

Envoyé en préfecture le 09/07/2025

Reçu en préfecture le 09/07/2025

Publié le

ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE



## Programme Local de l'Habitat 2025-2030

### Programme d'actions

Programme d'actions territorial



Programme d'actions thématique



groupe**reflex**\_

Arcadie, Paris  
Aceif, Strasbourg  
Adeus, Marseille  
Aures, Nantes  
> Cérur, Rennes  
Place, Bordeaux  
Trajectoires, Lyon

Envoyé en préfecture le 09/07/2025

Reçu en préfecture le 09/07/2025

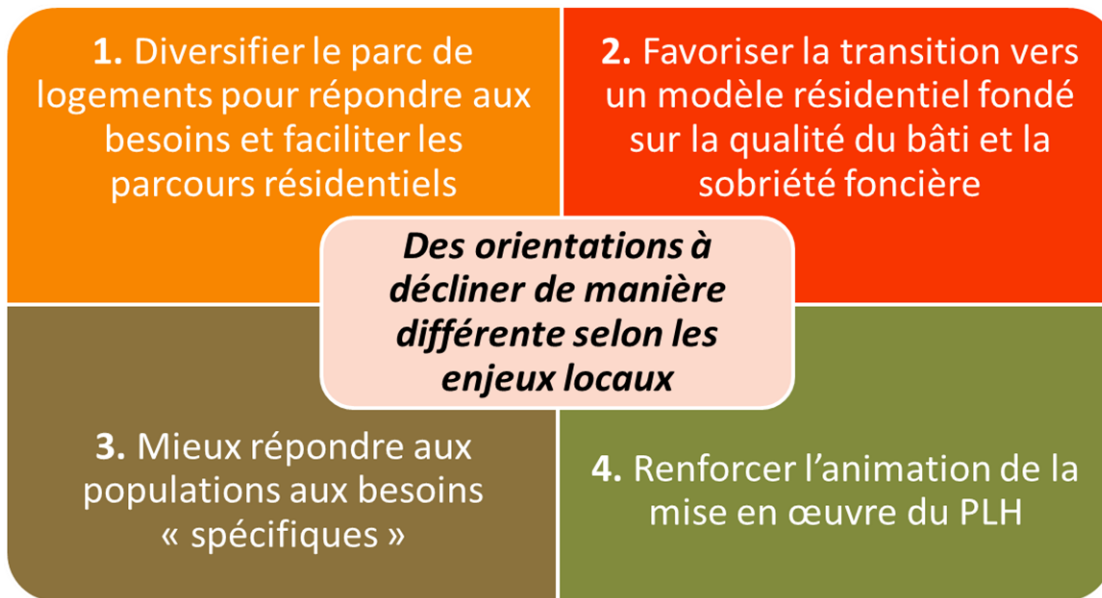
Publié le

ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

## Sommaire

Une stratégie organisée autour de 4 grandes orientations	page 4
Un programme structuré en 13 actions	page 5
Fiches actions	page 6
Récapitulatif financier	page 36

## Une stratégie structurée autour de 4 grandes orientations



Le programme d'actions est structuré en fonction de quatre orientations stratégiques, déclinées en 13 actions thématiques.

Il a été co-construit avec la communauté de communes, les communes, les acteurs de l'habitat et du logement du territoire, ainsi que l'Etat lors de différentes rencontres :

- Trois ateliers thématiques partenariaux
- Des rencontres individuelles avec les élus et techniciens des communes
- Deux réunions de travail interne à la Communauté de communes
- Un comité technique
- Un comité de pilotage
- Une conférence des maires élargie

## Un programme structuré en 13 actions

Orientation	n°	Action	Page
<b>ORIENTATION N°1</b> Diversifier le parc de logements pour répondre aux besoins et faciliter les parcours résidentiels	1	Renforcer et diversifier l'offre de logement social pour répondre à l'augmentation de la demande et à la tension du marché HLM	<b>6</b>
	2	Développer l'offre locative privée	<b>9</b>
	3	Renouveler la politique d'accession aidée à la propriété	<b>11</b>
<b>ORIENTATION N°2</b> Favoriser la transition vers un modèle résidentiel fondé sur la qualité du bâti et la sobriété foncière	4	Amplifier l'amélioration de l'habitat existant	<b>13</b>
	5	Repérer et traiter les situations d'habitat indigne	<b>16</b>
	6	Créer les conditions pour faciliter la production de logements au sein de l'enveloppe urbaine	<b>18</b>
	7	Favoriser des logements vertueux, attractifs, désirables et évolutifs	<b>20</b>
<b>ORIENTATION N°3</b> Mieux répondre aux populations aux besoins «spécifiques»	8	Favoriser le développement d'une offre de logements bon marché pour répondre aux besoins de courte durée	<b>22</b>
	9	Répondre aux besoins des séniors et des personnes en situation de handicap	<b>25</b>
	10	Améliorer la réponse aux personnes défavorisées	<b>28</b>
	11	Contribuer à l'accueil des gens du voyage	<b>30</b>
<b>ORIENTATION N°4</b> Renforcer l'animation de la mise en oeuvre du PLH	12	Mettre en place un dispositif de gouvernance adapté pour la mise en œuvre et l'animation de la politique habitat	<b>32</b>
	13	Observatoire de l'habitat et du foncier	<b>34</b>

# Action 1 Renforcer et diversifier l'offre de logement social pour répondre à l'augmentation de la demande et à la tension du marché HLM

## Orientation 1 : Diversifier le parc de logements pour répondre aux besoins et faciliter les parcours résidentiels



### CONTEXTE ET ENJEUX

- Territoire spécialisé dans la propriété occupante : seulement 26% de locataires (dont 5% de logements locatifs sociaux), contre 39% en Ille-et-Vilaine et 43% en France
- Un parc concentré sur les communes pôles, notamment pour les logements très sociaux
- Un parc locatif social ancien et énergivore : 29% des logements sont classés E,F ou G au DPE
- Une part importante de logements de taille moyenne, peu de grands logements et studios
- Une très faible vacance sur le parc social (1,9%)
- Avec un ratio de 7,8 demandes pour 1 attribution, l'EPCI est situé en seconde position à l'échelle départementale en termes de pression de la demande locative sociale
- Une tension locative sociale particulière pour les T1 et T2 et sur la commune de Montauban-de-Bretagne



### OBJECTIFS

- Répondre aux besoins en logements des ménages aux revenus modestes : actifs travaillant dans les entreprises locales, jeunes décohabitants, familles monoparentales, personnes en difficulté ou en rupture, personnes âgées, ...
- Etablir une stratégie commune collectivités-bailleurs sociaux sur le devenir du parc social existant et sur le développement de l'offre nouvelle
- Développer l'offre locative sociale : objectif produire environ 160-170 logements locatifs sociaux sur la durée du PLH
- Produire une offre locative sociale plus adaptée aux besoins, notamment en termes de typologie



### PORTEUR DE L'ACTION

Communauté de Communes Saint-Méen-Montauban



### PARTENAIRES

Etat, département d'Ille-et-Vilaine, communes, opérateurs HLM, Pays de Brocéliande



### OUTILS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE

- 1- Contractualiser avec les partenaires sur l'évolution de l'offre locative sociale sur le territoire de Saint-Méen-Montauban au sujet :
  - Du devenir du parc existant : volume, localisation et programmation dans le temps des opérations de vente et des projets de réhabilitation des logements sociaux : en mettant l'accent sur la réhabilitation des passoires énergétiques (avec un objectif de 50 logements HLM réhabilités sur la durée du PLH, via la mobilisation des aides nationales en faveur de la réhabilitation du parc social)
  - Du réinvestissement des ressources dégagées par les ventes HLM sur le territoire (Cf. Action 3)
  - Du développement de l'offre nouvelle : volume, typologie, localisation, formes urbaines, neuf ou acquisition/amélioration, programmation dans le temps ...
  - 1.1. Contractualiser avec le Département via la nouvelle convention proposée par le CD35
  - 1.2. Contractualiser avec les bailleurs sociaux (convention EPCI - Communes - bailleurs) : réaliser un bilan et une rencontre annuelle sur l'atteinte des objectifs et participer aux Conventions d'Utilité Sociale (CUS)

> Ingénierie
- 2- Accompagner les communes à mobiliser les outils de mixité sociale :
  - Les outils réglementaires dans les documents de planification (PLU) : servitude de mixité, emplacement réservé, définition d'objectifs de mixité sociale dans les OAP ... (en lien avec une ingénierie urbaine à développer pour accompagner les communes - cf. action 12)
  - Les outils opérationnels pour aider les communes à maîtriser le foncier destiné à la production à vocation sociale (objectif PLH : 19% de la production en locatif social, 16% de la production en accession aidée, soit 300-310 logements aidés en 6 ans). En lien avec l'action 6.2 et 6.3 : accompagnement en ingénierie pour la maîtrise foncière et aide financière à la minoration foncière.

> Ingénierie

3- Soutenir financièrement la production locative sociale, selon modulation/bonification au regard de critères qui répondent aux besoins et enjeux locaux :

- la localisation des opérations : favoriser les opérations en renouvellement urbain plutôt qu'en extension
  - la taille du programme : bonifier l'aide financière pour les opérations de moins de 5 logements où les bailleurs ont du mal à se mobiliser
  - la complexité des opérations : la démolition/reconstruction, l'acquisition/amélioration, plutôt que la construction neuve
  - les typologies des logements : encourager les petits logements, notamment en T2 où s'exerce une forte pression
  - l'adaptation PMR des logements (cf.action 9)
- > Budget de 150 000€ par an, soit 900 000€ sur les 6 ans du PLH

4- Appliquer le règlement rédigé par la Communauté de communes Saint-Méen Montauban sur les conditions d'attribution de la garantie d'emprunt par l'EPCI pour des prêts relatifs à des opérations de logement social.

> Ingénierie

5- Inciter le conventionnement des logements

5.1. Encourager et accompagner les communes à conventionner les logements communaux (en particulier dans les communes où les bailleurs HLM ne viennent pas)

- Favoriser le partage d'expériences entre les communes
- Informer sur les possibilités d'une mise en gestion du bien locatif par les bailleurs ...
- Aider à la recherche de financements
- Appuyer financièrement à la rénovation de logements vacants de plus de 2 ans par les communes en vue de les remettre sur le marché locatif avec un conventionnement de loyer. L'intercommunalité rédigera un règlement des aides précisant les biens éligibles, le délais de réalisation des travaux après acquisition, les conditions de mise en location, ... > Budget de 5000€ /logements avec un objectif de 10 logements conventionnés sur la durée du PLH = 50 000 €

Possibilité de mobiliser le budget dédié aux études de faisabilité sur des opérations à fort intérêt en amont des projets de rénovation de biens vacants (cf. Action 6.1)

5.2. Favoriser le conventionnement privé Anah via Loc avantage :

- Communiquer sur le dispositif Loc Avantage auprès des investisseurs, bailleurs, porteurs de projet (cf. action2.1)
  - Soutenir financièrement les bailleurs privés pour les encourager à conventionner leur logement : aide financière allouée aux bailleurs mettant sur le marché un logement locatif privé conventionné de 5000€ / logement, avec un objectif 5-10 logements sur la durée du PLH, soit en moyenne 37 500€ sur les 6 ans
  - Encourager la production de petits logements locatifs (T2) - cf. action 4.2 : aide à la restructuration de petits logements
- > Budget total de 87 500 € sur les 6 ans du PLH

6- En complément des actions sur le parc, poursuivre la réflexion sur la mise en place d'une politique de gestion de la demande et d'attribution de logement social (création de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et élaboration des documents y afférant : document-cadre d'orientations, Convention Intercommunale d'Attribution et Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs) en s'appuyant sur le partenariat local existant

> Budet de 50 000 € pour le recours à un prestataire



### PUBLIC VISE

Ménages dont les revenus les rendent éligibles au logement locatif aidé



### TERRITOIRE CONCERNE

Ensemble du territoire de la communauté de communes Saint-Méen-Montauban



## Calendrier de mise en œuvre et coût prévisionnel pour la CCSMM

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	BUDGET	Service mobilisé
1	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie		Habitat & Urbanisme
2	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie		
3	150 000 €	150 000 €	150 000 €	150 000 €	150 000 €	150 000 €	900 000 €	
4	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie		
5	14 583 €	14 583 €	14 583 €	14 583 €	14 583 €	14 583 €	87 500 €	
6		Prestataire 50 000 €					50 000 €	
<b>Total</b>	<b>164 583 €</b>	<b>214 583 €</b>	<b>164 583 €</b>	<b>164 583 €</b>	<b>164 583 €</b>	<b>164 583 €</b>	<b>1 037 500 €</b>	



## INDICATEURS DE SUIVI ET D'EVALUATION

### Indicateurs de suivi :

- Contractualisation avec les communes et les bailleurs ; le département
- Nombre de PLU intégrant des objectifs de mixité sociale
- Nombre et montant des aides octroyées pour la production de logements locatifs sociaux
- Nombre de logements locatifs sociaux créés (HLM, communaux conventionnés et conventionnés privés)
- Diversité des logements produits : localisation, typologie, type de financement, ...
- Bilan des travaux engagés sur la CIL

### Indicateurs de résultat :

- Evolution du nombre de logements sociaux : évolution du stock et évolution du taux de logements locatifs sociaux par commune
- Evolution des typologies de logements sociaux (taille, type de financement, ...)
- Evolution du nombre de demandes locatives sociales, évolution de la tension locative
- Qualité de l'offre développée : localisation au sein de la commune, formes urbaines, caractère innovant



## LIENS AVEC D'AUTRES ACTIONS

- Action 2 : Développer l'offre locative privée
- Action 4 : Amplifier l'amélioration de l'habitat existant
- Action 6 : Créer les conditions pour faciliter la production de logements au sein de l'enveloppe urbaine
- Action 8 : Favoriser le développement d'une offre de logements bon marché pour répondre aux besoins de courte durée
- Action 9 : Répondre aux besoins des seniors et des personnes en situation de handicap
- Action 12: Mettre en place un dispositif de gouvernance adapté pour la mise en œuvre et l'animation de la politique habitat
- Action 13 : Observatoire de l'habitat et du foncier

**Action****2****Développer l'offre locative privée****Orientation 1 : Diversifier le parc de logements pour répondre aux besoins et faciliter les parcours résidentiels****CONTEXTE ET ENJEUX**

- Un territoire ultra spécialisé dans la « propriété occupante » : seulement 26% de locataires (dont 21% de logements locatifs privé)
- Un parc locatif insuffisant qui pénalise tous les ménages ayant besoin d'une solution de logement rapide : personnes en situation de séparation ou en mobilité professionnelle
- Dans le parc social : un taux de vacance très bas (1,9%) et une tension élevée (8 demandes pour une attribution) qui obligent les ménages à se tourner vers le parc privé
- Un marché locatif privé en tension : une forte insuffisance de l'offre et des loyers d'annonces locatives en augmentation

**OBJECTIFS**

- Faciliter le parcours résidentiel des ménages en proposant des alternatives à la propriété occupante en maison individuelle, notamment des locatifs aux loyers diversifiés
- Produire une offre locative plus adaptée aux besoins
- Attirer les investisseurs sur le territoire

**PORTEUR DE L'ACTION**

Communauté de Communes Saint-Méen-Montauban

**PARTENAIRES**

Etat, ANAH, Département d'Ille-et-Vilaine, Communes, ADIL, agences immobilières, notaires, banques, opérateurs privés, entreprises, Pays de Brocéliande

**OUTILS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE**

- 1- Communiquer et informer les porteurs de projet (propriétaires investisseurs, potentiels investisseurs, artisans) sur les dispositifs et outils mobilisables permettant de développer le parc locatif privé : Garantie Visale, garantie d'impayé, PLS investisseur, dispositif Denormandie pour les communes avec un périmètre d'ORT (Saint-Méen-le-Grand et Montauban-de-Bretagne), ...
  - Créer des outils de communication pour inciter les potentiels investisseurs à développer l'offre locative, à réaliser des travaux, à conventionner leurs logements ...
  - > Ingénierie et budget communication
- 2- Inciter et accompagner les communes à diversifier les produits dans les opérations de logements pour favoriser le développement du locatif
  - Dans la programmation, veiller à développer des logements favorables à l'investissement locatif (individuel, petits logements en collectif adaptés aux besoins et attentes du territoire en termes de gabarit, conception, d'intégration d'espaces extérieurs, ...)
  - Encourager les communes à avoir un portage politique pour développer cette offre locative : appuyer les communes dans leurs échanges avec les opérateurs privées sur la définition des programmes cf. action 12
- 3- Mobiliser le parc vacant et le bâti à reconvertir pour développer du logement locatif privé : encourager à l'achat d'un bien vacant en centre-bourg en vue de le proposer à la location :
  - Accompagnement technique sur la réalisation des études de faisabilité (visite-conseil, études de faisabilité, estimation des travaux, plan de financement, liste des artisans du territoire, ...)
  - Mobilisation des aides financières du Pacte territorial pour la réalisation des travaux de réhabilitation des biens vacants (cf. action 4.1) et de l'aide à la restructuration de logements visant la production de petites typologies (cf. action 4.2)
  - > Ingénierie + Budget (cf. action 3 et 4)
- 4- Eviter la sortie du marché locatif des passoires énergétiques - cf. action 4
  - > Budget action 4



## PUBLIC VISE

Ménages ayant besoin d'une solution logement rapide :  
 personnes en situation de séparation ou en mobilité  
 professionnelle, ...

Bailleurs, investisseurs.



## TERRITOIRE CONCERNE

Ensemble du territoire de la communauté de communes  
 Saint-Méen-Montauban ;  
 Saint-Méen-le-Grand et Montauban-de-Bretagne pour le  
 dispositif Denormandie

Cibler principalement les centres-bourgs



## Calendrier de mise en œuvre et coût prévisionnel pour la CCEG

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	BUDGET	Service mobilisé
1	Ingénierie + Budget com'	Ingénierie + Budget com'	Ingénierie + Budget com'	Ingénierie + Budget com'	Ingénierie + Budget com'	Ingénierie + Budget com'		Habitat PVD
2	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie		
3	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	<b>Cf. Actions 3 &amp; 4</b>	
4	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	<b>Cf. Action 4</b>	
<b>Total</b>								



## INDICATEURS DE SUIVI ET D'EVALUATION

### Indicateurs de suivi

- Nombre et nature des actions de communication
- Nombre de logements locatifs privés créés
- Diversité des logements produits : localisation, typologie, conventionnement ...
- Qualité de l'offre développée : localisation au sein de la commune, formes urbaines, caractère innovant

### Indicateurs de résultat :

- Evolution du marché locatif privé : évolution du stock de logements, du taux de logements, des montants de loyer par commune



## LIENS AVEC D'AUTRES ACTIONS

- Action 1 : Renforcer et diversifier l'offre de logement social pour répondre à l'augmentation de la demande et à la tension du marché HLM
- Action 3 : Renouveler la politique d'accession aidée à la propriété
- Action 4 : Amplifier l'amélioration de l'habitat existant
- Action 6 : Favoriser des logements vertueux, attractifs, désirables et évolutifs
- Action 12: Mettre en place un dispositif de gouvernance adapté pour la mise en œuvre et l'animation de la politique habitat
- Action 13 : Observatoire de l'habitat et du foncier

## Action 3

# Renouveler la politique d'accession aidée à la propriété

### Orientation 1 : Diversifier le parc de logements pour répondre aux besoins et faciliter les parcours résidentiels



#### CONTEXTE ET ENJEUX

- Des prix immobiliers qui ont fortement progressé sur les dernières années (+34% du prix moyen au m<sup>2</sup> entre 2019 et 2022 pour les maisons et appartements), rendant le marché de plus en plus sélectif, et moins accessible aux ménages du territoire
- Un contexte national qui évolue, rendant l'accession à la propriété de plus en plus difficile : durcissement des conditions de prêt, évolution des conditions d'attribution du PTZ...



#### OBJECTIFS

- Sur l'ensemble de la production de logements sur la durée du PLH, viser 16% de logements en accession aidée soit environ 140 logements
- Préserver et développer, les possibilités de parcours résidentiels sur le territoire
- Favoriser l'accueil et fidéliser les potentiels primo-accédants du territoire



#### PORTEUR DE L'ACTION

Communauté de Communes Saint-Méen-Montauban



#### PARTENAIRES

Etat, Département d'Ille-et-Vilaine, Communes, opérateurs HLM, EPF, ADIL, banques, agences immobilières, notaires, promoteurs, Pays de Brocéliande,...



#### OUTILS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE

##### 1- Mobiliser les dispositifs d'accession à la propriété

- La vente HLM est à faire de manière très limitée et encadrée selon une stratégie à définir et à partager, et en veillant à ce que les ressources issues des ventes soient réinvesties localement, notamment dans de la nouvelle production - Ingénierie (cf. Action 1 - contractualisation avec les bailleurs)
- Le PSLA dans les communes pôles et les communes du secteur centre, éventuellement sur des opérations multisites, voire multicommunales, pour faciliter leur réalisation. Une aide financière pour encourager les opérateurs à produire du PSLA de 5 000€ par logement, avec un objectif de 20 logements sur la durée du PLH
- > Budget de 100 000 € sur les 6 ans du PLH

##### 2- Créer les conditions d'accession à la propriété des ménages modestes dans le neuf sur le territoire :

- En accompagnant les communes sur les outils de maîtrise foncière - (cf. action 6)
- En négociant avec les aménageurs privés et les communes pour définir le niveau de péréquation et dédier une part de l'offre à la production aidée dans les opérations permettant de varier les coûts de sortie.
- > Ingénierie urbaine (cf. action 12 ) + budget aide minoration foncière (cf. action 6)

##### 3- Soutenir l'accession à la propriété dans l'existant

- Attribuer une aide financière à l'accession dans l'ancien aux propriétaires occupants ( cf. Action 4 )
- Mener une réflexion sur la suppression de l'exonération de la taxe foncière sur les constructions neuves pour inciter la reprise du bâti existant
- > Ingénierie + Budget action 4

**PUBLIC VISE**

Actifs, primo-accédants et ménages modestes

**TERRITOIRE CONCERNE**

Ensemble du territoire de la communauté de communes  
Saint-Méen-Montauban  
- PSLA : dans les communes pôles, voire les communes du  
secteur centre

**Calendrier de mise en œuvre et coût prévisionnel pour la CCEG**

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	BUDGET	Service mobilisé
1	Ingénierie 16 667 €	Ingénierie 16 667 €	Ingénierie 16 667 €	Ingénierie 16 667 €	Ingénierie 16 667 €	Ingénierie 16 667 €	<b>100 000 €</b>	Habitat Urbanisme
2	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	<b>Cf. Action 6</b>	
3	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	<b>Cf. Action 4</b>	
<b>Total</b>	<b>16 667 €</b>	<b>16 667 €</b>	<b>16 667 €</b>	<b>16 667 €</b>	<b>16 667 €</b>	<b>16 667 €</b>	<b>100 000 €</b>	

**INDICATEURS DE SUIVI ET D'EVALUATION**

## Indicateurs de suivi :

- Nombre de logements en accession développés à prix abordable et répartition par commune : nombre d'aides accordées pour une accession dans l'ancien, nombre de ventes HLM, nombre de terrains à prix maîtrisé, nombre de PSLA,
- Bilan de la réflexion sur la suppression de l'exonération de la taxe foncière sur les constructions neuves

## Indicateurs de résultat :

- Evolution du marché immobilier
- Nombre de ménages ayant accédé à la propriété
- Qualité de l'offre développée : localisation au sein de la commune, nature de l'opération

**LIENS AVEC D'AUTRES ACTIONS**

Action 1 : Renforcer et diversifier l'offre de logement social pour répondre à l'augmentation de la demande et à la tension du marché HLM

- Action 4 : Amplifier l'amélioration de l'habitat existant
- Action 6 : Favoriser des logements vertueux, attractifs, désirables et évolutifs
- Action 12: Mettre en place un dispositif de gouvernance adapté pour la mise en œuvre et l'animation de la politique habitat
- Action 13 : Observatoire de l'habitat et du foncier

**Action****4****Amplifier l'amélioration de l'habitat existant****Orientation 2 : Favoriser la transition vers un modèle résidentiel fondé sur la qualité du bâti et la sobriété foncière****CONTEXTE ET ENJEUX**

- Une dynamique de réhabilitation déjà activée par la Communauté de Communes Saint-Méen Montauban, mais des enjeux d'intervention sur le parc existant demeurent :
  - . Un manque de petits logements
  - . 37 % des résidences principales construites avant 1970, date des premières réglementations thermiques (31 % pour l'Ille-et-Vilaine)
  - . Un parc HLM avec un mauvais bilan énergétique
  - . 13,7% des ménages de CCSMM sont en situation de précarité énergétique liée à leur logement
  - . Une parc de logements vacants en recul mais le maintien de quelques situations de vacance complexes à traiter
- Un cadre réglementaire (loi Climat et résilience : fin des passoires énergétiques) et des dispositifs renouvelés (Pacte Territorial)

**OBJECTIFS**

- Renforcer la qualité et l'attractivité du parc existant
- Améliorer les performances énergétiques des logements, et plus globalement, la qualité et le confort du parc existant
- Réduire les dépenses énergétiques des ménages
- Créer les conditions de réalisation des opérations de rénovation et restructuration, en accompagnant les ménages ou autres porteurs de projet s'engageant dans la requalification de bâtis existants
- Remettre sur le marché des logements de bonne qualité, répondant aux besoins actuels
- Lutter contre les gaz à effet de serre et le changement climatique

**PORTEUR DE L'ACTION**

Communauté de Communes Saint-Méen-Montauban

**PARTENAIRES**

Etat-ANAH, Département 35, Pays de Brocéliande, Communes, ABF, Architecte conseil du département ADIL, bailleurs sociaux, opérateurs de l'amélioration de l'habitat, Caisses de

**OUTILS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE**

1. En lien avec le nouveau Pacte territorial, poursuivre la rénovation du bâti existant
  - 1.1. Accompagner les propriétaires sur les volets financier, juridique et technique - Ingénierie : Espace Conseil France Rénov'
    - En réalisant un état des lieux, une analyse des besoins et en assistant à la définition des travaux de rénovation : via une étude de faisabilité architecturale (esquisse) et financière pour donner à voir et convaincre de l'intérêt à agir
    - > Budget mission d'ingénierie conseil auprès des propriétaires - 50 000€
    - En assistant au montage financier du projet, notamment via la recherche de subventions mobilisables
    - En finançant le reste à charge de l'assistance à maîtrise d'ouvrage des opérateurs d'amélioration de l'habitat (coût total 3000 € dont 2000 € financés par l'Etat, les 1000 € restants sont pris en charge par CCSMM, soit 1000 € x 450 lgts = 450 000 €)
    - En communiquant auprès des professionnels du bâtiment sur les aides et dispositifs disponibles, pour qu'ils soient "ambassadeurs relais" auprès des propriétaires (réunions d'information, plaquettes de communication, visite d'opérations exemplaires, ...)
  - 1.2. Financer la rénovation des logements énergivores (Objectif du PCAET = 750lgts/an à l'échelle du Pays de Brocéliande, soit proportionnellement 300 logements pour CCSMM), pour 3 publics :
    - Une aide à la rénovation du parc locatif privé E, F et G, pour anticiper la sortie du marché des passoires énergétiques
    - Une aide à la rénovation pour les propriétaires occupants
    - Une aide à la rénovation du parc locatif communal
    - > Budget total : 500 000 €
  - 1.3. Encourager l'adaptation des logements à la perte d'autonomie - cf. action 9
  - 1.4. Bonification des aides financières à la rénovation du parc des logements anciens sur deux priorités :
    - Les logements situés en secteur ABF avec des exigences plus importantes
    - Le recours aux matériaux biosourcés et à l'installation d'énergies renouvelables
    - > Budget : 100 000 €

1.5 Mener des opérations proactives ponctuelles à destination de publics cibles pour inciter au démarchage, ...) : 2 missions de 6 mois = 20 000 €

- Propriétaires bailleurs : améliorer le parc locatif

- Propriétaires seniors : améliorer les conditions d'habitat des personnes âgées (cf. action 9)

2- Aide financière pour la mise aux normes de l'assainissement non collectif sous injonction de mise en conformité et pour les propriétaires à revenus modestes, subvention plafonnée à 2 400€ objectif de 20 logements/an

> Budget de 48 000€ par an, soit 288 000€ sur la durée du PLH

3- Encourager la production de petits logements locatifs dans le parc existant : aide financière à destination des propriétaires bailleurs privés ou des communes pour la restructuration des logements, afin de favoriser la création de petites typologies en centralité, sous condition d'y appliquer un loyer abordable, défini selon les loyers pratiqués dans la commune. L'intercommunalité rédigera un règlement des aides précisant les biens éligibles et les montant de loyer à appliquer.

Financement de 20 % des travaux avec un plafond maximum de 5 000€, avec un objectif de 10 opérations (cf. action n° 2)

> Ingénierie + Budget de 50 000 € sur la durée du PLH

4- Soutenir la remise sur le marché de logements vacants ainsi que la reprise de bâti ancien et les changements de destination

4.1. Via un accompagnement des porteurs de projet investissant sur des biens vacants (cf. action 2)

4.2. Accorder une aide à l'accession dans l'ancien avec réalisation de travaux (cf. Action 3) : conventionner avec les principales banques pour financer jusqu'à 5 000€ d'intérêts sur une opération de primo accession en ancien dans l'enveloppe urbaine. Objectif 80 logements : 400 000 €. La communauté de commune rédigera un règlement des aides précisant les biens éligibles (ancienneté du parc, localisation, ...) et les conditions d'accès au dispositif (plafond de revenus).

4.4. Participer au dispositif Petites Villes de Demain PVD et accompagner l'OPAH RU (participation aux réunions, suivis des opérations, des bilans, ...)

4.5. Soutien aux communes pour la rénovation de logements vacants de plus de 2 ans en vue d'une remise en état pour une mise en location (cf. actions 1.5 et 2.3)

4.6 Dans les communes avec un fort taux de vacance, les études pré-opérationnelles sur les secteurs stratégiques de l'action 6 pourront être focalisées sur ces biens vacants.

5- Expérimenter la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) dans quelques communes volontaires

- S'appuyer sur le retour d'expérience de Montauban-de-Bretagne et Muel qui ont déjà mis en place la taxe

- Accompagner Saint-Méen-le-Grand (cf. 3.4 PVD), ainsi que d'autres communes volontaires, dans la mise en place du dispositif

- Etudier la mise en place de la taxe d'habitation sur les logements vacants à l'échelle intercommunale

> Ingénierie

6- Poursuivre le travail engagé sur le repérage des logements classés 7, 8 et les biens sans maître

- Repérage des logements "sous" classés au classement cadastral

- Ré-évaluer le nouveau classement cadastral adapté à la qualité du bien et ajuster les taxes en conséquence - Recette 100 000 €

- Étudier la procédure à suivre en cas de bien sans maître

> Suite au premier repérage statistique réalisé par un prestataire externe, recours à un stagiaire pour effectuer le repérage de terrain et actualiser le classement cadastral



## PUBLIC VISE

Propriétaires occupants, propriétaires bailleurs privés ou HLM, futurs investisseurs, communes,



## TERRITOIRE CONCERNE

1	Ensemble du territoire de la communauté de communes, avec une bonification pour les communes en secteur ABF
2	Ensemble du territoire de la communauté de communes
3	
4	Communes avec un fort taux de logements vacants, et communes PVD
5	Ensemble du territoire de la communauté de communes
6	

**Calendrier de mise en œuvre et coût prévisionnel pour la CCEG**

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	BUDGET	Service mobilisé
1	Ingénierie 183 333€	Ingénierie 203 333€	Ingénierie 183 333€	Ingénierie 203 333€	Ingénierie 183 333€	Ingénierie 183 333€	<b>1 100 000 €</b>	Habitat Communication
2	48 000 €	48 000 €	48 000 €	48 000 €	48 000 €	48 000 €	<b>288 000 €</b>	Habitat Assainissement
3	5 000 €	5 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	<b>50 000 €</b>	Habitat
4	ingénierie 66 666 €	ingénierie 66 666 €	ingénierie 66 666 €	ingénierie 66 666 €	ingénierie 66 666 €	ingénierie 66 666 €	<b>400 000 €</b>	Habitat PVD
5	ingénierie	ingénierie	ingénierie	ingénierie	ingénierie	ingénierie		Habitat Finances, juridique
6	ingénierie	ingénierie	ingénierie	ingénierie	ingénierie	ingénierie		Habitat Juridique, Finances,
<b>Total</b>	<b>302 999 €</b>	<b>302 999 €</b>	<b>307 999 €</b>	<b>307 999 €</b>	<b>307 999 €</b>	<b>307 999 €</b>	<b>1 837 994 €</b>	

**INDICATEURS DE SUIVI ET D'EVALUATION**

## Indicateurs de suivi :

- Nombre de dispositifs d'accompagnement réalisés
- Nombre de dossiers Propriétaires occupants et bailleurs
- Nombre de logements financés,
- Montant des aides (moyenne par dossier, montant cumulé,...)
- Gain énergétique par logement
- Nombre et nature des actions en faveur du parc vacant, nombre de logements remis sur le marché
- Nombre de logements restructurés pour produire des petites typologies

## Indicateurs de résultat :

- Nombre et part de logements T1- T2
- Evolution des diagnostics DPE des logements
- Evolution du classement cadastral des logements
- Evolution du nombre et du taux de logements vacants
- Evolution de la précarité énergétique des ménages

**LIENS AVEC D'AUTRES ACTIONS**

- Action 1 : Renforcer et diversifier l'offre de logement social pour répondre à l'augmentation de la demande et à la tension du marché HLM
- Action 2 : Développer l'offre locative privée
- Action 3 : Renouveler la politique d'accession aidée à la propriété
- Action 5 : Repérer et traiter les situations d'habitat indigne
- Action 9 : Répondre aux besoins des séniors et des personnes en situation de handicap
- Action 12: Mettre en place un dispositif de gouvernance adapté pour la mise en œuvre et l'animation de la politique habitat
- Action 13 : Observatoire de l'habitat et du foncier

## Action 5

# Repérer et traiter les situations d'habitat indigne

### Orientation 2 : Favoriser la transition vers un modèle résidentiel fondé sur la qualité du bâti et la sobriété foncière



#### CONTEXTE ET ENJEUX

- 6 % des logements disposent d'un classement cadastral 7 ou 8 sur la Communauté de Communes Saint-Méen Montauban
- Une concentration très importante de logements de mauvaise qualité dans certaines communes du territoire
- Des situations de mal logement (habitat indigne, ...) plus ou moins identifiées selon les communes



#### OBJECTIFS

- Lutter contre les situations de mal logement
- Repérer et accompagner les ménages en difficulté dans leur logement



#### PORTEUR DE L'ACTION

Communauté de Communes Saint-Méen-Montauban



#### PARTENAIRES

Etat, Département d'Ille-et-Vilaine, Pays de Brocéliande, Communes, ADIL, ARS, Travailleurs sociaux, CCAS, CDAS, CAF, MSA, coordinateurs RSA ; Intervenants de terrain (intervenants à domicile, acteurs de la santé), Opérateurs habitat



#### OUTILS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE

- 1- Sensibiliser et accompagner les communes dans l'identification et le signalement de logements indignes, ainsi que sur les outils mobilisables
  - Formations aux élus et secrétaires de mairie aux devoirs des communes, notamment en termes de pouvoir de police du maire
  - Développer les partenariats pour améliorer le repérage et le traitement des situations d'habitat indigne : intervenants à domicile, travailleurs sociaux, acteurs de la santé ...
 > Ingénierie
- 2- Prendre appui sur la plateforme Signal Logement (ex Histologe) pour le repérage et le traitement des situations d'habitat difficiles
  - Communiquer et informer sur le dispositif
 > Ingénierie
- 3- Soutenir la réalisation des travaux
  - > Budget action 4 - Amplifier l'amélioration de l'habitat existant



#### PUBLIC VISE

Ménages en situation d'habitat indigne ou en difficulté dans leur logement



#### TERRITOIRE CONCERNE

1  
2  
3

Ensemble du territoire de la communauté de communes Saint-Méen-Montauban

**Calendrier de mise en œuvre et coût prévisionnel pour la CCEG**

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	BUDGET	Service mobilisé
1	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie		Habitat
2	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie		
3	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	<b>Cf. Action 4</b>	
<b>Total</b>								

**INDICATEURS DE SUIVI ET D'EVALUATION**

## Indicateurs de suivi :

- Nombre d'opérations de communication et de sensibilisation à destination des communes
- Action de communication sur Histologe et organisation du dispositif
- Nombre de signalements
- Nombre d'actions issues du pouvoir de police du maire
- Typologie des ménages et des logements suivis
- Typologie des problématiques

## Indicateurs de résultat :

- Volume et pourcentage de logements indignes
- Evolution du nombre de signalements
- Evolution de l'état du parc (logements 6, 7 et 8)

**LIENS AVEC D'AUTRES ACTIONS**

- Action 4 : Amplifier l'amélioration de l'habitat existant
- Action 12: Mettre en place un dispositif de gouvernance adapté pour la mise en œuvre et l'animation de la politique habitat
- Action 13 : Observatoire de l'habitat et du foncier

## Action 6 Créer les conditions pour faciliter la production de logements au sein de l'enveloppe urbaine

### Orientation 2 : Favoriser la transition vers un modèle résidentiel fondé sur la qualité du bâti et la sobriété foncière



#### CONTEXTE ET ENJEUX

- Des ambitions de développement du territoire, qui doivent se conjuguer avec préservation des ressources
- Une consommation foncière peu efficace sur les dernières années : peu de ménages et d'habitants supplémentaires au regard du nombre de logements commencés : 0,94 habitant supplémentaire pour 1 logement
- De nouvelles obligations réglementaires : -50% de consommation à horizon du PLH, ZAN en 2050



#### OBJECTIFS

- Mettre en oeuvre une stratégie pour gérer et mobiliser le foncier de manière efficace et économe
- Suivre la consommation foncière et préparer les communes aux nouvelles obligations réglementaires concernant l'artificialisation
- Soutenir les opérations répondant aux nouveaux impératifs de consommation foncière efficace
- Réduire la consommation foncière en densifiant le tissu urbain existant



#### PORTEUR DE L'ACTION

Communauté de Communes Saint-Méen-Montauban



#### PARTENAIRES

État, Pays de Brocéliande, Communes, EPF, Opérateurs,



#### OUTILS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE

1- Animer le référentiel foncier sur l'ensemble des communes pour développer une connaissance fine :

- Dans la continuité du repérage des projets et des potentiels fonciers effectués dans le cadre de l'élaboration du PLH, ainsi que des zones mutables identifiées dans le travail de diagnostic du SCOT : poursuivre et compléter l'identification des potentiels fonciers du territoire (friches, dents creuses, bâtis à préserver ou à restructurer, secteurs à densifier, secteurs à renouveler, dont les lotissements anciens, ...) - (cf. Action 13 Observatoire de l'habitat et du foncier)

- Qualifier les potentiels en fonction de la dureté foncière pour classer les gisements selon leur priorité et la facilité d'intervention. Travail à mener en collaboration avec les communes.

- Réaliser des études pré-opérationnelles sur les secteurs stratégiques pour étudier la faisabilité, la conception et y mobiliser les opérateurs qualifiés pour la réalisation de projets. Dans les communes avec un fort taux de vacance, les secteurs stratégiques pourront être focalisés sur les biens vacants

> Ingénierie + Budget : financement des études pré-opérationnelles sur 10 secteurs stratégiques : 50% x plafond subventionnable 50 000 € = 25000€ x 10 études = 250 000 €

2- Mobiliser les outils de maîtrise du foncier :

- En traduisant les objectifs du PLH et du futur SCOT dans les PLU, notamment via le développement d'OAP sur les secteurs stratégiques identifiés, de servitudes et d'emplacements réservés, mais également via la définition de densité minimum

- En ayant recours aux outils opérationnels (Préemption, ZAC, PUP, partenariat avec l'EPF pour l'acquisition et le portage des secteurs stratégiques, ...) avec des montages à adapter en fonction de chaque projet pour créer les conditions de réalisation optimales. Par exemple en travaillant avec les opérateurs pour vérifier et s'assurer des possibilités de réalisation d'un projet sur les secteurs stratégiques ou en faisant appel à l'EPF en cas de complexité particulière de l'opération (type pollution)

- En réalisant de la concertation avec la population pour embarquer l'ensemble des parties prenantes dans les projets et éviter les éventuels recours

- En associant les partenaires pour faciliter la réussite des opérations

--> Formation des communes aux outils mobilisables (exemple formation ARIC) et accompagnement à l'utilisation de ces outils

> Ingénierie : Développer un service d'ingénierie urbaine au service des communes (cf. action 12)

**3- Soutenir financièrement les opérations complexes en renouvellement urbain**

- Appuyer les communes pour solliciter les financements, par exemple du Fonds Friche ...  
 - Réfléchir avec les partenaires locaux à la mise en place d'un dispositif financier en cas de déficit financier sur les opérations complexes à fort intérêt en lien avec les stratégies communautaires et lorsque tous les leviers de réduction des déséquilibres ont été mobilisés. La communauté de communes rédigera un règlement des aides intégrant les critères d'éligibilité et de non éligibilité des opérations. (Exemples de critères : production de logements sociaux, enjeux de renouvellement urbain (densification et ZAN), dynamisation du centre-bourg, prise en compte de problématique spécifique (pollution, démolition ...), enjeux environnementaux (matériaux biosourcés, renaturation, ...))

> Ingénierie + Budget de 50 000 € en moyenne / opération - Objectif : 3 à 5 opérations en 6 ans = 250 000 € sur les 6 ans du PLH :

**PUBLIC VISE**

Elus, services communaux, opérateurs, propriétaires.

**TERRITOIRE CONCERNE**

1  
2  
3

Ensemble du territoire de la communauté de communes Saint-Méen-Montauban

**Calendrier de mise en œuvre et coût prévisionnel pour la CCEG**

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	BUDGET	Service mobilisé
1	Ingénierie	Ingénierie 50 000 €	Ingénierie 50 000 €	Ingénierie 50 000 €	Ingénierie 50 000 €	Ingénierie 50 000 €	250 000 €	Habitat Urbanisme
2	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie		
3	ingénierie	ingénierie 50 000 €	ingénierie 50 000€	ingénierie 50 000 €	ingénierie 50 000 €	ingénierie 50 000 €	250 000 €	
<b>Total</b>		<b>100 000 €</b>	<b>100 000 €</b>	<b>100 000 €</b>	<b>100 000 €</b>	<b>100 000 €</b>	<b>500 000 €</b>	

**INDICATEURS DE SUIVI ET D'EVALUATION**

## Indicateurs de suivi :

- Nombre de potentiels et de zones mutables identifiées
- Nombre et résultats des études pré-opérationnelles
- Nombre de secteurs stratégiques traduits dans les PLU
- Nombre et nature des outils opérationnels mobilisés pour la maîtrise foncière
- Modalité et bilan de la concertation avec la population
- Nombre de formations auprès des élus et traduction opérationnelle
- Nombre et nature des opérations ayant bénéficié d'une minoration foncière et montant des aides

## Indicateurs de résultat :

- Nombre d'opérations en renouvellement urbain
- Nombre d'opérations de densification
- Nombre de logements produits dans l'enveloppe urbaine
- Evolution de la consommation foncière

**LIENS AVEC D'AUTRES ACTIONS**

- Action 1 : Renforcer et diversifier l'offre de logement social pour répondre à l'augmentation de la demande et à la tension du marché HLM
- Action 3 : Renouveler la politique d'accession aidée à la propriété
- Action 7 : Favoriser des logements vertueux, attractifs, désirables et évolutifs
- Action 12: Mettre en place un dispositif de gouvernance adapté pour la mise en œuvre et l'animation de la politique habitat
- Action 13 : Observatoire de l'habitat et du foncier

## Action 7

# Favoriser des logements vertueux, attractifs, désirables et évolutifs

### Orientation 2 : Favoriser la transition vers un modèle résidentiel fondé sur la qualité du bâti et la sobriété foncière



#### CONTEXTE ET ENJEUX

- Aujourd'hui, la production de logements est majoritairement orientée vers la maison individuelle en lotissement, mais compte tenu des enjeux de gestion économe du foncier, il est nécessaire de faire évoluer le modèle de développement résidentiel vers plus de densité, avec de nouvelles exigences en termes de qualité architecturale et urbaine
- Un nouvel élément de contexte à prendre en compte : la loi Climat et Résilience avec un objectif Zéro Artificialisation Nette d'ici 2050 et la nécessité de densifier le tissu urbain existant
- La question se pose notamment de l'acceptation sociale de la densification des tissus urbains existants



#### OBJECTIFS

- Impulser / accompagner le changement de modèle de développement urbain du territoire
- Faire évoluer les pratiques pour développer des opérations habitat correspondant aux objectifs du PLH en termes de qualités urbaines et architecturales
- Travailler sur la qualité de l'offre de logement et donc son attractivité
- Acculturation des élus et des habitants à la sobriété foncière et aux nouvelles exigences de la production de logements, notamment en termes de densité



#### PORTEUR DE L'ACTION

Communauté de Communes Saint-Méen-Montauban



#### PARTENAIRES

Communes, Région, Pays de Brocéliande,



#### OUTILS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE

- 1- Acculturer les communes, notamment les élus, à l'engagement d'un nouveau modèle d'habitat, plus dense, sobre en foncier, performant d'un point de vue environnemental, intégrant une mixité d'usage
  - Sensibiliser les élus, donner à voir des exemples, notamment d'opérations en renouvellement urbain, au sein de l'intercommunalité, mais également sur d'autres territoires : organisation de visites et de formations pour les élus et/ou techniciens communaux (cf. action 12)
  - Adhérer à des réseaux d'échanges d'expériences de type Bruded (-> 0,2€ / habitant/an)
  - > Budget de 32 400 €
- 2- Intégrer des critères qualitatifs dans les opérations d'habitat concernant le quartier, le bâti et les logements (paysage, environnement et biodiversité, mobilités, santé (qualité de l'air, ...), nature en ville et lutte contre les îlots de chaleur, gestion des liens espaces publics / privés, (clôtures, ...), équipements et services, modularité et évolutivité du bâti, qualité urbaine et architecturale, densité)
  - Mobiliser les référentiels existants (Ecoquartiers, HQE aménagement, Isadora, ...) comme document ressource pour élaborer les cahiers des charges d'opération
  - Envisager le développement d'une charte propre à CCSMM
  - Aider les communes à traduire les objectifs qualitatifs dans les documents d'urbanisme et in-fine dans les opérations de logements
  - > Ingénierie (cf. action12)
- 3- Sensibiliser les habitants aux enjeux de sobriété foncière, qualité urbaine, architecturale, environnementale
  - Systématiser la publication d'un article sur le sujet à chaque édition du magazine intercommunal "L'Essentiel" (Pourquoi est-ce nécessaire ? Comment mettre en œuvre ? Présentation d'opérations réalisées sur le territoire, interview d'habitants, illustrations, ...)
  - Mobiliser les réseaux sociaux et le site internet comme outil d'acculturation des habitants
  - > Ingénierie + Budget communication



## PUBLIC VISE

Habitants, élus, agents, opérateurs



## TERRITOIRE CONCERNE

1

2

3

Ensemble du territoire de la communauté de communes Saint-Méen-Montauban



## Calendrier de mise en œuvre et coût prévisionnel pour la CCEG

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	BUDGET	Service mobilisé
1	5 400 €	5 400 €	5 400 €	5 400 €	5 400 €	5 400 €	<b>32 400 €</b>	Urbanisme, Habitat, Communication
2	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie		
3	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie		
<b>Total</b>	<b>5 400 €</b>	<b>5 400 €</b>	<b>5 400 €</b>	<b>5 400 €</b>	<b>5 400 €</b>	<b>5 400 €</b>	<b>32 400 €</b>	



## INDICATEURS DE SUIVI ET D'EVALUATION

### Indicateurs de suivi :

- Nombre et nature des actions de sensibilisation et d'acculturation des communes
- Adhésion au réseau Bruded
- Inclusion de critères qualitatifs dans les cahiers des charges destinés aux aménageurs
- Elaboration de "chartes qualité" propre à l'EPCI
- Déclinaison des exigences qualitatives dans les documents d'urbanisme
- Diversité des réseaux et supports de communication utilisés pour sensibiliser les habitants

### Indicateurs de résultats :

- Estimation du public touché
- Nombre, répartition et qualité des logements produits (forme urbaine, qualité architecturale et environnementale, ...)
- Evolution de la densité et de la consommation foncière



## LIENS AVEC D'AUTRES ACTIONS

- Action 6 : Créer les conditions pour faciliter la production de logements au sein de l'enveloppe urbaine
- Action 12: Mettre en place un dispositif de gouvernance adapté pour la mise en œuvre et l'animation de la politique habitat
- Action 13 : Observatoire de l'habitat et du foncier

## Action 8

# Favoriser le développement d'une offre de logements non mixés pour répondre aux besoins de courte durée

### Orientation 3 : Mieux répondre aux populations aux besoins « spécifiques »



#### CONTEXTE ET ENJEUX

- Une population jeune (15-29 ans) moins présente sur Communauté de Communes Saint-Méen Montauban que sur d'autres territoires (15,6% de la population contre 19,6% pour le département et 16,4% pour la Bretagne), reflétant une difficulté à loger les jeunes.
- 1500-1600 emplois à durée limitée sur le territoire (CDD, intérim, apprentissage stage - source INSEE 2020) qui nécessitent des solutions logement adéquates
- De la main d'oeuvre « demandée » par certaines entreprises du territoire pour des emplois courts (alternants, des intérimaires, ou encore des saisonniers, ...)
- Des difficultés d'accès au logement pour plusieurs raisons
  - \*Une difficulté d'accès au parc privé en raison du manque d'offre
  - \*Une difficulté d'accès au parc social en raison de la tension sur les petites typologies
  - \*Une absence d'offre dédiée



#### OBJECTIFS

- Permettre aux personnes (alternants, stagiaires, CDD, ...) qui arrivent sur le territoire, avec un besoin en logement de courte durée, de trouver une solution adaptée à leur besoin
- Réussir à ancrer et à attirer les populations les plus jeunes sur le territoire
- Proposer des logements s'inscrivant dans le début du parcours résidentiel des jeunes ménages
- Développer un panel de solutions d'habitat pour répondre à un besoin ponctuel



#### PORTEUR DE L'ACTION

Communauté de Communes Saint-Méen-Montauban



#### PARTENAIRES

Etat, Département d'Ille-et-Vilaine, Communes, Bailleurs sociaux, Bailleurs privés, ADIL, Action Logement, entreprises,



#### OUTILS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE

- 1- Produire une offre suffisante de logements adaptés dans le parc locatif (social et privé), y compris en bail précaire (moins de 3 ans, en meublé ou non) - cf. actions 1 et 2  
> Ingénierie + Budget Action 1
- 2- Développer un parc de logements communaux meublés - Viser un objectif de 6 logements sur la durée du PLH  
> Budget : sous la forme d'une aide à la commune pour financer l'ameublement : 50% sur plafond 5 000€ - 2 500€ x 6 = 15 000€ sur les 6 ans du PLH
- 3- Mobiliser les potentiels d'accueil disponibles sur le territoire (chambres chez l'habitant, campings, gîtes) pour répondre aux besoins de logement de courtes durées (les jeunes salariés, stagiaires, apprentis, ménages en séparation ... ), dans une logique d'améliorer la proximité entre le logement et les lieux d'emploi :
  - Recenser et analyser l'offre existante sur toutes les communes (notamment en lien avec la MFR de Montauban-de-Bretagne et le lycée hôtelier de Saint-Méen-le-Grand qui mobilisent déjà cette offre de logement)
  - Créer et actualiser un listing des offres présentes sur le territoire et l'actualiser chaque année
  - Faire connaître le dispositif en diffusant l'information aux partenaires au contact des personnes en recherche de logement (We Ker-Mission locale, entreprise, CCAS, communes, ...)
 > Ingénierie + budget communication

4- Tester et expérimenter de nouveaux produits :

- 4.1. Mener une réflexion sur la création d'une colocation par la intercommunalité : logement transitoire pour les jeunes actifs qui arrivent sur le territoire
- Benchmark auprès d'autres territoires ayant réalisé une expérience similaire (exemple Pouzauges, Loudéac) pour identifier le montage de l'opération, le modèle de gestion locative, ...
  - Repérage des potentiels biens immobiliers, notamment vacants pouvant être mobilisés, en partenariat avec les communes pôles d'emploi (St Méen le Grand, Gaël - Montauban-de-Bretagne si pas de résidence sociale : cf. mesure 4.2)
  - Acquisition d'un bien, montage de l'opération et mise en place de la gestion locative
- > Ingénierie + budget investissement (acquisition et travaux) du bien = 250 000€
- 4.2- Etudier le création d'une offre de type résidence sociale à Montauban-de-Bretagne
- Réalisation d'une étude pour affiner la connaissance des besoins : compléter l'analyse des besoins sociaux réalisée par le CCAS en mobilisant les partenaires, We Ker-mission locale, les entreprises et action logement, qui ont une connaissance fine des besoins en logement des actifs.
  - En fonction des besoins engager la création d'une offre d'hébergement de type résidence sociale : créer un groupe de travail avec les partenaires (Action Logement, bailleurs sociaux, associations type Amitiés Sociales, Espoir35, AIS 35, maison en ville, ...) pour définir le montage opérationnel et le modèle de fonctionnement / gestion
- 4.3. Développer l'habitat intergénérationnel (éventuellement contre services rendus - cf. action 9)
- Capturer les personnes âgées habitant dans des logements souvent sous-occupés : informer et communiquer sur l'initiative
  - Identifier les associations qui peuvent assurer l'intermédiation en identifiant les besoins de chaque partie et en veillant au respect des engagements réciproques
- 4.4. Explorer les nouveaux modes d'habiter pour répondre aux besoins de courtes durée : l'habitat modulaire et / ou réversible et/ou mobile (tiny house, camping)
- Identifier les fonciers adaptés au développement de ce type d'offre et accompagner des porteurs de projets
- > Ingénierie + budget alloué au parc locatif social si réalisation d'une offre - cf. action 1



**PUBLIC VISE**

Personnes en contrats courts : stagiaire, saisonnier, intérimaire, jeune en début de parcours professionnel, ménage nouvellement arrivé sur le territoire



**TERRITOIRE CONCERNE**

1	Ensemble du territoire de la communauté de communes Saint-Méen-Montauban
2	
3	Ensemble du territoire de la communauté de communes Saint-Méen-Montauban - Priorité aux lieux à proximité des pôles d'emploi
4	



**Calendrier de mise en œuvre et coût prévisionnel pour la CCEG**

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	BUDGET	Service mobilisé
1	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	<b>Cf. Actions 1 &amp; 2</b>	Habitat Urbanisme; Economie
2	2 500 €	2 500 €	2 500 €	2 500 €	2 500 €	2 500 €	<b>15 000 €</b>	
3	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie		
4	Ingénierie	Ingénierie	250 000 €	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	<b>250 000 €</b>	
<b>Total</b>	<b>2 500 €</b>	<b>2 500 €</b>	<b>252 500 €</b>	<b>2 500 €</b>	<b>2 500 €</b>	<b>2 500 €</b>	<b>265 000 €</b>	

## INDICATEURS DE SUIVI ET D'EVALUATION

### Indicateurs de suivi :

- Création de locatifs meublés communaux
- Nombre et type d'offres développées : chambres chez l'habitant, colocations, offres mobiles, résidence sociale, habitat intergénérationnel, ...
- Bilan de l'étude sur la création d'une résidence sociale
- Créer un listing des offres de logements pour les courtes durée présentes sur le territoire et actualisation annuelle
- Nombre et nature des actions de communication

### Indicateurs de résultat :

- Evolution de l'emploi
- Part de la population jeune dans la population totale

## LIENS AVEC D'AUTRES ACTIONS

- Action 1 : Renforcer et diversifier l'offre de logement social pour répondre à l'augmentation de la demande et à la tension du marché HLM
- Action 2 : Développer l'offre locative privée
- Action 4 : Amplifier l'amélioration de l'habitat existant
- Action 9 : Répondre aux besoins des séniors et des personnes en situation de handicap
- Action 12: Mettre en place un dispositif de gouvernance adapté pour la mise en œuvre et l'animation de la politique habitat
- Action 13 : Observatoire de l'habitat et du foncier

## Action 9

# Répondre aux besoins des seniors et des personnes en situation de handicap

### Orientation 3 : Mieux répondre aux populations aux besoins « spécifiques »



#### CONTEXTE ET ENJEUX

- Un vieillissement accentué de la population (24% des habitants ont plus de 60 ans en 2020)
- Une progression de 9% en 6 ans des 60 ans et plus (contre 3% en moyenne pour l'ensemble de la population)
- Une hausse plus importante des seniors les plus âgés (+75 ans) : enjeu d'urgence de prise en charge de la dépendance
- Un volume important de jeunes seniors : enjeu d'anticipation des besoins et l'arrivée des baby-boomer
- Un taux de pauvreté très marqué chez les personnes âgées : 12 % des ménages de 75 ans ou plus sous le seuil de pauvreté
- Une volonté des seniors de rester à domicile le plus longtemps possible
- Un territoire bien doté en hébergement et services pour personnes âgées, mais la nécessité de réfléchir des solutions de logement avant l'entrée en hébergement



#### OBJECTIFS

- Permettre la réalisation des parcours résidentiels des personnes âgées, en tenant compte de l'évolution de leur état de santé physique et mentale, de leurs moyens financiers, de leur vie sociale
- Innover dans les réponses à apporter à la problématique du vieillissement démographique, en développant une offre d'habitat diversifiée, répondant aux différentes attentes et aux étapes du vieillissement
- Accompagner les seniors qui souhaitent rester chez eux dans un projet d'accessibilité du logement



#### PORTEUR DE L'ACTION

Communauté de Communes Saint-Méen-Montauban



#### PARTENAIRES

Etat, Anah, Département d'Ille-et-Vilaine, Communes, Promoteurs, Bailleurs sociaux, CLIC, CCAS, ARS, Opérateur de l'amélioration de l'habitat, ADIL



#### OUTILS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE

- 1- Favoriser le maintien à domicile
  - 1.1. Repérer les ménages vieillissants et/ou en difficulté dans leur logement (y compris par anticipation)
    - Renforcer le partenariat avec les services intervenant à domicile (aides au domicile, professions médicales, artisans du bâtiment, ...), pour identifier les ménages, voire étudier la création d'une convention avec La Poste, ...
    - Communiquer et sensibiliser les ménages, leurs familles et les partenaires sur la nécessité de faire les travaux d'adaptation, ainsi que sur les dispositifs d'aide et d'accompagnement existants, y compris pour éventuellement encourager le changement de logement
    - Mener des opérations proactives ponctuelles à destination des seniors pour les sensibiliser et les accompagner sur la nécessité de faire les travaux d'adaptation, voire de déménager vers un autre logement (cf. action 4)
  - > Ingénierie + budget communication
  - 1.2. Poursuivre les travaux d'adaptation
    - Diagnostic du logement
    - Conseil et accompagnement à la définition et à la conduite des travaux
    - Aide financière
  - > budget : cf. action 4 en lien avec le pacte territorial

2- Développer des offres en centre-bourg situées à proximité des commerces et des services, adaptées en termes de typologie, de surface, d'aménagement, d'équipement et de domotique :

- Recenser le parc de logements adaptés (communes, bailleurs sociaux, bailleurs privés) et le faire connaître auprès des seniors en recherche de logement
  - Négocier avec les porteurs de projets (communes, bailleurs, opérateurs privés) pour dédier une part de logements adaptés destinés aux personnes âgées ou en situation de handicap dans les programmes de logements. (cf. action 6)
  - Favoriser la production de logement locatif social adapté PMR : bonification des aides pour la production d'un logement adapté cf. action 1
- > Ingénierie + budget action 1

3-Tester et expérimenter de nouveaux produits pour répondre aux besoins des personnes âgées : logement inclusif seniors et/ou handicap, Habitat intergénérationnel (cf. action 8), colocation, ...

3.1. Etudier le développement d'une offre en « logement inclusif seniors et/ou handicap »

- Créer un groupe de travail (Département, CCAS, travailleurs sociaux, bailleurs, CLIC, ..) pour identifier les besoins et évaluer le nombre de personnes intéressées (enquête auprès des ménages par exemple), et étudier le développement de ce type d'offre (Benchmark auprès d'autres territoire)

3.2. Identifier les éventuels appels à projet et manifestation d'intérêt (Département, Caisses de retraite, Mutuelles ...) afin de les faire connaître aux acteurs locaux souhaitant développer ces offres.



## PUBLIC VISE

Personnes âgées et/ou en situation de handicap



## TERRITOIRE CONCERNE

1	Ensemble du territoire de la communauté de communes Saint-Méen-Montauban
2	Centres-bourgs à proximité des commerces & services
3	Ensemble du territoire de la communauté de communes Saint-Méen-Montauban



## Calendrier de mise en œuvre et coût prévisionnel pour la CCEG

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	BUDGET	Service mobilisé
1	Ingénierie	Ingénierie renforcée 10 000 €	Ingénierie	Ingénierie renforcée 10 000 €	Ingénierie	Ingénierie	<b>Action n°4 + 20 000 €</b>	Habitat
2	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	<b>Action n°1</b>	
3	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie		
<b>Total</b>								



## INDICATEURS DE SUIVI ET D'EVALUATION

Indicateurs de suivi :

- Nombre de ménages accompagnés dans les travaux d'adaptation : diagnostic, nature des travaux, montant des aides, ...
- Nombre et nature des actions de communication
- Nombre de logements adaptés en centre-bourg produits
- Bilan du groupe de travail sur le développement d'une offre en « logement inclusif seniors et/ou handicap »
- Nombre et nature des offres innovantes pour seniors

Indicateurs de résultat :

- Evolution du nombre de personnes âgées
- Evolution nb personnes handicapées (AAH)
- Nombre de logements adaptés

## LIENS AVEC D'AUTRES ACTIONS

- Action 1 : Renforcer et diversifier l'offre de logement social pour répondre à l'augmentation de la demande et à la tension du marché HLM
- Action 2 : Développer l'offre locative privée
- Action 4 : Amplifier l'amélioration de l'habitat existant
- Action 8 : Favoriser le développement d'une offre de logements bon marché pour répondre aux besoins de courte durée
- Action 12: Mettre en place un dispositif de gouvernance adapté pour la mise en œuvre et l'animation de la politique habitat
- Action 13 : Observatoire de l'habitat et du foncier

**Action  
10**

**Améliorer la réponse aux personnes défavorisées**

**Orientation 3 : Mieux répondre aux populations aux besoins « spécifiques »**



**CONTEXTE ET ENJEUX**

- Des profils de ménage qui semblent en situation difficile vis-à-vis du logement : publics isolés, en errance, femmes victimes de violences, ...
- Une offre globale qui semble parfois insuffisante et des périodes d'hébergement qui se prolongent faute de possibilité de sortie



**OBJECTIFS**

- Répondre aux besoins des publics vulnérables en s'appuyant sur l'ensemble des leviers mobilisables et notamment l'offre d'hébergement d'urgence
- Accompagner et réinsérer les publics concernés dans le logement de droit commun



**PORTEUR DE L'ACTION**

Communauté de Communes Saint-Méen-Montauban



**PARTENAIRES**

Etat, Département Ille-et-Vilaine, Communes, Travailleurs sociaux, secteur médicosocial, CCAS, CDAS,



**OUTILS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE**

- 1- Pérenniser voire renforcer l'offre de logements d'urgence et en faveur des personnes en situation de précarité
  - Créer et mutualiser 2 logements d'urgence supplémentaires (cf. action 1.4 : création de logements communaux + financement FARU pour prise en charge des personnes)
  - Aider financièrement l'ameublement et l'équipement des logements d'urgence : 4000 € x 2 logements
  - Repérer les appels à projets en faveur du logement des publics défavorisés et mobiliser les acteurs locaux pour y répondre
  - > Ingénierie + budget 8 000 € sur les 6 ans du PLH
- 2- Permettre le parcours résidentiel des ménages les plus précaires (sortie d'urgence, sortie d'hébergement, ...)
  - Capter les propriétaires bailleurs à forte sensibilité sociale et les accompagner à sécuriser la mise en location de leurs biens à l'attention de publics vulnérables (intermédiation locative)
  - Travailler sur l'accompagnement social pour faciliter la sortie des situations d'urgence, en lien avec les partenaires médico-sociaux
  - > Ingénierie



**PUBLIC VISE**

Publics défavorisés



**TERRITOIRE CONCERNE**

- 1 Ensemble du territoire de la communauté de communes Saint-Méen-Montauban
- 2



**Calendrier de mise en œuvre et coût prévisionnel pour la CCEG**

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	BUDGET	Service mobilisé
1	ingénierie	ingénierie 4000 €	ingénierie	ingénierie 4000 €	ingénierie	ingénierie	8 000 €	Habitat
2	ingénierie	ingénierie	ingénierie	ingénierie	ingénierie	ingénierie		
<b>Total</b>		<b>4 000 €</b>		<b>4 000 €</b>			<b>8 000 €</b>	

## INDICATEURS DE SUIVI ET D'EVALUATION

### Indicateurs de suivi :

- Nombre d'hébergements d'urgence sur le territoire
- Nombre de logements mis en location à l'attention de publics vulnérables (intermédiation locative)

### Indicateurs de résultat :

- Evolution des besoins des publics en difficulté
- Evolution du nombre de places / logements à destination des ménages vulnérables

## LIENS AVEC D'AUTRES ACTIONS

- Action 1 : Renforcer et diversifier l'offre de logement social pour répondre à l'augmentation de la demande et à la tension du marché HLM
- Action 2 : Développer l'offre locative privée
- Action 12: Mettre en place un dispositif de gouvernance adapté pour la mise en œuvre et l'animation de la politique habitat
- Action 13 : Observatoire de l'habitat et du foncier

# Action 11

## Contribuer à l'accueil des gens du voyage

### Orientation 3 : Mieux répondre aux populations aux besoins « spécifiques »



#### CONTEXTE ET ENJEUX

- Une aire d'accueil à Montauban-de-Bretagne
- Des modes de vie et des attentes qui évoluent chez la population des gens du voyage, notamment en termes de sédentarisation
- Un schéma départemental qui fixe des objectifs et des obligations à la Communauté de Communes



#### OBJECTIFS

- Améliorer la capacité du territoire à répondre aux besoins en accueil et ancrage des gens du voyage
- Poursuivre le pilotage et le suivi des actions prévues par le schéma départemental



#### PORTEUR DE L'ACTION

Communauté de Communes Saint-Méen-Montauban



#### PARTENAIRES

Etat, Département d'Ille-et-Vilaine, Communes, AGV35, CDAS, travailleurs sociaux



#### OUTILS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE

- 1- Poursuivre le travail engagé sur la gestion de l'aire d'accueil à Montauban-de-Bretagne  
> Ingénierie
- 2- Travailler sur la sédentarisation des gens du voyage  
- Etude d'opportunité sur la sédentarisation AGV 35 et Etat : Actions à mener en fonction des conclusions de l'étude  
> Budget pour la création 2 terrains familiaux locatifs 100 000 €
- 3- Participer à la gouvernance et au suivi du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage  
> Ingénierie



#### PUBLIC VISE

Gens du voyage



#### TERRITOIRE CONCERNE

1	Montauban-de-Bretagne
2	Ensemble du territoire de la communauté de communes Saint-Méen-Montauban
3	



#### Calendrier de mise en œuvre et coût prévisionnel pour la CCEG

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	BUDGET	Service mobilisé
1	ingénierie	ingénierie	ingénierie	ingénierie	ingénierie	ingénierie		Habitat
2	ingénierie	ingénierie	ingénierie 100 000 €	ingénierie	ingénierie	ingénierie	100 000 €	
3	ingénierie	ingénierie	ingénierie	ingénierie	ingénierie	ingénierie		
Total			100 000 €					

## INDICATEURS DE SUIVI ET D'EVALUATION

### Indicateurs de suivi :

- Qualité et fréquentation de l'aire d'accueil
- Nombre de terrains familiaux créés

### Indicateurs de résultat :

- Nombre de familles sédentarisées sur le territoire
- Qualité et diversité de l'offre à destination des gens du voyage

## LIENS AVEC D'AUTRES ACTIONS

- Action 1 : Renforcer et diversifier l'offre de logement social pour répondre à l'augmentation de la demande et à la tension du marché HLM
- Action 12: Mettre en place un dispositif de gouvernance adapté pour la mise en œuvre et l'animation de la politique habitat
- Action 13 : Observatoire de l'habitat et du foncier

## Action 12 Mettre en place un dispositif de gouvernance adapté pour la mise en œuvre et l'animation de la politique habitat

### Orientation 4 : Renforcer l'animation de la mise en œuvre du PLH



#### CONTEXTE ET ENJEUX

- Un PLH qui doit initier et impulser une dynamique, pour embarquer progressivement l'ensemble des parties prenantes
- Une politique de l'habitat qui nécessite d'être connue, identifiée, valorisée auprès des partenaires et des ménages, pour qu'elle soit efficace et qu'elle atteigne ses objectifs
- Des moyens humains à renforcer pour mettre en œuvre et assurer le pilotage et l'animation du PLH



#### OBJECTIFS

- Renforcer le rôle du service habitat comme pôle ressources / d'expertise auprès des communes
- Développer les outils de pilotage de la politique habitat
- Poursuivre l'activité de la Commission Habitat
- Partager les objectifs et une stratégie, faire connaître les actions menées par la collectivité, faire connaître les services et les aides proposées
- Faciliter la mise en œuvre du PLH par un partenariat efficace



#### PORTEUR DE L'ACTION

Communauté de Communes Saint-Méen-Montauban



#### PARTENAIRES

Tous les partenaires



#### OUTILS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

##### 1- Poursuivre et consolider la commission habitat

- Organiser une réunion par trimestre pour suivre la mise en oeuvre de la politique habitat
- Monter en compétences et développer une culture commune des élus qui suivent le dossier PLH par la réalisation de formations, l'organisation de visite, des opérations de sensibilisation sur différents sujets (le vocabulaire de l'habitat, les différents partenaires intervenant sur le territoire (qui fait quoi, ...), sur les aspects juridiques, ...
- Après 2026 : mener une réflexion sur l'instance de gouvernance du PLH : sa composition le rythme des rencontres l'évolution de son rôle, ...

##### 2- Etoffer les moyens humains en matière d'urbanisme pour faciliter la conception et la réalisation des projets en matière d'habitat

- Développer un service intercommunal d'ingénierie urbaine pour assister les communes dans leurs projets : assurer un suivi du foncier, une aide à la programmation et au montage opérationnel, un appui à l'élaboration des cahiers des charges et à la négociation avec les opérateurs, diffuser l'information sur les aides et sur les outils mobilisables, ...

> Ingénierie : création d'un poste supplémentaire évalué à 0,5 ETP

##### 3- Renforcer le rôle de la CCSMM en tant que centre de ressources et accompagnateur des communes

- Assurer auprès de chaque commune un bilan annuel de suivi du plan d'actions territorialisé grâce aux fiches communales mises à jour (recensement et suivi des projets, analyse de la programmation : types de logements produits ou en projet ...) : systématiser l'organisation d'au moins une réunion par an avec chaque commune pour asseoir un partenariat en continu, mieux anticiper les besoins d'accompagnement des communes et favoriser l'amélioration des projets (éviter que l'EPCI soit sollicité trop tard)

- Organiser des formations et/ou visites d'opérations thématiques, à destination des élus Ingénierie

- Assurer une veille des dispositifs, outils, partenaires et des possibilités financières : création et actualisation d'un guide à destination des communes

> Ingénierie + Budget formation de 30 000 €

##### 4- Poursuivre l'animation du partenariat avec les opérateurs de l'habitat et avec les partenaires institutionnels

- Partenariat en continu via des conventions : bailleurs sociaux, Soliha, CAU, ADIL, CD35, EPF...

- Participation aux travaux des partenaires : SCOT, PDH, PDALHPD, SDAGV

- Mobiliser les acteurs locaux comme relais du PLH via des plaquettes d'information : services sociaux, professionnels immobiliers, banques, réseaux sociaux ...



## PUBLIC VISE

Communes, Administrés, bénéficiaires potentiels des dispositifs, Communes, Propriétaires bailleurs, investisseurs, porteurs de projet, ...



## TERRITOIRE CONCERNE

1

2

3

4

Ensemble du territoire de la communauté de communes Saint-Méen-Montauban



## Calendrier de mise en œuvre et coût prévisionnel pour la CCEG

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	BUDGET	Service mobilisé
1	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie		Habitat
2	Création ingénierie 0,5 ETP	ingénierie 0,5 ETP	ingénierie 0,5 ETP	ingénierie 0,5 ETP	ingénierie 0,5 ETP	ingénierie 0,5 ETP	+ 0,5 ETP	
3	Ingénierie 5000€	Ingénierie 5000€	Ingénierie 5000€	Ingénierie 5000€	Ingénierie 5000€	Ingénierie 5000€	30 000 €	
4	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Budget partenariat	
<b>Total</b>	<b>5 000 €</b>	<b>5 000 €</b>	<b>5 000 €</b>	<b>5 000 €</b>	<b>5 000 €</b>	<b>5 000 €</b>	<b>30000 + 0,5 ETP</b>	



## INDICATEURS DE SUIVI ET D'EVALUATION

Indicateurs de suivi :

- Fréquence des réunions relatives aux politiques de l'habitat
- Actualisation des fiches communales
- Fréquence des rencontres avec les communes
- Nombre de formations et d'actions de sensibilisation à destination des élus et nombre de participants
- Nombre de partenariats maintenus ou créés sur la durée du PLH
- Type et nombre d'actions mises en œuvre avec les partenaires
- Bilan d'activité du service Habitat et du futur service d'ingénierie urbaine

Indicateurs de résultat :

- Degré de satisfaction des communes et de CCSMM



## LIENS AVEC D'AUTRES ACTIONS

Toutes les actions

**Action  
13**

**Observatoire de l'habitat et du foncier**

**Orientation 4 : Renforcer l'animation de la mise en œuvre du PLH**



**CONTEXTE ET ENJEUX**

- Une politique de l'habitat nouvelle, qui nécessite d'être suivie, observée et évaluée, pour en mesurer sa cohérence, son efficacité et son efficacité
- Le besoin de connaissances et d'analyses pour évaluer la mise en œuvre et les impacts du PLH
- La nécessité de suivre le rythme d'artificialisation des sols dans le contexte de la loi Climat et Résilience



**OBJECTIFS**

- Assurer le suivi de la mise en œuvre du PLH,
- Evaluer les impacts du PLH sur le fonctionnement du marché local de l'habitat
- Garantir une politique de l'habitat agile et réactive, sachant s'adapter aux évolutions de contexte (évolutions des politiques nationales, évolution des marchés, ...) pour ajuster au mieux les actions, dispositifs et moyens de la collectivité
- Conformément à la loi, produire un bilan annuel du PLH, et élaborer un bilan à mi parcours permettant, si besoin d'ajuster les objectifs et les moyens



**PORTEUR DE L'ACTION**

Communauté de Communes Saint-Méen-Montauban



**PARTENAIRES**

Tous les partenaires



**OUTILS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE**

1. Création de l'observatoire de l'habitat et du foncier, pour assurer le suivi de :
    - La mise en œuvre des actions : produire les bilans annuels et le bilan à mi-parcours et partager ce bilan et décider des ajustements et des nouvelles actions à engager avec l'instance de pilotage
    - L'efficacité et de l'efficience de la politique habitat : les actions réalisées permettent-elles d'atteindre les objectifs visés, de corriger les dysfonctionnements observés dans le diagnostic, de répondre aux enjeux et aux objectifs stratégiques visés par la collectivité ?
    - La consommation foncière : consommation des gisements repérés, actualisation des potentiels fonciers (y compris en diffus), anticipation des mutations et élaboration d'une stratégie d'intervention pour agir sur les secteurs stratégiques et favoriser la réalisation d'opérations (mutualisation à faire avec les travaux du SCOT).
    - Le contexte global, l'évolution de la stratégie des partenaires (politiques nationales, départementales, ...) et évolution des indicateurs économiques (taux d'intérêt, coûts des matériaux, ...)
- > Ingénierie : recrutement d'un nouveau sigiste en cours



**PUBLIC VISE**

Communes, partenaires



**TERRITOIRE CONCERNE**

1

Ensemble du territoire de la communauté de communes Saint-Méen-Montauban



**Calendrier de mise en œuvre et coût prévisionnel pour la CCEG**

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	BUDGET	Service mobilisé
1	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie		Habitat
Total								

## INDICATEURS DE SUIVI ET D'EVALUATION

### Indicateurs de suivi :

- Sollicitations de l'observatoire par les communes et l'EPCI
- Réalisation de publications
- Répartition de la production de logements (par commune, par localisation, type de financement, produits ...), mise en perspective avec les objectifs visés
- Atteinte des objectifs du PLH
- Bilan des enveloppes allouées et montants versés pour chaque catégorie

### Indicateurs de résultat :

- Evaluation des impacts du PLH (réalisation de travaux, accueil de nouvelles populations, estimation du public touché ...)
- > les actions réalisées permettent-elles d'atteindre les objectifs visés ? Les actions permettent-elles de corriger les dysfonctionnements observés dans le diagnostic ?

## LIENS AVEC D'AUTRES ACTIONS

Toutes les actions

## Un programme structuré en 13 actions

Action	n°	Action	Fonctionnement sur 6 ans	Investissement sur 6 ans
ORIENTATION ° 1 Renforcer et diversifier l'offre de logement social pour répondre à l'augmentation de la demande et à la tension du marché HLM	1	Renforcer et diversifier l'offre de logement social pour répondre à l'augmentation de la demande et à la tension du marché HLM		1 037 500 €
	2	Développer l'offre locative privée		
	3	Renouveler la politique d'accession aidée à la propriété		100 000 €
ORIENTATION N°2 Favoriser la transition vers un modèle résidentiel fondé sur la qualité du bâti et la sobriété foncière	4	Amplifier l'amélioration de l'habitat existant		1 837 994 €
	5	Repérer et traiter les situations d'habitat indigne		
	6	Créer les conditions pour faciliter la production de logements au sein de l'enveloppe urbaine		500 000 €
	7	Favoriser des logements vertueux, attractifs, désirables et évolutifs	32 400 €	
ORIENTATION N°3 Mieux répondre aux populations aux besoins «spécifiques»	8	Favoriser le développement d'une offre de logements bon marché pour répondre aux besoins de courte durée		265 000 €
	9	Répondre aux besoins des seniors et des personnes en situation de handicap		20 000 €
	10	Améliorer la réponse aux personnes défavorisées		8 000 €
	11	Contribuer à l'accueil des gens du voyage		100 000 €
ORIENTATION N°4 Renforcer l'animation de la mise en oeuvre du PLH	12	Mettre en place un dispositif de gouvernance adapté pour la mise en œuvre et l'animation de la politique habitat		30 000 €
	13	Observatoire de l'habitat et du foncier		
Total sur les 6 ans du PLH :			32 400 €	3 898 494 €
Moyenne par AN :			5 400 €	649 749 €

**Budget total du PLH sur 6 ans : 3 930 894 €**

**Total par AN & par habitant : 24 €**

**groupe**reflex\_  
Adeus, Marseille  
> Cérur, Rennes  
NovaScopia, Paris  
Place, Bordeaux & Toulouse  
Trajectoires, Lyon  
[www.groupe-reflex.org](http://www.groupe-reflex.org)



n°	Action	2025	2026	2027	2028	2029	2030	TOTAL
1	Renforcer et diversifier l'offre de logement social pour répondre à l'augmentation de la demande et à la tension du marché HLM	164 583 €	214 583 €	164 583 €	164 583 €	164 583 €	164 583 €	<b>1 037 500 €</b>
2	Développer l'offre locative privée	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	
3	Renouveler la politique d'accession aidée à la propriété	16 667 €	16 667 €	16 667 €	16 667 €	16 667 €	16 667 €	<b>100 000 €</b>
4	Amplifier l'amélioration de l'habitat existant	302 999 €	302 999 €	307 999 €	307 999 €	307 999 €	307 999 €	<b>1 837 994 €</b>
5	Repérer et traiter les situations d'habitat indigne	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	
6	Créer les conditions pour faciliter la production de logements au sein de l'enveloppe urbaine	Ingénierie	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	<b>500 000 €</b>
7	Favoriser des logements vertueux, attractifs, désirables et évolutifs	5 400 €	5 400 €	5 400 €	5 400 €	5 400 €	5 400 €	<b>32 400 €</b>
8	Favoriser le développement d'une offre de logements bon marché pour répondre aux besoins de courte durée	2 500 €	2 500 €	252 500 €	2 500 €	2 500 €	2 500 €	<b>265 000 €</b>
9	Répondre aux besoins des séniors et des personnes en situation de handicap	Ingénierie	10 000 €	Ingénierie	10 000 €	Ingénierie	Ingénierie	<b>20 000 €</b>
10	Améliorer la réponse aux personnes défavorisées	Ingénierie	4 000 €	Ingénierie	4 000 €	Ingénierie	Ingénierie	<b>8 000 €</b>
11	Contribuer à l'accueil des gens du voyage	Ingénierie	Ingénierie	100 000 €	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	<b>100 000 €</b>
12	Mettre en place un dispositif de gouvernance adapté pour la mise en œuvre et l'animation de la politique habitat	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	<b>30 000 €</b>
13	Observatoire de l'habitat et du foncier	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	
		497 149 €	661 149 €	952 149 €	616 149 €	602 149 €	602 149 €	<b>3 930 894 €</b>

Orientation stratégique	N° de l'action	Action	Contexte et enjeux	Objectifs	Outils et moyens de mise en œuvre
Orientation 1 : Diversifier le parc de logements pour répondre aux besoins et faciliter les parcours résidentiels	1	Renforcer et diversifier l'offre de logement social pour répondre à l'augmentation de la demande et à la tension du marché HLM	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Territoire spécialisé dans la <b>propriété occupante</b> : seulement 26% de locataires (dont 5% de logements locatifs sociaux), contre 39% en Ile-et-Vilaine et 43% en France</li> <li>- Un parc concentré sur les communes pôles, notamment pour les logements très sociaux</li> <li>- Un parc locatif social ancien et énergivore : 29% des logements sont classés E,F ou G au DPE</li> <li>- Une part importante de logements de taille moyenne, peu de grands logements et studios</li> <li>- Une très faible vacance sur le parc social (1,9%)</li> <li>- Avec un ratio de 7,8 demandes pour 1 attribution, l'EPCI est situé en seconde position à l'échelle départementale en termes de pression de la demande locative sociale</li> <li>- Une tension locative sociale particulière pour les T1 et T2 et sur la commune de Montauban-de-Bretagne</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Répondre aux besoins en logements des ménages aux revenus modestes : actifs travaillant dans les entreprises locales, jeunes décohabitants, familles monoparentales, personnes en difficulté ou en rupture, personnes âgées, ...</li> <li>- Etablir une stratégie commune collectivités-bailleurs sociaux sur le devenir du parc social existant et sur le développement de l'offre nouvelle</li> <li>- Développer l'offre locative sociale : objectif produire environ <b>160-170</b> logements locatifs sociaux sur la durée du PLH</li> <li>- Produire une offre locative sociale plus adaptée aux besoins, notamment en termes de typologie</li> </ul>	<p>1- Contractualiser avec les partenaires sur l'évolution de l'offre locative sociale sur le territoire de Saint-Méen-Montauban au sujet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Du devenir du parc existant : volume, localisation et programmation dans le temps des opérations de vente et des projets de réhabilitation des logements sociaux : en mettant l'accent sur la réhabilitation des passoires énergétiques (avec un objectif de 50 logements HLM réhabilités sur la durée du PLH, via la mobilisation des aides nationales en faveur de la réhabilitation du parc social)</li> <li>- Du réinvestissement des ressources dégagées par les ventes HLM sur le territoire (Cf. Action 3)</li> <li>- Du développement de l'offre nouvelle : volume, typologie, localisation, formes urbaines, neuf ou acquisition/amélioration, programmation dans le temps ...</li> </ul> <p>1.1. Contractualiser avec le Département via la nouvelle convention proposée par le CD35</p> <p>1.2. Contractualiser avec les bailleurs sociaux (convention EPCI - Communes - bailleurs) : réaliser un bilan et une rencontre annuelle sur l'atteinte des objectifs et participer aux Conventions d'Utilité Sociale (CUS)</p> <p>&gt; Ingénierie</p> <p>2- Accompagner les communes à mobiliser les outils de mixité sociale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les outils réglementaires dans les documents de planification (PLU) : servitude de mixité, emplacement réservé, définition d'objectifs de mixité sociale dans les OAP ... (en lien avec une ingénierie urbaine à développer pour accompagner les communes - cf. action 12)</li> <li>- Les outils opérationnels pour aider les communes à maîtriser le foncier destiné à la production à vocation sociale (objectif PLH : 19% de la production en locatif social, 16% de la production en accession aidée, soit 300-310 logements aidés en 6 ans). En lien avec l'action 6.2 et 6.3 : accompagnement en ingénierie pour la maîtrise foncière et aide financière à la minoration foncière.</li> </ul> <p>&gt; Ingénierie</p> <p>3- Soutenir financièrement la production locative sociale, selon modulation/bonification au regard de critères qui répondent aux besoins et enjeux locaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la localisation des opérations : favoriser les opérations en renouvellement urbain plutôt qu'en extension</li> <li>- la taille du programme : bonifier l'aide financière pour les opérations de moins de 5 logements où les bailleurs ont du mal à se mobiliser</li> <li>- la complexité des opérations : la démolition/reconstruction, l'acquisition/amélioration, plutôt que la construction neuve</li> <li>- les typologies des logements : encourager les petits logements, notamment en T2 où s'exerce une forte pression</li> <li>- l'adaptation PMR des logements (cf.action 9)</li> </ul> <p>&gt; Budget de 150 000€ par an, soit 900 000€ sur les 6 ans du PLH</p> <p>4- Appliquer le règlement rédigé par la Communauté de communes Saint-Méen Montauban sur les conditions d'attribution de la garantie d'emprunt par l'EPCI pour des prêts relatifs à des opérations de logement social.</p> <p>&gt; Ingénierie</p> <p>5- Inciter le conventionnement des logements</p> <p>5.1. Encourager et accompagner les communes à conventionner les logements communaux (en particulier dans les communes où les bailleurs HLM ne viennent pas)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser le partage d'expériences entre les communes</li> <li>- Informer sur les possibilités d'une mise en gestion du bien locatif par les bailleurs ...</li> <li>- Aider à la recherche de financements</li> </ul> <p>- Appuyer financièrement à la rénovation de logements vacants de plus de 2 ans par les communes en vue de les remettre sur le marché locatif avec un conventionnement de loyer. L'intercommunalité rédigera un règlement des aides précisant les biens éligibles, le délai de réalisation des travaux après acquisition, les conditions de mise en location, ... &gt; Budget de 5000€ /logements avec un objectif de 10 logements conventionnés sur la durée du PLH = 50 000 €</p> <p>Possibilité de mobiliser le budget dédié aux études de faisabilité sur des opérations à fort intérêt en amont des projets de rénovation de biens vacants (cf. Action 6.1)</p>
Orientation 1 : Diversifier le parc de logements pour répondre aux besoins et faciliter les parcours résidentiels	2	Développer l'offre locative privée	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un territoire ultra spécialisé dans la « propriété occupante » : seulement 26% de locataires (dont 21% de logements locatifs privés)</li> <li>- Un parc locatif insuffisant qui pénalise tous les ménages ayant besoin d'une solution de logement rapide : personnes en situation de séparation ou en mobilité professionnelle</li> <li>- Dans le parc social : un taux de vacance très bas (1,9%) et une tension élevée (8 demandes pour une attribution) qui obligent les ménages à se tourner vers le parc privé</li> <li>- Un marché locatif privé en tension : une forte insuffisance de l'offre et des loyers d'annonces locatives en augmentation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Faciliter le parcours résidentiel des ménages en proposant des alternatives à la propriété occupante en maison individuelle, notamment des locatifs aux loyers diversifiés</li> <li>- Produire une offre locative plus adaptée aux besoins</li> <li>- Attirer les investisseurs sur le territoire</li> </ul>	<p><b>1- Communiquer et informer les porteurs de projet (propriétaires investisseurs, potentiels investisseurs, artisans) sur les dispositifs et outils mobilisables permettant de développer le parc locatif privé</b> : Garantie Visale, garantie d'impayé, PLS investisseur, dispositif Denormandie pour les communes avec un périmètre d'ORT (Saint-Méen-le-Grand et Montauban-de-Bretagne), ...</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Créer des outils de communication pour inciter les potentiels investisseurs à développer l'offre locative, à réaliser des travaux, à conventionner leurs logements ...</li> </ul> <p>&gt; <b>Ingénierie et budget communication</b></p> <p><b>2- Inciter et accompagner les communes à diversifier les produits dans les opérations de logements pour favoriser le développement du locatif</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans la programmation, veiller à développer des logements favorables à l'investissement locatif (individuel, petits logements en collectif adaptés aux besoins et attentes du territoire en termes de gabarit, conception, d'intégration d'espaces extérieurs, ...)</li> </ul> <p>- <b>Encourager les communes à avoir un portage politique pour développer cette offre locative : appuyer les communes dans leurs échanges avec les opérateurs privés sur la définition des programmes cf. action 12</b></p> <p><b>3- Mobiliser le parc vacant et le bâti à reconverter pour développer du logement locatif privé</b> : encourager à l'achat d'un bien vacant en centre-bourg en vue de le proposer à la location :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Accompagnement technique sur la réalisation des études de faisabilité (visite-conseil, études de faisabilité, estimation des travaux, plan de financement, liste des artisans du territoire, ...)</li> </ul> <p>- <b>Mobilisation des aides financières du Pacte territorial pour la réalisation des travaux de réhabilitation des biens vacants (cf. action 4.1) et de l'aide à la restructuration de logements visant la production de petites typologies (cf. action 4.2)</b></p> <p>&gt; <b>Ingénierie + Budget (cf. action 3 et 4)</b></p> <p><b>4- Eviter la sortie du marché locatif des passoires énergétiques</b> - cf. action 4</p> <p>&gt; Budget action 4</p>
Orientation 1 : Diversifier le parc de logements pour répondre aux besoins et faciliter les parcours résidentiels	3	Renouveler la politique d'accession aidée à la propriété	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des prix immobiliers qui ont fortement progressé sur les dernières années (+34% du prix moyen au m² entre 2019 et 2022 pour les maisons et appartements), rendant le marché de plus en plus sélectif, et moins accessible aux ménages du territoire</li> <li>- Un contexte national qui évolue, rendant l'accession à la propriété de plus en plus difficile : durcissement des conditions de prêt, évolution des conditions d'attribution du PTZ...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sur l'ensemble de la production de logements sur la durée du PLH, viser <b>16% de logements en accession aidée soit environ 140 logements</b></li> <li>- Préserver et développer, les possibilités de parcours résidentiels sur le territoire</li> <li>- Favoriser l'accueil et fidéliser les potentiels primo-accédants du territoire</li> </ul>	<p><b>1- Mobiliser les dispositifs d'accession à la propriété</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La vente HLM est à faire de manière très limitée et encadrée selon une stratégie à définir et à partager, et en veillant à ce que les ressources issues des ventes soient réinvesties localement, notamment dans de la nouvelle production - Ingénierie (cf. Action 1 - contractualisation avec les bailleurs)</li> <li>- Le PSLA dans les communes pôles et les communes du secteur centre, éventuellement sur des opérations multisites, voire multicommunales, pour faciliter leur réalisation. Une aide financière pour encourager les opérateurs à produire du PSLA de 5 000€ par logement, avec un objectif de 20 logements sur la durée du PLH</li> </ul> <p>&gt; Budget de 100 000 € sur les 6 ans du PLH</p> <p><b>2- Créer les conditions d'accession à la propriété des ménages modestes dans le neuf sur le territoire :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En accompagnant les communes sur les outils de maîtrise foncière - (cf. action 6)</li> <li>- En négociant avec les aménageurs privés et les communes pour définir le niveau de péréquation et dédier une part de l'offre à la production aidée dans les opérations permettant de varier les coûts de sortie.</li> </ul> <p>&gt; <b>Ingénierie urbaine (cf. action 12) + budget aide minoration foncière (cf. action 6)</b></p> <p><b>3- Soutenir l'accession à la propriété dans l'existant</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Attribuer une aide financière à l'accession dans l'ancien aux propriétaires occupants ( cf. Action 4 )</li> </ul> <p>- <b>Mener une réflexion sur la suppression de l'exonération de la taxe foncière sur les constructions neuves pour inciter la reprise du bâti existant</b></p> <p>&gt; <b>Ingénierie + Budget action 4</b></p>

<p>Orientation 2 : Favoriser la transition vers un modèle résidentiel fondé sur la qualité du bâti et la sobriété foncière</p>	<p>4</p>	<p>Amplifier l'amélioration de l'habitat existant</p>	<p>- Une dynamique de réhabilitation déjà activée par la Communauté de Communes Saint-Méen Montauban, mais des enjeux d'intervention sur le parc existant demeurent :                  . Un manque de petits logements                  . 37 % des résidences principales construites avant 1970, date des premières réglementations thermiques (31 % pour l'Ille-et-Vilaine)                  . Un parc HLM avec un mauvais bilan énergétique                  . 13,7% des ménages de CCSMM sont en situation de précarité énergétique liée à leur logement                  . Une parc de logements vacants en recul mais le maintien de quelques situations de vacance complexes à traiter                  - Un cadre réglementaire (loi Climat et résilience : fin des passoires énergétiques) et des dispositifs renouvelés (Pacte Territorial)</p>	<p>- Renforcer la qualité et l'attractivité du parc existant                  - Améliorer les performances énergétiques des logements, et plus globalement, la qualité et le confort du parc existant                  - Réduire les dépenses énergétiques des ménages                  - Créer les conditions de réalisation des opérations de rénovation et restructuration, en accompagnant les ménages ou autres porteurs de projet s'engageant dans la requalification de bâtis existants                  - Remettre sur le marché des logements de bonne qualité, répondant aux besoins actuels                  - Lutter contre les gaz à effet de serre et le changement climatique</p>	<p>1. En lien avec le nouveau Pacte territorial, poursuivre la rénovation du bâti existant                  1.1. Accompagner les propriétaires sur les volets financier, juridique et technique - Ingénierie : Espace Conseil France Rénov'                  - En réalisant un état des lieux, une analyse des besoins et en assistant à la définition des travaux de rénovation : via une étude de faisabilité architecturale (esquisse) et financière pour donner à voir et convaincre de l'intérêt à agir                  &gt; Budget mission d'ingénierie conseil auprès des propriétaires - 50 000€                  - En assistant au montage financier du projet, notamment via la recherche de subventions mobilisables                  - En finançant le reste à charge de l'assistance à maîtrise d'ouvrage des opérateurs d'amélioration de l'habitat (coût total 3000 € dont 2000 € financés par l'Etat, les 1000 € restants sont pris en charge par CCSMM, soit 1000 € x 450 lgts = 450 000 €)                  - En communiquant auprès des professionnels du bâtiment sur les aides et dispositifs disponibles, pour qu'ils soient "ambassadeurs relais" auprès des propriétaires (réunions d'information, plaquettes de communication, visite d'opérations exemplaires, ...)                  1.2. Financer la rénovation des logements énergivores (Objectif du PCAET = 750lgts/an à l'échelle du Pays de Brocéliande, soit proportionnellement 300 logements pour CCSMM), pour 3 publics :                  - Une aide à la rénovation du parc locatif privé E, F et G, pour anticiper la sortie du marché des passoires énergétiques                  - Une aide à la rénovation pour les propriétaires occupants                  - Une aide à la rénovation du parc locatif communal                  &gt; Budget total : 500 000 €                  1.3. Encourager l'adaptation des logements à la perte d'autonomie - cf. action 9                  1.4 Bonification des aides financières à la rénovation du parc des logements anciens sur deux priorités :                  - Les logements situés en secteur ABF avec des exigences plus importantes                  - Le recours aux matériaux biosourcés et à l'installation d'énergies renouvelables                  &gt; Budget : 100 000 €                  1.5 Mener des opérations proactives ponctuelles à destination de publics cibles pour inciter la réalisation de travaux (animation, démarchage, ...) : 2 missions de 6 mois = 20 000 €                  - Propriétaires bailleurs : améliorer le parc locatif                  - Propriétaires seniors : améliorer les conditions d'habitat des personnes âgées (cf. action 9)                  2- Aide financière pour la mise aux normes de l'assainissement non collectif sous injonction de mise en conformité et pour les propriétaires à revenus modestes, subvention plafonnée à 2 400€ objectif de 20 logements/an                  &gt; Budet de 48 000€ par an, soit 288 000€ sur la durée du PLH                  3- Encourager la production de petits logements locatifs dans le parc existant : aide financière à destination des propriétaires bailleurs privés ou des communes pour la restructuration des logements, afin de favoriser la création de petites typologies en centralité, sous condition d'y appliquer un loyer <b>abordable, défini selon les loyers pratiqués dans la commune. L'intercommunalité rédigera un règlement des aides précisant les biens éligibles et les montant de loyer à appliquer.</b>  <b>Financement de 20 % des travaux avec un plafond maximum de 5 000€, avec un objectif de 10 opérations</b> (cf. action n° 2)                  &gt; Ingénierie + <b>Budget de 50 000 € sur la durée du PLH</b></p>
<p>Orientation 2 : Favoriser la transition vers un modèle résidentiel fondé sur la qualité du bâti et la sobriété foncière</p>	<p>5</p>	<p>Repérer et traiter les situations d'habitat indigne</p>	<p>- 6 % des logements disposent d'un classement cadastral 7 ou 8 sur la Communauté de Communes Saint-Méen Montauban                  - Une concentration très importante de logements de mauvaise qualité dans certaines communes du territoire                  - Des situations de mal logement (habitat indigne, ...) plus ou moins identifiées selon les communes</p>	<p>- Lutter contre les situations de mal logement                  - Repérer et accompagner les ménages en difficulté dans leur logement</p>	<p><b>1- Sensibiliser et accompagner les communes dans l'identification et le signalement de logements indignes, ainsi que sur les outils mobilisables</b>                  - Formations aux élus et secrétaires de mairie aux devoirs des communes, notamment en termes de pouvoir de police du maire                  - Développer les partenariats pour améliorer le repérage et le traitement des situations d'habitat indigne : intervenants à domicile, travailleurs sociaux, acteurs de la santé ...                  &gt; Ingénierie  <b>2- Prendre appui sur la plateforme Signal Logement (ex Histologe) pour le repérage et le traitement des situations d'habitat difficiles</b>                  - Communiquer et informer sur le dispositif                  &gt;Ingénierie  <b>3- Soutenir la réalisation des travaux</b>                  &gt; Budget action 4 - Amplifier l'amélioration de l'habitat existant</p>
<p>Orientation 2 : Favoriser la transition vers un modèle résidentiel fondé sur la qualité du bâti et la sobriété foncière</p>	<p>6</p>	<p>Créer les conditions pour faciliter la production de logements au sein de l'enveloppe urbaine</p>	<p>- Des ambitions de développement du territoire, qui doivent se conjuguer avec préservation des ressources                  - Une consommation foncière peu efficace sur les dernières années : peu de ménages et d'habitants supplémentaires au regard du nombre de logements commencés : 0,94 habitant supplémentaire pour 1 logement                  - De nouvelles obligations réglementaires : -50% de consommation à horizon du PLH, ZAN en 2050</p>	<p>- Mettre en oeuvre une stratégie pour gérer et mobiliser le foncier de manière efficace et économe                  - Suivre la consommation foncière et préparer les communes aux nouvelles obligations réglementaires concernant l'artificialisation                  - Soutenir les opérations répondant aux nouveaux impératifs de consommation foncière efficace                  - Réduire la consommation foncière en densifiant le tissu urbain existant</p>	<p><b>1- Animer le référentiel foncier sur l'ensemble des communes pour développer une connaissance fine :</b>                  - Dans la continuité du repérage des projets et des potentiels fonciers effectués dans le cadre de l'élaboration du PLH, ainsi que <b>des zones mutables identifiées dans le travail de diagnostic du SCOT</b> : poursuivre et compléter l'identification des potentiels fonciers du territoire (friches, dents creuses, bâtis à préserver ou à restructurer, secteurs à densifier, secteurs à renouveler, dont les lotissements anciens, ...) - (cf. Action 13 Observatoire de l'habitat et du foncier)                  - Qualifier les potentiels en fonction de la dureté foncière pour classer les gisements selon leur priorité et la facilité d'intervention. Travail à mener en collaboration avec les communes.                  - Réaliser des études pré-opérationnelles sur les secteurs stratégiques pour étudier la faisabilité, la conception et y mobiliser les opérateurs qualifiés pour la réalisation de projets. <b>Dans les communes avec un fort taux de vacance, les secteurs stratégiques pourront être focalisés sur les biens vacants</b>                  &gt; Ingénierie + Budget : financement des études pré-opérationnelles sur 10 secteurs stratégiques : 50% x plafond subventionnable 50 000 € = 25000€ x 10 études = <b>250 000 €</b>  <b>2- Mobiliser les outils de maîtrise du foncier :</b>                  - En traduisant les objectifs du PLH et du futur SCOT dans les PLU, notamment via le développement d'OAP sur les secteurs stratégiques identifiés, de servitudes et d'emplacements réservés, mais également via la définition de densité minimum                  - En ayant recours aux outils opérationnels (Préemption, ZAC, PUP, partenariat avec l'EPF pour l'acquisition et le portage des secteurs stratégiques, ...) avec des montages à adapter en fonction de chaque projet pour créer les conditions de réalisation optimales. Par exemple en travaillant avec les opérateurs pour vérifier et s'assurer des possibilités de réalisation d'un projet sur les secteurs stratégiques ou en faisant appel à l'EPF en cas de complexité particulière de l'opération (type pollution)                  - En réalisant de la concertation avec la population pour embarquer l'ensemble des parties prenantes dans les projets et éviter les éventuels recours                  - En associant les partenaires pour faciliter la réussite des opérations                  --&gt; Formation des communes aux outils mobilisables (exemple formation ARIC) et accompagnement à l'utilisation de ces outils                  &gt; Ingénierie : <b>Développer un service d'ingénierie urbaine au service des communes (cf. action 12)</b>  <b>3- Soutenir financièrement les opérations complexes en renouvellement urbain</b>                  - Appuyer les communes pour solliciter les financements, par exemple du Fonds Friche ...                  - <b>Réfléchir avec les partenaires locaux à la mise en place d'un dispositif financier en cas de déficit financier sur les opérations complexes à fort intérêt en lien avec les stratégies communautaires et lorsque tous les leviers de réduction des déséquilibres ont été mobilisés.</b>                  La communauté de communes rédigera un règlement des aides intégrant les critères d'éligibilité et de non éligibilité des opérations. (Exemples de critères : production de logements sociaux, enjeux de renouvellement urbain (densification et ZAN), dynamisation du centre-bourg, prise en compte de problématique spécifique (pollution, démolition ...), enjeux environnementaux (matériaux biosourcés, renaturation, ...))                  &gt; Ingénierie + <b>Budget de 50 000 € en moyenne / opération - Objectif : 3 à 5 opérations en 6 ans = 250 000 € sur les 6 ans du PLH :</b></p>

Orientation 2 : Favoriser la transition vers un modèle résidentiel fondé sur la qualité du bâti et la sobriété foncière	7	Favoriser des logements vertueux, attractifs, désirables et évolutifs	<p>- Aujourd'hui, la production de logements est majoritairement orientée vers la maison individuelle en lotissement, mais compte tenu des enjeux de gestion économe du foncier, il est nécessaire de faire évoluer le modèle de développement résidentiel vers plus de densité, avec de nouvelles exigences en termes de qualité architecturale et urbaine</p> <p>- Un nouvel élément de contexte à prendre en compte : la loi Climat et Résilience avec un objectif Zéro Artificialisation Nette d'ici 2050 et la nécessité de densifier le tissu urbain existant</p> <p>- La question se pose notamment de l'acceptation sociale de la densification des tissus urbains existants</p>	<p>- Impulser / accompagner le changement de modèle de développement urbain du territoire</p> <p>- Faire évoluer les pratiques pour développer des opérations habitat correspondant aux objectifs du PLH en termes de qualités urbaines et architecturales</p> <p>- Travailler sur la qualité de l'offre de logement et donc son attractivité</p> <p>- Acculturation des élus et des habitants à la sobriété foncière et aux nouvelles exigences de la production de logements, notamment en termes de densité</p>	<p><b>1- Acculturer les communes, notamment les élus, à l'engagement d'un nouveau modèle d'habitat, plus dense, sobre en foncier, performant d'un point de vue environnemental, intégrant une mixité d'usage</b></p> <p>- Sensibiliser les élus, donner à voir des exemples, notamment d'opérations en renouvellement urbain, au sein de l'intercommunalité, mais également sur d'autres territoires : organisation de visites et de formations pour les élus et/ou techniciens communaux (cf. action 12)</p> <p>- Adhérer à des réseaux d'échanges d'expériences de type Bruded (-&gt; 0,2€/ habitant/an)</p> <p>&gt; Budget de 32 400 €</p> <p><b>2- Intégrer des critères qualitatifs dans les opérations d'habitat concernant le quartier, le bâti et les logements</b> (paysage, environnement et biodiversité, mobilités, santé (qualité de l'air, ...), nature en ville et lutte contre les îlots de chaleur, gestion des liens espaces publics / privés, (clôtures, ...), équipements et services, modularité et évolutivité du bâti, qualité urbaine et architecturale, densité)</p> <p>- Mobiliser les référentiels existants (Ecoquartiers, HQE aménagement, Isadora, ...) comme document ressource pour élaborer les cahiers des charges d'opération</p> <p>- Envisager le développement d'une charte propre à CCSMM</p> <p>- Aider les communes à traduire les objectifs qualitatifs dans les documents d'urbanisme et in-fine dans les opérations de logements</p> <p>-&gt; Ingénierie (cf. action 12)</p> <p><b>3- Sensibiliser les habitants aux enjeux de sobriété foncière, qualité urbaine, architecturale, environnementale</b></p> <p>- Systématiser la publication d'un article sur le sujet à chaque édition du magazine intercommunal "L'Essentiel" (Pourquoi est-ce nécessaire ? Comment mettre en œuvre ? Présentation d'opérations réalisées sur le territoire, interview d'habitants, illustrations, ...)</p> <p>- Mobiliser les réseaux sociaux et le site internet comme outil d'acculturation des habitants</p> <p>&gt; Ingénierie + Budget communication</p>
Orientation 3 : Mieux répondre aux populations aux besoins « spécifiques »	8	Favoriser le développement d'une offre de logements bon marché pour répondre aux besoins de courte durée	<p>- Une population jeune (15-29 ans) moins présente sur Communauté de Communes Saint-Méen Montauban que sur d'autres territoires (15,6% de la population contre 19,6% pour le département et 16,4% pour la Bretagne), reflétant une difficulté à loger les jeunes.</p> <p>- 1500-1600 emplois à durée limitée sur le territoire (CDD, intérim, apprentissage stage - source INSEE 2020) qui nécessitent des solutions logement adéquates</p> <p>- De la main d'oeuvre « demandée » par certaines entreprises du territoire pour des emplois courts (alternants, des intérimaires, ou encore des saisonniers, ...)</p> <p>- Des difficultés d'accès au logement pour plusieurs raisons</p> <p>*Une difficulté d'accès au parc privé en raison du manque d'offre</p> <p>*Une difficulté d'accès au parc social en raison de la tension sur les petites typologies</p> <p>*Une absence d'offre dédiée</p>	<p>- Permettre aux personnes (alternants, stagiaires, CDD, ...) qui arrivent sur le territoire, avec un besoin en logement de courte durée, de trouver une solution adaptée à leur besoin</p> <p>- Réussir à ancrer et à attirer les populations les plus jeunes sur le territoire</p> <p>- Proposer des logements s'inscrivant dans le début du parcours résidentiel des jeunes ménages</p> <p>- Développer un panel de solutions d'habitat pour répondre à un besoin ponctuel</p>	<p>1- Produire une offre suffisante de logements adaptés dans le parc locatif (social et privé), y compris en bail précaire (moins de 3 ans, en meublé ou non) - cf. actions 1 et 2</p> <p>&gt; Ingénierie + Budget Action 1</p> <p>2- Développer un parc de logements communaux meublés - Viser un objectif de 6 logements sur la durée du PLH</p> <p>&gt; Budget : sous la forme d'une aide à la commune pour financer l'ameublement : 50% sur plafond 5 000€ - 2 500€ x 6 = 15 000€ sur les 6 ans du PLH</p> <p>3- Mobiliser les potentiels d'accueil disponibles sur le territoire (chambres chez l'habitant, campings, gîtes) pour répondre aux besoins de logement de courtes durées (les jeunes salariés, stagiaires, apprentis, ménages en séparation ... ), dans une logique d'améliorer la proximité entre le logement et les lieux d'emploi :</p> <p>- Recenser et analyser l'offre existante sur toutes les communes (notamment en lien avec la MFR de Montauban-de-Bretagne et le lycée hôtelier de Saint-Méen-le-Grand qui mobilisent déjà cette offre de logement)</p> <p>- Créer et actualiser un listing des offres présentes sur le territoire et l'actualiser chaque année</p> <p>- Faire connaître le dispositif en diffusant l'information aux partenaires au contact des personnes en recherche de logement (We Ker-Mission locale, entreprise, CCAS, communes, ...)</p> <p>&gt; Ingénierie + budget communication</p> <p>4- Tester et expérimenter de nouveaux produits :</p> <p>4.1. Mener une réflexion sur la création d'une colocation par la intercommunalité : logement transitoire pour les jeunes actifs qui arrivent sur le territoire</p> <p>- Benchmark auprès d'autres territoires ayant réalisé une expérience similaire (exemple Pouzauges, Loudéac) pour identifier le montage de l'opération, le modèle de gestion locative, ...</p> <p>- Repérage des potentiels biens immobiliers, notamment vacants pouvant être mobilisés, en partenariat avec les communes pôles d'emploi (St Méen le Grand, Gaël - Montauban-de-Bretagne si pas de résidence sociale : cf. mesure 4.2)</p> <p>- Acquisition d'un bien, montage de l'opération et mise en place de la gestion locative</p> <p>&gt; Ingénierie + budget investissement (acquisition et travaux) du bien = 250 000€</p> <p>4.2- Etudier la création d'une offre de type résidence sociale à Montauban-de-Bretagne</p> <p>- Réalisation d'une étude pour affiner la connaissance des besoins : compléter l'analyse des besoins sociaux réalisée par le CCAS en mobilisant les partenaires, We Ker-mission locale, les entreprises et action logement, qui ont une connaissance fine des besoins en logement des actifs.</p> <p>- En fonction des besoins engager la création d'une offre d'hébergement de type résidence sociale : créer un groupe de travail avec les partenaires (Action Logement, bailleurs sociaux, associations type Amitiés Sociales, Espoir35, AIS 35, maison en ville, ...) pour définir le montage opérationnel et le modèle de fonctionnement / gestion</p> <p>4.3. Développer l'habitat intergénérationnel (éventuellement contre services rendus - cf. action 9)</p> <p>- Capter les personnes âgées habitant dans des logements souvent sous-occupés : informer et communiquer sur l'initiative</p> <p>- Identifier les associations qui peuvent assurer l'intermédiation en identifiant les besoins de chaque partie et en veillant au respect des engagements réciproques</p> <p>4.4. Explorer les nouveaux modes d'habiter pour répondre aux besoins de courtes durée : l'habitat modulaire et / ou réversible et/ou mobile (tiny house, camping)</p>
Orientation 3 : Mieux répondre aux populations aux besoins « spécifiques »	9	Répondre aux besoins des séniors et des personnes en situation de handicap	<p>- Un vieillissement accentué de la population (24% des habitants ont plus de 60 ans en 2020)</p> <p>- Une progression de 9% en 6 ans des 60 ans et plus (contre 3% en moyenne pour l'ensemble de la population)</p> <p>- Une hausse plus importante des séniors les plus âgés (+75 ans) : enjeu d'urgence de prise en charge de la dépendance</p> <p>- Un volume important de jeunes séniors : enjeu d'anticipation des besoins et l'arrivée des baby-boomer</p> <p>- Un taux de pauvreté très marqué chez les personnes âgées : 12 % des ménages de 75 ans ou plus sous le seuil de pauvreté</p> <p>- Une volonté des séniors de rester à domicile le plus longtemps possible</p> <p>- Un territoire bien doté en hébergement et services pour personnes âgées, mais la nécessité de réfléchir des solutions de logement avant l'entrée en hébergement</p>	<p>- Permettre la réalisation des parcours résidentiels des personnes âgées, en tenant compte de l'évolution de leur état de santé physique et mentale, de leurs moyens financiers, de leur vie sociale</p> <p>- Innover dans les réponses à apporter à la problématique du vieillissement démographique, en développant une offre d'habitat diversifiée, répondant aux différentes attentes et aux étapes du vieillissement</p> <p>- Accompagner les séniors qui souhaitent rester chez eux dans un projet d'accessibilité du logement</p>	<p>1- Favoriser le maintien à domicile</p> <p>1.1. Repérer les ménages vieillissants et/ou en difficulté dans leur logement (y compris par anticipation)</p> <p>- Renforcer le partenariat avec les services intervenant à domicile (aides au domicile, professions médicales, artisans du bâtiment, ...), pour identifier les ménages, voire étudier la création d'une convention avec La Poste, ...</p> <p>- Communiquer et sensibiliser les ménages, leurs familles et les partenaires sur la nécessité de faire les travaux d'adaptation, ainsi que sur les dispositifs d'aide et d'accompagnement existants, y compris pour éventuellement encourager le changement de logement</p> <p>- Mener des opérations proactives ponctuelles à destination des séniors pour les sensibiliser et les accompagner sur la nécessité de faire les travaux d'adaptation, voire de déménager vers un autre logement (cf. action 4)</p> <p>&gt; Ingénierie + budget communication</p> <p>1.2. Poursuivre les travaux d'adaptation</p> <p>- Diagnostic du logement</p> <p>- Conseil et accompagnement à la définition et à la conduite des travaux</p> <p>- Aide financière</p> <p>&gt; budget : cf. action 4 en lien avec le pacte territorial</p> <p>2- Développer des offres en centre-bourg situées à proximité des commerces et des services, adaptées en termes de typologie, de surface, d'aménagement, d'équipement et de domotique :</p> <p>- Recenser le parc de logements adaptés (communes, bailleurs sociaux, bailleurs privés) et le faire connaître auprès des séniors en recherche de logement</p> <p>- Négocier avec les porteurs de projets (communes, bailleurs, opérateurs privés) pour dédier une part de logements adaptés destinés aux personnes âgées ou en situation de handicap dans les programmes de logements. (cf. action 6)</p> <p>- Favoriser la production de logement locatif social adapté PMR : bonification des aides pour la production d'un logement adapté cf. action 1</p> <p>&gt; Ingénierie + budget action 1</p> <p>3-Tester et expérimenter de nouveaux produits pour répondre aux besoins des personnes âgées : logement inclusif séniors et/ou handicap, Habitat intergénérationnel (cf. action 8), colocation, ...</p> <p>3.1. Etudier le développement d'une offre en « logement inclusif séniors et/ou handicap »</p> <p>- Créer un groupe de travail (Département, CCAS, travailleurs sociaux, bailleurs, CLIC, ..) pour identifier les besoins et évaluer le nombre de personnes intéressées (enquête auprès des ménages par exemple), et étudier le développement de ce type d'offre (Benchmark auprès d'autres territoires)</p> <p>3.2. Identifier les éventuels appels à projet et manifestation d'intérêt (Département, Caisses de retraite, Mutuelles ...) afin de les faire connaître aux acteurs locaux souhaitant développer ces offres.</p>

<p>Orientation 3 : Mieux répondre aux populations aux besoins « spécifiques »</p>	<p>10</p>	<p>Améliorer la réponse aux personnes défavorisées</p>	<p>- Des profils de ménage qui semblent en situation difficile vis-à-vis du logement : publics isolés, en errance, femmes victimes de violences, ... - Une offre globale qui semble parfois insuffisante et des périodes d'hébergement qui se prolongent faute de possibilité de sortie</p>	<p>- Répondre aux besoins des publics vulnérables en s'appuyant sur l'ensemble des leviers mobilisables et notamment l'offre d'hébergement d'urgence - Accompagner et réinsérer les publics concernés dans le logement de droit commun</p>	<p><b>1- Pérenniser voire renforcer l'offre de logements d'urgence et en faveur des personnes en situation de précarité</b> - Créer et mutualiser 2 logements d'urgence supplémentaires (cf. action 1.4 : création de logements communaux + financement FARU pour prise en charge des personnes) - Aider financièrement l'ameublement et l'équipement des logements d'urgence : 4000 € x 2 logements - Repérer les appels à projets en faveur du logement des publics défavorisés et mobiliser les acteurs locaux pour y répondre &gt; Ingénierie + budget 8 000 € sur les 6 ans du PLH</p> <p><b>2- Permettre le parcours résidentiel des ménages les plus précaires (sortie d'urgence, sortie d'hébergement, ...)</b> - Capturer les propriétaires bailleurs à forte sensibilité sociale et les accompagner à sécuriser la mise en location de leurs biens à l'attention de publics vulnérables (intermédiation locative) - Travailler sur l'accompagnement social pour faciliter la sortie des situations d'urgence, en lien avec les partenaires médico-sociaux &gt; Ingénierie</p>
<p>Orientation 3 : Mieux répondre aux populations aux besoins « spécifiques »</p>	<p>11</p>	<p>Contribuer à l'accueil des gens du voyage</p>	<p>- Une aire d'accueil à Montauban-de-Bretagne - Des modes de vie et des attentes qui évoluent chez la population des gens du voyage, notamment en termes de sédentarisation - Un schéma départemental qui fixe des objectifs et des obligations à la Communauté de Communes</p>	<p>- Améliorer la capacité du territoire à répondre aux besoins en accueil et ancrage des gens du voyage - Poursuivre le pilotage et le suivi des actions prévues par le schéma départemental</p>	<p><b>1- Poursuivre le travail engagé sur la gestion de l'aire d'accueil à Montauban-de-Bretagne</b> &gt; Ingénierie</p> <p><b>2- Travailler sur la sédentarisation des gens du voyage</b> - Etude d'opportunité sur la sédentarisation AGV 35 et Etat : Actions à mener en fonction des conclusions de l'étude &gt; Budget pour la création 2 terrains familiaux locatifs 100 000 €</p> <p><b>3- Participer à la gouvernance et au suivi du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage</b> &gt; Ingénierie</p>
<p>Orientation 4 : Renforcer l'animation de la mise en œuvre du PLH</p>	<p>12</p>	<p>Mettre en place un dispositif de gouvernance adapté pour la mise en œuvre et l'animation de la politique habitat</p>	<p>- Un PLH qui doit initier et impulser une dynamique, pour embarquer progressivement l'ensemble des parties prenantes - Une politique de l'habitat qui nécessite d'être connue, identifiée, valorisée auprès des partenaires et des ménages, pour qu'elle soit efficace et qu'elle atteigne ses objectifs - Des moyens humains à renforcer pour mettre en œuvre et assurer le pilotage et l'animation du PLH</p>	<p>- Renforcer le rôle du service habitat comme pôle ressources / d'expertise auprès des communes - Développer les outils de pilotage de la politique habitat - Poursuivre l'activité de la Commission Habitat - Partager les objectifs et une stratégie, faire connaître les actions menées par la collectivité, faire connaître les services et les aides proposées - Faciliter la mise en œuvre du PLH par un partenariat efficace</p>	<p>1- Poursuivre et consolider la commission habitat - Organiser une réunion par trimestre pour suivre la mise en œuvre de la politique habitat - Monter en compétences et développer une culture commune des élus qui suivent le dossier PLH par la réalisation de formations, l'organisation de visite, des opérations de sensibilisation sur différents sujets (le vocabulaire de l'habitat, les différents partenaires intervenant sur le territoire (qui fait quoi, ...), sur les aspects juridiques, ... - Après 2026 : mener une réflexion sur l'instance de gouvernance du PLH : sa composition le rythme des rencontres l'évolution de son rôle, ...</p> <p>2- Etoffer les moyens humains en matière d'urbanisme pour faciliter la conception et la réalisation des projets en matière d'habitat - Développer un service intercommunal d'ingénierie urbaine pour assister les communes dans leurs projets : assurer un suivi du foncier, une aide à la programmation et au montage opérationnel, un appui à l'élaboration des cahiers des charges et à la négociation avec les opérateurs, diffuser l'information sur les aides et sur les outils mobilisables, ... &gt; Ingénierie : création d'un poste supplémentaire évalué à 0,5 ETP</p> <p>3- Renforcer le rôle de la CCSMM en tant que centre de ressources et accompagnateur des communes - Assurer auprès de chaque commune un bilan annuel de suivi du plan d'actions territorialisé grâce aux fiches communales mises à jour (recensement et suivi des projets, analyse de la programmation : types de logements produits ou en projet ...) : systématiser l'organisation d'au moins une réunion par an avec chaque commune pour asseoir un partenariat en continu, mieux anticiper les besoins d'accompagnement des communes et favoriser l'amélioration des projets (éviter que l'EPCI soit sollicité trop tard) - Organiser des formations et/ou visites d'opérations thématiques, à destination des élus Ingénierie - Assurer une veille des dispositifs, outils, partenaires et des possibilités financières : création et actualisation d'un guide à destination des communes &gt; Ingénierie + Budget formation de 30 000 €</p> <p>4- Poursuivre l'animation du partenariat avec les opérateurs de l'habitat et avec les partenaires institutionnels - Partenariat en continu via des conventions : bailleurs sociaux, Soliha, CAU, ADIL, CD35, EPF... - Participation aux travaux des partenaires : SCOT, PDH, PDALHPD, SDAGV - Mobiliser les acteurs locaux comme relais du PLH via des plaquettes d'information - services sociaux - professionnels immobiliers - banques - réseaux sociaux</p>
<p>Orientation 4 : Renforcer l'animation de la mise en œuvre du PLH</p>	<p>13</p>	<p>Observatoire de l'habitat et du foncier</p>	<p>- Une politique de l'habitat nouvelle, qui nécessite d'être suivie, observée et évaluée, pour en mesurer sa cohérence, son efficacité et son efficacité - Le besoin de connaissances et d'analyses pour évaluer la mise en œuvre et les impacts du PLH - La nécessité de suivre le rythme d'artificialisation des sols dans le contexte de la loi Climat et Résilience</p>	<p>- Assurer le suivi de la mise en œuvre du PLH, - Evaluer les impacts du PLH sur le fonctionnement du marché local de l'habitat - Garantir une politique de l'habitat agile et réactive, sachant s'adapter aux évolutions de contexte (évolutions des politiques nationales, évolution des marchés, ...) pour ajuster au mieux les actions, dispositifs et moyens de la collectivité - Conformément à la loi, produire un bilan annuel du PLH, et élaborer un bilan à mi parcours permettant, si besoin d'ajuster les objectifs et les moyens</p>	<p><b>1. Création de l'observatoire de l'habitat et du foncier, pour assurer le suivi de :</b> - La mise en œuvre des actions : produire les bilans annuels et le bilan à mi-parcours et partager ce bilan et décider des ajustements et des nouvelles actions à engager avec l'instance de pilotage - L'efficacité et de l'efficacité de la politique habitat : les actions réalisées permettent-elles d'atteindre les objectifs visés, de corriger les dysfonctionnements observés dans le diagnostic, de répondre aux enjeux et aux objectifs stratégiques visés par la collectivité ? - La consommation foncière : consommation des gisements repérés, actualisation des potentiels fonciers (y compris en diffus), anticipation des mutations et élaboration d'une stratégie d'intervention pour agir sur les secteurs stratégiques et favoriser la réalisation d'opérations (mutualisation à faire avec les travaux du SCOT). - Le contexte global, l'évolution de la stratégie des partenaires (politiques nationales, départementales, ...) et évolution des indicateurs économiques (taux d'intérêt, coûts des matériaux, ...) &gt; Ingénierie : recrutement d'un nouveau sigiste en cours</p>

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
Reçu en préfecture le 09/07/2025  
Publié le  
ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

## Un programme structuré en 13 actions

N°	Action	Action	Fonctionnement sur 6 ans	Investissement sur 6 ans
1	Renforcer et diversifier l'offre de logement social pour répondre à l'augmentation de la demande et à la tension du marché HLM	1- Contractualiser avec les partenaires sur l'évolution de l'offre locative sociale sur le territoire de Saint-Méen-Montauban		
		2- Accompagner les communes à mobiliser les outils de mixité sociale		
		3- Soutenir financièrement la production locative sociale au regard de critères qui répondent aux besoins et enjeux locaux	Aide aux bailleurs sociaux	900 000 €
		4- Appliquer le règlement rédigé par la Communauté de communes Saint-Méen Montauban sur les conditions d'attribution de la garantie d'emprunt		
		5- Inciter le conventionnement des logements 5.1. Encourager et accompagner les communes à conventionner	Aide aux communes	50 000 €
		5.2. Favoriser le conventionnement privé Anah via Loc avantage	Aide aux bailleurs privés	37 500 €
	6- En complément des actions sur le parc, poursuivre la réflexion sur la mise en place d'une politique de gestion de la demande et d'attribution de logement social		50 000 €	
2	Développer l'offre locative privée	1- Communiquer et informer les porteurs de projet (propriétaires investisseurs, potentiels investisseurs, artisans) sur les dispositifs et outils mobilisables permettant de développer le parc locatif privé		
		2- Inciter et accompagner les communes à diversifier les produits dans les opérations de logements pour favoriser le développement du locatif		
		3- Mobiliser le parc vacant et le bâti à reconvertir pour développer du logement locatif privé		
		4- Eviter la sortie du marché locatif des passoires énergétiques		
3	Renouveler la politique d'accession aidée à la propriété	1- Mobiliser les dispositifs d'accession à la propriété : Vente HLM, PSLA	Aide aux opérateurs	100 000 €
		2- Créer les conditions d'accession à la propriété des ménages modestes dans le neuf sur le territoire		
		3- Soutenir l'accession à la propriété dans l'existant	Aide aux habitants	

4	Amplifier l'amélioration de l'habitat existant	1.1. Accompagner les propriétaires sur les volets financier, juridique et technique	Aide aux habitants		500 000 €
		1.2. Financer la rénovation des logements économes	Aide aux habitants		500 000 €
		1.3. Encourager l'adaptation des logements à la perte d'autonomie	Aide aux habitants		
		1.4 Bonification des aides financières : les logements situés en secteur ABF / le recours aux matériaux biosourcés et à l'installation d'énergies renouvelables	Aide aux habitants		100 000 €
		1.5 Mener des opérations proactives ponctuelles à destination de publics cibles			
		2- Aide financière pour la mise aux normes de l'assainissement non collectif	Aide aux habitants		288 000 €
		3- Encourager la production de petits logements locatifs dans le parc existant	Aide aux communes / propriétaires privés		50 000 €
		4.1. Via un accompagnement des porteurs de projet investissant sur des biens vacants			
		4.2. Accorder une aide à l'accession dans l'ancien avec réalisation de travaux	Aide aux habitants		400 000 €
		4.3. Participer au dispositif Petites Villes de Demain PVD et accompagner l'OPAH RU			
		4.5. Soutien aux communes pour la rénovation de logements vacants			
		5- Expérimenter la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) dans quelques communes volontaires			
6- Poursuivre le travail engagé sur le repérage des logements classés 7, 8 et les biens sans maître					
5	Repérer et traiter les situations d'habitat indigne	1- Sensibiliser et accompagner les communes dans l'identification et le signalement de logements indignes, ainsi que sur les outils mobilisables			
		2- Prendre appui sur la plateforme Histologe pour le repérage et le traitement des situations d'habitat difficiles			
		3- Soutenir la réalisation des travaux	Aide aux habitants		
6	Créer les conditions pour faciliter la production de logements au sein de	1- Animer le référentiel foncier sur l'ensemble des communes	Aide aux communes		250 000 €
		2- Mobiliser les outils de maîtrise du foncier			
		3- Soutenir financièrement les opérations complexes en renouvellement urbain	Aide aux opérateurs		250 000 €
7	Favoriser des logements vertueux, attractifs, désirables et évolutifs	1- Acculturer les communes, notamment les élus, à l'engagement d'un nouveau modèle d'habitat, plus dense, sobre en foncier, performant d'un point de vue environnemental, intégrant une mixité d'usage (adhérer au réseau Bruded)		32 400 €	
		2- Intégrer des critères qualitatifs dans les opérations d'habitat concernant le quartier			
		3- Sensibiliser les habitants aux enjeux de sobriété foncière, qualité urbaine, architecturale, environnementale			

8	Favoriser le développement d'une offre de logements bon marché pour répondre aux besoins de courte durée	1- Produire une offre suffisante de logements adaptés dans le parc locatif			
		2- Développer un parc de logements communaux meublés	Aide aux communes		15 000 €
		3- Mobiliser les potentiels d'accueil disponibles sur le territoire			
		4.1. Mener une réflexion sur la création d'une colocation par la intercommunalité			250 000 €
		4.2- Etudier le création d'une offre de type résidence sociale à Montauban-de-Bretagne			
		4.3. Développer l'habitat intergénérationnel (			
		4.4. Explorer les nouveaux modes d'habiter pour répondre aux besoins de courtes durée : l'habitat modulaire et / ou réversible et/ou mobile (tiny house, camping)			
9	Répondre aux besoins des seniors et des personnes en situation de handicap	1- Favoriser le maintien à domicile			20 000 €
		2- Développer des offres en centre-bourg situées à proximité des commerces et des services, adaptées en termes de typologie, de surface, d'aménagement, d'équipement et de domotique			
		3-Tester et expérimenter de nouveaux produits pour répondre aux besoins des personnes âgées : logement inclusif seniors et/ou handicap, Habitat intergénérationnel, colocation, ...			
		Favoriser des logements vertueux, attractifs, désirables et évolutifs			
10	Améliorer la réponse aux personnes défavorisées	1- Pérenniser voire renforcer l'offre de logements d'urgence et en faveur des personnes en situation de précarité	Aide aux communes		8 000 €
		2- Permettre le parcours résidentiel des ménages les plus précaires			
11	Contribuer à l'accueil des gens du voyage	1- Poursuivre le travail engagé sur la gestion de l'aire d'accueil à Montauban-de-Bretagne			
		2- Travailler sur la sédentarisation des gens du voyage			100 000 €
		3- Participer à la gouvernance et au suivi du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage			
12	Mettre en place un dispositif de gouvernance adapté pour la mise en oeuvre et l'animation de la politique	1- Poursuivre et consolider la commission habitat			
		2- Etoffer les moyens humains en matière d'urbanisme pour faciliter la conception et la réalisation des projets en matière d'habitat			
		3- Renforcer le rôle de la CCSMM en tant que centre de ressources et accompagnateur des communes	Formation des communes		30 000 €
		4- Poursuivre l'animation du partenariat avec les opérateurs de l'habitat et avec les partenaires institutionnels			
Total sur les 6 ans du PLH :				32 400 €	3 898 500 €
Moyenne par AN :				5 400 €	649 750 €

<b>Budget total du PLH sur 6 ans :</b>	<b>3 930 900 €</b>
<b>Total par AN &amp; par habitant :</b>	<b>24 €</b>