



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES CÔTE D'ÉMERAUDE

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

ARRÊTÉ LE 4 JUILLET 2007

Éléments de synthèse :

- Diagnostic local de l'Habitat
- Les objectifs et les orientations
- Le programme d'actions

Habitat et Développement Bretagne

IDEA Recherche

LE DIAGNOSTIC LOCAL DE
L'HABITAT

MARS 2006

1 ELEMENTS DE SYNTHÈSE :
DONNÉES SOCIO-ECONOMIQUES

Eléments de démographie

Une situation démographique contrastée

- Une forte croissance moyenne de la population, qui se poursuit sur la période 1999-2004, liée à l'apport migratoire, le solde naturel étant largement négatif. Cette croissance globale recouvre des réalités disparates. Elle est particulièrement importante pour les communes proches du pôle Saint-Malo Dinard, et pour Pleurtuit. Au contraire, les communes littorales connaissent une déprise en raison de la forte augmentation de résidences secondaires.
- Un vieillissement significatif de la population lié à une augmentation de 10,9 % des plus de 60 ans et à une diminution de 2,9 % des moins de 20 ans, pour un indice de jeunesse 0,84.
- Un desserrement des ménages générant une augmentation des besoins en logement.

Projection démographique à l'horizon 2013 sous le signe de la croissance

Hypothèse basse :	Conformément à la projection INSEE pour le Pays de Saint-Malo
	Taux annuel + 0,4 %
	1 034 habitants supplémentaires pour un total de 17 220 habitants

Hypothèse médiane	Poursuite de la progression annuelle 1990-1999
	taux annuel + 0,64 %
	1 414 habitants supplémentaires pour un total de 17 600 habitants

Hypothèse haute :	Extrapolation de la tendance 1999-2004 des communes recensées
	Taux annuel : 0,95 %
	2 314 habitants supplémentaires pour un total de 18 500 habitants

Les activités économiques

- Un pôle d'emploi modeste, la **proportion d'actifs résidents employés sur le territoire étant parmi les plus faibles du Pays de Saint-Malo.**
- Une économie locale dominée par trois secteurs :
 - le **secteur industriel et de la construction**, avec en particulier le pôle de aéroportuaire de Saint-Lunaire-Pleurduit-Saint Malo.
 - le **secteur touristique**, le territoire appartenant au « polygone de densité » définit dans le cadre du SCOT du Pays de Saint-Malo et connaissant des potentiels de développement élevés.
 - l'**activité commerciale**, avec environ 200 établissements commerciaux, et l'identification de Pleurduit et Ploubalay comme pôles relais dans le Schéma de Développement Commercial du Pays de Saint-Malo.
- Une évolution significative de la structure de l'emploi :
 - Une **perte d'emplois** sur le territoire entre 1990 et 1999, mais avec une progression des cadres, des professions intermédiaires et des employés.
 - Une **majorité d'actifs modestes** (employés, ouvriers) mais dont la part reste inférieure à celle connue dans le Pays de Saint-Malo.

Transports et déplacements

- Des migrations pendulaires à **destination prioritaire du pôle Saint-Malo / Dinard, avec un solde total négatif de 2 556 actifs, traduisant le caractère résidentiel du territoire.**
- Un territoire bien maillé par le réseau de transport interurbain ; **mais celui-ci reste inadapté aux besoins des actifs.**

La situation sociale

- Un paradoxe fiscal avec des salaires et traitements modestes, et des pensions et retraites élevées **de 13 % au-dessus de la moyenne régionale.**
- Une précarité marquée : **263 personnes (communes de l'Ille-et-Vilaine) vivent des minima sociaux, 15 % des ménages bénéficient de l'aide au logement.**
- Un déficit de logements sociaux : **55 % des ménages (3 174) y sont éligibles, dont 56 % peuvent accéder à un logement très social, pour un parc social de 449 logements.**

2 ELEMENTS DE SYNTHESE : LE PARC DE LOGEMENTS

Concernant les caractéristiques du parc de logements, les constats suivants peuvent être faits :

- Le parc de logement suit une progression linéaire. Il connaît une augmentation de 11,6 % entre 1990 et 1999.
- Le parc est marqué par l'importance des résidences secondaires :
 - 60 % de résidences principales, avec une progression durant la dernière période intercensitaire plus forte que celle des résidences secondaires,
 - une forte présence des résidences secondaires (39 % du parc), avec une spécialisation des communes littorales,
 - une vacance faible (4 %), signe d'une pression forte sur le marché immobilier.

En matière d'occupation des résidences principales, nous pouvons faire les constats suivants :

- Une prédominance des logements individuels (83 % du parc), et des logements occupés par leurs propriétaires (80 %)
- Un inconfort en recul, grâce aux opérations d'amélioration de l'habitat en cours sur le territoire (depuis 2000, 321 logements améliorés), mais 563 logements indignes recensés en 2003.
- Une inadéquation entre taille des logements et taille des ménages dont découle une sous-occupation du parc.

Concernant la mobilité résidentielle, l'enquête auprès des emménagés récents nous permet de faire les constats suivants :

- Une majorité de propriétaires (55 %) aux caractéristiques suivantes :
 - des ménages de 30 à 44 ans de structure familiale et des ménages de plus de 55 ans de deux personnes,
 - ses conditions socio-économiques favorables : une sur-représentation des cadres, une forte part de retraités,
 - ses logements de grande taille : 57 % de plus de 4 pièces,
 - 49 % de résidents préalables de la communauté, 55 % de ménages auparavant propriétaires,
 - seulement 27 % de primo-accédants.
- Des locataires aux caractéristiques suivantes :
 - une forte représentation de ménages de 30 ans à 44 ans en situation maritale et ayant des enfants,
 - des ménages jeunes de moins de 30 ans d'une ou deux personnes,
 - une plus forte représentation des logements de deux pièces,
 - 25 % de ménages de l'extérieur du territoire,
 - des catégories socioprofessionnelles de condition modeste (62 % d'employés et d'ouvriers) face à des niveaux de loyers élevés.

○ ELEMENTS DE SYNTHESE :
LE MARCHE DE L'HABITAT

LE MARCHE LOCATIF

Un parc privé trop faible et inadapté :

- 13 % de logements locatifs privés sur le territoire pour 18 % dans le Pays de Saint-Malo
- Un parc ancien constitué de maisons individuelles (71 % des logements)
- Une offre de grands logements (45 % de 4 pièces et plus) en inadéquation avec la taille des ménages (75 % de ménages d'une à deux personnes) favorisant une sous-occupation
- Des occupants modestes avec 71 % des ménages éligibles à un logement social et 41 % à un logement très social
- Des loyers très élevés : de 8,3 € / m² pour une maison individuelle de 4 pièces à 12,7€ / m² pour un appartement d'une pièce, générant un fort taux de rotation (deux logements sur trois occupés depuis moins de deux ans).

Un parc social insuffisant et inégalement réparti :

- Une faible activité de production : 43 logements de 1999 à 2003 (5,1 % des logements autorisés)
- Une concentration sur les communes de Pleurtuit et Ploubalay (60 % du parc)
- Une offre trop faible de logements très sociaux et d'intégration (8 logements, 4 % du parc social)
- Une domination de l'habitat individuel (64 % des logements) dans un parc relativement récent (41 % de moins de 15 ans)
- Une taille des logements adaptée à la structure des ménages avec 67 % de trois pièces ou moins
- Une vacance nulle et un faible taux de rotation : 10,7 %, rendant difficile les entrées et mutations dans le parc
- Une paupérisation des occupants majoritairement par des ménages de 25 à 39 ans avec :
 - 47 % de personnes seules,
 - une forte population de ménages aux faibles revenus,
 - 67 % ayant des revenus inférieurs à 60 % des revenus plafonds d'accès à un logement social,
 - 23 % des ménages en précarité financière avec des revenus inférieurs à 30 % des revenus plafonds d'accès à un logement social.
- Une forte pression de la demande en logements, aux caractéristiques suivantes :
 - Des demandeurs actifs avec 47 % de ménages âgés de 25 à 39 ans,
 - Une forte demande de logements de moins de 3 pièces mettant en évidence un manque de petits logements.

LE MARCHE DE L'ACCESSION

Une forte augmentation de l'activité de construction neuve depuis 1999 :

- Plus d'un doublement des logements autorisés entre les périodes 1990-1999 (120 logements par an) et 1999-2004 (260 logements par an) avec un maximum de 422 logements en 2004.
- Une progression globale du nombre de logements de plus de 14 % de 1999 à 2004 avec un maximum de près de 30 % pour la ville de Pleurtuit.
- Une diversification de la production de logements avec le développement de logements collectifs, principalement à Pleurtuit (31,9 % des logements autorisés pour 8,2 % du parc existant), et d'individuels groupés sur toutes les communes, sauf Trégon.

Une activité de promotion inadaptée :

- Des programmes d'accession à la propriété avec des prix de vente entre 1 900 et 2 300€/m².
- Des programmes locatifs axés sur la défiscalisation dans le cadre de l'amortissement De Robien avec des loyers à 12,83 €/m² de surface utile.

Une inflation des prix de l'immobilier et du foncier :

- Une forte activité de transaction des résidences secondaires générant une augmentation significative des prix de l'immobilier :
 - 2 000 €/m² sur le secteur intérieur,
 - 2 500 à 3 800 €/m² sur le littoral.
- Une forte pression sur le foncier constructible avec une valeur plancher de 40 €/m² et un maximum de 300 €/m² en bord de mer.

Une très faible activité d'accession sociale à la propriété :

- Seulement 1,6 % d'opérations d'accession avec un prêt à taux zéro pour 2 % sur le Département d'Ille-et-Vilaine.
- Des accédants à la propriété repoussés en dehors du territoire, comme en atteste la sur-représentation des biens acquis avec un prêt à taux zéro dans les Communautés de Communes excentrées du littoral et du pôle malouin.

LA MAITRISE FONCIERE

Une absence de maîtrise foncière dans les documents d'urbanisme, avec 4,3 ha maîtrisés sur 329,4 ha en zones à urbaniser.

Une activité d'aménagement de zones d'habitat avec trois zones d'aménagement concerté (ZAC) en cours ou en projet sur les communes de Pleurtuit, La Richardais et Saint-Briac-sur-Mer pour un total de 48 ha, mais 31 ha maîtrisés par des opérateurs privés : Nexity et SACIB.

Une ressource suffisante pour faire face aux besoins en logements :

Trois hypothèses de besoins en foncier pour la période 2005-2013

- Hypothèse basse - 17 220 habitants en 2013 : 84,5 ha
- Hypothèse médiane - 17 600 habitants en 2013 : 98,6 ha
- Hypothèse haute - 18 500 habitants en 2013 : 132 ha

Les besoins fonciers au maximum de 132 ha sont largement couverts par le foncier disponible en zone 1AU et 1NA :

- 138,5 ha avec seulement 4,3 ha maîtrisés (3,1 % du foncier disponible),
- un nécessaire investissement pour la viabilisation de ces zones d'habitat.

**3 ELEMENTS DE SYNTHÈSE : L'HEBERGEMENT DES
POPULATIONS SPÉCIFIQUES**

Les personnes défavorisées

- Un nombre de ménages défavorisés non négligeable : 130 situations recensées localisées à 85 % sur Pleurtuit et Ploubalay.
- L'existence d'une grande précarité financière avec près de 500 ménages disposant de ressources inférieures à 30 % des plafonds HLM.
- Un fort déficit de logements et d'hébergements pour les personnes défavorisées avec :
 - 18 logements très sociaux et d'intégration dont 12 pour la résidence de Perdriel à Ploubalay,
 - des possibilités de logement d'urgence, hors de la période estivale, peu pérennes.

Les gens du voyage

- Une offre actuelle de deux terrains familiaux d'initiative privée à Pleurtuit et à Ploubalay occupés toute l'année et plus particulièrement en période estivale,
- Un projet intercommunal de deux aires d'accueil pour 16 emplacements prévus à Pleurtuit et Ploubalay.

Les personnes âgées et souffrant de handicaps

- Une offre actuelle de 159 logements en foyers et de 203 places en maisons de retraite insuffisante, en lits médicalisés.
- Un fort renouvellement de l'offre d'hébergement en cours avec :
 - 26 logements adaptés projetés sur les communes de Lancieux, Pleurtuit et Ploubalay,
 - la construction de deux EHPAD sur Saint-Lunaire et La Richardais pour 125 lits au total,
 - un projet d'EHPAD de 50 places à Saint-Briac dans une future ZAC,
- Le vieillissement de la population avec en corollaire la réduction de la mobilité nécessite d'intensifier la production de nouveaux logements adaptables en particulier sociaux.

Les jeunes

- L'accueil des jeunes est un enjeu fort pour l'avenir du territoire, mais il n'existe aucune offre d'habitat ou d'hébergement spécifique hormis les 16 logements d'un et deux pièces à La Richardais.
- En matière de besoins, on peut séparer les jeunes en trois types :
 - ceux qui sont en mobilité professionnelle : stage, formation, étudiants, saisonniers...
 - ceux qui souhaitent décohabiter, sachant que favoriser la décohabitation c'est éviter des problèmes de rupture violente,
 - ceux qui sont « scotchés » au territoire, qui voudraient en partir, mais n'ont pas les capacités financières, culturelles...
- Le projet de FJT de Pleurtuit permettra de répondre aux besoins liés à la mobilité professionnelle,
- Les logements diffus et l'offre en sous-location en lien avec l'activité constituent les autres réponses aux besoins des jeunes à étudier.

**4 ESQUISSE D'ENJEUX EN MATIERE DE POLITIQUE
LOCALE DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE DE
COMMUNES DE LA COTE D'EMERAUDE**

Le diagnostic local de l'habitat a mis en évidence les six principaux enjeux auxquels devra répondre le Programme Local de l'Habitat sur la Communauté de Communes :

Enjeu n°1 : Diversifier la production de logements dans une gestion raisonnée et maîtrisée du territoire dans l'objectif d'un rajeunissement de la population

Cet enjeu pourrait comprendre trois objectifs opérationnels en matière d'habitat :

- Mettre en place une politique foncière en partenariat avec le futur Etablissement Public Foncier breton. Cette politique pourrait comprendre deux volets :
 - Le développement d'une stratégie foncière en matière d'habitat favorisant la mixité sociale et générationnelle dans les zones d'urbanisation future en lien avec les Plans Locaux d'Urbanisme,
 - La création d'une offre foncière en adéquation avec les objectifs quantitatifs et qualitatifs du Programme Local de l'Habitat.
- Favoriser l'équipement des zones d'urbanisation futures dans le cadre d'un partenariat avec les acteurs privés.
- Diversifier l'offre de logements et privilégier des formes urbaines moins consommatrices d'espace : individuel en bande, semi-collectif, et collectif.

Enjeu n°2 : Développer et diversifier l'offre d'habitat à vocation sociale dans une logique d'aménagement du territoire

Cet enjeu comprendrait deux objectifs opérationnels en matière d'habitat :

- Favoriser un rééquilibrage de l'offre d'habitat à vocation sociale sur le territoire communautaire.
- Elargir la gamme de produits en matière d'habitat social, concernant :
 - La typologie d'habitat : individuel pur, individuel en bande, semi-collectif, collectif,
 - Les types de financements mobilisés, du logement d'intégration au logement en location-accession et en accession sociale.

Enjeu n°3 : Développer un parc de logements et d'hébergements adapté aux besoins des populations spécifiques

Cet enjeu pourrait comprendre quatre objectifs opérationnels en matière d'habitat :

- Augmenter l'offre d'habitat et d'hébergement adaptée aux personnes âgées et handicapées (logements sociaux adaptables, EHPAD...).
- Développer l'offre de logement d'intégration et l'hébergement d'urgence de proximité.
- Développer une offre diversifiée pour les jeunes travailleurs : structure FJT, logements diffus, logements en sous-location.
- Organiser l'accueil des gens du voyage à travers les aires projetées à Pleurtuit et à Ploubalay.

Enjeu n°4 : Requalifier le parc privé ancien

Cet enjeu s'inscrit dans l'amplification des actions menées dans le cadre des opérations d'amélioration de l'habitat en cours sur le territoire depuis 2000 : OPAH, PIG

Il recouvrirait quatre objectifs opérationnels :

- Adapter le parc au vieillissement des occupants.
- Résorber les situations d'habitat indigne : 563 logements potentiellement indignes recensés en 2003.
- Développer une offre de logements locatifs à loyers maîtrisés par la mobilisation du parc sous-occupé et les changements d'usages.
- Poursuivre l'amélioration des conditions d'habitat de la population engagée dans les opérations d'amélioration de l'habitat depuis 2000.

Enjeu n°5 : Mettre en place les services nécessaires au développement résidentiel de la Côte d'Emeraude

Cet enjeu comporterait trois objectifs opérationnels :

- Organiser l'accompagnement des personnes en difficulté en lien avec les services départementaux et les associations locales.
- Favoriser le transport en commun et le covoiturage vers les pôles d'emploi de Dinard et de Saint-Malo.
- Développer des services favorisant l'accueil de nouvelles populations sur le territoire (petite enfance, loisirs et activités socioculturelles...).

Enjeu n°6 : Mettre en place un dispositif opérationnel de suivi-évaluation de la politique locale de l'habitat

L'article R 302-1-4 du code de la construction et de l'habitation impose aux communes délégataires en matière d'aide à la pierre la mise en place **d'un dispositif d'observation de l'habitat**. Cette obligation répond aux objectifs suivants :

- Connaître en continu l'activité en matière d'habitat sur la Communauté de Communes de la Côte d'Emeraude.
- Disposer des analyses de données nécessaires au suivi-évaluation de la politique locale de l'habitat de la Communauté de Communes de la Côte d'Emeraude.
- Evaluer la mise en œuvre de la délégation de compétence en matière d'aide à la pierre si la Communauté de Communes prend cette délégation.
- Améliorer la lisibilité des pratiques des acteurs locaux, ainsi que la cohérence de leurs actions.
- Favoriser le débat sur les marchés du logement et la politique de l'habitat.

Plusieurs étapes restent à franchir pour répondre à l'objectif de suivi-évaluation de la politique de l'habitat :

- La définition de bases de données pertinentes
- La mise en place de traitements homogènes et réguliers permettant au minimum de réaliser un tableau de bord annuel du marché de l'habitat et d'évaluer les effets de la politique locale de l'habitat.
- La mise en place d'un dispositif interpartenarial de suivi-évaluation de la politique locale de l'habitat.
- La délibération annuelle du Conseil Communautaire sur l'état d'avancement du programme d'actions du PLH et son éventuel réajustement.

LES OBJECTIFS ET LES ORIENTATIONS
DU P.L.H.

OCTOBRE 2006



COMMUNAUTE DE COMMUNES COTE D'EMERAUDE

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2008-2013 OBJECTIFS ET ORIENTATIONS Document de synthèse

I/ PRINCIPES D' ACTIONS POUR UNE POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT :

Les **principes d'actions** qui sous-tendent la politique de l'habitat sur la Communauté de Communes de la Côte d'Émeraude sont les suivants :

- ↪ Arrêter les processus en cours
 - Cherté du foncier
 - Inadaptation de l'offre à la demande
- ↪ Développer une offre de logements aidés du locatif à l'accession
- ↪ Mener une action transversale (habitat-emploi-services)
- ↪ Mettre en œuvre une intervention forte des collectivités pour inverser les tendances lourdes de ségrégation du territoire : générations, revenus...

II/ SCENARIO RETENU POUR LES BESOINS EN LOGEMENTS ET FONCIERS :

A- Projection de population à l'horizon 2013 :

Le scénario retenu pose une hypothèse haute d'évolution de la population de 0,95% par an, pour atteindre **en 2013 une population de 18500 habitants, soit une progression de 2314 habitants depuis 1999.**

B- Besoins en logements à l'horizon 2013 :

Quatre types de facteurs déterminent les besoins en logement à l'horizon 2013 :

- ✓ Le renouvellement du parc existant
- ✓ La variation du parc sous occupé : résidences secondaires et logements vacants
- ✓ Le desserrement des ménages
- ✓ L'évolution démographique retenue

Prospective 1999-2013	
Renouvellement du parc	407
	+
Variation du parc sous-occupé	672
	+
Desserrement des ménages	1087
	=
Point d'équilibre : Logements nécessaires pour maintenir la population	2166
	+
Effet démographique	1028
	=
Total logement à construire	3194
	-
Logements commencés entre 1999 et 2005	1598
	=
Besoins en logements 2006-2013	1596
Moyenne annuelle	228

Source : Habitat Développement Bretagne

B- Besoins en foncier à l'horizon 2013 :

Le scénario de besoins en foncier établi repose sur deux hypothèses :

- ▶ une répartition des nouveaux logements entre :
 - Zones urbaines y compris espaces bâtis : 10%
 - Zones à urbaniser : 90%
- ▶ une densité moyenne de 12 logements par hectare, correspondant à de l'habitat mixte :
 - individuel : 10 logements par hectare
 - semi-collectif et collectif : 14 à 17 logements par hectare

Compte tenu du scénario de besoins en logements, les besoins fonciers équipés en zones constructibles sur la période 2006-2013 seraient les suivants :

Hypothèse retenue	
Surfaces U et AU nécessaires	133 ha
Surfaces U nécessaires	13 ha
Surfaces AU nécessaires	120 ha
Zones 1 AU/NA urbanisables identifiées ne supportant pas de projet	135 ha

Source : Habitat Développement Bretagne

III/ ORIENTATIONS STRATEGIQUES :

Sept orientations pour une politique de l'habitat volontariste ont été définies, se déclinant chacune selon plusieurs objectifs opérationnels :

⇒ **Orientation n°1** : Diversifier la production de logements dans une gestion raisonnée et maîtrisée du territoire dans l'objectif d'un rajeunissement de la population

- ▶ Mettre en place une politique foncière en matière d'habitat
 - Définition d'un objectif en faveur de la mixité sociale et générationnelle dans les futures zones d'habitat, selon différents scénarii par secteur :

	PLUS, PLAI (offre sociale classique)	PLS, PSLA (offre intermédiaire et de diversification)	Privé sans finalité sociale
Ploubalay, Pleurtuit	15%	15%	70%
Secteur littoral (La Richardais, Lancieux, Le Minihic sur Rance, St Briac et St Lunaire)	15%	15%	70%
Secteur rural (Plessix-Balisson et Trégon)	30% (sauf PLS)		70%

- Constitution d'une offre foncière d'au minimum 75 ha sur 6 ans
- ▶ Coordonner et favoriser l'équipement des nouvelles zones d'habitat en utilisant des procédures comme la Zone d'Aménagement concertée et par une intervention financière de la Communauté de Communes en faveur de la valorisation du foncier équipé
- ▶ Diversifier l'offre de logements en privilégiant des formes d'habitat moins consommatrices d'espace : individuel groupé, semi-collectif et collectif dans l'objectif d'une densité moyenne de 12 logements par hectare

⇒ **Orientation n°2 : Développer et diversifier l'offre d'habitat à vocation sociale dans une logique d'aménagement du territoire**

- ▶ Favoriser une meilleure répartition territoriale de l'offre sur Côte d'Émeraude : Proposition d'un scénario de répartition territoriale

Secteur intérieur (Pleurduit, Plessix-Balisson, Ploubalay, Trégon)	40% des logements produits
Secteur littoral (La Richardais, Lancieux, Le Minihic sur Rance, St Briac et St Lunaire)	60% des logements produits

- ▶ Élargir la gamme de produits en matière de logement social (Types d'habitat / Types de financements) : mise en place d'une programmation annuelle de **69 logements** comprenant :
 - 34 ou 35 logements sociaux classiques (PLUS, PLAI) répartis en :
 - 27 ou 28 logements PLUS
 - 7 logements d'intégration (10% de l'offre d'habitat sociale produite)
 - 35 ou 34 logements sociaux de diversification (PLS, PSLA) répartis à parité entre PLS et PSLA

Modélisation d'un scénario de développement de l'offre sociale sur la Côte d'Émeraude :

	Production 1999-2005 (logements commencés)	Projection 2008 -2013 (hypothèse haute)	Offre sociale	Offre intermédiaire	Offre sans finalité sociale	Logements sociaux programmés	Parc social existant
Lancieux	187	187	28	28	131	12	17
Plessix-Balisson	8	7		2	5	-	4
Ploubalay	160	112	17	17	78	40	93
Trégon	17	15		4	11		2
La Richardais	167	167	25	25	117		44
Le Minihic sur Rance	72	72	11	11	50	14	12
Pleurduit	594	417	63	63	291	80	179
St Briac /Mer	220	220	33	33	154	32	43
St Lunaire	173	173	26	26	121		77
Côte d'Émeraude	1598	1370	206	206	958	178	471

⇒ **Orientation n°3 : Développer un parc de logements et d'hébergements adapté aux besoins des populations spécifiques**

- ▶ Accroître l'offre de logements adaptés aux personnes âgées et handicapées dans la production nouvelle : 2 logements accessibles par tranches de 10 nouveaux logements sociaux
- ▶ Développer la capacité d'hébergements spécifiques pour les personnes âgées dépendantes (EHPAD à St Lunaire : 65 lits et à la Richardais : 60 lits)
- ▶ Développer l'offre de logements adaptés pour les personnes défavorisées :
 - Logement d'intégration : 10% de l'offre d'habitat à vocation sociale
 - Hébergement d'urgence : 4 unités (un hébergement par commune pour Pleurduit et Ploubalay et 2 pour la zone littorale)
 - Formule de la sous location et du bail glissant à développer

- ▶ Favoriser l'accueil et l'accès au logement des jeunes avec une structure collective FJT à Pleurtuit et des unités de 4 à 5 logements diffus dans les autres communes
- ▶ Développer une offre de d'habitat adapté pour des familles de gens du voyage : réalisation de 2 aires pour 16 emplacements.

⇒ **Orientation n°4 : Requalifier le parc privé ancien**

Cette orientation s'inscrit dans une amplification des actions menées depuis 2000 avec les objectifs opérationnels suivants :

- ▶ Adapter le parc au vieillissement des occupants
- ▶ Résorber les situations d'habitat indigne
- ▶ Développer une offre de logements locatifs à loyers maîtrisés par la mobilisation du parc sous-occupé et les changements d'usages
- ▶ Poursuivre l'amélioration des conditions d'habitat de la population engagée dans les opérations d'amélioration de l'habitat depuis 2000

⇒ **Orientation n°5 : Promouvoir un habitat durable**

Cette orientation qualitative pourrait comprendre les objectifs opérationnels suivants :

- ▶ Privilégier les approches paysagères, les économies d'énergies, la maîtrise des nuisances liées au bruit, le traitement des effluents notamment dans les zones ouvertes à l'urbanisation
- ▶ Favoriser le développement d'un habitat à Haute Qualité Environnementale avec le soutien financier de la Communauté de Communes à titre d'expérimentation
- ▶ Vulgariser les systèmes économiques en énergie et en eau et les énergies renouvelables à travers un partenariat avec l'ADEME

⇒ **Orientation n°6** : Mettre en place les services nécessaires au développement résidentiel de la Côte d'Emeraude

Cette orientation d'accompagnement s'inscrit dans la charte de territoire avec les objectifs opérationnels suivants :

- ▶ Organiser l'accompagnement des personnes en difficulté en lien avec les services départementaux et les associations locales
- ▶ Favoriser le transport en commun et le covoiturage vers les pôles d'emploi de Dinard et de Saint-Malo
- ▶ Développer des services favorisant l'accueil de nouvelles populations sur le territoire (petite enfance, loisirs et activités socioculturelles...)

⇒ **Orientation n°7** : Mettre en place un dispositif opérationnel de suivi-évaluation de la politique locale de l'habitat

L'article R 302-1-4 du code de la construction et de l'habitation impose aux communes délégataires en matière d'aide à la pierre la mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat

La mise en place de ce dispositif suppose de franchir plusieurs étapes :

- Définition de bases de données pertinentes
- Mise en place de traitements homogènes et réguliers permettant au minimum de réaliser un tableau de bord annuel du marché de l'habitat et d'évaluer les effets de la politique locale de l'habitat
- Mise en place d'un dispositif inter partenarial de suivi-évaluation de la politique locale de l'habitat
- Délibération annuelle du Conseil Communautaire sur l'état d'avancement du programme d'actions du PLH et son éventuel réajustement

LE PROGRAMME D' ACTIONS
DU P.L.H.

JUIN 2007

Communauté de Communes de la Côte d'Emeraude
Programme Local de l'Habitat
Un Programme d'actions inscrit dans le cadre d'une possible délégation
de compétences en matière d'aides à la pierre

Objectifs généraux du PLH

- Arrêter les processus en cours tels que la cherté du foncier et l'inadaptation de l'offre à la demande,
- Développer une offre de logements aidés, du locatif à l'accession,
- Mener une action transversale (habitat-emploi-services),
- Mettre en œuvre une intervention forte des collectivités pour inverser les tendances lourdes de ségrégation du territoire : générations, revenus...

Orientation n°1 :

Diversifier la production de logements dans une gestion raisonnée et maîtrisée du territoire dans l'objectif d'un rajeunissement de la population.

Action 1: Mettre en place une stratégie en faveur de la mixité sociale et générationnelle dans les nouveaux programmes de logements

- Contenu :

Cette action se traduit par la mise en place d'un objectif en faveur de la mixité sociale pour les nouveaux programmes de logements en fonction de leur ampleur.

- o Pour les programmes de 5 à 10 logements :
 - Offre sociale (PLAI, PLUS, PLS, PSLA) : 30%,
 - Offre privée sans finalité sociale : 70%
- o Pour les programmes de 10 logements et plus :

	PLUS, PLAI (offre sociale classique)	PLS, PSLA (offre intermédiaire et de diversification)	Privé sans finalité sociale
Ploubalay, Pleurtuit	15%	15%	70%
Secteur littoral (La Richardais, Lancieux, Le Minihic sur Rance, St Briac et St Lunaire)	15%	15%	70%
Secteur rural (Plessix-Balisson et Trégon)	30% (sauf PLS)		70%

- o Cet objectif se traduit dans le Plan Local d'Urbanisme par :
 - L'instauration de Servitudes de mixité sociale dans les zones urbaines et à urbaniser qui s'appliquera selon deux modalités possibles :
 - Par programme au niveau du permis de construire pour les zones urbaines bâties et non bâties,
 - Pour l'ensemble d'une zone dans le cadre d'opérations groupées de type ZAC, Lotissements... pour les zones à urbaniser.
 - La définition d'orientations particulières pour chaque zone à urbaniser dans le PADD.

- Coût pour la Communauté de Communes Côte d'Émeraude :

Pour les communes n'ayant pas une révision de PLU en cours ou projetée, participation à hauteur de 1500 € par commune pour une révision simplifiée arrêtée **12 mois** après le vote du PLH, soit un budget maximum de 12 000 €.

- Modalités Opérationnelles :

- o La mise en place de la servitude de mixité sociale dans les Plans Locaux d'urbanisme se traduit par l'instauration d'un article dans les dispositions générales du règlement définissant ses conditions d'application pour les programmes de logements en zones urbaines et à urbaniser dans le cadre d'une Révision Simplifiée du PLU

Cet article spécifique du règlement précisera :

- La définition de la notion de programme de logements concernés par la servitude : de 5 à 10 logements et plus de 10 logements
- Les pourcentages et catégories de logements concernés par la servitude : PLUS, PLAI, PLS, PSLA.

- o Paiement de la subvention communautaire de 1 500 € à réception de la délibération du Conseil Municipal d'arrêt de la Révision Simplifiée du PLU

- Indicateurs de suivi :

- o Bilan de la mise en place de cette servitude dans les PLU
- o Suivi du pourcentage de logements sociaux et intermédiaires par nouveaux programmes de logements
- o Bilan qualitatif et quantitatif de la mise en œuvre de cette mesure forte du PLH par commune

Action 2 : Mettre en place une stratégie foncière

- Contenu :

4 axes d'intervention :

- o La mise en place d'un partenariat avec le futur Établissement Public Foncier (EPF) Régional pour un portage foncier et immobilier,
- o La mise en place d'un partenariat avec le Conseil Général 35 pour un portage foncier,.

La mise en place de ces partenariats nécessite au préalable la réalisation d'une étude foncière « Habitat » avec deux phases :

- **Identification et spatialisation des unités foncières concernées par un portage**
- **Définition d'un programme de logements par unité foncière**
- o La contractualisation avec des promoteurs privés,
- o La déclinaison de la maîtrise foncière dans les documents d'urbanisme (ZAC, ZAD, droit de préemption...).

- Coûts pour la Communauté de Communes Côte d'Émeraude

- o Étude foncière « Habitat » d'un montant d'environ 30 000 € TTC,

- Financements envisageables :

- o Demande de participation financière des conseils généraux à l'étude Foncière « Habitat »
- o Participation financière de l'EPF à l'étude foncière au titre de la convention cadre avec une possible co-maîtrise d'ouvrage
- o Financement des frais de portage foncier à la charge des communes et des aménageurs/constructeurs

- Modalités Opérationnelles :

- Lancement d'une consultation pour le choix d'un bureau d'étude pour la réalisation de l'étude foncière « Habitat » en juillet 2007
- Mise en place d'un programme d'actions foncières avec l'EPF et le Conseil Général d'Ille & Vilaine à compter de 2008 sur 10 ans
- Elaboration d'une convention –cadre avec les promoteurs fin 2007- début 2008 comprenant au moins les points suivants :
 - Le programme de logements avec en particulier le respect de l'objectif de mixité sociale
 - Les travaux de voirie, réseaux et espaces verts à la charge de l'aménageur
 - Le calendrier de réalisation des travaux de VRD et des programmes de logements
- Information et formation des élus et responsables des services techniques communaux sur les différentes procédures de maîtrise foncière : Droit de préemption, ZAD, ZAC en 2008 (Mission assurée dans le cadre du suivi-animation du PLH confié à un opérateur)

- Indicateurs de suivi :

- Cartographie des acquisitions foncières pour l'habitat à l'échelle de chaque commune
- Bilan de la mise en œuvre de la mobilisation de l'offre foncière selon le Programme d'Actions Foncières avec :
 - Un suivi particulier des terrains cédés aux bailleurs sociaux et opérateurs privés
 - Une analyse de la durée de portage des terrains par les communes, l'EPF et le Conseil Général d'Ille et Vilaine
 - Une analyse des équilibres d'opérations au regard du foncier

Action 3 : Mettre en place une politique d'équipement des nouvelles zones d'habitat

- Contenu :

Cette action peut recouvrir 3 volets :

- Une incitation à l'utilisation de procédures d'urbanisme comme le lotissement, la ZAC et la Participation pour Voirie et Réseaux (PVR) pour les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 1 hectare conformément aux prescriptions du SCOT du Pays de St Malo,
- Une contractualisation avec des promoteurs pour des opérations de lotissements privés,
- Une aide communautaire à la charge foncière pour les logements locatifs sociaux.

(cf. action 5)

- Coûts pour la Communauté de Communes Côte d'Emeraude :

Cela concerne le financement d'études de faisabilité préalables à la mise en place de procédures comme la ZAC, le lotissement et la PVR avec un cahier des charges à définir. Deux études par an pourraient être financées à hauteur de 20% de leur coût, avec un plafonnement à 2000 € d'aides par étude, soit un budget annuel de 4000€ avec une proposition d'intervention sur 3 ans renouvelable.

- Modalités Opérationnelles :
 - o Etablissement d'un cahier des charges des études préalables à la mise en place de procédures d'urbanisme opérationnelles : ZAC, PVR fin 2007-début 2008
 - o Décision de financement des 2 études annuelles par le Conseil Communautaire sur la base d'une programmation établie à partir des demandes des communes

- Indicateurs de suivi :
 - o Bilan qualitatif et quantitatif des études préalables de procédures d'urbanisme
 - o Adéquation dans le temps entre équipement et urbanisation des zones pour le territoire communautaire et par commune

Action 4 : Favoriser des formes d'habitat moins consommatrices d'espace

- Contenu :

Cette action se traduit par une modification ou une révision des documents d'urbanisme pour inscrire les objectifs de densité minimale suivants :

	Densité moyenne (Nb.Logements/ha)
Ploubalay, Pleurtuit	12 à 16
Secteur littoral (La Richardais, Lancieux, Le Minihic sur Rance, St Briac et St Lunaire)	10 à 14
Secteur rural (Plessix-Balisson et Trégon)	8 à 12

- Coûts pour la Communauté de Communes Côte d'Emeraude :

Ils correspondent à une participation de 1500 € par commune, pour la révision d'un document d'urbanisme définie dans l'action n°1.

- Modalités Opérationnelles :
 - o Objectifs de densité minimale à intégrer dans les dispositions générales du règlement des PLU lors de la Révision Simplifiée

- Indicateurs de suivi :
 - o Bilan de la mise en place de ces objectifs de densité dans les règlements des PLU
 - o Suivi de l'application de ces objectifs dans l'urbanisation des communes

Orientation n°2 :

Développer et diversifier l'offre d'habitat à vocation sociale dans une logique d'aménagement du territoire.

Action 5 : Développer l'offre sociale et intermédiaire en location et en accession à la propriété avec une meilleure répartition territoriale

- Contenu :

- o Objectifs quantitatifs sur 6 ans : 412 logements dont :

	PLUS	PLAI	PLS	PSLA
Secteur Littoral (La Richardais, Lancieux, Le Minihic sur Rance, St Briac et St Lunaire)	105	18	48	75
Secteur Intérieur(Pleurtuit, Plessix-Balisson, Ploubalay et Trégon)	59	24*	36*	47
TOTAL	164	42	84	122

* : logements situés à pleurtuit et à Ploubalay

Les objectifs en faveur de l'accession sociale à la propriété dans le cadre du PSLA seront complétés par l'expérimentation du dispositif du Pass-Foncier en partenariat avec le Conseil Général d'Ille et Vilaine

- o Répartition par année :

Année	Offre Sociale (PLAI, PLUS)	Offre Intermédiaire (PLS, PSLA)	Total
2008	15	15	30
2009	23	23	46
2010	33	33	66
2011	40	40	80
2012	45	45	90
2013	50	50	100
Total	206	206	412

- o Obligations thématiques et objectifs par type de logements :
 - Logements accessibles : 2 par tranche de 10 logements et par organisme (cf. action 6),
 - Logements d'intégration : (cf. action 8),
 - Répartition construction neuve / acquis-amélioré : pour favoriser l'amélioration du parc, une aide majorée sera versée pour l'acquisition amélioration avec une obligation de réaliser 1 logement en acquisition amélioration pour 10 logements neufs produits.

- o Modalités de travail avec les organismes HLM :

Elles s'organiseront selon la procédure suivante :

- Lancement d'un appel à candidature dans le deuxième semestre 2007 pour la mise en place d'un partenariat dans le cadre des objectifs du PLH avec les trois nouveaux principes de l'intervention des organismes :
 - ✓ l'acquisition du foncier ou de l'immobilier par l'organisme,
 - ✓ les modalités d'intervention financière d'aide à la charge foncière et à la production de logements de la Communauté de Communes
 - ✓ la nécessité que l'organisme prévoit en moyenne au moins 10% de fonds propres ;

- Établissement d'un accord-cadre dans le deuxième semestre 2007 avec chaque organisme partenaire définissant les engagements de l'organisme : respect des 3 principes de réalisation des opérations, qualité des opérations (respect de la certification « Habitat & environnement »), attribution des logements, gestion et entretien des logements, délai de réalisation des opérations : programmation et financements ;

- Sur la base d'une programmation annuelle ou pour deux ans, consultation des organismes par la Communauté de Communes en relation avec les communes d'implantation avec des délais à respecter afin de tenir les objectifs du PLH.

- Coûts pour la Communauté de Communes Côte d'Emeraude :

- Mise en place d'une aide à la charge foncière de logements locatifs sociaux pour les communes des Côtes d'Armor en compensation de la bonification de l'aide du Conseil Général 35
 - hypothèses : 50% des logements sociaux réalisés sur des terrains communaux avec une aide de 4 000 € par logement

Communes concernées	Financement communautaire		
	Nombre de logements Sociaux (PLUS-PLAI) sur 6 ans	Nombre de logements Sociaux (PLUS-PLAI) sur des terrains communaux	Montant de l'aide communautaire
Communes des Côtes d'Armor			
Lancieux	28	14	56 000 €
Plessix-Balisson	2	1	4 000 €
Ploubalay	17	9	36 000 €
Trégon	4	2	8 000 €
Total général sur 6 ans	51	26	104 000 €
Total général annuel	9	4	17 333 €

- Mise en place de deux aides à la production de logements locatifs sociaux pour les organismes HLM :
 - Aide à la production de logements d'intégration (PLAI) :

Type de logement	Financement envisageable			
	Aide Communauté de Communes - Communes des Côtes d'Armor	Aide Communauté de Communes - Communes d'Ille et Vilaine	Nombre de logements PLAI	Montant aide communautaire
PLAI Acquisition-Amélioration	3 000 €	2 500 €	4	10 500 €
PLAI Neuf	2 000 €	1 500 €	38	60 500 €
Récapitulatif global				
Total sur 6 ans			42	71 000 €
Total annuel			7	11 833 €

- Aide à la production de logements sociaux durables avec une certification Habitat & Environnement :
 - Aide de 1 000 € par logement

Type de logement	Financement envisageable		
	Aide Communauté de Communes	Nombre de logements PLUS & PLAI	Montant total
PLAI Acquisition-Amélioration et neuf	1 000 €	42	42 000 €
PLUS Acquisition-Amélioration et neuf	1 000 €	164	164 000 €
Récapitulatif global			
Total sur 6 ans		206	206 000 €
Total annuel		34	34 333 €

- Récapitulatif des aides à la charge foncière et à la production de logements :

Type de financement	Montant sur 6 ans	Montant annuel
Aide à la charge foncière des communes des Côtes d'Armor	104 000 €	17 333 €
Aide à la production de logements d'intégration	71 000 €	11 833 €
Aide à la production de logements sociaux durable	206 000 €	34 333 €
TOTAL GENERAL	381 000 €	63 500 €

- Financements et agréments sur la durée du PLH (6 ans) :

- o Etat (pour les communes d'Ille et Vilaine dans le cadre de la délégation de compétence du Conseil général) :
 - Subventions PLUS et PLAI : 672 000 €
 - Agréments PLS et PSLA : 206 logements, soit 35 par an

- PLS : 84 agréments, soit 14 par an
 - PSLA : 122 agréments, soit 20 à 21 par an
 - Caisse des Dépôts et Consignations : **12 740 000 €**
 - PLUS : 70 000 € par logement, soit 11 480 000 €
 - PLAI : 30 000 € par logement, soit 1 260 000 €
 - Financements complémentaires des départements des Côtes d'Armor et d'Ille et Vilaine, ainsi que de la Région Bretagne
- Modalités Opérationnelles :
 - Etablissement d'une pré-programmation pluriannuelle des logements sociaux et intermédiaires à l'issue de l'étude foncière « Habitat » à partir d'une identification du potentiel de logements aidés par commune (foncier et immobilier communal et privé) avec différents niveaux de disponibilité : immédiate, court- terme (2-3 ans), moyen terme (5-10 ans)

Cette pré-programmation permettra de planifier les financements à mobiliser pour la production de logements aidés :

 - Au titre du foncier dans le cadre de l'expérimentation départementale pour les communes d'Ille et Vilaine et sur fonds propres pour les communes des Côtes d'Armor
 - Au titre de la production de logements pour les logements d'intégration et la certification Habitat & Environnement
 - En octobre de l'année n-1, établissement avec les communes d'une programmation opérationnelle des logements aidés pour l'année n sur des terrains publics et privés
 - Consultation des organismes HLM partenaires à travers un accord-cadre sur les projets à réaliser sur des terrains communaux avec une information sur des projets à réaliser sur des terrains privés
 - Choix d'un organisme HLM par opération avec établissement de l'acte de cession du terrain par la commune concernée avec intervention d'un notaire si nécessaire

Le paiement des aides à la charge foncière au titre de l'expérimentation départementale en Ille et Vilaine et sur fonds propres pour les Côtes d'Armor pourrait intervenir sur présentation de l'acte de cession du terrain d'assiette de l'opération

 - S'agissant de l'aide à l'habitat durable, les modalités de travail seront définies en concertation avec l'organisme certificateur et les organismes HLM au cours du 2^{ème} semestre 2007
 - Les modalités de règlement des aides communautaires à la production de logements aidés pourraient être les suivantes :
 - Demande de financement auprès de la Communauté de Communes à transmettre en même temps que les dossiers de financement auprès de l'Etat et des Conseils Généraux
 - Paiement de l'aide communautaire :
 - A la livraison du logement pour l'aide au PLAI
 - A la réception de la certification Habitat & Environnement du Cerqual pour l'aide à l'habitat durable
- Indicateurs de suivi :
 - Evaluation annuelle du parc social à l'échelle du territoire et de chaque commune

- Bilans annuels de la mise en œuvre du scénario d'un point de vue qualitatif et quantitatif
- Suivi annuel par bailleur des productions effectuées par type de logement
- Bilan de l'engagement et de la consommation des crédits Communautaire y compris au titre de l'expérimentation avec le Conseil Général d'Ille et Vilaine

Orientation n°3 :

Développer un parc de logements et d'hébergements adapté aux besoins des populations spécifiques

Action 6 : Accroître l'offre de logements adaptés aux personnes âgées et handicapées dans la production nouvelle

- Contenu :

- Parc social :
 - Obligation de production avec 2 nouveaux logements adaptés par tranche de 10 nouveaux logements sociaux et intermédiaires, soit potentiellement 82 sur 6 ans (14 par an).
 - Incitation à l'adaptation des logements existants dans le parc social
- Parc privé : (cf Action 11 parc privé)

- Coûts pour la Communauté de Communes Côte d'Emeraude :

- Parc social : aide communautaire spécifique à la production de logements sociaux neufs (PLUS & PLAI) pour un objectif de 41 logements :

Type de logement	Financement communautaire		
	Aide par logement	Nombre de logements publics	Montant total
PLAI Acquisition-Amélioration	900 €	1	900 €
PLAI Neuf	750 €	8	6 000 €
PLUS Acquisition-Amélioration	450 €	2	900 €
PLUS Neuf	375 €	30	11 250 €
Récapitulatif global			
Total sur 6 ans		41	19 050 €
Total annuel		7	3 175 €

- Parc privé : intégrés dans l'action 11 aux coûts pour la requalification du parc privé

- Modalités Opérationnelles :

- Obligation de production avec 2 nouveaux logements adaptés par tranche de 10 nouveaux logements sociaux et intermédiaires à inscrire dans les accords-cadre avec les organismes HLM
- Les modalités de règlement de l'aide communautaire à la production de logements adaptés pourraient être les suivantes :
 - Demande de financement auprès de la Communauté de Communes à transmettre en même temps que les dossiers de financement auprès de l'Etat et des Conseils Généraux
 - Paiement de l'aide communautaire à la livraison du logement

- Indicateurs de suivi :
 - o Parc social : intégré dans les bilans du parc social, (cf. action 5)
 - o Adaptation du parc privé : intégré dans le tableau de bord de la requalification du parc privé ancien, (cf. action 11)
 - o Bilan par organisme HLM et par type d'opération : Construction neuve, Acquisition-Amélioration

Action 7 : Développer la capacité d'hébergements spécifiques pour les personnes âgées dépendantes

- Contenu :

Cette action s'inscrit dans une négociation sur la prise en compte des besoins avec les Conseils Généraux des Côtes d'Armor et d'Ille et Vilaine dans le cadre des Schémas Gérontologiques Départementaux.
- Coûts pour la Communauté de Communes Côte d'Emeraude :

Pas de coût spécifique.
- Modalités Opérationnelles :
 - o Réunions de concertation avec les Conseils Généraux des Côtes d'Armor et d'Ille et Vilaine dans le deuxième semestre 2008
- Indicateurs de suivi :
 - o Bilan de la négociation avec les Conseils généraux concernant les possibilités d'adaptation de l'offre existante ou de création d'une offre nouvelle

Action 8 : Développer l'offre de logements adaptés pour les personnes défavorisées

- Contenu :

Cette action peut recouvrir 3 volets :

 - o **Le logement d'intégration** : ratio de 10 % logements d'intégration sur la production de nouveaux logements sociaux pour un total maximum de **7 logements par an soit 42 logements à l'échéance du PLH** sur les communes de plus de 2000 habitants pour favoriser l'accès aux services et commerces :
 - Pleurtuit: 16 logements,
 - Ploubalay : 8 logements,
 - Secteur littoral : 18 logements à raison de 6 logements par commune pour La Richardais, St Briac sur Mer et St Lunaire.
 - o **L'hébergement d'urgence : Création de 4 hébergements d'urgence de proximité** :
 - Ploubalay & Pleurtuit : 1 logement par commune,
 - Zone littorale: 2 hébergements à répartir entre Lancieux, La Richardais, St Briac sur Mer et St Lunaire
 - o **Le développement de solutions d'accompagnement** pour sortir du logement d'urgence avec des formules comme la sous location et le bail glissant avec, comme principe, l'accès à un logement autonome à terme. Compte tenu de la difficulté d'évaluer les besoins, **une expérimentation sur 5 logements** pourrait être réalisée. La gestion de ces logements et hébergements pour personnes défavorisées nécessite la mise en place d'un partenariat avec une association intermédiaire professionnelle et les CCAS des communes pour l'accompagnement des ménages accueillis.
- Coûts pour la Communauté de Communes Côte d'Emeraude :

- Aide à la création des logements et hébergements :
 - Logement d'intégration : cf Action 5,
 - Hébergement d'urgence : aide de 5000€ par hébergement soit un budget total de 20000 €.
- Pour les logements en sous-location ou bail glissant : financement par la Communauté de Communes d'une garantie de loyer au bailleur en cas de vacance supérieure à 6 mois du ou des logement(s) via une subvention correspondant à 50% du loyer et versée à l'association intermédiaire qui gèrera les logements du logement, soit un montant de 4500 € par an maximum
- Modalités Opérationnelles :
 - Logements d'intégration : cf action 5
 - Hébergement d'urgence : 4 étapes
 - Recherche foncière et immobilière dans le cadre de l'étude foncière « Habitat »
 - Mise en œuvre des projets d'hébergements d'urgence pour une durée d'occupation de 3 mois maximum avec une inscription dans le réseau du 115
 - Réalisation de chaque hébergement d'urgence avec le paiement de l'aide communautaire à la livraison de l'hébergement
 - Gestion de l'hébergement confiée à une association intermédiaire ou un CCAS
 - Logements en sous-location ou bail glissant :
 - Négociation avec les organismes HLM sur la réservation de logements dans le cadre des accords-cadre
 - Mise en place d'une intermédiation avec des organismes intermédiaires pour les objectifs suivants :
 - 3 logements sur les Côtes d'Armor
 - 2 logements sur l'Ille et Vilaine
 - Paiement de l'aide communautaire pour compenser la vacance de logements au début de l'année suivante sur la base d'un bilan d'activités qualitatifs et quantitatifs
- Indicateurs de suivi :
 - Bilan-résultats annuels de la production de logements d'intégration d'un point de vue qualitatif et quantitatif
 - Evaluation de la production d'hébergement d'urgence d'un point de vue qualitatif et quantitatif
 - Bilan du fonctionnement des hébergements d'urgence avec :
 - Durée moyenne d'occupation des hébergements
 - Caractéristiques des ménages accueillis
 - Raisons d'occupation d'un hébergement d'urgence ...
 - Bilan du parc en sous location comprenant :
 - Le nombre et le type de logements
 - La localisation des logements
 - bilan social de la population accueillie

Action 9 : Favoriser l'accueil et l'accès au logement des jeunes

- Contenu : 2 volets :
 - Volet n°1: Création d'un Foyer-Soleil de 15 logements convertibles pour 20 places pour l'association Ty Al Levenez de St Malo sur trois sites avec le calendrier suivant :

- 3 logements respectivement à St Briac et à St Lunaire pour une livraison en 2009
 - 9 logements à Pleurtuit en 2011
 - Volet n°2: Application du système de la sous-location et du bail glissant géré par un organisme intermédiaire dans 5 logements du parc social pour accéder à l'autonomie (cf. fiche action 8)
- Coûts pour la Communauté de Communes Côte d'Emeraude :
 - Volet n°1 :
Intervention financière pour la création du Foyer Soleil sur la Côte d'Emeraude comprenant deux parts :
 - Une aide à la production foncière pour la commune d'implantation intégrée dans l'action 5
 - Une subvention d'investissement à l'association Ty Al Levenez de St Malo d'un maximum de **25 000 € en fonction de l'équilibre de l'opération**

Il est à noter qu' une aide communautaire pour couvrir la vacance de logements n'est pas envisagée.

 - Volet n°2 : cf action 8
- Modalités Opérationnelles :
 - Volet n°1 :
 - Recherche foncière et immobilière pour l'implantation des logements jeunes dans un premier temps sur St Briac et St Lunaire, puis à Pleurtuit
 - Mise au point du dossier de création de l'offre de logements jeunes avec l'association Ty Al Levenez de St Malo
 - Paiement de la subvention communautaire sur la base d'un plan de financement prévisionnel investissement et mobilier
 - Volet n°2 : cf action 8
- Indicateurs de suivi :
 - Evaluation annuelle de la mise en œuvre du projet logement pour les jeunes
 - Bilan social annuel de la population jeune accueillie

Action 10 : Développer une offre d'habitat et d'accueil adapté pour les gens du voyage**- Contenu :**

Acquisition des terrains, travaux de raccordement et aménagement des parcelles:

- o Pour les aires d'accueil correspondant à un total de 16 emplacements répartis de la façon suivante :
 - 10 emplacements sur Pleurtuit,
 - 6 emplacements sur Ploubalay.
 - o Pour les rassemblements estivaux, avec une surface prévue de 4 à 5 ha
- Coûts estimatifs pour la Communauté de Communes Côte d'Émeraude :**

Coût total du projet : 1 058 276€ HT, répartis en :

- o Acquisition des terrains : 34 500 € HT
 - o Aménagement des emplacements : 1 023 776 €
- Montage financier prévisionnel :**

Financeurs	Montant prévisionnel
Etat – Aide GV	341 472 €
Région- Contrat de Pays	264 569 €
Conseil Général 35 – Contrat de Territoire	131 400 €
Conseil Général 22	15 000 €
Communauté de Communes	305 835 €
TOTAL	1 058 276 €

- Indicateurs de suivi :

- o Evaluation annuelle du fonctionnement des aires d'accueil
- o Bilan annuel de la population accueillie dans les aires d'accueil

Orientation n°4 :**Requalifier le parc privé ancien****Action 11 : Mettre en place un PIG de Cohésion Sociale****- Contenu :**

Le Programme d'Intérêt Général vise à améliorer des immeubles ou des logements de plus de 15 ans. Il permet aux propriétaires s'engageant dans des travaux d'amélioration, de bénéficier d'aides financières. La Communauté de communes Côte d'Émeraude pourrait mettre en place une participation complémentaire aux aides de l'ANAH, des départements et du Conseil régional, en cohérence avec la politique d'amélioration de l'habitat actuellement menée.

- o Objectifs qualitatifs :

La mise en place d'un Programme Intérêt Général de Cohésion Sociale sur 3 ans éventuellement renouvelable aurait les objectifs suivants:

- Adapter le parc au vieillissement des occupants,
- Résorber les situations d'habitat indigne,

- Développer une offre de logements locatifs à loyers maîtrisés,
- Poursuivre l'amélioration de l'habitat sur le territoire communautaire.

○ Objectifs quantitatifs sur 3 ans :

	Objectifs		Enveloppe à prévoir au titre de l'ANAH	
	pour 3 ans	par an	pour 3 ans	par an
Adaptation des logements	30	10	75 000 €	12 500 €
Amélioration du parc PO	60	20	126 000 €	21 000 €
Amélioration du parc PB	15	5	47 250 €	7 875 €
Production de logements à loyer conventionné	10	3	110 000 €	18 333 €
Production de logements à loyer intermédiaire	10	3	75 000 €	12 500 €
Résorption de l'habitat indigne PO	7	2	91 000 €	15 167 €
Résorption de l'habitat indigne PB	4	1	60 000 €	10 000 €
Total	136	44	584 250 €	97 375 €

- Coûts estimatifs pour la Communauté de Communes Côte d'Émeraude :

- o Dispositif d'abondement des aides aux propriétaires :

			Aides et Subventions					
			A.N.A.H	CC Côte d'Émeraude	Conseil Général		Région Bretagne	Total
					35	22		
Adaptation du logement			70%		forfait	-	-	70 %
Résorption de l'habitat indigne			55%	5%	-	-	-	60 %
Loyers maîtrisés	Loyers conventionnés	B	55%	5%	10% (1)	-	5%(3)	75 %
		C	35%	20%	10%(1)	-	5%(3)	70 %
	Loyers intermédiaires	B	35%		10%(2)	-	5%-(4)	50%
		C	25%		15% à 25% (2)	-	5%-(4)	45% à 55%

(1) aide départementale plafonnée à 10 000 € par logement

(2) aide départementale plafonnée à 7 500 € par logement

(3) aide régionale plafonnée à 2 000 € par logement

(4) aide régionale plafonnée à 1 500 € par logement

- Coûts estimés pour la Communauté de Communes Côte d'Émeraude:

- Résorption de l'habitat indigne : 12 100 € soit 1100 € par logement,

- Conventionnement (8 logements en zone B; 2 en zone C) : 32 800 € soit 3280 € par logement.

Budget total pour 3 années d'intervention : 44 900 € soit 14 967 € par an

- o Suivi-animation axé prioritairement sur les 2 volets retenus :
Environ 23 920 € TTC par an, soit 71 160 € TTC pour les 3 ans

- Financements :

- o Suivi animation : Subvention de l'ANAH : 30% du coût HT : 18 000 €.

- Modalités Opérationnelles :

- o Négociation des objectifs et enveloppes de crédits avec l'Etat et les Conseils Généraux dans le premier semestre 2008
- o Etablissement du cahier des charges pour la mission de suivi-animation du PIG de Cohésion Sociale début 2008
- o Engagement d'une consultation d'opérateur pour la mission de suivi-animation du PIG de Cohésion Sociale dans le premier semestre 2008

- Indicateurs de suivi :

- o Bilan annuel qualitatif et quantitatif des logements financés par thématique au regard des objectifs
- o Bilan annuel des engagements et consommations de crédits ANAH et Communauté de Communes

Orientation n°5 :

Mettre en place les services nécessaires au développement résidentiel de la Côte d'Émeraude

Cette orientation ne peut pas se traduire en actions concrètes dans le cadre du PLH mais cet enjeu apparaît dans la charte de territoire mise en place par la collectivité. Malgré tout, quelques pistes peuvent être avancées :

- Poursuivre l'accompagnement des personnes en difficulté en lien avec les services départementaux,
- Favoriser le transport collectif vers St Malo et Dinard avec la création d'aires de covoiturage à proximité des grands axes de communication et/ou la mise en place une bourse favorisant le co-voiturage sur le site Internet communautaire (dès sa création...), Négocier des lignes rapides vers le pôle d'emploi de Dinard/St Malo avec le département d'Ille et Vilaine,
- Accompagner l'accueil résidentiel d'une politique de développement des services et des activités socio-culturelles.

Orientation n°6 :

Mettre en place un dispositif opérationnel de suivi-évaluation de la politique locale de l'habitat

Action 12 : Mettre en place un dispositif opérationnel de suivi-évaluation de la politique locale de l'habitat

- Contenu : Le diagnostic du PLH a permis de déterminer les bases de données mobilisables. Deux étapes restent à franchir pour répondre à l'objectif de suivi-évaluation de la politique de l'habitat :
 - o La mise en place d'un dispositif local d'observation de l'habitat
 - 3 éléments incontournables :
 - des bases de données pérennes et fiables,
 - des traitements homogènes,
 - des analyses régulières et largement diffusées.
 - 5 étapes :
 - Identification des cibles d'observation réalisées lors de la phase de diagnostic,
 - Identification des fournisseurs de données,
 - Méthode de traitements et d'analyse,
 - Définition d'outils de publication,
 - Montage du partenariat avec l'Etat, les Conseils Généraux et les fournisseurs de données
 - o La mise en place d'un dispositif inter-partenarial de suivi-évaluation de la politique locale de l'habitat : 2 phases
 - La présentation d'un tableau de bord sur le marché de l'habitat avec une évaluation de la mise en œuvre du programme d'actions à un Comité de suivi associant l'ensemble des partenaires de la politique locale de l'habitat
 - La délibération annuelle du Conseil Communautaire sur l'état d'avancement du programme d'actions du PLH et son éventuel réajustement
- Coûts pour la Communauté de communes Côte d'Émeraude pour cette mission de suivi-évaluation.:
 - o Prestations assurées par un bureau d'études pour un coût moyen de 12 000 € HT par an soit 72 000 € HT (86 112 € TTC) sur la durée du PLH avec 3 050 € d'aide prévisionnelle du Conseil Général d'Ille et Vilaine
- Modalités Opérationnelles :
 - o Etablissement d'un cahier des charges pour la mission de suivi-animation du PLH de 2008 à 2013 dans le deuxième semestre 2007

- Consultation de bureaux d'études pour la mission de suivi-animation du PLH dans le dernier trimestre 2007

Récapitulatif des coûts prévisionnels pour la Communauté de Communes

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT BUDGET 2008-2013

ACTION	Affectation budgétaire	MONTANT TOTAL	MONTANT DE FINANCEMENTS INDUITS
1	Fonctionnement	12 000 €	- €
2	Investissement	24 000 €	
3	Fonctionnement	12 000 €	- €
4		- €	- €
5	Investissement	381 000 €	13 412 000 €
6	Investissement	19 050 €	- €
7		- €	- €
8	Investissement & Fonctionnement	47 000 €	13 200 €
9	Investissement	25 000 €	33 000 €
10	Investissement	305 835 €	- €
11	Investissement & Fonctionnement	98 660 €	584 250 €
12	Fonctionnement	83 062 €	- €
TOTAL		1 007 607 €	14 042 450 €
Dont Fonctionnement		187 222 €	
Dont Investissement		820 385 €	