Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le
ID : 029-242900793-20251217-CC_145_2025-DE

Communauté Lesneven Côte des Légendes
Kumuniezh Lesneven Aod ar Mojennoù

Membres en exercice : 40
- **Présents : 32**
- **Votants : 39**
- **Quorum atteint**

Date d'affichage de la convocation : 11/12/2025

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

DELIBERATION N° CC/145/2025

Séance du 17/12/2025

Le 17 décembre 2025 à 18 h 00, le conseil communautaire – dûment convoqué le 11 décembre 2025 – s'est réuni en session ordinaire à la salle du conseil de l'hôtel communautaire de Lesneven, sous la présidence de Claudie BALCON, Présidente.

Commune	NOM	Prénom	PRESENT	ABSENT	Le cas échéant, pouvoir donné à (article L. 2121-20, applicable en vertu de l'article L. 5211-1 du CGCT) :
GOULVEN	ILIOU	Yves		X	Louis BEAUGENDRE
GUISSENY	CABON	Herveline	X		
GUISSENY	CONQ	Mickaël	X		
GUISSENY	RAPIN	Raphaël	X		
KERLOUAN	COLLIOU	Christian	X		
KERLOUAN	GAC	Marie-Jo	X		
KERLOUAN	GUÉZÉNOC	Georges	X		
KERNILIS	IMBERDIS	François-Xavier	X		
KERNILIS	ROUDAUT	Sandra	X		
KERNOUËS	BÈLE	Christophe	X		
LANARVILY	FRANQUES	Xavier		X	Sandra ROUDAUT
LE FOLGOËT	CASTEL	Odette	X		
LE FOLGOËT	KERBOUL	Pascal	X		
LE FOLGOËT	LE GALL	Michel	X		
LE FOLGOËT	LE ROUX	Emmanuelle	X		
LESNEVEN	BALCON	Claudie	X		
LESNEVEN	BERTHOU	Christine	X		
LESNEVEN	BOUCHARE	Julien	X		
LESNEVEN	CHAPALAIN	Claire	X		
LESNEVEN	CORNIC	Pascal	X		
LESNEVEN	KERMARREC	Nicolas		X	
LESNEVEN	LOAËC	Guy	X		
LESNEVEN	MARTIN	Aurélie		X	Pascal CORNIC
LESNEVEN	LE BIHAN	Sophie	X		
LESNEVEN	QUINQUIS	Yves		X	Claudie BALCON
PLOUDANIEL	BOUCKAERT	Isabelle		X	Philippe SERVEL
PLOUDANIEL	GUIZIOU	Pierre	X		
PLOUDANIEL	MAYOL	Sandrine		X	Pierre GUIZIOU
PLOUDANIEL	SERVEL	Philippe	X		
PLOUDANIEL	TANNÉ	Michel	X		
PLOUIDER	LAGADEC	Marylène	X		
PLOUIDER	MAZÉ	David	X		
PLOUIDER	PAUGAM	René	X		
PLOUNEOUR-BRIGNOGAN-PLAGES	ABGRALL	Sandrine	X		
PLOUNEOUR-BRIGNOGAN-PLAGES	GOULAOUIC	Pascal	X		
PLOUNEOUR-BRIGNOGAN-PLAGES	ABAUTRET	Pierre		X	Pascal GOULAOUIC
SAINT-FREGANT	GALLIOU	Cécile	X		
SAINT-MEEN	BEAUGENDRE	Louis	X		
SAINT-MEEN	MADEC	Jean-Pierre	X		
TREGARANTEC	TOUDIC	Yann	X		

Secrétaire de séance : Guy LOAEC

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le
ID : 029-242900793-20251217-CC_145_2025-DE

PVD : PROPOSITION D'UN AVENANT A LA CONVENTION OPAH-RU

Exposé des motifs conduisant à la proposition d'avenant :

L'opération programmée d'amélioration de l'habitat en renouvellement urbain (OPAH-RU) du centre-ville de Lesneven a débuté le 1er septembre 2022 pour une durée de 5 ans.

Premièrement,
Les objectifs fixés annuellement depuis le début de l'OPAH-RU sont atteints pour la cible des propriétaires occupants modestes et très modestes du centre-ville. En particulier sur les dossiers autonomie-adaptation où les objectifs sont dépassés (4 au lieu de 2 en 2023 ; 2 en 2024 ; 4 en 2025 sur un objectif de 2). Les objectifs de la convention d'OPAH-RU sont donc à revoir à la hausse pour que la communauté de communes puisse bénéficier pleinement des financements de l'ANAH en partie ingénierie.
En revanche, les aides en faveur des propriétaires bailleurs ne permettent pas, malgré de nombreux contacts établis, de leur faire franchir le pas vers le conventionnement. Ils préfèrent mener leurs projets de travaux sans bénéficier des subventions et des réductions d'impôts de Loc' Avantages afin de fixer librement leurs loyers. Ceci s'explique par le faible niveau des subventions et le profil des propriétaires bailleurs sur le centre-ville de Lesneven, pas toujours imposables et dont l'investissement immobilier est avant tout une rente locative plutôt qu'un placement d'optimisation fiscale.
Ainsi, seuls deux logements locatifs ont été conventionnés depuis le début de l'opération, alors que l'objectif était d'engager 22 dossiers pour en fin 2025. Parallèlement, au moins 23 projets de nouveaux logements locatifs ont vu le jour depuis septembre 2022. Toutefois, ce type de projets **ne permet pas d'influer sur le prix des loyers et d'atteindre ainsi l'objectif de l'OPAH-RU qui est de répondre à la demande locative à loyer maîtrisé.** Ainsi, la communauté de communes réfléchit à faire évoluer ses aides aux bailleurs pour inciter au développement de projets conventionnés. Ce point fait l'objet d'un autre projet de délibération.

Deuxièmement,
Il a été identifié un secteur concentrant un certain nombre de problématiques : l'îlot « Duchesse Anne Notre-Dame » à Lesneven. La présence sur le terrain, la remontée d'informations de la part de locataires ainsi que des visites d'immeubles dans le cadre de déclarations d'intention d'aliéner -DIA- ont mis en exergue une concentration de biens en difficulté :

- 1 logement sous arrêté d'insalubrité ;
- 1 immeuble sous ORI ;
- 2 immeubles en grande difficulté :
    - une copropriété sur des aspects structurels,
    - une monopropriété sur un volet d'insalubrité ;
- une galerie marchande vacante et abandonnée sous procédure de DUP aménagement en vue d'une expropriation.

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le
ID : 029-242900793-20251217-CC_145_2025-DE

Cette concentration de difficultés conduit à ajouter deux immeubles à la liste des adresses prioritaires mais aussi à la nécessité d'analyser les stratégies d'interventions pertinentes pour la commune et définir un projet urbain global en réalisant une étude d'îlot.

Troisièmement,
La mise en œuvre de la réhabilitation de la copropriété du Petit Paris a nécessité un accompagnement conséquent pour sensibiliser les copropriétaires au programme de travaux, instituer un conseil syndical et convaincre le syndicat des copropriétaires à passer d'une gestion en syndic bénévole à une gestion en syndic professionnel. Le redressement administratif et comptable est donc en cours.
La copropriété a engagé la réalisation des documents réglementaires courant 2025. Ainsi, le choix d'une maîtrise d'œuvre n'est pas encore délibéré. Il est prévu en début d'année 2026. Ceci implique le décalage de la mobilisation des financements qui sont réservés à cette copropriété, initialement prévus en 2025, ils seront plus vraisemblablement mobilisés en 2027.
Conformément aux règles de financement de l'ANAH, le montant de son soutien financier est aligné sur celui apporté par l'EPCI. Ainsi, la participation minimale de la communauté de communes doit être de 5%. En effet, à la suite de l'établissement des chiffrages de travaux par Urbanis Solution Rénovation, le plafond de subvention fixé en 2022 ne permet plus d'atteindre la participation minimale de subvention de 5%. Aussi, il convient de modifier :

- le **montant plafond des travaux éligibles** fixé initialement à 71 300€ et le porter à 85 000 €HT
- **le taux de subvention**, fixé initialement à 10% du montant HT des travaux éligibles à l'ANAH, qui est ramené à 5%.

Ces modifications seront inscrites dans le nouveau règlement des aides.

Quatrièmement,
Enfin, l'ANAH a fait évoluer au 1er janvier 2024 son dispositif d'aide "Ma Prime Rénov'" visant à financer les travaux de rénovation énergétique des logements tout en encourageant les rénovations globales des constructions.
L'évolution du dispositif a eu pour effet :

- de créer un parcours accompagné dont les modalités doivent être intégrées dans le dispositif de l'OPAH-RU (notamment rendre obligatoire la réalisation d'audits énergétiques dans les parcours des ménages plutôt qu'une évaluation énergétique comme c'est le cas actuellement).
- de modifier les taux de subventions des travaux et leurs plafonds, ces taux ayant été revus à la hausse et s'appliquant donc sur le périmètre de l'OPAH-RU.

La convention d'OPAH-RU doit intégrer ces évolutions.
Ces différents motifs conduisent à la nécessité de formaliser un avenant à la convention d'OPAH-RU. Les modifications apportées sont présentées dans le projet d'avenant annexé à la note de synthèse, notamment les implications financières pour la communauté de communes et ses autres partenaires.

Vu le Code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH)/R.327-1 (PIG), L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le
ID : 029-242900793-20251217-CC_145_2025-DE

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,

Vu la circulaire n° 2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002,

Vu le Programme départemental de l'habitat, adopté par l'Etat et le Conseil départemental du Finistère, les 30 et 31 janvier 2014,

Vu le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées pour la période 2024-2029, adopté par le Préfet et le Président du Conseil départemental du Finistère, le 25 mars 2024,

Vu le Plan local d'urbanisme intercommunal et de l'habitat adopté par la Communauté Lesneven Côte des Légendes le 19 juin 2024, exécutoire depuis le 2 septembre 2024.
Vu la convention d'adhésion au dispositif Petites villes de demain des villes de Lesneven et Le Folgoët, en date du 7 mai 2021,

Vu la convention d'OPAH-RU signée le 7 juillet 2022 entre le Vice-président de la Communauté de Communes, le maire de Lesneven, le Conseil départemental, l'ANAH, pour la période 2022-2027,

Vu l'avis du délégué de l'ANAH dans la Région en date du 21 novembre 2025,

Vu l'avis de la Commission locale d'amélioration de l'habitat du territoire non délégué du Finistère en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 20 novembre 2025,

Il est proposé au conseil communautaire d'approuver les termes de l'avenant annexé et d'autoriser la Présidente, ou son représentant, à signer cet avenant avec la Ville de Lesneven et l'ANAH, ainsi que tout document nécessaire à sa mise en œuvre.

<u>Décision</u> : approbation à l'unanimité

Pour extrait conforme,

La Présidente
Claudie BALCON

Claudie BALCON
Signature numérique de Claudie BALCON
Date : 2025.12.19 13:54:55 +01'00'