



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2026 - 2031

RÈGLEMENT DES AIDES



Édité par la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais

Conception : Quimper Cornouaille Développement et service Habitat CCPF

Réalisation : Service communication CCPF

Janvier 2026

TABLE DES MATIÈRES

1 - Dispositions générales	5
2 - Soutenir financièrement la création de logements locatifs sociaux ..	7
3 - Favoriser les opérations en renouvellement urbain	10
4 - Inciter à la remise sur le marché locatif à l'année de logements vacants depuis plus de 2 ans.....	14
5 - Inciter à la remise sur le marché locatif à l'année de meubles de tourisme et de résidences principales	16
6 - Favoriser l'accès au logement des jeunes actifs et ménages modestes	18
7 - Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et personnes en situation de handicap	21

1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1.1 - Règles générales

Les aides financières de la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais se présentent sous la forme de subventions et ne sont pas de droit. Elles devront nécessairement faire l'objet d'une demande selon les modalités définies dans le présent règlement. Les instances communautaires décident de leur adéquation aux objectifs du PLH et de leur attribution définitive au cas par cas, en vue d'assurer une transparence concernant la destination des aides financières.

Les demandes seront traitées par ordre d'arrivée, et les aides financières seront octroyées

dans la limite des crédits inscrits annuellement au budget de la Communauté, sauf dérogation conformément à l'avis du bureau communautaire.

Il est rappelé que l'octroi des aides financières demeure, pour l'ensemble des dispositifs décrits, soumis à la disponibilité des enveloppes budgétaires allouées.

Le présent règlement pourra être révisé en fonction des évolutions législatives, des révisions éventuelles du PLH ou de nouvelles orientations souhaitées par les instances communautaires.

1.2 - Périmètre des aides financières

L'ensemble du périmètre de la Communauté de communes du Pays Fouesnantais est éligible, soit les communes de Bénodet, Clohars-Fouesnant, Fouesnant, La Forêt-Fouesnant, Gouesnach, Pleuven et Saint-Évarzec.

1.3 - Conditions d'éligibilité

Les conditions d'octroi des aides financières sont déterminées en fonction de la nature du dispositif.

1.4 - Instance d'instruction et de décision

Le Bureau communautaire, présidé par le Président de la Communauté de communes du Pays Fouesnantais, par délégation du Conseil Communautaire (ou le conseil communautaire en l'absence de délégation au bureau communautaire) examine le dossier sur le fond, et décide de l'attribution de l'aide financière sollicitée, au regard des pièces justificatives

demandées et des critères énoncés dans le présent règlement.

Conformément à l'article L. 5211-10, lors de chaque réunion du Conseil Communautaire, le Président rend compte des travaux du bureau et des attributions exercées par délégation de l'organe délibérant.

1.5 - Réception et instruction des demandes

Tout au long de la procédure, l'instruction administrative des demandes est assurée par le service Habitat qui vérifie leur complétude et leur recevabilité. Les formulaires types de de-

mandes sont à retirer auprès de la Communauté de communes ou sur le site internet.

A partir des éléments renseignés dans le dos-

sier par le demandeur et les pièces justificatives demandées, le service Habitat de la CCPF vérifie, au regard des critères mentionnés dans le présent règlement, son éligibilité potentielle à l'aide sollicitée.

Dans un second temps, les dossiers réputés complets sont examinés par le bureau communautaire qui décide de l'attribution de l'aide sollicitée. Le bureau communautaire se réserve le droit de demander des pièces complémentaires et des justificatifs qu'il jugera nécessaire à l'instruction définitive du dossier.

Le bureau communautaire, au regard des éléments présentés dans le dossier et de tout autre élément d'appréciation relatif au demandeur, dispose d'un libre pouvoir d'appréciation pour émettre son avis.

Conformément à la décision du bureau communautaire, le Président de la Communauté de communes du Pays Fouesnantais notifie au demandeur la décision d'attribution de l'aide financière sollicitée. Le courrier de notification, accompagné de 2 exemplaires de la convention d'attribution, rappelle les modalités d'octroi de l'aide, ainsi que les obligations et engagements du demandeur.

Délais de validité : La décision d'attribution de l'aide est valable 12 mois à compter de sa notification. Pour tous les dispositifs présentés ci-après, et sauf dispositions particulières propres au dispositif, le bénéficiaire doit présenter les pièces justifiant l'attribution de l'aide en fonction de sa nature dans ce délai. A défaut, la décision d'attribution sera réputée caduque.

1.6 - Obligations et engagements du bénéficiaire

Le bénéficiaire s'engage à respecter les dispositions du présent règlement. En cas de manquement, le bénéficiaire de l'aide s'expose à devoir

reverser tout ou partie de l'aide financière obtenue.

1.7 - Modalités de versement de l'aide

La participation financière de la CCPF prend la forme d'une subvention versée au demandeur ou partenaire du dispositif d'aide, suivant des conditions définies dans le présent règlement et fonction de l'aide sollicitée.

L'engagement de la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais et du bénéficiaire sera formalisé dans une convention signée des deux parties.

1.8 - Annulation de la décision

En cas de non-respect des obligations et engagements du bénéficiaire de l'aide, le Président de la Communauté de communes du Pays Fouesnantais se réserve le droit, à l'issue d'une

procédure contradictoire, d'annuler la décision d'attribution de l'aide, et pourra exiger le reversement de tout ou partie des sommes perçues.

1.9 - Date de prise d'effet du dispositif

Les demandes d'aides pourront être déposées à partir de l'entrée en vigueur de la délibération d'approbation du PLH.

2 - SOUTENIR FINANCIÈREMENT LA CRÉATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

2.1 - Présentation de l'aide

Dans le cadre de sa politique de l'habitat, la Communauté de communes du Pays Fouesnantais souhaite soutenir activement la production de logements locatifs sociaux. Afin de renforcer l'offre sur le territoire et de répondre aux objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat, une aide financière est instituée au bénéfice des opérateurs engagés dans la réalisation de logements sociaux.

Cette aide vise prioritairement les programmes financés en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) et en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), qui permettent de proposer des loyers adaptés aux ressources des ménages. Une majoration spécifique est également prévue pour encourager la production de logements de type T2, afin de diversifier l'offre et de mieux répondre aux besoins identifiés localement.

2.2 - Bénéficiaires

- **Les organismes à loyer modéré** visés à L'article L.411-2 du CCH, signataires de la convention de programmation conclue avec la communauté de communes du Pays Fouesnantais,

et respectant les engagements définis dans cette convention.

- **Les communes du Pays Fouesnantais.**

2.3 - Gouvernance

Elaboration tripartite des projets avec le porteur du projet, la CCPF et la commune, pour s'assurer que la production prévue répond aux

objectifs communautaires de production de logement locatifs sociaux.

2.4 - Projets éligibles

Les projets devront répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- opération dont les logements à produire sont situés sur le territoire de la Communauté de communes du Pays Fouesnantais,
- opération de construction neuve ou d'acquisition-amélioration,
- opération respectant les critères de densité de production du Programme Local de l'Habitat,

- opération listée dans la convention de programmation conclue entre l'opérateur et la communauté de communes du pays fouesnantais,
- hors opération en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement),
- opération dont le permis de construire (ou le permis d'aménager) a été obtenu et purgé du délai de recours contentieux et de retrait.

2.5 - Montant de l'aides

- 5 000 € par logement PLAI.
- 7 000 € par logement PLUS.
- Majoration pour la production de logement T2 en PLAI : + 3 000 €.

Le bureau communautaire de la CCPF pourra ajuster le montant de la subvention (à la hausse ou à la baisse) en fonction des éléments techniques et financiers transmis lors du dépôt de la demande.

2.6 - Conditions particulières

- Subvention directe.
- Montant de l'aide défini par logement, avec une majoration spécifique pour les T2 en PLAI.
- Cumul possible avec le fond d'intervention foncière pour les projets en renouvellement

urbain.

- Les opérations doivent respecter les conditions de financement de l'État et s'inscrire dans les objectifs du PLH.

2.7 - Dépôt de dossier

Le bénéficiaire transmet au service Habitat à l'adresse suivante : habitat@cc-paysfoues-nantais.fr, un dossier au format « fichier ZIP » unique, comprenant les documents suivants :

- un courrier de demande présentant le projet de production de logements locatifs sociaux et l'aide demandée, de manière argumentée.
- Une note technique comprenant des extraits du permis de construire où sont décrits à minima les éléments suivants : la typologie des logements produits (T1, T2, T3, T4, T5), le type de financement des logements produits (PLAI, PLUS, PLS, ...), plans de masse de l'opération, plans des logements en phase d'exécution, note et plans d'insertions paysagères.

- La copie de l'arrêté municipal accordant le permis de construire ou d'aménager et l'attestation qu'aucun recours n'a été exercé à son encontre délivrée par le Tribunal administratif de Rennes.
- L'arrêté préfectoral d'agrément délivré au titre du Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) ou du Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), précisant le nombre de logements agréés par typologie dans le cadre de l'opération.
- Si conclue entre le bailleur et l'Etat, la convention APL (aide personnalisée au logement).
- Le plan de financement et le prix de revient.
- Le planning prévisionnel de l'opération.
- Un RIB.

2.8 - Instruction et versement

1. Instruction des dossiers par les services habitat de la Communauté de communes.
2. Présentation de l'opération aux membres du bureau communautaire.
3. Attribution de la subvention par décision du bureau communautaire.
4. Convention d'attribution signée entre l'opérateur et la CCPF.
5. Versement de 50% de la subvention sur le compte du bénéficiaire après transmission des éléments techniques (notamment l'attestation du maître d'œuvre) justifiant le caractère hors d'eau hors d'air de l'ensemble des futurs logements ; et versement des 50% restants après transmission de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT).

2.9 - Obligation du bénéficiaire

Le non-respect des obligations suivantes conduira à la restitution de tout ou partie de la subvention :

- Achèvement du chantier dans les délais prévus dans la convention d'attribution : A ce titre, le bénéficiaire devra fournir la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) dans l'année qui suit la signature de la convention d'attribution de l'aide par la CCPF, puis la déclaration attestant l'achèvement et la

conformité des travaux (DAACT) au service Habitat de la communauté de communes dans un délai prévu par la convention.

- Respect des obligations des conventions APL (aide personnalisée au logement) conclues avec l'Etat, notamment :
 - Maintenir les logements à usage locatif.
 - Respecter les loyers applicables aux logements de l'opération.

3 - FAVORISER LES OPÉRATIONS EN RENOUVELLEMENT URBAIN

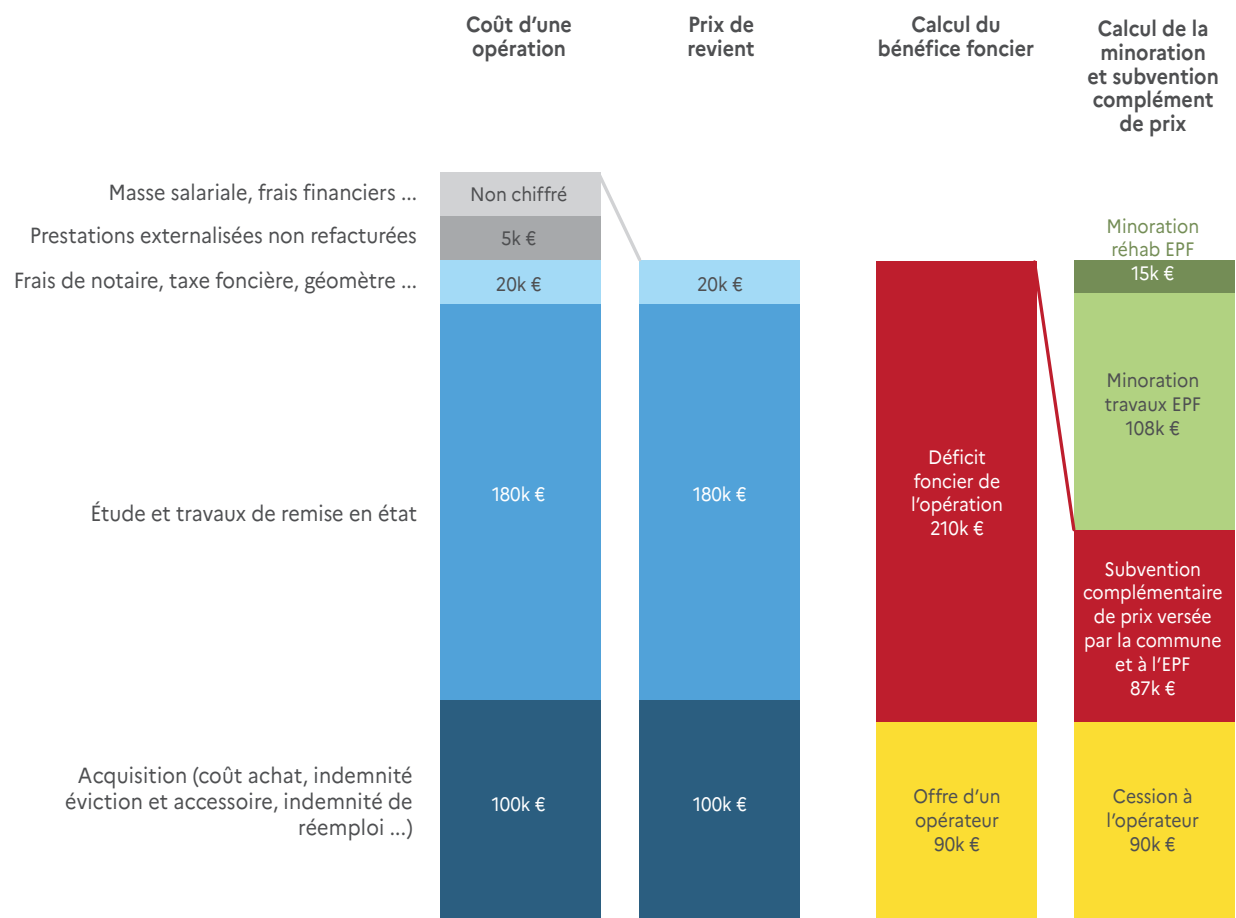
3.1 - Présentation de l'aide

Afin d'accompagner les opérations de densification urbaine pour la production de logements locatifs sociaux en cœur de ville ou centre bourg, la CCPF prévoit la mise en place d'un fonds d'intervention foncière (FIF). Ce fonds permettra d'intervenir en amont des programmes de construction de logements locatifs sociaux, dans le cadre de travaux préalable de remise en état, de démolition partielle ou totale avant reconstruction ou de gestion de sols pollués. Ces opérations devront de ce fait concerner des parcelles situées en zone déjà artificialisée au sens du MOS, et donc ne consommant

pas d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Ce fonds dont l'enveloppe globale annuelle s'élève à 100 000 € est destiné aux communes et aux bailleurs sociaux.

Le Fonds d'intervention foncière (FIF) pourra être sollicité par les organismes à loyer modéré ou les communes, avec ou sans portage de l'opération par l'Établissement Public Foncier de Bretagne. Le graphique suivant détaille les modalités de financement de la CCPF dans le cadre spécifique d'un portage par l'EPF de Bretagne.

Cadre d'application du FIF : 2 cas concrets décrivant une opération de démolition-reconstruction :



(*) Dans le cadre d'un portage par l'Établissement Public Foncier de Bretagne, certaines minorations peuvent être appliquées notamment :
 Minoration de 60% du coût des travaux de curage, démolition, gestion des terres polluées réalisés sous sa maîtrise d'ouvrage.
 Minoration de 150 €/HT/m2 de surface plancher réhabilitée.

Cas 1 : L'offre du bailleur ne couvre pas le coût total de l'acquisition et des travaux de remise en état de la parcelle.

La commune doit alors verser une subvention à l'EPFB qui représente le « reste à financer ». Une demande de subvention de la commune à la CCPF dans le cadre du FIF pourrait ainsi être déposée afin de réduire ce « reste à financer ».

Cas 2 : l'offre du bailleur suffit à couvrir le coût total de l'acquisition et des travaux de remise en état de la parcelle.

Comme il n'y a pas de reste à financer pour la commune, la subvention CCPF, sous réserve de l'éligibilité de l'opération au FIF, serait alors directement versée au bailleur pour contribuer à la réalisation des travaux de remise en état.

3.2 - Bénéficiaires

- Les organismes à loyer modéré visés à l'article L.411-2 du CCH, signataires de la convention de programmation conclue avec la communauté de communes du Pays Fouesnantais,

et respectant les engagements définis dans cette convention.

- Les communes du Pays Fouesnantais.

3.3 - Gouvernance

- Elaboration tripartite des projets avec le bailleur porteur du projet, la CCPF et la commune, pour s'assurer que la production prévue répond aux objectifs communautaires de production de logement locatifs sociaux.

- Mobilisation des services de la CCPF dès la définition du projet entre la commune et le bailleur social.

3.4 - Projets éligibles

Les projets devront répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- Opération dont les logements à produire sont situés sur le territoire de la Communauté de communes du Pays Fouesnantais.
- Opération de construction neuve ou d'acquisition-amélioration.
- Opération respectant les critères de densité de production du Programme Local de l'Habitat.
- Opération listée dans la convention de programmation conclue entre l'opérateur et la communauté de communes du pays fouesnantais.

- Opération en renouvellement urbain ne consommant pas d'ENAF.
- Opération nécessitant des travaux de remise en état, démolition totale ou partielle et/ou de gestion de sols pollués.
- Hors opération en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement).
- Opération dont le permis de construire (ou le permis d'aménagement, de démolir) a été obtenu et purgé du délai de recours contentieux et de retrait.

3.5 - Montant de l'aide

- Le montant de la subvention sera déterminé par le bureau communautaire de la CCPF, en fonction des éléments techniques et financiers transmis lors du dépôt de la demande, et ne pourra excéder :
 - 50 % du coût (HT) total de l'opération d'acquisition et de remise en état
 - 50 000 €
- La subvention de l'EPCI ne pourra en aucun cas excéder la part du financement assurée par la commune après déduction de l'ensemble des autres financements mobilisés.

3.6 - Conditions particulières

- Subvention directe.
- Cumul possible avec le dispositif « Soutenir financièrement la création de logements locatifs sociaux ».
- Les opérations doivent respecter les conditions de financement de l'État et s'inscrire dans les objectifs du PLH.

3.7 - Dépôt de dossier

Le bénéficiaire transmet au service Habitat à l'adresse suivante : habitat@cc-paysfoves-nantais.fr, un dossier au format « fichier ZIP » unique, comprenant les documents suivants :

- un courrier de demande présentant le projet de production de logements locatifs sociaux et la subvention demandée, de manière argumentée.
- Une note technique où sont décrits à minima les éléments suivants : la typologie des logements à produire in fine (T1, T2, T3, T4, T5), leur type de financement (PLAI, PLUS, PLS, ...), plans de masse de l'opération, plans des logements en phase d'avant-projet ou projet selon l'avancement, note et plans d'insertions paysagères, ainsi que les enjeux du site sur lequel porte le projet de travaux de remise en état (démolition, dépollution).
- Une note synthétique décrivant :
 - le coût total de l'opération d'acquisition et de remise en état (démolition et/ou dépollution), décomposé entre : l'acquisition (coût achat, indemnités éviction et accessoire, indemnité de réemploi...), les coûts d'études et de travaux de remise en état, les frais de notaire, de taxe foncière, de géomètre, les prestations externalisées, etc.
 - Le prix de revient dans le cas d'un portage par l'EPF de Bretagne où auront été déduits les coûts de masse salariale et de prestations externalisées.
 - Le montant de l'offre de l'opérateur (joindre les documents l'attestant).
 - Le calcul du déficit foncier de l'opération.
 - Si concerné le montant de la minoration appliquée par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne.
 - Si concerné les autres financements publics et privés.
 - Si concerné le reste à charge pour la commune.
- La copie de l'arrêté municipal accordant le permis de construire, d'aménager ou de démolir et l'attestation qu'aucun recours n'a été exercé à son encontre délivré par le Tribunal administratif de Rennes.
- Le planning prévisionnel de l'opération.
- Un RIB.

3.8 - Instruction et versement

1. Instruction des dossiers par les services habitat de la Communauté de communes.
2. Présentation de l'opération aux membres du bureau communautaire.
3. Attribution de la subvention par décision du bureau communautaire.
4. Convention d'attribution signée entre l'opérateur et la CCPF.
5. Versement de 50% de la subvention sur le compte du bénéficiaire après transmission de la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) en lien avec les travaux de remise en état de la parcelle ; et de 50% de la subvention après transmission de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT).

3.9 - Obligation du bénéficiaire

Le non-respect des obligations suivantes conduira à la restitution de tout ou partie de la subvention :

- Achèvement du chantier dans les délais prévus dans la convention d'attribution : A ce titre, le bénéficiaire devra fournir la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) dans l'année qui suit la signature de la convention d'attribution de l'aide par la CCPF, puis la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) au service Habitat de la communauté de communes dans un délai prévu par la convention.
- Respect des obligations des conventions APL (aide personnalisée au logement) conclues avec l'Etat, notamment :
 - Maintenir les logements à usage locatif.
 - Respecter les loyers applicables aux logements de l'opération.

4 - INCITER À LA REMISE SUR LE MARCHÉ LOCATIF A L'ANNÉE DE LOGEMENTS VACANTS DEPUIS PLUS DE 2 ANS

4.1 - Présentation de l'aide

Il convient de rappeler que le Programme Local de l'Habitat intègre des orientations fortes en matière de modernisation du parc existant, de restructuration et de réhabilitation des logements déqualifiés, ainsi que de réinvestissement du parc vacant. L'intervention sur l'habitat existant constitue ainsi un levier essentiel pour renouveler l'offre de logement.

Les élus communautaires ont fait le choix de mobiliser le parc vacant depuis plus de deux ans, bien que cette vacance structurelle demeure marginale (1,8 % du parc).

Une telle mobilisation du parc hors résidences principales permettra de préserver un centre-ville vivant et habité, de favoriser une cohabita-

tion plus équilibrée entre résidents permanents et populations touristiques, et d'apporter des réponses concrètes aux tensions accentuées par le contexte de crise actuelle du logement.

Sur le modèle de la prime sortie de la vacance mise en place par l'Anah pour les territoires ruraux, une aide à la sortie de vacance pour une mise en location sur une durée minimum sera mise en place. Cette prime favorise l'accroissement du parc de logements locatifs à l'année. D'un montant de 5.000 € par logement, elle est destinée aux petits propriétaires bailleurs qui remettent sur le marché locatif des logements vacants depuis plus de deux ans pour une durée minimale de location de 8 ans.

4.2 - Bénéficiaires

Propriétaire privé d'un logement vacant depuis plus de 2 ans (personne physique, personne morale, SCI ; en pleine propriété ou en indivision).

L'aide de la CCPF est accordée à un même propriétaire dans la limite de deux logements.

4.3 - Projets éligibles

Logement respectant les critères de décence définis dans la fiche issue du Pôle Départemental de lutte contre l'habitat indigne intitulée

« fiche de repérage d'un logement présentant des causes d'inconfort ».

4.4 - Montant de l'aide

5 000 € par logement vacant remis sur le marché locatif privé à l'année.

4.5 - Conditions particulières

La demande d'aide financière doit être réalisée avant la signature du premier bail de location à l'année.

4.6 - Dépôt de dossier

Le bénéficiaire transmet au service Habitat à l'adresse suivante : habitat@cc-paysfoesnantais.fr, un dossier au format « fichier ZIP » unique, ou un dossier papier à l'attention du « Service Habitat de la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais » à l'adresse suivante : 11 Espace de Kerourgué 29170 Fouesnant, comprenant les documents suivants :

- Fiche d'informations du demandeur complétée et signée.
- Attestation sur l'honneur complétée et signée rappelant :
 - L'adresse et la destination des biens immo-

biliers propriétés du demandeur (meublés de tourisme, résidence secondaire, résidence principale).

- Les deux derniers avis de taxe foncière.
- L'engagement du demandeur à louer à l'année sur une période d'au moins 8 ans, par des baux de location meublée de 1 an ou des baux de location non meublée de 3 ans.
- Le modèle de bail de location à l'année visé par le demandeur.
- Un RIB.

4.7 - Instruction et versement

1. Instruction des dossiers par les services habitat de la Communauté de communes et vérification de la vacance structurelle du logement via la Plateforme Zero Logement Vacant (« ZLV »).
2. Si nécessaire au regard des éléments transmis, visite du bien et complétude de la fiche issue du Pôle Départemental de lutte contre l'habitat indigne intitulée « fiche de repérage d'un logement présentant des causes d'inconfort ».
3. Présentation de l'opération aux membres du bureau communautaire.
4. Attribution de la subvention par décision du bureau communautaire.
5. Convention d'attribution signée entre le bénéficiaire et la CCPF.
6. Transmission au service Habitat par mail à habitat@cc-paysfoesnantais.fr du premier bail de location signé par l'ensemble des parties.
7. Versement de la subvention sur le compte du bénéficiaire.

4.8 - Obligations du bénéficiaire

- Tout manquement aux obligations du bénéficiaire amènera à la restitution de la subvention.
- A ce titre, le bénéficiaire devra transmettre au service Habitat de la CCPF, par mail à habitat@cc-paysfoesnantais.fr, le premier bail de location signé par l'ensemble des parties, dans l'année qui suit la signature de la convention d'attribution de l'aide.
- De plus, le bénéficiaire s'engageant à louer à l'année sur une période de 8 ans, il lui sera

demandé de transmettre au service Habitat de la CCPF, l'ensemble des baux et des quittances de loyer, aux échéances suivantes faisant suite à la date de signature de la convention d'attribution : 3 ans / 6 ans / 8 ans. Une période de non-location de 3 mois maximum est acceptée entre 2 locataires.

- La remise en location du bien sur le marché locatif doit intervenir dans un délai de 12 mois à compter de l'attribution de la subvention.

5 - INCITER A LA REMISE SUR LE MARCHÉ LOCATIF A L'ANNÉE DE MEUBLÉS DE TOURISME ET DE RÉSIDENCES PRINCIPALES

5.1 - Présentation de l'aide

Il convient de rappeler que le Programme Local de l'Habitat intègre des orientations fortes en matière de modernisation du parc existant, de restructuration et de réhabilitation des logements déqualifiés, ainsi que de réinvestissement du parc vacant. L'intervention sur l'habitat existant constitue ainsi un levier essentiel pour renouveler l'offre de logement.

Les élus communautaires ont fait le choix de réguler de manière incitative les résidences secondaires et des meublés de tourisme.

Une telle mobilisation du parc hors résidences principales permettra de préserver un centre-

ville vivant et habité, de favoriser une cohabitation plus équilibrée entre résidents permanents et populations touristiques, et d'apporter des réponses concrètes aux tensions accentuées par le contexte de crise actuelle du logement.

De manière incitative, la CCPF accompagnera financièrement le changement de destination des meublés de tourisme et des résidences secondaires vers des locations à l'année, à hauteur de 5 000 € par logement, pour un engagement sur une durée de location à l'année de 8 ans au minimum.

5.2 - Bénéficiaires

Propriétaire privé d'une résidence secondaire ou d'un bien en location saisonnière (personne physique, personne morale, SCI ; en pleine propriété ou en indivision).

L'aide de la CCPF est accordée à un même propriétaire dans la limite de deux logements.

5.3 - Projets éligibles

Logement respectant les critères de décence définis dans la fiche issue du Pôle Départemental de lutte contre l'habitat indigne intitulée

« fiche de repérage d'un logement présentant des causes d'inconfort ».

5.4 - Montant de l'aide

5 000 € par logement vacant remis sur le marché locatif privé à l'année.

5.5 - Conditions particulières

La demande d'aide financière doit être réalisée avant la signature du premier bail de location à l'année.

5.6 - Dépôt de dossier

Le bénéficiaire transmet au service Habitat à l'adresse suivante : habitat@cc-paysfoesnantais.fr, un dossier au format « fichier ZIP » unique, ou un dossier papier à l'attention du « Service Habitat de la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais » à l'adresse suivante : 11 Espace de Kerourgué 29170 Fouesnant, comprenant les documents suivants :

- Fiche d'informations du demandeur complétée et signée.
- Attestation sur l'honneur complétée et signée rappelant :
 - L'adresse et la destination des biens immo-

biliers propriétés du demandeur (meublés de tourisme, résidence secondaire, résidence principale)

- Les deux derniers avis de taxe foncière.
- L'engagement du demandeur à louer à l'année sur une période d'au moins 8 ans, par des baux de location meublés de 1 an ou des baux de location non meublés de 3 ans
- Le modèle de bail de location à l'année visée par le demandeur.
- Un RIB.

5.7 - Instruction et versement

1. Instruction des dossiers par les services habitat de la Communauté de communes.
2. Si nécessaire au regard des éléments transmis, visite du bien et complétude de la fiche issue du Pôle Départemental de lutte contre l'habitat indigne intitulée « fiche de repérage d'un logement présentant des causes d'inconfort ».
3. Présentation de l'opération aux membres du bureau communautaire.
4. Attribution de la subvention par décision du bureau communautaire.
5. Convention d'attribution signée entre le bénéficiaire et la CCPF.
6. Transmission au service Habitat par mail à habitat@cc-paysfoesnantais.fr du premier bail de location signé par l'ensemble des parties.
7. Versement de la subvention sur le compte du bénéficiaire.

5.8 - Obligation du bénéficiaire

- Tout manquement aux obligations du bénéficiaire amènera à la restitution de la subvention. A ce titre, le bénéficiaire devra transmettre au service Habitat de la CCPF, par mail à habitat@cc-paysfoesnantais.fr, le premier bail de location signé par l'ensemble des parties, dans l'année qui suit la signature de la convention d'attribution de l'aide.
- Le bénéficiaire s'engageant à louer à l'année sur une période de 8 ans, il lui sera demandé

de transmettre au service Habitat de la CCPF, l'ensemble des baux et des quittances de loyer, aux échéances suivantes faisant suite à la date de signature de la convention d'attribution : 3 ans / 6 ans / 8 ans.

- La remise en location du bien sur le marché locatif doit intervenir dans un délai de 12 mois à compter de l'attribution de la subvention.

6 - FAVORISER L'ACCÈS AU LOGEMENT DES JEUNES ACTIFS ET MÉNAGES MODESTES

6.1 - Présentation de l'aide

L'aide à l'accession de la CCPF mise en œuvre dans le cadre du précédent PLH sera remplacée par l'introduction du dispositif « Mon Premier Toit », prêt à taux zéro dont les intérêts sont financés par la collectivité, pour l'achat d'un bien existant dans le parc privé.

« Mon Premier Toit » sera développé en partenariat avec les établissements de crédit du territoire. Les conditions d'attribution seront

réservées aux ménages primo-accédant afin de permettre aux jeunes ménages achetant un bien de bénéficier d'un prêt à taux zéro selon les mêmes conditions que le PTZ national dans le neuf.

Les acquisitions se réaliseront hors dispositif particulier comme l'achat en PSLA, l'achat d'un logement social ou tout autre dispositif d'accession à la propriété.

6.2 - Gouvernance

- Convention annuelle conclue entre la CCPF et les établissements de crédit partenaires du dispositif « Mon Premier Toit ».

- Convention conclue avec l'ADIL du Finistère.

6.3 - Bénéficiaires

- Primo-accédant.
- Non propriétaire d'une résidence secondaire ou d'un bien en location saisonnière.
- Toute composition familiale.
- Sans critère d'âge.

- Ne disposant pas d'un patrimoine financier (épargne) supérieur à 100 000 €.
- Ayant des revenus inférieurs ou égaux aux plafonds de ressources PTZ national en vigueur à la date du dépôt du dossier.

PTZ NATIONAL - PLAFONDS DE REVENUS ANNUELS 2025

Nombre de personnes occupant le logement	Zone B1 Fouesnant, Bénodet, La Forêt-Fouesnant	Zone B2 Pleuven, Gouesnach, Clohars-Fouesnant	Zone C Saint-Evarzec
1	34 500 €	31 500 €	28 500 €
2	51 750 €	47 250 €	42 750 €
3	62 100 €	56 700 €	51 300 €
4	72 450 €	66 150 €	59 850 €
5	82 800 €	75 600 €	68 400 €
6	93 150 €	85 050 €	76 950 €

6.4 - Projets éligibles

- Acquisition d'un logement individuel ou en collectif (maison individuelle ou appartement) dans le parc privé hors achat de logements sociaux, hors VEFA, hors dispositifs PSLA, BRS ou tout autre dispositif d'accès à la propriété
- Acquisition d'un logement ayant comme des-

tination la future résidence principale des demandeurs

- Le plafond financier d'une opération éligible au dispositif est fixé à 350 000 €, toutes dépenses confondues (acquisition, frais d'agence, frais notariés, travaux hors taxes, etc.).

6.5 - Montant de l'aide

L'aide de la collectivité est délivrée au ménage sous la forme d'un prêt bonifié via l'établissement de crédit partenaire du dispositif :

- Un montant de prêt de 20 000€ à taux 0 est ouvert aux ménages faisant l'acquisition d'un logement dans le parc privé ayant un DPE avec une étiquette comprise entre A et D.
- Un montant de prêt de 30 000€ à taux 0 est

ouvert aux ménages faisant l'acquisition d'un logement dans le parc privé ayant un DPE avec une étiquette comprise entre E et G.

L'emprunt est remboursable sur 5, 7, 10, 12 ou 15 ans. La durée de l'emprunt proposée aux ménages sera la plus adaptée afin d'optimiser leur plan de financement.

CE PRÊT BONIFIÉ REPRÉSENTE POUR LA COLLECTIVITÉ UN MONTANT DE :					
Prêt délivré	pour prêt de 5 ans	pour prêt de 7 ans	pour prêt de 10 ans	pour prêt de 12 ans	pour prêt de 15 ans
20 000 € <i>(si acquisition logement étiquette A à D)</i>	1 700 €	2 400 €	3 600 €	4 400 €	5 600 €
30 000 € <i>(si acquisition logement étiquette E à G)</i>	2 550 €	3 600 €	5 400 €	6 600 €	8 400 €

Ce montant fera l'objet d'une réévaluation annuelle, et pourra également être ajusté en cours d'année en cas d'évolution significative des conditions de marché, notamment des taux d'intérêt. Le montant que la CCPF s'engagera à

verser aux établissements bancaires sera fixé par voie de convention conclue avec l'ensemble des établissements de crédit partenaires du dispositif.

6.6 - Conditions particulières

Le PTZ « Mon Premier Toit » est mis en place, avec le concours de l'établissement de crédit partenaire, dans le cadre d'une offre globale de financement comprenant le prêt « Mon Premier Toit » et le(s) prêt(s) complémentaire(s) de l'éta-

blissement de crédit partenaire, notamment le PTZ (Prêt à taux zéro) de l'Etat et le PAS (Prêt à l'accession sociale) lorsque le ménage y est éligible.

6.6 - Dépôt de dossier

Le bénéficiaire transmet au service Habitat à l'adresse suivante : habitat@cc-paysfouesnantais.fr, un dossier au format « fichier ZIP » unique, ou un dossier papier à l'attention du « Service Habitat de la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais » à l'adresse suivante : 11 Espace de Kerourgué 29170 Fouesnant, comprenant les documents suivants :

- Fiche d'informations du demandeur complétée et signée, accompagnée des pièces à joindre au dossier :
 - dernier avis d'imposition des futurs acquéreurs,

- cartes d'identité et/ou livret de famille,
- attestation de situation d'épargne financière complétée par le ou les établissements bancaires,
- justificatif de non-propriété sur les deux dernières années et attestation sur l'honneur précisant le caractère primo-accédant du demandeur (non-propriétaire de résidence principale, secondaire ou bien en location).
- DPE et/ou audit énergétique du logement.

6.7 - Instruction et versement

1. Instruction des dossiers par les services habitat de la Communauté de communes.
2. Rendez-vous auprès des services de l'ADIL pour évaluation du projet d'acquisition
3. Transmission du « Passeport emprunteur » par la banque au service Habitat de la CCPF.
4. Convention d'attribution signée entre le bénéficiaire et la CCPF.
5. Attestation d'octroi du PTZ « Mon Premier Toit » envoyée à la banque par le service Habitat de la CCPF.
6. Intégration du PTZ « Mon Premier Toit » au plan de financement du ménage puis déblocage des fonds par l'établissement de crédit partenaire au moment de la signature chez le notaire.
7. Transmission de l'acte notarié signé au service Habitat comprenant la « clause de reversement en cas de revente anticipée ».
8. Versement de la subvention sur le compte de l'établissement de crédit partenaire à la demande de ce dernier.

6.8 - Obligation du bénéficiaire

Le bénéficiaire s'engage à conserver et occuper le logement au titre de résidence principale sur une durée équivalente à celle du prêt contracté. A ce titre, une « clause de reversement en cas de revente anticipée » sera intégrée à l'acte notarié, rappelant les modalités suivantes :

- En cas de cession du bien avant un délai de cinq (5) ans à compter de la date d'octroi de l'aide, le bénéficiaire sera tenu au remboursement intégral (100 %) des sommes perçues.
- En cas de revente intervenant au-delà de ce

délai, le remboursement sera calculé au prorata de la durée effective d'occupation du bien, rapportée à la durée totale du prêt.

- Le remboursement ne sera toutefois pas exigé lorsque le bénéficiaire justifie d'un motif valable, notamment en cas de moins-value constatée sur l'opération immobilière, dûment établie.

Réitération de la vente dans le délai de validité de la subvention.

7 - FAVORISER LE MAINTIEN A DOMICILE DES PERSONNES AGÉES ET PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

7.1 - Présentation de l'aide

Dans un contexte de vieillissement de la population et de maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie, l'Agence nationale de l'habitat (Anah) a lancé en 2024 Ma Prime Adapt', un dispositif national d'aide à l'adaptation du logement. Ce dernier s'adresse prioritairement aux ménages modestes et très modestes, aux personnes âgées de 60 ans et plus, ou aux personnes en situation de handicap, afin de financer des travaux d'adaptation permettant de sécuriser et de rendre leur logement compatible avec leur perte d'autonomie (ex. : douche à l'italienne, monte-escalier, élargissement de portes, etc.).

Ma Prime Adapt' permet de couvrir jusqu'à 70 % du montant H.T. des travaux éligibles dans la limite des plafonds définis par l'Anah. Toutefois,

les restes à charge peuvent constituer un frein important à la réalisation des travaux pour les ménages les plus fragiles. Afin de lever ces freins, la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais, en tant qu'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) habilité par l'Anah, propose un accompagnement personnalisé des ménages tout au long de leur parcours, depuis le diagnostic à domicile jusqu'au montage du dossier de demande d'aides et au suivi des travaux. Cet accompagnement est une condition indispensable pour bénéficier de Ma Prime Adapt'.

En complément de cet accompagnement, la CCPF maintient son aide financière sur fonds propres, visant à porter la part totale d'aides publiques à 80 % du montant H.T. des travaux, dans la limite de 3 500 € par dossier.

7.2 - Bénéficiaires

- Personnes âgées de 60 ans et plus.
- Personnes ayant un taux d'incapacité supérieur ou égal à 50%.
- Personnes bénéficiant de la prestation de compensation du handicap (PCH).
- Personne occupant le logement (locataire, propriétaire, usufruitier...) à la date de la demande.
- Ménage ne disposant pas d'un patrimoine financier (épargne) supérieur à 50 000 €.
- Ménages « modestes » et « très modestes » au sens de l'Anah, c'est-à-dire dont les revenus (dernier revenu fiscal de référence) n'excèdent pas les plafonds de ressource de l'Anah en vigueur à la date de dépôt du dossier*.

* MA PRIME ADAPT' - Plafonds de ressources 2025		
Nombre d'occupants	Ménages aux revenus très modestes	Ménages aux revenus modestes
1	17 173 €	22 015 €
2	25 115 €	32 197 €
3	30 206 €	38 719 €
4	35 285 €	45 234 €

7.3 - Projets éligibles

- Travaux d'adaptation du logement (remplacement d'une baignoire par une douche de plain-pied, installation d'un monte-escalier, pose de volets roulants électriques, etc.).
- Les « petits-travaux » d'adaptation du logement

traditionnellement non éligibles aux dispositifs existants.

- Les coûts de maîtrise d'œuvre et d'assistance à maîtrise d'ouvrage sont éligibles.

7.4 - Montant de l'aide

70 % des dépenses éligibles hors taxe, avec un plafond de 3 500 € par projet. De plus, le total des aides financières publiques ne peut pas dé-

passer 80 % du montant HT des dépenses éligibles.

7.5 - Conditions particulières

Subvention directe attribuée au bénéficiaire.

L'aide à l'adaptation du logement octroyée par la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais (CCPF) intervient en complément de Ma Prime Adapt', dispositif national piloté par l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah). Conformément au principe de subsidiarité, Ma Prime Adapt' constitue la première source de financement à mobiliser pour les travaux d'adaptation du logement au vieillissement ou au handicap.

L'aide locale de la CCPF sera sollicitée uniquement en second recours, après instruction et notification de Ma Prime Adapt'. Le versement de l'aide locale est donc conditionné à la production de la notification d'attribution de Ma Prime Adapt'.

Dans l'hypothèse où le dispositif Ma Prime Adapt' serait maintenu sur l'ensemble de la période couverte par le PLH (2026-2031), cette articulation restera en vigueur.

En revanche, si Ma Prime Adapt' venait à être suspendu, modifié ou supprimé, l'aide à l'adap-

tation portée par la CCPF pourrait être mobilisée de manière autonome, selon les critères d'éligibilité définis par le présent règlement.

Par ailleurs, à titre dérogatoire, le dispositif d'aide de la CCPF pourra également être sollicité de manière autonome, hors Ma Prime Adapt', pour des interventions de faible ampleur ou en cas d'urgence, et lorsque le montant total des devis est inférieur ou égal à 2 000 euros hors taxe. Ces aides concerneront des petits travaux d'adaptation du logement, visant notamment à améliorer l'accessibilité, la sécurité et le confort d'usage du logement, tels que la pose d'équipements ergonomiques (barres d'appui, sièges de douche, mains courantes, etc.) ou de petites adaptations facilitant la circulation ou l'usage des pièces de vie. L'aide pourra couvrir la fourniture et la pose des équipements ou aménagements.

La date de signature des devis en vue d'engager les travaux doit être postérieure à la date de dépôt du dossier de demande d'aide financière.

7.6 - Dépôt de dossier

Le bénéficiaire transmet au service Habitat à l'adresse suivante : habitat@cc-paysfouesnantais.fr, un dossier au format « fichier ZIP » unique, ou un dossier papier à l'attention du « Service Habitat de la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais » à l'adresse : 11 Es-

pace de Kerourgué 29170 Fouesnant, comprenant les documents suivants :

- Fiche d'informations du demandeur complétée et signée, accompagnée des pièces à joindre au dossier (cartes d'identité de l'ensemble des occupants et/ou livret de famille,

dernier avis d'imposition de l'ensemble des occupants).

- Attestation sur l'honneur d'engagement à ne pas cumuler des aides publiques au-delà de 80 % du montant HT des travaux et à ne pas dépasser un montant d'épargne de 50 000 €.
- Attestation de situation d'épargne financière complétée par le ou les établissements bancaires.

- L'ensemble des devis.

- Un RIB.

- Courrier de notification de l'Anah (si projet non suivi par l'Assistant à Maitrise d'Ouvrage de la CCPF).

- Diagnostic logement autonomie (si non réalisé par l'Assistant à Maitrise d'ouvrage de la CCPF).

7.7 - Instruction et versement

1. Instruction des dossiers par les services habitat de la Communauté de communes.
2. Attribution de la subvention par décision du bureau communautaire.
3. Convention d'attribution signée entre le bénéficiaire et la CCPF.

4. Transmission au service Habitat par mail à habitat@cc-paysfouesnantais.fr de l'ensemble des devis signés.

5. Versement de la subvention sur le compte du bénéficiaire à réception des devis signés.

7.8 - Obligation du bénéficiaire

Réaliser des travaux dans un délai d'un an à compter la date de signature de la convention d'attribution et transmission des factures justifiant leurs exécutions.

L'an deux mille vingt-six, le douze février, le Conseil communautaire de la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais, légalement convoqué le 30 janvier 2026, s'est réuni à l'Hôtel communautaire (salle du conseil) sous la présidence de Monsieur Roger LE GOFF.

La séance commencée à 18 h 30 s'est terminée à 20 h 24.

Cindy BACCON a été élue secrétaire de séance.

Bénodet	Clohars-Fouesnant	La Forêt-Fouesnant	Fouesnant	Gouesnac'h	Pleuven	Saint-Evarzec
Présents						
Christian PENNANECH Liesbeth VAN HORNE Jean-Christophe CORBEL Anne BOURBIGOT Christophe LABORY	Michel LAHUEC Yannick CONNAN	Daniel GOYAT Marie-Françoise COSQUERIC Robert LE NAY Marie HELAOUET	Roger LE GOFF Laure CARAMARO Bruno MERRIEN Laurent LE CAIN Christine JAN Gildas CORNEC Cindy BACCON Vincent ESNULT	Jean-Pierre MARC Thierry DIMET Pierre-Yves GUILLERMOU	David DEL NERO Yvon ARZUR Mona CASELLINO	René ROCUET Jérôme GOURMELEN
Absents excusés						
	Gilberte LE NAOUR (procuration à Michel LAHUEC)	Audrey LE MOINE (procuration à Daniel GOYAT)	Maxime SIMON (procuration à Cindy BACCON) Cécile TABARLY (procuration à Christine JAN)	Stéphanie MONOT (procuration à Thierry DIMET)	Corinne MARTIN (procuration à Yvon ARZUR)	Céline SIMONOU (procuration à Jérôme GOURMELEN) Gabrielle COSQUERIC André GUILLOU
Nombre de conseillers présents			27	Nombre de conseillers votants		34

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2026 - 2031 : APPROBATION

Vu la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;

Vu la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social ;

Vu le décret n° 2009-1679 du 30 décembre 2009 relatif aux programmes locaux de l'habitat ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment ses articles L.302-1 et suivants et R.302- 1 et suivants ;

Vu le Code de l'énergie ;

Vu la délibération n° 4 du conseil communautaire de la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais du 28 septembre 2021 validant le bilan du précédent PLH et autorisant Monsieur le Président à engager toutes les démarches nécessaires pour élaborer un nouveau programme local de l'habitat ;

Vu les délibérations du conseil communautaire n° 10 du 16 septembre 2025 et n° 05 du 17 novembre 2025 validant l'arrêt du PLH 2026-2031 ;

Vu les délibérations des conseils municipaux et du SYMESCOTO prises dans le délai réglementaire de consultation de deux mois et validant le projet de PLH sans réserve ;

Vu le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) approuvé par le conseil communautaire le 18 décembre 2025 ;

CONSIDERANT :

- que le PLH, présenté en Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) le 18 décembre 2025, a reçu un avis favorable sans réserve ;
- que les modalités d'attribution des aides définies dans le PLH sont précisées dans un règlement ayant reçu un avis favorable du bureau communautaire le 12 janvier 2026 ;

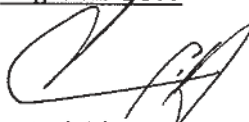
Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à la majorité (un vote contre : Vincent ESNAULT), décide :

- ➔ d'approuver le Programme Local de l'Habitat 2026-2031 de la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais annexé à la présente délibération,
- ➔ d'adopter le règlement des aides annexé à la présente délibération,
- ➔ d'autoriser Monsieur le Président à signer tout document permettant la mise en œuvre de ce programme.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an que dessus pour copie conforme, et certification du caractère exécutoire de la délibération.



Roger LE GOFF


Président

