
Programme Local de l'Habitat (PLH)

Programme d'actions
Document de synthèse

CÉRUR_
NOVASCOPIA

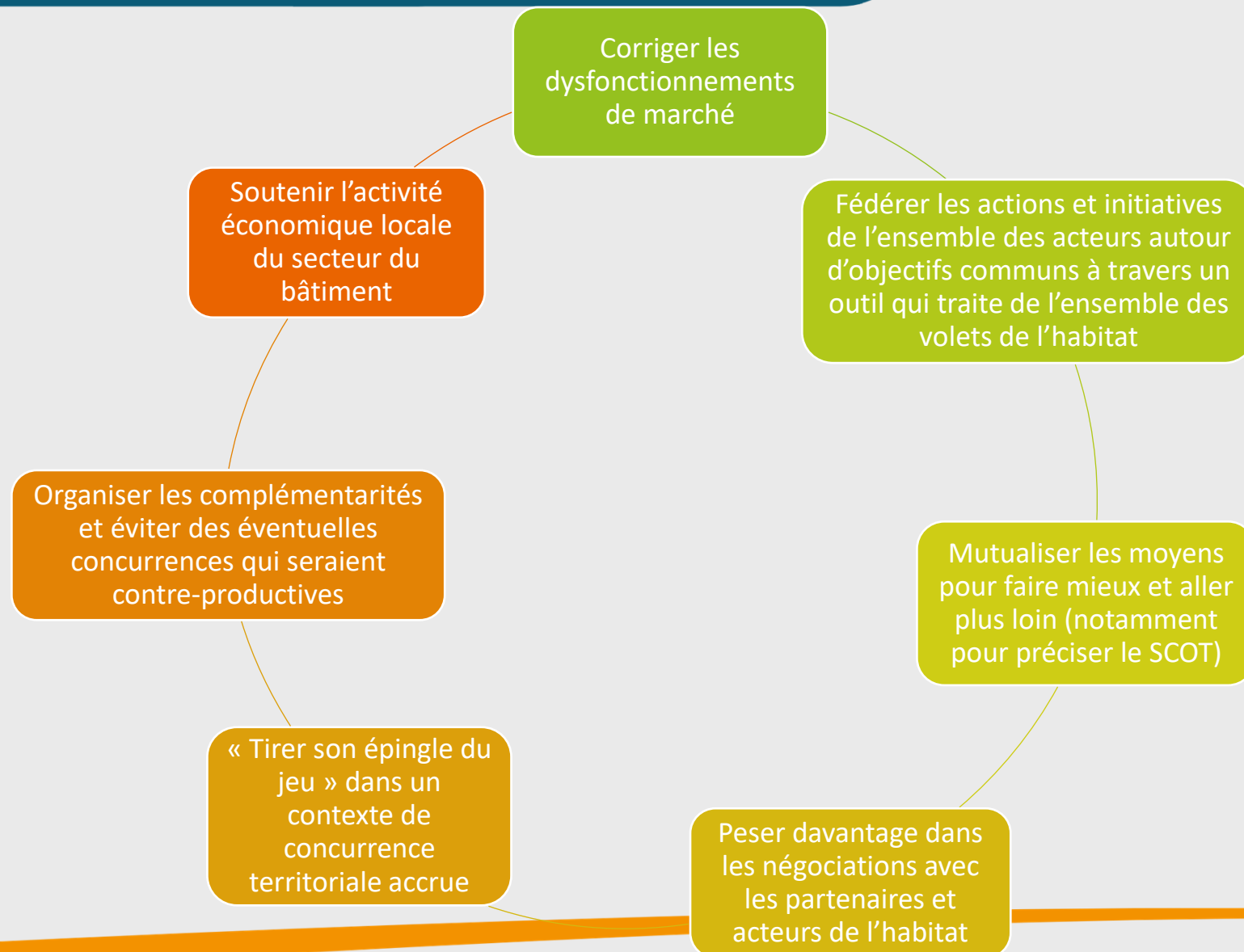




1

Rappels : le Programme Local de l'Habitat

Un PLH : à quoi ça sert ?



Avancement d'élaboration du PLH

Elaboration conjointe du PLH et du PLUi

Mai - novembre
2019
Diagnostic

Janvier - juin 2020
Orientations

Juin 2020 - 1^{er} trimestre 2021
Programme d'actions et
territorialisation

22/10/19
Comité de
Pilotage

18/11/19
Personnes
Publiques
Associées

11/02/20
Comité de
pilotage

03/03/20
Validation des
orientations
qualitatives en
conseil
communautaire

30/06 - 02/07/20
4 ateliers
thématiques et
rencontres des
communes

28/09 &
02/11
Réunions de
travail
interne GTM

24/11
Personnes
publiques
associées

8/12
Comité de
pilotage

1^{er} trimestre
2021
Territorialisation
et consolidation
programme
d'actions

RAPPELS DU DIAGNOSTIC

Points clés et enjeux transversaux

Une démographie active ... jusqu'à présent (signes de fragilité)

- Comment retrouver une dynamique démographique pérenne ?
- Comment opérer un **rééquilibrage générationnel** ?

Des réalités locales très contrastées :

- Territoire hétérogène [attractivité des communes et du parc existant, sociologie, équilibre générationnel...]
- Présence de micro marchés [littoral, résidences meublées de tourisme...]

Une offre d'habitat qui se diversifie ... mais pas partout

- Comment garantir la mixité sociale et générationnelle ?
- Comment satisfaire la **diversité des besoins** ?

→ Pose la question des **équilibres territoriaux** et de la **gouvernance**

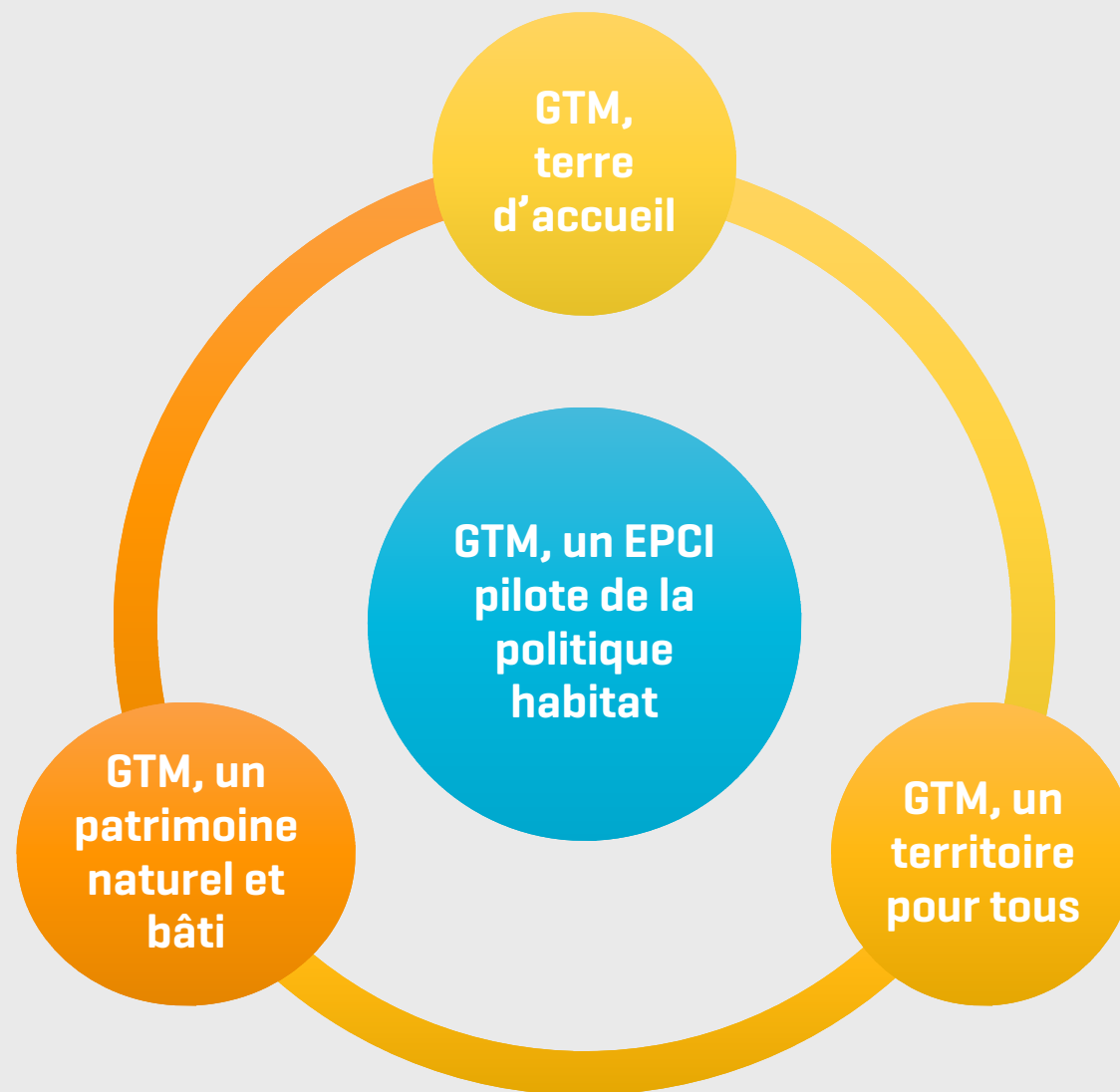
Un PLH basé sur 4 piliers / axes

- 3 piliers stratégiques thématiques / 1 axe transversal, condition de réussite de la stratégie

qui se déclinent en orientations stratégiques et objectifs

Un leitmotiv issu du projet de territoire :

« *Bien vivre en Terre et Mer !* »



Les orientations stratégiques du PLH

1. GTM, terre d'accueil

1.1. Réguler : conforter durablement la dynamique démographique

1.2. Pérenniser l'attractivité

1.3. Fidéliser les ménages

2. GTM, un territoire pour tous

2.1. Améliorer les équilibres générationnels

2.2. Poursuivre la diversification engagée de l'offre d'habitat

2.3. Mieux répondre aux besoins des populations « spécifiques »

3. GTM, un patrimoine naturel et bâti

3.1. Traduire dans le PLH les ambitions paysagères et environnementales du SCOT

3.2. Accompagner la requalification du parc existant et renforcer le rôle de ce parc pour répondre aux besoins en logement

4. GTM, un EPCI pilote et animateur de la politique habitat

Positionner GTM comme « autorité organisatrice de l'habitat » sur son territoire



2

Le programme d'actions thématiques

Récapitulatif financier

Présentation générale

Un programme ambitieux... mais cohérent

- 4,8 millions d'euros sur six ans
- Soit 800 000€ par an
- Ou 18€ par habitant et par an

Rennes Métropole : 48€ / an / habitant | Caen-la-Mer : 82€ par an / habitant
Saint-Malo-Agglomération : 21€ par an / habitant

Des recettes et des économies pour le territoire

- Retombées pour le **secteur de la construction**
[cf. OPAH : 172€ de travaux pour 1€ réellement dépensé par GTM]
- Retombées pour les communes **à travers les taxes** [d'aménagement, de séjour...]
- Permettra des **économies d'énergie**
favorables aussi bien pour l'environnement que pour les porte-monnaie
- Maîtrise du **coût des logements, amélioration de l'habitat...**
favorisera l'implantation des jeunes et le maintien des moins-jeunes acteurs économiques

→ Sans compter les **effets non-économiques** !

[conservation du bâti patrimonial, personnes en situation de handicap, logement social...]

Récapitulatif financier

détail par action

Orientations stratégiques	N°	Actions	Coût durée du PLH	Coût moyen par an
1. GTM, terre d'accueil	1	Développer une stratégie foncière intercommunale / Améliorer la maîtrise et le suivi du foncier	60 000 €	10 000 €
	2*	Développer une offre en accession à la propriété attractive et accessible	1 200 000 €	200 000 €
2. GTM, un territoire pour tous	3*	Développer et diversifier l'offre locative sociale pour l'adapter aux besoins des demandeurs	1 680 000 €	280 000 €
	4	Répondre aux besoins des séniors et des personnes en situation de handicap	180 000 €	30 000 €
	5*	Favoriser le développement d'une offre de petits logements bon marché, notamment pour répondre aux besoins des jeunes et des saisonniers	606 000 €	101 000 €
	6	Répondre aux besoins des Gens du Voyage	70 000 €	11 667 €
	7	Agir sur les équilibres de peuplement à l'échelle de la CC GTM	70 000 €	11 667 €
3. GTM, un patrimoine naturel et bâti	8*	Accompagner le réinvestissement du parc existant	730 200 €	121 700 €
	9	Mieux concevoir et améliorer la conception des projets	152 000 €	25 333 €
4. GTM, un EPCI pilote et animateur de la politique habitat	10	Informier et accompagner l'ensemble des maîtres d'ouvrage, notamment les particuliers	- €	- €
	11	Renforcer la coopération avec les communes	26 000 €	4 333 €
	12	GTM pilote de la politique habitat : mettre en place un dispositif de gouvernance adapté pour piloter la politique habitat	- €	- €
	13	Créer un observatoire de l'habitat et du foncier	25 000 €	4 167 €

Actions « hard » : un équilibre entre production et valorisation du bâti existant

Répartition du budget PLH par type de parc

2 258 000 €



Foncier et production

2 445 200 €

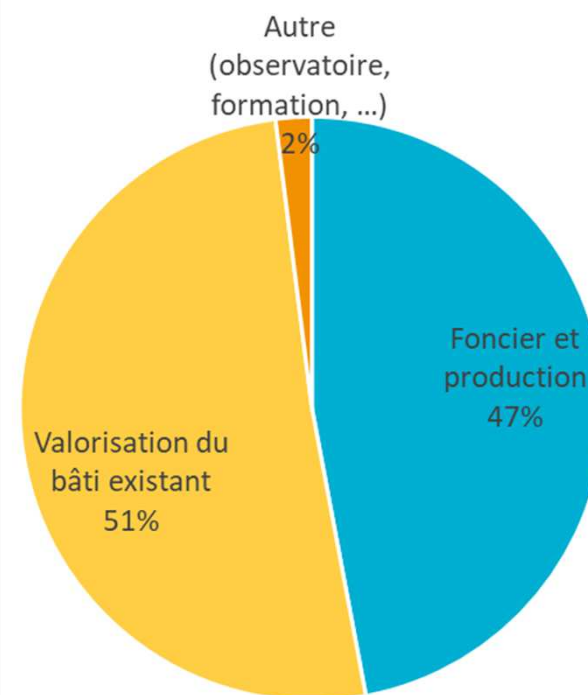


Valorisation du bâti existant

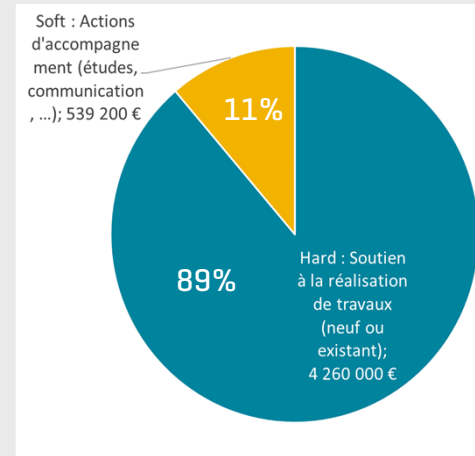
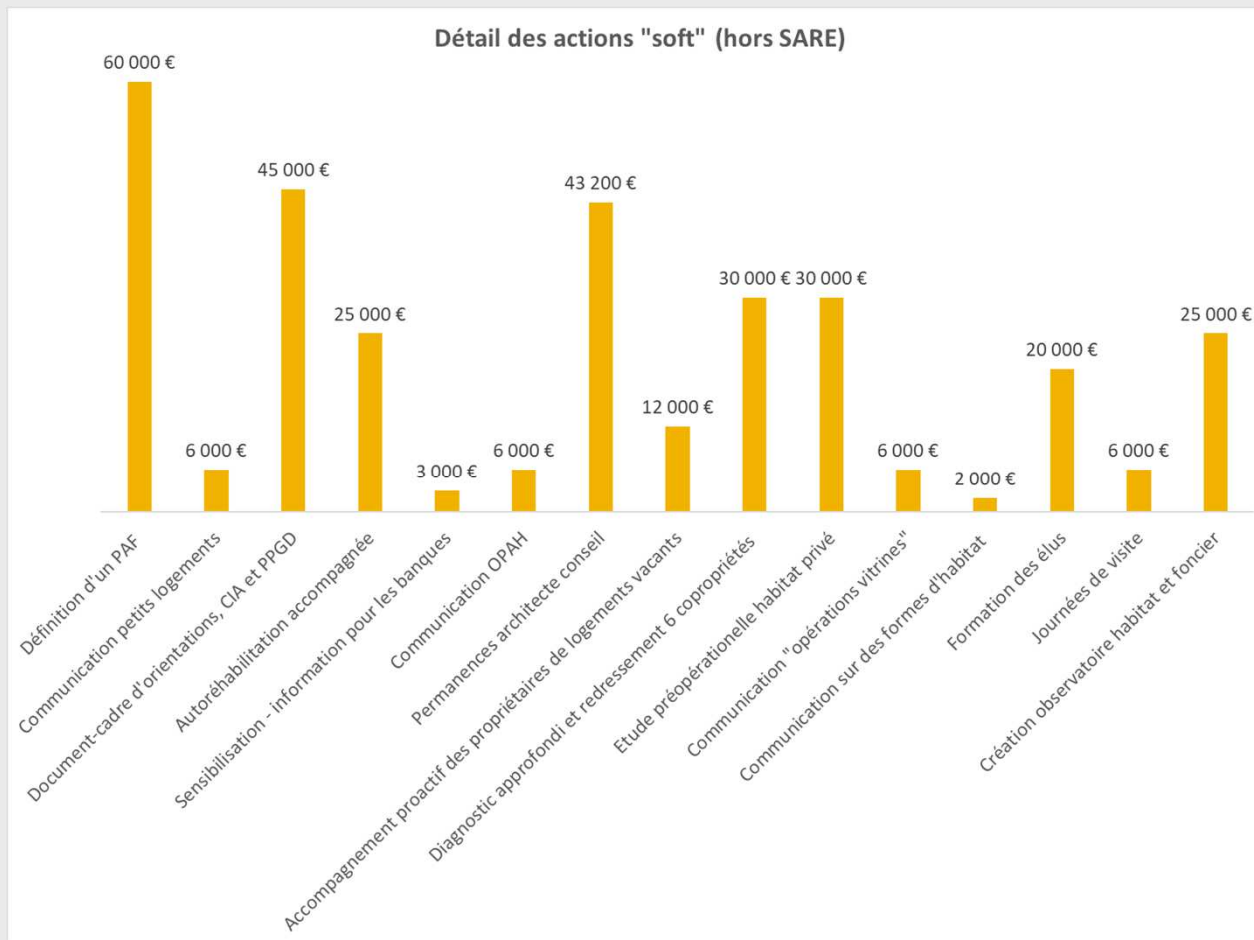
96 000 €



Autre (observatoire, formation, ...)



Actions « soft » une condition pour la réussite des actions « hard »



Outre les actions soft, le rôle de l'ingénierie

Un travail important d'animation et de suivi pour garantir la mise en œuvre des actions et favoriser l'atteinte des objectifs visés

Suite de la démarche

**Finalisation
objectifs de
logements
par commune**

17 ou 18 mai
Réunion des
32
communes

**Validation du
PLH : 1^{er} arrêt**

24 juin
Délibération
Conseil
Communautaire

**Juillet – décembre 2021
Adoption du PLH**

**Juillet – début
septembre**
Délibération de
chaque
commune et du
PETR en charge
du SCOT

Septembre
Examen des avis
– nouvelle
délibération
Conseil
Communautaire
, transmission à
l'Etat, saisine du
CRHH

Décembre
Intégration des
éventuelles
demandes de
modification -
Délibération
d'approbation



3 Annexe

Détail des lignes budgétaires

Récapitulatif financier

détail par sous-action

Orientations stratégiques	N° de l'action	Action	Outils et moyens de mise en œuvre	Coût durée PLH	Alternative	Coût moyen par an
1. GTM, terre d'accueil	1	Développer une stratégie foncière intercommunale / Améliorer la maîtrise et le suivi du foncier	Recours à un prestataire pour accompagner GTM dans la définition d'un PAF	60 000 €	Régie	10 000 €
			Mise en place et actualisation du tableau de bord du foncier / immobilier	Ingénierie		
	2	Développer une offre en accession à la propriété attractive et accessible	Appui au PSLA (5 000 € par logement, 10 logements par an)	300 000 €		50 000 €
			Prime accession dans l'ancien (5 000 € par logement, 30 primes par an) Temps d'échanges avec Action Logement et le milieu économique : moyens d'ingénierie de GTM (cf. <i>action GTM pilote</i>)	900 000 €		150 000 €
2. GTM, un territoire pour tous	3	Développer et diversifier l'offre locative sociale pour l'adapter aux besoins des demandeurs	Opérations de restructuration du bâti existant dans le parc social	40 000 €		6 667 €
			Appui à la production de logement social	1 680 000 €		280 000 €
	4	Répondre aux besoins des séniors et des personnes en situation de handicap	Production de logements adaptés / résidences autonomie dans le parc locatif social : cf. <i>action n°3</i>			
			Appui au financement d'espaces partagés / collectifs dans les résidences autonomie (3 opérations sur la durée du PLH)	30 000 €		5 000 €
			Transformation / reconversion de logements existants (5 000 € pour 5 logements par an (parc privé / parc social))	150 000 €		25 000 €
	5	Favoriser le développement d'une offre de petits logements bon marché, notamment pour répondre aux besoins des jeunes et des saisonniers	Communication	6 000 €		1 000 €
			Appui au logement conventionné (10 000 € par logement, 10 logements par an)	600 000 €		100 000 €
6	Répondre aux besoins des Gens du Voyage	Aire de grand passage - financement GTM	A définir		A définir	
		Diagnostic social préalable + appui à la création de terrains familiaux Construction de 5 à 6 logements adaptés - cf. <i>action n°3</i>	70 000 €		11 667 €	
7	Agir sur les équilibres de peuplement à l'échelle de la CC GTM	Recours à un prestataire pour le document-cadre d'orientations, la CIA et le PPGD	45 000 €		7 500 €	
		Autoréhabilitation accompagnée	25 000 €		4 167 €	

Récapitulatif financier

détail par sous-action

3. GTM, un patrimoine naturel et bâti	8.a.	Accompagner le réinvestissement du parc existant	Outils de sensibilisation - information pour les banques	3 000 €		500 €
			RV GTM / banques	Ingénierie		
			Communication OPAH (2 soirées thématiques par an)	6 000 €		1 000 €
			SARE. Coût pour GTM 25% à 50 % x 100 K€ / an	150 000 €	300 000 €	25 000 €
			Permanences architecte conseil	43 200 €		7 200 €
			Taxe sur les logements vacants	Ingénierie		
			Prime accession dans l'ancien - cf. action n°2			
	8.b.	Accompagner le réinvestissement du parc existant	Accompagnement proactif des propriétaires de logements vacants (3 permanences par an ou 100 suivis individuels)	12 000 €	50 000 €	2 000 €
			Acquisition de logements vacants par les communes + réalisation de travaux avec l'appui financier de l'EPCI. (20 000 € par logement, 2 logements par an) Action ciblée sur les communes avec plus de 7% de logements vacants	240 000 €		40 000 €
			Diagnostic approfondi et redressement 6 copropriétés (hypothèse : diagnostic approfondi (technique, juridique, ...) et restructuration de 6 copropriétés : 5000€ x 6 = 18 000 € sur 6 ans (hors travaux)	30 000 €		5 000 €
Aide spécifique aux copropriétés (6 copropriétés sur les 6 ans du PLH)			60 000 €		10 000 €	
Aide à la rénovation de logements sur des travaux non éligibles ANAH (5 000 € max par logement, 5 logements par an)			150 000 €		25 000 €	
Etude préopérationnelle habitat privé			30 000 €	50 000 €		
ORT			?			
Communication "opérations vitrines"			6 000 €		1 000 €	
9	Mieux concevoir et améliorer la conception des projets	Convention communes / aménageurs	Ingénierie			
		Charte qualité	Ingénierie			
		Intégration de critères qualité dans les cahiers des charges d'opérations	Ingénierie			
		Mise en concurrence d'aménageurs	Ingénierie			
		Expérimentation sur 3 opérations publiques	150 000 €		25 000 €	
		Communication sur des formes d'habitat	2 000 €		333 €	
		BIM	???			
4. GTM, un EPCI pilote et animateur de la politique habitat	10	Informier et accompagner l'ensemble des maîtres d'ouvrage, notamment les particuliers	Coordination des dispositifs, communication	Ingénierie		
			Création et fonction Point Info Habitat	???		
			Réflexion Maison de l'Habitat	Ingénierie		
	11	Renforcer la coopération avec les communes	Maîtriser et coordonner la production neuve à l'échelle de la Communauté de Communes	Ingénierie		
			Formation des élus	32 000 €		5 333 €
		Journées de visite	6 000 €		1 000 €	
12	GTM pilote de la politique habitat : mettre en place un dispositif de gouvernance adapté pour piloter la politique habitat		Ingénierie			
13	Créer un observatoire de l'habitat et du foncier	Création observatoire habitat et foncier	25 000 €		4 167 €	
		Actualisation + préparation des bilans	Ingénierie ?			
			Coût total	4 851 200 €	808 533 €	
			Coût par habitant	109,7 €	18,3 €	
Nb hab GTM : 44 216						

Récapitulatif calendrier

Orientations stratégiques	N°	Actions	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1. GTM, terre d'accueil	1	Développer une stratégie foncière intercommunale / Améliorer la maîtrise et le suivi du foncier	60 000 €	- €	- €	- €	- €	- €
	2	Développer une offre en accession à la propriété attractive et accessible	50 000 €	150 000 €	200 000 €	300 000 €	300 000 €	200 000 €
2. GTM, un territoire pour tous	3	Développer et diversifier l'offre locative sociale pour l'adapter aux besoins des demandeurs	150 000 €	270 000 €	300 000 €	320 000 €	320 000 €	360 000 €
	4	Répondre aux besoins des seniors et des personnes en situation de handicap	10 000 €	20 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €	30 000 €
	5	Favoriser le développement d'une offre de petits logements bon marché, notamment pour répondre aux besoins des jeunes et des saisonniers	51 000 €	101 000 €	126 000 €	126 000 €	101 000 €	101 000 €
	6	Répondre aux besoins des Gens du Voyage	15 000 €	5 000 €	10 000 €	15 000 €	15 000 €	10 000 €
	7	Agir sur les équilibres de peuplement à l'échelle de la CC GTM	45 000 €	3 000 €	4 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €
3. GTM, un patrimoine naturel et bâti	8	Accompagner le réinvestissement du parc existant	62 200 €	141 200 €	132 200 €	151 200 €	142 200 €	101 200 €
	9	Mieux concevoir et améliorer la conception des projets	1 000 €	50 000 €	500 €	50 000 €	500 €	50 000 €
4. GTM, un EPCI pilote et animateur de la politique habitat	10	Informier et accompagner l'ensemble des maîtres d'ouvrage, notamment les particuliers	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	11	Renforcer la coopération avec les communes	33 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €
	12	GTM pilote de la politique habitat : mettre en place un dispositif de gouvernance adapté pour piloter la politique habitat	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	13	Créer un observatoire de l'habitat et du foncier	25 000 €	- €	- €	- €	- €	- €
COÛT TOTAL			502 200 €	741 200 €	813 700 €	1 009 200 €	925 700 €	859 200 €

Récapitulatif financier

détail par action

Orientations stratégiques	N°	Actions	Coût durée du PLH	Coût moyen par an
1. GTM, terre d'accueil	1	Développer une stratégie foncière intercommunale / Améliorer la maîtrise et le suivi du foncier	60 000 €	10 000 €
	2	Développer une offre en accession à la propriété attractive et accessible	1 200 000 €	200 000 €
2. GTM, un territoire pour tous	3	Développer et diversifier l'offre locative sociale pour l'adapter aux besoins des demandeurs	1 720 000 €	286 667 €
	4	Répondre aux besoins des séniors et des personnes en situation de handicap	180 000 €	30 000 €
	5	Favoriser le développement d'une offre de petits logements bon marché, notamment pour répondre aux besoins des jeunes et des saisonniers	606 000 €	101 000 €
	6	Répondre aux besoins des Gens du Voyage	70 000 €	11 667 €
	7	Agir sur les équilibres de peuplement à l'échelle de la CC GTM	70 000 €	11 667 €
3. GTM, un patrimoine naturel	8	Accompagner le réinvestissement du parc existant	730 200 €	121 700 €
	9	Mieux concevoir et améliorer la conception des projets	152 000 €	25 333 €
4. GTM, un EPCI pilote et animateur de la politique habitat	10	Informier et accompagner l'ensemble des maîtres d'ouvrage, notamment les particuliers	- €	- €
	11	Renforcer la coopération avec les communes	38 000 €	6 333 €
	12	GTM pilote de la politique habitat : mettre en place un dispositif de gouvernance adapté pour piloter la politique habitat	- €	- €
	13	Créer un observatoire de l'habitat et du foncier	25 000 €	4 167 €
COÛT TOTAL			4 851 200 €	808 533 €
COÛT PAR HABITANT			110 €	18 €