République Française

Département du Finistère

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 029-242900553-20260129-5DCC290126-DE

COMMUNAUTE DE COMMUNES	**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE**	Délibération
	Séance du 29 Janvier 2026	N° 5dcc290126

Le Conseil de communauté se réunit le jeudi 29 janvier 2026, à 20h00 à l'hôtel de communauté à Plabennec. Il a été présidé par Monsieur Jean-François TREGUER, Président.

Date de convocation : 23 janvier 2026
Nombre de membres : 49
Quorum : 25
Nombre de membres présents : 38
Nombre de votants : 43

Présents : Bernard GIBERGUES, Béatrice DUPONT, Yves LE GOFF, Martial CLAVIER, Patrice BOUCHER, Karine HELIES, Christine CHEVALIER, Jean Luc CATTIN, Danielle FAVE, Jean-François TREGUER, Sandrine LAVIGNE, Gwendal LE COQ, Monique LOAEC, Jean-Christophe FERELLOC, Philippe LE POLLES, Fabien GUIZIOU, Anne-Thérèse ROUDAUT, Marcel LE FLOC'H, Jean Michel LALLONDER, Hélène KERANDEL, Paul TANNE, Marie-Claire LE GUEVEL, Yannig ROBIN, Marie BOUSSEAU, Andrew LINCOLN, Catherine LE ROUX, Alain ROMEY, Roger TALARMAIN, Christine SALIOU, Olivier MARZIN, Hervé OLDANI, Denise MERCELLE, Olivier LE FUR, Valérie GAUTIER, Bernard CALVARIN, Nadège HAVET, André BEGOC, Guy TALOC

Excusé(s) :
Jacques LUCAS donne pouvoir à Denise MERCELLE, Annick LE GUEN donne pouvoir à Martial CLAVIER, Sylvie RICHOUX donne pouvoir à Jean Michel LALLONDER, Daniel GODEC donne pouvoir à Jean-Luc CATTIN, Marie-Annick CREAC'HCADEC donne pouvoir à Marcel LE FLOCH, Alain FLOUR, Nadine KASSIS, Nadine ABJEAN, Lédie LE HIR, Ludovic MORIN, Caroline PRIGENT,

Attribution de fonds d'intervention foncière pour les opérations 2025

Exposé des motifs

Le foncier est au cœur des préoccupations des élus et des décideurs locaux. L'insuffisance des terrains à des prix abordables, pour le logement et en particulier le logement social, et la difficulté de le mobiliser pour des opérations en renouvellement urbain, en fait une action prioritaire.

Depuis le début de la décennie 2000, le territoire a connu un développement très important de la construction neuve, tout particulièrement la maison individuelle, générant ainsi une forte consommation foncière et une flambée des prix des terrains à bâtir. Ce modèle de la construction pavillonnaire, privilégié par les accédants à la propriété s'installant sur le territoire, a contribué à l'expansion des zones d'habitat en limite des zones urbaines au détriment parfois des zones agricoles et de la qualité paysagère.

Ces constats amènent les acteurs de l'habitat à engager une véritable politique foncière volontariste pour maîtriser le développement des territoires et, entre autres, produire du logement à coût abordable et diversifié. Cette nécessité est d'autant plus prégnante dans un contexte de renouvellement urbain généralisé.

La stratégie foncière doit reposer tout d'abord sur le recensement des gisements fonciers disponibles dans les plans locaux d'urbanisme (démarche réalisée avec l'élaboration du référentiel foncier communautaire) et, à terme au sein d'un véritable observatoire du foncier et de l'habitat. Par ailleurs, la mise en place d'outils, tel que le Fonds d'intervention foncière, peut permettre de mobiliser des terrains à recycler, à requalifier ou à dépolluer pour des opérations d'habitat et remplir ainsi les objectifs de production fixés dans le PLUi, notamment en matière de logement social.

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 029-242900553-20260129-5DCC290126-DE

Pour ces raisons, la CCPA a décidé par délibération du conseil de communauté en date du 26 septembre 2024 un fonds d'intervention foncière à hauteur de 150 000 € annuellement.

Pour rappel, les critères d'attribution sont les suivants :

- Financement de projets dans une logique de recyclage foncier (démolition, dépollution, désamiantage) et/ou de densification avec identification d'un déséquilibre liée à la charge foncière.
- Opération en renouvellement urbain – zone U du PLUi
- Opération de logements locatifs sociaux et lots à couts abordables.
- Dispositif réservé aux opérations d'habitat pouvant inclure une dimension économique (commerce par exemple) : proratisation de la subvention communautaire en fonction de la part modale dédiée aux logements (locatif social ou lots à cout abordable)
- Diversification de l'offre de logements :
    - Majorité de petites typologies T2/T3.
    - Au moins 30% (de la part de LLS) en PLAI et maximum 30% (de la part de LLS) en PLS.
    - Inéligibilité de la partie promotion libre de l'opération (% de la SHON)
- Densité de l'opération = a minima respect des prescriptions du PLUi
- Fonds propre de l'opérateur au moins équivalent aux subventions communautaires apportées à l'opération (aides à la production de LLS comprises)
- Fonds d'Intervention Foncière cumulable avec les aides communautaires à la production de logements locatifs sociaux

Après échange avec les opérateurs, la CCPA a été sollicitée par BMH dans le cadre d'opérations intégrées à l'Opération de Revitalisation Territoriale du pays des Abers. Il s'agit de trois opérations de renouvellement urbain situées à Plouguerneau.

En 2023, un protocole d'accord a été signé entre la commune, BMH et la CCPA pour étudier trois opérations sur des bâtiments de centre-bourg structurellement couteuse mais urbanistiquement cohérente.

Ces trois opérations sont les suivantes :

- **« Le Crédit Maritime », 2 place de l'Eglise : réhabilitation de 2 logements (1 PLS & 1 PLAI) et 1 commerce de rdc**
  Zonage UHa
  Programmation LLS 2025
  Cout de l'opération : 1 171 046.42 €
  Prêt : 559 516.29 €
  Fond propre opérateur : 169 699.07 €

  Déficit d'opération constaté : 135 000 €
  Subvention fonds vert : 110 000 €
  Subvention FIF proposée : 25 000 €

- **« La Cascade », Le Grouaneg : transformation d'un bâtiment en deux logements PLAI**
  Zonage UHa
  Cout de l'opération : 907 131,23 €
  Prêt : 330 063,67 €
  Vente de terrain : 169 000 €
  Subvention ETAT : 19 570,00 €
  Subvention LLS CCPA : 12 000 € (2 x T3 PLAI)
  Fond propre opérateur : 190 497,56 €

  Déficit d'opération constaté : 186 000 €
  Subvention Fonds verts : 161 000 €
  Subvention FIF proposée : 25 000 €

- **« Ecole Saint-Joseph » : réalisation d'une résidence séniore en habitat inclusif de 17 logements (11 PLAI dont 5 PLAIO & 5 PLS)**
  Cout de l'opération : 3 166 997,44 €
  Prêt : 2 165 398,88 €
  Subvention ETAT : 39 173,00 €
  Subvention LLS CCPA : 55 000 € (11 x T1/T2 PLAI)
  Fond propre opérateur : 538 389,56 €

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 029-242900553-20260129-5DCC290126-DE

Déficit d'opération constaté : 369 036 €
Subvention Fonds verts : 309 036 €
Subvention commune : 35 000 €
Subvention FIF proposée : 25 000 €

Au total, ce sont donc 75 000 € de subventions proposées pour la création de 20 logements, soit 3 750 € / logements.

L'ensemble des plans de financement des opérations sont joints à la présente délibération.

Le bureau de communauté du 15 janvier 2026 a donné un avis favorable à ces propositions.

Après en avoir délibéré, le Conseil de communauté décide, à l'unanimité, :

- ***D'approuver l'attribution de 3 subventions au titre du fonds d'intervention foncière pour la création de 20 logements locatifs sociaux :***
  - ***25 000 € pour l'opération « Crédit Maritime » à Plouguerneau,***
  - ***25 000 € pour l'opération « La Cascade » à Plouguerneau,***
  - ***25 000 € pour l'opération « Ecole Saint-Joseph » à Plouguerneau,***
- ***D'autoriser le Président à signer les conventions d'octroi des fonds d'intervention foncière***
- ***D'autoriser Monsieur le Président à prendre tous les engagements administratifs et juridiques nécessaires à l'exécution de la présente délibération.***

Fait et délibéré à Plabennec
le 3 février 2026,

Le Président,
Monsieur Jean François TREGUER

