Envoyé en préfecture le 11/02/2026
Reçu en préfecture le 11/02/2026
Publié le
ID : 029-200066868-20260211-027_2026-DE

Presqu'île de Crozon
Aulne Maritime
Communauté de communes

COMMUNAUTE DE COMMUNES PRESQU'ILE DE CROZON-AULNE MARITIME

DEPARTEMENT DU FINISTERE

ARRONDISSEMENT DE CHATEAULIN

OBJET :

Définition du « logement à coût abordable » et application de la servitude de mixité sociale

Date de convocation :

27/01/2026

Membres en exercice :

35

Nombre de participants :

30

Nombre de votants :

34

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE ORDINAIRE DU 09 FEVRIER 2026

N°027/2026

Le 09 février deux mille vingt-six, à 18 heures 30, le Conseil de Communauté s'est réuni en séance ordinaire à son siège, sous la présidence de Monsieur Mickaël KERNEIS.

Membres présents :

M. BETRANCOURT Thierry, M. BLANCHARD Noël, M. CUSSET Yann, M. DEFLOU François-Xavier, M. DEVERRE Philippe, Mme DREUX Christiane, Mme GAOUYER Christelle, Mme GOBBE Dorothée, M. GOURVEZ Jean-Yves, M. GUENNEGUES Jean-Luc, M. GUILLON Laurent, Mme JAMBOU Laura, M. KERNEIS Mickaël, M. KERSPERN Jean Claude, M. LARS Roger, M. LASSAGNE Ludovic, Mme LASTENNET Christine, Mme LE GUIRRIEC MORVAN Martine, M. LE MEROUR Joseph, Mme LE MEROUR Muriel, M. LE MOIGNE Yves, M. LE PAPE Henri, M. LE ROUX Hervé, M. LEBRUN Luc, M. LEZENVEN Jean Michel, Mme MAUGEAIS Isabelle, M. MORVAN Henri, Mme PAILLOT POULIQUEN Mathilde, M. PASQUALINI Marc, M. PRIGENT Pascal

Membres absents avec pouvoir :

M. BERTHELOT Patrick ayant donné pouvoir à M. CUSSET, Mme LE MONZE Fanchon ayant donné pouvoir à M. DEFLOU, Mme PORCHER Monique ayant donné pouvoir à M. LE ROUX, Mme VIGOUROUX Gaëlle ayant donné pouvoir à M. GUILLON

Membre absent et excusé :

Mme CALVEZ Michèle

M. LASSAGNE est désigné secrétaire de séance.

Le Président laisse la parole à Roger LARS, Vice-Président en charge de l'Urbanisme et l'Habitat.

Vu le Plan local d'urbanisme intercommunal valant Programme local de l'habitat (PLUiH) de la CCPCAM approuvé par délibération n° 011/2020 du Conseil communautaire du 17 février 2020,

Vu la modification n°1 du Plan local d'urbanisme intercommunal valant Programme local de l'habitat (PLUiH) de la CCPCAM approuvée par délibération n° 113/2025 du Conseil communautaire du 29 septembre 2025,

Vu le projet de territoire de la Communauté de communes Presqu'île de Crozon-Aulne-maritime, arrêté en bureau communautaire du 06 février 2024, et son orientation 1 qui vise à développer le logement à l'année sur la CCPCAM,

Préambule

Bien que la production de logements sur le territoire de la CCPCAM soit dynamique, il n'en reste pas moins que des ménages souhaitant s'installer durablement sur le territoire ne parviennent pas à se loger de manière satisfaisante, car bon nombre de constructions correspondent à des résidences secondaires.

Face à ce constat, les élus de la CCPCAM ont affirmé la volonté qu'une part des logements produits soit réservée à des ménages modestes, voire intermédiaires, primo-accédants, bien souvent actifs et résidents à l'année.

Envoyé en préfecture le 11/02/2026
Reçu en préfecture le 11/02/2026
Publié le
ID : 029-200066868-20260211-027_2026-DE

Pour ce faire, une servitude de mixité sociale telle que définie à l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme a été intégrée à la modification n°1 du PLUi-H elle-même approuvée par délibération du Conseil communautaire du 29 septembre 2025 et entrée en vigueur le 18 novembre 2025.

Cette dernière impose à toute nouvelle opération d'au moins 10 logements, située en zone UH (Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles) et 1AUH (Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles avec l'habitat), de comprendre a minima 40 % de logements dits « à coût abordable ». Il est précisé par ailleurs que ce seuil de 40% est ramené à 20% pour toute opération nouvelle de plus de 10 logements située tout ou partie dans le zonage règlementaire « zone rouge » et « zone bleue » du Plan de prévention des risques littoraux de la commune de Camaret-sur-Mer.

Le règlement écrit du PLUi-H et son lexique figurant en préambule listent les produits correspondant à la définition de « logement à coût abordable ». La majorité des produits listés renvoie à des définitions encadrées par l'Etat. A contrario, les « Autres dispositifs permettant de produire des logements à coût inférieur à la moyenne du marché » nécessitent que la collectivité apporte des précisions sur les caractéristiques et son cadrage au niveau local.

Liste des logements correspondant à la notion de « logement à coût abordable »

En premier lieu, il convient de rappeler la liste des produits correspondant aux « logements à coût abordable ».

Ces derniers peuvent être classés comme suit :

- **Locatif :**

- Logement locatif social (LLS)
    - PLAI - Prêt locatif aidé d'intégration
    - PLUS - Prêt locatif à usage social
    - PLS - Prêt locatif social
- Logement locatif intermédiaire
    - LLI institutionnel – Logement locatif intermédiaire institutionnel
    - Logement communal conventionné
    - Logement conventionné avec l'Anah
    - Logements en location s'inscrivant et respectant un dispositif fiscal national garantissant le caractère abordable et de logement principal

- **Accession :**

- Accession sociale
    - PSLA - Prêt social location-accession
    - BRS – Bail réel solidaire
    - Accession coopérative
- Accession maîtrisée locale
    - Terrains à bâtir libres
    - Promotion sur terrain à bâtir
    - Logement en promotion privée encadrée

Envoyé en préfecture le 11/02/2026
Reçu en préfecture le 11/02/2026
Publié le
ID : 029-200066868-20260211-027_2026-DE

Les logements précités proposés à la location sont des produits régulés par l'Etat et de fait ils doivent respecter des plafonds nationaux pour déterminer leur loyer, ainsi que les plafonds de ressources des ménages éligibles.

Les logements relevant de « l'accession sociale » sont également régulés par l'Etat et en fonction de leur nature se voient appliquer des plafonds de prix de vente et des plafonds de ressources à respecter.

En revanche, les logements relevant de « l'accession maîtrisée locale » ne sont pas régulés par l'Etat. Il appartient donc à la collectivité de définir des critères permettant de garantir, autant que faire se peut, le respect des objectifs ciblés, à savoir la production d'une offre de logements :

- Réservés au logement à l'année,
- Commercialisés à des prix accessibles à des ménages modestes et intermédiaires,
- Réservés à des primo-accédants,
- Réservés à de la résidence principale pérenne.

Critères retenus pour encadrer localement « l'accession maîtrisée locale »

Afin d'atteindre ces objectifs, les produits qualifiés d'« accession maîtrisée locale » devront respecter les critères suivants :

- **Être un logement principal**
- **Respecter un prix de vente maximum : PSLA** (Prêt social location-accession) **zone B2 + 20 % de TVA**

Pour mémoire, chaque commune du territoire national se voit attribuer un zonage conventionnellement appelé ABC, défini à l'article D. 304-1 du code de la construction et de l'habitation. Ce dernier est déterminé en fonction du déséquilibre entre l'offre et de la demande de logements sur la commune.

A la date de la présente délibération, la commune de Crozon est classée en zonage B1 et les 9 autres communes en zonage C.

La prise en compte de la réalité du marché conduit à appliquer sur l'ensemble des communes de la CCPCAM, le plafond PSLA correspondant à un zonage B2.

A noter que dans le cas de la vente d'un terrain libre de construction, l'opérateur devra justifier que le prix du terrain rend possible la construction d'un logement à un coût inférieur au plafond précité. Pour ce faire, l'opérateur s'appuiera sur des références récentes, locales et fiables.

- **S'adresser à des ménages ne dépassant pas les plafonds de ressources : PLS**

Les logements seront attribués à des ménages dont les ressources sont inférieures aux plafonds de ressource du PLS (Prêt locatif social) en vigueur.

- **S'adresser à des primo-accédants**
- **Intégrer des clauses anti-spéculatives**

Des clauses devront réduire le risque d'effets d'aubaine ayant pour conséquence la fin prématurée du caractère « abordable », voire la transformation d'un « logement à l'année » en résidence secondaire et/ou meublé touristique.

Envoyé en préfecture le 11/02/2026
Reçu en préfecture le 11/02/2026
Publié le
ID : 029-200066868-20260211-027_2026-DE

Modalités de mise en œuvre de la servitude de mixité sociale

1- Instauration d'un dialogue tripartite

Afin de s'assurer du respect de la servitude de mixité sociale lorsque cette dernière s'impose, c'est-à-dire pour tout projet de minimum 10 logements, la CCPCAM souhaite qu'un dialogue soit établi entre l'opérateur, la commune d'assise du projet et la CCPCAM.

Lors de cet échange, l'opérateur (bailleur social, aménageur, coopérative de l'habitat, promoteur…) présentera son projet et détaillera la composition et l'organisation spatiale du programme de logements, la nature des produits envisagés, les critères d'attribution des logements (prise en compte des plafonds de ressource des acquéreurs, du caractère de primo-accédant et de résident à l'année) ainsi que les plafonds de prix de vente des biens. L'opérateur devra aussi justifier de l'inclusion de clauses anti-spéculatives dans le règlement de l'opération et dans les actes de vente.

A travers ce dialogue qui se veut constructif, les représentants de la CCPCAM et de la commune veilleront au bon respect des objectifs et des critères d'application de la servitude de mixité sociale. Ces temps d'échange sont aussi l'occasion d'enrichir et de sécuriser le projet.

2- Instruction de l'autorisation d'urbanisme

Au stade de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme relative à son projet (Permis d'aménager, permis de construire…), le pétitionnaire devra préciser la part de logements à coût abordable et détailler la nature (type de produit), le nombre et les emplacements des logements concernés. Ces informations permettront aux maires de s'assurer du respect des obligations contenues dans la servitude de mixité sociale.

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- APPROUVE les différents objectifs définis ci-avant ;
- APPROUVE les critères d'application encadrant « l'accession maîtrisée locale » (plafonds de ressources, plafonds du prix de vente, logement principal, primo-accédant, clauses anti-spéculatives) ;
- APPROUVE la méthode proposée pour s'assurer du respect de la « servitude de mixité sociale » et notamment l'instauration d'un dialogue tripartite (opérateur/ commune/ CCPCAM) pour toute opération de 10 logements et plus.

Affiché le : 11/02/26

Pour copie certifiée conforme

Le Président,

Mickaël KERNEIS

Le Secrétaire,

Ludovic LASSAGNE