



Communauté
d'Agglomération
du Pays
de Saint-Malo

ADOPTION

DE LA MODIFICATION

DU

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

CONSEIL COMMUNAUTAIRE

28 JANVIER 2010

Architecture du programme d'actions : 4 objectifs, 23 actions

DEVELOPPER ET DIVERSIFIER LES OFFRES DE LOGEMENT AIDEES		
Objectif 1	Action 1.1	Favoriser le développement et le rééquilibrage de l'offre locative aidée
	Action 1.2	Favoriser la production d'une offre en accession à la propriété "aidée"
	Action 1.3	Assurer le renouvellement et l'amélioration du parc locatif social existant
DIVERSIFIER ET AMELIORER L'OFFRE D'HABITAT PRIVEE		
Objectif 2	Action 2.1	Définir des principes de mixité de "produits logements" dans les opérations neuves privées
	Action 2.2	Favoriser le développement de l'offre locative privée
	Action 2.3	Accompagner l'amélioration et l'adaptation des logements pour les propriétaires occupants seniors avec des revenus modestes
	Action 2.4	Apporter un appui aux communes souhaitant s'engager dans une action d'amélioration de leur patrimoine existant
	Action 2.5	Mettre en place un dispositif de repérage de l'habitat indigne
REPENDRE AUX BESOINS DES POPULATIONS SPECIFIQUES		
Objectif 3	Action 3.1	Mettre en réseau les dispositifs existants en matière d'hébergement
	Action 3.2	Développer via des dispositifs et de nouvelles offres les capacités de sorties des structures d'hébergement d'urgence
	Action 3.3	Développer une offre de logements en diffus pour les jeunes, notamment les saisonniers
	Action 3.4	Proposer des offres adaptées aux seniors
	Action 3.5	Suivre la mise en œuvre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage
VISER LA QUALITE URBAINE ET LE DEVELOPPEMENT DURABLE		
Objectif 4	Action 4.1	Définir des principes de densités résidentielles adaptés aux différents secteurs de SMA
	Action 4.2	Apporter une aide aux communes dans leurs stratégies foncières
	Action 4.3	Apporter un appui auprès des communes pour la prise en compte des objectifs du PLH dans leurs documents d'urbanisme
	Action 4.4	Promouvoir les opérations d'urbanisme intégrant une dimension environnementale
	Action 4.5	Apporter un appui à la qualité environnementale et architecturale des logements
DISPOSITIFS TRANSVERSAUX DU PLH		
	Action D.1	Engager une contractualisation avec les partenaires financeurs
	Action D.2	Mettre en place des chartes d'objectifs avec les opérateurs sociaux
	Action D.3	Mettre en place un partenariat avec les acteurs locaux du bâtiment
	Action D.4	Mettre en place un observatoire de l'habitat
	Action D.5	Créer un dispositif de pilotage et de suivi du PLH

Les modifications apportées au PLH

Le PLH de Saint-Malo agglomération couvre la période 2008-2013.

Depuis son approbation, divers éléments d'actualité nécessitent qu'il soit aujourd'hui modifié. Ces modifications ne portent pas atteinte à l'économie générale du PLH.

Les éléments concourant à la modification du PLH sont les suivants :

L'intégration de la commune de Saint-Jouan des Guérets dans la Communauté d'agglomération

Cette commune fait partie de SMA depuis le 1 janvier 2009. Son intégration (dans le secteur des communes littorales) modifie les objectifs globaux de construction, ainsi que les objectifs de réalisation de logements aidés (locatifs ou accession sociale)

La définition d'objectifs communaux de construction de logements et de réalisation de logements locatifs aidés

Cette définition à la commune est rendue nécessaire par l'application de la « loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion », du 25 mars 2009. Selon la loi, les EPCI disposant d'un PLH approuvé ont un an pour se mettre en conformité.

Rappelons que les objectifs de construction globale et les objectifs spécifiques de réalisation de logements locatifs aidés avaient été énoncés par secteur géographique et non par commune (sauf pour Saint-Malo).

Les objectifs de « rattrapage » du nombre de logements locatifs sociaux issus de la loi SRU dans les communes de plus de 3 500 habitants, avec les nouvelles obligations de loi DALO

Alors que dans la loi SRU, seules les communes de plus de 3 500 habitants, et faisant partie d'une unité urbaine de plus de 50 000 habitants, étaient concernées par les obligations de rattrapage, avec la loi du Droit au logement opposable (DALO), ce sont toutes les communes de plus de 3 500 habitants faisant partie d'un EPCI comptant plus de 50 000 habitants, qui sont visées.

En conséquence les communes de Cancale et Saint-Méloir des Ondes sont concernées, mais à brève échéance la commune de Miniac-Morvan, qui approche des 3 500 habitants.

Les obligations de la loi DALO et Mobilisation pour le logement relatives aux places d'hébergement

La récente loi Mobilisation pour le logement précise les obligations en matière de places d'hébergement et conduit à modifier légèrement l'énoncé de certains points du PLH.

L'approche de la question foncière dans le PLH

A la suite d'un important travail de repérage du foncier disponible dans les communes, les fiches actions relatives au foncier sont affinées.

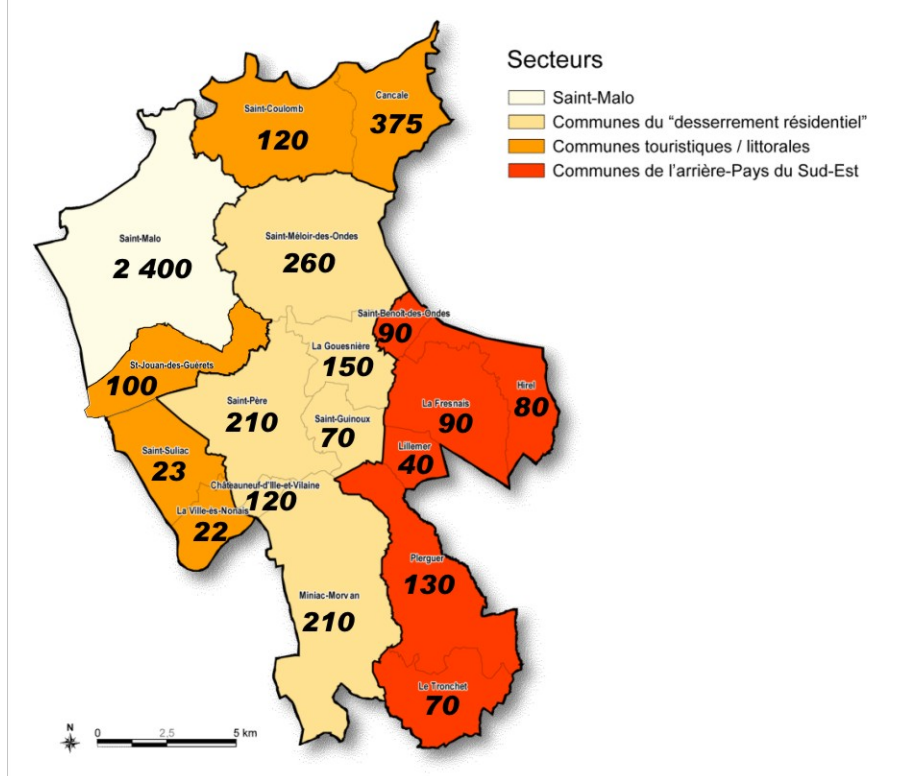
Des actualisations sur d'autres points

Les évolutions des dispositifs nationaux en matière de politique de l'habitat ou à la mise en oeuvre de la délégation des aides à la pierre prise par SMA le 19 mars 2009, conduisent également à réécrire en partie certaines fiches actions, en particulier celles relatives au développement durable (actualité du Grenelle de l'environnement), à l'accession aidée à la propriété, au logement locatif privé, au logement pour les jeunes, etc.

Programme d'actions

Préambule : répondre aux besoins d'accueil de la population par un volume de construction neuve adapté

Nombre de logements sur les 6 ans du PLH



Note : L'intégration de Saint-Jouan des Guéréts dans le PLH conduit à augmenter l'objectif de construction des communes littorales de 100 logements supplémentaires, pour le porter à 640 logements pour la durée du PLH (2008-2013)

Objectif 1 : Développer et diversifier les offres de logements aidés

Fiche action n°1.1

Favoriser le développement et le rééquilibrage territorial de l'offre locative aidée

<p>→ Rappel des enjeux</p>	<p>Trois enjeux concernant l'offre locative aidée sur le territoire de SMA :</p> <ul style="list-style-type: none">• La relance de la production. Il existe une demande de logement social relativement élevée, au regard des capacités de réponse actuelles, ceci se traduisant par une forte pression locative. Cette dernière a tendance à se maintenir, voire à s'accroître, compte tenu de la baisse du rythme de production ces dernières années (40 à 50 logements par an).• La diversification des « produits ». L'offre locative aidée reste peu diversifiée : elle est principalement constituée de PLUS. La production de logements très sociaux (PLA-Intégration) et intermédiaires (PLS) doit permettre d'apporter des réponses à certains profils de ménages pour lesquels il existe aujourd'hui peu de produits adaptés dans le parc locatif aidé et, plus largement, dans l'offre d'habitat.• Le rééquilibrage territorial. Malgré la réalisation de quelques opérations en « périphérie » ces dernières années, la répartition territoriale de l'offre locative aidée reste fortement concentrée à Saint-Malo. Or, il est souhaitable de viser un rééquilibrage territorial, compte tenu :<ul style="list-style-type: none">↪ De l'existence de besoins non satisfaits dans l'ensemble des communes.↪ Du rôle que peut jouer le parc locatif aidé pour assurer le renouvellement démographique régulier des communes.
<p>→ Objectifs visés</p>	<ul style="list-style-type: none">• Relancer la production de logements locatifs aidés, en visant une proportion de l'ordre de 20 % de la construction neuve sur la durée du PLH.• Diversifier l'offre produite, en termes de produits et de publics visés (financements PLA-I et PLS, offres spécifiques pour les jeunes et les personnes âgées...).• Favoriser un rééquilibrage territorial avec le développement d'une offre dans les 4 secteurs géographiques du PLH et dans chacune des communes.

→ Contenu de l'action

- Conformément à la convention de délégation des aides à la pierre signée entre SMA et l'Etat le 23 mars 2009, les objectifs de production de logements locatifs aidés s'élèvent à **775 logements** pour la durée du PLH sur l'ensemble de SMA. A cet objectif, s'ajoutent **221 logements** locatifs sociaux à réaliser pour compenser les logements déconstruits dans le cadre de l'opération ANRU du quartier de la Découverte à Saint-Malo. Le total des logements locatifs sociaux à réaliser entre 2008 et 2013 s'élève donc à **996**. Cet objectif s'inscrit dans les deux orientations retenues :

⇒ **Le rééquilibrage territorial de l'offre**, se traduisant par la répartition suivante des objectifs, pour les 4 secteurs géographiques retenus, mais aussi pour chacune des communes, sur l'ensemble des 6 ans de mise en œuvre du PLH :

- ↳ **Saint-Malo** conserve un objectif de près de **25% de logements locatifs aidés dans la construction neuve** (en comprenant la construction de 221 logements dans le cadre de la reconstitution de l'offre du projet ANRU). Hors reconstitution du parc ANRU, les objectifs de Saint-Malo s'élèvent à 330 logements.

Programmation pour la période 2009 à 2013

Hors ANRU

	Prévisionnel logements	Dont locatifs sociaux			
		PLUS	PLAI	PLS	Total
Saint-Malo	2400	238	26	66	330

- ↳ **Les autres secteurs et communes** (sauf particularité) ont un objectif de **rééquilibrage** : l'offre locative aidée représentera environ **20%** de l'ensemble de la construction neuve.

Les communes littorales

L'objectif de construction locative sociale pour les communes littorales s'élève à 155 logements pour la durée du PLH. La commune de Cancale, assujettie à l'article 55 de la loi SRU, a pour objectif de réaliser a minima 90 logements locatifs sociaux (soit une moyenne de 15 par an sur 6 ans).

La commune de Saint-Jouan des Guérets augmente de 20 logements les objectifs mentionnés pour l'ensemble du secteur dans le PLH.

Communes littorales

	Prévisionnel logements	Dont locatifs sociaux			
		PLUS	PLAI	PLS	Total
Cancale	375	65	7	18	90
Saint Coulomb	120	22	2	6	30
Saint Jouan des Guérets	100	13	2	5	20
Saint Suliac	23	7		1	8
La Ville es Nonais	22	6		1	7
TOTAL	640	113	11	31	155

Les communes de la première couronne

L'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux est de 186 logements dans l'ensemble du secteur. Saint-Méloir des Ondes (3 544 habitants en 2006) et à court terme Miniac-Morvan (3 368 habitants en 2006) sont concernées par les objectifs de rattrapage en raison de la loi DALO. Il est proposé d'intégrer des objectifs de rattrapage sur 20 ans, comme pour Cancale. Cela aboutit à un objectif de 11 logements par an pour Saint-Méloir des Ondes, et de 10 logements par an pour Miniac-Morvan.

Première couronne

	Prévisionnel logements	Dont locatifs sociaux		
		PLUS	PLAI	Total
Châteauneuf d'Ille et V	120	18	2	20
La Gouesnière	150	26	2	28
Miniac-Morvan	210	37	3	40
Saint Guinoux	70	9	1	10
Saint Méloir des Ondes	260	46	4	50
Saint Père Marc en Poulet	210	37	3	40
TOTAL	1020	173	15	188

Les communes de la deuxième couronne

L'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux est de 102 logements sur ce secteur. Seule la commune de Lillemer, en raison de sa petite taille, a un objectif de réalisation de locatifs sociaux inférieur à 20%.

Ces objectifs s'inscrivent dans une perspective de rééquilibrage territorial à plus long terme du locatif aidé, visant à faire en sorte de développer sensiblement à horizon 2020 le poids relatif du locatif aidé dans les secteurs géographiques qui en sont actuellement le moins bien pourvus.

Deuxième couronne

	Prévisionnel logements	Dont locatifs sociaux		
		PLUS	PLAI	Total
Hirel	80	14	1	15
La Fresnais	130	26	2	28
Lillemer	40	2	-	2
Plerguer	130	21	2	23
Saint Benoît des Ondes	90	19	1	20
Le Tronchet	70	13	1	14
TOTAL	540	95	7	102

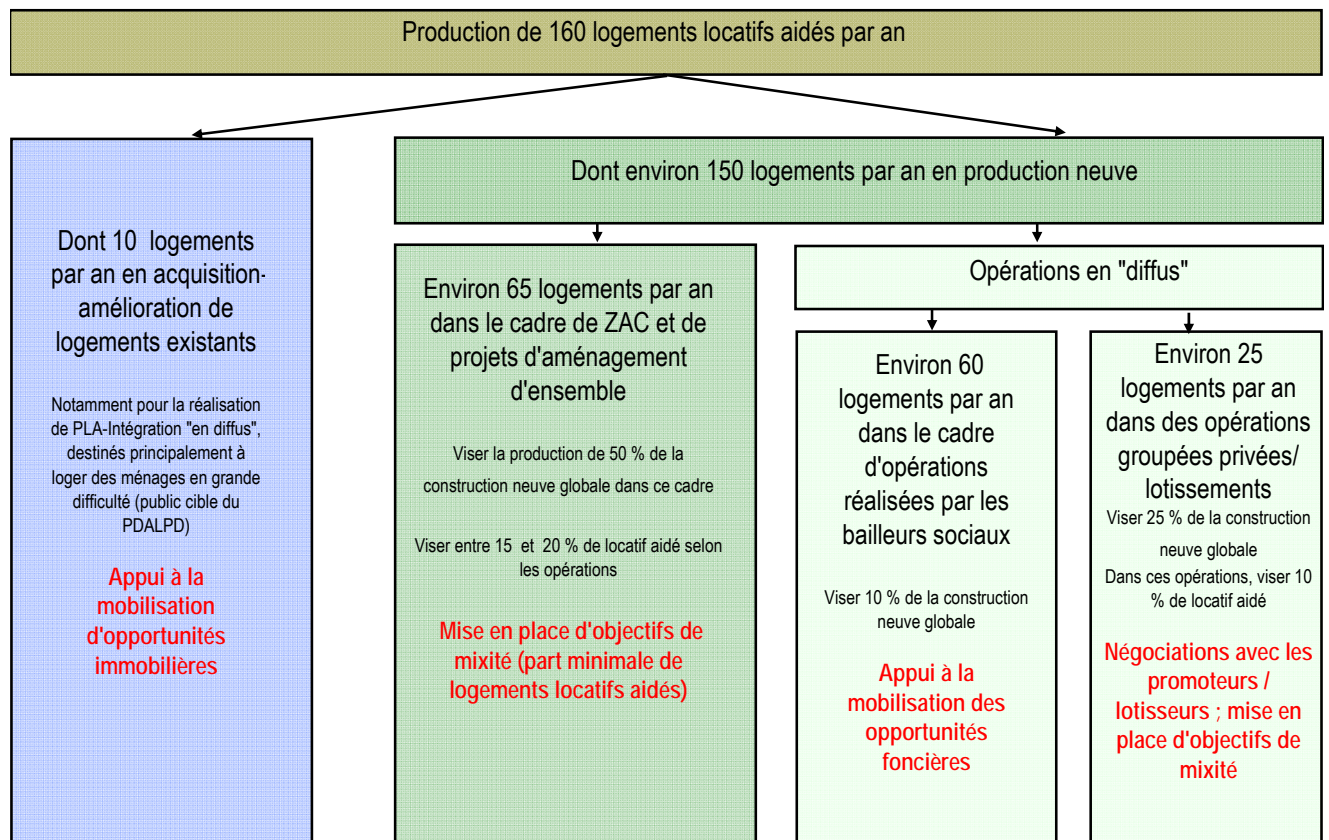
→ Contenu de l'action	SUR L'ENSEMBLE DES RESIDENCES PRINCIPALES	<i>Estimation du % de locatif aidé en 2005</i>	<i>Objectif annuel de « rééquilibrage » enter 2008 et 2013 (nombre de logements)</i>	<i>Objectifs de taux de locatif aidé en fin de PLH (2013)</i>	<i>Perspective taux de locatif aidé en 2020</i>																														
	<i>Saint-Malo</i>	25%	90	25%	25%																														
	« Littoral touristique »	5%	22	8%	12%																														
	« Première couronne »	3%	31	7%	10%																														
	« Deuxième couronne »	3%	17	6%	9%																														
	<i>TOTAL SMA</i>	18%	160	19%	20%																														
<p>⇒ La diversification de l'offre locative aidée : hors reconstitution de l'offre dans le cadre du projet ANRU, viser la production pour la durée du PLH de :</p> <p>↳ 617 logements « sociaux standard » (PLUS), soit environ 103 par an : 80 % de la production.</p> <p>↳ 59 logements « très sociaux » (PLA-I), soit environ 10 par an : 8 % de la production. Il est visé une répartition équilibrée de la production de PLA-I entre les secteurs géographiques.</p> <p>↳ 97 logements « intermédiaires » (PLS), soit environ 16 par an : 12 % de la production. Ces offres se localiseront préférentiellement sur Saint-Malo et le secteur littoral, où s'exprime une demande pour ce type de produits. Dans ce total de PLS, il conviendra de limiter la part des PLS « investisseurs », dont les loyers ne sont conventionnés que pendant une durée de 9 ans.</p>																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th><i>Production de locatif aidé hors ANRU (nombre de logements en moyenne par an)</i></th> <th><i>Dont PLUS</i></th> <th><i>Dont PLA-I</i></th> <th><i>Dont PLS</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><i>Saint-Malo</i></td> <td>55</td> <td>72%</td> <td>8%</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>« Littoral touristique »</td> <td>26</td> <td>72%</td> <td>8%</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>« Première couronne »</td> <td>31</td> <td>92%</td> <td>8%</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>« Deuxième couronne »</td> <td>17</td> <td>92%</td> <td>8%</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td><i>TOTAL SMA</i></td> <td>129</td> <td>103</td> <td>10</td> <td>16</td> </tr> </tbody> </table>							<i>Production de locatif aidé hors ANRU (nombre de logements en moyenne par an)</i>	<i>Dont PLUS</i>	<i>Dont PLA-I</i>	<i>Dont PLS</i>	<i>Saint-Malo</i>	55	72%	8%	20%	« Littoral touristique »	26	72%	8%	20%	« Première couronne »	31	92%	8%	0%	« Deuxième couronne »	17	92%	8%	0%	<i>TOTAL SMA</i>	129	103	10	16
	<i>Production de locatif aidé hors ANRU (nombre de logements en moyenne par an)</i>	<i>Dont PLUS</i>	<i>Dont PLA-I</i>	<i>Dont PLS</i>																															
<i>Saint-Malo</i>	55	72%	8%	20%																															
« Littoral touristique »	26	72%	8%	20%																															
« Première couronne »	31	92%	8%	0%																															
« Deuxième couronne »	17	92%	8%	0%																															
<i>TOTAL SMA</i>	129	103	10	16																															
→ Contenu de l'action	<p>• Les modalités et les principes de production : compte tenu du contexte de marché local tendu et des niveaux de prix immobiliers et fonciers, SMA appuiera la diversification des modalités de production de locatif aidé :</p> <p>↳ Mobiliser du foncier pour la réalisation d'opérations de logement locatif aidé par les bailleurs sociaux.</p>																																		

↳ Intégrer des logements locatifs aidés dans les opérations neuves groupées, dans une logique de **péréquation financière avec les offres privées, soit dans le cadre de ZAC ou d'opérations d'ensemble, soit dans le cadre de réalisation de logements en VEFA dans des programmes de promotion privées.**

↳ Favoriser la production de logements locatifs aidés dans **l'habitat existant** : soutenir les opérations d'acquisition-amélioration de logements existants par les opérateurs sociaux.

↳ **Pour les PLA-Intégration**, deux types de production à envisager, correspondant à deux produits avec des vocations différentes : intégration de PLA-I « banalisés » dans des programmes groupés pour loger des ménages avec des revenus très modestes, et production de PLA-I « en diffus » par acquisition-amélioration pour loger des ménages en grande difficulté économique et sociale.

Les différentes modalités possibles de production de logements locatifs aidés : illustration des capacités possibles de production pour chacune de ces modalités



Appui à la mobilisation d'opportunités foncières : modalités d'intervention possibles de SMA

Ces modalités seront à adapter en fonction des spécificités de chaque secteur et commune.





<p>→ Acteurs impliqués</p> <p>LEGENDE :</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> porteurs de l'action</p> <p><input type="checkbox"/> partenaires</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>SMA</th> <th>Communes</th> <th>DDE / ANAH</th> <th>Préfecture</th> <th>Conseil Général</th> <th>Conseil Régional</th> <th>Bailleurs sociaux</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Promoteurs privés</th> <th>DDASS</th> <th>CAF</th> <th>1% logement</th> <th>Associations</th> <th>Structures hébergement</th> <th>autre : à préciser</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	SMA	Communes	DDE / ANAH	Préfecture	Conseil Général	Conseil Régional	Bailleurs sociaux	X	X	X	X	X	X	X	Promoteurs privés	DDASS	CAF	1% logement	Associations	Structures hébergement	autre : à préciser				X			
SMA	Communes	DDE / ANAH	Préfecture	Conseil Général	Conseil Régional	Bailleurs sociaux																							
X	X	X	X	X	X	X																							
Promoteurs privés	DDASS	CAF	1% logement	Associations	Structures hébergement	autre : à préciser																							
			X																										
<p>→ Moyens à mettre en œuvre par SMA (moyens humains, financiers, organisationnels)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mise en place d'aides financières de SMA : <ul style="list-style-type: none"> ↳ Un appui financier ciblé de SMA à certaines opérations de logements locatifs aidés. Les opérations susceptibles de bénéficier de cet appui seront choisies selon leur équilibre financier et le respect de critères qualitatifs visés par SMA (par exemple, appui à des opérations proposant des loyers inférieurs aux loyers plafonds, ou des charges limitées pour les locataires). Les critères pris en compte seront finalisés par SMA dans le cadre de la mise en œuvre du PLH. L'aide financière de SMA, de l'ordre de 4 000 € environ en moyenne par logement, pourrait concerner environ 90 logements par an, soit une majorité de la production prévue. ↳ Un appui financier généralisé de SMA à la production de PLA-Intégration dans la limite des objectifs définis dans le PLH. Compte tenu des difficultés financières de réalisation de ce type de produit, l'aide financière sera plus importante que pour les logements locatifs aidés « standard », soit 8 000 € en moyenne par logement. • Formalisation des objectifs dans le cadre de « chartes » mises en place avec les opérateurs sociaux (cf. fiche-action n°D.2). • Une poursuite de l'intervention des communes de SMA : garanties d'emprunt, apport de foncier pour certaines opérations... • Mobilisation des financements partenariaux, en particulier : <ul style="list-style-type: none"> ↳ Auprès de l'Etat : moyens financiers délégués dans le cadre de la délégation des « aides à la pierre », contractualisée depuis mars 2009. ↳ Auprès du Conseil Général d'Ille-et-Vilaine : selon les critères définis dans le guide des aides départemental ↳ Auprès du Conseil Régional de Bretagne : en l'état actuel, des aides pour les PLUS, les PLA-I et les PLS et appui auprès des communes pour des actions foncières via la mise en place d'un Etablissement Public Foncier Local au niveau régional. • Les moyens développés dans l'axe 4 « qualité urbaine et développement durable » (aide aux communes dans leurs stratégies foncières, appui auprès des communes pour la prise en compte des objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme communaux...). 																												

→ **Moyens à mettre en œuvre par SMA**
(moyens humains, financiers, organisationnels)

- Explorer les conditions de mise en place sur SMA des nouvelles possibilités offertes par la **loi Engagement National pour le Logement (ENL)** :
 - ↳ Deux nouvelles possibilités pour faciliter la prise en compte des objectifs de production de logements locatifs aidés fixés par le PLH **dans les PLU communaux** :
 - Créer des **servitudes de « mixité »** dans des secteurs définis : il s'agit concrètement de fixer un pourcentage de logements locatifs, notamment sociaux.
 - Délimiter des secteurs dans lesquels les programmes comportant au minimum 50 % de logements locatifs sociaux peuvent bénéficier d'une **majoration de COS** (maximale de 50 %).
 - ↳ Trois dispositions pour inciter au développement de la construction neuve à **l'échelon communal** :
 - Compensation intégrale des pertes de recettes liées à l'exonération de Taxe Foncière sur la Propriété Bâtie pendant 15 ans pour les logements locatifs sociaux.
 - Majoration possible des valeurs locatives cadastrales des terrains constructibles en zone urbaine, pour le calcul de la taxe foncière sur les propriétés non bâties (lutte contre la rétention spéculative du foncier non bâti).
 - Institution possible d'une taxe non forfaitaire sur la cession des terrains nus rendus constructibles par un document d'urbanisme.
- Ces différentes initiatives sont du ressort des communes. Elles pourront être appuyées par l'ingénierie communautaire (cf. fiche n° 4.3 « apporter un appui aux communes pour la prise en compte des objectifs du PLH dans leurs documents d'urbanisme »).

→ **Echéancier de mise en œuvre**

LEGENDE :

-  études
-  phase pré-opérationnelle
-  phase opérationnelle
-  suivi de l'action et évaluation

2008	2009	2010	2011	2012	2013	au-delà

Objectif 1 : Développer et diversifier les offres de logements aidés

Fiche action n°1.2

Favoriser la production d'une offre en accession à la propriété « aidée »

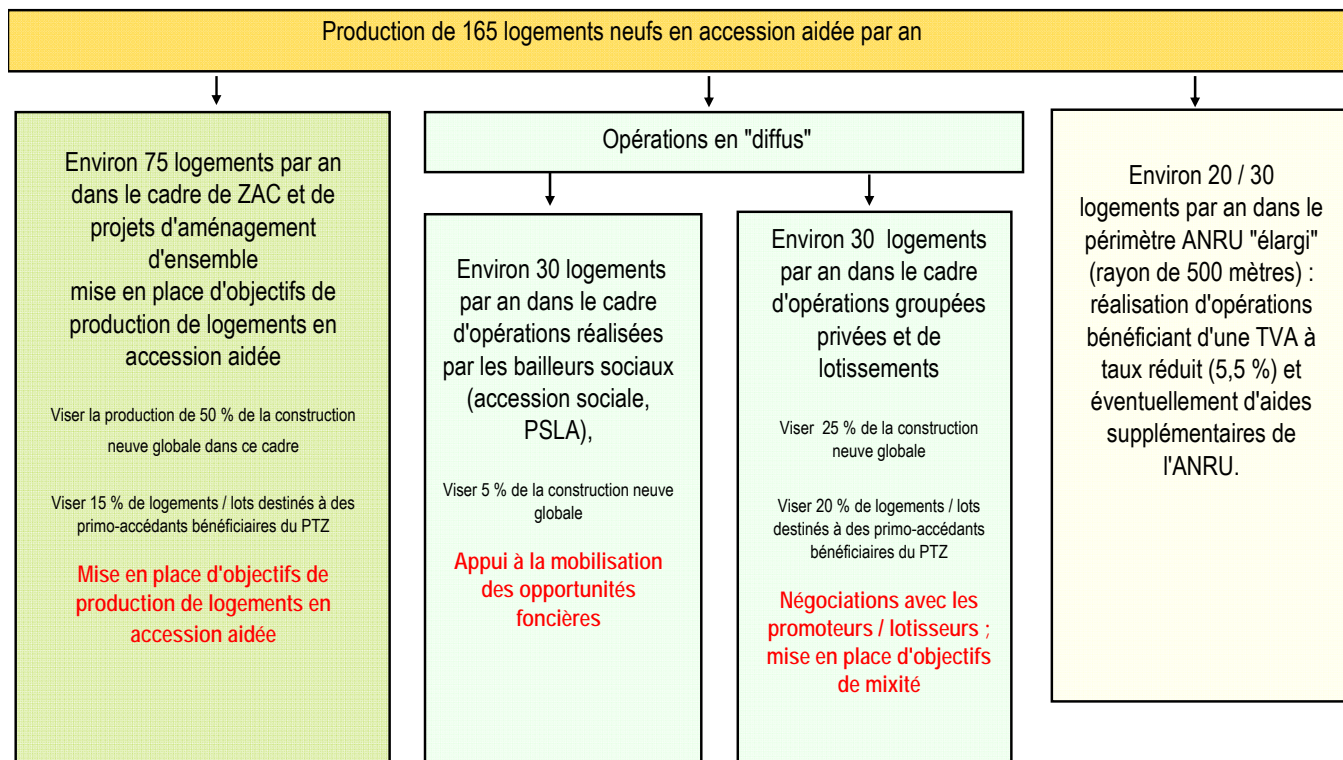
<p>→ Rappel des enjeux</p>	<ul style="list-style-type: none">• Le constat d'une forte augmentation des prix du foncier et de l'immobilier sur les 5 dernières années, qui rend la primo-accession de plus en plus difficile sur le territoire de SMA et qui se traduit par un départ des primo-accédants vers le reste du Pays, le risque étant que cette tendance s'accroisse dans les années à venir.• D'où un enjeu majeur : fidéliser les primo-accédants sur le territoire de SMA, au travers du développement des offres en accession aidée.• Ce type d'offre permet également de proposer des possibilités de parcours résidentiels aux ménages modestes, notamment les locataires du parc locatif social (l'accession à la propriété de certains locataires permettant également de fluidifier l'accès au parc locatif social).• Depuis le diagnostic du PLH, le renforcement continu des dispositifs nationaux en faveur de l'accession sociale à la propriété, notamment dans le cadre de la loi Mobilisation pour le Logement et du plan de relance (création, puis extension du « Pass Foncier » au collectif, doublement du PTZ pour les ménages pour une durée de temps limité...), sont des outils d'intervention sur lesquels SMA pourra s'appuyer pour mettre en œuvre sa stratégie volontariste en la matière.
<p>→ Objectifs visés</p>	<ul style="list-style-type: none">• Favoriser le développement d'une offre en accession à la propriété adaptée aux ressources financières des profils de ménages visés (primo-accédants et ménages modestes).• Limiter l'impact de la hausse des prix du foncier et de l'immobilier sur les possibilités de parcours résidentiels des ménages locaux, notamment les primo-accédants.
<p>→ Contenu de l'action</p>	<ul style="list-style-type: none">• Il s'agit de proposer des offres en accession à des niveaux de prix inférieurs à ceux du marché. La définition retenue est la suivante : l'accession « aidée » comprend l'ensemble des offres en accession à la propriété bénéficiant à un ménage éligible aux dispositifs en vigueur (Prêt à Taux Zéro, PSLA, Pass Foncier...) en définissant les conditions de l'accession aidée par :<ul style="list-style-type: none">↳ Le coût plafond des logements : un prix de vente maximal à respecter selon les secteurs géographiques de Saint- Malo Agglomération.↳ Le coût plafond des terrains : un prix de vente maximal à respecter combiné avec une surface de terrain à ne pas dépasser à respecter selon les secteurs géographiques de Saint- Malo Agglomération.Les conditions de l'accession aidée sont définies par le dispositif des aides de Saint- Malo Agglomération. Sur la durée du PLH, l'objectif est de produire 1000 logements en accession « aidée », soit en moyenne 165 logements par an :

- Les objectifs sont déclinés territorialement dans une logique similaire à ceux concernant le locatif aidé :
 - ↳ Pour donner à chacun des 4 secteurs géographiques la capacité de conserver des primo-accédants et des ménages modestes.
 - ↳ Du fait de l'importance de la production conjointe de locatif et d'accession aidés dans le cadre d'opérations mixtes.

	Construction neuve en accession aidée (nombre de logements par an en moyenne)
<i>Saint-Malo</i>	100
<i>« Littoral touristique »</i>	17
<i>« Première couronne »</i>	31
<i>« Deuxième couronne »</i>	17
<i>TOTAL SMA</i>	165

- **Comme pour le locatif aidé, une grande diversité de modalités de production et de « produits » pourra être mobilisée pour favoriser la réalisation de logements en accession aidée, que ce soit en termes :**
 - ↳ **De territoires et de formes d'habitat concernés :** avec la convention ANRU le quartier de la Découverte à Saint-Malo, peut bénéficier des conditions visant à favoriser l'accession sociale à la propriété (TVA à taux réduit) dans le périmètre, « élargi » de 500 m. Mais des projets d'accession sociale à la propriété sont envisageables, plus largement, sur l'ensemble du territoire communautaire, aussi bien en individuel groupé et en collectif (notamment avec le nouveau dispositif « Pass Foncier »)
 - ↳ **De « produits » et d'opérateurs :** les opérateurs sociaux peuvent réaliser des opérations en location-accession (PSLA, qui bénéficie de la TVA à taux réduit à 5,5%) ou en accession sociale sécurisée (garantie de revente, de retour au statut locatif...). Mais les opérateurs privés peuvent également être impliqués (terrains vendus par un lotisseur, ou logements vendus par des promoteurs privés à des ménages bénéficiant du PTZ, et, le cas échéant, dans le cadre du dispositif « Pass Foncier »).
Plus généralement, l'accession sociale peut figurer dans le cadre d'une programmation d'opérations mixtes (logements proposés à prix minorés dans le cadre d'opérations groupées privées / de lotissements, dans une logique de péréquation avec les offres vendues au « prix du marché »).
 - ↳ **De financements mobilisables :** PSLA pour la location-accession (inclus dans la convention de délégation des aides à la pierre), PTZ pour les ménages, « Pass Foncier » permettant de mobiliser un cumul d'aide (différé de remboursement et appui direct d'une collectivité locale) avec le 1% logement.

Les différentes modalités possibles de production de logements en accession aidée :
illustration des capacités possibles de production pour chacune de ces modalités







Appui à la mobilisation d'opportunités foncières : modalités d'intervention possibles de SMA

→ Acteurs impliqués		SMA	Communes	DDE / ANAH	Préfecture	Conseil Général	Conseil Régional	Bailleurs sociaux
LEGENDE : <input checked="" type="checkbox"/> porteurs de l'action <input type="checkbox"/> partenaires		X	X	X		X	X	X
Promoteurs privés	DDASS	CAF	1% logement	Associations	Structures hébergement	autre : à préciser		
X			X					

→ Moyens à mettre en œuvre par SMA(moyens humains, financiers, organisationnels)

- **Mise en place par SMA de deux types d'appui financier**, auprès des ménages, les modalités financières sont amenées à évoluer régulièrement en fonction des évolutions réglementaires, des aides partenariales et des critères définies par les collectivités:
 - ↳ **une aide conjointe avec le Conseil Général pour le ménage bénéficiaire du PTZ et respectant les plafonds de ressources PSLA, permettant :**
 - De « déclencher » la majoration du Prêt à Taux Zéro par l'Etat (qui peut représenter jusqu'à 12 500 € supplémentaires).
 - D'obtenir le « Pass Foncier » (formules « dissociation de l'achat du terrain » ou « prêt Pass Foncier à remboursement différé », avec portage par le 1% logement ; cet avantage se combinant avec une TVA à taux réduit et un PTZ majoré), sous respect des autres conditions.

	<p>↳ une aide conjointe avec le Conseil Général pour le ménage accédant par les opérations de location-accession (PSLA) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'aide de SMA étant versée au moment de la levée d'option (décision par le ménage locataire de devenir propriétaire) ; - Permettant également d'obtenir le « Pass Foncier », sous respect des autres conditions. <ul style="list-style-type: none"> • L'attribution de ces aides se fait dans le respect des principes suivants : <ul style="list-style-type: none"> - S'il s'agit d'une opération portée par un opérateur social : la mise en place d'un dispositif de sécurisation (si le ménage acquéreur rencontre des difficultés économiques et ne peut plus rembourser ses mensualités, l'opérateur s'engage à racheter le logement à un prix « plancher » et propose au ménage concerné un relogement dans le parc locatif social). - S'il s'agit d'une construction directe par un ménage : dans ce cas, il est souhaitable que SMA conditionnent ses aides au respect de clauses anti-spéculatives (avec éventuellement une récupération des aides en cas de plus-values à la revente, si celle-ci a lieu dans les premières années suivant l'achat). • Une poursuite de l'intervention des communes, notamment l'apport de foncier pour la réalisation de certaines opérations. • Mobilisation des financements partenariaux : <p>↳ Du Conseil Général d'Ille-et-Vilaine pour favoriser l'accession à la propriété des ménages modestes conformément au guide des aides départemental</p> <ul style="list-style-type: none"> • ↳ Auprès du Conseil Régional de Bretagne : un appui financier pour la réalisation de logements PSLA • Formalisation des objectifs dans le cadre de « chartes » mises en place avec les opérateurs sociaux (Cf. fiche-action n° D.2). • Appui à la promotion du dispositif « Pass Foncier » par SMA auprès des ménages sur son territoire. 														
<p>→ Echéancier de mise en œuvre</p> <p>LEGENDE :</p> <ul style="list-style-type: none">  études  phase pré-opérationnelle  phase opérationnelle  suivi de l'action et évaluation 	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2008</th> <th>2009</th> <th>2010</th> <th>2011</th> <th>2012</th> <th>2013</th> <th>au-delà</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="background-color: yellow;"></td> <td style="background-color: yellow;"></td> <td style="background-color: yellow;"></td> <td style="background-color: yellow;"></td> <td style="background-color: yellow;"></td> <td style="background-color: yellow;"></td> <td style="background-color: yellow;"></td> </tr> </tbody> </table>	2008	2009	2010	2011	2012	2013	au-delà							
2008	2009	2010	2011	2012	2013	au-delà									

<p>→ Indicateurs d'évaluation de l'action</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Volume et localisation des logements neufs en accession « aidée », en distinguant les différentes modalités de production : nombre de lots / logements destinés à des primo-accédants bénéficiaires du PTZ dans les ZAC et les projets d'aménagement d'ensemble, nombre de logements réalisés par les bailleurs sociaux en accession sociale « classique » et en PSLA... • Caractéristiques de ces offres (niveaux des prix de vente, typologie...) et profil des acquéreurs (niveau de ressources, âge, composition familiale, lieu de résidence précédente...). • Suivi de la mise en œuvre des dispositifs de financement : <ul style="list-style-type: none"> ↳ Des ménages : nombre de PTZ attribués (dont majorés), nombre de prêts PAS, nombre de prêts du 1% (Pass Foncier »)... ↳ Des opérations ayant bénéficié d'un appui financier de SMA.
--	---

Objectif 1 : Développer et diversifier les offres de logements aidés

Fiche action n°1.3

Assurer le renouvellement et l'amélioration du parc locatif social existant dans le cadre du projet ANRU et hors ANRU

<p>→ Rappel des enjeux</p>	<ul style="list-style-type: none">• Un enjeu majeur d'intervention sur le patrimoine locatif social existant : le projet de rénovation urbaine (ANRU) du quartier de la Découverte, situé à Saint-Malo. Ce quartier a connu ces dernières années une désaffection et une relative « spécialisation » dans l'accueil des ménages les plus modestes, comme en témoigne la très forte proportion de ménages disposant de revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM dans ce quartier.• Une vigilance sur les évolutions des autres programmes, qui présentent aujourd'hui relativement peu de besoins d'intervention technique lourde en termes de réhabilitations, du fait de leur entretien régulier.• Des besoins importants d'adaptation de l'offre existante aux besoins des seniors : un niveau d'adaptation du parc qui reste insuffisant, malgré la mise en œuvre par les bailleurs sociaux d'actions spécifiques : adaptations ponctuelles dans le parc existant (équipement des immeubles pour améliorer leur accessibilité, travaux dans les logements...), réalisation d'un repérage technique par la SA HLM La Rance pour qualifier le degré d'adaptation et d'adaptabilité des logements, intégration de logements adaptés dans les programmes neufs...
<p>→ Objectifs visés</p>	<ul style="list-style-type: none">• La reconstitution de l'offre locative liée au programme ANRU• Selon les programmes concernés, maintenir ou améliorer la qualité résidentielle et le niveau de confort du parc• Améliorer dans le parc locatif social existant les capacités de réponse aux besoins des seniors et aux personnes à mobilité réduite.
<p>→ Contenu de l'action</p>	<ul style="list-style-type: none">• Suivre l'avancement du projet d'évolution du quartier de la Découverte (démolition / reconstruction, réhabilitation...) porté par la ville de Saint-Malo. En l'état d'avancement actuel, le projet prévoit :<ul style="list-style-type: none">↳ La démolition de logements locatifs sociaux.↳ La reconstitution de l'offre démolie dans la commune de Saint-Malo par la construction d'environ 211 logements sociaux↳ la résidentialisation d'environ 600 logements↳ Dans le périmètre concerné, la réalisation de programmes de logements contribuant à la diversification de l'offre d'habitat. <p>Les conditions de réalisations et de financement sont définies par la convention avec l'Etat.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Identifier et hiérarchiser, en concertation avec les bailleurs sociaux, les priorités à long terme de réhabilitation dans leurs patrimoines respectifs et s'assurer de la prise en compte de ces priorités dans les Plans Stratégiques de Patrimoine des bailleurs (orientations territoriales, nature de l'intervention à envisager...). • Favoriser les interventions visant à adapter les logements du parc locatif social au vieillissement et au handicap. 																												
<p>→ Acteurs impliqués</p> <p>LEGENDE :</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> porteurs de l'action</p> <p><input type="checkbox"/> partenaires</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>CC</th> <th>Communes</th> <th>DDE / ANAH</th> <th>Préfecture</th> <th>Conseil Général</th> <th>Conseil Régional</th> <th>Bailleurs sociaux</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td></td> <td>X</td> <td>X</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Promoteurs privés</th> <th>DDASS</th> <th>CAF</th> <th>1% logement</th> <th>Associations</th> <th>Structures hébergement</th> <th>autre : à préciser</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>CDC</td> </tr> </tbody> </table>	CC	Communes	DDE / ANAH	Préfecture	Conseil Général	Conseil Régional	Bailleurs sociaux	X	X	X		X	X		Promoteurs privés	DDASS	CAF	1% logement	Associations	Structures hébergement	autre : à préciser							CDC
CC	Communes	DDE / ANAH	Préfecture	Conseil Général	Conseil Régional	Bailleurs sociaux																							
X	X	X		X	X																								
Promoteurs privés	DDASS	CAF	1% logement	Associations	Structures hébergement	autre : à préciser																							
						CDC																							
<p>→ Moyens à mettre en œuvre par SMA (moyens humains, financiers, organisationnels)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Formalisation des objectifs dans le cadre de « chartes » mises en place avec les opérateurs sociaux (Cf. fiche-action n°D.2). • Mise en place d'une coordination régulière portant sur l'évolution des besoins de réhabilitation : organiser une réunion annuelle associant SMA, les communes et les bailleurs sociaux. • Mobilisation de financements partenariaux : <ul style="list-style-type: none"> ↳ dans le cadre du projet ANRU, les aides accordées par les différents financeurs font l'objet de conventions spécifiques de financement ↳ Les subventions de « droit commun » de l'Etat gérées dans le cadre de la délégation de compétences : la PALULOS et la PAM. ↳ Les aides du Conseil Général pour les opérations de démolition-reconstruction de logements locatifs sociaux s'inscrivant dans des projets de renouvellement urbain. 																												
<p>→ Echancier de mise en œuvre</p> <p>LEGENDE :</p> <p><input type="checkbox"/> études</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> phase pré-opérationnelle</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> phase opérationnelle</p> <p><input type="checkbox"/> suivi de l'action et évaluat</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2008</th> <th>2009</th> <th>2010</th> <th>2011</th> <th>2012</th> <th>2013</th> <th>au-delà</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="background-color: yellow;"></td> <td style="background-color: orange;"></td> <td style="background-color: orange;"></td> <td style="background-color: orange;"></td> <td style="background-color: orange;"></td> <td style="background-color: orange;"></td> <td style="background-color: orange;"></td> </tr> </tbody> </table>	2008	2009	2010	2011	2012	2013	au-delà																					
2008	2009	2010	2011	2012	2013	au-delà																							
<p>→ Indicateurs d'évaluation de l'action</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de logements ayant fait l'objet d'une intervention : démolis, améliorés, réhabilités par an avec le type de travaux effectués (réhabilitation lourde, adaptation, résidentialisation, amélioration de la qualité de service...). 																												

Objectif 2 : Diversifier et améliorer l'offre d'habitat privée

Fiche action n°2.1.

Définir des principes de mixité de « produits logements » dans les opérations neuves privées

<p>→ Rappel des enjeux</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Le choix pour le PLH d'un scénario « volontariste » avec comme objectif central d'affirmer la vocation d'accueil des ménages actifs sur le territoire de SMA implique de fidéliser, voire d'attirer des actifs travaillant sur le territoire. • Cette orientation pose deux enjeux d'action publique : <ul style="list-style-type: none"> ↳ Favoriser une poursuite des tendances constatées depuis 10 / 15 ans : le développement des résidences principales et, en corollaire, la stabilisation des résidences secondaires : <ul style="list-style-type: none"> - Des offres qui, contrairement aux situations observables sur d'autres territoires littoraux et touristiques comparables, restent encore relativement différenciées, notamment en termes de taille de logement. Néanmoins, il apparaît souhaitable d'être vigilant aux évolutions comparées de ces deux types d'offres. ↳ Dans un contexte où les opérations mixtes (associant du locatif et de l'accession, des logements privés et des logements aidés) restent encore ponctuelles, diversifier le profil de la construction neuve pour proposer des offres financièrement accessibles aux ménages actifs. Il s'agit par rapport aux évolutions récentes (outre le développement des offres aidées, déjà évoqué), de favoriser le développement d'une offre locative privée, cette offre jouant actuellement un rôle limité dans la réponse aux besoins en logements. Trois points de vigilance méritent d'être soulignés ici : <ul style="list-style-type: none"> - S'assurer que les niveaux de loyers soient en adéquation avec les capacités financières des ménages locaux. - Eviter la réalisation d'opérations neuves entièrement dédiées à l'investissement locatif, en privilégiant plutôt la réalisation d'opérations « pour habiter et pour investir ». • Veiller à la qualité des offres réalisées (en termes de tailles de logements, d'équipements...).
<p>→ Objectifs visés</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Définir des principes de mixité dans les opérations neuves privées.
<p>→ Contenu de l'action</p>	<p>Afin de favoriser l'atteinte des objectifs quantitatifs du PLH, mettre en place une charte sur la construction neuve avec les promoteurs / lotisseurs afin de s'assurer de la traduction opérationnelle des principes de mixité.</p> <p>Cette charte pourrait notamment aborder les principes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser le développement de la résidence principale : privilégier le développement de typologies de logements correspondant aux besoins et aux

	<p>attentes des ménages pour une résidence principale, à savoir des logements de 3 pièces et plus.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans chaque programme d'une taille minimale, fixer un plancher en matière de logements à des niveaux de prix les rendant financièrement accessibles aux ménages primo-accédants susceptibles de bénéficier d'un Prêt à Taux Zéro (par exemple : pour les programmes de 20 logements ou plus, commercialiser 20 % des logements à des niveaux accessibles aux primo-accédants PTZ). • Mettre en place, pour certains programmes, une phase de pré-commercialisation préférentielle pour les ménages locaux. • Limiter les opérations dédiées exclusivement à l'investissement locatif : favoriser le développement d'offres locatives privées dans le cadre d'opérations comprenant également des offres en accession (programmes groupés privés et lotissements). 																												
<p>→ Acteurs impliqués</p> <p>LEGENDE :</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> porteurs de l'action</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> partenaires</p>	<table border="1" data-bbox="512 808 1525 916"> <thead> <tr> <th>SMA</th> <th>Communes</th> <th>DDE / ANAH</th> <th>Préfecture</th> <th>Conseil Général</th> <th>Conseil Régional</th> <th>Bailleurs sociaux</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="512 949 1525 1057"> <thead> <tr> <th>Promoteurs privés</th> <th>DDASS</th> <th>CAF</th> <th>1% logement</th> <th>Associations</th> <th>Structures hébergement</th> <th>autre : à préciser</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	SMA	Communes	DDE / ANAH	Préfecture	Conseil Général	Conseil Régional	Bailleurs sociaux	X	X	X				X	Promoteurs privés	DDASS	CAF	1% logement	Associations	Structures hébergement	autre : à préciser	X			X			
SMA	Communes	DDE / ANAH	Préfecture	Conseil Général	Conseil Régional	Bailleurs sociaux																							
X	X	X				X																							
Promoteurs privés	DDASS	CAF	1% logement	Associations	Structures hébergement	autre : à préciser																							
X			X																										
<p>→ Moyens à mettre en œuvre par SMA (moyens humains, financiers, organisationnels)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Prévoir une à deux réunions de travail par an avec les différents promoteurs / lotisseurs intervenant sur le territoire pour : <ul style="list-style-type: none"> ↳ Dans un premier temps, élaborer et formaliser la charte définissant les principes de mixité à respecter dans les opérations. ↳ Par la suite, faire un point régulier sur les opérations engagées et en projet. • Suivi par SMA du contenu des programmes de logements réalisés par les promoteurs / lotisseurs, dans le cadre de l'observatoire de l'habitat. 																												
<p>→ Echéancier de mise en œuvre</p> <p>LEGENDE :</p> <p><input type="checkbox"/> études</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> phase pré-opérationnelle</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> phase opérationnelle</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> suivi de l'action et évaluat</p>	<table border="1" data-bbox="512 1496 1501 1603"> <thead> <tr> <th>2008</th> <th>2009</th> <th>2010</th> <th>2011</th> <th>2012</th> <th>2013</th> <th>au-delà</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="background-color: yellow;"></td> <td style="background-color: red;"></td> <td style="background-color: red;"></td> <td style="background-color: red;"></td> <td style="background-color: red;"></td> <td style="background-color: red;"></td> <td style="background-color: red;"></td> </tr> </tbody> </table>	2008	2009	2010	2011	2012	2013	au-delà																					
2008	2009	2010	2011	2012	2013	au-delà																							
<p>→ Indicateurs d'évaluation de l'action</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Contenu des opérations réalisées par les promoteurs et les lotisseurs : niveaux de prix de vente, part d'occupation personnelle / part d'investissement locatif / résidence secondaire, profil des acquéreurs / investisseurs (âge, composition familiale, niveau de revenus, origine géographique...). 																												

Objectif 2 : Diversifier et améliorer l'offre d'habitat privée

Fiche action n°2.2.

Favoriser le développement de l'offre locative privée

→ Rappel des enjeux	<ul style="list-style-type: none">• Sur le territoire de SMA, le parc locatif privé joue un rôle limité dans la réponse aux besoins en logements. La proportion de logements locatifs privés (18 % des résidences principales) en 1999 est nettement inférieure à la moyenne départementale (25 %).• Depuis 2000, le poids du parc locatif privé est resté limité, du fait d'un faible développement de ce type d'offre, à la fois dans le neuf et dans l'ancien :<ul style="list-style-type: none">↳ Une relativement faible présence de l'investissement locatif dans l'offre neuve privée : environ 30 % des logements vendus dans les programmes privés réalisés récemment correspondent à de l'investissement locatif De Robien (contre 50 à 60 % en moyenne nationale). Ceci s'explique notamment par la faible rentabilité de ce type de produit pour les investisseurs dans le contexte local, compte tenu d'un rapport défavorable entre les prix élevés d'acquisition et les niveaux de loyers que le marché permet de pratiquer (nettement inférieurs aux plafonds de loyer du De Robien).↳ Des difficultés à mobiliser le parc privé existant pour développer une offre locative de qualité et à loyer modéré.• A partir de ces deux constats, un enjeu majeur : rendre viable le développement de nouvelles offres locatives privées.
→ Objectifs visés	<ul style="list-style-type: none">• Favoriser le développement de l'offre locative privée, dans le neuf et l'existant.• Veiller à ce que cette offre corresponde aux attentes et aux capacités financières des ménages, en termes de typologie (en privilégiant les logements locatifs de taille moyenne plutôt que des petits logements) et de niveau de loyer.
→ Contenu de l'action	<ul style="list-style-type: none">• Les nouveaux dispositifs de défiscalisation issus de la loi Engagement National pour le Logement (« Robien recentré », « Borloo populaire » dans l'ancien et le neuf) semblent présenter des opportunités limitées dans le contexte local, à l'image de l'ancien dispositif « De Robien ». Ils restent en effet peu attractifs pour les investisseurs : la rentabilité envisageable demeure faible, les niveaux de loyers de marché restant inférieurs aux plafonds définis pour le « Borloo populaire ».• Par ailleurs, les budgets des investisseurs potentiels correspondent plutôt à une capacité d'achat de petits logements (F 2), ce qui ne correspond pas forcément à l'essentiel de la demande locative qui porte plutôt sur des logements de taille moyenne. <p>⇒ Dans ce contexte, on peut supposer que le développement de l'investissement locatif restera a priori plutôt limité sur SMA.</p> <ul style="list-style-type: none">• Cependant, il existe d'autres solutions alternatives pour développer l'offre locative privée :<ul style="list-style-type: none">↳ La production dans le parc privé existant de logements à loyers conventionnés (avec ou sans travaux). Le PLH fixe un objectif de 5 / 10

logements à loyer maîtrisé par an (logements conventionnés et logements intermédiaires). Le dispositif « **Borloo ancien** » permet désormais de conventionner avec l'ANAH un logement n'ayant pas fait l'objet de travaux. Le propriétaire doit respecter deux conditions : un niveau de loyer maximum et des critères de ressources à prendre en compte pour le choix du locataire. Il bénéficie de déductions fiscales sur ses revenus locatifs (de 30 % à 45 %, selon le niveau de loyer pratiqué).

↳ **Le développement des « PLS investisseurs »** (logements locatifs intermédiaires réalisés par des promoteurs). **Les caractéristiques financières de ce produit semblent adaptées au contexte local** : il bénéficie d'une TVA à 5,5 % et le loyer-plafond (de 7,86 €/ m² à 8,20 €/m² en 2009) est inférieur à celui du marché local. Par ailleurs, les acteurs privés sont, davantage que les bailleurs sociaux, une filière « naturelle » vers laquelle se tournent les clientèles potentielles du PLS pour trouver un logement locatif. SMA fait partie des secteurs de marché tendus identifiés au niveau départemental par la Fédération des Promoteurs Constructeurs et le Conseil Général pour développer ce type de produits. **L'objectif de développement de cette offre est fixé à un maximum de l'ordre de 15 logements par an.**

↳ **Dans le cadre de ZAC ou de programmes immobiliers**, la production de logements locatifs à des niveaux de prix de vente moins élevés que les logements vendus pour une occupation personnelle : **favoriser la péréquation financière**, en reportant une partie de la charge foncière vers les clientèles en accession « haut de gamme ». ce type d'approche trouve néanmoins sa limite dans les capacités financières de ces clientèles, surtout compte tenu des niveaux de prix déjà atteints sur le territoire.

→ **Acteurs impliqués**

LEGENDE :

- porteurs de l'action
- partenaires

SMA	Communes	DDE / ANAH	Préfecture	Conseil Général	Conseil Régional	Bailleurs sociaux
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		

Promoteurs privés	DDASS	CAF	1% logement	Associations	Structures hébergement	autres : à préciser
<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>				CDC, PACT-ARIM, FNAIM et Chambre syndicale des propriétaires

→ **Moyens à mettre en œuvre par SMA**
(moyens humains, financiers, organisationnels)

- **Appui à la mise en place** par les acteurs locaux intervenant sur ces questions (PACT-ARIM, FNAIM, Chambre syndicale des propriétaires...) **d'actions de communication sur le nouveau dispositif de conventionnement avec l'ANAH, le « Borloo ancien »** : diffusion d'informations auprès d'investisseurs locaux potentiels, de propriétaires qui préfèrent aujourd'hui louer leur bien en saison plutôt qu'à l'année (envoi de plaquettes, affichages dans les mairies...).
- **Appui financier de la part de SMA**, en complément de ceux mobilisables auprès des partenaires (en particulier l'ANAH), **pour des propriétaires réalisant de travaux dans des logements étant ensuite reloués avec des niveaux de loyers maîtrisés** : l'ordre de grandeur de l'appui de SMA se situera environ à 2000 €/ logement, pour 5 à 10 logements par an.
- Pour favoriser le développement des « PLS investisseurs », **envisager la formalisation, dans le cadre d'un accord entre SMA et la Fédération des Promoteurs Constructeurs (FPC), des objectifs de production** de ce type d'offre dans les prochaines années, en distinguant la part de ces logements à réaliser dans des ZAC ou des projets d'aménagement d'ensemble.

	<ul style="list-style-type: none"> Concernant la production de logements locatifs à des prix d'acquisition minorés, un objectif à intégrer dans le cadre de la charte qui sera signée avec les promoteurs / lotisseurs (Cf. fiche action n°2.1). 														
<p>→ Echéancier de mise en œuvre</p> <p>LEGENDE :</p> <ul style="list-style-type: none"> études phase pré-opérationnelle phase opérationnelle suivi de l'action et évaluat 	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 12.5%;">2008</th> <th style="width: 12.5%;">2009</th> <th style="width: 12.5%;">2010</th> <th style="width: 12.5%;">2011</th> <th style="width: 12.5%;">2012</th> <th style="width: 12.5%;">2013</th> <th style="width: 12.5%;">au-delà</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="background-color: #ffff00;"></td> <td style="background-color: #ffff00;"></td> <td style="background-color: #ffff00;"></td> <td style="background-color: #ffff00;"></td> <td style="background-color: #ffff00;"></td> <td style="background-color: #ffff00;"></td> <td style="background-color: #ffff00;"></td> </tr> </tbody> </table>	2008	2009	2010	2011	2012	2013	au-delà							
2008	2009	2010	2011	2012	2013	au-delà									
<p>→ Indicateurs d'évaluation de l'action</p>	<ul style="list-style-type: none"> Nombre de logements conventionnés avec l'ANAH (avec ou sans travaux). Nombre de « PLS investisseurs » réalisés ; part de ces logements réalisés dans des ZAC ou des projets d'aménagement d'ensemble. Nombre de logements vendus à un prix de vente minoré pour être mis en location. 														

Objectif 2 : Diversifier et améliorer l'offre d'habitat privée

Fiche action n°2.3.

Accompagner l'amélioration et l'adaptation des logements pour les propriétaires occupants seniors avec des revenus modestes

<p>→ Rappel des enjeux</p>	<ul style="list-style-type: none">• Le poids des seniors est important et en forte progression ces dernières années. L'indice de jeunesse (qui rapporte le poids des moins de 20 ans par rapport à celui des 60 ans et plus) illustre le vieillissement de la population de SMA : il est de 0,96 en 1999, ce qui signifie que les personnes âgées sont plus nombreuses que les jeunes. Il est fortement inférieur à la moyenne départementale (1,26). Cependant, le vieillissement de la population est plus ou moins marqué selon les secteurs : il est plus fort dans les communes littorales et les communes de la « Deuxième Couronne », et est en revanche plus nuancé dans les communes proches de Saint-Malo, ayant bénéficié du desserrement résidentiel de celle-ci.• Le vieillissement de la population devrait s'accroître dans les prochaines années, quels que soient les scénarios de projections démographiques réalisés par l'INSEE.• Le parc existant est insuffisamment adapté aux besoins des seniors. La question de l'adaptation des logements se pose avec acuité dans le parc de propriétaires occupants. En effet, selon les acteurs, une partie non négligeable des propriétaires occupants seniors ont des revenus modestes et ne sont donc pas en capacité de réaliser les travaux d'adaptation nécessaires dans leur logement.
<p>→ Objectifs visés</p>	<ul style="list-style-type: none">• Adapter les logements occupés par des propriétaires seniors qui n'ont pas des revenus suffisants pour prendre en charge en totalité la réalisation de travaux.
<p>→ Contenu de l'action</p>	<ul style="list-style-type: none">• Dans le cadre d'éventuelles interventions des communes sur leur patrimoine existant (cf. fiche-action n° 2.4), prévoir la réalisation de diagnostics sociaux et techniques au domicile des personnes âgées : identification des éventuelles difficultés sociales rencontrées par la personne et définition des besoins d'adaptation du logement• Renforcer la communication sur les financements existants pour l'adaptation des logements.• Au cours des 6 ans de mise en œuvre du PLH, envisager l'opportunité d'engager une étude d'approfondissement sur cette question, avec une réflexion sur les modalités d'un accompagnement des seniors pour la réalisation de travaux d'adaptation (choix des entreprises, suivi des travaux...).• Engager des partenariats avec les artisans du BTP (Bâtiment et Travaux Publics) du territoire pour développer leur savoir-faire et leurs capacités de réponse en termes d'adaptation / accessibilité des logements (cf. fiche-action n°D 3).

<p>→ Acteurs impliqués</p> <p>LEGENDE :</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> porteurs de l'action</p> <p><input type="checkbox"/> partenaires</p>	<table border="1"> <tr> <th>SMA</th> <th>Communes</th> <th>DDE / ANAH</th> <th>Préfecture</th> <th>Conseil Général</th> <th>Conseil Régional</th> <th>Bailleurs sociaux</th> </tr> <tr> <td style="background-color: #cccccc;">X</td> <td style="background-color: #cccccc;">X</td> <td style="background-color: #cccccc;">X</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <table border="1"> <tr> <th>Promoteurs privés</th> <th>DDASS</th> <th>CAF</th> <th>1% logement</th> <th>Associations</th> <th>Structures hébergement</th> <th>autres : à préciser</th> </tr> <tr> <td></td> <td style="background-color: #cccccc;">X</td> <td style="background-color: #cccccc;">X</td> <td></td> <td style="background-color: #cccccc;">X</td> <td></td> <td><i>PACT-ARIM, structures intervenant auprès des personnes âgées (CLIC, caisses de retraite)</i></td> </tr> </table>	SMA	Communes	DDE / ANAH	Préfecture	Conseil Général	Conseil Régional	Bailleurs sociaux	X	X	X					Promoteurs privés	DDASS	CAF	1% logement	Associations	Structures hébergement	autres : à préciser		X	X		X		<i>PACT-ARIM, structures intervenant auprès des personnes âgées (CLIC, caisses de retraite)</i>
SMA	Communes	DDE / ANAH	Préfecture	Conseil Général	Conseil Régional	Bailleurs sociaux																							
X	X	X																											
Promoteurs privés	DDASS	CAF	1% logement	Associations	Structures hébergement	autres : à préciser																							
	X	X		X		<i>PACT-ARIM, structures intervenant auprès des personnes âgées (CLIC, caisses de retraite)</i>																							
<p>→ Moyens à mettre en œuvre par SMA (moyens humains, financiers, organisationnels)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mobilisation des financements de l'ANAH dans le cadre de la convention de délégation des « aides à la pierre », et des autres financements partenariaux (caisses de retraite...). • Inciter les communes qui souhaiteraient intervenir sur leur patrimoine à prévoir la réalisation de diagnostics ciblés « personnes âgées ». • Appui auprès des acteurs locaux pour développer la communication. • Envisager la réalisation d'une étude d'approfondissement dans le cadre de la mise en œuvre du PLH. • Dans le cadre d'un groupe de travail associant notamment SMA, les communes et les entreprises locales du BTP, déterminer les conditions d'une amélioration des capacités de réponse aux besoins des seniors et d'une réduction des coûts des travaux d'adaptation. 																												
<p>→ Echéancier de mise en œuvre</p> <p>LEGENDE :</p> <p><input type="checkbox"/> études</p> <p><input type="checkbox"/> phase pré-opérationnelle</p> <p><input type="checkbox"/> phase opérationnelle</p> <p><input type="checkbox"/> suivi de l'action et évaluat</p>	<table border="1"> <tr> <th>2008</th> <th>2009</th> <th>2010</th> <th>2011</th> <th>2012</th> <th>2013</th> <th>au-delà</th> </tr> <tr> <td style="background-color: #ffffcc;"></td> <td style="background-color: #ffff00;"></td> <td style="background-color: #ffff00;"></td> <td style="background-color: #ffff00;"></td> <td style="background-color: #ffff00;"></td> <td style="background-color: #ffcccc;"></td> <td style="background-color: #ffff00;"></td> </tr> </table>	2008	2009	2010	2011	2012	2013	au-delà																					
2008	2009	2010	2011	2012	2013	au-delà																							
<p>→ Indicateurs d'évaluation de l'action</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de logements occupés par leurs propriétaires bénéficiant de subventions pour des travaux d'adaptation au handicap et profil des bénéficiaires (âge et niveau de ressources). 																												





Objectif 2 : Diversifier et améliorer l'offre d'habitat privée

Fiche action n°2.4.

Apporter un appui aux communes souhaitant s'engager dans une action d'amélioration de leur patrimoine existant

<p>→ Rappel des enjeux</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Une qualité des logements du parc privé globalement « correcte », qui résulte notamment d'un niveau d'investissement important, en termes de réhabilitation et d'entretien, consenti par les particuliers qui achètent des logements anciens, dans un contexte de forte dynamique du marché immobilier. • Cependant, des besoins d'intervention ciblés, tant du point de vue thématique que géographique : <ul style="list-style-type: none"> ↳ Dans des secteurs précis au sein de certaines communes (par exemple Cancale, Saint-Père-Marc-en-Poulet...). ↳ Outre les enjeux globaux d'amélioration de la qualité de l'offre privée et de remise sur le marché de logements vacants, des enjeux plus qualitatifs : <ul style="list-style-type: none"> - Dans les communes rurales, des opportunités de transformation de bâtiments ruraux inoccupés en offre d'habitat (notamment des logements locatifs). - La préservation d'éléments de qualité architecturale (malouinières, villas de bord de mer...), compte tenu du coût d'entretien qui peut s'avérer trop élevé pour certains propriétaires. - L'intérêt de produire une offre de logements à loyer maîtrisé, dans le contexte de déficit d'une offre locative « bon marché ». - Le repérage et l'amélioration des logements « énergivores ». • L'adaptation des logements, notamment pour les propriétaires occupants seniors avec des revenus modestes (Cf. fiche action n° 2.3).
<p>→ Objectifs visés</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Améliorer la qualité du parc privé existant sur l'ensemble des communes. • Répondre aux enjeux qualitatifs évoqués précédemment. • Augmenter la production de logements locatifs à loyers maîtrisés.
<p>→ Contenu de l'action</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Afin de répondre aux objectifs fixés dans le cadre du PLH, soit l'amélioration de 660 / 840 logements sur 6 ans (soit 110 / 140 par an) : <ul style="list-style-type: none"> ↳ Appuyer les communes qui souhaitent engager une intervention sur le parc privé existant, notamment pour la mise en œuvre des objectifs du Plan de Cohésion Sociale : <ul style="list-style-type: none"> - La remise sur le marché locatif de logements privés vacants de longue durée (objectif de 10 / 20 logements par an). - Le développement d'une offre locative privée à loyers maîtrisés

	<p>(objectif de 5 / 10 logements par an).</p> <ul style="list-style-type: none"> - La lutte contre l'habitat insalubre et indigne (objectif de 5 logements par an). <p>↳... et la réponse aux enjeux qualitatifs évoqués précédemment (transformation de bâtiments ruraux en logements locatifs, adaptation aux besoins des seniors...).</p> <p>↳ En cas d'absence d'intervention structurée sur le parc privé existant, appuyer les communes et les particuliers à mobiliser les aides de l'ANAH.</p> <p>↳ Mobiliser les financements complémentaires des partenaires spécifiques concernant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les besoins des personnes âgées et personnes handicapées (caisses de retraite...). <ul style="list-style-type: none"> • L'amélioration énergétique et thermique des logements, dans une logique de maîtrise des charges (ADEME...). 																												
<p>→ Acteurs impliqués</p> <p>LEGENDE :</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> porteurs de l'action</p> <p><input type="checkbox"/> partenaires</p>	<table border="1" data-bbox="512 902 1528 1055"> <thead> <tr> <th>SMA</th> <th>Communes</th> <th>DDE / ANAH</th> <th>Préfecture</th> <th>Conseil Général</th> <th>Conseil Régional</th> <th>Bailleurs sociaux</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="background-color: #cccccc;">X</td> <td style="text-align: center;">X</td> <td style="text-align: center;">X</td> <td></td> <td style="text-align: center;">X</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="512 1088 1528 1214"> <thead> <tr> <th>Promoteurs privés</th> <th>DDASS</th> <th>CAF</th> <th>1% logement</th> <th>Associations</th> <th>Structures hébergement</th> <th>autres : à préciser</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">X</td> <td style="text-align: center;">X</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td><i>PACT-ARIM, FNAIM et Chambre syndicale des propriétaires, ADEME</i></td> </tr> </tbody> </table>	SMA	Communes	DDE / ANAH	Préfecture	Conseil Général	Conseil Régional	Bailleurs sociaux	X	X	X		X			Promoteurs privés	DDASS	CAF	1% logement	Associations	Structures hébergement	autres : à préciser		X	X				<i>PACT-ARIM, FNAIM et Chambre syndicale des propriétaires, ADEME</i>
SMA	Communes	DDE / ANAH	Préfecture	Conseil Général	Conseil Régional	Bailleurs sociaux																							
X	X	X		X																									
Promoteurs privés	DDASS	CAF	1% logement	Associations	Structures hébergement	autres : à préciser																							
	X	X				<i>PACT-ARIM, FNAIM et Chambre syndicale des propriétaires, ADEME</i>																							
<p>→ Moyens à mettre en œuvre par SMA (moyens humains, financiers, organisationnels)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Pour les communes qui ne souhaitent pas engager d'action sur leur patrimoine : <ul style="list-style-type: none"> ↳ Mobiliser les financements partenariaux (ANAH, Conseil Général, ADEME, ...). ↳ Favoriser la communication sur les dispositifs existants (diffusion des plaquettes d'informations de l'ANAH et de l'ADEME notamment). • Dans le cadre d'un appui auprès d'une commune souhaitant engager une intervention sur le parc privé : <ul style="list-style-type: none"> ↳ Un appui à la réflexion sur les conditions de mise en œuvre : le choix d'un dispositif adapté (OPAH, ou autre...), la démarche de suivi et d'animation, les moyens financiers...Des financements ANAH pourront être mobilisés pour les études pré-opérationnelles et la mise en place de démarches de suivi-animation dans le cadre d'OPAH ou de FIG. ↳ Un appui en termes d'ingénierie. ↳ Une aide à la mobilisation des financements partenariaux. 																												





<p>→ Echéancier de mise en œuvre</p> <p>LEGENDE :</p> <p> études</p> <p> phase pré-opérationnelle</p> <p> phase opérationnelle</p> <p> suivi de l'action et évaluat</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2008</th> <th>2009</th> <th>2010</th> <th>2011</th> <th>2012</th> <th>2013</th> <th>au-delà</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="background-color: yellow;"></td> <td style="background-color: orange;"></td> <td style="background-color: orange;"></td> <td style="background-color: orange;"></td> <td style="background-color: orange;"></td> <td style="background-color: orange;"></td> <td style="background-color: red;"></td> </tr> </tbody> </table>	2008	2009	2010	2011	2012	2013	au-delà							
2008	2009	2010	2011	2012	2013	au-delà									
<p>→ Indicateurs d'évaluation de l'action</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Suivi de l'atteinte des objectifs fixés dans le cadre du PLH. 														

Objectif 2 : Diversifier et améliorer l'offre d'habitat privée

Fiche action n°2.5.

Mettre en place un dispositif de repérage de l'habitat indigne

<p>→ Rappel des enjeux</p>	<ul style="list-style-type: none"> En dépit d'une relativement bonne qualité du parc de logements, des besoins d'intervention ciblés sur l'habitat indigne. De nombreux acteurs interviennent dans ce champ (la DDASS, le CCAS, le PACT-ARIM...) Il n'existe actuellement sur le territoire aucun dispositif spécifique et coordonné de repérage et de traitement de l'habitat indigne. 																												
<p>→ Objectifs visés</p>	<ul style="list-style-type: none"> Coordonner le repérage puis la prise en charge des situations d'habitat indigne sur le territoire 																												
<p>→ Contenu de l'action</p>	<ul style="list-style-type: none"> Mise en place d'un groupe de travail partenarial (associant des élus et des techniciens) permettant une mise en réseau de l'ensemble des structures et des acteurs locaux afin de : <ul style="list-style-type: none"> ↳ Diffuser une information en direction des propriétaires sur l'amélioration des logements. ↳ Aider au repérage de situations d'habitat indigne ou insalubre via l'élaboration d'une grille commune et pédagogique permettant de qualifier l'état des logements (voire permettre un autodiagnostic par ses occupants). ↳ Mettre en œuvre une capacité d'intervention sur le parc repéré. Assistance méthodologique aux communes pour l'application du Règlement Sanitaire Départemental. 																												
<p>→ Acteurs impliqués</p> <p>LEGENDE :</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> porteurs de l'action</p> <p><input type="checkbox"/> partenaires</p>	<table border="1" data-bbox="512 1491 1525 1641"> <thead> <tr> <th>SMA</th> <th>Communes</th> <th>DDE / ANAH</th> <th>Préfecture</th> <th>Conseil Général</th> <th>Conseil Régional</th> <th>Bailleurs sociaux</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">X</td> <td style="text-align: center;">X</td> <td style="text-align: center;">X</td> <td style="text-align: center;">X</td> <td style="text-align: center;">X</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="512 1675 1525 1805"> <thead> <tr> <th>Promoteurs privés</th> <th>DDASS</th> <th>CAF</th> <th>1% logement</th> <th>Associations</th> <th>Structures hébergement</th> <th>autres : à préciser</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">X</td> <td style="text-align: center;">X</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>CCAS, PACT-ARIM, coordination gérontologique</td> </tr> </tbody> </table>	SMA	Communes	DDE / ANAH	Préfecture	Conseil Général	Conseil Régional	Bailleurs sociaux	X	X	X	X	X			Promoteurs privés	DDASS	CAF	1% logement	Associations	Structures hébergement	autres : à préciser		X	X				CCAS, PACT-ARIM, coordination gérontologique
SMA	Communes	DDE / ANAH	Préfecture	Conseil Général	Conseil Régional	Bailleurs sociaux																							
X	X	X	X	X																									
Promoteurs privés	DDASS	CAF	1% logement	Associations	Structures hébergement	autres : à préciser																							
	X	X				CCAS, PACT-ARIM, coordination gérontologique																							
<p>→ Moyens à mettre en œuvre par SMA (moyens humains, financiers, organisationnels)</p>	<ul style="list-style-type: none"> Mettre en place le groupe de travail et organiser des réunions trimestrielles. 																												

<p>→ Echéancier de mise en œuvre</p> <p>LEGENDE :</p> <p> études</p> <p> phase pré-opérationnelle</p> <p> phase opérationnelle</p> <p> suivi de l'action et évaluat</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2008</th> <th>2009</th> <th>2010</th> <th>2011</th> <th>2012</th> <th>2013</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="background-color: #ffffcc;"></td> <td style="background-color: #ffcc00;"></td> <td style="background-color: #ffcc00;"></td> <td style="background-color: #ffcc00;"></td> <td style="background-color: #ffcc00;"></td> <td style="background-color: #ff6666;"></td> </tr> </tbody> </table>	2008	2009	2010	2011	2012	2013						
2008	2009	2010	2011	2012	2013								
<p>→ Indicateurs d'évaluation de l'action</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de situations repérées et nombre de situations traitées. 												

Objectif 3 : Répondre aux besoins des populations spécifiques

Fiche action n°3.1.

Etoffer l'offre d'hébergement d'urgence et d'accueil temporaire

→ Rappel des enjeux

- Depuis l'élaboration du diagnostic du PLH, des évolutions législatives ont précisé l'approche des enjeux en matière d'hébergement :
 - La loi DALO (mars 2007) définissait des objectifs communaux en matière de capacités de places d'hébergement d'urgence à proposer pour les communes membres d'un EPCI dont la population est supérieure à 50 000 habitants (situation de SMA) : un minimum d'une place d'hébergement par tranche de 2 000 habitants.
 - La loi Mobilisation pour le Logement (mars 2009) précise ces dispositions :
 - l'obligation d'un minimum de places à proposer concerne non plus seulement les places d'hébergement d'urgence, mais l'ensemble des places d'hébergement (y compris places de stabilisation, CHRS, CADA, résidences hôtelières à vocation sociale...).
 - Les communes concernées par les obligations (et donc les prélèvements financiers en cas d'insuffisance de places) n'y sont pas soumises si elles sont « membres d'un EPCI compétent en matière de PLH lorsque la somme des places d'hébergement disponibles sur le territoire est supérieur à la somme des obligations communales ».
- Au regard de ces nouvelles dispositions, le nombre de places d'hébergement existantes sur le territoire de SMA, recensées dans la convention de délégation des aides à la pierre, atteint 70 places, soit un volume sensiblement supérieur au nombre minimal de places à atteindre compte tenu de la population actuelle.
- Au-delà du respect des obligations législatives, l'évolution du profil et du rôle de l'offre d'hébergement continue de constituer un enjeu important du PLH :
 - Les solutions d'hébergement d'urgence sont actuellement concentrées sur Saint-Malo, à travers les offres de deux structures : l'Association Malouine d'insertion et de développement social (AMIDS) et l'Association le Goéland (dont le territoire d'action est le nord du département). Ces solutions recouvrent des types d'offres différents : foyers CHRS, logements conventionnés ALT, maison-relais... Elles correspondent aussi à des catégories de publics présentant des problématiques différentes (précarité, marginalité, handicaps divers...).
 - On constate un certain engorgement des dispositifs d'accueil de ces populations en grandes difficultés (manque de rotation), ainsi qu'une demande enregistrée dans les communes hors Saint-Malo (personnes vivant dans des habitats précaires : caravanes...).
- Les acteurs locaux soulignent un déficit de connaissance des ressources en offres potentielles du territoire, afin de mieux orienter le cas échéant les demandeurs.

<p>→ Objectifs visés</p>	<ul style="list-style-type: none"> Augmenter les capacités de réponse de SMA vis à vis des populations en grand précarité, à la fois en termes de diversification des types d'offres, et en termes de localisation. Améliorer le partenariat en vue d'une meilleure mobilisation de l'offre. 																												
<p>→ Contenu de l'action</p>	<ul style="list-style-type: none"> Diversifier territorialement les différentes offres d'hébergement (urgence, accueil temporaire...), en les répartissant davantage entre les communes de l'agglomération, pour faire face également aux demandes émanant de publics de ces communes. 																												
<p>→ Acteurs impliqués</p> <p>LEGENDE :</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> porteurs de l'action</p> <p><input type="checkbox"/> partenaires</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>SMA</th> <th>Communes</th> <th>DDE/ANAH</th> <th>Préfecture</th> <th>Conseil Général</th> <th>Conseil Régional</th> <th>Bailleurs sociaux</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td></td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Promoteurs privés</th> <th>DDASS</th> <th>CAF</th> <th>1% logement</th> <th>Associations</th> <th>Structures hébergement</th> <th>Autre : à préciser</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>X</td> <td>X</td> <td></td> <td>X</td> <td>X</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	SMA	Communes	DDE/ANAH	Préfecture	Conseil Général	Conseil Régional	Bailleurs sociaux	X	X	X	X	X		X	Promoteurs privés	DDASS	CAF	1% logement	Associations	Structures hébergement	Autre : à préciser		X	X		X	X	
SMA	Communes	DDE/ANAH	Préfecture	Conseil Général	Conseil Régional	Bailleurs sociaux																							
X	X	X	X	X		X																							
Promoteurs privés	DDASS	CAF	1% logement	Associations	Structures hébergement	Autre : à préciser																							
	X	X		X	X																								
<p>→ Moyens à mettre en œuvre par SMA (moyens humains, financiers, organisationnels)</p>	<ul style="list-style-type: none"> Aide aux logements financés en PLAI (voir fiche 1.1) Faciliter les partenariats entre les associations gestionnaires de logement, les organismes sociaux, les communes, les bailleurs sociaux ... 																												
<p>→ Echancier de mise en œuvre</p> <p>LEGENDE :</p> <p><input type="checkbox"/> études</p> <p><input type="checkbox"/> phase pré-opérationnelle</p> <p><input type="checkbox"/> phase opérationnelle</p> <p><input type="checkbox"/> suivi de l'action et évaluat</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2008</th> <th>2009</th> <th>2010</th> <th>2011</th> <th>2012</th> <th>2013</th> <th>Au-delà</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Au-delà																					
2008	2009	2010	2011	2012	2013	Au-delà																							
<p>→ Indicateurs d'évaluation de l'action</p>	<ul style="list-style-type: none"> Nombre de logements réalisés selon typologie, localisation 																												

Objectif 3 : Répondre aux besoins des populations spécifiques

Fiche action n°3.2.

Augmenter l'offre de sortie de dispositifs d'hébergement d'urgence et d'accueil temporaire

→ Rappel des enjeux	<ul style="list-style-type: none">• Les solutions d'accueil temporaire perdurent parfois faute de solutions de « sortie » : par exemple les logements en ALT, dont la durée d'occupation est normalement comprise entre 1 mois et 1 an, connaissent un allongement des durées d'occupation.• Si certaines structures associatives disposent effectivement d'un parc géré en sous-location (exemple : l'association le Goéland gère environ 45 logements en sous-location), ces possibilités intermédiaires (entre structure d'hébergement temporaire et logement autonome) paraissent trop limitées.• Les offres de sortie « intermédiaires » dans le parc banalisé, public ou privé, supposent une prise en charge de la gestion locative par une association, et nécessitent fréquemment un accompagnement social, ce qui peut « sécuriser » les bailleurs.
→ Objectifs visés	<ul style="list-style-type: none">• Etendre les possibilités de sorties des offres temporaires vers des logements « intermédiaires » en sous-location, principalement dans le parc public, secondairement dans le parc privé.
→ Contenu de l'action	<ul style="list-style-type: none">• Inciter les bailleurs (sociaux, privés) à développer des offres en sous-location, en les sécurisant vis à vis des « risques » liés aux publics accueillis.• Favoriser les nouvelles formes de sécurisation de la mise en location de logements privés à des personnes aux revenus précaires : une des modalités possibles de cette action passant par une promotion renforcée des possibilités de recourir au Pass GRL (Garantie des Risques Locatifs).pour les propriétaires privés, pouvant prendre la forme d'une convention avec l'APA-GL (1% Logement).• Répartir ces offres sur le territoire de l'agglomération (limiter les effets d'une trop forte concentration à Saint-Malo).• Mobiliser les associations aptes à prendre en charge des logements en sous-location.• Etudier l'opportunité, sur la durée du PLH, de projets s'appuyant sur les innovations de la récente loi Mobilisation pour le Logement, qui met en avant la notion de « logement-foyers » (« résidence sociale » ou « pension de famille ») à destination des personnes défavorisées, tout en permettant une plus grande diversité des publics accueillis au sein des structures.

<p>→ Acteurs impliqués</p> <p>LEGENDE :</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> porteurs de l'action</p> <p><input type="checkbox"/> partenaires</p>	<table border="1"> <tr> <td>SMA</td> <td>Communes</td> <td>DDE/ANAH</td> <td>Préfecture</td> <td>Conseil Général</td> <td>Conseil Régional</td> <td>Bailleurs sociaux</td> </tr> <tr> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Promoteurs privés</td> <td>DDASS</td> <td>CAF</td> <td>1% logement</td> <td>Associations</td> <td>Structures hébergement</td> <td>Autre : à préciser</td> </tr> <tr> <td></td> <td>X</td> <td>X</td> <td></td> <td>X</td> <td>X</td> <td></td> </tr> </table>	SMA	Communes	DDE/ANAH	Préfecture	Conseil Général	Conseil Régional	Bailleurs sociaux	X	X	X	X	X		X	Promoteurs privés	DDASS	CAF	1% logement	Associations	Structures hébergement	Autre : à préciser		X	X		X	X	
SMA	Communes	DDE/ANAH	Préfecture	Conseil Général	Conseil Régional	Bailleurs sociaux																							
X	X	X	X	X		X																							
Promoteurs privés	DDASS	CAF	1% logement	Associations	Structures hébergement	Autre : à préciser																							
	X	X		X	X																								
<p>→ Moyens à mettre en œuvre par SMA (moyens humains, financiers, organisationnels)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Voir action D.2 sur les contractualisations à engager avec les bailleurs sociaux, qui pourraient intégrer la mise à disposition de logements en sous-location à des associations. • Faciliter les partenariats entre les bailleurs sociaux, les associations gestionnaires de logements, les organismes sociaux, les communes 																												
<p>→ Echéancier de mise en œuvre</p> <p>LEGENDE :</p> <p><input type="checkbox"/> études</p> <p><input type="checkbox"/> phase pré-opérationnelle</p> <p><input type="checkbox"/> phase opérationnelle</p> <p><input type="checkbox"/> suivi de l'action et évaluat</p>	<table border="1"> <tr> <td>2008</td> <td>2009</td> <td>2010</td> <td>2011</td> <td>2012</td> <td>2013</td> <td>Au-delà</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Au-delà																					
2008	2009	2010	2011	2012	2013	Au-delà																							
<p>→ Indicateurs d'évaluation de l'action</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de logements mis en sous-location, parcours résidentiel des populations bénéficiaires de ces offres. 																												

Objectif 3 : Répondre aux besoins des populations spécifiques

Fiche action n°3.3.

Mieux répondre aux besoins de logements des jeunes

→ Rappel des enjeux	<ul style="list-style-type: none">• Les besoins en logements des jeunes recouvrent des problématiques de différentes natures :<ul style="list-style-type: none">↳ Les hébergements spécifiques pour « jeunes travailleurs », qui accueillent des populations jeunes diversifiées (stagiaires en formation, apprentis, jeunes sous contrats de travail, jeunes à la recherche d'emplois...). Cette offre est concentrée à Saint-Malo, avec environ 150 places FJT gérées par l'association Ty Al Levenez. Une offre de petites structures se développe également dans les pôles urbains du pays (Dinard, Dol de Bretagne).↳ Les jeunes étudiants. Le plus souvent hébergés chez leurs parents pour les étudiants dans l'agglomération, qui compte deux résidences universitaires (Saint-Malo, Saint-Jouan des Guérets). La création de nouvelles offres de formation universitaires (4^{ème} département de l'IUT, école d'infirmières) peut générer de nouvelles demandes.↳ Les saisonniers, employés dans le secteur touristique, ou dans le secteur agricole (maraîchage). Selon les acteurs locaux, les saisonniers sont majoritairement des locaux, qui ne nécessitent pas d'offres particulières.• L'enjeu consiste donc à continuer à répondre à ces divers types de demandes, en les répartissant de manière plus équilibrée sur le territoire de l'agglomération (pour les jeunes travailleurs et les saisonniers).
→ Objectifs visés	<ul style="list-style-type: none">• Réaliser de nouvelles offres de logement ou d'hébergement adaptées aux publics jeunes, par la création de nouvelles petites unités réparties entre les secteurs de SMA.• Intégrer les objectifs de la convention de délégation des aides à la pierre signée début 2009, prévoyant la réalisation de 24 logements en FJT (dont 12 pour le FJT de Saint-Malo et 12 pour le FJT de Cancale).
→ Contenu de l'action	<ul style="list-style-type: none">• Créer une offre de logements FJT dans les communes hors Saint-Malo, en reliant leur gestion à l'association des FJT malouines : un besoin d'environ 20 logements supplémentaires était identifié lors du diagnostic du PLH, soit un volume conforme à celui prévu dans la convention de délégation. Leur répartition pourrait s'effectuer par secteur de SMA, avec une dizaine de logements à Cancale, 6 à 8 logements dans le secteur de première couronne (avec des implantations par exemple à Miniac-Morvan et/ou Châteauneuf d'Ille et Vilaine, Saint-Méloir des Ondes), et 2 à 4 logements dans le secteur de la seconde couronne (avec des implantations par exemple à La Fresnais et/ou Plerguer). Dans ces communes, les réalisations privilégieront la réhabilitation de bâtiments anciens dans les centres bourgs.• Augmenter l'offre de logements pour les étudiants, à Saint-Malo, par la réalisation de petites unités diffuses à proximité des sites universitaires (éviter

	<p>l'effet de résidences étudiantes trop massives, plus difficiles à gérer).</p> <ul style="list-style-type: none"> Adapter également l'offre pour les saisonniers (qui peuvent en partie bénéficier des réalisations en FJT, de locations saisonnières dans les résidences étudiantes), notamment en leur garantissant un accès facilité dans les campings en période estivale : tarifs préférentiels, mise à disposition de « mobil-home » dédiés. 																												
<p>→ Acteurs impliqués</p> <p>LEGENDE :</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> porteurs de l'action</p> <p><input type="checkbox"/> partenaires</p>	<table border="1"> <tr> <td>SMA</td> <td>Communes</td> <td>DDE/ANAH</td> <td>Préfecture</td> <td>Conseil Général</td> <td>Conseil Régional</td> <td>Bailleurs sociaux</td> </tr> <tr> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td></td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Promoteurs privés</td> <td>DDASS</td> <td>CAF</td> <td>1% logement</td> <td>Associations</td> <td>Structures hébergement</td> <td>Autre : à préciser</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>X</td> <td></td> <td>X</td> <td>X</td> <td>CCI</td> </tr> </table>	SMA	Communes	DDE/ANAH	Préfecture	Conseil Général	Conseil Régional	Bailleurs sociaux	X	X	X		X	X	X	Promoteurs privés	DDASS	CAF	1% logement	Associations	Structures hébergement	Autre : à préciser			X		X	X	CCI
SMA	Communes	DDE/ANAH	Préfecture	Conseil Général	Conseil Régional	Bailleurs sociaux																							
X	X	X		X	X	X																							
Promoteurs privés	DDASS	CAF	1% logement	Associations	Structures hébergement	Autre : à préciser																							
		X		X	X	CCI																							
<p>→ Moyens à mettre en œuvre par SMA (moyens humains, financiers, organisationnels)</p>	<ul style="list-style-type: none"> Pour les logements de type FJT, aide aux logements financés en PLAI (voir fiche 1.1) Faciliter les partenariats entre les bailleurs sociaux, les associations, les organismes sociaux, les communes, les professionnels du tourisme et de la restauration pour l'hébergement des jeunes et les saisonniers. 																												
<p>→ Echancier de mise en œuvre</p> <p>LEGENDE :</p> <p><input type="checkbox"/> études</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> phase pré-opérationnelle</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> phase opérationnelle</p> <p><input type="checkbox"/> suivi de l'action et évaluat</p>	<table border="1"> <tr> <td>2008</td> <td>2009</td> <td>2010</td> <td>2011</td> <td>2012</td> <td>2013</td> <td>Au-delà</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Au-delà																					
2008	2009	2010	2011	2012	2013	Au-delà																							
<p>→ Indicateurs d'évaluation de l'action</p>	<ul style="list-style-type: none"> Nombre de logements réalisés selon typologie des publics, localisation 																												

Objectif 3 : Répondre aux besoins des populations spécifiques

Fiche action n°3.4.

Développer des offres de logements adaptés aux seniors

<p>→ Rappel des enjeux</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Le poids des seniors est très marqué dans l'agglomération (et plus largement dans le Pays de Saint-Malo), et les projections démographiques à l'horizon 2030 indiquent que, dans tous les scénarios, le poids des seniors va progresser de façon sensible, notamment des plus de 80 ans. Ceci reflète l'attractivité du territoire pour des ménages âgés venant de l'extérieur. Il conviendra en conséquence de répondre aux attentes diversifiées des seniors en matière d'habitat • Les enjeux relatifs à l'habitat des seniors sont notamment : <ul style="list-style-type: none"> ↳ La nécessité de poursuivre l'équipement en structures médicalisées (EPHAD, accueil pour personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer...), ↳ L'adaptation du parc existant aux personnes âgées et/ou handicapées • ↳ L'émergence de réponses innovantes pour satisfaire les nouvelles demandes des seniors valides aujourd'hui.
<p>→ Objectifs visés</p>	<ul style="list-style-type: none"> • L'offre d'hébergement médicalisée pour personnes âgées s'étoffe (projet de création de 2 EPHAD pour un total de 120 places), mais compte tenu du vieillissement prévisible de la population, il sera nécessaire de poursuivre cet effort (établissements pour personnes âgées dépendantes), des besoins de transformation de structures anciennes (foyers-logement, MAPA) subsistent également ; tous ces aspects relatifs à l'hébergement des personnes âgées sont traités dans le schéma gérontologique départemental, récemment actualisé par le Département. • Améliorer le parc existant, notamment occupé par des propriétaires âgés modestes (voir fiche 2.3) • Rechercher et expérimenter de nouvelles formes d'habitats adaptées aux seniors, intermédiaire entre logement ordinaire et structure d'hébergement collective médicalisée, soit par exemple des formes d'habitat groupé comprenant des logements adaptables (à terme) et quelques services collectifs. Ces réalisations peuvent allier offre locative et en accession.
<p>→ Contenu de l'action</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Intégrer systématiquement des logements « accessibles » et/ou « adaptés » dans tout programme neuf en locatif social, ou toute opération d'accession groupée. • Réaliser des opérations innovantes pour les seniors, sous formes de petites unités (par exemple 15-20 logements) bien intégrées dans le tissu urbain, comprenant des logements adaptables, et avec des espaces ou services communs.

<p>→ Acteurs impliqués</p> <p>LEGENDE :</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> porteurs de l'action</p> <p><input type="checkbox"/> partenaires</p>	<table border="1"> <tr> <td>SMA</td> <td>Communes</td> <td>DDE/ANAH</td> <td>Préfecture</td> <td>Conseil Général</td> <td>Conseil Régional</td> <td>Bailleurs sociaux</td> </tr> <tr> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Promoteurs privés</td> <td>DDASS</td> <td>CAF</td> <td>1% logement</td> <td>Associations</td> <td>Structures hébergement</td> <td>Autre : à préciser</td> </tr> <tr> <td></td> <td>X</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> </table>	SMA	Communes	DDE/ANAH	Préfecture	Conseil Général	Conseil Régional	Bailleurs sociaux	X	X	X		X		X	Promoteurs privés	DDASS	CAF	1% logement	Associations	Structures hébergement	Autre : à préciser		X	X			X	
SMA	Communes	DDE/ANAH	Préfecture	Conseil Général	Conseil Régional	Bailleurs sociaux																							
X	X	X		X		X																							
Promoteurs privés	DDASS	CAF	1% logement	Associations	Structures hébergement	Autre : à préciser																							
	X	X			X																								
<p>→ Moyens à mettre en œuvre par SMA (moyens humains, financiers, organisationnels)</p>	<ul style="list-style-type: none"> Dans le cas d'opérations neuves ou en acquisition-amélioration, aide aux logements locatifs aidés (voir fiche 1.1). 																												
<p>→ Echancier de mise en œuvre</p> <p>LEGENDE :</p> <p><input type="checkbox"/> études</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> phase pré-opérationnelle</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> phase opérationnelle</p> <p><input type="checkbox"/> suivi de l'action et évaluat</p>	<table border="1"> <tr> <td>2008</td> <td>2009</td> <td>2010</td> <td>2011</td> <td>2012</td> <td>2013</td> <td>Au-delà</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Au-delà																					
2008	2009	2010	2011	2012	2013	Au-delà																							
<p>→ Indicateurs d'évaluation de l'action</p>	<ul style="list-style-type: none"> Nombre de places réalisées en structures d'hébergement collectives. Caractéristiques et nombre de logements réalisées en structures « dédiées » aux seniors, notamment dans de nouvelles offres d'habitat innovantes. 																												

Objectif 3 : Répondre aux besoins des populations spécifiques

Fiche action n°3.5.

Poursuivre la mise en œuvre du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage

<p>→ Rappel des enjeux</p>	<ul style="list-style-type: none"> Le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage prévoit la réalisation d'une aire à Saint-Malo (réalisée) et d'une aire à Cancale (en projet). 																												
<p>→ Objectifs visés</p>	<ul style="list-style-type: none"> Accueillir les gens du voyage, en termes d'aires d'accueil permanentes, et en termes de grands rassemblements ponctuels. Offrir un habitat aux familles sédentarisées. 																												
<p>→ Contenu de l'action</p>	<ul style="list-style-type: none"> Réaliser l'aire d'accueil de Cancale. Réaliser une aire pour les grands passages pour prendre en compte la demande de rassemblements en été. Développer un habitat adapté pour familles sédentarisées, en partenariat avec les bailleurs sociaux. 																												
<p>→ Acteurs impliqués</p> <p>LEGENDE :</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> porteurs de l'action</p> <p><input type="checkbox"/> partenaires</p>	<table border="1"> <tr> <td>SMA</td> <td>Communes</td> <td>DDE/ANAH</td> <td>Préfecture</td> <td>Conseil Général</td> <td>Conseil Régional</td> <td>Bailleurs sociaux</td> </tr> <tr> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td></td> <td>X</td> </tr> </table> <table border="1"> <tr> <td>Promoteurs privés</td> <td>DDASS</td> <td>CAF</td> <td>1% logement</td> <td>Associations</td> <td>Structures hébergement</td> <td>Autre : à préciser</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	SMA	Communes	DDE/ANAH	Préfecture	Conseil Général	Conseil Régional	Bailleurs sociaux	X	X	X	X	X		X	Promoteurs privés	DDASS	CAF	1% logement	Associations	Structures hébergement	Autre : à préciser					X		
SMA	Communes	DDE/ANAH	Préfecture	Conseil Général	Conseil Régional	Bailleurs sociaux																							
X	X	X	X	X		X																							
Promoteurs privés	DDASS	CAF	1% logement	Associations	Structures hébergement	Autre : à préciser																							
				X																									
<p>→ Moyens à mettre en œuvre par SMA (moyens humains, financiers, organisationnels)</p>	<ul style="list-style-type: none"> Suivi des réalisations programmées. 																												
<p>→ Echéancier de mise en œuvre</p> <p>LEGENDE :</p> <p><input type="checkbox"/> études</p> <p><input type="checkbox"/> phase pré-opérationnelle</p> <p><input type="checkbox"/> phase opérationnelle</p> <p><input type="checkbox"/> suivi de l'action et évaluat</p>	<table border="1"> <tr> <td>2008</td> <td>2009</td> <td>2010</td> <td>2011</td> <td>2012</td> <td>2013</td> <td>Au-delà</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Au-delà																					
2008	2009	2010	2011	2012	2013	Au-delà																							
<p>→ Indicateurs d'évaluation de l'action</p>	<ul style="list-style-type: none"> Atteinte des objectifs du schéma départemental d'accueil des gens du voyage. 																												

Objectif 4 : Améliorer la qualité urbaine, intégrer le développement durable dans l'habitat

Fiche action n°4.1.

Adopter des objectifs de densité résidentielle modulés selon les secteurs de SMA

<p>→ Rappel des enjeux</p>	<ul style="list-style-type: none"> Les logements réalisés dans les communes de SMA hors Saint-Malo sont majoritairement des maisons individuelles sur des parcelles moyennes à grandes. L'évolution des demandes, la nécessité de retenir les jeunes dans le territoire par des offres adaptées, ainsi que les exigences d'économie foncière, conduisent aujourd'hui à diversifier les formes urbaines des logements.
<p>→ Objectifs visés</p>	<ul style="list-style-type: none"> Rechercher à développer des opérations plus diversifiées, et plus « denses ». Travailler particulièrement sur les formes possibles de l'habitat individuel : lots libres de constructeur sur de plus petites parcelles, maisons groupées (maisons de ville), habitat intermédiaire.
<p>→ Contenu de l'action</p>	<ul style="list-style-type: none"> Veiller à la « durabilité » de la ressource en foncier en privilégiant une certaine densité des opérations. Un travail de repérage du foncier urbanisable selon les communes, effectué en 2008, permet de faire une estimation des capacités foncières données par les documents d'urbanisme, au regard des besoins en foncier nécessités par les objectifs du PLH. Moduler les objectifs de densité résidentielle selon la typologie et la situation des opérations, les secteurs et les communes sans qu'ils ne remettent en cause la programmation de logements aidés dans chaque commune : de 10 logements minimum par hectare en secteur d'urbanisation peu dense jusqu'à 20 logements minimum par hectare en secteur urbain ou de renouvellement urbain hors secteur pavillonnaire. <p>Par exemple et à titre indicatif les densités résidentielles suivantes permettent d'apprécier la ressource foncière nécessaire à la réalisation des objectifs du PLH: elles ne doivent pas cependant servir de référence à atteindre, l'objectif sera dans toute opération de construction d'atteindre la densité qui permette de gérer la ressource foncière de manière optimale.</p> <p>↳ 20-30 logements à l'hectare à Saint-Malo : en collectif, habitat intermédiaire, maisons de ville. La densité sera adaptée sur les secteurs où la construction est prévue en lots libres et sur de petites parcelles et dans le respect de l'urbanisation existante. La ressource foncière de la ville de st Malo à échéance du PLH permet la construction de 4000 logements dont 2000 en renouvellement urbain et 2000 en extension urbaine.</p> <p>↳ 15-25 log/ha pour les communes littorales : des petits collectifs dans les centres, habitat intermédiaire, maisons groupées et lots libres moyens (400-600m²). Sur ces hypothèses de densité, la durabilité de la ressource foncière est estimée entre 6 et 9 ans pour les zones 1 NA + zones U, et à plus de 25 ans avec les zones 2 NA, en raison de leur surface importante à Cancale.</p>

	Hypothèse basse	Hypothèse haute
Hypothèses de densité	15 log/ha	25 log/ha
Besoins en foncier sur 6 ans	44 ha	26,40 ha
Besoin en foncier par an	7,33 ha	4,40 ha
Potentiel zones U + 1NA (-30%)	41,60 ha	41,60 ha
Potentiel zones 2NA (-30%)	177,90 ha	177,90 ha
Durabilité de la ressource en U + 1NA	5,7 ans	9,5 ans
Durabilité de la ressource en 2 NA	24, 3 ans	40,5 ans
Durabilité totale (U+ 1NA + 2NA)	30 ans	50 ans

↳ **12-20 log/ha pour les communes de la première couronne**, avec sensiblement les mêmes types de produits que dans les communes littorales (en un peu moins dense). La durabilité de la ressource foncière à court terme (zones 1 NA + zones U) est estimée à près de 5 ans dans l'hypothèse basse (12 log/ha) et à plus de 9 ans dans l'hypothèse haute (20 log/ha). La ressource dans les zones 2 NA est un peu supérieure (environ 6 et 9 ans).

	Hypothèse basse	Hypothèse haute
Hypothèses de densité	12 log/ha	20 log/ha
Besoins en foncier sur 6 ans	85 ha	51 ha
Besoin en foncier par an	14,17 ha	8,5 ha
Potentiel zones urbanisables U + 1NA (-30%)	69,10 ha	69,10 ha
Potentiel zones urbanisable 2NA (-30%)	79,40 ha	79,40 ha
Durabilité de la ressource en U + 1NA	4,9 ans	8,1 ans
Durabilité de la ressource en 2 NA	5,6 ans	9,3 ans
Durabilité totale (U+ 1NA + 2NA)	10,5 ans	17,4 ans

↳ **12-20 log/ha pour les communes de la deuxième couronne** : petits collectifs réhabilités en centres bourgs, maisons groupées, lots libres (600-800 m²). La durabilité de la ressource foncière à court terme (zones 1 NA + zones U) est estimée à plus de 4 ans dans l'hypothèse basse (10 log/ha) et à près de 7 ans dans l'hypothèse haute (15 log/ha). La ressource dans les zones 2 NA est un peu supérieure (5 et 8 ans)

	Hypothèse basse	Hypothèse haute
Hypothèses de densité	12 log/ha	20 log/ha
Besoins en foncier sur 6 ans	45 ha	27 ha
Besoin en foncier par an	7.5 ha	4.5ha
Potentiel zones urbanisable U + 1NA (-30 %)	39,84 ha	39,84 ha
Potentiel zones urbanisable 2 Na (-30 %)	47,41 ha	47,41 ha
Durabilité de la ressource en U + 1NA	5.3 ans	8.8 ans
Durabilité de la ressource en 2 NA	6,3 ans	10,5 ans
Durabilité totale (U+ 1NA + 2NA)	11,6 ans	19.3 ans

<p>→ Acteurs impliqués</p> <p>LEGENDE :</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> porteurs de l'action</p> <p><input type="checkbox"/> partenaires</p>	<table border="1"> <tr> <td>SMA</td> <td>Communes</td> <td>DDE/ANAH</td> <td>Préfecture</td> <td>Conseil Général</td> <td>Conseil Régional</td> <td>Bailleurs sociaux</td> </tr> <tr> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Promoteurs privés</td> <td>DDASS</td> <td>CAF</td> <td>1% logement</td> <td>Associations</td> <td>Structures hébergement</td> <td>Autre : à préciser</td> </tr> <tr> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	SMA	Communes	DDE/ANAH	Préfecture	Conseil Général	Conseil Régional	Bailleurs sociaux	X	X	X				X	Promoteurs privés	DDASS	CAF	1% logement	Associations	Structures hébergement	Autre : à préciser	X						
SMA	Communes	DDE/ANAH	Préfecture	Conseil Général	Conseil Régional	Bailleurs sociaux																							
X	X	X				X																							
Promoteurs privés	DDASS	CAF	1% logement	Associations	Structures hébergement	Autre : à préciser																							
X																													
<p>→ Moyens à mettre en œuvre par SMA (moyens humains, financiers, organisationnels)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Avoir une action pédagogique auprès des communes, pour montrer l'intérêt d'un travail sur les formes urbaines. • Aider les communes à visualiser les formes urbaines grâce à des études de faisabilité avant réalisation d'opérations d'ensemble. • Sensibiliser les communes par la diffusion d'exemples, l'organisation de visites d'opérations extérieures... 																												
<p>→ Echancier de mise en œuvre</p> <p>LEGENDE :</p> <p><input type="checkbox"/> études</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> phase pré-opérationnelle</p> <p><input type="checkbox"/> phase opérationnelle</p> <p><input type="checkbox"/> suivi de l'action et évaluat</p>	<table border="1"> <tr> <td>2008</td> <td>2009</td> <td>2010</td> <td>2011</td> <td>2012</td> <td>2013</td> <td>Au-delà</td> </tr> <tr> <td style="background-color: yellow;"></td> <td style="background-color: pink;"></td> <td style="background-color: pink;"></td> <td style="background-color: pink;"></td> <td style="background-color: pink;"></td> <td style="background-color: pink;"></td> <td style="background-color: pink;"></td> </tr> </table>	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Au-delà																					
2008	2009	2010	2011	2012	2013	Au-delà																							
<p>→ Indicateurs d'évaluation de l'action</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Densités des opérations d'habitat réalisées, mixité des formes urbaines. 																												

Objectif 4 : Améliorer la qualité urbaine, intégrer le développement durable dans l'habitat

Fiche action n°4.2.

Aider les communes dans leurs stratégies foncières

<p>→ Rappel des enjeux</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Une consommation foncière forte par logement réalisé (environ 12 logements à l'hectare dans SMA, dont environ 10 logements à l'hectare pour les communes hors Saint-Malo, entre 2000 et 2004). • La nécessité d'économiser le foncier pour ne pas porter atteinte à la qualité du cadre de vie, à la préservation de l'activité agricole. • Une montée des prix du foncier, rendant l'accession des jeunes primo-accédants plus difficile. 																												
<p>→ Objectifs visés</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Maîtriser les coûts du foncier, lutter contre la spéculation foncière. • Organiser le développement de l'habitat dans les secteurs déjà urbanisés, bien desservis par les services de transports en commun, proches des services d'usage quotidien, et en relation avec le développement de l'emploi sur le territoire. Encourager en particulier les opérations en zones U des PLU (secteur déjà urbanisé). La révision en cours des documents d'urbanisme dans certaines communes peut être l'occasion de développer le potentiel d'urbanisation dans les zones déjà urbanisées. • Appliquer la loi littoral, avec un développement maîtrisé des hameaux et villages dans les communes concernées par la loi littoral. Recentrer l'urbanisation autour des zones agglomérées et des centres bourgs. Conserver les ceintures vertes entre urbanisations existantes. 																												
<p>→ Contenu de l'action</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Aider les communes à se doter d'une « stratégie foncière » : définition des secteurs à urbaniser les mieux situés dans la communes (en fonction de leur accès aux services existants ou à créer). • Aider les communes à maîtriser le foncier, en les incitant à utiliser les moyens d'action à leur service : réserve foncière à long terme (ZAD), fixation de « prix de référence » dans les négociations avec les propriétaires, DPU pour contrôler les ventes et éventuellement acquérir, outils d'aménagement (lotissement, ZAC) pour favoriser les opérations d'ensemble permettant d'équilibrer les programmes aidés. 																												
<p>→ Acteurs impliqués</p> <p>LEGENDE :</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> porteurs de l'action</p> <p><input type="checkbox"/> partenaires</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>SMA</th> <th>Communes</th> <th>DDE/ANAH</th> <th>Préfecture</th> <th>Conseil Général</th> <th>Conseil Régional</th> <th>Bailleurs sociaux</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td></td> <td>X</td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <th>Promoteurs privés</th> <th>DDASS</th> <th>CAF</th> <th>1% logement</th> <th>Associations</th> <th>Structures hébergement</th> <th>Autre : à préciser</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>EPFR</td> </tr> </tbody> </table>	SMA	Communes	DDE/ANAH	Préfecture	Conseil Général	Conseil Régional	Bailleurs sociaux	X	X	X		X	X		Promoteurs privés	DDASS	CAF	1% logement	Associations	Structures hébergement	Autre : à préciser							EPFR
SMA	Communes	DDE/ANAH	Préfecture	Conseil Général	Conseil Régional	Bailleurs sociaux																							
X	X	X		X	X																								
Promoteurs privés	DDASS	CAF	1% logement	Associations	Structures hébergement	Autre : à préciser																							
						EPFR																							












<p>→ Moyens à mettre en œuvre par SMA (moyens humains, financiers, organisationnels)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Aide aux communes pour un plan d'action foncière : ciblage du foncier à urbaniser prioritairement pour les opérations aidées par SMA. Traduction dans un SIG, à l'échelle de l'agglomération, des capacités d'urbanisation des communes. Pour les petites communes (moins de 3 000 habitants), le Conseil Général peut apporter également une assistance à la réflexion foncière, en prenant une part du coût-jour de conseil et d'assistance d'un professionnel (dans la limite de 10 demi-journées par an et par commune). • Information et assistance aux communes dans la mise en œuvre des outils de maîtrise foncière (ZAD, DPU, ZAC...). • L'action consiste aussi à préparer et accompagner les interventions dans SMA de l'Etablissement Public Foncier Régional (EPFR). 														
<p>→ Echancier de mise en œuvre LEGENDE :</p> <ul style="list-style-type: none"> études phase pré-opérationnelle phase opérationnelle suivi de l'action et évaluat 	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 14.28%;">2008</th> <th style="width: 14.28%;">2009</th> <th style="width: 14.28%;">2010</th> <th style="width: 14.28%;">2011</th> <th style="width: 14.28%;">2012</th> <th style="width: 14.28%;">2013</th> <th style="width: 14.28%;">Au-delà</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="background-color: #ffff00;"></td> <td style="background-color: #ffa500;"></td> <td style="background-color: #ffa500;"></td> <td style="background-color: #ffa500;"></td> <td style="background-color: #ffa500;"></td> <td style="background-color: #ffa500;"></td> <td style="background-color: #ffa500;"></td> </tr> </tbody> </table>	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Au-delà							
2008	2009	2010	2011	2012	2013	Au-delà									
<p>→ Indicateurs d'évaluation de l'action</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Surfaces consommées par logement et par commune • Prix de vente du foncier (nu, équipé) • Surfaces des terrains commercialisés en lotissement ou autres opérations • Part des logements réalisés en opérations d'aménagement, part en diffus (hors opération). 														

Objectif 4 : Améliorer la qualité urbaine, intégrer le développement durable dans l'habitat

Fiche action n°4.3.

Conseiller les communes dans la prise en compte du PLH dans les documents d'urbanisme

<p>→ Rappel des enjeux</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les communes disposent presque toutes de documents d'urbanisme (PLU, carte communale). • La loi Mobilisation pour le logement du 25 mars 2009 vise à renforcer la portée opérationnelle du PLH. Elle stipule que les communes disposent d'un délai de 3 ans pour mettre en conformité leurs documents d'urbanisme avec le PLH (et le SCoT). Il est donc utile d'utiliser les possibilités des documents d'urbanisme pour traduire les objectifs de la politique de l'habitat. 																												
<p>→ Objectifs visés</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Intégrer les objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme communaux. • Favoriser notamment la réalisation de logements locatifs aidés par une adaptation des documents d'urbanisme. 																												
<p>→ Contenu de l'action</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Aider les communes dans leurs procédures de révision de leurs documents d'urbanisme, en développant notamment les zonages 2 AU dans les PLU, pour permettre de maîtriser le contenu des opérations (opérations soumises à un plan d'aménagement d'ensemble avant autorisation d'ouverture à l'urbanisation). • Utiliser les possibilités offertes par la législation récente pour adapter les documents d'urbanisme en vue de faciliter la réalisation de logements locatifs aidés (se reporter aux divers dispositifs cités dans la fiche 1.1). 																												
<p>→ Acteurs impliqués</p> <p>LEGENDE :</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> porteurs de l'action</p> <p><input type="checkbox"/> partenaires</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>SMA</th> <th>Communes</th> <th>DDE/ANAH</th> <th>Préfecture</th> <th>Conseil Général</th> <th>Conseil Régional</th> <th>Bailleurs sociaux</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="background-color: #cccccc;">X</td> <td style="background-color: #cccccc;">X</td> <td style="background-color: #cccccc;">X</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Promoteurs privés</th> <th>DDASS</th> <th>CAF</th> <th>1% logement</th> <th>Associations</th> <th>Structures hébergement</th> <th>Autre : à préciser</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	SMA	Communes	DDE/ANAH	Préfecture	Conseil Général	Conseil Régional	Bailleurs sociaux	X	X	X					Promoteurs privés	DDASS	CAF	1% logement	Associations	Structures hébergement	Autre : à préciser							
SMA	Communes	DDE/ANAH	Préfecture	Conseil Général	Conseil Régional	Bailleurs sociaux																							
X	X	X																											
Promoteurs privés	DDASS	CAF	1% logement	Associations	Structures hébergement	Autre : à préciser																							
<p>→ Moyens à mettre en œuvre par SMA (moyens humains, financiers, organisationnels)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Accompagnement des communes lors de l'élaboration de leur document d'urbanisme. • 																												


























<p>→ Echéancier de mise en œuvre</p> <p>LEGENDE :</p> <p> études</p> <p> phase pré-opérationnelle</p> <p> phase opérationnelle</p> <p> suivi de l'action et évaluat</p>	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Au-delà
							
<p>→ Indicateurs d'évaluation de l'action</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mise en œuvre de documents d'urbanisme dans les communes qui en sont dépourvues. • Suivi des révisions des documents d'urbanisme après l'arrêt du PLH. 						

Objectif 4 : Améliorer la qualité urbaine, intégrer le développement durable dans l'habitat

Fiche action n°4.4.

Promouvoir des opérations d'urbanisme intégrant les objectifs du développement durable

<p>→ Rappel des enjeux</p>	<ul style="list-style-type: none"> Le public est de plus en plus sensibilisé aux questions de développement durable et de qualité environnementale. Ainsi, les préoccupations d'aménagement « durable » sont de plus en plus présentes dans l'urbanisme. La loi de Grenelle de l'environnement promeut les « éco quartiers » et encourage à la prise en compte du développement durable dans les opérations d'urbanisme. Il s'agit donc de poursuivre la sensibilisation des acteurs intervenant dans l'urbanisme et l'habitat, et de promouvoir des réalisations durables en urbanisme, ce qui concerne la gestion de l'eau, mais aussi les énergies, les déchets, les déplacements, les formes urbaines et la mixité sociale, le bruit... 																												
<p>→ Objectifs visés</p>	<ul style="list-style-type: none"> Inciter à des démarches de type AEU (approche environnementale de l'urbanisme) pour les futures opérations d'habitat dans SMA. 																												
<p>→ Contenu de l'action</p>	<ul style="list-style-type: none"> Le principe des opérations AEU (démarche certifiée par l'ADEME) consiste à intégrer les préoccupations environnementales dans les opérations d'urbanisme. Avant la mise en œuvre opérationnelle, la réflexion amont est essentielle : il s'agit de faire débattre les élus, les techniciens, les habitants, les associations, réunis en « ateliers » sur les orientations à prendre en compte dans l'opération en matière d'économie d'énergie, de gestion de l'eau, de traitement des déchets, d'organisation des déplacements, de conception et de gestion des espaces publics et des espaces verts, de limitation du bruit, etc... Les objectifs retenus sont traduits ensuite dans une « charte de développement durable » propre à l'opération. Cette charte est ensuite validée par le conseil municipal avant le démarrage de la procédure d'aménagement. 																												
<p>→ Acteurs impliqués</p> <p>LEGENDE :</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> porteurs de l'action</p> <p><input type="checkbox"/> partenaires</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>SMA</th> <th>Communes</th> <th>DDE/ANAH</th> <th>Préfecture</th> <th>Conseil Général</th> <th>Conseil Régional</th> <th>Bailleurs sociaux</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> <tr> <th>Promoteurs privés</th> <th>DDASS</th> <th>CAF</th> <th>1% logement</th> <th>Associations</th> <th>Structures hébergement</th> <th>Autre : à préciser</th> </tr> <tr> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>ADEME</td> </tr> </tbody> </table>	SMA	Communes	DDE/ANAH	Préfecture	Conseil Général	Conseil Régional	Bailleurs sociaux	X	X	X			X	X	Promoteurs privés	DDASS	CAF	1% logement	Associations	Structures hébergement	Autre : à préciser	X						ADEME
SMA	Communes	DDE/ANAH	Préfecture	Conseil Général	Conseil Régional	Bailleurs sociaux																							
X	X	X			X	X																							
Promoteurs privés	DDASS	CAF	1% logement	Associations	Structures hébergement	Autre : à préciser																							
X						ADEME																							

<p>→ Moyens à mettre en œuvre par SMA (moyens humains, financiers, organisationnels)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Aide à la réalisation d'opérations de type « AEU » : 20 000 € par an pour l'appui à la phase amont des démarches (réflexions en commun sur les objectifs à poursuivre dans l'opération), et pour l'appui à la communication. • Valorisation des opérations « exemplaires » par des moyens de communication, des visites... 														
<p>→ Echancier de mise en œuvre LEGENDE :</p> <p> études</p> <p> phase pré-opérationnelle</p> <p> phase opérationnelle</p> <p> suivi de l'action et évaluat</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2008</th> <th>2009</th> <th>2010</th> <th>2011</th> <th>2012</th> <th>2013</th> <th>Au-delà</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Au-delà							
2008	2009	2010	2011	2012	2013	Au-delà									
															
<p>→ Indicateurs d'évaluation de l'action</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bilan des opérations, diffusion de ces pratiques à l'ensemble des opérations. 														

Objectif 4 : Améliorer la qualité urbaine, intégrer le développement durable dans l'habitat

Fiche action n°4.5.

Aider la qualité environnementale des logements

→ Rappel des enjeux	<ul style="list-style-type: none">• Une nécessité de développer un habitat respectueux de l'environnement, dans sa production comme dans sa gestion, pour des raisons de qualité environnementale, économique (des ressources naturelles, du coût de gestion des logements), et sociale (accès au logement facilité par des charges plus réduites).• La loi de Grenelle de l'environnement fixe des objectifs à atteindre en matière de performance énergétique des futurs logements : label BBC (bâtiment basse consommation à la fin 2012 pour les logements neufs) et logements à énergie positive en 2020. La norme logement BBC est nettement plus exigeante que la réglementation thermique en vigueur (RT 2005), puisqu'elle fixe un seuil maximal de consommation de 50 kwh d'énergie primaire par m² et par an.
→ Objectifs visés	<ul style="list-style-type: none">• Encourager la performance énergétique dans les logements, en complément d'une approche environnementale de l'urbanisme.• Encourager la récupération des eaux pluviales à la parcelle, dans le cas de construction neuve individuelle.
→ Contenu de l'action	<ul style="list-style-type: none">• Promouvoir la réalisation de logements dont la performance énergétique inférieure à celle définie par la réglementation thermique en vigueur, notamment dans l'habitat locatif aidé, afin de réduire le coût des charges. L'objectif est d'atteindre le label THPE (très haute performance énergétique) ou BBC (bâtiment basse consommation).

<p>→ Acteurs impliqués</p> <p>LEGENDE :</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> porteurs de l'action</p> <p><input type="checkbox"/> partenaires</p>	<table border="1"> <tr> <td>SMA</td> <td>Communes</td> <td>DDE/ANAH</td> <td>Préfecture</td> <td>Conseil Général</td> <td>Conseil Régional</td> <td>Bailleurs sociaux</td> </tr> <tr> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td></td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Promoteurs privés</td> <td>DDASS</td> <td>CAF</td> <td>1% logement</td> <td>Associations</td> <td>Structures hébergement</td> <td>Autre : à préciser</td> </tr> <tr> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	SMA	Communes	DDE/ANAH	Préfecture	Conseil Général	Conseil Régional	Bailleurs sociaux	X	X	X		X	X	X	Promoteurs privés	DDASS	CAF	1% logement	Associations	Structures hébergement	Autre : à préciser	X						
SMA	Communes	DDE/ANAH	Préfecture	Conseil Général	Conseil Régional	Bailleurs sociaux																							
X	X	X		X	X	X																							
Promoteurs privés	DDASS	CAF	1% logement	Associations	Structures hébergement	Autre : à préciser																							
X																													
<p>→ Moyens à mettre en œuvre par SMA (moyens humains, financiers, organisationnels)</p>	<ul style="list-style-type: none"> Aide de 3 000 € (THPE) à 7 000 € (BBC) par logement locatif aidé (PLUS ou PLAI). L'opération devra être certifiée ou labellisée par un organisme certificateur. Cette aide s'ajoute aux aides délivrées par SMA pour le locatif aidé. 																												
<p>→ Echancier de mise en œuvre</p> <p>LEGENDE :</p> <p><input type="checkbox"/> études</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> phase pré-opérationnelle</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> phase opérationnelle</p> <p><input type="checkbox"/> suivi de l'action et évaluat</p>	<table border="1"> <tr> <td>2008</td> <td>2009</td> <td>2010</td> <td>2011</td> <td>2012</td> <td>2013</td> <td>Au-delà</td> </tr> <tr> <td style="background-color: yellow;"></td> <td style="background-color: orange;"></td> <td style="background-color: orange;"></td> <td style="background-color: orange;"></td> <td style="background-color: orange;"></td> <td style="background-color: orange;"></td> <td style="background-color: orange;"></td> </tr> </table>	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Au-delà																					
2008	2009	2010	2011	2012	2013	Au-delà																							
<p>→ Indicateurs d'évaluation de l'action</p>	<ul style="list-style-type: none"> Nombre et caractéristiques des logements financés. 																												

Dispositifs transversaux du Programme Local de l'Habitat

Fiche action n°D.1.

Engager une contractualisation avec les partenaires

<p>→ Objectifs visés</p>	<ul style="list-style-type: none"> Des objectifs quantitatifs et qualitatifs ambitieux impliquant de mobiliser d'importants moyens financiers. Au-delà des aides propres de SMA, des financements à solliciter et mobiliser auprès des partenaires financeurs : Etat, Conseil Général, Conseil Régional, Caisse des Dépôts et Consignations... Un intérêt de contractualiser avec ces partenaires, afin : <ul style="list-style-type: none"> ↳ D'intégrer les orientations et les objectifs du PLH dans les stratégies d'intervention des partenaires. ↳ De formaliser les financements que les différents partenaires sont en mesure d'apporter à la mise en œuvre du PLH dans les prochaines années. 																												
<p>→ Contenu de l'action</p>	<ul style="list-style-type: none"> Mise en place avec l'Etat et l'ANAH, d'une convention de délégation pour la gestion des aides à la pierre pour une période de 6 ans. Contractualiser avec les autres partenaires financeurs (le Conseil Général pour ses aides propres, le Conseil Régional, la CDC...). <ul style="list-style-type: none"> ↳ Avec le Conseil Général : mobilisation de ses aides financières propres en faveur de la production d'offres aidées (locatif et accession), des interventions sur le parc privé existant et des actions foncières. ↳ Avec le Conseil Régional : mobilisation des aides attribuées pour la production d'offres aidées, le développement d'offres de logements temporaires accessibles aux jeunes et aux travailleurs mobiles, à la qualité urbaine... ↳ Avec la Caisse des Dépôts et des Consignations (CDC) : définition des enveloppes mobilisables pour des prêts aux opérateurs sociaux (pour la construction neuve et la réhabilitation), des actions foncières... ↳ Avec le 1% Logement : définition des moyens et objectifs d'intervention sur le territoire de SMA (prêts à l'accession, moyens financiers pour la construction de logements locatifs aidés...)... 																												
<p>→ Acteurs impliqués</p> <p>LEGENDE :</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> porteurs de l'action</p> <p><input type="checkbox"/> partenaires</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>SMA</th> <th>Communes</th> <th>DDE / ANAH</th> <th>Préfecture</th> <th>Conseil Général</th> <th>Conseil Régional</th> <th>Bailleurs sociaux</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td></td> <td>X</td> <td>X</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Promoteurs privés</th> <th>DDASS</th> <th>CAF</th> <th>1% logement</th> <th>Associations</th> <th>Structures hébergement</th> <th>autres : à préciser</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td>Caisse des Dépôts et des Consignations</td> </tr> </tbody> </table>	SMA	Communes	DDE / ANAH	Préfecture	Conseil Général	Conseil Régional	Bailleurs sociaux	X	X	X		X	X		Promoteurs privés	DDASS	CAF	1% logement	Associations	Structures hébergement	autres : à préciser				X			Caisse des Dépôts et des Consignations
SMA	Communes	DDE / ANAH	Préfecture	Conseil Général	Conseil Régional	Bailleurs sociaux																							
X	X	X		X	X																								
Promoteurs privés	DDASS	CAF	1% logement	Associations	Structures hébergement	autres : à préciser																							
			X			Caisse des Dépôts et des Consignations																							

<p>→ Moyens à mettre en œuvre par SMA (moyens humains, financiers, organisationnels)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mobilisation de moyens financiers dans le cadre de la convention de délégation des aides à la pierre. • Négociations contractuelles avec les différents partenaires et, par la suite, organisation par SMA d'une réunion minimum par an avec ces partenaires. 														
<p>→ Echéancier de mise en œuvre LEGENDE :</p> <ul style="list-style-type: none"> études phase pré-opérationnelle phase opérationnelle suivi de l'action et évaluat 	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 12.5%;">2008</th> <th style="width: 12.5%;">2009</th> <th style="width: 12.5%;">2010</th> <th style="width: 12.5%;">2011</th> <th style="width: 12.5%;">2012</th> <th style="width: 12.5%;">2013</th> <th style="width: 12.5%;">au-delà</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="background-color: #ffff00;"></td> <td style="background-color: #ffff00;"></td> <td style="background-color: #ffff00;"></td> <td style="background-color: #ffff00;"></td> <td style="background-color: #ffff00;"></td> <td style="background-color: #ff6666;"></td> <td style="background-color: #ffff00;"></td> </tr> </tbody> </table>	2008	2009	2010	2011	2012	2013	au-delà							
2008	2009	2010	2011	2012	2013	au-delà									

Dispositifs transversaux du Programme Local de l'Habitat

Fiche action n°D.3.

Mettre en place un partenariat avec les acteurs locaux du bâtiment

<p>→ Objectifs visés</p>	<ul style="list-style-type: none"> Mettre en place un partenariat avec les acteurs locaux du BTP afin de s'assurer de la capacité des entreprises locales à intervenir (en termes de construction neuve et de réhabilitation du parc existant) à la hauteur des objectifs quantitatifs et qualitatifs visés. 																												
<p>→ Contenu de l'action</p>	<ul style="list-style-type: none"> Développer la qualification locale dans le secteur du BTP : <ul style="list-style-type: none"> ↳ Elaboration d'une convention associant l'Etat, la Région, SMA et les syndicats professionnels du bâtiment pour créer / renforcer les actions de formation dans ce domaine. Dans ce cadre, réflexion sur les conditions d'un accompagnement de la puissance publique auprès des entreprises. ↳ Actions de communication / sensibilisation sur les métiers du bâtiment. Au travers des politiques de développement économique et emploi-formation, favoriser la mise en réseau des entreprises locales du BTP, des opérateurs privés et publics et des architectes (par exemple, inciter ces entreprises à créer des groupements), ce qui leur permettrait par ailleurs d'avoir une meilleure visibilité sur leurs activités à moyen terme. Dans le cadre de la mise en réseau, s'accorder sur les objectifs qualitatifs (qualité urbaine, architecturale et environnementale, amélioration de l'adaptation / accessibilité des logements...) et définir les conditions d'un développement des savoir-faire et des capacités des entreprises à y répondre. 																												
<p>→ Acteurs impliqués</p> <p>LEGENDE :</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> porteurs de l'action</p> <p><input type="checkbox"/> partenaires</p>	<table border="1" data-bbox="478 1406 1490 1563"> <thead> <tr> <th>SMA</th> <th>Communes</th> <th>DDE / ANAH</th> <th>Préfecture</th> <th>Conseil Général</th> <th>Conseil Régional</th> <th>Bailleurs sociaux</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="background-color: #cccccc;">X</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="478 1597 1490 1722"> <thead> <tr> <th>Promoteurs privés</th> <th>DDASS</th> <th>CAF</th> <th>1% logement</th> <th>Associations</th> <th>Structures hébergement</th> <th>autres : à préciser</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td><i>Acteurs de l'emploi, syndicats professionnels du BTP, l'ordre des architectes, les organismes de formation, la Chambre de Commerce et d'Industrie, la Chambres des Métiers</i></td> </tr> </tbody> </table>	SMA	Communes	DDE / ANAH	Préfecture	Conseil Général	Conseil Régional	Bailleurs sociaux	X	X					X	Promoteurs privés	DDASS	CAF	1% logement	Associations	Structures hébergement	autres : à préciser	X			X			<i>Acteurs de l'emploi, syndicats professionnels du BTP, l'ordre des architectes, les organismes de formation, la Chambre de Commerce et d'Industrie, la Chambres des Métiers</i>
SMA	Communes	DDE / ANAH	Préfecture	Conseil Général	Conseil Régional	Bailleurs sociaux																							
X	X					X																							
Promoteurs privés	DDASS	CAF	1% logement	Associations	Structures hébergement	autres : à préciser																							
X			X			<i>Acteurs de l'emploi, syndicats professionnels du BTP, l'ordre des architectes, les organismes de formation, la Chambre de Commerce et d'Industrie, la Chambres des Métiers</i>																							
<p>→ Moyens à mettre en œuvre par SMA (moyens humains, financiers, organisationnels)</p>	<ul style="list-style-type: none"> Mobilisation des acteurs concernés pour la signature de la convention « formation ». Appui auprès des acteurs locaux (organismes de formation, acteurs de l'emploi...) pour des actions de sensibilisation / communication. Mise en place d'un groupe de travail pour structurer le milieu professionnel local et engager des réflexions sur les conditions d'un développement des savoir-faire et des capacités des entreprises du BTP locales. 																												

→ **Echéancier de mise en œuvre**

LEGENDE :

- études
- phase pré-opérationnelle
- phase opérationnelle
- suivi de l'action et évaluat

2008	2009	2010	2011	2012	2013	au-delà

Dispositifs transversaux du Programme Local de l'Habitat

Fiche action n°D.4.

Mettre en place un observatoire de l'habitat

<p>→ Objectifs visés</p>	<ul style="list-style-type: none"> Disposer des moyens de suivre, d'évaluer et d'actualiser les objectifs du PLH. L'observatoire de l'habitat est donc un outil d'aide à la décision qui permet d'anticiper sur une nécessaire réactualisation des objectifs ou sur les moyens supplémentaires à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs fixés initialement. 																												
<p>→ Contenu de l'action</p>	<ul style="list-style-type: none"> Exploiter les données de cadrage et analyser régulièrement l'évolution du marché local de l'habitat. Renseigner et actualiser régulièrement les indicateurs permettant de suivre et d'évaluer la mise en œuvre des actions et des objectifs du PLH : les moyens mise en place, les résultats et les impacts. Prendre en compte et consolider les projets des acteurs de l'habitat afin d'évaluer leur cohérence avec les orientations et les objectifs définis dans le PLH. ↪ Recensement des opérations habitat programmées et identifiées sur SMA, en collaboration avec les communes, en fonction de leur mode de production, type de financement, nombre de logements... 																												
<p>→ Acteurs impliqués</p> <p>LEGENDE :</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> porteurs de l'action</p> <p><input type="checkbox"/> partenaires</p>	<table border="1" data-bbox="480 1178 1490 1283"> <thead> <tr> <th>SMA</th> <th>Communes</th> <th>DDE / ANAH</th> <th>Préfecture</th> <th>Conseil Général</th> <th>Conseil Régional</th> <th>Bailleurs sociaux</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="480 1317 1490 1400"> <thead> <tr> <th>Promoteurs privés</th> <th>DDASS</th> <th>CAF</th> <th>1% logement</th> <th>Associations</th> <th>Structures hébergement</th> <th>autres : à préciser</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>Autres partenaires</td> </tr> </tbody> </table>	SMA	Communes	DDE / ANAH	Préfecture	Conseil Général	Conseil Régional	Bailleurs sociaux	X	X	X	X	X	X	X	Promoteurs privés	DDASS	CAF	1% logement	Associations	Structures hébergement	autres : à préciser	X	X	X	X	X	X	Autres partenaires
SMA	Communes	DDE / ANAH	Préfecture	Conseil Général	Conseil Régional	Bailleurs sociaux																							
X	X	X	X	X	X	X																							
Promoteurs privés	DDASS	CAF	1% logement	Associations	Structures hébergement	autres : à préciser																							
X	X	X	X	X	X	Autres partenaires																							
<p>→ Moyens à mettre en œuvre par SMA (moyens humains, financiers, organisationnels)</p>	<ul style="list-style-type: none"> Prise en charge de la création et du fonctionnement de l'observatoire par les services de SMA : ↪ Une étude visant à élaborer un premier observatoire pour l'année 2008 est réalisée par Saint Malo Agglomération. Elle débouchera sur la parution d'une « lettre de l'observatoire » début 2010. Création de partenariats avec les organismes producteurs de données (par exemple, sous la forme de conventions), garantissant l'accès régulier à des données actualisées. Conception et élaboration des bilans présentés lors des réunions de l'instance de suivi du PLH. 																												
<p>→ Echéancier de mise en œuvre</p> <p>LEGENDE :</p> <p><input type="checkbox"/> études</p> <p><input type="checkbox"/> phase pré-opérationnelle</p> <p><input type="checkbox"/> phase opérationnelle</p> <p><input type="checkbox"/> suivi de l'action et évaluat</p>	<table border="1" data-bbox="515 1865 1528 1989"> <thead> <tr> <th>2008</th> <th>2009</th> <th>2010</th> <th>2011</th> <th>2012</th> <th>2013</th> <th>au-delà</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="background-color: yellow;"></td> <td style="background-color: orange;"></td> <td style="background-color: orange;"></td> <td style="background-color: orange;"></td> <td style="background-color: orange;"></td> <td style="background-color: red;"></td> <td style="background-color: orange;"></td> </tr> </tbody> </table>	2008	2009	2010	2011	2012	2013	au-delà																					
2008	2009	2010	2011	2012	2013	au-delà																							

Dispositifs transversaux du Programme Local de l'Habitat

Fiche action n°D.5.

Créer un dispositif de pilotage et de suivi du PLH

<p>→ Objectifs visés</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mettre en œuvre le Programme Local de l'Habitat. • Suivre l'avancement des actions prévues, redéfinir si nécessaire les objectifs et/ou anticiper sur les moyens supplémentaires à mettre en œuvre pour les atteindre. 																												
<p>→ Contenu de l'action</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Organiser le suivi et l'animation du Programme Local de l'Habitat durant les six années de mise en œuvre du programme d'actions. • Définir les instances de suivi et de pilotage. • Evaluer régulièrement la mise en œuvre des objectifs et des actions, pour réorienter, si nécessaire, les moyens initialement définis dans le Programme local de l'habitat. 																												
<p>→ Acteurs impliqués</p> <p>LEGENDE :</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> porteurs de l'action</p> <p><input type="checkbox"/> partenaires</p>	<table border="1" data-bbox="478 1099 1490 1207"> <thead> <tr> <th>SMA</th> <th>Communes</th> <th>DDE / ANAH</th> <th>Préfecture</th> <th>Conseil Général</th> <th>Conseil Régional</th> <th>Bailleurs sociaux</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td></td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="478 1240 1490 1328"> <thead> <tr> <th>Promoteurs privés</th> <th>DDASS</th> <th>CAF</th> <th>1% logement</th> <th>Associations</th> <th>Structures hébergement</th> <th>autres : à préciser</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td></td> <td>X</td> <td>Autres partenaires</td> </tr> </tbody> </table>	SMA	Communes	DDE / ANAH	Préfecture	Conseil Général	Conseil Régional	Bailleurs sociaux	X	X	X	X	X		X	Promoteurs privés	DDASS	CAF	1% logement	Associations	Structures hébergement	autres : à préciser	X	X	X	X		X	Autres partenaires
SMA	Communes	DDE / ANAH	Préfecture	Conseil Général	Conseil Régional	Bailleurs sociaux																							
X	X	X	X	X		X																							
Promoteurs privés	DDASS	CAF	1% logement	Associations	Structures hébergement	autres : à préciser																							
X	X	X	X		X	Autres partenaires																							
<p>→ Moyens à mettre en œuvre par SMA (moyens humains, financiers, organisationnels)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Création et mise en œuvre des différentes instances pilotant le PLH : <ul style="list-style-type: none"> - Le pilotage politique : reconduction, lors de réunions annuelles ou semestrielles, du Comité de pilotage mis en place pour l'élaboration du PLH. Cette instance est le lieu de validation des choix d'orientation et des décisions de mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat. Elle a notamment pour rôle de redéfinir ou de réactualiser, si nécessaire, les objectifs du PLH, en fonction des évolutions du contexte et d'anticiper sur les moyens à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs. - Le pilotage partenarial : organisation de réunion annuelle associant SMA, les communes et les principaux partenaires, sous la forme de « séminaire habitat » ou de « séminaires thématiques » (ces derniers pouvant notamment reprendre la composition des groupes de travail thématiques organisés lors de l'élaboration du PLH). - Le pilotage technique, pris en charge par SMA et ayant pour objectif de coordonner l'ensemble du dispositif et le suivi de la mise en œuvre du PLH, en lien avec les autres documents de planification du territoire, notamment le SCoT du Pays de Saint-Malo. Il aura également vocation à suivre les évolutions du contexte d'intervention et les évolutions législatives afin de les mettre en œuvre localement, en lien avec les partenaires de SMA. 																												

	<ul style="list-style-type: none"> La mise en œuvre du PLH comporte différentes missions, d'où la nécessité de créer deux postes spécifiquement dédiés (deux Equivalents Temps Plein). 														
<p>→ Echéancier de mise en œuvre</p> <p>LEGENDE :</p> <ul style="list-style-type: none"> études phase pré-opérationnelle phase opérationnelle suivi de l'action et évaluat 	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 14.28%;">2008</th> <th style="width: 14.28%;">2009</th> <th style="width: 14.28%;">2010</th> <th style="width: 14.28%;">2011</th> <th style="width: 14.28%;">2012</th> <th style="width: 14.28%;">2013</th> <th style="width: 14.28%;">au-delà</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="background-color: #ffcc00;"></td> <td style="background-color: #ffcc00;"></td> <td style="background-color: #ffcc00;"></td> <td style="background-color: #ffcc00;"></td> <td style="background-color: #ffcc00;"></td> <td style="background-color: #ffcc00;"></td> <td style="background-color: #ffcc00;"></td> </tr> </tbody> </table>	2008	2009	2010	2011	2012	2013	au-delà							
2008	2009	2010	2011	2012	2013	au-delà									

Estimation des moyens financiers des différents partenaires pour la période de 2010 à 2013.
Celle-ci ne tient pas compte des dispositions liées au logement dans le cadre du prochain Contrat de Territoire.

	SMA Fonds propres	Fonds délégés Etat	Conseil Général 35	Conseil Régional	Estimation des moyens financiers publics (moyenne annuelle sur 6 ans)
Favoriser le développement de logements locatifs aidés	400 000 € à 450 000 €	480 000 €	650 000 € à 700 000 €	/	1 530 000 € à 1 630 000 €
Favoriser la production d'une offre en accession aidée à la propriété	400 000 € à 500 000 €	<i>(pas d'aides directes dans la délégation, mais des aides de niveau national : PTZ, TVA à 5.5 %...)</i>	200 000 € à 230 000 €	/	600 000 € à 730 000 €
Interventions sur le parc privé existant	5 000 € à 10 000 €	320 000 €	40 000 € à 65 000 €	/	365 000 € à 395 000 €
Développement durable dans l'habitat	250 000 € à 350 000 €	/	/	<i>Aides possibles aux opérations d'urbanisme intégrant une dimension développement durable</i>	250 000 € à 350 000 €
Totaux	1 055 000 € à 1 310 000 €	800 000 €	890 000 € à 995 000 €		2 745 000 € à 3 105 000 €