

cérur

Communauté de Communes du Castelbriantais

Programme Local de l'Habitat

Programme d'action

Juillet 2012

groupe **reflex_**

Acadie , Paris
Aceif.st , Strasbourg
Adeus, Marseille
Au es, Nantes
Cérur, Rennes
Place, Bordeaux
Trajectoi es_ yon

171 rue de Vern – BP 70416
35204 Rennes Cedex 2
Tél : 02 99 50 70 22 - Fax : 02 99 53 13 60
cerur@cerur-reflex.org
www.cerur-reflex.org

Terre
Urbaine

PAYS DE CHATEAUBRIANT

COMMUNAUTÉ
de COMMUNES
du CASTELBRIANTAIS

www.pays-chateaubriant.fr

Communauté de Communes
du Secteur de Derval

Communauté de Communes
de la
Région de Nozay

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Région
PAYS DE LA LOIRE

LOIRE
ATLANTIQUE
Département solidaire
Conseil général

Plan du programme d'action du PLH de la Communauté de communes du Castelbriantais

11 actions opérationnelles, répondant aux enjeux identifiés sur le territoire et 2 actions transversales relatives à la mise en œuvre et au suivi-animation du PLH.

1. Requalifier le parc ancien

Action 1.1	Mettre en place des dispositifs d'intervention sur le parc ancien (PIG et OPAH)
Action 1.2	Expérimenter une opération de revitalisation de centre bourg
Action 1.3	Relayer l'action du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne & participer au recensement du parc de logements dégradé ou insalubre

2. Maintenir un rythme de construction élevé

Action 2.1	Produire entre 174 et 189 logements par an sur les 6 années du PLH
------------	--

3. Anticiper la mise en œuvre de politiques foncières

Action 3.1	Recenser l'ensemble des gisements fonciers et contractualiser avec l'Agence Foncière pour la réalisation d'opérations complexes
------------	---

4. Renforcer la qualité urbaine des opérations

Action 4.1	Accompagner les communes dans l'amélioration de la qualité globale des opérations
------------	---

5. Diversifier l'offre de logements neufs

Action 5.1	Lancer un appel à projet pour promouvoir des formes d'habitat innovant
------------	--

6. Diversifier l'offre et l'image de logements locatifs sociaux

Action 6.1	Mettre en place une « Charte d'encadrement du développement de l'offre locative sociale » entre les communes et bailleurs sociaux
------------	---

7. Répondre aux besoins des publics spécifiques

Action 7.1	Engager une étude sur la connaissance fine des besoins en logement des jeunes
Action 7.2	Assurer la cohérence entre les offres proposées pour les personnes âgées et favoriser la réalisation des parcours résidentiels
Action 7.3	Poursuivre les réflexions menées sur les publics spécifiques : publics en grande fragilité (économique, sociale et/ou psychique) et Gens du voyage

D. Organiser le suivi et l'évaluation du PLH

Action D.1	Traduire les objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme des communes
Action D.2	Développer la compétence habitat de la Communauté de Communes

1. Requalifier le parc ancien

Action 1.1 Mettre en place des dispositifs d'intervention sur le parc ancien

Contexte	<p>Des enjeux de requalification du parc privé existant, renvoyant à plusieurs problématiques, parmi lesquelles :</p> <ul style="list-style-type: none">• L'amélioration des performances énergétiques• Lutte contre l'habitat indigne (<i>mise en place prévue d'un PIG départemental de lutte contre l'insalubrité</i>)• L'adaptation à la perte de mobilité (non prioritaire au niveau de l'ANAH mais vrai enjeu local) <p>Au-delà, des démarches d'adaptation également génératrices d'emploi pour le territoire. Compte tenu de l'intérêt architectural du bâti sur le territoire, importance de disposer d'une analyse fine du tissu urbain et bâti existant pour mesurer les enjeux et identifier les éléments de qualité architecturale</p>
Objectif	<p>Mobiliser les dispositifs existants pour optimiser les possibilités d'intervention sur le parc privé ancien (parc achevé > 15 ans).</p> <p>Deux types d'interventions envisagés :</p> <p>1) Mettre en place un Programme d'Intérêt Général (PIG), soit un <u>dispositif directement opérationnel</u> sur le territoire visant un ou plusieurs objectifs à définir (cf. contexte)</p> <p>2) En parallèle, mettre en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) visant notamment une étude fine du bâti existant :</p> <p>Volet étude, 3 contenus :</p> <ul style="list-style-type: none">✓ Etude pré-opérationnelle « classique »✓ Analyse fine du bâti, intégrant un volet spécifique sur la qualité architecturale✓ Repérage d'un bourg test pour réaliser une opération pilote de revalorisation de centre bourg <p>Thématiques traitées par l'OPAH :</p> <ul style="list-style-type: none">✓ Précarité énergétique✓ Maintien à domicile✓ Traitement de la vacance✓ Production de logements locatifs à loyers modérés✓ Traitement des façades✓ <i>NB : le traitement de l'habitat indigne pourra être décliné au travers du PIG départemental dont la mise en œuvre est prévue fin 2012</i>
Contenu	<p>1) Mise en place d'un dispositif PIG pour la période 2013-2015 :</p> <ul style="list-style-type: none">• Maintien à domicile : proposition d'objectifs 20 logements par an <p>La CCC s'engage également à financer des diagnostics d'ergothérapie de ménages ne rentrant pas sous les plafonds de ressources de l'ANAH. Un travail partenarial avec le CLIC sera mené en parallèle pour relayer l'information.</p> <ul style="list-style-type: none">• Précarité énergétique : proposition d'objectifs 40 logements par an <p>La Maison de l'Innovation de Châteaubriant sera partenaire, dans le cadre de la mise en place d'un Point Info Energie, pour renseigner les ménages sur les aides mobilisables dans le cadre du PIG</p> <p>2) Lancement de l'OPAH à échéance 2013 :</p> <ul style="list-style-type: none">• Etude pré-opérationnelle sur 3 contenus• Choix des thématiques à définir

Mise en œuvre	<p>1) Financement de la mission de suivi-animation du dispositif, pour un objectif de 60 logements par an :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Participation de l'ANAH sur une mission globale : information, communication, diagnostics et aide à la définition des projets : 35% des coûts de suivi animation et forfait 306 € par logement rénové • Participation de la collectivité : reste à charge 25 400€ • Mise en place d'une permanence d'ergothérapeute (budget à définir) <p>2) OPAH</p> <ul style="list-style-type: none"> • Budget à définir ~ En attente de données de la DDTM 																					
Pilote	Communauté de communes																					
Partenaires	DDTM Conseil Général Centre Départemental de l'Habitat (CDH) Centres Locaux d'Information et de Coordination gérontologique (<i>CLIC</i>) Maison de l'Innovation de Châteaubriant																					
Echéancier de mise en œuvre	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2013</th> <th>2014</th> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>PIG</td> <td>Phase opérationnelle</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>OPAH</td> <td>Etude</td> <td>Phase opérationnelle</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		2013	2014	2015	2016	2017	2018	PIG	Phase opérationnelle						OPAH	Etude	Phase opérationnelle				
	2013	2014	2015	2016	2017	2018																
PIG	Phase opérationnelle																					
OPAH	Etude	Phase opérationnelle																				

Interventions financières de l'ANAH relatives aux aides à l'ingénierie 2012 :

	Prestations	Opérations	Plafonds maximaux subventionnables	Taux maximaux de subvention
CONSTRUIRE UNE POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT PRIVÉ	Diagnostic préalable ou de repérage	Toutes opérations programmées	100 000 €	50 %
	Etude d'évaluation			
	Mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour la définition d'opérations complexes			
DÉFINIR UN PROJET ET UN CADRE D'ACTION	Etude pré- opérationnelles	OPAH	200 000 €	50 %
		OPAH-RR		
		OPAH-RU		
		PIG	100 000 € + 500 € par logement	50 %
		OPAH Copropriété		
		Plan de sauvegarde		
RÉALISER SON PROJET	Suivi-animation	OPAH	250 000 € par an	35 %
		OPAH-RR		35 %
		PIG		35 %
		OPAH-RU		50 %
		OPAH, OPAH-RR, PIG, OPAH-RU	En complément : - Prime à l'appui renforcé du propriétaire occupant (y compris Programme "Habiter Mieux") : 300 € par logement - Prime MOUS à l'accompagnement sanitaire et social renforcé : 1 300 € par logement	
	Suivi-animation et expertises complémentaires	OPAH Copropriété	150 000 € par an +	50 %
		Plan de sauvegarde	500 € par logement et par an	50 %
	Aide au redressement de la gestion	OPAH Copropriété	Prime de 150 € par logement et par an	
		Plan de sauvegarde		
	Coordonnateur du PLS	Plan de sauvegarde	15 000 € par an	50 %

1. Requalifier le parc ancien

Action 1.2 : Expérimenter une opération de revitalisation de centre bourg

Contexte Certaines communes du Castelbriantais souffrent d'une perte d'attractivité de leurs centres bourgs, au profit d'une « évasion » des habitants vers les zones pavillonnaires ou les villages plus excentrés du bourg. Des actions de revitalisation ont été initiées (*reprise de locaux commerciaux, aménagement du centre bourg...*) qui ne compensent pas la désaffectation de certains centres bourgs et l'importance des logements vacants dans les communes.

Pour autant, ces centres bourg disposent d'un patrimoine architectural de grande qualité, vecteur identitaire du territoire qu'il s'agit de préserver et valoriser pour contribuer à redynamiser les centres, garant de l'attractivité des communes du territoire.

Objectif **Engager une réflexion approfondie** concernant les **modalités et conditions d'intervention sur les opérations de reconquête de centre bourg**

Sur la base d'une analyse préalable (étude de faisabilité, analyse d'îlots, préconisation d'interventions...) l'expérimentation d'une opération de revitalisation de quelques centres anciens permettrait de traiter le patrimoine et d'accompagner l'aménagement et le renforcement de l'attractivité de centres.

Valoriser cette expérience par des actions de communication et un travail de pédagogie pour valoriser les avantages d'habiter dans le parc ancien

Contenu L'étude du bâti réalisée dans le cadre de l'OPH (cf. action 1.1.) permettra d'identifier un centre bourg / les îlots nécessitant une intervention et qui pourront faire l'objet de l'action pilote

Sur les sites prioritaires identifiés, production d'un diagnostic transversal, en lien avec les autres acteurs et partenaires, établissement d'une programmation (Étude pouvant entrer dans le cadre d'une OPAH « Revitalisation Rurale » ou autre dispositif, à titre expérimental sur le territoire).

Réalisation de l'opération

Mise en œuvre Prise en charge de l'étude par la CCC (Hypothèse : 65 000 €)
Appui technique et financier de la CC pour la réalisation de l'opération (à définir en fonction de la programmation)
Le CAUE pourra accompagner les communes dans la réflexion préalable au lancement d'une étude spécifique

Pilote CCC pour l'étude - Commune pour la réalisation de l'opération

Partenaires DDTM
Conseil Général
CAUE

Echéancier de mise en œuvre

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Choix îlot test (cf. OPAH)		Phase opérationnelle				

1. Requalifier le parc ancien

Action 1.3 : Relayer l'action du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne & participer au recensement du parc de logements dégradé ou insalubre

Contexte	<p>Différentes difficultés évoquées de la part d'acteurs œuvrant sur le territoire quant au travail sur les questions d'habitat indigne : problème de définition du concept, difficulté d'intervenir au domicile des ménages, faibles capacités des ménages en situation de mal logement...</p> <p>L'action et intervention du Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et de l'ARS sont méconnues sur le territoire, et doivent être rendues plus lisibles sur le territoire.</p> <p><i>Le Département est en cours d'élaboration d'un PIG départemental de lutte contre l'insalubrité dont les modalités de mise en œuvre seront précisées dès septembre 2012</i></p> <p>En parallèle, sur le territoire, la base de données cadastrales dénombre près de 1 200 logements classés en catégorie 7 et 8 (logements dégradés à très dégradés). Des données pouvant être surévaluées, nécessitant un travail fin de repérage pour identifier les logements réellement dégradés et mettre à jour le fichier cadastral de la DGI.</p>
Objectif	<p>Deux objectifs visés par cette action :</p> <p>1) Mieux identifier l'intervention des acteurs œuvrant dans la lutte contre l'habitat indigne et favoriser la diffusion de l'information sur le territoire : auprès des professionnels -acteurs de l'habitat, travailleurs sociaux, ... et des ménages</p> <p>2) Inventorier le nombre de logements réellement dégradés ou insalubres, notamment sur les petites communes du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none">• Comparer les sources de données cadastrales de la DGI (fichier Taxe d'Habitation) aux données communales pour mettre à jour la base de données• Établir une grille de repérage pour définir l'état de dégradation du bâti <p>« Logement insalubre » = présentant un danger pour la santé « Logement indigne » = présentant un danger pour la santé ou la sécurité « Logement très dégradé » = habitat en mauvais état, sans aller au stade de dégradation qui le qualifierait d'insalubre ou indigne</p>
Contenu	<p>1) Participer aux formations mises en place par le Pôle départemental Diffuser l'information auprès des services des communes, communiquer sur l'ensemble du territoire</p> <p>2) Recenser finement le bâti dégradé ou insalubre : examiner, en lien avec les communes, les logements réellement dégradés au regard classement cadastral de la DGI</p> <ul style="list-style-type: none">• Rencontrer chaque commune pour lister les logements identifiés dans les fichiers TH de la DGI en catégorie 7 & 8 et opérer un 1^{er} travail de repérage/mise à jour (repérage des mutations, transformations d'usage...)• Réaliser des visites de terrain et recenser les logements nécessitant réellement une intervention (sur la base du remplissage d'une fiche d'analyse technique)
Mise en œuvre	<p>1) Participer aux formations mises en place par le pôle départemental de Lutte contre l'habitat indigne (CCAS des communes) Diffuser les fiches de signalement émises par le Pôle aux services concernés (pas de budget spécifique)</p> <p>2) Missionner un (ou plusieurs) stagiaire, pour :</p> <ul style="list-style-type: none">• Travailler avec les communes sur la mise à jour de la base de données cadastrale• Organiser le repérage sur site

Hypothèse pour le recrutement d'un stagiaire sur une année : 450€/mois x 12 mois = 5 400€

Le CDH pourra également remplir cette mission dans le cadre de mise en œuvre d'une OPAH sur le territoire – Conditions de mise en œuvre à définir dans le cadre du dispositif

Pilote
1) CCAS des communes
Partenaires : État, Conseil Général
2) CCC pour le recrutement d'un stagiaire

Partenaires
Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne
DDCS
Travailleurs sociaux du territoire

**Echéancier
de mise en
œuvre**

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Lutte HI	Phase opérationnelle					
Recensement PPPI	Etude (cf. OPAH)	Suivi de l'action et évaluation				

2. Maintenir un rythme de construction élevé

Action 2.1 : Produire entre 174 et 189 logements par an sur les 6 années du PLH

Contexte Disposer d'une offre suffisante et bien répartie entre l'ensemble des communes pour maintenir et poursuivre l'accueil de populations nouvelles sur le territoire.

Les **objectifs de production neuve inscrits dans le PLH correspondent au rythme de construction neuve souhaité par chaque commune du territoire** :

Commune	Objectifs par an
Châteaubriant	50
Erbray	19
Fercé	2-3
Issé	6-7
Juigné des Moutiers	4-5
La Chapelle Glain	5
La Meilleraye de Bretagne	15-20
Le Grand Auverne	2
Louisfert	9
Moisdon la Rivière	15
Noyal sur Brutz	6
Petit Auverné	3
Rougé	7-8
Ruffigné	5-7
Saint Aubin des Châteaux	8
Saint Julien de Vouvantes	5-8
Soudan	5
Solvache	5-6
Villepôt	3
CC Castelbriantais	174 à 189

Objectif Maîtriser le rythme de développement des projets
Organiser l'urbanisation future et la densification des bourgs
Développer l'habitat dans un souci de cohérence

Contenu La réalisation des objectifs de production neuve sont déclinés au travers des différentes actions mises en œuvre sur la durée du PLH.
La production de près de 190 logements par an renvoie donc aux actions relatives à :

- L'inscription des objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme des communes
- La mise en place de stratégie foncière, pour anticiper le développement de l'habitat
- La qualité des projets d'aménagement, afin de systématiser l'approche qualitative et globale du projet
- La diversification de l'offre, à travers la mise en place un concours d'urbanisme pour des projets habitat innovants

Mise en œuvre Lancer un appel à projet pour promouvoir des formes d'habitat innovant (cf. action 4.1)
Adapter les documents d'urbanisme pour inscrire les objectifs du PLH (cf. action D.1)

Accompagnement en ingénierie de la CC à la demande des communes (cf. action D.2)						
Pilote	Communes					
Partenaires	Communauté de communes CAUE					
Echéancier de mise en œuvre	2013	2014	2015	2016	2017	2018
	Phase opérationnelle					

3. Anticiper la mise en œuvre de politiques foncières

Action 3.1 : Recenser l'ensemble des gisements fonciers et contractualiser avec l'Agence Foncière pour la réalisation d'opérations complexes (sur les sites identifiés à enjeux)

Contexte	<p>La réalisation d'opérations en zones urbanisées représente un enjeu fort pour les communes dans le sens d'une meilleure maîtrise de l'étalement urbain et de préservation des espaces naturels et agricoles. Mais ces opérations, souvent complexes, s'avèrent trop onéreuses comparé à des opérations en extension</p> <p>Des actions sont menées sur certaines communes en termes de recensement des disponibilités foncières et/ou d'acquisition foncière dans le but d'impulser ou organiser le développement de l'habitat</p> <p>La création de l'Agence foncière (automne 2012) vise 2 modalités d'interventions possibles : assurer le portage foncier si l'affectation est connue, ou intervenir au titre de réserve foncière si le projet n'est pas encore défini par la collectivité, sur des durées de l'ordre de 2 à 6 ans a priori. Acquisition sur les références de prix des Domaines et rétrocession au prix d'acquisition.</p>												
Objectif	<p>Sur la base des potentiels recensés par les communes, identifier et définir des sites prioritaires pour une intervention foncière de l'Agence départementale</p> <p>Inciter les communes à se doter d'une stratégie foncière pour favoriser l'anticipation des projets</p> <p>Faciliter le portage foncier, notamment pour des opérations complexes ou lutter contre la spéculation</p>												
Contenu	<p>Accompagner les communes pour compléter le recensement des potentiels fonciers et identifier les sites à enjeux.</p> <p>Anticiper la mise en place du SCoT sur la prise en compte du renouvellement urbain.</p> <p>Cette action pourra, à terme, évoluer vers la mise en place d'un Plan d'action Foncière (PAF) en partenariat avec le Conseil Général.</p>												
Mise en œuvre	<p>Traduire les objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme (cf. action D.1)</p> <p>Accompagnement en ingénierie de la CC à la demande des communes (cf. action D.2)</p> <p>Contractualiser avec l'Agence foncière pour la réalisation d'opérations complexes (la CCC est adhérente à l'Agence foncière)</p>												
Pilote	Communes												
Partenaires	<p>Communauté de communes (collaboration pour le recensement des gisements fonciers)</p> <p>Agence foncière départementale</p> <p>Conseil Général (dans le cadre de mise en œuvre d'un PAF)</p>												
Echéancier de mise en œuvre	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2013</th> <th>2014</th> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Phase pré-opérationnelle</td> <td>Phase opérationnelle</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Phase pré-opérationnelle	Phase opérationnelle				
2013	2014	2015	2016	2017	2018								
Phase pré-opérationnelle	Phase opérationnelle												

4. Renforcer la qualité urbaine des opérations

Action 4.1 : Accompagner les communes dans l'amélioration de la qualité globale des opérations

Contexte	<p>La plupart des communes du Castelbriantais intègrent une réflexion globale dans leurs projets habitat, à travers l'inscription de préconisations qualitatives dans leurs PLU ou déclinée à l'échelle de l'opération, démontrant le souci d'inscrire le développement de leur territoire dans une logique de développement durable et de travailler sur la qualité du projet.</p> <p>Certaines communes mènent actuellement des réflexions en partenariat avec le CAUE pour la définition de leur projet (Issé, Louisfert, La Meilleraye, Petit Auverné) qu'il s'agit de pérenniser</p>												
Objectif	<p>Minimiser l'impact du développement de l'urbanisation sur les ressources du territoire</p> <p>Systématiser l'approche qualitative des opérations d'habitat</p> <p>Mobiliser les outils d'urbanisme pour maîtriser le contenu qualitatif des projets et améliorer la négociation avec les aménageurs privés</p> <p>Compenser la densification des projets par la qualité des opérations</p>												
Contenu	<p>A l'échelle des documents de planification : cf. inscription de prescriptions qualitatives dans les PLU</p> <p>A l'échelle opérationnelle : mobiliser le CAUE sur la définition des composantes du projet</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inscription des éléments qualitatifs du projet : rattachement au centre, continuité avec le bâti existant.. • Préciser la trame du projet urbain : objectifs de peuplement, diversification des formes d'habitat, valorisation de l'espace naturel, préservation de l'identité locale, intégration des modes de déplacements... <p>Rédaction de cahier des charges des projets</p>												
Mise en œuvre	<p>Inscrire les objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme (cf. action D.1)</p> <p>Accompagnement possible de la CC en ingénierie à la demande des communes (cf. action D.2)</p> <p>Systématiser l'accompagnement du CAUE sur la définition du projet (à travers une <i>convention d'accompagnement à la maîtrise d'ouvrage</i>)</p> <p>Budget à définir</p> <p>Hypothèse : 4 jours d'intervention gratuite du CAUE puis prise en charge 50% du nombre de jours mobilisés (400€ / jours)</p>												
Pilote	Communes												
Partenaires	CCC et/ou CAUE sur sollicitation des communes												
Echéancier de mise en œuvre	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2013</th> <th>2014</th> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Phase pré-opérationnelle</td> <td>Phase opérationnelle</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Phase pré-opérationnelle	Phase opérationnelle				
2013	2014	2015	2016	2017	2018								
Phase pré-opérationnelle	Phase opérationnelle												

5. Diversifier l'offre de logements neufs

Action 5.1 : Lancer un appel à projet pour promouvoir des formes d'habitat innovant

Contexte	<p>L'engagement actuel de certaines communes du territoire dans des projets d'aménagement incluant des démarches de développement durable (éco-quartier, orientations bioclimatiques des constructions, gestions des eaux pluviales...) et de maîtrise de l'étalement urbain (règles de gestion économe du foncier, règles de formes urbaines) démontrent l'intérêt croissant de développer de nouvelles formes d'habitat.</p> <p>D'autre part, les enjeux soulevés sur la reconquête des bourgs, articulée à une logique d'aménagement du territoire, nécessite de réfléchir au développement d'une stratégie urbaine globale afin de faire émerger de nouvelles formes d'habitat tout en offrant des réponses adéquates aux envies de maisons individuelles des habitants</p>
Objectif	<p>Promouvoir de nouvelles formes d'habitat sur le territoire et impulser des projets innovants, pour sortir des formes de lotissement classique</p> <p>Développer des projets articulant habitat et projets d'urbanisme durable</p>
Contenu	<p>Soutenir, à titre expérimental, des projets innovants intégrant des enjeux environnementaux et de maîtrise de l'étalement urbain sous forme de « concours d'urbanisme durable » sur esquisse.</p> <p>Exemple de critères d'éligibilité :</p> <ul style="list-style-type: none">• Périmètre pertinent du projet : espace foncier disponible en centre bourg (friche bâti, travail sur le tissu existant, greffe urbaine, renouvellement), analyse de l'état des lieux d'un point de vue environnemental, paysager, urbain et patrimonial• Promotions de formes innovantes de bâti : conception architecturale innovante, préservation de l'intimité• Traitement des espaces publics, traitement paysager• Définition de critères de développement durable (performance énergétique du bâti, habitat passif orientations bioclimatiques...) <p>Élaboration d'un programme de l'opération, définition du projet urbain</p>
Mise en œuvre	<p>Modalités et conditions de mise en œuvre à étudier avec le CAUE et le SELA (<i>le CAUE s'engage à rencontrer la SELA pour étudier la faisabilité de mise en œuvre d'un concours d'urbanisme</i>).</p> <p>Organiser une rencontre entre élus, CAUE et SELA</p> <p><u>A titre d'exemple :</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Mise en place d'une aide de la CCC : hypothèse 5 000€ par opération correspondant aux frais d'indemnisation des équipes de conception lauréates des concours d'urbanisme engagées par les communes• Soutien de 3 projets lauréats sur la durée du PLH ($5\ 000 \times 3 = 15\ 000\text{€}$)• Accompagnement méthodologique, administratif et technique de la commune par le CAUE :<ul style="list-style-type: none">✓ Examen des enjeux du projet, définition de la commande, territoire pertinent, en préliminaire à l'élaboration du cahier des charges du concours✓ Modalités d'interventions de la commune ou CC à définir (4 jours d'intervention gratuites du CAUE, au-delà, apport de la collectivité au budget de fonctionnement de la structure)

- Mise en place d'un partenariat avec la SELA pour assurer l'assistance à maîtrise d'œuvre de l'opération
 - ✓ Etude de faisabilité du projet, assistance au montage opérationnel (choix de la procédure d'aménagement adaptée au contexte, modalités de réalisation, calendrier...)

*Projet pouvant être accompagné par l'Agence foncière (pour assurer le portage foncier)
Budget global à définir*

Pilote	CCC à l'initiative du concours					
Partenaires	Communes postulant à l'appel à projet, maîtrise d'ouvrage du projet CAUE SELA Agence foncière départementale					
Echéancier de mise en œuvre	2013	2014	2015	2016	2017	2018
	Phase pré-opérationnelle	Phase opérationnelle				

6. Diversifier l'offre et l'image de logements locatifs sociaux

Action 6.1 : Mettre en place une « Charte d'encadrement du développement de l'offre locative sociale » entre les communes et bailleurs sociaux

Contexte Une demande volatile et modérée sur la CCC, principalement orientée sur Châteaubriant.
Des bailleurs soucieux de maintenir et développer leur offre sur le territoire, mais qui rencontrent des difficultés pour mettre en location leur patrimoine sur certaines communes.
L'accession sociale via PSLA ne fonctionnant pas sur le territoire, les bailleurs sociaux pratiquent la vente de leur patrimoine, de manière ponctuelle, afin d'assurer un parcours résidentiel à leurs locataires.

Objectif **Garantir les conditions de réalisation de 10% de logements locatifs sociaux** sur le territoire sur la durée du PLH.
Définir et encadrer le développement de l'offre locative sociale sur le territoire, et son maintien / renouvellement dans le cadre de mise en vente de patrimoine de la part de bailleurs sociaux.

Contenu Mettre en place une « Charte d'encadrement » autour de la production et de la vente de logements locatifs sociaux afin d'assurer la pérennité et le développement de l'offre sur le territoire
La mise en place de cette Charte devra également permettre de définir : l'implantation des opérations (en articulant habitat-services-transport), la typologie des logements (taille...) et publics ciblés (jeunes ménages, seniors...)

Mise en œuvre Signature d'une « Charte d'encadrement », initiée par la CCC qui assure la coordination / la cohérence de la programmation. Le contenu précis reste à définir avec les communes et les bailleurs sociaux
A titre d'exemple :

- Localisation des programmes, conditions d'opérations multi sites
- Typologie des logements
- Publics ciblés

Sollicitation de l'USH pour la rédaction de la charte
Pas de budget spécifique à prévoir en dehors des moyens en ingénierie de la CCC

Pilote Communauté de Communes

Partenaires Communes
Bailleurs sociaux

Echéancier de mise en œuvre

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Phase pré-opérationnelle		Phase opérationnelle				

7. Répondre aux besoins des publics spécifiques

Action 7.1 : Engager une étude sur la connaissance fine des besoins en logement des jeunes

Contexte	<p>L'ALJC identifie des besoins sur lesquels l'association ne peut actuellement apporter de réponse :</p> <ul style="list-style-type: none">• Forte demande de la part des plus de 30 ans• Besoin en logements autonomes, adossés au FJT <p>Des logements locatifs à vocation sociale existent (HLM et privés conventionnés), dont certains sont vacant, qui pourraient constituer une réponse adaptée pour ce public.</p> <p>En parallèle, l'ALJC apporte différentes solutions d'habitat dédié aux jeunes sur la CC :</p> <ul style="list-style-type: none">• Un projet de conventionnement est en cours avec Habitat 44 sur l'opération de réhabilitation de La Ville aux Roses, pour réserver une aile d'un des bâtiments pour du logement à destination des jeunes• Le dispositif de « Chambre chez l'habitant » permet de répondre aux besoins « d'urgence » de courte durée (1-2 nuits); l'ALJC souhaite développer et renforcer cette offre notamment à travers le développement d'une offre de logement intergénérationnel (en partenariat avec le CLIC)
Objectif	<p>Affiner la connaissance des besoins en logement du public jeune pour mieux adapter l'offre à la demande</p> <p>Formaliser le partenariat entre l'association, les bailleurs et le CLIC pour le développement d'une offre spécifique sur le territoire</p> <p>Communiquer sur l'offre existante à destination de ce public à travers la mise en place d'une « Bourse au logement » sur le site Internet de la CCC</p>
Contenu	<ul style="list-style-type: none">• Engager une étude sur le logement des jeunes pour mesurer les besoins supplémentaires ne trouvant pas réponse dans l'offre actuelle ou en expérimentation (logement intergénérationnel, locatif privé et sociaux)• Suivre les actions engagées par l'ALJC sur le développement de réponses diversifiées à destination des jeunes :<ul style="list-style-type: none">✓ Formalisation du partenariat ALJC-bailleurs (sociaux et privés) pour développer l'offre sur le territoire✓ Poursuite et renforcement du dispositif « Chambre chez l'habitant », développement de nouvelles formules de type habitat intergénérationnel, en lien avec le CLIC, intégrant des échanges de services, moyennant un loyer modéré• Mettre en place un dispositif « Bourse au logement » sur le site Internet de la CCC
Mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none">• <u>Volet étude</u> : Étudier les modalités de financement d'une étude spécifique (budget à définir- 25 000€?)• <u>Volet offre</u> : suivi des actions proposées par l'ALJC Formalisation du partenariat entre l'ALJC et les bailleurs sociaux (pas de budget à prévoir) Partenariat CLIC-ALJC pour organiser le développement d'hébergement chez l'habitant (pas de budget à prévoir)• Bourse au logement : mobilisation du service communication de la CCC (pas de budget à prévoir)

Pilote	CCC : pilote de l'étude sur l'habitat des jeunes						
Partenaires	ALJC : partenariats avec les bailleurs et CLIC Communes						
Echéancier de mise en œuvre	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
	Etude	Phase opérationnelle					

7. Répondre aux besoins des publics spécifiques

Action 7.2 : Assurer la cohérence entre les offres proposées pour les personnes âgées et favoriser la réalisation des parcours résidentiels

Contexte	<p>De multiples initiatives publiques pour le développement d'une offre à destination des seniors (logements locatifs sociaux, foyers logements..) posant la question du développement de cette offre et de l'éventuelle mise en concurrence des projets, tout en préservant une logique de réponse de proximité pour éviter le déracinement des personnes</p> <p>Le CLIC tient un rôle important dans la centralisation des informations sur le panel d'offres existantes et l'orientation des personnes vers la solution adaptée</p> <p>En complément de la mise en œuvre d'un PIG en faveur du maintien à domicile, la collectivité souhaite participer au financement des diagnostics ergo thérapeutiques des ménages n'entrant pas dans les plafonds de l'ANAH</p>														
Objectif	<p>Garantir la cohérence des offres, rechercher les complémentarités</p> <p>Garantir une offre d'habitat adaptée aux différentes situations rencontrées par les personnes âgées, en encourageant la réalisation de parcours résidentiels en fonction de l'évolution de la personne</p> <p>Informers les ménages des possibilités de bénéficier de diagnostic technique de logement, en faveur du maintien à domicile</p>														
Contenu	<ul style="list-style-type: none"> • Organisation par la CCC de réunions de travail avec les communes et différents porteurs de projets pour échanger sur les différents projets, leurs vocations et identifier les complémentarités possibles (pas de budget spécifique) • Conforter le CLIC dans sa fonction de centralisation de l'information et renforcer son rôle de veille sur les publics pour encourager le changement de logement quand cela est nécessaire (pas de budget spécifique) 														
Mise en œuvre	<p>Affirmer la CC comme échelle pertinent de de mise en cohérence des différents projets communaux (cf. action D.2)</p> <p>Mission du CLIC</p>														
Pilote	CLIC														
Partenaires	Communauté de communes (au titre du suivi et mise en œuvre du PLH) Communes														
Echéancier de mise en œuvre	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2013</th> <th>2014</th> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Phase pré-opérationnelle</td> <td></td> <td>Phase opérationnelle</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		2013	2014	2015	2016	2017	2018	Phase pré-opérationnelle		Phase opérationnelle				
	2013	2014	2015	2016	2017	2018									
Phase pré-opérationnelle		Phase opérationnelle													

7. Répondre aux besoins des publics spécifiques

Action 7.3 : Poursuivre les réflexions menées sur les publics spécifiques : publics en grande fragilité (économique, sociale et/ou psychique) et Gens du voyage

Contexte	<p>Malgré l'existence d'une offre répartie sur le territoire, des besoins qui demeurent insatisfaits en direction des publics fragiles :</p> <ul style="list-style-type: none">• En termes d'offre d'hébergement d'urgence et d'insertion• En termes d'accompagnement, notamment pour les publics rencontrant des problématiques complexes <p>Des publics susceptibles de se retrouver en situation de mal logement, tant chez les locataires que les propriétaires occupants. Des situations qui renvoient notamment aux difficultés de traitement du parc ancien et une problématique habitat qui devra intégrer les dispositifs d'intervention sur le parc privé qui vont se mettre en place sur la CCC</p> <p>Une aire d'accueil pour les Gens du Voyage de 16 places sur Châteaubriant. Mais des situations d'ancrage repérées :</p> <ul style="list-style-type: none">• Des besoins en termes d'habitat adapté• Des ménages propriétaires de terrains en zones agricole <p>En parallèle, la DDTM a lancé une étude départementale pour recenser les ménages en situation de sédentarisation</p>
Objectif	<p>Au titre du suivi-animation et de la mise en œuvre du PLH, les thématiques relatives aux publics en grandes fragilité et aux Gens du voyage seront abordées au travers des différentes actions mises en place.</p>
Contenu	<p>Poursuivre les réflexions engagées dans le cadre du PLH, et notamment dans le cadre des ateliers thématiques, pour renforcer le partenariat entre acteurs locaux et instances départementales.</p> <p>Dans le cadre de la création d'un groupe de travail local, organiser des réunions thématiques, pour poursuivre les réflexions sur :</p> <ul style="list-style-type: none">• L'incitation à la mise en place de mesure d'accompagnement social des personnes s'engageant dans un projet de réhabilitation de leur logement,• L'amélioration des circuits de décisions, en lien avec les instances départementales, pour la réactivité des dispositifs• L'amélioration du volet gestion de l'offre d'urgence, incitation à la création d'un agrément sur le territoire du Pays de Châteaubriant• ... <p>Gens du voyage : contribuer au recensement des situations d'ancrage de certaines familles, dans la cadre de l'étude départementale</p> <p>Les groupes de travail / réflexion qui seront mis en place durant le PLH, ainsi que l'animation du réseau de partenaire devront permettre d'adapter l'offre au plus près des besoins qui s'expriment sur le territoire</p>
Mise en œuvre	<p>Développer la compétence habitat de la Communauté de communes (cf. action D.2)</p> <p>Communes :</p> <ul style="list-style-type: none">• Participation aux réunions de suivi du PLH et groupes de travail/réflexion avec les différents acteurs et partenaires• Renvoi des questionnaires sur le recensement des terrains occupés par des Gens du Voyage
Pilote	<p>Communauté de communes</p>

Partenaires	Communes Travailleurs sociaux du territoire Conseil Général (PDALPD) DDTM (étude départementale sur les besoins en matière de sédentarisation des Gens du Voyage) DDCS Associations (1 Famille 1 Toit, ...)					
Echéancier de mise en œuvre	2013	2014	2015	2016	2017	2018
	Phase pré-opérationnelle	Phase opérationnelle				

D. Organiser le suivi et l'évaluation du PLH

Action D.1 : Traduire les objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme (PLU, carte communale)

Contexte	<p>Organiser les capacités et la répartition des objectifs de production de 174 à 189 logements sur les communes du territoire pour les 6 années de mise en œuvre du PLH</p> <p>Renforcer le rôle des communes dans les fondements et orientation de leur politique d'aménagement du territoire</p>
Objectif	<p>Organiser l'urbanisation future et la densification des bourgs, identifier les potentiels fonciers</p> <p>Anticiper la mise en œuvre de politiques foncières en mobilisant l'ensemble des dispositifs réglementaires à disposition des communes</p> <p>Mobiliser les outils d'urbanisme pour anticiper et maîtriser le contenu qualitatif et fonctionnel des projets et valoriser les caractéristiques des communes du territoire</p> <p>Diversifier l'offre de logements pour répondre aux différents besoins exprimés sur le territoire (dans une logique de maîtrise des coûts) et favoriser la réalisation de parcours résidentiels des ménages</p>
Contenu	<p>1) Anticiper le développement de l'habitat :</p> <ul style="list-style-type: none">• En identifiant les zones d'accueil des futures opérations d'habitat : en extension et renouvellement urbain (mobiliser le tissu urbain), localiser et délimiter le développement de l'urbanisation en lien la thématique services-équipements-transports• Identifier finement les gisements fonciers et sites mutables (friches industrielles ou commerciales)• Préciser les échéances d'urbanisation des zones AU• Délimiter les zones où la densification est recherchée (zonage approprié dans le PLU)• Dans ces secteurs, intégrer des dispositions renforçant la gestion économe du foncier : COS et CES accrus, favoriser la division de parcelles, modifier les règles de mitoyenneté, instaurer des servitudes de renouvellement urbain <p>2) Mobiliser les outils réglementaires de maîtrise foncière :</p> <ul style="list-style-type: none">• Droit de préemption urbain (DPU), déclaration d'utilité publique (DUP), zone d'aménagement concerté (ZAC), projet urbain partenarial (PUP), ... <p>3) Inscrire des prescriptions qualitatives :</p> <ul style="list-style-type: none">• Rédiger des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur le contenu global du projet (déplacement, stationnement, traitement des espaces, prescriptions architecturales, orientations des constructions...)• Développer des opérations type ZAC pour négocier sur le contenu du projet (inscrire les exigences globales de diversification, de maîtrise foncière et de qualité des projets)• Travailler sur les règles du PLU (exemple: éviter les reculs de 3m sur les voies pour la construction neuve, modifier les règles de mitoyenneté...)• Appliquer les règles du Grenelle de l'environnement et autres dispositions en vigueur concernant, notamment, l'implantation et orientation du bâti, qualité thermique et phonique des logements...

4) Inscrire des objectifs de diversification de l'offre de logement :

- En zone de renouvellement urbain (U), délimiter des secteurs où la mixité sociale est recherchée avec instauration de servitudes de mixité sociale précisant l'affectation des surfaces à construire
- Dans les extensions urbaines (AU), intégrer dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation des PLU, les exigences en termes de diversification des logements à produire (x% de logements à coût minoré –ex : terrain < 20 K€, logement < 120 000 €-, de locatifs publics, de commerces, ...)

Mise en œuvre Adapter les documents d'urbanisme pour inscrire les objectifs du PLH
Accompagnement en ingénierie de la CC à la demande des communes (cf. action D.2)

Pilote Communes

Partenaires Communauté de communes
CAUE

Echéancier de mise en œuvre

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Phase opérationnelle						

D. Organiser le suivi et l'évaluation du PLH

Action D.2 : Développer la compétence habitat de la Communauté de communes

Contexte	<p>Souhait exprimé par les communes de disposer d'un soutien en ingénierie de la CC pour être accompagnées sur les outils de maîtrise foncière et appréhender les différentes réformes liées à l'urbanisme, notamment pour les petites communes ne disposant pas de service en urbanisme</p> <p>Mettre en œuvre le PLH sur le territoire</p> <p>Pérenniser la concertation instaurée dans le cadre de la démarche de PLH entre les différents acteurs du territoire</p>
Objectif	<ol style="list-style-type: none">1) Affirmer le rôle de la CC comme centre de ressources des communes en matière d'urbanisme2) Affirmer la CC comme échelle pertinente de mise en cohérence des différents projets communaux3) Assurer la mise en œuvre et le suivi du PLH4) Animer le réseau de partenaires et poursuivre les réflexions engagées dans le cadre de la démarche de PLH
Contenu	<ol style="list-style-type: none">1) Accompagner les communes en matière d'urbanisme :<ul style="list-style-type: none">• Conseiller et accompagner les communes sur la mobilisation des outils favorisant la maîtrise foncière• Organiser une veille technique et juridique2) Assurer et suivre la mise en cohérence des différents projets communaux<ul style="list-style-type: none">• Organiser des réunions d'échange spécifiques avec l'ensemble des communes pour faire le point sur les différents projets (nouvelles opérations habitat, programmes à destination des publics spécifiques...)<ul style="list-style-type: none">✓ Poursuivre les différentes réflexions locales sur la création d'offres nouvelles ou l'amélioration de la coordination offre/demande de logement✓ Renforcer le partenariat entre les acteurs locaux (collectivités locales et partenaires) et les instances départementales (CG, DDTM, DDCS) afin de faire remonter les préoccupations et attentes locales• Proposer des modalités de coordination des différents projets pour rechercher les complémentarités et éviter les concurrences (veiller à la cohérence de la programmation d'ensemble dans le temps, inciter à singulariser les offres pour favoriser la réalisation des parcours résidentiels dans la CCC)• Mettre à disposition des communes le service communication de la CC pour diffuser l'information (exemple: utiliser le site Internet de la CC pour communiquer les projets habitats des communes)3) Animer et suivre le PLH<ul style="list-style-type: none">• Organiser le suivi et l'évaluation des actions mises en œuvre pour le PLH• Mettre en place d'un observatoire de l'habitat (obligation réglementaire dans le cadre du PLH), 2 hypothèses de mise en œuvre :<ul style="list-style-type: none">✓ Mutualiser avec l'observatoire de la maison de l'emploi du Pays de Châteaubriant✓ Mettre en place un observatoire à l'échelle du Pays, permettant d'anticiper la mise en place du SCOT en termes d'échelle pertinente de

suivi du marché résidentiel

4) Animer le réseau de partenaires

- Créer un groupe de travail local (intégrant par exemple les participants aux ateliers) pour renforcer le partenariat entre les acteurs locaux (collectivités locales et partenaires) et les instances départementales (CG, DDTM, DDCS) afin de faire remonter les préoccupations locales
- Poursuivre les différentes réflexions locales sur la création d'offre nouvelle ou l'amélioration de la coordination offre / demande

Mise en œuvre Rencontre du Comité consultatif dédié au PLH, à raison de 2 réunions par an : pour suivre, évaluer et ajuster les actions mises en œuvre pour le PLH

Réunions du groupe de travail (périodicité à définir, selon les thématiques abordées)

Centraliser les informations sur le site Internet de la Communauté de communes

Pilote 3 Hypothèses :

- Mise à disposition des services urbanisme des communes (selon modalités à préciser)
- Mutualisation des services d'urbanisme des communes, en lien avec la réflexion menée à l'échelle de la CC sur le mutualisation des services
- Création d'un service communautaire, au service des communes

Partenaires Communes
Conseil Général
DDTM
DDCS
Bailleurs Sociaux
Ensemble des professionnels intervenant en faveur de l'habitat sur le territoire (CAUE, ADIL, CLIC, ALJC, associations...)

Echéancier de mise en œuvre

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Animation						
Suivi – évaluation						