

PARTIE III : PROGRAMME D' ACTIONS





SOMMAIRE

Préambule.....	p.3
Axe 1 : Urbanisme / Foncier.....	p. 5
Action 1 : mise en place d'une politique foncière au service de l'habitat	
Action 2 : amélioration de la qualité des nouvelles opérations d'urbanisme	
Axe 2 : Production de logements locatifs aidés.....	p.10
Action 3 : développer une offre locative abordable, diversifiée et qualitative	
Axe 3 : Accession à la propriété.....	p.14
Action 4 : permettre une accession sociale aux plus modestes	
Action 5 : faciliter l'accèsion dans l'ancien	
Axe 4 : Amélioration du parc existant.....	p.20
Action 6 : intervenir sur le parc privé ancien et soutenir les projets d'amélioration thermique innovants	
Axe 5 : Réponses aux populations à besoins spécifiques.....	p.24
Action 7 : Connaître et informer	
Action 8 : Permettre le maintien à domicile des ménages en perte d'autonomie	
Action 8 : Mieux répondre aux besoins des jeunes et des ménages défavorisés	
Action 9 : Accompagner l'accueil des gens du voyage	
Axe 6 : Suivi et animation du PLH.....	p.30
Action 10 : mettre en place des actions transversales, faisant vivre le PLH	



PREAMBULE

Le programme d'actions a pour but de mettre en œuvre la politique intercommunale définie dans les orientations.

Le programme d'actions se fonde sur six axes d'intervention, dans une optique de développement maîtrisé et respectueux des principes du développement durable :

- foncier / urbanisme,
- production de logements locatifs aidés,
- accession à la propriété,
- amélioration de l'habitat privé,
- réponses aux populations à besoins spécifiques,
- suivi et animation du PLH.

Le programme d'action, présenté dans les pages suivantes, décline ces axes en actions opérationnelles à mettre en œuvre durant les six années du PLH.



Axe 1

URBANISME - FONCIER



1

AXE 1 : URBANISME - FONCIER

Mise en place d'une politique foncière au service de l'habitat

Il s'agit de définir une stratégie d'action foncière et d'apporter des moyens pour satisfaire quantitativement et qualitativement les objectifs de développement du territoire.

ACTIONS

Elaborer un programme d'actions foncières (PAF) :

Sur la base de la méthodologie proposée par Foncier de Bretagne (cf. les fiches ressources de l'EPF : référentiel foncier) il s'agit dans un premier temps de mettre en place une méthodologie de repérage de l'offre foncière et immobilière en renouvellement urbain. Ce potentiel urbain sera ensuite confronté aux besoins dans le but de définir une stratégie foncière.

Cette démarche sera engagée par la communauté de communes et pourra bénéficier d'un accompagnement par Foncier de Bretagne. Chaque commune du territoire sera concernée. Cette action mobilisera les élus municipaux afin d'identifier de la manière la plus exhaustive possible les dents creuses, le bâti vacant, les biens mutables à courts ou moyen terme, les secteurs pouvant être densifiés...

Au regard des besoins communaux définis par les orientations du PLH, une stratégie locale pourra être définie globalement ainsi qu'à l'échelle de chacun des biens recensés.

Apporter une aide financière aux communes :

L'action vise à aider les communes dans l'acquisition et/ou le portage du foncier, sous conditions de respect des objectifs du PLH en matière de densité et de mixité sociale. Cette action sera complémentaire de celle de Foncier de Bretagne (son articulation avec l'intervention de l'EPF sera précisée ultérieurement).

Cette aide portera sur les secteurs prioritaires qui seront définis commune par commune dans le cadre du programme d'action foncière.

L'aide financière apportée par la communauté de communes constitue un prêt à zéro pour cent, remboursable dans des conditions à définir par délibération communautaire (délais en particulier).

Mettre en place une veille foncière communautaire :

Afin de mieux appréhender les marchés fonciers et immobiliers du territoire, le PLH prévoit une centralisation à l'échelon intercommunal des informations en possession des communes. C'est en particulier le cas des Déclarations d'intention d'Aliéner (DIA) dont l'analyse permet de poser un état des lieux (caractéristiques des biens vendus, typologie des acquéreurs...) et de mesurer des évolutions. La veille foncière permettra également de repérer, au moment de leur mise en vente, les opportunités qui présentent un intérêt stratégique pour les communes.

Par ailleurs, l'action consiste à mettre en place un accompagnement des communes par les services intercommunaux sur :

- La mise en place d'outils de veille : DIA, ZAD (Zone d'Aménagement Différé)... ;
- L'utilisation d'outils réglementaires (Droit de Préemption Urbain, Déclaration d'Utilité Publique...) et fiscaux (taxe sur les logements vacants, taxe sur le foncier non bâti...)

Conventionner avec Foncier de Bretagne

Une convention cadre a été signée entre la communauté de communes et Foncier de Bretagne. Sur la durée du PLH, il conviendra de continuer à faire vivre ce partenariat et à engager, à l'initiative des communes, des actions de portage foncier. Les services intercommunaux pourront accompagner les démarches communales lorsque les municipalités en ressentiront le besoin.



ACTEURS ET PARTENAIRES

- Maîtrise d'ouvrage : Communauté de communes du Val d'Ille et les communes (mise en place des outils de veille foncière)
- Partenaires : communes, Foncier de Bretagne, SBAFER, ADIL, DDTM...

CALENDRIER

- Dès 2014, avec l'élaboration du programme d'action foncière en préalable

COÛTS POUR LA CCVI

□ Elaboration du programme d'actions foncières : **35 000 € HT** si réalisation par un bureau d'étude spécialisé ; Foncier de Bretagne peut participer au financement de l'étude. L'embauche d'un stagiaire (master) sur une durée minimale de 6 mois peut constituer une alternative, à condition de pouvoir assurer un tutorat efficace. Dans cette hypothèse, le coût est estimé à **4 000 €**

- Aides financières aux communes : la communauté de communes mobilisera une enveloppe annuelle maximale de 200 000 €. Cette enveloppe sera remboursée par les communes bénéficiaires après une durée moyenne estimée à 6 ans. Ainsi, cette action ne comptabilise que les frais financiers relatifs au prêt de 200 000 €, soit une enveloppe de **10 000 €/an (60 000 € sur la durée du PLH)**.

EVALUATION

- Nombre et caractéristiques des actions engagées

2

AXE 1 : URBANISME - FONCIER

Amélioration de la qualité des nouvelles opérations d'urbanisme

L'action consiste à accompagner les communes afin de favoriser l'émergence de projets urbains de qualité.

ACTIONS

□ Apporter une aide financière aux communes :

La communauté de communes favorise la qualité des d'opération d'urbanisme en participant financièrement aux nécessaires études d'avant-projet : Approche Environnementales de l'Urbanisme (AEU), Approche Développement Durable dans les Opérations d'Urbanisme (ADDOU), Haute Qualité Environnementale « Aménagement », ECO FAUR...

Deux cas sont envisagés :

1. Le projet se réalise sur un terrain porté par la CCVI (cf. action 1) : financement à 100% du reste à charge de l'étude préalable
2. Autres opérations : financement de l'étude au taux de 20% du montant HT ; aide plafonnée à 3 000€ par étude

Pour bénéficier de cette aide, les communes devront faire appel à des professionnels labellisés par la communauté de communes.

Rappel : les études préalables à des opérations d'aménagement et/ou d'urbanisme peuvent faire l'objet d'un financement de la Région au titre de l'ECO FAUR « ingénierie ».

□ Accompagner techniquement et administrativement les communes :

L'action consiste à apporter un appui communautaire aux communes qui le souhaitent en matière de :

- mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec le PLH et le SCoT (densité, consommation foncière, servitudes...)
- mobilisation les outils des documents d'urbanisme : densité (Coefficient d'Occupation, du Sol, Coefficient Emprise au Sol...), Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), règlements de lotissement (règles de recul, de mitoyenneté...), divisions parcellaires...
- choix de la maîtrise d'œuvre pour les opérations d'aménagement,
- la mobilisation des outils fiscaux et financiers, ...

□ Soutenir l'innovation et l'expérimentation

Le développement durable appliqué aux opérations d'aménagement oblige à approfondir la réflexion sur les pratiques existantes. Beaucoup reste à inventer, à expérimenter... Le territoire de la CCVI souhaite demeurer un territoire d'expérimentation dans ce domaine et met donc en place deux appels à projets sur la durée du PLH, intégrant notamment les deux thèmes suivants : lutter contre l'étalement urbain et imaginer la production de logements durables et évolutifs.

□ Engager une enquête qualitative auprès des habitants

La communauté de communes se développe principalement par l'apport d'une nouvelle population. Il est intéressant de mieux connaître ces nouveaux habitants et le regard qu'ils portent désormais sur le territoire.

Ainsi, une enquête sera engagée et pourra porter sur :

- le parcours résidentiel,
- les raisons du choix d'implantation,
- une appréciation sur l'habitat : qualité d'usage du logement, la question des déplacements, des services...
- les souhaits pour l'avenir...



ACTEURS ET PARTENAIRES

- Maîtrise d'ouvrage : Communauté de communes du Val d'Ille et les communes (engagement des études d'aménagement, modification des documents d'urbanisme...)
- Partenaires : Communes, ADEME (AEU, ADDOU), Conseil Régional (ECOFAUR), Conseil Général (CAU), SADIV, promoteurs...

CALENDRIER

- 2014-2019 : mise en place dès le début du PLH

COÛTS POUR LA CCVI

- Apporter une aide financière aux communes :
 - Lorsqu'il y a portage foncier par la CCVI : 1 étude par an, sur la base d'une **dépense unitaire de 10 000 € ; coût total sur la durée du PLH : 60 000 €**
 - Autres opérations : 1 étude par an, subvention au taux de 20% plafonnée à **3 000 € ; coût sur la durée totale du PLH : 18 000 €**
- Soutenir l'innovation et l'expérimentation : le budget alloué aux appels à projet est comptabilisé dans l'axe « suivi-animation du PLH ».
- Engager une enquête qualitative auprès des habitants :
 - si l'enquête est réalisée par un cabinet spécialisé : 6 000 €
 - si l'enquête est réalisée par un stagiaire (niveau Master) : 2 000 €

EVALUATION

- Nombre et bilans des études préalables financées
- Nombre et caractéristiques des accompagnements réalisés par le personnel de la CCVI



Axe 1

URBANISME - FONCIER

BUDGET PREVISIONNEL 2014-2019

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	TOTAL
Action 1 : POLITIQUE FONCIERE							
- Programme d'action foncière	35 000 €	-	-	-	-	-	35 000 €
- Aide financière aux communes	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	60 000 €
- Veille foncière communautaire	-	-	-	-	-	-	<i>Inclus dans le suivi-animation du PLH</i>
- Conventionnement avec Foncier de Bretagne	-	-	-	-	-	-	
Action 2 : QUALITE DES NOUVELLES OPERATIONS D'URBANISME							
- Aide financière aux communes	13 000 €	13 000 €	13 000 €	13 000 €	13 000 €	13 000 €	78 000 €
- Accompagnement des communes	-	-	-	-	-	-	<i>Inclus dans le suivi-animation du PLH</i>
- Soutien à l'innovation et à l'expérimentation	-	-	-	-	-	-	
- Enquête auprès des habitants	-	-	-	6 000 €	-	-	6 000 €
TOTAL	58 000 €	23 000 €	23 000 €	29 000 €	23 000 €	23 000 €	179 000 €



Axe 2

**PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS
AIDÉS**



3

AXE 2 : PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS AIDES

Développer une offre locative abordable, diversifiée et qualitative

ACTIONS

Contractualiser avec les opérateurs et les partenaires :

Rédiger une convention de base qui sera signée par la CCVI, les communes, l'Etat et les opérateurs. Inscrire dans cette convention :

- les droits et devoirs de chacune des parties ;
- les objectifs du PLH en termes de logements locatifs sociaux ;
- les modalités de prise en charge des garanties d'emprunt ;
- les règles encadrant la vente des logements HLM ;
- etc. ...

Prévoir chaque année un avenant qui prendra en compte la programmation et les éventuelles modifications du contexte financier, réglementaire, ...

Réunir une fois par an les opérateurs et les partenaires pour déterminer la programmation.

Proposer aux communes de les accompagner :

Dans la mise en place de la servitude de mixité sociale. Le règlement des PLU peut « *délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale* » (article L 123-1-5 16° du code de l'urbanisme).

Dans le conventionnement des logements communaux. Le conventionnement avec l'Etat permet au locataire de bénéficier de l'APL. En contrepartie, la commune s'engage, pendant la durée de la convention, à appliquer un niveau de loyer plafonné, et à louer le logement à un ménage dont les revenus sont inférieurs au plafond de ressources correspondant au financement octroyé par l'Etat.

Apporter une aide financière aux opérateurs :

Pour les projets de logement locatif social (opérations financées en PLUS et PLAI (cf. annexe 1)) dont le foncier a bénéficié d'un portage de la CCVI et/ou de Foncier de Bretagne, le terrain accueillant l'opération sera revendu à l'opérateur à un coût minoré (prix à déterminer au cas par cas). La minoration sera prise en charge par la CCVI.

Apporter une aide financière aux propriétaires bailleurs du parc privé :

La CCVI prendra en charge le conseil aux propriétaires souhaitant conventionner leur logement : diagnostic du logement, approche fiscale, prise en charge de la Garantie Risques Locatifs (GRL) ou de la Garantie Loyers Impayés (GLI) en début de conventionnement, ...

Apporter une aide financière aux locataires HLM :

A la demande des ménages, la CCVI prendra en charge une partie des frais de déménagement des locataires du parc HLM dont le logement s'avère inadapté soit à la taille du ménage (sur-occupation ou sous-occupation), soit à la perte de mobilité des occupants (logement à l'étage dans un immeuble sans ascenseur),



soit à la situation financière du ménage (difficultés à payer le loyer et/ou les charges). Le repérage des ménages concernés se fera en amont et en collaboration avec les bailleurs. Au préalable, le bailleur devra proposer au ménage un logement plus adapté à sa situation.

ACTEURS ET PARTENAIRES

- Maîtrise d'ouvrage : communes et CCVI
- Partenaires : DDTM, Conseil Général, bailleurs sociaux, ADIL

CALENDRIER

- A partir de 2014

COÛTS POUR LA CCVI

- Contractualiser avec les opérateurs et les partenaires : coûts inclus dans l'animation du PLH
- Accompagnement technique des communes : coûts inclus dans l'animation du PLH
- Aide financière aux opérateurs :
Objectif : 72 logements financés en PLUS et PLA-I (12 logements par an)
72 logements x 12 000€ par logement = **864 000€** (144 000€ par an)
- Aide financière aux propriétaires bailleurs du parc privé :
Objectif : 60 logements (10 logements par an)
60 logements x 400€ par logement = **24 000€** (4 000€ par an)
- Aide financière aux locataires HLM :
Objectif : 30 ménages (5 ménages par an)
30 ménages x 500€ par logement = **15 000€** (2 500€ par an)

EVALUATION

- Signature de la convention de base et des avenants
- Mise en place de la servitude de mixité sociale dans les PLU
- Nombre de logements financés en PLUS et PLAI
- Nombre de logements communaux conventionnés
- Nombre de logements privés conventionnés
- Nombre de logements aidés et montant des aides accordées dans le cadre des dispositifs propres à la CCVI



Axe 2

PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS AIDÉS

BUDGET PREVISIONNEL 2014-2019

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	TOTAL
--	------	------	------	------	------	------	-------

Action n°3 : SOUTENIR LA PRODUCTION LOCATIVE SOCIALE							
- Aide aux opérateurs	144 000€	144 000€	144 000€	144 000€	144 000€	144 000€	864 000€
- Aide aux propriétaires bailleurs du parc privé	2 000€	2 000€	4 000€	4 000€	6 000€	6 000€	24 000€
- Aide aux locataires HLM	2 500€	2 500€	2 500€	2 500€	2 500€	2 500€	15 000€
TOTAL	148 500€	148 500€	150 500€	150 500€	152 500€	152 500€	903 000€



Axe 3

ACCESSION A LA PROPRIÉTÉ

4

AXE 3 : SÉCURISER L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Accompagner le développement de l'accession sociale dans le neuf

ACTIONS

□ Partager la prise en charge des garanties d'emprunt :

La CCVI proposera une prise en charge tripartite (CCVI, communes et Conseil Général) des garanties d'emprunt nécessaires au montage des opérations financées par le PSLA (Prêt Social de Location-Accession).

□ Apporter une aide financière aux opérateurs et aux ménages :

Pour les projets de logement en accession sociale à la propriété (opérations financées en PSLA et opérations en auto-construction accompagnée) dont le foncier a bénéficié d'un portage de la CCVI et/ou de Foncier de Bretagne, le terrain accueillant l'opération sera revendu à l'opérateur ou au ménage à un coût minoré (prix à déterminer au cas par cas). La minoration sera prise en charge par la CCVI.

□ Associer les ménages à la définition des projets de location-accession :

Cette mesure est destinée à faciliter la commercialisation des opérations financées en PSLA, en associant les futurs candidats à la définition du projet. La CCVI travaillera avec les opérateurs sur la définition d'un produit permettant l'implication des ménages en amont (ex : proposer un produit avec des prestations « à la carte »).

□ Solliciter les professionnels de l'immobilier :

Les professionnels de l'immobilier (notaires, agents immobiliers) et l'ADIL seront sollicités par la CCVI pour faire connaître les dispositifs du PSLA et de l'auto-construction accompagnée auprès des ménages qui souhaitent accéder à la propriété et qui sont éligibles à ces dispositifs.

ACTEURS ET PARTENAIRES

□ Maîtrise d'ouvrage : communes et CCVI

□ Partenaires : Conseil Général, bailleurs sociaux, ADIL, professionnels de l'immobilier (notaires, agents immobiliers, ...)

CALENDRIER

□ A partir de 2014

COÛTS POUR LA CCVI

□ Partager la prise en charge des garanties d'emprunt : coûts inclus dans l'animation du PLH

□ Aide financière aux opérateurs et aux ménages : coûts inclus dans l'action n°1

□ Associer les ménages à la définition des projets de location-accession : coûts inclus dans l'animation du PLH

□ Solliciter les professionnels de l'immobilier : coûts inclus dans l'animation du PLH



EVALUATION

- Nombre de logements financés en PSLA
- Nombre de logements produits dans le cadre de l'auto-construction accompagnée
- Montant des garanties d'emprunt prises en charge par la CCVI
- Nombre de logements aidés et montant des aides accordées dans le cadre des dispositifs propres à la CCVI

5

AXE 3 : SÉCURISER L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Faciliter l'accès dans l'ancien

ACTIONS

□ Apporter une aide aux accédants dans l'ancien :

Après acquisition, les primo-accédants sont parfois confrontés à des situations non anticipées de précarité énergétique et ne disposent plus de ressources suffisantes pour effectuer de nécessaires travaux d'amélioration. Ils peuvent ainsi se retrouver dans des situations très délicates allant parfois jusqu'à un surendettement difficilement surmontable ou vivre dans des conditions non décentes.

Afin d'accompagner ces ménages dans l'amélioration de leur logement, ainsi que pour inciter les accédants à (ré)investir dans le parc ancien, la CCVI met en place deux types d'actions :

- prise en charge de **visites-accession** : il s'agit de sécuriser la transaction en fournissant un état technique du bien, une estimation des travaux nécessaires et une approche des financements mobilisables. Pour cela, la CCVI prendra en charge le coût de la visite selon des modalités à définir;
- mise en place d'une **aide financière à l'acquisition** dans l'ancien pour des travaux de mise aux normes. Cette aide sera octroyée sous conditions : biens localisés en zone U, performance thermique à atteindre après travaux (étiquette C à minima), primo-accession et conditions de ressources.

Ces aides ne concerneront que des biens bâtis situés dans les secteurs agglomérés et repérés soit par le programme d'action foncière (cf. action 1) soit par l'étude pré-opérationnelle d'OPAH (cf. action 6).

NB : Ces aides pourraient être revues lorsque le Pass Réhabilitation, dispositif piloté par Foncier de Bretagne, sera opérationnel.

ACTEURS ET PARTENAIRES

□ Maîtrise d'ouvrage : Communauté de communes du Val d'Ille

□ Partenaires : ADIL 35, ALEC du Pays de Rennes, banques et professionnels de l'immobilier,

CALENDRIER

□ A partir de 2014

COÛTS POUR LA CCVI

□ Accession dans l'ancien :

- Visites accession :
 - 120 visites sur la durée du PLH
 - 500 €/visite accession
 - **Total : 60 000 €**
- Aide financière
 - 60 accédants aidés sur la durée du PLH
 - 2 500 €/ménage
 - **Total : 150 000 €**



EVALUATION

□ Accession dans l'ancien :

- Nombre de visites accession, nature et localisation des biens concernés, comparaison entre prix demandé et montant de la transaction...
- Aide financière : nature des travaux, gain thermique, données sur les ménages aidés (composition familiale, niveau de ressources, parcours résidentiel...)

Axe 3

ACCESSION A LA PROPRIÉTÉ

BUDGET PREVISIONNEL 2014-2019

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	TOTAL
--	------	------	------	------	------	------	-------

Action 4 : Accompagner le développement de l'accession sociale dans le neuf							
- Partager la prise en charge des garanties d'emprunt	-	-	-	-	-	-	-
- Aide aux opérateurs et aux ménages							<i>Inclus dans l'aide à la production de logements locatifs aidés</i>
- Associer les ménages à la définition des projets de location-accession							<i>Inclus dans le suivi-animation du PLH</i>
- Solliciter les professionnels de l'immobilier							

Action 5 : faciliter l'accession dans l'ancien							
- Visites-accession	7 500 €	7 500 €	10 000 €	10 000 €	12 500 €	12 500 €	60 000 €
- Aide financière aux travaux	12 500 €	12 500 €	25 000 €	25 000 €	37 500 €	37 500 €	150 000 €

TOTAL	20 000 €	20 000 €	35 000 €	35 000 €	50 000 €	50 000 €	210 000 €
--------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	------------------



Axe 4

AMELIORATION DU PARC EXISTANT

6

AXE 4 : AMÉLIORATION DU PARC EXISTANT

Intervenir sur le parc privé ancien et soutenir les projets innovants d'amélioration thermique

ACTIONS

□ Engager une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) :

La qualité du parc existant privé laisse parfois à désirer. Ce constat est dû notamment à de trop faibles moyens financiers des propriétaires, à l'absence d'une ingénierie technique, financière, administrative suffisante...

Face à cette situation, la CCVI a décidé d'engager une OPAH sur l'ensemble de son territoire. Ce programme visera en priorité :

- l'amélioration thermique des logements,
- l'adaptation des logements des personnes en perte d'autonomie,
- la production d'un parc locatif conventionné,
- la lutte contre l'habitat indigne.

La communauté de communes a engagé la première phase de l'OPAH : lancement d'un appel d'offres relatif à la réalisation de l'étude pré-opérationnelle.

L'OPAH, sous réserve des résultats de l'étude pré-opérationnelle, vise l'amélioration de 80 logements par an.

□ Accompagner, sensibiliser et informer les ménages et les acteurs

Les ménages sont confrontés à une multiplicité d'informations, en particulier sur les questions énergétiques, qui contribue peu à la lisibilité des messages ; de la même façon, de très nombreux acteurs se positionnent sur les questions d'amélioration de l'habitat apportant, parfois, des informations discutables voire contradictoires.

Pour assurer une information claire et de proximité, la CCVI met en place un guichet « info logement » afin que les habitants du territoire puissent bénéficier de la présence d'un référent sur les questions d'amélioration de l'habitat. Ce dispositif sera intégré dans un premier temps au suivi-animation de l'OPAH. Dans le cadre de l'OPAH, seront abordées les questions de formation des acteurs de l'amélioration de l'habitat, en particulier des artisans du bâtiment (prise en compte des questions énergétiques, de l'adaptation, etc.).

□ Accompagner les communes pour la reprise du parc vacant en centre-bourg :

L'action consiste à la mise en place d'un accompagnement des communes par la CCVI pour favoriser l'engagement d'actions locales de mobilisation du patrimoine vacant (en lien avec la mise en œuvre de l'OPAH et le programme d'actions foncières). Certains de ces outils ou procédures peuvent s'avérer compliquer à mettre en œuvre et la communauté de communes propose donc d'apporter une assistance à l'utilisation d'outils tels que :

- la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV) ;
- le Droit de Prémption Urbain (DPU) ;
- les biens vacants sans maître...

□ Soutenir l'innovation et l'expérimentation :

L'amélioration thermique des logements anciens pose plus de difficultés que la construction neuve, les expériences innovantes sont relativement limitées... Ainsi, pour favoriser la recherche de nouvelles approches de la question énergétique sur le parc ancien, la CCVI lancera des appels à projet traitant de cette thématique (cf. actions 10).



ACTEURS ET PARTENAIRES

- Maîtrise d'ouvrage : Communauté de communes du Val d'Ille
- Partenaires : Conseil Général, Agence nationale de l'Habitat, Agence Locale de l'Energie et du Climat, professionnels de l'immobilier, artisans et entreprises du bâtiment, maîtres d'œuvre, banques...

CALENDRIER

- OPAH : étude en 2013/2014 ;
- suivi-animation : 2015/2017

COÛTS POUR LA CCVI

- Etude pré-opérationnelle d'OPAH : imputation sur le budget 2013 du 1^{er} PLH
- Phase opérationnelle d'OPAH :
 - Suivi-animation : 315 000 € HT, subventions mobilisables : 209 000 €, **reste à charge HT : 106 000 €**
 - **Aides aux propriétaires : 142 500 €**
- Soutenir l'innovation et l'expérimentation : le budget alloué aux appels à projet est comptabilisé dans l'axe « suivi-animation du PLH »

EVALUATION

- Nombre de dossiers financés au titre de l'OPAH, par thématique d'intervention et par communes
- Bilan annuel du guichet info logement : nombre de personnes renseignées, sujets traités...



Axe 4

AMELIORATION DU PARC EXISTANT

BUDGET PREVISIONNEL 2014-2019

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	TOTAL
Action 4 : Intervenir sur le parc privé ancien et soutenir les projets d'amélioration thermique innovants							
- OPAH :							
o Suivi-animation (reste à charge)	-	34 000 €	35 000 €	37 000 €	-	-	106 000 €
o Aides aux propriétaires	-	36 000 €	47 500 €	59 000 €	-	-	142 500 €
- Guichet « logement »	-	-	-	-	-	-	<i>Inclus dans le suivi-animation d'OPAH</i>
- Reprise du parc vacant en centre bourg	-	-	-	-	-	-	<i>Inclus dans le suivi-animation du PLH</i>
- Soutien à l'innovation et à l'expérimentation	-	-	-	-	-	-	
TOTAL	-	70 000 €	82 500 €	96 000 €	-	-	248 500 €



Axe 5

**APPORTER DES RÉPONSES ADAPTÉES AUX
POPULATIONS À BESOINS SPÉCIFIQUES**



7

AXE 5 : RÉPONSES AUX BESOINS SPÉCIFIQUES

Connaître et informer

ACTIONS

Mettre en place des groupes de travail thématiques :

Ces instances de concertation mobiliseront élus, techniciens et partenaires. Leur rôle sera de recenser et calibrer les besoins, et de proposer des solutions envisageables aux instances décisionnaires. Les publics concernés sont notamment les personnes âgées et/ou handicapées, les jeunes en début de parcours résidentiel, les ménages défavorisés sur le plan socio-économique, les gens du voyage, les migrants sans papiers, ...

Recenser et centraliser l'offre et la demande à l'échelle de la CCVI :

La CCVI mobilisera des moyens en interne pour mettre en relation l'offre et la demande des ménages qui ne souhaitent pas s'inscrire dans un parcours résidentiel classique ou dans une offre de logement ordinaire. Il s'agit notamment des demandes de colocation, sous-location, cohabitation intergénérationnelle, ...

Apporter une information unique :

La CCVI mobilisera des moyens en interne pour :

- informer les ménages des modalités d'accès à un logement ou un hébergement spécifique (résidence pour personnes âgées, foyer de jeunes travailleurs, maison-relais, résidence sociale, ...);
- informer les propriétaires bailleurs sur leurs droits et devoirs ;
- informer sur le bon usage des logements par les locataires.

ACTEURS ET PARTENAIRES

Maîtrise d'ouvrage : CCVI

Partenaires : DDCS, Conseil Général, ADIL, CLIC, Mission Locale, CCAS, associations, ...

CALENDRIER

⇒ A partir de 2014

COÛTS POUR LA CCVI

Mettre en place des groupes de travail thématiques : coûts inclus dans l'animation du PLH

Recenser et centraliser l'offre et la demande à l'échelle de la CCVI : coûts inclus dans l'animation du PLH

Apporter une information unique : coûts inclus dans l'animation du PLH (cf. guichet info logement)

EVALUATION

Mise en place des groupes de travail thématiques

Mise en place du guichet info logement

8

AXE 5 : RÉPONSES AUX BESOINS SPÉCIFIQUES

Permettre le maintien à domicile des ménages en perte d'autonomie

ACTIONS

- Apporter une aide financière dans le cadre de l'OPAH :
Cette aide est destinée à financer les travaux nécessaires à l'adaptation des logements du parc privé occupés par des personnes âgées et/ou handicapées (cf. financement de l'OPAH).
- Apporter une aide financière aux opérateurs et aux communes :
Cette aide est destinée à financer les travaux nécessaires à l'adaptation des logements du parc public (parc HLM et parc communal) occupés par des personnes âgées et/ou handicapées.
- Apporter une aide financière aux ménages non éligibles aux aides de l'ANAH :
Cette aide est destinée à financer l'intervention d'un ergothérapeute auprès des ménages qui souhaitent adapter leur logement à la perte d'autonomie, mais qui ne sont pas éligibles aux aides de l'ANAH. Cette aide sera néanmoins soumise à des conditions de ressources qui restent à déterminer.

ACTEURS ET PARTENAIRES

- Maîtrise d'ouvrage : communes et CCVI
- Partenaires : ANAH, Conseil Général, bailleurs sociaux, CLIC, ergothérapeutes

CALENDRIER

- A partir de 2014 (sauf pour l'aide incluse dans le cadre de l'OPAH : à partir de 2015)

COÛTS POUR LA CCVI

- Apporter une aide financière dans le cadre de l'OPAH : coûts inclus dans le financement de l'OPAH
- Aide financière aux opérateurs et aux communes :
Objectif : 30 logements (5 logements par an)
 $30 \text{ logements} \times 2\,000\text{€ par logement} = 60\,000\text{€}$ (10 000€ par an)
- Apporter une aide financière aux ménages non éligibles aux aides de l'ANAH :
Objectif : 60 visites (10 visites par an)
 $60 \text{ logements} \times 450\text{€ par visite} = 27\,000\text{€}$ (4 500€ par an)

EVALUATION

- Nombre de dossiers « adaptation » financés dans le cadre de l'OPAH
- Nombre de logements adaptés dans le parc public (HLM et communal)
- Nombre de logements aidés et montant des aides accordées dans le cadre des dispositifs propres à la CCVI



9

AXE 5 : RÉPONSES AUX BESOINS SPÉCIFIQUES

Faciliter l'accès au logement des jeunes et des ménages défavorisés

ACTIONS

Contractualiser avec les opérateurs et les partenaires (cf. action n°3) :

Dans le cadre de la convention signée avec les opérateurs et les partenaires, la CCVI négociera des objectifs de diversification de l'offre en termes de typologie, situation géographique, taille du logement, niveau de loyer, ...

Apporter une aide financière aux opérateurs (cf. action n°3) :

Pour les projets de logement locatif très social (opérations financées en PLAI) dont le foncier a bénéficié d'un portage de la CCVI et/ou de Foncier de Bretagne, le terrain accueillant l'opération sera revendu à l'opérateur à un coût minoré (prix à déterminer au cas par cas). La minoration sera prise en charge par la CCVI.

Apporter une aide aux ménages confrontés à la perte brutale de leur logement :

Cette aide est destinée aux ménages privés de leur logement suite à un sinistre (incendie, dégât des eaux, ...), une rupture familiale ou conjugale, une expulsion. La CCVI sollicitera les bailleurs sociaux et les professionnels de l'hôtellerie du territoire (hôtels, gîtes, ...) pour proposer à ces ménages une solution d'hébergement provisoire. Le coût des nuitées sera pris en charge par la CCVI.

ACTEURS ET PARTENAIRES

Maîtrise d'ouvrage : communes et CCVI

Partenaires : DDCS, Conseil Général, bailleurs sociaux, professionnels de l'hôtellerie

CALENDRIER

A partir de 2014

COÛTS POUR LA CCVI

Contractualiser avec les opérateurs et les partenaires : coûts inclus dans l'animation du PLH

Apporter une aide financière aux opérateurs : coûts inclus dans l'action n°3

Apporter une aide aux ménages confrontés à la perte brutale de leur logement :

Objectif : 120 nuitées (20 nuitées par an)

120 logements x 50€ par nuitée = **6 000€** (1 000€ par an)

EVALUATION

Nombre de logements financés en PLAI

Nombre de nuitées financées par la CCVI



10

AXE 5 : RÉPONSES AUX BESOINS SPÉCIFIQUES

Accompagner l'accueil des gens du voyage

ACTIONS

- Apporter une aide financière à la commune de La Mézière :

Cette aide est destinée au financement d'une aire d'accueil des gens du voyage sur la commune de la Mézière, qui sera dans l'obligation de se doter d'un équipement dès qu'elle aura franchi le seuil des 5 000 habitants (loi Besson du 5 juillet 2000). Cette aide prendra la forme d'un fonds de concours.

ACTEURS ET PARTENAIRES

- Maîtrise d'ouvrage : Commune de La Mézière
- Partenaires : CCVI, DDCS, Conseil Général, opérateur spécialisé

CALENDRIER

- 2019

COÛTS POUR LA CCVI

- Apporter une aide financière à la commune de La Mézière :

Fonds de concours : 50 000€

EVALUATION

- Réalisation de l'aire d'accueil (à envisager post PLH)



Axe 5

APPORTER DES RÉPONSES ADAPTÉES AUX MÉNAGES À BESOINS SPÉCIFIQUES

BUDGET PREVISIONNEL 2014-2019

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	TOTAL
--	------	------	------	------	------	------	-------

Action n°8 : PERMETTRE LE MAINTIEN A DOMICILE DES MENAGES EN PERTE D'AUTONOMIE							
- Aide aux opérateurs et aux communes	10 000€	10 000€	10 000€	10 000€	10 000€	10 000€	60 000€
- Aide aux ménages non éligibles aux aides de l'ANAH	2 250€	2 250€	4 500€	4 500€	6 750€	6 750€	27 000€

Action n°9 : FACILITER L'ACCES AU LOGEMENT DES JEUNES ET DES MENAGES DEFAVORISES							
- Aide aux ménages confrontés à la perte brutale de leur logement	1 000€	1 000€	1 000€	1 000€	1 000€	1 000€	6 000€

Action n°10 : ACCOMPAGNER L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE							
- Aide à la commune de La Mézière pour la réalisation d'une aire d'accueil	-	-	-	-	-	50 000€	50 000€

TOTAL	13 250€	13 250€	15 500€	15 500€	17 750€	67 750€	143 000€
--------------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	----------



Axe 6

SUIVI ET ANIMATION DU PLH



11

AXE 6 : SUIVI ET ANIMATION DU PLH

Mettre en place des actions transversales, faisant vivre le PLH

Pour ne pas être un simple catalogue d'actions mais, au contraire, pour favoriser la véritable mise en place d'une politique locale de l'Habitat, il est nécessaire de prévoir un suivi et une animation du PLH.

Ce dernier axe, transversal, va permettre d'engager de manière opérationnelle l'ensemble des actions précédemment évoquées et apporter ainsi les réponses aux habitants, aux communes et aux opérateurs.

Par ailleurs, le suivi-animation comporte un volet « pilotage », s'appuyant sur un observatoire de l'habitat, afin, le cas échéant, de réorienter les actions qui n'apporteraient pas les résultats attendus, quelle qu'en soit la cause (évolution du contexte réglementaire et/ou économique, par exemple).

ACTIONS

Mobiliser des moyens techniques pour la création d'un observatoire local de l'habitat :

Afin de bien connaître la situation de l'habitat sur le territoire communautaire et de mesurer ses évolutions, il est nécessaire de mettre en place un observatoire local de l'habitat. Cet outil permettra de disposer de données objectives et fiables sur les marchés immobiliers et fonciers en particulier. Il va également mettre en évidence les évolutions du contexte, et permettre ainsi d'adapter la politique locale en conséquence.

La création de l'observatoire passe notamment par :

- la constitution d'une base de données ;
- la formalisation des échanges avec les fournisseurs de données.

Mettre en place un comité de suivi du PLH :

Il s'agit de mettre en place une instance locale composée d'élus, de techniciens et de partenaires, chargée de :

- d'analyser les données fournies par l'observatoire,
- de faire un bilan annuel des actions sur la base des indicateurs de suivi : comparaison entre objectifs et résultats, mesure de l'efficacité des dispositifs...
- de proposer, le cas échéant, des réajustements des objectifs, des dispositifs et/ou budgets...
- de participer aux échanges inter-PLH organisés à l'échelle du pays de Rennes.

Mobiliser des moyens humains pour l'animation et le suivi du PLH :

Le PLH propose la mise en place d'actions d'accompagnement en direction de la population locale, des communes et des opérateurs. Ceci n'est possible que si la communauté de communes mobilise des moyens humains dans son équipe administrative.

Les actions vont monter en charge progressivement ; il en est donc de même pour les moyens humains qui vont passer progressivement d'1/2 etp à 1 etp en années 5 et 6. Le rôle du personnel dédié au PLH sera :

- d'accompagner et informer les communes ;
- de développer des outils de communication et de concertation ;
- de formaliser les partenariats ;
- de mettre en place et suivre les appels à projet et les aides à l'innovation ;
- d'animation le guichet « info logement » (expérimenté dans un premier temps dans le cadre du suivi-animation de l'OPAH) ;
- etc ...

Engager des appels à projet :

Territoire reconnu pour avoir innové dans plusieurs domaines, la CCVI propose d'engager deux appels à projet sur la durée du PLH, sur le thème de « nouvelles façons de faire ». Il s'agira d'apporter un appui



financier à des maîtres d'ouvrage souhaitant engager sur le territoire des actions innovantes. Les projets porteront sur :

- la lutte contre l'étalement urbain (cf. action 2),
- la production de logements durables et évolutifs (cf. action 2)
- l'amélioration thermique de logements anciens (cf. action 4)
- des réponses alternatives pour le logement des personnes les plus fragiles (cf. axe 5)

Le comité de suivi du PLH sera chargé de définir précisément les modalités des appels à projets :

- quels sont les projets et les structures éligibles ?
- quels sont les critères de sélection ?
- quelles sont les modalités financières et d'attribution ?

□ Apporter une aide à l'expérimentation :

Pour répondre à l'évolution des besoins et prendre en compte la nécessaire dimension environnementale liée aux questions du développement de l'habitat sur le territoire, la CCVI réserve un montant financier permettant d'accompagner des projets novateurs et respectueux du développement durable. Deux thèmes sont retenus :

- la mise en place d'un service public de mobilité individuelle décarbonée en autopartage
- la promotion de nouvelles façons d'habiter le territoire : auto-construction accompagnée, habitat participatif...

Le comité de suivi du PLH sera chargé de définir précisément les modalités d'octroi de ces aides.

ACTEURS ET PARTENAIRES

- Maîtrise d'ouvrage : Communauté de communes du Val d'Ille
- Partenaires : communes, ADEME, ALEC, ADIL, opérateur de l'OPAH, DDTM, CG, Pays de Rennes...

CALENDRIER

- Dès 2014 et sur la durée du PLH

COÛTS POUR LA CCVI

- Observatoire de l'Habitat :
 - Constitution de la base de données : 25 000 €
 - Achat de données et frais liés à la diffusion des données : 2 000 €/an
- Mobilisation de moyens humains pour l'animation et le suivi du PLH :
 - Un cadre A
 - A mi-temps sur les 4 premières années du PLH
 - A temps plein sur les 2 dernières années du PLH
 - Cout total : **160 000 €**
- Appels à projet : 2 appels à projet pour une dotation totale de **30 000 €**
- Aide à l'expérimentation : dotation globale de **40 000 €**

EVALUATION

- Caractéristiques des projets retenus dans le cadre des appels à projet et de l'aide à l'innovation.



Axe 6

SUIVI ET ANIMATION DU PLH

BUDGET PREVISIONNEL 2014-2019

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	TOTAL
Action : mettre en place des actions transversales, faisant vivre le PLH							
- observatoire de l'habitat	25 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	35 000 €
- mise en place du comité de suivi du PLH	-	-	-	-	-	-	
- moyens humains pour l'animation et le suivi du PLH	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	40 000 €	40 000 €	160 000 €
- appels à projet	15 000 €			15 000 €			30 000 €
- aide à l'expérimentation		20 000 €			20 000 €		40 000 €
TOTAL	60 000 €	42 000 €	22 000 €	37 000 €	62 000 €	42 000 €	265 000 €



RECAPITULATIF FINANCIER

AXE D'INTERVENTION	2014	2015	2016	2017	2018	2019	TOTAL
Urbanisme - Foncier	58 000 €	23 000 €	23 000 €	29 000 €	23 000 €	23 000 €	179 000 €
Production de logements locatifs aidés	148 500 €	148 500 €	150 500 €	150 500 €	152 500 €	152 500 €	903 000 €
Accession à la propriété	20 000 €	20 000 €	35 000 €	35 000 €	50 000 €	50 000 €	210 000 €
Amélioration du parc existant	-	70 000 €	82 500 €	96 000 €	-	-	248 500 €
Réponses aux populations à besoins spécifiques	13 250 €	13 250 €	15 500 €	15 500 €	17 750 €	67 750 €	143 000 €
Suivi et animation du PLH	60 000 €	42 000 €	22 000 €	37 000 €	62 000 €	42 000 €	265 000 €
TOTAL	299 750€	299 750€	316 750€	328 400€	363 000€	305 250€	1 948 500 €

ANNEXE 1

Répartition des logements PLUS/PLAI :

	Nombre LLS en PLUS	Nombre LLS en PLAI	Total LLS
Guipel	7	2	9
Langouet	2	0	2
Melesse	96	51	147
La Mézière	58	32	90
Montreuil-le-Gast	16	8	24
Saint-Germain-sur-Ille	3	1	4
Saint-Gondran	2	1	3
Saint-Médard-sur-Ille	9	5	14
Saint-Symphorien	2	1	3
Vignoc	15	8	23
TOTAL CCVI	210	109	319

ANNEXE 2

Estimation de l'engagement financier des différents partenaires sur la durée du PLH :

THEMATIQUES	CCVI	Communes - Aménageurs	CG 35	ANAH / Habiter Mieux	Région	Bailleurs sociaux
Urbanisme – Foncier	180 000€	-	-	-	60 000€	-
Logements locatifs aidés	903 000€	417 400€	2 742 000€	-	-	8 613 000€
Accession à la propriété	210 000€	-	285 000€	-	-	-
Amélioration de l'habitat privé	248 400€	-	340 000€	2 403 300€	-	-
Besoin des ménages spécifiques	142 800€	-	-	-	-	-
Animation - suivi	264 000€	-	-	-	-	-
TOTAL PLH	1 948 200€	417 400€	3 367 000€	2 403 300€	60 000€	8 613 000€