



Programme Local de l'Habitat 2024-2029

Programme d'actions

Programme d'actions thématique

Programme d'actions territorial



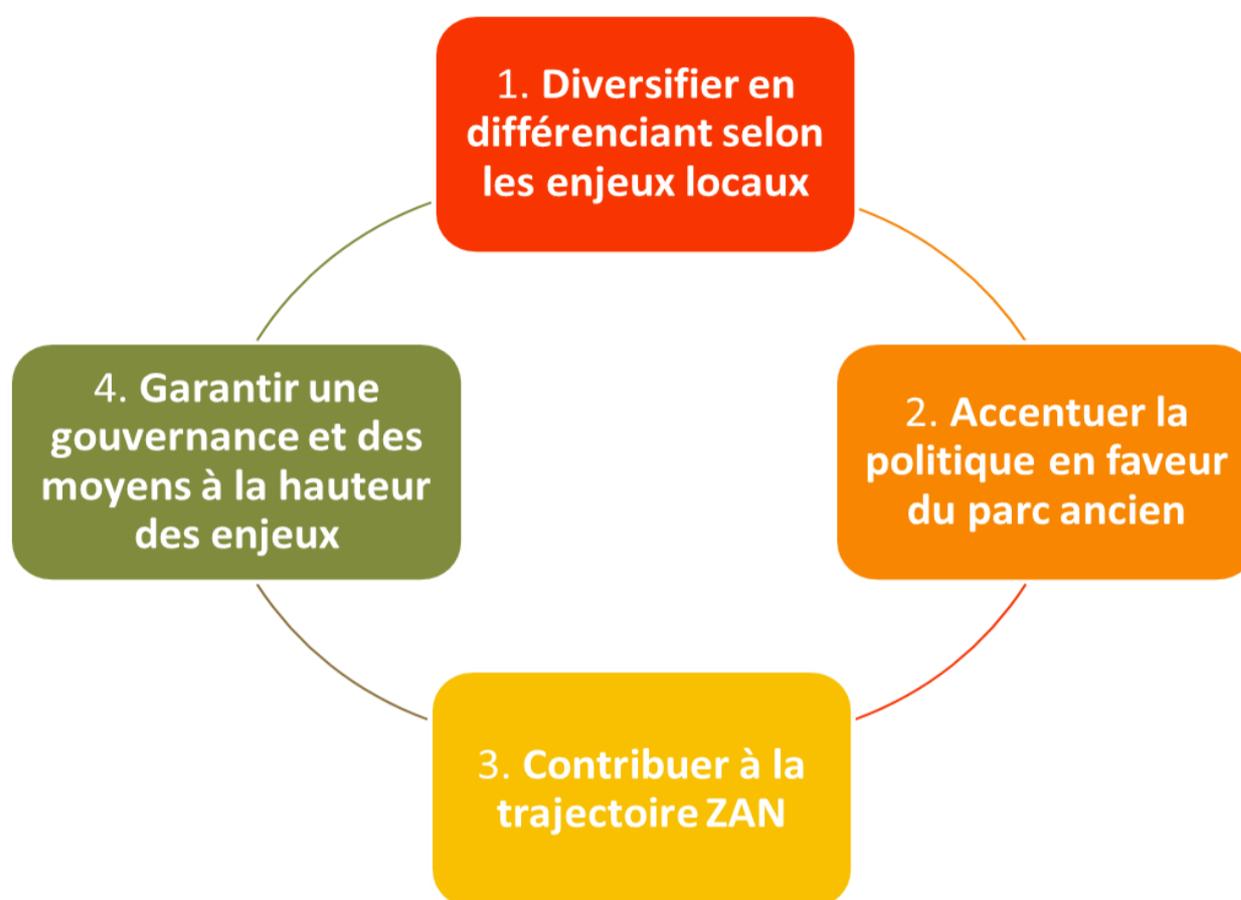
NOVASCOPIA

groupe **reflex_**
Adeus, Marseille
> Cérur, Rennes
NovaScopia, Paris
Place, Bordeaux & Toulouse
Trajectoires, Lyon
www.groupe-reflex.org

Sommaire

Une stratégie organisée autour de 2 grandes orientations	page 4
Un programme structuré en 11 actions	page 6
Fiches actions	page 7
Récapitulatif financier	page 42

Une stratégie structurée autour de 4 grandes orientations



Un programme structuré en 13 actions

Orientations stratégiques	N°	Actions	Page
1. Diversifier en différenciant selon les enjeux locaux	1	Organiser et développer une offre à destination des contrats courts	7
	2	Appuyer la production de logements locatifs sociaux	12
	3	Développer les différents produits d'accès sociale à la propriété	15
	4	Etoffer l'offre d'habitat accompagné à destination des populations aux besoins spécifiques	18
2. Accentuer la politique en faveur du parc ancien	5	Repérer et traiter les situations d'habitat indigne	21
	6	Accompagner la rénovation, l'amélioration du parc existant	24
3. Contribuer à la trajectoire ZAN	7	Mieux connaître les opérations réalisées sur un foncier vertueux et mieux les financer	27
	8	Territorialisation de la production de l'offre nouvelle : insuffler une trajectoire de baisse de la consommation et mettre en place un outil de suivi annualisé	30
	9	Favoriser et accompagner la réalisation d'études opérationnelles d'aménagement urbain (et notamment à l'échelle de l'ilot)	32
	10	Sensibiliser, informer, accompagner	34
4. Garantir une gouvernance et des moyens à la hauteur des enjeux	11	Renforcer les outils de pilotage et d'animation du PLH	36
	12	Observatoire de l'habitat et du foncier	39
	13	Poursuivre et renouveler la Délégation des aides à la pierre	41

N° action

Nom action

1

Organiser et développer une offre à destination des contrats courts

Orientation dont découle l'action

1. Diversifier en différenciant selon les enjeux locaux



CONTEXTE ET ENJEUX

- Un territoire à forte vocation économique : un faible taux de chômage (4.1% en 2021), un nombre d'emplois important, ... avec des besoins en main d'œuvre
- Des difficultés pour les jeunes et ménages en contrat court à se loger sur le territoire :
 - . Près de 6500 actifs « vulnérables » en terme de logement
 - . Environ 3 450 salariés hors CDI,
 - . Environ 3 000 chômeurs,
- Une absence d'offre de logements temporaires, notamment pour les jeunes en apprentissage
- Une saturation des résidences habitat jeunes



OBJECTIFS

- Permettre aux actifs (alternants, stagiaires, CDD, période d'essai ...) qui arrivent sur le territoire, avec un besoin en logement de courte durée, de trouver une offre
- Développer un panel de solutions d'habitat pour répondre à un besoin ponctuel
- Encourager l'innovation comme levier d'une meilleure réponse aux besoins : tester de nouveaux produits, de nouveaux montages
- Proposer des logements s'inscrivant dans le début du parcours résidentiel des jeunes ménages
- Optimiser l'occupation des logements, lutter contre la sous-occupation



PORTEUR DE L'ACTION

cf. détail de chaque mesure de l'action



PARTENAIRES ET CO-FINANCEURS

Vitré Communauté, Communes, Bailleurs sociaux, ADIL, Action Logement, Tremplin, entreprises, Banque des Territoires, CCI



OUTILS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE

1 / Faire connaître aux personnes en contrats courts les acteurs ressources : Direction du Développement Economique de Vitré Communauté, Mission locale, Tremplin, club RH

- Pérenniser les permanences de Tremplin à Châteaubourg, La Guerche-de-Bretagne et Vitré
- Accompagnement individualisé dans l'accueil des salariés par la direction du Développement Economique : information et conseil sur les questions de logement mais également sur les écoles, l'emploi du conjoint, etc.
- Via les entreprises et les mairies : informer les entreprises et les mairies : rencontres annuelles pilotées par Action Logement (pour les entreprises) et par le service habitat de Vitré Communauté (pour les mairies) + publication papier (accueil des mairies, salle de pause des entreprises) et numérique (+ lien CIL / SIAD ?)

Ingénierie + budget communication et développement économique

2/ Dans le parc privé et diffus : mobiliser les potentiels d'accueil dans le bâti existant

2.1 Rassurer, sécuriser, pédagogie auprès des propriétaires bailleurs (PB) :

- sur les dispositifs Action Logement (Louer pour l'emploi, Visale) : via permanences Action Logement, rencontre des agences immobilières, réunions dédiées à destination des PB (avec ADIL)
- sur les "bonnes expériences" et les services d'accompagnement de location à des personnes fragiles et/ou victimes de discrimination

-> forum, salon habitat, ...

Ingénierie

2.2 Renforcer l'action de Tremplin (ou autre acteur ?) pour pérenniser, étoffer et suivre l'offre de chambres chez l'habitant, en garantissant un plafond de prix pour le locataire (à travailler avec l'ADIL) : communiquer pour faire connaître le service d'accompagnement aux PB et aux locataires, identifier les attentes / conditions des propriétaires et locataires (période de location, niveau d'indépendance, espaces et temps partagés / individualisés, modalités de cohabitation, ...) et encourager le développement d'offres nouvelles (presse, réseaux sociaux, affichage commerce)

- intermédiation - sécurisation entre propriétaire bailleur et locataire

- suivi des locations : échanges réguliers avec les propriétaires et les locataires, mise à jour des outils de suivi, puis prestation de suivi en continu de la liste des chambres chez l'habitant

Mission prestataire : 5000-10000€ par an

2.3 Encourager les colocations, dans parc privé et social

- Entreprises garantes

Ingénierie services habitat et développement économique

3/ Développer des offres nouvelles :

3.1 Poursuivre les dispositifs de sous-location Neotoa - Tremplin (+ lien avec action 2 : soutien à la production de petites typologies dans le parc social)

3.2 Réserver des logements à destination des jeunes, dans les logements communaux et via la mobilisation de l'article 109 loi ELAN

3.3 Expérimenter une offre mobile en tiny house (en camping, en urbanisme transitoire, chez l'habitant)

3.4 Poursuivre et faire aboutir la réflexion sur la création d'une foncière (CCI, Tremplin, CDC, Maison du Logement, Action Logement) - cf. Etude en cours sur une foncière pilotée par la Direction du développement économique

3.5 Etudier les potentialités de création de nouveaux appart 'hôtel (en complément de l'offre existante sur Châteaubourg)

Des réflexions en cours sur Vitré et Châteaubourg

3.6 Habitat intercalaire dans les centres-bourgs : identifier les potentiels d'accueil (notamment le foncier et le patrimoine communal). Des réflexions sont en cours à Etelles et Domagné notamment

3.7. Accompagner et soutenir une éventuelle extension de la résidence FJT à Vitré ainsi que la création de nouvelles structures sur les pôles (cf. action 2)

Ingénierie + ligne locatif aidé

	Vitré	Châteaubourg	La Guerche	Argentré	Pôles relais	Ouest	Centre	Intermédiaire	Nord Sud	Echelle ensemble Vitré Co	Outils, moyens
1 / Faire connaître aux personnes en contrats courts les acteurs ressources										permanences de Tremplin + via les entreprises et les mairies	\$ Tremplin Ingénierie \$ Communication
2/ Dans le parc privé et diffus : mobiliser les potentiels d'accueil dans le bâti existant											
2.1 Rassurer, sécuriser, Pédagogie auprès des PB										Forum, salon habitat, ...	Ingénierie
2.2 Renforcer l'action de Tremplin (ou autre acteur ?) : chambres chez l'habitant										Communication pour capter de nouveaux logements (au prorata du nb d'emplois), médiation PB - locataire, suivi de la liste	
2.3 Encourager les colocations											Ingénierie (Au prorata du nb d'emplois)
3/ Développer des offres nouvelles :											
3.1 Poursuivre les dispositifs de sous-location	x	x	x	x						poursuivre action Neotoa - Tremplin	conventionnement
3.2 Réserver des logements à destination des jeunes	x	x	x	x							Ingénierie (usage art.109 loi ELAN par les
3.3 Développer une offre mobile en tiny house	x	x	x	x	x Etrell s	x	x Torcé			Expérimentation sur quelques communes disposant d'emplois mais d'une offre locative faible + en fonction des opportunités à saisir (camping)	à définir
3.4 Poursuivre et faire aboutir la réflexion sur la création d'une foncière	xx	x	x	x							à définir
3.5 Etudier les potentialités de création de nouveaux appart'hôtel dans les pôles	x				x						\$ locatif aidé (action 3)
3.6 Habitat intercalaire dans les centres-bourgs	x	x	x	x	x	x	x	x	x	Commune avec emploi ou formation, disposant de potentiel favorable à	Ingénierie + \$ locatif aidé
3.7 Développer de nouvelles places en résidences FJT	x	x	x	x							



PUBLIC VISE

Personnes en contrats courts : stagiaire, saisonnier, intérimaire, jeune en début de parcours professionnel, ménage nouvellement arrivé sur le territoire



TERRITOIRE CONCERNE

- Actions de fonctionnement (communication, pédagogie, ...) : ensemble du territoire
- Chambres chez l'habitant : tout le territoire, au prorata du nombre d'emplois (logique de maillage d'une offre d'hyper proximité, notamment pour les publics non motorisés)
- Tiny house : expérimentation en fonction des opportunités (communes avec camping ou foncier temporairement disponible) et sur quelques communes disposant d'emplois mais d'une offre locative faible (par exemple Etrellles, Torcé, voire La Guerche-de-Bretagne et Châteaubourg)
- Habitat intercalaire : commune avec emploi ou formation, disposant de potentiel favorable à l'urbanisme intercalaire
- Résidence relais, appart 'hôtel : ville centre ou pôle d'équilibre



Calendrier de mise en œuvre et coût pour la Communauté d'Agglomération



	2024	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
1	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	
2	5-10 K€	45 000 €					
3	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	



INDICATEURS DE SUIVI ET D'EVALUATION

- Nombre de permanences de Tremplin et nombre de personnes accompagnées
- Nombre de ménages accompagnés dans leur installation sur le territoire
- Nombre d'interventions d'Action Logement, dans les collectivités et en entreprises
- Nombre de réunions d'information par l'ADIL
- Nombre de dispositifs mobilisés : Visale, Louer pour l'Emploi, conventions de partenariats et nombre de places d'accueil (bailleurs sociaux, propriétaires de chambres, entreprises mobilisées)
- Nombre d'offres développées : chambres chez l'habitant, colocations, réservation de logements sociaux, offres mobiles, appart 'hôtel, habitat intercalaire, FJT, logements issus des travaux sur la création d'une Foncière)
- Evolution de l'emploi et évolution de la population jeunes actifs, contrats courts

N° action

Nom action

2

Appuyer la production de logements locatifs sociaux

Orientation dont découle l'action

1. Diversifier en différenciant selon les enjeux locaux



CONTEXTE ET ENJEUX

- Une tension sur le parc locatif privé qui s'est accentuée, malgré un contexte favorable (cf. Pinel breton, dispositif Action Cœur de ville et 4 communes SRU), entraînant un report vers le parc locatif social
- Des signaux d'alerte sur les risques de tension accrue sur le parc social
- . Une augmentation du nombre de demandes pour une attribution : 2,1 demandes pour une attribution en 2017, contre 2,8 en 2021
- . Un allongement du délai moyen de satisfaction : 7,7 mois en 2017 contre 9,7 en 2021
- 4 communes concernées par la loi SRU (Vitré, Argentré-du-Plessis, Châteaubourg et La Guerche-de-Bretagne) : Vitré qui atteint les objectifs, Châteaubourg concerné par un contrat de mixité sociale, Argentré-du-Plessis et La Guerche-de-Bretagne exemptés jusqu'au 31/12/2022
- Une spatialisation de la production récente qui a renforcé la concentration qui s'explique notamment par une attractivité différenciée du territoire
- Un modèle économique du logement social aujourd'hui fortement fragilisé (hausse des coûts de construction, des taux d'intérêt, ...) traduisant des équilibres d'opération de plus en plus complexe à atteindre



OBJECTIFS

- Répondre aux besoins en logements des ménages aux revenus modestes : actifs travaillant dans les entreprises locales, jeunes décohabitants, familles monoparentales, personnes en difficulté ou en rupture, personnes âgées, ...
- Développer l'offre locative sociale : objectif produire 720 logements sur la durée du PLH, soit 22 % de la production totale.



PORTEUR DE L'ACTION

Vitré Communauté : services habitat et développement économique



PARTENAIRES ET CO-FINANCEURS

Etat, communes, opérateurs HLM, partenaires de la CIL, EPF



OUTILS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE

1/ Soutenir la production locative sociale

- Maintenir une part de production de 30% de PLAI minimum, à l'échelle de l'agglomération
- Le taux de production de PLS hors structure est à discuter entre bailleur, commune et EPCI

>Dans les 4 pôles : Fixer une obligation de 20% minimum de logements locatifs sociaux dans les opérations de plus de 20 logements

Ingénierie : appui à la rédaction des OAP intégrant des objectifs de mixité sociale (= outil réglementaire)

>Dans toutes les communes :

- Prendre appui sur les outils de démembrement de propriété (usufruit, locatif social, bail emphytéotique, bail à construction, ...) pour développer le parc locatif à vocation sociale (cf. action 8 sur le foncier)

- Aides financières pour le développement de logements locatifs sociaux (HLM et conventionnement privé)

Règlement des aides financières : modulation selon les priorités de Vitré Communauté (cf. grille de critères), le principe général étant de soutenir de manière privilégiée les opérations les plus vertueuses et/ou complexes à monter pour les bailleurs. Versement de l'aide financière au maître d'ouvrage de l'opération (ou aux bailleurs pour les VEFA)

2/ Etendre les garanties d'emprunt des bailleurs sociaux aux 46 communes (pour les prêts souscrits auprès de la Banque des Territoires)

100% Vitré Communauté, pour la réhabilitation et pour l'offre nouvelle (PLUS PLAI PLS)

3/ Systématiser la contractualisation avec les bailleurs sociaux sur l'évolution de l'offre sociale sur le territoire (convention EPCI - communes - bailleurs), afin de définir une stratégie sur l'offre de logements aidés, qui intègre :

- Le devenir du parc existant : volume, localisation et programmation dans le temps des opérations de vente (encadrement des ventes de pavillons dans les futures CUS, expérimentation de la vente pavillonnaire en BRS) et des projets de réhabilitation des logements sociaux

- Le réinvestissement des ressources dégagées par les ventes HLM sur le territoire de Vitré Communauté

- Le développement de l'offre nouvelle : volume, typologie, localisation, formes urbaines, neuf/acquisition amélioration, programmation dans le temps, ...

Ingénierie

4/ En complément des actions sur le parc, mettre en œuvre les objectifs et actions de la CIL (cf. actions spécifiques de la CIA)

- Systématiser les conventions de réservations en contrepartie des garanties d'emprunt et des subventions

Ingénierie

Critères	Principes
1. Type de commune	Favoriser les communes SRU tout en permettant l'équilibre territorial Favoriser le développement de logements locatifs sociaux sur tout le territoire
2. Localisation dans la commune	Au sein de chaque commune privilégier les opérations en renouvellement urbain, en densification et en dernier recours en extension
3. Formes urbaines	Collectif
4. Taille du programme	Favoriser la réalisation de petits programmes de logements
5. Publics cibles	Soutenir la construction de logements locatifs sociaux à destination de publics cibles (PLAi, PLAi adapté, logement urgence, seniors, jeunes, habitat inclusif, ...)
6. Typologie	Accentuer la production sur les typologies manquantes où s'exerce une forte tension
7- Maitrise d'ouvrage	Soutenir les programmes sous maitrise d'ouvrage directe
Qualité du programme	Bonifier les opérations qualitatives : Périmètre ABF, réemploi et matériaux biosourcés
Innovation	Soutenir les programmes innovants : Tiny house, habitat intercalaire, ...

PROJET DE GRILLE (délibération ad hoc précisant les modalités retenues)

Critères		Pôle	Pôle relais	Ouest et centre	Intermédiaire & nord-sud
1. Type de commune	Niveau de structuration et SRU	8 (12 pour communes soumises aux pénalités SRU)	4	4	4
2. Localisation dans la commune	Renouvellement urbain (démolition reconstruction, changement de destination, ...) ou foncier complexe (dépollution, topographie, ...) ou acquisition-amélioration	20	20	20	20
	Densification dans l'enveloppe urbaine		10	10	15
	Extension sur les opérations en « coups partis » (ZAC créée, permis d'aménager autorisé, ...)		5	5	5
3. Formes urbaines	Collectif				4
4. Taille du programme	Si < 5 logements			6	6
	5-10 logements		2	4	4
5. Publics cibles	PLS				
	PLUS				
	PLAI	4	3	2	2
	PLAI adapté	10	10	10	10
	Besoins spécifiques et/ou espaces partagés (urgence, seniors, jeunes, habitat inclusif, ...)	De l'ordre de 50 €/ m ² A définir avec la commission habitat - selon la nature du projet et ses spécificités			
6. Typologie	T2	4	4	4	4
	T5 ou +	4	4	4	4
7- Maitrise d'ouvrage	Maitrise d'ouvrage directe	4	4	4	4
	VEFA	0	0	0	0
Qualité du programme	Périmètre ABF, réemploi et matériaux biosourcés	50 €/ m ²	50 €/ m ²	50 €/ m ²	50 €/ m ²
Innovation	Tiny house, habitat intercalaire, ... à définir au cas par cas	A définir avec la commission habitat - selon la nature du projet et ses spécificités			



PUBLIC VISE

Ménages aux revenus rendant éligible au logement locatif aidé



TERRITOIRE CONCERNE

Ensemble du territoire de Vitré Communauté : 46 communes, de manière différenciée



Calendrier de mise en œuvre et coût pour la Communauté d'Agglomération



	2024	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
1	750 000 €	750 000 €	750 000 €	750 000 €	750 000 €	750 000 €	4 500 000 €
2	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	
3	Ingénierie			Ingénierie			
4	cf. CIA et PPGDLSID						



INDICATEURS DE SUIVI ET D'EVALUATION

- Nombre d'OAP et nombre d'opérations intégrant des objectifs de mixité sociale
 - Nombre de dispositifs de démembrement de la propriété
 - Nombre de logements locatifs sociaux créés (HLM, communaux conventionnés et conventionnés privés), évolution du stock et évolution du taux de logements locatifs sociaux par commune
 - Diversité des logements produits : localisation, typologie, type de financement, ...
 - Qualité de l'offre développée : localisation au sein de la commune, formes urbaines, caractère innovant
 - Nombre et montant des garanties d'emprunts accordées
 - Existence et contenu des documents de contractualisation avec les communes et les bailleurs
- + cf. indicateurs de suivi de la CIA et du PPGLSID

N° action

Nom action

3

Développer les différents produits d'accèsion sociale à la propriété

Orientation dont découle l'action

1. Diversifier en différenciant selon les enjeux locaux



CONTEXTE ET ENJEUX

'- Des prix immobiliers qui ont fortement progressé sur les dernières années (+18% entre 2018 et 2021), rendant le marché de plus en plus sélectif, et moins accessible aux ménages du territoire, en particulier pour les actifs travaillant dans les entreprises locales

Plafonds de revenus PTZ : 33 600 € pour 2 personnes, 40 800 € pour 3 personnes, 48 000 € pour 4 personnes
Ventilation des revenus des ménages sur Vitré Communauté : 40% des ménages aux revenus < 33 600 €, coût maximum opération accession : 172 K€ dans le neuf , 164 K€ dans l'ancien



OBJECTIFS

- Préserver, voire redévelopper, les possibilités de parcours résidentiels sur le territoire et l'accueil des ménages primo-accédants
- Favoriser une offre de logements financièrement accessible à ces publics cibles
- viser 28% de la production en accession aidée
- Prix à l'accession : maîtriser évolution des coûts
- Dans toute opération habitat, garantir 25% accessibles aux ménages en PTZ



PORTEUR DE L'ACTION

Vitré Communauté : service habitat



PARTENAIRES ET CO-FINANCEURS

Communes, opérateurs HLM, EPF, SUPV, ADIL, DDTM/Etat, Département 35



OUTILS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE

1/ Soutenir l'accèsion à la propriété dans l'existant - 1,5M€

- Aide modulée en fonction des critères de priorités du PLH (cf. grille de critères, à affiner avec l'ADIL. Notamment distinguer avec / sans travaux)

* Localisation du projet dans l'enveloppe urbaine de la commune

* Accession dans logement ancien

- Vente HLM et expérimentation du BRS dans l'ancien (en priorité dans les pavillons du rural), selon une stratégie à définir (encadrer la vente de pavillons, réinvestissement local des ressources issues des ventes) Ingénierie

2/ Mieux mobiliser la palette des produits et des outils en faveur de l'accèsion sociale dans une logique de complémentarité, de sécurisation des parcours et d'adaptation aux spécificités locales : Budget global 1 M€

- Tendre vers un objectif de 20% minimum d'accèsion aidée dans les opérations de plus de 15 logements

* Accompagner les communes sur les outils de maîtrise foncière (cf. action 8) et les outils réglementaires (OAP)– Ingénierie SUPV, EPF et service Habitat pour les OAP :

* PSLA et expérimentation de BRS, autres produits accèsion aidée (offre à prix minoré : logement < plafonds PSLA, lots < 50 K€, ...) : cf. tableau

Définir des clauses anti-spéculatives : remboursement intégral de l'aide financière si revente au bout de 5 ans

Négociation avec les aménageurs privés et les communes pour définir le niveau de péréquation

→ Délibération ad hoc définissant les critères des aides apportées par l'agglomération

Critères			Pôle	Pôle relais	Ouest et centre	Intermédiaire & nord-sud
Aide à l'accèsion dans le parc ancien	Logement ancien avec travaux (aide au particulier, sous condition de revenus) <i>Travaux : étiquette D mini après travaux, plafonds ressources du PTZ + seuil de prix 300K€ ?</i>	Ancien hors secteur MH	4	6	8	10
		Ancien en secteur MH	5	8	10	13
	Logement ancien sans travaux <i>Conditions à définir avec ADIL</i>		4	6	8	10
Aide à l'accèsion dans le neuf en Zone Urbanisée (hors lotissements / ZAC en extension)	Typologie de l'opération (aide à l'accédant OU porteur de projet, qu'il soit opérateur ou particulier, sous condition d'un prix de sortie à définir avec l'ADIL)	Renouvellement urbain (démolition reconstruction, changement de destination, ...) ou foncier complexe (dépollution, topographie, ...)	15	15	15	15
		Densification dans l'enveloppe urbaine		10	15	15
Aide à l'accèsion par agrément	Nature du logement (neuf ou ancien)	BRS dans le neuf – Aide à l'opérateur	20			
		BRS dans l'ancien – Aide au porteur de la rénovation (à préciser)	4	6	8	10
		PSLA	4	6	8	10
Aide à l'accèsion dans le neuf en lotissement ou ZAC / extension urbaine	Aide à l'achat du lot à bâtir	Sous condition d'une offre à prix minoré (lots communaux ou privés) : Aide au particulier (cumul avec aide aux communes sur le foncier : cf. action 8) MAIS nécessite travail important pour fixer la décote du prix de vente : -20% (à travailler avec l'ADIL et les aménageurs)		8	8	8



PUBLIC VISE

Ménages aux revenus éligibles au logement locatif aidé



TERRITOIRE CONCERNE

Ensemble du territoire de Vitré Communauté: 46 communes, de manière différenciée



Calendrier de mise en œuvre et coût pour la Communauté d'Agglomération



	2024	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
1	166 667 €	166 667 €	166 667 €	166 667 €	166 667 €	166 667 €	1 000 000 €
2	250 000 €	250 000 €	250 000 €	250 000 €	250 000 €	250 000 €	1 500 000 €



INDICATEURS DE SUIVI ET D'EVALUATION

- Nombre de logements en accession développés à prix abordable (compatible avec les revenus PTZ) et répartition par commune : nombre d'aides accordées pour une accession dans l'ancien, nombre de ventes HLM, nombre de terrains à prix maîtrisé, nombre de PSLA, de BRS
- Nombre de secteurs et d'opérations intégrant des obligations d'accession abordable
- Qualité de l'offre développée : localisation au sein de la commune, nature de l'opération

N° action

Nom action

4

Etoffer l'offre d'habitat accompagné à destination des populations aux besoins spécifiques

Orientation dont découle l'action

1. Diversifier en différenciant selon les enjeux locaux



CONTEXTE ET ENJEUX

Des populations en difficulté dont la réponse habitat relève des compétences croisées :

- Des perspectives de vieillissement accentuées
 - . +50% des personnes de 60 ans et plus entre 2008 et 2018
 - . A l'horizon 2037, 1 habitant du Pays de Vitré sur 4 aurait plus de 60 ans
- Des ménages très modestes
 - . Le taux de pauvreté des ménages de 7,6 % en moyenne, mais plus marqué chez les personnes âgées de plus de 75 ans (8,6%)
 - . Une offre qui s'est étoffée récemment (« hameau »)
- Gens du voyage
 - . 4 aires permanentes d'accueil, soit 38 places
 - . Un ancrage évalué à 10 ménages : fixation sur aire et quelques terrains privés

Un nouveau contexte favorable à l'amélioration de la situation habitat des publics défavorisés : la création récente d'une direction des solidarités au sein de Vitré Communauté



OBJECTIFS

- Permettre la réalisation de parcours résidentiels pour les seniors, en tenant compte de l'évolution de leur état de santé physique et mentale, de leurs moyens financiers, de leur vie sociale
- Apporter des réponses à la problématique du vieillissement démographique, en développant une offre d'habitat diversifiée, répondant aux différentes attentes et aux étapes du vieillissement
- Répondre aux besoins des ménages très modestes en apportant des réponses adaptées
- Offrir des conditions de logements dignes aux gens du voyage
- Accompagner le phénomène d'ancrage territorial et développer l'habitat diversifié



PORTEUR DE L'ACTION

cf. détail des mesures



PARTENAIRES ET CO-FINANCEURS

Vitré Communauté : Direction des Solidarités, communes, Département 35, DDETS, CLIC, associations gestionnaires de structures, porteurs de projets innovants, AGV35, partenaires de la CIL



INDICATEURS DE SUIVI ET D'EVALUATION

- Nombre de mesures d'adaptation du logement, dans le parc privé et dans le parc social, par commune
- Nombre d'opérations et de logements créés en habitat inclusif ou partagé
- Réalisation du terrain familial sur Val d'Izé
- Nombre de gens du voyage sédentarisés
- Evolution du nombre de places dédiées aux ménages en difficultés de logement : CHRS, hameau social, village des solidarités, logements d'urgence

N° action

Nom action

5

Repérer et traiter les situations d'habitat indigne

Orientation dont découle l'action

2. Accentuer la politique en faveur du parc ancien



CONTEXTE ET ENJEUX

- 3 % des logements disposent d'un classement cadastral 7 ou 8 sur Vitré Communauté
- Des situations de mal logement (habitat indigne, ...) plus ou moins identifiées selon les communes



OBJECTIFS

- Lutter contre les situations de mal logement
- Repérer et accompagner les ménages en difficulté dans leur logement



PORTEUR DE L'ACTION

cf. détail de chaque mesure de l'action



PARTENAIRES ET CO-FINANCEURS

ADIL, DDTM, ARS, communes,
Travailleurs sociaux : CCAS, CDAS, CAF, MSA,
coordinateurs RSA ;
Intervenants de terrain : intervenants à domicile,
acteurs de la santé, élus ;
Opérateurs habitat, SACICAP, Compagnons
Bâisseurs, Fondation Abbé Pierre



INDICATEURS DE SUIVI ET D'EVALUATION

Indicateurs de suivi :

- Nombre d'opérations de communication et de sensibilisation à destination des communes
- Action de communication sur Histologe et organisation du dispositif
- Nombre de signalements
- Nombre d'actions issues du pouvoir de police du maire
- Nombre de visites réalisées par les communes
- Nombre de dossiers MOUS
- Nombre et montant des aides aux travaux d'urgence
- Nombre de rencontres de coordination et bilan
- Typologie des ménages et des logements suivis
- Typologie des problématiques

Indicateurs de résultat :

- Volume et pourcentage de logements indignes
- Evolution du nombre de signalements
- Evolution de l'état du parc (logements 6, 7 et 8)

N° action

Nom action

6

Accompagner la rénovation, l'amélioration du parc existant

Orientation dont découle l'action

2. Accentuer la politique en faveur du parc ancien



CONTEXTE ET ENJEUX

Un parc ancien, déjà inscrit dans une dynamique de réhabilitation qui est à poursuivre au regard des enjeux :

- Sur près de 35 600 logements, près d'un tiers est classé E F G : soit plus de 10 000 logements, dont environ 3 000 logements F et G
- Or la loi Climat et Résilience prévoit l'interdiction de relocation des logements G à compter de 2025, F en 2028 et E en 2034
- Entre 12 et 16% des ménages du Pays de Vitré seraient en situation de précarité énergétique
- Certaines communes abritent de nombreux Monuments Historiques inscrits ou classés.
- la préservation de centres anciens reste un enjeu complexe pour de nombreuses communes (cf. coûts de réhabilitation, prescriptions patrimoniales, pénurie de matériaux ...)
- Une vacance qui augmente légèrement, malgré la politique incitative de Vitré Communauté sur le PLH 2
- 14 % de logements vacants à La Guerche-de-Bretagne : une commune pôle qui doit retrouver / renforcer sa fonction résidentielle



OBJECTIFS

- Traiter les problématiques du parc existant, telles que la précarité énergétique, le maintien à domicile, ou le traitement de l'habitat dégradé
- Maintenir, voire améliorer, la qualité et l'attractivité du parc existant
- Améliorer les performances énergétiques des logements, et plus globalement, la qualité et le confort des logements existants : viser le traitement de 1000 passoires thermiques F ou G
- Créer les conditions de réalisation des opérations de rénovation et restructuration, en accompagnant les ménages ou autres porteurs de projet s'engageant dans la requalification de bâtis existants
- Favoriser la requalification des centres-bourgs et centres-villes
- Remettre sur le marché des logements de bonne qualité, répondant aux besoins actuels



PORTEUR DE L'ACTION

Vitré Communauté



PARTENAIRES ET CO-FINANCEURS

Etat - ANAH, ADIL, communes, opérateur d'amélioration de l'habitat, ABF, architecte conseil, bailleurs sociaux, Agences immobilières, notaires, artisans, banques



OUTILS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE

1/ Information, conseil, accompagnement à l'achat sur du bâti ancien < 1982 :

- 1.1. conseil aux ménages : en complément du CAU35 et de l'Espace France Renov', mission technicien du bâtiment pour une approche plus globale et multithématique de la rénovation --> 60 000 € sur durée du PLH
- 1.2. Faire connaître le dispositif via agences immobilières, notaires, artisans, banques... avec des ateliers de sensibilisation --> Ingénierie
- 1.3. Poursuivre les actions de communication : actualisation et diffusion des publications --> Budget communication

2/ Soutenir la remise sur le marché de logements vacants ou la reprise de bâti ancien / changement de destination

- 2.1. Aide à l'accession - cf. action 3
- 2.2. Aide aux porteurs de projet investisseurs sur des biens vacants complexes --> Budget global = 8 000€ x 20 logts = 160 000 €
- 2.3. Expérimenter la taxe d'habitation sur les logements vacants sur quelques communes volontaires avec une vacance importante --> Ingénierie
- 2.4. S'engager dans le dispositif national « Territoire 0 logement vacant » (partenariat Etat - ADIL)

3/ Conseil à la rénovation du parc ancien énergivore (cf. tableau)

- > Audit parc locatif privé E, F, G, 300 logements = cf. MAR et opérateurs
- > Audit parc communal, 100 logements = 100 000 €

4/ Aide financière à la rénovation des logements énergivores

- > Aide à la rénovation parc locatif : privé EFG (200 logements), HLM (100 logements) et logements communaux (30 logements) : 1 715 000 €
- > Aide à la rénovation pour les propriétaires occupants en OPAH (40 logements) : 200 000 €

	AUDIT	TRAVAUX
Propriétaire occupant ELIGIBLE ANAH	Appui sur dispositifs existants de l'ANAH	5 000 € uniquement en opérations programmées (non cumulable avec l'aide à l'accession; cumulable avec l'aides de l'ANAH) – 40 logements sur 6 ans x 5000€ = 200 K€
Propriétaire bailleur	Parc E, F, G Si conventionnement = portage opérateur Hors conventionnement = attente du décret MAR	4 000 € avec conventionnement + Bonus de 6 000 € si opération programmée et/ou étiquette E, F,G Hors conventionnement : attente du décret MAR
Parc communal	Subvention de l'audit à hauteur de 80% - aide maximale de 1000 € Objectif : 100 logements : 100 K€	5 000 €/logement (conventionnement obligatoire) Bonus de 1 000 €/logement sur les secteurs N/S et intermédiaires dont pôles relais
Parc locatif social		5000 €/logement (étiquette C mini) et bonus de 1 000 €/logement pour la réhabilitation de pavillonnaire en secteurs N/S et intermédiaire dont pôles relais
Secteur ABF (tout produit, tous publics)	Evaluer et étudier la reconduite de la convention avec la Fondation du Patrimoine Ingénierie	Bonus de 1 000 €/logements 50 logements = 50 000 €
5/ B		
5.1	Aide reprise biens vacants complexes	Logement antérieur à 1950, construction non industrielle (pas de parpaings, béton, ...), front bâti cœur historique : 50% du montant des travaux, jusqu'à 8 000€
Objet		.M) -->

5.2 Evaluer et étudier la reconduite de la convention avec la Fondation du Patrimoine --> Ingénierie

6/ Accompagner les opérations de renouvellement urbain des quartiers fragiles et de revitalisation des communes PVD et ACV

- 6.1. Soutenir les OPAH (participation aux réunions, suivi des opérations, des bilans + aides financières mesures 1 à 4)
- 6.2. Soutenir les opérations de requalification de quartiers de logements locatifs sociaux (type ANRU), selon les opportunités --> Ingénierie : Convention partenariale commune + bailleur + EPCI + Etat
- > Réflexion à mener sur l'éventuelle contribution financière de Vitré Communauté, au delà du financement de la recomposition de l'offre



PUBLIC VISE

Propriétaires occupants, propriétaires bailleurs,
acquéreurs, communes, bailleurs sociaux



TERRITOIRE CONCERNE

Ensemble du territoire de Vitré Communauté : 46
communes
Mesure 5 : Communes comprenant un secteur ABF



Calendrier de mise en œuvre et coût pour la Communauté d'Agglomération



	2024	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
1	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	60 000 €
2	26 667 €	26 667 €	26 667 €	26 667 €	26 667 €	26 667 €	160 000 €
3	16 667 €	16 667 €	16 667 €	16 667 €	16 667 €	16 667 €	100 000 €
4	319 167 €	319 167 €	319 167 €	319 167 €	319 167 €	319 167 €	1 915 000 €
5	8 333 €	8 333 €	8 333 €	8 333 €	8 333 €	8 333 €	50 000 €
6	ingénierie	ingénierie	ingénierie	ingénierie	ingénierie	ingénierie	



INDICATEURS DE SUIVI ET D'EVALUATION

- Nombre de ménages accompagnés pour une analyse d'un bien ancien
- Nombre et nature des actions de communication pour faire connaître la mesure d'accompagnement
- Nombre d'aide pour remise sur le marché de logements vacants : propriétaires occupants, propriétaires bailleurs
- Nombre de communes engagées pour la mise en place de la taxe d'habitation sur le logement vacant
- Nombre d'audits réalisés
- Nombre de logements aidés et montant des subventions pour la rénovation (profil des propriétaires, typologie du bien, montant et nature des travaux réalisés, étiquette énergétique avant et après travaux, ...)
- Nombre d'aide pour une bonification en secteur ABF
- Suivi des OPAH
- Opération de renouvellement urbain de quartiers fragiles accompagnés

Indicateurs de résultat :

- Evolution du nombre de logements vacants et du taux de vacance
- Evolution des diagnostics DPE des logements
- Evolution de qualité du parc de logements sociaux

N° action

Nom action

7

Mieux connaître les opérations réalisées sur un foncier vertueux et mieux les financer

Orientation dont découle l'action

3. Contribuer à la trajectoire ZAN



CONTEXTE ET ENJEUX

- Des ambitions de développement du territoire qui doivent se conjuguer avec des enjeux de préservation des ressources
- Dans un contexte de raréfaction foncière, de perspective de zéro artificialisation nette, d'évolution des pratiques, la nécessité d'approfondir la connaissance des potentiels fonciers
- Vitré Communauté a accueilli en moyenne 10.5 ménages par hectare artificialisé à destination de l'habitat sur la période 2012-2017



OBJECTIFS

- Réduire la consommation foncière, en densifiant le tissu urbain existant
- Mettre en œuvre une stratégie pour gérer le foncier et le mobiliser de manière efficace et économe
- Réduire la consommation foncière
- Mobiliser le foncier nécessaire à l'atteinte des objectifs de développement



PORTEUR DE L'ACTION

Vitré Communauté



PARTENAIRES ET CO-FINANCEURS

Communes, Syndicat d'Urbanisme du Pays de Vitré, EPF



INDICATEURS DE SUIVI ET D'EVALUATION

- Création d'un inventaire précisant l'évolution des parcelles identifiées dans le référentiel foncier

Indicateurs de résultat :

- Evolution de la consommation foncière
- Evolution de la taille des terrains
- Evolution de la densité des opérations
- Evolution du prix du foncier (€/m²)
- Evolution de la typologie des logements et formes urbaines

N° action

Nom action

8 Territorialiser la production de l'offre nouvelle : insuffler une trajectoire de baisse de consommation et mettre en place un outil de suivi annualisé

Orientation dont découle l'action

3. Contribuer à la trajectoire ZAN



CONTEXTE ET ENJEUX

- Des ambitions de développement du territoire qui doivent se conjuguer avec des enjeux de préservation des ressources
 - Un nouvel élément de contexte à prendre en compte : La loi Climat et résilience avec un objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) d'ici 2050



OBJECTIFS

- Atteindre les objectifs du PLH
 - Impulser / accompagner le changement de modèle de développement urbain du territoire
 - Réduire la consommation foncière
 - Limiter l'extension urbaine / mobiliser prioritairement l'existant (bâti, tissu urbain...) pour contribuer à la production de logements



PORTEUR DE L'ACTION

Vitré Communauté



PARTENAIRES ET CO-FINANCEURS

Communes, EPF, ADIL, SUPV



OUTILS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE

1/ Pour respecter la trajectoire ZAN, produire au moins la moitié des logements dans l'enveloppe urbaine existante : consommer maximum 100 ha de foncier pour l'habitat sur les 6 ans du PLH 2024-2029
 - Soit en extension : 530 logements / 2 = 265 logements par an en extension, sur densité moyenne constatée dans les OAP 18 logements / ha = 15 ha par an x 6 ans : 90 ha
 Pour mémoire : 2011-2021 : 35 ha / an : le PLH s'inscrit bien dans l'objectif de réduction par deux de la consommation foncière
 - Sur la base des fiches communales, un observatoire de la territorialisation des objectifs de production de logements sera assuré

2/ Mettre en place un observatoire de la consommation foncière (cf. action 12)
 - Localiser les permis de construire accordés chaque année, pour comptabiliser la part de logements construits en extension urbaine et la densité produite. Réalisation par l'ADIL, sur la base des données Sitadel.

	Objectif PLH 3 sur 6 ans		Projets Logements 6 ans (2024-2029)	Production de logements neufs	Remise sur le marché de logements vacants	Changement de destination
	Objectif de production fourchette basse	Objectif de production fourchette haute				
Centre (Hors Argentré)	440	450	443	440	4	0
Ouest (Hors Châteaubourg)	250	260	218	218	1	0
Secteur intermédiaire	500	510	483	475	7	1
Secteurs Nord et Sud (Hors La Guerche)	190	200	148	134	13	1
Vitré	980	990	1017	972	45	0
Argentré-du-Plessis	190	200	202	201	1	0
Châteaubourg	470	480	479	479	1	0
La Guerche-de-Bretagne	120	130	137	116	20	0
	3140	3220	3 128	3381	91	2
				97 %	3 %	

	Objectif PLH 3 sur 6 ans		Projets Logements 6 ans (2024-2029)	Logements dans l'enveloppe urbaine	% de dans l'enveloppe urbaine	Logements en extension	% de logements en extension
	Objectif de production fourchette basse	Objectif de production fourchette haute					
Centre (Hors Argentré)	440	450	443	85	19%	359	81%
Ouest (Hors Châteaubourg)	250	260	218	59	27%	160	73%
Secteur intermédiaire	500	510	483	115	24%	368	76%
Secteurs Nord et Sud (Hors La Guerche)	190	200	148	110	74%	38	26%
Vitré	980	990	1017	780	77%	132	13%
Argentré-du-Plessis	190	200	202	106	52%	96	48%
Châteaubourg	470	480	479	344	72%	135	28%
La Guerche-de-Bretagne	120	130	137	80	59%	56	41%
	3140	3220	3 128	1679	54%	1344	43%

* Absence de localisation pour certains projets



PUBLIC VISE

Communes



TERRITOIRE CONCERNE

Ensemble du territoire de Vitré Communauté (46 communes)



Calendrier de mise en œuvre et coût pour la Communauté d'Agglomération



	2024	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
1	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	
2	cf. Action 12						



INDICATEURS DE SUIVI ET D'EVALUATION

- Actualisation annuelle des fiches communales : rappel diagnostic / objectifs / réalisations
- Nombre, répartition et qualité des logements produits
- Evolution de la consommation foncière
- Evolution de la taille des terrains
- Evolution de la densité des opérations

N° action

Nom action

9

Favoriser et accompagner la réalisation d'études opérationnelles d'aménagement urbain (et notamment à l'échelle de l'ilot)

Orientation dont découle l'action

3. Contribuer à la trajectoire ZAN



CONTEXTE ET ENJEUX

-De nombreuses communes en attente d'accompagnement (faute de moyens humains, techniques et financiers) pour mener à bien les opérations urbaines de plus en plus complexes à monter compte tenu des coûts, des contraintes de foncier, etc.



OBJECTIFS

- Favoriser la redynamisation des centres-bourgs et centres-villes : mobiliser la politique habitat au service d'une politique globale de revitalisation, d'attractivité, et d'aménagement du territoire
- Densifier le tissu urbain existant
- Renforcer l'attractivité du parc existant



PORTEUR DE L'ACTION

Vitré Communauté



PARTENAIRES ET CO-FINANCEURS

Etat, Région, Département d'Ille-et-Vilaine, Communes, syndicat d'urbanisme, EPF



OUTILS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE

1/ Soutien de Vitré Communauté à l'aménagement des communes

1.1. Sur les études de centre-bourg externalisées

En complément du Département 35, 50% étude, plafond 8000 € / étude x 15 études = 120 000 € (reste à charge minimum de 20% pour la commune)

1.2. Étude de programmation à l'échelle de l'ilot

50% étude, plafonds 8000 € / étude x 20 études = 160 000 € (reste à charge minimum de 20% pour la commune)



PUBLIC VISE

Communes



TERRITOIRE CONCERNE

Ensemble du territoire de Vitré Communauté



Calendrier de mise en œuvre et coût pour la Communauté d'Agglomération



	2024	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
1.1.	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	120 000 €
1.2.	26 667 €	26 667 €	26 667 €	26 667 €	26 667 €	26 667 €	160 000 €



INDICATEURS DE SUIVI ET D'EVALUATION

- Nombre d'études financées
- Nature des études financées
- Nombre de logements réhabilités/démolis/construits en centre-bourg
- Suivi des financements complémentaires et de leur effet levier permettant la réalisation des opérations

N° action

Nom action

10

Sensibiliser, informer, accompagner

Orientation dont découle l'action

3. Contribuer à la trajectoire ZAN



CONTEXTE ET ENJEUX

- Des évolutions des modes de vie et de fortes attentes qualitatives de la part des ménages (attention au cadre de vie, ...)
 - Un nouvel élément de contexte à prendre en compte : La loi Climat et résilience avec un objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) d'ici 2050 et la nécessité de densifier le tissu urbain existant
 - Compte tenu des enjeux de gestion économe du foncier, la nécessité de faire évoluer le modèle de développement résidentiel : la question se pose notamment de l'acceptation sociale de la densification et de la construction d'immeubles



OBJECTIFS

- Favoriser l'acceptabilité sociale des nouvelles opérations, des constructions neuves et de la densité
 - Veiller au développement d'une offre d'habitat correspondant aux attentes, aux besoins et aux modes de vie des ménages ; voire encourager de nouvelles pratiques
 - Sensibiliser et informer sur les nouveaux enjeux, sur les outils, en particulier sur les sujets suivants : formes urbaines, nouvelles façons d'habiter, aides financières pour production de logements, outils fonciers, ...
 - Faire évoluer les pratiques pour développer des opérations habitat correspondant aux objectifs du PLH en termes de volume, d'équilibre territorial de mixité sociale, de qualités urbaines et architecturales



PORTEUR DE L'ACTION

Vitré Communauté



PARTENAIRES ET CO-FINANCEURS

EPF, Architecte conseil, aménageurs



OUTILS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE

1/Poursuivre l'apport en ingénierie auprès des communes: animer, informer, conseiller, orienter

- Renouveler les partenariats avec le syndicat d'urbanisme et l'EPF
- Organiser des visites d'opérations

2/ Sensibiliser les habitants aux enjeux de l'habitat

- Acculturer les habitants actuels et futurs aux enjeux de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'habitat
- Faire comprendre pourquoi il est nécessaire de faire évoluer les pratiques : communication, événements
- Rassurer les riverains sur les opérations plus denses qui peuvent offrir une meilleure qualité de vie : pédagogie, faire connaître et diffuser les "bonnes pratiques ". Des messages et des actions à adapter en fonction des types de communes



PUBLIC VISE

Communes, élus, habitants, riverains



TERRITOIRE CONCERNE

Ensemble du territoire de Vitré Communauté



Calendrier de mise en œuvre et coût pour la Communauté d'Agglomération



	2024	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
1	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	
2	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	



INDICATEURS DE SUIVI ET D'EVALUATION

- Nombre d'actions organisées à destination des élus (formations, visites, ...) et nombre de participants
- Nombre d'actions organisées à destination des ménages
- Diversité des réseaux et supports de communication utilisés

Indicateurs de résultat :

- Estimation du public touché
- Evaluation des impacts : qualité des opérations, nombre de recours, ...
- Nombre, répartition et qualité des logements produits

N° action

Nom action

11

Renforcer les outils de pilotage et d'animation du PLH

Orientation dont découle l'action

4. Garantir une gouvernance et des moyens à la hauteur des enjeux



CONTEXTE ET ENJEUX

-Une politique habitat qui nécessite d'être connue, identifiée, valorisée auprès des partenaires, de l'ensemble des acteurs et auprès des ménages, pour qu'elle soit efficace et qu'elle atteigne ses objectifs
 - Une politique qui est en lien et qui doit renforcer son articulation avec les autres politiques publiques menées par les collectivités
 - Un PLH qui doit initier et impulser une dynamique, pour embarquer progressivement l'ensemble des parties prenantes



OBJECTIFS

- Renforcer le rôle du service habitat comme pôle ressources / d'expertise auprès des communes
- Maintenir une organisation et des moyens humains pour mettre en œuvre et assurer le pilotage et l'animation du PLH
- Développer les outils de pilotage de la politique habitat
- Poursuivre l'activité de la Commission Habitat
- Faciliter la mise en œuvre du PLH par un partenariat efficace
- Partager les objectifs et une stratégie, faire connaître les actions menées par la collectivité, faire connaître les services et les aides proposées



PORTEUR DE L'ACTION

Vitré Communauté



PARTENAIRES ET CO-FINANCEURS

Ensemble des partenaires



INDICATEURS DE SUIVI ET D'EVALUATION

- Fréquence des réunions relatives aux politiques de l'habitat
- Nombre de partenariats (conventions) maintenus ou créés sur la durée du PLH
- Type et nombre d'actions mises en œuvre avec les partenaires
- Bilan des instances partenariales
- Nombre de commissions habitat organisées
- Nombre de "points trimestriels" interservices
- Bilan d'activité de la Maison du Logement
- Réalisation de publications
- Estimation du public touché

N° action

Nom action

12

Observatoire de l'habitat et du foncier

Orientation dont découle l'action

4. Garantir une gouvernance et des moyens à la hauteur des enjeux



CONTEXTE ET ENJEUX

- Une politique de l'habitat renouvelée, qui nécessite d'être suivie, animée, observée et évaluée, pour en mesurer sa cohérence, son efficacité et son efficacité
- Le besoin de connaissances et d'analyses pour évaluer la mise en œuvre et les impacts du PLH

Disposer d'un outil d'aide à la décision pour le PLH

- La nécessité de suivre le rythme d'artificialisation des sols dans le contexte de la loi Climat et Résilience du 22/08/2021



OBJECTIFS

- Assurer le suivi de la mise en œuvre du PLH,
- Evaluer les impacts du PLH sur le fonctionnement du marché local de l'habitat : identifier dans quelle mesure il permet de rectifier les dysfonctionnements identifiés dans le diagnostic, de répondre aux enjeux et aux objectifs stratégiques visés par la collectivité
- Garantir une politique de l'habitat agile et réactive, sachant s'adapter aux évolutions de contexte (évolutions des politiques nationales, évolution des marchés, ...) pour ajuster au mieux les actions, dispositifs et moyens de la collectivité
- Conformément à la loi, produire un bilan annuel du PLH, et élaborer un bilan à mi parcours permettant, si besoin d'ajuster les objectifs et les moyens



PORTEUR DE L'ACTION

Vitré Communauté



PARTENAIRES ET CO-FINANCEURS

Etat-DDTM-DREAL, ANAH, ADIL 35, EPF, Syndicat d'Urbanisme du Pays de Vitré



OUTILS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE

- 1/ Assurer le suivi des actions du PLH : Ingénierie Vitré Communauté en régie
- 2/ Réaliser un suivi du marché immobilier - partenariat ADIL 35 et CREHA OUEST
 - Observatoire des prix de terrain et immobiliers
 - Suivi de la performance thermique du parc existant (lutte contre les logements EFG) :
 - Parc HLM : suivi des données RPLS
 - Parc privé : suivi des DPE (obligatoire pour toute vente et location, et pour toute copro à horizon 2026) : cf. données ADEME
- 3/ Mettre en place un suivi du foncier - partenariat ADIL 35
 - Identification, analyse et suivi des potentiels et secteurs à enjeux, veille sur les DIA : Ingénierie, en lien avec les communes, l'EPF
 - Suivi de la consommation foncière (et de la densité)



PUBLIC VISE

Communes, partenaires



TERRITOIRE CONCERNE

Ensemble du territoire de Vitré Communauté



Calendrier de mise en œuvre et coût pour la Communauté d'Agglomération



	2024	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
1	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	
2	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	60 000 €
3							



INDICATEURS DE SUIVI ET D'EVALUATION

Indicateurs de suivi :

- Sollicitations de l'observatoire par les communes et l'EPCI
- Répartition de la production de logements (par commune, par localisation, type de financement, produits ...), mise en perspective avec les objectifs visés
- Atteinte des objectifs du PLH
- Bilan des enveloppes allouées et montants versés pour chaque catégorie

Indicateurs de résultat:

- Evaluation des impacts du PLH (réalisation de travaux, accueil de nouvelles populations, estimation du public touché ...)

N° action

Nom action

13

Poursuivre et renouveler la Délégation des aides à la pierre

Orientation dont découle l'action

4. Garantir une gouvernance et des moyens à la hauteur des enjeux



CONTEXTE ET ENJEUX

- Vitré Communauté est délégataire des aides à la pierre depuis 2006
 - La délégation alimente à la fois le logement locatif social (LLS) et le parc privé



OBJECTIFS

- Articuler les fonds propres de Vitré Communauté (PLH) et les aides à la pierre de l'Etat à destination de la politique habitat
 - Se saisir des effets leviers sur certains dispositifs (ex : marges locales, PAT)
 - Maintenir une "visibilité" de Vitré Communauté auprès des particuliers (parc privé/ANAH) et des bailleurs sociaux (LLS)



PORTEUR DE L'ACTION

Vitré Communauté



PARTENAIRES ET CO-FINANCEURS

Etat : ANAH, DDTM, DDETS, DREAL
 Bailleurs sociaux / ADO et ARO, Club
 Décentralisation & Habitat



OUTILS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE

- 1/ Proroger l'actuelle convention de délégation des aides à la pierre sur 2024
- 2/ Signer une nouvelle convention de Délégation des Aides à la Pierre pour la période 2025-2030
 Objectifs quantitatifs et échéancier prévisionnel, modalités financières, ...
- 3/ Organiser la mise en œuvre de la délégation suite à l'arrêt de la mise à disposition des services de l'Etat
 Convention de type 3 : Instruction, conventionnement, veille juridique, contrôle, paiements...
 Structurer le service : réflexion sur la mise en place d'un service commun, partiel ou complet, à porter avec les autres délégataires du département



PUBLIC VISE

Habitants de l'agglomération



TERRITOIRE CONCERNE

Ensemble du territoire de Vitré Communauté



Calendrier de mise en œuvre et coût pour la Communauté d'Agglomération



	2024	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
1	Ingénierie						
2		Ingénierie					
3		Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	



INDICATEURS DE SUIVI ET D'EVALUATION

- Signature de la nouvelle convention de Délégation des Aides à la Pierre pour la période 2025-2030
- Mise en place du service mutualisé de l'instruction, en articulation avec les autres délégataires
- Bilan annuel de la délégation des aides à la pierre (financement pour le parc privé et pour le parc public)

Un programme structuré en 13 actions

Orientations stratégiques	N°	Actions	Investissement 6 ans	Fonctionnement 6 ans
1. Diversifier en différenciant selon les enjeux locaux	1	Organiser et développer une offre à destination des contrats courts		45 000 €
	2	Appuyer la production de logements locatifs sociaux	4 550 000 €	
	3	Développer les différents produits d'accès sociale à la propriété	3 300 000 €	
	4	Etoffer l'offre d'habitat accompagné à destination des populations aux besoins spécifiques		
2. Accentuer la politique en faveur du parc ancien	5	Repérer et traiter les situations d'habitat indigne	60 000 €	
	6	Accompagner la rénovation, l'amélioration du parc existant	2 375 000 €	28 000 €
3. Contribuer à la trajectoire ZAN	7	Mieux connaître les opérations réalisées sur un foncier vertueux et mieux les financer	300 000 €	
	8	Territorialisation de la production de l'offre nouvelle : insuffler une trajectoire de baisse de la consommation et mettre en place un outil de suivi annualisé		
	9	Favoriser et accompagner la réalisation d'études opérationnelles d'aménagement urbain (et notamment à l'échelle de l'ilot)	280 000 €	
	10	Sensibiliser, informer, accompagner		
4. Garantir une gouvernance et des moyens à la hauteur des enjeux	11	Renforcer les outils de pilotage et d'animation du PLH		240 000 €
	12	Observatoire de l'habitat et du foncier		
	13	Poursuivre et renouveler la Délégation des aides à la pierre		
Total 6 ans			10 865 000 €	313 000 €
Total par an			1 810 833,33 €	52 166,67 €
Total par an et par habitant			22,17 €	0,64 €

groupe**reflex_**
Adeus, Marseille
> Cérur, Rennes
NovaScopia, Paris
Place, Bordeaux & Toulouse
Trajectoires, Lyon
www.groupe-reflex.org

NOVASCOPIA

CÉRUR_
écrire
les territoires,
dessiner
la chose publique