les zones agglomérées et ainsi éclairer les choix d'urbanisation.</p>
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Parvenir à un bon équilibre entre zones U et AU, au service d'une maîtrise de l'urbanisation dans le temps et de la réalisation des objectifs de production définis par le PLH.
Modalités d'application	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Prise en considération par les documents d'urbanisme du référentiel foncier ✓ Utiliser des leviers fiscaux tels que la taxe forfaitaire sur la cession des terrains nus devenus constructibles ou la majoration de la valeur locative sur les propriétés non bâties des zones urbaines, afin de dissuader la rétention foncière.
Maitrise d'ouvrage	Communes dans le cadre de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme.
Partenaires	Communes, ADEUPa
Echéancier	

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Intégration de la stratégie foncière aux PLU						

ACTION 3 - MOBILISER LE FONDS DE CONCOURS DESTINÉ AUX OPÉRATIONS D'HABITAT SOCIAL EN RENOUVELLEMENT URBAIN

Constat	<p>Le SCoT du Pays de Brest prévoit, au titre d'une meilleure économie de l'espace, de favoriser le renouvellement urbain. L'objectif minimum de production de logements, par ce renouvellement, se détaille selon le type de commune :</p> <ul style="list-style-type: none">pour le pôle structurant à vocation urbaine de Saint-Renan : 20 %pour le pôle d'équilibre de Ploudalmézeau : 15 %pour les autres communes : 5 % <p>La communauté a mis en place en 2010 un fonds de concours destiné aux opérations d'habitat social en renouvellement urbain.</p>
Objectifs	<ul style="list-style-type: none">Réaliser les objectifs de production de logements locatifs publics définis dans la programmation du PLH.Favoriser la réalisation des opérations de logements sociaux dans les centres-bourgs.
Modalités d'application	<ul style="list-style-type: none">✓ Contribution financière de la Communauté à la réalisation d'opérations d'habitat social aux opérations complexes : démolitions-reconstructions, réhabilitations, opérations mixtes de renouvellement urbain (dent creuse, bâtiment ancien à réhabiliter...) dans les centres-bourgs. La contribution de la communauté s'élève à 25 % du surcoût de l'opération, déduction faite d'autres subventions éventuelles, sans dépasser le plafond de 25 000 € par opération.
Maîtrise d'ouvrage	CCPI
Partenaires	Communes, Conseil général
Financements	CCPI (fonds de concours)
Coût Prévisionnel	Communauté de Communes : 150 000 €

ACTION 4 - MOBILISER LE FONDS COMMUNAUTAIRE D'INTERVENTION FONCIÈRE

Constat	<p>La Communauté a mis en place en 2013 un fonds communautaire d'intervention foncière.</p>
Objectifs	<ul style="list-style-type: none">Permettre la mobilisation de terrains et la constitution de réserves foncières pour des opérations d'habitat à court, moyen et long terme, et remplir ainsi les objectifs de production fixés dans le PLHProduire des terrains à coût abordable (< 40 000 €)Produire une offre de logements diversifiée et équilibrée, dans un souci de mixité socialeFavoriser les opérations en renouvellement urbain, pour maîtriser l'étalement urbain
Modalités d'application	<ul style="list-style-type: none">Soutien à l'investissement sous forme d'avance remboursable à 0 % au profit des communes souhaitant acquérir des terrains pour des opérations d'habitat.Les modalités d'intervention de la Communauté varient selon :<ul style="list-style-type: none">✓ La localisation et le zonage des terrains✓ L'objectif fixé de production de terrains à coût abordable (< 40 000 €) avec un minimum de 20%✓ L'existence de bâti(s) ancien(s) à réhabiliter et/ou démolir
Maîtrise d'ouvrage	CCPI
Partenaire	Communes
Financement	Communauté de Communes
Coût Prévisionnel	Communauté de Communes : 300 000 € par an

ACTION 5 – PROMOUVOIR LA QUALITÉ DANS LES OPÉRATIONS D'HABITAT

Constats Le développement de l'urbanisation s'est souvent fait au détriment de la qualité architecturale et paysagère.

Objectif

- Promouvoir la qualité dans les opérations d'habitat en tenant compte de l'environnement et du contexte local.

Modalités d'applications

- ✓ L'ADEUPa réalise en 2013 - 2014 pour les communautés de communes du Pays de Brest un guide de recommandations et de bonnes pratiques pour la réalisation des opérations d'habitat. Ce guide a vocation à nourrir les OAP des PLU.
- ✓ La communauté pourra, entre-autres, s'appuyer sur ce travail pour promouvoir la qualité auprès des acteurs locaux (élus locaux, aménageurs, ...).

Maîtrise d'ouvrage CCPI

Partenaires Commune, CCPI, ADEME -Ener'gence, ADEUPa
Autres Communautés du Pays de Brest

Echéancier

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Promotion de la qualité						

ACTION 6 - MOBILISER L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE

La Communauté de communes a signé une convention cadre d'action foncière avec Foncier de Bretagne, pour la période du 1^{er} janvier 2012 au 31 décembre 2015. Elle offre la possibilité aux communes ou à la Communauté d'être accompagnées dans la mise en œuvre de projets par un portage foncier par l'EPF, et la mise à disposition d'expertises et de conseils en matière d'action foncière.

ORIENTATION 2 - RESTAURER LA DIVERSITÉ DE PEUPLEMENT PAR UNE POLITIQUE SOCIALE VIGOUREUSE

ACTION 1 - METTRE EN PLACE UN PILOTAGE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Constats Cette action du PLH constitue une application des dispositions de l'article 28 de la Loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (25/03/09) et consiste à déterminer par commune la production de logement.

Elle tient compte par ailleurs des objectifs du SCOT du Pays de Brest approuvé en 2011:

- Produire 300 résidences principales par an dans la communauté
- Conforter St Renan, pôle structurant et Ploudalmézeau, pôle d'équilibre.

Objectifs • Une production annuelle moyenne de 300 résidences principales par an, selon la répartition communale suivante. (Cf. tableau ci-dessous)

Modalités d'application ✓ Traduction de ces objectifs dans la révision ou l'élaboration des PLU communaux
 ✓ Un point d'étape sera effectué, chaque année, pour déterminer les opérations réalisées et à venir dans chaque commune, lors de la conférence annuelle de l'habitat.

Maitrise d'ouvrage Communauté de Communes, Organismes HLM

Partenaires Communes

Communauté de communes du Pays d'Iroise	Production de logements commencés 90-06		Répartition des résidences principales en 2006		% des résidences principales appliqué à la construction neuve dans la CCPI		Objectifs de production selon les PLU	Proposition pour la durée du PLH 2010-2015	
	90 - 06	Moyenne annuelle	valeurs	%	Moyenne / 6 ans	Moyenne annuelle		Obj. annuel PLU	/ an
Brélès	80	5	297	1,70 %	30	5	7	7	42
Le Conquet	389	23	1 142	6,60 %	120	20		20	120
Guipronvel	72	4	260	1,50 %	30	5		5	30
Ile Molène	15	1	113	0,70 %	12	2		*	*
Lampaul-Plouarzel	227	13	858	5,00 %	90	15		15	90
Lampaul-Ploudalmézeau	77	5	251	1,50 %	30	5	5	5	30
Landunvez	182	11	622	3,60 %	66	11	7	7	42
Lanildut	83	5	410	2,40 %	42	7	6	6	36
Lanrivoaré	13	8	482	2,80%	48	8	10	10	60
Locmaria-Plouzané	616	36	1 725	10,00 %	180	30	25	25	150
Milizac	218	13	1 099	6,40 %	114	19	25	25	150
Plouarzel	538	32	1 234	7,10 %	126	21		21	126
Ploudalmézeau	654	38	2 324	13,40 %	240	40	30	30	180
Plougouzel	580	34	1 457	8,40 %	150	25		25	150
Ploumoguier	172	10	743	4,30 %	78	13	15	15	90
Plourin	106	6	420	2,40 %	42	7		7	42
Porspoder	194	11	791	4,60 %	84	14		15	90
Saint-Renan	743	44	2 829	16,40 %	294	49	55	50	300
Trébabu	33	2	142	0,80 %	12	2	10	3	18
Tréouergat	16	1	91	0,50 %	12	2		2	12
Total	5 128	302	17 290	100,00 %	1 800	300	195	293	1 758

* en raison de la particularité insulaire de Molène, aucun objectif de production n'a été défini.

ACTION 2 - CONSACRER L'ÉQUIVALENT D'UNE ANNÉE DE PRODUCTION AU LOGEMENT LOCATIF PUBLIC

Constats	La part du logement locatif social reste faible dans la CCPI, 5,1 % en 2008. La répartition du logement social n'est pas équilibrée à l'échelle de la Communauté. La moitié du logement est concentrée sur 3 communes, dont un tiers à St-Renan. La production est peu représentée dans les communes littorales. Le niveau de la demande est important : 290 demandes par an selon le n° unique en 2009.
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Garantir un accès au logement à toute la population. • Proposer une offre de logement suffisante pour satisfaire les besoins des ménages bénéficiant de faibles revenus et les personnes en difficultés d'accès au logement conformément à la politique départementale définie dans le cadre du Plan départemental d'Accès au Logement des Personnes défavorisées (PDALPD)
Modalités d'application	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Une production moyenne annuelle de 50 logements, répartie par commune en tenant compte des objectifs prescrits par le SCOT du Pays de Brest en matière de représentativité du parc locatif conventionné. ✓ Un bilan du suivi des réalisations et de la programmation des logements sera réalisé chaque année, lors de la conférence sur l'habitat organisé par la CCPI. ✓ Une répartition des 300 logements locatifs publics selon : 210 logements en PLUS, 90 logements en PLAI dont 6 PLAI-Adapté et 84 PLAI-Ordinaire ✓ La production de logement locatif public sera privilégiée dans les centre-bourgs, à proximité des commerces et services ou des axes structurants
Maitrise d'ouvrage	Communes, Organismes HLM
Partenaires	État, Conseil Général, Communauté de Communes
Financements	État, Conseil Général, Organismes HLM, C.D.C

PROGRAMMATION PLURIANNUELLE PAR COMMUNE

Communes	Logements locatifs sociaux en 2008 (hors logts communaux)		Répartition de la production sur la durée du PLH	2010	2011-2012	2013-2015
Tréouergat	0	0,0%				
Trébabu	12	8,5 %	0			
Lampaul-Ploudalmézeau	6	2,4 %	6		8	
Guipronvel	10	3,8 %	3			
Ile-Molène	8	7,1 %	4		4	
Brélès	12	4,0 %	2		2	
Plourin	19	4,5 %	1			
Lanildut	14	3,4 %	6			
Lanrivoaré	19	3,9 %	0			
Landunvez	23	3,7 %	10			
Ploumoguier	72	9,7 %	0			
Porspoder	12	1,5 %	18	10		
Lampaul-Plouarzel	28	3,3 %	10			
Milizac	56	5,1 %	18			20
Le Conquet	75	6,6 %	4			
Plouarzel	57	4,6 %	24	10	2	
Plougonvelin	47	3,2 %	38	10		
Locmaria-Plouzané	65	3,8 %	40	17		
Ploudalmézeau	82	3,5 %	66			
Saint-Renan	266	9,4 %	50			
CCPI	883	5,1 %	300	47	16	20

ACTION 3 - PRODUIRE 20 % DE L'OFFRE FONCIÈRE DE TERRAINS À COÛT ABORDABLE

Constats	<p>Le niveau de prix de l'immobilier dans la C.C.P.I rend plus difficile l'accèsion à la propriété pour les ménages modestes.</p> <p>La spécialisation sociale s'accroît par l'inexistence d'une accession à coût abordable.</p>
Objectif	<ul style="list-style-type: none">• Produire un foncier à prix abordable (terrain à moins de 40 000 €) pour favoriser l'accèsion à coût abordable. Ces terrains correspondent aux besoins des accédants à la propriété disposant de revenus inférieurs ou égaux au plafond du Prêt à Taux Zéro ou du PSLA
Modalités d'application	<ul style="list-style-type: none">✓ 1^{ère} modalité - Production d'un minimum de 20 % de terrains à coût abordable (moins de 40 000 €) dans les opérations d'aménagement de 5 logements et plus. Le Fonds d'Intervention Foncière communautaire contribuera à la réalisation de cet objectif.✓ 2^{ème} modalité - Mobilisation du Prêt Social Locatif (PSLA)
Maîtrise d'ouvrage	Communes, Organismes HLM
Partenaires	Communauté de Communes, ADIL
Financements	- Communes - CCPI
Coût Prévisionnel	Communauté de Communes : cf. Action 1-4 (Fonds d'Intervention Foncière)

ACTION 4 - INSTITUER UNE SERVITUDE DE MIXITÉ SOCIALE

Constats	<p>La Loi Engagement national pour le Logement du 13/07/06 a institué une nouvelle servitude d'urbanisme applicable dans les zones U et AU complétant la servitude destinée à favoriser la réalisation de programmes de logement sur des emplacements réservés. Les communes peuvent délimiter des secteurs dans lesquels les programmes de logements devront comporter obligatoirement des catégories de logements locatifs définis par leur PLU.</p>
Objectif	<ul style="list-style-type: none">• Faciliter la réalisation des objectifs de production de logements locatifs publics de type PLUS et PLAI fixés par le PLH• Assurer la construction d'un minimum de 20% de logements locatifs publics de type PLUS et PLAI dans les opérations de 10 logements ou plus
Modalités d'application	✓ Inscription aux PLU communaux. Cette mesure ne s'applique pas de façon impérative dans le PLH de la CCPI. Il revient aux communes de décider de sa mise en œuvre.
Maîtrise d'ouvrage	Communes
Partenaire	Communauté de Communes

ACTION 5 – GENS DU VOYAGE : PÉRENNISER LES ÉQUIPEMENTS EXISTANTS

Constats	<p>Conformément à la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage : «Les communes participent à l'accueil des personnes dites gens du voyage et dont l'habitat traditionnel est constitué de résidences mobiles». Toutes les communes de plus de 5 000 habitants doivent figurer au schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage. Les communes de Saint-Renan et Ploudalmézeau sont soumises à cette obligation.</p> <p>Depuis plusieurs décennies, la commune de Ploudalmézeau a une tradition d'accueil estival ancienne de groupes venant principalement de l'agglomération brestoïse. C'est encore le cas aujourd'hui. Pour répondre à ce besoin, la commune a décidé d'aménager un terrain spécifiquement dédié à cet accueil estival. La capacité d'accueil permanent initialement prévu par le schéma départemental 2002-2010 (16 places) ne saurait répondre à ce besoin particulier (50 à 60 caravanes) en terme quantitatif et surtout en terme qualitatif.</p>
Modalité d'application	✓ Pérennisation de l'aire de petit passage du Lanveur (60 aine de places) aménagé par la commune et évolution si les besoins sont avérés en aire d'accueil permanent.
Maîtrise d'ouvrage	Commune de Ploudalmézeau
Partenaires	Conseil général, Etat
Financements	Commune, Conseil général, Etat

ACTION 6 – DÉVELOPPER L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS PUBLICS SUR L'ÎLE MOLÈNE

Constats	<p>L'accès au logement sur l'île de Molène peut s'avérer difficile notamment pour le public jeune.</p> <p>La situation insulaire complexifie la réalisation d'opérations de logements locatifs publics.</p>
Objectifs	Garantir un accès au logement à toute la population
Modalité d'application	✓ Une production de 4 logements (neuf ou réhabilitation)
Maîtrise d'ouvrage	Commune de Molène, Organisme HLM
Partenaires	Conseil général, Etat, Communauté de communes
Financements	Conseil général, Etat, Communauté de communes, Organisme HLM
Coût prévisionnel	CCPI : 13 333 €

ACTION 7 – AIDER LES MENAGES LES PLUS EN DIFFICULTÉ À ACCÉDER À UN LOGEMENT

Constats	Certains ménages éprouvent de grandes difficultés à se loger du fait de ressources financières très modestes combinées à des soucis d'ordre social, familial ou de santé. Des logements adaptés par leur localisation et leurs caractéristiques s'avèrent donc nécessaires pour répondre à leur besoin d'hébergement.
Objectifs	Garantir un accès au logement à toute la population
Modalités d'application	<ul style="list-style-type: none">✓ 1ère modalité : Produire 6 logements en PLAI adapté En complément des aides de l'Etat et du Conseil Général du Finistère, la CCPI apportera une aide financière de 7 000 € / logement nouveau. <u>Coût prévisionnel</u> : 42 000 € sur la durée du PLH. <ul style="list-style-type: none">✓ 2ème modalité : Gérer un parc de logements d'urgence La CCPI est propriétaire d'un parc de 4 logements d'urgence répartis harmonieusement sur son territoire (1 T3 à Ploudalmézeau, 2 T2 à Plouarzel et 1 T2 à Locmaria-Plouzané). La gestion du parc est confiée à l'Association Gestion pour l'Emploi et l'Hébergement en Bretagne (service logement GP 29). La collectivité prend à sa charge les frais de gestion dudit parc ainsi que le résultat comptable lorsque celui-ci est négatif. <u>Coût prévisionnel</u> : 16 300 € sur la durée du PLH. <ul style="list-style-type: none">✓ 3ème modalité : Créer une instance opérationnelle pour traiter les situations difficiles d'accès au logement Conformément aux préconisations du PDALPD, cette instance réunira les élus et techniciens de la CCPI et les services sociaux départementaux (voire les offices HLM) et ce, afin d'étudier les situations difficiles d'accès au logement.
Maîtrise d'ouvrage	1ère modalité : Communes – Organismes HLM 2ème modalité : CCPI 3ème modalité : CCPI – Conseil Général
Partenaires	Conseil général, État, Communauté de communes, Communes, Offices HLM
Financements	Conseil général, État, Communauté de communes, Organisme HLM
Coût prévisionnel	CCPI : 58 300 €

ACTION 8 – METTRE EN ŒUVRE LE PROGRAMME D'INTÉRÊT GÉNÉRAL INTERCOMMUNAUTAIRE

Constat	Le conseil communautaire de la CCPI a délibéré le 26 juin 2013 pour lancer la mise en œuvre du dispositif opérationnel intercommunautaire (CCPI, CCPLCL, CCPA) sur une durée de cinq ans à compter du 1 ^{er} janvier 2014.
Objectifs	<p>Les études pré-opérationnelles du PIG menées au 1^{er} semestre 2013 par le cabinet Citémétrie ont conduit à la formulation de trois grands objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lutter contre l'habitat indigne, très dégradé et les situations de risque, afin de maintenir les personnes dans un logement décent ; • Aider les propriétaires occupants modestes à adapter leur logement au handicap et au vieillissement afin de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées à revenus modestes ; • Aider les propriétaires occupants modestes à lutter contre la précarité énergétique et à réaliser des travaux pour une meilleure maîtrise des consommations d'énergie.
Modalités d'application	<p>Le dispositif opérationnel vise l'accompagnement de 955 logements, dont 360 dans la CCPI. La Communauté de Communes octroiera ainsi des subventions aux propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah, mais également à ceux remboursant un PTZ ou réalisant une économie d'énergie comprise entre 10 et 25 % permettant de classer le logement au minimum en D après travaux.</p> <p>Les propriétaires bailleurs pourront quant à eux disposer de l'assistance administrative pour le montage des dossiers, mais ne bénéficieront pas d'un financement complémentaire de la part de la collectivité pour la réalisation des travaux.</p> <p>Ce dispositif intègre les dispositions du Programme Habiter Mieux.</p>
Maitrise d'ouvrage	CCPI
Partenaires	Communes, Conseil général, Anah, ADIL, CCPA, CCPLCL
Financement	Communauté de Communes, Conseil Général, Anah
Coût Prévisionnel	Communauté de Communes : PIG, étude pré-op. de 2013 + dispositif opérationnel et suivi en 2014-2015 : 338 000 € Habiter Mieux, 2013-2014 : 14 500 €
Echéancier	

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Étude pré-opérationnelle						
Mise en œuvre du PIG						

ORIENTATION 3 - FAVORISER LE MAINTIEN À DOMICILE DES PERSONNES ÂGÉES

ACTION 1 - INTÉGRER L'ADAPTATION DES LOGEMENTS DANS TOUS LES FUTURS PROGRAMMES DE LOGEMENTS LOCATIFS PUBLICS

Constat	La question des personnes âgées ne ressort pas du diagnostic ni des débats du groupe de pilotage du PLH en raison de la jeunesse de la population de la CCPI. Le territoire n'échappe pas pour autant au vieillissement de la population. Selon les prévisions démographiques, la population de personnes âgées va doubler dans les 20 prochaines années.
Objectif	Contribuer au maintien à domicile des personnes âgées et à mobilité réduite dans de bonnes conditions
Modalités d'applications	<ul style="list-style-type: none">✓ Mobiliser les acteurs institutionnels et opérationnels pour l'adaptation du logement public✓ Prévoir un quota global de 10 % de logements adaptés à une baisse de l'autonomie, soit au total une production de 30 logements en six ans
Maîtrise d'ouvrage	Organismes HLM
Partenaires	État, Conseil général, Communauté de Communes, Communes
Financements	État, Conseil général, Organismes HLM

ACTION 2 - CONTRIBUER À DÉVELOPPER UNE OFFRE D'ACCUEIL DE JOUR ET D'HÉBERGEMENTS TEMPORAIRES

Constat	En 2009, la CCPI ne dispose d'aucun logement temporaire, ni d'accueil de jour. Les personnes âgées sont donc orientées vers les structures des territoires voisins, à Lannilis et à Brest,
Objectifs	<ul style="list-style-type: none">• Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et soulager les aidants• Ouvrir 5 à 6 hébergements temporaires et d'accueil de jour adossés aux structures d'accueil existantes.
Modalité d'applications	<ul style="list-style-type: none">✓ Assurer la concertation nécessaire avec les partenaires en charge du développement (Conseil Général, État.)✓ Animer les réflexions communales nécessaires à la prévision dans le PLH des équipements prévu au schéma gérontologique
Maîtrise d'ouvrage	Établissements pour personnes âgées
Partenaires	Conseil Général, Communauté de Communes, CLIC
Financements	État, Conseil général

ACTION 3 - RENFORCER LE DISPOSITIF D'INFORMATION SUR LES MOYENS ET LES AIDES À L'ADAPTATION DU PARC PRIVÉ (LOCATIF ET PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS).

Constat	Les opérations groupées d'amélioration de l'habitat ont permis de remettre à niveau l'habitat ancien, précédemment inconfortable ou dégradé. Il apparaît aujourd'hui que la problématique du maintien à domicile des personnes vieillissantes constitue un véritable enjeu au regard notamment des orientations de la politique gérontologique du département du Finistère. Cette action connaît déjà des résultats qui paraissent satisfaisants, grâce aux réseaux sociaux existants. Il apparaît que c'est cet effet de réseau et son développement, qu'il faut soutenir.
Objectifs	<ul style="list-style-type: none">• Développer l'information sur les possibilités d'aides, les travaux d'amélioration, à destination des personnes âgées et à mobilité réduite.• Mutualiser les connaissances de l'ensemble des intervenants du secteur auprès des personnes âgées.

Modalités d'application	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Mise en place d'un partenariat et d'une dynamique locale, de mutualisation des moyens et des connaissances sur la question des personnes âgées. ✓ Organisation d'un séminaire annuel d'information et de réflexion sur cette thématique. Cette action s'organisera autour du CLIC bien intégré à la Communauté de Communes qui appuiera l'organisation des réseaux, via notamment l'ensemble des intervenants sociaux en gérontologie 		
Maîtrise d'ouvrage	CCPI		
Partenaires	- Conseil Général - CLIC -ADMR	- Communes - Pact 29 - Anah	- Les établissements d'accueils pour personnes âgées.
Financements	Communauté de Communes		
Coût Prévisionnel	3 000 €		

ACTION 4 – METTRE EN PLACE UN DISPOSITIF COMPLÉMENTAIRE D'AIDE EN FAVEUR DE L'ADAPTATION DES LOGEMENTS PRIVÉS À LA PERTE D'AUTONOMIE ET AU HANDICAP

Constat Le Pays d'Iroise va être confronté dans les années à venir à un fort vieillissement de sa population qui fera de l'adaptation du logement à la perte d'autonomie un véritable enjeu pour permettre le maintien à domicile. À noter que le nombre de personnes de 60 ans et plus a augmenté significativement (+ 31%) depuis 1999, soit 2 550 personnes supplémentaires. En 2010, le territoire comptait plus de 10 000 personnes de 60 ans et plus, soit 24 % de sa population.

L'adaptation du parc de logements privés est un des axes du Programme d'Intérêt Général qui démarrera au 1er janvier 2014 et qui permettra aux ménages respectant les plafonds de ressources de l'Anah de bénéficier d'un accompagnement gratuit pour les divers diagnostics et le montage de dossier. Au regard des besoins identifiés par l'antenne CLIC, et pour élargir la cible, une aide pourra être proposée aux personnes âgées en perte d'autonomie ou handicapée dépassant légèrement le plafond de l'Anah pour réaliser un diagnostic d'ergothérapeute en vue de la réalisation de travaux d'adaptation.

- Objectifs**
- Encourager le plus grand nombre de personnes âgées et handicapées à adapter leur logement
 - Proposer un accompagnement et des conseils dans la mise en œuvre de leur projet

- Modalités d'application**
- ✓ Prise en charge de 50% du coût du diagnostic d'un ergothérapeute (frais de dossier inclus), plafonné à 100 euros par dossier ;
 - ✓ Plafond de ressources à respecter : jusqu'à 10 % maximum au-dessus des plafonds Anah ;
 - ✓ Conseil et accompagnement par l'antenne CLIC. L'aide financière ne pourra être délivrée que sur une prescription de la coordinatrice CLIC et sur la communication du rapport de l'ergothérapeute et d'une facture acquittée.

Maîtrise d'ouvrage	CCPI
Partenaires	CLIC, Communes
Financements	CCPI
Coût Prévisionnel	8 000 €

Échéancier

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Mise en œuvre						

ORIENTATION 4 - METTRE EN OEUVRE UNE POLITIQUE COMMUNAUTAIRE DE L'HABITAT À L'ÉCHELLE DE LA CCPI

ACTION 1 - ÉVALUER ET PILOTER LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Constat	Selon l'article L302-3 (modifiée le 6/03/07) du code de la construction, l'EPCI délibère au moins une fois par an sur l'état de réalisation du Programme local de l'Habitat et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique.	
Objectifs et modalités	<ul style="list-style-type: none">• Mise en place d'un système d'observation renseignant sur la nature de l'environnement économique de l'habitat, les évolutions des marchés, le fonctionnement du bassin d'habitat et de la Communauté dans le bassin d'habitat Ceci sera réalisé dans le cadre de l'Observatoire de l'Habitat du Pays de Brest développé par l'ADEUPa.• La conférence annuelle de l'habitat Evaluation, suivi et recalage de la réalisation des objectifs de l'ensemble du programme d'actions. La programmation des opérations notamment de logements locatifs conventionnés.	
Maitrise d'ouvrage	CCPI	
Partenaires	Communes État ADEUPA	Conseil Général Bailleurs HLM Professionnels de l'habitat
Coût prévisionnel	7 000 €	

ACTION 2 - METTRE EN OEUVRE UNE GOUVERNANCE LOCALE

Constat	L'adoption du PLH ouvre le chapitre de sa mise en œuvre. Outre les obligations qui accompagnent la mise en œuvre, il s'agit d'une opportunité pour une gouvernance commune de l'habitat jusque là confinée à l'échelle communale. Le PLH constitue aussi une articulation indispensable entre le SCoT du Pays de Brest et les 82 PLU (existants et potentiels) qui constituent la maille la plus fine du développement territorial.	
Objectifs et modalités	<ul style="list-style-type: none">• Organiser la coopération à l'échelle communautaire entre intercommunalité et communes, entre SCoT et communes.• Un appui technique aux PLU dans leur adaptation au nouveau contexte local et national L'élaboration, à l'échelle de la communauté, d'une fonction de centre de ressources :<ul style="list-style-type: none">> par la mutualisation interne des savoirs entre communes. Les savoirs sont hétéroclites sur les pratiques de l'urbanisme. Des économies d'échelle importantes peuvent être réalisées en organisant la diffusion des savoirs existants.> l'accès aux expériences extérieures conduites sur des points d'actualité dans la CCPI> l'identification des connaissances spécialisées dans les différents domaines du nouvel urbanisme issu du Grenelle de l'Environnement	
Maitrise d'ouvrage	CCPI	
Partenaires	- Communes - CCPI - ADEUPA	- Conseil Général - État - Organismes HLM

ACTION 3 - ORGANISER UN DISPOSITIF D'INFORMATION ET D'ACCOMPAGNEMENT POUR LA POPULATION

Constat	La législation en matière de logement et d'habitat évoluant régulièrement, le besoin d'information des habitants est de plus en plus important.
Objectifs et modalités	Informar la population sur toutes les questions techniques, juridiques, financières et fiscales liées à l'habitat. <u>Objectif</u> : apporter un service de proximité. <u>Modalités</u> : 2 permanences mensuelles sur le territoire (à Saint-Renan et Ploudalmézeau), participation à des réunions d'informations collectives.
Maitrise d'ouvrage	CCPI
Partenaires	ADIL
Coût prévisionnel	59 000 €

Budget prévisionnel de la CCPI pour le programme d'actions du PLH 2010-2015

Orientations	Actions à mettre en œuvre	Répartition du financement de la CCPI			Financement global de la CCPI pour le PLH
		2010-2013 : financements engagés	2014	2015	
Maîtriser les prix fonciers et la consommation d'espace	Action 1 – Réaliser un référentiel foncier et définir une stratégie foncière communautaire	34 350 €	-	-	34 350 €
	Action 2 - Inscrire la stratégie foncière dans les documents d'urbanisme (PLU).	-	-	-	-
	Action 3 - Mobiliser le fonds de concours destiné aux opérations d'habitat social en renouvellement urbain	41 607 €	54 200 €	54 200 €	150 007 €
	Action 4 - Mobiliser le fonds communautaire d'intervention foncière	100 000 €	500 000 €	300 000 €	900 000 €
	Action 5 – Promouvoir la qualité dans les opérations d'habitat	-	-	-	-
	Action 6 - Mobiliser l'établissement public foncier de Bretagne	-	-	-	-
Restaurer la diversité de peuplement par une politique sociale vigoureuse	Action 1 - Mettre en place un pilotage de la production de logements	-	-	-	-
	Action 2 - Consacrer l'équivalent d'une année de production au logement locatif public	-	-	-	-
	Action 3 - Produire 20 % de l'offre foncière de terrains, à coût abordable	19 000 €	Cf. Action 1-4	Cf. Action 1-4	19 000 €
	Action 4 - Instituer une servitude de mixité sociale	-	-	-	-
	Action 5 – Gens du voyage : pérenniser les équipements existants	-	-	-	-
	Action 6 – Développer l'offre de logements locatifs publics sur l'île Molène	13 333 €	-	-	13 333 €
	Action 7 – Aider les ménages les plus en difficulté à accéder à un logement	10 283,92 €	24 000 €	24 000 €	58 283,92 €
	Action 8 – Mettre en œuvre le Programme d'Intérêt Général intercommunautaire	35 094,81 €	165 200 €*	152 000 €*	352 294,81 €
Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées	Action 1 - Intégrer l'adaptation des logements dans tous les programmes futurs de logements locatifs publics	-	-	-	-
	Action 2 - : Contribuer à développer une offre d'accueil de jour et d'hébergements temporaires	-	-	-	-
	Action 3 - Renforcer le dispositif d'information sur les moyens et les aides à l'adaptation du parc privé (locatif et propriétaires occupants).	3 242,64 €	-	-	3 242,64 €
	Action 4 – Mettre en place un dispositif complémentaire d'aide en faveur de l'adaptation des logements privés à la perte d'autonomie et au handicap	-	4 000 €	4 000 €	8 000 €
Mettre en œuvre une politique communautaire de l'habitat à l'échelle de la CCPI	Action 1 - Evaluer et piloter le programme local de l'habitat	-	3 500 €	3 500 €	7 000 €
	Action 2 - : Mettre en œuvre une gouvernance locale.	-	-	-	-
	Action 3 – Organiser un dispositif d'information et d'accompagnement pour la population	40 392 €	9 225 €	9 320 €	58 937 €
TOTAL		297 303,37 €	760 125 €	547 020 €	1 604 448,37 €

* Hors subventions CG et Anah pour le PIG