

DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE

VOUS
N'AVIEZ
JAMAIS VU
LA MER
CÔTE D'ÉMERAUDE



Service habitat &
développement
sociétal



VIVRE & HABITER

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2014-2020

DECEMBRE 2013

DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE

PLH CCCE 2014-2020



Yann GODET

Responsable habitat et développement sociétal

Tél. 02 23 15 13 15 • Fax. 02 23 15 03 11
y.godet@cote-emeraude.fr

CAP EMERAUDE
35730 PLEURTUIT

www.cote-emeraude.fr

Service habitat & développement sociétal
DECEMBRE 2013



SOMMAIRE

PREAMBULE : 5

1. DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES 6

- 1.1 LES ELEMENTS DE DEMOGRAPHIE 7
- 1.2 LES ACTIVITES ECONOMIQUES 15
- 1.3 LES TRANSPORTS & DEPLACEMENTS 18
- 1.4 LES INFRASTRUCTURES & SERVICES 23
- 1.5 LA SITUATION SOCIALE 25
- 1.6 SYNTHESE DES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES 29

2. LE PARC DE LOGEMENTS 30

- 2.1 LES CARACTERISTIQUES DU PARC 31
- 2.2 LE PARC DE RESIDENCES PRINCIPALES 32
- 2.3 LE PARC DE LOGEMENTS VACANTS 35
- 2.4 LE PARC DE LOCATIF SOCIAL 36
- 2.5 LE PARC DE LOCATIF PRIVE 44
- 2.6 LA CONSTRUCTION NEUVE 47
- 2.7 SYNTHESE DU PARC DE LOGEMENTS 49

3. LA SITUATION ACTUELLE SUR LES MARCHES IMMOBILIERS .. 50

- 3.1 CONTEXTE DE L'ETUDE 51
- 3.2 METHODOLOGIE 51
- 3.3 LE MARCHÉ DE L'ACCESSION 52
- 3.4 LE MARCHÉ LOCATIF 65

4. LE MARCHÉ FONCIER & LA CONSOMMATION FONCIERE 70

- 4.1 LE MARCHÉ FONCIER 71
- 4.2 LA CONSOMMATION FONCIERE 74

5. LE LOGEMENT DES PUBLICS « SPECIFIQUES » 78

- 5.1 LE LOGEMENT DES JEUNES 79
- 5.2 LE LOGEMENT DES PERSONNES EN DIFFICULTE 81
- 5.3 LE LOGEMENT DES GENS DU VOYAGE 82

LISTE DES PRINCIPAUX ACRONYMES 87

La première partie du Programme Local de l'Habitat consiste en un «diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, de l'offre d'hébergement, ainsi que l'offre foncière ». Le présent document expose donc :

PREAMBULE :

- Des éléments d'appréciation des dynamiques démographiques, économiques et sociales, à l'œuvre sur le territoire ;
- Une analyse des évolutions constatées sur le parc de logements du territoire et les différents marchés immobiliers ;
- Une approche des besoins spécifiques en logements ;

Ce premier document représente donc le diagnostic du Programme Local de l'Habitat de la communauté de communes Côte d'Émeraude pour la période 2014-2020

1. DONNÉES SOCIO- ÉCONOMIQUES

- ⇒ LES ELEMENTS DE DEMOGRAPHIE
- ⇒ LES ACTIVITES ECONOMIQUES
- ⇒ LES TRANSPORTS & DEPLACEMENTS
- ⇒ LES INFRASTRUCTURES & SERVICES
- ⇒ LA SITUATION SOCIALE
- ⇒ SYNTHESE

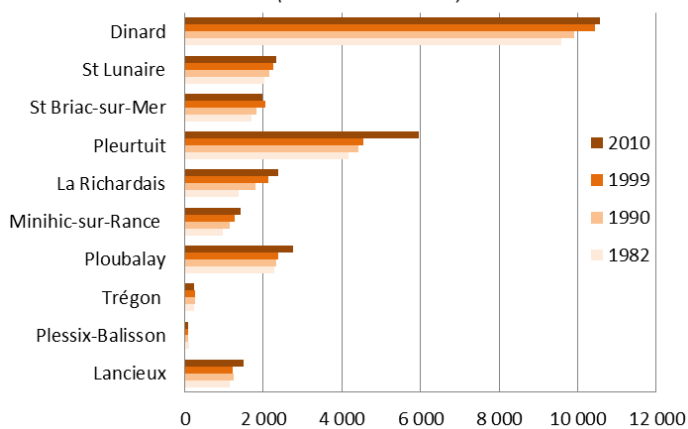


1.1 LES ELEMENTS DE DEMOGRAPHIE

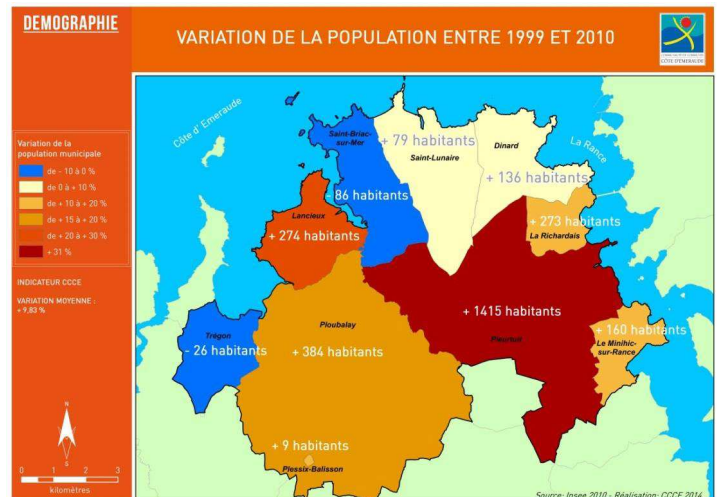
Un territoire toujours attractif :

- ⇒ Le PLH 2008-2013 prévoyait un rythme de progression de 0,95%/an. La CCCE (hors Dinard) atteint un rythme supérieur avec +1,39 % par an.

Evolution de la population communale entre 1982 et 2010
(données Insee 2010)



- ⇒ Une dynamique démographique réelle sur le territoire de la CCCE (+ 9,83% entre 1999 et 2010 soit une progression de + 0,89% / an)



- ⇒ On constate cependant que la progression démographique se concentre majoritairement sur les communes « retro-littorales »
- ⇒ Une légère **déprise démographique** pour les communes de **St Briac** (-0,38%/an) et **Trégon** (-0,9%/an)
- ⇒ Une **progression particulièrement marquée** sur la commune de **Pleurtuit** (+ 31 % entre 1999 et 2010 soit + 2,83%/an sur la même période) ou encore Lancieux et Ploubalay

DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE

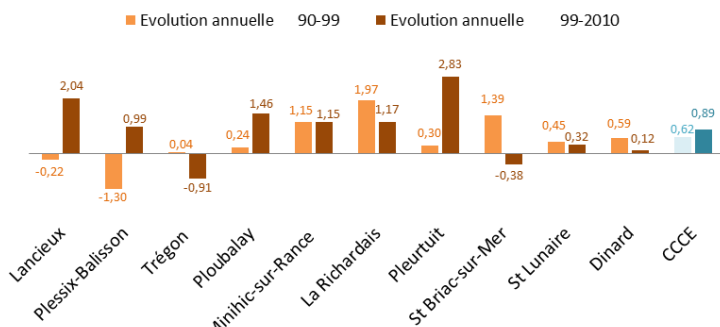
PLH CCCE 2014-2020



Données INSEE 2010

Communes	1999	Evolution annuelle 90-99	2010	var 99-2010 en %	Evolution annuelle 99-2010
Lancieux	1 220	-0,22 %	1 494	22,46 %	2,04 %
Plessix-Balisson	83	-1,30 %	92	10,84 %	0,99 %
Trégon	260	0,04 %	234	-10,00 %	-0,91 %
Ploubalay	2 385	0,24 %	2 769	16,10 %	1,46 %
La Minihiac-sur-Rance	1 267	1,15 %	1 427	12,63 %	1,15 %
La Richardais	2 120	1,97 %	2 393	12,88 %	1,17 %
Pleurtuit	4 547	0,30 %	5 962	31,12 %	2,83 %
St Briac-sur-Mer	2 054	1,39 %	1 968	-4,19 %	-0,38 %
St Lunaire	2 250	0,45 %	2 329	3,51 %	0,32 %
Dinard	10 443	0,59 %	10 579	1,30 %	0,12 %
CCCE	26 629	0,62 %	29 247	9,83 %	0,89 %

Variation annuelle de la population entre 1990 et 2010 (en %) - données Insee 2010



Service habitat & développement sociétal
DECEMBRE 2013

⇒ On distingue donc 4 types de communes. Celles qui ...

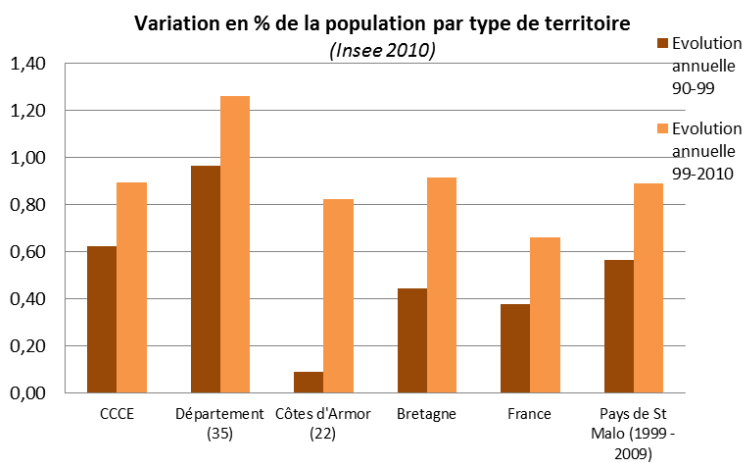
Intensifient leur dynamisme démographique	Inversent la dynamique de déprise	Stabilisent une croissance modeste	Subissent une dégradation démographique
↗	↖	→	↘
Pleurtuit	Lancieux	La Richardais	St Briacs/ Mer
Ploubalay	Plessix-Balisson	Le Minihiac s/ R	Trégon
		St Lunaire	
		Dinard	

⇒ Désormais en 2010, le territoire de la CCCE compte **29 247 habitants**, avec une progression de l'ordre de 9.83% entre 1999 et 2010.

⇒ La dynamique démographique la plus marquée concerne la commune de Pleurtuit, avec +31.12% entre 1999 et 2010, soit 1 415 nouveaux résidents.

DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE

- ⇒ Une situation démographique intermédiaire entre un département d'Ille-et-Vilaine en forte croissance et un département des Côtes d'Armor en phase de rattrapage.
- ⇒ En lien avec ses caractéristiques littorales, le territoire de la CCCE apparaît en phase avec l'évolution constatée sur le Pays de St Malo.



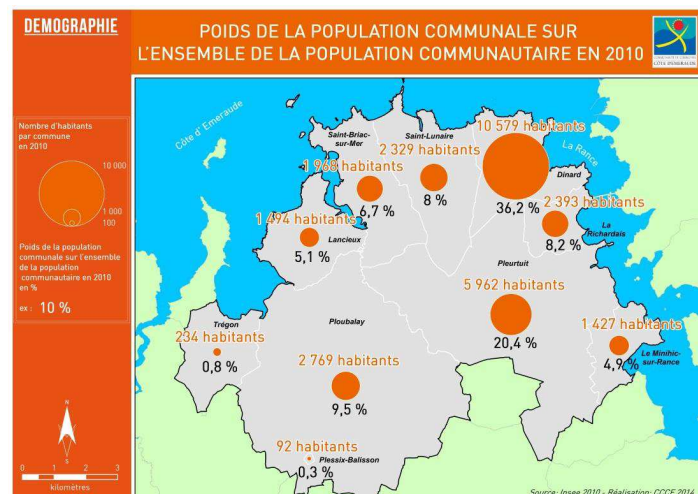
Service habitat & développement sociétal
DECEMBRE 2013

PLH CCCE 2014-2020



L'émergence d'un pôle majeur à l'échelle de la CCCE : Dinard

- ⇒ La ville de Dinard représente plus de 36% de la population communautaire.
- ⇒ Si Dinard se révèle comme le pôle urbain principal, la commune de Pleurtuit représente tout de même 20% de la population communautaire.

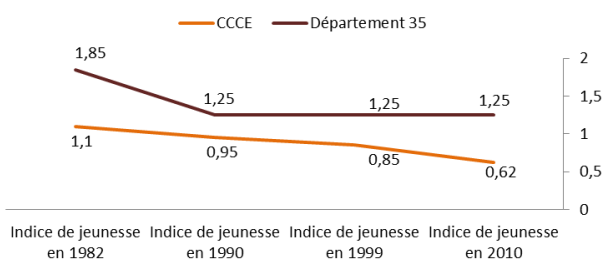


Mais un vieillissement de la population toujours plus accru :

L'indice de jeunesse (rapport entre le nombre de – de 20 ans et les + de 60 ans) montre que le territoire est sujet à un vieillissement important de sa population.

- ⇒ Si le département d'Ille-et-Vilaine réussit à stabiliser son indice de jeunesse à 1,25 (notamment sous l'impulsion de l'agglomération rennaise), on constate que cet indice tend à fortement diminuer sur la CCCE pour atteindre **0,62 en 2010**.
- ⇒ Cet indice est inférieur à celui de la Bretagne (1) et même à celui des Côtes d'Armor (0,81).

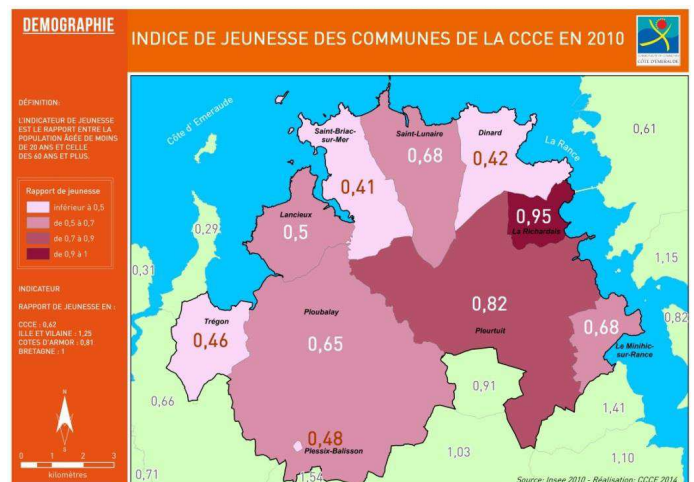
Une dégradation constante de l'indice de jeunesse (Insee 2010)



⇒ On remarque cependant que cet indice révèle quelques disparités entre les communes de l'EPCI :

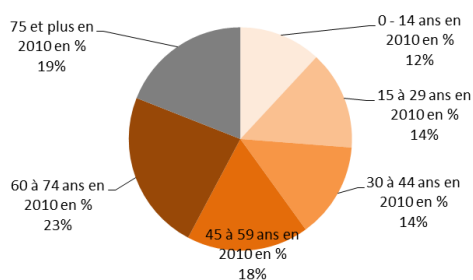
- Les communes de St Briac et Dinard apparaissent plus fortement touchées par cette dégradation.
- Pleurtuit et La Richardais bénéficient d'indices plus favorables.

⇒ A l'échelle de la CCCE, on considère que les **moins de 20 ans représentent environ 20%** de la population totale, quand les **personnes de + de 60 ans pèsent pour plus de 35%**.

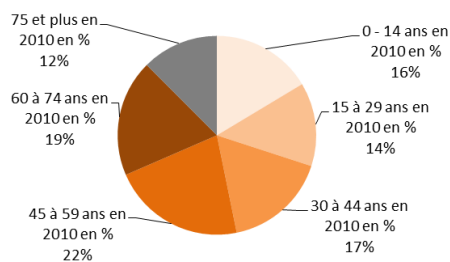


Une répartition par classe d'âge en défaveur des populations jeunes, notamment sur Dinard :

Répartition de la population de Dinard par classe d'âge en 2010
(Insee 2010)



Répartition de la population de la CCCE (hors Dinard) par classe d'âge en 2010
(Insee 2010)

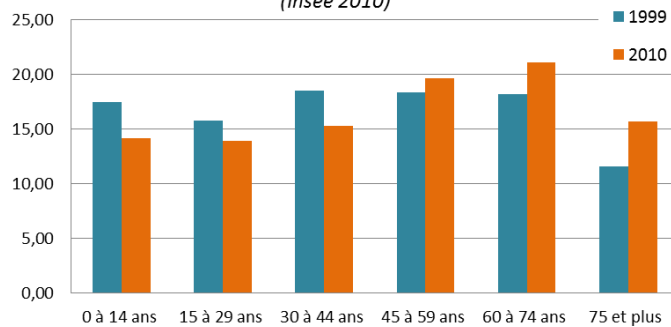


Si le vieillissement touche l'intégralité du territoire, il apparaît un peu plus marqué sur la ville de Dinard où les moins de 30 ans ne représentent plus que 26% de la population.

Cette dynamique se poursuit ces dernières années :

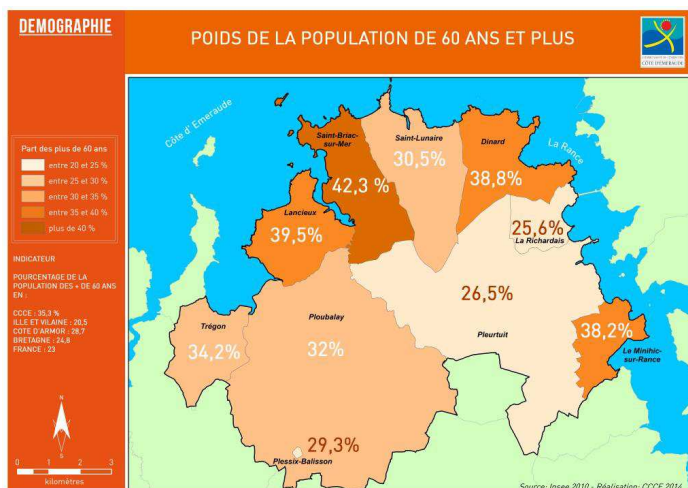
- ⇒ En 1999, 28,5% de la population de la CCCE (hors Dinard) avait + de 60 ans / en 2010, cette proportion atteint 31,5%.
- ⇒ En 1999, Dinard comptait déjà 34 % de personnes ayant + de 60 ans / en 2010, elles représentent 42 % de la population municipale.

Evolution de la population communautaire entre 1999 et 2010 par tranche d'âge (en %)
(Insee 2010)



DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE

Cette tendance au vieillissement touche particulièrement les communes littorales de la Manche.



En 2010, plus de 42% de la population Briacine a 60 ans et plus.

Service habitat & développement sociétal
DECEMBRE 2013

PLH CCCE 2014-2020



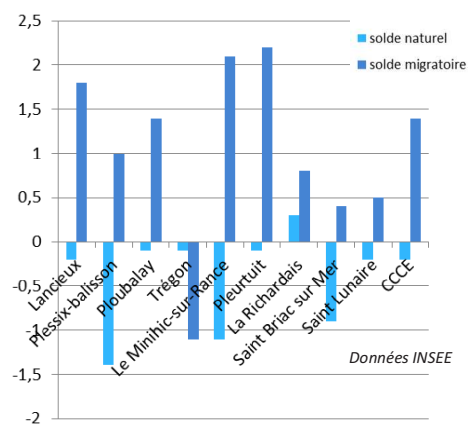
Une dynamique démographique portée par le solde migratoire :

Il est important de constater que cette hausse de population est impulsée par un **solde migratoire excédentaire**.

Le **solde naturel** reste **négatif** sur la **grande majorité des communes**.

Seule la commune de Saint-Briac-sur-Mer connaît un nombre de décès supérieur au nombre de population accueillie.

La commune de Pleurtuit est celle qui voit sa population croître le plus rapidement sous l'effet de ces migrations et d'un solde naturel faiblement déficitaire : variation annuelle moyenne de 2,83 % sur la période 1999-2010, soit plus de 128 personnes supplémentaires accueillies par an.



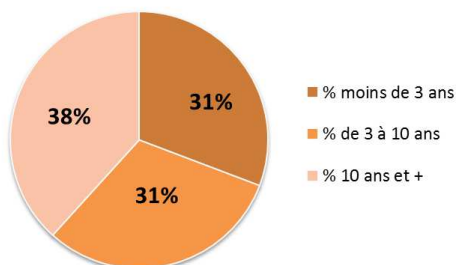
La CCCE, un territoire d'accueil de nouvelles populations:

En 2011, 31% des ménages logés sur le territoire communautaire au titre de leur résidence principale, ont moins de 3 ans d'ancienneté dans leur logement, soit 4 432 ménages.

Ces ménages récemment installés sont particulièrement présents sur les communes de :

- ⇒ Pleurtuit (41% des ménages - RP)
- ⇒ Ploubalay (39,5% des ménages - RP)

Durée d'occupation des résidences principales
(Filocom 2011)

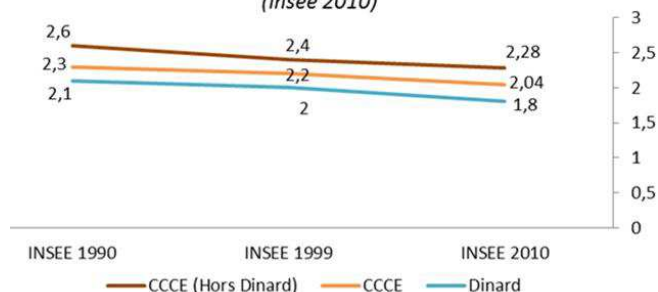


De petits ménages :

Le nombre de personnes par ménage ne cesse de diminuer depuis plus de 20 ans pour atteindre **2,04 à l'échelle de la CCCE et même 1,8 pour la ville de Dinard**.

A contrario, le nombre de ménages a augmenté de plus de 20,6 % depuis 1999 (27,5 % hors Dinard) alors que la population n'a progressé que de 9,8% sur la même période.

Nb de personnes par ménage entre 1990 et 2010
(Insee 2010)

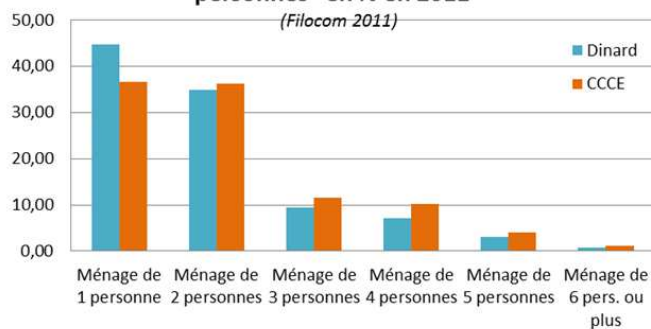


Selon le fichier Filocom, 73% des ménages de la CCCE sont composés de 1 ou 2 personnes. Sur Dinard, cette proportion atteint jusqu'à près de 80%.

A l'inverse les ménages de + de 4 personnes ne représentent que 5% des ménages.

Cette situation doit être prise en compte dans l'élaboration d'une politique de l'habitat adapté au territoire.

Poids des ménages en fonction du nombre de personnes - en % en 2011 -
(Filocom 2011)



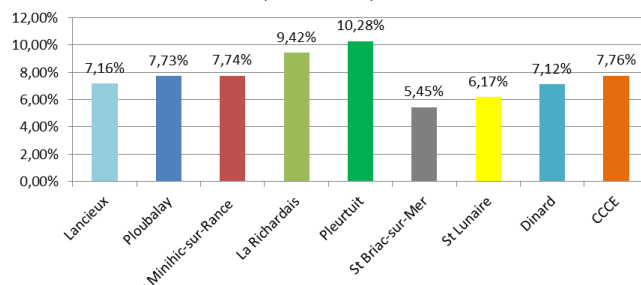
De nouveaux besoins sociétaux :

7,76 % des ménages de la CCCE sont en situation de monoparentalité en 2011.

- ⇒ Cette proportion atteint près de 10 % à Pleurtuit et La Richardais.
- ⇒ Ces situations concernent pas moins de **1107 ménages** sur la CCCE.

Cette réalité n'est pas sans incidence sur la typologie des logements à proposer (petits logements évolutifs).

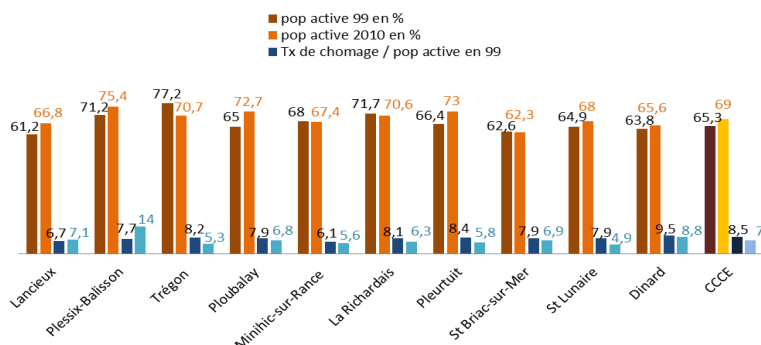
Part des familles en situation de monoparentalité par commune en 2011
(Filocom 2011)



1.2 LES ACTIVITES ECONOMIQUES

Le taux d'activité sur la CCCE progresse et atteint 69% de la population de 15 à 64 ans en 2010. Cependant cette proportion reste modeste (près de 73% sur le 35 et 71,5% en Bretagne). Les progressions les plus fortes se trouvent sur Pleurtuit et Ploubalay. Trégon est la seule commune qui voit sa population active diminuer sensiblement.

Population active communale et taux de chômage entre 1999 et 2010
(Insee 2010)



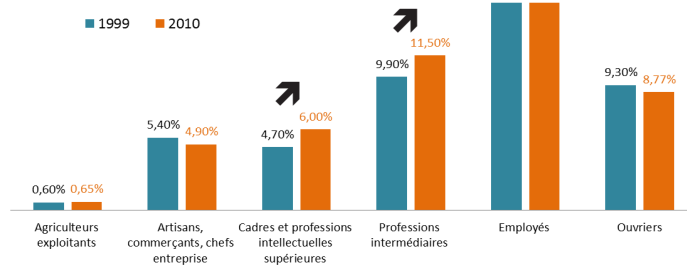
Le taux de chômage tend à diminuer sur la période 1999 – 2010, pour atteindre 7% en 2010 (7,9% en Bretagne et 7,3% sur le 35).

S'il diminue sur la grande majorité des communes, il progresse sur Lancieux et Plessix-Balisson. **Pour autant, il est probable que le taux de chômage ait augmenté lors de ces dernières années.**

La progression de la population active se fait en faveur des cadres et professions intellectuelles supérieures et des professions intermédiaires.

En lien avec le vieillissement constaté, les retraités représentent désormais près de 40% de la population de + de 15 ans contre 32% en 1999.

Répartition de la population par catégories socio-professionnelles
(Insee 2010)



Une activité économique portée par les services et le commerce:

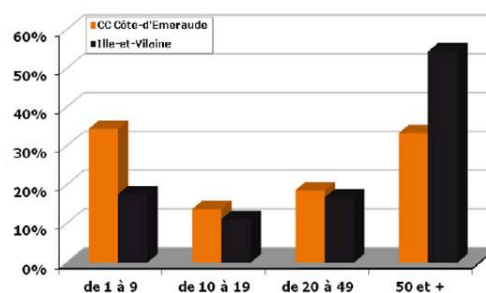
2 834 établissements actifs sont recensés au 31/12/2010 sur la CCCE pour 9 706 emplois recensés :

- ⇒ 64 % des établissements interviennent dans le commerce, les transports ou les services, contre 54% à l'échelle de la Bretagne.
- ⇒ A noter que le poids des exploitations agricoles apparaît particulièrement faible : 5% des établissements contre 17% sur la Région.

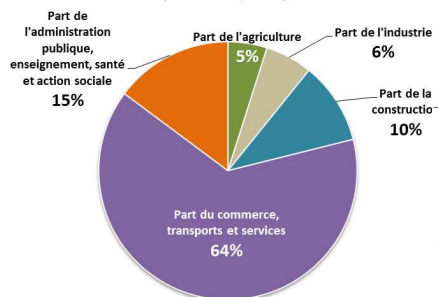
Enfin, l'activité économique repose sur une part importante de petites entreprises :

- ⇒ 1/3 des établissements concernent des entreprises de 1 à 9 salariés, soit 2 fois plus qu'à l'échelle de l'Ille-et-Vilaine.

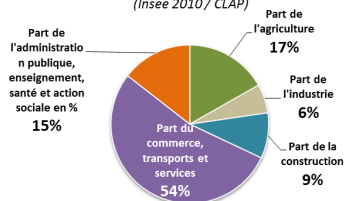
Répartition des emplois salariés privés selon l'effectif de l'établissement en 2009 :



Répartition des établissements actifs de la CCCE par secteurs d'activités
(Insee 2010 / CLAP)



Répartition des établissements actifs en Bretagne par secteur d'activités
(Insee 2010 / CLAP)



Une relative concentration de l'emploi productif et une augmentation des besoins en déplacements :

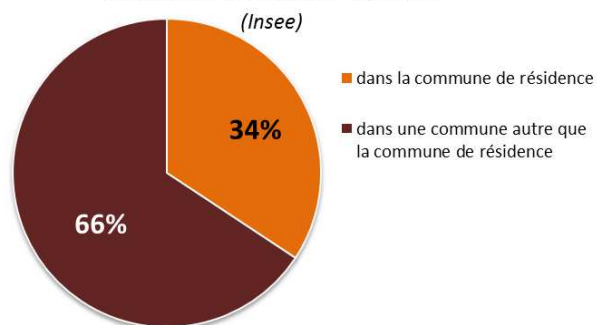
- ⇒ Part des établissements sans salarié : 66,1% (au 31/12/2009 - Ille-et-Vilaine : 62,8%).
- ⇒ Concentration de l'emploi productif : 62,1% (Part des 5 plus grands établissements dans l'emploi productif - 2010 - Moyenne Ille-et-Vilaine : 48,8%).
- ⇒ Taux de couverture de l'emploi : 63,9% (Nb d'emplois du territoire/salariés résidents - 2008 - Moyenne Ille-et-Vilaine : 73,1%).

Sources : INSEE – SIRENE – CLAP – DADS – Pôle Emploi – DGI. Idéa 35 – Novembre 2012

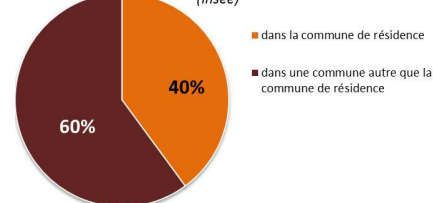
Une localisation de l'emploi qui favorise la progression des déplacements « domicile – travail » :

- ⇒ 66% des salariés travaillent dans une autre commune que celle où ils résident contre 60% en 1999.

Localisation de l'emploi au regard du lieu de résidence des salariés en 2009



Localisation de l'emploi au regard du lieu de résidence des salariés en 1999



1.3 LES TRANSPORTS & DEPLACEMENTS

Une urbanisation hétérogène mais en mutation :

Un phénomène de « rurbanisation » lié à la proximité des agglomérations de Saint Malo et Dinard :

- ⇒ Une urbanisation continue le long du littoral entre Lancieux et Dinard, mais principalement constituée d'habitations secondaires.

Cependant, si le littoral fait l'objet d'une urbanisation importante historiquement, on constate un basculement territorial concernant l'évolution démographique du territoire depuis 20 ans :

- ⇒ Un vieillissement de population sur la frange littorale
- ⇒ Un dynamisme de population au niveau des communes de seconde couronne de St Malo : La Richardais, Pleurtuit, et Le Minihic, Ploubalay,

Une offre d'emploi limitée mais pourvue principalement par les habitants de la CCCE :

Un territoire dépendant des emplois extérieurs (Dinard, Saint Malo) :

- ⇒ Les principaux employeurs étant le secteur de l'aéroport, la société SABENA (700 emplois), et les commerces de la ZAC de la Richardais.

Service habitat & développement sociétal
DECEMBRE 2013

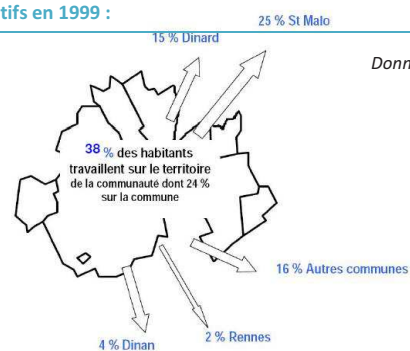
- ⇒ Mais la majorité des emplois existants sont pourvus par des habitants du territoire : 60 % des emplois.

Une mobilité importante, interne au territoire ou vers les pôles urbains proches :

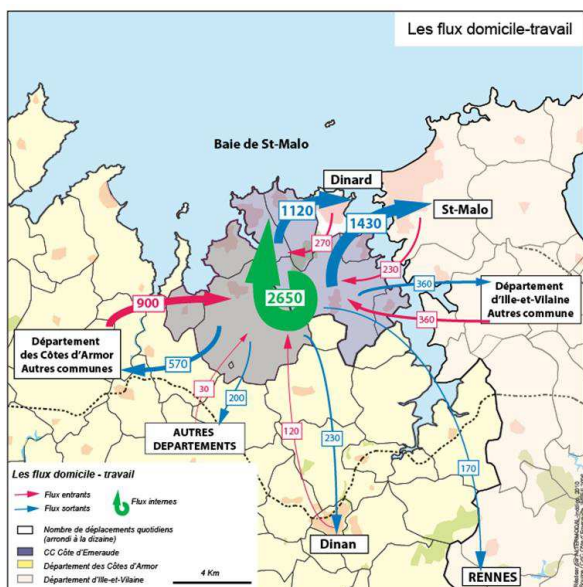
Données étude transport CCCE – septembre 2010

- ⇒ **36 % des actifs de la CCCE travaillent sur le territoire** (28 % sur leur commune de résidence).
- ⇒ **64 % travaillent hors CCCE**, principalement sur Saint Malo (20%) et Dinard (15%).
- ⇒ **Des distances moyennes entre domicile et lieu travail assez courtes** (13 km en moyenne).
- ⇒ Mais un **taux d'utilisation de la voiture restant important** (85 % en moyenne, et jusqu'à 96% pour les actifs ne travaillant pas sur leur commune d'habitation). Et près de 50 % des actifs rentrent manger chez eux le midi

La mobilité des actifs en 1999 :



La mobilité des actifs en 2006 :



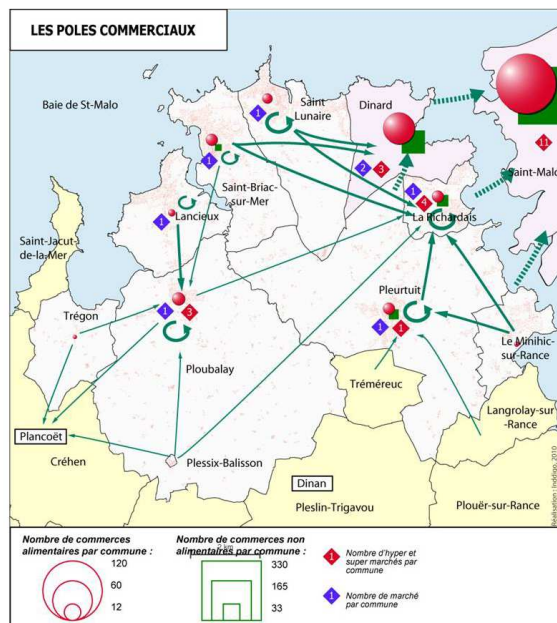
La mobilité liée aux consommations :

Une offre importante en pôles commerciaux sur le territoire mais concentrés majoritairement à l'Est.

Service habitat & développement sociétal
DECEMBRE 2013

Ainsi la majorité des achats quotidiens des habitants de la CCCE sont effectués à l'intérieur même du territoire. Les pôles d'achats extérieurs sont Dinard, Saint Malo, et Plancoët.

Cependant la voiture reste le mode de transport principal pour faire ses achats, excepté pour les habitants des centres bourgs (personnes âgées notamment, et principalement l'été) qui utilisent généralement la marche à pied et le vélo.



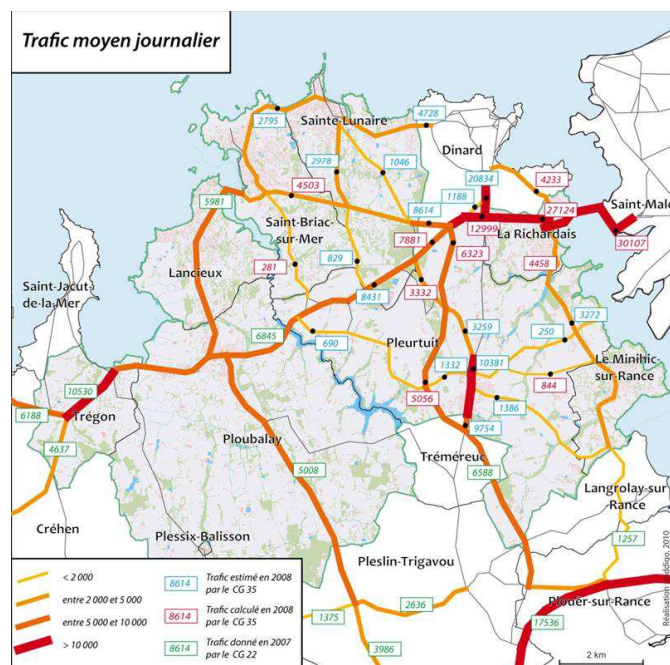
Des réseaux de transport à optimiser :

POINTS FORTS :

- ⇒ Une bonne desserte routière, exceptée pour les communes les plus éloignées de la RD 768 / RD 168 (Le Minihiac, Plessix Balisson).
- ⇒ Des centres bourg éloignés des voies principales de circulation (excepté Ploubalay), mais des centres bourgs aux vitesses apaisées.
- ⇒ Un projet de réaménagement du barrage de la Rance en cours.
- ⇒ Une aire de covoiturage nouvellement créée à Dinard et un projet d'aire à la sortie de Ploubalay le long de la RD.
- ⇒ Une adhésion récente à « Covoiturage + » via le Pays de St Malo.

POINTS FAIBLES :

- ⇒ Des conditions difficiles de franchissement du barrage de la Rance (en période estivale notamment), limitant les déplacements vers St-Malo.
- ⇒ Certains centres bourgs sont traversés par des voies à fort trafic n'incitant pas à l'usage des modes de déplacements alternatifs.
- ⇒ Un usage du covoiturage encore faible.
- ⇒ Des problèmes de stationnements aux abords des plages en été.



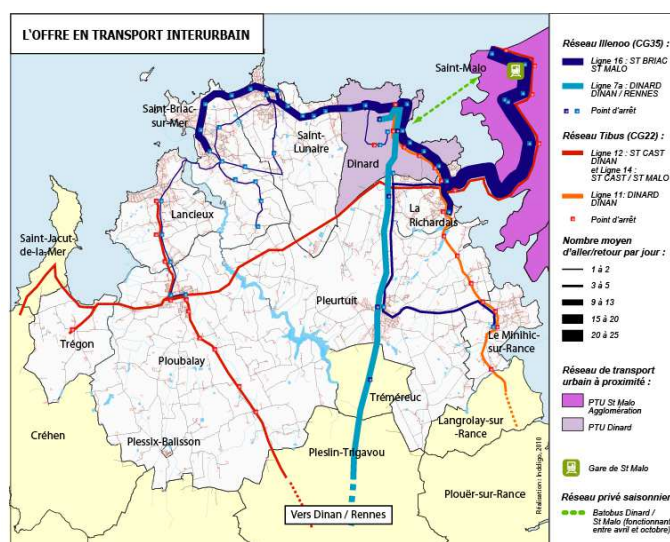
Les réseaux de transport réguliers :

POINTS FORTS :

- ⇒ L'ensemble des communes du territoire est desservi par une offre en transport collectif (excepté Plessix-Balisson).
- ⇒ La proximité de 2 réseaux de transports urbains : Dinard, St Malo.

POINTS FAIBLES :

- ⇒ Un réseau de transports complexe, très hétérogène sur le territoire et donc peu lisible pour l'utilisateur :
 - Offre Illeloo / Tim
 - Lignes régulières / TAD
 - Lignes régulières / Transports scolaires
 - Transport urbain
- ⇒ Une offre de transport interurbain principalement utilisée par les scolaires, et touristes, **peu de pratique par les actifs**.
- ⇒ Un réseau de transport interurbain peu compétitif en termes d'offre (horaire de desserte et temps de parcours) par rapport à la voiture.



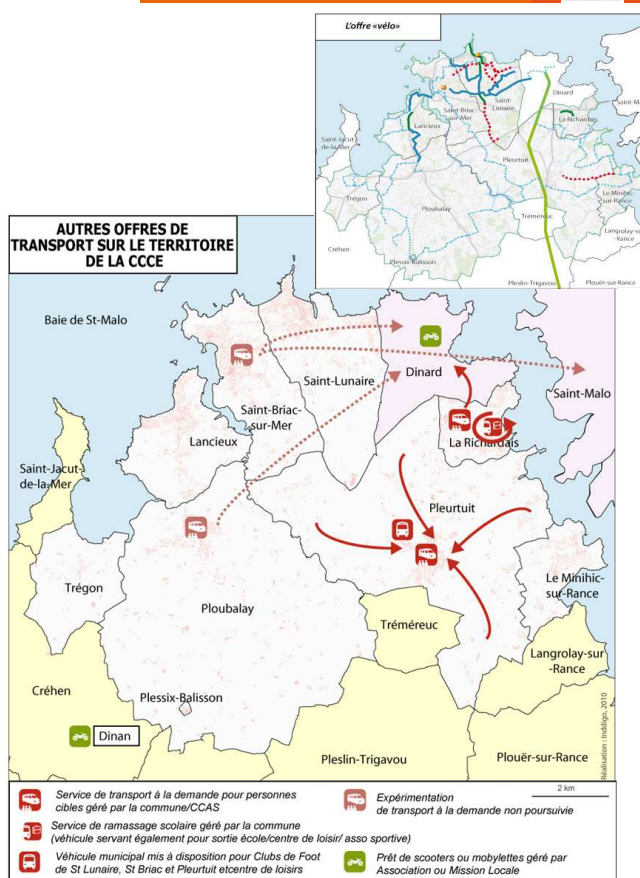
Les autres modes de déplacements à développer :

POINTS FORTS :

- ⇒ De nombreuses expérimentations de transport à la demande.
- ⇒ Des services spécifiques pour les personnes en insertion ou handicapées.
- ⇒ La présence de plusieurs acteurs locaux et privés sur lesquels s'appuyer.
- ⇒ Un axe fort : la voie verte Dinan/Dinard
- ⇒ Un territoire qui se prête à l'usage des modes doux, notamment le long du littoral où l'urbanisation est presque continue
- ⇒ Une offre communale qui commence à s'étoffer en termes de liaisons touristiques et de loisirs (aménagement cyclables, réflexion PLU, ...)

POINTS FAIBLES :

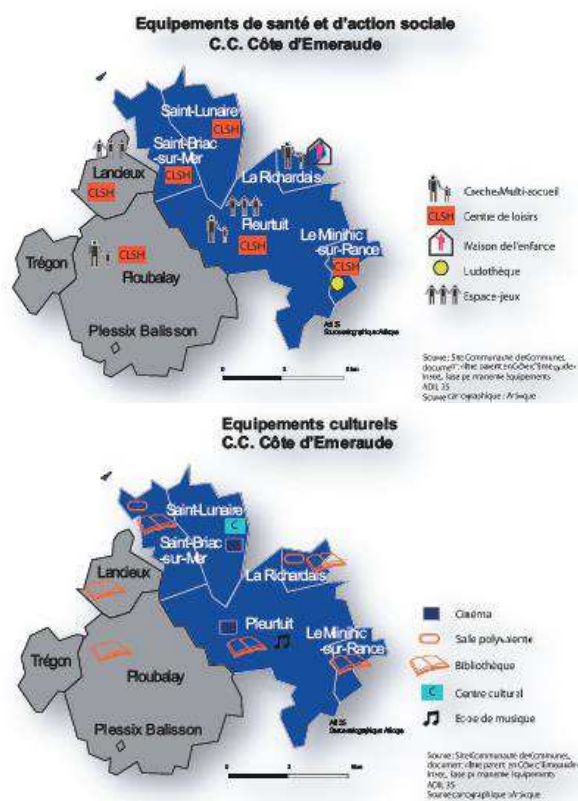
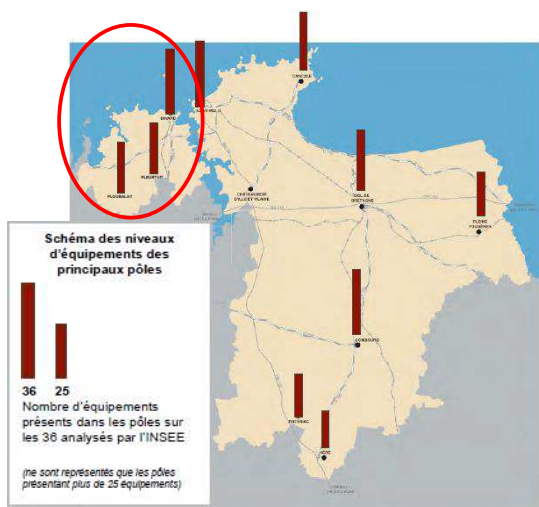
- ⇒ Certains services en limite de compétence et de légalité par rapport au Conseil Général.
- ⇒ Hétérogénéité de l'offre sur le territoire.
- ⇒ Peu d'aménagements et zones de stationnements dédiés au vélo actuellement.
- ⇒ Offre très faible en location vélo sur le territoire (loueurs privés situés sur Saint Malo).
- ⇒ Dangerosité de certains axes répondant à une demande des usagers (liaison intercommunales, liaisons vers les pôles touristiques, les plages, vers St Malo – coupure forte de la Rance).
- ⇒ Faible prise en compte des usages utilitaires dans les projets d'aménagements en cours



1.4 LES INFRASTRUCTURES & SERVICES

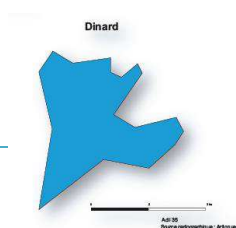
Un territoire relativement bien doté :

Les communes de l'EPCI, même les plus rurales, présentent un niveau modéré d'équipements. Cependant, la commune la plus fréquentée, et dotée de tous les services utiles apparaît peu éloignée, signe d'une certaine organisation urbaine (pôles de service répartis de façon équilibrée).



DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE

Les services sur la ville de Dinard :



▫ Offre en matière de santé

- Le recensement réalisé par l'Insee (Base Permanente des Equipements) recense les équipements sur la commune en 2009. Dinard concentre ainsi : 1 centre de santé, 16 médecins omnipraticiens, 14 infirmiers, 10 chirurgiens dentistes, 18 kinésithérapeutes, 8 pharmaciens, 5 opticiens et 3 orthophonistes, 1 laboratoire d'analyse médicale, 4 ambulances.

- En ce qui concerne les établissements dédiés aux personnes âgées et dépendantes, Dinard dispose de 3 centres d'hébergement et de nombreux services d'aides à domicile.

▫ Structures d'accueil pour l'enfance et la petite enfance

- 2 écoles maternelles, 4 élémentaires, 2 collèges, 1 lycée
- Une crèche halte-garderie

▫ Equipements culturels

- Une bibliothèque municipale
- Un cinéma
- 2 cinémas à Dol de Bretagne
- Une école de musique conservatoire

▫ Equipements sportifs

Les équipements sont bien présents sur le territoire. D'une manière générale, on compte 1 piscine, 2 sites de courts, 3 pistes d'athlétisme, 1 centre équestre, un terrain de golf, un parcours sportif, 5 plateaux extérieurs ou salles multisports, 2 salles de combat, etc.

PLH CCCE 2014-2020



1.5 LA SITUATION SOCIALE

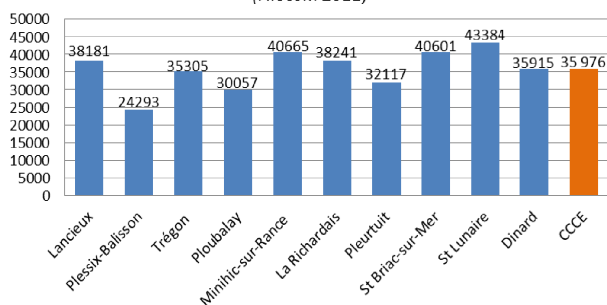
Une situation fiscale favorable mais avec de fortes disparités...

Le revenu brut moyen est estimé à **35 976 € en 2011** contre 32 978 € sur l'Ille-et-Vilaine, 31 934 € sur le Pays de St Malo et 31 746 € sur la Bretagne.

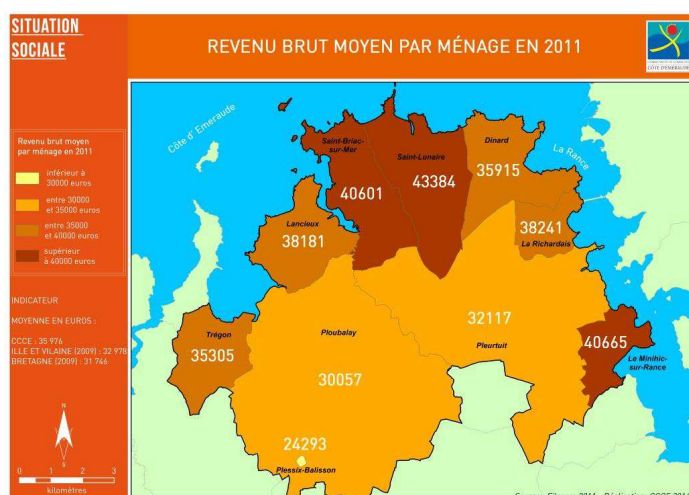
St Lunaire dispose du revenu moyen le plus important avec **43 384 €**.

A l'inverse, Plessix-Balissou, Ploubalay et Pleurtuit sont les communes où les revenus moyens sont les plus bas (entre 10 000 et 20 000 € de moins que St Lunaire).

Les revenus bruts moyens des ménages en 2011
(Filocom 2011)



Service habitat & développement sociétal
DECEMBRE 2013



A l'échelle de la CCCE, ce revenu moyen a progressé de **+7,3% entre 2007 et 2011**, contre +6,4% sur le Pays de St Malo.

Quand au revenu médian brut, il est estimé à 19 676 € en 2009 contre 18437 € sur le 35 et 17 843 € sur la Bretagne.

DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE

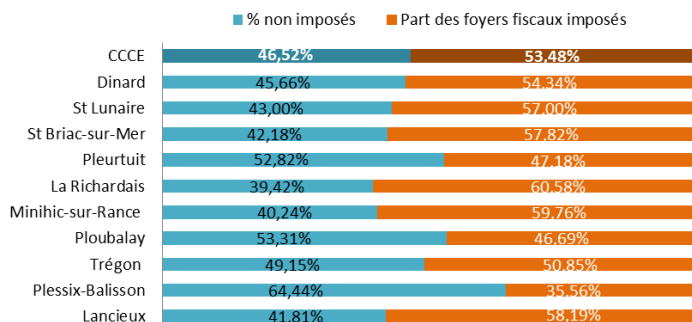
PLH CCCE 2014-2020



Autre indicateur à prendre en compte, la part des ménages imposés :

- ⇒ En 2011, **53,5% des foyers fiscaux de l'espace communautaire sont assujettis à l'impôt**, soit une part plus importante que sur les autres territoires du Pays de St Malo.
- ⇒ **3 communes disposent néanmoins de plus de 50% de la population non imposable :**
 - Pleurtuit,
 - Ploubalay
 - et Plessix-Balisson

Part des foyers fiscaux imposés en 2011
(Filocom 2011)

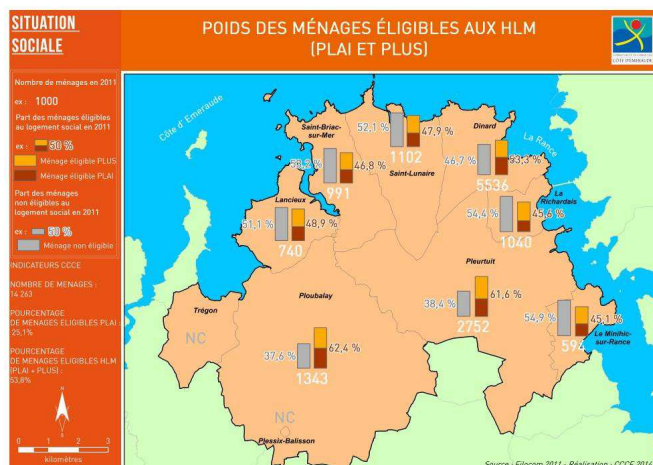


Des ménages modestes présents sur le territoire ...

En 2011, à l'échelle de la CCCE, ce sont près de **54% des ménages qui sont éligibles au logement social**, soit **7 676 familles**. Cette proportion reste relativement stable, puisqu'en 2001 le fichier Filocom évoquait un taux d'éligibilité de 55%.

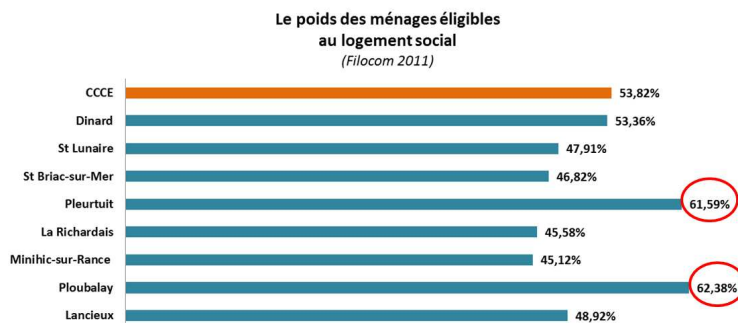
- ⇒ En 2001 = 3 714 ménages éligibles (hors Dinard) ;
- ⇒ En 2011 = 4 680 ménages éligibles (hors Dinard) ;

Soit une **progression des publics éligibles de 26% en 10 ans**. En parallèle, entre 1999 et 2010, le nombre de ménages a augmenté de 20,5%.



Des disparités sont cependant à noter :

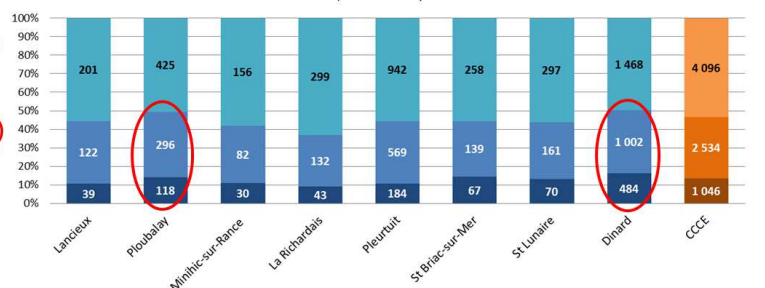
Si la plupart des communes ont un taux d'éligibilité entre 45 et 49%, celui-ci atteint **environ 62%** sur les communes de **Ploubalay et Pleurtuit**.



Là encore des disparités sont à relever :

- ⇒ Des communes dont **50% de la population éligible aux HLM**, le sont au sein du parc locatif très social : **Dinard et Ploubalay**.
- ⇒ Ces 2 communes ont également une part importante de ménages en **grande précarité (< à 30% des plafonds)** : **8,7%** de leurs ménages.

Répartition des ménages éligibles au logement social en fonction des plafonds de ressources HLM (Filocom 2011)



Et une précarité toujours aussi marquée ...

En 2001, on dénombrait 26% des ménages éligibles au logement très social, c'est-à-dire dont les ressources sont inférieures ou égales à 60% des plafonds HLM : soit 1 790 familles.

En 2011, on recense 24% des ménages de la CCCE (hors Dinard) et 25% (avec Dinard) éligibles au logement très social : soit 2 094 familles (3 580 familles avec Dinard), soit une progression du nombre de familles de 17% entre 2001 et 2011.

Service habitat & développement sociétal
DECEMBRE 2013

DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE

Selon les données partielles de la CAF, en 2013, on estime à 28% le nombre de ménages allocataires d'au moins une aide sociale (Aide CAF). Cette proportion atteint même plus de 40% sur Pleurtuit.

Environ 13% des ménages bénéficient d'une aide au logement.

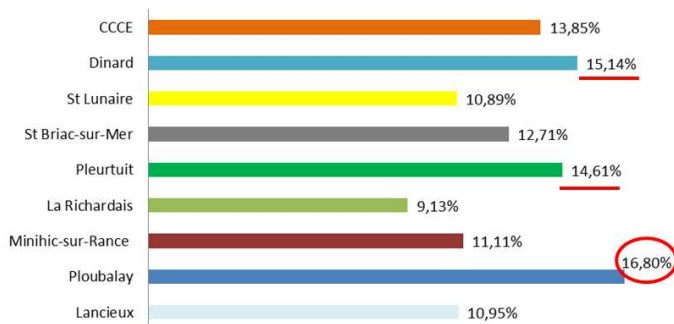
En 2011, 13,8% des familles de la communauté de communes disposent de ressources inférieures au seuil de pauvreté établi par les fichiers Filocom.

⇒ soit 1 975 ménages en 2011.

Ce chiffre représente 10% sur l'Ille-et-Vilaine, 13% en Bretagne et 17% en France métropolitaine.

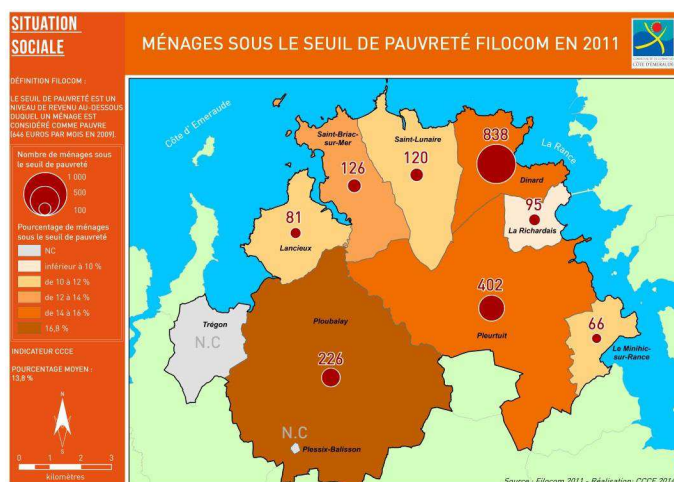
[Seuil de pauvreté Filocom : "s'appuie sur des données fiscales associées au logement" : "Il est calculé selon la définition de la demi-médiane du revenu net par unité de consommation (soit 7 243 €/an en 2007). Ce revenu net (Filocom) ne contient pas les aides sociales »]

**Part des ménages sous le seuil de pauvreté
Filocom en 2011**



Service habitat & développement sociétal
DECEMBRE 2013

PLH CCCE 2014-2020



Enfin, la situation tend à se dégrader sous l'effet de la crise économique actuelle:

Données INSEE 2010 : 1 181 demandeur d'emploi.

Selon les chiffres publiés par la DIRECCTE (données Pôle emploi / Dares) au 31/12/2011, le territoire compte désormais 1 847 demandeurs d'emploi dont 1216 classés en catégorie A.

Pour exemple, sur la partie 22 : entre 2011 et 2013, le nombre de demandeurs d'emploi aurait augmenté de près de 28%, passant de 258 à 330 (données DIRECCTE 22).

1.6 SYNTHÈSE DES DONNÉES SOCIO-ECONOMIQUES

Un territoire attractif mais vieillissant ...

- ⇒ Un dynamisme démographique toujours d'actualité (+0,89%/an entre 1999 et 2010)
- ⇒ Mais un dynamisme porté par le solde migratoire excédentaire
- ⇒ Et un vieillissement qui s'intensifie sur l'ensemble du territoire, et particulièrement sur Dinard
- ⇒ Une situation qui engendre une surreprésentation de petits ménages
- ⇒ A noter de nouveaux besoins liés aux évolutions sociétales : la monoparentalité

Une économie résidentielle reposant sur un tissu de petites entreprises...

- ⇒ Un taux d'activité de la population encore modeste
- ⇒ Une progression de la population en faveur des cadres et professions intermédiaires, mais surtout des retraités

- ⇒ Une économie plus « redistributive » que « productive »
- ⇒ Avec un poids important des services et du commerce
- ⇒ De petites entreprises (1/3 ont moins de 9 salariés)
- ⇒ Et une localisation de l'emploi ou des zones résidentielles qui favorise les besoins en mobilité sur le territoire

Une situation sociale favorable... a priori ...

- ⇒ Une situation financière des ménages plutôt favorable
- ⇒ Mais une opposition entre les communes littorales plus aisées et des communes rétro-littorales avec un poids plus net des populations modestes
- ⇒ La ville de Dinard fait face à des populations favorisées et des situations de précarité en lien avec son caractère plus urbain
- ⇒ Enfin, des enjeux sociaux qui restent d'actualité dans le temps, avec des situations de précarité réelle qui s'inscrivent durablement sur le territoire
- ⇒ Et une situation de crise économique qui doit interroger l'avenir des politiques publiques vis-à-vis des populations les plus fragiles

2. LE PARC DE LOGEMENTS

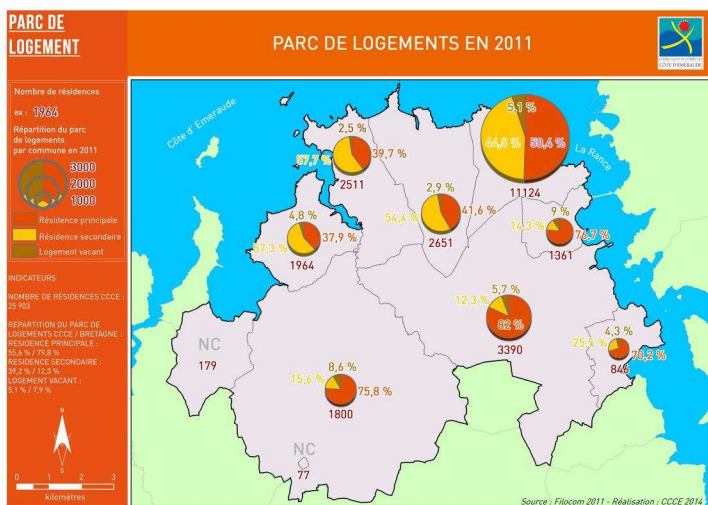
- ⇒ LES CARACTERISTIQUES DU PARC
- ⇒ LE PARC DE RESIDENCES PRINCIPALES
- ⇒ LE PARC DE LOGEMENTS VACANTS
- ⇒ LE PARC LOCATIF SOCIAL
- ⇒ LE PARC LOCATIF PRIVE
- ⇒ LA CONSTRUCTION NEUVE
- ⇒ SYNTHESE



2.1 LES CARACTERISTIQUES DU PARC

Un parc de logement marqué par le poids des résidences secondaires

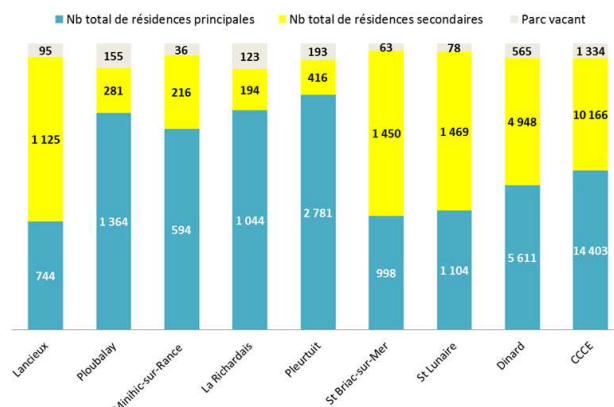
Le parc de logement de la CCCE se caractérise par une forte proportion de résidences secondaires. En 2011, ces dernières représentent 39% du parc global.



La présence des résidences secondaires est particulièrement importante sur les communes littorales de la Manche : Dinard = 44% / St Lunaire = 55% / St Briac = 58% / Lancieux = 57%.

A l'inverse, les communes retro-littorales affirment leur vocation résidentielle avec des taux de résidences secondaires très nettement inférieurs : 12% sur Pleurtuit.

Répartition du parc de logements en 2011
(Filocom 2011)



Si le poids des résidences secondaires semble s'être stabilisé depuis 1999, le volume de ce parc reste important avec 10 166 logements en 2011.

En Ille-et-Vilaine, ce parc « secondaire » ne représente que 6% du parc global. Aussi, les résidences secondaires de la communauté de communes Côte d'Émeraude représentent environ 1/3 des résidences secondaires en Ille-et-Vilaine.

2.2 LE PARC DE RESIDENCES PRINCIPALES

Un parc de résidences principales récent, dominé par les propriétaires occupants ...

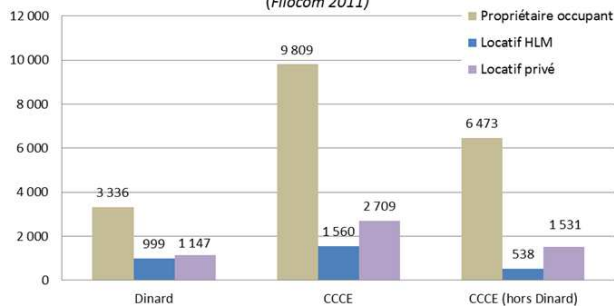
Un parc de résidences principales de **14 403 logements en 2011**.

Celui-ci apparaît largement dominé par les **propriétaires occupants** qui pèsent pour plus de **68% du parc (et même 74% hors Dinard)**.

Le **parc locatif social atteint 10,8% du parc de résidences principales** en 2011, et apparaît particulièrement développé sur la ville de Dinard.

Le **parc locatif privé compte pour 18,8% du parc** en 2011.

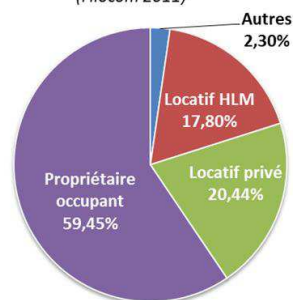
Répartition du parc de logements principaux par typologie d'occupation
(Filocom 2011)



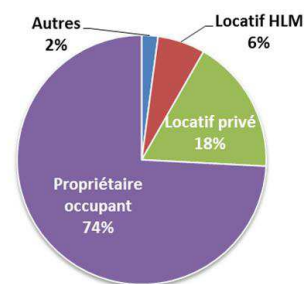
Service habitat & développement sociétal
DECEMBRE 2013

La ville de Dinard possède un parc plus équilibré que sur le reste du territoire, en lien avec son caractère plus urbain :

Répartition du parc de RP sur la ville de Dinard
en 2011
(Filocom 2011)



Répartition du parc de RP sur la CCCE (hors Dinard)
(Filocom 2011)

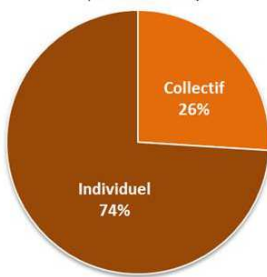


Une **surreprésentation de logements individuels (74%)** qui tend à s'accroître malgré les efforts de ces dernières années :

- ⇒ En 2001 (hors Dinard) 83% concernait des logements individuels
- ⇒ En 2011 (hors Dinard) ce chiffre monte à 85,7%

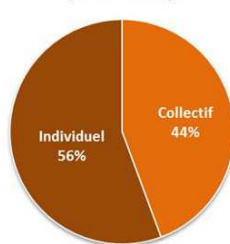
Répartition des RP par type de construction en 2011 sur l'ensemble de la CCCE

(Filocom 2011)



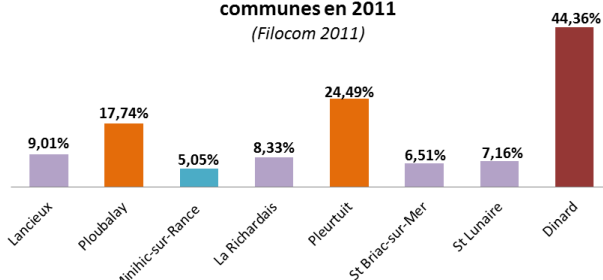
Répartition des RP par type de construction en 2011 sur la ville de Dinard

(Filocom 2011)



Part des logements collectifs au sein des RP des communes en 2011

(Filocom 2011)



DECEMBRE 2015

A noter que les logements collectifs ont pris plus de poids sur les communes qui ont accueilli le plus de populations ces dernières années :

- ⇒ Ploubalay et Pleurtuit

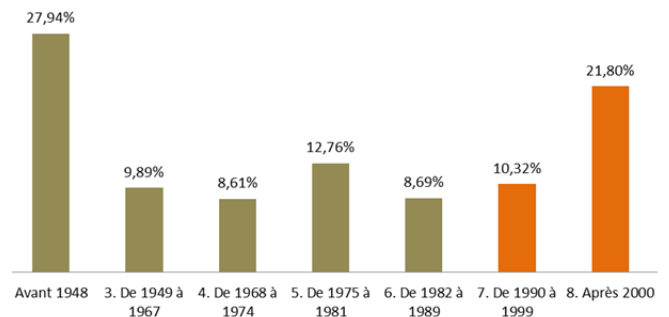
Le parc de résidences principales est relativement récent : on estime qu'1/3 des logements ont moins de 20 ans (25 % sur Dinard), soit plus que le parc antérieur à 1948.

Près de 22% des logements ont été réalisés après 2000.

Cette situation répond à l'arrivée de nouvelles populations sur le territoire, et confirme l'attractivité résidentielle de l'espace communautaire.

Age de construction des résidences principales

(Filocom 2011)



Mais un parc de résidences principales parfois inadapté ...

De grands logements pour de petits ménages :

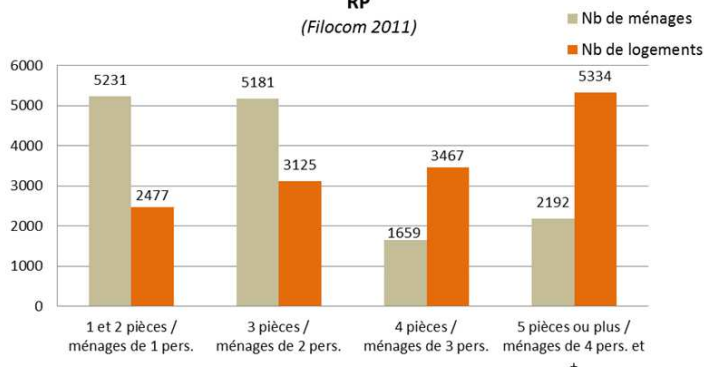
Si **73% des ménages sont composés de 1 ou 2 personnes**, le parc de logements de **3 pièces ou moins** représente seulement **39% des résidences principales**.

A l'inverse, les ménages de 3 personnes et plus ne pèsent que pour 27%, alors que le parc de logements repose sur 61% de logements de 4 pièces et plus.

Une inadéquation entre la taille des ménages et la taille des

RP

(Filocom 2011)



Service habitat & développement social
DECEMBRE 2013

Un inconfort résiduel mais avec des situations de mal logement qui persistent et progressent :

⇒ Selon Filocom, on dénombrait 108 logements inconfortables en 2001 (hors Dinard) contre **203 en 2011 soit + 88% en 10 ans**.

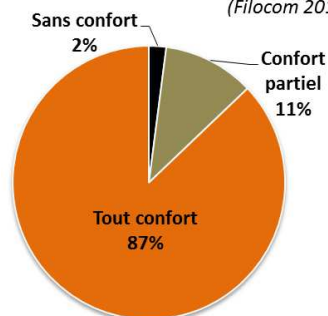
⇒ **294 logements concernés** sur l'ensemble du territoire

Au regard du **classement fiscal (DGI)**, ce sont **450 logements classés 7 et 8** (médiocres ou très médiocres) et 829 logements dont il manque au moins certains éléments de confort.

Pour information, 75% des logements potentiellement indignes sont occupés à 75% par leurs propriétaires.

Niveau de confort des RP en 2011

(Filocom 2011)



2.3 LE PARC DE LOGEMENTS VACANTS

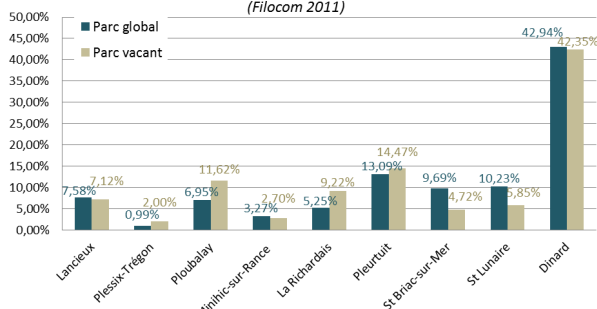
Une vacance faible, preuve d'une faible fluidité du parc

Le poids du parc vacant reste particulièrement bas avec **5 % du parc de logements en 2011**, contre 4% en 1999 et 3,1% en 2001 et 4,2% en 2009 (Filocom).

Cela représente **1 334 logements en 2011**.

Cette faiblesse du parc de logements vacants marque une pression forte sur le marché immobilier. On considère en effet, qu'un taux de vacance inférieur ou égal à 5 % ne permet pas d'assurer la fluidité nécessaire aux marchés de l'habitat.

Poids du parc vacant communal à l'échelle de la CCCE au regard du poids du parc de logement global (Filocom 2011)



Service habitat & développement sociétal
DECEMBRE 2013

Si le parc vacant reste modeste à l'échelle de la CCCE, certaines communes apparaissent plus concernées :

⇒ Ploubalay regroupe 11,6% du parc vacant pour seulement 6,95% du parc de logements.

⇒ La Richardais : 9,2% de vacance pour 5,25% du parc communautaire global.

La vacance concerne aussi bien les logements collectifs que individuels (50/50), cependant, les collectifs sont plus touchés sur Ploubalay ou Dinard.

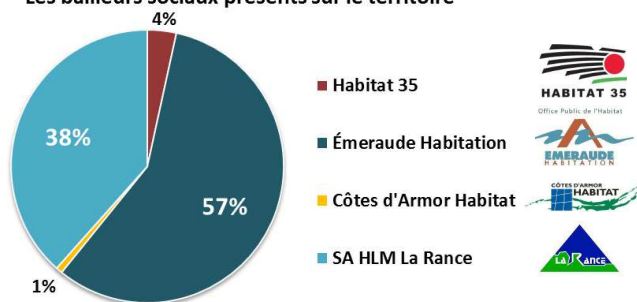
53% les logements vacants ont été construits avant 1968 et 20% après 2000. Cette indication peut révéler un problème d'inadéquation de l'offre de logements. Mais il peut également s'agir d'une vacance plus conjoncturelle liée aux phases de commercialisation des programmes neufs.

Certains éléments peuvent laisser penser qu'il s'agit d'une vacance conjoncturelle. En effet, 51% du parc vacant l'est depuis moins d'1an et 70% depuis moins de 2 ans.

2.4 LE PARC DE LOCATIF SOCIAL

Les opérateurs du parc locatif social

Les bailleurs sociaux présents sur le territoire



4 opérateurs sont représentés sur le territoire, dont 2 principaux :

- ⇒ **Émeraude Habitation** dont 91,5% du parc se situe sur Dinard.
- ⇒ **SA HLM La Rance** : irrigue la quasi-totalité des communes

Autre opérateur signataire de la convention CCCE, et travaillant actuellement sur un projet à St Briac : **Aiguillon Construction**

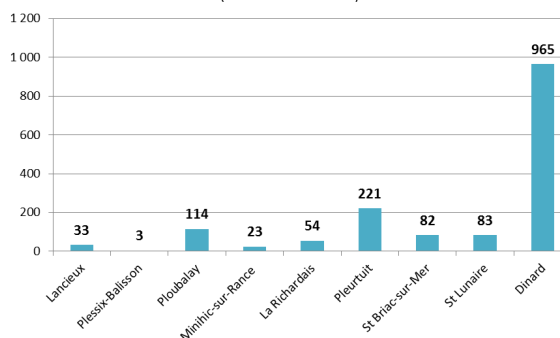


Un parc locatif social qui se structure sur le territoire

1578 logements sociaux sur le territoire de la communauté de communes.

Seule la commune de Trégion ne possédait pas de logements sociaux au 01/01/2012.

Parc locatif social communal en 2012
(EPLS - RPLS - DREAL)



On observe cependant une relative polarisation du parc locatif social. En effet, la ville de Dinard concentre plus de 61% du parc communautaire soit 965 logements HLM.

⇒ **82% du parc HLM est localisé sur Dinard / Pleurtuit / Ploubalay**

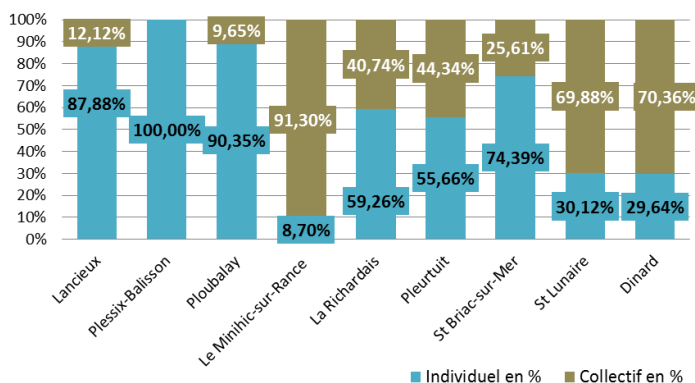
Un parc majoritairement collectif (58%), même si ce constat concerne particulièrement la ville de Dinard, et les communes de St Lunaire et Le Minihic-sur-Rance.

Cependant, le poids de l'individuel au sein du parc locatif social est supérieur sur les autres communes du territoire :

- ⇒ St Briac = 75% d'individuel
- ⇒ Lancieux = 88%
- ⇒ Ploubalay = 90%

A titre de comparaison, le parc HLM en individuel ne représente que 18% sur le département d'Ille-et-Vilaine et 23% sur la Bretagne.

Répartition du parc locatif social communal en 2012
(EPLS-RPLS - DREAL)

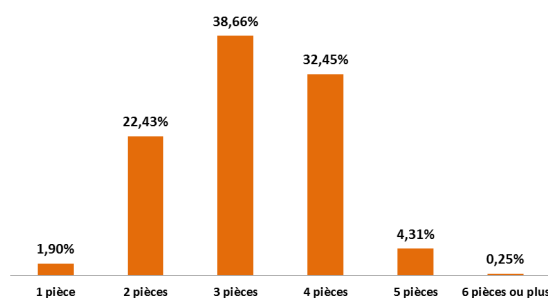


DECEMBRE 2013

Un parc locatif social avec des besoins de diversification...

Un parc de logements qui apparaît relativement homogène, avec des logements de tailles moyennes, peu de très grands logements, et de petits logements présents principalement sur la ville de Dinard.

La typologie du parc de logements sociaux sur la CCCE
(EPLS-RPLS 2012 - DREAL)



Un parc soumis à une très faible rotation :

3,3% du parc était vacant en 2012 soit 51 logements. Cependant, 50% de ce parc vacant se situait sur St Briac (parc récent en cours d'attribution).

- ⇒ La vacance réelle peut être estimée à environ 1,6%.
- ⇒ Le taux de rotation est de 11,2% contre 13,2% sur le département d'Ille-et-Vilaine.

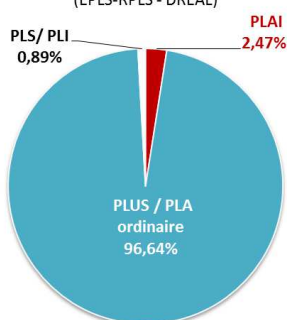
DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE

Mais un parc locatif social peu diversifié en 2012, avec une surreprésentation des PLUS (près de 97%).

A l'inverse, on observe très peu de PLAI au sein du parc social de 2012, avec seulement 39 logements sur 1 578 logements sociaux. Un poids trop faible si l'on considère que 25% de la population est éligible au logement très social (PLAI).

Par ailleurs, plus de la moitié des PLAI se situent sur Pleurtuit et St Briac-sur-Mer, alors qu'en 2012, la ville de Dinard ne dispose que de 6 PLAI.

Répartition du parc locatif social communautaire par type d'agrément
(EPLS-RPLS - DREAL)



Cependant, la **programmation actuelle de logements sociaux montre un réel rattrapage des PLAI**. Ainsi, entre début 2014 et fin 2015, il est prévu la construction de **127 nouveaux logements sociaux hors Dinard** soit près de

Service habitat & développement sociétal
DECEMBRE 2013

PLH CCCE 2014-2020

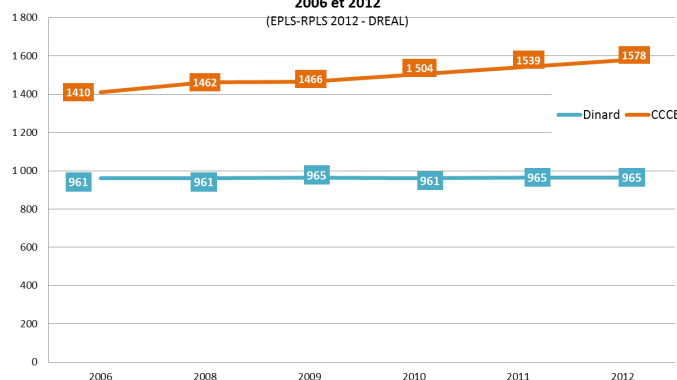


8% du parc HLM actuel. Sur cette programmation en cours, 1/3 des logements concerne des PLAI (39 logements) soit le doublement du parc très social.

Mais un parc locatif social en développement ...

Une nette progression du parc locatif social: + 12% entre 2006 et 2012 soit **164 nouveaux logements sociaux**.

Répartition du parc locatif social communautaire et de la ville de Dinard entre 2006 et 2012
(EPLS-RPLS 2012 - DREAL)



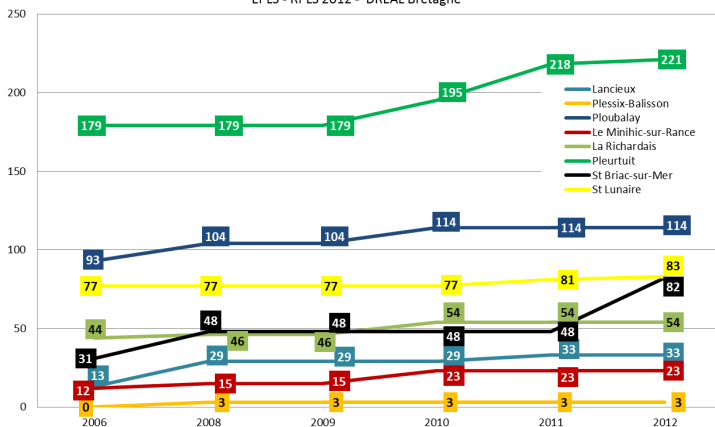
DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE

Une stabilisation sur la ville de Dinard (+0,4% sur cette même période). Pour autant, 35 nouveaux logements sociaux ont été réalisés en 2013 : il s'agit de l'opération « Les bains de Mer » réalisé par Emeraude Habitation.

A contrario, sous l'effet du précédent PLH 2008-2014, on constate une progression plus soutenue sur les autres communes (+ 36,5% entre 2006 et 2012), soit 164 logements supplémentaires :

⇒ Ainsi on passe de 449 logements en 2006 à 613 en 2012.

Progression du parc locatif social sur la CCCE (hors Dinard) entre 2006 et 2012
EPLS - RPLS 2012 - DREAL Bretagne



Une progression quasi généralisée sur l'ensemble des communes.

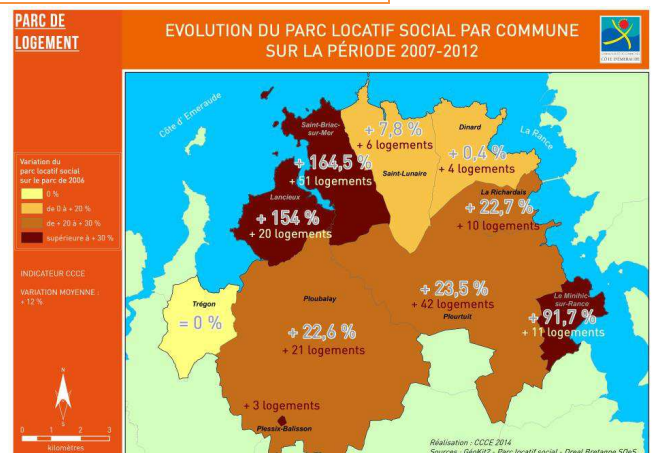
Service habitat & développement sociétal
DECEMBRE 2013

PLH CCCE 2014-2020



Et une programmation qui se poursuit :

Communes	Variation 2006-2012	Nb logts suppl.	Communes	Nb logts programmés
St Briac / Mer	+ 164,5%	+ 51 logts	Pleurtuit	+ 51 logts
Lancieux	+ 153,8%	+ 20 logts	Ploubalay	+ 44 logts
Le Minihic / Rance	+ 91,6%	+ 11 logts	St Briac / Mer	+ 16 logts
Pleurtuit	+ 23,5%	+ 42 logts	Trégon	+ 10 logts
La Richardais	+ 22,7%	+ 10 logts	La Richardais	+ 6 logts
Ploubalay	+ 22,5%	+ 21 logts		
St Lunaire	+ 7,8%	+ 6 logts		
Plessix-Bailisson		+ 3 logts		



Mais un parc à conforter ...

En 2004, le parc locatif social représentait 6,93% du parc de résidences principales (hors Dinard).

Malgré les efforts de production de ces dernières années, le poids du parc HLM de ces communes, en 2011 (Filocom), n'a pas progressé et même légèrement diminué = 6,38%.

A l'échelle de la CCCE (avec Dinard), ce taux atteint 10,8% en 2011, contre 14,2% sur le département d'Ille-et-Vilaine.

Communes	Tx de logts sociaux en 2004	Tx de logts sociaux en 2011	
La Richardais	5,3%	4,6%	↘
Lancieux	2,3%	3,6%	↗
Le Minihic / Rance	2,5%	3,8%	↗
Pleurduit	9,9%	8,6%	↘
Ploubalay	9,3%	7,6%	↘
St Briac / Mer	3,4%	8%	↗
Plessix-Balisson	0%	6,6%	↗
St Lunaire	8,2%	6,8%	↘
Dinard	18,5%	17,8%	↘

Service habitat & développement sociétal
DECEMBRE 2013

Aussi, **malgré l'augmentation en volume du parc locatif social** (164 logements sociaux réalisés entre 2006 et 2012), **le développement du parc HLM ne représente que 5% des autorisations de construction sur cette même période** (3 309 logements autorisés sur la même période).

On s'aperçoit donc que la simple production sociale ne suffit pas, mais qu'il est important d'assurer un rythme de construction pérenne, qui permette au parc locatif social de s'inscrire pleinement dans le paysage urbain de l'espace communautaire.

Pour faire face à une demande toujours aussi importante ...

La demande au 01/01/2013 :

- ⇒ 259 demandes sur la partie 22
- ⇒ 712 demandes sur la partie 35
- ⇒ **Les délais d'attente avant attribution = 18,2 mois en 2010**
(Données CREHA OUEST)

RAPPEL : 54% des ménages de la CCCE sont éligibles au logement social

DESCRIPTIF DE LA DEMANDE (Données SA HLM La Rance / Imhoweb) :

DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE

PLH CCCE 2014-2020



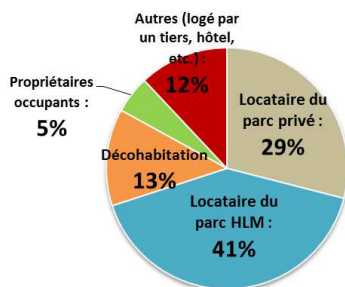
⇒ COMMUNES D'ILLE-ET-VILAINE DE L'EPCI :

À l'échelle des communes d'Ille-et-Vilaine de la Côte d'Émeraude (Dinard, La Richardais, Pleurtuit, Saint-Lunaire, Saint-Briac-sur-Mer et le Minihiac-sur-Rance), 712 demandes de logement locatif social sont en cours en décembre 2013.

Ces 712 demandes se répartissent de la façon suivante :

- Locataire du parc privé : 204 demandes (29%)
- Locataire du parc HLM : 291 demandes (41%)
- Décohabitation : 90 demandes (13%)
- Propriétaires occupants : 38 demandes (5%)
- Autres (logé par un tiers, hôtel, etc.) : 89 demandes (12%)

Statut des demandes locatives sociales sur les communes d'Ille-et-Vilaine, en décembre 2013
(Données Imhoweb)

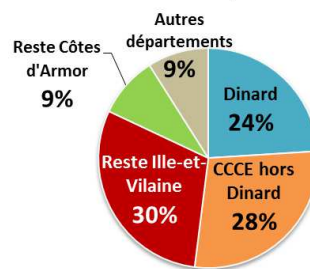


- Dinard : 170 demandes (24%)
- Côte d'Émeraude hors Dinard : 198 demandes (28%)

Service habitat & développement sociétal
DECEMBRE 2013

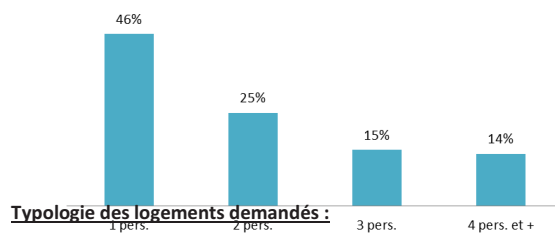
- Ille-et-Vilaine hors Côte d'Émeraude : 213 demandes (30%)
- Côtes-d'Armor hors Côte d'Émeraude : 62 demandes (9%)
- Autres départements : 69 demandes (9%)

Origines des demandes locatives sociales sur les communes d'Ille-et-Vilaine, en décembre 2013



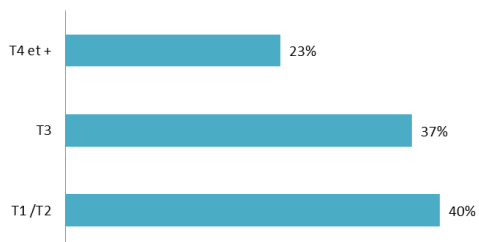
Taille des ménages :

Taille des ménages ayant fait une demande locative sociale sur les communes 35
(Dec. 2013 - Données Imhoweb)



Typologie des logements demandés :

Typologie des logements demandés en décembre 2013
(Données Imhoweb)



La demande locative sociale référencée est d'origine locale et les typologies demandées sont en adéquation avec la taille des ménages avec une prédominance des personnes seules et des demandes en petits logements. Ceci est à l'image du parc social régional dans son ensemble, occupé pour moitié par des personnes seules.

Statut dans l'emploi du demandeur :

- CDI ou fonctionnaire 26%
- CDD / Intérim / Stage 16%
- Chômeur 22%
- Retraité 19%
- Autre 17%

⇒ **COMMUNES DES CÔTES D'ARMOR DE L'EPCI :**

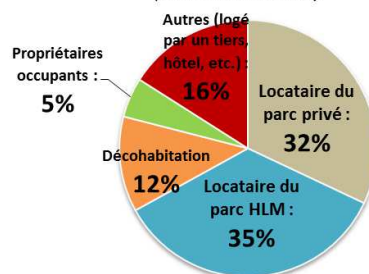
Service habitat & développement sociétal
DECEMBRE 2013

À l'échelle des communes costarmoricaines de la Côte d'Émeraude (Ploubalay, Lancieux, Trégon, Plessix-Balisson), **259 demandes** de logement locatif social sont en cours au 13 décembre 2013.

Ces 712 demandes se répartissent de la façon suivante :

- Locataire du parc privé : 82 demandes (32%)
- Locataire du parc HLM : 90 demandes (35%)
- Décohabitation : 30 demandes (12%)
- Propriétaires occupants : 14 demandes (5%)
- Autres (logé par un tiers, hôtel, etc.) : 43 demandes (16%)

Statut des demandes locatives sociales sur les communes des Côtes d'Armor en décembre 2013
(Données Imhoweb)



Secteur d'origine de la demande :

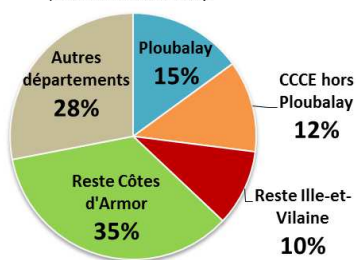
DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE

PLH CCCE 2014-2020



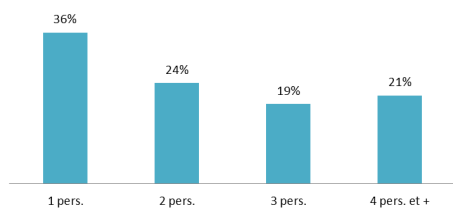
- Ploubalay : 39 demandes (15%)
- Côte d'Émeraude hors Ploubalay : 32 demandes (12%)
- Ille-et-Vilaine hors Côte d'Émeraude : 91 demandes (10%)
- Côtes-d'Armor hors Côte d'Émeraude : 25 demandes (35%)
- Autres départements : 72 demandes (28%)

Origines des demandes locatives sociales sur les communes des Côtes d'Armor, en décembre 2013
(Données Imhoweb)



Taille des ménages :

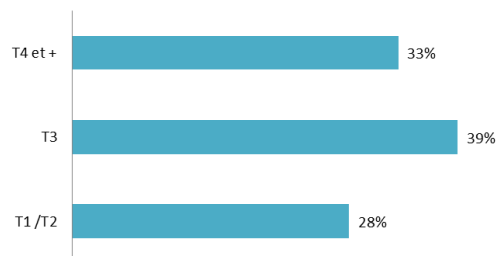
Taille des ménages ayant fait une demande locative sociale sur les communes des Côtes d'Armor
(Dec. 2013 - Données Imhoweb)



Typologie des logements demandés :

Service habitat & développement sociétal
DECEMBRE 2013

Typologie des logements demandés en décembre 2013
(Données Imhoweb)



La demande locative sociale est d'origine locale et se concentre là encore sur les petits logements mais de manière moins significative que dans les communes d'Ille-et-Vilaine au sein de l'EPCI. Cette distinction tient principalement au fait que le pôle urbain de la Côte d'Émeraude se situe en Ille-et-Vilaine et concentre une demande plus forte en petits logements.

Statut dans l'emploi du demandeur :

- CDI ou fonctionnaire 22%
- CDD / Intérim / Stage 14%
- Chômeur 25%
- Retraité 17%
- Autre 22%

⇒ **REMARQUE :**

Sur la partie 35 du territoire communautaire les demandeurs sont majoritairement de **petits ménages** (71% de ménages de 1 ou 2 personnes), déjà **présents sur la CCCE** (dans 52% des cas), et **recherchant de petits logements**.

Pour la partie 22 du territoire communautaire, les demandes concernent des **ménages de compositions diverses** (60% de 2 personnes et moins et 40% de 3 personnes et plus), **extérieurs au territoire** (seulement 27% sur la CCCE), et **recherchant de plus grands logements** (1/3 des demandes pour des T4 et +).

2.5 LE PARC DE LOCATIF PRIVE

Un parc locatif privé en développement...

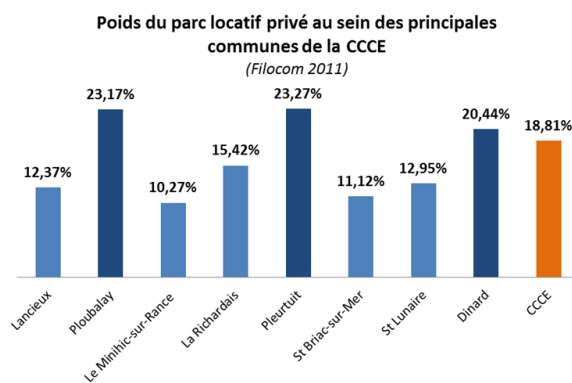
Selon Filocom 2011, on dénombre **2 709 logements privés sur la CCCE en 2011 soit 18,8% du parc de résidences principales** (17,7% hors Dinard).

En 2001 ce parc ne représentait que 13% des résidences principales.

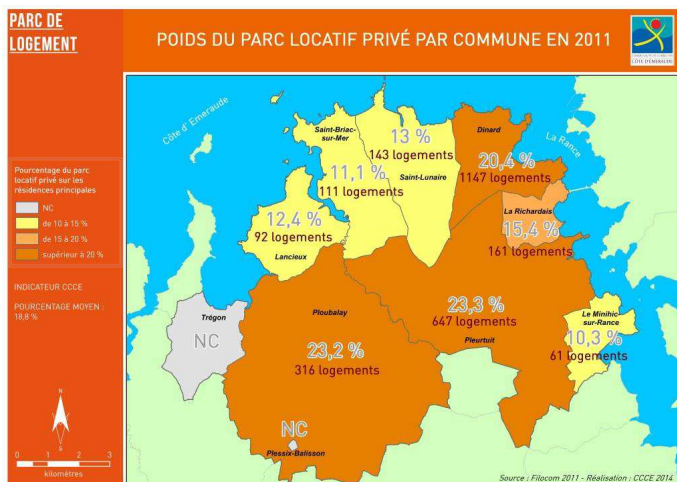
⇒ **3 communes majeures :**

Ploubalay / Pleurtuit / Dinard représentent à elles seules, **78% du parc locatif privé de l'espace communautaire**.

Une progression quasi généralisée qui permet de revenir dans la moyenne du Pays de St Malo, malgré le déficit constaté au début des années 2000.



DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE



On observe des progressions particulièrement fortes sur certaines communes qui font l'objet de programmes d'investissements locatifs :

- ⇒ + 167% sur Pleurtuit en 10 ans
- ⇒ + 86% sur Ploubalay

Seule la commune de Lancieux voit le poids du parc locatif privé diminuer.

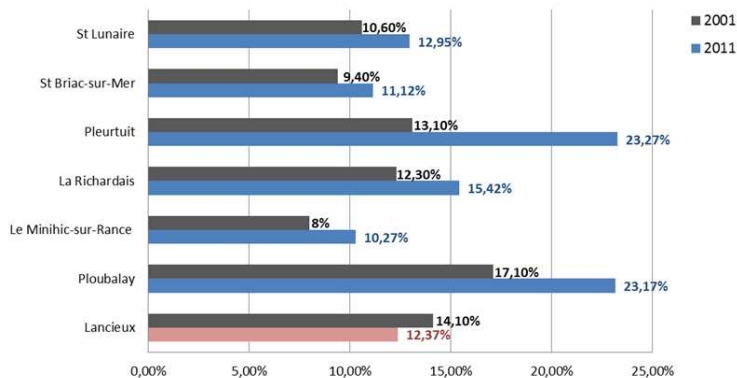
Il apparaît donc qu'une partie non négligeable de la production nouvelle s'oriente vers l'investissement locatif, dans un marché où l'accès à la propriété apparaît plus difficile.

Service habitat & développement sociétal
DECEMBRE 2013

PLH CCCE 2014-2020



Evolution du poids du parc locatif privé entre 2001 et 2011
(Filocom)



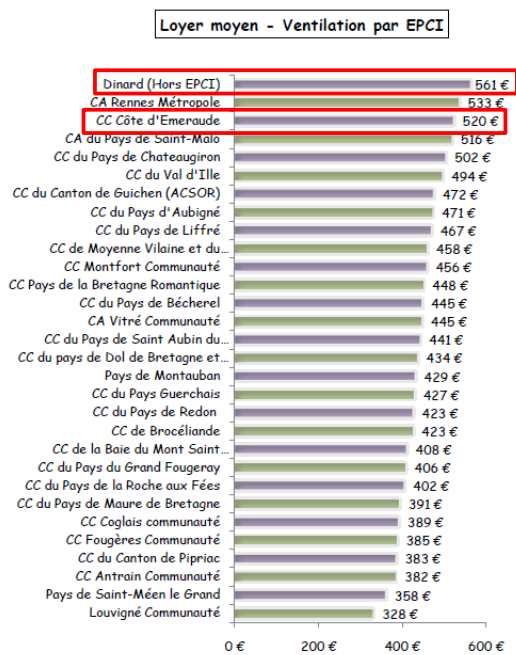
Mais des Loyers encore élevés ...

En 2010, le loyer moyen d'une maison de 4 pièces tourne autour de 715 € soit 7,2% plus cher que la moyenne départementale.

Le loyer d'un appartement T2 avoisine 450 € c'est-à-dire au niveau de la moyenne départementale et du Nord du Pays de St Malo.

Or 10,6% des locataires disposent de ressources inférieures à 30% des plafonds HLM et 32% déclarent des revenus inférieurs à 60% de ces mêmes plafonds.

Selon l'Observatoire des loyers du parc privé en Ille-et-Vilaine, mis en place par l'ADIL 35 (pour les années 2010-2011), le territoire de la CCCE (hors Dinard) apparaît en troisième position avec un loyer moyen estimé à 520 €. En parallèle, la ville de Dinard est élevée au premier rang avec un loyer moyen de 561 €.



Des loyers particulièrement élevés pour les petits logements (Source ADIL 35).

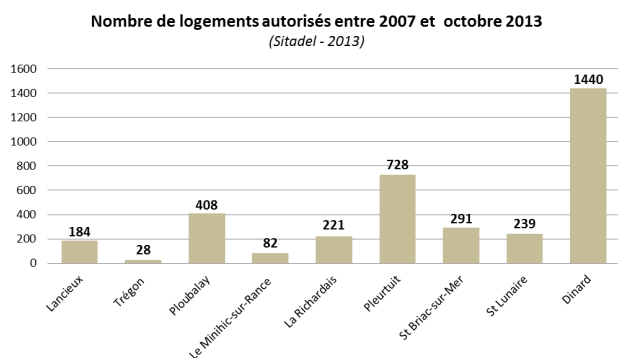
- ⇒ En 2011, le loyer d'un T1 est estimé à 360 € contre 333 € sur St Malo Agglomération et 353 € sur Rennes Métropole.
- ⇒ Concernant les T2, le loyer moyen est de 453 €. Seul Rennes Métropole dispose de loyers plus importants avec 463 €.

Sur le secteur, le parc locatif est concentré sur les pôles que sont Dinard, Pleurtuit et Ploubalay.

Le parc locatif privé est relativement récent : moins de 40% des logements ont été construits avant 1949.

2.6 LA CONSTRUCTION NEUVE

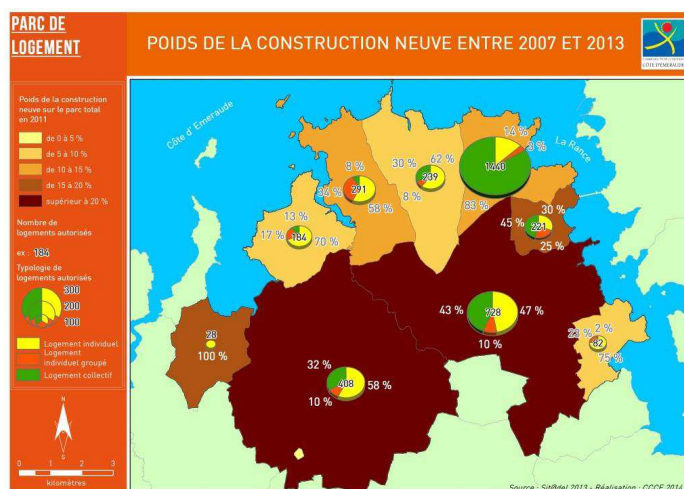
Une dynamique de production certaine, mais touchée par la crise...



3 621 logements ont été autorisés entre le 01/01/2007 et le 30/10/2013, soit un rythme de construction de 517 logements par an.

Une relative concentration (71%) de la production autour de 3 pôles :

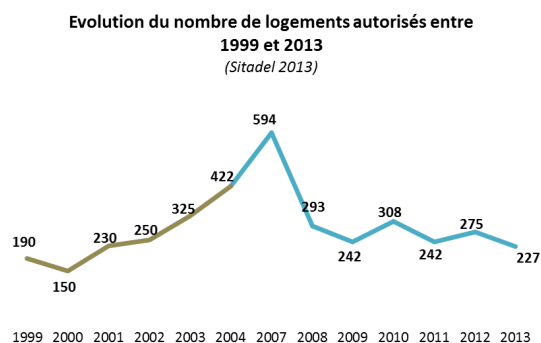
- ⇒ Près de 40% sur Dinard
- ⇒ 20% sur Pleurtuit
- ⇒ 11,3% sur Ploubalay



Si l'on considère cette construction neuve au regard du parc global de logements des communes, on remarque que la production nouvelle impacte plus fortement les communes retro-littorales et notamment les communes de Pleurtuit et Ploubalay.

En effet, les constructions programmées entre 2007 et 2013 plus de 22.5% du parc de logements de 2011 sur la commune de Ploubalay, et 21,5% pour la commune de Pleurtuit.

Une production de logements encore marquée par la maison individuelle



Une construction en recul mais une production qui reste forte malgré tout:

- ⇒ **Hors Dinard, le rythme de constructions autorisées atteint 311 logements par an** contre 120 par an entre 1990 et 1999 et 260 par an entre 1999 et 2004.
- ⇒ Mais on note un **net ralentissement à partir de 2008** (de 594 logements par an à 293) pour revenir au rythme constaté en 2002.

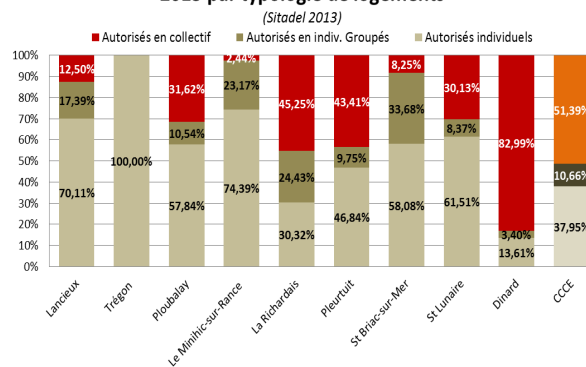
La production semble désormais osciller entre 240 et 310 logements par an.

51,4% de la production nouvelle constatée sur la période 2007-2013 concerne du logement collectif, mais cette proportion baisse à seulement 30,5% hors Dinard.

La construction d'un habitat individuel reste donc majoritaire sur les communes autres que Dinard.

Cependant, l'individuel groupé semble plus fortement développé au sein des nouveaux programmes à St Briac, La Richardais et Le Minihiac, en lien avec la rareté du foncier sur ces communes.

Répartition des constructions autorisées entre 2007 et 2013 par typologie de logements



Sur les communes hors Dinard, la proportion de logements collectifs et individuels restent dans les mêmes proportions que celles observées sur la période 1999-2004, à savoir :

- ⇒ 54% d'individuel contre 56,9% sur la période précédente.
- ⇒ 15,5% d'individuel groupé contre 11,2%.
- ⇒ 30,5% de collectifs contre 31,9%.

2.7 SYNTHÈSE DU PARC DE LOGEMENTS

Un parc de logements littoral ...

- ⇒ Un poids important des Résidences secondaires
- ⇒ Une faiblesse du parc vacant
- ⇒ De grands logements pour de petits ménages

Un parc locatif en développement...

- ⇒ Une part de logements individuels relativement importante malgré un enjeu foncier de plus en plus déterminant
- ⇒ Un parc HLM qui se structure avec le besoin de maintenir une dynamique de production à Dinard et en dehors
- ⇒ Un besoin de diversification de l'offre sociale
- ⇒ Un parc locatif privé en net développement mais des loyers relativement importants

Une construction neuve à stabiliser et à orienter...

- ⇒ Un rythme de construction encore important, mais affecté par la crise économique et bancaire actuelle
- ⇒ Des besoins en termes d'efficacité et d'efficience foncière dans la production nouvelle : 336 ha consommés entre 2000 et 2011 soit 31 ha/an ou 3 ha/an/commune soit une augmentation d'1/3 par rapport à la décennie précédente.

3. LA SITUATION ACTUELLE SUR LES MARCHES IMMOBILIERS

Présentation du contexte sur la base d'une étude menée par l'agence CapStats de Rennes et finalisée en octobre 2013

- ⇒ CONTEXTE DE L'ETUDE
- ⇒ METHODOLOGIE
- ⇒ LE MARCHÉ DE L'ACCESSION
- ⇒ LE MARCHÉ LOCATIF
- ⇒ CONCLUSION



3.1 CONTEXTE DE L'ETUDE

« Soucieuse de garantir les équilibres sociodémographiques sur le territoire, la communauté de communes Côte d'Émeraude a souhaité mettre en place une politique de l'habitat communautaire volontairement tournée vers la promotion d'une mixité sociale et générationnelle. Cette orientation politique s'est traduite par la mise en œuvre d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) sur la période 2008-2014.

Au terme de ce premier programme, le conseil communautaire a souhaité lancer une nouvelle phase d'élaboration afin qu'un second PLH puisse devenir opérationnel dès 2014. Ce nouveau programme devra déterminer les enjeux à venir sur les différents marchés de l'habitat et proposer des actions adaptées aux nouveaux défis identifiés.

Dans le cadre de l'élaboration du nouveau PLH, la communauté de communes Côte d'Émeraude lance une enquête auprès des notaires et des agences immobilières pour recueillir leur ressenti sur l'évolution des différents marchés de l'habitat. »

3.2 METHODOLOGIE

Le diagnostic présenté ici est basé sur une enquête qualitative réalisée par la société CapStats auprès des professionnels du marché de l'immobilier de la communauté de communes Côte d'Émeraude. 18 interlocuteurs ont ainsi été interviewés sur la base d'une grille d'entretien commune, construite en amont et validée par les services de la communauté de communes.

Ces entretiens ont fait l'objet de retranscriptions à partir desquelles une synthèse a été effectuée. Celle-ci reprend les thématiques de la grille d'entretien et les constats partagés par les professionnels rencontrés.

Les 18 professionnels représentent les différentes communes du territoire. Parmi eux, on retrouve 14 agences immobilières, 3 offices notariaux et 1 indépendant.

Afin de mettre en relief le marché de l'immobilier avec le parc de l'habitat existant. Des cartographies basées sur le recensement de la population de 2010 ont aussi été intégrées.

3.3 LE MARCHÉ DE L'ACCESSION

Des marchés différents, mais interconnectés

Premier constat partagé par l'ensemble des professionnels de l'immobilier rencontrés, la communauté de communes « *est une succession de petits marchés très différents* ». Un interlocuteur résume ainsi : « *Le marché de La Richardais n'est pas du tout celui de Pleurtuit, alors qu'ils sont mitoyens. Ceux de Saint-Lunaire ou de Saint-Briac sont très différents de celui de Dinard, contrairement à ce que l'on pourrait penser* ».

Ces différences se distinguent sur plusieurs points. Tout d'abord, le type de logement existant dans les différentes zones. Certaines communes sont plutôt dotées d'un marché de maisons ou d'appartements anciens adaptés à la résidence secondaire. D'autres ont connu un fort développement du logement neuf avec la création de lotissements ou de nombreux appartements.

Le parc immobilier, associé à la situation géographique (bord de mer ou non) et économique (présence de commerces et de services, présence d'une zone d'activité et d'employeurs) impactent fortement les prix à l'achat, ce qui influe directement le type de population qui souhaite acquérir un bien immobilier. Ainsi, certains territoires sont caractérisés par une clientèle composée majoritairement de primo-accédants, et d'autres zones attirent plutôt des ménages plus âgés à la recherche d'une résidence secondaire.

La communauté de communes se décompose de façon complexe et très fine, mais une répartition générale peut malgré tout être dégagée :

- ⇒ Dinard connaît une situation particulière et est composée de plusieurs marchés distincts avec son centre-ville, son bord de mer ou sa périphérie.
- ⇒ Saint-Briac, Saint-Lunaire et Lancieux connaissent des situations similaires avec un marché plus axé sur la résidence secondaire.
- ⇒ Ploubalay, Pleurtuit et Plessix-Balissou ont de nombreux points communs avec un marché plus diversifié et des transactions plus souvent axées sur la résidence principale. Malgré tout, les marchés de ces trois communes connaissent des différences, notamment quant au type de personne qui y habite ou au type de logement présent.
- ⇒ Enfin, La Richardais, Trégon et Le Minihic-sur-Rance sont des marchés plus restreints basés principalement sur la résidence principale et notamment des maisons.

DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE

Cette multiplication de marchés spécifiques au sein de la communauté de communes fait que l'activité d'une agence immobilière peut être très limitée dans une zone géographique ou dans un type de bien.

En règle générale, les acquéreurs s'adressent aux professionnels de l'immobilier situés dans la commune de leur recherche. Ainsi, les demandes des clients sont très ciblées géographiquement et difficilement orientables vers une autre commune.

Une illustration de ce phénomène est qu'une partie des acquéreurs d'Ille-et-Vilaine manifestent une certaine réticence à s'installer dans les Côtes d'Armor.

Il semble donc que le territoire de la communauté de communes Côte d'Emeraude ne constitue pas encore un territoire unifié sur le plan du marché de l'immobilier. Il fait l'objet de différences fortes sur les points listés ci-dessus et les professionnels de l'immobilier insistent pour analyser de façon très fine la situation d'un marché avant de mener des actions.

Malgré tout, si ces marchés sont très différents, ils sont interconnectés, et une action menée dans une commune de l'EPCI aura un impact sur les communes voisines. Un professionnel illustre cette idée à travers un exemple précis : *« les gens de Pleurtuit ne trouvaient pas de logements et venaient sur Ploubalay, et comme Pleurtuit s'est énormément développé, on n'a plus ce marché-là ».*

Des mises en ventes aux motifs divers

Plusieurs raisons peuvent amener des personnes à vendre leur bien. Même si chaque cas est unique, les professionnels de l'immobilier classent les raisons de la vente en deux groupes :

- ⇒ les personnes qui subissent un événement particulier qui les oblige à vendre ;
- ⇒ les raisons économiques. **Il faut noter que lorsque les vendeurs ont le choix, ils ne souhaitent pas quitter le territoire de la communauté de communes.**

- **Les aléas de la vie :**

Une partie importante des ventes qui sont effectuées sur la communauté de communes est due à un événement tel qu'un divorce ou un décès. Un professionnel souligne qu'*« il y a de plus en plus de ventes pour cause de rupture ».*

Au cours de leur vie, les personnes peuvent être amenées à vendre leur logement car celui-ci n'est plus adapté à leurs besoins. Deux exemples sont généralement cités par les professionnels de l'immobilier. **Pour les plus jeunes, il s'agit principalement des familles qui s'agrandissent et déménagent pour une maison plus grande avec du terrain.** A l'inverse, un nombre important de personnes âgées souhaitent vendre un bien pour se reloger près des commerces.

DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE

De plus, avec le départ de leurs enfants et leur état de santé qui peut se dégrader, leur maison est devenue trop grande à entretenir.

L'activité professionnelle peut être également un facteur de vente pour des actifs qui sont obligés de quitter le territoire à la suite d'une mutation professionnelle.

- **Les raisons économiques :**

Les raisons économiques sont également souvent citées. Certaines personnes sont en difficulté financière. Par exemple, **des personnes qui ont acheté en pleine euphorie du marché de l'immobilier ont maintenant de fortes mensualités, avec parfois des travaux à effectuer**, ce qu'ils ne peuvent assumer.

Pour d'autres, il s'agit d'une mauvaise expérience d'investissement locatif, (« Il y en a qui ont eu des mises en locations douloureuses ») ou d'un manque de rentabilité.

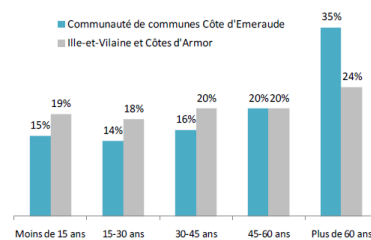
Certains profitent également des législations et « répondent à des opportunités fiscales » pour se séparer de leur résidence secondaire.

Des profils d'acquéreurs marqués territorialement

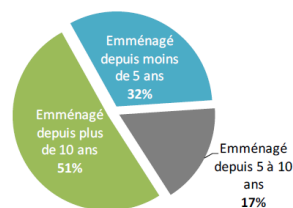
Reflète de la population du territoire, le profil des acquéreurs est fortement segmenté selon la commune où ils veulent acheter un bien.

Il est nécessaire de regarder de façon précise comment se compose la population de l'EPCI et les différences importantes qui existent entre les communes côtières (et notamment Dinard) et les communes de l'intérieur des terres.

Population résidente selon la tranche d'âge



Répartition des ménages selon la date d'emménagement



DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE

A noter que 32% des ménages présents sur la communauté de communes ont emménagé depuis moins de 5 ans dans leur logement.

Ces indicateurs sont différents d'une commune à l'autre. Ploubalay et Pleurtuit se caractérisent par une population plus jeune qui, pour une grande part, a emménagé plus récemment dans leur logement. A l'inverse, les communes du bord de mer, possèdent une population plus âgée qui, pour les ¾ d'entre elle, habite dans son logement depuis au moins 5 ans.

Le marché de l'acquisition reprend ces caractéristiques. **Ainsi, les personnes qui se présentent pour acquérir un bien immobilier à Lancieux, Saint-Lunaire, Saint Briac ou en centre-ville de Dinard sont majoritairement « des actifs autour de la cinquantaine et des retraités ».**

Ceux-ci ont acquis un **capital financier important et souhaitent acquérir une résidence secondaire**. Ces biens destinés à ne venir y passer qu'une **partie du temps (souvent l'été)** peuvent devenir au fil du temps une **résidence principale**.

Il s'agit de *« ménages qui ont des origines dans la région et qui achètent un bien secondaire 5-6 ans avant la retraite. C'est du secondaire dans un premier temps puis ensuite de la résidence principale »*. **Ce type d'exemple est très souvent cité pour le marché dinardais.**

Il semble que, sur ces communes, une part importante des acquéreurs vienne de l'extérieur de la communauté de communes.

A Saint-Briac, Lancieux ou Saint-Lunaire, « les acheteurs sont plutôt

Service habitat & développement sociétal
DECEMBRE 2013



PLH CCCE 2014-2020



des parisiens et des gens de région parisienne, pour 70% à 80%. Le reste, cela va être des gens de Rennes et des gens du Nord ».

A Dinard, la clientèle est plus partagée entre les parisiens, les rennais et les locaux. Les voies autoroutières et la gare TGV de Saint-Malo permettent à de nombreux parisiens un accès direct et rapide à la cité malouine, donc à la côte d'Émeraude.

Ce constat devrait s'accroître avec la mise en place de la ligne à grande vitesse entre Paris et Rennes qui va permettre aux parisiens d'être à seulement 2h15 de Saint-Malo.

Le nombre d'acquéreurs venant de la capitale risque d'augmenter sensiblement dans les années à venir et donc de modifier les marchés locaux de l'habitat.

De façon générale, la clientèle est quasi exclusivement française. En effet, Dinard connaît la concurrence d'autres territoires français au climat jugé plus clément (Arcachon - Côtes d'Azur) ou des pays du sud de l'Europe, plus ensoleillés et moins chers. Un professionnel déclare par exemple que *« les anglais ont quasiment disparu »*.

DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE

Dans les communes non côtières et à Dinard, hors du centre-ville, les profils des acquéreurs sont plus diversifiés. Les jeunes ménages et les actifs primo-accédants, mais aussi des retraités qui souhaitent acquérir une résidence principale viennent sur ces communes.

On trouve également des personnes qui souhaitent acheter une résidence secondaire, mais qui n'ont pas les ressources financières suffisantes pour aller sur la côte. Les acheteurs sont à « 20-30% des primo-accédants, car on attire des gens qui travaillent sur Dinard ou Saint-Malo, qui n'ont pas forcément les budgets pour acheter là-bas et qui s'installent ici car les accès sont très faciles. On a également les ménages originaires de la région qui viennent pour la retraite (parfois ils achètent quand ils sont en retraite, parfois 5 ou 6 ans avant la retraite). Enfin pour 10-15% de personnes ils souhaitent soit avoir plus grand ou changer de type de bien (...) Pour résumer, on a un peu tous les profils ». On observe aussi un certain vieillissement de la clientèle à Ploubalay où les primo-accédants vont plutôt se tourner vers de la construction car « pour les jeunes ici, c'est trop cher ».

Service habitat & développement sociétal
DECEMBRE 2013



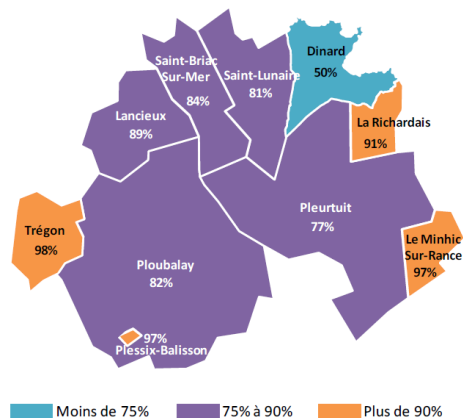
PLH CCCE 2014-2020



Caractéristiques des biens recherchés sur le territoire

Il s'agit ici d'observer comment se compose le marché de l'immobilier en analysant la nature des biens recherchés par les futurs acquéreurs. La demande diffère donc fortement selon l'endroit mais aussi selon le profil des personnes qui souhaitent acheter. Malgré tout, si certains biens ont des difficultés à rencontrer une demande, les professionnels de l'immobilier estiment que tout bien peut être vendu, à condition d'être estimé au bon prix.

Pourcentage de maisons dans le parc de l'habitat
(Moyenne = 69%)



DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE

Seul le parc de l'habitat de Dinard est composé à parts égales d'appartements et de maisons. Les autres communes de l'EPCI ont un parc immobilier basé, dans plus de 75% des cas, sur des maisons.

A noter que ce taux est supérieur à 90% pour les communes de Trégon, le Minihic-sur-Rance et La Richardais.

Même si les maisons sont majoritaires, la part des appartements a augmenté entre 1999 et 2010 (+5 points). Ceci est dû principalement aux communes de Ploubalay et Pleurtuit qui ont vu la part d'appartements croître respectivement de 11 et 13 points entre ces deux années.

- **Une demande importante de maisons et de grands appartements :**

Généralement les maisons sont plus recherchées que les appartements. Mais selon le lieu d'acquisition ou le profil des acquéreurs, ces deux types de biens doivent répondre à certains critères.

Ainsi, les acquéreurs les plus âgés recherchent principalement des maisons ou appartements de plain-pied ou avec une chambre et une salle de bains au rez-de-chaussée. Pour un appartement à l'étage, les acquéreurs exigent souvent un immeuble avec ascenseur.

De plus, les personnes qui recherchent un bien à Dinard, quelque soit leur âge, ont généralement un critère en commun : des places de stationnement (garage ou parking).

Il existe également des marchés spécifiques comme Saint-Briac où les acquéreurs sont à la recherche d'authenticité. *«Les clients veulent une maison en pierre, de l'ancien dans le village ou quartier des plages».*

Pour les communes de Pleurtuit et Ploubalay, où l'on retrouve principalement des personnes qui recherchent une résidence principale, les maisons avec terrain sont très prisées. Un professionnel précise ainsi que ce marché *« a explosé avec beaucoup de construction de maisons et donc des difficultés à vendre les appartements. Même si les appartements sont récents (2009 pour les plus anciens), ce marché s'est ralenti. Les vendeurs peuvent faire des moins-values sur ces appartements ».*

Dans ces communes, les acquéreurs sont plus souvent de jeunes ménages, la demande se porte donc sur des biens qui comportent au moins trois chambres et idéalement quatre. **Sur les appartements, la demande se dirige plutôt vers les grands appartements : T3 principalement et au moins 65 m².**

De façon générale, les biens qui nécessitent des travaux peuvent également pâtir du fait que les demandeurs souhaitent généralement un bien prêt à être habité et déjà équipé.

Il existe une demande pour les biens avec travaux, mais celle-ci reste limitée. Ainsi, **à Pleurtuit, suite aux récents programmes de construction, les biens plus anciens et notamment les appartements sont concurrencés par de nombreux logements neufs et peuvent connaître plus de difficultés à se vendre.**

DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE

Enfin, il est à noter que les studios sont moins demandés actuellement même s'il existe encore une demande notamment pour de l'investissement locatif.

- **Proximité du centre-ville et des commerces :**

Que ce soit pour les résidences secondaires ou principales, les futurs acquéreurs souhaitent disposer de tous les services et commerces à proximité de chez eux.

Pour Dinard et les communes côtières, où l'on trouve plus souvent des acquéreurs âgés. Il s'agit de prévoir une mobilité plus réduite qui risquerait de survenir au fil du vieillissement. Ainsi, le centre-ville ou centre-bourg doit être accessible à pied.

Dans l'ensemble des communes, les professionnels de l'immobilier notent une désaffection pour les maisons situées en dehors du centre-ville : « la campagne est beaucoup plus difficile à vendre car il faut prendre la voiture ».

En plus de cette proximité des commerces et services, la tranquillité est un point essentiel évoqué par les professionnels de l'immobilier.

- **Un marché calme, déséquilibré et incertain depuis la crise de 2008 :**

De 2004 à 2007, le marché de l'immobilier a connu une grande euphorie caractérisée par une demande extrêmement importante. Les acquéreurs étaient disposés à acheter tout type de biens à n'importe quel prix, en pensant réaliser des plus-values importantes dans une période de forte augmentation des prix. Les professionnels de l'immobilier parlent d'une période où les acheteurs se comportaient de façon irraisonnée : « c'était n'importe quoi (...) tout le monde voulait acheter, devenir propriétaire, tout le monde voulait investir ».

La crise économique de 2008 a signé la fin de cette période d'euphorie. Celle-ci est arrivée un peu plus tard sur le territoire de la communauté de communes et a concrètement fait sentir ses effets à partir de 2009. De manière générale, la demande s'est alors effondrée : « avant 2008 on avait 10 clients pour un bien, maintenant on a 10 biens pour un client » ; « désormais la demande est moins forte que l'offre et le marché est très calme ».

En 2009, le marché a donc été stoppé, puis a connu une très légère reprise en 2010 et 2011. En 2012 les professionnels ont connu un nouveau ralentissement avec une baisse forte des transactions. 2013 semble être également une année calme, même si l'on observe des évolutions différentes selon les territoires et les types de biens concernés.

Ainsi, le marché des résidences principales n'a pas connu la même évolution que celui des résidences secondaires et des disparités

DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE

territoriales sont à souligner entre les communes du littoral et celles plus éloignées de la mer.

- ⇒ Pour les résidences principales, l'atonie du marché est causée par un fort ralentissement de la demande, dû à la crise économique qui affecte les budgets des ménages. Ceux-ci ont vu leur budget diminuer depuis 5 ans et sont de plus en plus exigeants quant au bien qu'ils souhaitent acquérir. **Ce constat s'applique notamment dans les communes non côtières plutôt liées à un public de ménages plus jeunes et donc plus exposés à des situations professionnelles précaires, voire à du chômage.** Cette baisse de la demande est surtout valable pour les biens dont la valeur est supérieure à 250 000€ : « Il y a pas mal d'offres pour des biens supérieurs à 250 000€ mais le nombre d'acquéreurs sur ces prix est assez restreint. A l'inverse, il y a de la clientèle sur des valeurs inférieures à 250 000€ mais pas forcément les biens ».
- ⇒ Le marché des résidences secondaires a connu une évolution différente marquée par un allongement des délais de vente et un rythme des transactions fortement ralenti. En effet, pour ce type de bien, le vendeur n'a généralement pas d'urgence à vendre immédiatement son habitation secondaire. Il a la possibilité d'attendre et d'essayer de vendre à un prix qui lui semble justifié, même si celui-ci n'est peut-être plus adapté au marché. De l'autre côté l'acquéreur est dans une situation similaire et ne se précipite pas pour acheter. Lui aussi victime de la crise économique qui grève son budget, il est plus renseigné sur les prix du marché et spéculé sur sa baisse. A l'exception d'un coup de cœur, il ne paye

Service habitat & développement sociétal
DECEMBRE 2013



PLH CCCE 2014-2020



plus un bien au-dessus du prix du marché comme cela pouvait être le cas il y a quelques années. **Les acheteurs ont appris de la crise de 2008 et souhaitent un bien qu'ils pourront revendre facilement.** « On n'est pas sur un système de biens de gardes mais sur un système de transmissions patrimoniales faciles... Ils savent que pour bien vendre, il faut d'abord bien acheter ». **Malgré tout, les professionnels précisent que le ralentissement du marché a beaucoup moins touché les biens très haut de gamme, pour lesquels les acquéreurs sont toujours présents.**

- ⇒ **Présent sur le territoire, l'investissement locatif s'est ralenti ces dernières années. Ce type d'achat est souvent conditionné aux avantages fiscaux qui y sont liés.** Des différences territoriales sont à noter : « A Dinard les investissements locatifs sur l'ancien ont quasiment disparu car les prix ont augmenté plus vite que les loyers donc ce n'est plus intéressant ». **Mais il reste encore quelques investissements locatifs sur du studio.** En effet, Dinard possède un important lycée hôtelier et ces produits permettent de loger ses étudiants. « L'achat pour investissement est récurrent. On achète des petites surfaces pour le lycée hôtelier avec un fonctionnement particulier, on loue de septembre à juin aux étudiants puis la saison estivale à des touristes ». **Pleurtuit et Ploubalay ont également connu un fléchissement de ce marché même si Pleurtuit dispose de foncier disponible et que des programmes de construction de logements neufs sont a priori prévus.** Enfin, il est à souligner qu'« avec la crise financière de 2011, il y a beaucoup de personnes qui ont basculé leur épargne

DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE

des marchés financiers vers la pierre. Mais depuis cet investissement immobilier s'est calmé ».

Dans une situation où le nombre d'acquéreurs potentiels a fortement diminué et le nombre de biens à vendre est resté important, un déséquilibre a été créé et le rapport de force entre vendeurs et acheteurs s'est inversé. De manière générale, le marché est aujourd'hui à l'avantage des acquéreurs. Ceux-ci formulent des offres basses par rapport au prix de vente affiché et négocient systématiquement le prix lors d'un achat.

Pour commenter ce phénomène un professionnel évoque « la politique de la bonne affaire ». En plus de ces offres basses, les acheteurs sont devenus extrêmement exigeants et utilisent chaque défaut d'un bien comme élément de négociation. Les acquéreurs qui restent présents sur le marché ont donc vu leur comportement d'achat changer : plus attentifs au bien qu'ils achètent, ils semblent avoir intégré le fait que revendre un bien peut être difficile. Leurs exigences se renforcent donc en même temps que les budgets moyens diminuent. « Les clients ont un niveau d'exigence aujourd'hui tel qu'ils recherchent un peu le mouton à cinq pattes à un prix défiant toute concurrence ».

Ces phénomènes conjugués font augmenter les délais de transactions et créent une certaine atonie sur le marché de l'habitat actuellement. Un bien peut ainsi rester sur le marché entre six mois et un an en moyenne avant de trouver acquéreur.

Service habitat & développement sociétal
DECEMBRE 2013



PLH CCCE 2014-2020



Les professionnels rencontrés sont globalement pessimistes pour 2014 et n'envisagent pas de reprise du marché dans les prochains mois.

Cependant, il ne s'agit ici que d'une tendance générale et les professionnels insistent sur l'incertitude totale de leur activité, eux qui ont connu ces dernières années une fluctuation irrégulière du marché de l'immobilier. De plus, ils soulignent une certaine instabilité législative qui vient s'ajouter à l'instabilité économique et renforce le climat d'attente sur le marché. Enfin, les professionnels de l'immobilier soulignent que les taux d'intérêts ont depuis peu vu leur tendance s'inverser à la hausse, ce qui peut être mauvais signe pour le marché de l'immobilier.

Une baisse des prix, surtout dans les communes non côtières :

La baisse du nombre d'acheteurs combinée avec de fortes négociations, ont entraîné, en moyenne, une diminution des prix des biens immobiliers sur le territoire de la communauté de communes. Encore une fois, la communauté de communes est disparate sur ce point et les prix ont évolué différemment sur la bande côtière et à l'intérieur des terres.

- ⇒ En effet, dans le centre-ville de Dinard et sur la bande côtière, les prix ont baissé depuis la crise de 2008, mais leur ajustement y prend plus de temps à cause du phénomène d'attente décrit plus tôt. Le marché de ces zones étant un marché de résidence secondaire, les vendeurs ne sont pas dans l'urgence de vendre et sont encore réticents à baisser les prix. Un professionnel déclare

ainsi que « *les prix n'ont pas baissé tant que cela à Dinard* ». De plus, il existe encore une demande assez présente sur ce type de bien, notamment sur les biens haut de gamme. **Pour les mois à venir, la majorité d'entre eux ne voient donc pas de forte baisse des prix dans ces zones, sauf pour les biens qui sont sur le marché depuis longtemps.**

- ⇒ Au contraire, « *le marché de l'intérieur des terres a clairement baissé en volume et surtout en prix* ». **Des professionnels évoquent ainsi une baisse des prix qui avoisinerait les 20% depuis 4 ou 5 ans, avec une accélération de la baisse des prix depuis 2012-2013 et des perspectives qui restent à la baisse pour 2014.** Un autre professionnel tempère ce constat et **estime cette baisse des prix normale et plus cohérente avec la réalité du marché**: « *les prix sont plus conformes à ce qu'ils étaient à un moment donné (...) On ne peut pas dire que cela s'est effondré (...) c'est plus raisonnable* ». Certains professionnels estiment que les prix, sur certains biens, sont toujours trop élevés et que ceux-ci devraient encore diminuer. La baisse de la demande due à la crise économique et la hausse de l'offre avec la construction de logements neufs sur ces communes a donc créé cette situation qui se traduit de plus en plus souvent par des moins-values à la revente sur certains biens.

Des vendeurs qui acceptent difficilement la baisse des prix :

Les vendeurs semblent connaître des difficultés à s'adapter à l'évolution du marché et à baisser les prix de vente. Ainsi, de nombreux biens sont surestimés par leurs propriétaires qui veulent éviter une moins-value à la revente. Leur prix n'étant plus adapté au marché, ces biens ne se vendent pas. Les professionnels de l'immobilier parlent d'un gros travail à réaliser auprès des propriétaires pour leur faire réaliser que la non-vente est systématiquement due à une surestimation de leur bien.

Un professionnel estime même que « *le travail principal aujourd'hui auprès des vendeurs est de les faire accepter que les prix du marché ont baissé, et qu'on ne peut plus vendre au prix d'il y a cinq ans* ».

Les professionnels évoquent des difficultés à déshabiter les vendeurs à la tendance « **haussière** » du marché de l'immobilier. La baisse continue des prix joue également contre eux. En effet, avant la crise, lorsque le prix était fixé au-dessus du marché, les propriétaires parvenaient à vendre leur bien car leur prix était « rattrapé » par un marché en hausse constante. Désormais l'effet est inverse : **lorsqu'un bien est surestimé dans un contexte de baisse des prix, l'écart entre le montant souhaité par le propriétaire et le prix du marché se creuse avec le temps.** Par exemple, quelques mois après la mise en vente d'un bien, l'écart entre le prix de vente et celui du marché, qui était de 10%, est passé à 15% et le propriétaire aura d'autant plus de mal à accepter cette situation. Un professionnel de l'immobilier cite l'exemple classique de certains clients : «

DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE

Il y a 5 ans, mon voisin a vendu sa maison 300 000€, je ne vois pas pourquoi je ne la vendrai pas à ce prix ».

L'impact de l'emploi et de la conjoncture économique sur le marché :

Comme déjà évoqué, la crise de 2008 a eu un impact considérable sur le marché de l'immobilier. En effet, son incidence sur l'emploi a été très forte et a fait ralentir la demande. **Tous les professionnels ont souligné un problème d'emploi, impactant directement le marché de la résidence principale.** Un professionnel rencontré résume ainsi ce constat : « *le problème principal vient du manque de travail sur le secteur. Les gens n'ont plus les moyens d'habiter sur le secteur. Même Pleurtuit est trop cher. Ces personnes s'éloignent notamment dans les Côtes d'Armor.* »

Il faut malgré tout nuancer ce propos et les professionnels de l'immobilier rencontrés, s'ils évoquent généralement une situation difficile de l'emploi saluent l'apparition des zones d'activité telle que Cap Emeraude à Pleurtuit. L'activité économique présente sur le territoire ou sur la commune voisine de Saint-Malo emploie également un nombre important de personnes vivant dans la communauté de communes.

Pour les personnes qui travaillent sur le territoire, il semble que la baisse des prix, qui a déjà commencé n'est pas encore suffisante et ne correspond pas à leur niveau de salaire. Les acquéreurs ont perdu en

Service habitat & développement sociétal
DECEMBRE 2013



PLH CCCE 2014-2020



pouvoir d'achat et notamment les jeunes ménages qui ne peuvent pas acquérir de bien dans certaines communes. **La conjoncture économique a donc créé des mouvements au sein de la communauté de commune Côte d'Emeraude.** « *Il y a beaucoup d'employés dans les commerces, d'artisans... qui travaillent à Dinard mais n'habitent plus Dinard* ».

L'accès au crédit plus difficile maintenant pour les jeunes ménages (notamment les primo-accédants) est également un facteur de ralentissement du marché. De plus, « *la demande d'apport rend compliqué l'accès de ces primo-accédants qui souffrent particulièrement* ». **Une baisse des taux d'intérêt en 2013 a permis de limiter cet impact, mais depuis peu cette tendance s'est inversée, ce qui inquiète les professionnels.**

A l'inverse, notamment sur le marché secondaire, une partie importante des personnes ne réalisent pas de crédit pour acquérir leur bien ou seulement sur une partie de la valeur, profitant des taux d'intérêts bas. « *Il y a beaucoup de paiements cash ou avec un tout petit emprunt (20 000€ ou 30 000€) profitant des taux d'intérêt bas ce qui permet de garder de la disponibilité pour les travaux* ». **Il s'agit généralement de personnes qui ne travaillent pas sur le territoire, de personnes en retraite ou bientôt en retraite, ou qui ont vendu un bien à Paris.**

Des législations qui influent sur le marché :

Les différentes réformes législatives impactent fortement le marché de l'immobilier.

Ainsi la première loi Scellier avait agi très positivement sur les transactions immobilières. Mais depuis, les incitations fiscales sont plus restrictives pour les investisseurs. La loi Duflot, qui a succédé aux lois Scellier, a moins les faveurs des professionnels de l'immobilier. En effet, même si cette loi est toute récente et qu'il faut attendre quelques mois pour pouvoir évaluer son efficacité, ils sont sceptiques sur ses bienfaits. « *Le Scellier a super bien marché, pour les investisseurs c'était du pain béni. Aujourd'hui la loi Duflot est moins avantageuse comme la loi Scellier 2 et les investisseurs sont beaucoup plus frileux.* ».

Néanmoins, dans les mois à venir, des biens achetés entre 2004 et 2007 pourront être mis en vente : « *beaucoup de personnes ont acheté en défiscalisation avec la loi Scellier (entre 2004 et 2007) et au bout de 9 ans ils peuvent revendre. Donc on peut penser qu'il va y avoir une explosion d'appartements à vendre. Pas seulement à Pleurtuit mais partout où il y a eu de la défiscalisation* ».

En ce qui concerne, le prêt à taux zéro (PTZ), il n'a pas le même impact dans les communes qui composent le territoire. En effet, le PTZ s'adresse aux primo-accédants qui se regroupent principalement à Pleurtuit et Ploubalay.

Dinard est également impacté sur des logements situés hors du centre-ville.

Pour les autres communes, très peu de prêts à taux zéro sont signés lors de l'achat d'un logement. **Au début de l'année dernière, le PTZ a été modifié et ne sont éligibles à cet avantage que les logements neufs. Cela a ralenti le marché.** « *A Pleurtuit, on est sur un marché de primo-accédants, donc on fait beaucoup de PTZ. Ça avait boosté le marché lorsque c'était sur de l'ancien et du neuf mais depuis que c'est uniquement sur le neuf (1er janvier 2012) c'est moins bien, on avait senti que tous les gens voulaient signer avant cette date, comme quoi c'était porteur* ».

Le délai de détention d'une résidence secondaire, pour échapper à toute imposition sur la plus-value, est repassé de 30 ans à 22 ans, mais cela n'a pas redynamisé le marché. Pour relancer le marché de l'immobilier, le gouvernement a décidé de mettre en place, jusqu'au 31 août 2014, un abattement supplémentaire exceptionnel de 25% sur la plus-value nette imposable. « *La taxation de la plus-value est passée de 30 à 22 ans. De plus jusqu'au 31 août 2014, un abattement supplémentaire de 25% a été créé. Cet abattement a fait naître un petit frémissement pour les vendeurs qui sont arrivés au bout de leur défiscalisation. Ils se disent que c'est gagnant pour eux s'ils arrivent à revendre dans l'année. Mais ça ne dope pas le marché* ».

Certains interlocuteurs évoquent également l'augmentation des droits de mutation qui risque, selon eux, de constituer un nouveau frein au développement du marché immobilier. **Les droits de mutation sont un impôt de 5,09% maximum, prélevé par la commune et le département**

DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE

(3,8% pour le département et 1,09% pour la commune), sur chaque transaction immobilière concernant un bien ancien. Le plafond de cette taxation attribuée au département, et actuellement fixé à 3,8%, serait relevé à 4,5% à partir du 1er janvier 2014.

Enfin, quelques professionnels expliquent le ralentissement du marché immobilier durant 2012 par l'élection présidentielle. « Comme lors de chaque élection présidentielle, le marché immobilier a tendance à se ralentir. En effet les acquéreurs et les vendeurs attendent de connaître le nouveau gouvernement et les réformes législatives mises en place. »

L'influence du diagnostic de performance énergétique sur les transactions :

Depuis la loi du 9 décembre 2004, qui transpose la Directive européenne sur les performances énergétiques des bâtiments, un diagnostic de performance énergétique (DPE) doit être fourni lors de toute transaction immobilière (vente ou location). Le DPE donne quatre informations :

- ⇒ Une estimation de la consommation annuelle d'énergie et le coût afférent à cette consommation symbolisée par une lettre située entre A et G (A pour le moins énergivore et G pour le plus énergivore).
- ⇒ Les caractéristiques du bien et de ses équipements thermiques.
- ⇒ La quantité de CO2 émise.

Service habitat & développement sociétal
DECEMBRE 2013



PLH CCCE 2014-2020



- ⇒ Des recommandations pour limiter la consommation d'énergie et les travaux qui permettraient d'améliorer la performance énergétique.

Systématiquement évoqué lors des entretiens, le DPE est considéré comme une information qui est prise en compte par les acheteurs, mais qui n'est pas décisive. « C'est dans l'esprit des gens mais ce n'est pas un facteur déterminant d'achat ». Elle apporte une indication à l'acheteur sur la consommation énergétique de son bien et le niveau des charges à payer.

Le DPE est donc entré dans les habitudes et est une information demandée par les acheteurs.

Pour les biens acquis en tant que résidence secondaire, le DPE est moins important car il s'agit de biens qui ne seront occupés principalement que durant l'été et qui n'auront donc pas besoin d'être chauffés. On ne regarde pas de la même manière pour une résidence secondaire ou principale. « Pour le secondaire, certaines personnes ne chauffent pas de l'année car elles ne viennent que l'été ».

De façon générale, les professionnels de l'immobilier évoquent un doute quant à la fiabilité de la lettre du DPE et relaient en cela les doutes de leurs clients. En effet, il semblerait qu'un DPE fait par deux entreprises différentes puisse aboutir à deux lettres différentes. « C'est très opaque, on s'est retrouvé à plusieurs reprises sur des doublons de diagnostics et d'un diagnostiqueur à l'autre on n'était pas sur la même lettre. ». Pour eux les diagnostics sur le plomb ou encore sur l'amiante présentent plus d'importance.

DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE

D'autres estiment qu'une mesure de la consommation sur l'année n'est pas adaptée à des logements secondaires, très répandus sur le territoire de la communauté de communes. En effet, pour les habitations construites avant 1948, le calcul du DPE peut se faire à partir des relevés de consommation sur les trois dernières années. Ces doutes existent surtout sur les biens anciens, le DPE semblant mieux considéré sur les biens récents. « *C'est relativement fiable sur des biens très récents, après quand on part sur de l'ancien ça n'a plus de sens* ».

3.4 LE MARCHÉ LOCATIF

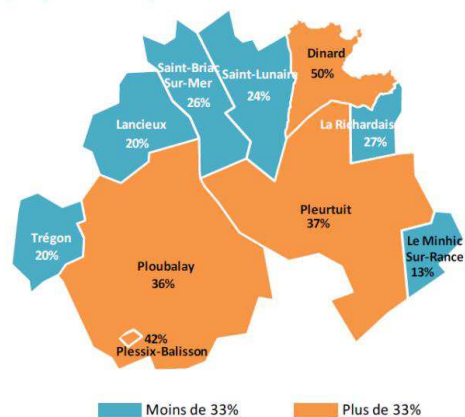
Il a été fait le choix dans cette partie de ne traiter que du marché locatif à fin d'habitation. Il est à noter que tous les professionnels de l'immobilier rencontrés n'ont pas une activité sur le marché locatif.

Un marché équilibré, présent surtout sur quelques communes :

D'une manière générale, il semble que le marché locatif soit équilibré sur le territoire. **La demande est satisfaite par une offre suffisante.** « *C'est un marché régulier et correct. C'est mieux que l'accession. Ça tourne et il y a toujours un bien qui correspond aux critères du locataire. C'est un marché stable depuis quelques années* ».

Service habitat & développement sociétal
DECEMBRE 2013

Part des résidences occupées par des locataires
(Moyenne = 38%)



En 2010, 38% des résidences de la communauté de communes sont occupées par des locataires. **Des disparités existent entre les communes. Ainsi, la part des logements à destination de la location est plus importante à Ploubalay, Pleurduit et surtout à Dinard.** A l'inverse, près de 85% des logements du Minihic-sur-Rance sont occupés par leurs propriétaires.

Comme pour le marché de l'acquisition, le marché locatif est très différent d'une commune à l'autre : celui-ci se concentre principalement sur quelques communes : « *il y a une offre locative beaucoup plus forte sur Pleurduit et un peu sur Ploubalay. (...) L'offre sur Saint-Lunaire, Saint-Briac est très faible. Le Minihic-sur-Rance a un peu d'offre locative, mais cela* ».

DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE

reste marginal. A part Pleurtuit, Ploubalay et Dinard, l'offre ailleurs est plutôt centrée sur de la maison individuelle. »

Ces dernières années, les communes de Pleurtuit et Ploubalay ont connu une modification de leur parc immobilier avec la construction de logements neufs notamment à destination de la location. Le marché locatif a donc été fortement impacté. Selon les professionnels de l'immobilier, ces programmes de construction ont permis de répondre à un besoin.

Parallèlement à ces programmes de construction, **Saint-Malo a également développé son parc de logements et a accru sa concurrence avec Pleurtuit sur ce marché.** En effet, sous l'effet du manque de logement sur Saint-Malo, des personnes qui travaillaient dans cette ville habitaient dans la communauté de communes Côte d'Emeraude, ce qui semble être moins le cas maintenant.

Le rythme du turn-over reste raisonnable et les agences disent avoir un taux de vacance des logements qui reste faible. *« Il n'y a de la vacance que pour un certain type de logements : ceux construits par des promoteurs et gérés par eux-mêmes. Ils ont maintenu les loyers alors que l'offre a augmenté et ont donc eu du mal à trouver des nouveaux locataires. Ils n'avaient pas anticipé la baisse des loyers. Mais ils commencent à rectifier le tir. Si les biens sont au prix réel du marché, il n'y a pas beaucoup de vacance ».*

Service habitat & développement sociétal
DECEMBRE 2013



PLH CCCE 2014-2020



Les délais entre la mise en location et la signature d'un bail restent également acceptables. Le turn-over peut être plus important dans les petits appartements, de type studio, souvent loués par des étudiants pour des durées courtes.

Si les professionnels insistent pour continuer à renouveler le parc locatif, il semble qu'ils souhaitent voir le rythme de construction se ralentir : « il ne faut pas croire qu'il y a des centaines de locataires à faire la queue ». Selon eux, le marché est actuellement équilibré sur la zone et il est inutile de construire trop de logements pour éviter un déséquilibre qui nuirait à l'activité, aux propriétaires et aux bailleurs.

Les logements anciens ont plus de difficultés à trouver des locataires. La création de nombreux logements neufs a sans doute puisé une partie des locataires de l'ancien. *« Les logements sur Pleurtuit sont récents et donc en bon état. Les vieux appartements, même rénovés, ne se louent pas ou alors il faut énormément baisser les prix ».* Ces biens sont maintenant en concurrence avec des habitations récentes et plus adaptées. **Les professionnels de l'immobilier conseillent donc maintenant à leurs clients propriétaires d'effectuer des travaux afin d'adapter leur produit à la demande des locataires.** Cette demande a en effet évolué et comme pour l'acquisition, ceux-ci souhaitent une habitation fonctionnelle et équipée, proche des commerces, au calme et bien isolée.

Le diagnostic de performance énergétique est un élément plus important sur le marché locatif que sur celui de l'acquisition. Celui-ci a un impact

direct sur les coûts en termes d'énergie et peuvent donc freiner des locataires qui craindraient des factures de chauffage trop élevées. Les professionnels soulignent que beaucoup de biens anciens ne correspondent pas aux critères énergétiques. « Sur Dinard, il y a beaucoup de biens avec des planchers bois, des ponts thermiques. Ce n'est pas facile d'isoler car ce sont parfois des appartements entourés de logements saisonniers non chauffés. Donc on peut toujours isoler mais si pendant l'hiver les voisins ne chauffent pas, on aura toujours des ponts thermiques. »

Un public plus jeune et parfois en difficulté financière

Il semble que les personnes qui souhaitent louer sur le territoire de la communauté de communes soient un public totalement différent selon la commune.

A Pleurtuit, les locataires sont avant tout des jeunes actifs. « Les trentenaires avec enfants louent plutôt sur Pleurtuit où il y a des logements plus spacieux et moins chers ».

Les professionnels soulignent également qu'ils rencontrent de nombreuses personnes en difficulté financière et sociale et qu'ils ont de plus en plus de mal à y faire face. Pour ces personnes seules, à la recherche d'un emploi ou dans une situation difficile, il est complexe de trouver un bien adapté, notamment en termes de prix.

Des loyers stables, voire à la baisse

Avec le développement du parc locatif sur la communauté de communes, et l'arrivée de la crise économique qui a grevé les budgets des locataires, il semble que les loyers aient stagné depuis plusieurs années, voire même baissé par endroit. « Par rapport à l'acquisition, les prix des loyers sont désormais plus cohérents avec le revenu des gens ».

Les professionnels notent également un phénomène nouveau : « Les loyers baissent avec notamment des négociations des locataires, chose qui ne se faisait pas avant. Pour louer, les propriétaires sont parfois obligés de baisser les loyers. Les biens qui ne se louent pas c'est un problème de prix ».

Néanmoins, des différences territoriales sont à noter. Les prix restent encore élevés sur la côte où le marché est plus confidentiel et la demande supérieure à l'offre.

A Ploubalay, les professionnels estiment que les prix, presque équivalents à la couronne rennaise sont encore trop hauts (des professionnels évoquent des ordres de prix de 550€ pour un T3).

Sur Pleurtuit, qui possède un parc locatif important, les loyers ont baissé ces dernières années.

Les personnes rencontrées estiment qu'il manque encore des logements à prix modérés pour des personnes avec des problèmes financiers qui ont des difficultés à trouver une habitation. Les professionnels de l'immobilier insistent sur le fait qu'ils sont des opérateurs à part entière du logement social en gérant des situations parfois précaires pour les locataires.

DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE

La construction de logements sociaux, qui pourrait répondre à ce type de demande semble avoir eu un impact divers sur l'activité des agences immobilières.

Pour certains, la création de logements sociaux crée des départs vers ces logements et donc du turnover dans le parc locatif. Pour d'autres, la création de logement social n'a pas d'effet réellement observable. Ces derniers déclarent que le public concerné par les logements sociaux n'est pas le même que leur public de locataire. En effet, des personnes éligibles aux logements sociaux ne présenteraient pas de dossier susceptible d'être accepté dans le parc privé.

	Loyer bas	Loyer médian	Loyer haut	Loyer moyen	Surface moyenne	Moyen moyen/ m ²
T1	278 €	350 €	428 €	371 €	29 m ²	12.9 €
T2	395 €	430 €	480 €	452 €	43 m ²	10.4 €
T3	530 €	580 €	690 €	601 €	64 m ²	9.4 €
T4	604 €	699 €	741 €	684 €	86 m ²	8 €
T5 et +	715 €	774 €	826 €	765 €	110 m ²	7 €

Données chambres des notaires décembre 2013

Service habitat & développement sociétal
DECEMBRE 2013



PLH CCCE 2014-2020



CONCLUSION

La communauté de communes Côte d'Emeraude est composée de plusieurs marchés de l'habitat. Ceux-ci se distinguent par la nature des transactions, le type de biens recherchés, le type d'acquéreurs et les prix. Ces différences impliquent donc une prise en compte fine de la situation d'un territoire avant d'y mener une action liée à l'habitat.

De manière générale, ces différents marchés subissent les effets de la crise économique depuis 2009, avec un rythme de transactions ralenti et des prix en baisse.

Malgré tout, l'impact est différent pour le marché de la résidence principale et celui de la résidence secondaire. Le premier concerne principalement les communes de Pleurtuit, Ploubalay, Trégon, Plessix-Balisson, La Richardais et Dinard (hors du centre-ville).

Il a connu une forte baisse de la demande avec le resserrement des budgets des ménages. Les prix ont fortement baissé et reviennent actuellement à un niveau plus en lien avec la réalité.

Pour le marché des résidences secondaires, plutôt concentré sur la bande côtière, le rythme des transactions s'est ralenti, mais les prix ont baissé de façon moins marquée.

Avec la construction de nombreux logements neufs sur le territoire, le marché a connu de profonds changements ces dernières années, notamment sur le marché des résidences principales. Les professionnels

DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE

de l'immobilier mettent en avant **une offre qui s'est développée et améliorée et qui a permis de renouveler le parc de l'habitat dans la communauté de communes en répondant également aux besoins sur le marché locatif.**

L'atout principal du territoire mis en avant par les professionnels de l'immobilier est son environnement et son cadre exceptionnel. Facilement accessible par la route ou par train, le territoire est très prisé par les parisiens ou les Rennais et assure un marché de la résidence secondaire qui reste assez actif.

Au contraire, le point d'amélioration du territoire se porterait sur le développement de l'emploi, afin d'assurer la possibilité aux locaux de continuer à vivre au sein de la communauté de communes.

Enfin, les professionnels de l'immobilier rencontrés connaissent peu les compétences de la communauté de communes en matière d'habitat. Ils sont généralement désireux d'être plus impliqués dans les actions de l'EPCI et émettent le souhait d'être informés de façon régulière sur les programmes lancés ou les aides disponibles.



PLH CCCE 2014-2020



Les professionnels interviewés dans le cadre de l'enquête qualitative

Agence de la plage - Ploubalay	Gallic Immobilier - Dinard
Ploubalay Immobilier - Ploubalay	Un mandataire indépendant - Dinard
Guy Hoquet Immobilier - Ploubalay	Maison Rouge - Dinard
Agence des Abers - Saint-Briac	Patrimoine Famille Immobilier - Dinard
Agence Mouchon - Saint-Lunaire	Quai 35 22 - Dinard
Armor Immobilier - Lancieux	Square Habitat - Dinard
Elysée Gallic - Pleurtuit	Office notarial - Pleurtuit
Bizeul Immobilier - Dinard	Office notarial - Ploubalay
Espacil - Dinard	Office notarial - Dinard

4. LE MARCHÉ FONCIER & LA CONSOMMATION FONCIERE

⇒ LE MARCHÉ FONCIER

⇒ LA CONSOMMATION FONCIERE

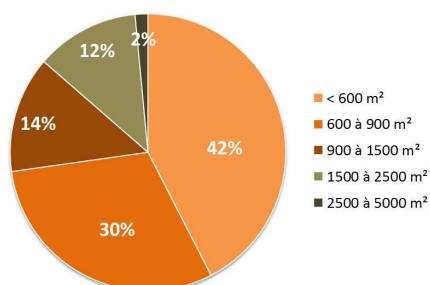


4.1 LE MARCHÉ FONCIER

Des terrains à bâtir de tailles modestes

Le marché foncier repose sur des terrains à bâtir dont la taille semble diminuer sensiblement au fil des années. Selon les informations collectées par les notaires sur le territoire de la CCCE, il est possible d'établir une répartition des terrains vendus selon leur taille.

Répartition des terrains à bâtir sur les communes des Côtes d'Armor selon la taille des parcelles
(Données Perval 2013)



On observe que sur les 4 communes costarmoiricaines, 42% des terrains à bâtir recensés concernent des parcelles inférieures à 600 m².

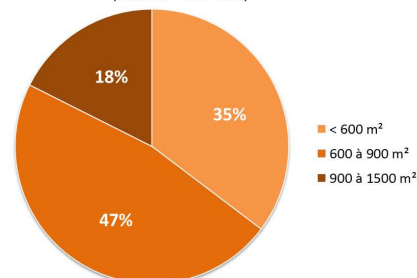
Cependant, on remarque également que les parcelles plus grandes subsistent puisque 14% sont des terrains de plus de 1 500 m².

Service habitat & développement sociétal
DECEMBRE 2013

Pour autant, un terrain constructible peut, par la suite, faire l'objet d'une division parcellaire en vue de réaliser une opération d'aménagement. Aussi, cette répartition ne présage pas de la taille des parcelles vendues sur le territoire.

Si sur les communes brétiliennes le poids des petits terrains est plus faible (35%), mais on constate également que le nombre de grands terrains à bâtir est moins conséquent que sur la partie 22 (aucune parcelle de plus de 1 500 m²).

Répartition des terrains à bâtir sur les communes d'Ille-et-Vilaine selon la taille des parcelles
(Données Perval 2013)



Une activité foncière portée par des opérations immobilières

En effet, selon les données Perval établies en 2013, plus de **74% des terrains à bâtir concernent des parcelles commercialisées dans le cadre d'une opération d'aménagement**, de type « lotissement ».

Ce poids atteint même plus de **77% pour la partie costarmoricaine**.

La surface moyenne de ces terrains en lotissement est de 658 m² sur les communes des Côtes d'Armor contre 648 m² à l'échelle du département 22 et de 647 m² pour les communes d'Ille-et-Vilaine contre 467 m² à l'échelle du département.

Des valeurs foncières élevées

Pour la partie costarmoricaine, le prix médian au m², tout type de bien confondu, atteint 76 € en 2013. Le prix d'achat médian d'un terrain en 2013 est de 53 750 €.

Si l'on considère exclusivement les **lots vendus en lotissement**, soit la grande majorité de l'offre foncière sur le territoire, **on constate que le prix médian au m² en 2013 atteint 94 € contre 61 € sur le département. Le prix d'achat médian est estimé à 57 800 €.**

Aussi, ces valeurs foncières font des communes 22 de la CCCE, **le secteur le plus cher des Côtes d'Armor**, avec le littoral de la Baie de St Brieuc.

Une tendance qui se confirme puisque **l'évolution des prix constaté lors de cette année dernière année, fait état d'une progression de la valeur foncière en lotissement de près de 7.5%, quand, sur la même période les valeurs foncières de ce type de bien, ont baissées de -6,5% sur les Côtes d'Armor.**

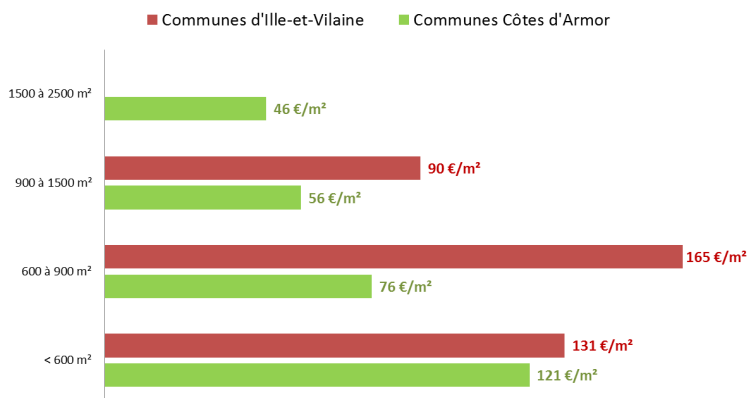
Concernant les communes d'Ille-et-Vilaine, le coût du foncier apparaît particulièrement important et participe à alimenter les processus de ségrégations territoriales. Si les valeurs peuvent être différentes d'une commune à l'autre (Pleurtuit ayant un foncier plus accessible), on estime le prix médian au m², tout type de bien confondu, à **141 € en 2013, soit près du double que sur la partie 22**. Le prix d'achat médian d'un terrain en 2013 est de 90 000 €.

Pour les **lots vendus en lotissement**, on constate que le prix médian au m² en 2013 atteint **147 € contre 124 € sur le département 35**.

Enfin, le **prix d'acquisition médian est de 99 110 € contre 53 831 € à l'échelle de l'Ille-et-Vilaine**. Cette situation résulte des pratiques d'allotissement des différents territoires. On constate en effet, que sur les communes 35 de la CCCE, **les parcelles proposées restent relativement grandes (647 m² en moyenne), alors qu'à l'échelle du département, la surface moyenne des terrains est de 497 m².**

Seule la commune de Pleurtuit propose un parcellaire dont la taille est en nette diminution. Cette pratique permet de limiter l'impact du foncier au sein des projets d'acquisition des ménages plus modestes.

Prix médian des terrains à bâtir en €/m², selon la surface des parcelles
(Perval 2013)



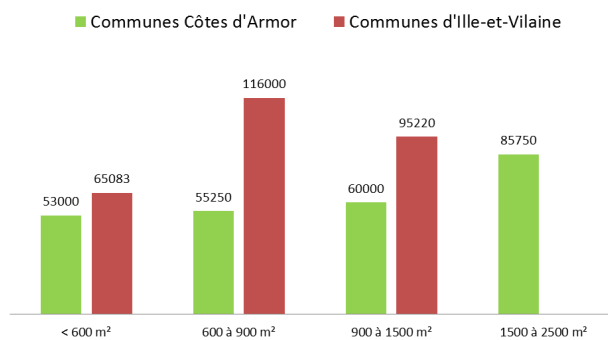
A l'échelle de l'ensemble du territoire communautaire, on relève que les valeurs foncières sont nettement plus importantes sur les communes bretonnes, notamment pour les parcelles de plus de 600 m².

Pour les communes 22, plus les terrains sont petits, et plus les prix au m² sont importants.

Cette réalité est moins vraie sur les communes 35, où l'on observe une hausse de la valeur foncière au m² pour les terrains de 600 m² et plus, sans doute en lien avec leur localisation plus littorale, et en lien avec le marché des résidences secondaires.

Service habitat & développement sociétal
DECEMBRE 2013

Prix médian des terrains à bâtir en valeur absolue
(Perval 2013)



Un stock de terrains à bâtir relativement limité

L'offre de terrains actuellement recensée sur le territoire apparaît relativement limitée avec 51 lots disponibles au 31 décembre 2013.

Par ailleurs, près de 60% de cette offre concerne de grands terrains, sur des communes littorales. La plupart de ces terrains sont en vente depuis plus de 5 ans.

A contrario, Pleurtuit détient plus de 40% de l'offre, avec des parcelles nettement plus petites, destinées d'avantage à des résidences principales.

Communes	Opération	Nb lots disponibles	surface moyenne	prix moyen au m ²
Le Minihic	Le hameau de la Goduçais	3	597 m ²	129 €
Pleurtuit	Jardins de St Jouan (2)	13	385 m ²	147 €
Pleurtuit	Jardins de St Jouan (1)	9	368 m ²	148 €
St Briac	Domaine des Tourelles	12	676 m ²	178 €
St Briac	Le Clos de l'Hermine	1	872 m ²	145 €
Lancieux	Domaine de la Touche	1	1 200 m ²	136 €
Lancieux	Moulin de la Touche	1	1 200 m ²	137 €
Lancieux	Le Tertre de la Roche 2	1	759 m ²	155 €
Lancieux	Les Jardins de Rieul 1	4	1 070 m ²	168 €
Lancieux	Les Jardins de Rieul 4	6	1 148 m ²	164 €
TOTAL		51 lots		

Service habitat & développement sociétal
DECEMBRE 2013

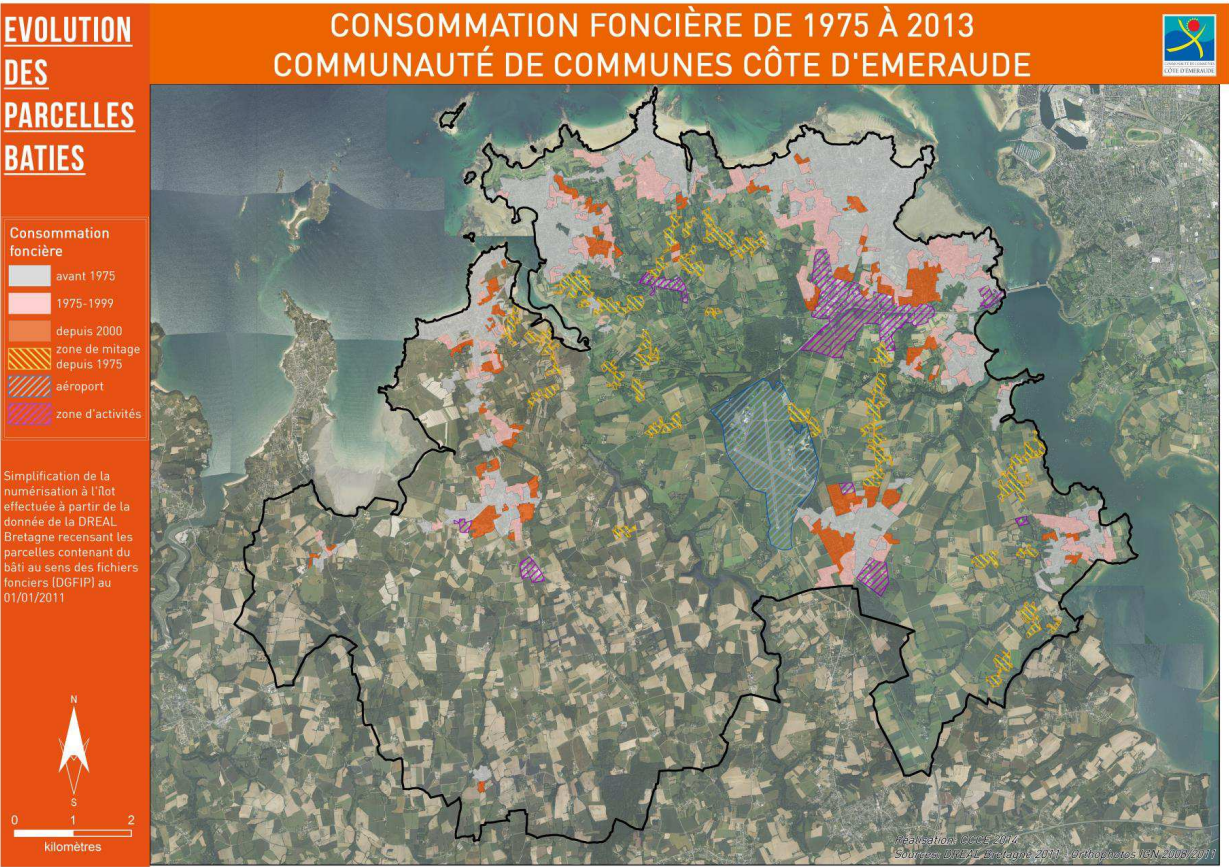
4.2 LA CONSOMMATION FONCIERE

La nécessité d'assurer une meilleure gestion du foncier destiné à l'habitat

A l'échelle de la Région Bretagne, les surfaces artificialisées ont doublé en 20 ans. Le rythme annuel de consommation d'espace au niveau régional est deux fois supérieur à celui de la croissance démographique.

Les enjeux liés à la consommation de l'espace sont multiples. Il s'agit donc de préserver les terres agricoles et leur potentiel économique, de préserver les ressources naturelles (biodiversité, eau etc.), mais également de limiter les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre.

Dans un contexte d'urbanisation forte et fondée sur la maison individuelle, les enjeux relatifs à la consommation du foncier deviennent de plus en plus incontournables. En effet, les effets induits par l'étalement des zones urbaines peuvent à terme remettre en cause le bon fonctionnement mais aussi l'attractivité d'un territoire. Les conflits d'usage, notamment entre logiques résidentielles et agricoles, l'augmentation du coût des réseaux pour la collectivité, la dévalorisation du cadre de vie et son impact paysager, sont autant d'éléments qui mettent en péril le développement dit durable de ces espaces.



DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE

PLH CCCE 2014-2020



Cette carte repose sur la simplification de la numérisation à l'ilot, effectuée à partir des données de la DREAL Bretagne. Elle recense les parcelles bâties au sens de fichiers fonciers (DGFIP) au 01/01/2011.

Les espaces hachurés en jaune représentent les principales zones de mitage recensées depuis 1975.

Pour exemple, sur la période 1975-1999, ce ne sont pas moins de 479 ha qui ont été urbanisés pour l'habitat, soit un rythme d'artificialisation de l'ordre de 20 ha par an. Sur la période 2000-2011, on recense environ 327 ha de terres artificialisées en direction de l'habitat soit un rythme de près de 30 ha par an.

Communes	Consommation annuelle en ha sur la période 2000-2011
Dinard	5
Le Minihic-sur-Rance	2
Pleurtuit	8
La Richardais	3
Saint-Briac-sur-Mer	3
Saint-Lunaire	2
Lancieux	2
Plessix-Balisson	0
Ploubalay	6
Trégon	1
Total	31

En outre, si ces dernières années, les espaces urbanisés se réalisent au sein de programmes d'aménagement d'ensemble, à proximité des bourgs existants, on observe également une diffusion de l'habitat au sein d'espaces plus ruraux rétro-littoraux (hameaux, villages, ...) qui engendre une augmentation du mitage, et fragilise les équilibres paysagers.

Cette tendance semble cependant s'atténuer, notamment du fait de l'application plus rigoureuse de la loi « littorale », et ce pour la quasi-totalité des communes de la CCCE.

Ainsi, dans la volonté affirmée de pérenniser le potentiel du territoire communautaire, il est indispensable de favoriser une gestion économe des sols, par le développement de formes d'habitat alternatives à l'individuel : en valorisant l'habitat individuel groupé ou en bande, le semi-collectif, ou par l'incitation aux petits collectifs. Pour ce faire, il convient d'inscrire ces objectifs dans les Plan Locaux d'Urbanisme.

Aussi, économiser le foncier apparaît donc comme une nécessité pour un territoire où les terrains à bâtir se raréfient, alors que les valeurs foncières s'apprécient de manière continue.

La nécessité d'assurer des densités plus affirmées

Sur la période 2000-2011, les constructions réalisées repose sur une densité estimée à environ 12,5 logements par hectare.

La question de la densité des opérations est souvent objet d'incompréhension, aussi une analyse de la densité actuelle des bourgs et agglomérations a été réalisée (uniquement pour les communes d'Ille-et-Vilaine sur lesquelles une étude de la consommation foncière des POS/PLU a été réalisée).

Elle permet de prendre conscience, au vu de la réalité, que la densité n'est pas forcément synonyme de moindre qualité des formes urbaines, ni de qualité de vie dépréciée. Elle permet aussi de distinguer les bourgs entre eux, d'appréhender des opérations futures en rupture avec l'existant, et d'établir des marges de progrès à l'échelle de chaque agglomération.

La densité de l'habitat des agglomérations est actuellement comprise entre 11 logts/ha et 29 logts/ha, pour une moyenne de 19 logts/ha sur la CCCE (partie 35).

Si l'on considère l'ensemble des parcelles construites en 2010 (zones nouvelles et anciennes), hors espaces publics, on obtient les densités ci-dessous :

Communes	Densités globales (centres anciens et nouveaux quartiers)
Dinard	29 logts/ha
Le Minihic-sur-Rance	11 logts/ha
Pleurduit	16 logts/ha
La Richardais	14 logts/ha
Saint-Briac-sur-Mer	13 logts/ha
Saint-Lunaire	13 logts/ha
Total CCCE 35	19 logts/ha

A contrario, on constate que les densités sont nettement plus développées au sein des tissus urbains anciens. En effet, si l'on considère les zones de bâti ancien, la densité de l'habitat atteint entre 18 et 71 logts/ha pour une moyenne de 48 logts/ha, et 28 logts/ha hors Dinard.

Communes	Densités des centres anciens
Dinard	71 logts/ha
Le Minihic-sur-Rance	18 logts/ha
Pleurduit	38 logts/ha
La Richardais	25 logts/ha
Saint-Briac-sur-Mer	24 logts/ha
Saint-Lunaire	44 logts/ha
Total CCCE 35	48 logts/ha

Il apparaît donc nécessaire d'interroger les densités défendues dans le précédent PLH de la CCCE. Il s'agit donc de proposer des objectifs de densification qui prennent en compte les nouveaux enjeux fonciers sur le territoire communautaire.

5. LE LOGEMENT DES PUBLICS « SPECIFIQUES »

⇒ LE LOGEMENT DES JEUNES

⇒ LE LOGEMENT DES PERSONNES EN
DIFFICULTE

⇒ LE LOGEMENT DES GENS DU VOYAGE



5.1 LE LOGEMENT DES JEUNES

Le territoire communautaire est soumis à un vieillissement accru de sa population. On observe une dégradation constante de l'indice de jeunesse (0,62 en 2010).

Pour information, la population de moins de 20 ans ne représente plus que 20% de la population communautaire en 2010, quand les personnes de + de 60 ans pèsent pour plus de 35%.

En outre, le contexte économique actuel, et la situation sur les marchés immobiliers du territoire ne facilitent pas l'accès au logement pour les jeunes en situation de décohabitation, ou en recherche d'autonomie. En effet, leurs revenus restent limités, et leurs besoins s'orientent vers de petits logements peu représentés sur la CCCE. De plus l'offre locative actuelle n'est pas toujours adaptée, et souvent peu ouverte à l'instabilité des situations face à l'emploi.

Un taux d'occupation particulièrement fort au sein du FJT de Dinard

L'offre actuelle sur le territoire repose sur l'antenne du FJT de St Malo, localisée sur la ville de Dinard. Or, cette structure fait l'objet d'une occupation particulièrement forte.

EN 2011

- ⇒ **Nombre de jeunes : 47 jeunes** dont 23 femmes et 24 hommes
- ⇒ Taux d'occupation de **100% en termes de logement et de 82% en termes de places**

Service habitat & développement sociétal
DECEMBRE 2013

EN 2012

- ⇒ **Nombre de jeunes : 44 jeunes** dont 25 femmes et 19 hommes
- ⇒ Taux d'occupation de **100% en termes de logement et de 93% en termes de places**

AGE DES RESIDENTS :

	Moins de 18 ans	18-21 ans	22-25 ans
En 2011	3 soit 6%	29 soit 62%	15 soit 32%
En 2012	3 soit 7%	22 soit 50%	19 soit 43%

ORIGINES RÉSIDENTIELLE :

ORIGINE	2011	2012
Dinard	19%	23%
Arrondissement	28%	27%
Département	23%	23%
Région	13%	13,5%
Autre région	17%	13,5%

La Résidence Perdriel à Ploubalay, gérée par STEREDENN en charge du CLLAJ, propose également 15 logements en structure et 3 logements diffus.

Enfin, en 2012, on recense au moins **23 demandes d'hébergement sur le territoire qui n'ont pu être satisfaites**. Cette demande apparaît particulièrement forte lors de la période estivale en lien avec l'offre d'emploi saisonnier.

Il apparaît également important d'anticiper les besoins futurs en logements au regard du probable développement de l'offre d'emplois liée à la création d'une nouvelle zone d'activité à vocation commerciale sur la commune de Pleurtuit (Cap Emeraude).

Le FJT de Dinard : un outil au service de l'économie locale

SECTEUR D'ACTIVITE DES RESIDENTS EN 2011 :

- ⇒ **Restauration** : 15 jeunes (dont 2 au CAT)
- ⇒ **Commerce et artisanat** : 11
- ⇒ **Services** : 7
- ⇒ **Industrie**: 6 (dont 3 à la Sabena)
- ⇒ **études ou formations**: 6 (3 au lycée hôtelier et 3 au CREPS)
- ⇒ 2 sont **demandeurs d'emploi** au moment de leur entrée

SECTEUR D'ACTIVITE DES RESIDENTS EN 2012 :

- ⇒ **Restauration** : 8 jeunes (dont 2 au CAT)
- ⇒ **Commerce et artisanat** : 11
- ⇒ **Services** : 10
- ⇒ **Industrie**: 2 (à la Sabena)
- ⇒ **études ou formations**: 9 (4 au lycée hôtelier et 4 au CREPS)
- ⇒ 3 sont **demandeurs d'emploi** au moment de leur entrée

Service habitat & développement sociétal
DECEMBRE 2013

LES STATUTS PROFESSIONNELS A L'ENTREE :

	2011	2012
Apprentis	21%	23%
Contrats de travail	47%	47%
Stagiaires rémunérés	15%	2%
Stagiaires de la formation professionnelle	6%	9%
Demandeurs d'emploi	5%	7%
Etudiants	6%	12%

5.2 LE LOGEMENT DES PERSONNES EN DIFFICULTE

La partie brésilienne du territoire communautaire est couverte par la Cellule d'Accueil et d'Orientation de Saint-Malo (CAO).

La CAO de Saint-Malo, antenne locale du SIAO 35, est gérée par l'association Le Goéland. Celle-ci possède un CHRS de 29 places (dont 2 appartements à Dinard), et un dispositif d'hébergement d'urgence de 15 places. Dans un souci de développement de l'offre, un accueil de jour a été expérimenté à Saint-Malo depuis début décembre 2006. Cette structure est gérée par l'A.M.I.D.S. Cette association dispose également d'un foyer d'accueil d'urgence de 17 places, et d'un CHRS de 8 places en foyer. En complément de cette offre l'AMIDS gère une résidence d'accueil temporaire de 9 logements (avec ALT), et une maison relais de 15 places (7 chambres et 4 studios).

A Dinan, l'association Noz Deiz gère un CHRS de 20 places en structure collective et 9 places éclatées dans la ville. Il existe également une « maison relais » constituée de 10 logements.

Sur la commune de Ploubalay, la Résidence Perdriel, dont la gestion est confiée au Comité local sur le logement autonome des jeunes (CLLAJ), et sa structure porteuse STEREDENN de Dinan, accueille certaines populations en grande détresse (situation d'urgence). Cependant, cette résidence de 15 places dont 3 en diffus, est affectée en priorité aux jeunes populations en décohabitation.

Service habitat & développement sociétal
DECEMBRE 2013

En outre, les besoins sur le territoire apparaissent relativement importants.

A titre indicatif, on estime que 12 à 13% de la population se trouve sous le seuil de pauvreté. A ces personnes, s'ajoute environ 10% de la population dont les revenus sont en deçà de 900 € par mois.

Par ailleurs, le PDAHI 35 prévoyait, à l'horizon 2015, la création de 2 «Maisons Relais » sur le secteur de St Malo. A ce jour, un seul projet a pu voir le jour, or les besoins existent toujours, et la situation s'est même dégradée sous l'effet de la crise économique.

5.3 LE LOGEMENT DES GENS DU VOYAGE

Conformément aux différents schémas d'accueil et d'habitat des gens du voyage (22 et 35), la communauté de communes a rempli ses obligations concernant la création et la gestion d'aires d'accueil des gens du voyage sur le territoire communautaire. Ainsi, dès 2010, la CCCE a ouvert 2 aires d'accueil sur les communes de Pleurtuit (10 emplacements pour 20 places caravanes), et sur la commune de Ploubalay (6 emplacements pour 12 places).

De plus, depuis l'entrée de la ville de Dinard au sein de la communauté de communes, soit depuis le 1er janvier 2013, une nouvelle aire est entrée au sein du domaine de compétence de l'EPCI, avec 12 emplacements soit 24 places caravanes.

Aussi, à ce jour la CCCE gère donc 28 emplacements répartis sur 3 aires pour un total de 56 places caravanes. Il n'est donc pas prévu de réaliser de nouvelles aires d'accueil au sein du schéma départemental 2012-2017.

En 2013, le taux d'occupation des emplacements a atteint :

- 66% à Dinard
- 84% à Pleurtuit
- 99% à Ploubalay

En outre, si la durée des séjours reste modeste sur Dinard (11% de plus de 3 mois en 2013), elle tend à s'allonger sur les aires de Ploubalay (100% de plus de 6 mois) et Pleurtuit (25% de plus de 3 mois).

Par ailleurs, les modes de vie de certaines familles ne correspondent plus au fonctionnement des aires de passage. Pour autant, ces familles se trouvent contraintes à stationner sur ces équipements, faute de ne pouvoir accéder à une autre offre d'habitat (notion de « captivité » avancée par ces familles).

Comme l'énoncent la loi de juillet 2000 et ses textes d'application, les besoins en termes d'accueil des gens du voyage sont diversifiés et nécessitent la mise en œuvre de solutions adaptées.

Les besoins varient en effet en fonction des différences sociales, des saisons, des territoires. Aussi, si le schéma départemental fixe les obligations des communes en termes de réalisation d'aires d'accueil aménagées, il se doit également de prévoir le déploiement de l'ensemble des solutions préconisées par les textes réglementaires, y compris celles permettant une forme de sédentarisation.

Aussi, le dernier schéma d'accueil et d'habitat des gens du voyage d'Ille-et-Vilaine préconise la création de 2 aires communales de grands passages dont :

- Une aire communale de 50 places à Dinard ;
- Une aire communale de 200 places à Pleurtuit ;

Les orientations du présent schéma proposent également de permettre un meilleur accès au logement, en intégrant à la fois des solutions individuelles et/ou collectives. A ce titre, il est donc possible de développer la pratique des terrains familiaux, le logement adapté, ou encore l'accès au logement classique. Dans les zones constructibles, des terrains bâtis et non bâtis peuvent donc être aménagés afin de permettre l'installation de caravanes constituant permanent de leurs utilisateurs. Ainsi, des besoins en habitat « adapté » sont à repérer sur les communes, par exemple où les ménages stationnent plus de 6 mois dans l'année, notamment au sein des aires de passage.

Le PDALPD22 fait état de la situation de l'aire de Ploubalay où 5 ménages sont quasiment sédentarisés sur l'aire d'accueil, dont 1 ménage a évoqué un projet d'accession à la propriété sur le secteur de Ploubalay / Plancoët.

Sur Pleurtuit 2 à 3 familles ont fait savoir qu'elle souhaitait accéder à un habitat stable, en dehors des aires de passages.

Plusieurs objectifs peuvent être retenus pour assurer cette diversification :

PRENDRE EN COMPTE L'HABITAT CARAVANE DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

Constat général

Les documents d'urbanisme doivent répondre à l'ensemble des besoins d'habitat de la population.

Objectif général

Faire en sorte que tous les PLU soient légaux (prise en compte des résidences principales mobiles dans les documents d'urbanisme)

Objectifs opérationnels

Les PLU ne devront pas interdire de manière générale et absolue l'installation de résidences principales mobiles sur l'ensemble du territoire.

Service habitat & développement sociétal
DECEMBRE 2013

PRÉVENIR DES SITUATIONS D'OCCUPATION IRRÉGULIÈRE

Constat général

- Plus d'une centaine de terrains en Ille-et-Vilaine, acquis par les gens du voyage, dont la plupart situés en zone agricole ou naturelle, et en infraction au PLU
- Impossibilité pour les voyageurs de construire et de s'installer sur ces terrains

Objectif général

Empêcher les occupations contrevenant au droit d'occupation des sols

Objectifs opérationnels

- Prévenir les achats en zones non constructibles ou sur des zones ne permettant pas l'installation des caravanes
- Conseiller et accompagner les gens du voyage dans les démarches à effectuer en amont de l'acquisition
- Informer les collectivités sur la réglementation qui régit les stationnements et les installations des caravanes des gens du voyage

DÉVELOPPER DES PROGRAMMES D'HABITAT DIVERSIFIÉ POUR LES GENS DU VOYAGE

Constat général

Les aires d'accueil sont occupées par des familles qui restent plusieurs mois voire une année. De ce fait ces aires ne sont plus en mesure de répondre au besoin d'accueil temporaire de familles itinérantes sur certains territoires.

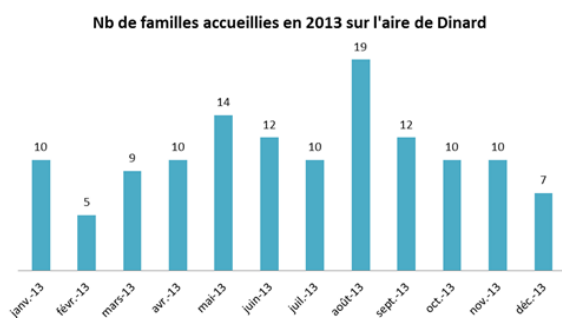
Objectif général

Redonner aux aires d'accueil leur fonction initiale d'accueil temporaire et répondre aux nouveaux besoins des familles

Objectifs opérationnels

A l'échelle communale en lien avec l'EPCI et sur la base des besoins, créer de l'habitat diversifié

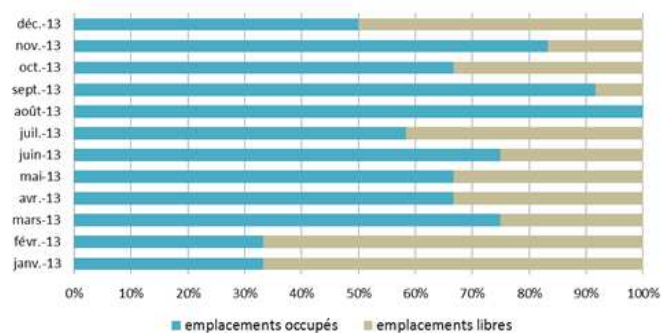
Situation sur l'aire de Dinard en 2013 :



Répartition de la population accueillie par classe d'âge en 2013



Nb d'emplacements occupés par mois sur l'aire de Dinard en 2013



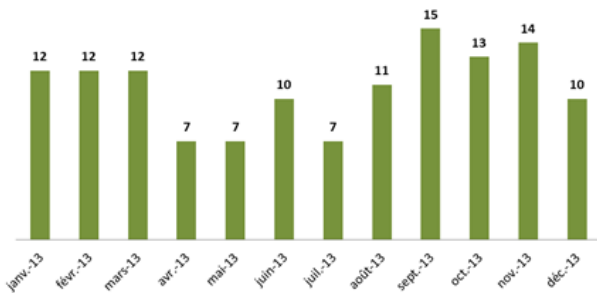
Durée des séjours sur l'aire de Dinard en 2013



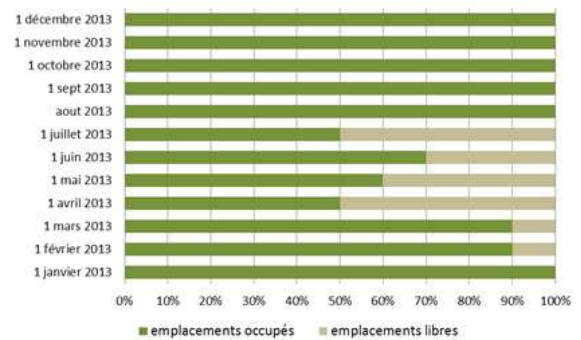
Réalisation : communauté de communes Côte d'Émeraude - 2014

Situation sur l'aire de Pleurtuit en 2013 :

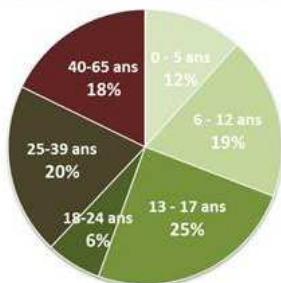
Nombre de familles accueillies en 2013 sur l'aire de Pleurtuit



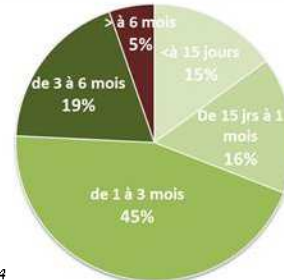
Nb d'emplacements occupés par mois sur l'aire de Pleurtuit en 2013



Répartition de la population accueillie en 2013 par classe d'âge



Durée des séjours sur l'aire de Pleurtuit en 2013



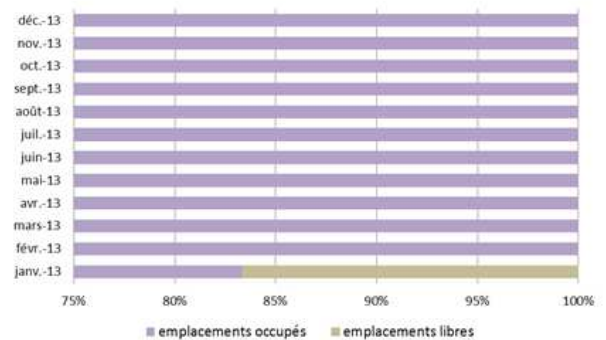
Réalisation : communauté de communes Côte d'Émeraude - 2014

Situation sur l'aire de Ploubalay en 2013 :

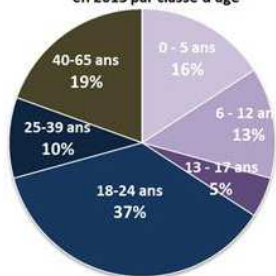
Nb de familles accueillies en 2013 sur l'aire de Ploubalay



Nb d'emplacements occupés par mois sur l'aire de Ploubalay en 2013



Répartition de la population accueillie en 2013 par classe d'âge



Durée des séjours en 2013 sur l'aire de Ploubalay



Réalisation : communauté de communes Côte d'Emeraude - 2014

LISTE DES PRINCIPAUX ACRONYMES

• DISPOSITIFS LIES L'HABITAT ET AU LOGEMENT

- **PLH** : Programme Local de l'Habitat
- **PLUS** : Prêt Locatif à Usage Social
- **PLAI** : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
- **PLS** : Prêt Locatif Social
- **PSLA** : Prêt Locatif Location-Accession
- **HLM** : Habitation à Loyer Modéré
- **PDALPD** : Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées
- **PDAHI** : Plan Départemental Accueil Hébergement Insertion
- **PDH** : Plan Départemental de l'Habitat
- **SDAHGV** : Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage
- **PIG** : Programme d'Intérêt Général
- **PLU** : Plan Local de l'Urbanisme
- **POS** : Plan d'Occupation du Sol
- **SCOT** : Schéma de Cohérente Territoriale

• STRUCTURES

- **CCCE** : Communauté de communes Côte d'Émeraude
- **EPCI** : Etablissement Public de Coopération Intercommunale
- **INSEE** : Institut national de la statistique et des études économiques
- **DGI** : Direction Générale des Impôts
- **DGFIP** : Direction générale des finances publiques
- **FJT** : Foyer de jeunes Travailleurs
- **CLLAJ** : Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes
- **DREAL** : Direction Régionale de l'environnement, de l'Aménagement et du Logement
- **ADIL** : Agence Départemental d'Information sur le Logement
- **CREHA** : Centre Régional d'Etudes pour l'Habitat
- **CAF** : Caisses d'allocations Familiales
- **ANAH** : Agence Nationale de l'Habitat
- **URHAJ** : Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes

• DONNEES

- **Filocom** : Fichier des Logements par Communes
- **Sitadel** : Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux
- **Perval** : Base des références immobilières du notariat, gérée par la S.A. PERVAL
- **EPLS** : Enquête sur le Parc Locatif Social

DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE

PLH CCCE 2014-2020



Yann GODET

Responsable habitat et développement sociétal

Tél. 02 23 15 13 15 • Fax: 02 23 15 03 11
y.godet@cote-emerade.fr

CAP EMERAUDE
35730 PLEURTUIT

www.cote-emerade.fr

Service habitat & développement sociétal
DECEMBRE 2013

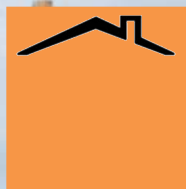
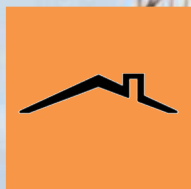
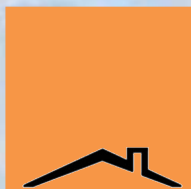
DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE



VOUS
N'AVIEZ
JAMAIS VU
LA MER
CÔTE D'ÉMERAUDE

Service habitat & développement sociétal
DECEMBRE 2013

ORIENTATIONS STRATEGIQUES



Service habitat &
développement
sociétal



VIVRE & HABITER

ARRET LE : 17 SEPT. 2014

ADOpte LE : 21 JAN. 2015

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT N°2 2014 – 2020

ORIENTATIONS P.L.H. 2014 - 2020



Yann GODET

Responsable habitat et développement sociétal

Tél. 02 23 15 13 15 • Fax. 02 23 15 03 11
y.godet@cote-emeraude.fr

CAP EMERAUDE
35730 PLEURTUIT

www.cote-emeraude.fr



SOMMAIRE

ORIENTATIONS P.L.H. 2014 - 2020

PREAMBULE	5
1-LES ENJEUX POUR LE TERRITOIRE	6
1.1-Rappel des principes d'un PLH	7
1.2-Les enjeux d'un PLH	8
1.3-Rappel des enjeux repérés au sein du diagnostic de territoire	9
2-LES BESOINS EN LOGEMENTS ET EN FONCIER A L'HORIZON 2020	13
2.1-Approche des besoins en logements à l'horizon 2020	14
2.2-Les besoins quantitatifs à l'horizon 2020	18
3-LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PLH 2014-2020	22
ORIENTATION N°1	
CONSTRUIRE UNE POLITIQUE DE L'HABITAT RAISONNEE ET EQUILIBREE DANS UNE LOGIQUE D'AMENAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE COMMUNAUTAIRE	23
ORIENTATION N°2	
POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT ET LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE D'HABITAT AIDE DANS UN OBJECTIF DE MIXITE SOCIALE ET GENERATIONNELLE	25
ORIENTATION N°3	
CONFORTER LA MISE EN PLACE D'UNE POLITIQUE EN FAVEUR DE L'ACCESSION A LA PROPRIETE POUR LES MENAGES MODESTES SUR LE TERRITOIRE	27
ORIENTATION N°4	
DEVELOPPER UN PARC DE LOGEMENTS ET D'HEBERGEMENTS ADAPTES AUX BESOINS DES POPULATIONS DITES SPECIFIQUES	29
ORIENTATION N°5	
POURSUIVRE LES EFFORTS EN TERMES D'AMELIORATION ET DE REQUALIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS	34
ORIENTATION N°6	
METTRE EN PLACE UN DISPOSITIF DE GOUVERNANCE ADAPTE A LA NOUVELLE POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT	35
ANNEXE 1:	
LES PLAFONDS D'ACCES AU LOGEMENT SOCIAL	36
ANNEXE 2:	
LA PROCEDURE DE VALIDATION DU PLH	39



PREAMBULE :

Le présent document constitue la deuxième partie du Programme Local de l'Habitat de la communauté de communes, à la charnière entre le diagnostic et le programme d'actions.

Il s'agit dans ce document de proposer une politique de l'habitat concrète à partir d'objectifs précis, avec une volonté d'équilibre territorial, de diversification et de mixage de l'offre de logements.

Le but est également de mettre en évidence les perspectives stratégiques de la communauté de communes et d'affirmer les choix politiques de développement de l'offre en logements et les objectifs de la collectivité en matière d'habitat.

Par la suite, un programme d'actions déterminera les outils et les modalités d'intervention pour y parvenir.

LE PRESENT DOCUMENT CONSTITUE LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CÔTE D'EMERAUDE POUR LA PERIODE 2014-2020



1

LES ENJEUX POUR LE TERRITOIRE



1.1 RAPPEL DES PRINCIPES D'UN PLH

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est, en France, le principal dispositif en matière de politique du logement au niveau local. Il est le document essentiel d'observation, de définition, de programmation et de suivi annuel des investissements et des actions en matière de politique du logement à l'échelle d'un territoire.

Echelon pertinent retenu par la loi, c'est à l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) d'élaborer le PLH. Le PLH est l'expression d'une volonté politique locale. Il implique les acteurs de l'habitat présents sur le territoire, qui doivent donc être associés à la démarche d'élaboration.

Il doit également prendre en compte les attentes de l'Etat en la matière, formalisées dans le document de « porter à connaissance ». Ce dernier rappelle le cadre juridique du PLH, présente les données de cadrage et les enjeux repérés par l'Etat, et indique les attentes de ce dernier quant aux modalités d'élaboration et aux objectifs du PLH.

Le PLH fixe donc des objectifs et décide des actions visant à répondre aux besoins en logements et de renouvellement urbain. Il est établi pour une période de six ans. Le PLH concerne tous les types d'habitat, mais vise en particulier à répondre à l'objectif de mixité sociale en favorisant une répartition équilibrée des logements sociaux sur tout le territoire.

Le PLH doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) conformément à l'article L.122-1 du Code de l'Urbanisme. Il doit aussi intégrer les orientations d'autres documents cadres (PDU, PDAHI, PDALPD, Plan départemental en faveur des personnes âgées, Schéma départemental des gens du voyage, ...).

Les PLU doivent être compatibles avec le PLH et les objectifs du PLH doivent être retranscrits dans les PLU. Au besoin, si la modification des PLU n'a pas été réalisée dans un délai d'un an, le préfet peut déclencher la procédure de mise en conformité.

Les PLH ont été instaurés par la loi n°83-8 du 7 janvier 1983 (art. 76 et suivants) puis renforcés par la loi d'orientation pour la ville (LOV) du 13 juillet 1991, laquelle a calqué leur procédure d'élaboration sur celle des documents d'urbanisme.

Le rôle du PLH a été à nouveau renforcé par la loi « SRU » n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, comme outil de cohérence territoriale et de solidarité entre les communes en matière d'habitat. Cette loi a également institué la « hiérarchie » des documents de planification urbaine (DTA / SCOT / PLH / PLU).

La loi « Libertés et responsabilités locales » du 13 août 2004 a précisé le contenu et étendu le champ du PLH.

La Loi ENL portant engagement national pour le logement du 13 juillet 2006 complète les dispositions d'intervention en vue de la production de logements, notamment sociaux.

La loi « DALO » du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable complète les dispositifs d'intervention et renforce le rôle du PLH.

ORIENTATIONS P.L.H. 2014 - 2020

Enfin, la loi du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le Logement et le Lutte contre l'Exclusion, dite « loi MLLE », dernière pierre angulaire visant à renforcer le caractère opérationnel du PLH, institue de nouveaux principes et dispositions :

- Les objectifs et principes fondateurs de la politique de l'habitat du PLH tiennent compte désormais des équipements publics et de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain, en sus de la prise en compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, et de la desserte en transports.
- En outre, au titre des moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, doivent être précisées les actions et opérations de requalification des quartiers anciens.
- La typologie des logements à construire au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible. Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs à usage social PLUS) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration PLAI).
- Le programme d'actions, détaillé par secteur géographique, indique le nombre, les types de logements à réaliser et les moyens (notamment fonciers) pour y arriver.

1.2 LES ENJEUX D'UN PLH

Le PLH est avant tout un projet territorial de développement. Pour cela il est primordial de définir une stratégie et des choix de développement qui s'appuient sur l'évaluation des besoins en logement et sur les rythmes de production de logements observés ces dernières années afin que les choix de développement correspondent à la réalité du territoire.

La question centrale des réflexions est la suivante : **s'agit-il de continuer sur le mode de développement vécu précédemment ou au contraire, ne faut-il pas adopter une autre orientation de développement ?**

De plus, le PLH est également un support de contractualisation avec l'Etat pour les politiques de logement à mettre en œuvre. La réalisation d'un PLH conditionne certaines aides et subventions de l'Etat et des différents délégataires des aides à la pierre.

Il assure enfin la cohérence d'ensemble du développement de l'habitat sur le territoire, cohérence nécessaire en termes de modes de développement et de gestion de l'espace par exemple.



1.3 RAPPEL DES ENJEUX REPERES AU SEIN DU DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE

1.3.1. ASPECTS DEMOGRAPHIQUES :

UN TERRITOIRE TOUJOURS ATTRACTIF MAIS VIEILLISSANT ...

⇒ Un dynamisme démographique toujours d'actualité (+0,89%/an entre 1999 et 2010) :

L'aspect littoral, et le cadre de vie offert par le territoire assure une dynamique démographique certaine. Cette dynamique démographique reflète celle observée à l'échelle du Pays de St Malo.

⇒ Mais un dynamisme porté exclusivement par un solde migratoire excédentaire :

Le solde naturel reste négatif sur la grande majorité des communes. La commune de Pleurtuit est celle qui voit sa population croître le plus rapidement sous l'effet de ces migrations. Pour autant, son solde naturel reste faiblement déficitaire. Aussi, la variation annuelle moyenne atteint +2,83 % sur la période 1999-2010.

⇒ Et un vieillissement qui s'intensifie sur l'ensemble du territoire :

Si le département 35 réussit à stabiliser son indice de jeunesse à 1,25 (sous l'impulsion de l'agglomération rennaise), on constate que cet indice tend à fortement diminuer sur la communauté de communes pour atteindre 0,62 en 2010. Les communes de St Briac et Dinard apparaissent plus fortement touchées par cette dégradation de l'indice de jeunesse. En 2010, les moins de 30 ans ne représentent plus que 26% de la population dinardaise, quand les plus de 60 ans pèsent pour 42%.

⇒ Une situation qui engendre une surreprésentation de petits ménages

Le nombre de personnes par ménage ne cesse de diminuer depuis plus de 20 ans pour atteindre 2,04 à l'échelle de la CCCE et même 1,8 pour la ville de Dinard. A contrario, le nombre de ménages a augmenté de plus de 20,6 % depuis 1999 (27,5 % hors Dinard) alors que la population n'a progressé que de 9,8% sur la même période. Cette situation impacte directement les besoins en logements, à la fois en terme de quantité mais également en terme de typologie.

1.3.2. UNE SITUATION SOCIALE PLUTOT FAVORABLE, MAIS FRAGILE

⇒ Une situation financière des ménages relativement confortable :

Mais une distinction de plus en plus forte entre les communes littorales plus aisées et des communes rétro-littorales disposant d'un poids plus important de populations modestes.

La ville de Dinard fait face à des populations favorisées et des situations de précarité en lien avec son caractère plus urbain.

Enfin, les problématiques sociales restent d'actualité, de manière stable dans le temps, et avec des situations de précarité réelle qui s'inscrivent durablement sur le territoire. Par ailleurs, l'actuelle crise économique doit interroger l'avenir des politiques publiques vis-à-vis des populations les plus fragiles.

1.3.3. UN PARC DE LOGEMENTS CARACTERISTIQUE D'UN SECTEUR LITTORAL

⇒ Un poids important des résidences secondaires :

Le parc de logement de la CCCE se caractérise par une forte proportion de résidences secondaires : en 2011 celles-ci représentent 39% du parc global. La présence des RS est particulièrement importante sur les communes littorales de la Manche (Dinard = 44% ; St Lunaire = 55% ; St Briac-sur-Mer = 58% ; Lancieux = 57%). A l'inverse, les communes rétro-littorales apparaissent moins marquées par ce phénomène (12% sur Pleurtuit).

⇒ Une faiblesse du parc vacant :

Le poids du parc vacant reste particulièrement bas avec 5 % du parc de logements en 2011. Cette faiblesse du parc de logements vacants marque une pression forte sur le marché immobilier. On considère en effet, qu'un taux de vacance inférieur ou égal à 5 % ne permet pas d'assurer la fluidité nécessaire aux marchés de l'habitat.

⇒ Une inadaptation du parc : de grands logements pour de petits ménages :

Si 73% des ménages sont composés de 1 ou 2 personnes, le parc de logements de 3 pièces ou moins, ne représente que 39% des résidences principales. A l'inverse, les ménages de 3 personnes et plus pèsent seulement 27%, alors que le parc de logements repose sur 61% de logements de 4 pièces et plus.

⇒ Une part de logements individuels relativement importante malgré un enjeu foncier de plus en plus déterminant :

Une surreprésentation de logements individuels (74%) qui tend à s'accroître malgré les efforts de ces dernières années :

- En 2001 (hors Dinard) 83% concernait des logements individuels ;
- En 2011 (hors Dinard) ce chiffre monte à 85,7% ;

A noter que les logements collectifs ont pris plus de poids sur les communes qui ont accueilli le plus de populations ces dernières années : Ploubalay et Pleurtuit ;

⇒ Un parc locatif en développement :

- Un parc HLM qui se structure, mais avec le besoin de maintenir une dynamique de production sur l'ensemble du territoire (la ville de Dinard concentre plus de 61% du parc communautaire) ;
- Un réel besoin de diversification de l'offre sociale :
 - du PLUS au PLAI ;
 - selon la taille des logements : de petits logements présents principalement sur Dinard ;
- Un parc locatif privé en net développement mais des loyers relativement importants ;

ORIENTATIONS P.L.H. 2014 - 2020

⇒ Une dynamique de construction à stabiliser et à adapter aux nouveaux enjeux :

Un rythme de construction encore conséquent, mais impacté par la crise économique et bancaire actuelle. On constate également une relative concentration (71%) de la production autour de 3 pôles (Près de 40% sur Dinard, 20% sur Pleurtuit, 11,3% sur Ploubalay).

A noter également que 51,4% de la production nouvelle de la CCCE concerne du logement collectif, cependant, l'individuel reste majoritaire sur les communes autres que Dinard.

Une accession à la propriété qui complexifie pour les ménages modestes, notamment sous l'effet des prix du foncier, et les difficultés à accéder aux prêts bancaires.

Enfin, des besoins en termes d'efficacité et d'efficience foncière dans la production nouvelle : 336 ha consommés entre 2000 et 2011 soit 31 ha/an ou 3 ha/an/commune soit une augmentation d'1/3 par rapport à la décennie précédente.

⇒ Un inconfort résiduel mais avec des situations de mal logement qui persistent et progressent :

En 2001, 108 logements étaient considérés comme inconfortables en 2001 (hors Dinard) contre 203 en 2011, soit + 88% en 10 ans. Cela représente 294 logements sur l'ensemble du territoire communautaire.

Au regard du classement fiscal (DGI), ce sont 450 logements classés 7 et 8 (médiocres ou très médiocres).

1.3.4. LOGEMENT DES PUBLICS « SPECIFIQUES » : UNE OFFRE ENCORE TROP PEU DEVELOPPEE...

⇒ Le logement des jeunes :

L'antenne du FJT de St Malo, localisé sur la ville de Dinard, fait face à une très forte occupation. Le demande reste importante et l'offre apparaît sous-estimée au regard des besoins.

⇒ Le logement des gens du voyage :

Malgré un nombre de places caravanes relativement important (56 places pour 29 247 habitants en 2010, soit une place caravane pour 522 habitants), l'offre d'habitat se limite aux aires de passage.

Au regard de l'occupation relativement forte sur certaines des aires, il apparaît important de diversifier l'offre en direction de cette population, et de faciliter la sédentarisation des familles désireuses de s'installer durablement sur le territoire.

ORIENTATIONS P.L.H. 2014 - 2020

⇒ Le logement des personnes en grande difficulté :

L'offre en direction de ces populations se concentre soit sur la ville de St Malo, soit sur la ville de Dinan. Le territoire apparaît sous équipé en structure dédiée à l'accueil des personnes en situation de grande pauvreté.

Le PDAHI 35 prévoyait la création de 2 maisons relais sur le secteur de St Malo. A ce jour, une seule de ces structures a été réalisée sur St Malo même. L'offre reste donc à parfaire pour l'ensemble du Pays de St Malo.

⇒ Le logement des personnes âgées :

Au regard du fort vieillissement de la population, notamment sur les communes de la frange littorale, la question du logement des personnes âgées apparaît importante. Si l'offre d'hébergement semble conséquente sur le territoire, et si les projets de création de nouvelles structures sont difficiles à finaliser (moyens de fonctionnement insuffisants), il est nécessaire de permettre une meilleure adaptation du parc de logements existants, aux besoins de ces populations.

1.3.5. ATOUTS ET FAIBLESSE DU TERRITOIRE

ATOUTS	FAIBLESSES
Un cadre de vie reconnu et agréable	Un vieillissement accru de la population
Une dynamique démographique réelle avec une capacité d'attraction de nouvelles populations	Une tension sur les marchés de l'habitat, et notamment sur le marché foncier (prix et rareté)
Une situation sociale encore favorable	Un risque de ségrégations socio-spatiales sur le territoire, et une éviction des jeunes ménages
Une dynamique de construction ralentie mais toujours présente	Un risque de paupérisation d'une partie de la population sous l'effet des crises successives
Un parc locatif social qui s'impose progressivement	Un parc locatif social fragile, à diversifier et à inscrire durablement dans le tissu urbain local
Une offre de services assez importante, et un territoire doté de multiples équipements	Un poids des résidences secondaires qui complexifie les politiques publiques en matière d'habitat
Une économie résidentielle, portée par la construction et les services (non « délocalisable »)	Une problématique de mobilité particulièrement importante, et une augmentation des besoins en déplacement
Une activité touristique importante	Un tissu économique fragile, avec peu de gros employeurs, et soumis aux variations de l'activité touristique



2

LES BESOINS EN LOGEMENTS ET EN FONCIER A L'HORIZON 2020



2.1 APPROCHE DES BESOINS EN LOGEMENTS A L'HORIZON 2020

Partant des évolutions constatées dans la période intercensitaire 1999-2010 et sur les dernières années, il s'agit dans cette partie de réaliser une prospective sur les besoins en logements à l'horizon 2020. Ces données serviront pour quantifier les objectifs de chacune des actions du PLH.

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

2.1.1. PROJECTION DE POPULATION A L'HORIZON 2020

Le diagnostic local de l'habitat a permis de déterminer trois hypothèses de projection de population pour la Communauté de Communes à l'horizon 2020.

Les élus de la communauté de communes ont décidé de retenir le **scénario médian** correspondant à une extrapolation de la tendance observée entre 1999 et 2010.

Ce scénario pose une hypothèse d'évolution de la population de 0.89% par an, pour atteindre en 2020 une population de 31 957 habitants, soit une progression de 2 710 habitants depuis 2010.

HYPOTHESES PROJECTIONS DEMOGRAPHIQUES	HYPOTHESE BASSE	HYPOTHESE MEDIANE	HYPOTHESE HAUTE
Population INSEE 2010	Ralentissement du dynamisme démographique / retour au rythme constaté entre 1990 et 1999	Poursuite de l'évolution 1999 -2010 / évolution similaire au Pays de St Malo et à la région Bretagne	Poursuite de l'évolution observée sur la période 2007 - 2010
Projection	0,6 % / an	0,89 % / an	1,2 % /an
TOTAL pop en 2020	31 050	31 957	32 952

2.1.2. LES BESOINS EN LOGEMENTS POUR LE MAINTIEN DE LA POPULATION DE 2010 : LE POINT D'EQUILIBRE A ATTEINDRE

Trois facteurs peuvent générer des besoins en logements sans évolution de la population :

- La variation du nombre moyen d'occupants par logement,
- La variation du parc sous-occupé,
- Le remplacement des logements désaffectés.

⇒ La baisse du nombre d'occupants par logement

C'est de loin et ce depuis plusieurs décennies, le facteur qui a le plus d'incidence sur le volume de logements. Cette variation du nombre moyen d'occupants par logement, génère un besoin de logements supplémentaires pour continuer à loger le même nombre d'habitants.

L'origine de cette baisse est d'ordre sociologique et médical. L'évolution des mœurs, des habitudes (jeunes quittant le domicile parental, séparations, divorces...) et les progrès de la médecine (vieillesse de la population) aboutissent directement ou indirectement à diminuer le nombre moyen d'occupants par logement. En effet, ce taux est passé de 2.2 en 1999 à 2,04 en 2010.

Le vieillissement de la population et la baisse du solde naturel sont clairement identifiés à l'échelle de la communauté comme les principales caractéristiques qui mènent l'évolution de la démographie.

La prévision proposée serait de 1.92 habitants par logement en 2020, selon le modèle observé depuis 1990.

Années	1990	1999	2010	2020
nb pers/ménage	2,3	2,2	2,04	1,92

Considérant une population de 29 247 personnes en 2010, en 2020, les besoins en logements pour maintenir la population de 2010 sont estimés à :

15 233 LOGEMENTS EN RÉSIDENCE PRINCIPALE
SOIT LA NÉCESSITÉ DE PRODUIRE 830 NOUVEAUX LOGEMENTS

⇒ La variation du parc sous-occupé

On entend par parc sous-occupé les résidences secondaires et les logements vacants.

La transformation d'une résidence principale en résidence secondaire ou logement vacant (suite au décès du propriétaire par exemple) va diminuer d'autant le parc de résidences principales et donc il faudra construire autant de logements neufs pour compenser ces « disparitions » de résidences principales.

ORIENTATIONS P.L.H. 2014 - 2020

Mais le mouvement peut aussi être inversé. Ainsi, la réhabilitation d'un logement vacant, dans le cadre d'une OPAH par exemple, pour être loué à l'année, permettra d'accroître le parc de résidences principales. Dans ce cas, la variation du parc sous-occupé sera négative et donc ce sera autant de logements neufs en moins à construire.

Concernant le parc de résidences secondaires :

Années	1990	1999	2009	2020
Nb RS	7 663	8 683	9 788	10 893

Compte tenu du poids important des résidences secondaires, en 2020, les besoins liés à la variation du parc de résidences secondaires serait de **1 105 LOGEMENTS**

Concernant le parc vacant

Evolution du parc vacant (selon INSEE):

Années	1990	1999	2009	2020
Nb logts vac.	720	681	1 052	1 423

En 2020, les besoins liés à la variation du parc vacant sont estimés **371 LOGEMENTS**

SOIT LA NÉCESSITÉ DE PRODUIRE 1 476 NOUVEAUX LOGEMENTS

⇒ **Le remplacement de logements désaffectés**

Le changement d'affectation d'un logement en bureau ou le regroupement de plusieurs petits logements en un seul ou encore la démolition d'une résidence principale vont générer, là encore, un besoin de construction de logements neufs pour compenser ceux qui auront disparu.

Comme pour la variation du parc sous-occupé, le phénomène peut être inverse si un grand logement est divisé en plusieurs petits logements comme on l'observe fréquemment dans les OPAH. Dans ce cas, la variation sera négative et ce sera autant de logements en moins à construire.

Entre 2007 et 2010 on compte **1 740 nouveaux logements commencés** (Sitadel)

- En 2007 on estime le parc global à 24 518 logements ;
- En 2011 on comptabilisait 25 903 logements (Filocom) ;

Soit une augmentation de **1 385 logements**

$1\,740 - 1\,385 = 355$ logements désaffectés en 4 ans

Soit 89 logements par an sur 10 ans

SOIT LA NÉCESSITÉ DE PRODUIRE, D'ICI 2020, 890 LOGEMENTS SUPPLÉMENTAIRES

ORIENTATIONS P.L.H. 2014 - 2020

⇒ Bilan : le point d'équilibre à atteindre pour le maintien de la population

L'addition des seuls besoins en logements pour maintenir la population aboutit à un objectif de :

3 196 LOGEMENTS A CONSTRUIRE DE 2010 A 2020.

En octobre 2013, cet objectif est atteint à :

- 65.5% avec 2 094 logements autorisés.
- 41,5 % avec 1 326 logements commencés.



2.3 LES BESOINS QUANTITATIFS A L'HORIZON 2020

2.3.1 LES BESOINS EN LOGEMENT A L'HORIZON 2013

	Prospective 2010-2020
Remplacement des logements désaffectés	890
	+
Variation du parc sous-occupé	1 476
	+
Variation du nombre d'occupant par logement	830
	=
Point d'équilibre = Logements nécessaires pour maintenir la population	3 196
	+
Effet démographique	1328
	=
Total de logements à construire entre 2010 et 2020	4 524
	-
Logements commencés entre janvier 2010 et octobre 2013	1 326
	=
Besoins en logements 2014-2020	3 198
Moyenne annuelle	533 / an

RAPPEL :

HYPOYHESE
DEMOGRAPHIQUE
RETENUE :

**HYPOTHESE
MEDIANE**

=

0,89%/an

ORIENTATIONS P.L.H. 2014 - 2020

Comme 1 326 logements ont été commencés sur la période 2010-2013, le solde à construire pour la période 2014-2020 est de **3 198 LOGEMENTS, SOIT UNE MOYENNE ANNUELLE DE 533 LOGEMENTS.**

2.3.2 LES BESOINS EN FONCIER A L'HORIZON 2020

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

➤ Une répartition des nouveaux logements entre :

ZONAGE	POIDS DANS LA PRODUCTION NOUVELLE DE LOGEMENTS
Zones U	20% à 80%
Zones AU ou NA	80% à 20%

➤ Une densité de logements par hectare :

SECTEURS ET ZONAGES	DENSITES MOYENNES D'OBJECTIF (Nb logements / ha)	DENSITES MINIMALES (Nb logements / ha)
ZONES U		
Ville de Dinard	70 logements / ha	40 logements / ha
Autres communes	35 à 40 logements / ha	20 logements / ha
ZONES AU		
Ville de Dinard	40 Logements / ha	40 logements / ha
Autres communes	25 Logements / ha	20 logements / ha

➤ Compte tenu du scénario de besoins en logements, les besoins estimatifs en foncier équipé en zones constructibles sur la période 2014-2020 seraient, à minima, les suivants :

HYPOTHESE ESTIMATIVE A MINIMA		
TYPE DE ZONAGE	BESOINS	DISPONIBILITES
Surfaces U et AU nécessaires	132 ha	N.C.
Surfaces U et AU - Dinard	29 ha	3 ha en U et 25 ha en AU
Surfaces U et AU - « autres communes »	103 ha	N.C.

N.C. : Non communiqué

ORIENTATIONS P.L.H. 2014 - 2020

➡ Estimatif par commune des surfaces U et AU à mobiliser : sur la base de 20% en U et 80% en AU

Communes	Besoins en logement 2010-2020	Logements réalisés 2010-2013	Projection 2014-2020	Besoin minimum en foncier U - en ha	Besoin maximum en foncier AU - en ha	Disponibilités en ha – Zones U	Disponibilités en ha - Zones AU
Lancieux	271	119	152	1,5	6	–	11,17 ha en 1 AU et 18,74 ha en 2 AU
Plessix-Balisson	4	0	4	0,2	0	–	0 ha
Trégon	45	19	26	0,3	1	–	N.C.
Ploubalay	588	200	388	3,9	15,5	–	N.C.
Le Minihic	136	36	100	1	4	1,48 ha	0,45 ha en 1 AU et 1,29 en 2AU
La Richardais	226	74	152	1,5	6,1	6,03 ha	11,8 ha en 1 AU
Pleurtuit	1130	335	795	7,9	31,8	–	3 ha en 1 AU et 40,8 ha en 2 AU
St Briac	405	200	205	2	8,2	–	N.C.
St Lunaire	316	80	236	2,3	9,4	–	N.C.
Dinard	1403	263	1140	5,7	22,8	3 ha	8 ha en 1 AU et 17 ha en 2 AU
CCCE	4 524	1 326	3 198	26,3 ha	104,8 ha	–	–

N.C. : Non communiqué

➡ Estimatif par commune des surfaces U et AU à mobiliser : sur la base de 80% en U et 20% en AU

Communes	Besoins en logement 2010-2020	Logements réalisés 2010-2013	Projection 2014-2020	Besoin maximum en foncier U - en ha	Besoin minimum en foncier AU - en ha	Disponibilités en ha – Zones U	Disponibilités en ha - Zones AU
Lancieux	271	119	152	6	1,5	–	11,17 ha en 1 AU et 18,74 ha en 2 AU
Plessix-Balisson	4	0	4	0,2	0	–	0 ha
Trégon	45	19	26	1	0,3	–	N.C.
Ploubalay	588	200	388	15,5	3,9	–	N.C.
Le Minihic	136	36	100	4	1	1,48 ha	0,45 ha en 1 AU et 1,29 en 2AU
La Richardais	226	74	152	6,1	1,5	6,03 ha	11,8 ha en 1 AU
Pleurtuit	1130	335	795	31,8	7,9	–	3 ha en 1 AU et 40,8 ha en 2 AU
St Briac	405	200	205	8,2	2	–	N.C.
St Lunaire	316	80	236	9,4	2,3	–	N.C.
Dinard	1403	263	1140	22,8	5,7	3 ha	8 ha en 1 AU et 17 ha en 2 AU
CCCE	4 524	1 326	3 198	104,8 ha	26,3 ha	–	–

ORIENTATIONS P.L.H. 2014 - 2020

Mais, si au total les zones 1 AU et 2 AU offrent des possibilités suffisantes eu égard aux besoins, deux problématiques sont à considérer :

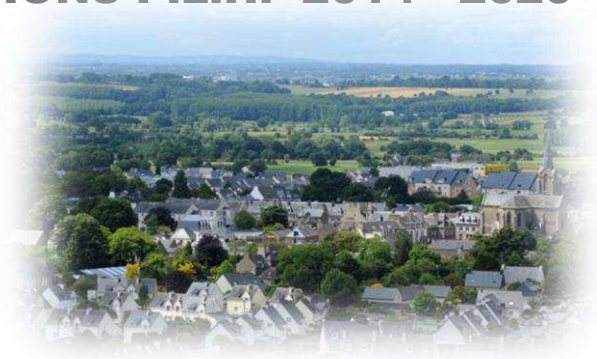
- Les coûts de viabilisation de ces zones
- La faible maîtrise foncière sur l'ensemble de la communauté de communes



LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PLH 2014-2020



ORIENTATION N°1



CONSTRUIRE UNE POLITIQUE DE L'HABITAT RAISONNEE ET EQUILIBREE DANS UNE LOGIQUE D'AMENAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE COMMUNAUTAIRE

Cette orientation se décline en **4 objectifs opérationnels** :

① ⇒ CONCEVOIR UNE POLITIQUE FONCIERE MOINS CONSOMMATRICE D'ESPACE

Cet objectif opérationnel passe par :

➡ **La proposition de densités plus importantes** au sein des documents d'urbanisme des communes, sur la base ci-dessous :

SECTEURS ET ZONAGES	DENSITES MOYENNES	
	D'OBJECTIF (Nb logements / ha)	DENSITES MINIMALES (Nb logements / ha)
ZONES U		
Ville de Dinard	70 logements / ha	40 logements / ha
Autres communes	35 à 40 logements / ha	20 logements / ha
ZONES AU		
Ville de Dinard	40 Logements / ha	40 logements / ha
Autres communes	25 Logements / ha	20 logements / ha

➡ **La nécessité d'une meilleure efficience foncière**

Les besoins en foncier s'élèvent à **131.1 ha** pour le développement de l'habitat entre 2014 et 2020. On estime que le foncier à mobiliser au sein des espaces déjà urbanisés, devra atteindre, à minima, **26,3 ha**.

Pour permettre l'atteinte de ces objectifs, il est important de pouvoir définir des orientations d'aménagement sur les zones AU existantes, mais également de repérer les opportunités foncière en zone U.

Pour ce faire, il apparaît utile de se doter de moyens d'observation du foncier, et de mise à jour des outils actuellement en place à l'échelle du territoire.

② ⇒ ASSURER UNE MEILLEURE MAÎTRISE DU FONCIER PAR LES COMMUNES

Cet objectif opérationnel passe par :

➔ La formation des acteurs aux outils de la maîtrise du foncier

Il s'agit ici de communiquer sur

- Des outils à disposition des communes ;
- Les nouvelles formes d'habitat à promouvoir dans les futures opérations : individuel groupé, semi-collectif et collectif, au regard des nouveaux enjeux de densité ;
- Les nouveaux enjeux des politiques de l'habitat sur l'espace communautaire ;

➔ L'accompagnement financier de la communauté de communes, dans les démarches d'acquisition foncière portées par les communes

Il s'agit de proposer une intervention financière de la communauté de communes en faveur de la valorisation du foncier acheté par les communes, en vue de la réalisation d'habitat à vocation sociale, du locatif (PLUS et PLAI) à l'accession à la propriété (PSLA) : **principe d'aide à la charge foncière**.

Par ailleurs, le partenariat avec l'Établissement Public Foncier Régional est à approfondir pour permettre la constitution d'une offre foncière à hauteur de 131,1 ha en zones U et AU.

③ ⇒ FAVORISER L'INTÉGRATION DES ENJEUX DU DÉVELOPPEMENT DURABLE AU SEIN DE NOUVEAUX PROGRAMMES DE LOGEMENTS

Cet objectif opérationnel repose sur la nécessité de proposer un financement exceptionnel pour les opérations ou constructions novatrices et exemplaires sur un point de vue environnemental et social. Cette pratique de type « **appel à projet** » a pour ambition de faciliter l'équilibre financier de ces opérations, de communiquer plus largement sur ces projets, de faciliter l'émergence de filières nouvelles dans le domaine de l'habitat, mais également de jouer un rôle d'entraînement vis-à-vis des prochaines opérations de logements.

Enfin, il est important que la notion de concertation, et de travail collaboratif puisse être mise en avant dans ce type de programme.

④ ⇒ LIMITER L'IMPACT RESIDENTIEL SUR LES MILIEUX NATURELS ET NOTAMMENT SUR LA QUALITÉ DES EAUX

Cet objectif opérationnel passe par l'accompagnement des ménages dont l'assainissement non collectif présente un risque pour l'environnement. Cet enjeu correspond à la volonté de reconquérir la qualité de l'eau, et de protéger le cadre de vie du territoire.

ORIENTATION N°2



POURUIVRE LE DEVELOPPEMENT ET LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE D'HABITAT AIDE DANS UN OBJECTIF DE MIXITE SOCIALE ET GENERATIONNELLE

Cette orientation se décline en **3 objectifs opérationnels** :

① ⇒ PROPOSER UNE OFFRE EN LOGEMENTS SOCIAUX SUR LE TERRITOIRE

Face aux constats d'une concentration du parc social sur Dinard, Pleurtuit et Ploubalay, d'un besoin de mixité sociale toujours aussi important et d'une demande toujours aussi soutenue en direction du parc locatif HLM sur l'ensemble des communes, il est proposé un objectif global de production sur la base suivante :

➔ Objectifs de production de logements :

Communes	Besoins en logement 2010-2020	Logements réalisés 2010-2013	Projection 2014-2020
CCCE	4 524	1 326	3 198

- Logements à Produire entre 2014-2020 = **3 198 logements**

➔ Objectifs de production de logements sociaux :

	Offre sociale à réaliser	PLUS	PLAI	PSLA
CCCE	772	462	231	79

- Offre sociale à réaliser = **772 logements réparti comme suit** :
 - ⇒ PLUS = **462 logements** Dont 10 PLUS A.A
 - ⇒ PLAI = **231 logements** Dont 5 PLAI A.A et 14 PLAI Adapté
 - ⇒ PSLA = **79 logements**

ORIENTATIONS P.L.H. 2014 - 2020

Au regard des prescriptions du PDH 35, 2 communes sont considérées comme polarisées : Dinard et Pleurtuit.

Communes polarisées	Offre sociale à réaliser	PLUS	Dont PLUS A.A	PLAI	Dont PLAI A.A	Dont PLAI Adapté	PSLA
Dinard - Pleurtuit	465	279	5	140	2	6	46

② ⇒ POURSUIVRE LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE SOCIALE

Il s'agit ici de proposer un nombre de logement par type d'agrément, allant du logement social classique, au logement d'intégration, en passant par la location-accession.

772 logements sociaux à réaliser sur le temps du PLH, soit 24% de la production nouvelle, dont :

- **462 PLUS**
 - Dont **10 PLUS** en acquisition-amélioration
- **231 PLAI**
 - Dont **5 PLAI** en acquisition-amélioration
 - Dont un minimum de **5 PLAI Adapté** en direction des jeunes
 - Dont **5 PLAI Adapté** en direction des populations les plus en difficulté
 - Dont **4 PLAI Adapté** en direction des gens du voyage
- **79 PSLA**

③ ⇒ ASSURER UNE PRODUCTION SOCIALE CONTINUE SUR LE TERRITOIRE DANS UN OBJECTIF DE MIXITE SOCIALE

Ces objectifs de régularité de la production et de recherche de mixité sociale peuvent se traduire par la mise en œuvre de servitudes de mixité sociale, au titre de l'article L 123-1-5 16° du code de l'urbanisme, dans les documents d'urbanisme des communes pour les zones urbaines et à urbaniser.

Cette servitude est issue de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (MOLLE). La servitude d'urbanisme L 123-1-5 16° se distingue de la servitude L 123-2 b car elle n'est pas assortie du droit de délaissement. **Il s'agit donc d'inclure un pourcentage de logements sociaux à réaliser pour tout nouveau programme de logements au sein des espaces grevés par cette servitude.**

ORIENTATION N°3



CONFORTER LA MISE EN PLACE D'UNE POLITIQUE EN FAVEUR DE L'ACCESSION A LA PROPRIETE POUR LES MENAGES MODESTES SUR LE TERRITOIRE

Cette orientation se décline en **2 objectifs opérationnels** :

① ⇒ ACCOMPAGNER FINANCIEREMENT LES MENAGES MODESTES DANS LEUR PROJET D'ACCESSION A LA PROPRIETE

Il s'agit de participer à l'amélioration de la solvabilisation des ménages, en accordant des aides financières aux ménages modestes qui souhaitent construire ou acquérir leur résidence principale sur l'espace communautaire.

Par ailleurs, la création d'un dispositif d'aide à l'accession permet également d'orienter les opérations de logements portés par des aménageurs privés, en facilitant la commercialisation, sous respect de certains critères (surface des lots à bâtir, prix au m², ...).

En outre, il est également possible de proposer un accompagnement des familles par le biais de sensibilisation sur les tenants et aboutissants d'un projet d'accession à la propriété dans un objectif de sécurisation des parcours.

② ⇒ MOBILISER LES ORGANISMES HLM DANS LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE D'HABITAT EN ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE

Il est question de travailler, en partenariat avec les organismes HLM officiant sur le territoire, afin de proposer une offre sociale destinée à l'accession sociale à la propriété.

Cette ambition repose sur la promotion du PSLA : **Prêt social location-accession**.

Le PSLA finance des logements sous la forme innovante d'accession à la propriété dans le neuf, et accessible sous conditions de ressources (plafonds PSLA). Il comporte une phase locative (avec une épargne dégagée sur les loyers versés) et une phase d'accession à la propriété. Il permet de bénéficier d'avantages fiscaux (exonération de Taxe Foncière), et d'une sécurisation des accédants par l'organisme HLM concerné (relogement, décalage de la phase accession, ...).

ORIENTATIONS P.L.H. 2014 - 2020

Pour ce faire la communauté de communes peut proposer un financement à destination des organismes HLM, pour toute création de PSLA.

Les objectifs de PSLA sur le temps du programme, pourraient être les suivants :

Communes	Offre sociale à réaliser	Dont PSLA
Lancieux	37	4
Plessix-Balisson	1	0
Trégon	7	1
Ploubalay	94	10
Le Minihic	24	3
La Richardais	37	4
Pleurtuit	191	19
St Briac	50	5
St Lunaire	57	6
Dinard	274	27
CCCE	772	79

Sur le temps du programme ce ne sont pas moins de **79 PSLA** qui sont à produire.



ORIENTATION N°4



DEVELOPPER UN PARC DE LOGEMENTS ET D'HEBERGEMENTS ADAPTES AUX BESOINS DES POPULATIONS DITES SPECIFIQUES

Cette orientation se décline en **4 objectifs opérationnels** :

① ⇒ ADAPTER LE PARC DE LOGEMENTS AU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

Cet objectif se traduit par la nécessité de proposer un dispositif visant à requalifier les logements anciens occupés par des personnes âgées, avec pour ambition, l'adaptation des logements à la perte de motricité. Il s'agit donc de permettre aux personnes âgées de rester plus longtemps au sein de leur domicile, et donc de diminuer sensiblement les besoins en structure d'hébergement.

Par ailleurs, ce travail implique également les différentes associations intervenant dans l'aide à domicile, ainsi que les CLIC opérant sur le territoire communautaire.

Cet objectif opérationnel repose sur la mise en place d'un **programme d'intérêt général**, intégrant une action spécifique sur l'adaptation du parc au vieillissement.

② ⇒ DEVELOPPER L'OFFRE D'HABITAT A DESTINATION DES PERSONNES EN GRANDE PRECARITE

Cet objectif pourra se traduire par la production de différents types d'habitat adaptés pour ces populations :

➔ Le logement d'intégration : Le Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) / PLAÍ-Adapté

Caractéristiques :

Les PLAÍ ont été mis en place par décret en 1990, et sont destinés aux ménages rencontrant des difficultés d'insertion particulières. Il s'agit donc d'offrir une solution de logement pérenne, adaptée à leurs difficultés, avec si nécessaire un accompagnement social. Les revenus des bénéficiaires sont inférieurs ou égaux à 60% du plafond d'accès à un logement locatif social classique (PLUS).

Modalités de financement :

ORIENTATIONS
STRATEGIQUES

Service habitat & développement sociétal
DOCUMENT FINAL



ORIENTATIONS P.L.H. 2014 - 2020

Subventions de l'état et du département d'Ille et Vilaine

Aide fiscale avec une TVA minorée sur tous les postes du prix de revient de l'opération

Exonération de TFPB pendant 25 ans

Prêt Caisse des Dépôts et Consignations

Les objectifs de PLAI sur le temps du programme, pourraient être les suivants :

Communes	Offre sociale à réaliser	PLAI
Lancieux	37	11
Plessix-Balisson	1	0
Trégon	7	2
Ploubalay	94	28
Le Minihiac	24	7
La Richardais	37	11
Pleurtuit	191	57
St Briac	50	15
St Lunaire	57	17
Dinard	274	83
CCCE	772	231

Soit **231 PLAI** à réaliser.

Dont PLAI-Adapté aux personnes en grande difficulté :

- A minima **5 PLAI-Adaptés** en direction de ces populations
- La possibilité de favoriser la **sous-location** de ces logements auprès d'associations et de structures locales travaillant auprès de ces populations : Rôle de médiation envers les propriétaires bailleurs pour permettre l'accueil de ménages défavorisés tant en ce qui concerne leur solvabilité que leur accompagnement social.

☛ La création d'une structure spécifique : la « Maison Relais »

Il s'agit d'accueillir, sans limitation de durée, des personnes au faible niveau de ressources dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourde et dont l'accès à un logement autonome apparaît difficile à court terme, sans relever, toutefois, de structures d'insertion de type CHRS.

Le public accueilli concerne principalement des personnes isolées, très désocialisées, fréquentant ou ayant fréquenté de façon répétitive les structures d'hébergement provisoire. Autant que possible, les publics doivent présenter des profils et parcours variés pour dynamiser la vie interne de l'établissement.

La structure doit être de taille réduite, comportant environ 20 logements, alliant logements privatifs et espaces collectifs. Le fonctionnement repose sur la présence en journée d'un hôte, ou d'un couple d'hôtes, ayant une qualification ou une expérience reconnue dans le domaine social et/ou de l'insertion.

La gestion de cette structure pourra être confiée à une association locale intervenant dans l'insertion sociale.

③ ⇒ FAVORISER L'ACCUEIL ET L'ACCES AU LOGEMENT DES JEUNES

Le diagnostic a mis en avant des besoins complémentaires à l'offre existante pour des jeunes travailleurs en mobilité professionnelle, souhaitant décohabiter, ou en rupture familiale...

Cet objectif pourra se traduire par la production de différents types d'habitat pour ces populations :

☛ La création d'une antenne FJT ou l'extension du FJT déjà présent sur le territoire

Il s'agit de développer l'offre d'accueil des jeunes en cours d'insertion sociale et professionnelle dans une résidence adaptée à leurs besoins avec des services d'ordre socio-éducatif.

Particularité des FJT : ils relèvent de 2 réglementations : celle des logements-foyers au titre du CCH et celle de la loi de 2002-2 en tant qu'institution sociale (donc du CASF).

Le public accueilli concerne des jeunes de 16 – 25 ans en cours d'insertion sociale et professionnelle. Malgré tout il est possible d'élargir les bénéficiaires aux 25-30 ans.

La structure repose sur des chambres ou logements et espaces collectifs dans un foyer intégré, combinant unité centrale avec services et espaces collectifs.

☛ Le logement d'intégration : Le Prêt Locatif Aidé d'Intégration

Caractéristiques :

Les PLAI ont été mis en place par décret en 1990, et sont destinés aux ménages rencontrant des difficultés d'insertion particulières. Il s'agit donc d'offrir une solution de logement pérenne, adapté à leurs difficultés, avec si nécessaire un accompagnement social. Les revenus des bénéficiaires sont inférieurs ou égaux à 60% du plafond d'accès à un logement locatif social classique (PLUS).

Modalités de financement :

Subventions de l'état et du département d'Ille et Vilaine

Aide fiscale avec une TVA minorée sur tous les postes du prix de revient de l'opération

Exonération de TFPB pendant 25 ans

Prêt Caisse des Dépôts et Consignations

Soit **231 PLAI** à réaliser sur le temps du programme.

Dont PLAI-Adapté aux jeunes :

- A minima **5 PLAI-Adaptés** en direction de ces populations
- La possibilité de favoriser la **sous-location** de ces logements auprès d'associations et de structures locales travaillant auprès de ces populations : Rôle de médiation envers les propriétaires bailleurs.

④ ⇒ DIVERSIFIER L'OFFRE D'HABITAT A DESTINATION DES GENS DU VOYAGE

Cet objectif opérationnel comprend : **La réalisation de terrains familiaux ou d'habitat adapté aux gens du voyage:**

Les opérations d'habitat adapté sont réalisées pour des familles ou des groupes familiaux qui sont identifiés, et se reconnaissent, comme gens du voyage. Ils souhaitent vivre et habiter dans un lieu fixe, tout en gardant tout ou partie de leur mode de vie : l'habitat caravane et/ou la vie en famille élargie.

Les opérations existantes ne consistent donc pas dans la réalisation d'un produit type qui pourrait s'adapter à n'importe quelle famille, mais dans l'adaptation d'un habitat à un ménage ou un groupe défini de ménages.

Les réalisations en matière d'habitat sédentaire des gens du voyage se caractérisent par:

- La place qu'elles donnent à l'habitat mobile, à la vie extérieure,
- L'importance du groupe ou du nombre de ménages concernés,
- Le statut d'occupation des ménages en distinguant terrain, habitat mobile, habitat en dur.

2 modalités de réalisation coexistent :

➞ Les terrains familiaux : où l'habitat « caravane » reste dominant

Le terrain permet l'installation de caravanes à proximité de commodités « en dur », à savoir un local regroupant douche, WC, appentis avec évier, point d'eau. Ces terrains sont d'une conception proche des aires d'accueil récentes où les commodités sont individualisées. C'est le statut d'occupation de la famille qui fait toute la différence : l'emplacement est occupé durablement par la famille, il est conservé quels que soient les mouvements de caravanes.

Il est également possible d'intégrer une salle commune, selon les aspirations des familles, afin d'organiser un lieu de vie du groupe. Ainsi, les caravanes, qui servent principalement de chambres, s'organisent autour.

Cette démarche vise à la fois à régulariser des situations d'occupation du sol illégales, et à proposer une offre de sédentarisation aux familles régulièrement présentes sur les aires d'accueil communautaires.

Ces créations nécessitent un **portage par les organismes HLM, sur la base d'agréments PLAI ou PSIA**, en fonction des typologies des familles postulant à ce type d'habitat.

➞ L'habitat adapté : où l'habitat « caravane » devient secondaire

L'habitat est constitué de logements dont la disposition autour d'un espace commun et à proximité d'une surface de stationnement, permet l'accès à un logement à part entière, en maintenant une vie à l'extérieur, et en laissant la possibilité d'une installation de caravanes. Il répond, soit à la volonté d'indépendance d'un membre du groupe, soit à l'agrandissement du groupe, ou encore, à l'accueil temporaire de visiteurs.

ORIENTATIONS P.L.H. 2014 - 2020

Les caravanes n'ont pas de place ou stationnent ponctuellement à proximité sur l'espace public. La parcelle est individualisée et close. C'est ici le type de gestion qui fait la différence : procédure d'attribution des logements, différente de celle d'un logement social ordinaire, gestion sociale et/ou technique déléguée à un opérateur spécialisé.

Cette dernière modalité peut également concerner le parc ancien réhabilité.

Objectif : 4 terrains familiaux ou habitats adaptés sur la durée du programme.



ORIENTATION N°5



POURSUIVRE LES EFFORTS EN TERMES D'AMELIORATION ET DE REQUALIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS

Cette orientation s'inscrit dans l'amplification des actions menées dans le cadre des opérations d'amélioration de l'habitat réalisées sur le territoire depuis 2000 (OPAH, PIG) avec les 4 objectifs opérationnels suivants :

➤ Adapter le parc au vieillissement des occupants

C'est une action forte à mener compte tenu du vieillissement de la population et des capacités d'hébergement pour personnes âgées sur la communauté de communes.

Des réponses multiples en matière de logement et de services sont à mettre en place. Il peut s'agir notamment d'une incitation à la réalisation de travaux d'adaptation des logements par un accompagnement technique des projets d'adaptation.

➤ Lutter contre la précarité énergétique

S'inscrire dans le cadre du programme « Habiter Mieux » et poursuivre les efforts en termes de réhabilitation du parc ancien ayant un déficit d'isolation ou de chauffage.

➤ Résorber les situations d'habitat indigne ou dégradé

➤ Développer une offre de logements locatifs à loyers maîtrisés

➤ Poursuivre l'amélioration des conditions d'habitat de la population dans le prolongement des opérations d'amélioration de l'habitat depuis 2000

Cette orientation pourra se traduire par la mise en place de procédures d'OPAH et de PIG conformément à la réglementation en vigueur. Au préalable la communauté de communes engagera une étude pré opérationnelle qui visera à définir précisément les objectifs quantitatifs et qualitatifs, ainsi que les secteurs prioritaires au sein de l'espace communautaire.

➤ Accompagner les efforts d'amélioration du parc locatif social ancien

Cette démarche peut reposer sur la mise en place d'un régime d'aides financières en direction des organismes HLM du territoire pour une intervention sur le patrimoine le plus ancien.



ORIENTATION N°6



METTRE EN PLACE UN DISPOSITIF DE GOUVERNANCE ADAPTE A LA NOUVELLE POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

L'article R 302-1-4 du code de la construction et de l'habitation impose aux Communautés de 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 ;
- ➔ Disposer des analyses de données nécessaires au suivi-évaluation de la politique locale de l'habitat ;
- ➔ Évaluer 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 inter partenarial 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.



ANNEXE 1:

LES PLAFONDS D'ACCES AU LOGEMENT SOCIAL



ORIENTATIONS P.L.H. 2014 - 2020

Plafonds de ressources en vigueur depuis le 1er janvier 2014

Plafonds de ressources PLUS (*) au 1er janvier 2014

Catégories de ménages	Paris et communes limitrophes (1)	Ile-de-France Hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
1 personne seule	23 019 €	23 019 €	20 013 €
2 personnes n'ayant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages (2)	34 403 €	34 403 €	26 725 €
3 personnes ou 1 personne seule avec 1 personne à charge ou jeune ménage (2) sans personne à charge	45 099 €	41 356 €	32 140 €
4 personnes ou 1 personne seule avec 2 personnes à charge	53 845 €	49 536 €	38 800 €
5 personnes ou 1 personne seule avec 3 personnes à charge	64 064 €	58 641 €	45 643 €
6 personnes ou 1 personne seule avec 4 personnes à charge	72 090 €	65 990 €	51 440 €
Par personne supplémentaire	+ 8 032 €	+ 7 353 €	+ 5 738 €

Plafonds de ressources PLAI (*) au 1er janvier 2014

Catégories de ménages	Paris et communes limitrophes(1)	Ile-de-France Hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
1 personne seule	12 662 €	12 662 €	11 006 €
2 personnes n'ayant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages (2)	20 643 €	20 643 €	16 037 €
3 personnes ou 1 personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage (2) sans personne à charge	27 059 €	24 812 €	19 283 €
4 personnes ou 1 personne seule avec 2 personnes à charge	29 618 €	27 245 €	21 457 €
5 personnes ou 1 personne seule avec 3 personnes à charge	35 233 €	32 255 €	25 105 €
6 personnes ou 1 personne seule avec 4 personnes à charge	39 650 €	36 295 €	28 292 €
Par personne supplémentaire	+ 4 417 €	+ 4 043 €	+ 3 155 €

(*) à comparer au revenu fiscal de référence du ménage de l'année N-2

En 2014, prendre en compte les revenus fiscaux de référence indiqués en ligne 25 sur le document "AVIS D'IMPÔT 2013 - IMPÔT SUR LES REVENUS de l'année 2012".



ORIENTATIONS P.L.H. 2014 - 2020

Plafonds de ressources PLS (*) au 1er janvier 2014

Catégories de ménages	Paris et communes limitrophes (1)	Ile-de-France Hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
1 personne seule	29 925 €	29 925 €	26 017 €
2 personnes n'ayant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages (2)	44 724 €	44 724 €	34 743 €
3 personnes ou 1 personne seule avec 1 personne à charge ou jeune ménage (2) sans personne à charge	58 629 €	53 763 €	41 782 €
4 personnes ou 1 personne seule avec 2 personnes à charge	69 999 €	64 397 €	50 440 €
5 personnes ou 1 personne seule avec 3 personnes à charge	83 283 €	76 233 €	59 336 €
6 personnes ou 1 personne seule avec 4 personnes à charge	93 717 €	85 787 €	66 872 €
Par personne supplémentaire	+ 10 442 €	+ 9 559 €	+ 7 459 €

RESSOURCES PSLA AU 1^{er} JANVIER 2014

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zones B et C
1	31 250 €	23 688 €
2	43 750 €	31 588 €
3	50 000 €	36 538 €
4	56 875 €	40 488 €
5	64 875 €	44 425 €



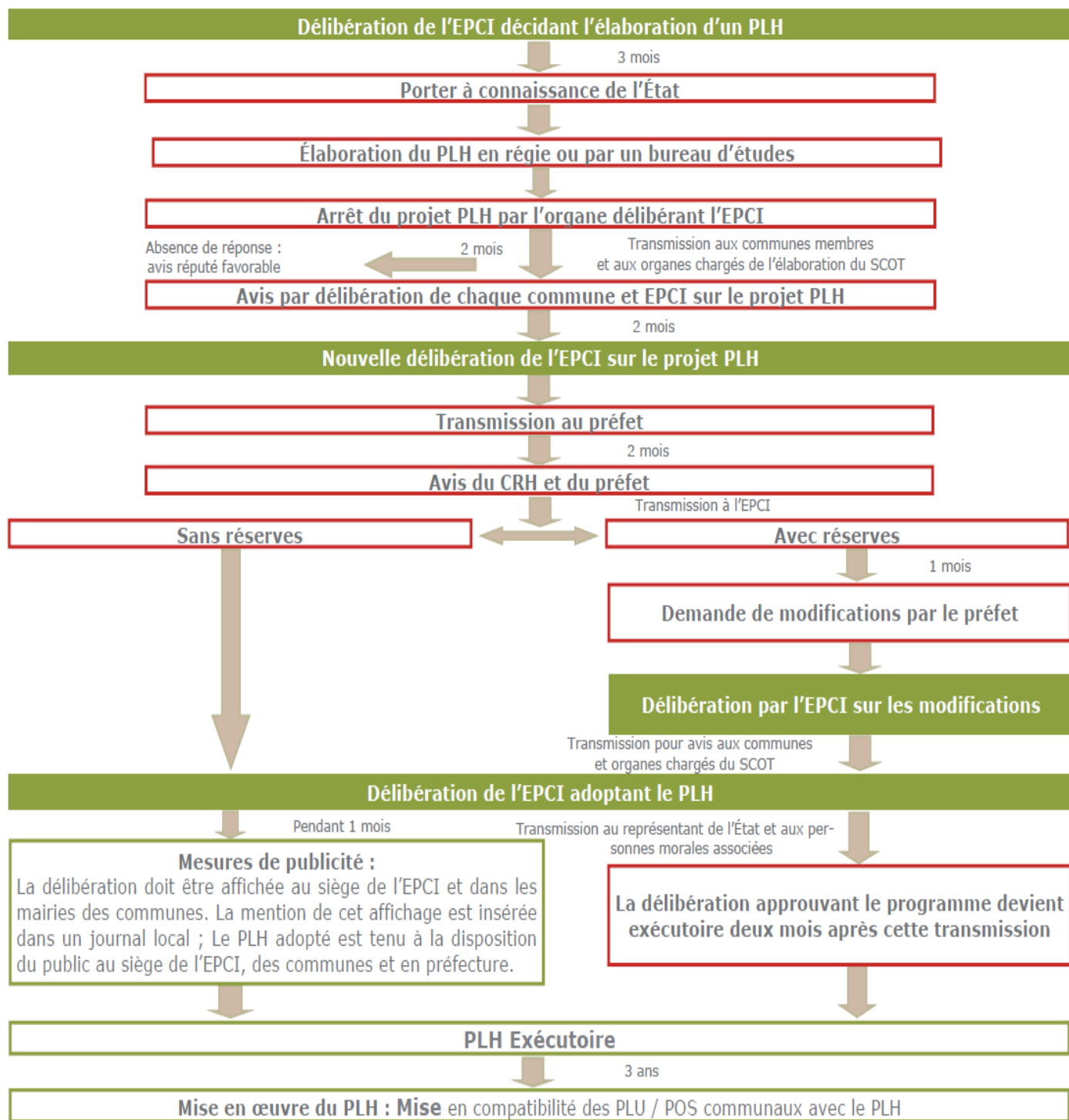
ANNEXE 2:

LA PROCEDURE DE VALIDATION DU PLH

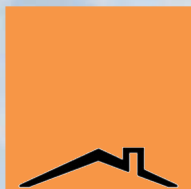


ORIENTATIONS P.L.H. 2014 - 2020

LA PROCÉDURE D'ÉLABORATION D'UN PLH



PROGRAMME D' ACTIONS



Service habitat &
développement
sociétal



VIVRE & HABITER

ARRET LE : 17 SEPT. 2014

ADOpte LE : 21 JAN. 2015

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT N°2 2014 – 2020



Yann GODET

Responsable habitat et développement sociétal

Tél. 02 23 15 13 15 • Fax. 02 23 15 03 11
y.godet@cote-emeraude.fr

CAP EMERAUDE
35730 PLEURTUIT

www.cote-emeraude.fr



SOMMAIRE

ACTIONS P.L.H. 2014 - 2020

PREAMBULE	5
ORIENTATION N°1	
CONSTRUIRE UNE POLITIQUE DE L'HABITAT RAISONNEE ET EQUILIBREE DANS UNE LOGIQUE D'AMENAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE COMMUNAUTAIRE	6
ACTION N°1 : Favoriser des densités moins consommatrices d'espace	7
ACTION N°2 : Assurer une gestion foncière pérenne	10
ACTION N°3 : Développer la pratique de l'aide à la charge foncière en direction des communes	16
ACTION N°4 : Promouvoir l'émergence de l' « éco-habitat » dans les futures opérations	20
ACTION N°5 : Accompagner les ménages modestes pour la mise aux normes de leur assainissement non collectif dans un objectif de reconquête de la qualité de l'eau	25
ORIENTATION N°2	
POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT ET LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE D'HABITAT AIDE DANS UN OBJECTIF DE MIXITE SOCIALE ET GENERATIONNELLE	29
ACTION N°6 : Poursuivre la mise en place des servitudes de mixité sociale	30
ACTION N°7 : Contractualiser avec les organismes HLM pour la réussite des objectifs du PLH	34
ORIENTATION N°3	
CONFORTER LA MISE EN PLACE D'UNE POLITIQUE EN FAVEUR DE L'ACCESSION A LA PROPRIETE POUR LES MENAGES MODESTES SUR LE TERRITOIRE	40
ACTION N°8 : Proposer un dispositif d'aide à l'accession à la propriété dans le neuf	41
ACTION N°9 : Proposer un dispositif d'aide à l'accession à la propriété dans l'ancien	46
ORIENTATION N°4	
DEVELOPPER UN PARC DE LOGEMENTS ET D'HEBERGEMENTS ADAPTES AUX BESOINS DES POPULATIONS DITES SPECIFIQUES	51
ACTION N°10 : Développer l'offre d'hébergements et de logements à destination des jeunes	52
ACTION N°11 : Développer l'offre d'habitat à destination des personnes en grande difficulté	58
ACTION N°12 : Diversifier l'offre d'habitat destinée aux gens du voyage	64
ORIENTATION N°5	
POURSUIVRE LES EFFORTS EN TERMES D'AMELIORATION ET DE REQUALIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS	69
ACTION N°13 : Requalifier le parc ancien en engageant un nouveau programme d'intérêt général	70
ACTION N°14 : Améliorer le parc locatif social vieillissant	76
ORIENTATION N°6	
METTRE EN PLACE UN DISPOSITIF DE GOUVERNANCE ADAPTE A LA NOUVELLE POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT	80
ACTION N°15 : Mettre en place un dispositif de suivi-évaluation du PLH 2014-2020	81
ACTION N°16 : Mettre en œuvre un observatoire local de l'habitat	89
BUDGET PREVISIONNEL	94
LEXIQUE GENERAL	96



PREAMBULE :

Le PLH s'est progressivement imposé comme le document stratégique de programmation et de mise en œuvre des politiques locales de l'habitat. Institué en 1983 au moment de la décentralisation, il a permis aux collectivités locales de s'approprier progressivement la compétence habitat, de structurer le débat local, et de coordonner les acteurs du logement, en lien avec les projets d'aménagement. Aujourd'hui, il ne constitue plus un simple document d'étude. Le législateur a considérablement renforcé sa portée juridique et opérationnelle, et le PLH est devenu un dispositif créateur de droits et de devoirs.

La loi de mobilisation pour le logement réaffirme le rôle central joué par le PLH dans la répartition des aides à la pierre et la mise en œuvre des politiques de l'habitat à l'échelon local. Elle s'attache à renforcer la portée opérationnelle du programme et son articulation avec les documents d'urbanisme.

L'expression d'une stratégie : La démarche du PLH consiste donc, à partir du diagnostic initial, à formuler un programme d'actions opérationnel sur les différents enjeux de l'habitat, parmi lesquels : accompagner au mieux les parcours résidentiels en adaptant l'offre aux besoins des ménages à chaque étape de la vie, mieux programmer et répartir les logements à construire, adopter une politique foncière visant à maîtriser le coût des terrains, entretenir le parc existant, répondre aux objectifs d'équilibre géographique du logement social, ou encore intégrer le développement durable.

Enfin, le PLH est un véritable document de programmation devant indiquer les moyens mobilisés pour atteindre ses objectifs, dont les moyens financiers, ainsi que l'échéancier prévisionnel de ses diverses actions.

**LE PRESENT DOCUMENT CONSTITUE LE PROGRAMME D'ACTIONS DU PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CÔTE D'EMERAUDE POUR LA
PERIODE 2014-2020**



O

RIENTATION N°1

**CONSTRUIRE UNE POLITIQUE DE L'HABITAT RAISONNEE ET
EQUILIBREE DANS UNE LOGIQUE D'AMENAGEMENT
DURABLE DU TERRITOIRE COMMUNAUTAIRE**

Avec pour ambition :

- ➡ L'émergence d'une politique foncière plus affirmée ;
- ➡ La construction de projets globaux et adaptés aux enjeux ;
- ➡ La promotion de projets d'habitats exemplaires ;
- ➡ La diminution de l'impact de l'habitat sur le milieu naturel ;

ACTIONS P.L.H. 2014 - 2020

ORIENTATION N°1: <i>Construire une politique de l'habitat raisonnée et équilibrée dans une logique d'aménagement durable du territoire communautaire</i>			
ACTION N°1	FAVORISER DES DENSITES MOINS CONSOMMATRICES D'ESPACE		
THEMATIQUE : Gestion foncière	NIVEAU DE PRIORITE :	☒ ① ☐ ② ☐ ③	
	NATURE DE L'ACTION :	☐ Conseil, assistance technique ☐ Aides, subventions ☐ Financement études ☒ Animation, partenariats, coordination	
PILOTAGE :	CC Côte d'Emeraude / Communes	PUBLICS CONCERNES :	Tous publics

CONTEXTE & ENJEUX :

A l'échelle de la Région Bretagne, les surfaces artificialisées ont doublé en 20 ans. Le rythme annuel de consommation d'espace au niveau régional est deux fois supérieur à celui de la croissance démographique.

Les enjeux liés à la consommation de l'espace sont multiples. Il s'agit donc de préserver les terres agricoles et leur potentiel économique, de préserver les ressources naturelles (biodiversité, eau etc.), mais également de limiter les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre.

Dans un contexte d'urbanisation forte et fondée sur la maison individuelle, les enjeux relatifs à la consommation du foncier deviennent de plus en plus incontournables. En effet, les effets induits par l'étalement des zones urbaines peuvent à terme remettre en cause le bon fonctionnement mais aussi l'attractivité d'un territoire. Les conflits d'usage, notamment entre logiques résidentielles et agricoles, l'augmentation du coût des réseaux pour la collectivité, la dévalorisation du cadre de vie et son impact paysager, sont autant d'éléments qui mettent en péril le développement dit durable de ces espaces.

Par ailleurs, la consommation foncière observée sur l'espace communautaire fait état d'une augmentation sensible des terrains artificialisés. Pour exemple, sur la période 1975-1999, ce ne sont pas moins de 479 ha qui ont été urbanisés pour l'habitat, soit un rythme d'artificialisation de l'ordre de 20 ha par an. Sur la période 2000 – 2011, on recense environ 327 ha de terres artificialisées en direction de l'habitat soit un rythme de près de 30 ha par an.

Ainsi, dans la volonté affirmée de pérenniser le potentiel du territoire communautaire, il est indispensable de favoriser une gestion économe des sols, par le développement de formes d'habitat alternatives à l'individuel : en valorisant l'habitat individuel groupé ou en bande, le semi-collectif, ou par l'incitation aux petits collectifs. Pour ce faire, il convient d'inscrire ces objectifs dans les Plan Locaux d'Urbanisme.

OBJECTIFS GLOBAUX :

1. Adopter une approche **d'efficacité foncière** au sein des nouveaux programmes de logements et favoriser **l'émergence de projets d'habitat globaux** dans une logique d'aménagement de l'espace ;
2. Proposer des **densités moyennes permettant une gestion foncière adaptée** aux enjeux du territoire ;
3. Mobiliser toutes les **possibilités d'économie d'espace** lors de l'ouverture du foncier à l'urbanisation;

DEROULEMENT & CONTENU :

1 ➔ Définir un objectif de répartition de l'offre nouvelle de logements dans une logique d'économie d'espace :

- **Objectifs :**
Etablir une répartition entre des nouveaux programmes de logements en zones AU, en extension de bourg, et des programmes en zones U, au sein du tissu urbain existant :

Cette répartition est la suivante :

ZONAGE	POIDS DANS LA PRODUCTION NOUVELLE DE LOGEMENTS
Zones U	De 80% à 20%
Zones AU	De 20% à 80%

2 ➔ Proposer des densités minimales et des objectifs densités moyennes à l'échelle communautaire avec pour ambition la préservation de la ressource foncière :

- **Objectifs :**
Cette action peut se traduire par une **modification ou une révision des documents d'urbanisme** pour inscrire des **densités minimales**.

Par ailleurs, les communes sont invitées à intégrer, au sein de leurs réflexions respectives, les **objectifs de densités moyennes** suivantes :

SECTEURS ET ZONAGES	DENSITES MOYENNES D'OBJECTIF (Nb logements / ha)	DENSITES MINIMALES (Nb logements / ha)
ZONES U		
Ville de Dinard	70 logements / ha	40 logements / ha
Autres communes	35 à 40 logements / ha	20 logements / ha
ZONES AU		
Ville de Dinard	40 Logements / ha	40 logements / ha
Autres communes	25 Logements / ha	20 logements / ha

ACTIONS P.L.H. 2014 - 2020

MAITRES D'OUVRAGE : PARTENAIRES MOBILISABLES :	➡ Communes						
	➡ EPFR « Foncier de Bretagne » [®] / ➡ Pays de St Malo (SCOT) ➡ Etat (DREAL) / ➡ la DDTM 35 et 22 / ➡ Bureaux d'études / ➡ Géomètres ➡ Notaires						
CALENDRIER PREVISIONNEL :		2014	2015	2016	2017	2018	2019
	①						
	②						
COUTS POUR LA CCCE :						_ €	
FINANCEMENTS COMPLEMENTAIRES :							
MODALITES OPERATIONNELLES :	PLH COMMUNAUTAIRE ADOPTE ↓ Relation de compatibilité PLU / POS / CARTE COMMUNALE ↓ Révision simplifiée ou modification du document d'urbanisme pour l'intégration des densités telle que définie au sein du PLH						
INDICATEURS DE SUIVI & MODALITES D'EVALUATION :	➡ Nb de révisions de documents d'urbanisme engagées par les communes ;						

ACTIONS P.L.H. 2014 - 2020

ORIENTATION N°1: <i>Construire une politique de l'habitat raisonnée et équilibrée dans une logique d'aménagement durable du territoire communautaire</i>			
ACTION N°2	ASSURER UNE GESTION FONCIERE PERENNE		
THEMATIQUE : Gestion foncière	NIVEAU DE PRIORITE :	☐ ① ☒ ② ☐ ③	
	NATURE DE L'ACTION :	☒ Conseil, assistance technique ☐ Aides, subventions ☐ Financement études ☒ Animation, partenariats, coordination	
PILOTAGE :	CC Côte d'Emeraude / Communes	PUBLICS CONCERNES :	Tous publics

CONTEXTE & ENJEUX :

A l'échelle de la Région Bretagne, les surfaces artificialisées ont doublé en 20 ans. Le rythme annuel de consommation d'espace au niveau régional est deux fois supérieur à celui de la croissance démographique.

Les enjeux liés à la consommation de l'espace sont multiples. Il s'agit donc de préserver les terres agricoles et leur potentiel économique, de préserver les ressources naturelles (biodiversité, eau etc.), mais également de limiter les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre. Par ailleurs, la question foncière induit bien souvent de nombreux conflits d'usage sur les territoires, mais également des phénomènes de ségrégations socio-spatiales liées à l'augmentation des prix du foncier et de l'immobilier.

La communauté de communes Côte d'Emeraude, territoire dynamique et attractif, est donc naturellement confrontée à des tensions sur le foncier, et ce depuis plusieurs années déjà. L'essor démographique de cette dernière décennie n'est pas sans incidence sur la problématique foncière. Par ailleurs, la consommation foncière observée sur l'espace communautaire fait état d'une augmentation sensible des terrains artificialisés. Pour exemple, sur la période 1975-1999, ce ne sont pas moins de 479 ha qui ont été urbanisés pour l'habitat, soit un rythme d'artificialisation de l'ordre de 20 ha par an. Sur la période 2000 – 2011, on recense environ 327 ha de terres artificialisées en direction de l'habitat soit un rythme de près de 30 ha par an.

En outre, si ces dernières années, les espaces urbanisés se réalisent au sein de programmes d'aménagement d'ensemble, à proximité des bourgs existants, on observe également une diffusion de l'habitat au sein d'espaces plus ruraux rétro-littoraux (hameaux, villages, ...) qui engendre une augmentation du mitage, et fragilise les équilibres paysagers.

Enfin, au regard des besoins en logements à l'horizon 2020, ce sont près de 120 ha à trouver sur l'espace communautaire.

OBJECTIFS GLOBAUX :

1. Adopter une approche **d'efficacité foncière** au sein des nouveaux programmes de logements et favoriser **l'émergence de projets d'habitat globaux** dans une logique d'aménagement de l'espace ;
2. Mobiliser toutes les **possibilités d'économie d'espace** lors de l'ouverture du foncier à l'urbanisation;
3. Mettre en place un **système partagé d'observation de la consommation d'espace** ;
4. Activer les **partenariats utiles** et développer une culture de « bonne gestion foncière » ;

DEROULEMENT & CONTENU :

1

➔ Actualiser l'étude de « stratégie foncière » au sein des zones AU sur chacune des communes:

- **Objectifs :**

Il s'agit de reprendre les éléments identifiés au sein de la première étude de stratégie foncière, afin de permettre l'émergence d'une offre en adéquation avec les nouveaux objectifs de développement de l'habitat à l'horizon 2020.

Il est donc question de reprendre les unités foncières repérées et non urbanisées (zones AU), et de les mettre en conformité avec les nouveaux enjeux du PLH, en proposant notamment de nouveaux outils d'intervention aux communes.

Cette démarche a également pour objectif d'assurer une meilleure maîtrise foncière aux communes et plus particulièrement pour les communes dont le développement de l'habitat pèse sur leurs dernières capacités foncières.

Au-delà il sera également question d'émettre des préconisations afin d'orienter les programmes de logements projetés vers une meilleure efficacité sociale et foncière (diversité de statuts, de formes, ...).

Cette démarche repose sur la mobilisation d'un bureau d'études chargé de travailler à la mise à jour de l'étude de stratégie foncière.

Par ailleurs, certaines préconisations peuvent aboutir à un portage foncier avec l'EPFR « Foncier de Bretagne® », ou la mobilisation du foncier par la commune. Ces dispositions pourront permettre à la commune concernée de solliciter une aide à la charge foncière auprès de la communauté de communes (cf ACTION N°3)

2

➔ Engager le lancement d'une étude de « repérage des dents creuses » (zone U) sur chacune des communes :

- **Objectifs :**

Il s'agit de travailler sur une plus grande économie d'espace en requalifiant certaines zones urbaines, par la mobilisation des « dents creuses ».

Par la notion de « dent creuse », on entend une unité foncière ou groupe de parcelles non bâties insérées dans un tissu construit. Espace vide entouré de constructions. Elle peut être créée par la démolition d'un édifice.

En lien avec l'étude de stratégie foncière menée sur les zones AU, la communauté de communes, sur sollicitation des communes, engage un recensement des espaces potentiellement mobilisables au sein des tissus urbains existants.

Un travail partenarial sera réalisé avec les communes concernées et leurs services compétents.

Après validation des opportunités foncières mobilisables en zone U, il est nécessaire de faire appel à un bureau d'études opérationnel ou un géomètre afin de travailler sur le regroupement éventuel de « dents creuses », en vue d'une acquisition foncière par la commune ou l'EPFR « Foncier de Bretagne® ».

A noter que ce type d'acquisition foncière peut bénéficier d'une aide à la charge foncière communautaire (Cf ACTION N°3).

3

➔ Mobiliser le système d'information géographique (SIG) de la communauté de communes dans un objectif de veille foncière :

- **Objectifs :**

Le système d'information géographique (SIG) de la communauté de communes peut développer une interface relative à la gestion du foncier urbanisable sur l'espace communautaire.

Cette veille foncière peut comporter :

- Les périmètres de DPU des communes ;
- Les zones touchées par les servitudes de mixité sociale ;
- Les mutations sur les parcelles repérées dans le cadre de l'étude de stratégie foncière et dans l'étude de repérage des dents creuses ;
- L'évolution de l'urbanisation et de l'artificialisation des terres au travers des photographies aériennes ou des décompositions cadastrales ;
- Les opportunités d'acquisition foncières repérées (ex : foncier de l'Etat en vente, ...)

4

➔ Planifier et organiser des temps de formation à destination des élus et techniciens communaux :

- **Objectifs :**

Il s'agit de mettre en place des temps d'information et de formation à destination des acteurs du territoire et de faire naître une culture commune de « bonne gestion foncière ».

Les formations, au nombre de 3 sur le temps du PLH, peuvent reposer sur 3 thématiques majeures :

ACTIONS P.L.H. 2014 - 2020

Formation N°1	Formation N°2	Formation N°3
Les outils de la maîtrise du foncier	Nouvelles formes d'habitat pour nouvelles densités	Les éco-quartiers et l'écoconstruction
<i>Intervenants :</i> Urbaniste / juriste	<i>Intervenants :</i> Urbaniste / Aménageur / Architecte	<i>Intervenants :</i> Responsable d'une collectivité / Elus

MAITRES D’OUVRAGE : PARTENAIRES MOBILISABLES :	➡ Communauté de communes Côte d’Emeraude						
	➡ Communes / ➡ EPFR « Foncier de Bretagne » ® / ➡ Pays de St Malo ➡ Etat (DREAL) / ➡ Conseil Général d’Ille-et-Vilaine / ➡ Conseil Général des Côtes d’Armor / ➡ la DDTM 35 et 22 / ➡ Conseil Régional de Bretagne / ➡ ADEME ➡ CDG 35 / ➡ CNFPT / ➡ Bureaux d’études / ➡ Géomètres / ➡ Notaires ➡ BRUDED / ➡ Nature & culture / ➡ AMF et ADCF						
CALENDRIER PREVISIONNEL :		2014	2015	2016	2017	2018	2019
	①						
	②						
	③						
	④						
COUTS POUR LA CCCE :	①	Mise à jour de l’étude de stratégie foncière				10 000 €	
	②	Etude de repérage des « dents creuses » et modalités opérationnelles				15 000 €	
	③	Veille foncière (SIG)				_€	
	④	Mise en place de formations				30 000 €	
FINANCEMENTS COMPLEMENTAIRES :							
MODALITES OPERATIONNELLES :	1 ➔ Recensement interne des parcelles AU repérées au sein de l’étude de stratégie foncière communautaire et qui n’ont pas déjà fait l’objet d’une urbanisation ; ➔ Travail en lien avec les communes concernées afin de prioriser les parcelles les plus opportunes ;						

ACTIONS P.L.H. 2014 - 2020

➔ Rédaction d'un cahier des charges par la CCCE et lancement d'une consultation auprès de bureaux d'études pour :

- Etablir des **préconisations en terme de maîtrise de ce foncier** (acquisition, préemption, portage foncier, ...) ;
- Proposer un **calendrier prévisionnel** ;
- Définir les **grandes orientations d'aménagement** possibles sur ces terrains au regard des objectifs de densité ;

➡ Possibilité pour les communes de mobiliser une aide à la charge foncière communautaire (ACTION N°3) ;

2

➔ Mobilisation du service SIG de la CCCE ;

➔ Création d'une cellule technique regroupant un élu référent, les services urbanismes des communes et le service SIG communautaire ;

➔ Identification des parcelles potentielles en cœur de bourg ;

➔ Rédaction d'un cahier des charges par la CCCE et lancement d'une consultation auprès de bureaux d'études et/ou géomètre pour :

- Faire des préconisations de division ou de regroupement de parcelles ;
- Faire des recommandations en termes d'acquisition de parcelles ;

➡ Possibilité pour les communes de mobiliser une aide à la charge foncière communautaire (ACTION N°3) ;

3

➔ Mobilisation du service SIG de la CCCE avec ;

➔ Transmissions de données des communes au service SIG ;

➔ Création d'une interface internet en direction des services communaux et des élus ;

➔ Intégration de cette démarche au sein de l'observatoire local de l'habitat ;

4

➔ Organisation d'une journée thématique tous les 2 ans :

Formation N°1	Organisme mobilisé	Procédure
Les outils de la maîtrise du foncier	CNFPT / CDG 35	Achat d'une prestation
Intervenants : Urbaniste / juriste		

ACTIONS P.L.H. 2014 - 2020

Formation N°2	Organisme mobilisé	Procédure
Nouvelles formes d'habitat pour nouvelles densités	Bureau d'études / Cabinet d'architecte	Cahier des charges et lancement d'une consultation
<i>Intervenants :</i> Urbaniste / Aménageur / Architecte		

Formation N°3	Organisme mobilisé	Procédure
Les éco-quartiers et l'écoconstruction	Collectivité territoriale	Signature d'une convention avec prise en charge des dépenses par la CCCE
<i>Intervenants :</i> Responsable d'une collectivité / Elus		

INDICATEURS DE SUIVI & MODALITES D'EVALUATION :

- ➔ Nb de logements réalisés au sein des dents creuses repérées ;
- ➔ Suivi de la maîtrise du foncier par les communes (SIG);
- ➔ Nombre de participants aux formations ;
- ➔ Etude de satisfaction auprès des communes et participants aux formations ;

ACTIONS P.L.H. 2014 - 2020

ORIENTATION N°1: <i>Construire une politique de l'habitat raisonnée et équilibrée dans une logique d'aménagement durable du territoire communautaire</i>			
ACTION N°3	DEVELOPPER LA PRATIQUE DE L'AIDE A LA CHARGE FONCIERE EN DIRECTION DES COMMUNES		
THEMATIQUE : Maîtrise foncière	NIVEAU DE PRIORITE :	☒ ① ☐ ② ☐ ③	
	NATURE DE L'ACTION :	☐ Conseil, assistance technique ☒ Aides, subventions ☐ Financement études ☐ Animation, partenariats, coordination	
PILOTAGE :	CC Côte d'Emeraude / Communes	PUBLICS CONCERNES :	Communes

CONTEXTE & ENJEUX :

Si l'attractivité du territoire communautaire est une chance, elle n'est pas sans conséquence, notamment sur les prix du foncier et des logements. En effet, on constate une très forte hausse du prix du foncier et des logements depuis plus de 20 ans.

A ce rythme, en 2030 la surface totale urbanisée actuelle sera doublée au détriment de la surface agricole. De plus, ces prix rendent criants les problèmes du logement, en excluant une large part de la population de certains territoires, allongeant considérablement les temps et les frais de transport. C'est également l'environnement et les paysages qui pâtissent d'une urbanisation incontrôlée qui gaspille les espaces agricoles et naturels.

Par ailleurs, la consommation foncière observée sur l'espace communautaire fait état d'une augmentation sensible des terrains artificialisés. Pour exemple, sur la période 1975-1999, ce ne sont pas moins de 479 ha qui ont été urbanisés pour l'habitat, soit un rythme d'artificialisation de l'ordre de 20 ha par an. Sur la période 2000 – 2011, on recense environ 327 ha de terres artificialisées en direction de l'habitat soit un rythme de près de 30 ha par an.

La maîtrise du foncier permet aux collectivités de mener leurs projets, de gérer leur développement et ainsi de maîtriser leur avenir. Cependant, toutes n'en ont pas les moyens particulièrement dans les zones littorales particulièrement concernées par les pressions foncières.

OBJECTIFS GLOBAUX :

1. Adopter une approche **d'efficience foncière** au sein des nouveaux programmes de logements et favoriser **l'émergence de projets d'habitat globaux** dans une logique d'aménagement de l'espace ;
2. Favoriser un **rééquilibrage de l'offre d'habitat à vocation sociale sur le territoire communautaire**, tout en offrant une gamme élargie de logements sociaux, de la location à l'accession, en améliorant l'émergence d'un parcours résidentiel pour les ménages ;
3. Offrir aux communes les **conditions financières favorables** à une meilleure maîtrise publique du foncier urbanisable ;

DEROULEMENT & CONTENU :

➔ Mettre en place un régime d'aide dite « aide à la charge foncière » en direction des communes :

- **Objectifs :**

Il s'agit de proposer un financement communautaire pour les communes désireuses d'acquérir du foncier en vue d'une rétrocession ou d'une vente à un organisme HLM, pour la réalisation de logements sociaux.

Cette démarche a donc pour objectif d'assurer une meilleure maîtrise foncière aux communes et plus particulièrement pour les communes dont le développement de l'habitat pèse sur leurs dernières capacités foncières.

Cette aide financière repose sur le principe d'une **participation de la CCCE, à hauteur de 50% du déficit communal constaté, plafonnée à 2 000 € / logement social**, dans la limite de l'enveloppe financière allouée.

Cette disposition concerne également les terrains faisant l'objet d'un portage foncier de la part de l'EPFR « Foncier de Bretagne »®, lors de la phase de rachat du foncier à l'établissement public.

Cette disposition concerne également les terrains acquis en zone U, et destinés à la réalisation de logements sociaux.

Cette participation communautaire est conditionnée par le respect des règles de densité du PLH.

MAITRES

D'OUVRAGE :

PARTENAIRES

MOBILISABLES :

➔ Communes

➔ EPFR « Foncier de Bretagne »® / ➔ Pays de St Malo

➔ Etat (DREAL) / ➔ Conseil Général d'Ille-et-Vilaine / ➔ Conseil Général des Côtes d'Armor / ➔ la DDTM 35 et 22 / ➔ Conseil Régional de Bretagne / ➔ ADEME

ACTIONS P.L.H. 2014 - 2020

CALENDRIER PREVISIONNEL :	2014	2015	2016	2017	2018	2019
COUTS POUR LA CCCE :	Financement à hauteur de 50% du déficit communal, plafonnée à 2 000 € par logement social réalisé					350 000 €
FINANCEMENTS COMPLEMENTAIRES :						
	→ Possibilité d'un portage foncier préalable par l'EPFR « Foncier de Bretagne »® : La durée du portage est variable selon les besoins de la collectivité mais le maximum est fixé provisoirement à 5 ans. Durant cette période et selon les biens, la convention entre la collectivité et l'EPFR peut inclure la sécurisation du bien, son entretien ou sa destruction, le gardiennage, ... Ce portage foncier repose sur 2 étapes préalables : - Les conventions cadres : D'abord, elles sont généralement conclues avec la communauté de communes qui souhaite l'appui de l'EPFR dans la conduite de son action foncière. Ensuite, elles rappellent les objectifs de politique foncière des territoires, ces objectifs relèvent de la responsabilité des acteurs locaux, ils peuvent être plus larges et font l'objet de contractualisation avec l'EPFR. 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. Cette convention cadre déjà passée entre la CCCE et l'EPFR pourra faire l'objet d'une mise à jour suite à l'adoption du présent PLH communautaire. - Les conventions opérationnelles : Les conventions opérationnelles peuvent être prises en application des conventions cadres, pour les communes désireuses de faire appel à l'EPFR pour le portage foncier. . Elles décrivent les conditions de portage technique, foncier et financier des unités foncières à acquérir par l'EPF au profit des communes 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 ;					



ACTIONS P.L.H. 2014 - 2020

MODALITES OPERATIONNELLES :

➔ Formuler une demande par courrier auprès de la CCCE, lors de la vente ou rétrocession du bien foncier à l'organisme HLM. Cette demande devra comprendre :

- Le courrier de demande d'aide accompagné de la délibération du conseil municipal ;
- La convention unissant la commune à l'organisme HLM retenu pour le projet ;
- L'acte de vente du bien à la commune ;
- L'acte de vente ou de cession de la commune à l'organisme HLM ;
- Un plan de financement retraçant les dépenses et recettes éligibles :
 - En dépense :
 - Le coût d'achat des terrains par la commune (HT, Hors frais de notaires ou frais annexes) ;
 - Les coûts de viabilisation éventuels supportés par la commune ;
 - En recette :
 - Le prix de vente du bien à l'organisme HLM (HT, Hors frais de notaires et frais annexes) ;

Dépenses		Recettes	
Coût d'achat des terrains (HT)		Vente des terrains à l'organisme HLM (HT)	
Coût de viabilisation des terrains		Prise en charge par la commune	0,00
TOTAL dépenses	0,00	TOTAL recettes	0,00

➔ Participation de la CCCE, à hauteur de 50% du déficit communal constaté, plafonnée à 2 000 € / logement social réalisé ;

➔ Le versement de l'aide sera réalisé au **débouclage de l'opération** après réception d'un courrier de demande de versement, et de l'attestation d'achèvement de travaux ;

INDICATEURS DE SUIVI & MODALITES D'EVALUATION :

- ➔ Nb de dossiers traités par la CCCE;
- ➔ Nb de logements réalisés sur les terrains ayant fait l'objet d'une aide à la charge foncière ;
- ➔ Suivi de la consommation de l'enveloppe financière ;
- ➔ Nb de conventions opérationnelles passées entre l'EPFR et les communes ;

ACTIONS P.L.H. 2014 - 2020

ORIENTATION N°1: <i>Construire une politique de l'habitat raisonnée et équilibrée dans une logique d'aménagement durable du territoire communautaire</i>			
ACTION N°4	PROMOUVOIR L'EMERGENCE DE « L'ECO-HABITAT » DANS LES FUTURES OPERATIONS		
THEMATIQUE : Développement durable de l'habitat	NIVEAU DE PRIORITE :	☐ ① ☒ ② ☐ ③	
	NATURE DE L'ACTION :	☐ Conseil, assistance technique ☒ Aides, subventions ☐ Financement études ☒ Animation, partenariats, coordination	
PILOTAGE :	CC Côte d'Emeraude	PUBLICS CONCERNES :	Communes

CONTEXTE & ENJEUX :

L'aménagement urbain constitue un enjeu prioritaire pour améliorer la qualité de vie et réduire les émissions de gaz à effet de serre, notamment en mettant en œuvre des projets d'éco-habitat, visant à préserver les ressources, les paysages et les territoires.

Dans la continuité des travaux menés par le Pays de St Malo sur la thématique de l'éco-construction, il est question, pour le PLH communautaire, de proposer aux communes et opérateurs du territoire, les conditions nécessaires à la réalisation de projets exemplaires reposant sur une démarche de développement durable.

Il s'agit donc d'accompagner les évolutions du secteur, en incitant à la réalisation de bâtiments novateurs, tant sur la question de la performance énergétique que sur la qualité environnementale.

Aussi, cette action doit permettre aux communes désireuses de réaliser des projets transversaux reposant sur des objectifs partagés et permettant de limiter les impacts du projet d'aménagement, de bénéficier d'une aide financière incitative.

OBJECTIFS GLOBAUX :

1. Proposer une **démarche d'élaboration participative** et une gouvernance de projet novatrice ;
2. Réaliser les **projets transversaux** répondant aux besoins de tous en s'appuyant sur les ressources et contraintes du territoire ;
3. Optimiser la **consommation des ressources et des matériaux** et développer les filières locales et les circuits courts ;
4. Mettre en œuvre une **qualité architecturale et urbaine** qui concilie urbanité et qualité de vie ;
5. Viser la **sobriété énergétique et la diversification des ressources** au profit des énergies renouvelables ;

DEROULEMENT & CONTENU :

➔ Mettre en œuvre un appel à projet sur le temps du PLH :

- **Objectifs :**

Cet appel à projets a pour finalité la valorisation de projets de construction ou de réhabilitation de logements exemplaires, s'inscrivant dans une volonté de maîtrise du foncier, des consommations énergétiques et intégrant des dynamiques et réflexions innovantes sur la qualité de vie des habitants (réflexions sur thématiques de santé environnement, sur le lien social et intergénérationnel, sur les déplacements, ...).

- **Principe de participation :**

Financement communautaire à hauteur de **20% de l'investissement global, plafonné à 100 000 €, et dans la limite de l'enveloppe financière allouée.**

- **Critères d'appréciation des projets** (sous réserve de la nature du projet) :

1. **Qualité de la gouvernance :**

- L'inscription du projet doit s'inscrire dans une **stratégie de développement du territoire, en cohérence avec la politique locale de l'habitat à l'échelle intercommunale** et avec le projet urbain communal ;
- **L'élaboration du projet doit respecter les principes de l'AEU** (Approche Environnementale en Urbanisme) :
 - L'AEU repose sur une méthode de travail et des outils, qui, à partir d'un état des lieux, des spécificités locales, permettent de partager avec tous les acteurs du projet, les enjeux du développement durable. Ainsi, une charte d'aménagement durable définit les objectifs du projet qui seront ensuite traduits dans les documents réglementaires ;

La démarche AEU prévoit plusieurs étapes de travail :

- 1 > Partager l'information
- 2 > Définir des objectifs multicritères

ACTIONS P.L.H. 2014 - 2020

3 > Décider, projeter, argumenter

4 > Accompagner

2. Qualité environnementale :

La notion d'environnement doit être appréciée de manière large :

- **Insertion urbaine et paysagère du projet :**
 - Proximité et liaison avec les équipements et services à la population (écoles, commerces, équipements culturels et de loisirs...);
 - Accessibilité : desserte en transport en commun, en mode de circulation doux (ou liaisons de déplacement doux) ;
 - Qualité du cadre de vie : architecture du bâti, mobilier urbain, aires de jeux et de promenade, végétalisation (plantations, espaces verts) ;
- **Gestion économe des ressources :**
 - Performance énergétique : isolation, mode de chauffage, énergies renouvelables ;
 - Equipements permettant une limitation des consommations d'eau ;
 - Sensibilisation des habitants au bon usage des équipements et aux éco-gestes ;

3. Qualité économique :

- Mobilisation de fonds propres ;
- Contribution du projet à des démarches d'insertion (ex. : entreprise d'insertion, entreprise adaptée, contrats d'insertion et de qualification, clauses sociales dans les marchés de travaux...);
- Valorisation des ressources du territoire : origine des approvisionnements liés au projet, circuit court, valorisation et respect du patrimoine ;
- Loyers pratiqués, prise en compte des capacités financières des publics logés, maîtrise des charges locatives ;

4. Qualité sociale et sociétale :

- Prise en compte des enjeux de mixité sociale et intergénérationnelle du PLH ;
- Eventuelle dimension artistique et culturelle du projet ;
- Prise en compte des enjeux d'accessibilité et du vieillissement de la population ;

MAITRES D'OUVRAGE :

- ➡ Communes
- ➡ Organismes HLM
- ➡ Opérateurs privés mandatés par les communes

PARTENAIRES MOBILISABLES :

- ➡ Communes / ➡ EPFR « Foncier de Bretagne »[®] / ➡ Pays de St Malo
- ➡ Etat (DREAL) / ➡ Conseil Général d'Ille-et-Vilaine / ➡ Conseil Général des Côtes d'Armor / ➡ la DDTM 35 et 22 / ➡ Conseil Régional de Bretagne / ➡ ADEME
- ➡ BRUDED / ➡ Espaces infos énergie

ACTIONS P.L.H. 2014 - 2020

CALENDRIER PREVISIONNEL :	2014	2015	2016	2017	2018	2019
COUTS POUR LA CCCE :	Financement dans le cadre de l'appel à projet : Aide de 20% de l'investissement plafonnée à 100 000 €					200 000 €
FINANCEMENTS COMPLEMENTAIRES :    	➔ Financement de la Région Bretagne : études préalables aux projets au titre de l'ecofaur2 : Les études préalables aux projets d'urbanisme durable Eco Faur2 peuvent être soutenues par la Région pour aider à la réalisation de projets d'aménagement qualitatifs, économes et partagés. Les demandes d'aides sont soumises au fur et à mesure à la commission permanente du Conseil régional. Modalités d'interventions financières : Plafond d'aide : 30 000 € Aide de 50% du coût de l'étude correspondant à trois temps : - analyse de l'état existant, diagnostic et identification des besoins ; - proposition de scénarii et analyse de l'impact de chacun sur l'environnement urbain et paysager ; - esquisse du projet ou programme d'actions abordant les 13 cibles de l'Eco- FAUR2 ; ➔ Financement de l'ADEME au titre de l'AEU (Approche Environnementale en Urbanisme): - taux de l'aide : 50 % du coût de la démarche AEU ; - plafond de l'aide : 20 000 € pour les opérations d'aménagement (ZAC, ORU,...) ; ➔ Financement éventuel à l'investissement de la Région Bretagne par le biais du contrat Région-Pays : gestion des enveloppes par le Pays de St Malo ; ➔ Financement au soutien à la revitalisation rurale par le conseil général d'Ille-et-Vilaine, dans la cadre d'un <u>appel à projet annuel</u> : Aide possible de 67 000 € à 80 000 € pour les <u>projets de réhabilitation</u> ;					
MODALITES OPERATIONNELLES :	➔ Construction d'un cahier des charges pour le lancement d'un appel à projet. Ce cahier des charges établira : - les critères d'appréciation ; - le niveau d'exigence souhaité par la CCCE ; - les règles de financement ; - les modalités d'instruction des demandes ; - les indicateurs de suivi du projet à transmettre à la CCCE ; Ce cahier des charges fera l'objet d'une validation par le conseil communautaire. <u>Les éléments nécessaires aux demandes pourraient être les suivantes :</u> - Le cahier des charges du projet initial intégrant les modalités de conduite du projet;					

ACTIONS P.L.H. 2014 - 2020

	- Une lettre de demande de financement, réalisé par le maître d'ouvrage, et ce, au regard des objectifs portés par la CCCE ; - Une délibération du conseil municipal concerné par le projet et/ou une convention unissant la commune à l'organisme HLM ou l'aménageur concerné ; - La décision d'attribution d'une subvention Eco-FAUR2 ou ADEME, ou de toute autre source de financement à l'investissement, le cas échéant ; - L'échéancier prévisionnel de réalisation du projet ; - Le plan de financement prévisionnel du projet ; - Un descriptif technique du projet retraçant à la fois les enjeux et les dispositions retenues (consommation énergétique du projet, ambition de mixité sociale, ...) ; ➔ Lancement d'une campagne de communication en direction des maîtres d'ouvrage potentiels (Communes, Organismes HLM, Aménageurs, ...) mobilisant les outils internes à la CCCE (site internet, lettres d'information, bulletin communautaire) ; ➔ 80% de l'aide communautaire sera versée après réception de l'attestation de commencement des travaux et 20% lors du débouclage de l'opération et après réception du plan de financement définitif du projet ;
INDICATEURS DE SUIVI & MODALITES D'EVALUATION :	➡ Nb de logements réalisés au sein des différents projets ; ➡ Nature des projets ; ➡ Consommations énergétiques des bâtiments projetés ; ➡ Etude de satisfaction auprès des communes et des résidents ; ➡ Bilan de réalisation par le maître d'ouvrage ;

ORIENTATION N°1: <i>Construire une politique de l'habitat raisonnée et équilibrée dans une logique d'aménagement durable du territoire communautaire</i>			
ACTION N°5	ACCOMPAGNER LES MENAGES MODESTES POUR LA MISE AUX NORMES DE LEURS SYSTEMES D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, DANS UN OBJECTIF DE RECONQUETE DE LA QUALITE DE L'EAU		
THEMATIQUE : Amélioration de l'habitat et qualité de l'eau	NIVEAU DE PRIORITE :	☐ ① ☐ ② ☒ ③	
	NATURE DE L'ACTION :	☐ Conseil, assistance technique ☒ Aides, subventions ☐ Financement études ☐ Animation, partenariats, coordination	
PILOTAGE :	CC Côte d'Emeraude	PUBLICS CONCERNES :	Propriétaires occupants et bailleurs modestes

CONTEXTE & ENJEUX :

En France, l'assainissement non collectif (fosses septiques) concerne plus de 17% des foyers, soit plus de 13 millions de personnes. Habitant principalement dans les zones rurales, ces personnes ont recours à l'assainissement autonome pour traiter leurs eaux usées domestiques.

Sur le territoire de la communauté de communes, environ 2 000 habitations possèdent un dispositif d'assainissement autonome. Mal conçus ou mal exploités, ils peuvent engendrer des risques sanitaires et environnementaux. C'est pourquoi ces dispositifs font l'objet, depuis peu, d'un cadre réglementaire beaucoup plus strict.

La loi sur l'eau de 1992 a imposé aux collectivités la création d'un SPANC. Son rôle : assurer le contrôle des systèmes d'assainissement des bâtiments à usage d'habitation non raccordés au réseau d'assainissement collectif. L'objectif de cette loi était de prévenir les risques sanitaires mais aussi de limiter l'impact environnemental et ainsi participer à l'effort national de protection de la ressource en eau.

Par ailleurs, la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement a réglementé d'une part, les prescriptions techniques applicables aux dispositifs d'assainissement non collectif et d'autre part, préciser les modalités de l'exécution de la mission de contrôle détenue par le SPANC.

La communauté de communes souhaite, par l'intermédiaire de son PLH, accompagner financièrement les ménages modestes désireux de réaliser des travaux de mise aux normes de leurs systèmes d'assainissement autonome.

OBJECTIFS GLOBAUX :

1. Favoriser la **réalisation de travaux** sur les systèmes d'assainissement autonome défectueux ;
2. **Réduire les risques sanitaires et environnementaux** liés à l'assainissement autonome ;
3. **Reconquérir la qualité de l'eau** sur le territoire, et améliorer la gestion et la protection des milieux aquatiques ;

DEROULEMENT & CONTENU :

➔ Mettre en place un régime d'aide en faveur de l'amélioration des systèmes d'assainissement non collectif :

- **Objectifs :**

Il s'agit de proposer un financement communautaire pour les propriétaires occupants ou bailleurs modestes souhaitant réaliser des travaux sur leurs systèmes d'assainissement.

Cette aide financière repose sur le principe d'une **participation de la CCCE, à hauteur de 20% des travaux, plafonnée à 500 € par projet de mise aux normes**, et ce, dans la limite de l'enveloppe financière allouée. **Les travaux devront être réalisés par des professionnels, et validés** préalablement, par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) de la CCCE.

Cette disposition concerne les **ménages aux revenus modestes**, dont les installations d'assainissement ont été **classées en classe 1 dans les communes rurales, soit 78** des 313 installations du territoire communautaire et **ceux de classe 1 et de classe 2 situés en zone à enjeux sanitaires ou environnementaux** et dont il est démontré que le nombre dégrade la qualité du milieu (profils de baignade et périmètre de protection de captage d'eau), soit 218 dispositifs.

Le cumul des deux paramètres fait apparaître un total de 296 dispositifs éligibles.

L'attribution de l'aide est également conditionnée par les ressources des demandeurs. Celles-ci doivent être inférieures aux plafonds suivants :

Catégorie de ménages	
1 - Une personne seule	20.013
2 - Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages	26.725
3 - Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge	32.140
4 - Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge	38.800
5 - Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge	45.643
6 - Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge	51.440
Personne supplémentaire	5.738

ACTIONS P.L.H. 2014 - 2020

MAITRES D'OUVRAGE : PARTENAIRES MOBILISABLES :	→ Communauté de communes Côte d'Emeraude					
	→ SPANC de la CCCE / → Agence de l'eau Loire-Bretagne / → CŒUR Emeraude → Associations locales / → Notaires / → Agences immobilières					
CALENDRIER PREVISIONNEL :						
	2014	2015	2016	2017	2018	2019
						→
COUTS POUR LA CCCE :	Financement à hauteur de 20% des travaux, plafonné à 500 € (soit environ 180 dossiers)					
						90 000 €
FINANCEMENTS COMPLEMENTAIRES :						
	 → Financement possible par l'agence de l'eau Loire-Bretagne sur la base de 50 % du coût de l'opération avec un plafond de 8 000 € TTC par dossier. Ces aides de l'agence de l'eau doivent impérativement transitées via le SPANC de la CCCE ;  → Aides attribuées par l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH), pour les ménages aux ressources très modestes, dès lors qu'ils en remplissent les conditions d'attribution (ensemble travaux de réhabilitation du logement) ;  → Taux réduit de TVA (10 %) sous conditions ; → Prêt auprès de la Caisse d'Allocation Familiale ou d'une caisse de retraite ; → L'Eco-prêt à taux zéro est plafonné à 10 000 € pour les travaux de réhabilitation des dispositifs d'assainissement non collectif ne consommant pas d'énergie, cumulable, le cas échéant, avec l'aide de la CCCE. Précisions : - sans condition de ressources ; - jusqu'au 31 décembre 2015 ; - La durée de remboursement est de 10 ans, mais peut être réduite jusqu'à un minimum de 3 ans ;					
MODALITES OPERATIONNELLES :						
	→ Réalisation d'un règlement fixant les conditions d'octroi de l'aide communautaire avec fiche de demande de financement à renseigner ; Délibération du conseil communautaire sur le contenu de ce règlement ; → Communication sur les aides communautaire à travers le service du SPANC ; → Transmission d'un courrier à tous les ménages de catégorie 1 repérés par le SPANC ;					

ACTIONS P.L.H. 2014 - 2020

INDICATEURS DE SUIVI & MODALITES D'EVALUATION :

- ➡ Nb de dossiers traités par la CCCE;
- ➡ Bilans réalisés dans le cadre du SPANC communautaire ;
- ➡ Suivi de la consommation de l'enveloppe financière ;



O

RIENTATION N°2

**POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT ET LA DIVERSIFICATION
DE L'OFFRE D'HABITAT AIDE DANS UN OBJECTIF DE MIXITE
SOCIALE ET GENERATIONNELLE**

Avec pour ambition :

- ➡ Le maintien d'un rythme de production de logements à vocation sociale sur le territoire et l'augmentation en volume global du parc locatif social sur le territoire ;
- ➡ L'adaptation de la production de logements sociaux aux besoins locaux : L'équilibre des types de logements en termes de produits-financement ;
- ➡ Le partage des objectifs de production de logements avec les organismes HLM, afin de répondre aux besoins tant quantitatifs que qualitatifs sur le territoire ;

ACTIONS P.L.H. 2014 - 2020

ORIENTATION N°2: <i>Poursuivre le développement et la diversification de l'offre d'habitat aidé dans un objectif de mixité sociale et générationnelle</i>			
ACTION N°6	POURSUIVRE LA MISE EN PLACE DES SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE		
THEMATIQUE : Mixité sociale et parcours résidentiels	NIVEAU DE PRIORITE :	☒ ① ☐ ② ☐ ③	
	NATURE DE L'ACTION :	☐ Conseil, assistance technique ☐ Aides, subventions ☐ Financement études ☒ Animation, partenariats, coordination	
PILOTAGE :	CC Côte d'Emeraude / Communes	PUBLICS CONCERNES :	Ménages éligibles au logement social

CONTEXTE & ENJEUX :

Au regard de la tension constatée entre l'offre et la demande en logements sur l'espace communautaire, et considérant que les logiques de marché entraînent des formes de ségrégations sociales et / ou générationnelles sur le territoire, il apparaît nécessaire de proposer un cadre réglementaire permettant une production continue de logements à vocation sociale, et ce sur l'ensemble des communes.

Il s'agit donc de proposer les conditions d'une réelle mixité sociale, en imposant un taux de logements sociaux à réaliser pour tout nouveau programme de logements.

Si le précédent PLH 2008-2014, intégrait des objectifs en terme de production de logements dits intermédiaires de type PLS, il en ressort que le volume d'agrément mobilisable ne permet plus de promouvoir largement ce type de logement. Par ailleurs, le dispositif d'investissement locatif dit dispositif « DUFLOT » s'appliquant désormais à l'ensemble des communes B2 du territoire (Pleurtaut, St Lunaire, St Briac-sur-Mer, Ploubalay, Lancieux, et La Richardais : arrêté préfectoral du 28 juin et 13 septembre 2013) et la ville de Dinard, l'offre en logements locatifs à loyers maîtrisés devrait se développer naturellement, sans politique publique incitative.

L'effort de production s'oriente dès lors vers les 3 typologies suivantes : PLUS / PLAI / PSLA

Il est donc question pour la communauté de communes, de mettre en œuvre une politique volontariste, favorisant le rééquilibrage de l'offre sur l'ensemble du territoire communautaire, en partenariat avec les bailleurs sociaux. Pour ce faire il est indispensable d'instaurer une règle sur la production de nouveaux logements qui s'impose aux acteurs publics mais également privés.

OBJECTIFS GLOBAUX :

1. **Maintenir les jeunes ménages modestes sur le territoire** afin de garantir une meilleure mixité sociale, et assurer un caractère résidentiel à l'espace communautaire ;
2. **Permettre le développement d'une offre d'habitat élargie et diversifiée**, afin de favoriser le développement de réels parcours résidentiels sur le territoire ;
3. **Assurer une dynamique de construction de logements sociaux**, qui irrigue l'ensemble du territoire communautaire ;

DEROULEMENT & CONTENU :

➔ **Mettre en place un objectif en faveur de la production de logements à vocation sociale au sein des nouveaux programmes d'habitat :**

Sur la base du principe suivant :

Pour les 10 communes de la CCCE	Production dite privée, sans finalité sociale	Production dite sociale (libre choix de répartition : PLUS / PLAI / PSLA)
Pour tout programme de moins de 5 logements	100%	
Pour tout programme de 5 logements et plus	70 %	30 %

- Sur la base du respect, par les opérateurs et organismes HLM, des objectifs de production définis :

	Offre sociale à réaliser	PLUS	PLAI	PSLA
CCCE	772	462	231	79

- Offre sociale à réaliser = **772 logements réparti comme suit :**
 - ⇒ PLUS = **462 logements** Dont 10 PLUS A.A
 - ⇒ PLAI = **231 logements** Dont 5 PLAI A.A et 14 PLAI Adapté
 - ⇒ PSLA = **79 logements**

➔ **Mettre en œuvre cet objectif de production de logements sociaux par le biais des plans locaux d'urbanisme :**

- Par **l'instauration de servitudes de mixité sociale** au sein des zones urbaines et à urbaniser, au titre de l'article L 123-1-5 16° du code de l'urbanisme. Cette servitude est issue de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (MOLLE). La servitude d'urbanisme L 123-1-5 16° se distingue de la servitude L 123-2 b car elle n'est pas assortie du droit de délaissement.

ACTIONS P.L.H. 2014 - 2020

- Elle pourra s'appliquer selon 2 modalités possibles :
 - ❶ Par programme au niveau du permis de construire pour les zones urbaines bâties et non bâties ;
 - ❷ Pour l'ensemble d'une zone dans le cadre d'opérations groupées de type ZAC, Lotissements, ... pour les zones à urbaniser (AU) ;

➔ PRESENTATION DE LA SERVITUDE :

- ❖ L'article L 123-1-5 16° du Code de l'urbanisme offre la possibilité aux communes d'instituer une servitude consistant à réserver dans les zones urbaines et à urbaniser du PLU, des secteurs dans lesquels les programmes de logements devront comporter obligatoirement des catégories de logements locatifs définis par le PLU, dans le respect des objectifs de mixité sociale ;
- ❖ Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, et en cohérence avec les objectifs du PLH communautaire, les objectifs d'accueil et de mixité sociale doivent être énoncés dans les orientations générales du P.A.D.D. ;
- ❖ Ces opérations de logements peuvent être réalisées par le propriétaire du terrain ou par un tiers à qui le terrain aura été cédé ;

➔ MODALITES D'APPLICATION DE LA SERVITUDE :

- ❖ Les sites concernés par ces dispositifs sont repérés aux documents graphiques par une trame particulière (c. urb., art. R. 123-12 c) ;
 - ❖ La servitude L 123-1-5 16° s'applique pour les constructions neuves issues de programmes de logements et non de bureaux ou de commerces. Ainsi les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes ne sont pas concernés par ce dispositif ;
- La mise en place de cette nouvelle servitude de mixité sociale dans les PLU se traduit par l'instauration de zones délimitées au sein des documents graphiques du PLU, et d'un article dans les dispositions générales du règlement définissant les conditions d'application pour les programmes de logements en zones U et AU, et ce, dans le cadre d'une révision simplifiée des PLU concernés. Ce nouvel article précisera :
 - La définition des programmes concernés par la servitude, à savoir tout programme de **5 logements et plus** ;
 - Les catégories de logements concernés par cette servitude : **PLUS / PLAI / PSLA**
 - Le pourcentage de logements à produire sur ces espaces : **30%**

MAITRES D'OUVRAGE : PARTENAIRES MOBILISABLES :	➔ Communauté de communes Côte d'Emeraude					
	➔ Communes					
	➔ Communes / ➔ Aménageurs privés / ➔ Organismes HLM / ➔ Notaires ➔ bureau d'études en urbanisme					
CALENDRIER PREVISIONNEL :						
	2014	2015	2016	2017	2018	2019

ACTIONS P.L.H. 2014 - 2020

COUTS POUR LA CCCE :	Pas de financement communautaire	_€
FINANCEMENTS COMPLEMENTAIRES :	➔ Coût estimatif de la procédure de révision simplifiée : 3 500 € ***	
MODALITES OPERATIONNELLES :	➔ SCHEMA ORGANISATIONNEL : PLH COMMUNAUTAIRE ADOPTE ↓ PLU / POS / CARTE COMMUNALE ↓ Révision simplifiée du document d'urbanisme pour l'intégration de la servitude de mixité sociale telle que définie au sein du PLH : Définition des zones concernées parmi les zones (U et AU) Et Les programmes concernés : 6 logements et plus Logements à produire : PLUS / PLAI / PSLA Pourcentage de logements à produire : 30 %	
INDICATEURS DE SUIVI & MODALITES D'EVALUATION :	➔ Bilan de la mise en place de cette servitude (avant fin 2015); ➔ Suivi du pourcentage de logements sociaux à produire au sein des nouveaux programmes de logements ; ➔ Bilan quantitatif de la mise en œuvre de cette action par les communes ;	

ACTIONS P.L.H. 2014 - 2020

ORIENTATION N°2: <i>Poursuivre le développement et la diversification de l'offre d'habitat aidé dans un objectif de mixité sociale et générationnelle</i>			
ACTION N°7	CONTRACTUALISER AVEC LES ORGANISMES HLM POUR LA REUSSITE DES OBJECTIFS DU PLH		
THEMATIQUE : Mixité sociale et parcours résidentiels	NIVEAU DE PRIORITE :	☒ ① ☐ ② ☐ ③	
	NATURE DE L'ACTION :	☐ Conseil, assistance technique ☒ Aides, subventions ☐ Financement études ☒ Animation, partenariats, coordination	
PILOTAGE :	CC Côte d'Emeraude / Organismes HLM / Association Intermédiaire	PUBLICS CONCERNES :	Ménages éligibles au logement social

CONTEXTE & ENJEUX :

Compte tenu de la forte pression sur le parc social sur l'ensemble de l'espace communautaire :

- En décembre 2013, on recense 712 demandes de logement locatif social sur la partie 35 ;
- Et 259 demandes sur la partie 22 ;
- Les délais d'attentes sont estimés à plus de 18 mois en 2012 ;

Compte tenu de l'évolution démographique constatée (+0,89%/an), et des prix pratiqués sur le marché locatif privé, et le marché foncier sur le territoire, il semble nécessaire de poursuivre le développement de l'offre d'habitat à vocation sociale afin de répondre à des besoins en logements importants, tout en luttant contre les ségrégations sociales éventuelles.

Les enjeux sont donc clairs, à la fois favoriser un rééquilibrage de l'offre d'habitat à vocation sociale sur le territoire communautaire, tout en offrant une gamme élargie de logements sociaux de la location à l'accession, en améliorant l'émergence d'un parcours résidentiel pour les ménages.

Pour ce faire, il est important de pouvoir définir un volume de production de logements sociaux par commune, ainsi que les typologies de logements à développer (du PLUS au PLAI Adapté en passant par le PSLA), afin d'affirmer concrètement l'objectif de diversification du parc social. Pour ce faire il convient également de mettre en œuvre une contractualisation entre la communauté de communes et les bailleurs sociaux, dans le but de proposer les conditions favorables à la mise en œuvre de ces objectifs.

ACTIONS P.L.H. 2014 - 2020

OBJECTIFS GLOBAUX :

1. Définir un **niveau de production de logements aidés sur le territoire** qui permette l'atteinte des objectifs de mixité sociale ;
2. Affirmer la **nécessité de diversifier l'offre du parc social** en proposant des biens à la location, du PLUS au PLAI-Adapté, mais aussi en accession à la propriété ;
3. Proposer une **ventilation de la production de logements sociaux par commune** dans un objectif de rééquilibrage du parc sur le territoire, tout en tenant compte des particularités communales ;
4. Permettre la **réalisation de ces objectifs à travers un financement communautaire** et une contractualisation avec les organismes HLM ;

DEROULEMENT & CONTENU :

1

➔ **Quantifier les objectifs de production de logements sociaux sur l'espace communautaire en tenant compte des polarités affirmées au sein du PDH 35**

- Les objectifs quantitatifs sur 6 ans pourraient se décliner comme suit :

772 LOGEMENTS

(Hors PLAI Structure issus :
de l'action N° 10: 15 logements
et Action N°11 : 15 logements)

Zonage	Communes	Offre sociale à réaliser	PLUS	Dont PLUS A.A	PLAI	Dont PLAI A.A	Dont PLAI Adapté	PSLA
Communes Costarmoricaines	Lancieux	139	83	3	41	2	5	15
	Plessix-Balisson							
	Trégon							
Communes Brétiliennes hors polarités	Ploubalay	168	100	7 dont 5 sur les communes polarisées	50	3 dont 2 sur les communes polarisées	9	18
	Le Minihic							
	La Richardais							
Communes Brétiliennes polarisées	St Briac	465	279	10	140	5	14	46
	St Lunaire							
	Pleurduit							
	Dinard							
	CCCE	772	462	10	231	5	14	79

ACTIONS P.L.H. 2014 - 2020

- Dont un minimum de **5 PLAI Adapté en direction des jeunes** : 3 sur le 35 et 2 sur le 22 (cf action N°10) ;
- Dont **5 PLAI Adapté en direction des populations les plus en difficulté** : 3 sur le 35 et 2 sur le 22 (cf action N°11 et 12) ;
- Dont **4 PLAI Adapté en direction des gens du voyage** : dont 3 sur le 35 et 1 sur le 22 ;
- Dont **10 PLUS A.A.** : 7 sur le 35 et 3 sur le 22 ;
- Dont **5 PLAI A.A.** : 3 sur le 35 et 2 sur le 22 ;

2

➔ Définir les règles de participation de la CCCE à l'effort de production :

Objectifs :

Proposer des financements communautaires en direction des organismes HLM, signataires d'un accord-cadre avec la communauté de communes, sur la base des montants suivants, en tenant compte de la **polarisation** réalisée dans le cadre du Plan Départemental de l'Habitat d'Ille-et-Vilaine :

HORS POLARITES		POLARITES : Dinard - Pleurtuit	
Typologie logement	Participation CCCE	Typologie logement	Participation CCCE
PLUS	1 200 €	PLUS	1 400 €
PLUS A.A.	1 400 €	PLUS A.A.	1 600 €
PLAI	2 000 €	PLAI	2 400 €
PLAI A.A.	2 200 €	PLAI A.A.	2 600 €
PLAI Adapté	3 000 €	PLAI Adapté	3 000 €
PSLA	1 500 €	PSLA	1 500 €
A.A. : Acquisition – Amélioration		A.A. : Acquisition – Amélioration	

3

➔ Ratifier un nouvel accord-cadre avec les organismes HLM :

Objectifs :

Proposer un document conventionnel retraçant les objectifs identifiés au sein du présent PLH sur la période 2014-2020, et définissant les règles de participation de la communauté de communes. Cette contractualisation sera proposée aux 5 organismes HLM signataires de l'actuel accord-cadre, à savoir :



- SA HLM LA RANCE
- EMERAUDE HABITATION
- CÔTES D'ARMOR HABITAT
- NEOTOA
- AIGUILLON CONSTRUCTION

Toute demande d'organismes HLM souhaitant devenir signataire de cet accord-cadre peut en faire la demande. **L'inscription d'un nouveau signataire sera validée par le conseil communautaire, et intégrée par voie d'avenant.**

ACTIONS P.L.H. 2014 - 2020

- Cet accord-cadre a pour but d'établir l'ensemble des financements communautaire en direction des opérateurs publics que sont les organismes HLM. Il repose également sur 6 principes, préalables à toute demande financière par les organismes :
 - l'acquisition du foncier ou de l'immobilier par l'organisme, après négociations auprès du propriétaire privé concerné, ou de la commune ;
 - la nécessité de présenter une convention bipartite, validée par l'organisme et la commune où se situe le projet ;
 - l'engagement de réalisation d'un habitat de qualité prenant en considération les enjeux environnementaux ;
 - l'engagement d'une réelle transparence dans les décisions d'attribution des logements réalisés ;
 - la nécessité d'apporter l'accord d'agrément, préalable à la création de tout logement social ;
 - la présentation d'un plan de financement prévisionnel faisant état d'une part d'autofinancement de l'organisme ;
 - la transmission d'un échéancier prévisionnel de travaux ;
 - la transmission d'une programmation annuelle de logements sociaux sur le territoire ;

MAITRES D'OUVRAGE : PARTENAIRES MOBILISABLES :	➔ Organismes HLM					
	➔ Communes et leur CCAS / ➔ Communes / ➔ Association Le Goéland ➔ Association Noz Deiz / ➔ Steredenn / ➔ Pays de St Malo / ➔ Etat (DREAL) ➔ Conseil Général d'Ille-et-Vilaine / ➔ Conseil Général des Côtes d'Armor ➔ la DDTM 35 / ➔ Fondation Abbé Pierre / ➔ Caisse des Dépôts et Consignations ➔ CIL Habitat Ouest / ➔ Conseil Régional de Bretagne / ➔ Organisme certificateur en matière de développement durable / ➔ ADEME / ➔ Secteur du bâtiment					
CALENDRIER PREVISIONNEL :		2014	2015	2016	2017	2018
	➊					
	➋					
	➌				Avenant potentiel	
COUTS POUR LA CCCE :						
	Aide à la production de PLUS - Hors polarités (178 logts)					213 600 €
	Aide à la production de PLUS - En polarités (274 logts)					383 600 €
	Aide à la production de PLUS A.A. - Hors polarités (5 logts)					7 000 €
	Aide à la production de PLUS A.A. - En polarités (5 logts)					8 000 €
	Aide à la production de PLAI-O - Hors polarités (80 logts)					160 000 €
	Aide à la production de PLAI-O - En polarités (132 logts)					316 800 €
	Aide à la production PLAI A.A – Hors polarité (3 logts)					6 600 €
	Aide à la production PLAI A.A – En polarité (2 logts)					5 200 €
	Aide à la production PLAI Adapté (14 logts)					42 000 €
	Aide à la production de PSLA (79 logts)					118 500 €
	TOTAL ACTION					1 261 300 €

ACTIONS P.L.H. 2014 - 2020

FINANCEMENTS COMPLEMENTAIRES :



2

→ Financement du Conseil général d'Ille-et-Vilaine sur les fonds délégués de l'Etat :

Type logement :	PLUS / PLUS A.A.	PLAI / PLAII A.A.	PLAI-Adapté
Aide accordée / logement :	500 €	7 600 €	9 000 €
Nb logements concernés :	379	181	9
Aide totale :	189 500 €	1 375 600 €	81 000 €

→ Financement du Conseil général d'Ille-et-Vilaine sur ses fonds propres:
Polarités au titre du PDH 35 : Dinard / Pleurtuit



Type logement :	PLUS	PLUS A.A.	PLAI	PLAI A.A.	PLAI-Adapté	PSLA
Aide accordée / logement hors polarités :	6 000 €	7 000 €	10 000 €	11 000 €	15 000 €	2 500 € 4 000 € 5 000 €
Nb logements concernés :	98	2	46	1	3	18
Aide accordée / logement au sein des polarités :	7 000 €	8 000 €	12 000 €	13 000 €	15 000 €	2 500 € 4 000 € 5 000 €
Nb logements concernés :	274	5	132	2	6	46
Aide totale :	2 506 000 €	54 000 €	1 630 000 €	37 000 €	135 000 €	245 500 €

→ Financement de l'Etat sur le 22:



Type logement :	PLUS / PLUS A.A.	PLAI / PLAII A.A.	PLAI-Adapté
Aide accordée / logement :	400 €	6 013 €	9 000 €
Nb logements concernés :	83	36	5
Aide totale :	33 200 €	216 468 €	45 000 €



→ Prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations ;

ACTIONS P.L.H. 2014 - 2020

MODALITES OPERATIONNELLES :

3

- ➔ Organiser une rencontre avec l'ensemble des organismes HLM du territoire et proposer une base de discussion pour l'élaboration d'un accord-cadre, sur la base :
 - du rappel des objectifs portés par le PLH 2014-2020 ;
 - du rappel des enjeux de production de logements à vocation sociale ;
 - de la présentation des financements communautaires en direction des logements sociaux ;
 - de la présentation des modalités de demande et de versement des aides communautaires ;
- ➔ Validation du protocole d'accord par le conseil communautaire et les différents conseils d'administration des organismes HLM avant signature par l'ensemble des parties ;
- ➔ **Principe des demandes de subventions :**
 - Transmettre un état du projet identifié (avec site et situation) ;
 - Présenter les typologies de logements proposés ;
 - Transmettre une convention bipartite entre l'organisme HLM et la commune concernée ;
 - Présenter un plan de financement prévisionnel ;
 - Présenter un échéancier de réalisation ;
- ➔ Délibération du conseil communautaire pour chacune des demandes
- ➔ **Principe des demandes de versement :**
 - Versement au débouclage de l'opération ;
 - Présentation de l'attestation d'achèvement de travaux ;
 - Transmission des accords d'agrément ;

INDICATEURS DE SUIVI & MODALITES D'EVALUATION :

- ➔ Evaluation annuelle du parc social à l'échelle du territoire et de chaque commune ;
- ➔ Suivi annuel par bailleur des productions effectuées par type de logement ;
- ➔ Bilan de l'engagement et de la consommation des crédits communautaires ;
- ➔ Rencontre partenariale à mi programme pour évoquer la nécessité d'un avenant à l'accord-cadre, en fonction des évolutions réglementaires, ou des nouveaux besoins identifiés ;



O

RIENTATION N°3

CONFORTER LA MISE EN PLACE D'UNE POLITIQUE EN FAVEUR DE L'ACCESSION A LA PROPRIETE POUR MENAGES MODESTES SUR LE TERRITOIRE

Avec pour ambition :

- ➔ De lutter contre l'évasion des ménages modestes sur le territoire ;
- ➔ De maintenir de jeunes ménages sur le territoire ;
- ➔ De sensibiliser les ménages aux enjeux d'une accession à la propriété et de sécuriser les parcours ;

ACTIONS P.L.H. 2014 - 2020

ORIENTATION N°3 : <i>Conforter la mise en place d'une politique en faveur de l'accèsion à la propriété pour ménages modestes sur le territoire</i>			
ACTION N°8	PROPOSER UN DISPOSITIF D'AIDE A L'ACCESSION A LA PROPRIETE DANS LE NEUF		
THEMATIQUE : Logement de personnes modestes et lutte contre l'évasion des jeunes ménages	NIVEAU DE PRIORITE :	☒ ① ☐ ② ☐ ③	
	NATURE DE L'ACTION :	☒ Conseil, assistance technique ☒ Aides, subventions ☐ Financement études ☐ Animation, partenariats, coordination	
PILOTAGE :	CC Côte d'Emeraude	PUBLICS CONCERNES :	Ménages modestes

CONTEXTE & ENJEUX :

Le nombre de prêts à taux zéro signés sur le territoire communautaire apparaît parmi les plus bas du département d'Ille-et-Vilaine avec seulement 11.7 PTZ pour 1 000 ménages en 2010. En 2011, suite à la réforme du PTZ+, le nombre de prêts réalisés n'est que de 76 (pour la partie 35), lorsque ce nombre atteint près de 250 sur les territoires aux franges de l'aire urbaine de Rennes.

Cependant, le PTZ reste un élément important pour soutenir la construction neuve sur le territoire. En effet, ce type de prêt en direction des ménages modestes est utilisé pour 46% des cas dans la construction d'un logement neuf. De plus, l'accèsion sociale apparaît comme un réel outil pour maintenir de jeunes ménages sur l'espace communautaire : 40% des bénéficiaires du PTZ+ en 2011 ont entre 26 et 35 ans et 84% ont moins de 45 ans. A noter également que le coût moyen d'acquisition bénéficiant d'un PTZ en 2011 atteint 176 000 € soit un prix parmi les plus importants du département 35.

Aussi, le territoire de la Communauté de communes est impacté, depuis plus de dix ans, par une forte pression sur les marchés fonciers, et notamment sur le foncier constructible dans les zones littorales. De plus, la forte activité de transaction des résidences secondaires génère une augmentation significative des prix de l'immobilier sur l'espace communautaire qui engendre une dynamique ségrégative constatée et une évasion des accédants à la propriété de conditions modestes en dehors du territoire. Cette situation apparaît particulièrement déstabilisatrice pour l'équilibre social et démographique de la communauté de communes;

Par ailleurs, la réforme du PTZ en 2011, limite le nombre de ménages modestes bénéficiaires, et les montants accordés, d'où la nécessité de proposer une aide financière complémentaire qui permette une meilleure solvabilisation des ménages, et une sécurisation de leur démarche d'accèsion.

OBJECTIFS GLOBAUX :

1. **Maintenir les jeunes ménages modestes** sur le territoire afin de garantir une meilleure mixité sociale, et assurer un caractère résidentiel à l'espace communautaire ;
2. **Proposer une aide financière en direction des ménages modestes** pour faciliter leur projet d'accèsion à la propriété;
3. **Créer les conditions d'une sécurisation des démarches d'accèsion** pour ces ménages à travers la transmission d'informations utiles par des professionnels avisés ;

DEROULEMENT & CONTENU :

- 1** ➔ **Etablir un règlement fixant les conditions d'octroi des aides communautaires et promouvoir le dispositif auprès des acteurs du territoire :**

- Sur la base du règlement établi en janvier 2013 ;
- Mobilisation des organismes HLM producteurs de PSLA ;
- Mobilisation des opérateurs privés intervenant sur le secteur ;
- Mobilisation des ADIL 22 et 35 pour communiquer sur ce dispositif ;
- Information auprès des communes

- 2** ➔ **Retenir les critères d'attribution suivants :**

- **Aide financière accordée :**

Nb de personnes par ménage	Aide financière de la CCCE
Inférieur ou égal à 3 personnes	3 000 €
Supérieur ou égal à 4 personnes	4 000 €

- **Les conditions d'éligibilité liées au bénéficiaire :**

- Etre **primo-accédant** (première accession) ;
- Avoir **présenté son projet auprès d'une ADIL** ;
- Disposer de **ressources inférieures aux plafonds** ci-contre :

**: Les ressources prises en compte correspondent à la somme des revenus fiscaux de référence des personnes destinés à occuper le logement figurant sur l'avis d'imposition établi au titre de l'avant dernière année précédant celle au cours de laquelle la décision d'octroi d'une aide financière est signée par la collectivité (revenu fiscal de référence de 2012 pour une décision d'octroi d'une aide signée en 2014).*

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Territoire communautaire (en euros) *
1	26 000 €
2	36 400 €
3	44 200 €
4	52 000 €
5	59 800 €
6	67 600 €
7	75 400 €
8	83 200 €

ACTIONS P.L.H. 2014 - 2020

- Les conditions d'éligibilité liées au projet immobilier :

- Le projet doit s'inscrire au sein d'une **opération d'aménagement** (lotissement, ZAC, logement collectif, VEFA, ...) ;
- La surface du terrain ne doit pas dépasser **500 m²** ;
- Le prix du terrain ne peut dépasser **55 000 €** (Hors frais de notaires),
- Le coût global d'acquisition (foncier + construction) ne doit pas aller au-delà de **2 100 € TTC / m² de surface utile** ;
- Le projet doit reposer sur la production d'un habitat durable avec l'objectif d'une consommation conventionnelle d'énergie primaire inférieure (Cep) ou égale à la **règlementation thermique en vigueur** ;
- Aide **cumulable au dispositif PSLA** (Prêt social location accession) : *demande à réaliser lors de la phase « acquisition »* ;

3

➔ Formaliser un partenariat avec les ADIL 22 et 35 pour accompagner les accédants :

- En proposant une pré-instruction des demandes par les conseillers de l'ADIL ;
- En permettant aux conseillers des ADIL de transmettre des informations utiles pour la gestion budgétaires et techniques des projets d'accession ;
- En communiquant sur le site des ADIL, les aides communautaires ;

MAITRES D'OUVRAGE : PARTENAIRES MOBILISABLES :	➔ Communauté de communes Côte d'Emeraude					
	➔ Communes / ➔ ADIL 35 / ➔ ADIL 22 / ➔ Aménageurs privés ➔ Organismes HLM / ➔ Conseil Général d'Ille-et-Vilaine / ➔ Notaires ➔ Conseil Général des Côtes d'Armor / ➔ Caf 35 et 22 / ➔ Associations locales					
	CALENDRIER PREVISIONNEL :					
	①	2014	2015	2016	2017	2018
	②					➔
	③					➔
						➔
COUTS POUR LA CCCE :	Soit environ 86 dossiers en 6 ans sur un rythme de 14 dossiers / an					
	Aides aux accédants sur 6 ans					300 000 €

FINANCEMENTS COMPLEMENTAIRES :



2

→ Financement du Conseil Général d'Ille-et-Vilaine **au titre du PSLA**, et en direction des accédants, propres sur la base de **2 500 €, 4 000 € ou 5 000 €** selon plafonds de ressources (plafonds PSLA), soit budget global maximal de **318 000 €** (sous réserve des crédits alloués) ;

→ Financement du Conseil Général des Côtes d'Armor au titre de l'aide à l'accession à la propriété : subvention forfaitaire de **2 000 €** sous certaines conditions [Pour limiter « l'effet de seuil » lorsque les revenus dépassent légèrement ces plafonds (5% maximum), une aide de **1 500 €** pourra cependant être accordée] :

- Etre bénéficiaire d'un PTZ+
- Disposer d'un projet d'accession dont le coût d'opération est plafonné :

Nombre de personnes composant le ménage	Nouveaux plafonds d'opération pour les EPCI de la frange littorale *
1	130 000 €
2	145 000 €
3	160 000 €
4	175 000 €
5 et +	200 000 €

*dont CCCE

- Disposer de ressources inférieures aux plafonds ci-dessous :

Nombre de personnes composant le ménage	Plafonds de revenus Pour l'aide départementale (revenu fiscal de référence N-1)
1	16 582 €
2	22 112 €
3	25 577 €
4	28 342 €
5 et plus	31 097 €

- Les dossiers éligibles devraient être classés "D", le cas échéant après travaux et à la condition que les travaux prévus tiennent compte des préconisations du DPE

→ **LE PTZ+** : les conditions d'attribution et les modalités précises du PTZ sont fixées par décret. Le niveau de performance énergétique exigé pour les logements neufs situés sur le territoire métropolitain ainsi que les justificatifs à fournir par l'emprunteur à l'établissement de crédit sont précisés. Les quotités de prêt ainsi que les conditions de remboursement applicables aux offres de prêts émises en 2013 sont également modifiées. Les autres points de la réglementation sont inchangés.

→ **PAS (Prêt d'accession Sociale)** : le Prêt d'accession sociale est un prêt qui bénéficie d'une aide de l'Etat. Il est accordé à un taux avantageux aux personnes qui acquièrent leur résidence principale et aux propriétaires qui font des travaux dans le logement qu'ils occupent. Vous pouvez obtenir un PAS lorsque vos ressources sont inférieures à un plafond. Il varie en fonction du nombre de personnes qui occupent le logement et de localisation du logement.



ACTIONS P.L.H. 2014 - 2020

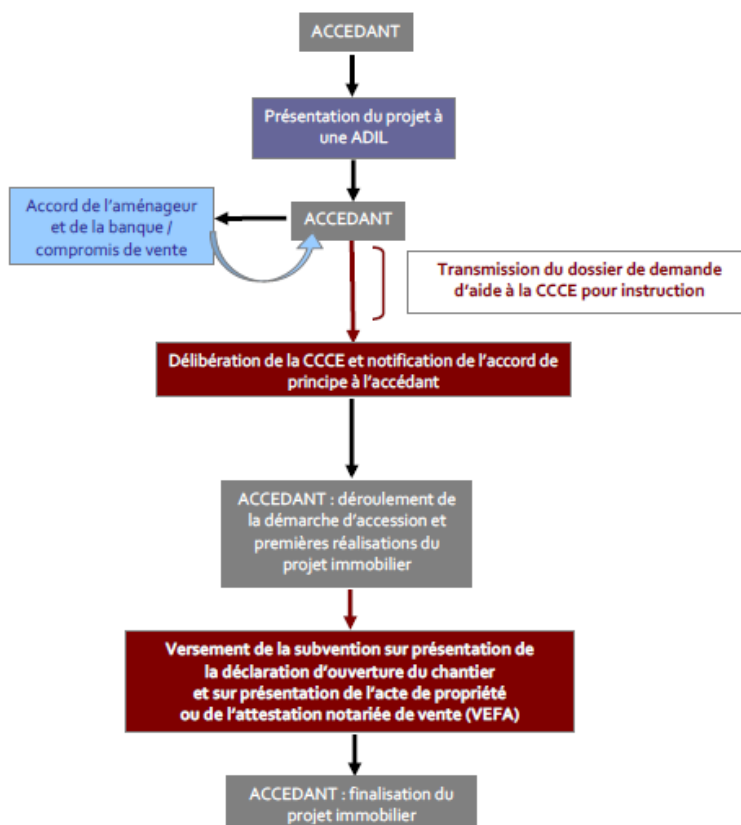


➔ **Prêt Action logement** : l'emprunteur doit être salarié (ou retraité depuis moins de 5 ans) d'une entreprise privée non agricole, employant 10 salariés au moins. Il doit justifier de revenus (revenu fiscal de référence) inférieurs aux plafonds du Prêt locatif intermédiaire. Il doit être soit primo accédant soit en mobilité professionnelle. En outre, un prêt Accession pour l'acquisition d'un logement existant sans travaux, peut aussi être accordé à un emprunteur pour acquérir le logement dont il est locataire y compris un logement HLM, ou lever l'option d'achat d'un contrat de location accession.

➔ Financement communautaire en direction des organismes HLM, au titre de l'aide à la production et de l'accord-cadre: aide à la réalisation de PSLA de **1 500 €** (Cf ACTION N°7) ;

MODALITES OPERATIONNELLES :

➔ SCHEMA ORGANISATIONNEL :



INDICATEURS DE SUIVI & MODALITES D'EVALUATION :

- ➔ Listing des dossiers instruits chaque année ;
- ➔ Informations collectées au sein des dossiers de demande ;
- ➔ Organisation de soirées thématiques de type les « Clés de l'accession » en partenariat avec la CAF 35 et d'ADIL 35 ;

ACTIONS P.L.H. 2014 - 2020

ORIENTATION N°3 : <i>Conforter la mise en place d'une politique en faveur de l'accèsion à la propriété pour ménages modestes sur le territoire</i>			
ACTION N°9	PROPOSER UN DISPOSITIF D'AIDE A L'ACCESSION A LA PROPRIETE DANS L'ANCIEN		
THEMATIQUE : Logement de personnes modestes et lutte contre l'évasion des jeunes ménages	NIVEAU DE PRIORITE :	☐ ① ☒ ② ☐ ③	
	NATURE DE L'ACTION :	☒ Conseil, assistance technique ☒ Aides, subventions ☐ Financement études ☐ Animation, partenariats, coordination	
PILOTAGE :	CC Côte d'Emeraude	PUBLICS CONCERNES :	Ménages modestes

CONTEXTE & ENJEUX :

Le nombre de Prêts à taux zéro signé sur le territoire communautaire apparaît parmi les plus bas du département d'Ille-et-Vilaine avec seulement 11.7 PTZ pour 1 000 ménages en 2010. En 2011, suite à la réforme du PTZ+, le nombre de prêts réalisé n'est que de 76 (pour la partie 35), lorsque ce nombre atteint près de 250 sur les territoires aux franges de l'aire urbaine de Rennes.

L'accèsion sociale apparaît comme un réel outil pour maintenir de jeunes ménages sur l'espace communautaire : 40% des bénéficiaires du PTZ+ en 2011 ont entre 26 et 35 ans et 84% ont moins de 45 ans. A noter également que le cout moyen d'acquisition bénéficiant d'un PTZ en 2011 atteint 176 000 € soit un prix parmi les plus importants du département 35.

Aussi, le territoire de la communauté de communes est impacté, depuis plus de dix ans, par une forte pression sur les marchés fonciers, et notamment sur le foncier constructible dans les zones littorales. De plus, la forte activité de transaction des résidences secondaires génère une augmentation significative des prix de l'immobilier sur l'espace communautaire qui engendre une dynamique ségrégative constatée et une évasion des accédants à la propriété de conditions modestes en dehors du territoire. Cette situation apparaît particulièrement déstabilisatrice pour l'équilibre social et démographique de la communauté de communes;

Par ailleurs, la réforme du PTZ en 2011, limite le nombre de ménages modestes bénéficiaires, et les montants accordés, d'où la nécessité de proposer une aide financière complémentaire qui permette une meilleure solvabilisation des ménages, et une sécurisation de leur démarche d'accèsion.

OBJECTIFS GLOBAUX :

1. **Maintenir les jeunes ménages modestes sur le territoire** afin de garantir une meilleure mixité sociale, et assurer un caractère résidentiel à l'espace communautaire ;
2. **Proposer une aide financière en direction des ménages modestes** pour faciliter leur projet d'accession à la propriété ;
3. **Accompagner la redynamisation du parc de logements anciens** en centre-bourg, et limiter les besoins en foncier, en extension de l'urbanisation actuelle ;
4. **Créer les conditions d'une sécurisation des démarches d'accession** pour ces ménages à travers la transmission d'informations utiles par des professionnels avisés ;

DEROULEMENT & CONTENU :

1 ➔ **Etablir un règlement fixant les conditions d'octroi des aides communautaires et promouvoir le dispositif auprès des acteurs du territoire :**

- Création d'un règlement fixant les conditions d'octroi de l'aide communautaire dans l'ancien ;
- Mobilisation des ADIL 22 et 35 pour communiquer sur ce dispositif ;
- Information auprès des communes

2 ➔ **Retenir les critères d'attribution suivants :**

- **Aide financière accordée :**
➔ **2 000 €** par dossier déposé dans la limite de l'enveloppe budgétaire allouée
- **Les conditions d'éligibilité liées au bénéficiaire :**
 - Etre **primo-accédant** (première accession) ;
 - Avoir **présenté son projet auprès d'une ADIL** ;
 - Résider dans le logement au titre d'une **résidence principale** ;
 - Disposer de **ressources inférieures aux plafonds** ci-dessous :

Nombre d'occupants	Plafonds de ressources
Isolé	23 688 €
2 personnes	31 588 €
3 personnes	36 538 €
4 personnes	40 488 €
5 personnes et plus	44 425 €

**: Les ressources prises en compte correspondent à la somme des revenus fiscaux de référence des personnes destinés à occuper le logement figurant sur l'avis d'imposition établi au titre de l'avant dernière année précédant celle au cours de laquelle la décision d'octroi d'une aide financière est signée par la collectivité (revenu fiscal de référence de 2012 pour une décision d'octroi d'une aide signée en 2014).*

ACTIONS P.L.H. 2014 - 2020

- **Les conditions d'éligibilité liées au projet immobilier :**

- Le logement doit être situé au sein d'une **zone U** au sein du document d'urbanisme de la commune ;
- Le logement doit être achevé depuis **plus de 15 ans** ;
- L'achat du logement : coût inférieur à **1 750 € net vendeur au m² de surface habitable** ;
- L'établissement **d'un état des lieux** constatant la conformité ou non du logement aux normes réglementaires d'habitabilité par un professionnel indépendant ;
- L'engagement du bénéficiaire à effectuer les travaux nécessaires pour atteindre la **classe énergétique D ou justifier d'un gain énergétique d'au moins 30 % après travaux**.

3

➔ **Formaliser un partenariat avec les ADIL 22 et 35 pour accompagner les accédants :**

- En proposant une pré-instruction des demandes par les conseillers de l'ADIL ;
- En permettant aux conseillers des ADIL de transmettre des informations utiles pour la gestion budgétaires et techniques des projets d'accession ;
- En communiquant sur le site des ADIL, les aides communautaires ;

**MAITRES
D'OUVRAGE :
PARTENAIRES
MOBILISABLES :**

➔ **Communauté de communes Côte d'Emeraude**

➔ Communes / ➔ ADIL 35 / ➔ ADIL 22 / ➔ Aménageurs privés
➔ Organismes HLM / ➔ Conseil Général d'Ille-et-Vilaine / ➔ Notaires
➔ Conseil Général des Côtes d'Armor / ➔ Caf 35 et 22 / ➔ Associations locales

**CALENDRIER
PREVISIONNEL :**

①
②
③

2014	2015	2016	2017	2018	2019

**COUTS POUR LA
CCCE :**

Soit environ 25 dossiers en 6 ans sur un rythme de 4 dossiers / an

Aides aux accédants sur 6 ans

50 000 €

**FINANCEMENTS
COMPLEMENTAIRES :**



2

➔ Financement du Conseil Général d'Ille-et-Vilaine en direction des accédants, sur la base de **3 000 €, ou 4 000 €** selon plafonds de ressources (plafonds PSLA), soit budget global maximal de **87 500 €** (sous réserve des crédits alloués) ;

ACTIONS P.L.H. 2014 - 2020



➔ Financement du Conseil Général des Côtes d'Armor au titre de l'aide à l'accession à la propriété : subvention forfaitaire de **2 000 €** sous certaines conditions

[Pour limiter « l'effet de seuil » lorsque les revenus dépassent légèrement ces plafonds (5% maximum), une aide de **1 500 €** pourra cependant être accordé] :

- Etre bénéficiaire d'un PTZ+
- Disposer d'un projet d'accession dont le coût d'opération est plafonné :

Nombre de personnes composant le ménage	Nouveaux plafonds d'opération pour les EPCI de la frange littorale *
1	130 000 €
2	145 000 €
3	160 000 €
4	175 000 €
5 et +	200 000 €

*dont CCCE

- Disposer de ressources inférieures aux plafonds ci-dessous :

Nombre de personnes composant le ménage	Plafonds de revenus Pour l'aide départementale (revenu fiscal de référence N-1)
1	16 582 €
2	22 112 €
3	25 577 €
4	28 342 €
5 et plus	31 097 €

- Les dossiers éligibles devraient être classés "D", le cas échéant après travaux et à la condition que les travaux prévus tiennent compte des préconisations du DPE

➔ **L'éco-prêt à taux zéro** : L'octroi de cette aide financière (dite Eco Prêt) vise à inciter à la réalisation de travaux lourds permettant de faire diminuer sensiblement la consommation énergétique destinée au chauffage des logements anciens les moins performants. Les décrets et l'arrêté du 30 mars 2009 précisent les principes de l'Eco Prêt, ses conditions d'attribution, les niveaux d'exigence de performance énergétique, les caractéristiques techniques des travaux, et ses modalités financières.

➔ **Prêt Action logement** : l'emprunteur doit être salarié (ou retraité depuis moins de 5 ans) d'une entreprise privée non agricole, employant 10 salariés au moins. Il doit justifier de revenus (revenu fiscal de référence) inférieurs aux plafonds du Prêt locatif intermédiaire. Il doit être soit primo accédant soit en mobilité professionnelle. En outre, un prêt Accession pour l'acquisition d'un logement existant sans travaux peut aussi être accordé à un emprunteur pour acquérir le logement dont il est locataire y compris un logement HLM, ou lever l'option d'achat d'un contrat de location accession.

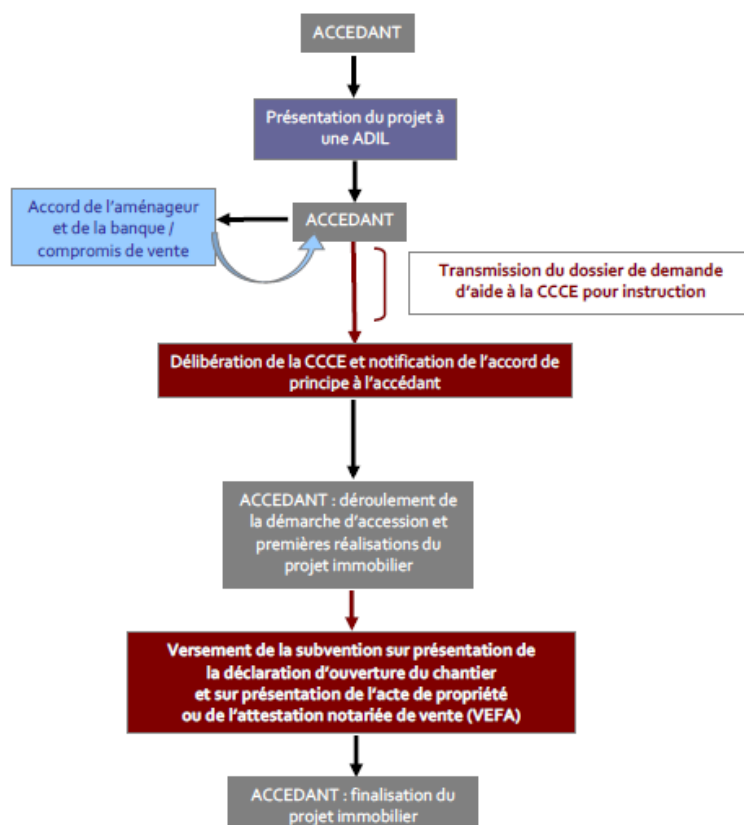
➔ Aide financière et accompagnement dans le cadre de travaux de rénovation thermique : Programme national « Habiter Mieux », avec aides complémentaire de la communauté de communes dans le cadre d'un programme local d'amélioration de l'habitat (CF ACTION N°13) ;



ACTIONS P.L.H. 2014 - 2020

MODALITES OPERATIONNELLES :

→ SCHEMA ORGANISATIONNEL :



INDICATEURS DE SUIVI & MODALITES D'EVALUATION :

- Listing des dossiers instruits chaque année ;
- Informations collectées au sein des dossiers de demande ;
- Organisation de soirées thématiques de type les « Clés de l'accession » en partenariat avec la CAF 35 et d'ADIL 35 ;



O

RIENTATION N°4

DEVELOPPER UN PARC DE LOGEMENTS ET D'HEBERGEMENTS ADAPTES AUX BESOINS DES POPULATIONS DITES SPECIFIQUES

Avec pour ambition :

- ➔ Le développement de l'offre en direction des jeunes présents sur le territoire ;
- ➔ La création d'une offre d'habitat en direction des plus fragiles ;
- ➔ L'accompagnement vers une sédentarisation de familles de gens du voyage;

ACTIONS P.L.H. 2014 - 2020

ORIENTATION N°4: <i>Développer un parc de logements et d'hébergements adaptés aux besoins des populations dites spécifiques</i>			
ACTION N°10	DEVELOPPER L'OFFRE D'HEBERGEMENTS ET DE LOGEMENTS A DESTINATION DES JEUNES		
THEMATIQUE : Logement de personnes ayant des besoins en logements spécifiques	NIVEAU DE PRIORITE :	☐ ① ☒ ② ☐ ③	
	NATURE DE L'ACTION :	☐ Conseil, assistance technique ☒ Aides, subventions ☒ Financement études ☒ Animation, partenariats, coordination	
PILOTAGE :	CC Côte d'Emeraude / Communes	PUBLICS CONCERNES :	Jeunes de moins de 30 ans

CONTEXTE & ENJEUX :

Le territoire communautaire est soumis à un vieillissement accru de sa population. On observe une dégradation constante de l'indice de jeunesse (0,62 en 2010). Pour information, la population de moins de 20 ans ne représente plus que 20% de la population communautaire en 2010, quand les personnes de + de 60 ans pèsent pour plus de 35%.

En outre, le contexte économique actuel, et la situation sur les marchés immobiliers du territoire ne facilitent pas l'accès au logement pour les jeunes en situation de décohabitation, ou en recherche d'autonomie. En effet, leurs revenus restent limités, et leurs besoins s'orientent vers de petits logements peu représentés sur la CCCE. De plus l'offre locative actuelle n'est pas toujours adaptée, et souvent peu ouverte à l'instabilité des situations face à l'emploi.

Par ailleurs, l'offre actuelle sur le territoire repose sur l'antenne du FJT de St Malo, localisée sur la ville de Dinard. Or, cette structure fait l'objet d'une occupation particulièrement forte (100% des logements en 2011 et 2012). A noter également, la Résidence Perdriel à Ploubalay, gérée par STEREDENN en charge du CLLAJ, avec 15 logements en structure et 3 logements diffus.

Enfin, en 2012, on recense au moins 23 demandes d'hébergement sur le territoire qui n'ont pu être satisfaites. Cette demande apparaît particulièrement forte lors de la période estivale en lien avec l'offre d'emploi saisonnier. Il apparaît également important d'anticiper les besoins futurs en logements au regard du probable développement de l'offre d'emplois liée à la création d'une nouvelle zone d'activité à vocation commerciale sur la commune de Pleurtuit (Cap Emeraude)

Ainsi, il s'agit pour la communauté de communes de proposer une offre de logements complémentaire qui permette de répondre aux besoins actuels, et de proposer les conditions d'un véritable parcours résidentiel sur le territoire.

OBJECTIFS GLOBAUX :

1. **Définir plus précisément les besoins en logements des jeunes** sur la communauté de communes afin d'adapter l'offre à la demande en logements, en tenant compte des besoins spécifiques liés aux travailleurs saisonniers ;
2. **Proposer une offre nouvelle d'hébergement en direction de cette population**, en complément de l'offre actuelle sur Dinard ;
3. **Accompagner les initiatives visant à améliorer les conditions de décohabitation et d'autonomie** des jeunes sur le territoire ;
4. **Construire un partenariat pérenne avec les acteurs du logement des jeunes**, intervenants sur l'espace communautaire ;

DEROULEMENT & CONTENU :

1

➔ Lancer une étude de besoins et de faisabilité d'un projet « habitat des jeunes »

- Cette étude doit permettre de définir des éléments de cadrage objectifs sur le territoire, notamment au regard des problématiques démographiques, économiques, résidentielles ou encore celles liées aux mobilités ;
- Cette étude vise également à identifier des situations locales, spécifiques à la jeunesse (aspects qualitatifs), et notamment les freins à l'inclusion sociale ;
- Cette étude a également pour objet de recenser, de manière exhaustive, l'offre d'hébergement et de logement des jeunes sur le territoire, et de proposer des orientations adaptées au contexte local ;

2

➔ Concevoir et créer une nouvelle offre d'hébergement complémentaire au FJT de Dinard

- En définissant la commune cible et le site adapté ;
- Sur la base de **15 logements représentant 20 places** ;
- Prenant en compte les recommandations de l'étude de besoins et de faisabilité ;

3

➔ Aider à la création de logements diffus autonomes :

- Prenant en compte les recommandations de l'étude de besoins et de faisabilité ;
- Par la promotion de la pratique de la sous-location et du bail glissant en direction des jeunes ;
- En proposant une contractualisation avec des associations intermédiaires chargées d'assurer le suivi des locataires et les relations avec les propriétaires des logements ;
- En proposant un financement aux organismes HLM pour la mise en location de leur parc social à loyer limité : sur la base de **5 logements en 6 ans (PLAI)** ;

ACTIONS P.L.H. 2014 - 2020

MAITRES
D'OUVRAGE :

PARTENAIRES
MOBILISABLES :

CALENDRIER
PREVISIONNEL :

COUTS POUR LA
CCCE :

FINANCEMENTS
COMPLEMENTAIRES :

➡ Association Ty Al Levenez de St Malo
➡ Steredenn (CLAJJ) de Dinan
➡ Organismes HLM

➡ Communes / ➡ URHAJ Bretagne / ➡ Association Ty Al Levenez de St Malo
➡ Steredenn (CLAJJ) de Dinan / ➡ Organismes HLM / ➡ Région Bretagne / ➡ Etat
➡ Conseil Général d'Ille-et-Vilaine / ➡ Conseil Général des Côtes d'Armor
➡ Caf 35 / ➡ Caf 22 / ➡ MSA / ➡ CRAM
➡ Caisse des Dépôts et Consignations

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1						
2						
3						

Etude de besoins et faisabilité :

15 000 €

Aide à l'investissement FJT :
(4 000 € / logt)

60 000 €

Aide initiale à la gestion de logements autonomes
(aide associations) :
(2 000 € / logt)

10 000 €

Aide aux logements autonomes issus parc social
(aide complémentaire en direction des organismes HLM):
(2 000 € / logt)

10 000 €



Ille & Vilaine
LE DEPARTEMENT

Aide à l'accompagnement des résidents de la structure
sur les fonds du contrat de territoire 35 :
(800 € / mois)

9 600 € / an

1

➡ Financement de la région Bretagne à hauteur de 30% du montant de l'étude, plafonné à 7 000 € soit une aide potentielle pour la CCCE de 4 500 € ;

2

➡ Financement d'investissement au titre du contrat Région-Pays (Fonds du conseil régional) 2014-2020 : Instruction du dossier par le Syndicat Mixte du Pays de St Malo (sous réserve d'une validation comme projet prioritaire par le Pays) – [enveloppe globale régionale : 800 000 €] ;







→ **Financement du Conseil général d'Ille-et-Vilaine au titre du PLAI**, sur les fonds délégués de l'Etat sur la base de 7 600 € / logement soit 114 000 € ;

→ **Financement du Conseil général d'Ille-et-Vilaine au titre du PLAI** sur ses fonds propres sur la base de 10 000 € / logement soit 150 000 € ;

→ **Prêt de la Caisse des Dépôts et Consignations**, sur la base de 65 000 € / logement soit 975 000 € ;

→ **Avance LOCA-PASS®** à destination des bénéficiaires : Avance gratuite du dépôt de garantie exigé à l'entrée dans les lieux, pour un logement locatif à usage de résidence principale : dans le limité de 500 €.

[Jeunes de moins de 30 ans () en formation professionnelle au sein d'une entreprise, ou en recherche d'emploi, ou étudiants, ou en situation d'emploi quels que soient la nature du contrat de travail et l'employeur.]*

→ **Aide MOBILI-JEUNES®** à destination des bénéficiaires : Si l'occupation est liée à une période de formation : subvention au locataire à chaque début de trimestre. Montant maximum de 100 € mensuels, déduction faite de l'aide personnelle au logement justifiée ou évaluée.

[Jeune de moins de 30 ans en formation professionnelle (contrat d'apprentissage, de professionnalisation ou d'alternance) dans une entreprise du secteur privé non agricole]

3

→ **Financement communautaire** au titre de l'aide à la production et de l'accord-cadre passé avec les organismes HLM (Cf ACTION N°7) ;

→ **Financement du Conseil général d'Ille-et-Vilaine** sur les fonds délégués de l'Etat ou financement Etat pour les communes 22 ;

→ **Financement du Conseil général d'Ille-et-Vilaine** sur ses fonds propres ;

→ **Prêt de la Caisse des Dépôts et Consignations** ;

→ **Avance LOCA-PASS®** à destination des bénéficiaires : Avance gratuite du dépôt de garantie exigé à l'entrée dans les lieux, pour un logement locatif à usage de résidence principale : dans le limité de 500 € ;

[Jeunes de moins de 30 ans () en formation professionnelle au sein d'une entreprise, ou en recherche d'emploi, ou étudiants, ou en situation d'emploi quels que soient la nature du contrat de travail et l'employeur.]*

→ **Aide MOBILI-JEUNES®** à destination des bénéficiaires : Si l'occupation est liée à une période de formation : subvention au locataire à chaque début de trimestre. Montant maximum de 100 € mensuels, déduction faite de l'aide personnelle au logement justifiée ou évaluée ;

[Jeune de moins de 30 ans en formation professionnelle (contrat d'apprentissage, de professionnalisation ou d'alternance) dans une entreprise du secteur privé non agricole]

MODALITES OPERATIONNELLES :

1

- Rédiger un **cahier des charges pour le lancement d'une étude de besoins et de faisabilité**, intégrant un accompagnement dans la mise en œuvre du projet (Mission d'AMO) ;
- **Lancer une consultation auprès des structures spécialisées** dans le logement des jeunes, et ce, sur la base du cahier des charges ;
- **Valider les orientations de l'étude** par la commission habitat et par le conseil communautaire ;

2

- **Signer une convention entre la CCCE et les structures intermédiaires** du territoire retraçant les enjeux et objectifs définis par l'étude préalable et présentant les financements proposés par la communauté de communes ;

→ PHASE REALISATION / Mises en œuvre possibles :

[→ Possibilité (cas ❶) pour la commune concernée de solliciter une aide à la charge foncière auprès de la CCCE (CF ACTION N°3)]

❶ **Maîtrise d'ouvrage communale et gestion par une structure intermédiaire :**

Ty Al Levenez / Steredenn

❷ **Maîtrise d'ouvrage par un organisme HLM mandaté par la commune concernée et gestion par une structure intermédiaire :**

Ty Al Levenez / Steredenn

❸ **Maîtrise d'ouvrage par opérateur privé et gestion par une structure intermédiaire :**

Ty Al Levenez / Steredenn

- Déposer un dossier de financement auprès du Pays de St Malo et de la Région Bretagne, accompagné de l'étude préalable, de la convention d'objectifs et de la délibération communautaire **[Par le Maître d'ouvrage]** ;

- Solliciter un agrément « FJT » auprès du CRFJT ou autre structure compétente **[Par la structure intermédiaire]** ;

- Engager un financement communautaire en direction du maître d'ouvrage, sur la base d'un plan de financement validé **(4 000 € / logement dans la limite de 60 000 €)** : *versement de l'aide au débouclage de l'opération, sur présentation d'un budget réalisé et de la déclaration d'achèvement de travaux ;*

- Rechercher des financements complémentaires (CG / CAF / MSA / ALT ...) pour le fonctionnement de la structure : **[travail réalisé par l'association intermédiaire en charge de la gestion du FJT]** ;

ACTIONS P.L.H. 2014 - 2020

➔ Inscrire un financement au titre du contrat de territoire 35 pour le fonctionnement de la structure (à intégrer dans la convention initiale) : versement annuel de 9 600 € (soit 800 €/ mois) sur présentation d'un plan de financement validé, et faisant état d'un autofinancement de la part du gestionnaire ;

3

➔ Proposer une aide à la production auprès des organismes HLM signataires de l'accord-cadre avec la CCCE (Cf ACTION N°7) ;

➔ Intégrer au sein de l'accord-cadre un **financement complémentaire dans le cadre d'une mise en gestion par une association intermédiaire** (Steredenn / Ty Al Levenez) soit une aide complémentaire de **2 000 € / logement** et sur présentation d'une convention de mise à disposition avec l'association concernée : *versement au débouclage de l'opération* ;

➔ Intégrer au sein de la convention CCCE / Association intermédiaire une **aide à la gestion de 2 000 €/ logement autonome en direction de l'association concernée**, et sur présentation d'une convention de mise à disposition avec l'organisme HLM concerné ;

➔ Transmettre chaque année un bilan d'occupation de ces logements, ainsi qu'une présentation de l'accompagnement social mené auprès des résidents à la CCCE [par la structure intermédiaire] ;

INDICATEURS DE SUIVI & MODALITES D'EVALUATION :

- ➔ Bilans annuels d'occupation de la structure d'hébergement ;
- ➔ Bilans annuels d'occupation des logements autonomes au sein du parc HLM ;
- ➔ Bilans annuels des démarches d'accompagnement réalisées au sein de la structure d'hébergement ;
- ➔ Bilans annuels des démarches d'accompagnement réalisés auprès des publics accueillis au sein du parc HLM ;
- ➔ Réaliser un comité de pilotage annuel ;

ACTIONS P.L.H. 2014 - 2020

ORIENTATION N°4: <i>Développer un parc de logements et d'hébergements adaptés aux besoins des populations dites spécifiques</i>			
ACTION N°11	DEVELOPPER UNE OFFRE D'HABITAT A DESTINATION DES PERSONNES EN GRANDE DIFFICULTE		
THEMATIQUE : Logement de personnes ayant des besoins en logements spécifiques	NIVEAU DE PRIORITE :	☐ ① ☒ ② ☐ ③	
	NATURE DE L'ACTION :	☐ Conseil, assistance technique ☒ Aides, subventions ☒ Financement études ☒ Animation, partenariats, coordination	
PILOTAGE :	CC Côte d'Emeraude / Organismes HLM / Association Intermédiaire	PUBLICS CONCERNES :	Personnes en grande précarité

CONTEXTE & ENJEUX :

La partie brétilienne du territoire communautaire est couverte par la Cellule d'Accueil et d'Orientation de Saint-Malo (CAO). La CAO de Saint-Malo, antenne locale du SIAO 35, est gérée par l'association Le Goéland. Celle-ci possède un CHRS de 29 places (dont 2 appartements à Dinard), et un dispositif d'hébergement d'urgence de 15 places. Dans un souci de développement de l'offre, un accueil de jour a été expérimenté à Saint-Malo depuis début décembre 2006. Cette structure est gérée par l'A.M.I.D.S. Cette association dispose également d'un foyer d'accueil d'urgence de 17 places, et d'un CHRS de 8 places en foyer. En complément de cette offre l'AMIDS gère une résidence d'accueil temporaire de 9 logements (avec ALT), et une maison relais de 15 places (7 chambres et 4 studios).

A Dinan, l'association Noz Deiz gère un CHRS de 20 places en structure collective et 9 places éclatées dans la ville. Il existe également une « maison relais » constituée de 10 logements.

Sur la commune de Ploubalay, la Résidence Perdriel, dont la gestion est confiée au Comité local sur le logement autonome des jeunes (CLLAJ), et sa structure porteuse STEREDENN de Dinan, accueille certaines populations en grande détresse (situation d'urgence). Cependant, cette résidence de 15 places dont 3 en diffus, est affectée en priorité aux jeunes populations en décohabitation.

En outre, les besoins sur le territoire apparaissent relativement importants. A titre indicatif, on estime que 12 à 13% de la population se trouve sous le seuil de pauvreté. A ces personnes, s'ajoute environ 10% de la population dont les revenus sont en deçà de 900 € par mois.

Par ailleurs, le PDAHI 35 prévoyait, à l'horizon 2015, la création de 2 « Maisons Relais » sur le secteur de St Malo. A ce jour, un seul projet a pu voir le jour, or les besoins existent toujours, et la situation s'est même dégradée sous l'effet de la crise économique.

OBJECTIFS GLOBAUX :

1. **Définir plus précisément les besoins en logements des personnes en grande difficulté** face au logement sur la communauté de communes afin d'adapter l'offre d'habitat à ces populations ;
2. **Proposer une offre nouvelle d'habitat ou d'hébergement en direction de cette population**, en complément de l'offre actuelle sur St Malo et Dinan ;
3. **Proposer une étape d'un parcours résidentiel qui permette de sortir de la rue ou de la grande précarité** pour aller vers le logement autonome ;
4. **Construire un partenariat pérenne avec les structures** intervenant auprès des populations les plus paupérisées (associations intermédiaires et CCAS des communes) ;

DEROULEMENT & CONTENU :

1

➔ Lancer une étude de besoins et de faisabilité préalable à toute création de structure

- Cette étude doit permettre de définir des éléments de cadrage objectifs sur le territoire, notamment au regard des problématiques sociales, et des difficultés d'insertion de certaines populations ;
- Cette étude a également pour objet de recenser, de manière exhaustive, l'offre d'hébergement et de logement des personnes en difficulté sur le territoire, et de proposer des orientations adaptées au contexte local ;

2

➔ Concevoir et créer une nouvelle offre d'habitat de type « Maison Relais »

- En définissant la commune cible et le foncier adéquat et en proposant une bonne intégration dans l'environnement urbain ;
- En déterminant le type d'habitat adapté aux enjeux, tout en gardant la volonté de permettre aux personnes de réintégrer un logement autonome par la suite : notion de réinsertion par le logement ;
- Sur la base de **15 logements représentant 19 places** ;
- En prenant en compte les recommandations de l'étude de besoins ;
- En proposant un accompagnement social de grande proximité, notamment pour le traitement des problématiques psychiques et sanitaires de ces populations ;

CARACTERISTIQUES DES MAISONS RELAIS ET RESIDENCES ACCUEIL :

Le dispositif national des « Maisons Relais » a été mis en place en 2002 à la suite d'un appel à projet pour des « pensions de familles » initié en 1997. L'Etat a décidé de renforcer ce dispositif qui est devenu une des priorités de plus en plus privilégiée sur la période 2008-2012.

La « Maison Relais » est destinée au logement, sans condition de durée, à des personnes à faible niveau de ressources, isolées socialement et qui n'ont pas d'accès à un logement ordinaire. La « Maison Relais » représente donc un type d'habitat alternatif qui doit permettre de rompre avec les formes d'hébergement classique en matière de réponses sociales, de cadre et de qualité de vie. La mission d'une « Maison Relais » est bien de favoriser l'insertion en faisant émerger les projets individuels (de santé, d'insertion professionnelle, de relogement ou autres). L'aspect privatif du logement, le concept d'habitat dans le sens d'habiter, l'état d'esprit de la structure, en font en effet un

ACTIONS P.L.H. 2014 - 2020

lieu exempt du côté impersonnel qui peut être reproché aux grandes structures d'hébergement collectif.

PUBLICS ACCUEILLIS :

Personnes au faible niveau de ressources, dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourde et dont l'accès à un logement autonome apparaît difficile à court terme, sans révéler, toutefois, de structures d'insertion de type CHRS. Ce sont souvent des personnes qui fréquentent ou qui ont fréquenté de façon répétitive les structures d'hébergement provisoire. Autant que possible, les publics présentent des profils et parcours variés pour dynamiser la vie interne de l'établissement.

LES FORMES D'HABITAT :

Il s'agit de petites structures alliant des logements privatifs (studios) et des espaces collectifs.

LE FONCTIONNEMENT :

Les personnes mobilisées sur ce type de dispositif sont des travailleurs sociaux, éducateurs spécialisés pour l'accompagnement social, maîtresse de maison pour l'aide à la vie quotidienne.

3

Formaliser un partenariat avec les structures spécialisées et les organismes HLM :

- En proposant une contractualisation avec des associations intermédiaires chargées d'assurer le suivi des locataires du parc social les plus en difficulté ;
- En associant les CCAS des communes aux différents dispositifs mis en place au sein du PLH ;
- Par la promotion de la pratique de la sous-location et du bail glissant en direction des personnes en difficulté d'insertion, au sein du parc locatif social, et ce, afin de permettre un réel parcours résidentiel pour ces populations ;
- En proposant un financement aux organismes HLM pour le développement de logements sociaux PLA-I Adapté ;

MAITRES D'OUVRAGE :

- ➔ Association Le Goéland de St Malo
- ➔ Organismes HLM

PARTENAIRES MOBILISABLES :

➔ Communes et leur CCAS / ➔ Communes / ➔ Association Le Goéland
 ➔ Association Noz Deiz ➔ Steredenn / ➔ Organismes HLM / ➔ Région Bretagne
 ➔ Pays de St Malo / ➔ ARS Bretagne / ➔ Etat (DDCSPP) / ➔ Conseil Général d'Ille-et-Vilaine (en charge du PDI 35) / ➔ Conseil Général des Côtes d'Armor (en charge du PDI 22) / ➔ CREA Bretagne / ➔ la DDTM 35 pour le PDALPD 35
 ➔ L'ADIL 22 pour le PDALPD 22 / ➔ Caf 35 et 22 / ➔ ADALEA (SIAO 22) / ➔ UDAF
 ➔ Fondation Abbé Pierre / ➔ UNAFO / ➔ AMIDS / ➔ Caisse des Dépôts et Consignations / ➔ CSAPA St Malo – Dinard / ➔ Communauté hospitalière – Territoire de Santé St Malo-Cancale-Dinan

CALENDRIER PREVISIONNEL :

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
①						
②						
③						

ACTIONS P.L.H. 2014 - 2020

COUTS POUR LA CCCE :	Etude de besoins :	9 000 €
	Aide à l'investissement : (4 000 € / place)	76 000 €
	Aide à l'accompagnement des résidents de la structure sur les fonds du contrat de territoire 35 : (800 € / mois)	9 600 € / an
FINANCEMENTS COMPLEMENTAIRES :	1 → Financement éventuel de l'étude préalable par l'ARS ; 2 → Financement d'investissement au titre du contrat Région-Pays (Fonds du conseil régional) 2014-2020 : Instruction du dossier par le Syndicat Mixte du Pays de St Malo (sous réserve d'une validation comme projet prioritaire par le Pays) ; → Financement du Conseil général d'Ille-et-Vilaine au titre du PLAI-structure, sur les fonds délégués de l'Etat sur la base de 7 600 € / logement soit 114 000 € ; → Financement du Conseil général d'Ille-et-Vilaine au titre du PLAI-structure sur ses fonds propres sur la base de 10 000 € / logement soit 150 000 € ; → Prêt de la Caisse des Dépôts et Consignations, sur la base de 70 000 € / logement soit 1 050 000 € ; → Financement Etat (DDCSPP) pour le fonctionnement de la structure sur la base de 16€/jour/place soit 304 €/jour, soit 111 000 € / an (dans le limite des enveloppes budgétaires) 3 → Financement communautaire au titre de l'aide à la production et de l'accord-cadre passé avec les organismes HLM : aide au PLAI-Adapté de 3 000 € (Cf ACTION N°7) ;	
MODALITES OPERATIONNELLES :	1 → Rédiger un cahier des charges pour le lancement d'une étude de besoins et de faisabilité, intégrant un accompagnement dans la mise en œuvre du projet (Mission d'AMO) ; → Lancer une étude réalisée par le CREAI Bretagne (Centre Régional d'Etudes, d'Actions et d'Informations en faveur des personnes en situation de vulnérabilité) ;	

→ Valider les orientations de l'étude par la commission habitat et par le conseil communautaire et engager une prospection foncière pour accueillir le projet ;

→ **Signer une convention entre la CCCE et l'association Le Goéland**, retraçant les enjeux et objectifs définis par l'étude préalable et présentant les financements proposés par la communauté de communes ; S'inscrire dans les objectifs du PDAHI 35 pour le secteur de St Malo ;

→ **Déposer un premier dossier auprès de la DDCSPP avant juillet 2015** pour une instruction de la demande par le Comité Régional du Logement Adapté (entre octobre et décembre 2015), et afin que le projet soit retenu dans le cadre de la programmation du prochain PDAHI 35 (relancé courant 2015) ;

2

→ **PHASE REALISATION / Mises en œuvre possibles :**

[→ Possibilité (cas ❶) pour la commune concernée de solliciter une aide à la charge foncière auprès de la CCCE (cf ACTION N°3)]

❶ **Maîtrise d'ouvrage communale et gestion par une structure intermédiaire :**

Le Goéland

❷ **Maîtrise d'ouvrage par un organisme HLM mandaté par la commune concernée et gestion par une structure intermédiaire :**

Le Goéland

→ Engager une négociation entre le maître d'ouvrage et la structure intermédiaire, sur la possibilité et l'opportunité d'un bail emphytéotique en faveur de l'association ;

→ **Déposer les dossiers de financement auprès du Pays de St Malo et de la Région Bretagne**, accompagné de l'étude préalable, de la convention d'objectifs et de la délibération communautaire ; Solliciter les agréments auprès du délégataire des aides à la pierre **[Par le maître d'ouvrage]** ;

→ **Engager un financement communautaire** en direction du maître d'ouvrage, sur la base d'un plan de financement validé **(76 000 €)** : *versement de l'aide au débouclage de l'opération, sur présentation d'un budget réalisé et de la déclaration d'achèvement de travaux ;*

→ Rechercher des financements complémentaires (CG / ARS / ...) pour le fonctionnement de la structure : **[travail réalisé par l'association intermédiaire en charge de la gestion de la « Maison Relais »]** ;

→ Inscrire un financement au titre du contrat de territoire 35 pour l'accompagnement des bénéficiaires de la structure (à intégrer dans la convention initiale) : versement annuel de 9 600 € (soit 800 €/ mois) sur présentation d'un plan de financement validé, et faisant état des démarches d'accompagnement social réalisées ;

3

➔ **Proposer une aide à la production** auprès des organismes HLM signataire de l'accord-cadre avec la CCCE pour la réalisation de logements PLAI-Adapté, sur la base de 3 000 € par logement (Cf ACTION N°7) ;

➔ **Proposer une convention tripartite entre les organismes HLM, maître d'ouvrage des PLAI-Adapté, l'association Le Goéland et la CCCE** afin de permettre un accompagnement des locataires de ces logements autonomes.

➔ **Présenter les différents dispositifs mis en place sur le territoire** aux partenaires que sont les CCAS et le CDAS du Pays Malouin, en lien avec la cellule du PDI 35 ;

➔ **Transmettre chaque année d'un bilan d'occupation** de la « Maison Relais » et des logements PLAI-Adapté, ainsi qu'une présentation de l'accompagnement social mené auprès des résidents à la CCCE ;

INDICATEURS DE SUIVI & MODALITES D'EVALUATION :

- ➔ Bilans annuels d'occupation de la «Maison Relais »;
- ➔ Bilans annuels d'occupation des logements autonomes au sein du parc HLM ;
- ➔ Bilans annuels des démarches d'accompagnement réalisées au sein de la « résidence accueil »;
- ➔ Bilans annuels des démarches d'accompagnement réalisés auprès des publics accueillis au sein du parc HLM ;
- ➔ Mise en place d'un comité de pilotage élargi chaque année ;

ORIENTATION N°4: <i>Développer un parc de logements et d'hébergement adapté aux besoins des populations dites spécifiques</i>			
ACTION N°12	DIVERSIFIER L'OFFRE D'HABITAT DESTINEE AUX GENS DU VOYAGE		
THEMATIQUE : Logement de personnes ayant des besoins en logements spécifiques	NIVEAU DE PRIORITE :	☐ ① ☒ ② ☐ ③	
	NATURE DE L'ACTION :	☐ Conseil, assistance technique ☒ Aides, subventions ☒ Financement études ☒ Animation, partenariats, coordination	
PILOTAGE :	CC Côte d'Emeraude / Communes	PUBLICS CONCERNES :	Gens du voyage

CONTEXTE & ENJEUX :

Conformément aux différents schémas d'accueil et d'habitat des gens du voyage (22 et 35), la communauté de communes a rempli ses obligations concernant la création et la gestion d'aires d'accueil des gens du voyage sur le territoire communautaire. Ainsi, dès 2010, la CCCE a ouvert 2 aires d'accueil sur les communes de Pleurtuit (10 emplacements pour 20 places caravanes), et sur la commune de Ploubalay (6 emplacements pour 12 places).

De plus, depuis l'entrée de la ville de Dinard au sein de la communauté de communes, soit depuis le 1^{er} janvier 2013, une nouvelle aire est entrée au sein du domaine de compétence de l'EPCI, avec 12 emplacements soit 24 places caravanes.

Aussi, à ce jour la CCCE gère donc 28 emplacements répartis sur 3 aires pour un total de 56 places caravanes. En 2013, le taux d'occupation des emplacements a atteint :

- 66% à Dinard / 84% à Pleurtuit / 99% à Ploubalay

En outre, si la durée des séjours reste modeste sur Dinard (11% de plus de 3 mois en 2013), elle tend à s'allonger sur les aires de Ploubalay (100% de plus de 6 mois) et Pleurtuit (25% de plus de 3 mois).

Par ailleurs, les modes de vie de certaines familles ne correspondent plus au fonctionnement des aires de passage. Pour autant, ces familles se trouvent contraintes à stationner sur ces équipements, faute de ne pouvoir accéder à une autre offre d'habitat (notion de « captivité » avancée par ces familles).

Comme l'énoncent la loi de juillet 2000 et ses textes d'application, les besoins en termes d'accueil des gens du voyage sont diversifiés et nécessitent la mise en œuvre de solutions adaptées. Les besoins varient en effet en fonction des différences sociales, des saisons, des territoires. Aussi, si le schéma départemental fixe les obligations des communes en termes de réalisation d'aires d'accueil aménagées, il se doit également de prévoir le déploiement de l'ensemble des solutions préconisées par les textes réglementaires, y compris celles permettant une forme de sédentarisation.

OBJECTIFS GLOBAUX :

1. **Solutionner des situations d'occupation inadaptées** sur les aires d'accueil, et redonner leur vocation d'aire de passage à celles-ci ;
2. **Répondre aux aspirations de certaines familles** à disposer d'un lieu d'attache fixe ;
3. Empêcher les occupations contrevenant au **droit d'occupation des sols**, sur les communes, dans un objectif de préservation des ressources agricoles et paysagères ;
4. **Améliorer les relations entre populations sédentaires et voyageurs**, en favorisant un encrage et une inclusion de ces familles dans le paysage local ;
5. **Responsabiliser les familles** dans leur approche au logement ;

DEROULEMENT & CONTENU :

1

➔ Proposer une offre de terrains familiaux ou d'habitats adaptés, respectant le droit du sol :

Les terrains familiaux : où l'habitat mobil reste dominant :

Le terrain permet l'installation de caravanes à proximité de commodités «en dur», à savoir un local regroupant douche, WC, appentis avec évier, point d'eau. Ces terrains sont d'une conception proche des aires d'accueil récentes où les commodités sont individualisées. C'est le statut d'occupation de la famille qui fait toute la différence : l'emplacement est occupé durablement par la famille, il est conservé quels que soient les mouvements de caravanes.

Il est également possible d'intégrer une salle commune, selon les aspirations des familles, afin d'organiser un lieu de vie du groupe. Ainsi, les caravanes, qui servent principalement de chambres, s'organisent autour.

L'habitat adapté : où l'habitat mobil devient secondaire

L'habitat est constitué de logements dont la disposition autour d'un espace commun et à proximité d'une surface de stationnement, permet le maintien d'une vie à l'extérieur. L'installation de caravanes à proximité du logement devient marginale.

Il répond, soit à la volonté d'indépendance d'un membre du groupe, soit à l'agrandissement du groupe, ou encore, à l'accueil temporaire de visiteurs.

A noter :

- Les terrains destinés à l'accueil de **moins de six caravanes** doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable d'aménager** ;
- Les terrains destinés à l'accueil de **plus de six caravanes** doivent obligatoirement faire l'objet d'un **permis d'aménagement** ;
- Pour toute construction ou aménagement sur un terrain (extension, ...), un permis de construire est obligatoire ;

L'objectif est de proposer **4 terrains familiaux ou habitats adaptés** sur la durée du PLH.

Les démarches à entreprendre :

- **Définir des parcelles pouvant accueillir certaines familles, et engager une révision des documents d'urbanisme** afin de permettre une installation pérenne et conforme au droit du sol ;

La loi n° 2000-614 du 5 Juillet 2000, relative à l'accueil et à l'habitat des Gens du Voyage, dite Loi Besson, a modifié, par son article 8, le Code de l'Urbanisme qui stipule que « L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs est soumis, selon la capacité d'accueil de ces terrains, à permis d'aménager ou à déclaration préalable. Ces terrains doivent être situés dans des secteurs constructibles. » (Article L. 444-1).

Aide de la communauté de communes aux communes, à hauteur de 2 000 € par révision de documents d'urbanisme.

- **Identifier les situations d'occupation irrégulières existantes** (recensement des situations posant problème sur leur territoire), et proposer :
 - **Des échanges de terrains** : les communes peuvent ainsi offrir des solutions de relogement aux familles qui se trouvent en situation irrégulière en réalisant un échange de propriété ou en mettant à leur disposition des terrains locatifs ;
 - **Une régularisation**, dans certains secteurs, par le biais d'une révision du PLU : Il s'agit d'inclure les terrains concernés dans des zones constructibles ou de créer des zones spécifiques autorisant l'implantation d'habitat léger (Ugv) ;
- **Identifier les familles stationnant sur les aires de la CCCE** et prêter à engager une démarche de sédentarisation sur le territoire, pour :
 - **Un recensement de leurs besoins en logements** et une construction participative avec les familles concernées ;
 - **Concevoir une offre de terrains familiaux ou éventuellement du logement adapté** aux « gens du voyage » en partenariat avec les organismes HLM du territoire ;

2

➔ **Intégrer les organismes HLM au sein de ces démarches de sédentarisation :**

1. Par l'acquisition de certains **terrains familiaux aménagés**, mis **en location** auprès des familles identifiées, et bénéficiant d'un agrément PLA-I Adapté ;
2. Par l'émission d'une **offre de terrains aménagés ou de logements adaptés**, reposant sur le principe de la **location-accession** (PLA-I Adapté ou PSLA) ;
3. Par l'intégration de ces objectifs au sein du protocole d'accord unissant les organismes HLM à la CCCE ;
4. Par un **financement communautaire en direction des organismes HLM** :
 - **4 000 € / terrain** avec majoration de 50% lorsque qu'un local collectif est proposé : soit **6 000 € / terrain** pour l'investissement ;
 - Cette aide est cumulable aux aides communautaires à la production (PLA-I et PSLA) : Cf Action N°7 ;

ACTIONS P.L.H. 2014 - 2020

MAITRES D'OUVRAGE : PARTENAIRES MOBILISABLES :	➡ Communes ➡ Organismes HLM					
	➡ Communes / ➡ Organismes HLM / ➡ AGV 35 / ➡ Itinérance 22 ➡ Etat (sous-préfecture de St Malo) / ➡ AUDIAR / ➡ ADIL 22 et 35 ➡ PDALPD 22 / ➡ PDALPD 35					
	2014	2015	2016	2017	2018	2019
CALENDRIER PREVISIONNEL :						
COUTS POUR LA CCCE :	Aide à la révision des documents d'urbanismes (2 000 € / révision)				8 000 €	
	Aide à l'investissement (4 000 € / terrain + 2 000 € pour logement adapté)				24 000 €	
FINANCEMENTS COMPLEMENTAIRES :	➔ <u>Financement de l'Etat :</u>					
	Type logement :		PLAI-Adapté			
	Aide accordée / logement :		9 000 €			
	Nb logements concernés :		4			
	Aide maximum :		36 000 €			
	➔ <u>Financement du Conseil général d'Ille-et-Vilaine sur ses fonds propres:</u>					
	Type logement :		PLAI-Adapté			
	Aide accordée / logement :		15 000 €			
	Nb logements concernés :		4			
	Aide maximum :		60 000 €			
➔ Financement communautaire, en direction des communes au titre de l'aide à la charge foncière (Cf Action N°3) ;						



ACTIONS P.L.H. 2014 - 2020

MODALITES OPERATIONNELLES :	➔ Intégrer des objectifs de création de terrains familiaux ou de logements adaptés au sein de l'accord-cadre avec les organismes HLM reprenant le financement prévu au sein de l'Action N°7 et le financement complémentaire relatif à cette action ; ➔ Elaborer un cahier des charges en partenariat avec AGV 35 et Itinérance 22 pour la mise en place de terrains familiaux et/ou de logements adaptés aux gens du voyage, dans le but de cadrer au mieux l'intervention des organismes HLM ; ➔ Mise en place d'un partenariat avec AGV 35 et Itinérance 22 pour l'accompagnement des familles dans leur accès au logement (Interface avec les organismes HLM) ;
INDICATEURS DE SUIVI & MODALITES D'EVALUATION :	➤ Nb de terrains et/ou logements adaptés réalisés ; ➤ Suivi de la consommation des financements ; ➤ Bilan du suivi réalisé par AGV 35 et Itinérance 22 ;



O

RIENTATION N°5

POURSUIVRE LES EFFORTS EN TERMES D'AMELIORATION ET DE REQUALIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS

Avec pour ambition :

- ➔ La réduction des situations de précarité énergétique sur le territoire;
- ➔ L'amélioration des conditions de logements au regard du vieillissement de la population ;
- ➔ La lutte contre le mal logement, l'habitat dégradé et l'habitat indigne ;

ACTIONS P.L.H. 2014 - 2020

ORIENTATION N°5: <i>Poursuivre les efforts en termes d'amélioration et de requalification du parc de logements existants</i>			
ACTION N°13		REQUALIFIER LE PARC ANCIEN EN ENGAGEANT UN NOUVEAU PROGRAMME D'INTERET GENERAL	
THEMATIQUE : Amélioration de l'habitat	NIVEAU DE PRIORITE :	☐ ① ☒ ② ☐ ③	
	NATURE DE L'ACTION :	☒ Conseil, assistance technique ☒ Aides, subventions ☒ Financement études ☒ Animation, partenariats, coordination	
PILOTAGE :	CC Côte d'Emeraude	PUBLICS CONCERNES :	Propriétaires occupants et bailleurs

CONTEXTE & ENJEUX :

Cette orientation 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.

Lors du dernier PIG 2010-2013 plusieurs éléments ont été identifiés :

- Une assez forte proportion de dossiers d'adaptation à la perte d'autonomie ;
- Peu de relais locaux d'information sur l'existence du dispositif : besoin d'intensifier le travail d'animation, dans un objectif de mise en réseau des acteurs sur le territoire ;
- La nécessité d'établir une réelle étude pré-opérationnelle pour travailler en amont sur le repérage, établir une communication adaptée au territoire, et développer une dynamique partenariale auprès des partenaires locaux ; Une étude pré-opérationnelle semble donc nécessaire pour cerner le potentiel du parc des propriétaires bailleurs (vacance, saisonnalité, état du parc) et établir le niveau d'incitation optimal
- Depuis le 1er juin 2013, des aides aux travaux d'économie d'énergie revalorisées (augmentation des aides et élargissement des critères d'éligibilité) : des nouveaux plafonds qui devraient mieux correspondre à la structure de la population sur la CCCE ;
- Depuis le 1er janvier 2011, les aides de l'ANAH en direction des propriétaires bailleurs sont plus difficilement mobilisables (critères d'éligibilité). Depuis le 1er juin 2013, les aides s'ouvrent aux travaux d'économie d'énergie (élargissement des critères d'éligibilité) ;
- Il est à noter le faible nombre de contact de propriétaire bailleurs (17 contacts en 3 ans);

OBJECTIFS GLOBAUX :

1. **Adapter le parc au vieillissement** des occupants ;
2. **Lutter contre la précarité énergétique** ;
3. **Résorber les situations d'habitat dégradé** ;
4. **Favoriser une offre de logements locatifs à loyers maîtrisés** ;
5. Poursuivre l'amélioration des conditions d'habitat de la population ;

DEROULEMENT & CONTENU :

1

➔ Lancer une étude pré opérationnelle :

Il s'agit de repérer, en amont de tout programme, les situations de mal logement sur le territoire, et définir les objectifs quantitatifs et qualitatifs à intégrer dans un futur dispositif d'amélioration de l'habitat ;

L'étude pré-opérationnelle est donc une étude de faisabilité permettant de préciser les conditions de mise en place d'un programme. La qualité de celle-ci conditionne pour une large part la réussite de la future opération. Elle vise à définir les problématiques et le périmètre d'une opération, de proposer une stratégie d'intervention en termes d'objectifs et de moyens à mobiliser.

L'étude pré-opérationnelle doit donc décliner les éléments nécessaires à la mise en œuvre opérationnelle de la stratégie proposée. Elle doit fournir les principaux éléments permettant :

- de choisir les dispositifs et périmètres opérationnels à mettre en place ;
- d'organiser opérationnellement le pilotage du projet ;
- de calibrer et de préciser les missions des opérateurs afin de préparer les cahiers des charges opérationnels ;
- de préparer les éléments utiles à l'élaboration de la convention de programme ;
- de proposer les indicateurs de suivi.

2

➔ Lancement d'un nouveau programme d'intérêt général 2016-2019 :

Le Programme d'Intérêt Général (R 327-1 du code de la construction et de l'habitation) 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.

Ainsi, pour les propriétaires occupants, ces aides sont attribuées sous conditions de ressources. Quant aux propriétaires bailleurs, elles sont accordées sous conditions d'engagement locatif particulier notamment conventionné.

La particularité du PIG par rapport à une OPAH réside dans la souplesse de sa mise en place par rapport à une OPAH. De plus, il consacre des actions en direction d'enjeux de politique

ACTIONS P.L.H. 2014 - 2020

sociale dans l'habitat et d'enjeux spécifiques techniques sur l'habitat : ciblage social de l'action vers un ou des publics spécifiques.

Au regard des enseignements du précédent PIG sur la période 2010-2013, plusieurs objectifs sont à retenir :

- **Définir un régime d'aides, adapté aux enjeux du vieillissement sur le territoire :**
 - Proposer un volet « adaptation » renforcé avec le besoin de qualifier plus précisément la notion de perte d'autonomie : identifier éventuellement une aide spécifique de la CCCE ;
 - Travailler sur la possibilité pour l'opérateur de monter des dossiers GIR ou équivalents ;
 - Identifier les besoins réels du marché locatif privé en termes d'amélioration ;
- **Lutter contre la précarité énergétique :**
 - Maintenir le programme « Habiter Mieux », pour améliorer la qualité énergétique des logements ;
 - Intervenir en direction de la précarité énergétique en intégrant « l'après travaux » dans les objectifs du programme : « former » les personnes au bon usage de leurs logements, notamment au regard des travaux réalisés :
 - Cette étape pourra être mise en place soit avec des associations locales ou bien au sein du marché de suivi-animation avec l'opérateur ;
- **Résorber les situations d'habitat dégradé ou d'habitat indigne ;**
- **Favoriser une offre de logements locatifs à loyers maîtrisés ;**

MAITRES D'OUVRAGE :	➡ communauté de communes Côte d'Emeraude					
	➡ Communes et leurs CCAS / ➡ ANAH / ➡ CG 35 / ➡ Associations locales ➡ CDAS Pays Malouin / ➡ CAPEB / ➡ FFB / ➡ Espaces info énergie ➡ PDALPD 22 / ➡ PDALPD 35 / ➡ ADIL 22 et 35 / ➡ services sociaux des caisses (CRAM, CAF, MSA...) / ➡ CLIC du Pays Dinan / ➡ CLIC Emeraude ➡ Associations d'aide à domicile (ADMR, ...)					
CALENDRIER PREVISIONNEL :		2014	2015	2016	2017	2018
	①					
	②					
COUTS POUR LA CCCE :	Financement étude pré-opérationnelle					25 000 €
	Financement de la mission de suivi animation du PIG					105 000 €
	Financement des travaux d'amélioration (aide aux bénéficiaires)					150 000 €

ACTIONS P.L.H. 2014 - 2020

FINANCEMENTS COMPLEMENTAIRES :



Pour le suivi et l'animation du PIG :

- Financement de l'ANAH 22 au titre de la part fixe : **35% des dépenses proratisées** aux objectifs sur la partie 22 du territoire communautaire ;
- Financement du Conseil général d'Ile-et-Vilaine sur les fonds ANAH délégués au titre de la part fixe : **35% des dépenses proratisées** aux objectifs sur la partie 35 du territoire communautaire ;
- Financement de l'ANAH 22 au titre du programme « Habiter Mieux » (FART): **306 € / logement réhabilité** ;
- Financement de l'ANAH 22 au titre de l'appui renforcé au PO : **306 € / logement réhabilité** ;
- Financement du Conseil général d'Ile-et-Vilaine sur les fonds ANAH délégués au titre du programme « Habiter Mieux » (FART): **306 € / logement réhabilité** ;
- Financement du Conseil général d'Ile-et-Vilaine sur les fonds ANAH délégués au titre de l'appui renforcé au PO : **306 € / logement réhabilité** ;

Pour les travaux du PIG :

- Financement de l'ANAH 22 : selon réglementation en vigueur ;
- Financement du Conseil général d'Ile-et-Vilaine sur les fonds ANAH délégués : selon réglementation en vigueur ;
- Aide des différentes caisses retraites ;
- Accès à des éco-prêts à taux zéro ;

MODALITES OPERATIONNELLES :

1

En premier lieu, il s'agit d'engager un marché de prestations de services, relatif au lancement d'une étude pré-opérationnelle. Pour ce faire la CCCE validera au préalable, un cahier des charges pour mener à bien sa consultation.

Cette étape doit permettre l'émergence d'une dynamique de réseau avec les partenaires locaux, à travers :

- La mobilisation des acteurs lors de l'étude pré-opérationnelle ;
- La création d'une cellule de suivi intégrant les acteurs locaux (CDAS, CCAS, services municipaux, ...) ;
- La construction d'une gouvernance mieux structurée ;

Les éléments attendus de cette étude porteront ainsi sur :

- **l'explicitation des enjeux et des objectifs opérationnels** ;
- Le cadre opérationnel et les **dispositifs particuliers à mettre en place** au regard des enjeux ;
- Les **modalités d'ingénierie** de l'opération programmée (PIG) ;

- La définition des **missions du ou des opérateurs et des besoins complémentaires** en accompagnement du projet en phase opérationnelle (*notion d'éducation des bénéficiaires aux enjeux de la précarité énergétique, accompagnement à la reconnaissance de certaines invalidités, ...*) ;
- **Les moyens humains et financiers** à mobiliser ;
- L'identification des **acteurs et partenariats à mobiliser** ;
- Les **indicateurs de suivi et d'évaluation** ;

Le bureau d'études pourra proposer plusieurs scénarios d'intervention en termes d'objectifs et de moyens. Il aura un rôle d'assistance et de conseil auprès de la CCCE dans le choix de sa stratégie d'intervention.

La CCCE et ses partenaires auront ainsi connaissance des éléments nécessaires :

- à la **rédaction de la convention de programme**, à l'identification des leviers d'action et des partenariats nécessaires ;
- à **l'élaboration des cahiers des charges** pour la sélection des équipes opérationnelles ;

2

Dans un second temps, et au regard des éléments dégagés lors de l'étude pré-opérationnelle, il s'agit de lancer un second marché de prestations de services pour la mission de suivi animation du PIG (mission d'ingénierie) pour une durée initiale de 3 ans. Pour ce faire la CCCE validera au préalable, un cahier des charges et un règlement de consultation pour mener à bien son marché en procédure adaptée.

Les missions du prestataire sont les suivantes :

- L'élaboration du protocole d'accord entre la CCCE, le Préfet du département des Côtes d'Armor, le Préfet d'Ille-et-Vilaine, et le Président du CG35 : notion de contractualisation avec l'État et l'ANAH ;
- La mise en œuvre des outils de communication ;
- La préconisation de travaux auprès de bénéficiaires ;
- La recherche de financements complémentaires pour les bénéficiaires ;
- L'instruction des demandes ;
- Le suivi des demandes auprès de l'ANAH ;
- L'animation des comités de pilotages et différents bilans ;



ACTIONS P.L.H. 2014 - 2020

INDICATEURS DE SUIVI & MODALITES D'EVALUATION :

- ➡ **2 temps forts** sur le temps du prochain programme dans un objectif de promotion du dispositif d'amélioration de l'habitat sur le territoire ;
- ➡ Un **comité de pilotage annuel** ;
- ➡ Un **bilan annuel** transmis à chacune des communes et aux financeurs ;
- ➡ Un **bilan final** au terme du programme ;

ACTIONS P.L.H. 2014 - 2020

ORIENTATION N°5: <i>Poursuivre les efforts en termes d'amélioration et de requalification du parc de logements existants</i>			
ACTION N°14	AMELIORER LE PARC LOCATIF SOCIAL VIEILLISSANT		
THEMATIQUE : Amélioration de l'habitat	NIVEAU DE PRIORITE :	☐ ① ☒ ② ☐ ③	
	NATURE DE L'ACTION :	☐ Conseil, assistance technique ☒ Aides, subventions ☐ Financement études ☐ Animation, partenariats, coordination	
PILOTAGE :	CC Côte d'Emeraude	PUBLICS CONCERNES :	Locataires du parc HLM

CONTEXTE & ENJEUX :

Le changement climatique et la raréfaction des énergies fossiles imposent une diminution des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre. Par ailleurs, l'augmentation des coûts des énergies, et l'ancienneté d'une partie du parc locatif social peuvent engendrer une pression plus forte des charges locatives, sur la capacité financière de certains ménages, et aboutir à des situations de « précarité énergétique ».

Selon la loi, une personne est en situation de précarité énergétique lorsqu'elle « éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat ». En France métropolitaine, on estime que 3,8 millions de ménages sont en situation de précarité énergétique dans leur logement (le foyer dépense plus de 10% de son budget pour ses factures d'énergie).

En 2012, on estime que près de 42% du parc locatif social dispose d'une étiquette énergétique supérieure à D, soit supérieur à 230 KWh/m²/an, et 11% ont une étiquette F ou G c'est-à-dire dont la consommation en énergie primaire dépasse 330 KWh/m²/an.

Par ailleurs, le territoire communautaire est particulièrement touché par le vieillissement de la population, et le parc locatif social n'échappe pas à ce constat. Aussi, il apparaît également important de permettre au parc locatif social de pouvoir s'adapter à ces nouveaux enjeux.

Pour autant, les réhabilitations du parc social bénéficiaient jusqu'en 2009 de financements et de subventions PALULOS. L'Etat a mis un terme à ces financements auxquels se sont substitués différents prêts, notamment l'éco-prêt de la Caisse des dépôts et consignations (CDC) à taux bonifié destiné au financement des travaux de rénovation énergétique.

Compte tenu du coût élevé de ces travaux, la CCCE a décidé de financer les travaux de rénovation, notamment thermique, et d'adaptation au vieillissement au sein du parc locatif social le plus âgé.

OBJECTIFS GLOBAUX :

1. **Améliorer les performances énergétiques et environnementales des logements sociaux**
2. **Adapter le parc social au vieillissement** des occupants ;
3. **Lutter contre la précarité énergétique ;**
4. Poursuivre l'amélioration des conditions d'habitat de la population ;

DEROULEMENT & CONTENU :

➡ Proposer des aides financières à la réhabilitation du parc locatif social ancien :

Il s'agit d'inscrire un régime d'aide destiné à accompagner la réhabilitation et l'amélioration du parc locatif social ancien ;

Ce régime d'aide pourra donc intégrer l'accord-cadre passé avec les organismes HLM (Cf Action N°7) ;

Les modalités de ce financement sont les suivantes :

- **Les travaux pris en compte concernent :**
 - Les travaux **d'amélioration thermique** des logements avec un objectif de 25% de gain énergétique après travaux ;
 - Les travaux **d'adaptation du parc** ancien au vieillissement des locataires (douches, rampes accès, ...) ;
- **Le parc concerné par ces aides :**
 - Les **logements locatifs sociaux de plus de 40 ans** (antérieurs à 1970) soit **202 logements** exclusivement situés sur la ville de Dinard ;
- **Le montant des aides :**
 - Financement pour toutes réhabilitations (accessibilité et énergie) : à hauteur de **25% des dépenses dans la limite de 8 000 € de travaux**, soit un plafonnement de l'aide à **2 000 € / logement**, dans la limite de l'enveloppe financière ;

MAITRES D'OUVRAGE :

➡ Organismes HLM

PARTENAIRES MOBILISABLES :

➡ Communes et leurs CCAS / ➡ Caisse des Dépôts et Consignations
 ➡ CG 35 / ➡ Associations de locataires / ➡ CDAS Pays Malouin / ➡ CAPEB
 ➡ FFB / ➡ Espaces info énergie / ➡ PDALPD 22 / ➡ PDALPD 35 / ➡ ADIL 22 et 35
 ➡ services sociaux des caisses (CRAM, CAF, MSA...) / ➡ CLIC du Pays Dinan / ➡ CLIC
 Emeraude / ➡ Associations d'aide à domicile (ADMR, ...) / ➡ ADEME

ACTIONS P.L.H. 2014 - 2020

CALENDRIER

PREVISIONNEL :

2014	2015	2016	2017	2018	2019

COUTS POUR LA

CCCE :

Financement des travaux de réhabilitation du parc social

120 000 €

FINANCEMENTS

COMPLEMENTAIRES :



➔ **Le Prêt à l'amélioration de l'habitat (PAM)** : Ce prêt de la Caisse des dépôts et consignations (CDC) finance des opérations de réhabilitation du parc HLM. Les logements doivent être conventionnés à l'APL. Pour être mobilisé, le prêt devra recevoir un avis favorable des services déconcentrés de l'Etat ou du délégataire.

➔ **l'éco-prêt de la Caisse des dépôts et consignations (CDC)** : l'éco-prêt logement social est un dispositif issu du Grenelle de l'environnement permettant la rénovation thermique du parc de logements sociaux les plus consommateurs en énergie. Une enveloppe de prêt a été mise en place par la CDC à cet effet.

Les logements de classe énergétique E, F et G peuvent bénéficier de l'éco-prêt HLM sans contingentement. En revanche, les logements de classe D peuvent en bénéficier dans la limite de 14 000 logements par an. Pour bénéficier du prêt, l'organisme emprunteur doit s'engager sur un programme de rénovation comportant au minimum 30% de logements de classe énergétique E, F ou G.



➔ **Le dégrèvement de la taxe foncière sur les propriétés bâties** est égal au quart des dépenses engagées dans les travaux d'économie d'énergie. Cette mesure a été introduite par l'article 47 de la loi du 25 mars 2009 (article 1391 E du CGI).

MODALITES

OPERATIONNELLES :

➔ Etablir les règles de participation communautaire au sein de l'accord-cadre passé entre la CCCE et les organismes HLM, avec :

- Les éléments suivants lors de la demande d'aide :
 - Une lettre de demande de financement ;
 - Une identification du logement concerné ;
 - Une description des travaux envisagés ;
 - Une estimation de la consommation d'énergie primaire avant et après travaux ;
 - Un plan de financement prévisionnel faisant état d'une part d'autofinancement de l'organisme ;
 - Un échéancier de travaux prévisionnel ;

Le versement des aides se réalise au débouclage des travaux.

ACTIONS P.L.H. 2014 - 2020

	• <u>Les éléments suivants pour la demande de versement :</u> ○ Une demande de versement ; ○ Un plan de financement définitif ; ○ Une copie des factures visées ;
INDICATEURS DE SUIVI & MODALITES D'EVALUATION :	➡ Un Suivi annuel des logements ayant fait l'objet d'une demande, et des travaux entrepris ; ➡ Un bilan annuel de l'engagement des crédits; ➡ Une rencontre partenariale à mi programme pour évoquer la nécessité d'un avenant à l'accord-cadre en fonction des évolutions réglementaires, ou des nouveaux besoins identifiés ;



O RIENTATION N°6

METTRE EN PLACE UN DISPOSITIF DE GOUVERNANCE ADAPTE A LA NOUVELLE POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

Avec pour ambition :

- ➔ D'un suivi et d'une animation du programme pour les 6 années à venir ;
- ➔ L'adaptation du programme aux évolutions contextuelles ;
- ➔ L'observation des indicateurs sur les différents marchés de l'habitat;

ACTIONS P.L.H. 2014 - 2020

ORIENTATION N°6: <i>Mettre en place un dispositif de gouvernance adapté à la nouvelle politique locale de l'habitat</i>			
ACTION N°15	METTRE EN PLACE UN DISPOSITIF OPERATIONNEL DE SUIVI-EVALUATION DU PLH 2014-2020		
THEMATIQUE : Suivi - évaluation	NIVEAU DE PRIORITE :	☒ ① ☐ ② ☐ ③	
	NATURE DE L'ACTION :	☐ Conseil, assistance technique ☐ Aides, subventions ☐ Financement études ☒ Animation, partenariats, coordination	
PILOTAGE :	CC Côte d'Emeraude	PUBLICS CONCERNES :	Elus et partenaires

CONTEXTE & ENJEUX :

Le processus de suivi et d'évaluation doit se dérouler tout au long des six années du PLH. Ce suivi se doit également d'avoir une visée opérationnelle pour guider l'action tout au long de la mise en œuvre du programme.

L'étape du suivi s'avère primordiale pour appréhender les effets de la politique de l'habitat communautaire et réajuster, le cas échéant, les objectifs. Elle s'appuie sur la mise en place d'un dispositif d'accompagnement qui s'articule autour de :

- un tableau de bord comportant des indicateurs de suivi et permettant la proposition de réajustements en fonction des évolutions locales. La mise en place d'un suivi financier permettra aux principaux co-financeurs d'évaluer les enveloppes effectivement nécessaires à l'atteinte des objectifs partagés ;
- la tenue de réunions annuelles délibérant sur l'état d'avancement du PLH et les résultats obtenus en lien avec les services de l'état.

La loi MOLLE prévoit un renforcement de cette étape avec un bilan obligatoire portant sur la réalisation du PLH à mi-parcours et à l'issue de la période de validité du PLH. Ce bilan devra être communiqué pour avis au Préfet et au CRH.

OBJECTIFS GLOBAUX :

1. **Evaluer la mise en œuvre du programme Local de l'Habitat** avec une analyse de l'évolution de l'activité en matière d'habitat sur le territoire communautaire ;
2. **Permettre une adaptation du PLH** aux nouveaux enjeux observés sur le territoire ;
3. **Affirmer le pilotage communautaire du PLH** et les choix politiques des élus ;
4. **Se doter des moyens humains et techniques** nécessaires à la mise en œuvre des nouvelles priorités du 2ème PLH ;
5. **Mobiliser les acteurs locaux de l'habitat** sur les priorités de ce second PLH ;

DEROULEMENT & CONTENU :

➔ Mettre en place d'un dispositif de suivi-évaluation de la politique locale de l'habitat :

Cette action a pour objectif d'évaluer la mise en œuvre du programme Local de l'Habitat 2014-2020 avec une analyse de l'évolution de l'activité en matière d'habitat sur le territoire communautaire.

La mise en œuvre du PLH impose un suivi annuel qui permet :

- de mesurer annuellement les évolutions du territoire, et la pertinence des actions et leurs impacts sur les marchés de l'habitat ;
- de vérifier la cohérence du programme d'actions et son niveau de réalisation ;
- de recalibrer les actions qui le nécessiteraient en cours de programme ;

Le fonctionnement de ce dispositif comprend 5 phases :

- **Contractualiser avec les partenaires :**

Dans le cadre de nombreuses actions, la CCCE officialisera différentes conventions et accords-cadres (organismes HLM, associations locales, communes, ...) pour le suivi et la réalisation de la politique de l'habitat communautaire.

Ce travail de contractualisation doit intégrer la transmission, pour les co-contractants, des données nécessaires à l'évaluation des politiques mises en place.

- **Conforter le pilotage du PLH par le suivi régulier de la commission habitat de la CCCE :**

L'habitat doit être inscrit parmi les problématiques essentielles portées par la communauté de communes. Au-delà du Vice-président délégué au PLH, il doit être porté par l'ensemble des élus de manière à remplir ses obligations de transversalité.

ACTIONS P.L.H. 2014 - 2020

Pour autant, dans le cadre de ce suivi, et afin de gagner en réactivité, il est proposé que la commission habitat de la CCCE soit chargée de cette mission sous l'égide du Vice-président en charge de l'habitat.

- **Délibérer chaque année sur l'avancée du PLH :**

Chaque année le conseil communautaire sera invité à délibérer sur l'état d'avancement du programme d'actions du PLH et à entériner, le cas échéant d'éventuels réajustements.

La loi oblige à l'établissement de bilans annuels du PLH : « *l'EPCI délibère au moins une fois par an sur l'état de réalisation du PLH et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique* » (art. L. 302-3 du CCH). Ces bilans ont pour mission principale de mesurer l'adéquation entre les objectifs initiaux et les réalisations. Ils doivent s'appuyer sur les indicateurs de réalisation, dont certains sont présentés sous forme de tableaux de bord.

Les bilans servent ainsi à mettre en perspective les objectifs affichés au départ et les résultats effectivement enregistrés au fil des ans. Ils produisent des éléments d'analyse qui permettent de comprendre et d'expliquer les éventuels écarts entre les objectifs, les actions engagées et les résultats obtenus.

- **Réunir un comité partenarial élargi tous les 2 ans :**

Cette démarche doit permettre de poursuivre les efforts d'animation du territoire engagés lors de l'élaboration du document, et de faciliter l'échange entre l'ensemble des acteurs de l'habitat sur le territoire. Ces rencontres pourront être organisées par thème ou de manière globale, sous la forme de demi-journées, et autour d'ateliers partenariaux.

Dans le cadre de ces temps partenariaux, la CCCE pourra mobiliser des intervenants extérieurs, sous forme de prestations, pour l'animation et l'organisation des débats et des ateliers, lors de ces journées.

- **Réaliser un bilan intermédiaire et un bilan final :**

Le Code de la Construction et de l'Habitation prévoit l'établissement d'un bilan triennal, présenté au Comité régional de l'Habitat : « *l'EPCI communique pour avis au représentant de l'Etat et au Comité Régional de l'Habitat un bilan de la réalisation du PLH trois ans après son adoption* » (art. L. 302-3 CCH).

L'évaluation, qu'elle soit intermédiaire ou finale, a pour vocation à se concentrer sur des indicateurs d'impact des politiques et des actions mises en œuvre. Elle s'appuie pour cela sur les tableaux de bord et sur les bilans annuels.

L'évaluation intermédiaire doit enfin servir à réorienter en cas de besoin la stratégie de la politique de l'habitat à l'issue des trois années de mise en œuvre du PLH. Quant à l'évaluation finale, elle s'inscrit dans la perspective de l'élaboration d'un nouveau PLH adapté à l'évolution du territoire après six années.

ACTIONS P.L.H. 2014 - 2020

MAITRES D'OUVRAGE :	➡ Communauté de communes Côte d'Emeraude					
PARTENAIRES MOBILISABLES :	➡ Communes et leurs CCAS / ➡ Conseils Généraux des Côtes d'Armor et d'Ille et Vilaine ➡ CDAS Pays Malouin / ➡ CAPEB / ➡ FFB / ➡ Espaces info énergie ➡ PDALPD 22 / ➡ PDALPD 35 / ➡ ADIL 22 et 35 ➡ CLIC du Pays Dinan ➡ CLIC Emeraude / ➡ Associations d'aide à domicile (ADMR, ...) / ➡ ADEME ➡ Chambres consulaires / ➡ État / ➡ professionnels de l'immobilier et de la construction / ➡ Organismes HLM / ➡ ANAH / ➡ Conseil Régional de Bretagne ➡ tous les partenaires de la politique locale de l'habitat...					
CALENDRIER PREVISIONNEL :						
	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Partenariats						
Commission habitat						
Délibération annuelle						
		Comité élargi				
				Bilan intermédiaire		Bilan final
COUTS POUR LA CCCE :	Financement d'interventions extérieures dans le cadre de rencontres partenariales				10 000 €	
	Nécessité d'assurer un minimum de 0.5 ETP pour le suivi animation Gestion en interne					
FINANCEMENTS COMPLEMENTAIRES :						
MODALITES OPERATIONNELLES :	Conseil communautaire / CRH : Bilan intermédiaire et Bilan final Comité partenarial : Tous les 2 ans Conseil communautaire : délibération annuelle Commission habitat Conventionnements et contractualisations diverses					

ACTIONS P.L.H. 2014 - 2020

INDICATEURS DE SUIVI & MODALITES D'EVALUATION :

TABLEAU DE BORD DES INDICATEURS :

ACTIONS		INDICATEURS
ORIENTATION N°1	N°1 Favoriser les densités moins consommatrices d'espace	➤ Nb de révisions de documents d'urbanisme engagées par les communes ;
	N°2 Assurer une gestion foncière pérenne	➤ Nb de logements réalisés au sein des dents creuses repérées ; ➤ Suivi de la maîtrise du foncier par les communes (SIG); ➤ Nombre de participants aux formations ; ➤ Etude de satisfaction auprès des communes et participants aux formations ;
	N°3 Aide à la charge foncière	➤ Nb de dossiers traités par la CCCE; ➤ Nb de logements réalisés sur les terrains ayant fait l'objet d'une aide à la charge foncière ; ➤ Suivi de la consommation de l'enveloppe financière ; ➤ Nb de conventions opérationnelles passées entre l'EPFR et les communes ;
	N°4 Emergence de l' »éco-habitat »	➤ Nb de logements réalisés au sein des différents projets ; ➤ Nature des projets ; ➤ Consommations énergétiques des bâtiments projetés ; ➤ Etude de satisfaction auprès des communes et des résidents ; ➤ Bilan de réalisation par le maître d'ouvrage ;

ACTIONS P.L.H. 2014 - 2020

		ORIENTATION N°2	N°5 Mise aux normes de l'assainissement non collectif	➤ Nb de dossiers traités par la CCCE; ➤ Bilans réalisés dans le cadre du SPANC communautaire ; ➤ Suivi de la consommation de l'enveloppe financière ;	
			N°6 Servitudes de mixité sociale	➤ Bilan de la mise en place de cette servitude (avant fin 2015); ➤ Suivi du pourcentage de logements sociaux à produire au sein des nouveaux programmes de logements ; ➤ Bilan quantitatif de la mise en œuvre de cette action par les communes ;	
			N°7 Contractualiser avec les organismes HLM	➤ Evaluation annuelle du parc social à l'échelle du territoire et de chaque commune ; ➤ Suivi annuel par bailleur des productions effectuées par type de logement ; ➤ Bilan de l'engagement et de la consommation des crédits communautaires ; ➤ Rencontre partenariale à mi programme pour évoquer la nécessité d'un avenant à l'accord-cadre, en fonction des évolutions réglementaires, ou des nouveaux besoins identifiés ;	
			ORIENTATION N°3	N°8 Aide à l'accession à la propriété dans le neuf	➤ Listing des dossiers instruits chaque année ; ➤ Informations collectées au sein des dossiers de demande ; ➤ Organisation de soirées thématiques de type les « Clés de l'accession » en partenariat avec la CAF 35 et d'ADIL 35 ;
				N°9 Aide à l'accession à la propriété dans l'ancien	➤ Listing des dossiers instruits chaque année ; ➤ Informations collectées au sein des dossiers de demande ; ➤ Organisation de soirées thématiques de type les « Clés de l'accession » en partenariat avec la CAF 35 et d'ADIL 35 ;

ACTIONS P.L.H. 2014 - 2020

ORIENTATION N°4	N°10 Logement des jeunes	➤ Bilans annuels d'occupation de la structure d'hébergement ; ➤ Bilans annuels d'occupation des logements autonomes au sein du parc HLM ; ➤ Bilans annuels des démarches d'accompagnement réalisées au sein de la structure d'hébergement ; ➤ Bilans annuels des démarches d'accompagnement réalisées auprès des publics accueillis au sein du parc HLM ; ➤ Réaliser un comité de pilotage annuel ;
	N°11 Logements des personnes en difficulté	➤ Bilans annuels d'occupation de la «Maison Relais »; ➤ Bilans annuels d'occupation des logements autonomes au sein du parc HLM ; ➤ Bilans annuels des démarches d'accompagnement réalisées au sein de la « résidence accueil »; ➤ Bilans annuels des démarches d'accompagnement réalisées auprès des publics accueillis au sein du parc HLM ; ➤ Mise en place d'un comité de pilotage élargi chaque année ;
	N°12 Logement des gens du voyage	➤ Nb de terrains et/ou logements adaptés réalisés ; ➤ Suivi de la consommation des financements ; ➤ Bilan du suivi réalisé par AGV 35 et Itinérance 22 ;

ACTIONS P.L.H. 2014 - 2020

	ORIENTATION N°5	N°13 Requalifier le parc ancien	➡ 2 temps forts sur le prochain programme dans un objectif de promotion du dispositif d'amélioration de l'habitat sur le territoire ; ➡ Un comité de pilotage annuel ; ➡ Un bilan annuel transmis à chacune des communes et aux financeurs ; ➡ Un bilan final au terme du programme ;
		N°14 Améliorer le parc locatif social existant	➡ Un Suivi annuel des logements ayant fait l'objet d'une demande, et des travaux entrepris ; ➡ Un bilan annuel de l'engagement des crédits; ➡ Une rencontre partenariale à mi programme pour évoquer la nécessité d'un avenant à l'accord-cadre en fonction des évolutions réglementaires, ou des nouveaux besoins identifiés ;
	ORIENTATION N°6	N°15 Suivi – animation du PLH	➡ Nombre de conventions partenariales signées ; ➡ nombre de réunions, rencontres et publications, nb de comité partenarial ; ➡ Nombre de bilans réalisés ;
		N°16 Observatoire de l'habitat	➡ Liste des indicateurs de données ; ➡ Nb de publications ;

ACTIONS P.L.H. 2014 - 2020

ORIENTATION N°6: <i>Mettre en place un dispositif de gouvernance adapté à la nouvelle politique locale de l'habitat</i>			
ACTION N°16		METTRE EN ŒUVRE UN OBSERVATOIRE LOCAL DE L'HABITAT	
THEMATIQUE : Suivi - évaluation	NIVEAU DE PRIORITE :	☐ ① ☒ ② ☐ ③	
	NATURE DE L'ACTION :	☒ Conseil, assistance technique ☐ Aides, subventions ☐ Financement études ☒ Animation, partenariats, coordination	
PILOTAGE :	CC Côte d'Emeraude	PUBLICS CONCERNES :	Elus et partenaires

CONTEXTE & ENJEUX :

Le processus de suivi et d'évaluation doit se dérouler tout au long des six années de mise en œuvre du PLH. L'article R.302-1-4 du Code de la Construction et de l'Habitation stipule que « *le dispositif d'observation de l'habitat [...] porte notamment sur : l'analyse de la conjoncture du marché immobilier ; le suivi de la demande de logement locatif social ; le suivi des évolutions constatées dans le parc de logements locatifs sociaux et le parc de logements privés* ».

Ainsi, la loi impose au PLH, la mise en place d'un « *dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire portant notamment sur l'analyse de la conjoncture du marché immobilier, le suivi de la demande de logement locatif social et des évolutions du parc...* ».

La réalisation d'un diagnostic sur les besoins et le marché du logement constitue la fondation du futur observatoire. Par ailleurs, est également imposée la réalisation d'un bilan à mi-parcours du PLH (3 ans) communiqué au Préfet et au CRH.

L'observatoire du PLH définit plusieurs principes d'organisation :

- des données ciblées sur le PLH,
- une organisation légère,
- un choix de thèmes et indicateurs limités,
- des données structurées et territorialisées,
- des traitements à l'échelle communautaire,

OBJECTIFS GLOBAUX :

1. **Evaluer la mise en œuvre du programme Local de l'Habitat** avec une analyse de l'évolution de l'activité en matière d'habitat sur le territoire communautaire ;
2. **Permettre une adaptation du PLH** aux nouveaux enjeux observés sur le territoire ;
3. **Renforcer l'observatoire comme outil d'aide à la décision** pour piloter la politique de l'habitat et partager ses éléments avec les partenaires du PLH.
4. **Améliorer la connaissance du territoire** pour une meilleure atteinte des objectifs du deuxième PLH.

DEROULEMENT & CONTENU :

➔ **Créer un observatoire comme outil d'aide à la décision pour piloter la politique de l'habitat et partager ses éléments avec les partenaires du PLH :**

Avec la nécessité de :

- **Mettre en place un dispositif de collecte des données sur la base d'indicateurs fiables ;**
- **Développer des partenariats ;**
 - Avec les ADIL 22 et 35 afin de permettre une convergence de données sur les parties 22 et 35 de l'espace communautaire
 - Avec les communes pour la transmission de données ;
- **Utiliser ces données au sein de l'observatoire**, en direction d'études et lors de l'évaluation du PLH ;
- **Développer des outils de communication** et de partage de l'observation (lettre du PLH, site internet, ...) ;

**MAITRES
D'OUVRAGE :**

➔ **Communauté de communes Côte d'Emeraude**

**PARTENAIRES
MOBILISABLES :**

➔ **Communes et leurs CCAS / ➔ Conseils Généraux des Côtes d'Armor et d'Ille et Vilaine ➔ CDAS Pays Malouin / ➔ Espaces info énergie / ➔ État / DREAL**
 ➔ **Chambres consulaires / ➔ INSEE / ➔ Pays de St Malo**
 ➔ **PDALPD 22 / ➔ PDALPD 35 / ➔ ADIL 22 et 35 / ➔ Conseil Régional de Bretagne**
 ➔ **professionnels de l'immobilier et de la construction**
 ➔ **Organismes HLM / ➔ ANAH / ➔ tous les partenaires de la politique locale de l'habitat...**

ACTIONS P.L.H. 2014 - 2020

CALENDRIER PREVISIONNEL :		2014	2015	2016	2017	2018	2019
COUTS POUR LA CCCE :		Collectes et achats de données					5 000 €
FINANCEMENTS COMPLEMENTAIRES :							
MODALITES OPERATIONNELLES & INDICATEURS DE SUIVI :		DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES					
		Eléments de démographie					INSEE
							Filocom
		Les activités économiques					INSEE
							IDEA 35
							CAD 22
							Données Pôle emploi
							CCI
							Données internes à la CCCE
		Les transports et déplacements					PDH 35
							Données internes à la CCCE
		Les infrastructures et services					SCOT
							Données internes à la CCCE
							PDH 35
		La situation sociale					DGI
							Filocom
							Données Pole emploi
							INSEE
							CAD 22
							PDH 35
		LE PARC DE LOGEMENTS					
		Le parc de résidences principales					INSEE
							Filocom
							Données internes à la CCCE
		Le poids du parc de résidences secondaires et la vacance					INSEE
							Filocom
		Le rythme de construction sur le territoire					SIT@DEL
		Le parc de logements locatifs sociaux sur le territoire					CCCE
							ARO HLM-organismes HLM
							EPLS – RPLS (Données DREAL)
		Le parc locatif privé					INSEE
							Filocom

ACTIONS P.L.H. 2014 - 2020

LA SITUATION SUR LES DIFFERENTS MARCHES DE L'HABITAT	
Le marché locatif privé et l'investissement locatif	Enquêtes auprès des professionnels de l'immobilier
	Données CLAMART / PERVAL
	Données ADIL
Le marché locatif dans le parc social	ARO HLM
	Données Immoweb®
	Enquêtes auprès des organismes HLM
Le marché de l'accession à la propriété	PERVAL
	ADIL 22 et 35
	Action Logement
	CG 22 et CG 35
Le marché de la promotion immobilière	ADIL 22 et 35
	Enquêtes communes
	Enquêtes auprès des professionnels de l'immobilier
Le marché foncier	ADIL 22 et 35
	DGI
La consommation foncière	Données DREAL
	Service SIG de la CCCE
	Images satellites
LE LOGEMENT DES PUBLICS DITS "SPECIFIQUES"	
Le logement des personnes âgées et/ou à mobilité réduite	Enquêtes communes
Le logement des jeunes	Enquêtes communes (CCAS)
	Données PIJ St Malo
	Données Association Ty Al Levenez
	Données Steredenn
	Données URHAJ
	ADIL 22 et 35
Le logement des personnes en grande difficulté	Enquêtes communes (CCAS)
	PDALPD 22 et 35
	Instance locale du logement prioritaire
	ADIL 22 et 35
	Données association Le Goéland
	Données SIAO 22 et 35
Le logement des gens du voyage	SDAHGDV 22 et 35
	Données internes à la CCCE
	AUDAR

ACTIONS P.L.H. 2014 - 2020

		CAF 22 et 35
		AGV 35
		Itinérance 22
	La lutte contre la "précarité énergétique"	DDTM 35 et 22 / ANAH
		ADIL 22
		PDALPD 22 et 35
		PPPI
	Les besoins d'adaptation du parc existant	Données CG 22 et 35
		ADIL 22 et 35
		Données ANAH
		CLIC du Pays de Dinan
		CLIC Dinard
		Enquête ADMR, ...



BUDGET PREVISIONNEL

ACTIONS P.L.H. 2014 - 2020

ACTIONS	THEMATIQUES	BUDGET PROPOSE
N°1	Nouvelles densités ⇨	0 €
N°2	Gestion foncière ⇨	55 000 €
	Étude dents creuse (phase opérationnelle) :	15 000 €
	Actualisation étude foncière :	10 000 €
	Mise en place de formations :	30 000 €
N°3	Aide à la charge foncière : ⇨	350 000 €
N°4	Appel à projet « Eco-habitat » ⇨	200 000 €
N°5	Mise aux normes assainissement non collectifs ⇨	90 000 €
N°6	Servitudes de mixité sociale ⇨	0 €
N°7	Aides aux logements sociaux ⇨	1 261 300 €
	Aide PLUS :	597 200 €
	Aide PLUS A.A. :	15 000 €
	Aide PLAI :	476 800 €
	Aide PLAI A.A. :	11 800 €
	Aide PLAI-Adapté :	42 000 €
	Aide PSLA :	118 500 €
N°8	Accession à la propriété « neuf » ⇨	300 000 €
N°9	Accession à la propriété « ancien » ⇨	50 000 €
N°10	Le logement des jeunes ⇨	95 000 €
	Etude de faisabilité :	15 000 €
	Aide à l'investissement :	60 000 €
	Aide à la gestion de logements autonomes (associations) :	10 000 €
	Aide complémentaire aux logements autonomes (HLM) :	10 000 €
N°11	Le logement des personnes en difficulté ⇨	85 000 €
	Etude de faisabilité :	9 000 €
	Aide à l'investissement :	76 000 €
N°12	Le logement des gens du voyage ⇨	32 000 €
	Aide à la révision de documents d'urbanisme :	8 000 €
	Aide à l'investissement :	24 000 €
N°13	Requalification parc ancien ⇨	280 000 €
	Etude pré-opérationnelle :	25 000 €
	Suivi animation du PIG :	105 000 €
	Aide aux travaux :	150 000 €
N°14	Amélioration du parc locatif social ⇨	120 000 €
N°15	Suivi-animation du PLH ⇨	10 000 €
N°16	Observatoire local du PLH ⇨	5 000 €
TOTAL	➔	2 933 300 €



LEXIQUE GENERAL

LES LOIS ET PROCEDURES

CUS : Conventions d'Utilité Sociale
DALO : Droit au logement opposable
DPU : Droit de préemption urbain
DUP : Déclaration d'utilité publique
ENL : Engagement National pour le Logement
OPAH Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
MOLLE : Mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions
PAC : Porter à connaissance
PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable des SCOT et PLU
PDALPD : Plan Départemental d'Aide au Logement des Plus Défavorisés
PDAHI : Plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion
PIG : Programme d'intérêt général d'amélioration de l'habitat.
PLH Programme Local de l'Habitat
PLU : Plan Local d'Urbanisme
SRU : Solidarité et Renouvellement urbain
VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement
ZAC : Zone d'Aménagement Concerté
SCOT : Schéma de cohérence territoriale
SDAHGDV : Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage
PDH : Plan départemental de l'habitat
PPPI : Parc potentiellement indigne

LES LOGEMENTS ET LES FINANCEMENTS

EHPAD : Etablissement d'hébergement des personnes âgées dépendantes.
FJT : Foyer de jeunes travailleurs.
HLM : Habitat à loyer modéré, propriété d'un organisme bailleurs.
LLS : Les Logements Locatifs Sociaux sont financés par des aides publiques en contrepartie de loyers et revenus des locataires plafonnés.
PALULOS : La Prime pour l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et Occupation Sociale repose sur un prêt bonifié de la CDC et une prime de l'Etat, ces primes permettent aux bailleurs et aux communes de réhabiliter leur patrimoine.
PLAI : Les Prêts Locatif Aidés d'Intégration financent la réalisation de logements pour les familles les plus défavorisées.
PLS : Le Prêt Locatif Social finance des opérations correspondant à des niveaux de loyers et de ressources supérieurs au PLUS.
PLUS : Les Prêts Locatifs à Usage Social financent le logement social ordinaire.
PSLA : Le Prêt Social Location Accession appuie des dispositifs d'accession à prix maîtrisé.
PTZ : Le Prêt à taux zéro est une avance remboursable ne portant pas d'intérêt soumis à conditions de ressources et rentrant dans l'apport personnel

LES PARTENAIRES

DDTM : Direction départementale des territoires et de la mer (service déconcentré de l'Etat)
DREAL : Direction régionale de l'environnementale et de l'aménagement et du logement
ADIL : Agence départementale d'information sur le logement
ANAH : Agence nationale de l'habitat
CLIC : Centre Local d'Information et de Coordination
AGV35 : accueil des gens du voyage en Ile-et-Vilaine
PIJ : Point information jeunesse
URHAJ : Union régionale de l'habitat des jeunes
CCAS : Centre communal d'action sociale
CDAS : Centre départemental d'action sociale
SIAO : Système Intégré d'Accueil et d'Orientation
AUDIAR : Agence d'urbanisme et de développement intercommunal de l'agglomération rennaise
DGI : Direction générale des impôts
ARO HLM : Association régionale des organismes HLM
CCI : Chambre de commerce et d'industrie
CAD 22 : Côtes d'Armor développement
ADMR : aide à domicile en milieu rural
CREAI : Centre régional d'études d'actions et d'informations
CLLAJ : Comité local pour le logement autonome des jeunes
FFB : Fédération française du bâtiment
CAPEB : Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment
CDC : Caisse des dépôts et consignations
ANC : Assainissement non collectif