Envoyé en préfecture le 09/10/2025
Reçu en préfecture le 09/10/2025
Publié le
ID : 029-242900702-20251002-C_2025_10_02_10-DE

17 rue Raymonde Folgoas Guillou
CS 82035
29122 PONT L'ABBÉ CEDEX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Convoqué par lettre du 26 septembre 2025, le conseil de communauté s'est réuni au siège à PONT-L'ABBÉ sous la présidence de Monsieur Stéphane LE DOARÉ, président.

Le jeudi 02 octobre 2025 à 18 h 00.

Sont présents :

M. Stéphane LE DOARÉ, **président,**

M. Jean-Louis BUANNIC, Mme Nathalie CARROT-TANNEAU, M. Ronan CRÉDOU, M. Jean-Claude DUPRÉ, M. Éric JOUSSEAUME, M. Yannick LE MOIGNE (jusqu'à la délibération N° C-2025-10-02-18), M. Stéphane MOREL, M. Jean-Luc TANNEAU, **vice-président(e)s,**

Mme Valérie DRÉAU, **conseillère communautaire déléguée,**

M. Jean-Edern AUBRÉE (à partir de la délibération N° C-2025-10-02-11), M. Matthieu BÉRÉHOUC (à partir de la délibération N° C-2025-10-02-04), Mme Gaëlle BERROU, M. Christian BODÉRÉ, Mme Sonia BORDET, Mme Danielle BOURHIS, M. Jean-Marc BREN, M. Stéphane DAOULAS, Mme Estelle GUICHAOUA, Mme Marie-Pierre LAGADIC, M Cyrille LE CLEAC'H, M. Daniel LE PRAT, Mme Jocelyne LE RHUN, Mme Lénaïg LOPÉRÉ, M. Christian LOUSSOUARN, Mme Anne MADELEINE, Mme Catherine MONTREUIL, Mme Maryannick PICARD, Mme Anne PRONOST, Mme Nelly STÉPHAN, M. Jacques TANGUY, **conseiller(e)s communautaires.**

Absents excusés ayant donné pouvoir :

M. Jean-Edern AUBRÉE à M. Jean-Louis BUANNIC : (jusqu'à la délibération N° C-2025-10-02-10)
Mme Janick BRETON à Mme Valérie DRÉAU
M. Yves CANÉVET à Mme Danielle BOURHIS
Mme Lauriane CARROT à M. Cyrille LE CLEAC'H
M. Jean-Michel GAIGNÉ à M. Matthieu BÉRÉHOUC : (à partir de la délibération N° C-2025-10-02-04)
Mme Brigitte LE GALL-LE BERRE à M. Christian LOUSSOUARN
Mme Fabienne LE GARS à Mme Jocelyne LE RHUN
M. Éric LE GUEN à M. Stéphane LE DOARÉ
M. Jean L'HELGOUARC'H à Mme Sonia BORDET
M. Denis STÉPHAN à M. Jean-Marc BREN
Mme Patricia WILLIÈME à Mme Marie-Pierre LAGADIC

Absents excusés :

M. Olivier ANSQUER, M. Laurent CAVALOC, Mme Michelle DIONISI, M. Bruno JULLIEN

Assistent également à la réunion :

Mmes BÉDART et ROPARS, MM. GAUTHIER, PIMENTEL, LE BERRE, LANCRET, PEREZ, ALNET, agents de la collectivité

Secrétaire de séance : Jean-Louis BUANNIC

Nombre de conseillers :

En exercice	45
Présents	29, 30 à l'arrivée de M. BÉRÉHOUC, 31 à l'arrivée de M. AUBRÉE, 30 au départ de M. LE MOIGNE
Votants	39, puis 41, puis 40

Date de la convocation : 26 septembre 2025
Date d'affichage : 26 septembre 2025
Date d'expédition du rapport : 26 septembre 2025

Envoyé en préfecture le 09/10/2025
Reçu en préfecture le 09/10/2025
Publié le
ID : 029-242900702-20251002-C_2025_10_02_10-DE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS BIGOUDEN SUD	
Conseil communautaire du 02 octobre 2025	N° Acte : C-2025-10-02-10
Objet : Validation de la charte de qualité des opérations d'habitat et des nouvelles modalités de mise en œuvre du fonds d'intervention foncier et immobilier (FIFI)	Classification : 8.5 – Politique de la ville-habitat-logement

Le contexte, l'ambition

La crise sanitaire liée à la COVID-19, l'entrée dans la trajectoire du « zéro artificialisation nette », combinée aux réglementations urbaines et environnementales existantes ou à venir (loi « Littoral », plan de prévention des risques littoraux, recul du trait de côte, etc.) ont pour effet l'accélération de la tension des marchés de l'habitat et donc des difficultés d'accès au logement pour les ménages bigoudens.

Ce contexte peut être perçu comme une contrainte et un frein à l'attractivité du territoire bigouden. Á l'inverse, il peut être considéré comme le contexte favorable à la révision de notre modèle de développement urbain en cours depuis la seconde moitié du XXe siècle, qui a fait la part belle à la consommation foncière, la maison individuelle et la dépendance à l'automobile.

Ce contexte est l'opportunité de relever de nouveaux défis, d'inventer de nouveaux modèles, centrée sur des valeurs déjà présentes mais toujours plus d'actualité :

- améliorer la qualité des opérations d'habitat pour améliorer la qualité de vie des habitants, qui sont de plus en plus attentifs à la prise en compte de l'environnement dans leur quotidien ;
- répondre au besoin de logements abordables en résidence principale, pour favoriser la mixité sociale et réactiver un parcours résidentiel aujourd'hui grippé par la tension des marchés de l'habitat ;
- une plus grande maitrise du foncier par les collectivités pour garantir sur le temps long des opérations mixtes, abordables, de qualité et qui apportent le dynamisme nécessaire à la vie des bourgs et centres-villes ;
- s'ouvrir à de nouvelles formes d'habitat, en phase avec la diversité des souhaits des habitants mais aussi avec les exigences environnementales et énergétiques.

Aussi, le programme local de l'habitat (PLH) de la CCPBS approuvé lors du conseil communautaire du 3 juillet 2025 a intégré dans son programme d'action et son dispositif n° 1 la création d'une charte de qualité des opérations d'habitat et une réforme des modalités de mise en œuvre du fonds d'intervention foncier et immobilier (FIFI) et des aides aux bailleurs sociaux.

Un budget de 2 000 000 € est alloué pour la période 2025-2030 (6 ans) pour mettre en œuvre ce nouveau dispositif. Chaque année, un bilan et une évaluation des opérations accompagnées par la charte voire par le FIFI permettront d'adapter, le cas échéant, les modalités de mise en œuvre du dispositif.

La charte de qualité des opérations d'habitat

La charte de qualité s'inscrit dans une logique de « démarche de qualité » qui vise à accompagner les communes et les porteurs de projet tout au long de la conception et la formalisation d'une opération d'habitat. Cette démarche poursuit en particulier 3 ambitions :

- Une ambition pédagogique et technique : la charte fournit un support aux communes et aux aménageurs afin de les guider dans la formalisation de leurs souhaits pour les opérations futures. C'est un support d'échanges et de négociation avec les porteurs de projets, publics ou privés ;

Envoyé en préfecture le 09/10/2025
Reçu en préfecture le 09/10/2025
Publié le
ID : 029-242900702-20251002-C_2025_10_02_10-DE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS BIGOUDEN SUD	
Conseil communautaire du 02 octobre 2025	N° Acte : C-2025-10-02-10
Objet : Validation de la charte de qualité des opérations d'habitat et des nouvelles modalités de mise en œuvre du fonds d'intervention foncier et immobilier (FIFI)	Classification : 8.5 – Politique de la ville-habitat-logement

- Une ambition financière : la charte constitue la référence pour l'attribution des aides FIFI de la CCPBS. Seules les opérations entrant dans le cadre des engagements de la charte et associant les services communautaires peuvent bénéficier pleinement des accompagnements financiers de la CCPBS ;
- Une ambition réglementaire : à plus long terme, après une phase expérimentale et en fonction de l'ambition collective, les engagements décrits dans la charte pourront être intégrés dans le plan local d'urbanisme intercommunal, valant programme local de l'habitat (PLUiH) afin que ses dispositions portent sur l'ensemble des opérations du territoire (OAP, voire règlement).

Les 7 engagements de la démarche de qualité des opérations d'habitat du Pays bigouden sont les suivants :

Engagement 1 : analyser le site et appréhender la bonne échelle de l'opération
- s'inscrire dans la trajectoire du « zéro artificialisation nette » (ZAN) ;
- proposer des plans d'aménagement avec une bonne insertion dans le tissu urbain existant et qui offre une alternative au modèle du plan de composition « en damier » ;
- proposer un cadre de vie apaisé et densifier avec mesure en évitant les ruptures d'échelles.

Engagement 2 : intégrer le parcours de l'eau
- assurer l'infiltration des eaux de pluie à l'échelle de l'opération ;
- faire accepter la présence de l'eau en surface au sein de opérations (gestion en aérien) ;
- ralentir l'écoulement des eaux de pluie pour réduire les risques d'inondation ;
- conserver les fonctions essentielles du sol (infiltration, stockage du carbone, biodiversité) ;
- proposer des ambiances paysagères diversifiées laissant une large place à la végétation.

Engagement 3 : permettre les interactions entre les habitants et la nature
- conforter la biodiversité en place et la renforcer dans une logique de cohabitation ;
- s'inscrire dans les continuités écologiques existantes (corridors) afin d'éviter le morcellement des milieux de vie de la faune ;
- proposer un cadre de vie agréable et apaisant ;
- lutter contre les îlots de chaleur urbains.

Engagement 4 : intégrer des espaces communs fédérateurs
- faciliter l'intégration d'espaces communs au sein de l'opération ;
- Offrir des espaces de respiration en contrepartie d'une plus grande densité, favorisant le lien social et les rencontres ;
- pré-clôturer l'opération (en limites avec les espaces communs / publics) préservant la vie et le passage de la faune, conservant des transparences ;
- porter une attention particulière au lieu de collecte des ordures ménagères et du tri. Identifier des points de rassemblement sur les axes principaux des opérations. .

Engagement 5 : apaiser les déplacements
- favoriser des aménagements qui apaisent la circulation automobile : un sens de circulation unique, limitant les lignes droites, avec entrée et sortie différenciées, gabarits de voies limités, stationnements regroupés en différentes poches, etc. ;

Envoyé en préfecture le 09/10/2025
Reçu en préfecture le 09/10/2025
Publié le
ID : 029-242900702-20251002-C_2025_10_02_10-DE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS BIGOUDEN SUD	
Conseil communautaire du 02 octobre 2025	N° Acte : C-2025-10-02-10
Objet : Validation de la charte de qualité des opérations d'habitat et des nouvelles modalités de mise en œuvre du fonds d'intervention foncier et immobilier (FIFI)	Classification : 8.5 – Politique de la ville-habitat-logement

- favoriser les modes de déplacement doux ;
- inscrire le quartier en proximité des services et équipements communaux.

Engagement 6 : favoriser les parcours résidentiels
- favoriser la mixité sociale et générationnelle ;
- fluidifier le parcours résidentiel en offrant une diversité de solutions d'habiter, en veillant notamment à l'adéquation entre la taille des ménages et la taille des logements ;
- favoriser le logement abordable, en location et en accession (50 % de logements abordables dans chaque opération).

Engagement 7 : promouvoir la qualité écologique des constructions
- limiter l'empreinte écologique des constructions (impact au sol, bilan carbone, etc.) ;
- favoriser les filières de construction vertueuses et locales (la filière bois, les matériaux bio et géosourcés, la filière du réemploi, etc.) ;

Dans le document « Charte-qualité-FIFI-PBS » joint en annexe, chaque « engagement » est présenté de la façon suivante :

- des éléments de contexte justifiant cet engagement ;
- les questions à se poser en amont de l'opération ;
- les objectifs de la charte pour l'engagement traité ;
- les éléments attendus pour mesurer l'atteinte des objectifs ;
- En annexe : des pistes d'actions et des illustrations de références.

La réforme du fonds d'intervention foncier et immobilier (FIFI)

Dans son PLH précédent, la CCPBS dispose de deux aides financières pour soutenir les opérations de logements « abordables » : un FIFI « 1re génération » orienté principalement sur la constitution de réserves foncières en extensions urbaines et des aides forfaitaires aux bailleurs sociaux pour les ménages les plus modestes (les « PLAI »).

La réforme des aides de la CCPBS vise à changer de paradigme accompagnant davantage les opérations complexes et au sein des enveloppes urbaines.

À ce titre, les deux anciennes aides fusionnent et sont regroupées au sein d'un FIFI « 2e génération » élargi et dont les modalités répondent aux trois objectifs suivants :

- Objectif n° 1 : changer le modèle d'urbanisation dominant en accompagnant prioritairement les opérations de renouvellement urbain ou d'intensification urbaine au sein de l'enveloppe urbaine.

  La CCPBS identifie 3 niveaux de priorité pour définir son accompagnement financier :

Priorité 1	Opérations en « renouvellement urbain » *Gisement immobilier + pas de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) + localisation dans l'enveloppe urbaine* ➢ *Friches, acquisition-amélioration, démolition-reconstruction, surélévation, etc.*

Envoyé en préfecture le 09/10/2025
Reçu en préfecture le 09/10/2025
Publié le
ID : 029-242900702-20251002-C_2025_10_02_10-DE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS BIGOUDEN SUD	
Conseil communautaire du 02 octobre 2025	N° Acte : C-2025-10-02-10
Objet : Validation de la charte de qualité des opérations d'habitat et des nouvelles modalités de mise en œuvre du fonds d'intervention foncier et immobilier (FIFI)	Classification : 8.5 – Politique de la ville-habitat-logement

Priorité 2	Opérations en « densification » *Gisement foncier + pas de consommation d'ENAF + localisation dans l'enveloppe urbaine* ➢ *Dents creuses, divisions parcellaires, espaces publics sous-occupés, etc.*
Priorité 3	Opérations en « îlot nouveau » *Gisement foncier + consommation d'ENAF + localisation dans ou hors de l'enveloppe urbaine* ➢ *Grands ensembles parcellaires en cœur de bourg, extensions urbaines.*

Les opérations en extension urbaine (dans la priorité 3) peuvent être accompagnées mais de manière exceptionnelle, sous réserve de respecter les 7 engagements de qualités et après avis de la commission de la CCPBS en charge de la veille sur la réduction de la consommation foncière.

- Objectif n° 2 : accompagner l'opération aux différents stades de son avancement (étude préalable, acquisition, construction)

L'accompagnement financier de la CCPBS se décline en 4 volets, indépendants les uns des autres mais cumulables entre eux. L'accompagnement financier de la CCPBS est plafonné à 360 000 € par opération, tous volets et tous bénéficiaires compris.

	Aides de la CCPBS
Volet « étude urbaine »	*50 % du montant de l'étude TTC, aide plafonnée à 30 000 € maximum*
Volet « charge foncière »	*Part « acquisition terrain nu »* *Pour les ENAF, 30 % du montant d'acquisition,* *Pour les non-ENAF, 50 % du montant d'acquisition,* *Aide plafonnée à 100 000 € ** *Part « acquisition bâti ancien »* *50 % du montant d'acquisition, aide plafonnée à 200 000 € (pouvant inclure selon les cas la déconstruction et la dépollution) **
Volet « logements abordables »	*Forfait par « logement abordable »* *Aide socle en fonction de :* • *La typologie des logements (revenus des ménages cibles, location ou accession) ;* • *La localisation de l'opération (renouv. Urbain, densification, nouvel îlot).* *Majorations si :* • *« Maitrise foncière durable » (BRS, bail emphy, etc.) ;* • *« Petites opérations » (6 logements ou moins)* • *« Constructions écologiques »* *100 000 € maximum par opération **
Volet « espaces communs fédérateurs »	*30 % des montants travaux TTC* *30 000 € maximum**

** Multiplié par le « coefficient de pondération » de la grille d'analyse des opérations (cf. objectif n° 3 ci-dessous)*

Envoyé en préfecture le 09/10/2025
Reçu en préfecture le 09/10/2025
Publié le
ID : 029-242900702-20251002-C_2025_10_02_10-DE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS BIGOUDEN SUD	
Conseil communautaire du 02 octobre 2025	N° Acte : C-2025-10-02-10
Objet : Validation de la charte de qualité des opérations d'habitat et des nouvelles modalités de mise en œuvre du fonds d'intervention foncier et immobilier (FIFI)	Classification : 8.5 – Politique de la ville-habitat-logement

- Objectif n° 3 : intégrer dans l'opération les 7 engagements qualitatifs

  Suivant les caractéristiques du site et leur contexte socio-économique, toutes les opérations n'ont pas la possibilité de respecter les 7 engagements dans leur intégralité. C'est pourquoi, le financement communautaire est proportionnel au score obtenu dans une « grille d'analyse des opérations », construite sur le principe d'un « scoring ».

  Cette grille différencie les opérations en renouvellement urbain – plus complexes et dont les capacités à atteindre certains engagements (eau, biodiversité, etc.) peuvent être plus difficiles – des opérations en « îlots nouveaux », au sein de l'enveloppe urbain ou en extension qui se caractérisent par des fonciers nus et d'un seul tenant.

  La grille d'analyse permet ainsi de définir un « coefficient de pondération » qui s'applique aux différents volets de financement de la CCPBS (hors volet « études urbaines »). Pour être accompagnée financièrement par la CCPBS, une opération doit impérativement programmer un minimum de 50 % de logements abordables et obtenir un score total minimum de 60 points sur 100.

  (Exemple : si une opération obtient un score de 75/100, elle peut obtenir 75 % des financements maximum de la CCPBS sur les volets « charges foncières, « logements abordables » et « espaces communs fédérateurs »).

Les modalités d'élaboration et de concertation de la charte et du nouveau FIFI

L'élaboration de la charte de qualité a été confiée au CAUE du Finistère. La réforme du FIFI a été menée en interne par le service habitat de la CCPBS. Les grandes étapes de ce travail ont été les suivantes :

- Janvier 2024 : atelier « élus-services » sur le terrain (site de Pratareun à Plobannalec-Lesconil) ;
- Juin 2024 : atelier technique avec les services communautaires et communaux ;
- 1er semestre 2025 : rédaction par le CAUE et le service habitat ;
- Mai-juin 2025 : opérations-tests et consultation des communes concernées (opérations en cours de réflexion sur les communes de Combrit, Penmarc'h, Plobannalec-Lesconil, Pont-l'Abbé et Treffiagat) ;
- Juin-juillet 2025 : consultation des bailleurs sociaux (OPAC Quimper-Cornouaille, Finistère Habitat, Aiguillon Construction, Armorique Habitat) ;
- Août-septembre 2025 : coordination des services internes de la CCPBS (habitat, planification, ADS, foncier, mobilités, eau, collecte des ordures ménagères, espaces naturels).

Par ailleurs, la participation du service habitat à toutes les réunions des communes sur les projets en cours ont permis d'alimenter la réflexion.

Envoyé en préfecture le 09/10/2025
Reçu en préfecture le 09/10/2025
Publié le
ID : 029-242900702-20251002-C_2025_10_02_10-DE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS BIGOUDEN SUD	
Conseil communautaire du 02 octobre 2025	N° Acte : C-2025-10-02-10
Objet : Validation de la charte de qualité des opérations d'habitat et des nouvelles modalités de mise en œuvre du fonds d'intervention foncier et immobilier (FIFI)	Classification : 8.5 – Politique de la ville-habitat-logement

Considérant l'avis favorable du bureau communautaire du 18 septembre 2025 et de la commission n° 3 « aménagement-planification » du 25 septembre 2025 ;

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment l'article L5214-16 et la compétence « politique du logement et du cadre de vie » des EPCI ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation, notamment l'article L301-2 relatif au contenu et aux objectifs des programmes locaux de l'habitat et l'article L312-2-1 relatif aux aides des EPCI en matière de logements locatifs sociaux ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment l'article L300-1 relatif aux actions d'aménagement des EPCI et l'article L221-1 relatif à la constitution de réserves foncières par les collectivités locales ;

Vu la délibération du conseil communautaire du 3 juillet 2025 approuvant le programme local de l'habitat de la CCPBS pour la période 2025-2030 ;

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- valide et adopte la charte de qualité des opérations d'habitat en Pays bigouden ;
- valide les nouvelles modalités de mise en œuvre du fonds d'intervention foncier et immobilier (FIFI) ;
- abroge les anciennes aides du FIFI et relatives à la production de logements locatifs publics avec une date d'effet au 15 octobre 2025.

Pour extrait conforme,

Le président,
Stéphane LE DOARÉ

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PAYS BIGOUDEN SUD (Finistère)