

Programme Local de l'Habitat

Liffré-Cormier Communauté



Programme d'actions

PLH adopté le 9 mars 2020



Contenu

LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 4

Préambule 6

Le déroulé 7

Le programme d'actions 8

La politique Habitat de Liffré-Cormier Communauté 9

LES FICHES ACTIONS 12

Orientation 1 : Adapter la production de logements en tenant compte des équilibres territoriaux dans une logique de maîtrise foncière 16

Action n°1 : Inscrire la production de logements dans le cadre de la gestion économe des sols 17

Action n°2 : Soutenir les stratégies foncières 20

Action n°3 : Imaginer de nouvelles formes urbaines 22

Orientation 2 : Veiller à l'attractivité et à la qualité des parcs de logements existants 24

Action n°4 : Proposer un accompagnement en faveur de la réhabilitation 25

Action n°5 : Organiser le repérage et les interventions en matière de lutte contre l'habitat indigne 28

Action n°6 : Prévenir la dégradation des copropriétés 30

Action n°7 : Mettre en place la taxe d'habitation sur les logements vacants 32

Action n°8 : Mener des opérations de requalification et restructuration d'espaces urbains dégradés 34

Action n°9 : Sauvegarder et valoriser le patrimoine bâti traditionnel 36

Orientation 3 : Organiser la mixité sociale 38

Action n°10 : Favoriser le développement d'une offre locative sociale nouvelle 39

Action n°11 : Veiller et organiser l'attribution des logements sociaux 41

Action n°12 : Faciliter l'accession sociale à la propriété 43

Orientation 4 : Conduire des politiques ciblées à destination des publics spécifiques 46

Action n°13 : Accompagner les ménages en difficulté 48

Action n°14 : Favoriser l'installation des jeunes en intégration professionnelle 50

Action n°15 : Disposer d'une offre de logements adaptés pour les personnes âgées/handicapées 52

Action n°16 : Accompagner l'installation des migrants 54

Action n°17 : Répondre aux besoins des gens du voyage 56

Action n°18 : Améliorer l'information sur l'offre existante de logements/hébergements 58

Orientation 5 : Assurer la gouvernance et la mise en œuvre du PLH 60

Action n°19 : Mettre en place les observatoires 61

Action n°20 : Assurer le suivi animation du PLH 63

Annexes 66

LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT



Préambule

Liffré-Cormier Communauté est une Communauté de Communes née au 1^{er} janvier 2017 de la fusion de l'ancienne Communauté de Communes du Pays de Liffré et des communes de Gosné, Livré-sur-Changeon, Saint-Aubin-du-Cormier et Mézières-sur-Couesnon. Cette nouvelle collectivité souhaite définir une véritable politique de l'habitat, dans l'objectif d'un développement harmonieux de son territoire.

Elle a donc décidé, par délibération du 19 octobre 2017, d'engager une réflexion pour la mise en place d'un **Programme Local de l'Habitat**. Par cet outil, Liffré-Cormier Communauté souhaite se doter, pour les six prochaines années d'un document permettant la définition d'une stratégie d'actions concrète, visant à la prise en compte des besoins en logements de l'ensemble des habitants dans toute leur diversité.

Cette politique de l'habitat s'inscrit pleinement dans le Projet de développement de la collectivité (projet de territoire) répondant aux objectifs suivants :

- Assurer une solidarité financière entre les communes membres par le développement de politiques communautaires ;
- Assurer l'aménagement équilibré et cohérent du territoire appuyé sur les trois villes centres que sont La Bouëxière, Saint-Aubin-du-Cormier et Liffré, ainsi que sur les pôles de proximité que sont Gosné, Chasné-sur-Illet, Ercé-près-Liffré, Dourdain, Livré-sur-Changeon et Mézières-sur-Couesnon ;
- Assurer le développement économique du territoire, source d'emplois bénéficiant à l'ensemble du bassin de vie ;
- Développer son rayonnement, en s'appuyant notamment sur sa vitalité, son attractivité économique et ses atouts touristiques ;
- Apporter des services de proximité et des équipements structurants aux habitants du territoire ;
- Favoriser, en synergie avec les communes membres, l'accès des habitants à la connaissance, à la culture et à la pratique sportive ;

- Assurer aux habitants un égal accès aux services dans les domaines de la petite enfance, de l'enfance, de la jeunesse et des personnes âgées ;
- Apporter des services et mutualisations aux communes membres.

Cet EPCI, situé dans l'aire urbaine de Rennes, a connu un développement important de sa population qui est passée de 10 813 habitants en 1968 à 25 186 en 2015, emportant pour conséquence un développement conséquent du nombre de logements. Ce territoire a engagé de nombreux projets de développement de l'habitat, mais aussi d'équipements et de services ; il reste donc très attractif.

A travers le PLH, la collectivité va se doter d'une stratégie d'interventions pour répondre à ces enjeux dans les prochaines années. Aussi, le PLH va définir le cadre programmatique s'appuyant sur un programme d'actions partagé avec l'ensemble des partenaires (département, bailleurs...).

L'élaboration de ce document doit également permettre de juger de la pertinence de mettre en place une étude de préfiguration d'une plateforme de rénovation énergétique et/ou d'une Opération programmée d'amélioration de l'habitat.

Le Projet de PLH 2020-2026 de Liffré-Cormier Communauté vise à conforter le développement actuel du territoire, tout en offrant une diversité de produits.

Il tient compte, dans ses objectifs de production de logements, des perspectives dynamiques de développement de l'emploi et se fonde sur une vision globale de développement du territoire à l'échelle des 6 prochaines années.

Il projette de mettre un arrêt au développement récent de la vacance des logements, observé en particulier en centre-ville / centre-bourg, et de contenir le taux de ces logements vacants à 6,63 % du parc sur les 6 années.

Le bilan triennal, réalisé en 2023, permettra notamment de mesurer la pertinence du scénario de développement retenu.

Cette ambition et sa traduction dans le programme d'actions se place au service du développement de l'ensemble du territoire et des 9 communes qui le composent, et permettra de mettre en œuvre des réponses fortes aux enjeux identifiés en matière d'habitat.

Ce projet de PLH 2020-2026 a été construit dans une démarche partenariale. Des temps d'échanges réguliers avec l'ensemble des communes, les acteurs de l'habitat, les services de l'Etat ont été organisés tout au long du processus d'élaboration.

En parallèle, la Communauté de Communes a poursuivi ses travaux concernant l'élaboration de son Plan Climat Air Energie Territorial et du Projet de Territoire.



Le déroulé

« Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements ».

L'élaboration d'un PLH s'effectue en trois étapes :

1. Un diagnostic local de l'habitat

Son objectif est d'apporter une connaissance des situations locales et des enjeux particuliers auxquels la collectivité est et sera confrontée. Ce document a été élaboré au cours du 2° et 3° trimestre 2018. Il a été validé en Bureau Communautaire le 05 novembre 2018.

2. La définition d'objectifs et d'orientations

Le but est de proposer une politique de l'habitat concrète et opérationnelle, à partir d'objectifs précis, dans le cadre global de l'équilibre, la diversification et la mixité de l'offre de logements. Cette phase a été menée au cours des mois de novembre à mars 2019. Cette seconde phase d'élaboration a fait l'objet d'une validation en Bureau Communautaire le 11 mars 2019.

3. La proposition d'un programme d'actions territorialisées avec les moyens à mettre en œuvre

Le travail de définition des actions a été mené au cours des mois d'avril et mai 2019. Le programme d'actions a fait l'objet d'une validation le 27 mai 2019 en Bureau Communautaire.

► Le présent document constitue la phase 3 de définition du programme d'actions.

Le programme d'actions

Le programme d'actions, objet de ce document, constitue le troisième et dernier volet du Programme Local de l'Habitat.

Conformément aux dispositions de l'article R.302.1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, « le programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique indique pour chaque commune ou secteur :

- le nombre et les types de logements à réaliser ;
- le nombre et les types de logements locatifs privés à mobiliser, dans le respect du IV de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ;
- les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;
- l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire. »

Le programme d'actions doit également préciser :

- les modalités de suivi et d'évaluation du PLH et les conditions de mise en place de dispositifs d'observation de l'habitat ;
- la liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir ;
- la description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social.

Le programme d'actions précise, le cas échéant, les incidences de la mise en œuvre des actions retenues sur les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le Programme Local de l'Habitat.

Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation.

L'élaboration de ce PLH a tenu compte de l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires présentées dans les textes suivants :

- Loi sur la Décentralisation
- Loi Besson
- Loi d'orientation pour la ville
- Loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions
- Loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage
- Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain et DALO
- Loi d'orientation et de programmation pour la ville
- Loi relative aux libertés et responsabilités locales
- Loi portant Engagement National pour le Logement
- Loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre les exclusions
- Loi portant engagement national pour l'environnement
- Loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement
- Loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine
- Loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové
- Loi égalité et citoyenneté
- Loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement
- Loi Evolution du Logement et Aménagement

Il a été établi en prenant en considération les démarches territoriales suivantes :

- Le SCoT du Pays de Rennes ;
- Les PLU des différentes communes ;
- Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
- Le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage
- Le Schéma départemental en faveur de l'autonomie des personnes âgées et des personnes en situation de handicap
- Le Plan Départemental de l'Habitat



La politique Habitat de Liffré-Cormier Communauté

Établi à partir de l'analyse de la situation démographique et de l'habitat à l'échelle de la Communauté de Communes, mais également à partir des spécificités du marché de chaque commune la composant, le **diagnostic** a permis d'identifier les **enjeux majeurs d'une politique locale de l'habitat** à conforter.

Sur la base des évolutions de population précédentes, des projets engagés et programmés par les communes, la Communauté de Communes a **retenu un scénario de production** de logements ambitieux et volontariste (présenté dans le **document d'orientations**). Il est basé sur le souhait de produire une offre de logements diversifiés, en réponse aux attentes des ménages et en lien avec des équipements et services existants ou projetés.

La démarche d'élaboration du PLH a réuni les élus et services du territoire ainsi que les différents acteurs du logement autour d'un projet de développement de l'habitat sur le territoire communautaire. Les enjeux majeurs et les orientations à suivre sont rappelés dans ce document et mis en perspective avec les actions du PLH.

Le **programme d'actions** est ainsi la déclinaison opérationnelle d'une politique territoriale de l'habitat définie sur l'ensemble du territoire communautaire pour une durée de six ans. Conformément aux dispositions du code de la Construction et de l'Habitation (art. L302-1 et suivants), il présente les objectifs de production d'une offre nouvelle de logements par type et par secteur géographique ainsi que les dispositions prises pour la réhabilitation et l'amélioration du parc existant. Le programme d'actions détaille également les moyens mis en œuvre pour répondre aux besoins en logements des différents types de ménages présents sur le territoire : population âgée ou vieillissante, ménages aux revenus modestes, accédants à la propriété, population en situation de mal – logement.

Le programme d'actions est le résultat d'une large concertation qui a favorisé la définition d'une politique de l'habitat pour le territoire, à la fois réaliste et objective, bâtie à partir des éléments de constats.

De nombreuses pistes d'actions ont fait l'objet d'échanges tout au long de cette phase d'élaboration du PLH, afin de répondre aux problématiques locales. Toutefois, la collectivité a fait le choix de ne pas trop disperser son intervention, pour ce 1^{er} Programme à l'échelle des 9 communes.

20 actions ont ainsi été retenues dans ce programme d'actions. Chacune fait l'objet d'une fiche, précisant les modalités opérationnelles, les moyens financiers, les partenaires sollicités, ainsi que la programmation dans le temps.

Le programme d'actions traduit en actes les orientations stratégiques retenues par les élus de la Communauté de Communes :

-  **Orientation 1** : Adapter la production de logements en tenant compte des équilibres territoriaux dans une logique de maîtrise foncière
-  **Orientation 2** : Veiller à l'attractivité et à la qualité des parcs de logements existants
-  **Orientation 3** : Organiser la mixité sociale
-  **Orientation 4** : Conduire des politiques ciblées à destination des publics spécifiques
-  **Orientation 5** : Assurer la gouvernance et la mise en œuvre du PLH

Ces orientations permettent de répondre aux enjeux suivants :

L'accompagnement de la dynamique démographique en permettant l'installation de nouveaux ménages sur le territoire

- Renforcer l'attractivité résidentielle
- Limiter la consommation foncière et maîtrise des formes urbaines, en privilégiant la réhabilitation du bâti existant et la remise sur le marché des logements vacants
- Préserver l'identité des communes en proposant une offre nouvelle de logements intégrés aux trames bâties existantes et en réhabilitant le patrimoine bâti de qualité

L'amélioration de la qualité du parc immobilier, notamment en termes de performance énergétique

- Améliorer la performance énergétique et lutter contre la précarité énergétique
- Prendre en compte des enjeux du Grenelle de l'Environnement
- Protéger l'environnement de qualité dont bénéficie le territoire
- Sauvegarder et valoriser les spécificités du patrimoine local

L'adaptation et la diversification de l'offre de logements et d'hébergements pour répondre aux besoins

- Développer une offre de logements répondant aux besoins des ménages et favorisant la mixité sociale : en accession sociale à la propriété, en locatif social conventionné

La réponse aux besoins des populations les plus fragiles

- Offrir du logement adapté aux personnes en difficulté
- Répondre aux besoins des personnes âgées en favorisant leur parcours résidentiel et un maintien à domicile adapté

La gouvernance

Ce programme d'actions a pour objectif d'améliorer la gouvernance de la politique de l'habitat en approfondissant les relations entre la Communauté, les communes et les autres partenaires de l'habitat.

Il repose sur la mise à disposition par la Communauté d'une équipe en charge de l'habitat et/ou d'un prestataire, afin de mettre en œuvre les différentes actions, un observatoire de l'habitat (suivi de l'évolution du poste et des marchés immobiliers), et un observatoire du foncier (suivi des marchés fonciers, l'offre foncière et son utilisation, la mutabilité des terrains).

LES FICHES ACTIONS



Ce chapitre présente les vingt actions détaillées constituant la base opérationnelle de la politique Habitat de la Communauté de Communes de Liffré-Cormier Communauté pour les six ans à venir.

Chaque fiche présente les éléments de contexte, les objectifs généraux auxquels répond l'action, les modalités de mise en œuvre, le plan de financement, les partenaires à mobiliser et un échéancier de réalisation.

Afin de mesurer l'avancée du PLH et sa mise en œuvre concrète, chaque fiche action présente des indicateurs d'évaluation. Certaines actions sont complétées par des indicateurs spécifiques permettant de mesurer la contribution du PLH à la réalisation des objectifs définis dans le PCAET. Les émissions du poste « bâti résidentiel » (habitat), en Tonnes équivalent CO2 (TCO2), sont calculées à l'échelle du territoire sur la base des données 2010 (année de référence du PCAET) et restent un ordre de grandeur.

La synthèse est présentée en annexe.

Orientation 1 : Adapter la production de logements en tenant compte des équilibres territoriaux dans une logique de maîtrise foncière

Constat

La collectivité a connu un accroissement de sa population très important, d'où une activité à la construction très soutenue, basée sur le mono-produit pavillonnaire, en accession à la propriété, en périphérie des centres villes/bourgs. Ce développement a été favorisé par une offre de terrains disponibles, à des prix maîtrisés, moins élevés que dans la première couronne de Rennes.

Même si le constat est fait d'une diminution conséquente de la taille des parcelles, il conviendra d'être particulièrement vigilant dans les nouveaux programmes, tout en offrant des possibilités variées, en réponse aux aspirations des ménages. C'est aussi pour cette raison que la collectivité souhaite favoriser le réinvestissement de l'habitat vacant en centre bourg.

Objectifs

L'enjeu principal pour la collectivité est de favoriser un développement équilibré et diversifié de l'habitat, en cohérence avec les capacités des communes à accueillir de nouvelles populations.

Il s'agira ainsi de :

- ▶ Disposer d'une diversité de produits en réponse aux attentes des ménages
- ▶ Promouvoir des formes d'habitat innovantes
- ▶ Poursuivre le développement de l'urbanisation en faveur d'un habitat durable (densité, formes...), limiter l'étalement urbain (stratégie foncière) et encourager le renouvellement urbain
- ▶ Réinvestir l'habitat ancien en centre-ville/bourg et rééquilibrer l'offre entre les cœurs de villes/bourgs et les secteurs périphériques
- ▶ Mener une démarche de qualité environnementale dans la construction neuve et la réhabilitation
- ▶ Inciter à l'utilisation de matériaux de qualité
- ▶ Tenir compte des enjeux climat-énergie (PCAET) et des déplacements

Certains de ces objectifs se retrouvent ainsi dans le PCAET, en cours d'élaboration.

Mise en œuvre

A ce titre, différentes actions sont proposées :

- ✘ Action n°1 : Inscrire la production de logements dans le cadre de la gestion économe des sols
- ✘ Action n°2 : Soutenir les stratégies foncières
- ✘ Action n°3 : Imaginer de nouvelles formes urbaines

| | | | | | | |
|---|--|------|------|------|------|------|
| Intitulé de l'action | Action n°1 : Inscrire la production de logements dans le cadre de la gestion économe des sols | | | | | |
| Thématique | Habitat | | | | | |
| Orientations dont découle l'action | | | | | | |
| <i>PLH</i> | Adapter la production de logements en tenant compte des équilibres territoriaux dans une logique de maîtrise foncière | | | | | |
| Contexte | | | | | | |
| La Communauté de Communes connaît un développement important depuis plus de 20 ans, d'où une activité à la construction soutenue avec 2178 logements commencés entre 2006 et 2018 sur l'ensemble du territoire. Les demandes d'installations de ménages sont très nombreuses. | | | | | | |
| Objectifs | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▶ Favoriser un développement équilibré et diversifié de l'habitat, en cohérence avec les capacités des communes à accueillir de nouvelles populations et en cohérence avec le SCoT ▶ Limiter la consommation foncière dédiée à l'habitat ▶ Poursuivre le développement de l'urbanisation en faveur d'un habitat durable (densité, formes...) et limiter l'étalement urbain (stratégie foncière) ▶ Disposer d'une diversité de produits en réponses aux attentes des ménages ▶ Tenir compte des enjeux climat-énergie (PCAET) et des déplacements ▶ Préserver le cadre de vie des petites communes ▶ Veiller à conserver l'activité agricole | | | | | | |
| Description de l'action | | | | | | |
| <p>Par cette action, la collectivité souhaite veiller à une répartition équilibrée et territoriale des logements à produire dans le cadre de ce PLH. Elle définit ainsi la répartition en termes de construction et de remise sur le marché de logements vacants, la part de l'individuel et du collectif, ainsi que les règles de densité.</p> <p>Le PLH doit veiller à promouvoir les démarches favorisant la production de logements dans les secteurs peu denses (de type Bimby) ou des démarches globales de type AEU ou éco-quartiers.</p> <p>L'objectif de production de logements est donc de 2942 d'ici le 1^{er} janvier 2026. Il est prévu la répartition communale suivante :</p> | | | | | | |
| | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
| Liffré | 312 | 184 | 297 | 182 | 168 | 130 |
| La Bouëxière | 57 | 194 | 95 | 50 | 50 | 48 |
| St-Aubin-du-Cormier | 137 | 35 | 103 | 184 | 45 | 50 |
| Gosné | 30 | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 |
| Ercé-près-Liffré | 37 | 35 | 20 | 16 | 12 | 12 |
| Mézières-sur-Couesnon | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 |
| Livré-sur-Changeon | 35 | 35 | 15 | 13 | 12 | 10 |
| Chasné-sur-Illet | 15 | 24 | 15 | 15 | 15 | 15 |
| Dourdain | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 |

Concernant la densification, il a été retenu les principes suivants :

Le PLH va tendre vers les objectifs de densité moyenne minimale définis par le SCoT, à savoir :

- pôle structurant : 30 logements /ha
- 2 pôles d'appui : 25 logements/ha
- 6 pôles de proximité : 20/ha

A noter qu'il est prévu une sur-densité à proximité des pôles d'échanges multimodaux de 45 logements/ha, pour la commune de Liffré et Saint-Aubin-du-Cormier.

Les objectifs de densité constituent une moyenne et non une valeur de référence à appliquer à chaque parcelle urbanisable. Le PLH a pour objectif de proposer une mixité de logements qui passe par une offre foncière diversifiée, allant de la petite à la grande parcelle.

En cohérence avec ces densités et les objectifs de production, le SCoT a fixé un potentiel urbanisable maximal par commune, à l'horizon 2030, pour répondre aux besoins en logements, équipements et activités :

- Liffré : 92 ha
- La Bouëxière : 51 ha
- St-Aubin-du-Cormier : 35 ha
- Ercé : 35 ha
- Chasné : 21 ha
- Dourdain : 21 ha
- Gosné : 15 ha
- Mézières-sur-Couesnon : 15 ha
- Livré-sur-Changeon : 12 ha

La production de logements envisagés par les communes pour la durée du PLH ne consommera qu'une petite partie de cette enveloppe foncière mobilisable.

Toujours dans un objectif de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels, de réduction des déplacements, de densification, les communes chercheront à mobiliser en priorité leur gisement en renouvellement urbain avant d'étendre leur urbanisation.

Des objectifs quantitatifs de production de logements en renouvellement urbain sont fixés pour le pôle structurant et les deux pôles d'appui :

- Pour le pôle structurant :

Il s'agira de tendre vers 15 % de la production de logements en renouvellement urbain.

- Pour les deux pôles d'appui :

Il s'agira de tendre vers 10 % de la production de logements en renouvellement urbain.

En termes de nature de logements à produire, il a été retenu la répartition suivante :

- Pour les communes pôles (pôle structurant et pôles d'appui) :

- ❖ 2/3 dans l'individuel

- ❖ 1/3 minimum dans le parc collectif, intermédiaire et l'individuel groupé.

Dans les opérations de renouvellement urbain, la production dans le parc collectif, intermédiaire et l'individuel groupé sera privilégiée.

- Pour les pôles de proximité :

- ❖ 2/3 dans l'individuel

- ❖ 1/3 dans l'individuel groupé, l'intermédiaire et/ou dans le parc collectif lorsque l'opération le permet.

Dans les opérations de renouvellement urbain, la production d'un parc individuel groupé et/ou intermédiaire sera privilégiée, ainsi que dans le parc collectif si possible.

Il s'agira de créer les conditions permettant la réalisation de ces objectifs.

Grandes étapes de mise en œuvre

Echéances

Pour chaque année, la répartition par commune est définie précédemment. Il conviendra d'être vigilant dans l'étalement dans le temps de la production.

Calendrier de l'action

- Action engagée
 Nouvelle action
 Court terme (moins d'un an)
 Moyen terme (1 à 3 ans)
 Long terme (+ 3 ans)

Pilote de l'action : Communes

Partenaires : Communauté de Communes, bailleurs, promoteurs

Budget prévisionnel / Fonctionnement

| Poste | Dépense TTC | Recettes | |
|--------------|-------------|----------|-------------|
| | | LCC | Partenaires |
| | | | |
| Total | | | |

Budget prévisionnel / Investissement

| Poste | Dépense TTC | Recettes | |
|--------------|-------------|----------|-------------|
| | | LCC | Partenaires |
| | | | |
| Total | | | |

Suivi

Gains Carbone (indicateur PCAET)

Indicateurs de réalisation

Nombre de logements commencés par commune

Indicateur de résultats

Nouveaux ménages sur le territoire

Typologie des logements

Possibilité de quantification : Oui Non

Emissions initiales du poste habitat : 19 994 TCO_{2e} (Tonne équivalent CO₂)

Conséquences carbone : TCO_{2e}

Emissions post-action : TCO_{2e}

Commentaires / Divers / Points de vigilance

Cette action est en lien avec les actions suivantes du PCAET :

- Action 118 : favoriser les logements autonomes
- Action 119 : concevoir des logements adaptés à l'évolution du climat et des usages

| | |
|---|--|
| Intitulé de l'action | Action n°2 : Soutenir les stratégies foncières |
| Thématique | Habitat |
| Orientations dont découle l'action | |
| <i>PLH</i> | Adapter la production de logements en tenant compte des équilibres territoriaux dans une logique de maîtrise foncière |
| Contexte | |
| Dans un contexte de réduction nécessaire de la consommation foncière, la collectivité souhaite soutenir les communes dans leur stratégie foncière. | |
| Objectifs | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▶ Favoriser un développement équilibré et diversifié de l'habitat, en cohérence avec les capacités des communes à accueillir de nouvelles populations et en cohérence avec le SCoT ▶ Limiter la consommation foncière dédiée à l'habitat ▶ Poursuivre le développement de l'urbanisation en faveur d'un habitat durable et limiter l'étalement urbain ▶ Tenir compte des enjeux climat-énergie (PCAET) et des déplacements ▶ Contribuer à la préparation du PLUi | |
| Description de l'action | |
| <p>L'EPCI propose d'être identifiée comme ressource support à disposition des communes sur la thématique foncière. La collectivité pourra conseiller et participer financièrement à des études lancées par les communes visant des projets de densification ou de renouvellement urbain, sous réserve de respect des objectifs du PLH (densité, mixité sociale). Elle pourra être facilitateur entre les communes et les partenaires extérieurs lors des négociations foncières. L'aide financière de l'EPCI peut être complémentaire à celle de l'établissement public foncier de Bretagne et/ou du Département.</p> <p>Liffré-Cormier Communauté dispose d'une convention de partenariat avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne. Ainsi par le biais de conventions opérationnelles, les communes membres peuvent faire appel à l'EPF pour des réflexions globales concernant leur stratégie foncière, pour des études sur des périmètres plus précis, ainsi que pour une assistance technique et juridique en matière immobilière et foncière. L'EPF réalise également des recensements de potentiel de renouvellement urbain (référentiels fonciers). Il conviendra de continuer à faire vivre ce partenariat entre la communauté de communes et l'EPFB sur la durée du PLH.</p> <p>L'EPCI se dotera d'outils de suivi foncier. Afin de pouvoir renseigner l'observatoire foncier et accompagner les communes qui le souhaitent dans leur stratégie foncière, une centralisation à l'échelle communautaire des informations en possession des communes (sur les marchés fonciers et immobiliers), sera mise en place.</p> | |

| Grandes étapes de mise en œuvre | | Echéances | |
|--|--|-----------------|--------------------|
| Ces actions pourront être engagées tout au long du PLH. Un suivi sera réalisé. | | | |
| Calendrier de l'action <input checked="" type="checkbox"/> Action engagée <input type="checkbox"/> Nouvelle action <input type="checkbox"/> Court terme (moins d'un an) <input type="checkbox"/> Moyen terme (1 à 3 ans) <input type="checkbox"/> Long terme (+ 3 ans) | Pilotes de l'action : EPCI et communes | | |
| | Partenaires : Communauté de Communes, EPFB, Département | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Budget prévisionnel / Fonctionnement | | | |
| Poste | Dépense TTC | Recettes | |
| | | LCC | Partenaires |
| Suivi-animation du PLH | Inclus action 20 | | |
| Total | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Budget prévisionnel / Investissement | | | |
| Poste | Dépense TTC | Recettes | |
| | | LCC | Partenaires |
| Soutien financier aux études | 60 000 € | | |
| Total | | 60 000 € | |
| Suivi | Gains Carbone (indicateur PCAET) | | |
| <u>Indicateurs de réalisation</u> Nombre d'études engagées <u>Indicateur de résultats</u> Densité des opérations Foncier consommé | Possibilité de quantification : <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non | | |
| Commentaires / Divers / Points de vigilance | | | |
| Cette action est en lien avec les actions suivantes du PCAET : <ul style="list-style-type: none"> - Action 115 : encourager et accompagner les démarches permettant d'augmenter la séquestration du CO2 - Action 118 : favoriser les logements autonomes | | | |

| | |
|--|--|
| Intitulé de l'action | Action n°3 : Imaginer de nouvelles formes urbaines |
| Thématique | Habitat |
| Orientations dont découle l'action | |
| <i>PLH</i> | Adapter la production de logements en tenant compte des équilibres territoriaux dans une logique de maîtrise foncière |
| Contexte | |
| Le territoire communautaire est très attractif par la présence d'une offre en équipements et services importante, l'existence de foncier disponible à des coûts abordables. L'EPCI souhaite rester vigilant à la consommation foncière des projets et favoriser des modes d'urbanisation respectueux de l'environnement | |
| Objectifs | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▶ Favoriser un développement équilibré et diversifié de l'habitat, en cohérence avec les capacités des communes à accueillir de nouvelles populations et en cohérence avec le SCoT ▶ Limiter la consommation foncière dédiée à l'habitat ▶ Poursuivre le développement de l'urbanisation en faveur d'un habitat durable et limiter l'étalement urbain ▶ Proposer une diversité de produits en réponses aux attentes des ménages ▶ Tenir compte des enjeux climat-énergie (PCAET) et des déplacements ▶ Mener une démarche de qualité environnementale ▶ Inciter à l'utilisation de matériaux de qualité ▶ Contribuer à la préparation du PLUi | |
| Description de l'action | |
| <p>Afin de poursuivre le développement de l'urbanisation en faveur d'un habitat durable en termes de densité, de formes et de consommation d'espace, la Collectivité souhaite soutenir les projets novateurs et durables des communes.</p> <p>Il s'agira d'accompagner les communes proposant des projets avec des formes urbaines bâties plus denses, associant des espaces privatifs, des espaces publics de qualité, voire des espaces de vie partagés. La qualité environnementale du projet sera recherchée. Ces lieux d'habitat devront être proches des centralités.</p> <p>Un concours d'idées sera mis en œuvre, afin de mener une véritable réflexion sur les formes urbaines.</p> | |

| Grandes étapes de mise en œuvre | | Echéances | |
|---|--|-----------------|-------------|
| Ces actions pourront être engagées tout au long des 6 années du PLH. Un suivi sera réalisé. | | | |
| Calendrier de l'action <input type="checkbox"/> Action engagée <input checked="" type="checkbox"/> Nouvelle action <input checked="" type="checkbox"/> Court terme (moins d'un an) <input type="checkbox"/> Moyen terme (1 à 3 ans) <input type="checkbox"/> Long terme (+ 3 ans) | Pilote de l'action : EPCI et communes | | |
| | Partenaires : Communauté de Communes | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Budget prévisionnel / Fonctionnement | | | |
| Poste | Dépense TTC | Recettes | |
| | | LCC | Partenaires |
| Suivi-animation du PLH | Inclus action 20 | | |
| Total | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Budget prévisionnel / Investissement | | | |
| Poste | Dépense TTC | Recettes | |
| | | LCC | Partenaires |
| Mise en place d'un concours d'idées | 12 000 € | 12 000 € | |
| Total | 12 000 € | 12 000 € | |
| Suivi | Gains Carbone (indicateur PCAET) | | |
| <u>Indicateurs de réalisation</u> Réalisation du concours d'idées Nombre de projets réalisés <u>Indicateur de résultats</u> Densité Foncier consommé | Possibilité de quantification : <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non | | |
| Commentaires / Divers / Points de vigilance | | | |
| Cette action est en lien avec les actions suivantes du PCAET : <ul style="list-style-type: none"> - Action 114 : faire évoluer les aménagements urbains et paysagers pour répondre aux enjeux climatiques - Action 115 : encourager et accompagner les démarches permettant d'augmenter la séquestration du CO2 - Action 119 : concevoir des logements adaptés à l'évolution du climat et des usages | | | |

Orientation 2 : Veiller à l'attractivité et à la qualité des parcs de logements existants

Constat

La reconquête du parc ancien est un enjeu partagé par l'ensemble des communes. Bien que chacune des communes soit confrontée à des problématiques différentes (vacance, indignité, détérioration du patrimoine...), il existe une volonté commune d'intervenir sur ces logements.

En effet, même si le parc de logements est relativement récent, 42 % ont été construits avant la 1^{ère} réglementation thermique de 1975, il nécessite des travaux de rénovation. Un certain nombre de logements, mal isolés et équipés de chauffages électriques, ont un classement au DPE en E ou F. Cela peut exposer les ménages à des difficultés financières et à un manque de confort. Les logements des années 1970/1980 présentent également une inadaptation aux modes de vie actuels en termes de qualité thermique et de configuration.

Le territoire comporte 477 logements en copropriétés. Très peu d'entre-elles apparaissent concernées par des problèmes de fragilité. Il convient toutefois de rester vigilant quant à leurs évolutions.

En dépit de la tension sur le marché en locatif, il a été constaté sur la dernière période un accroissement du taux de vacance. Selon l'INSEE, ce taux est de 6,63 % en 2015.

Objectifs

L'intervention sur le parc ancien permettrait de répondre aux enjeux suivants :

- ▶ Améliorer le confort du parc de logements : résorber les situations d'habitat indigne et de précarité énergétique
- ▶ Adapter le parc aux besoins des personnes vieillissantes et en perte d'autonomie
- ▶ Encourager le renouvellement urbain par le développement des centralités
- ▶ Lutter contre la vacance, en particulier dans les centres villes/bourgs
- ▶ Veiller à l'évolution des copropriétés
- ▶ Veiller à la préservation du patrimoine architectural
- ▶ Offrir un cadre de vie attrayant (logement, environnement, espaces publics)

Mise en œuvre

Après une phase de repérage, l'objectif est d'accompagner les propriétaires occupants dans la réhabilitation de leurs logements et d'inciter les propriétaires bailleurs à proposer/développer des logements locatifs, en cohérence avec les attentes de la population.

Les actions ainsi développées sont les suivantes :

- ✘ Action n°4 : Proposer un accompagnement en faveur de la réhabilitation
- ✘ Action n°5 : Organiser le repérage et les interventions en matière de lutte contre l'habitat indigne
- ✘ Action n°6 : Prévenir la dégradation des copropriétés
- ✘ Action n°7 : Mettre en place la taxe d'habitation sur les logements vacants
- ✘ Action n°8 : Mener des opérations de requalification et restructuration d'espaces urbains dégradés
- ✘ Action n°9 : Sauvegarder et valoriser le patrimoine bâti traditionnel

| | |
|--|--|
| Intitulé de l'action | Action n°4 : Proposer un accompagnement en faveur de la réhabilitation |
| Thématique | Habitat |
| Orientations dont découle l'action | |
| <i>PLH</i> | Veiller à l'attractivité et à la qualité des parcs de logements existants |
| Contexte | |
| <p>Même si le parc de logements est plutôt récent à l'échelle de l'intercommunalité (39 % du parc construit depuis 1990), il existe des logements vieillissants et énergivores (mauvaise isolation couplée à un chauffage électrique). Certains logements manquent de confort et ne sont pas toujours adaptés aux aspirations actuelles des ménages (superficie, aménagement et équipement intérieurs, absence d'ascenseurs, problématique d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite).</p> | |
| Objectifs | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▶ Améliorer le confort du parc de logements : résorber les situations d'habitat indigne et de précarité énergétique ▶ Adapter le parc aux besoins des personnes vieillissantes et en perte d'autonomie ▶ Veiller à la préservation du patrimoine architectural ▶ Proposer un cadre de vie attrayant ▶ Proposer une offre nouvelle en favorisant le renouvellement de l'existant ▶ Inciter les propriétaires à valoriser leur logement | |
| Description de l'action | |
| <p>L'EPCI envisage de mettre en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sur la base des résultats d'une étude pré-opérationnelle qui sera lancée dès le début du PLH. L'OPAH est une opération incitative permettant d'apporter des aides de l'ANAH aux particuliers désireux d'engager des travaux de réhabilitation de leur logement. Ces aides s'adressent aux propriétaires occupants et bailleurs. Elles sont tournées vers l'amélioration des performances énergétiques des logements, l'adaptation au vieillissement/handicap et la lutte contre l'habitat indigne. La collectivité abondera éventuellement les aides distribuées par l'ANAH.</p> <p>Le diagnostic du PLH estime à environ 250 le nombre de logements susceptibles d'être visés par le dispositif (nombre qui sera affiné par l'étude).</p> <p>L'EPCI souhaite proposer à la population et aux communes un guichet unique d'accueil, d'information et d'orientation qui serait intégré au dispositif d'OPAH. Concernant le public éligible aux aides de l'ANAH, la mission consistera notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • A la prise de contacts, sensibilisation, information, • Au diagnostic du logement, • Aux conseils sur les travaux à réaliser en termes d'énergie, adaptation, confort, restructuration, • A la mobilisation de tous les partenaires potentiels, • A la production d'un parc locatif conventionné (avec ou sans travaux à réaliser) • Au montage des dossiers de subvention. <p>Pour le public non éligible à ces aides, il s'agira de le conseiller et l'orienter vers d'autres dispositifs adaptés (ex : crédit d'impôt).</p> | |

Commentaires / Divers / Points de vigilance

Cette action est en lien avec les actions suivantes du PCAET :

- Action 116 : conseiller et accompagner les travaux dans l'habitat
- Action 117 : réhabiliter les logements énergivores
- Action 213 : favoriser le développement de l'énergie solaire photovoltaïque et thermique
- Action 222 : mener une opération pilote d'éco-réhabilitation d'un « pavillon témoin »
- Action 324 : lutter contre la précarité énergétique

| | |
|---|---|
| Intitulé de l'action | Action n°5 : Organiser le repérage et les interventions en matière de lutte contre l'habitat indigne |
| Thématique | Habitat |
| Orientations dont découle l'action | |
| <i>PLH</i> | Veiller à l'attractivité et à la qualité des parcs de logements existants |
| Contexte | |
| <p>Même si le parc de logements est plutôt récent à l'échelle de l'intercommunalité (39 % du parc construit depuis 1990), il est relevé la présence de logements vieillissants, énergivores, peu confortables. 4 logements ont pu bénéficier d'aides de l'ANAH au titre de l'habitat indigne, sur le territoire, ces 10 dernières années. Selon les données sur les éléments de confort, il apparaîtrait que de l'ordre de 3 % du parc des résidences principales serait considéré comme potentiellement indigne. Il s'agirait d'un parc plutôt ancien, en individuel, occupé par des personnes âgées.</p> | |
| Objectifs | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▶ Améliorer le confort du parc de logements : résorber les situations d'habitat indigne ▶ Veiller à la préservation du patrimoine architectural ▶ Veiller à l'évolution des copropriétés ▶ Offrir un cadre de vie attrayant | |
| Description de l'action | |
| <p>Il n'y a pas de dynamique de repérage de l'habitat dégradé/indigne au niveau local aujourd'hui. Or, avec la Loi ALUR, les élus doivent remonter l'information au Département. Aussi, l'objectif de cette action est de disposer d'informations sur les situations de mal logement rencontrées par les ménages et de faire remonter ces difficultés vers les institutions compétentes et vers le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI). Les élus communaux, proches des difficultés, seront ainsi chargés de faire remonter les besoins auprès de la Communauté de Communes, qui les centralisera. Cette action passe par la mise en place d'un référent par commune. Ce repérage sera en outre mené dans le cadre de l'OPAH (cf. action n°4).</p> <p>Il s'agira de créer un réseau local avec les acteurs concernés et de mettre en place un comité de suivi avec des rencontres sur un rythme à définir (de 2 à 4 fois par an selon les besoins). Les différentes informations collectées permettront d'alimenter l'observatoire du logement (cf. action n°19).</p> <p>L'EPCI proposera un accompagnement aux communes dans les diverses procédures (RSD, péril...) et pour assurer le suivi de ces dossiers. Il aura pour mission d'animer le réseau.</p> | |

| Grandes étapes de mise en œuvre | | Echéances | |
|---|--|-----------------|--------------------|
| Désignation du référent communal puis suivi des procédures. | | | |
| Calendrier de l'action <input type="checkbox"/> Action engagée <input checked="" type="checkbox"/> Nouvelle action <input checked="" type="checkbox"/> Court terme (moins d'un an) <input type="checkbox"/> Moyen terme (1 à 3 ans) <input type="checkbox"/> Long terme (+ 3 ans) | Pilote de l'action : Communauté de Communes | | |
| | Partenaires : communes, PDLHI, Département, Etat | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Budget prévisionnel / Fonctionnement | | | |
| Poste | Dépense TTC | Recettes | |
| | | LCC | Partenaires |
| Suivi-animation du PLH | Inclus action 20 | | |
| Total | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Budget prévisionnel / Investissement | | | |
| Poste | Dépense TTC | Recettes | |
| | | LCC | Partenaires |
| Repérage réalisé dans le cadre de l'OPAH | Inclus action 4 | | |
| Total | | | |
| Suivi | Gains Carbone (indicateur PCAET) | | |
| <u>Indicateurs de réalisation</u> Mise en place des référents, du comité de suivi et du réseau Organisation des rencontres <u>Indicateur de résultats</u> Nombre de situations répertoriées Nombre de situations résolues | Possibilité de quantification : <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non | | |
| Commentaires / Divers / Points de vigilance | | | |
| Cette action est en lien avec l'action suivante du PCAET : - Action 324 : lutter contre la précarité énergétique | | | |

| | |
|--|--|
| Intitulé de l'action | Action n°6 : Prévenir la dégradation des copropriétés |
| Thématique | Habitat |
| Orientations dont découle l'action | |
| <i>PLH</i> | Veiller à l'attractivité et à la qualité des parcs de logements existants |
| Contexte | |
| <p>Depuis 2013, 272 logements ont été construits dans le parc collectif, principalement en copropriétés (programmes locatifs). Dans le cadre d'un PLH, il convient de se pencher sur la thématique des copropriétés dégradées. Au vu de l'âge du parc, le territoire semble très peu concerné aujourd'hui, d'après les données statistiques et les propos des élus.</p> <p>En effet, selon les données de l'ANAH, en 2013, seulement 4 copropriétés seraient identifiées comme potentiellement fragiles (croisement de données sur le revenu des occupants, la sur-occupation, la qualité médiocre des logements et la vacance de longue durée). Trois copropriétés seraient situées à Liffré et une à La Bouëxière. Il s'agit plutôt de petites copropriétés.</p> <p>A ce jour, on constate que peu de copropriétés sont organisées, ce qui ne facilite pas leur gestion et l'anticipation des divers travaux d'entretien à mener. Des dispositifs mis en place par l'ANAH existent aujourd'hui mais n'apparaissent pas adaptés dans un 1^{er} temps à la problématique locale. Il s'agit de la Veille et Observation des Copropriétés (VOC) ou du Programme Opérationnel de Prévention de la dégradation des Copropriétés (POPAC).</p> | |
| Objectifs | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▶ Améliorer le confort du parc de logements : résorber les situations d'habitat indigne et de précarité énergétique ▶ Veiller à la préservation du patrimoine architectural ▶ Proposer un cadre de vie attrayant ▶ Inciter les propriétaires à valoriser leur logement | |
| Description de l'action | |
| <p>Le souhait de Liffré-Cormier Communauté est de suivre l'évolution des copropriétés, dans le cadre de l'OPAH puis en interne, pour éventuellement mettre en place un accompagnement.</p> | |

| Grandes étapes de mise en œuvre | | Echéances | |
|---|--|-----------|-------------|
| Organiser le repérage des copropriétés Définir des indicateurs de suivis | | | |
| Calendrier de l'action <input type="checkbox"/> Action engagée <input checked="" type="checkbox"/> Nouvelle action <input checked="" type="checkbox"/> Court terme (moins d'un an) <input type="checkbox"/> Moyen terme (1 à 3 ans) <input type="checkbox"/> Long terme (+ 3 ans) | Pilote de l'action : Communauté de Communes | | |
| | Partenaires : Communes, Etat (Registre des Copropriétés), ANAH (Repérage des Copropriétés fragiles) | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Budget prévisionnel / Fonctionnement | | | |
| Poste | Dépense TTC | Recettes | |
| | | LCC | Partenaires |
| Suivi-animation du PLH | Inclus action 20 | | |
| Suivi mené dans le cadre de l'OPAH | Inclus action 4 | | |
| Total | | | |
| <input type="checkbox"/> Budget prévisionnel / Investissement | | | |
| Poste | Dépense TTC | Recettes | |
| | | LCC | Partenaires |
| | | | |
| Total | | | |
| Suivi | Gains Carbone (indicateur PCAET) | | |
| <u>Indicateurs de réalisation</u> Mise en place des indicateurs de suivi <u>Indicateur de résultats</u> Amélioration de la situation des copropriétés | Possibilité de quantification : <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non | | |
| Commentaires / Divers / Points de vigilance | | | |
| | | | |

| | |
|--|--|
| Intitulé de l'action | Action n°7 : Mettre en place la taxe d'habitation sur les logements vacants |
| Thématique | Habitat |
| Orientations dont découle l'action | |
| <i>PLH</i> | Veiller à l'attractivité et à la qualité des parcs de logements existants |
| Contexte | |
| <p>720 logements vacants étaient recensés par le fichier FILOCOM en 2015. Le territoire présente ainsi un taux de logements vacants moyen, inférieur aux taux départemental et régional. La partie nord du territoire est davantage concernée par cette problématique, toutefois les trois communes pôles concentreraient 63 % de la vacance totale.</p> <p>La vacance est principalement localisée dans les bourgs, mais elle est aussi parfois présente en campagne. Elle concerne essentiellement des logements anciens, de petite taille et de piètre qualité. Près d'un tiers des logements seraient vacants depuis au moins 3 ans. Les raisons régulièrement évoquées pour expliquer la vacance sont le mauvais état du logement, le prix de vente trop élevé du bien, le délaissement du logement par les propriétaires dans le cas d'un héritage notamment, ou encore de personnes âgées parties vivre en maison de retraite.</p> <p>Même si ce phénomène est globalement peu important à l'échelle de la Communauté de Communes, il convient d'être vigilant car la vacance s'est accrue entre les deux derniers recensements de façon non négligeable.</p> | |
| Objectifs | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▶ Proposer une offre nouvelle en favorisant le renouvellement de l'existant ▶ Inciter les propriétaires à valoriser leur logement ▶ Veiller à la préservation du patrimoine architectural | |
| Description de l'action | |
| <p>Les communes peuvent mettre en place, sous certaines conditions, auprès des propriétaires de logements vacants, une taxe d'habitation sur ces logements vacants (THLV).</p> <p>Cette taxe est due par les propriétaires de logements vacants (y compris HLM et SEM) pour des logements à usage d'habitation vacants depuis plus de 2 ans consécutifs au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. La durée de vacance s'apprécie à l'égard du même propriétaire. La taxe est calculée à partir de la valeur locative de l'habitation.</p> <p><u>Il existe toutefois des cas d'exonérations :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • vacance indépendante de la volonté du propriétaire (exemples : logement devant disparaître ou faire l'objet de travaux dans le cadre de procédure d'urbanisme dans un délai proche, logement mis en location ou en vente au prix du marché mais ne trouvant pas preneur) ; • logement occupé plus de 3 mois dans l'année ; • logement qui ne serait habitable qu'au prix de travaux importants (25 % de la valeur du logement). <p>Il pourrait être proposé une exonération pour les propriétaires qui s'engagent dans un processus de réhabilitation (cf. OPAH).</p> <p>L'application de la taxe ne se fera pas sur les biens fonciers bâtis constituant des réserves foncières des communes ou en portage par l'EPFB.</p> <p>Cette action a une portée coercitive et permet de faire réagir les propriétaires. Elle constituera une recette pour les communes.</p> | |

| Grandes étapes de mise en œuvre | | Echéances | |
|---|--------------------------------------|--|--------------------|
| Cette action pourrait être mise en place à mi-parcours de l'OPAH, afin de laisser éventuellement le temps aux propriétaires d'intervenir sur leurs biens. | | | |
| Calendrier de l'action <input type="checkbox"/> Action engagée <input checked="" type="checkbox"/> Nouvelle action <input type="checkbox"/> Court terme (moins d'un an) <input checked="" type="checkbox"/> Moyen terme (1 à 3 ans) <input type="checkbox"/> Long terme (+ 3 ans) | Pilote de l'action : Communes | | |
| | Partenaires : | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Budget prévisionnel / Fonctionnement | | | |
| Poste | Dépense TTC | Recettes | |
| | | Communes | Partenaires |
| Réception de la taxe | | - | |
| Total | | | |
| <input type="checkbox"/> Budget prévisionnel / Investissement | | | |
| Poste | Dépense TTC | Recettes | |
| | | LCC | Partenaires |
| | | | |
| Total | | | |
| Suivi | | Gains Carbone (indicateur PCAET) | |
| <u>Indicateurs de réalisation</u> Mise en place de la taxe par les communes Nombre de propriétaires taxés <u>Indicateur de résultats</u> Nombre de logements remis sur le marché | | Possibilité de quantification : <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non | |
| Commentaires / Divers / Points de vigilance | | | |
| | | | |

| | | |
|---|---|--|
| Intitulé de l'action | Action n°8 : Mener des opérations de requalification et restructuration d'espaces urbains dégradés | |
| Thématique | Habitat | |
| Orientations dont découle l'action | | |
| <i>PLH</i> | Veiller à l'attractivité et à la qualité des parcs de logements existants | |
| Contexte | | |
| Certains espaces urbains peuvent poser de telles problématiques aux collectivités dans l'aménagement de leur centre-bourg/centre-ville que la question d'un renouvellement urbain en profondeur se pose. | | |
| Objectifs | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▶ Encourager le renouvellement urbain par le développement des centralités ▶ Proposer une offre nouvelle en favorisant le renouvellement de l'existant ▶ Valoriser le patrimoine architectural ▶ Veiller à l'évolution des copropriétés ▶ Offrir un cadre de vie attrayant (logement, environnement, espaces publics) | | |
| Description de l'action | | |
| <p>L'EPCI pourrait apporter un soutien en ingénierie aux communes qui s'engagent dans des opérations complexes de requalification de bâtis dégradés et de restructuration d'espaces urbains.</p> <p>La communauté de communes pourra également participer au financement du déficit foncier de l'opération. Le montant de la participation et les conditions restent à définir, des critères environnementaux pourront être identifiés. Un fonds de concours pourrait être mis en place.</p> <p>Les collectivités pourront s'appuyer sur l'EPFB selon la nature de l'opération.</p> | | |
| Grandes étapes de mise en œuvre | | Echéances |
| <p>Calendrier de l'action</p> <p><input type="checkbox"/> Action engagée</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Nouvelle action</p> <p style="padding-left: 20px;"><input checked="" type="checkbox"/> Court terme (moins d'un an)</p> <p style="padding-left: 20px;"><input type="checkbox"/> Moyen terme (1 à 3 ans)</p> <p style="padding-left: 20px;"><input type="checkbox"/> Long terme (+ 3 ans)</p> | | <p>Pilote de l'action : EPCI et communes</p> <hr/> <p>Partenaires : Communauté de communes, EPFB</p> |

| <input checked="" type="checkbox"/> Budget prévisionnel / Fonctionnement | | | |
|---|--|------------------|-------------|
| Poste | Dépense TTC | Recettes | |
| | | LCC | Partenaires |
| Suivi-animation du PLH | Inclus action 20 | | |
| Total | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Budget prévisionnel / Investissement | | | |
| Poste | Dépense TTC | Recettes | |
| | | LCC | Partenaires |
| Participation au déficit foncier des opérations communales | 100 000 € | 100 000 € | |
| Total | 100 000 € | 100 000 € | |
| Suivi | Gains Carbone (indicateur PCAET) | | |
| <u>Indicateurs de réalisation</u> Nombre d'intervention de la collectivité <u>Indicateur de résultats</u> Nombre d'ilots/bâtiments/espaces publics requalifiés | Possibilité de quantification : <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non | | |
| Commentaires / Divers / Points de vigilance | | | |
| | | | |

| | | |
|---|--|------------------|
| Intitulé de l'action | Action n°9 : Sauvegarder et valoriser le patrimoine bâti traditionnel | |
| Thématique | Habitat | |
| Orientations dont découle l'action | | |
| <i>PLH</i> | Veiller à l'attractivité et à la qualité des parcs de logements existants | |
| Contexte | | |
| Le patrimoine bâti ancien des communes constitue un capital identitaire à préserver, à valoriser. Un accompagnement en faveur de la réhabilitation est envisagé dans le cadre de l'action 4. L'idée de cette action serait de participer à la mise en valeur des façades, notamment pour inciter les particuliers qui ne pourraient engager financièrement ce type de travaux sans aide. | | |
| Objectifs | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▶ Valoriser l'identité architecturale et paysagère du territoire ▶ Promouvoir le cadre de vie | | |
| Description de l'action | | |
| <p>L'EPCI propose de soutenir financièrement la mise en valeur des façades de bâtiments traditionnels (habitations, commerces) dans le cadre d'une opération de valorisation des cœurs de bourgs/cœurs de villes. Les communes pourront également soutenir les propriétaires concernés.</p> <p>Les opérations présenteront un périmètre restreint, pour plus de visibilité. Les rues possédant des façades commerciales seront privilégiées.</p> <p>Dans le cadre de cette opération, 50 logements pourraient être concernés. L'aide de l'EPCI pourrait être de 1 500 € par logement. Ces données seront précisées dans le cadre de l'étude. Un règlement précisant les critères et les cibles sera également défini par l'EPCI et les communes.</p> | | |
| Grandes étapes de mise en œuvre | | Echéances |
| Définir les critères Mettre en place l'opération | | |
| Calendrier de l'action <input type="checkbox"/> Action engagée <input checked="" type="checkbox"/> Nouvelle action <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Court terme (moins d'un an) <input checked="" type="checkbox"/> Moyen terme (1 à 3 ans) <input type="checkbox"/> Long terme (+ 3 ans) | Pilotes de l'action : EPCI et communes Partenaires : | |

| <input checked="" type="checkbox"/> Budget prévisionnel / Fonctionnement | | | |
|--|--|-----------------|-------------|
| Poste | Dépense TTC | Recettes | |
| | | LCC | Partenaires |
| Suivi-animation du PLH | Inclus action 20 | | |
| Total | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Budget prévisionnel / Investissement | | | |
| Poste | Dépense TTC | Recettes | |
| | | LCC | Partenaires |
| Participation à la mise en valeur des façades | 75 000 € | 75 000 € | |
| Total TTC | 75 000 € | 75 000 € | |
| Suivi | Gains Carbone (indicateur PCAET) | | |
| <u>Indicateurs de réalisation</u> Nombre de communes ayant mis en place cette action <u>Indicateur de résultats</u> Nombre de façades mises en valeur | Possibilité de quantification : <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non | | |
| Commentaires / Divers / Points de vigilance | | | |
| | | | |

Orientation 3 : Organiser la mixité sociale

Constat

Malgré un niveau moyen de revenus jugé confortable, il a été souligné la présence de situations de précarité avérée sur le territoire. Le parc locatif doit permettre de répondre aux besoins des ménages disposant d'un petit budget. Or, les parcs locatifs privés et sociaux apparaissent, en proportion, inférieurs à la moyenne régionale et sont inégalement répartis sur le territoire.

Le parc locatif privé ne serait pas suffisamment développé et la qualité des logements proposés à la location apparaît faible, eu égard au loyer demandé. Aussi, les ménages se tournent très rapidement vers l'accession à la propriété.

109 logements locatifs conventionnés sont présents sur la Communauté de Communes, incluant le parc privé social (42), le parc conventionné des communes/CCAS (59) et 8 logements à l'EHPAD de La Bouëxière. Ce parc apparaît également insuffisant, particulièrement en individuel, pour couvrir quantitativement les besoins. En outre, il a été fait le constat d'une occupation du parc HLM par des ménages isolés et se paupérisant.

Objectifs

L'intervention en faveur de la production et l'adaptation de logements doit permettre de :

- ▶ Accompagner les ménages les plus fragiles pour mieux se loger
- ▶ Proposer une offre de logements abordable et diversifiée
- ▶ Rééquilibrer l'offre locative sociale sur le territoire
- ▶ Poursuivre l'amélioration du parc locatif social ancien
- ▶ Améliorer le confort et la qualité énergétique du parc existant
- ▶ Adapter le parc aux besoins des personnes vieillissantes et en perte d'autonomie
- ▶ Permettre l'accession à la propriété au plus grand nombre

Mise en œuvre

La production de logements devra se faire par la mobilisation de l'ensemble des moyens de production possibles (parc locatif social, conventionné privé, parc communal conventionné...). Il conviendra d'être particulièrement attentif au **développement de l'offre à proximité des commodités et services**.

Les actions proposées sont les suivantes :

- ✗ Action n°10 : Favoriser le développement d'une offre locative sociale nouvelle
- ✗ Action n°11 : Veiller et organiser l'attribution des logements sociaux
- ✗ Action n°12 : Faciliter l'accession sociale à la propriété

| | |
|--|---|
| Intitulé de l'action | Action n°10 : Favoriser le développement d'une offre locative sociale nouvelle |
| Thématique | Habitat |
| Orientations dont découle l'action | |
| <i>PLH</i> | Organiser la mixité sociale |
| Contexte | |
| <p>Selon les données du Répertoire sur le Parc Locatif Social (RPLS), Liffré-Cormier Communauté compte, au 1^{er} janvier 2017, 728 logements sociaux, soit un taux de 7,3 %. Ce taux varie de 8,2 % à 10,6 % sur les pôles et de 1,3 % à 6,3 % dans les autres communes. L'offre est présente sur les neuf communes de l'EPCI. Alors que les communes veillent dans tous programmes à assurer une mixité sociale, il est constaté que l'offre est insuffisante par rapport à la demande. Il convient donc de poursuivre le développement de cette offre, notamment dans le respect des attentes du SCoT et selon les objectifs fixés par ce PLH.</p> | |
| Objectifs | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▶ Proposer une offre de logements abordable et diversifiée ▶ Accompagner les ménages les plus fragiles pour mieux se loger ▶ Rééquilibrer l'offre locative sociale sur le territoire | |
| Description de l'action | |
| <p>Cette action a pour objectif de poursuivre le développement de l'offre locative sociale et notamment au sein des petites communes.</p> <p>Il est convenu que les communes participent au financement du logement social sur leur territoire (logements financés en PLUS et PLAI, soit 530 logements sur la durée du PLH) afin de lever les aides à la pierre du Département.</p> <p>En outre, dans le cadre de son contrat de territoire avec le Département, Liffré-Cormier Communauté a obtenu une enveloppe de 30 000 € pour développer le parc social des pôles de proximité. Cette aide sera versée directement aux bailleurs. Les critères restent à définir.</p> <p>Dans le même objectif, un partenariat entre Liffré-Cormier Communauté et les bailleurs sociaux est à mettre en place, ou à poursuivre (une convention est en cours entre Liffré-Cormier et Neotoa), afin d'équilibrer la production de logements sociaux sur le territoire.</p> <p>Sur la production globale de logements prévue sur le territoire, il est proposé des objectifs de production de logements locatifs sociaux en fonction de la typologie des communes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour la ville de Liffré (pôle structurant) : 20 % - Pour les communes de La Bouëxière et Saint-Aubin-du-Cormier (pôles d'appui) : 20 % - Pour les autres communes (pôles de proximité) : tendre vers 20 % <p>Parmi les 20 % de logements locatifs sociaux, 18 % sont des logements publics (PLS/PLUS et PLAI), 2 % sont des logements conventionnés privés.</p> | |

| Grandes étapes de mise en œuvre | | Echéances | |
|---|---|--|-----------------|
| Calendrier de l'action <input checked="" type="checkbox"/> Action engagée <input type="checkbox"/> Nouvelle action <input type="checkbox"/> Court terme (moins d'un an) <input type="checkbox"/> Moyen terme (1 à 3 ans) <input type="checkbox"/> Long terme (+ 3 ans) | Pilotes de l'action : EPCI et communes | | |
| | Partenaires : Département et bailleurs sociaux | | |
| <input type="checkbox"/> Budget prévisionnel / Fonctionnement | | | |
| Poste | Dépense TTC | Recettes | |
| | | LCC | Partenaires |
| | | | |
| Total | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Budget prévisionnel / Investissement | | | |
| Poste | Dépense TTC | Recettes | |
| | | Communes | Partenaires |
| Aide provenant du contrat de territoire | 30 000 € | | 30 000 € |
| Financement des aides à la pierre | 850 000 € | 850 000 € | |
| Total | 880 000 € | 850 000 € | 30 000 € |
| Suivi | | Gains Carbone (indicateur PCAET) | |
| <u>Indicateurs de réalisation</u> Conventonnement avec les bailleurs Nombre de logements produits sur les pôles de proximité <u>Indicateur de résultats</u> Nombre de logements locatifs sociaux produits : <ul style="list-style-type: none"> - Logements financés en PLS/PLUS et PLAI - Logements conventionnés communaux - Logements conventionnés privés | | Possibilité de quantification : <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non | |
| Commentaires / Divers / Points de vigilance | | | |
| | | | |

| | |
|---|---|
| Intitulé de l'action | Action n°11 : Veiller et organiser l'attribution des logements sociaux |
| Thématique | Habitat |
| Orientations dont découle l'action | |
| <i>PLH</i> | Organiser la mixité sociale |
| Contexte | |
| <p>La Loi Accès au Logement et Urbanisme Rénové, dite loi Alur, a notamment pour objectif de « réguler les dysfonctionnements du marché, à protéger les propriétaires et les locataires, et à permettre l'accroissement de l'offre de logements dans des conditions respectueuses des équilibres des territoires ».</p> <p>Concernant la demande et les attributions de logements sociaux, elle prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La mise en place d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'information des demandeurs. Il est établi pour une durée de 6 ans. Il définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l'information, en fonction des besoins en logement social et des circonstances locales. Ce plan doit préciser : <ul style="list-style-type: none"> - les conditions locales d'enregistrement de la demande de logement social et la répartition territoriale des guichets d'enregistrements existants ou à créer - le délai minimal dans lequel tout demandeur qui le souhaite doit être reçu - les fonctions assurées par le dispositif de gestion partagée de la demande, les modalités de son pilotage - les modalités de la qualification de l'offre de logements sociaux du territoire, les indicateurs utilisés, l'échelle géographique à laquelle la qualification est réalisée et les moyens à mobiliser pour y parvenir - les indicateurs permettant d'estimer le délai d'attente moyen - les règles communes quant au contenu et aux modalités d'informations - le fonctionnement du service d'information et d'accueil <p>La procédure d'élaboration est lancée par décision de l'EPCI qui en délibère, suite à quoi, sous 3 mois, le Préfet communique les objectifs à prendre en compte. Un représentant des bailleurs est associé à l'élaboration du Plan. Le projet du plan est transmis aux communes et au Préfet. Une fois par an, l'EPCI délibère sur le bilan de sa mise en œuvre.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'instauration de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL). Elle émet un avis, suit et évalue le PPGD. Elle est coprésidée par le Préfet et le Président de l'EPCI. Les maires sont membres de droit. Elle a pour ambition d'assurer une égalité des chances entre toutes les catégories de ménages demandant un logement social. Précisément, il s'agit d'éviter que les ménages les plus pauvres se voient attribués les logements dans les quartiers les plus défavorisés. Elle doit définir et adopter les orientations relatives aux attributions sur le territoire ainsi que les mutations sur le parc social. Ces orientations sont ensuite soumises à l'approbation du Préfet et de l'EPCI. Elles sont formalisées dans un contrat cadre. | |
| Objectifs | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▶ Rééquilibrer l'offre locative sociale sur le territoire ▶ Améliorer les conditions d'attributions des logements locatifs sociaux | |

| Description de l'action | | | |
|---|------------------|--|-------------|
| L'EPCI n'est pas encore dans l'obligation d'engager ces dispositifs. Cependant, sans mettre en place un dispositif lourd, la collectivité et les communes membres souhaitent améliorer le fonctionnement et l'organisation des commissions d'attribution. Il s'agirait d'organiser les conditions d'attributions des logements sociaux à l'échelle communautaire et instaurer des coopérations. Les modalités de cette organisation restent à définir en concertation avec les bailleurs sociaux et à formaliser dans un contrat cadre. | | | |
| Grandes étapes de mise en œuvre | | Echéances | |
| Calendrier de l'action <input type="checkbox"/> Action engagée <input checked="" type="checkbox"/> Nouvelle action <input type="checkbox"/> Court terme (moins d'un an) <input type="checkbox"/> Moyen terme (1 à 3 ans) <input checked="" type="checkbox"/> Long terme (+ 3 ans) | | Pilote de l'action : EPCI et communes Partenaires : Bailleurs | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Budget prévisionnel / Fonctionnement | | | |
| Poste | Dépense TTC | Recettes | |
| | | LCC | Partenaires |
| Suivi-animation du PLH | Inclus action 20 | | |
| Organisation de l'attribution des logements locatifs sociaux | Inclus action 19 | | |
| Total | | | |
| <input type="checkbox"/> Budget prévisionnel / Investissement | | | |
| Poste | Dépense TTC | Recettes | |
| | | LCC | Partenaires |
| | | | |
| Total | | | |
| Suivi | | Gains Carbone (indicateur PCAET) | |
| <u>Indicateurs de réalisation</u> Mise en place d'une organisation au niveau de l'attribution des logements locatifs sociaux <u>Indicateur de résultats</u> | | Possibilité de quantification : <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non | |
| Commentaires / Divers / Points de vigilance | | | |
| | | | |

| | | |
|--|--|---|
| Intitulé de l'action | Action n°12 : Faciliter l'accèsion sociale à la propriété | |
| Thématique | Habitat | |
| Orientations dont découle l'action | | |
| <i>PLH</i> | Organiser la mixité sociale | |
| Contexte | | |
| <p>L'analyse des dynamiques du marché local de l'habitat a montré un fort attrait pour l'accèsion à la propriété. Il a été observé que malgré des niveaux de ressources moyens conséquents, une frange de la population dispose de revenus peu élevés, la rendant éligible aux logements sociaux. Il s'agirait ainsi de permettre à ces ménages de pouvoir accéder à la propriété.</p> | | |
| Objectifs | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▶ Proposer une offre de logements abordable et diversifiée ▶ Accompagner les ménages les plus fragiles pour mieux se loger ▶ Permettre l'accèsion à la propriété au plus grand nombre | | |
| Description de l'action | | |
| <p>Il s'agit ici d'encourager les ménages à recourir à l'accèsion sociale à la propriété via le PSLA (Prêt Social de Location-Accession).</p> <p>Le dispositif n'est pas toujours bien connu du grand public, les professionnels de l'immobilier pourront être sollicités par l'EPCI pour le faire connaître. Afin de le rendre attractif, il s'agit d'instaurer une aide à l'installation au bénéfice des ménages primo-accédants, pour consolider l'apport en fonds propres. Cette aide serait proposée aux ménages au moment de la levée de l'option.</p> <p>Une enveloppe globale de 100 000 € a été estimée pour cette action. Cette dernière étant financée par les communes, les montants et les critères d'attribution, sont laissés à l'appréciation de chaque commune.</p> | | |
| Grandes étapes de mise en œuvre | | Echéances |
| <p>Calendrier de l'action</p> <p><input type="checkbox"/> Action engagée</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Nouvelle action</p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> Court terme (moins d'un an)</p> <p> <input type="checkbox"/> Moyen terme (1 à 3 ans)</p> <p> <input type="checkbox"/> Long terme (+ 3 ans)</p> | | <p>Pilote de l'action : Communes</p> <hr/> <p>Partenaires : Bailleurs sociaux</p> |

| <input type="checkbox"/> Budget prévisionnel / Fonctionnement | | | |
|--|------------------|--|-------------|
| Poste | Dépense TTC | Recettes | |
| | | LCC | Partenaires |
| | | | |
| Total | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Budget prévisionnel / Investissement | | | |
| Poste | Dépense TTC | Recettes | |
| | | Communes | Partenaires |
| Soutenir les primo-accédants | 100 000 € | 100 000 € | |
| Total | 100 000 € | 100 000 € | |
| Suivi | | Gains Carbone (indicateur PCAET) | |
| <u>Indicateurs de réalisation</u> Nombre de PSLA aidés | | Possibilité de quantification : <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non | |
| <u>Indicateur de résultats</u> Nombre de logements financés en PSLA | | | |
| Commentaires / Divers / Points de vigilance | | | |
| | | | |

Orientation 4 : Conduire des politiques ciblées à destination des publics spécifiques

Constat

Le cadre réglementaire d'un PLH spécifie que ce document doit tenir compte des orientations/actions inscrites dans les autres plans et schémas (liste page 10 à gauche) s'appliquant sur le territoire et ayant trait aux besoins des populations. Sont concernés à ce titre plusieurs types de populations dites « spécifiques », à savoir : les jeunes (apprentis, stagiaires, saisonniers...), les personnes âgées et/ou handicapées, les personnes en difficulté, les gens du voyage. Cette orientation intègre également les réflexions sur les mesures d'accompagnement nécessaires à mettre en place pour ces ménages. En effet, l'accompagnement est une condition préalable à la bonne intégration de ces populations.

Même si globalement la population dispose de ressources confortables, Liffré-Cormier Communauté accueille une population fragile, disposant de faibles ressources. Or, l'offre de petits logements et à bas coûts est très faible et ne permet pas de répondre aux besoins. Une partie de la réponse est traitée dans le cadre de l'orientation sur la mixité sociale. Il convient toutefois d'être vigilant quant à l'accompagnement qui pourra être proposé à ces ménages.

La Communauté de Communes accueille des stagiaires, apprentis, des jeunes sous contrats de courte durée, des jeunes décohabitants à la recherche d'un logement/hébergement. La structuration de l'offre de logements/hébergements est peu diversifiée et quelques besoins non satisfaits ont été exprimés.

L'intérêt de mettre en place une information adaptée aux besoins des jeunes/saisonniers est également ressorti.

La collectivité fait face à une population âgée et vieillissante sur certains secteurs, rencontrant des difficultés pour se loger, faire les travaux leur permettant de rester à domicile. Un besoin d'accueil pour les personnes

souffrant d'Alzheimer, tant pour l'accueil de jour que pour l'accueil de nuit ou encore l'accueil temporaire a également été signalé. La prise en compte du vieillissement doit ainsi intégrer les besoins en matière de soins à domicile et de services de proximité, l'adaptation des logements publics et privés et le développement de logements neufs adaptés.

La collectivité dispose d'une aire d'accueil pour les gens du voyage à Liffré. Du fait du développement du territoire et l'atteinte prévisible à court terme du seuil de population fixant des obligations pour les communes de St-Aubin-du-Cormier et La Bouëxière, il pourrait être opportun de développer de nouvelles aires ou terrains adaptés. En effet, face à l'aspiration d'un nombre croissant de voyageurs à pouvoir disposer de terrains privés, adaptés à leur mode de vie, la collectivité doit se donner les moyens d'une réflexion sur la sédentarisation et l'accompagnement de ces ménages. Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Hébergement des Gens du voyage en cours de finalisation précisera les objectifs pour le territoire.

Enfin, à l'échelle de la communauté de communes, il apparaît que l'offre de logements d'urgence est insuffisante et mal définie et les conditions d'accueil pour les migrants non satisfaisantes.

Objectifs

L'enjeu pour l'EPCI est de permettre l'émergence de solutions répondant aux besoins des ménages nécessitant un habitat spécifique ou adapté et un accompagnement, et ce, à chaque niveau du parcours résidentiel. Elle souhaite ainsi :

- ▶ Disposer d'une offre de logements/hébergement diversifiée, répondant aux besoins de chaque catégorie de population en situation de fragilité
- ▶ Accompagner les jeunes dans leur projet d'installation
- ▶ Accompagner le vieillissement de la population et assurer la prise en compte des situations de handicaps
- ▶ Recenser, organiser et compléter le cas échéant l'offre de logements d'urgence
- ▶ Veiller à l'intégration des migrants sur le territoire
- ▶ Répondre aux obligations du Schéma Départemental d'Accueil et d'Hébergement des Gens du voyage...

Mise en œuvre

Les actions proposées sont les suivantes :

-  Action n°13 : Accompagner les ménages en difficulté
-  Action n°14 : Favoriser l'installation des jeunes et des saisonniers
-  Action n°15 : Disposer d'une offre de logements adaptés pour les personnes âgées/handicapées
-  Action n°16 : Accompagner l'installation des migrants
-  Action n°17 : Répondre aux besoins des gens du voyage
-  Action n°18 : Améliorer l'information sur l'offre existante et logements/hébergements

Il convient d'apporter des réponses spécifiques aux besoins des différents publics cibles, même s'ils ne sont pas quantitativement importants.

Le principe général est de laisser aux communes, et le cas échéant à leurs CCAS, le choix de leurs interventions sur ces politiques spécifiques.

Toutefois, Liffré-Cormier souhaite participer financièrement à ces actions. Elle a ainsi prévu une enveloppe de 190 000 € pour les actions 13 à 16. Un montant a été fixé par action, mais n'est pas figé tant que l'enveloppe globale de 190 000 € est respectée.

L'EPCI pourra également accompagner les communes qui le souhaitent sur cette thématique et apporter de la coordination pour faciliter la mise en œuvre de ces politiques communales.

| | | |
|---|--|------------------|
| Intitulé de l'action | Action n°13 : Accompagner les ménages en difficulté | |
| Thématique | Habitat | |
| Orientations dont découle l'action | | |
| <i>PLH</i> | Conduire des politiques ciblées à destination des publics spécifiques | |
| Contexte | | |
| <p>Malgré le niveau moyen de ressources des habitants plutôt confortable, des habitants disposent de petits revenus et vivent dans des conditions de logements parfois précaires. Il faut pouvoir les aider à réaliser des travaux dans leur logement (cf. action n°4), leur proposer du logement social (cf. action n°10) ou encore pouvoir proposer de l'hébergement adapté. Il a ainsi été évoqué par les communes et les différents partenaires le besoin en logements d'urgence sur le territoire.</p> | | |
| Objectifs | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▶ Disposer d'une offre de logements/hébergement diversifiée répondant aux besoins de chaque catégorie de population en situation de fragilité et en adéquation avec les niveaux de ressources observées ▶ Améliorer les équilibres de mixité sociale | | |
| Description de l'action | | |
| <p>Les communes ponctuellement peuvent mettre à disposition du logement d'urgence (Liffré, La Bouëxière, Livré-sur-Changeon...). Toutefois, l'offre n'est pas toujours présente dans la commune où le besoin est identifié et le ménage peut ainsi se retrouver en difficulté pour un problème de mobilité, malgré l'offre existante de transport.</p> <p>Il est ainsi proposé dans un 1^{er} temps de formaliser l'offre existante à l'échelle intercommunale.</p> <p>L'EPCI envisage en complément de soutenir financièrement la création d'hébergements adaptés, de type logements d'urgence, à l'initiative des communes.</p> <p>Pour ce qui est des autres réponses possibles du type bail glissant, sous-location, le partenariat avec les associations habilitées sera privilégié.</p> | | |
| Grandes étapes de mise en œuvre | | Echéances |
| Recensement de l'offre existante et formalisation Création d'hébergements supplémentaires | | |
| <p>Calendrier de l'action</p> <p><input type="checkbox"/> Action engagée</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Nouvelle action</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Court terme (moins d'un an)</p> <p><input type="checkbox"/> Moyen terme (1 à 3 ans)</p> <p><input type="checkbox"/> Long terme (+ 3 ans)</p> | <p>Pilote de l'action : Communes, CCAS</p> <hr/> <p>Partenaires : EPCI, partenaires sociaux, bailleurs</p> | |

| <input checked="" type="checkbox"/> Budget prévisionnel / Fonctionnement | | | |
|---|--|-----------------|-------------|
| Poste | Dépense TTC | Recettes | |
| | | LCC | Partenaires |
| Suivi-animation du PLH | Inclus action 20 | | |
| Total | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Budget prévisionnel / Investissement | | | |
| Poste | Dépense TTC | Recettes | |
| | | LCC | Partenaires |
| Soutenir la création d'hébergements adaptés et le fonctionnement des services communaux | 50 000 € | 50 000 € | |
| Total | 50 000 € | 50 000 € | |
| Suivi | Gains Carbone (indicateur PCAET) | | |
| <u>Indicateurs de réalisation</u> Recensement et organisation de l'offre Nombre d'hébergements soutenus <u>Indicateur de résultats</u> Nombre d'hébergements créés | Possibilité de quantification : <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non | | |
| Commentaires / Divers / Points de vigilance | | | |
| L'enveloppe prévue pour chaque action (actions 13 à 16) n'est pas figée à l'action et peut être mobilisée en partie sur une autre action, si nécessaire, tant que l'enveloppe globale de 190 000 € est respectée. | | | |

| | | |
|--|---|--|
| Intitulé de l'action | Action n°14 : Favoriser l'installation des jeunes en intégration professionnelle | |
| Thématique | Habitat | |
| Orientations dont découle l'action | | |
| <i>PLH</i> | Conduire des politiques ciblées à destination des publics spécifiques | |
| Contexte | | |
| <p>La Communauté de Communes accueille des stagiaires, apprentis, des jeunes sous contrats de courte durée, des jeunes décohabitants à la recherche d'un logement/hébergement. L'offre de logements/hébergements s'avère peu diversifiée et quelques besoins ont été exprimés. De plus, l'ouverture du lycée à Liffré devrait engendrer des besoins. A noter que les logements de type 1 et 2 sont très peu présents sur le territoire.</p> | | |
| Objectifs | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▶ Disposer d'une offre de logements/hébergement diversifiée répondant aux besoins de chaque catégorie de population en situation de fragilité ▶ Répondre aux besoins des saisonniers en créant quelques logements adaptés, à proximité des lieux de travail | | |
| Description de l'action | | |
| <p>Il s'agirait pour Liffré-Cormier Communauté de soutenir financièrement la création/adaptation de quelques logements/hébergements adaptés, de type logements en bail glissant, en colocation ou en sous-location, de type inter-générationnels... Avec l'idée que ces unités puissent servir également pour les autres « typologies » de personnes spécifiques, en fonction des besoins.</p> <p>La réponse aux besoins nécessite un partenariat avec les acteurs locaux, mission locale, PAE..., puis une communication adaptée sur les outils (cf. action n°18).</p> | | |
| Grandes étapes de mise en œuvre | | Echéances |
| <p>Calendrier de l'action</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Action engagée <input checked="" type="checkbox"/> Nouvelle action <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Court terme (moins d'un an) <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Moyen terme (1 à 3 ans) <input type="checkbox"/> Long terme (+ 3 ans) | | <p>Pilote de l'action : Communes</p> <hr/> <p>Partenaires : EPCI, partenaires sociaux, bailleurs</p> |

| <input checked="" type="checkbox"/> Budget prévisionnel / Fonctionnement | | | |
|---|--|-----------------|-------------|
| Poste | Dépense TTC | Recettes | |
| | | LCC | Partenaires |
| Suivi-animation du PLH | Inclus action 20 | | |
| Total | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Budget prévisionnel / Investissement | | | |
| Poste | Dépense TTC | Recettes | |
| | | LCC | Partenaires |
| Soutenir la création/adaptation d'hébergements adaptés et le fonctionnement des services communaux | 50 000 € | 50 000 € | |
| Total | 50 000 € | 50 000 € | |
| Suivi | Gains Carbone (indicateur PCAET) | | |
| <u>Indicateurs de réalisation</u> Recensement et organisation de l'offre Nombre d'hébergements soutenus <u>Indicateur de résultats</u> Nombre d'hébergements créés | Possibilité de quantification : <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non | | |
| Commentaires / Divers / Points de vigilance | | | |
| L'enveloppe prévue pour chaque action (actions 13 à 16) n'est pas figée à l'action et peut être mobilisée en partie sur une autre action, si nécessaire, tant que l'enveloppe globale de 190 000 € est respectée. | | | |

| | |
|--|---|
| Intitulé de l'action | Action n°15 : Disposer d'une offre de logements adaptés pour les personnes âgées/handicapées |
| Thématique | Habitat |
| Orientations dont découle l'action | |
| <i>PLH</i> | Conduire des politiques ciblées à destination des publics spécifiques |
| Contexte | |
| <p>Il existe sur le territoire une population âgée et vieillissante qui rencontre des difficultés pour se loger, faire les travaux leur permettant de rester à domicile. Un besoin d'accueil pour les personnes souffrant d'Alzheimer, tant pour l'accueil de jour que pour l'accueil de nuit ou encore l'accueil temporaire a également été signalé par les partenaires sociaux. La prise en compte du vieillissement doit ainsi intégrer les besoins en matière de soins à domicile et de services de proximité, l'adaptation des logements publics et privés et le développement de logements neufs adaptés.</p> | |
| Objectifs | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▶ Disposer d'une offre de logements/hébergement diversifiée, répondant aux besoins de chaque catégorie de population en situation de fragilité ▶ Accompagner le vieillissement de la population et assurer la prise en compte des situations de handicaps ▶ Favoriser le maintien à domicile par l'adaptation des logements existants | |
| Description de l'action | |
| <p>Les différents partenaires ont indiqué que la nécessité d'anticiper l'adaptation du logement au vieillissement était bien intégrée par les personnes les moins avancées en âge, mais pas par la population plus âgée (85 ans et plus). Les services ont évoqué leur difficulté à repérer les conditions de vie difficiles des personnes très âgées, notamment en campagne, qui peuvent vivre dans des situations d'isolement ou dans des logements peu confortables et s'en contenter. Il apparaît donc très important de communiquer, d'informer les ménages sur les travaux à faire pour améliorer leur logement par exemple. Cette communication doit être prévue dans le cadre de l'OPAH, mais pas seulement.</p> <p>Dans le cadre de l'action 4, la collectivité accompagnera les projets d'adaptation des logements au vieillissement/handicap.</p> <p>Tout comme pour les jeunes habitants (cf. action n°14), Liffré-Cormier Communauté propose de soutenir financièrement les projets communaux de création de quelques logements/hébergements adaptés, de type logements inter-générationnels, habitat inclusif, avec l'idée que ces unités puissent servir également pour les autres « typologies » de personnes spécifiques, en fonction des besoins.</p> <p>Enfin, les collectivités (EPCI ou communes) devront réfléchir à des réponses adaptées pour proposer des solutions de répit aux aidants. A noter que sur ce point des réflexions sont en cours au niveau national.</p> | |

| Grandes étapes de mise en œuvre | | Echéances | |
|---|--|-----------------|-----------------|
| Calendrier de l'action <input type="checkbox"/> Action engagée <input checked="" type="checkbox"/> Nouvelle action <input checked="" type="checkbox"/> Court terme (moins d'un an) <input type="checkbox"/> Moyen terme (1 à 3 ans) <input type="checkbox"/> Long terme (+ 3 ans) | Pilote de l'action : Communes et EPCI | | |
| | Partenaires : EPCI, partenaires sociaux, bailleurs | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Budget prévisionnel / Fonctionnement | | | |
| Poste | Dépense TTC | Recettes | |
| | | LCC | Partenaires |
| Suivi-animation du PLH | Inclus action 20 | | |
| Total | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Budget prévisionnel / Investissement | | | |
| Poste | Dépense TTC | Recettes | |
| | | LCC | Partenaires |
| Soutenir la création d'hébergements adaptés et le fonctionnement des services communaux | 50 000 € | 50 000 € | |
| Total | | 50 000 € | 50 000 € |
| Suivi | Gains Carbone (indicateur PCAET) | | |
| <u>Indicateurs de réalisation</u> Recensement et organisation de l'offre Nombre d'hébergements soutenus <u>Indicateur de résultats</u> Nombre de ménages informés (action 4, OPAH) Nombre de logements ayant bénéficié d'aides à l'adaptation (action 4) Nombre d'hébergements créés | Possibilité de quantification : <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non | | |
| Commentaires / Divers / Points de vigilance | | | |
| L'enveloppe prévue pour chaque action (actions 13 à 16) n'est pas figée à l'action et peut être mobilisée en partie sur une autre action, si nécessaire, tant que l'enveloppe globale de 190 000 € est respectée. | | | |
| Cette action est en lien avec l'action suivante du PCAET : <ul style="list-style-type: none"> - Action 119 : concevoir des logements adaptés à l'évolution du climat et des usages (<i>enjeux relatifs au confort d'été afin de réduire les risques auprès des publics les plus vulnérables</i>) | | | |

| | | |
|--|---|------------------|
| Intitulé de l'action | Action n°16 : Accompagner l'installation des migrants | |
| Thématique | Habitat | |
| Orientations dont découle l'action | | |
| <i>PLH</i> | Conduire des politiques ciblées à destination des publics spécifiques | |
| Contexte | | |
| Dans le contexte actuel, des conditions d'accueil des migrants sont à développer sur le territoire. | | |
| Objectifs | | |
| ▶ Disposer d'une offre de logements/hébergement diversifiée répondant aux besoins de chaque catégorie de population en situation de fragilité | | |
| Description de l'action | | |
| Liffré-Cormier Communauté souhaite soutenir financièrement les projets communaux de création/adaptation de logements/hébergements pouvant répondre aux besoins de ce public spécifique. Une réflexion est à mener sur des dispositifs pouvant servir également à d'autres publics, comme les jeunes. | | |
| Grandes étapes de mise en œuvre | | Echéances |
| | | |
| Calendrier de l'action <input type="checkbox"/> Action engagée <input checked="" type="checkbox"/> Nouvelle action <input checked="" type="checkbox"/> Court terme (moins d'un an) <input type="checkbox"/> Moyen terme (1 à 3 ans) <input type="checkbox"/> Long terme (+ 3 ans) | Pilote de l'action : Communes Partenaires : EPCI, partenaires sociaux, bailleurs | |

| <input checked="" type="checkbox"/> Budget prévisionnel / Fonctionnement | | | |
|---|--|-----------------|-------------|
| Poste | Dépense TTC | Recettes | |
| | | LCC | Partenaires |
| Suivi-animation du PLH | Inclus action 20 | | |
| Total | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Budget prévisionnel / Investissement | | | |
| Poste | Dépense TTC | Recettes | |
| | | LCC | Partenaires |
| Soutenir la création/adaptation d'hébergements adaptés et le fonctionnement des services communaux | 40 000 € | 40 000 € | |
| Total | 40 000 € | 40 000 € | |
| Suivi | Gains Carbone (indicateur PCAET) | | |
| <u>Indicateurs de réalisation</u> Recensement et organisation de l'offre Nombre d'hébergements financés <u>Indicateur de résultats</u> Nombre d'hébergements créés | Possibilité de quantification : <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non | | |
| Commentaires / Divers / Points de vigilance | | | |
| L'enveloppe prévue pour chaque action (actions 13 à 16) n'est pas figée à l'action et peut être mobilisée en partie sur une autre action, si nécessaire, tant que l'enveloppe globale de 190 000 € est respectée. | | | |

| | | |
|---|--|---|
| Intitulé de l'action | Action n°17 : Répondre aux besoins des gens du voyage | |
| Thématique | Habitat | |
| Orientations dont découle l'action | | |
| <i>PLH</i> | Conduire des politiques ciblées à destination des publics spécifiques | |
| Contexte | | |
| <p>L'offre d'accueil des gens du voyage est assurée sur la commune de Liffré avec une aire de 8 places, pouvant accueillir 16 caravanes et qui comporte une aire de ferrailage, un préau et un local pour le gestionnaire technique. Jusqu'à présent, le territoire répond aux attentes du Schéma Départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage. Cependant, le Schéma est en cours de révision et de nouvelles préconisations pourraient concerner le territoire. Par ailleurs, du fait de leur développement, les communes de La Bouëxière et de Saint-Aubin-du-Cormier pourraient prochainement atteindre le seuil des 5 000 habitants et devoir ainsi proposer un équipement d'accueil.</p> <p>Selon les communes, il n'y a globalement pas ou peu de stationnement non régulier de caravanes.</p> <p>Enfin, quelques familles des gens du voyage manifestent le souhait d'adopter un mode de vie semi-sédentaire.</p> | | |
| Objectifs | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▶ Disposer d'une offre de logements/hébergement diversifiée répondant aux besoins de chaque catégorie de population en situation de fragilité ▶ Supprimer les stationnements non réglementaires dans les communes ▶ Répondre aux attentes exprimées dans le Schéma départemental ▶ Favoriser les conditions de sédentarisation ou semi-sédentarisation | | |
| Description de l'action | | |
| <p>Afin de répondre aux besoins des gens du voyage et aux préconisations du futur Schéma départemental, la Communauté de communes engagera une réflexion sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La poursuite de l'amélioration de l'aire d'accueil de Liffré ; - Un équipement d'accueil sur les communes de La Bouëxière et de Saint-Aubin-du-Cormier qui s'orientera soit vers une aire classique, des terrains familiaux et/ou de l'habitat adapté, afin de satisfaire aux souhaits de sédentarisation ou semi-sédentarisation de quelques familles. Les projets seront étudiés en concertation avec les familles concernées. | | |
| Grandes étapes de mise en œuvre | | Echéances |
| <p>Calendrier de l'action</p> <p><input type="checkbox"/> Action engagée</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Nouvelle action</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Court terme (moins d'un an)</p> <p><input type="checkbox"/> Moyen terme (1 à 3 ans)</p> <p><input type="checkbox"/> Long terme (+ 3 ans)</p> | | <p>Pilote de l'action : EPCI et communes</p> <hr/> <p>Partenaires : EPCI, partenaires sociaux, bailleurs, gens du voyage (représentant)</p> |

| <input type="checkbox"/> Budget prévisionnel / Fonctionnement | | | |
|--|--|-----------------|-------------|
| Poste | Dépense TTC | Recettes | |
| | | LCC | Partenaires |
| | | | |
| Total | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Budget prévisionnel / Investissement | | | |
| Poste | Dépense TTC | Recettes | |
| | | LCC | Partenaires |
| Participation à l'amélioration de l'aire d'accueil | | | |
| Participation à la création d'équipements d'accueil selon les préconisations du Schéma départemental | 50 000 € | 50 000 € | |
| Total | 50 000 € | 50 000 € | |
| Suivi | Gains Carbone (indicateur PCAET) | | |
| <u>Indicateurs de réalisation</u> Réponse aux attentes du Schéma départemental <u>Indicateur de résultats</u> Travaux d'amélioration de l'aire d'accueil Nombre de nouvelles places réalisées (classiques, en terrains familiaux, en habitat adapté) | Possibilité de quantification : <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non | | |
| Commentaires / Divers / Points de vigilance | | | |
| | | | |

| | | |
|--|--|---|
| Intitulé de l'action | Action n°18 : Améliorer l'information sur l'offre existante de logements/hébergements | |
| Thématique | Habitat | |
| Orientations dont découle l'action | | |
| <i>PLH</i> | Conduire des politiques ciblées à destination des publics spécifiques | |
| Contexte | | |
| Le besoin d'améliorer l'information, de communiquer est ressorti des échanges avec les différents partenaires et ce à destination de tous les ménages. | | |
| Objectifs | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▶ Communiquer sur l'offre en logement/hébergement du territoire ▶ Promouvoir la politique communautaire ▶ Accompagner les publics dans leurs démarches liées au logement ou hébergement | | |
| Description de l'action | | |
| <p>L'EPCI propose de réaliser ou faire réaliser, en collaboration avec les communes et les partenaires concernés, un Guide du Logement à l'attention des jeunes (1^{ère} location, 1^{ère} accession), comprenant des conseils pratiques, juridiques, mais également à l'attention des personnes âgées pour anticiper le vieillissement et la perte d'autonomie...</p> <p>Il permettrait de recenser l'offre en logement/hébergement sur le territoire.</p> <p>Il pourrait apporter des informations sur les dispositifs autour du logement, sur les droits et devoirs des locataires, des propriétaires.</p> | | |
| Grandes étapes de mise en œuvre | | Echéances |
| <p>Calendrier de l'action</p> <p><input type="checkbox"/> Action engagée</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Nouvelle action</p> <p><input type="checkbox"/> Court terme (moins d'un an)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Moyen terme (1 à 3 ans)</p> <p><input type="checkbox"/> Long terme (+ 3 ans)</p> | | <p>Pilote de l'action : Liffré-Cormier Communauté</p> <hr/> <p>Partenaires : Communes, partenaires sociaux, bailleurs, professionnels de l'immobilier</p> |

| <input checked="" type="checkbox"/> Budget prévisionnel / Fonctionnement | | | |
|---|--|-----------------|-------------|
| Poste | Dépense TTC | Recettes | |
| | | LCC | Partenaires |
| Suivi-animation du PLH | Inclus action 20 | | |
| Réalisation d'un Guide | 10 000 € | 10 000 € | |
| Total | 10 000 € | 10 000 € | |
| <input type="checkbox"/> Budget prévisionnel / Investissement | | | |
| Poste | Dépense TTC | Recettes | |
| | | LCC | Partenaires |
| Total | | | |
| Suivi | Gains Carbone (indicateur PCAET) | | |
| <u>Indicateurs de réalisation</u> Réalisation du guide <u>Indicateur de résultats</u> | Possibilité de quantification : <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non | | |
| Commentaires / Divers / Points de vigilance | | | |
| | | | |

Orientation 5 : Assurer la gouvernance et la mise en œuvre du PLH

Constat

La réglementation sur le PLH impose la création d'un dispositif de suivi-animation et d'observation. Ce dernier a pour objectif de suivre l'évolution du marché du logement sur la Communauté de Communes pour pouvoir adapter les actions de manière réactive.

La mise en œuvre des objectifs d'ensemble du PLH et leur déclinaison dans chaque secteur demande de conjuguer des initiatives multiples et surtout, de les inscrire dans une démarche coordonnée et partenariale.

Objectifs

L'enjeu est de faire vivre le PLH afin que chaque commune et les différents partenaires s'en saisissent pour participer à sa mise en œuvre et favoriser la mise en synergie de l'ensemble des acteurs de l'habitat et du logement. Il s'agira de :

- ▶ Faire vivre le PLH et évaluer sa mise en œuvre : observatoire de l'habitat et observatoire du foncier
- ▶ Adapter le PLH aux évolutions du marché et des besoins futurs
- ▶ Créer un véritable dispositif de pilotage regroupant l'ensemble des acteurs de l'habitat et du logement
- ▶ Assurer la cohérence avec les autres dispositifs (PCAET)
- ▶ Accompagner et sensibiliser les porteurs de projets et améliorer l'information
- ▶ Communiquer sur la politique mise en place auprès des habitants et des acteurs de l'habitat

Mise en œuvre

Ce programme pourra se traduire par :

-  Action n°19 : Mettre en place les Observatoires
-  Action n°20 : Assurer le suivi du PLH

| | |
|--|--|
| Intitulé de l'action | Action n°19 : Mettre en place les observatoires |
| Thématique | Habitat |
| Orientations dont découle l'action | |
| PLH | Assurer la gouvernance et la mise en œuvre du PLH |
| Contexte | |
| Un PLH est établi pour une durée de 6 ans. Durant cette période, le cadre législatif peut changer, la situation du territoire ou de son environnement évoluer. Aussi, un PLH doit définir des modalités de suivi et d'évaluation de la politique mise en place, permettant d'éventuelles adaptations nécessaires. A ce titre, la collectivité doit mettre en place des observatoires permettant de suivre les indicateurs définis. | |
| Objectifs | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▶ Faire vivre le PLH et évaluer sa mise en œuvre ▶ Adapter le PLH aux évolutions du marché et des besoins futurs ▶ Communiquer sur la politique mise en place auprès des habitants et des acteurs de l'habitat ▶ Accompagner et sensibiliser les porteurs de projets et améliorer l'information | |
| Description de l'action | |
| <p>Un dispositif d'observation de l'habitat et du foncier doit être mis en place, en lien avec les territoires adjacents, pour permettre un suivi régulier du PLH. Les indicateurs porteront notamment sur le foncier, la mixité sociale, l'amélioration du parc de logements, le repérage de l'habitat indigne, les besoins des populations spécifiques et les émissions de gaz à effet de serre. Il s'agit d'une action obligatoire d'un PLH permettant de disposer des moyens de suivre, d'évaluer et d'actualiser les objectifs du PLH. C'est un outil d'aide à la décision qui permet d'anticiper sur une éventuelle réactualisation des objectifs ou sur des moyens supplémentaires/complémentaires à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs fixés initialement.</p> <p>Cette action se traduit par la déclinaison suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Construction de l'architecture des observatoires • Mettre en place des tableaux de bord de suivi de l'ensemble des actions du PLH • Réaliser la veille foncière • Animer l'observatoire à travers la diffusion élargie des résultats : site Internet, journal communautaire, lettre du PLH... • Favoriser la diffusion des bilans annuels <p>Cet observatoire repose sur un partenariat nécessaire à inscrire dans des conventions pour bénéficier d'une mise à disposition des données annuelles. Une contractualisation avec les communes pourra également être proposée pour la mise à disposition d'une ingénierie.</p> <p>Il s'agira dans cette action également de mettre en place une nouvelle organisation au niveau de l'attribution des logements sociaux (action 11).</p> | |

| Grandes étapes de mise en œuvre | | Echéances | |
|---|--|-----------------|-------------|
| Construction des observatoires | | | |
| Suivi des indicateurs | | | |
| Calendrier de l'action <input type="checkbox"/> Action engagée <input checked="" type="checkbox"/> Nouvelle action <input checked="" type="checkbox"/> Court terme (moins d'un an) <input type="checkbox"/> Moyen terme (1 à 3 ans) <input type="checkbox"/> Long terme (+ 3 ans) | Pilote de l'action : Communauté de Communes | | |
| | Partenaires : Communes, partenaires sociaux, professionnels de l'immobilier, bailleurs, EPFB, Département, Etat | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Budget prévisionnel / Fonctionnement | | | |
| Poste | Dépense TTC | Recettes | |
| | | LCC | Partenaires |
| Suivi-animation du PLH | Inclus action 20 | | |
| Mettre en place les tableaux de bords et les outils fonciers | 60 000 € | 60 000 € | |
| Organiser l'attribution des logements sociaux | | | |
| Contractualiser avec les partenaires | | | |
| Total | 60 000 € | 60 000 € | |
| <input type="checkbox"/> Budget prévisionnel / Investissement | | | |
| Poste | Dépense TTC | Recettes | |
| | | LCC | Partenaires |
| Total | | | |
| Suivi | Gains Carbone (indicateur PCAET) | | |
| <u>Indicateurs de réalisation</u> Mise en place des observatoires Mise en place d'une organisation d'attribution des logements sociaux <u>Indicateur de résultats</u> Suivi de la réalisation des actions du PLH | Possibilité de quantification : <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non | | |
| Commentaires / Divers / Points de vigilance | | | |
| | | | |

| | |
|--|--|
| Intitulé de l'action | Action n°20 : Assurer le suivi animation du PLH |
| Thématique | Habitat |
| Orientations dont découle l'action | |
| <i>PLH</i> | Assurer la gouvernance et la mise en œuvre du PLH |
| Contexte | |
| Le programme d'actions mis en place implique la participation de nombreux partenaires ; il convient d'échanger avec eux régulièrement. | |
| Objectifs | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▶ Animer la démarche du PLH pour assurer sa continuité ▶ Créer un véritable dispositif de pilotage regroupant l'ensemble des acteurs de l'habitat et du logement ▶ Assurer la cohérence avec les autres dispositifs (PCAET) | |
| Description de l'action | |
| <p>Il convient de faire « vivre » les actions et pour cela proposer un accompagnement, des conseils aux communes. Les objectifs et les actions de PLH reposent sur un scénario de développement équilibré qui sera mis en perspective après les 3 premières années de mise en œuvre de ce PLH. Ce bilan à mi-parcours devra être alimenté du suivi des actions du PLH et aussi des retours des partenaires, mobilisés tout au long du PLH, sans lesquels la mise en œuvre complète des actions ne serait pas possible. Au-delà de ce bilan à mi-parcours, la collectivité devra délibérer sur l'état d'avancement du programme. Il s'agit également de veiller et assurer la cohérence du PLH avec les autres politiques du territoire.</p> <p>Cette phase d'animation repose également sur des rencontres régulières avec les différents acteurs locaux de l'habitat, associés au Comité de Pilotage. Il pourrait être envisager de créer un évènement annuel rassemblant l'ensemble des acteurs, élus, professionnels de l'immobilier, bailleurs, partenaires, sur les résultats du suivi-animation, sur leurs attendus... Il convient également de sensibiliser aux enjeux et objectifs du PLH.</p> <p>Le suivi-animation du PLH nécessite un suivi régulier et pérenne. Ce travail peut se faire en interne ou en externe.</p> | |

| Grandes étapes de mise en œuvre | | Echéances | |
|---|--|--|-------------|
| Faire vivre les actions Communiquer sur les résultats | | | |
| Calendrier de l'action <input type="checkbox"/> Action engagée <input checked="" type="checkbox"/> Nouvelle action <input checked="" type="checkbox"/> Court terme (moins d'un an) <input type="checkbox"/> Moyen terme (1 à 3 ans) <input type="checkbox"/> Long terme (+ 3 ans) | Pilote de l'action : Communauté de Communes | | |
| | Partenaires : Communes, partenaires sociaux, professionnels de l'immobilier, bailleurs, EPFB, Département, Etat | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Budget prévisionnel / Fonctionnement | | | |
| Poste | Dépense TTC | Recettes | |
| | | LCC | Partenaires |
| Suivi-animation du PLH | 240 000 € | 240 000 € | |
| Total | 240 000 € | 240 000 € | |
| <input type="checkbox"/> Budget prévisionnel / Investissement | | | |
| Poste | Dépense TTC | Recettes | |
| | | LCC | Partenaires |
| | | | |
| Total | | | |
| Suivi | | Gains Carbone (indicateur PCAET) | |
| <u>Indicateurs de réalisation</u> Suivi de la réalisation des actions du PLH <u>Indicateur de résultats</u> Echange avec les partenaires Outils de communication développés | | Possibilité de quantification : <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non | |
| Commentaires / Divers / Points de vigilance | | | |
| | | | |

ANNEXES



Tableau récapitulatif financier

| Orientations | Actions | Détail | Nb de logements | Coût de l'action (hors subvention) | Financement | | | Coût total de l'orientation (hors subvention) |
|--|--|--|-----------------|---------------------------------------|-------------|-----------|--------------------|---|
| | | | | | LCC | communes | autres | |
| 1- Adapter la production de logements en tenant compte des équilibres territoriaux dans une logique de maîtrise foncière | 1- Inscrire la production de logements dans le cadre de la gestion économe des sols | Définir la répartition territoriale et les règles de densité | 2942 | - | | | | 72 000 € |
| | 2- Soutenir les stratégies foncières | Conseiller et participer financièrement aux études communales pour des projets de densification ou de renouvellement urbain. Poursuite du conventionnement de l'EPCI avec l'EPFB et conventionnement EPFB/communes le cas échéant. | | 60 000 € | 60 000 € | | | |
| | 3- Imaginer de nouvelles formes urbaines | Mettre en œuvre un concours d'idées et accompagner les communes ayant des projets novateurs | | 12 000 € | 12 000 € | | | |
| 2- Veiller à l'attractivité et à la qualité des parcs de logements existants | 4- Proposer un accompagnement en faveur de la réhabilitation | Mettre en place un guichet unique d'accueil, d'information et d'orientation des citoyens et des communes (OPAH : étude et animation (3 ans)) | 250 | 24 000 € et 222 000 € | 461 000 € | | 5 000 € + 46 000 € | 687 000 € |
| | | Animation hors OPAH | | 12 000 € | | | | |
| | | Soutien aux travaux (attente résultats étude pré-op OPAH) | | 230 000 € | | | | |
| | | Permanences architecte-conseil | | 24 000 € | | | | |
| | 5- Organiser le repérage et les interventions en matière de lutte contre l'habitat indigne | Mettre en place un référent communal, proposer un accompagnement des élus | | Cf. orientation n° 5 (moyens humains) | x | | | |
| | 6- Prévenir la dégradation des copropriétés | Proposer un suivi dans le cadre du guichet unique | | Cf. orientation n° 5 (moyens humains) | x | | | |
| | 7- Mettre en place la taxe sur les logements vacants | Disposer de ressources pour intervenir | | - | - | | | |
| 8- Mener des opérations de requalification et restructuration d'espaces urbains dégradés | Restructurer des îlots (prise en charge du déficit foncier) | | 100 000 € | 100 000 € | | | | |
| 9- Sauvegarder et valoriser le patrimoine bâti traditionnel | Mettre en place une Opération façades | | 75 000 € | 75 000 € | | | | |
| 3- Organiser la mixité sociale | 10- favoriser le développement d'une offre locative sociale nouvelle | Soutenir le développement du parc | 530 | 30 000 € | 850 000 € | | 30 000 € | 980 000 € |
| | | Financer les aides à la pierre | | 850 000 € | | | | |
| | 11- veiller et organiser l'attribution des logements sociaux | Organiser l'attribution des LLS sur l'EPCI | | Cf. orientation n° 5 (moyens humains) | x | | | |
| 12- Faciliter l'accession sociale à la propriété | Soutenir le PSLA | | 100 000 € | | 100 000 € | | | |
| 4- Conduire des politiques ciblées à destination des publics spécifiques | 13- Accompagner les ménages en difficulté | Organiser l'offre existante et soutenir la sous-location, bail glissant, logements d'urgence | | 50 000 € | 240 000 € | | | 250 000 € |
| | 14- Favoriser l'installation des jeunes en intégration professionnelle | Soutenir la sous-location, bail glissant, foyer logement, logement intergénérationnel | | 50 000 € | | | | |
| | 15- Disposer d'une offre de logements adaptés pour les personnes âgées/handicapées | Informar, soutenir les travaux, soutenir les structures | | 50 000 € | | | | |
| | 16- Accompagner l'installation des migrants | Soutenir le bail glissant ou autre | | 40 000 € | | | | |
| | 17- Répondre aux besoins des gens du voyage | Améliorer l'accueil de l'existant, offre nouvelle d'aires d'accueil et terrains adaptés | | 50 000 € | | | | |
| | 18- Améliorer l'information sur l'offre existante et logements/hébergements | Créer un guide du logement (action n°19) | | 10 000 € | | | | |
| 5- Assurer la gouvernance et la mise en œuvre du PLH | 19- Mettre en place les observatoires | Tableaux de bord, partenariat, communication | | 60 000 € | 60 000 € | | 300 000 € | |
| | 20- Assurer le suivi-animation du PLH | Suivi du PLH | | 240 000 € | 240 000 € | | | |
| | | | | | 1 258 000 € | 950 000 € | 81 000 € | 2 289 000 € |

Tableau récapitulatif financier par année

| Orientations | Actions | Détail | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | Investissement | Fonctionnement | |
|--|--|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|----------------|--|
| 1- Adapter la production de logements en tenant compte des équilibres territoriaux dans une logique de maîtrise foncière | 1- Inscrire la production de logements dans le cadre de la gestion économe des sols | Définir la répartition territoriale et les règles de densité | x | x | x | x | x | x | | | |
| | 2- Soutenir les stratégies foncières | Conseiller et participer financièrement aux études communales pour des projets de densification ou de renouvellement urbain. Poursuite du conventionnement de l'EPCL avec l'EPFB et conventionnement EPFB/communes le cas échéant. | | 12 000 € | 12 000 € | 12 000 € | 12 000 € | 12 000 € | 60 000 € | | |
| | 3- Imaginer de nouvelles formes urbaines | Mettre en œuvre un concours d'idées et accompagner les communes ayant des projets novateurs | 12 000 | | | | | | | 12 000 € | |
| 2- Veiller à l'attractivité et à la qualité des parcs de logements existants | 4- Proposer un accompagnement en faveur de la réhabilitation | Mettre en place un guichet unique d'accueil, d'information et d'orientation des citoyens et des communes (OPAH : étude et animation (3 ans)) | 24 000 € | 37 000 € | 74 000 € | 74 000 € | 37 000 € | | 24 000 € | 222 000 € | |
| | | Animation hors OPAH | | | | | | 12 000 € | | 12 000 € | |
| | | Soutien aux travaux (en attente résultats étude pré-op OPAH) | | 40 000 € | 75 000 € | 75 000 € | 40 000 € | | 230 000 € | | |
| | | Permanences architecte-conseil | 4 000 € | 4 000 € | 4 000 € | 4 000 € | 4 000 € | 4 000 € | | 24 000 € | |
| | 5- Organiser le repérage et les interventions en matière de lutte contre l'habitat indigne | Mettre en place un référent communal, proposer un accompagnement des élus | | | | | | | | | |
| | 6- Prévenir la dégradation des copropriétés | Proposer un suivi dans le cadre du guichet unique | | | | | | | | | |
| | 7- Mettre en place la taxe sur les logements vacants | Disposer de ressources pour intervenir | | | | | | | | | |
| | 8- Mener des opérations de requalification et restructuration d'espaces urbains dégradés | Restructurer des îlots (prise en charge du déficit foncier) | 16 000 € | 20 000 € | 16 000 € | 16 000 € | 16 000 € | 16 000 € | 100 000 € | | |
| | 9- Sauvegarder et valoriser le patrimoine bâti traditionnel | Mettre en place une Opération façades | | | | 25 000 € | 25 000 € | 25 000 € | 75 000 € | | |
| 3- Organiser la mixité sociale | 10- favoriser le développement d'une offre locative sociale nouvelle | Soutenir le développement du parc Financer les aides à la pierre | 5 000 € 145 000 € | 5 000 € 145 000 € | 5 000 € 140 000 € | 30 000 € 850 000 € | | |
| | 11- veiller et organiser l'attribution des logements sociaux | Organiser l'attribution des LLS sur l'EPCL | | | | | | | | | |
| | 12- Faciliter l'accession sociale à la propriété | Soutenir le PSLA | 15 000 € | 17 000 € | 17 000 € | 18 000 € | 18 000 € | 15 000 € | 100 000 € | | |
| 4- Conduire des politiques ciblées à destinations des publics spécifiques | 13- Accompagner les ménages en difficulté | Organiser l'offre existante et soutenir la sous-location, bail glissant, logements d'urgence | 8 000 € | 8 000 € | 8 000 € | 10 000 € | 8 000 € | 8 000 € | 50 000 € | | |
| | 14- Favoriser l'installation des jeunes en intégration professionnelle | Soutenir la sous-location, bail glissant, foyer logement, logement intergénérationnel | 8 000 € | 8 000 € | 8 000 € | 10 000 € | 8 000 € | 8 000 € | 50 000 € | | |
| | 15- Disposer d'une offre de logements adaptés pour les personnes âgées/handicapées | Informar, soutenir les travaux, soutenir les structures | 8 000 € | 8 000 € | 8 000 € | 10 000 € | 8 000 € | 8 000 € | 50 000 € | | |
| | 16- Accompagner l'installation des migrants | Soutenir le bail glissant ou autre | 8 000 € | 8 000 € | 6 000 € | 6 000 € | 6 000 € | 6 000 € | 40 000 € | | |
| | 17- Répondre aux besoins des gens du voyage | Améliorer l'accueil de l'existant, offre nouvelle d'aires d'accueil et terrains adaptés | 8 000 € | 10 000 € | 8 000 € | 8 000 € | 8 000 € | 8 000 € | 50 000 € | | |
| | 18- Améliorer l'information sur l'offre existante et logements/hébergements | Créer un guide du logement (action n°19) | | 10 000 € | | | | | | 10 000 € | |
| 5- Assurer la gouvernance et la mise en œuvre du PLH | 19- Mettre en place les observatoires | Tableaux de bord, partenariat, communication | 30 000 € | 6 000 € | 6 000 € | 6 000 € | 6 000 € | 6 000 € | | 60 000 € | |
| | 20- Assurer le suivi-animation du PLH | Suivi du PLH | 40 000 € | 40 000 € | 40 000 € | 40 000 € | 40 000 € | 40 000 € | | 240 000 € | |
| Coût total | | | 331 000 € | 378 000 € | 427 000 € | 459 000 € | 381 000 € | 313 000 € | 1 721 000 € | 568 000 € | |
| Financement LCC | | | 161 000 € | 203 330 € | 249 670 € | 280 670 € | 210 330 € | 153 000 € | 736 000 € | 522 000 € | |