



# MONTFORT COMMUNAUTÉ

## PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Document n°3 : Programme d'Actions

Juillet 2007

Habitat et Développement Bretagne



**Habitat & Développement Bretagne**

4 ter rue Luzel  
22000 SAINT-BRIEUC  
Tél. 02.96.75.40.30

---

# SOMMAIRE

---

<b>PREAMBULE</b>	<b>4</b>
<b>RAPPELS : BESOINS EN LOGEMENTS ET FONCIERS A L'HORIZON 2013, ET ORIENTATIONS POUR LE PLH DE MONTFORT COMMUNAUTE</b>	<b>5</b>
<b>1. Besoins en logements et foncier à l'horizon 2013</b>	<b>6</b>
<b>2. Orientations pour le PLH de Montfort Communauté</b>	<b>6</b>
<b>PROGRAMME D'ACTIONS POUR LE PLH DE MONTFORT COMMUNAUTE</b>	<b>7</b>
<b>1. <u>Orientation n°1</u> : Maintenir l'attractivité du territoire par une politique de diversification du logement et de maîtrise foncière</b>	<b>8</b>
1.1. Constats et objectifs	8
1.2. Actions retenues	8
–ACTION 1– <i>Mettre en place une stratégie en faveur de la mixité sociale dans les programmes de logements</i>	9
–ACTION 2– <i>Favoriser la maîtrise foncière pour l'habitat</i>	11
–ACTION 3– <i>Mettre en place une politique d'équipement des nouvelles zones d'habitat</i>	15
–ACTION 4– <i>Favoriser des formes d'habitat moins consommatrices d'espace</i>	17
<b>2. <u>Orientation n°2</u> : Développer et diversifier l'offre d'habitat à vocation sociale et intermédiaire dans une logique d'aménagement du territoire</b>	<b>18</b>
2.1 Constats et Objectifs	18
2.2 Action retenue	18
–ACTION 5– <i>Mettre en œuvre un scénario de développement de l'offre de logements sociaux et intermédiaires</i>	19
<b>3. <u>Orientation n°3</u> : Développer un parc de logements et d'hébergements adapté aux besoins des populations spécifiques</b>	<b>23</b>
3.1 Constats et objectifs	23
3.2 Actions retenues	23
–ACTION 6– <i>Accroître l'offre de logements adaptés aux personnes âgées et handicapées dans la production nouvelle</i>	24
–ACTION 7– <i>Développer l'offre de logements adaptés pour les personnes défavorisées</i>	26
–ACTION 8– <i>Favoriser l'accueil des jeunes et leur accès au logement</i>	28
–ACTION 9– <i>Développer une offre d'habitat adapté pour des familles de gens du voyage</i>	30
<b>4. <u>Orientation n°4</u> : Mettre en place une politique de logement durable sur Montfort Communauté</b>	<b>31</b>
4.1 Constats et Objectifs	31
4.2 Actions retenues	32
–ACTION 10– <i>Définir un cahier des charges en faveur du développement durable s'appliquant aux opérations d'aménagement, à travers « l'Approche Environnementale de l'Urbanisme »</i>	33
–ACTION 11– <i>Mettre en place un partenariat avec les bailleurs sociaux pour développer un parc social Durable</i>	35

<b>5. <u>Orientation n°5</u> : Favoriser la requalification du parc privé ancien</b>	<b>37</b>
5.1 Constats et Objectifs	37
5.2 Actions retenues	37
–ACTION 12 – Améliorer 348 logements en 6 ans	38
–ACTION 13 – Mettre en place une OPAH thématique sur Montfort Communauté	40
<b>6. <u>Orientation n°6</u> : Mettre en place les services nécessaires au développement résidentiel de Montfort Communauté</b>	<b>42</b>
6.1 Principaux constats et enjeux	42
6.2 Objectifs généraux	42
6.1 Actions à mettre en œuvre	43
<b>7. <u>Orientation n°7</u> : Mettre en place un dispositif opérationnel de suivi-évaluation de la politique locale de l'habitat</b>	<b>44</b>
7.1 Principaux constats et enjeux	44
7.2 Action retenue	44
–ACTION 14 – Mettre en place un dispositif opérationnel de suivi-évaluation de la politique de l'habitat	45
<b>RECAPITULATIF DES COÛTS PREVISIONNELS POUR MONTFORT COMMUNAUTE</b>	<b>47</b>
<b>LEXIQUE DES PRINCIPALES ABREVIATIONS</b>	<b>49</b>

---

## PREAMBULE

---

Montfort Communauté a décidé de mettre en place un Programme Local de l'Habitat sur son territoire.

Cette volonté s'appuie sur le constat d'une pression démographique accrue qui, combinée aux évolutions des modes de vie implique un besoin fort en logements.

L'attractivité de Montfort Communauté se traduit par un accroissement fort et soutenu du nombre de constructions sur le territoire et par une pression accrue sur le marché de l'habitat. Ce processus en cours implique à la fois différents mécanismes de ségrégation résidentielle et divers conflits d'usage du sol qui nécessitent la mise en place d'une politique de l'habitat en accord avec les besoins et les capacités de chacune des communes.

De plus, la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales a renforcé le contenu du programme local de l'habitat dans le cadre de la mise en œuvre d'une délégation de compétences en matière de gestion des aides à la pierre sur une durée 6 ans.

Ainsi, par un marché public, la Communauté de Communes a confié à Habitat & Développement Bretagne une mission d'assistance à l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat conforme au décret n°2005-317 du 4 avril 2005.

Cette procédure comprend trois phases :

**1 – Un diagnostic local de l'habitat sur Montfort Communauté :**

Son objectif est d'apporter une connaissance des situations locales et des enjeux particuliers auxquels est et sera confronté Montfort Communauté.

**2 – La définition d'objectifs et d'orientations pour une politique locale de l'habitat :**

Le but est de proposer une politique de l'habitat concrète et opérationnelle à partir d'objectifs précis, dans le cadre global de l'équilibre, la diversification et le mixage de l'offre de logements.

**3 – La proposition d'un programme d'actions territorialisées avec les moyens à mettre en œuvre**

**Le présent document constitue le programme d'actions du Programme Local de l'Habitat sur Montfort Communauté.**

**Rappel des besoins en logements et en foncier à  
l'horizon 2013 et Orientations pour le PLH de  
Montfort Communauté**

## **1- Besoins en logements et fonciers à l'horizon 2013 :**

Partant des évolutions constatées au cours des périodes inter-censitaires 1990-1999 et 1999-2004/05, une prospective sur les besoins en logements à l'horizon 2013 a été réalisée pour pouvoir quantifier les objectifs de chacune des actions du PLH.

Ces besoins futurs en logements sont liés bien entendu à l'évolution de la population, mais aussi aux changements qui s'opèrent sur le parc existant.

### **- Hypothèse démographique retenue :**

L'hypothèse démographique moyenne retenue étant de 1,52% par an, on estime le niveau de population de 2013 à 24 000 habitants.

### **- Les besoins quantitatifs en logements à l'horizon 2013**

- Un **point d'équilibre de 1419 logements** à construire de 1999 à 2013 pour maintenir la population. Fin 2005, cet objectif est atteint à 117% avec 1663 logements autorisés
- Un solde à construire de **1751 logements pour la période 2006-2013, soit une moyenne annuelle de 250 logements**

Ainsi, en se basant sur une hypothèse de production de nouveaux logements à hauteur de **95% issus des nouvelles constructions** (soit 1663 logements) ainsi qu'une **densité minimum de 15 logements par hectare** correspondant à de l'habitat mixte : individuel, semi-collectif & collectif, les besoins en foncier équipé sur la période 2008-2013 seraient de **112 ha**.

Les disponibilités foncières en zone d'extension urbaine (NA & AU) des communes sont insuffisantes aux besoins avec seulement 90 ha.

## **2- Les orientations pour le PLH de Montfort Communauté:**

Montfort Communauté a retenu pour son Programme Local de l'Habitat les sept orientations suivantes :

- **Orientation n°1 : Maintenir l'attractivité du territoire par une politique de diversification du logement et de maîtrise foncière.**
- **Orientation n°2 : Développer et diversifier l'offre d'habitat à vocation sociale dans une logique d'aménagement du territoire.**
- **Orientation n°3 : Développer un parc de logements et d'hébergements adapté aux besoins des populations spécifiques**
- **Orientation n°4 : Mettre en place une politique de logements durable sur Montfort Communauté.**
- **Orientation n°5 : Favoriser la requalification du parc privé ancien.**
- **Orientation n°6 : Mettre en place les services nécessaires au développement résidentiel de Montfort Communauté.**
- **Orientation n°7 : Mettre en oeuvre une démarche transversale en matière d'habitat à travers un dispositif de suivi-évaluation du PLH afin d'adapter les actions de manière réactive**

## **Programme d'actions pour le PLH** **de Montfort Communauté**



# **1- Orientation n°1 : Maintenir l'attractivité du territoire par une politique de diversification du logement et maîtrise foncière.**

Il apparaît pertinent de diversifier la production de logements pour que la Communauté de Communes soit en capacité de continuer à accueillir de nouveaux habitants, et particulièrement des jeunes ménages de condition modeste.

## **1.1- Constats et Objectifs :**

### **1.1.1- Constats :**

Le diagnostic local de l'habitat a mis en évidence des constats concernant la nécessité pour le territoire de maintenir le dynamisme démographique :

- Une progression globale importante du nombre d'habitants dans les années 1990 qui tend à s'accroître dans les années 2000.
- Une activité de production de logements qui s'accroît dans les années 2000.
- Une augmentation du coût du foncier et une inadéquation de l'offre à la demande.
- Un manque de logements aidés, avec un parc inégalement réparti.

### **1.1.2- Objectifs généraux :**

Compte tenu de ces constats, les objectifs sur Montfort Communauté en matière de maintien du dynamisme démographique s'inscrivent dans un nécessaire développement de la production de logements qui entraînera de fait une mobilisation importante du foncier.

Les enjeux sont de :

- Constituer une offre foncière en définissant un objectif de mixité sociale dans les futures zones d'habitat,
- Favoriser l'équipement des zones d'urbanisation future,
- Diversifier l'offre de logements en privilégiant des formes d'habitat moins consommatrices d'espace,

## **1.2- Actions retenues :**

☞ **Action 1 : Mettre en place une stratégie en faveur de la mixité sociale dans les programmes de logements.**

☞ **Action 2 : Favoriser la maîtrise foncière pour l'habitat,**

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

**- ACTION 1-*****Mettre en place une stratégie en faveur de la mixité sociale dans les programmes de logements*****➤ Objectifs :**

- Développer une offre diversifiée de logements locatifs et en accession à la propriété afin de répondre aux besoins des différentes catégories de populations,
- Instaurer une règle quant à la production de nouveaux logements qui s'impose aux acteurs publics et privés.

**➤ 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:

- Programmes de 5 à 10 logements :

	PLUS, PLAI, PLS, PSLA (offre sociale globale)	Privé sans finalité sociale
<b>Secteur Urbain</b> (ville de Montfort sur Meu)	30%	70%
<b>Secteur Périurbain</b> (Bédée, Breteil et Pleumeleuc)	25%	75%
<b>Secteur mixte Urbain et Rural</b> (Iffendic et Talensac)	20%	80%
<b>Secteur Rural</b> (La Nouaye et St Gonlay)	20% (PLUS)	80%

- Programmes de **10 logements et plus** : différenciation entre offre sociale classique et offre intermédiaire.

	Offre sociale (PLUS, PLAI)	Offre intermédiaire (PLS, PSLA)	Privé sans finalité sociale
<b>Secteur Urbain</b> (ville de Montfort sur Meu)	10%	20%	70%
<b>Secteur Périurbain</b> (Bédée, Breteil et Pleumeleuc)	12%	13%	25%
<b>Secteur mixte Urbain et Rural</b> (Iffendic et Talensac)	10%	10%	80%
<b>Secteur Rural</b> (La Nouaye et St Gonlay)	20% (PLUS)		80%

Cet objectif constitue une valeur plancher de logements aidés par catégorie (offre sociale/offre intermédiaire).

Des programmes de logements d'une seule catégorie pourront être acceptés dans la mesure où dans la commune d'autres programmes compensent la surproduction d'un type de logements.

- **D'un point de vue réglementaire**, cet objectif se traduit dans le Plan Local d'Urbanisme par :
  - l'instauration d'un Plan de Servitudes de mixité sociale dans les zones urbaines et urbaniser au titre de l'article L 123-2 d modifié par la Loi Engagement National pour le Logement,
  - la définition d'orientations particulières pour chaque zone à urbaniser dans le PADD.
- **D'un point de vue opérationnel**, cette servitude de mixité sociale pourra s'appliquer selon deux modalités possibles :
  - Par programme à travers des 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.

➤ **Maîtrise d'ouvrage de l'action :**

Montfort Communauté, Communes

➤ **Partenaires :**

Organismes HLM, Promoteurs Privés

➤ **Coût pour Montfort Communauté :**

Pas de coût spécifique car les communes intégreront cette mention dans le cadre de l'élaboration/révision des Plans Locaux d'Urbanisme en cours.

➤ **Indicateurs de suivi :**

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

**–ACTION 2 –*****Favoriser la maîtrise foncière pour l'habitat*****➤ Objectifs :**

- Définir une offre foncière d'au moins 112 ha en zone d'extension urbaine dans le cadre de l'hypothèse retenue de progression démographique à l'horizon 2013,
- Mettre en œuvre un portage foncier favorisant le développement d'une offre nouvelle en habitat sur Montfort Communauté.

**➤ Contenu : 4 axes d'intervention**

Le scénario de développement de l'habitat a mis en évidence le besoin de 112 ha de foncier équipé en zone d'extension urbaine avec seulement 19 ha maîtrisés par les communes

Afin de favoriser la maîtrise foncière pour le développement de l'offre d'habitat, il est nécessaire de développer le partenariat avec les acteurs publics et privés à travers quatre axes d'intervention.

**1. La mise en place d'un partenariat avec le futur Etablissement Public Foncier Régional :**

Ce partenariat nécessite la réalisation d'une étude préalable pour définir le programme d'actions foncières à engager.

Cette étude peut comprendre deux phases :

- Identification à la parcelle des terrains et îlots bâtis pouvant faire l'objet d'un portage foncier et immobilier par l'EPF.
- Pour chaque parcelle ou zone, définition de :
  - La destination des terrains : habitat, environnement, économie
  - La durée du portage
  - Le destinataire du terrain : communes, Montfort Communauté, Organisme HLM ...

Cette étude, confiée à un bureau d'étude, pourrait être portée à parité par la Communauté de Communes et le futur EPFR

Après cette étude préalable, deux outils d'action foncière peuvent être mis en place :

- Les conventions cadres pour un programme d'action foncière locale :

D'abord, elles sont généralement conclues avec toute structure intercommunale compétente qui souhaite l'appui de l'EPF dans la conduite de son action foncière.

Ensuite, il s'agit de l'élaboration d'une politique foncière comme un préalable fondamental pour parvenir à une convention pertinente, pour laquelle le SCOT constitue un outil privilégié (clarification des zones d'urbanisation futures, des secteurs de développement économiques majeurs, des zones de protection...).

Enfin, elles fixent pour une période pluriannuelle, généralement proche de celle du Programme Pluriannuel d'Intervention de l'Etablissement Public Foncier – à savoir 5 ans-, le cadre financier d'intervention de l'établissement en cohérence avec les dispositions adoptées dans le programme pluriannuel.

- Les conventions opérationnelles :

Les conventions opérationnelles peuvent être prises en application des conventions cadres, soit être autonomes lorsqu'il n'y a pas de convention cadre,

Elles décrivent les conditions de portage technique, foncier et financier des unités foncières à acquérir par l'EPF au profit des collectivités locales concernées,

La convention opérationnelle précise en particulier :

- Les natures des biens à acquérir par l'établissement foncier (en fonction des besoins de la collectivité et des capacités financières des deux partenaires),
- L'engagement de la collectivité ou d'un partenaire public à racheter les biens à une date déterminée,
- La définition du prix de cession à partir du prix de revient des acquisitions (prix d'achat, frais annexes, frais d'intervention de l'établissement) et de la politique de revente de l'EPF définie par son conseil d'administration,
- Les modalités de paiement, éventuellement étalées sur plusieurs années, en fonction de la capacité de remboursement de la commune et de l'importance de l'opération.

## **2. La mise en place d'un partenariat de la Communauté de Communes avec le Conseil Général d'Ille et Vilaine :**

Dans le cadre de la politique départementale en matière d'habitat, le Conseil Général peut assurer un portage pour la constitution de réserves foncières pour :

- Des communes de moins de 3000 habitants :
  - Lors d'opérations d'habitat comprenant moins de 50% d'habitat social.
  - Pour une durée de la réserve de 2 ans minimum, avec restitution au terme de 7 ans.
  - Une intervention plafonnée à 3 € HT/m<sup>2</sup> (indemnité d'éviction comprise).
  - Le Conseil Général financera le portage foncier à hauteur de 100 000€ maximum et prendra en charge 30% des frais de portage.

- Des communautés de communes :
  - Pour des opérations d'habitat et équipements liés.
  - Pour une durée de réserve de 5 ans minimum, avec restitution au terme de 10 ans maximum.
  - Une intervention plafonnée à 3 € HT/m<sup>2</sup> (indemnité d'éviction comprise).
  - Le Conseil Général financera le portage foncier à hauteur de 300 000€ maximum et prendra en charge 30% des frais de portage.

**La mise en place de ce partenariat avec le Conseil Général d'Ille et Vilaine nécessite aussi la réalisation d'une étude foncière comme dans le cadre d'un partenariat avec l'EPFR.**

### **3. La contractualisation avec des promoteurs privés :**

Cette contractualisation aboutirait à une maîtrise foncière de fait et passerait par l'élaboration d'une convention cadre commune pour les futures opérations groupées sur le territoire. Cette convention pourrait comprendre différents points :

- 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 et des programmes de logements.

### **4. La déclinaison de la maîtrise foncière dans les documents d'urbanisme :**

Droit de préemption, Zone d'Aménagement concertée, Zones d'Aménagement différé...

#### ➤ **Maîtrise d'œuvre de l'action**

EPFR, Conseil Général d'Ille et Vilaine, Montfort Communauté, Communes.

#### ➤ **Partenaires**

Etat, Région, Département, Région, Caisse des Dépôts et Consignations, SBAFER, Communes, Montfort Communauté.

#### ➤ **Coût pour Montfort Communauté :**

- Une étude foncière d'un montant d'environ 30 000€ TTC,
- Le financement des frais de portage foncier sera à la charge de l'aménageur/constructeur et des communes.

➤ **Financements mobilisables :**

Participation financière de l'EPF à l'étude foncière au titre de la convention cadre, dans le cadre d'une co-maîtrise d'ouvrage.

➤ **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 et bâtiments 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*****➤ Objectifs :**

- Mettre progressivement en place les réseaux (voirie, eau pluviale, eau potable, assainissement, électricité) permettant de desservir en limite chaque zone d'habitat pour satisfaire les objectifs du PLH correspondant à une offre foncière de 112 ha,
- Favoriser une urbanisation rapide de ces zones d'habitat pour répondre à l'objectif de production de 250 logements par an.

**➤ Contenu :**

Cette action peut recouvrir deux volets :

- Inciter à l'utilisation des procédures d'urbanisme comme le lotissement, la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) et la Participation pour Voirie et Réseaux (PVR), pour des opérations privées à travers une aide communautaire à la réalisation d'études de faisabilité préalables à la mise en place de ces outils.
- Contractualiser avec les promoteurs pour des opérations de lotissements privés. Une convention bi-partite type pourrait être élaborée. Elle pourrait comprendre 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 et des programmes de logements

**➤ Maîtrise d'ouvrage**

Communes

**➤ Partenaires**

Montfort Communauté, Conseil Général d'Ille et Vilaine, Etat



➤ **Coût pour Montfort Communauté :**

Ils relèvent de deux interventions possibles :

- **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 pourraient être financées par an à hauteur de 20% de leur coût, avec un plafonnement à 2000€ par étude.  
—> **Un budget annuel de 4000€, soit 24000€ sur les 6 ans du PLH.**

➤ **Financements mobilisables :**

- **Etat : subvention de surcharges foncières de 50% d'une assiette subventionnable**
- **Conseil Général d'Ille et Vilaine – Guides des aides :**
  - Aide à la charge foncière des collectivités qui s'engagent à réaliser des logements locatifs sociaux financés en PLUS : de 4 500€ ou 5 500€ par logement en fonction de la taille de la commune,
  - Dotation aux communes ou communautés de communes pour la construction des voiries communales et rurales,
  - Subvention aux communes et structures intercommunales pour la construction des réseaux d'eaux usées.

➤ **Indicateurs de suivi :**

- Bilan qualitatif et quantitatif des études préalables de procédures d'urbanisme
- 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*****➤ Objectifs :**

- Favoriser une gestion économe des sols conforme à la Loi Solidarité et Renouvellement urbain du 13 décembre 2000, par le développement de formes d'habitat alternatives à l'habitat individuel : individuel groupé, semi-collectif, petits collectifs.
- Inscrire cet objectif raisonnable dans les documents d'urbanisme : POS, PLU ...

**➤ Contenu :**

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

	Densité moyenne en nombre de logements par hectare
<b>Secteur Urbain</b> (ville de Montfort sur Meu)	20 à 30
<b>Secteur Périurbain</b> (Bédée, Breteil et Pleumeleuc)	15 à 25
<b>Secteur mixte Urbain et Rural</b> (Iffendic et Talensac)	12 à 16
<b>Secteur Rural</b> (La Nouaye et St Gonlay)	10 à 12

**➤ Maîtrise d'ouvrage**

Communes

**➤ Partenaires**

Montfort Communauté, Etat, EPFR

**➤ Indicateurs de suivi :**

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

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

L'esprit de cette orientation est de développer et diversifier l'offre d'habitat à vocation sociale dans une logique de mixité sociale et générationnelle tout en répartissant l'offre sur l'ensemble du territoire.

### **2.1- Constats et objectifs :**

#### **2.1.1- Constats :**

Le diagnostic local de l'habitat fait état des éléments suivants concernant le parc locatif social :

- Un parc social peu développé à l'échelle du territoire correspondant en 2006 à 8,7% des résidences principales,
- Une répartition géographique déséquilibrée avec une concentration sur Montfort de 34% des logements locatifs sociaux,
- Une forte pression sur le parc existant avec une forte demande, un taux de rotation et une vacance très faibles,
- Une offre peu diversifiée avec seulement 1% du parc social en financement d'intégration,
- Un parc individuel en progression lié au développement du parc social en zone rurale.

#### **2.1.2- Objectifs généraux :**

Compte tenu de ces constats, les objectifs sur Montfort Communauté en matière de logement social s'inscrivent dans une perspective progressive de développement de l'offre sociale en la diversifiant et en veillant à sa meilleure répartition territoriale.

Les enjeux pour Montfort Communauté sont de :

- Développer l'offre de logements sociaux pour répondre à la demande notamment des habitants du secteur,
- Rééquilibrer l'offre d'habitat à vocation sociale sur le territoire communautaire,
- Proposer une palette plus large de logements sociaux à destination de différents publics.

### **2.2- Action retenue :**

☞ **Action 5: Mettre en œuvre un scénario de développement de l'offre de logements sociaux et intermédiaires.**

**–ACTION 5 –**

***Mettre en œuvre un scénario de développement de l'offre de logements sociaux et intermédiaires***

➤ **Objectifs :**

- Définir une production de logements sociaux et intermédiaires en fonction des règles de mixité sociale définies (cf. action 1) afin d'affirmer concrètement l'objectif de diversification du parc social.
- Mettre en œuvre une politique volontariste de la Communauté de Communes favorisant un rééquilibrage de l'offre à l'échelle du territoire en partenariat avec les bailleurs sociaux.

➤ **Contenu**

- Les objectifs quantitatifs sur 6 ans : **305 logements** répartis en :
  - 122 logements PLUS
  - 12 logements PLAI
  - 28 logements PLS
  - 143 logements PSLA (location-accession)

Un des enjeux de la politique locale de l'habitat est donc de continuer à développer l'offre d'habitat social, compte tenu des besoins, mais en la diversifiant en terme de publics visés et aussi en répartissant l'offre de manière plus cohérente sur l'ensemble du territoire.

- Scénario de répartition territoriale de l'offre nouvelle :

	Estimation de nombre de logements aidés à créer sur 6 ans	Offre Sociale			Offre Intermédiaire		
		Logements PLUS	Logements PLAI	Total Logements	Logements PLS	Logements PSLA	Total Logements
<b>Montfort-sur-Meu</b>	<b>115</b>	<b>32</b>	<b>6</b>	<b>38</b>	<b>23</b>	<b>54</b>	<b>77</b>
Bédée	42	18	2	20	0	22	22
Breteil	42	18	2	20	5	17	22
Pleumeleuc	46	20	2	22	0	24	24
<b>Total secteur Péri Urbain</b>	<b>130</b>	<b>56</b>	<b>6</b>	<b>62</b>	<b>5</b>	<b>63</b>	<b>68</b>
Iffendic	34	17	0	17	0	17	17
Talensac	19	10	0	10	0	9	9
<b>Total secteur Urbain &amp; Rural</b>	<b>53</b>	<b>27</b>	<b>0</b>	<b>27</b>	<b>0</b>	<b>26</b>	<b>26</b>
Saint Gonlay	4	4	0	4	0	0	0
La Nouaye	3	3	0	3	0	0	0
<b>Total secteur Rural</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>CCPM</b>	<b>305</b>	<b>122</b>	<b>12</b>	<b>134</b>	<b>28</b>	<b>143</b>	<b>171</b>

- Répartition de la production de logements aidés par année :

Année	Offre locative sociale (PLUS, PLAI)	Offre intermédiaire (PLS, PSLA)	Total
2008	15	20	35
2009	20	25	45
2010	20	25	45
2011	25	30	55
2012	30	30	60
2013	30	35	65
Total	140	165	305

- Répartition des types de logements par opération :

Application de la règle de mixité sociale (cf. action 1)

- Obligations et objectifs thématiques:

- Des logements adaptés : 2 par tranche de 10 et par organisme (cf. action 6)
- Des logements d'intégration (PLAI) : (cf. action 7)
  - Montfort : 3 logements par tranche de 20 logements et par organisme.
  - Secteur périurbain : 1 logement par tranche de 10 logements.
- Une répartition construction neuve / acquis amélioré :
  - Compte tenu des possibilités de transformation de bâtiments existants en particulier sur la ville de Montfort, il y a obligation d'un logement acquis-amélioré par tranche de 20 logements neufs.

➤ Maîtrise d'ouvrage

Organismes HLM, Promoteurs Privés, Communes

➤ Partenaires

Etat, Région, Département, Caisse des Dépôts et Consignations, Montfort Communauté.

➤ **Coûts pour Montfort Communauté**

Mise en place d'une aide à la production de logements pour les différents maîtres d'ouvrage des opérations

Type de logement	Financement communautaire		
	Aide par logement	Nombre de logements	Montant total
PLUS	4 200 €	122	512 400 €
PLAI	4 500 €	12	54 000 €
PLS	- €	28	- €
PSLA	1 000 €	143	143 000 €
<b>Récapitulatif global</b>			
<b>Total sur 6 ans</b>		<b>305</b>	<b>709 400 €</b>
<b>Total annuel</b>		<b>51</b>	<b>118 233 €</b>

Les aides communautaires aux opérateurs seront financées à 80% par le Contrat de Territoire avec le Conseil Général d'Ille et Vilaine et à 20% par la Communauté de Communes.

➤ **Financements et agréments prévisionnels pour la durée du PLH (6 ans) :**

- **Etat** : Délégation au Conseil Général d'Ille et Vilaine
  - Subvention PLUS et PLAI : 440 000 € ;
  - Agréments : PLS et PSLA : 282 agréments, soit 47 par an
    - PLS : 53 agréments, soit 8 à 9 par an
    - PSLA : 230 agréments, soit 38 par an
  
- **Financement Caisse de Dépôts et Consignation** : 8 900 000 €
  - PLUS : 70 000€ par logement, soit 8 540 000 €
  - PLAI : 30 000€ par logement, soit 360 000 €
  
- **Conseil Général d'Ille et Vilaine** :
  - Contrat de territoire 2005-2009- volet II : 300 000 € (action CT 64)

➤ **Exemples de montages financiers pour la construction de logements locatifs sociaux :**

- logements locatifs sociaux de type PLUS :
  - Logement de type 3 de 60 m<sup>2</sup>
  - Loyer mensuel : 350 € par mois

Financements mobilisables	Communes de moins de 3 000 hts	Communes de 3 000 à 10 000 hts
Aide de l'Etat (Délégation CG 35)	2 500 €	2 500 €
Aide de la Région Bretagne	2 000 €	2 000 €
Aide Départementale à la charge foncière	5 500 €	4 500 €
Aide Départementale à la construction de logements sociaux	1 500 €	1 500 €
Aide du 1% logement	1 500 €	1 500 €
Aide du Contrat de Territoire du Pays de Montfort	3 360 €	3 360 €
Aide de la Communauté de Communes	840 €	840 €
<b>TOTAL SUBVENTION</b>	<b>17 200 €</b>	<b>16 200 €</b>
Prêt CDC	67 000 €	67 000 €
<b>Total Financements Aidés</b>	<b>84 200 €</b>	<b>83 200 €</b>

- logements locatifs sociaux de type PLAI :
  - Logement de type 3 de 60 m<sup>2</sup>
  - Loyer mensuel : 310 € par mois

Financements mobilisables	Ensemble du territoire
Aide de l'Etat (Délégation CG 35)	10 000 €
Aide de la Région Bretagne	7 000 €
Aide Départementale à la construction de logements sociaux - PLAI -	Subvention d'équilibre
Aide du 1% logement	1 500 €
Aide du Contrat de Territoire du Pays de Montfort	3 600 €
Aide de la Communauté de Communes	900 €
<b>TOTAL SUBVENTION HORS FINANCEMENT D'EQUILIBRE DU DEPARTEMENT</b>	<b>23 000 €</b>
Prêt CDC	65 000 €
<b>Total Financements Aidés</b>	<b>88 000 €</b>

➤ **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 Communautaires.

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

Cette orientation a pour objectif général de produire une offre de logements adaptés aux besoins de populations spécifiques : personnes âgées et handicapées, jeunes, personnes défavorisées, familles nombreuses...

#### **3.1- Principaux constats et objectifs généraux:**

##### **3.1.1- Constats :**

Le diagnostic du territoire a permis d'établir les principaux constats suivants concernant les populations spécifiques :

- les personnes âgées et handicapées : un déficit d'offre en particulier en logements adaptés face à des besoins croissants liés au vieillissement de la population,
- les personnes défavorisées : de nombreux ménages de conditions modestes avec un déficit d'offre de logements d'intégration et d'hébergements spécifiques pour les ménages en difficulté,
- les jeunes : une offre spécifique inexistante face à des besoins réels notamment pour les jeunes actifs décohabitants,
- les gens du voyage : le schéma départemental a défini une obligation de création d'une aire d'accueil sur la commune de Montfort sur Meu d'une capacité de 16 emplacements.

##### **3.1.2- Objectifs :**

Compte tenu de ces constats, les objectifs sur Montfort Communauté en matière de logement des populations spécifiques s'inscrivent dans une perspective de développement de l'offre de logements

- Répondre aux besoins en matière de logements des populations dites spécifiques face aux évolutions sociales et démographiques en cours,
- Poursuivre les réflexions engagées par certaines communes et les concrétiser sur le terrain,
- Elaborer une stratégie commune en ce qui concerne le logement de ces populations.

#### **3.2- Actions retenues :**

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

☞ **Action 7** : Développer l'offre de logements adaptés pour les personnes défavorisées,

☞ **Action 8** : Favoriser l'accueil des jeunes et leur accès au logement.

☞ **Action 9** : Développer une offre d'habitat adapté pour des familles de gens du voyage.



**–ACTION 6 –**

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

➤ **Constats** :

Concernant les personnes âgées et/ou handicapées, le diagnostic a permis d'établir les constats suivants :

- Une nécessité de produire des logements adaptés notamment sociaux,
- Une volonté de réfléchir sur une typologie d'habitat innovante, c'est à dire une nécessité de produire des logements adaptables et non plus exclusivement adaptés,
- L'émergence de besoins nouveaux en matière d'habitat en raison de l'augmentation du nombre des plus âgés,
- Une problématique du handicap essentiellement liée à celle du vieillissement sur le territoire.

➤ **Objectifs** :

Les objectifs pour Montfort Communauté sont :

- Accroître l'offre de logements adaptés aux personnes âgées et handicapées, dans le parc existant et dans la production nouvelle,
- Insérer ces logements dans la ville et le quartier dans lesquels ils sont situés.

➤ **Contenu** :

Pour cette action l'intervention de la Communauté de Communes se portera à la fois sur le parc public et sur le parc privé.

➤ **Parc social** :

Par une négociation avec les organismes HLM, Montfort Communauté et les communes insisteront sur :

- Une obligation de production avec 2 logements adaptés par tranche de 10 nouveaux logements sociaux et intermédiaires, soit potentiellement 61 sur 6 ans (10 par an). Cette obligation concernerait l'habitat collectif en particulier les rez-de-chaussée et le logement individuel. Elle inclut la réalisation de petites unités d'habitat regroupé pour personnes âgées dans les centre-bourgs (nombre et localisation à définir),
- Une incitation à l'adaptation des logements existants dans le parc social au cas par cas.

➤ **Parc privé** : (cf. action 12)

➤ **Maîtrise d'ouvrage**

Bailleurs sociaux, Communes, Propriétaires privés

➤ **Maîtrise d'œuvre de l'action**

Montfort Communauté

➤ **Partenaires**

Conseil Général d'Ille et Vilaine, Caisse des Dépôts et Consignations, ANAH, Etat, Communes, Montfort Communauté, Bailleurs sociaux : PLUS, PLAI

➤ **Indicateurs de suivi :**

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

**-ACTION 7-*****Développer l'offre de logements adaptés pour les personnes défavorisées*****➤ Constats :**

Le diagnostic a mis en évidence quelques constats concernant le logement des personnes défavorisées :

- Une situation sociale marquée par une précarité significative.
- Un déficit en logements spécifiques : seuls 6 logements très sociaux et d'intégration, et une offre en matière d'urgence constituée par une halte aux passants à Montfort et des hébergements au château de la chasse à Iffendic.

**➤ Objectifs :**

Compte tenu de l'importance des besoins en logements adaptés pour les personnes défavorisées, les objectifs pour la communauté de communes seront de :

- Développer une offre très sociale pour répondre aux ménages qui cumulent les difficultés,
- Développer une offre d'hébergement d'urgence de proximité,
- Mettre en œuvre un accompagnement professionnel des ménages accueillis,
- Développer des actions d'accompagnement pour favoriser la sortie du logement d'urgence : sous-location et bail glissant,
- Insérer ces logements au plus près des services et commerces.

**➤ Contenu :**

Pour atteindre ces objectifs, le contenu de cette action repose sur 3 volets :

- **Le logement d'intégration** : Obligation d'un **ratio de logements d'intégration** sur la production de nouveaux logements sociaux (15% ville de Montfort sur Meu, 10% pour le secteur périurbain), pour un total de **12 logements à l'échéance du PLH**.
- **L'hébergement d'urgence** : Création de **3 hébergements d'urgence de proximité sur les secteurs urbain et périurbain**.
- **Le développement de solutions d'accompagnement** : pour sortir du logement d'urgence avec des formules comme **la sous location et le bail glissant**.

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 comme l'APASE et les CCAS des Communes pour l'accompagnement des ménages accueillis.

➤ **Maîtrise d'ouvrage**

Organismes HLM, Communes

➤ **Partenaires**

Montfort Communauté, services de l'Etat (DDASS), Conseil Général, CCAS des Communes, services sociaux des caisses (CRAM, CAF, MSA...), Association intermédiaire, Caisse des Dépôts et Consignation.

➤ **Coûts pour Montfort Communauté**

- Un financement par la Communauté de Communes d'une subvention d'équilibre à l'association intermédiaire et / ou au CCAS assurant l'accompagnement des ménages.
- Une aide à la création des logements et hébergements :
  - Logements d'intégration : aide de 4 500€ par logement (cf. action 5)
  - Hébergement d'urgence : aide de 5 000€ par hébergement soit un budget total de 15 000€.

➤ **Financements mobilisables**

En ce qui concerne l'aide pour le fonctionnement de l'association intermédiaire ou le CCAS assurant l'accompagnement des ménages :

- Aide au Logement Temporaire (ALT) de la CAF ou MSA,
- Aide à la gestion locative adaptée du département au titre du FSL.

Pour la création des logements et hébergements : l'Etat et le Conseil Général peuvent s'engager (cf. action 5 : financement du PLAI).

➤ **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 8–*****Favoriser l'accueil des jeunes et leur accès au logement*****➤ Constats :**

Le diagnostic a permis d'établir les principaux constats suivants :

- Pas d'offre spécifique disponible, un faible parc social, et des loyers élevés dans le parc privé en inadéquation avec leurs revenus,
- Des besoins en logements meublés pour des jeunes travailleurs en mobilité professionnelle, souhaitant décohabiter, ou en rupture familiale,
- Une demande qui se maintiendra dans les années à venir en lien avec la structure familiale des ménages.

**➤ Objectifs :**

L'objectif pour Montfort Communauté en matière d'hébergement des jeunes sera de favoriser l'accueil et le maintien de la population jeune, considéré comme un enjeu fort pour l'avenir du territoire. Pour cela il est indispensable de proposer aux jeunes des logements adaptés, c'est à dire de petits logements, pour des durées plus ou moins longues, avec des facilités d'entrée et de sortie, et aux loyers adaptés...

**➤ Contenu :**

Cette action pourrait se traduire par 2 phases:

- **Solution à court terme** : la mobilisation de 5 logements existants dans le parc social avec restructuration éventuelle (division de grands logements) et confiés en gestion à une association intermédiaire (APASE, FJT rennais par exemple),
- **Solution à moyen terme** : l'élaboration d'une étude préalable afin de définir les réels besoins sur le secteur pour les jeunes en matière d'habitat, d'accueil, d'accompagnement. Les conclusions d'une telle étude pourront donc déterminer la pertinence et les modalités du développement d'une offre d'habitat spécifique pour les jeunes, et en particulier d'une structure de type FJT.

Cette étude comprendra trois phases :

- Diagnostic des besoins des jeunes du territoire en matière d'accueil, d'accompagnement et de logement,
- Propositions opérationnelles pour l'accueil et l'habitat des jeunes,
- Accompagnement technique et pédagogique à la mise en place de l'offre d'habitat-jeunes.

➤ **Maîtrise d'ouvrage de l'action**

- Pour les logements diffus : association intermédiaire comme un FJT rennais par exemple,
- Pour l'étude : Montfort Communauté.

➤ **Partenaires**

Montfort Communauté, Conseil Général d'Ille et Vilaine, Conseil Régional de Bretagne, CCAS des communes, services sociaux des caisses (CRAM, CAF, MSA...), Caisse des Dépôts et Consignations

➤ **Coûts pour Montfort Communauté**

- Subvention à l'association intermédiaire gérant les logements diffus à hauteur de 500€/logt/an, soit un budget prévisionnel de :
  - 2500 € par an
  - 15000 € sur la durée du PLH
- Financement d'une étude préalable en matière d'accueil et d'habitat des jeunes pour un montant estimé à 24 000 €TTC (20 066.88 € HT)

➤ **Financements mobilisables**

- Aide au Fonctionnement pour la gestion locative des logements diffus :
  - Conseil Régional de Bretagne : subvention de 1000 € par an et par logement soit une participation annuelle de 5000 € pour les logements diffus,
  - Aide à la gestion locative adaptée du Département dans le cadre du Fond Solidarité Logement.
- Aide à l'élaboration d'une étude « Habitat Jeunes » :
  - Conseil Régional de Bretagne : subvention de 7000 € par étude

Dans l'éventualité d'une construction d'un FJT:

- aide du Conseil Général à hauteur de 10% des dépenses (guide des aides)
- aide de la Caisse d'Allocations Familiales de l'Ille et Vilaine à hauteur de 35% de l'investissement

➤ **Indicateurs de suivi** :

- Mise en œuvre du projet habitat-jeune suite à l'étude Habitat-Jeune
- Evaluation annuelle de la mise en œuvre du projet logement pour les jeunes

**–ACTION 9–*****Développer une offre d'habitat adapté pour des familles de gens du voyage*****➤ Constats :**

Le diagnostic a permis d'établir les principaux constats suivants :

- Des problèmes d'installation anarchique sur le territoire communautaire,
- Une obligation du schéma départemental : une aire d'accueil de 16 emplacements à Montfort sur Meu,

**➤ Objectifs :**

L'objectif pour Montfort Communauté est d'apporter des réponses aux besoins d'installation des gens du voyage et aux obligations du schéma départemental

**➤ Contenu :**

Cette action pourrait se traduire par 2 phases:

- Recherche de terrains pour implanter l'aire d'accueil de 16 emplacements et acquisition foncière
- Travaux de raccordement et d'aménagement de l'aire d'accueil,

**➤ Maîtrise d'ouvrage de l'action**

Montfort Communauté, Ville de Montfort sur Meu

**➤ Partenaires**

Etat, Conseil Général d'Ille et Vilaine, Caisse d'allocation Familiale d'Ille et Vilaine

**➤ Coûts pour Montfort Communauté**

- Budget global de 100 000 € pour le projet d'acquisition-aménagement de l'aire d'accueil :
  - Acquisition foncière et travaux de VRD : 50 000 €
  - Aménagement des emplacements : 50 000 €

**➤ Indicateurs de suivi :**

- Evaluation annuelle de la mise en œuvre du projet d'aire d'accueil
- Bilan de la population accueillie dans la future aire d'accueil

## **4-Orientation n°4 : Mettre en place une politique de logement durable sur Montfort Communauté**

Devant les défis environnementaux que nos sociétés rencontrent, il devient indispensable de repenser nos modes de vies et notamment notre façon de créer de l'habitat. En effet, une politique de logement est une politique lourde qui doit s'inscrire dans une vision plus large du territoire, elle est une maille forte d'un système où s'articule une multitude de composantes. Ainsi, la question de l'habitat touche de près des éléments fondamentaux comme la consommation énergétique, les aspects paysagers, les formes urbaines et leurs appropriations, les relations humaines ...

Autant d'approches qui font que l'espace vécu et apprécié aujourd'hui, pourra le rester demain.

### **4.1-Principaux constats et enjeux :**

#### **4.1.1- Constats :**

Dans un souci de conservation de l'identité semi-rurale du territoire communautaire, la prise en compte de l'impact environnemental des choix de développement est devenue primordiale. En matière d'urbanisme, les Projets d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) des différents Plans Locaux d'Urbanisme ont d'ailleurs été établis dans ce sens. En matière d'habitat, le PLH se doit de définir une politique générale encadrant les interventions dans ce domaine.

Montfort Communauté entretient un positionnement fort en terme de développement durable : filière bois-énergie, démarche Qualiparc, modes de déplacement doux, conservation du paysage...

A noter un fort développement résidentiel s'opérant essentiellement sous la forme de lotissements pavillonnaires, ayant des impacts importants sur le territoire :

- une forte consommation foncière qui à terme augmente la nécessité des déplacements, met en péril le maintien de l'activité agricole, et peut profondément modifier le paysage et le cadre de vie.
- une imperméabilisation des sols pouvant entraîner une augmentation des problèmes de ruissellements, facteur d'inondations et de saturation des réseaux d'eau pluviale.
- une homogénéisation des territoires, et mode de vie impliquant de nombreuses migrations pendulaires, un fonctionnement parfois inadapté et consommateur d'énergie, une perte d'« urbanité » facteur d'appropriation, d'échange entre les résidents et d'implication au sein de l'espace public.

#### **4.1.2- Enjeux**

L'enjeu principal de cette orientation sera donc d'intégrer les problématiques du développement durable dans les actions entreprises ou soutenues par la collectivité et notamment celles qui le seront dans le cadre du PLH.



## **4.2-Actions retenues :**

☞ **Action 10 : Définir un cahier des charges en faveur du développement durable s'appliquant aux opérations d'aménagement à travers « l'approche environnementale de l'Urbanisme »**,

☞ **Action 11 : Mettre en place un partenariat avec les bailleurs sociaux pour développer un parc social durable.**

**–ACTION 10–**

***Définir un cahier des charges en faveur du développement durable  
s'appliquant aux opérations d'aménagement, à travers « l'Approche  
Environnementale de l'Urbanisme »***

➤ **Objectifs :**

- Inscrire le développement résidentiel dans un optique de qualité et de durabilité.
- Conserver la qualité du cadre de vie et renforcer l'attractivité du territoire communautaire.
- Disposer d'un cadre commun pour mettre en œuvre les objectifs de développement durable.

➤ **Contenu :**

- rédaction d'un cahier des charges pour les opérations d'aménagement selon « l'Approche Environnementale de l'Urbanisme » (AEU) :

Pour cela, il semble nécessaire d'intégrer l'approche AEU lors de la réalisation d'opérations publiques d'aménagement comme la méthode ADDOU (Approche de Développement Durable dans les Opérations d'Urbanisme) mise en place à l'échelle du Pays de Rennes.

Cette action pourra concerner différents thèmes comme :

Les choix énergétiques :

Quel type d'énergie, quel(s) fournisseur(s) ?

L'environnement climatique :

- Amélioration du cadre de vie : il s'agit notamment d'offrir une ambiance climatique favorable pour les déplacements piétonniers ou les espaces de vie extérieurs en veillant à l'adéquation entre leurs usages et leurs conditions d'ensoleillement ou de protection aux vents,
- Meilleure maîtrise de l'énergie dans l'habitat : récupération active ou passive des apports solaires, gestion du confort thermique d'hiver et d'été.

La gestion des déplacements :

Voiries d'accès et de desserte, cheminements piétons, liaison avec les espaces urbains existants

La gestion de l'eau :

Traitement des eaux usées, des eaux pluviales et des effluents

La gestion des déchets :

Prise en compte de la production de déchets pendant le chantier et à terme pour les logements produits (Installation d'un point de tri sélectif...),

L'environnement sonore :

Orientation des bâtiments prenant en compte les nuisances sonores liées à la circulation automobile en particulier

La diversité biologique :

- Maîtrise de l'étalement urbain afin de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels,
- Création de conditions favorables au maintien de la bio-diversité en milieu urbain par la création notamment d'espaces verts.

**➤ Maîtrise d'ouvrage :**

Montfort Communauté.

**➤ Partenaires :**

ADEME (financement démarche AEU), Conseil Régional (programme Ecofaur), les Aménageurs, Agences locales de l'énergie.

**➤ Coûts pour Montfort Communauté :**

Coût d'élaboration du cahier des charges estimatif de 6 000€ (5 016,72€ HT)

**➤ Financements mobilisables**

- ADEME : financement de la démarche AEU,
- Intégration éventuelle à l'Agenda 21 retenu dans le cadre du contrat de Pays de Brocéliande avec la Région Bretagne,
- Financement régional dans le cadre de l'Ecofaur pour la réalisation d'opérations d'aménagement conformes au cahier des charges.

**➤ Indicateurs de suivi :**

- Bilan qualitatif annuel des études AEU réalisées sur le territoire communautaire
- Bilan de l'application du cahier des charges AEU dans les nouvelles zones d'habitat

**–ACTION 11–*****Mettre en place un partenariat avec les bailleurs sociaux pour développer un parc social durable*****➤ Objectifs :**

- Encourager la prise en compte d'une démarche de qualité environnementale dans la construction neuve ou la réhabilitation, tant en collectif qu'en individuel : économie d'énergie, isolation, orientation et exposition solaire, choix des matériaux, gestion des eaux pluviales,
- Prendre en compte des surcoûts liés aux efforts de qualité environnementale.

**➤ Contenu :**

- Incitation au respect de la certification Habitat & Environnement du CERQUAL dans le parc social par le biais de la mise en place d'une aide financière de la Communauté de Communes pour les logements locatifs sociaux : PLUS & PLAI.

**➤ Maîtrise d'ouvrage :**

- Montfort Communauté pour l'aide financière à la certification Habitat et Environnement
- Organismes HLM pour la production de logements durables

**➤ Partenaires :**

État, Conseil Régional (programme Ecofaur), Conseil Général, ADEME, bailleurs sociaux.

**➤ Coûts pour Montfort Communauté :**

Mise en place d'un aide communautaire correspondant à une bonification de 20% des financements aux logements sociaux (PLUS, PLAI) plafonné à 10 logements par an.

Type de logements	Montant de l'aide par logement
P L U S	8 4 0 €
P L A I	9 0 0 €

**La mise en œuvre de cette aide financière serait conditionnée par :**

- Une cohérence des projets avec les objectifs du PLH en matière de mixité sociale,
- L'intégration à un projet urbain global pour les opérations de construction neuve,
- L'intervention de professionnels de qualité : architectes, paysagistes, entreprises reconnues pour leur savoir-faire.

Sur la base d'un objectif de dix logements financés par an, le budget prévisionnel serait :

Type de logements	Nombre de logements concernés	Montant de l'aide de la CCPM sur 6 an	Montant de l'aide de la CCPM par an
PLUS	54	45 360 €	7 560 €
PLAI	6	5 400 €	900 €
TOTAL	60	50 760 €	8 460 €

➤ **Indicateurs de suivi :**

- Bilan quantitatif annuel de la production de logements sociaux durables
- Atouts et faiblesses de la certification Habitat & Environnement

## **5- Orientation n°5 : Favoriser la requalification du parc privé ancien**

Cette orientation vise à améliorer les conditions d'habitat des logements, favoriser l'adaptation des logements privés occupés par des personnes âgées et créer des logements locatifs à loyer maîtrisé dans le parc privé.

### **4.1- Principaux constats et enjeux :**

#### **4.1.1- Constats :**

Des actions spécifiques peuvent être menées sur le parc privé notamment pour répondre aux besoins particuliers en matière d'adaptation des logements au vieillissement/handicap. La résorption des situations d'habitat indigne et de développement de l'offre locative privée à loyers maîtrisés pourrait permettre d'accompagner le développement de l'offre locative sociale « publique ».

#### **4.1.2- Enjeux :**

Ces différents constats ont permis de faire ressortir les grands enjeux du territoire en matière de requalification du parc privé ancien :

- Améliorer le parc privé en répondant aux précédents objectifs
- Proposer des logements à destination des populations spécifiques (personnes âgées, handicapées, jeunes) dans le parc privé.
- Eviter que les constructions neuves ne dévalorisent le parc privé ancien et à terme entraînent une augmentation de la vacance.

### **4.2- Actions retenues :**

☞ **Action 12 : Améliorer 348 logements en 6 ans**

☞ **Action 13 : Mettre en place une OPAH Thématique sur Montfort Communauté**

**–ACTION 12–*****Améliorer 348 logements en 6 ans*****➤ Constats :**

- Un parc privé souvent inadapté pour les personnes âgées et/ou handicapées,
- Encore 163 logements inconfortables recensés en 2001 dans lesquels il manque au moins deux éléments de confort,
- Une faible activité d'amélioration de l'habitat sur le territoire malgré l'importance de l'inconfort,
- Une offre locative à loyers maîtrisés modeste soumise à une forte pression de la demande.

**➤ Objectifs qualitatifs pour une politique de requalification du parc privé :**

- Adapter le parc au vieillissement de la population,
- Résorber les situations d'habitat indigne persistantes,
- Développer l'offre de logements à loyers maîtrisés,
- Favoriser les économies d'énergie

**➤ Objectifs quantitatifs :**

Thématique	Résultats 1993-2002	Objectifs sur 6 ans	Enveloppe à prévoir auprès de l'ANAH
Adaptation des logements	20	60 (10 par an)	336 000 €
Production de logements à loyer conventionné*	7	48 (8 par an)	528 000 €
Production de logements à loyer intermédiaire*		90 (15 par an)	675 000 €
Résorption de l'habitat indigne		30 (5 par an)	450 000 €
Remise sur le marché de logements	77	90 (15 par an)	180 000 €
Amélioration du parc PO	50	120 (20 par an)	180 000 €
Total général sans double comptes		348 (58 par an)	2 349 000 €
			(391 500 € par an)

\* 90 logements remis sur le marché locatif

**➤ Maître d'ouvrage :**

Montfort Communauté

➤ **Partenaires :**

État, ANAH, Conseil Général, Conseil Régional.

➤ **Coûts pour Montfort Communauté :** (cf. action 13)

➤ **Financements mobilisables**

- Conseil Général 35, guide des aides :
  - Subvention de 10% du montant HT des travaux pour l'amélioration de logements locatifs privés à loyers conventionnés, plafonnée à 10 000 € par logement
  - Subvention de 10% du montant HT des travaux pour l'amélioration de logements locatifs privés à loyers intermédiaires, plafonnée à 7 500 € par logement
- Conseil Régional :
  - Aide de 5% de l'assiette retenue par l'ANAH, sous condition de participation financière des collectivités locales, et plafonnée à 2 000€ par logement à loyer conventionné, et 1 500€ par logement à loyer intermédiaire

➤ **Indicateurs de suivi :**

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



**–ACTION 13–*****Mettre en place une OPAH thématique sur Montfort Communauté*****➤ Contenu :**

L'OPAH vise à améliorer des immeubles ou des logements privés de plus de 15 ans. Elle permet aux propriétaires s'engageant dans des travaux d'amélioration de bénéficier d'aides financières :

- Pour les propriétaires occupants, ces aides sont attribuées sous condition de ressources,
- Pour les propriétaires bailleurs, elles sont accordées sous condition d'engagement locatif particulier notamment conventionné.

Montfort Communauté pourrait mettre en place une participation complémentaire aux aides de l'ANAH, du Conseil Général d'Ille et Vilaine et du Conseil Régional de Bretagne.

**➤ Objectifs qualitatifs :**

- Adapter le parc au vieillissement de la population,
- Résorber les situations d'habitat indigne persistantes,
- Développer l'offre de logements à loyers maîtrisés, notamment à travers le locatif conventionné,
- Favoriser les économies d'énergie

**➤ Objectifs quantitatifs :**

Thématique	Objectifs		Enveloppe à prévoir auprès de l'ANAH	
	pour 3 ans	par an	pour 3 ans	par an
Adaptation des logements	30	10	168 000 €	56 000 €
Amélioration du parc PO	60	20	90 000 €	30 000 €
Production de logements à loyer conventionné	24	8	264 000 €	88 000 €
Production de logements à loyer intermédiaire	45	15	337 500 €	112 500 €
Résorption de l'habitat indigne	15	5	225 000 €	75 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>174</b>	<b>58</b>	<b>1 084 500 €</b>	<b>361 500 €</b>

➤ **Maîtrise d'ouvrage de l'action :**

Montfort Communauté

➤ **Partenaires :**

Etat, ANAH, Conseil Général, Conseil Régional, Communes.

➤ **Coûts pour Montfort Communauté :**

• **Aide aux propriétaires :**

- **Propriétaires occupants** : Proposition d'une aide de 5% de l'assiette subventionnable par l'ANAH pour les sorties d'insalubrité, l'adaptation au handicap et les travaux d'économie d'énergie pour un montant moyen de :
  - 1 500€ pour les travaux de résorption de l'habitat insalubre,
  - 75€ pour les travaux d'économie d'énergie (50% des objectifs d'amélioration du parc des propriétaires occupants).

Soit un budget communautaire maximum propriétaires occupants en crédits d'engagement de 24 750€ en 3 ans (4 125€ par an).

- **Propriétaires bailleurs** : Proposition d'une aide de 5% de l'assiette subventionnable par l'ANAH pour les logements conventionnés. **La subvention communautaire sera plafonnée à 2 000 € par logement.**

Soit un budget communautaire maximum propriétaires bailleurs en crédits d'engagement de 48 000€ en 3 ans (8 000€ par an).

Ainsi, le récapitulatif du budget de Montfort Communauté alloué aux aides aux propriétaires, s'élève à :

- 72 750€ sur 3 ans
- soit 12 125€ par an

- **Suivi-Animation** : 40 000€ TTC par an, soit 120 000€ TTC sur 3 ans avec éventuellement une phase légère d'étude dont le montant reste à définir

➤ **Financements prévisionnels pour le suivi-animation :**

- Etat (CG 35 délégataire) : aide de 20% plafonnée à 12000€/an, soit une aide prévisionnelle de 20000€
- CG 35 : aide de 30% plafonnée à 18000€/an, soit une aide prévisionnelle de 30000€

—→ **Total aides = 50 000€ (42% du coût prévisionnel)**

➤ **Indicateurs de suivi** : (cf. Action 12)

## **6- Orientation n°6 : Mettre en place les services nécessaires au développement résidentiel de Montfort Communauté :**

### **6.1- Principaux constats et enjeux :**

#### **6.1.1 Constats :**

Montfort Communauté accueille depuis le milieu des années 1990 de plus en plus de nouveaux ménages.

Evidemment cette arrivée massive de nouvelle population engendre une hausse des besoins en matière de services.

Si d'ores et déjà la ville de Montfort sur Meu offre un certain nombre de ces services, ils vont être de plus en plus sollicités tant sur la ville-centre que dans les communes périphériques qui, elles, se voient dans l'obligation de créer des services qui n'existaient pas sur leur territoire.

Il est certain que la desserte SNCF et routière (transports interurbains ILLENOO) sont de réels atouts pour le territoire.

Cependant, le vieillissement de la population génère un besoin accru de services répondant à des besoins spécifiques, et les problématiques liées aux populations en difficulté nécessitent souvent un accompagnement. Ceci amène tout naturellement la question des services à la population

#### **6.1.2- Enjeux :**

La communauté de communes, dans la limite de ses compétences, doit donc relever ce défi des services à la population dans un contexte de développement résidentiel important.

L'enjeu est alors d'être en mesure de proposer les services nécessaires aux besoins d'une population variée et en constante augmentation.

### **6.2- Objectifs généraux :**

Cette orientation pourrait donc comprendre 3 objectifs opérationnels :

- Favoriser le transport intercommunal, le covoiturage, et les transports doux à l'échelle du territoire (réseau de pistes cyclables...), le développement de l'utilisation des transports collectifs (ferroviaires et routiers) vers l'agglomération rennaise à travers une campagne de communication sur l'offre déjà existante.
- Poursuivre le soutien aux associations oeuvrant pour le maintien à domicile des personnes âgées.
- Mettre en place un partenariat avec une association intermédiaire pour l'accompagnement des personnes en difficulté (cf. action 7).

### **6.3- Actions à mettre en oeuvre :**

- Poursuivre l'accompagnement de l'action des associations, en favorisant les services auprès des personnes âgées,
- Favoriser le transport ferroviaire et collectif vers l'agglomération Rennaise et à l'intérieur du territoire :
  - Mettre en place une campagne de communication sur l'offre de transport collectif : TER et interurbain,
  - Favoriser l'accès au TER par l'aménagement de places de stationnement,
  - Accompagner la démarche qualité AFNOR sur la ligne Rennes-Brest,
  - S'inscrire dans la réflexion du Conseil Général sur le transport à la demande pour les mobilités internes au territoire,
  - Créer des aires de covoiturage à proximité des grands axes de communication
- Accompagner les personnes en difficulté en lien avec les services départementaux

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

Cette orientation vise à disposer d'un outil d'aide à la décision et d'évaluation des actions engagées.

### **7.1- Principaux constats et enjeux :**

Afin d'assurer une mise en application efficace des orientations retenues dans le cadre du PLH, comme dans n'importe quel autre domaine, il est nécessaire d'instaurer un dispositif de suivi tout au long de la procédure afin d'évaluer la pertinence des actions engagées sur le terrain et aussi de les adapter au nouveau contexte si besoin est.

En tant qu'outil de connaissance des marchés et des contextes locaux, la mise en place d'un dispositif local d'observation de l'habitat a pour objectifs :

- de connaître en continu l'activité en matière d'habitat sur Montfort Communauté,
- de disposer des analyses de données nécessaires au suivi-évaluation de la politique locale de l'habitat,
- d'améliorer la lisibilité des pratiques des acteurs locaux, ainsi que la cohérence de leurs actions,
- de favoriser le débat sur les marchés du logement et la politique de l'habitat.

### **7.2- Action retenue :**

☞ **Action 14** : Mettre en place un dispositif opérationnel de suivi-évaluation de la politique de l'habitat.

**–ACTION 14 –*****Mettre en place un dispositif opérationnel de suivi-évaluation de la politique 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 :

- La mise en place d'un dispositif local d'observation de l'habitat.

La mise en place d'un dispositif local d'observation de l'habitat comprend trois éléments incontournables :

- des bases de données pérennes et fiables,
- des traitements homogènes,
- des analyses régulières et largement diffusées.

Pour la mise en place de ce dispositif, nous recensons 5 étapes :

- Identification des cibles d'observation,
- Identification des fournisseurs de données,
- Méthode de traitements et d'analyse,
- Proposition d'outils de publication,
- Montage du partenariat avec l'Etat et les fournisseurs de données.

- La mise en place d'un dispositif inter-partenarial de suivi-évaluation de la politique locale de l'habitat.

Le fonctionnement de ce dispositif comprendra au minimum 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.

➤ **Maîtrise d'ouvrage de l'action**

Montfort Communauté

➤ **Partenaires**

Communes, Chambres consulaires, DDE, Etat, professionnels de l'immobilier et de la construction, Organismes HLM, ANAH, Conseil Général, Conseil Régional, Organismes Bancaires, tous les partenaires de la politique locale de l'habitat...

➤ **Coûts pour Montfort Communauté**

Une tranche conditionnelle du marché d'élaboration du PLH pour un montant de 66 700€ HT sur 6 ans.

## **Récapitulatif des coûts prévisionnels** **pour le PLH de Montfort Communauté**



## Budget Prévisionnel 2008-2013 du PLH de Montfort Communauté

Action	Coûts pour Montfort Communauté déduction faite des subventions ingénierie		Financements mobilisables, subventions et prêts
	sur 6 ans	moyenne annuelle	
1	0 €	0 €	
2	30 000 €	5 000 €	
3	24 000 €	4 000 €	
4	0 €	0 €	
5	709 400 €	118 233 €	10 563 400 €
6	0 €	0 €	
7	15 000 €	2 500 €	16 295 €
8	32 000 €	5 333 €	30 000 €
9	0 €	0 €	
10	6 000 €	1 000 €	
11	50 760 €	8 460 €	
12	cf. action 13	cf. action 13	cf. action 13
13	142 750 €	23 792 €	2 349 000 €
14	76 723 €	12 787 €	
TOTAL	1 086 633 €	181 106 €	12 958 695 €

## Lexique des principales abréviations

<b><i>Lexique des principales abréviations</i></b>	
<b><i>A.D.I.L.</i></b>	AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATIONS SUR LE LOGEMENT
<b><i>A.N.A.H.</i></b>	Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat
<b><i>C.A.F</i></b>	Caisse d'Allocation Familiale
<b><i>C.C.A.S.</i></b>	Centre Communal d'Actions sociale
<b><i>C.D.A.S.</i></b>	Centre Départemental d'Actions sociale
<b><i>C.D.C.</i></b>	Caisse des Dépôts et Consignations
<b><i>C.F.F.</i></b>	Crédit Foncier de France
<b><i>C.L.I.</i></b>	Commission Locale d'Insertion
<b><i>D.D.A.S.S.</i></b>	Direction Départementale des Affaires Sanitaires et sociales
<b><i>D.D.E.</i></b>	Direction Départementale de l'Équipement
<b><i>D.R.E.</i></b>	Direction Régionale de l'Équipement
<b><i>E.P.F</i></b>	Etablissement Public Foncier
<b><i>E.H.P.A.D</i></b>	Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes
<b><i>F.A.A.D.</i></b>	Fonds Départemental d'Aide aux Accédants P.A.P. en difficulté
<b><i>F.A.A.P.</i></b>	Fonds d'Aide aux Accédants à la Propriété
<b><i>F.S.H.</i></b>	Fonds Solidarité Habitat
<b><i>F.S.L.</i></b>	Fonds Solidarité pour le Logement
<b><i>G.V</i></b>	Gens du Voyage
<b><i>H.L.M.</i></b>	Habitation à Loyer Modéré
<b><i>I.N.S.E.E.</i></b>	Institut Nationale de la statistique et des Etudes Economiques
<b><i>M.S.A</i></b>	Mutualité Sociale Agricole
<b><i>O.P.A.H.</i></b>	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
<b><i>P.A.D.D</i></b>	Plan d'Aménagement et de Développement Durable
<b><i>P.A.S.</i></b>	Prêt à l'Accession Sociale
<b><i>P.I.G.</i></b>	Programme d'Intérêt Général
<b><i>P.L.A.I</i></b>	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
<b><i>P.L.S.</i></b>	Prêt Locatif Social
<b><i>P.L.U.</i></b>	Plan Local d'Urbanisme
<b><i>P.L.U.S.</i></b>	Prêt Locatif à Usage Social
<b><i>P.S.L.A</i></b>	Prêt Social Location-Accession
<b><i>P.V.R</i></b>	Participation Voirie et Réseau
<b><i>S.B.A.F.E.R</i></b>	Société Bretonne d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural
<b><i>S.C.O.T</i></b>	Schéma de Cohérence Territoriale
<b><i>Z.A.C</i></b>	Zone d'Aménagement Concerté
<b><i>Z.A.D</i></b>	Zone d'Aménagement Différé