



**Pays de
Châteaugiron**
Communauté

**Programme
Local de
l'Habitat**

Programme
d'Actions
du PLH



Introduction

Ce document constitue le Programme d'Actions du PLH de la Communauté de communes. Il regroupe les objectifs opérationnels et les actions à engager ou à poursuivre en matière de logement afin de répondre aux cinq orientations définies au sein du Document d'Orientations :

- Encourager la construction de logements abordables
- Mettre en oeuvre une politique foncière et encourager le renouvellement urbain
- Répondre aux besoins spécifiques
- Des logements performants et économes en énergie
- Renforcer le rôle de la Communauté de communes dans l'animation et le suivi du PLH

Chaque action fait l'objet d'une fiche détaillée qui regroupe les éléments nécessaires à sa réalisation : contexte, enjeu, contexte, coût, gouvernance et indicateurs d'évaluation.

L'évaluation régulière de ces actions rendra compte des avancées du territoire en matière de logement et suivra la progression vers l'atteinte des objectifs.

Au même titre que le Document d'Orientations du PLH, le contenu du Programme d'Actions constitue une feuille de route vers laquelle devront tendre les actions de la Communauté de communes, tout en tenant compte des réalités locales du marché du logement et des évolutions des politiques supra-communautaires.



Sommaire

ORIENTATION 1 : ENCOURAGER LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS ABORDABLE

- Action 1 : Pérenniser le soutien financier pour la construction de logements abordables
- Action 2 : Encourager l'accès social à la propriété
- Action 3 : Contractualiser avec les bailleurs sociaux
- Action 4 : Repérer et résorber les situations d'habitat indigne

ORIENTATION 2 : METTRE EN OEUVRE UNE POLITIQUE FONCIERE ET ENCOURAGER LE RENOUVELLEMENT URBAIN

- Action 5 : Encourager le renouvellement urbain sur les communes du Pays de Châteaugiron
- Action 6 : Identifier les gisements fonciers pour favoriser le renouvellement urbain
- Action 7 : Accompagner les communes dans l'application du SCoT en favorisant une production diversifiée de logements

ORIENTATION 3 : REpondre AUX BESOINS SPECIFIQUES

- Action 8 : Poursuivre le développement d'une offre de logements à destination des jeunes actifs
- Action 9 : Optimiser la réponse aux besoins en logement d'urgence
- Action 10 : Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées
- Action 11 : Répondre aux besoins en hébergement des gens du voyage
- Action 12 : Apporter des réponses innovantes en matière de logement pour les personnes handicapées

ORIENTATION 4 : DES LOGEMENTS PERFORMANTS ET ECONOMES EN ENERGIE

- Action 13 : Encourager et accompagner la réalisation de travaux d'économies d'énergie
- Action 14 : Reconquérir les logements vacants

ORIENTATION 5 : RENFORCER LE ROLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DANS L'ANIMATION ET LE SUIVI DU PLH

- Action 15 : Accompagner les communes dans la mise en oeuvre de leurs projets d'aménagement du territoire
- Action 16 : développer des outils d'évaluation des dispositifs mis en oeuvre
- Action 17 : développer les partenariats avec les interlocuteurs de la Communauté de communes
- Action 18 : Communiquer et informer sur les dispositifs existants



ORIENTATION 1 : ENCOURAGER LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS ABORDABLE

ACTION 1	PÉRENNISER LE SOUTIEN FINANCIER POUR LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS ABORDABLES																								
CONTEXTE ET ENJEU	<p>Des niveaux de loyers élevés au sein du parc locatif privé Un effort de production de logements aidés entre 2008 et 2015 avec 270 logements livrés, soit 15% de la production totale de logements. Une structure du parc de logements qui évolue peu avec 7% de logements locatifs sociaux sur la Communauté de communes. Enjeu : Poursuivre l'effort de construction de logements aidés.</p>																								
CONTENU DE L'ACTION	<ul style="list-style-type: none"> - La Communauté de communes apporte une aide financière à hauteur de 4 000 € par logement aidé construit. - Pour bénéficier de l'aide communautaire, le coût de sortie des opérations n'est pas plafonné. Toutefois, la Communauté de communes se réserve le droit de ne pas apporter d'aides financières pour un projet qui présenterait des incohérences financières manifestes. La Communauté de communes se montrera très vigilante quant au coût du foncier des opérations de logements aidés. - Le bailleur social devra présenter un plan de financement et un bilan d'exploitation prévisionnels détaillés de l'opération pour bénéficier de la subvention communautaire. - Un suivi de la construction de logements aidés sera effectué à travers l'instruction des autorisations d'urbanisme réalisée par la Communauté de communes. 																								
COÛT	<p>Le budget prévisionnel de cette action est établi à partir des objectifs de construction définis dans le document d'orientations du PLH. Il convient d'être prudent à la lecture de ces chiffres qui constituent un objectif global à atteindre pour les communes, dont les PLU permettront d'établir une traduction opérationnelle affinée.</p> <table border="1" data-bbox="480 1335 1117 1653"> <tbody> <tr> <td>Châteaugiron</td> <td>150 logements</td> <td>600 000 €</td> </tr> <tr> <td>Domloup</td> <td>42 logements</td> <td>168 000 €</td> </tr> <tr> <td>Noyal-sur-Vilaine</td> <td>60 logements</td> <td>240 000 €</td> </tr> <tr> <td>Ossé</td> <td>6 logements</td> <td>24 000 €</td> </tr> <tr> <td>Piré-sur-Seiche</td> <td>12 logements</td> <td>48 000 €</td> </tr> <tr> <td>Saint-Aubin du Pavail</td> <td>6 logements</td> <td>24 000 €</td> </tr> <tr> <td>Servon-sur-Vilaine</td> <td>56 logements</td> <td>224 000 €</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td>330 logements</td> <td>1 328 000 €</td> </tr> </tbody> </table> <p>Soit un budget annuel moyen de 221 000 €</p>	Châteaugiron	150 logements	600 000 €	Domloup	42 logements	168 000 €	Noyal-sur-Vilaine	60 logements	240 000 €	Ossé	6 logements	24 000 €	Piré-sur-Seiche	12 logements	48 000 €	Saint-Aubin du Pavail	6 logements	24 000 €	Servon-sur-Vilaine	56 logements	224 000 €	TOTAL	330 logements	1 328 000 €
Châteaugiron	150 logements	600 000 €																							
Domloup	42 logements	168 000 €																							
Noyal-sur-Vilaine	60 logements	240 000 €																							
Ossé	6 logements	24 000 €																							
Piré-sur-Seiche	12 logements	48 000 €																							
Saint-Aubin du Pavail	6 logements	24 000 €																							
Servon-sur-Vilaine	56 logements	224 000 €																							
TOTAL	330 logements	1 328 000 €																							
GOVERNANCE	<p>Pour chaque nouveau programme de logements aidés, une convention tripartite sera conclue entre la commune, le bailleur social et la Communauté de communes. Elle viendra préciser le contenu, le financement, le calendrier et les caractéristiques du projet.</p>																								
INDICATEURS D'ÉVALUATION	<p>Nombre de logements aidés produits par an et par type de logement (PLUS, PLAI, PSLA).</p>																								
CALENDRIER	<p>Durée du PLH</p>																								



ACTION 2	ENCOURAGER L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ
CONTEXTE ET ENJEU	<p>Un parcours résidentiel des ménages freiné par le coût d'acquisition d'un logement sur certaines communes de la Communauté de communes.</p> <p>Une demande importante de primo-accédants sur la Communauté de communes, dont le choix de localisation est d'abord guidé par le coût du foncier au sein des opérations proposées sur les communes.</p> <p>Une offre de logements abordables peu présente malgré le développement d'une offre d'accession aidée à la propriété récente sur les communes les plus peuplées de la Communauté de communes.</p> <p>Enjeu : Créer un réel effet de levier pour permettre à des ménages modestes d'accéder à la propriété sur le territoire.</p>
CONTENU DE L'ACTION	<p>L'accession sociale à la propriété sera encouragée par la mise en place d'un dispositif propre à la Communauté de communes,</p> <p>Dans la limite de 10 dossiers par an, une aide de 3 000 € sera accordée aux ménages en primo-accession dans l'ancien (bâtiment construit avant 1975) sous réserves de respecter un plafond de ressources équivalent à 75% des plafonds PSLA.</p> <p>L'ADIL réalisera une pré-instruction des dossiers et transmettra aux ménages des informations utiles relatives au montage financier et technique du projet d'accession. Le visa de l'ADIL déclenchera l'étude du dossier par la Communauté de communes et ensuite la validation de la subvention correspondante.</p> <p>Une clause anti-spéculative devra être mentionnée dans l'acte de vente du logement. En cas de revente dans un délai de 5 ans, la subvention communautaire devra être remboursée au prorata de la durée d'occupation du logement (sauf cas particulier à définir : décès, mutation à plus de 50 kms, etc.)</p> <p>Cette action s'inscrit en complémentarité avec l'aide communautaire en faveur de la construction de logements en accession sociale à la propriété (PSLA).</p> <p>De plus, cette subvention est cumulable avec le dispositif départemental d'accession à la propriété, auquel toutes les communes du Pays de Châteaugiron Communauté sont éligibles. En 2016, ce dispositif prévoyait :</p> <p>L'accession sociale à la propriété dans l'ancien: Selon la taille du ménage, la subvention est de 3 000 € ou 4 000 €, majorée de 1 000 € en cas d'accession en coeur de bourg ou coeur de ville. Pour les ménages achetant dans le cadre du PSLA, le Département accorde une aide allant de 2 500 à 5 000 € selon le revenu fiscal du ménage.</p>
COÛT	<p>Le coût de cette action s'élève à 180 000 € sur les 6 années d'application du PLH, soit un budget annuel de 30 000 €.</p>
GOVERNANCE	<p>La Communauté de communes étudiera chaque demande présentée, s'assurera du respect des règles définies ci-dessus et validera la subvention à destination des ménages. Partenaires : ADIL 35 et ALEC en cas de travaux d'économies d'énergie.</p>
INDICATEURS D'ÉVALUATION	<p>Nombre de ménages ayant bénéficié du dispositif communautaire.</p>
CALENDRIER	<p>Mise en place de l'action en 2018. Celle-ci pourra toutefois être amendée au cours du PLH suite à son évaluation annuelle, au regard des demandes présentées et des évolutions éventuelles des dispositifs départementaux et nationaux.</p>



ACTION 3	CONTRACTUALISER AVEC LES BAILLEURS SOCIAUX
CONTEXTE ET ENJEU	<p>Une contractualisation effectuée opération par opération depuis 2012 et le financement direct de la subvention communautaire aux bailleurs sociaux.</p> <p>Une lisibilité limitée sur la programmation des logements aidés sur le territoire.</p> <p>Des conditions d'intervention des bailleurs sociaux très variables selon les communes du territoire</p> <p>Enjeu : Promouvoir une politique de mixité sociale cohérente et solidaire à l'échelle de la Communauté de communes</p>
CONTENU DE L'ACTION	<p>La Communauté de communes organisera une concertation avec l'ensemble des bailleurs sociaux intervenant sur le territoire afin de définir une convention cadre permettant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'expliciter la volonté politique de la Communauté de communes en matière de construction de logements aidés - De définir un objectif de production de logements aidés sur l'ensemble des communes du Pays de Châteaugiron, conformément au SCoT du Pays de Rennes. - De préciser les conditions d'intervention des bailleurs sociaux au sein des opérations.
COÛT	Pas de budget spécifique
GOVERNANCE	La convention cadre sera étudiée en partenariat avec les communes et les bailleurs sociaux présents sur le territoire.
INDICATEURS D'ÉVALUATION	Signature de la convention
CALENDRIER	Action mise en oeuvre en 2018



ACTION 4	REPÉRER ET RÉSORBER LES SITUATIONS D'HABITAT INDIGNE
CONTEXTE ET ENJEU	<p>Des signalements limités de situations d'habitat indigne sur le territoire.</p> <p>Suite à la publication de la loi ALUR en mars 2014, la Communauté de communes et les communes du Pays de Châteaugiron ont délibéré contre le transfert de la compétence du traitement de l'habitat indigne à la Communauté de communes. Le pouvoir de police du maire continue à s'appliquer pour cette procédure.</p> <p>La Communauté de communes a été désignée comme l'interlocuteur direct des services du Département dans le cadre de l'observatoire départemental des logements et locaux indignes et non décents</p> <p>Enjeu : Accompagner les communes dans la résorption des situations d'habitat indigne sur leur territoire.</p>
CONTENU DE L'ACTION	<p>La Communauté de communes sera chargée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'informer les maires sur l'exercice de leur pouvoir de police en matière d'habitat indigne, et notamment sur les outils et les procédures dont ils disposent dans le traitement de ces situations. - De formaliser une procédure d'échanges d'informations entre les communes et la Communauté de communes dès l'identification d'une situation d'habitat indigne présumée. - De renseigner l'Outil national de Repérage et de Traitement de l'Habitat Indigne (ORTHI), géré par le Département et permettant d'assurer le suivi des procédures. - En cas de risques manifestes pour la santé et la sécurité du ménage, celui-ci pourra être relogé au sein du parc communautaire de logement d'urgence. <p>De plus, à travers son Programme d'Intérêt Général décrit à l'action 13, la Communauté de communes participera au repérage des logements indignes et à leur résorption par un financement des travaux d'économies d'énergie.</p>
COÛT	Pas de budget spécifique
GOVERNANCE	Partenaires : communes, Conseil Départemental, DDTM.
INDICATEURS D'ÉVALUATION	Situations identifiées au sein de l'observatoire des logements et locaux indignes et non décents
CALENDRIER	Action mise en oeuvre sur toute la durée du PLH



**ORIENTATION 2 :
METTRE EN OEUVRE
UNE POLITIQUE FONCIÈRE
ET ENCOURAGER LE
RENOUVELLEMENT URBAIN**

ACTION 5	ENCOURAGER LE RENOUVELLEMENT URBAIN SUR LES COMMUNES DU PAYS DE CHÂTEAUGIRON
CONTEXTE ET ENJEU	<p>La Communauté de communes a signé en 2016 une convention cadre avec l'Établissement Public Foncier de Bretagne (EPFB). Cette convention définit le cadre d'intervention de l'EPFB sur la Communauté de communes et favorise le partage de connaissances sur la thématique du renouvellement urbain.</p> <p>Plusieurs opérations de renouvellement urbain sont en cours d'étude et de réalisation sur la Communauté de communes. L'EPFB a été sollicité et intervient sur les communes suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Piré-sur-Seiche : Depuis 2016, convention de veille foncière pour une opération située route de Boistrudan (1ha) permettant la réalisation d'environ 20 logements à proximité de l'église - Servon-sur-Vilaine : Depuis 2012, portage foncier par l'EPF pour les sites de la Fontaine (5 000 m²) et de la Délivrande (1 800 m²). Le projet prévoit la réalisation d'environ 40 logements sur l'ensemble de ces deux sites. - Noyal-sur-Vilaine : une réflexion est en cours sur un îlot situé en centre-ville. <p>De plus, à Châteaugiron, une réflexion est en cours dans le cadre de la révision du PLU sur une zone mixte Habitat / Artisanat en mutation.</p> <p>Un équilibre financier difficile à trouver pour ces opérations, notamment pour la réalisation de logements aidés.</p> <p>Enjeu : Favoriser la mixité sociale dans les opérations de renouvellement urbain.</p>
CONTENU DE L'ACTION	<p>Une aide majorée (5 000 € par logement) de la Communauté de communes sera attribuée aux opérations de logements aidés situées en centralité de la commune. Cette centralité sera définie en application de la définition du SCoT du Pays de Rennes. Cette définition facilite la compatibilité du PLH avec le SCoT et s'appuie sur la délimitation des périmètres précis par les communes dans le cadre de leur révision de PLU.</p> <p>Les opérations de démolition-reconstruction réalisées par le même bailleur social et comprises dans la centralité seront éligibles à la subvention majorée du Pays de Châteaugiron Communauté si elles contribuent à augmenter la densité de manière significative.</p>
COÛT	<p>Estimation de nombre de logements aidés produits en renouvellement urbain sur la durée du PLH :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 20 logements à Servon-sur-Vilaine - 6 logements à Piré-sur-Seiche <p>Soit un budget global estimé à 26 000 €, en complément de la subvention de 4 000 € par logement prévue à l'action 1 du PLH.</p>
GOVERNANCE	Partenaires : communes, EPFB, bailleurs sociaux.
INDICATEURS D'ÉVALUATION	Opérations de renouvellement urbain mises en oeuvre sur les communes Observatoire du logement et des permis de construire accordés
CALENDRIER	Action mise en oeuvre sur toute la durée du PLH



ACTION 6	IDENTIFIER LES GISEMENTS FONCIERS POUR FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN
CONTEXTE ET ENJEU	<p>Dans le cadre de la révision de leur PLU, les communes ont identifié le potentiel de renouvellement du tissu urbain existant afin de dimensionner les zones à urbaniser inscrites dans le document d'urbanisme pour les 10-15 prochaines années.</p> <p>Cette première approche des gisements fonciers disponibles a permis de constituer une base de réflexion pour les communes.</p> <p>Enjeu : Approfondir la connaissance des marchés fonciers sur la Communauté de communes.</p>
CONTENU DE L'ACTION	<p>La Communauté de communes répondra à cet enjeu de deux manières :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Réalisation d'un référentiel foncier. A partir de la méthodologie développée par l'EPFR, la Communauté de communes réalisera un référentiel foncier sur une ou plusieurs communes de son territoire. Ce référentiel permettra d'anticiper les opérations de renouvellement urbain et plus globalement d'encadrer le renouvellement urbain spontané qui s'opère dans les communes. 2. Mise en place d'une veille foncière Cette action prévoit la mise en commun et le suivi à l'échelle communautaire des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) reçues par les communes ayant instauré le droit de préemption. L'objectif est de pouvoir constituer une base de données cartographiée des mutations foncières sur les communes. <p>Cette action permettra d'alimenter l'observatoire du PLH et d'informer chaque commune de la dynamique foncière sur son territoire.</p> <p>Enfin, une veille foncière permettra de renseigner les communes, dès l'initiative d'une opération d'aménagement, sur le marché immobilier actuel à l'échelle communal et communautaire.</p>
COÛT	<p>Réalisation d'un référentiel foncier : coût estimé à 30 000 €</p> <p>Veille foncière : pas de coût spécifique</p>
GOVERNANCE	<p>Partenaires : communes, EPFB.</p>
INDICATEURS D'ÉVALUATION	<p>Réalisation du référentiel foncier</p> <p>Mise en place de la veille foncière : suivi des DIA et traitements cartographiques</p>
CALENDRIER	<p>Référentiel foncier : au fur et à mesure des demandes communales.</p> <p>Veille foncière : action initiée en 2018</p>



ACTION 7	ACCOMPAGNER LES COMMUNES DANS L'APPLICATION DU SCoT EN FAVORISANT UNE PRODUCTION DIVERSIFIÉE DE LOGEMENTS
CONTEXTE ET ENJEU	<p>Des outils de maîtrise du foncier pas toujours connus et utilisés Une proportion toujours élevée de maisons individuelles dans la production de logements, en adéquation avec la demande présentée sur le territoire. Une taille moyenne des terrains qui tend à diminuer, mais des règles d'urbanisme en vigueur sur les communes qui ne permettent pas toujours une optimisation des parcelles constructibles. <u>Enjeu</u> : Maîtriser l'urbanisation des communes pour répondre aux attentes des ménages</p>
CONTENU DE L'ACTION	<p>La Communauté de communes répondra à cet enjeu de deux manières :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mobiliser les outils de maîtrise du foncier pour contenir l'urbanisation et l'évolution des prix La Communauté de communes accompagnera les communes dans le choix et la mise en oeuvre des outils de maîtrise du foncier, tels que les emplacements réservés, le Droit de Préemption Urbain (DPU), les servitudes de mixité sociale, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) au sein des Plans Locaux d'Urbanisme. 2. Intensifier la production individuelle dense et la diversification des formes urbaines Les communes seront incitées à expérimenter de nouvelles formes d'habitat, plus variées et répondant aux attentes de ménages souhaitant s'installer sur le Pays de Châteaugiron. <p>La Communauté de communes accompagnera techniquement les communes dans la conception de leurs nouvelles opérations et se fera le relais des initiatives portées par le Pays de Rennes. Enfin, la Communauté de communes se tiendra aux côtés des communes pour faciliter la déclinaison des objectifs du SCoT au sein des opérations et des documents d'urbanisme locaux.</p>
COÛT	Pas de coût spécifique
GOVERNANCE	Partenaires : communes, Pays de Rennes
INDICATEURS D'ÉVALUATION	Observatoire du PLH : nombre et typologie des logements construits Présence d'outils de maîtrise du foncier au sein des PLU
CALENDRIER	Tout au long du PLH



ORIENTATION 3 : RÉPONDRE AUX BESOINS SPÉCIFIQUES

ACTION 8	POURSUIVRE LE DÉVELOPPEMENT D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS À DESTINATION DES JEUNES ACTIFS
<p>CONTEXTE ET ENJEU</p>	<p>Deux opérations de logements jeunes actifs ont été conduites durant le 1er PLH :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 6 logements jeunes actifs livrés à Châteaugiron en 2012 au sein d'un programme de logements social porté par Espacil. - 8 logements jeunes actifs livrés à Domloup en 2014 au sein d'une résidence dédiée dont la gestion est assurée par l'association Les Amitiés Sociales. <p>Une offre de logements qui ne satisfait pas l'ensemble des demandes présentes sur le territoire.</p> <p>Une problématique mise en avant par les chefs d'entreprise dans le cadre de l'élaboration du projet de territoire de la Communauté de communes.</p> <p><u>Enjeu</u> : Poursuivre le développement de cette offre de logements et rééquilibrer la production de logements jeunes actifs sur le territoire communautaire.</p>
<p>CONTENU DE L'ACTION</p>	<p>Soutenir la production de 20 logements jeunes actifs sur la durée du PLH :</p> <p>La future production de logements jeunes actifs pourra être orientée vers le nord du territoire, Noyal-sur-Vilaine et Servon-sur-Vilaine, en raison de leur bonne desserte intermodale via la N157 et les haltes SNCF. La proximité avec les transports en communs, les opportunités de renouvellement urbain ou une localisation proche du centre-bourg seront des caractéristiques recherchées dans les futurs projets de réalisation.</p> <p>Ces logements pourront être réalisés de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Au sein d'un programme de logements sociaux. La Communauté de communes sera vigilante à la pérennité de ces logements jeunes actifs, notamment lors des mouvements de rotation au sein de ce parc de logements. - Construction d'un programme de logements dédié aux jeunes actifs. Ces résidences jeunes actifs ou habitat jeunes correspondent aux anciens foyers de jeunes travailleurs (FJT). <p>La Communauté de communes sera associée à l'attribution de ces logements, par l'intermédiaire des commissions d'attribution mises en place par les bailleurs sociaux ou l'association gestionnaire des logements.</p> <p>De plus, le Point Accueil Emploi de la Communauté de communes permettra d'identifier des demandes issues des jeunes en recherche d'emploi et des entreprises ayant connaissance de la problématique logement d'un salarié / apprenti / stagiaire.</p>
<p>COÛT</p>	<p>L'aide actuelle de 5 500 € par logement est maintenue, soit un total de 110 000 € sur la durée du PLH.</p>
<p>GOVERNANCE</p>	<p>Partenaires : communes, entreprises, Les amitiés sociales, bailleurs sociaux</p>
<p>INDICATEURS D'ÉVALUATION</p>	<p>Construction et taux d'occupation des logements jeunes actifs</p>
<p>CALENDRIER</p>	<p>Tout au long du PLH. La Communauté de communes se tiendra aux côtés des communes dans la programmation, le montage et la mise en oeuvre des projets de logements jeunes actifs, sur une durée estimée à 3 ans par projet.</p>



ACTION 9	OPTIMISER LA RÉPONSE AUX BESOINS EN LOGEMENT D'URGENCE
CONTEXTE ET ENJEU	<p>Deux logements d'urgence ont vu le jour sur les communes de Domloup et Servon-sur-Vilaine durant le 1er PLH :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 logement T3 livré en 2012 à Domloup situé au-dessus de l'espace-jeux. - 1 logement T2 livré en 2015 à Servon-sur-Vilaine situé dans l'ancien presbytère <p>De plus, un logement d'urgence est programmé sur la commune de Noyal-sur-Vilaine et les travaux se dérouleront en 2018.</p> <p>Des problématiques rencontrées très diverses : violences et conflits familiaux, incendie dans le logement, perte brutale d'un logement</p> <p>Enjeu : Optimiser la réponse en logement d'urgence et accompagner les ménages vers un logement pérenne.</p>
CONTENU DE L'ACTION	<p>Un bilan de l'occupation actuelle des logements devra être réalisé avant de programmer la construction d'un nouveau logement d'urgence. Si la demande est avérée, la Communauté de communes financera les travaux et l'aménagement d'un nouveau logement d'urgence.</p> <p>La Communauté de communes et la commune s'engagent à travers une convention : La commune reste propriétaire du logement et la Communauté de communes finance et réalise les travaux d'aménagement du logement, meuble entièrement le logement et assure le remplacement du gros mobilier (Ex: frigo).</p> <p>La commune réserve ce bien à un usage de logement d'urgence, assure la gestion communale du logement d'urgence, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Payer les charges afférentes à la mise à disposition du logement (eau, électricité, etc.) ; - Renouveler le stock de denrées alimentaires et procéder au remplacement du petit mobilier en cas de panne ou de détériorations. <p>Le logement d'urgence est destiné à accueillir en priorité des personnes de la Communauté de communes du Pays de Châteaugiron. L'admission est ouverte aux communes avoisinantes.</p> <p>La durée maximale d'occupation du logement est fixée à deux mois, renouvelable une fois, durée pendant laquelle les personnes logées devront se mettre en recherche d'une solution de logement plus pérenne avec l'appui du CCAS de leur commune.</p> <p>Le suivi social du bénéficiaire du logement d'urgence est assuré par la commune d'origine du bénéficiaire en lien avec la commune de résidence et les services sociaux du Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine.</p> <p>Une procédure détaillée d'attribution de ces logements d'urgence sera formalisée au cours de l'année 2017.</p>
COÛT	<p>Le budget total pour cette action est estimé à 25 000 €</p> <p>La contribution financière de la Communauté de communes s'inscrirait dans le dispositif des fonds de concours communautaires.</p>
GOVERNANCE	<p>Partenaires : communes, CCAS, CDAS</p>
INDICATEURS D'ÉVALUATION	<p>Taux d'occupation des logements d'urgence</p>
CALENDRIER	<p>Tout au long du PLH</p>



ACTION 10	FAVORISER LE MAINTIEN À DOMICILE DES PERSONNES ÂGÉES
<p>CONTEXTE ET ENJEU</p>	<p>Le Pays de Châteaugiron est un territoire qui reste jeune mais qui n'échappe pas au vieillissement démographique : La part des 60 ans et plus n'est que de 16%, mais est en légère augmentation depuis 1999.</p> <p>Dans le cadre de L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) mise en place entre le 1^{er} juin 2012 et le 31 mai 2016, la Communauté de communes apportait une aide financière sur ses fonds propres à destination des ménages modestes de plus de 65 ans qui souhaitaient adapter leur logement au vieillissement:</p> <p>Ainsi, pour les propriétaires occupants âgés de plus de 65 ans non éligibles aux aides de l'ANAH, le Pays de Châteaugiron Communauté finançait les travaux d'adaptation du logement au vieillissement à hauteur de 50 % (8 000 € max).</p> <p>Le bilan de ce dispositif fait apparaître les résultats suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 30 dossiers financés entre octobre 2013 et mai 2016 : deux tiers des dossiers portaient sur des travaux dans la salle de bain et un tiers sur des travaux d'accessibilité générale au logement - Coût total des travaux d'adaptation engagés par les propriétaires : 191 328 € - Montant des subventions accordées par le Pays de Châteaugiron Communauté : 63 623 € - Une subvention moyenne par dossier de 2 121 € <p><u>Enjeu</u> : Accompagner les personnes âgées dans la réalisation de travaux d'adaptation</p>
<p>CONTENU DE L'ACTION</p>	<p>Dans la continuité des actions engagées durant le premier PLH, la Communauté de communes souhaite initier un Programme d'Intérêt Général (PIG) « adaptation des logements au vieillissement et au handicap».</p> <p>Ce dispositif permettrait de financer les travaux d'adaptation du logement de personnes âgées aux revenus modestes.</p> <p>De plus, ce financement pourra être cumulé avec des subventions départementales et nationales.</p> <p>Une convention conclue en 2019 avec l'ANAH et le Département viendra préciser les modalités de cette intervention.</p> <p>L'objectif est de financer 10 ménages par an sur la durée du PLH, soit 50 logements entre 2019 et 2023.</p> <p>Un prestataire extérieur sera chargé d'assurer le suivi-animation du dispositif.</p>
<p>COÛT</p>	<p>Le budget pour cette action est estimé à 20 000 € annuels (10 dossiers X 2 000 € en moyenne). A ce coût s'ajoute le financement du prestataire en charge du suivi et de l'animation du dispositif.</p>
<p>GOVERNANCE</p>	<p>Partenaires : communes, Conseil Départemental, ANAH</p>
<p>INDICATEURS D'ÉVALUATION</p>	<p>Nombre de dossiers de travaux financés, Coût moyen des travaux et des subventions accordées</p>
<p>CALENDRIER</p>	<p>Un prestataire extérieur sera recruté pour assister la Communauté de communes dans la rédaction de la convention de PIG durant le premier trimestre 2019. La mise en oeuvre effective pourra intervenir au second semestre 2019.</p> <p>Action prévue sur 5 ans (2019-2022)</p>



ACTION 11	RÉPONDRE AUX BESOINS EN HÉBERGEMENT DES GENS DU VOYAGE
CONTEXTE ET ENJEU	<p>En 2011, un terrain d'accueil des gens du voyage a été construit à Châteaugiron. Il comprend 8 emplacements. Son taux d'occupation est estimé à 33%. Conformément à la réglementation, une nouvelle aire d'accueil des gens du voyage est programmée à Noyal-sur-Vilaine.</p> <p><u>Enjeu</u> : Assurer l'hébergement des gens du voyage</p>
CONTENU DE L'ACTION	<ul style="list-style-type: none"> - Finaliser la mise en conformité du Pays de Châteaugiron Communauté avec le schéma départemental d'accueil des gens du voyage, via la construction de l'aire d'accueil des gens du voyage de Noyal-sur-Vilaine - Poursuivre le partenariat avec le Groupement d'Intérêt Public (GIP) AGV 35 dont la Communauté de communes est adhérente depuis le mois d'octobre 2016 : accompagnement social des familles des gens du voyage, pour la scolarisation des enfants, accompagnement des collectivités locales dans la création et le fonctionnement des aires d'accueil.
COÛT	Le budget d'investissement pour cette action est estimé à 700 000 €
GOUVERNANCE	Partenaires : communes, AGV 35
INDICATEURS D'ÉVALUATION	Construction de l'aire d'accueil à Noyal-sur-Vilaine et taux d'occupation des aires d'accueil sur le territoire.
CALENDRIER	Déroulement des travaux pour la construction de l'aire d'accueil à Noyal-sur-Vilaine en 2019.



ACTION 12	APPORTER DES RÉPONSES INNOVANTES EN MATIÈRE DE LOGEMENT POUR LES PERSONNES HANDICAPÉES
CONTEXTE ET ENJEU	<p>La Communauté de communes a rencontré un porteur de projet pour la création d'une résidence d'habitat locatif solidaire. Ce projet consiste en la réalisation d'une résidence accueillant des adultes handicapés en colocation au Rez de Chaussée du bâtiment et des logements mixtes à l'étage (logements aidés).</p> <p>Cette résidence s'adresse aux adultes handicapés résidant actuellement soit au sein de leur famille soit en établissement mais ne nécessitant pas de prise en charge médicalisée. Il permet aux colocataires de renouer des contacts avec d'autres personnes du même âge, avec les mêmes difficultés.</p> <p>Les colocataires sont accompagnés par une équipe pluridisciplinaire (éducateur spécialisé, auxiliaire de vie, aide-soignante, assistante de vie, Aide médicopsychologique). Leurs besoins ponctuels en assistance médicale sont assurés par des professionnels extérieurs à la colocation.</p> <p><u>Enjeu</u> : Promouvoir des solutions innovantes pour le logement des personnes en situation de handicap</p>
CONTENU DE L'ACTION	<p>- Favoriser l'émergence de projets innovants dans le domaine du handicap : mixité personnes handicapées / personnes valides à proximité des centres-villes, des commerces et services de transports collectifs.</p> <p>La Communauté de communes souhaite donc favoriser l'implantation d'un projet de ce type sur le territoire en accompagnant une commune intéressée dans la recherche de foncier, le montage administratif et technique du projet.</p>
COÛT	<p>Le budget d'investissement pour cette action est estimé à 700 000 €</p>
GOVERNANCE	<p>Partenaires : communes</p>
INDICATEURS D'ÉVALUATION	<p>Concrétisation et aboutissement du projet</p>
CALENDRIER	<p>Tout au long du PLH</p>



ORIENTATION 4 : DES LOGEMENTS PERFORMANTS ET ÉCONOMES EN ÉNERGIE

ACTION 13	ENCOURAGER ET ACCOMPAGNER LA RÉALISATION DE TRAVAUX D'ÉCONOMIES D'ÉNERGIE
<p>CONTEXTE ET ENJEU</p>	<p>Le logement est la source de 27% des consommations d'énergie sur la Communauté de communes (source : pré-diagnostic PCAET).</p> <p>La moitié du parc de logements total de la Communauté de communes est énergivore (étiquette énergétique D, E, F ou G)</p> <p>Dans le cadre de L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) mise en place entre le 1er juin 2012 et le 31 mai 2016, la Communauté de communes apportait une aide financière à la rénovation énergétique des logements. L'intervention financière de la Communauté de communes était établie comme suit :</p> <p>Pour des dossiers bénéficiant du programme Habiter Mieux (financements de l'ANAH et du Département), la Communauté de communes apportait une subvention complémentaire de 800 € par dossier.</p> <p>Pour les propriétaires occupants non éligibles aux aides de l'Anah et dont les ressources étaient inférieures à 150 % du plafond «ménages à ressources modestes», la Communauté de communes apportait sur ses fonds propres une aide de 50% du montant hors taxes des travaux dont le plafond était compris entre 4 000 € et 6 000 € selon le gain énergétique du projet.</p> <p>Les propriétaires bailleurs bénéficiaient d'un dispositif similaire puisque l'aide était comprise entre 5 000 € et 7 000 € pour des travaux générant un gain énergétique d'au moins 25% et la conclusion d'une convention ANAH sans travaux.</p> <p>Le bilan des 4 années de mise en oeuvre du dispositif fait apparaître les résultats suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 77 dossiers financés sur la durée de l'OPAH - Coût total des travaux d'économies d'énergie engagés par les propriétaires : 1 814 600 € - Montant des subventions accordées par le Pays de Châteaugiron Communauté : 172 000 € - Montant de travaux réalisés par les entreprises du Pays de Châteaugiron Communauté : 426 741 €, soit 26 % des travaux - Gain énergétique moyen de 187 kWep/m², soit 55 % d'amélioration énergétique par rapport à la consommation initiale du logement. Classe énergétique F -> classe énergétique D. <p>De plus, la Communauté de communes finance depuis 2014, la réalisation d'audits énergétiques pour les particuliers. La Communauté de communes apporte une aide équivalente à 50% du montant de l'audit, plafonnée à 300 €.</p> <p>Enjeu : Pérenniser ce dispositif sous la forme d'un PIG</p>
<p>CONTENU DE L'ACTION</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mettre en place un PIG (Programme d'Intérêt Général) pour la rénovation énergétique des logements anciens. <p>Semblable à l'OPAH, ce dispositif permet aux particuliers de disposer de financements nationaux et locaux pour leur projet de rénovation énergétique.</p> <p>Une convention conclue en 2019 avec l'ANAH et le Département viendra préciser les modalités de cette intervention.</p> <p>L'objectif est de financer 15 ménages par an sur la durée du PLH, soit 75 logements entre 2019 et 2023.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Pérenniser le financement d'audits énergétiques pour les particuliers <p>Le dispositif actuel fera l'objet d'une évaluation à l'issue de cette période. Suite à ce bilan, la Communauté de communes se prononcera sur la poursuite ou l'arrêt de ce dispositif.</p>



ACTION 13	ENCOURAGER ET ACCOMPAGNER LA RÉALISATION DE TRAVAUX D'ÉCONOMIES D'ÉNERGIE
COÛT	Le budget pour cette action est estimé à : - 30 000 € annuels (15 dossiers X 2 000 € en moyenne) pour le PIG - 4 500 € annuels pour le financement des audits énergétiques (15 dossiers X 300 €) A ce coût s'ajoute le financement du prestataire en charge du suivi et de l'animation du dispositif.
GOVERNANCE	Partenaires : communes, Département, ANAH, prestataires extérieurs
INDICATEURS D'ÉVALUATION	Nombre de logements rénovés, nombre d'audits effectués
CALENDRIER	Un prestataire extérieur sera recruté pour assister la Communauté de communes dans la rédaction de la convention de PIG durant le premier semestre 2019. La mise en oeuvre effective pourra intervenir au second semestre 2019. Action prévue sur 5 ans (2019-2023)



ACTION 14	RECONQUÉRIR LES LOGEMENTS VACANTS
CONTEXTE ET ENJEU	<p>Un parc vacant faible (5% du parc de logement) mais en augmentation avec des situations communales très contrastées.</p> <p>Les deux tiers du parc vacant sont des logements dégradés : 55% sont en classe 6 (classement cadastral : logement ordinaire), 11% en classes 7 (médiocre) et 8 (très médiocre).</p> <p>Sur le territoire, 28% du parc médiocre ou très médiocre est vacant, contre 19% à l'échelle départementale.</p> <p>Après une chute importante du taux de vacance entre 1975 et 1999, celui-ci remonte, passant d'un peu plus de 3 % en 1999 à 5% en 2011, atteignant un niveau permettant un rythme normal de fluidité dans le parc.</p> <p><u>Enjeu</u> : Favoriser la remise sur le marché des logements vacants</p>
CONTENU DE L'ACTION	<p>D'une part, le PIG pour la rénovation énergétique des logements permettra d'agir sur la remise en état de logements vacants sur les communes.</p> <p>D'autre part, l'achat et l'installation d'un ménage dans un logement vacant sera un critère important pour bénéficier du dispositif communautaire d'accès sociale à la propriété (action n°2).</p>
COÛT	<p>Budget consacré aux actions 2 et 12</p>
GOVERNANCE	<p>Partenaires : communes, Département, ANAH, prestataire extérieur</p>
INDICATEURS D'ÉVALUATION	<p>Nombre de logements vacants remis sur le marché</p>
CALENDRIER	<p>Tout au long du PLH</p>

ORIENTATION 4 : RENFORCER LE RÔLE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DANS L'ANIMATION ET LE SUIVI DU PLH

ACTION 15	ACCOMPAGNER LES COMMUNES DANS LA MISE EN OEUVRE DE LEURS PROJETS D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE
CONTEXTE ET ENJEU	<p>Retrait de l'Etat dans le domaine de l'urbanisme : Instruction des autorisations d'urbanisme, assistance aux communes (ATESAT) dans une période de fortes évolutions législatives en matière d'urbanisme : lois Grenelle, ALUR, NOTRE, etc.</p> <p>La multiplication des missions et compétences partagées entre les communes et la Communauté de communes nécessite une vision globale et partagée des projets (Ex : développement économique, soutien à l'habitat, déplacements, etc.).</p> <p>De nombreux outils d'aménagement existent, s'emboîtent et sont dépendants les uns des autres : SCoT, PLH, ZAC, lotissement, droit des sols, politique foncière, etc. On constate une complexification des règles d'urbanisme qui appellent un renforcement de la compétence, plus d'articulation et de coordination.</p> <p>Enjeu : Développer le rôle d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage de la Communauté de communes</p>
CONTENU DE L'ACTION	<ol style="list-style-type: none"> 1. Constituer et animer un réseau avec les agents en charge de l'urbanisme dans chaque commune. 2. Accompagner les communes dans la révision de leur PLU : <ul style="list-style-type: none"> - Assister les communes dans les différentes phases de recrutement du prestataire : cahier des charges, choix du prestataire avec l'analyse des offres et un éventuel jury de recrutement ; - Choix du prestataire : analyse des offres, présence lors du jury de recrutement - Phase diagnostic : fournir l'ensemble des éléments élaborés par le Pays de Châteaugiron Communauté dans l'exercice de ses compétences (PLH, schéma de développement économique, plan vélo) - Phase PADD : Aide à la décision de la commune au regard des documents supra communaux (SCoT, PLH, etc.) - Phase Orientations d'Aménagements et de Programmation : aide à la définition et la rédaction des OAP sur les secteurs à enjeux de la commune - Phase règlement : faciliter la rédaction du règlement avec les problématiques rencontrées par le service d'instruction du droit des sols - Conduite de la procédure (enquête publique, délibération, etc.) 3. Formaliser les procédures de partage de l'information entre le Pays de Châteaugiron Communauté et les communes : DIA, demande locative sociale, etc.
COÛT	Pas de coût spécifique
GOUVERNANCE	Partenaires : communes
INDICATEURS D'ÉVALUATION	Nombre de procédures de révision et de modification de PLU
CALENDRIER	Tout au long du PLH



ACTION 16	DÉVELOPPER DES OUTILS D'ÉVALUATION DES DISPOSITIFS MIS EN OEUVRE
CONTEXTE ET ENJEU	Un bilan annuel du PLH est réalisé. Toutefois, celui-ci pourrait être détaillé et enrichi par les données collectées par le service communautaire d'instruction du droit des sols. Enjeu : Evaluer les effets du PLH et des dispositifs communautaires
CONTENU DE L'ACTION	<ul style="list-style-type: none"> - Poursuivre et enrichir l'observatoire local de l'habitat, notamment à travers l'activité du service d'instruction du droit des sols - Intégrer le plan partenarial de la gestion de la demande locative et d'information des demandeurs à l'observatoire. - Mesurer l'effet levier des aides financières du Pays de Châteaugiron Communauté : les bilans financiers des opérations de logements aidés pourraient être demandés par les communes ou la Communauté de communes, à l'image de ce qui se fait actuellement avec les aménageurs de ZAC. Cette condition pourrait faire partie du dispositif de contractualisation avec les bailleurs sociaux.
COÛT	Pas de coût spécifique
GOVERNANCE	Partenaires : communes
INDICATEURS D'ÉVALUATION	Bilan annuel du PLH
CALENDRIER	Tout au long du PLH



ACTION 17	DÉVELOPPER LES PARTENARIATS AVEC LES INTERLOCUTEURS DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
CONTEXTE ET ENJEU	Une permanence mensuelle de l'architecte-conseil du Département à la Communauté de communes Des partenariats ponctuels existent avec les bailleurs sociaux et l'ADIL. <u>Enjeu</u> : Enrichir les partenariats pour une action communautaire partagée et efficace
CONTENU DE L'ACTION	<ul style="list-style-type: none"> - Associer les gestionnaires des réseaux (eaux, éclairage, espaces publics) à la conception des opérations pour de meilleures conditions de gestion dans le temps - Développer un partenariat avec l'ALEC sur le volet énergie afin d'accompagner les ménages dans la conception de leurs projets de construction. Une permanence mensuelle de l'ALEC dans les locaux de la Communauté de communes est envisagée. - Mettre en oeuvre la contractualisation avec les bailleurs sociaux (action 3) - Se rapprocher des acteurs du secteur de l'action sociale et solidaire en vue de partenariats futurs pour des projets expérimentaux en termes d'économies d'énergie, de mixité sociale ou intergénérationnelle. Rôle d'impulseur du Pays de Châteaugiron Communauté dans la création de formes d'habitat expérimentales : cohabitation intergénérationnelle, habitat participatif, logements mutualisés, BIMBY encadré et accompagné, etc. - Poursuivre le conventionnement avec le Département pour la présence d'une architecte-conseil une demi-journée par mois à la Communauté de communes - Poursuivre et renforcer le partenariat avec l'ADIL (Cf. action 2)
COÛT	Coût de l'intervention de l'ALEC non chiffré Cotisation ADIL estimée à 800 € par an, en complément de la prestation pour le dispositif d'accès à la propriété
GOVERNANCE	Partenaires : communes
INDICATEURS D'ÉVALUATION	Conventions signées, nombre de permanences de l'ALEC et de l'architecte-conseil.
CALENDRIER	Tout au long du PLH



ACTION 18	COMMUNIQUER ET INFORMER SUR LES DISPOSITIFS EXISTANTS
CONTEXTE ET ENJEU	Des dispositifs existants mais souvent méconnus du grand public <u>Enjeu</u> : Informer les habitants des dispositifs existants sur le territoire
CONTENU DE L'ACTION	<p>Réalisation un guide du logement afin de donner de la visibilité aux dispositifs existants en matière d'habitat sur le territoire de la Communauté de communes.</p> <p>Via la présentation des différents types de financements disponibles, l'explicitation des démarches et l'octroi de conseils, ce guide peut se décliner selon différentes thématiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le logement des jeunes - L'accèsion à la propriété - Catalogue des ZAC et lotissements communaux en cours de commercialisation sur le territoire communautaire - La réhabilitation des logements anciens - La demande de logement social ... <p>De plus, la connaissance et la promotion du PLH passe par la réalisation d'actions de communication dans le domaine de l'habitat : articles dans le bulletin communautaire, balades thermiques, mise à jour du site internet, etc.</p>
COÛT	A définir lors de l'élaboration du guide de l'habitat
GOUVERNANCE	Partenaires : communes
INDICATEURS D'ÉVALUATION	Articles publiés, rédaction d'un guide du logement
CALENDRIER	Mise en oeuvre suite à la validation du PLH en 2018. Ce guide sera réactualisé chaque année pour tenir compte des évolutions éventuelles des dispositifs locaux et nationaux.

PAYS DE CHÂTEAUGIRON COMMUNAUTÉ



INFORMATIONS PRATIQUES

Service Habitat

Guillaume DAVENEL
02 99 37 08 50
g.davenel@pcc.bzh

www.communaute.paysdechateaugiron.bzh/listes/habitat/ le programme de l'habitat



16 rue de Rennes
35410 Châteaugiron
02 99 37 67 68
Fax 02 99 37 32 63
contact@pcc.bzh
www.communaute.payschateaugiron.bzh