

CÉRUR_

écrire
les territoires,
dessiner
la chose publique

Communauté de communes au Pays de la
Roche aux Fées

Programme local de l'Habitat 2016-2021

Programme d'actions

Décembre 2015

groupe**reflex**_

Adeus, Marseille
> Cérur, Rennes
NovaScopia, Paris
Place, Bordeaux
Trajectoires, Lyon

Sommaire

Rappel des 4 axes structurant le PLH	2
Méthode d'élaboration et esprit du programme d'action	3
Méthode d'élaboration et esprit du programme d'action	4
Fiche action n°1 : Animer le PLH	9
Fiche action n°2 : Développer une politique et des actions de marketing territorial	13
Fiche action n°3 : Agir sur le foncier pour favoriser le développement de l'habitat, en particulier dans les centralités	15
Fiche action n°4 : Soutenir la revitalisation des centres	17
Fiche action n°5 : Favoriser la primo accession à la propriété	19
Fiche action n°6 : Soutenir l'amélioration du parc ancien privé	21
Fiche action n°7 : Préserver l'attractivité du parc social ancien	24
Fiche action n°8 : Développer le parc locatif à vocation sociale	26
Fiche action n°9 : Accompagner le développement de l'offre d'urgence	29
Fiche action n°10 : Lutter contre la précarité énergétique et l'habitat Indigne	30
Fiche action n°11 : Gestion et animation Aire d'accueil des Gens du Voyage	32
Annexes	37

Rappel des 4 axes structurant le PLH

Axes	Enjeux
Axe 1 Accompagner le développement du territoire	• Créer les conditions de développement démographique et économique du territoire
Axe 2 Revitaliser les centres bourgs et centres villes	• Maintenir voire renforcer les centres bourgs et les centres villes, pour qu'ils conservernt leurs rôles de centralité, de cœurs d'activités, lieux de vie sociale, d'identité territoriale • Valoriser le patrimoine bâti • Favoriser le maintien des équipements par une optimisation des usages • Limiter l'étalement urbain, en privilégiant le développement de l'habitat dans le tissu urbain existant
Axe 3 Faire de l'habitat un levier d'attractivité	• Pérenniser l'accueil de nouvelles populations, comme composante du développement global du territoire de la CCPRF, en lien avec l'emploi, les transports, les services, l'énergie, l'environnement (notamment en termes de gestion des ressources naturelles, foncières, ...)
Axe 4 Le logement pour tous	• Favoriser la mixité sociale, générationnelle et le vivre ensemble • Viser la diversification de peuplement • Permettre la réalisation des parcours résidentiels sur le territoire : répondre aux besoins des différentes étapes de la vie (décohabitation, famille, séparation, veuvage, vieillissement, handicap, ...)

Méthode d'élaboration et esprit du programme d'action

Méthode d'élaboration du programme d'action

- Quatre ateliers thématiques, portant sur les quatre axes du PLH et qui reflètent les priorités que la Communauté de Communes souhaite traiter dans son PLH :
 - o Développement du territoire
 - o Revitalisation des centres bourgs et centres villes
 - o Attractivité
 - o Logement pour tous

Organisés le 12 octobre 2015, ils ont rassemblé environ 80 personnes : élus, partenaires institutionnels, acteurs de l'habitat, ...

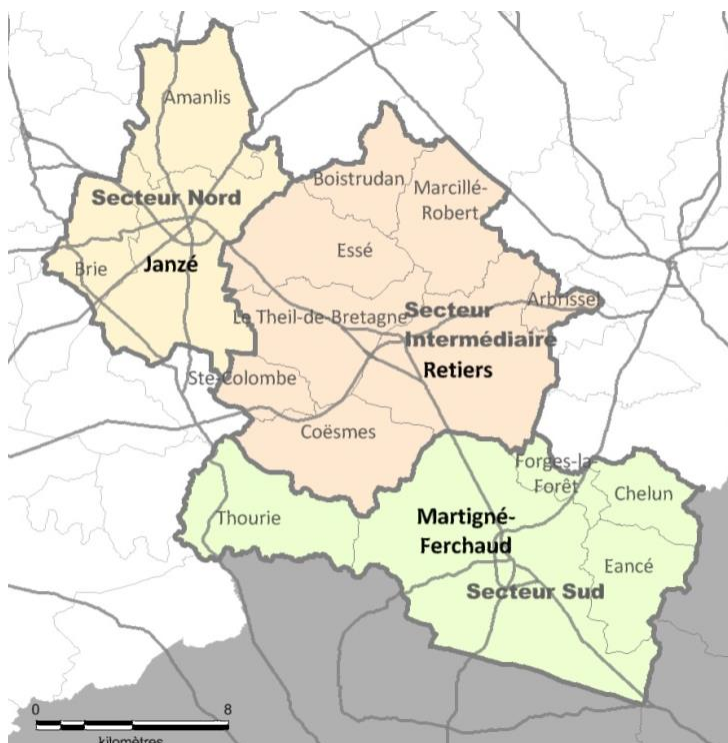
- Différents échanges techniques de travail
- Comité technique 17 novembre 2015
- Comité de pilotage 29 novembre 2015
- Bureau Communautaire 1^{er} décembre 2015
- Conseil Communautaire 15 décembre 2015

Esprit du programme d'actions

- Un programme d'actions resserré sur un nombre d'actions volontairement réduit pour favoriser une bonne lisibilité
- Des actions globales et transversales (car pouvant renvoyer à plusieurs objectifs du PLH) ... mais également précises, concrètes et opérationnelles
- Une annexe complémentaire sur des propositions concrètes de dispositifs d'aide (cf. document existant : à ajuster avec nouveaux dispositifs, nouveaux critères et nouvelles modalités), faisant l'objet d'une délibération spécifique par la Communauté de Communes
- Une logique de complémentarité avec les politiques menées par les partenaires : ajuster l'intervention de la CC à l'aune des dispositifs proposés par les partenaires à l'échelle nationale (PTZ+, outils de la loi de transition énergétique, ...), régionale (actions du contrat de plan), départementale (actions habitat et politique sociale), Pays (SCOT, démarche BIMBY).

- Différencier certaines modalités d'intervention en fonction des spécificités locales.

A l'échelle de la Communauté de Communes, la définition de trois secteurs et l'identification de trois pôles



Au sein des communes, la différenciation de secteurs stratégiques jugés prioritaires pour le développement de l'habitat

	Secteurs stratégiques	Secteurs secondaires
Pôles Janzé Retiers Martigné-Ferchaud	- Terrains nus en densification > 5 000 m² - Renouvellement urbain - Changement d'usage - Terrains nus en extension s'ils permettent de répondre à l'objectif d'équilibre du développement résidentiel du PLH (accentuant la construction sur les pôles) - Transformation de logements vacants en centre ville	- Terrains nus en densification < 5 000 m²
Communes rurales	- Terrains nus en densification < 10 000 m² - Renouvellement urbain - Changement d'usage - Terrains nus en extension mesurée < 5 000 m² - Transformation de logements vacants en centres bourgs	- Terrains nus en extension > 5 000 m² - Terrains nus en densification > 10 000 m²

Les 10 fondements du programme d'actions du PLH2 du Pays de la Roche aux Fées

Un PLH qui conforte et sécurise la primoaccession	• Aides financières à la primo accession (y compris dans le parc HLM) • Conditionnées à un conseil préalable (énergie, montage financier) • Accompagnement des ménages dans le temps
Un PLH qui vise l'accueil de nouveaux profils	• Incitation à la qualité des opérations • Valorisation des biens de caractère • Travail sur le prix des offres
Un PLH qui favorise l'innovation et l'expérimentation	• Opérations pilotes dans les centres bourgs • Autoréhabilitation • Démarches AEU
Un PLH qui répond aux besoins spécifiques	• Lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique : formation sur les polices spéciales, repérage des situations, accompagnement par les travailleurs sociaux • Accueil et accompagnement des gens du voyage • Développement de logements d'urgence
Un PLH qui consolide les partenariats	• Communes (élus et services), ADIL, Syndicat d'urbanisme du Pays de Vitré, EIE, Plateforme habitat, CDAS, CCAS, Département, Région, Etat-ANAH, bailleurs sociaux, professionnels de l'habitat privé, ...
Un PLH qui recentre les moyens sur les secteurs stratégiques des communes	• Aide à la réhabilitation (intégrant transformation de bâti pour le rendre attractif) • Opérations pilotes, aides à l'équilibre d'opérations • Aide à l'accession dans l'ancien
Un PLH solidaire avec le secteur sud	• Aide accession dans l'ancien ciblée sur le secteur sud
Un PLH qui prend en compte les spécificités locales	• Majoration de l'aide à la rénovation de façades dans les secteurs ABF • Différenciation des critères d'attribution de l'aide à l'accession en fonction des secteurs, sur la taille du terrain et le prix de vente au m²
Un PLH qui s'articule avec les autres politiques menées par la CC	• Développement prioritaire de l'habitat dans les communes pôles, disposant d'emplois, services et offres de transport • Inscriptions des actions de développement et d'attractivité dans une stratégie globale de marketing territorial • Convergence des actions avec le Plan Climat
Un PLH qui converge avec les politiques menées par les partenaires	• Actions du Syndicat d'urbanisme du Pays de Vitré • Politique habitat du Département • Contrat de Plan Région • Politiques nationales

Axes

Actions

Axe 1 Accompagner le développement du territoire		Action 1: Animer le PLH
		Action 2: Développer une politique et des actions de marketing territorial
		Action n°3- Agir sur le foncier pour favoriser le développement de l'habitat, en particulier dans les centralités >> <i>parties agglomérées des 16 communes</i>
		Action n°4 -Soutenir la revitalisation des centres >> <i>centres bourg et centres villes</i>
Axe 2 Revitaliser les centres bourgs et centres villes		Action n°5- Favoriser la primo accession à la propriété <i>Neuf >> toute la Communauté de communes</i> <i>Ancien >> centres bourgs du secteur sud</i>
		Action n°6- Soutenir l'amélioration du parc ancien privé >> <i>secteurs agglomérés des 16 communes</i>
Axe 3 Faire de l'habitat un levier d'attractivité		Action n°7- Préserver l'attractivité du parc social ancien >> <i>secteurs agglomérés des 16 communes</i>
		Action n°8- Développer le parc locatif à vocation sociale >> <i>prioritairement dans les 3 communes pôles</i>
		Action n°9- Accompagner le développement de l'offre d'urgence >> <i>3 communes pôles</i>
Axe 4 Le logement pour tous		Action n°10- Lutter contre la précarité énergétique et l'habitat indigne
		Action n°11- Gérer et animer l'aire d'accueil des Gens du Voyage

		ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE				REVITALISER LES BOURGS POUR UN PLH VECTEUR D'AMENAGEMENT	FAIRE DE L'HABITAT UN LEVIER D'ATTRACTIVITE			LE LOGEMENT POUR TOUS, UN PLH EN REPONSE A LA DIVERSITE DES BESOINS	
		Créer les conditions de développement du territoire				Maintenir voire renforcer les centres bourgs et centres villes	Pérenniser l'accueil de nouvelles populations, en lien avec l'emploi les transports, les services, l'énergie, l'environnement			Favoriser la mixité sociale, générationnelle et le vivre ensemble / Répondre aux besins des différentes étapes de la vie	
	Nouveau dispositif du PLH2/ dispositif ancien modifié / dispositif ancien poursuivi en l'état	Répondre aux besoins en logement	Générer de l'activité économique, des ressources financières et fiscales	Anticiper le développe ment urbain	Favoriser la création d'une image attractive	Créer une offre d'habitat attractive dans les centres	Développer des formes urbaines permettant de limiter l'étalement	Produire une offre d'habitat compétitive / financière ment accessible	Produire une offre d'habitat différen ciée / de qualité	Valoriser les atouts spécifiques de chaque secteur	Garantir une offre d'habitat diversifiée, pour que chacun ait accès à un logement correspondant à ses besoins
Animer le PLH	Mettre en œuvre le PLH et assurer le suivi	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Accompagnement des communes sur les PLU et la conception des opérations	X	X	X	X		X		X	X	X
	Echanges réguliers entre élus sur les projets communaux	X	X	X							
	Formation des élus et agents municipaux			X							X
	Réunion annuelle avec les secrétaires de mairie	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Conventions avec les communes	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Rencontres des partenaires										
	Conventions avec les bailleurs sociaux	X		X		X		X	X		X
	Convention Foncier de Bretagne			X			X				
	Communication sur les biens de caractère				X	X			X	X	
	Coordination acteurs (privés / publics, habitat / social / médical)			X							X
	Organisation chaîne traitement habitat indigne										X
	Plateforme habitat										
	Soutien aux démarches de qualité et architecte conseil	X		X	X		X		X		
Développer une politique et des actions de marketing territorial	Soutien aux opérations BIMBY	X					X				
	Accompagnement des réflexions sur l'habitat personnes handicapées										X
	Observatoire de l'habitat										
	Veille sur l'évolution des besoins										
	Stratégie et actions de marketing territorial		X		X						
	Connaissance communautaire des potentiels fonciers			X							
	Aide à la surcharge fondère					X		X			
	Opérations pilotes en centres bourgs		X		X	X	X	X	X	X	
	Fond de concours revitalisation centre bourg -centre ville		X	X	X	X				X	
	Aide à l'accession dans le neuf		X					X			
	Aide à l'accession dans le parc ancien privé ou public		X					X		X	
	OPAH-PIG					X					
	Aides à la réhabilitation du parc privé					X					
	Aide à la rénovation de façades					X					
	Accompagnement des démarches d'autoréhabilitation					X					
	Subvention pour la réhabilitation des logements HLM					X					
	Fond de concours pour la réhabilitation du parc communal					X					
	Aide à l'adaptation des logements sociaux										X
	Aide à la production locative sociale	X						X			X
	Aide à l'innovation (intégration espaces partagés, ...)	X			X				X		
	Equipement de logements d'urgence	X									X
	Identification et traitement des situations d'habitat indigne et de précarité énergétique										X
	Accueillir et accompagner les gens du voyage				8/67						X
	37	11	10	12	10	14	8	9	9	8	14

Fiche action n°1

Animer le PLH

CONTEXTE	- De nombreuses opérations d'habitat en cours ou en projet - Un contexte de marché peu tendu, en particulier dans le secteur sud : absence d'opérateurs privés, difficultés de commercialisation de certaines opérations, des risques de concurrence entre opérations ... - Une offre de logements qui tend à se spécialiser sur la construction de maisons individuelles en accession à la propriété, au risque de mettre en péril la mixité sociale et générationnelle - Un SCOT en cours de révision, un contexte global en permanente évolution (départementale et régionale, législative et réglementaire, économique, évolution des politiques habitat des territoires voisins, ...) et une montée en puissance des enjeux environnementaux et climatiques, qui nécessitent une acculturation forte des élus - Des outils de maîtrise réglementaire du foncier encore assez peu mobilisés, et des projets bloqués faute de maîtrise foncière - La nécessité de valoriser et de développer les atouts d'attractivité du territoire, en jouant sur le type d'offre proposée (disposer de logements différents de ce que propose les territoires voisins), la qualité (à l'échelle du logement, de son environnement, et de la commune) et le prix. - Une politique locale de l'habitat qui a déjà fait ses preuves - Une gouvernance qui présente certaines failles en termes de coordination d'acteurs
OBJECTIFS OPERATIONNELS	- Atteindre les objectifs du PLH - Coordonner la politique habitat avec les politiques menées par ailleurs : - o autres politiques de la CC (économie, équipements et services, déplacement, environnement et énergie, ...), - o politiques menées à des échelles infra (communes, via PLU, politique sociale) - o et supra (SCOT du Syndicat d'Urbanisme, politiques du Département (outils du PDH), de la Région (contrat de Plan), intégration des évolutions des politiques nationales - Traduire les objectifs du PLH dans les PLU - Coordonner les opérations d'habitat - Favoriser l'innovation et l'expérimentation - o Dans le montage juridique et financier des opérations - o Dans la conception des opérations et des programmes (inciter à l'utilisation des énergies renouvelables, accessibilité-adaptation, vivre-ensemble, valeur patrimoniale,...) - o Dans la communication des offres proposées sur le territoire - Favoriser la création d'opérations de qualité en généralisant les démarches de type AEU, écoquartiers..., notamment pour le vivre ensemble.
DESCRIPTION DE L'ACTION	Mettre en œuvre les actions du PLH et assurer le suivi Avec les communes : - Accompagnement des communes - o pour réviser les PLU et ▪ mieux utiliser les outils de maîtrise foncière (OAP, servitudes d'attente, servitudes de mixité sociale ou emplacements réservés),

- pour apporter une aide dans la définition du zonage et du règlement (veiller à ce que le zonage et le règlement des PLU favorisent le développement dans le tissu urbain existant, par renouvellement ou densification, en évitant les contraintes règlementaires qui s'opposeraient aux objectifs visés, en calibrant au plus juste et en localisant au mieux les zones d'extension urbaine)

- Echanges d'informations réciproques sur les projets envisagés sur chaque commune (délai, nombre de logements, publics cibles) : réunions 3x/ an de la commission habitat ou du Bureau
- Formation d'élus et des agents communaux : urbanisme, cadres législatif de la LHI (police du Maire et du Préfet, recours possible, ...), visites d'opérations...
- Réunion annuelle avec les secrétaires de mairie/Memento des aides
- Formalisation de conventions

Avec les partenaires :

- Rencontres régulières, organisation d'événements (présentation de l'observatoire, organisation de visites, ...)
- Formalisation de conventions avec les bailleurs sociaux : définition précise de la programmation (planification du développement et des programmes de réhabilitation, organisation des ventes, publics cibles, engagements financiers réciproques : cibles de réinvestissement des ressources dégagées par les ventes, conditions et modalités d'intervention de la CC et du bailleur, ...), organisation du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs
- Renouvellement de la convention avec Foncier de Bretagne
- Partenariat avec les agences immobilières spécialisées, pour communiquer sur les biens de caractère et favoriser la reprise du patrimoine local : Pascale Gougeon, Giboire Prestige, Blot Prestige (sur Rennes), Belles Pierres, Belles Demeures, Propriétés e France à l'échelle national)
- Coordination des acteurs :
 - privés (agents immobiliers, notaires, artisans du bâtiment, ...) et publics (plateforme habitat, syndicat d'urbanisme, ADIL, EIE, ...)
 - habitat, médical et social : par exemple, organiser la prise de relais entre hôpital et condition de retours à domicile ; organiser l'accompagnement des propriétaires occupants en fragilité psychologique qui occupent un logement indigne, ...
 - travailleurs sociaux / secteur habitat, pour une meilleure interconnaissance (par exemple sur les publics jeunes, ...)
- Organisation de la chaîne de traitement de l'habitat indigne

Auprès de l'ensemble des porteurs de projet :

- Via la nouvelle Plateforme habitat : mise en place d'un « kit confiance » : Information, accompagnement en ingénierie (recherche de montages innovants, ...), accompagnement des particuliers dans la durée (achat, travaux, gestion, ...)
- Pour la conception des opérations (communes ou aménageurs privés) : ingénierie, et participation financière sur les démarches qualité de type AEU, écoquartiers, et pour les prestations d'architecte conseil sur les volets conception d'opération, de règlement, et conseil amont du ménage avant le PC
- Accompagner des projets de densification du tissu urbain existant (BIMBY), essentiellement dans les secteurs de lotissements les plus anciens
- Accompagner les réflexions sur l'habitat personnes à mobilité réduite

	(réflexion habitat groupé ESAT / Neotoa à Retiers et à Coësmes / Siloë, service accompagnement vie sociale, Les Lorientes à Martigné-Ferchaud, Aiguillon à Janzé ...) Pour tous : - Observatoire de l’habitat : - o poursuite de la production de publications thématiques annuelles - o compléter par un outil fin de connaissance et de suivi des migrations résidentielles (volume et profil des arrivants et des sortants, migrations au sein du territoire, caractéristiques des logements quittés / choisis, ...) - Veille sur l’évolution des besoins, notamment les besoins spécifiques : sédentarisation des gens du voyage, jeunes, ...																
TERRITOIRE CIBLE	Toute la CCPRF																
PUBLIC CIBLE	Communes Opérateurs Partenaires																
CALENDRIER DE REALISATION	<table><tr><th></th><th>2016</th><th>2017</th><th>2018</th><th>2019</th><th>2020</th><th>2021</th><th></th></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>		2016	2017	2018	2019	2020	2021									
	2016	2017	2018	2019	2020	2021											
FINANCEMENT	Concrétiser la Plateforme habitat. Mobiliser les différents centres de ressources disponibles : - Instances politiques de la CC : commission habitat, Bureau - Service habitat de la CCPRF - Syndicat d’urbanisme - Compagnons Bâisseurs, Fondation Abbé Pierre : coût à définir - Suivi des ménages : CCAS - EIE : 3000€/an - ADIL : 2500 € / an - Architecte conseil du département - BIMBY : 2 opérations x 5000 € (50% du montant de l’étude) Formation élus et agents communaux : 1 500 € / an Démarche AEU, écoquartiers : fonds de concours 25% du coût des études majoré à 50% en secteur stratégique avec un plafond subventionnable à 10.000€ Architecte conseil indépendant (pour les communes volontaires) : cofinancement 50% commune / 50% CCPRF, sur la base d’un coût prestation 700€/permis																
PARTENAIRES	Tous																

EVALUATION	- Répartition de la production de logements (par commune, par localisation infracommunale, type de financement, ...), mise en perspective avec les objectifs visés - Nombre de projets accompagnés (par la CC et pour chaque partenaire) : opération d'aménagement et programme immobilier (individuel, groupé ou collectif) - Nombre de réunions de la commission habitat - Nombre de rencontres partenaires et nombre de partenaires mobilisés - Nombre de formations et nombre de personnes participant - Nombre de démarches qualités engagées
-------------------	---

Fiche action n°2

Développer une politique et des actions de marketing territorial

CONTEXTE	- Un territoire peu identifié auprès des ménages de l'agglomération rennaise - Des nouveaux arrivants possédant des racines sur le territoire ou ayant fait la connaissance du territoire via leur réseau personnel ou professionnel																																
OBJECTIFS OPERATIONNELS	- Intégrer l'habitat dans une politique globale de communication et de marketing territorial - o Préciser l'identification des atouts et les valoriser - o Prendre appui sur les habitants prescripteurs - o Créer des conditions d'accueil favorables - Renforcer l'attractivité du territoire, notamment auprès des classes moyennes et supérieures.																																
DESCRIPTION DE L'ACTION	- Elaboration d'une stratégie de marketing territorial, dans la poursuite de la politique de communication en cours de réflexion - Définir les actions et les modalités d'intervention de la CC (et des communes) en fonction de leur effet de levier sur le développement du territoire : affectation d'aides financières, amélioration des qualités urbaines, information et accompagnement des ménages - o Organisation des actions selon les résultats de l'étude stratégique (campagne de communication, mallette d'accueil, articulation des outils de communication de la CC avec ceux des communes (site internet, publications, ...), actions spécifiques auprès des prescripteurs (opération « commerciale » auprès des habitants pour qu'ils soient relais d'infos dans leurs réseaux, ...) - Cf. expériences : Foncier de Bretagne, outil d'analyse de l'attractivité d'un centre bourg ; Gers :action soho-solo ; ...																																
TERRITOIRE CIBLE	Toute la CCPRF																																
PUBLIC CIBLE	Tous publics																																
CALENDRIER DE REALISATION	- Définition de la stratégie de marketing territorial - Aide à la mise en place de la plateforme habitat : 2016 (cf. action 1) - Production de plaquettes d'informations et autres outils de communication pour l'habitat : 2017-2021 <table><tr><th></th><th>2016</th><th>2017</th><th>2018</th><th>2019</th><th>2020</th><th>2021</th><th></th></tr><tr><td>Stratégie marketing</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Création plateforme</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Outils com</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>		2016	2017	2018	2019	2020	2021		Stratégie marketing								Création plateforme								Outils com							
	2016	2017	2018	2019	2020	2021																											
Stratégie marketing																																	
Création plateforme																																	
Outils com																																	
FINANCEMENT	- Stratégie à définir dans le cadre d'un projet global de la CCPRF, et à décliner dans la politique habitat – - Outils pour les actions habitat : 32 000 € / 6 ans (installation plateforme habitat : 7000€ en 2016, outils de communication : 5000€/an sur 2017-2021)																																
PARTENAIRES	- Communes - Pays de Vitré : plateforme habitat																																

	- Notaires, aménageurs
EVALUATION	- Enquête auprès des nouveaux arrivants

Fiche action n°3

Agir sur le foncier pour favoriser le développement de l'habitat, en particulier dans les centralités

CONTEXTE

Des objectifs de production de logements ambitieux, qui prennent appui en particulier sur l'essor de la dynamique de l'agglomération rennaise, et sur la modernisation des infrastructures de transports (prolongement de la 4 voies, amélioration desserte ferrée)

Le développement urbain de la CC s'est essentiellement réalisé par extension, notamment car la réalisation d'opérations en tissu urbain est souvent plus complexe (identification et mobilisation du foncier plus difficiles, opérations plus longues, plus coûteuses se soldant par des déficits, ...).

Or de nombreux centres bourgs et centres villes présentent aujourd'hui des signes de fragilité et de dévitalisation

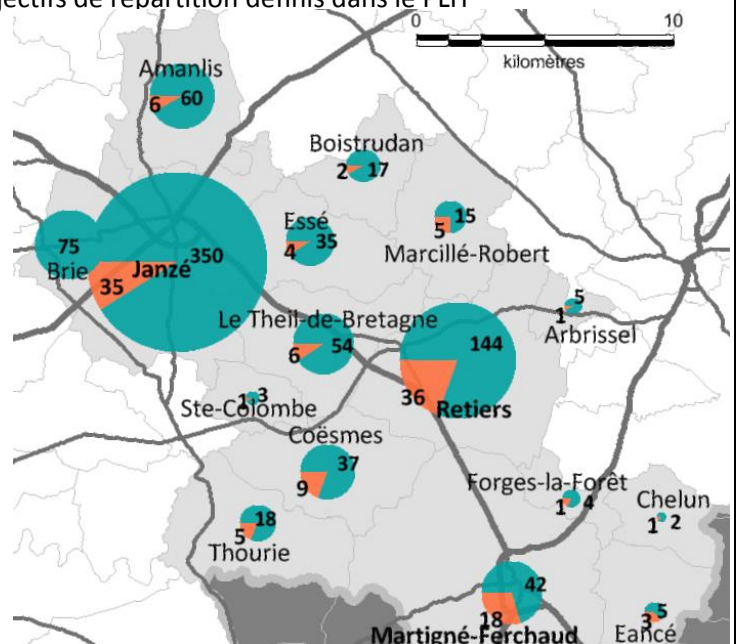
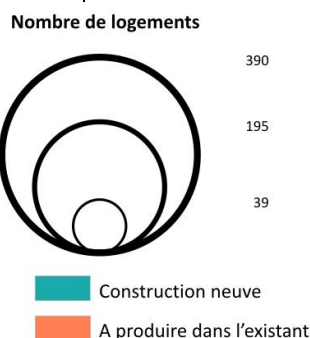
Les potentiels de densification du tissu urbain existant et les potentiels de renouvellement urbain constituent donc des secteurs stratégiques à forts enjeux, qui doivent être dans un premier temps bien identifiés pour pouvoir être maîtrisés

Une première étude foncière réalisée en 2010, qui a permis de faire émerger des secteurs à enjeux ... mais des opérations habitat qui se font parfois sans lien avec les résultats de l'étude.

Une pratique très ancrée d'opérations communales (choisie ou par défaut d'opérateur privé) qui favorise la maîtrise des prix de sortie des logements, et permet un véritable positionnement compétitif vis-à-vis des territoires voisins.

OBJECTIFS OPERATIONNELS

- Se mettre en capacité de produire 1000 logements en 6 ans, en veillant à respecter les objectifs de répartition définis dans le PLH



- Disposer d'une vision globale des potentiels fonciers sur l'ensemble du territoire communautaire, en particulier des secteurs stratégiques, c'est-à-dire les secteurs localisés dans le tissu urbain des centres bourgs et centres villes
- Maîtriser le foncier dans les secteurs stratégiques (par les différents outils

	existants : réglementaires, financiers, ...) - Développer des offres destinées aux publics cibles : soutenir la concrétisation des opérations d’habitat dans les centres bourgs et centres villes																								
DESCRIPTION DE L’ACTION	- réaliser une étude pour agréger les PLU - apport d’une aide financière pour équilibrer les budgets des opérations concernées : - o Exemples d’opérations éligibles : programmes pour personnes âgées, opération d’investissement, développement locatif social, ...																								
TERRITOIRE CIBLE	Parties agglomérées des 16 communes																								
PUBLIC CIBLE	Communes Bailleurs sociaux																								
CALENDRIER DE REALISATION	<table><tr><th></th><th>2016</th><th>2017</th><th>2018</th><th>2019</th><th>2020</th><th>2021</th><th></th></tr><tr><td>Etude agrégation PLU</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Aide au financement des déficits d’opérations</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>		2016	2017	2018	2019	2020	2021		Etude agrégation PLU								Aide au financement des déficits d’opérations							
	2016	2017	2018	2019	2020	2021																			
Etude agrégation PLU																									
Aide au financement des déficits d’opérations																									
FINANCEMENT	- Etude (agrégation du travail de repérage et référentiel réalisé par les services de la CCPRF) : 20 000€ (+ prévoir actualisation régulière du référentiel, pour disposer d’une vision fiable des gisements) - Aide à l’équilibre d’opérations: 50% du déficit par la CCPRF, 50% par la commune, jusqu’à 50 000 € par opération pour la CC, jusqu’à 300 000 € / 6 ans pour la CC (mobilisés sur l’enveloppe du contrat de Pays – Région, ou, à défaut, sur fonds propres)																								
PARTENAIRES	Communes Pays de Vitré-Conseil régional de Bretagne Bailleurs sociaux Hlm Foncier de Bretagne (notamment via renouvellement de la convention cadre)																								
EVALUATION	- Réalisation de l’étude - Nombre d’opérations réalisées en centre bourg ou centre ville																								

Fiche action n°4

Soutenir la revitalisation des centres

CONTEXTE	- Les centres bourgs du secteur sud concentrent des indicateurs d’alerte : marché peu actif (faible demande), dégradation et vacance du parc de logements, ménages aux revenus modestes. Par ailleurs plus généralement, les centres bourgs et centres villes représentent un véritable enjeu de vie entre commerces-équipements publics-logements et de cohésion sociale.																					
OBJECTIFS OPERATIONNELS	- Expérimenter des montages innovants pour favoriser le réinvestissement du bâti des centres bourgs - Tester un dispositif local de location-accession, permettant de sécuriser les parcours d’accession à la propriété - Enclencher une première étape du processus global de revitalisation, intégrant une véritable restructuration urbaine, pouvant passer par du renouvellement urbain, la qualification des espaces publics, l’offre d’équipements et services, le commerce, la gestion des déplacements, ...																					
DESCRIPTION DE L’ACTION	- Réaliser des opérations pilotes: L’objectif est de permettre la réoccupation de bâti vacant situé dans un centre bourg. L’opération consiste en : - o l’acquisition du bien par la commune - o le soutien financier de la CC à la rénovation du bâti - o la mise en location à un ménage aux revenus modestes - o la vente au ménage (au terme d’un délai et sous des conditions qui restent à définir) - o les ressources dégagées par la vente permettraient un réinvestissement sur de nouvelles opérations - o l’accompagnement du projet par les services de la CC et du syndicat d’urbanisme (ingénierie pour le montage juridique, technique, financier de l’opération) - Fond de concours pour les études communales de revitalisation + opération pilote sur un immeuble																					
PUBLIC CIBLE	- Centres bourgs des communes																					
CALENDRIER DE REALISATION	<table><tr><th></th><th>2016</th><th>2017</th><th>2018</th><th>2019</th><th>2020</th><th>2021</th></tr><tr><td>Opérations pilotes</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Etudes de revitalisation</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table> NB : années fixées de manière intuitive		2016	2017	2018	2019	2020	2021	Opérations pilotes							Etudes de revitalisation						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021																
Opérations pilotes																						
Etudes de revitalisation																						
FINANCEMENT	- Budget CC : - o Opérations pilotes : base (a priori) de 3 opérations x 50 000 €, après étude préalable - o Fond de concours étude de revitalisation (ilot, centre ancien) étendue à l’immeuble pour la réalisation d’une opération pilote : base de 5 études x 5000 €																					
PARTENAIRES	- Communes - CD35 : appel à projet centre bourg (réhabilitation complète d’un bâti communal, plusieurs logements, mixité de fonction), aide moyenne de																					

	10000 à 65000 €.
EVALUATION	- Réalisation des opérations - Occupation de biens anciens en centre bourg

Fiche action n°5 Favoriser la primo accession à la propriété																															
CONTEXTE		- Malgré des prix immobiliers plutôt inférieurs à ceux observés dans les territoires voisins pour des offres comparables, l'accession à la propriété reste difficile pour les ménages modestes. - Or les primo accédants constituent la cible prioritaire de la politique de l'habitat menée sur la Roche aux Fées : l'objectif est de consolider cette fonction d'accueil du territoire de la Roche aux Fées																													
OBJECTIFS OPERATIONNELS		- Elargir le panel de ménages pouvant accéder à la propriété sur le territoire de la CCPRF, en ouvrant de nouvelles possibilités pour les ménages modestes. - Sécuriser les parcours d'accession par un accompagnement global des projets																													
DESCRIPTION DE L'ACTION		- Des aides qui viennent en complément de celle de l'Etat, le Conseil départemental - Aide financière à l'accession dans un logement neuf : cibler les mêmes publics mais différencier les conditions d'attribution de l'aide en fonction de la réalité du marché local de l'habitat (dans les opérations nouvelles et dans le tissu urbain existant) - Aide financière à l'accession dans un logement ancien dans les centres bourgs du secteur sud (sans condition de vacance), y compris dans le parc public HLM (sous réserve de réinvestissement des ressources sur des opérations de construction ou de réhabilitation sur le territoire de la CCPRF) ou communal, pour les biens de plus de 15 ans (sous condition d'habitabilité à définir). - Information des ménages sur le montage d'opération (pour éviter d'induire des ménages dans des situations difficiles financièrement) : attribution des aides financières conditionnées à la rencontre d'un conseiller (ADIL + architecte conseil pour un logement neuf, ADIL+ EIE pour un logement ancien)																													
TERRITOIRE CIBLE		Accession neuf : toute la CCPRF (extension + enveloppe urbaine), dans les opérations communales (ZAC ou lotissement) et petites opérations privées ou publiques en dent creuse Accession ancien : centres bourgs du secteur sud																													
PUBLIC CIBLE		Primo-accédants éligibles au PTZ																													
CALENDRIER DE REALISATION		<table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>2016</th><th>2017</th><th>2018</th><th>2019</th><th>2020</th><th>2021</th><th></th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Accession neuf</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Accession ancien</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>							2016	2017	2018	2019	2020	2021		Accession neuf								Accession ancien							
	2016	2017	2018	2019	2020	2021																									
Accession neuf																															
Accession ancien																															
FINANCEMENT		- Aide à l'accession dans le neuf 135 000 € / an : 5000€ / logement, sous condition de ressources (éligibilité au PTZ+) et de caractéristiques du bien - o Soit pour un logement individuel dans le cadre d'une opération en extension de maîtrise d'ouvrage communale (ZAC ou lotissement) - o Soit pour un logement individuel ou collectif dans le cadre d'une																													

	petite opération communale ou privée en dent creuse, <table><tr><th>Secteur</th><th>Prix HT maxi / m² du terrain</th><th>Surface maxi du terrain</th></tr><tr><td>Nord</td><td>90 € / m²</td><td>500 m²</td></tr><tr><td>Intermédiaire</td><td>75 € / m²</td><td>600 m²</td></tr><tr><td>Sud</td><td>60 € / m²</td><td>750 m²</td></tr></table> Remarque : pour un logement collectif, un critère de prix de sortie au m² reste à définir en fonction de la réalité du marché. - Aide à l'accèsion dans le parc ancien public ou privé, dans les centres bourgs et centre ville du secteur sud : 35 000€ / an : 3.500€/logement sous condition de ressources (éligibilité au PTZ+) et de caractéristiques du bien (+ de 15 ans) <table><tr><th>Secteur</th><th>Prix maxi m² SH</th><th>Caractéristiques du bien</th></tr><tr><td>Sud</td><td>1300 €</td><td>Bien + de 15 ans</td></tr></table> NB : prévoir clauses anti spéculatives + diversité de taille de terrain dans les opérations	Secteur	Prix HT maxi / m² du terrain	Surface maxi du terrain	Nord	90 € / m²	500 m²	Intermédiaire	75 € / m²	600 m²	Sud	60 € / m²	750 m²	Secteur	Prix maxi m² SH	Caractéristiques du bien	Sud	1300 €	Bien + de 15 ans
Secteur	Prix HT maxi / m² du terrain	Surface maxi du terrain																	
Nord	90 € / m²	500 m²																	
Intermédiaire	75 € / m²	600 m²																	
Sud	60 € / m²	750 m²																	
Secteur	Prix maxi m² SH	Caractéristiques du bien																	
Sud	1300 €	Bien + de 15 ans																	
PARTENAIRES	- Communes - ADIL - Espace Info Energie - Architecte conseil																		
EVALUATION	- Nombre de logements neufs produits par communes dans les opérations nouvelles - Nombres de logements neufs produits en renouvellement urbain - Nombres de logements anciens acquis dans les centres bourgs du secteur sud (logements privés, de logements HLM, de logements communaux.																		

Fiche action n°6 Soutenir l'amélioration du parc ancien privé	
CONTEXTE	Le territoire recense un parc ancien important, qui présente de nombreux enjeux en termes de performances thermiques, de confort, d'accessibilité, de commodité, et plus globalement d'attractivité. Compte tenu de niveau de revenus (modestes) présents sur le territoire, une attention particulière doit être portée au montage financier et aux capacités financières des ménages à s'engager dans des opérations de réhabilitation. Une politique d'aide à la réhabilitation du parc privé qui a porté des résultats, qui nécessite d'être prolongée et adaptée pour répondre au mieux aux objectifs visés
OBJECTIFS OPERATIONNELS	- Accroître l'attractivité du parc ancien comme levier de revitalisation des centres bourgs et centres villes - o Réduire le coût des charges - o Améliorer le confort et la qualité du bâti - Expérimenter de nouveaux montages d'opérations de réhabilitation
DESCRIPTION DE L'ACTION	- Relancer une opération de type OPAH, PIG - Soutenir financièrement tous types de travaux de réhabilitation des logements cibles (abondement des aides ANAH en OPAH, dispositifs propres hors OPAH) : énergie, adaptation, travaux de la liste du PTZ rural (création de surfaces habitables ou de surfaces annexes, modernisation, aménagement, mise aux normes de santé des surfaces habitables ou annexes) - Favoriser la rénovation de façades dans les périmètres de centres bourgs et centres villes (ravalement, isolation par l'extérieur, création d'ouvertures, changement de menuiseries, ...) - Expérimenter l'autoréhabilitation : financer des missions d'accompagnement (L'Atelier Citoyen, Compagnons Bâisseurs, ...) pour encadrer des chantiers, afin de garantir la qualité des opérations de réhabilitation. Dans le respect de l'activité des professionnels du bâtiment, ces opérations ciblent uniquement les ménages qui ne disposent pas des ressources suffisantes pour la réalisation de travaux par un professionnel. Pour certains ménages en difficulté sociale, ces chantiers d'autoréhabilitation peuvent par ailleurs constituer une action d'insertion sociale ou professionnelle.
TERRITOIRE CIBLE	- Secteurs agglomérés des 16 communes
PUBLIC CIBLE	Réhabilitation et rénovation de façades : - Propriétaires occupants et bailleurs, sous conditions. - SCI Autoréhabilitation : propriétaires occupants Conditions : ressources, ancienneté du logement (+ de 15 ans), habitabilité du logement, plafonds de loyers, gain énergétique, critères d'accessibilité-adaptation...

CALENDRIER DE REALISATION							
		2016	2017	2018	2019	2020	2021
	Subvention travaux réhabilitation						
	Subvention façades						
	OPAH						
FINANCEMENT	- Etude préopérationnelle : 25 000 € - Réhabilitation : 202 500 € / an, (taux de subvention : 30%) - Animation (complément aux missions assurées en régie) : 3 000€ / an Cf. tableau détaillé p. suivante - Animation OPAH : 25 000 € / an x 3 ans - Animation plateforme habitat : diagnostic énergie pour les ménages hors ANAH. - Rénovation de façades : 15 000 € / an (20% d'aide sur un plafond de travaux de 10 000 € HT, montant majoré à 40% pour les menuiseries dans les secteurs sauvegardés : Amanlis, Janzé, Le Theil, Marcillé Robert, Arbrissel) - Autoréhabilitation : coût à préciser						
PARTENAIRES	OPAH / PIG : - Communes - Etat - ANAH - Opérateur retenu pour animer l'OPAH ou le PIG Autoréhabilitation : Structures accompagnatrices : Atelier Citoyen, Compagnon bâtisseurs,...						
EVALUATION	OPAH/PIG - Nombre de dossiers financés au titre de l'OPAH/ du PIG - o Montant des aides (moyenne par dossier, montant cumulé,...) - o Gain énergétique par logement - o Nombre de dossiers traités pour maintien à domicile - o Nombre de logements conventionnés avec/sans travaux - Bilan annuel du cabinet en charge du suivi-animation de l'OPAH/ du PIG: - o Nombre de personnes renseignées, sujets traités - o Nombre de dossiers n'ayant pas fait l'objet de financement ANAH, pour lesquels des travaux ont été réalisés Autoréhabilitation : - Nombre de personnes renseignées - Nombre de dossiers n'ayant pas fait l'objet de financement - Nombre d'opérations financées - o Montant des travaux et montant des aides - o Gain énergétique par logement						

Aides aux travaux						
Type d'intervention	Règle	Surface plafond	Taux d'aide	Plafond	Objectifs annuels	Enveloppe annuelle
PB (énergie et accessibilité)	Ratio d'aide /m² de rez de chaussée, centre bourg	50	30%	1 000 €	3	45 000,00 €
PO adaptation	+ de 75 ans ou handicap avéré, centre bourg, ressource	0	30%	5 000 €	15	22 500,00 €
PO énergie	Centre bourg, ressource très modestes, modestes, gain nrj 35 %	0	30%	15 000 €	20	90 000,00 €
PO énergie	Centre bourg, ressource très modestes, modestes, gain nrj 60 %	0	30%	25 000 €	5	37 500,00 €
PO/PB insalubrité	ressource, centre bourg, grille insalubrité	0	30%	25 000 €	1	7 500,00 €
						202 500,00 €
Type d'animation	Commentaires	Surface plafond	Taux d'aide	Plafond	Objectifs annuels	Enveloppe annuelle
Aides à l'animation						
PB (énergie et accessibilité)	Opérateur habitat		50%	1 000 €	3	1 500,00 €
PO / PB insalubrité	Opérateur habitat	0	50%	1 000 €	1	500,00 €

Source : CCPRF, 02/11/15

Fiche action n°7**Préserver l'attractivité du parc social ancien**

CONTEXTE	Un parc locatif public HLM et communal ○ 521 logements en gestion HLM + 138 logements communaux. 6,6% de logements sociaux en 2014. ○ Un parc conséquent dans plusieurs communes de petite taille (grâce notamment au parc communal) mais une offre peu développée dans les pôles d’emplois ○ Un parc social avec parfois des loyers proches de l’offre locative privée, instaurant une concurrence entre les offres Un parc qui se rénove progressivement, mais un vrai enjeu d’attractivité qui demeure pour plusieurs résidences ○ Une stratégie de rénovation appuyée par la CCPRF: plus de 200 000 € en 3 ans pour la rénovation de 63 logements + 22 logements en cours. ○ Des projets de réhabilitation entre 2016 et 2018 Projet de 131 logements réhabilités (7 communes concernées) ○ Des signes de dégradation et de désaffectation d’une partie du patrimoine																																								
OBJECTIFS OPERATIONNELS	- Consolider la politique de réhabilitation du parc locatif social																																								
DESCRIPTION DE L’ACTION	- Soutenir les travaux d’amélioration thermique, adaptation, accessibilité, (amiante, ...) ○ Subventions à la réhabilitation du parc locatif public, HLM ○ Fonds de concours pour les communes qui rénovent leur parc de logement - Favoriser la rénovation de façades des logements communaux dans les périmètres de centres bourgs et centres villes (ravalement, isolation par l’extérieur, création d’ouvertures, changement de menuiseries, ...)																																								
TERRITOIRE CIBLE	Secteurs agglomérés des 16 communes																																								
PUBLIC CIBLE	Bailleurs sociaux et communes																																								
CALENDRIER DE REALISATION	<table><tr><th></th><th>2016</th><th>2017</th><th>2018</th><th>2019</th><th>2020</th><th>2021</th><th></th></tr><tr><td>Etude préopérationnelle</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Réha HLM</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Réha logts communaux</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Adaptations</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>		2016	2017	2018	2019	2020	2021		Etude préopérationnelle								Réha HLM								Réha logts communaux								Adaptations							
	2016	2017	2018	2019	2020	2021																																			
Etude préopérationnelle																																									
Réha HLM																																									
Réha logts communaux																																									
Adaptations																																									
FINANCEMENT	- Réhabilitation : ○ HLM : 25% sur le coût HT des travaux plafonné à 15 000€ : 3 750 € / logement x 131 logements en 3 ans ○ Logements communaux : fonds de concours 40% des fournitures si autoréhabilitation (c’est-à-dire quand les travaux sont effectués par																																								

	les services de la commune), ou du coût des travaux réalisés par un artisan, jusqu'à plafond de 1000€ / m² x 40 logements en 6 ans (pour mémoire : <i>bordé par un minimum et un maximum de travaux, et en collaboration avec le Conseil en Energie Partagé pour les travaux énergétiques- Modalités et conditions à préciser dans le cadre du règlement des fonds de concours</i>) - Aide à la rénovation de façades des logements communaux : (20% d'aide sur un plafond de travaux de 10 000 € HT, montant majoré à 40% pour les menuiseries dans les secteurs sauvegardés : Amanlis, Janzé, Le Theil, Marcillé Robert, Arbrissel)
PARTENAIRES	- Communes - Bailleurs sociaux
EVALUATION	- Signature de convention entre la CCPRF et les bailleurs sociaux - Réhabilitation HLM : Nombre de logements financés, montant des aides allouées - Réhabilitation logements communaux : Nombre de logements financés, montant des aides allouées - Adaptation logements sociaux : Nombre de logements financés, montant des aides allouées

Fiche action n°8

Développer le parc locatif à vocation sociale

CONTEXTE

Une demande exprimée relativement modeste, mais, au regard des niveaux de revenus des ménages, des besoins potentiels importants

Un contexte peu propice au développement massif du parc HLM sur le territoire : logique de répartitions des financements essentiellement en fonction de la tension du marché

Un consensus partagé entre bailleurs et collectivités sur l'intérêt de mettre l'accent d'une part, sur la réhabilitation du parc existant, et d'autre part, sur le développement maîtrisé du parc, en privilégiant une localisation dans les communes pôles pour favoriser la ville des courtes distances (proximité habitat / équipements, emplois, ...)

OBJECTIFS OPERATIONNELS

- Définir une stratégie globale d'offre d'habitat aidé, qui intègre
 - Le parc locatif conventionné privé et public
 - le devenir du parc social existant : vente et réhabilitation (cf. fiche spécifique)
 - le développement de l'offre, en neuf et via des opérations d'acquisition-amélioration :
 - Produire 126 logements locatifs HLM ou communaux, dont 88 PLUS (70%) et 38 PLAI (30%), en complément du conventionnement du 18 locatifs privés
 - Veiller au réinvestissement sur le territoire de la CCPRF des ressources dégagées par les ventes HLM
 - L'expérimentation de nouveaux concepts, répondant à l'évolution des modes de vie
 - le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs

DESCRIPTION DE L'ACTION

- Produire 126 logements HLM ou communaux en 6 ans, en les répartissant conformément aux objectifs de répartition du PLH
- Subvention pour la production (en construction neuve, ou en acquisition amélioration, en majorant l'aide pour les PLAI situés en secteur stratégique)

Secteur	Commune	Nb logts à produire en 6 ans	Réhab HLM 2016-2018	Taux LLS	Production LLS (HLM et conventionné privé)	dont 30% PLAI ou conv. Très social	dont 70% PLUS ou conv. Social	Rappel production PLH1
Nord	Janzé	385	38	20%	77	23	54	48
Total Nord		526	49	16%	84	25	59	56
Total Nord sans pôle		141	11	5%	7	2	5	8
Intermédiaire	Retiers	180	44	20%	36	11	25	18
Total Intermédiaire		373	80	12%	46	14	32	43
Total Intermédiaire sans pôle		193	36	5%	10	3	7	25
Sud	Martigné-Ferchaud	60	2	20%	12	4	8	11
Total Sud		98	2	14%	14	4	10	14
Total Sud sans pôle		38	-	5%	2	1	1	3
TOTAL		997	131	14%	144	43	101	113
Total pôles		625	84	20%	125	38	88	77
Total hors pôles		372	47	5%	19	6	13	36

TERRITOIRE CIBLE	Essentiellement les trois communes pôles, en essayant de privilégier les secteurs stratégiques						
			Secteurs stratégiques			Secteurs secondaires	
	Pôles Janzé Retiers Martigné-Ferchaud		- Terrains nus en densification > 5 000 m² - Renouvellement urbain - Changement d'usage - Terrains nus en extension s'ils permettent de répondre à l'objectif d'équilibre du développement résidentiel du PLH (accentuant la construction sur les pôles) - Transformation de logements vacants en centre ville			- Terrains nus en densification < 5 000 m²	
	Communes rurales		- Terrains nus en densification < 10 000 m² - Renouvellement urbain - Changement d'usage - Terrains nus en extension mesurée < 5 000 m² - Transformation de logements vacants en centres bourgs			- Terrains nus en extension > 5 000 m² - Terrains nus en densification > 10 000 m²	
PUBLIC CIBLE	Bailleurs sociaux Propriétaires privés (Cf fiche n°6)						
CALENDRIER DE REALISATION							
		2016	2017	2018	2019	2020	2021
	Production locatif social						
FINANCEMENT	Aide directe aux bailleurs sociaux pour les logements HLM, fonds de concours aux communes pour les logements communaux						
	- Création logement PLUS (construction ou acquisition-amélioration) : 5000€ - Création logement PLAI (idem) : 5000€, majoration à 10000€ pour les productions localisées dans les secteurs stratégiques - Participation financière pour la création de salles partagées ou autre concept « innovant » (c'est-à-dire hors cadre classique de financement du logement social) : modalités et conditions à définir. A noter que ce type de projet peut être intégrer dans les dispositifs du Bouclier Rural, porté par le Département d'Ille et Vilaine. Adaptation de logements sociaux (HLM ou communaux) au-delà des obligations réglementaires : 600€ PLUS-PLAI / logement adapté PLAI (1200€ en secteur stratégique)						
PARTENAIRES	- Communes et CCAS - Bailleurs sociaux - CD35 - Conseil Régional						
EVALUATION	- Signature convention entre la CCPRF, les communes et les partenaires Nombre de logements financés en PLUS – PLAI						
	- Nombre de salles partagées créées ou autres concepts innovants, montants alloués						

Fiche action n°9 Accompagner le développement de l'offre d'urgence																							
CONTEXTE	Une offre qui se développe sur les pôles - 1 logement d'urgence conventionné ALT à Janzé (T2) : gestion CCAS, suivi social par CDAS, environ 15 demandes / an selon le CCAS - 1 logement d'urgence conventionné ALT à Martigné-Ferchaud (T4) : gestion CCAS, suivi social par CDAS, mise en service fin novembre 2015 - 1 Halte aux passants à Martigné Des réflexions à engager - Retiers																						
OBJECTIFS OPERATIONNELS	Avoir une offre d'urgence sur chaque pôle et garantir un accompagnement social adapté aux besoins																						
DESCRIPTION DE L'ACTION	- Concrétiser le logement d'urgence de Martigné Ferchaud - Poursuivre la réflexion sur la création d'un logement complémentaire à Retiers																						
TERRITOIRE CIBLE	Communes pôles																						
PUBLIC CIBLE	Ménages en difficulté soudaine																						
CALENDRIER DE REALISATION	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>2016</th><th>2017</th><th>2018</th><th>2019</th><th>2020</th><th>2021</th><th></th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2 logements d'urgence</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>								2016	2017	2018	2019	2020	2021		2 logements d'urgence							
	2016	2017	2018	2019	2020	2021																	
2 logements d'urgence																							
FINANCEMENT	- Equipement des logements : 2500 € x 2 logements (Janzé non financé pour encore par la CCPRF, et Retiers projet en réflexion)																						
PARTENAIRES	CCAS des communes Etat Pays de Vitré CDAS : accompagnement social																						
EVALUATION	- Nombre de logements d'urgence ouverts - Nombre de ménages accompagnés																						

Fiche action n°10

Lutter contre la précarité énergétique et l'habitat indigne

CONTEXTE	La prévalence de la précarité énergétique sur le territoire s'explique par une proportion importante de logements énergivores (64% en classes E, F, G) construits avant 1975. Ces logements sont parfois occupés par des ménages aux revenus modestes voir très modestes (10% des propriétaires occupants vivent sous le seuil de pauvreté – source filocom 2009-DGFIP), exposés à la précarité énergétique et sensibles à l'évolution des prix de l'énergie. On évalue entre 1500 et 2000, le nombre de ménages qui seraient concernés par la précarité énergétique sur le Pays de la Roche aux Fées : cette estimation regroupe ceux dont la dépense énergétique est insupportable au regard de leurs revenus, et ceux qui sont entrés dans des mécanismes de restriction compromettant leur accès à un confort de base. Pour un certain nombre de familles, ces deux aspects de la précarité énergétique se cumulent. Les ménages concernés sont souvent « hors-jeu » vis-à-vis des politiques d'amélioration du logement et de maîtrise de l'énergie. Ne disposant d'aucune marge de manœuvre financière pour anticiper et décider la réalisation de travaux, elles sont généralement perdues pour se saisir des complexités administratives liées aux dispositifs d'aides existants. Elles sont souvent captives de leur situation sociale et se trouvent en situation de blocage, prises en tenaille entre les réponses techniques et comportementales de court et moyen terme, et les nécessités du quotidien. <i>Repérer et accompagner</i> Les questions de la détection et du premier contact avec les ménages concernés sont essentielles pour amorcer avec eux un travail autour de la notion de « mieux-vivre » et pouvoir envisager des pistes durables de sortie de la précarité énergétique (travaux, financement, comportements, accompagnement social...)
OBJECTIFS OPERATIONNELS	- Intervenir au cas par cas suite à un signalement par des lanceurs d'alertes ou par des ménages eux-mêmes. - Accompagner des ménages identifiés dans le cadre du Fond Social au Logement - Organiser des campagnes de visites dans des secteurs identifiés de concentration de la précarité énergétique - Réaliser un minimum de 15 visites par an (1,5 / 1000 ménages). - Orienter les propriétaires des logements vers des dispositifs de soutien adaptés (plateforme habitat, aides sociales, tarifs énergie...) - Sous réserve : Proposer l'installation de matériel économe (mousseurs, ampoules basse conso, réducteurs de débit...) et accompagner les changements de comportements
DESCRIPTION DE L'ACTION	- Mise en place d'un service local d'intervention pour la maîtrise de l'énergie (SLIME) : Le SLIME constitue une sorte de guichet unique de prise en charge de la précarité énergétique combinant un système de détection et d'alerte, une visite à domicile et un accompagnement du ménage en difficulté. L'objectif est de s'appuyer en premier lieu sur les acteurs de terrain pour repérer et sensibiliser les ménages (travailleurs sociaux, aides à domicile, acteurs de la santé, élus, services municipaux, fournisseurs d'énergie...)
TERRITOIRE CIBLE	Toute la CCPRF

PUBLIC CIBLE	- Propriétaires occupants et locataires aux revenus modestes ou très modeste situation de précarité énergétique ou résidant dans un logement indigne												
CALENDRIER DE REALISATION	<table><tr><th>2016</th><th>2017</th><th>2018</th><th>2019</th><th>2020</th><th>2021</th></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>	2016	2017	2018	2019	2020	2021						
2016	2017	2018	2019	2020	2021								
FINANCEMENT	Dépenses (base 15 visites/an) - Visites à domicile (base 15*600 €/an) : 9000 € - Formation : 1250 € - Communication : 2500 € - Matériel : 1250 € <u>Total : 14 000 €</u> - Frais de gestion du CLER (2,5% du budget) Recettes - Valorisation des CEE = 20 % (sous réserve)												
PARTENAIRES	- Comité de liaison Energies Renouvelables (CLER) : coordination du dispositif national - Travailleurs sociaux : CCAS, CDAS, CAF, MSA - Intervenants de terrain : aides à domiciles, facteurs, acteurs de la santé, élus - Bailleurs sociaux, Services départementaux, ADEME, Mission santé du Pays de Vitré - Porte de Bretagne - Fournisseurs et distributeurs d'énergie - Opérateurs Habitat, EIE,												
EVALUATION	- Nombre de signalements et modes de repérage - Nombre de visites - Typologie des ménages et des logements suivis - Typologie des problématiques - Typologie de préconisations/orientations apportées - Indicateurs financiers												

Fiche action n°11**Gestion et animation Aire d'accueil des Gens du Voyage**

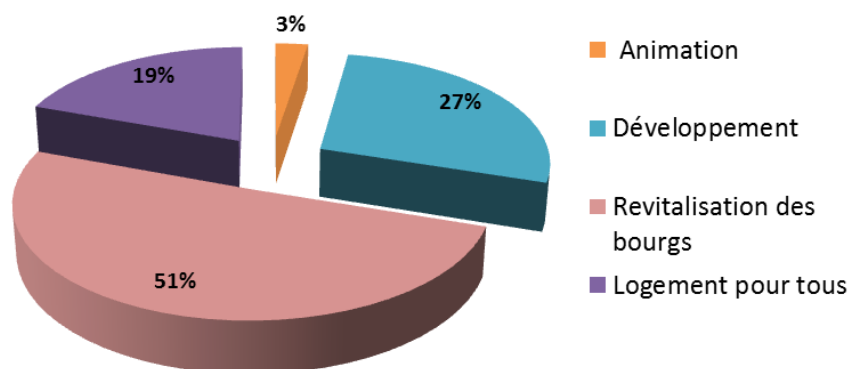
CONTEXTE	Au vu du schéma départemental des gens du voyage, la CCPRF a créé une aire d'accueil communautaire des gens du voyage, à la Hélaudière, sur la commune de Janzé. Cette aire est ouverte depuis mai 2008 et dispose de 16 places pour 8 emplacements. La gestion a été confiée au service Enfance-Jeunesse de la ville de Janzé par une mise à disposition de personnel dans l'objectif d'avoir un profil double gestionnaire et animateur pour mettre en œuvre le Projet d'accompagnement social (PAS) auprès des résidents. L'entretien de l'aire est par ailleurs confié, par conventionnement, aux services techniques de la ville, en lien avec le gestionnaire. Un suivi est réalisé auprès : -d'un comité technique pour les questions relatives au fonctionnement de l'aire-état de propreté -d'un comité de pilotage pour le suivi de la gestion et du PAS																
OBJECTIFS OPERATIONNELS	1/ Permettre l'accueil des gens du voyage 2/ Poursuivre l'accompagnement socio-éducatif des gens du voyage 3/ Garantir les pouvoirs des maires en cas de stationnement illégal 4/ Poursuivre le pilotage et le suivi des actions prévues par le schéma départemental et le PAS de la CCPRF																
DESCRIPTION DE L'ACTION	Assurer des permanences journalières sur l'aire d'accueil et le bon fonctionnement des emplacements et de l'aire en général. Proposer aux résidents des actions d'accompagnement social pour une bonne intégration sur le territoire.																
PUBLIC CIBLE	Gens du voyage																
CALENDRIER DE REALISATION	<table><tr><th></th><th>2016</th><th>2017</th><th>2018</th><th>2019</th><th>2020</th><th>2021</th><th></th></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>		2016	2017	2018	2019	2020	2021									
	2016	2017	2018	2019	2020	2021											
FINANCEMENT	<u>Fonctionnement :</u> Dépenses : PAS : 1.000€/an Charges de fonctionnement : 35.000€/an Recettes : CAF : 19.000€/an Loyers : 4.000€/an, <u>Investissement :</u> Non programmé																
PARTENAIRES	- AGV35 - Mairie de Janzé - CAF - Membres du comité de pilotage : écoles, gendarmerie, habitants du quartier, CDAS...																

EVALUATION	- Fréquentation annuel de l'aire - Nombre d'enfants accueillis dans les écoles - Nombre de participants et projets développés/PAS - Nombre de réunions par an (COPIL, COTECH) - Nombre de litiges - Etat de propreté
-------------------	---

Synthèse chiffrée du PLH

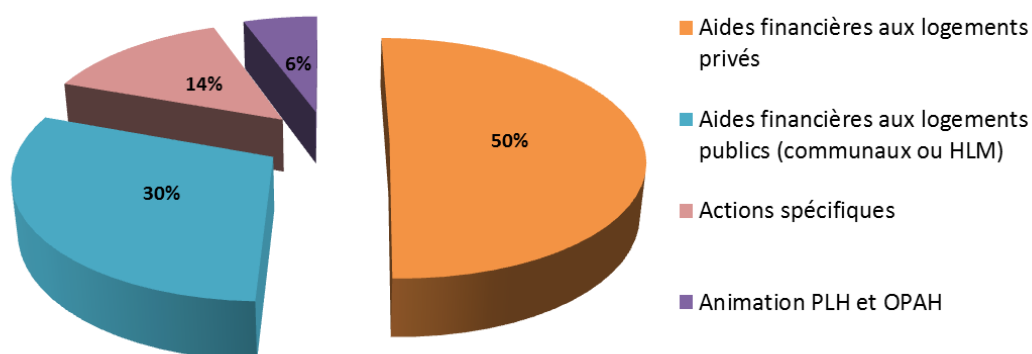
	Actions	Sous-actions	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Total PLH	
Animation	Animation	Service habitat CCPRF	Intégré dans les charges de personnel						- €	
		Syndicat d'urbanisme	Pas de budget spécifique pour la CC						- €	
		EIE	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	18 000 €	
		Architecte conseil (CAU35, indépendant)	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000	42 000 €	
		ADIL35	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	15 000 €	
		Formation des élus-agents	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	9 000 €	
		Outil Web plate forme	3 500	5 000	1 500	1 500	1 500	1 500	14 500 €	
		Outil ImmoWeb	2 200	2 200	2 200	2 200	2 200	2 200	13 200 €	
		Portage foncier EPFBretagne	Pas de budget spécifique pour la CC						- €	
		Bimby	5 000		5 000				10 000 €	
Sous-total Animation			24 700	21 200	22 700	17 700	17 700	17 700	121 700	
Développement	Marketing territorial	Elaboration d'une stratégie	A définir à l'échelle communautaire						- €	
		Outils de communication pour l'habitat (plateforme habitat, plaquettes, ...)	7 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	32 000 €	
	Politique foncière	Agrégation PLU pour vision globale des secteurs à enjeux	20 000						20 000 €	
		Aide à l'équilibre d'opération	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	300 000 €	
		Etude AEU (fonds de concours communautaire)		5 000			5 000	5 000	15 000 €	
	Opération pilote centre bourg location accession	Travaux de rénovation	50 000		50 000		50 000		150 000 €	
	Revitalisation des centres bourgs	Fond de concours étude	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000		25 000 €	
	Soutien à l'accession	Dans le neuf en opération communale	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000	750 000 €	
Sous-total Développement			257 000	190 000	235 000	185 000	240 000	185 000	1 292 000	
Revitalisation des bourgs	Aides à la rénovation parc privé	Dans le neuf, dent creuse publique ou privée, logt individuel ou collectif	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	60 000 €	
		Dans l'ancien dans le parc public ou privé	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000	210 000 €	
		Subventions travaux énergie, adaptation, modernisation	202 500	202 500	202 500	202 500	202 500	202 500	1 215 000 €	
		Etude OPAH	25 000						25 000 €	
		Animation OPAH et hors OPAH	3 000	25 000	25 000	25 000	3 000	3 000	84 000 €	
		Diag énergie ménages hors ANAH	4 500	6 000	8 000	11 000	11 000	11 000	51 500 €	
		Subvention rénovation de façades et éléments constitutants (logements privés ou communaux)	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	90 000 €	
		Accompagnement autoréhabilitation	A définir						- €	
		Aides à la rénovation parc public	HLM : rénovation thermique, sécurité (amiante), adaptation-accessibilité	165 000	165 000	165 000				495 000 €
			Logements communaux (rénovation thermique, adaptation, ...)	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	150 000 €
Sous-total Revitalisation des bourgs			485 000	483 500	485 500	323 500	301 500	301 500	2 380 500	
Logement pour tous		Production Locatif social (construction, acquisition-amélioration)	121 000	121 000	121 000	121 000	121 000	121 000	726 000 €	
		HLM : construction de logements adaptés	7 500	7 500	7 500	7 500	7 500	7 500	45 000 €	
		Aide à la production d'espaces partagés	A définir						- €	
		Repérage logements indignes, ménages en précarité énergétique (ingénierie, matériel, déplacements)	4 500	9 000	9 000	4 500			27 000 €	
		Aire d'accueil des gens du voyage	19 000	19 000	19 000	19 000	19 000	19 000	114 000 €	
		Equipement logement d'urgence	2 500			2 500			5 000 €	
Sous-total Logement pour tous			154 500	156 500	156 500	154 500	147 500	147 500	917 000	
			921 200	851 200	899 700	680 700	706 700	651 700	4 711 200 €	

Répartition du budget PLH par axe



Par axe : un accent très fort sur la revitalisation des centres bourgs et centres villes

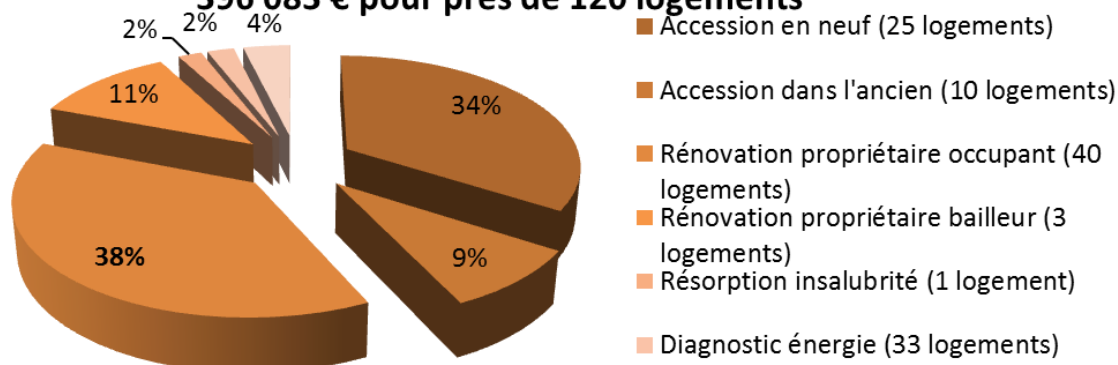
Répartition du budget PLH par public cible



Par public cible : un relatif équilibre entre parc public et parc privé

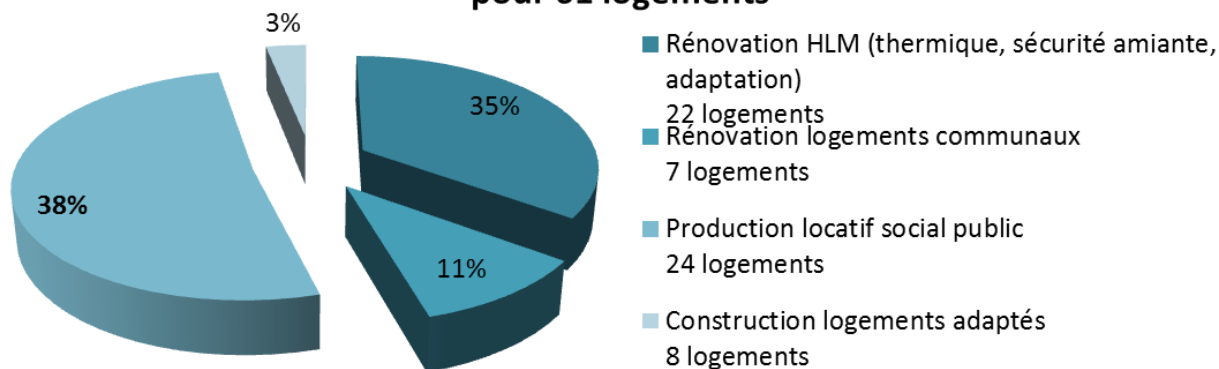
Budget annuel des aides aux logements privés:

396 083 € pour près de 120 logements

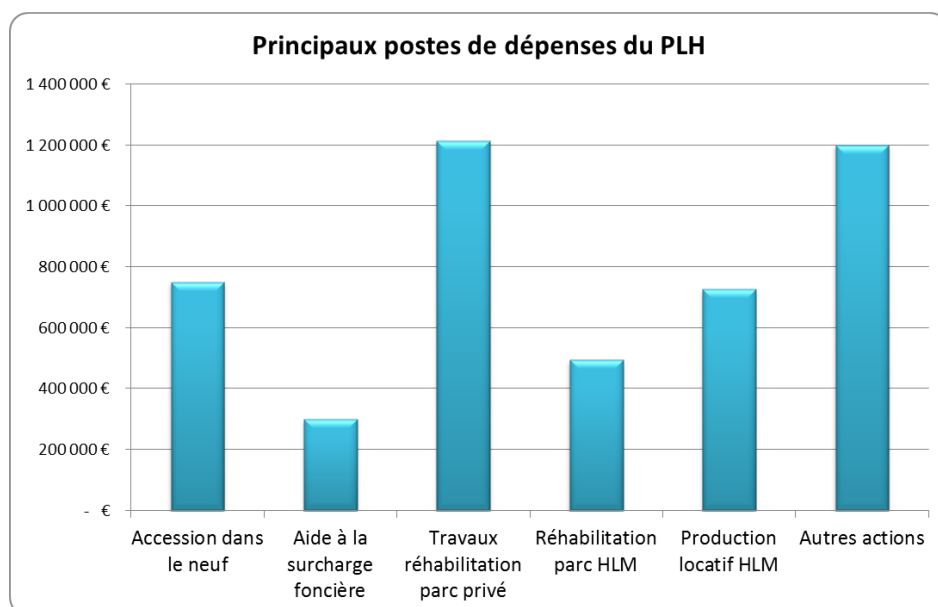


Logement privé : accent sur rénovation PO et accession dans le neuf

Budget annuel des aides aux logements publics: 236 000 € pour 61 logements

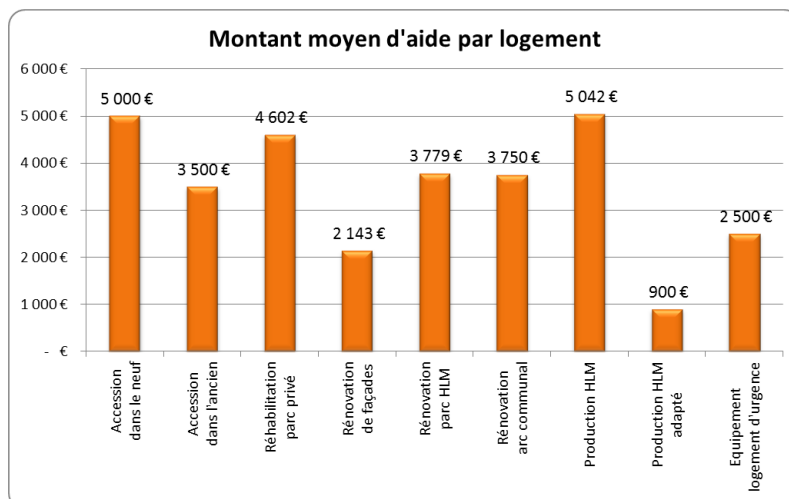


Parc public : un budget plus important pour le développement, mais qui reste significatif pour la réhabilitation



Trois principaux postes de dépenses :

- Réhabilitation parc privé
- Accession dans le neuf
- Développement du parc HLM



PLH CCPRF – POLITIQUE DE SOUTIEN A L'ACCESSION

Limites et points de vigilance

- Une complémentarité au PTZ+ complexe à organiser car plusieurs paramètres sont à prendre en compte :
 - o Critères du PTZ : croisement taille du ménage, niveau de revenu, montant de l'opération
 - o Evolution des taux d'intérêt : moindre solvabilisation du PTZ en période de taux d'intérêt bas (bonification d'autant plus élevée que les taux d'intérêt sont élevés)
- Au-delà de l'aide financière à l'achat, intérêt de sécuriser le parcours d'accession -> en l'absence de PSLA sur le territoire, imaginer un dispositif local de location accession ?

Aujourd'hui : prix ancien < prix neuf

Demain :

- Aider le neuf pour permettre à ceux qui le souhaitent d'être dans un logement neuf, y compris ménages modestes ?
- Ou mettre l'accent sur l'existant, cible prioritaire du PLH à plusieurs titres (vitalité des centres, économie foncière, ...), et préserver (voire accentuer ?) écart de prix entre neuf et ancien ?

Dans tous les cas (neuf et ancien), veiller à la dimension qualitative

- Neuf : Via archi conseil, syndicat d'urba, ...
- Ancien : via plateforme habitat, ADIL, EIE, ...

Aide à l'accession dans le neuf

Objectif visé :

- Maintenir un avantage concurrentiel entre la CCPRF et les territoires voisins, en particulier dans le secteur nord particulièrement exposé à la concurrence (prix équivalents) ?
- Soutenir le développement dans le secteur sud ?
- Moduler selon les niveaux de revenus ? selon les niveaux de prix fonciers et immobiliers : dans quelle logique (soutien au nord ou au sud) ?
- **Quelles évolutions souhaitées par rapport au dispositif actuel ?**

Rappels :

Montant moyen opération PTZ neuf

- CCPRF : 184 000 € (NB : vente logement : 1000€/m² à 1700€/m², donc prix < neuf)
- St Armel : 195 000 €
- Corps Nuds : 210 000 €
- Bourgbarré : 216 000 €

Ménages PTZ :

- 55% moins de 4 personnes, 45% 4 personnes ou +
- Revenu / UC : 3 587 € pour couple avec 2 enfants (2,1 UC)
 - o Secteur nord : 20 000 €
 - o Secteur intermédiaire : 18 000 €
 - o Secteur rural : 16 000 €
 - o Amanlis, Janzé : 20 691€
 - o Thourie : 12 666 €

Aides Rennes Métro : sur du produit VEFA

Aide à l'accession dans l'ancien

Objectif :

- favoriser l'occupation des logements existants pour dynamiser les centres bourgs et centres ville

Qui ?

- Ménages éligibles au PTZ dans le secteur sud
(Rappel : critère CD35 : éligibilité PSLA)

Quoi et Où ?

- Zone agglomérée
- logement ancien
- Logement privé ou achat logement HLM ou communal
- Condition : prix / m² < prix de marché (1300 €/m² dans secteur sud)

La **surface utile** est définie en [France](#) par le [Code de la construction et de l'habitation](#), dans l'article R. 353-16¹. Elle est égale « à la surface habitable du logement, telle qu'elle est définie à l'article R. 111-2, augmentée de la moitié de la surface des annexes définies par un arrêté du ministre chargé du logement ».

La surface des annexes est définies par l'arrêté du 9 mai 1995 pris en application de l'article R. 353-16 et de l'article R. 331-10 du Code de la Construction et de l'Habitation et publié au JORF n° 110 du 11 mai 1995 page 7923².

En [architecture](#), la notion de surface utile d'un [bâtiment](#) fait référence à la surface intérieure nécessaire au fonctionnement d'une activité donnée. Elle ne comprend ni les circulations verticales et horizontales, ni les paliers d'étage, ni l'encombrement des ouvrages construits (murs, voiles, cloisons, poteaux, etc.). En revanche, les halls d'entrée ainsi que les espaces d'attente et d'orientation des personnes au sein du bâtiment sont inclus.

La surface utile nécessaire au fonctionnement d'un bâtiment est généralement définie à l'issue des études dites de [programmation architecturale et technique](#) avec le concours d'un [programmiste](#).

Elles est notamment utilisée pour le calcul des subventions de l'état ou pour déterminer le montant des prêts accordés en construction neuve ou en acquisition amélioration des logements locatifs aidés (art. R. 331-10) et intervient aussi dans le calcul du loyer maximum applicable aux logements conventionnés (art. R. 353-16).

Référence 2015 (= avant modifications des modalités en 2016)

Revenus : RFR n-2

Nb personnes composant le ménage	PTZ+ ou PTZ rural	PSLA	ANAH Modestes	ANAH très modestes
1	22 000 €	23 688 €	18 332 €	14 300 €
2	30 800 €	31 588 €	26 811 €	20 913 €
3	37 400 €	36 538 €	32 242 €	25 152 €
4	44 000 €	40 388 €	37 669 €	29 384 €
5	50 600 €	44 425 €	43 117 €	33 633 €
6	57 200 €		+ 5 431 €/pers	+ 4 239 €/pers. Suppl.
7	63 800 €			
8 et +	70 400 €			

Plafonds de prix

Nb personnes composant le ménage	PTZ+ (quotité : 18%)	PSLA (/m ² SU, hors TVA)
1	100 000 €	2 086 €
2	140 000 €	
3	170 000 €	
4	200 000 €	
5	230 000 €	
6		
7		
8 et +		

Nb personnes composant le ménage	PTZ+ ou PTZ rural	PSLA	ANAH Modestes	ANAH très modestes
1	1 833 €	1 974 €	1 528 €	1 192 €
2	2 567 €	2 632 €	2 234 €	1 743 €
3	3 117 €	3 045 €	2 687 €	2 096 €
4	3 667 €	3 366 €	3 139 €	2 449 €
5	4 217 €	3 702 €	3 593 €	2 803 €
6	4 767 €		453 €	353 €
7	5 317 €			
8 et +	5 867 €			

PTZ rural : Chelun, Coësmes, Marcillé Robert, Martigné Ferchaud, Retiers, Thourie
Elargissement à toute la zone C en 2016

Prix moyen €			
Revenus < 20 Revenus 20 à 50 K€			
Amanlis	1717		
Janzé	1664	55%	39%
Brie	1602		
Ste Colombe	1557		
Essé	1530		
Le Theil	1477		
Boistrudan	1452		
Retiers	1344	58%	38%
Arbrissel	1327		
Forges	1268		
Coësmes	1264		
Marcillé	1220		
Martigné	1172	66%	30%
Thourie	1113		
Eancé	1040		
Chelun	1023		

Analyse de l'éligibilité des ménages qui pourraient prétendre à l'accession à la propriété en fonction des secteurs géographiques

Principes :

- permettre l'accession à la propriété des ménages les plus modestes sans nuire à leur reste à vivre
- éviter de per fusionner le Marché Immo
- soutenir la primo-accession à la propriété
- revitaliser les centres bourgs
- assurer le renouvellement urbain
- être un levier par rapport aux autres dispositifs existants (Etat, département)

Aides fléchées de la CCPRF uniquement dans les centres bourgs sur :

- l'accession à la propriété dans le neuf / renouvellement
- l'accession à la propriété dans l'ancien vacant ou non, avec ou sans travaux

Ex. pour l'ancien :

Idée de différencier les plafonds de ressources en fonction des secteurs géographiques avec des références de prix à ne pas dépasser

	Plafonds de ressources (RFR)	Référence prix ancien (€/m ²) à ne pas dépasser net vendeur
Secteur Janzé	PTZ neuf (B2)	1.700
Secteur Retiers	PTZ rural	1.400
Secteur Martigné-Ferchaud	Modeste Anah	1.200

PTZ neuf (Zone B2) Secteur Janzé	1 pers.	24.000
	2 pers.	33.600
	3 pers.	40.800
	4 pers.	48.000
PTZ Rural (Zone C) Secteur Retiers	1 pers.	22.000
	2 pers.	30.800
	3 pers.	37.400
	4 pers.	44.000
Modeste Anah Secteur Martigné-	1 pers.	18.332
	2 pers.	26.811

Ferchaud	3 pers.	32.242
	4 pers.	37.669

Plafonds de ressources du PTZ définis avec un montant de travaux obligatoires de 25% de la vente du logement

Public visé : populations modestes et intermédiaires pour réinvestir les centres bourgs

Ainsi, on permet aux ménages en fonction de leurs ressources d'accéder au marché local sans influencer les prix puisque ces derniers sont plafonnés en fonction du marché et les ménages qui ont des R>au Marché ne pourront pas obtenir d'aide de la CCPRF par rapport aux plafonds de ressources. Par ailleurs, pour éviter de précariser les ménages les plus fragiles, chaque projet fera l'objet d'un accord préalable de l'ADIL35 sur ses capacités financières de remboursement et de l'EIE sur l'état énergétique du logement.

Cela est proposé dans le contexte actuel des aides (PTZ, ECoPTZ, Aide Département, Crédit d'impôt, TVA à 5,5 pour travaux énergie)

Aides CCPRF :

-accession ancien : 50% du montant département hors majoration (1.500 à 2.000€) ce qui porterait les aides CCPRF + CD35 de 4.500€ (3 pers. et moins) à 6.000€ (4 pers. et plus) – étiquette D mini requis (avec ou sans travaux)

-aide travaux fonction du gain énergétique : de 4.000€ (> = à 35%) à 8.000€ (>= 60%)

-prime travaux accession ancien vacant (>1an) : 3.500€ (en plus de l'aide CC travaux)

Conclusion : on arriverait donc à 3 niveaux de financement CCPRF + CD35 en fonction de la composition familiale

- 1- accession ancien : 4.500€ à 6.000€
- 2- accession ancien avec travaux : 8.500€ à 14.000€
- 3- accession ancien avec travaux dans du vacant : 12.000€ à 17.500€

Montant moyen des travaux : 25.000€

Surface habitable logement de 5 pièces 110 m²

Idées des aides financières

-Plus le projet est contraignant (gain énergétique, vacance) plus l'aide est majorée

-Ne pas précariser davantage les plus fragiles (Avis financier ADIL35 et état énergétique EIE)

-Ouvrir aux classes modestes et moyennes tout en maîtrisant les prix à la vente

Rappel : avec l'ancien syst. (Achat et rénov.) en centre bourg

Cumul aides CCPRF, CD35, Anah (accession ancien avec travaux dans du vacant pour ménage 4 pers. et plus) :

4.000+3.500+11.500 = 19.000 (avec gain à 25%)

Réunion « Habitat » avec les services de la Région et les bailleurs sociaux

Châteaubourg - 26 août 2014

Etaient présents pour la Région : Catherine GUEGUEN (Cheffe de service Urbanisme, Foncier, Habitat), Ronan BARBEDOR (Chargé de mission Habitat), Soazig BUSSON (Assistante logement et référente logement des jeunes), Stéphanie WARIN (Référente territoriale au service Développement Territorial), Christian DU BOISLOUVEAU (Chef de projet Politique de la Ville), Tangi DE ROCHEFORT (Chef du service Développement Territorial).

Etaient présents pour le Pays de Vitré – Porte de Bretagne : Benoît HUBERT, Mathieu JEROME, Laurie LIMOU, Joanna SCHOENDORFF

Objet de la réunion :

- Présentation des actions possibles en matière d'habitat, en considération des problématiques, dynamiques et choix des territoires, et éligibles au Contrat de partenariat (Région-Pays) 2014-2020
- Présentation de l'Association Départementale des Organismes HLM et des bailleurs sociaux du territoire :
 - o présentation des organismes, de leurs métiers et de leurs activités ;
 - o présentation du parc de logements par Pays et par EPCI, des besoins exprimés en termes de réhabilitation, de l'offre et de la demande de logements, des projets programmés de construction neuve, du programme patrimonial défini.

LES CHAMPS D'INTERVENTION DEFINIS PAR LA POLITIQUE REGIONALE EN FAVEUR DE L'HABITAT

6 modalités possible d'intervention de la Région pour des projets « Habitat » :

- réhabilitation thermique du parc public
- acquisition / amélioration de logements locatifs sociaux
- construction de logements sur les territoires « en tension »
- développement d'une offre nouvelle pour les jeunes
- démolition/construction de logement en centralités
- réflexion/animation sur des enjeux fonciers et sur la rénovation du parc privé => A NOTER : les initiatives locales en direction du logement privé pourraient être intégrées au contrat.

FEDER 2014-2020 : 20 M€ fléchés sur le logement social en Bretagne => actuellement, attente du retour de la Commission européenne sur la proposition de la Région.

Dans le cadre de la signature des conventions d'utilité sociale (CUS), les bailleurs sociaux se sont engagés à des rénovations. Leur objectif est d'engager ces travaux de rénovation, si possible, sans répercussion sur le loyer.

Parc social composé de 160 000 logements en Bretagne => 72 000 logements en Ille-et-Vilaine.

65% du parc social est en étiquette D ou E et nécessite un programme de réhabilitation. Le nombre de logements locatifs sociaux à réhabiliter en Bretagne est estimé à 14 000 logements :

8 400 collectifs = 210 millions €

5 600 individuels = 170 millions €

Stratégie de la Région en termes de réhabilitation : plus de qualitatif (↔ pour des projets globaux de travaux) que de quantitatif.

1. Réhabilitation des logements locatifs sociaux

Financements mobilisables pour des projets de réhabilitation des logements locatifs sociaux portés par des bailleurs sociaux ou des communes :

Types de projets	Fonds mobilisables
Parc social électrique très énergivore (classes F & G) ⇒ objectif : atteindre la classe C	Fonds Région (contrat) + FEDER
Parc social tout mode de chauffage (classes E,F,G) ⇒ objectif Classe C et gain énergétique supérieur à 40%	Fonds Région (contrat) uniquement
Réhabilitation BBC du parc social, tout mode de chauffage (pour logements classe D) ⇒ objectif : monter au moins de 2 classes	Fonds Région (contrat) + FEDER

A titre d'information :

- pour les projets de réhabilitation du parc social électrique très énergivore, les bailleurs sociaux ont consommé en 2 ½ ans 5,8 M€ de FEDER (programme 2007-2013).
- **Coût moyen d'une réhabilitation par logement : entre 20 et 30 000 €.**

Pour la programmation 2014-2020, le FEDER est exclusivement fléché sur les logements électriques (très énergivores) et les projets exemplaires (réhabilitation BBC).

Modalités d'attribution des Fonds Région (au titre du Contrat de partenariat Région-Pays 2014-2020) :

- Aide régionale : **entre 5 et 20% du coût HT.**
Pour info, jusque là, au titre de sa politique sectorielle « Habitat », la Région accompagnait les projets à hauteur de 5% maxi.
- Dépenses éligibles : programme global des travaux
- **Cumul possible avec l'aide FEDER, dans la limite maxi de 35% du coût HT global du projet.**

Modalités d'attribution du FEDER :

- Dépenses éligibles : travaux de rénovation énergétique uniquement
- Aide FEDER : **entre 10 et 30% du coût HT (dépenses éligibles).**

IMPORTANT :

Précisions apportées (cf. diaporama – p.22-23) sur les **critères d'appréciation des projets** qui seront présentés à la Région pour financement :

- gain énergétique
- qualité des travaux
- accompagnement des locataires.

2. Acquisition – amélioration des logements sociaux

Financements mobilisables pour des projets d'acquisition/amélioration de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI)

Types de projets	Fonds mobilisables
Réhabilitation du bâtiment ⇒ objectif : atteindre la classe C	Fonds Région (contrat) uniquement
Réhabilitation BBC	Fonds Région (contrat) + FEDER

Modalités d'attribution des Fonds Région (au titre du Contrat de partenariat Région-Pays 2014-2020) :

- Aide régionale : **entre 5 et 20% du coût HT.**
- Dépenses éligibles : programme global des travaux
- **Cumul possible avec l'aide FEDER, dans la limite maxi de 35% du coût HT global du projet.**

Modalités d'attribution du FEDER :

- Dépenses éligibles : travaux de rénovation énergétique uniquement
- Aide FEDER : **entre 10 et 30% du coût HT (dépenses éligibles).**

6. Parc privé : réflexion et animation sur les enjeux fonciers et la rénovation du parc privé

Politique régionale ciblée sur :

- Le logement social
- La coordination des acteurs. Ex. : appel à projets « plateforme local de rénovation de l'habitat ».

En matière de parc privé, réflexion en cours sur l'accompagnement possible des tiers financeurs ou d'autres initiatives locales.

⇒ Possibilité de faire remonter les projets en portage public.

POLITIQUE DE LA VILLE = POLITIQUE DE COHESION URBAINE ET DE SOLIDARITE

En Bretagne : 15 quartiers prioritaires sur les 500 quartiers les plus pauvres de France.

Nouvelle loi – 21 février 2014.

3 grands principes de la réforme :

- Simplification : donner une meilleure lisibilité de la politique de la ville
- Efficacité et cohérence
- Co-construction.

En Ile-et-Vilaine, 3 villes sortent du dispositif : Vitré, Fougères et Saint Jacques de la Lande.

1 entre : Redon.

RENCONTRE AVEC LES ORGANISMES BAILLEURS SOCIAUX

Union régionale pour l'habitat des jeunes (URHAJ)

« Résidences Habitat Jeunes »

URHAJ : 23 adhérents = associations et CCAS.

FJT à Vitré = membre de l'URHAJ. Directeur : M. Bertrand LE CORNU.

1 435 lits en Ile-et-Vilaine

En moyenne, jeunes (16-30 ans) restent 8 mois. => Objectif : accueil jusqu'à l'autonomie du jeune.

- Sources de financements pour les actions socio-éducatives : CAF, CG, collectivités locales (ex. Vitré), FONGEP, AGLS (Aide à la Gestion Locative Sociale). APL = calculées sur le loyer toutes charges comprises.
- Sources de financements pour les investissements : Etat, CG, CAF, collectivités locales.

Pour que le loyer ne soit pas trop élevé, taux de financement public nécessaire : 60-70%.

Sur le Pays de Vitré – Porte de Bretagne, problématiques :

- création d'unités de vie dans les communes rurales
- problème de mobilité, notamment transports vers les parcs d'activités (horaires décalés).

ADO

4 familles d'organismes HLM :

- OPH = Organismes Publics Habitat
 - ESH = Entreprises Sociales de l'Habitat
 - Coopératives
 - Sociétés de crédit immobilier
- } 2 principales familles

ADO 35 regroupe 8 organismes.

160 000 logements sociaux en Bretagne, soit un peu de + 10% des résidences principales en Bretagne. (moyenne française : 16,2%).

Taux de vacance : 0,8%

Taux de rotation élevé : 12,6% (10% au niveau national).

Patrimoine : 77% de logements collectifs ; 75% dans des aires urbaines de + 10 000 habitants.

Age moyen du parc : 26 ans en habitat collectif, 14 ans en individuel.

623 résidences et foyers – 29 000 places.

1/5 des locataires dispose de revenus inférieurs à 20% des plafonds.

57% bénéficiaires de l'APL - 70% des ménages sont éligibles au PLAI

2003-2012 : accroissement des situations d'isolement – familles monoparentales.

Situation professionnelle précaire.

Vieillesse des locataires.

Production de logements sur 1 an :

- 4 720 PLUS / PLAI financés (10-15% de financements publics)
- 3 000 logements livrés (en 2013) ⇔ + 530 M€ travaux dont 165 M€ de travaux de réhabilitation + gros entretien
- 3 500 logements mis en chantiers
- 3500 logements rénovés en 2013 pour un coût de 165 M€

40% de la production de logements = en Ile-et-Vilaine, surtout sur Rennes Métropole et la CA de Saint Malo.

Programmation 2014 : 4 614 logements.

Caractéristique en Bretagne : le développement de l'activité « location – accession ».

Prix de revient d'un logement « PLUS » $\cong$ 123 000 € (surcoût pour désamiantage : +20%, voire + et crainte de ne plus pouvoir réaliser les travaux en site occupé)

Financements :

- 70% prêt CDC
- 3% Etat
- 15% fonds propres
- 12% collectivités.

⇒ Variable la plus importante = le loyer. $\cong$ 5€ / m².

Programmation 2014-2016 par Pays => *voir tableau joint.*

Pour le Pays de Vitré – Porte de Bretagne : $\cong$ 29 M€ travaux dont 11,4 M€ travaux pour acquisition-amélioration et réhabilitation thermique.

Recensement des opérations en cours ou en projet (à juin 2015) Non exhaustif

Commune	Type d'opération	Nom opération	Maitre d'ouvrage	Période de comptage	Extension / Renouvellement	Nombre	Taille m ²	Taille m ²	Taille m ²	prix/m ²	Reste à commercer	Observations
Sainte Colombe	2 terrains		Privé	Non défini	Extension		420	670		56		démarrage commercialisation 2012 (objectif 4-5 lots/an)
Arbrissel	Lotissement	Hameau de la Chevroterie	Commune	PLH2	Extension	21	300	634		40		Sur 2 tranches. Début de commercialisation non défini - Projet ajourné : contexte du marché
Coesmes	Lotissement	Les Hys	Commune + Privé	PLH2	Renouvellement	45	250	780		75		Commercialisation 2015 - Lots privés commercialisation à préciser
Coesmes	Déclaration préalable de division ?	Route de Retiers	Privé	PLH2	Renouvellement	2						
Esse	ZAC	Les lavandières	Commune	PLH2	Extension	86	300	700		90		3 tranches - commercialisation 2017 Forme urbaine : non renseignée - DUP lancée début 2014
Marcillé Robert		Centre bourg	A définir	PLH2	Renouvellement	4						propriétaire non motivé
Retiers	Lotissement	Le chêne vert II	Commune	PLH2	Extension	10	421	735		71	6	7 maisons groupées Espacil (type de financement ?)
Retiers	Lotissement	Les Côteaux de la Borderie	Privé	PLH2		9						
Retiers	Lotissement	Résidence soleil levant	Privé	PLH2	Extension	19	215	740		20		
Retiers		Place St Pierre	Commune	PLH2	Renouvellement	13						Portage EPF / cabinet Idea Recherche
Retiers		Rue Clemenceau	Commune	PLH2	Acquisition-amélioration	3						Portgae EPF envisagé/1 maison
Retiers		Ancienne gendarmerie	Commune	PLH2	Acquisition-amélioration	10						
Retiers		Le Tertre 2,5 Ha		PLH2		50						
Retiers		Route de la Guerche 2 Ha		PLH2		40						
Boistrudan	Non défini	Face Petit Bois	Commune	Non défini	Extension	30						Réserve foncière communale : un terrain disponible pour 30 lots avec bassin de rétention mutualisé avec le Petit Bois
Amanlis	Lotissement	Le Cormier II	Commune	PLH1/PLH2	Extension	25	353	635		84		Commercialisation automne 2014-2015
Boistrudan	Lotissement	Le Petit Bois	Commune	PLH1/PLH2	Extension	12	365	685		68	9	
Janzé	Lotissement	La Périère	Privé - Launay	PLH1/PLH2	Extension	19	318	505			11	
Brie	ZAC	La Moustière	Commune	PLH2	Extension	210						
Janzé	Lotissement	Les Forges 3	Commune	PLH2	Extension	29	282	474				Commercialiser à partir de septembre 2015/répartition et attribution logts sociaux en cours
Janzé	Lotissement	Lande au Brun	Commune	PLH2	Extension	115						Commercialisation 2nd semestre 2015 - 1ère tranche : 50 lots/répartition et attribution logts sociaux en cours
Janzé	Lotissement	La Jaroussaye	Privé	PLH2	Extension	7					7	
Janzé		La Clouyère	Commune	PLH2	Extension							Volonté d'achat par la commune
Janzé	ZAC	Gambetta	Non définie	PLH2	Renouvellement							RU - à acquérir par commune
Janzé		Pierre et Marie Guis	Commune	PLH2	Renouvellement	49						Souhait d'installation de services médicaux
Janzé	Promotion	Gabriel Deshayes II	Arch'immo	PLH2	Renouvellement	18						
Le Theil de Bretagne	Terrain en centre bourg		Commune	PLH2	Renouvellement	4						
Le Theil de Bretagne	Terrain		Privé	PLH2	Renouvellement	5						
Le Theil de Bretagne	Lotissement	En cours	Privé	PLH2	Extension	67						Commercialisation non définie (prévu route de Retiers)
Le Theil de Bretagne		Espace la Mellière	Néotoa	PLH2	Renouvellement	9						Expropriation en cours
Le Theil de Bretagne	Lotissement		Privé	PLH2	Extension	21						En 2 tranches. Projet à mûrir.
Eance	Lotissement	Le Préchevalier II	Commune	PLH1/PLH2	Extension		580	749		18	5	Opération en cours de commercialisation-assainissement autonome
Martigné Ferchaud	Lotissement	Carvan	Privé	PLH1/PLH2	Extension	25	525	960		49	16	
Forges la Forêt	Lotissement	Bellevue	Commune	PLH2	Extension	8	500	630		40		Prix en attente
Martigné Ferchaud	ZAC	ZAC du bocage	Commune	PLH2	Extension	34	300	700		69	29	commercialisation depuis 2011 aucun lot réservé
Martigné Ferchaud		Ancienne gendarmerie	Privé	PLH2	Acquisition-amélioration	8						Projet logt locatif privé/rentabilité financière difficile
Martigné Ferchaud		ancienne minoterie	Privé	PLH2	Renouvellement	53						Difficulté avec les propriétaires/soutien EPF à envisager
Thourie	Lotissement	Le Cormier 2	Commune	PLH2	Extension	8						
Thourie	Lotissement	Le Cormier 1	Commune			10	460	700		39		En 2 tranches - 10 lots 1ère tranche commercialisation 2015
				PLH1/PLH2		184						
				PLH2 ou non définie		945						

Recensement des projets de production HLM à juin 2015 (non exhaustif)

Commune	Nom programme ou adresse	Bailleur (HLM ou privé)	Année	PLS	PLUS	PLAI	Financ ement non défini	Conven tionne ment privé	Intégration dans opération extension, ou diffus neuf, ou diffu RU	Observations
Janzé	Rue Lacire	Aiguillon	2016		16				RU	stand by/attente équilibre financier - projet relancé - projet résidence seniors / report PLH2
Janzé	Les Forges								Opération extensio	20% - en négociation bailleurs/lotissement en cours commercialisation / report PLH2
Janzé	La Lande au Brun								Opération extensio	20% - en négociation bailleurs/lotissement en cours commercialisation / report PLH2
Amanlis	Le Cormier (tranche 2)	Non arrêté	2016				7		Opération extensio	Réflexion prévue pour 2015, réalisation 2016 (Maître d'ouvrage non défini) / report PLH2
Brie	Le Coteau sud III	Aiguillon	2016		5	3				Projet relancé/architecte - mixité générationnelle souhaitée / report PLH2
Le Theil de Bretagne	La Mellière	Néotoa	2018							En cours de négo./EPF Bretagne
Retiers	Place St Pierre		2018							Portage EPF - démolition-construction / Projet en cours d'étude (Idea recherche) - rendu étude mai 2015/volonté mixité usage (logt-commerces) + social et générationnelle
Retiers	Rue Clémenceau		2018							Projet en cours de réfexlion - étude opportunité à lancer (Cdhât) / acquisition-amélioration (2 logements-maisons de bourg)
Retiers	Le Chêne Vert IV									Extension lotissement/15% de logts sociaux (/critères PLH1)
Coësmes	Lot. Les Hys						4			4 pavillons en attente d'un maître d'ouvrage
Esse	La Lavandière	Espacil					6			Attente négociation - 6 pavillons/Lot. Non lancé - attente permis d'aménager/commercialisation terrains 2017 ?

Recensement des projets de réhabilitation HLM (à juin 2015) Non exhaustif

	Commune	Nom programme ou adresse	Bailleur (HLM ou privé)	Année	Nb logements	Montant HT Total opération	Montant HT travaux éligibles/subv. CCPRF	Aide CCPRF (plafond 25% de 15.000€ HT/logt)	Gain énergie (%)	Date de livraison logements	Forme urbaine	Observations
PLH1	Janzé	Abbé Michel Sourdin	Aiguillon	2014	15	425888	200956	50239	36	1900	Collectif	Travaux réalisés Déjà rénové en 1988
	Janzé	Pierre de Coubertin	Aiguillon	2015	23	645000	439361	86250	30	1982	Collectif	Travaux réalisés : amélioration thermique + économie d'eau + accessibilité-adaptation
	Esse	Bonne Fontaine	Néotoa		5	147927	110477,5	18750	30	1981	Pavillon	Travaux thermique et adaptation
	Martigné Ferchaud	Les Aiguillés	Aiguillon	2015	20	297642	191512	47878	35	1980	Collectif	Taux de vacance (9% en 2013) et de rotation très élevée (40% dernière année) / travaux énergie/attractivité/accessibilité et sécurité
	Martigné Ferchaud	Le Hameau	Espacil	2015	20						Collectif	En cours/étude
	Coësmes	Résidence du puits	Espacil	2015	2							En cours/étude
PLH2	Coësmes	Le Clos Paisible	Espacil	2016	12							Programmation Contrat de Plan Etat-Région
	Retiers	Résidence Jeannne Jugan	Espacil	2016	17							
	Le Theil de Bretagne	La Roseraie	Espacil	2016	10							
	Essé	Le Gros Chêne	Sa les Foyers	2018	4							
	Retiers	La Vauzelle	Néotoa	2016	16							
	Janzé	Résidence Marcel Pagnol	Espacil	2017	25							
	Brie	Les Camelias	Espacil	2017	11							
	Retiers	Résidence Louis Pasteur	Espacil	2018	11							
	Essé	Le Gros Chêne	Espacil	2018	5							

HABITAT

MISE EN PLACE D'UN DISPOSITIF PROPRE D'AIDES A L'AMELIORATION DE L'HABITAT

Monsieur BORDIER présente le rapport suivant :

Dans le cadre de son Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH 2010-2015), la Communauté de communes au Pays de la Roche aux Fées a bénéficié d'un soutien financier important de l'Etat via l'Anah et du conseil départemental d'Ille-et-Vilaine. Cette opération, dont un bilan vous sera communiqué ultérieurement, arrive aujourd'hui à son terme. En raison d'un nombre important de collectivités à s'y engager, le département a décidé d'arrêter de financer les dossiers en hors OPAH, à partir de mai 2015.

C'est pourquoi, au vu du succès de l'opération et du futur Programme Local de l'Habitat, il est proposé de créer un dispositif propre en compensation de l'arrêt de ces subventions pour ne pas stopper la dynamique. Les ménages éligibles restent les propriétaires occupants d'un logement de plus de 15ans, situé sur l'une des 16 communes de la Communauté de communes, avec les mêmes niveaux de ressources Anah en rigueur (modestes et très modestes).

2 aides au nouveau dispositif :

1/une aide au maintien à domicile (instruction de A à Z par le service habitat)

- 50% d'un montant de travaux plafonné à 5 000 €HT
- 75 ans et plus
- Personnes en situation de handicap (carte d'invalidité/GIR de 1 à 4, éligible aide MDPH)
- Cumulable avec crédit d'impôts (équipements conçus pour personnes âgées)
- Cumulable avec aide communautaire à l'accession bien ancien vacant

2/Une aide à des travaux d'économie d'énergie (instruction par le service habitat avec visite obligatoire d'un cabinet d'études)

- Prime Rénovation Energie :
 - de 2 100 €/ménage pour un gain $\geq 35\%$
 - de 4 000 €/ménage pour un gain $\geq 60\%$
- Etude préalable obligatoire d'évaluation énergétique par un cabinet d'études indépendant
- Avis dossier par l'Espace Info Energie
- Gain minimum $\geq 35\%$
- Cumulable avec Eco-PTZ (2 bouquets de travaux) et crédit d'impôts (RGE)
- Cumulable avec PTZ (accession dans l'ancien-6 communes du territoire)
- Cumulable avec aide communautaire à l'accession bien ancien vacant

Vu l'avis favorable de la Commission Habitat-Transport du 18/05/2015, il vous est proposé :

- ♦ *D'approuver la création d'un nouveau dispositif d'aides à l'amélioration de l'habitat en compensation de l'arrêt des subventions du conseil départemental tel que présenté ci-dessus dans l'attente de l'approbation du nouveau PLH,*
- ♦ *D'ouvrir une nouvelle ligne de crédits en conséquence,*
- ♦ *D'autoriser le Président à signer tout document nécessaire en découlant.*

DECISION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE :

FONDS DE CONCOURS COMMUNAUTAIRE HABITAT

Développement du parc locatif social public

Financement du logement locatif social

Financement PLUS et PLAI

Aide à la construction neuve

NATURE DES OPERATIONS

Objectifs :

- Développer et rééquilibrer l'offre de logements à l'échelle du territoire,
- Diversifier l'offre pour répondre à l'objectif de mixité sociale,
- Accompagner les communes volontaires pour la réalisation d'opérations d'habitat dites exemplaires.

BENEFICIAIRES

Communes.

MODALITES D'ATTRIBUTION

Montants :

Aide forfaitaire de 5.000 € par logement à la production de logements PLUS ou PLAI sous réserve que le logement produit réponde au critère énergétique minimal équivalent à la **Réglementation Thermique en vigueur – 30 %* (Pour 2010 : RT 2005 -30%)**.

Dans le cadre de l'étude de stratégie foncière, le montant de cette aide est majoré à 10.000 € par logement pour la réalisation d'opérations dites exemplaires incluant la production de logements PLAI. La construction doit être précédée d'une étude urbanistique environnementale avec une taille minimum d'opération d'aménagement et de construction à 6 logements.

* critère susceptible d'être modifié en fonction de l'évolution des réglementations thermiques dans le bâtiment

TRAVAUX EXCLUS

- Travaux exécutés en régie ou par des bénévoles,
- Travaux d'entretien courant,
- Frais de voirie et réseaux divers.

PIECES A FOURNIR

Pour l'instruction de la demande :

- Courrier sollicitant le fonds de concours communautaire,
- Délibération définissant le projet notamment au regard de l'étude AEU si opération dite exemplaire avec demande de fonds de concours communautaire,
- Plan de financement de l'opération de construction,
- Compromis de vente du terrain,
- Décision d'agrément PLUS-PLAI.

Pour le paiement de la subvention :

- Le procès-verbal de réception des travaux,
- Le bilan financier définitif de l'opération, certifié par le receveur municipal,
- Les photographies après travaux,
- Bilan énergétique de l'opération.

Le paiement se fera en 1 fois à la fin des travaux.

RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

Service Habitat (Laurent GUIRIEC ou Sylvain SOREL)- CC Au Pays de la Roche aux Fées

16 rue Pasteur-BP34-35240 RETIERS. Tél : 02-99-43-64-87

e-mail : laurent.guiriec@ccprf.fr . sylvain.sorel@ccprf.fr

Développement du parc locatif social public

Financement du logement locatif social

Financement PLUS et PLAI

Opérations d'acquisition – amélioration

NATURE DES OPERATIONS

Objectifs :

- Développer et rééquilibrer l'offre de logements à l'échelle du territoire,
- Diversifier l'offre pour répondre à l'objectif de mixité sociale et ainsi assurer le maintien des populations les plus modestes sur le territoire,
- Favoriser la production de logements locatifs aidés dans l'habitat existant,
- Valoriser le patrimoine bâti,
- Accompagner les communes volontaires pour la réalisation d'opérations d'habitat dites exemplaires.

BENEFICIAIRES

Communes.

MODALITES D'ATTRIBUTION

Montants :

Aide forfaitaire de 5.000 € par logement sous réserve que le logement produit réponde au critère énergétique minimal équivalent à la **classe C après travaux***.

Dans le cadre de l'étude de stratégie foncière, le montant de cette aide est majoré à 10.000 € pour la réalisation d'opérations dites exemplaires sur la réhabilitation d'une opération en acquisition - amélioration PLAI de bâtiment vacant.

* susceptible d'être modifié en fonction de l'évolution des réglementations thermiques dans le bâtiment.

En fonction du mode de chauffage, en particulier électrique, une tolérance pour la classe D pourra être retenue.

TRAVAUX EXCLUS

- Travaux exécutés en régie ou par des bénévoles,
- Travaux d'entretien courant,
- Frais de voirie et réseaux divers.

PIECES A FOURNIR

Pour l'instruction de la demande :

- Courrier sollicitant fonds de concours communautaire,
- Délibération définissant le projet avec demande de fonds de concours communautaire,
- Plan de financement de l'opération d'acquisition amélioration,
- Décision d'agrément PLUS-PLAI,

- Bilan énergétique avant travaux.

Pour le paiement de la subvention :

- La déclaration d'achèvement des travaux,
- Le bilan financier définitif de l'opération, certifié par le receveur municipal,
- Les photographies après travaux,
- Bilan énergétique après travaux.

Le paiement se fera en 1 fois à la fin des travaux.

RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

Service Habitat (Laurent GUIRIEC ou Sylvain SOREL)- CC Au Pays de la Roche aux Fées

16 rue Pasteur-BP34-35240 RETIERS. Tél : 02-99-43-64-87

e-mail : laurent.guiriec@ccprf.fr . sylvain.sorel@ccprf.fr

Développement de l'offre du parc social public

Financement du logement locatif social

Adaptation à la réduction de la mobilité

NATURE DES OPERATIONS

Objectifs :

- Favoriser le maintien à domicile dans le parc public,
- Accompagner les communes pour adapter certains logements pour répondre aux besoins des personnes âgées, à mobilité réduite et/ou handicapées,
- Accompagner les communes volontaires pour la réalisation d'opérations d'habitat dites exemplaires.

BENEFICIAIRES

Communes.

MODALITES D'ATTRIBUTION

Montant :

Aide de 20% du coût HT des travaux d'adaptation plafonnée à 600 € par logement.

Dans le cadre de l'étude de stratégie foncière, le plafond de l'aide est majoré à 1.200 € pour la réalisation d'opérations dites exemplaires sur une opération d'acquisition -amélioration de logements PLAI.

Le chantier fera l'objet d'une visite préalable par l'architecte conseiller qui renseignera la commune sur les travaux à réaliser (remplacement d'une baignoire par un bac de douche plat, installation de barres de maintien, suppression des seuils de portes...) au vu du besoin identifié dans le logement.

TRAVAUX EXCLUS

- Travaux exécutés en régie ou par des bénévoles,
- Travaux d'entretien courant,
- Frais de voirie et réseaux divers.

PIECES A FOURNIR

Pour l'instruction de la demande :

- Courrier sollicitant le fonds de concours communautaire,
- Délibération définissant le projet avec demande de fonds de concours communautaire,
- Plan de financement de l'opération d'adaptation,
- Typologie des travaux à effectuer et photos du chantier avant travaux.

Pour le paiement de la subvention :

- Le procès-verbal de réception des travaux,
- Le bilan financier définitif de l'opération, certifié par le receveur municipal,
- Les photographies après travaux.

Le paiement se fera en 1 fois à la fin des travaux.

RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

Service Habitat (Laurent GUIRIEC ou Sylvain SOREL)- CC Au Pays de la Roche aux Fées

16 rue Pasteur-BP34-35240 RETIERS. Tél : 02-99-43-64-87

e-mail : laurent.guiriec@ccprf.fr . sylvain.sorel@ccprf.fr

Développement de l'offre du parc social public

Financement du logement locatif social

Aide à la Préadaptation dans la construction neuve PLUS-PLAI

NATURE DES OPERATIONS

Objectifs :

- Anticiper les besoins futurs en matière de logements pré-adaptés autonomes,
- Développer l'offre nouvelle de logements pré adaptés,
- Accompagner les communes volontaires pour la réalisation d'opérations d'habitat dites exemplaires.

BENEFICIAIRES

Communes.

MODALITES D'ATTRIBUTION

Montants :

Aide forfaitaire de 600 € par logement.

Dans le cadre de l'étude de stratégie foncière, l'aide est majoré à 1.200 € par logement pour la réalisation d'opérations dites exemplaires incluant la production de logements PLAI.

Les travaux devront répondre aux exigences de la circulaire interministérielle du 30 novembre 2007 relative à l'accessibilité des maisons individuelles neuves (annexe 7) ou des bâtiments d'habitation collectifs neufs (annexe 6).

TRAVAUX EXCLUS :

- Travaux exécutés en régie ou par des bénévoles,
- Travaux d'entretien courant,
- Frais de voirie et réseaux divers.

PIECES A FOURNIR

Pour l’instruction de la demande :

- Courrier sollicitant le fonds de concours communautaire,
- Délibération définissant le projet avec demande de fonds de concours communautaire,
- Plan de financement de l’opération de construction,
- Typologie des travaux à effectuer.

Pour le paiement de la subvention :

- Le procès-verbal de réception des travaux,
- Le bilan financier définitif de l’opération, certifié par le receveur municipal,
- Les photographies après travaux.

Le paiement se fera en 1 fois à la fin des travaux.

RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

Service Habitat (Laurent GUIRIEC ou Sylvain SOREL)- CC Au Pays de la Roche aux Fées

16 rue Pasteur-BP34-35240 RETIERS. Tél : 02-99-43-64-87

e-mail : laurent.guiriec@ccprf.fr . sylvain.sorel@ccprf.fr

Limiter les impacts environnementaux de l’urbanisation de nouvelles zones
--

Aide aux études de type Approche Environnementale de l’Urbanisme

NATURE DES OPERATIONS

Objectifs :

- Aller au delà du respect des exigences réglementaires en matière d’environnement, en anticipant sur les évolutions réglementaires à venir,
- Placer les composantes environnementales comme un facteur décisif dans l’aménagement et au cœur des choix urbains en les traitant au même niveau que les aspects économiques et sociaux,
- Réfléchir en amont aux impacts environnementaux de l’urbanisation de nouvelles zones, notamment en matière de consommations d’énergie, de déplacement, de production de déchets...,
- Susciter la compréhension partagée des enjeux par une démarche de concertation entre concepteurs, élus et habitants,

- Accompagner les communes volontaires pour la réalisation d'opérations d'habitat dites exemplaires.

BENEFICIAIRES

Communes.

MODALITES D'ATTRIBUTION

Montants :

Aide de 25 % du coût HT de l'étude, subvention plafonnée à 5.000 €.

Dans le cadre de l'étude de stratégie foncière, l'aide est majorée à 50 % (subvention plafonnée à 10.000€) pour la réalisation d'opérations dites exemplaires incluant la production de logements PLAI.

PIECES A FOURNIR

Pour l'instruction de la demande :

- Courrier sollicitant le fonds de concours communautaire,
- Délibération définissant le projet avec demande de fonds de concours communautaire,
- Le cahier des charges de la mission d'étude ou d'accompagnement,
- Plan de financement de l'étude.

Pour le paiement de la subvention :

- Délibération municipale validant l'étude,
- Rapport définitif de mission ou d'étude,
- Le bilan financier définitif de l'opération, certifié par le receveur municipal.

Le paiement se fera en 1 fois à l'issue de l'étude

RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

Service Habitat (Laurent GUIRIEC ou Sylvain SOREL)- CC Au Pays de la Roche aux Fées

16 rue Pasteur-BP34-35240 RETIERS. Tél : 02-99-43-64-87

e-mail : laurent.guiriec@ccprf.fr . sylvain.sorel@ccprf.fr



FONDS DE CONCOURS COMMUNAUTAIRE

AMELIORATION DE LA PERFORMANCE ENERGETIQUE DES BATIMENTS COMMUNAUX

Amélioration de la performance énergétique des bâtiments communaux

NATURE DES OPERATIONS:

Objectifs :

- Permettre la réalisation de travaux de rénovation énergétique dans les bâtiments publics des communes.
- Encourager à la mise en place de démarches globales de maîtrise de la demande en énergie sur le patrimoine public

OPERATIONS

Travaux de réhabilitation et de rénovation visant à l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment.

OPERATIONS ELIGIBLES

Mairies, bibliothèques, salles communales, Ateliers techniques, derniers commerces, logements.

MODALITES D'ATTRIBUTION

30% du montant HT du plafond de dépense subventionnable, sans que la participation communautaire ne puisse excéder **50% de financement public**. Le taux de subvention pourra être porté à 40% si le projet est à dimension intercommunale (c'est-à-dire associant au moins deux communes avec participation financière de chacune)

Montant plafond de dépense subventionnable : 150 000 € HT

CRITERES D'ELIGIBILITE :

- Pour présenter son projet, la commune devra avoir soumis son projet au technicien chargé du conseil en énergie partagé (CEP) mis à disposition par la Communauté de communes dans le cadre de sa convention avec le Conseil Général d'Ille et Vilaine.
- Dans l'hypothèse où il ne serait pas déjà réalisé, la commune s'engagera à réaliser un diagnostic énergétique de l'ensemble de son patrimoine dans les 3 ans suivant la demande de subvention. Ce diagnostic pourra être réalisé dans le cadre du CEP.

Eligibilité d'une nouvelle opération à l'expiration d'un délai de 4 ans.

TRAVAUX CONCERNES :

- Exécutés par un artisan inscrit à la Chambre des Métiers ou un chantier d'insertion
- Seront en particulier ciblés :
 - ✓ L'isolation des murs et des planchers,
 - ✓ L'isolation sous combles,
 - ✓ Toutes prestations visant à renforcer l'étanchéité du bâtiment,
 - ✓ L'amélioration thermique des vitrages et menuiseries existantes,
 - ✓ Le recours à des systèmes de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire plus performant (pompes à chaleur à haut rendement, chaudière à condensation, chaudière basse température...),
 - ✓ Le remplacement, l'amélioration et l'optimisation des organes techniques du bâtiment (chauffage, ventilation, éclairage, gestion),
 - ✓ Le recours à des systèmes de ventilation et/ou de refroidissement plus performants (ventilation mécanique contrôlée double flux avec récupération de chaleur, puits canadiens...),
 - ✓ Le recours à des systèmes d'éclairage performants.

TRAVAUX EXCLUS :

- Travaux exécutés en régie ou par des bénévoles,
- Travaux d'entretien courant ;
- Frais de voirie et réseaux divers.

MODALITES DE PAIEMENT

Le versement de la subvention CCPRF s'opérera en une seule fois à l'achèvement des travaux et sur présentation des justificatifs.

PIECES A FOURNIR :

Pour l'instruction de la demande :

- Courrier sollicitant le fonds de concours communautaire,
- La délibération de la commune définissant le projet et sollicitant un fonds de concours communautaire,
- Les devis,
- Le plan de financement,

- L'avis du conseiller en énergie partagée.

Pour le paiement de la subvention :

- Le procès-verbal de réception des travaux,
- Le bilan financier définitif de l'opération, certifié par le receveur municipal.

Le paiement se fera en 1 fois à la fin des travaux.

RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

Service Environnement (Sébastien BENOIST)

CC Au Pays de la Roche aux Féés- 16 rue Pasteur-BP34-35240 RETIERS. Tél : 02-99-43-64-87

e-mail : sebastien.benoist@ccprf.fr

Cd35 - Soutien à l'accèsion sociale à la propriété Aide aux accédants (location-accession) 2013

NATURE DES OPERATIONS

Aider l'accèsion à la propriété des ménages modestes dans le cadre du dispositif de location accession financé par un Prêt Social de Location Accession (PSLA).

BENEFICIAIRES

Ménage primo-accédant bénéficiaire d'un logement PSLA auprès d'un bailleur (HLM, coopérative de construction), sur le territoire de délégation du Département.

MODALITES D'ATTRIBUTION

Le montant de l'aide du Conseil général est modulé selon le niveau des ressources :

Niveau de revenus¹	Montant de l'aide du CG
Revenus inférieurs à 15.801€	5.000 €
Revenus compris entre 15.801 et 19.750 €	4.000 €
Revenus compris entre 19.751 € et 23.688 €	2.500 €
Revenus supérieurs à 23.689 €	
Uniquement pour les locataires du parc HLM et du parc privé conventionné avec l'ANAH	2.500 €

¹ Revenus à prendre en compte :

- revenu fiscal de référence N-2 pour les contrats de location –accession signés entre le 1^{er} janvier et le 31 mai

- revenu fiscal de référence N-1 pour les contrats de location-accession signés entre le 1^{er} juin et le 31 décembre

Engagement de l'accédant devant figurer dans l'acte de vente : l'accédant s'engage à habiter personnellement le logement pendant une période minimum de 5 années et à ne pas le louer ou le mettre en vente pendant cette période. En cas de non-respect de ces clauses, l'aide départementale devra être restituée au Conseil général.

PIECES A FOURNIR

Le dossier doit être déposé au Département (Agence) dans les trois mois suivant la signature du contrat de location/accession.

Pour l'instruction de la demande

- Contrat de location/accession
- Copie de l'avis d'imposition correspondant
- Copie du bail de location
- Dans le cas d'un locataire HLM : fournir la quittance de loyer ; dans le cas d'un locataire du parc social privé : fournir le contrat de bail faisant apparaître le numéro de conventionnement ANAH.

Pour le paiement de la subvention

- Acte de vente dans lequel doit figurer l'engagement de l'accédant à habiter personnellement le logement pendant 5 ans, ainsi que le montant et l'attributaire de la subvention (Conseil Général).