



PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT

2010-2015

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est l'outil de définition et de pilotage de la politique de l'Habitat.

Cette troisième partie, le **Programme d'Actions** est la dernière étape de l'élaboration du PLH. Il définit les actions à engager (ou à poursuivre) pour répondre aux problématiques de l'habitat sur le territoire de Vitré Communauté tout au long des six prochaines années.

Ce programme s'appuie sur les six orientations politiques majeures définies dans le document d'orientation. **Il se décline en 19 actions complémentaires.**

Sa mise en œuvre nécessitera la mobilisation de tous les partenaires locaux.

Orientations		Actions	
1	Produire un habitat durable	1	Sensibilisation du grand public
		2	Promouvoir la démarche de qualité environnementale
		3	Réduire la consommation d'espace et l'étalement urbain
		4	Favoriser la réduction des charges au travers des performances énergétiques
2	Développer une production adaptée et diversifiée de logements aidés « accessibles »	5	Favoriser l'accession sociale à la propriété
		6	Développer l'offre locative sociale nécessaire
3	Mobiliser et valoriser le parc de logements existants	7	Engager le secteur privé à produire du locatif à loyers maîtrisés dans l'ancien
		8	Remettre sur le marché des logements vacants
		9	Lutter contre l'habitat dégradé, indigne et insalubre
4	Répondre aux besoins des populations spécifiques	10	Tenir compte des besoins évolutifs de la population âgée et des personnes handicapées
		11	Le logement des Jeunes
		12	Répondre aux besoins de logements adaptés et d'urgence
		13	Poursuivre la politique d'accueil des gens du voyage
5	Maîtriser le foncier	14	Poursuivre l'accompagnement des communes en matière de projet urbain et de politique foncière
		15	Améliorer le financement de la charge foncière d'opération locative sociale
		16	Observer et anticiper le marché
6	Suivre et évaluer les actions du PLH	17	Développer la communication sur la politique de l'habitat
		18	Mettre en place des outils de suivi et de pilotage
		19	Créer un observatoire de l'habitat

ORIENTATION 1

Produire un habitat durable

Cette orientation transversale est à mettre en œuvre sur l'ensemble des actions définies. Elle est à mener en lien avec l'Agenda 21 communautaire pour permettre d'assurer un nouveau modèle de développement durable, pour lutter contre le changement climatique et préserver la planète.

✓ Action 1 : Sensibilisation du grand public

Objectif :

Concevoir un habitat économe et performant (choisir des matériaux préservant les ressources naturelles, faire appel à des solutions performantes d'isolation et de chauffage et utiliser les énergies renouvelables)

Principe : Conseils en direction du grand public dans la conception d'un projet de construction ou de réhabilitation

Modalités de mise en œuvre :

- Poursuivre le partenariat engagé avec l'Espace Info Energie des Pays de Fougères et de Vitré (conseil gratuit sur les énergies pour les particuliers, permanences « grand public » assurées à la Maison du Logement)
- Actions de communication à développer (actions ciblées, visites d'opérations, journée d'information...)

Porteurs de l'action : Espace Info Energie des Pays de Vitré - Porte de Bretagne et de Fougères, le Conseil Régional et l'ADEME.

Echéancier : tout au long du PLH

Coût pour Vitré Communauté : Pas de financement direct (mise à disposition des locaux à titre gratuit)

✓ Action 2 : Promouvoir la démarche de qualité environnementale

Objectifs :

- Construire et réhabiliter avec des impacts limités sur l'environnement,
- Renforcer la notion de développement durable dans le secteur du bâtiment (en lien avec le projet de « maison passive »).

Principes :

- Construire une « maison passive » : lieu d'information, de conseil, et de démonstration des techniques, produits et savoir-faire,
- Encourager les filières locales (usage de l'ossature bois...),

- Promouvoir une réelle amélioration des performances (à valider par un DPE après travaux) des logements et des opérations d'aménagement au regard d'une prise en compte du développement durable (locatif/accession, individuel/collectif) au profit de la réduction des charges de fonctionnement des logements (énergie, entretien...).

Modalités de mise en œuvre :

- Définition du projet de « maison passive » (localisation, faisabilité technique et financière),
- Recherche de partenariat avec les maîtres d'ouvrage privés et l'ensemble des professionnels de la chaîne du bâtiment,
- Contractualiser avec les bailleurs sociaux pour l'application d'une démarche de qualité environnementale (charte...),
- Accompagner les communes sur la qualité environnementale de leurs opérations d'aménagement (en privilégiant l'intégration d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme), en lien avec l'action suivante.

Partenaires : ADEME, Syndicat d'Urbanisme, Pays de Vitré - Porte de Bretagne, ADO HLM, Etat, Collectivités territoriales, Fédérations et syndicats professionnels intéressés (lotisseurs, constructeurs, promoteurs, métiers du bâtiment, architectes, bureaux d'études), fournisseurs d'énergie, Espace Info Energie.

Echéancier :

- Etude maison passive sur 2010 (pour réalisation en 2011)
- Partenariat à rechercher dès 2009

Coût pour Vitré Communauté :

- Construction d'une maison passive : nature du projet, budget et financements à définir,
- Actions d'accompagnement et de recherche de partenariat à mener en interne / pas de frais spécifique.

✓ Action 3 : Réduire la consommation d'espace et l'étalement urbain

Cette action est à mener en lien avec l'Action 14 : Accompagner les communes en matière de projet urbain et de politique foncière.

Contexte : De nombreux lotissements consommateurs d'espace avec un modèle dominant de construction (maison individuelle en milieu de parcelle).

Objectif : Assurer un développement cohérent des communes en préservant le caractère rural par une consommation raisonnée de l'espace et un mode de développement plus respectueux du territoire et des ressources.

Principes :

- Envisager dans les opérations d'aménagement une production alternative conciliant exigences d'économie foncière et désirs des habitants ,

- Promouvoir des formes d'habitat innovant répondant aux besoins des parcours résidentiels (maisons de ville, intermédiaires, collectifs,...).

Modalités de mise en œuvre :

- Atteindre progressivement des densités supérieures à celles mentionnées dans le Schéma de Cohérence Territoriale en terme de consommation d'espace (*cf. tableau suivant*) : un bilan à mi-parcours sera réalisé pour mesurer les efforts faits et à faire,
- Poursuivre le partenariat engagé avec le Syndicat d'Urbanisme du Pays de Vitré afin de sensibiliser les élus (Guide des " lieux à habiter » pour des lotissements durables et de qualité, actions de formation, de communication, valorisation d'opérations « exemplaires »...),
- Mettre à profit la réalisation, la modification ou la révision des documents d'urbanisme pour intégrer ces principes de développement durable et les mettre en compatibilité avec le PLH.

Partenaires :

Communes, Syndicat d'Urbanisme du Pays de Vitré, Architecte-Conseil du Département.

Echéancier : tout au long du PLH (bilan en 2012, à mi-parcours).

Coût pour Vitré Communauté : Pas de frais spécifique / Mission à intégrer au fonctionnement de la Maison du Logement.

Secteurs SCOT	Communes concernées	Densité minimale SCoT	Préconisations PLH	Répartition production types de logement SCoT		
Densité de Ville	VITRE	15 logts/ha	15 à 20 logts/ha	45 % "collectifs"		55 % individuels purs
				dont 40 % collectifs	dont 60% intermédiaires ou groupés	
Densité Urbaine Pôles agglomération	ARGENTRE DU PLESSIS	15 logts/ha	15 à 20 logts/ha	20 %		80 %
	CHATEAUBOURG			30% collectifs	70% intermédiaires ou groupés	
				35 % (préconisations PLH)		65 % (préconisations PLH)
				30% collectifs	70% intermédiaires ou groupés	
Communes satellites en appui secondaire	BALAZE DOMAGNE ETRELLES LOUVIGNE-DE-BAIS MONTREUIL-SOUS-PEROUSE OSSE POCE-LES-BOIS ST DIDIER ST JEAN-SUR-VILAINE VAL D'IZE	12 logts/ha	12 à 15 logts/ha	20 %		80 %
				10 % collectifs	90 % intermédiaires ou groupés	

<p>Communes rurales</p>	<p>BREAL-SOUS-VITRE BRIELLES CHAMPEAUX LA CHAPELLE-ERBREE CHATILLON-EN- VENDELAIS CORNILLE DOMALAIN ERBREE GENNES-SUR-SEICHE LANDAVRAN MARPIRE MECE MONDEVERT MONTA TOUR MONTREUIL-DES-LANDES LE PERTRE PRINCE ST AUBIN-DES-LANDES ST CRHISTOPHE-DES-- BOIS ST GERMAIN-DU-PINEL ST M' HERVE TAILLIS TORCE VERGEAL</p>			<p>20 %</p>	<p>80 %</p>
--------------------------------	---	--	--	--------------------	--------------------

✓ Action 4 : Favoriser la réduction des charges au travers des performances énergétiques : aides au parc locatif social public

① Aide à la construction neuve

Principes : Contribuer à la qualité des logements, à la maîtrise des charges et anticiper les enjeux de demain et les renforcements de la réglementation thermique :

- **à horizon 2010** = RT 2005 -20 %, soit Label THPE (*en attente des textes, sous réserve de mise en application*)
- **à horizon 2012** = toutes les constructions neuves devront répondre au label BBC,
- **à horizon 2020** = constructions passives ou à énergie positive.

Objectifs : Favoriser la performance énergétique dans les constructions neuves de locatif social public et contribuer au développement de techniques constructives performantes. La communauté vise ainsi à inciter les opérations soucieuses de la performance énergétique.

Les aides sont centrées sur la production en PLA-I et PLUS (le produit PLS n'étant pas utilisé à ce jour sur le territoire par les bailleurs sociaux). Les PLS privés sont exclus du dispositif.

→ **Soit un minimum de 30 logements par an**

Modalités de mise en œuvre :

Attribution des aides aux maîtres d'ouvrage sous réserve du respect des performances énergétiques selon les règles en vigueur définies dans le tableau suivant.

Normes et labellisation		Référence de consommation d'énergie	Subvention Vitré Communauté
RT 2005 = réglementation thermique en vigueur		Consommation conventionnelle d'énergie primaire de référence = Cep réf. = 110 kwh primaire/an/m ² (combustibles fossiles) et 190 kwh primaire/an/m ² (chauffage électrique y compris pompes à chaleur) - ce qui correspond à la zone climatique de la Bretagne (classée H2a)	
Label HPE 2005 (Haute Performance Energétique) Label HPE EnR 2005 (utilisation d'énergie renouvelable)		Cep réf. - 10 %	
Label THPE 2005 (Très Haute Performance Energétique)		Cep réf. - 20 %	1 500 €/logement
Label THPE EnR 2005 (utilisation d'énergie renouvelable)		Cep réf. - 30 %	2000 €/logement
Label BBC Effinergie (Bâtiments Basses Consommations)	<i>Future réglementation thermique (RT 2012)</i>	Cep < 55 kWh/m ²	3 000 €/logement

Les maîtres d'ouvrage (bailleurs, communes ou CCAS) devront attester de la performance de leur opération par la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique après travaux.

Cette action sera nécessairement actualisée en cours de PLH pour tenir compte de l'évolution de la réglementation thermique obligeant la performance BBC à l'échéance 2012. Tout projet éventuel de construction passive fera l'objet d'un examen particulier.

En complément de cette mesure, Vitré Communauté, délégataire des aides à la pierre, pourra majorer les subventions de l'Etat au regard des performances énergétiques atteintes (dans le cadre des possibilités d'adaptation des marges locales).

Partenaires : Bailleurs sociaux, Communes, CCAS, Région, Etat (aides à la pierre).

Echéancier : tout au long du PLH

Coût pour Vitré Communauté = 66 000 €/an (sur la base de 30 logements PLUS/PLAI)

En fonction de la programmation et de la qualité des réalisations, l'enveloppe annuelle pourra être majorée.

② Aide à la réhabilitation du parc existant

Contexte : Un parc vieillissant consommateur d'énergie, nécessitant des rénovations thermiques lourdes au regard des nouvelles réglementations.

Principes :

- Accompagner les bailleurs sociaux, les communes et les CCAS dans leurs programmes de réhabilitation énergétique des logements / Traiter en priorité les logements les plus énergivore,
- Diminuer les charges et prévenir les impayés pour les ménages les plus modestes.

Modalités de mise en œuvre :

➤ **Programme de réhabilitation et priorités à déterminer** avec :

- chaque bailleur en fonction des politiques de gestion et d'entretien définies dans les Plans Stratégiques de Patrimoine,
- les communes ou CCAS, propriétaires et gestionnaires de patrimoine conventionné,

L'objectif étant de cibler les logements les plus énergivores (classés E, F ou G).

➤ **Montant de l'aide :**

- 2 000 €/logement,
- 50% du nombre de logements concernés par l'opération.

➤ **Objectif énergétique :** aide accordée aux logements si la consommation annuelle d'énergie primaire est supérieure à 230 kWh /m²/an avant travaux et inférieure à 150 kWh /m²/an (au moins classe C du DPE) après travaux.

Cette aide sera accordée selon les mêmes critères d'éligibilité que l'« éco-prêt logement social » de la CDC (travaux, performances et méthode de calcul).

La demande de subvention interviendra après accord de la CDC sur l'opération et transmission à l'opérateur de la lettre d'offre de l'« éco-prêt ».

Objectifs : 20 logements par an

(À adapter si besoin en fonction des politiques patrimoniales).

Partenaires : Bailleurs sociaux, Communes, CCAS, Région, CDC.

Echéancier : tout au long du PLH.

Coût pour Vitré Communauté = 40 000 €/an

ORIENTATION 2

Développer une production adaptée et diversifiée de logements aidés « accessibles »

✓ Action 5 : Favoriser l'accès social à la propriété

Contexte :

- Des ménages à revenus moyens
- Une forte évolution des prix du foncier et de l'immobilier

Objectifs : Maintenir les conditions favorables à une accession sociale à la propriété en limitant l'impact du coût du foncier et en développant une offre de terrains et de logements en adéquation avec les capacités contributives des ménages.

→ **Un tiers de la production totale de logements pour l'accès social, soit 200 logements par an (dont 20 en location-accession, financés en PSLA).**

→ **Aider une centaine de ménages / la moitié des opérations, soit 100 logements** (Nouveau dispositif expérimental à destination des primo accédants mené en 2009)

Contenu :

- Faire évoluer le **dispositif communautaire** (mis en place en 2007) **d'aides à l'accès social** en complément des aides du Conseil Général (**pour permettre la majoration du Prêt à Taux Zéro et/ou le montage en Pass Foncier** [®]) / Evolution des critères liés au projet immobilier et aux revenus (tout en réservant les subventions aux ménages modestes)

CONDITIONS D'ATTRIBUTION EN 2009 :

- **Acquérir un terrain**
en ZAC et lotissement (de plus de 5 lots) communal ou privé :
 - pour les communes de plus de 2 000 habitants
= superficie ≤ à 500 m² et prix du terrain ≤ à 37 500 € HT
 - pour les communes de moins de 2 000 habitants
= superficie) ≤ à 750 m² et prix du terrain ≤ à 45 000 € HT
- **ou Acquérir un logement neuf** dont le prix ≤ à 1 800 € HT / m² de surface utile
- **Bénéficiaire d'un prêt à taux zéro avec ou sans différé** (offres émises en 2009) et respecter les conditions de ressources ci-après mentionnées:

L'aide de Vitré Communauté complète le dispositif d'aide du Conseil Général selon les règles suivantes :

Plafonds de ressources (revenu fiscal de référence 2008)	Différé du prêt à 0%	Aide du Conseil Général*	Aide de Vitré Communauté	
			3 pers. max.	4 pers. et +
≤ 15 801 €	100%	4.000 €	0	0
≥ 15 801 € et ≤ 19 750 €	75%	3.000 €	0	1.000 €
≥ 19 750 € et ≤ 23 688 €	50%	1.500 €	1.500 €	2.500 €
≥ 23 688 € <i>si locataire HLM ou locataire du parc privé conventionné</i>	0	1.500 €	1.500 €	2.500 €
≥ 23 688 € et ≤ 31 588 € <i>hors locataire HLM ou locataire du parc privé conventionné</i>	0	0	3 000 €	4 000 €
Si ≥ 31 588 € <i>hors locataire HLM ou locataire du parc privé conventionné</i>	Pas de subvention des collectivités			

* (Dispositif du Conseil Général en vigueur en septembre 2009, susceptible d'évolution)

En contrepartie de la subvention, le ménage s'engage à occuper le logement pendant 5 ans.

- Développer la location-accession (réserver au moins 10% des logements en accession aidée, soit 20 logements par an) / Contractualiser ses objectifs avec les bailleurs sociaux
- Améliorer l'information, l'accès aux aides et faciliter le montage des dossiers
- Intégrer ces objectifs à la conception des projets d'aménagement.

Partenaires : Communes, Conseil Général, Syndicat d'Urbanisme, Collecteurs 1%, bailleurs sociaux, banques distributeurs, notaires.

Echéancier : tout au long du PLH

Coût pour Vitré Communauté: 140 000 € / an

✓ Action 6 : Développer l'offre locative sociale nécessaire

En lien avec Action 15 (Orientation 5 = Maîtriser le foncier) : Participer au financement de la charge foncière d'opération locative sociale.

Contexte :

- Un parc social bien représenté et réparti sur l'ensemble du territoire mais une production en constante diminution,
- Obligation de disposer d'un minimum de 20 % de logements locatifs sociaux pour trois communes : Argentré, Châteaubourg et Vitré (modification de la Loi SRU par la Loi DALO du 5/03/2007).

Objectifs :

- **Recentrer la production vers les trois pôles concernés par « l'obligation des 20% », afin :**
 - De réaliser un **minimum de 20% de logements locatifs sociaux sur les nouvelles opérations** (conformément au SCOT et en référence à la définition des opérations des opérations d'aménagement selon la définition de l'article R300-1 du Code de l'Urbanisme).

Article R300-1

Modifié par [Décret n°2006-959 du 31 juillet 2006 - art. 1 JORF 2 août 2006](#)

Les opérations d'aménagement réalisées par les communes et les autres personnes publiques ou pour leur compte, qui sont soumises aux obligations prévues au c de l'article L. 300-2 sont les opérations suivantes :

1.L'opération ayant pour objet dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, ayant fait l'objet d'une enquête publique, la création de plus de 5 000 mètres carrés de surface hors oeuvre brute ou la restauration, dans les conditions définies à l'article L. 313-4-1, d'un ensemble de bâtiments ayant au moins cette surface ;

En conséquence, les communes devront veiller à ce que les opérations isolées hors procédure opérationnelle (de type ZAC ou permis d'aménager) ne compromettent pas l'atteinte des seuils fixés. Pour cela, il pourra être nécessaire d'accroître les objectifs de logement locatif social dans les opérations d'ensemble.

- D'établir et de réaliser, en complément, (conformément à la Loi) **un Plan triennal de rattrapage** avec la possibilité de mutualiser, entre les trois communes, les objectifs et les réalisations.

Attention : Cette mutualisation ne libèrera pas les communes déficitaires de leur obligation, ni du prélèvement sur leurs ressources fiscales à compter du 1^{er} janvier 2014 (prélèvement au bénéfice de l'EPCI après l'adoption du PLH).

- **Permettre, pour les autres communes, en fonction de leur projet, de maintenir leur parc au regard de la progression des résidences principales** sur la durée du PLH.

➤ **Soit une production totale de 75 logements par an.**

Un bilan devra être réalisé à mi-parcours (au bout de 3 ans) pour évaluer l'adéquation de l'offre opérationnelle avec les objectifs du PLH et la progression des résidences principales.

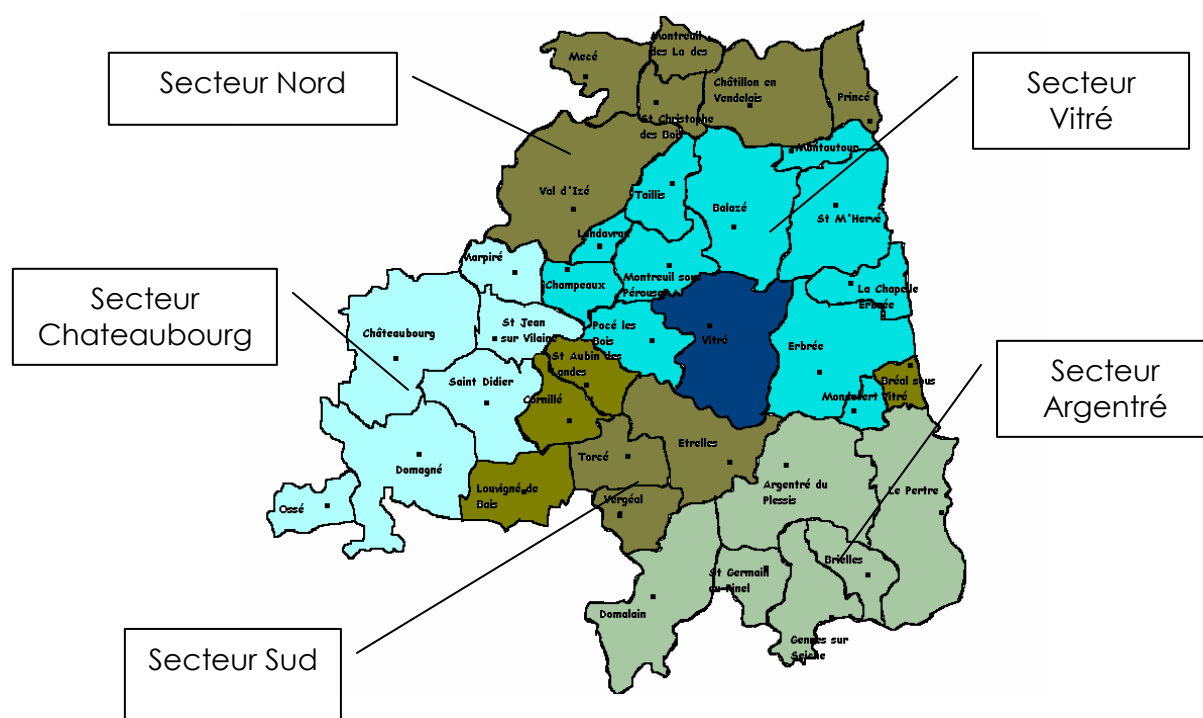
Modalités de mise en œuvre :

- **Contractualiser avec l'ensemble des bailleurs sociaux** sur les objectifs de production et la répartition sur l'ensemble du territoire afin de respecter les obligations de l'article 55 de la Loi SRU mais aussi de maintenir le taux de pénétration du parc social sur les autres communes.
- Intégrer ces objectifs à la **conception des projets d'aménagement et à l'élaboration des documents d'urbanisme** (en lien avec l'action 14).
- Veiller à l'utilisation par les communes des **outils législatifs à mobiliser dans les documents d'urbanisme** (notamment des articles L 123-1, L 123-2 et L 127-1 du Code de l'Urbanisme) pour atteindre ces objectifs de mixité sociale (outils rappelés dans le diagnostic p 67).
- Suivre les réalisations et le taux de pénétration du logement locatif social par le biais de **l'observatoire** (Action 19)
- Etablir la programmation annuelle, qui dépendra de l'engagement des communes, en priorité selon **la répartition et les produits suivants :**

		Répartition production logements sociaux			
		Nbre logts à construire /an		Nbre logts /durée PLH	%
Communes « SRU / 20%»	Argentré-du-Plessis	9 *	55 *	330	73 %
	Châteaubourg	19 *			
	Vitré	27 *			
Autres communes	Secteur Châteaubourg	20		19	27 %

	Secteur Sud		26	
	Secteur Nord		19	
	Secteur Argentré		20	
	Secteur Vitré		36	
	Total	75	450	100 %

(*Cumul obligation des 20% de production locative sociale sur opérations nouvelles + objectifs du plan de rattrapage détaillé ci-dessous)



(Cf. Diagnostic / IV-5 Les secteurs géographiques p72)

Programmation sur trois produits		Objectifs annuels	Objectifs durée PLH
PLS (intermédiaire)	15 %	11	66
PLUS (social)	85 %	51	306
PLA-I (très social) <i>Dont (PLA-I Ordinaires et PLA-I adaptés)</i>		13	78
Total	100 %	75	450

Le produit PLS sera prioritairement utilisé sur les trois communes « SRU/20% ».

Communes	Détail du Plan de rattrapage triennal (en application de l'article 55 de la Loi SRU, modifié par la Loi DALO du 5/03/07)						
	Nbre RP (DGF)* 01/01/2008	Nbre Lgts sociaux * 01/01/2008	Objectifs mutualisés (taux et nbre)		Nb logt manquants	Rattrapage de 15% triennal période 2008 - 2010	Annualisé
Argentré-du- Plessis	1 561	167	15%	234	67	10	3
Châteaubourg	2 301	246	20%	460	214	32	11
Vitré	7 582	1 575	21%	1 592	17	3	1
Total	11 444	1 988	20%	2 287	299	45	15

* Source DDE-1/01/2008

Ces chiffres seront réévalués à l'issue de la période triennale au regard de l'évolution des résidences principales et des logements mis en service.

Cette action s'inscrit également dans l'exercice :

- de la compétence d'attribution des aides à la pierre,
- de l'outil de garantie d'emprunt mis en place par l'agglomération pour l'ensemble des opérations (hors communes d'Argentré du Plessis, Châteaubourg et Vitré).

Echéancier : tout au long du PLH (programmation et suivi annuel).

Partenaires : Communes, CCAS, Bailleurs sociaux, Syndicat d'Urbanisme.

Autres financeurs : Etat (aides à la pierre), CDC, Collecteurs 1%, Conseil Général, Conseil Régional.

Coût pour Vitré Communauté :

- Participation au financement de la charge foncière d'opération locative sociale (cf. Action 15,
- Gestion des crédits délégués par l'Etat.

ORIENTATION 3

Mobiliser et valoriser le parc de logements existants

Contexte : Plus de la moitié du parc construit avant 1975 dont :

- Un pourcentage de logements inconfortables encore important localisé aux franges de l'agglomération,
- Un habitat ancien consommateur d'énergie
- Un potentiel d'amélioration en terme qualitatif,
- Un phénomène de vacance là aussi localisé aux franges de l'agglomération et sur le centre de Vitré
- Des capacités budgétaires des ménages limitées.

➤ **Depuis mars 2009 : La ville de Vitré a mis en place une OPAH sur le centre-ville, pour une durée de trois ans (2009-2011)**

Les objectifs qualitatifs sont en cohérence avec les orientations du PLH (volet énergie, production de loyers maîtrisés, maintien à domicile des personnes âgées, lutte contre l'habitat indigne et dégradé, remise sur le marché de logements vacants...).

L'OPAH est animée par le PACT d'Ille et Vilaine. Des permanences seront assurées à la Maison du Logement.

Objectifs quantitatifs = 150 logements réhabilités
(100 logements locatifs à loyers maîtrisés/ 50 propriétaires occupants)

Partenaires : ANAH, Région, ADEME, Conseil Général, Vitré Communauté, professionnels de l'immobilier et du bâtiment.

Echéancier : 2009-2011

Coût pour Vitré Communauté : Pas de fonds propres de Vitré Communauté
Dotation à réserver dans le cadre des aides à la pierre (délégation des aides de l'ANAH)

A l'échelle communautaire, trois actions prioritaires sont définies. Leur mise en œuvre opérationnelle est conditionnée à la réalisation d'une étude.

Contenu :

➔ **Étude globale à mener sur le parc ancien sur plusieurs thématiques :**

- la lutte contre la précarité énergétique,
- le repérage et le traitement de la vacance,
- le repérage et le traitement de l'habitat insalubre, indigne et très dégradé,
- la production de logements à loyers maîtrisés,

afin de déterminer le (ou les) dispositif(s) opérationnel(s) à mettre en œuvre.

Cette étude doit s'inscrire dans les réflexions :

- de différents partenaires locaux, au regard des nouvelles priorités nationales de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH),
- du PDALPD en cours de révision (pôle habitat indigne et dispositifs existants : Mous Habitat Malsain, signalements logement indécents CAF/ADIL...),
- de la négociation d'une future convention de délégation d'attribution des aides à la pierre pour Vitré Communauté (période 2010-2015).

Modalités de mise en œuvre : *A déterminer en fonction de l'étude*

Partenaires : Pôle Habitat indigne (Collectivités territoriales, DDE, DDASS, PACT, ADIL, CAF, Compagnons Bâisseurs...), ANAH, ADEME, Communes

Echéancier : Démarrage étude de repérage de situations de vacance, d'indignité et de précarité énergétique en octobre 2009 pour mise en place d'un dispositif opérationnel dès 2010.

Coût prévisionnel pour Vitré Communauté :

- Etude = Formation en alternance (*rémunération à intégrer sur fonctionnement Maison du Logement*)
- Dispositif opérationnel = 105 000 € pour le suivi animation sur 3 ans (2010-2012)
- *Aides directes de Vitré Communauté à déterminer*
- *Gestion des crédits délégués par l'ANAH à prioriser*

✓ Action 7 : Engager le secteur privé à produire du locatif à loyers maîtrisés dans l'ancien

Principe : Mobiliser et accroître le rôle social du parc privé

La production de logements sociaux peut également s'effectuer sur du patrimoine bâti à travers le conventionnement privé.

Modalités de mise en œuvre : *A préciser en fonction de l'étude*

- Priorité à fixer dans le Programme d'Actions Territorial fixant les règles d'attribution des crédits délégués par l'ANAH
- Mobiliser les bailleurs sur du conventionnement très social en proposant une ingénierie et un accompagnement social adapté,

Objectifs :

- Convention d'OPAH Centre Vitré : **25 logements sur trois ans** (20 loyers conventionnés sociaux et 5 très sociaux (sur 2009-2011))
- Vitré Communauté (hors OPAH Vitré) : **10 logements par an** (8 loyers conventionnés sociaux et 2 très sociaux)

Partenaires : ANAH, Conseil Général, associations d'insertion par le Logement, PACT, Clé de Haute Bretagne

Echéancier : tout au long du PLH

Coût prévisionnel pour Vitré Communauté :

- A déterminer en fonction de l'étude
- *Gestion des crédits délégués par l'ANAH*

✓ Action 8 : Remettre sur le marché des logements vacants

Principes : Maintenir l'attractivité des centre-bourgs et valoriser le patrimoine existant en :

- Développant l'offre locative privée dans le parc ancien (cf. Action 7)
- Favorisant l'accession sociale dans le parc ancien (peu aidée en comparaison au neuf).

Mise en œuvre et objectifs quantitatifs : *A préciser en fonction de l'étude*

- Recensement des logements inoccupés depuis plus de 6 mois et analyse de cette vacance structurelle
- Mobiliser les bailleurs potentiels (Dès 2009, OPAH Centre Vitré, Objectifs convention = 10 logements remis sur le marché)
- **Dès 2009, mise en place d'une aide à l'accession sociale sur le parc ancien vacant**

Contenu : Aides aux ménages primo-accédants bénéficiant d'un prêt à taux zéro pour l'achat d'un **logement ancien** (dont la construction date de plus de 20 ans) :

- **avec travaux**, qui doivent avoir pour objet l'installation ou la mise en conformité d'un ou plusieurs éléments d'hygiène et de salubrité (eau courante, installation sanitaire, WC, chauffage),
- **vacant depuis plus d'un an**,
- **situé en zone agglomérée** des communes.

→ 20 logements aidés / Subvention de 2 000 € / logement

Partenaires : Communes, Notaires, Agences immobilières, Banques distributeurs du PTZ, ADIL.

Echéancier : Tout au long du PLH

Coût pour Vitré Communauté :

Aides à l'accession parc ancien= 40 000 € / an

✓ Action 9 : Lutter contre l'habitat dégradé, indigne, insalubre et les situations de précarité énergétique

Principes :

Repérage sur l'ensemble du territoire des situations d'indignité et de précarité énergétique afin d'orienter les aides vers les situations les plus critiques.

Modalités de mise en œuvre : *A préciser en fonction des résultats de l'étude*

→ **Mise en place d'un dispositif opérationnel (type OPAH, PIG...)** afin de traiter ces situations complexes.

Objectifs :

- Convention d'OPAH Centre Vitré : **24 logements** (très dégradés et indignes) **sur trois ans**
- Vitré Communauté (hors OPAH Vitré) : *A déterminer en fonction des résultats de l'étude*

Partenaires : Pôle Habitat indigne (Collectivités territoriales, DDE, DDASS, PACT, ADIL, CAF, Compagnons Bâisseurs...), ANAH, ADEME, Communes

Echéancier : Démarrage étude de repérage en octobre 2009 pour mise en place d'un dispositif opérationnel sur trois ans 2010-2012.

Coût prévisionnel pour Vitré Communauté :

- Dispositif opérationnel = 105 000 € pour le suivi animation sur 3 ans (2010-2012)
 - *Aides directes de Vitré Communauté à déterminer*
 - *Gestion des crédits délégués par l'ANAH à prioriser*
-

ORIENTATION 4

Répondre aux besoins des populations spécifiques

✓ Action 10 : Tenir compte des besoins évolutifs de la population âgée et des personnes handicapées

Contexte : Une population vieillissante, des besoins accrus en habitat adapté à une mobilité réduite pour un maintien à domicile (en complément de l'offre en structures d'hébergement).

Objectif : Mieux adapter le parc au vieillissement de la population et aux situations de handicap.

Principes :

- Favoriser l'adaptation du parc existant par des aménagements spécifiques en lien avec les actions d'aides au maintien à domicile (soins, portage de repas, service de surveillance à distance, service de transports à la demande...),
- Intégrer la question du vieillissement et de la perte de mobilité dans la conception des opérations d'aménagement et des projets d'habitat,
- Développer et diversifier l'offre, réflexion à mener avec les acteurs concernés, en lien avec les organismes représentatifs des usagers sur l'expérimentation et la programmation de logements évolutifs, adaptables...

Modalités de mise en œuvre :

- Améliorer la connaissance de l'offre et des besoins (parc public et privé) / Recensement avec les acteurs concernés,
- Parc public = contractualisation avec les bailleurs sociaux pour l'adaptation du parc existant et la réservation de logement adapté sur les nouvelles opérations (en centres bourgs ou proches des services des maisons de retraite),
- Parc privé = Adapter les logements existants (action à prioriser sur le budget délégué par l'ANAH).

Partenaires : CLIC, MDH, Conseil Général (Schéma gérontologique départemental), ADO HLM, ANAH, PACT, Syndicat d'Urbanisme, associations d'usagers, CCAS pour services à domicile, Caisses de retraite, Bailleurs sociaux.

Echéancier : tout au long du PLH (inventaire offre/demande dès 2009).

Coût pour Vitré Communauté : (pas d'aide directe)

Adaptation du parc existant : Moyens financiers à réserver sur le budget délégué par l'Etat (parc privé et public).

✓ Action 11 : Le logement des Jeunes

Contexte : Une inadéquation entre l'offre et la demande (marché locatif privé peu accessible, demande importante de logement social, faible taux d'occupation du FJT).

Objectif : Permettre la première étape du parcours logement en répondant aux attentes des jeunes (souhait d'indépendance, localisation proche des pôles d'emploi et des services).

Modalités de mise en œuvre :

- Mettre en place une étude des besoins de logements des jeunes (auprès des demandeurs et des employeurs),
- Développer une offre locative "accessible" avec des loyers maîtrisés (parc public et privé), en lien avec les autres actions du PLH,
- Attention particulière quant à la localisation des logements / Réflexion à mener conjointement avec la politique de transport et de développement économique de l'agglomération,
- Repositionnement du projet et des actions du Foyer de Jeunes Travailleurs (extension des missions, sous-location et gestion de logements « éclatés » sur le parc privé et public...).

Partenaires : FTJ Tremplin, Etat (DDE, DDASS), Bailleurs sociaux et privés, Conseil Général, Région, CAF, Mission Locale, Employeurs/Entreprises.

Echéancier : tout au long du PLH
(Etude de définition des besoins à lancer fin 2009).

Coût pour Vitré Communauté : A déterminer
(Réflexion à mener en interne : Services Logement, Transport et Développement Economique).

✓ Action 12: Répondre aux besoins de logements adaptés et d'urgence

Cette action sera à coordonner avec la mise en œuvre du PDALPD 2009-2014 (Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées) **et du SAHI** (Schéma d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion) qui sont, après révision, en cours d'adoption par l'Etat et le Conseil Général.

Les logements d'urgence

Contexte : Répondre aux besoins et aux obligations de la Loi DALO qui a étendu le champ de l'hébergement d'urgence et de transition (minimum d'une place d'hébergement par tranche de 2 000 habitants).

Objectifs : **16 places d'hébergement d'urgence à mobiliser** en proposant des logements sur les communes de :

- | | |
|----------------------------------|----------|
| - Etreilles / Val d'Izé / Balazé | 1 place |
| - Argentré du Plessis | 2 places |
| - Châteaubourg | 3 places |
| - Vitré | 8 places |

(Objectifs revus à la hausse suite aux résultats des recensements. Les communes de Domalain et Domagné sont proches des 2 000 hbts / Futures obligations à anticiper).

Modalités de mise en œuvre :

- Inventaire de l'offre existante à réaliser dès 2009,
- Accompagnement des communes,
- Création d'un réseau pour formaliser et développer les pratiques existantes entre communes, organismes gestionnaires, services sociaux et associations pour mieux répondre aux demandes et aux situations d'urgence.

Partenaires : Etat (DDASS), Communes, CCAS, CHRS Tertres Noirs, CDAS, associations, bailleurs sociaux et organismes gestionnaires.

Echéancier : Démarche à engager dès 2009.

Coût pour Vitré Communauté : (pas d'aide directe)

Les logements adaptés

Contexte : Production d'une offre adaptée aux personnes en difficulté de plus en plus complexe à réaliser / Offre publique locative sociale « classique » peu accessible aux ménages à faibles revenus.

Objectif :

- Développer globalement une offre locative très sociale (parc privé et public) afin d'apporter une réponse aux ménages modestes ayant des difficultés à trouver un logement adapté à leur ressources ainsi qu'à ceux cumulant des problématiques sociales et de logement,
- Renforcer l'accompagnement social pour les publics prioritaires.

Modalités de mise en œuvre :

- Augmentation des objectifs et des aides à la production de PLAI (ordinaires et adaptés),
(13 logements par an - cf. Action 2 / subvention de 7 000 € - cf. Action 17)
- Mobiliser le parc privé (étude à réaliser cf. Orientation 3) avec une ingénierie et un accompagnement social adapté,
- Poursuivre le partenariat établi avec le Département sur le dispositif en faveur des ménages en difficulté, animé par le PACT (*recherche de logement adapté ou maintien dans le logement avec travaux d'amélioration*),
- Partager l'information et se rapprocher des acteurs des dispositifs opérationnels et des instances du PDALPD pour mieux cibler les actions.

Partenaires : Etat (DDASS, DDE), Conseil Général, AIS 35 - CHRS Tertres Noirs, CCAS et Communes, bailleurs sociaux et privés, ANAH, Associations d'insertion, PACT, Clés de Haute Bretagne...

Echéancier : tout au long du PLH

Coût pour Vitré Communauté : (Réservation de crédits à prévoir sur l'enveloppe déléguée : parc public et privé).

Aides agglomération :

- Production des PLA-I (ordinaire et adapté), budget prévisionnel = **91 000 € / an,**
- Partenariat Vitré Communauté/Département/PACT = **6 500 € / an.**

➤ **Le Fonds de Solidarité Logement (FSL) :**

Objectif : Participer au financement du Fonds de Solidarité Logement (aides financières pour l'accès ou le maintien dans le logement)

Partenaires : Conseil Général, CAF, autres financeurs du Fonds.

Echéancier : tout au long du PLH.

Coût pour Vitré Communauté = environ 6 000 € / an.

En complément de cette action, des réflexions seront à mener, avec l'ensemble des partenaires concernés sur la durée du PLH, quant à :

- **la restructuration du CHRS des Tertres Noirs**, géré par l' AIS 35, à envisager en lien avec la politique nationale d'humanisation des centres d'hébergement et les crédits dédiés.

Le centre d'hébergement s'est engagé sur 2009 dans une démarche globale visant à redéfinir son projet d'établissement. Au regard des nouvelles priorités et missions définies, une étude de programmation sera lancée en 2010 afin de déterminer la faisabilité technique de l'opération et les coûts de restructuration.

- **l'optimisation des politiques d'attributions de logements sociaux** et la mise en place d'un accord intercommunal.

✓ **Action 13 : Poursuivre la politique d'accueil des gens du voyage**

Principes : Se doter d'un dispositif global d'accueil des gens du voyage à l'échelle intercommunale, permettant de répondre aux besoins des familles et d'appliquer les dispositions du Schéma Départemental d'Accueil.

Objectifs :

- **Réaliser 4 aires d'accueil de capacité différente, soit, au total 36 places (18 emplacements) sur les communes de :**
 - Châteaubourg 10 places
 - Etrelles 6 places
 - Val d'Izé 6 places
 - Vitré 16 places
- Réaliser deux terrains familiaux (pour deux ménages),
- Coordonner l'accueil, le projet social d'ensemble et assurer la gestion et l'entretien des équipements.

Modalités de mise en œuvre : Les aires d'Etrelles, de Val d'Izé et de Vitré sont déjà en fonctionnement.

- Poursuivre le programme de travaux sur Châteaubourg,
- Choix du mode de gestion à définir (gestion provisoire assurée par les communes),
- Création d'un comité technique chargé du suivi des équipements et du projet social, pour répondre rapidement aux problèmes éventuels,
- Créer un réseau entre les communes pour suivre les disponibilités sur les aires et être en mesure de toujours offrir des places, même pendant la période estivale.

Partenaires : Communes d'accueil et CCAS, Etat (DDE, coordonnateur départemental...), Conseil Général, gestionnaire(s), Education Nationale, CDAS, Gendarmerie, GIP Accueil Gens du Voyage 35.

Echéancier : Travaux sur aire de Châteaubourg à engager sur 2009 / Accueil et gestion sur la durée du PLH (dès 2009).

Coût pour Vitré Communauté : Trois aires déjà réalisées

- Budget prévisionnel équipement de Châteaubourg (section investissements) = **228 000 € (sur un budget total de 440 000 €),**
- Budget de gestion à préciser en fonction du choix retenu,
- En interne : Service Logement et Pôle Aménagement-Environnement.

ORIENTATION 5

Maîtriser le foncier

(en lien avec l'Agenda 21 communautaire)

✓ Action 14 : Poursuivre l'accompagnement des communes en matière de projet urbain et de politique foncière

Objectifs : Utiliser au mieux les outils d'urbanisme réglementaires et opérationnels ainsi que les outils de maîtrise foncière (action dépassant le simple cadre du PLH).

Modalités de mise en œuvre :

- S'appuyer sur les missions générales du Syndicat d'Urbanisme en matière d'assistance aux communes (élaboration de documents d'urbanisme, mise à jour des connaissances et formations des élus et administratifs, assistance à maîtrise d'ouvrage pour opérations d'aménagement et en matière de politique foncière...),
- Développer une réflexion partagée Communes/Agglomération/ Syndicat d'Urbanisme pour :
 - Traduire les orientations du PLH et mobiliser les outils de mixité sociale dans les documents d'urbanisme
 - Identifier les secteurs stratégiques d'extension et de renouvellement urbain en respect du SCoT et des documents d'urbanisme communaux afin de s'assurer du renouvellement du foncier disponible (en lien avec l'observatoire Action 18).
Le SCOT hiérarchise la production de logements en conformité avec le **maillage de villes, bourgs et villages** et en corrélation avec la stratégie des transports et déplacements, le positionnement économique mais aussi les prestations en équipements, commerces et services.
(Cf. Cartographie Logement Orientations générales du SCoT p.)
- Apporter une aide financière aux communes pour des missions d'assistance dans le cadre d'une réflexion foncière, et notamment pour les procédures de ZAD ou de ZAC.

➔ **Subventions plafonnées :**

- 50 % coût de la mission
- 2 000 € par mission

➔ **Objectifs : 6 missions / an**

Partenaires : Communes, Syndicat d'Urbanisme du Pays de Vitré, Architecte-Conseil du Département.

Echéancier : tout au long du PLH.

Coût pour Vitré Communauté : Aide AMO : 12 000 € / an

✓ Action 15 : Améliorer le financement de la charge foncière d'opération locative sociale

Contexte : Dispositif existant au **bénéfice des communes ou CCAS** s'engageant dans la production de logements locatifs aidés mais baisse de production constatée et difficultés d'équilibre d'opération.

Objectif : En lien avec la programmation annuelle (*produits et répartition géographique définis action n°6*), améliorer la participation à la charge foncière ou immobilière supportée par les communes ou les CCAS dans le cadre de projets en maîtrise d'ouvrage directe ou **pour leur permettre de réduire la charge foncière des opérateurs sociaux**.

Modalités de mise en œuvre :

- **Augmenter** la participation forfaitaire actuelle (4 000 €/lgt) selon le type de logement produit :
 - montant de 5 000 € par logement réalisé en financement PLUS (social),
 - montant de 7 000 € par logement réalisé en financement PLA-I (très social),
- **Déplafonner** le nombre maximum de logements financés par an et par commune pour permettre de financer l'ensemble des opérations aidées par les communes et les CCAS,
Les programmes engagés dans des opérations privées ne sont pas aidés.

Un bilan devra être réalisé à mi-parcours.

Partenaires : Communes, bailleurs sociaux / **Autres Financeurs** : CDC, Etat (aides à la pierre), Collecteurs 1%, Conseil Général, Conseil Régional.

Echéancier : tout au long du PLH.

Coût pour Vitré Communauté : 324 000 € /an

(Hors PLS et hors partenariat bailleurs sociaux-opérateurs privés / estimation sur la base de 12 PLA-I et 47 PLUS / an)

✓ Action 16 : Observer et anticiper le marché

Contexte : Augmentation des prix des terrains, l'offre « abordable » se réduit.

Objectif : Compléter l'information disponible sur les différents marchés (foncier à bâtir, zones classées à urbaniser non viabilisées).

Modalités de mise en œuvre :

- Poursuivre le partenariat avec l'ADIL sur l'observatoire de l'offre de terrains à bâtir en ZAC et en lotissement,

- Se rapprocher des démarches d'observation déjà engagées par le Syndicat d'Urbanisme dans le cadre du suivi du SCoT,
- Rechercher des compléments de données (auprès de la SBAFER pour le foncier agricole, auprès des notaires...),
- Exploitation des données à intégrer au SIG communautaire (en complément de la numérisation des documents d'urbanisme et du cadastre).

Partenaires : Communes, Syndicat d'Urbanisme du Pays de Vitré, SBAFER, ADIL 35, Chambre des Notaires.

Echéancier : tout au long du PLH.

Coût pour Vitré Communauté : Exploitation des données (Services Logement et SIG).

ORIENTATION 6

Suivre et évaluer les actions du PLH

✓ Action 17 : Développer la communication et l'information sur la politique de l'habitat

Contexte : la Maison du Logement, un lieu d'information animé par le Service Logement et par des permanences de plusieurs partenaires (le CIB, le PACT, l'ADIL et l'Espace Info Energie).

Objectif : Développer les actions de communication et d'information de la Maison du logement auprès des habitants, des élus et des professionnels.

Modalités de mise en œuvre :

- Information régulière des partenaires et des élus dans le cadre de l'animation du PLH (lettre d'information, bilan annuel...),
- Mieux utiliser les outils de communication existants (Site Internet/Extranet, Journal de l'Agglomération à destination de l'ensemble des habitants),
- Poursuivre la participation au Salon de l'Habitat,
- Création de supports d'information (plaquette, lettre d'information, vitrine...).

Echéancier : Tout au long du PLH (avec pour l'année de démarrage des actions renforcées).

Coût pour Vitré Communauté :

- Fonctionnement du Service Logement et, en appui ponctuel le Service Communication),
- Supports de communication : **6 000 € pour la première année et 3 000 € les années suivantes.**

✓ Action 18 : Mettre en place des outils de suivi et de pilotage

Objectif : Evaluer le PLH, la politique et les activités menées

Modalités de mise en œuvre :

- Assurer le suivi-animation du programme (rencontres thématiques, animation de la Commission Logement...)
- Elaborer un dispositif d'évaluation des actions par :
 - la réalisation de tableaux de bord (présentant les caractéristiques quantitatives et qualitatives propres à chaque action),
 - l'intégration d'une approche cartographique par le développement du SIG (Système d'Information Géographique) de Vitré Communauté,
 - la présentation d'un bilan annuel au Comité de Pilotage pour validation ou correction éventuelle des mesures.

Partenaires : Comité de Pilotage / Ensemble des partenaires concernés par les différentes actions.

Echéancier :

- Mise en place des outils de suivi dès la première année (et enrichissement progressif tout au long du PLH),
- 2012 : évaluation à mi-parcours.

Coût pour Vitré Communauté : Pas de frais spécifique / Fonctionnement du Service Logement et, pour partie, personnel et matériel affecté au SIG.

✓ Action 19 : Créer un observatoire de l'habitat

Contexte : Des informations dispersées et hétérogènes.

Objectifs : Améliorer la connaissance du territoire et partager l'information pour orienter et cibler au mieux la politique locale de l'habitat au regard des besoins, de l'évolution des principaux segments de marché et des données socio-démographiques.

Principes :

- Créer un lieu d'échanges de connaissance et de données entre les partenaires intervenant sur le marché local de l'habitat (opérateurs, professionnels, élus et techniciens, institutionnels) et les autres territoires,
- Permettre de suivre les évolutions du parc locatif social et du parc privé, de la demande locative social, des effets induits par les actions du PLH en lien avec le marché et le repérage des difficultés dans le parc privé,
- Relier les travaux de cet observatoire avec les autres politiques menées par Vitré Communauté (emploi, transport, aménagement-environnement) et la démarche d'Agenda 21.

Modalités de mise en œuvre :

- Déterminer des référentiels communs et des indicateurs thématiques (à intégrer au SIG communautaire),
- Rechercher les données et renforcer les partenariats existants (ADIL, Etat/ANAH...),
- Se rapprocher des démarches d'observation déjà engagées en matière d'habitat :
 - l'Observatoire Départemental de l'Habitat, mis en place par le Conseil Général d'Ille et Vilaine et animé par l'ADIL 35,
 - l'observatoire de l'Habitat de l'aire urbaine de Rennes animé par l'Agence d'Urbanisme AUDIAR ,
 - le suivi du SCoT par le Syndicat d'Urbanisme du Pays de Vitré,
 - la création d'un fichier commun de la demande locative sociale (gestion et observation) sur l'initiative de l'ADO HLM, animé par Imhoweb.

Partenaires : ADIL, Etat/ANAH, Syndicat d'Urbanisme du Pays de Vitré, Conseil Général, AUDIAR, ADO HLM, professionnels de l'habitat et de l'immobilier, CAF.

Echéancier :

- Etude de référentiels partagés en 2009/début 2010,
- Suivi tout au long du PLH.

Coût pour Vitré Communauté :

- Achat de données = **3 000 €/an**,
- Exploitation des données en interne (Service Logement et SIG).

Orientations		Actions	Budget prévisionnel annuel
1	Produire un habitat durable	1	106 000 €
		2	
		3	
		4	
2	Développer une production adaptée et diversifiée de logements aidés « accessibles »	5	140 000 €
		6	
3	Mobiliser et valoriser le parc de logements existants	7	57 500 €
		8	
		9	
4	Répondre aux besoins des populations spécifiques	10	13 000 €
		11	
		12	
		13	
5	Maîtriser le foncier <i>(en lien avec orientation 2)</i>	14	336 000 €
		15	
		16	
6	Suivre et évaluer les actions du PLH	17	6 500 €
		18	
		19	
TOTAL			659 000 €

