Sommaire

Préambule **3**

Mieux maîtriser l'urbanisation du territoire **5**

Action 1 : anticiper les besoins fonciers 5

Action 2 : favoriser la densification 7

Action 3 : améliorer la qualité des aménagements 9

Budget prévisionnel 2014-2019 11

Favoriser une production de logement abordable **13**

Action 4 : favoriser l'accession sociale 13

Action 5 : développer le locatif abordable 15

Budget prévisionnel 2014-2019 17

Optimiser les capacités du parc existant **19**

Action 6 : aider à l'accession dans l'ancien 19

Action 7 : améliorer le parc privé ancien 21

Action 8 : améliorer le parc communal existant 23

Budget prévisionnel 2014-2019 25

Apporter des réponses aux ménages à besoins spécifiques **27**

Action 9 : calibrer et quantifier les besoins 27

Action 10 : aider au maintien en logement ordinaire des personnes en perte d'autonomie 29

Action 11 : construire des réponses adaptées à certains publics 31

Budget prévisionnel 2014-2019 33

Faire vivre le PLH **35**

Action 12 : évaluer la politique mise en œuvre 35

Action 13 : développer le partenariat et diffuser l'information 37

Budget prévisionnel 2014-2019 39

Budget prévisionnel du PLH **41**

Glossaire **43**

Préambule

Le programme d'actions a pour but de mettre en œuvre la politique intercommunale définie dans les orientations.
Le programme d'actions se fonde sur quatre thématiques d'intervention, dans une optique de développement maîtrisé et respectueux des principes du développement durable :

- **la construction neuve,**
- **le parc existant,**
- **les publics spécifiques,**
- **la vie du PLH.**

Le **projet intercommunal « Habitat »** se développe de la manière suivante :

Thématique	Enjeu	Objectif
Construction neuve	Mieux maîtriser l'urbanisation du territoire	Anticiper les besoins fonciers
		Favoriser la densification
		Améliorer la qualité des aménagements
	Favoriser une production de logement abordable	Favoriser l'accession sociale
		Développer le locatif abordable
Parc existant	Optimiser les capacités du parc existant	Aider l'accession dans l'ancien
		Aider à la production de logements locatifs abordables dans le parc privé ancien
		Lutter contre le mal logement
		Améliorer le parc public existant
Publics spécifiques	Apporter des réponses aux ménages à besoins spécifiques	Calibrer les besoins
		Aider au maintien en logement ordinaire des personnes en perte d'autonomie
		Construire des réponses adaptées à certains publics
Vie du PLH	Faire vivre le PLH	Evaluer la politique mise en œuvre
		Développer le partenariat
		Diffuser l'information

Mieux maîtriser l'urbanisation du territoire

Action 1 : anticiper les besoins fonciers

Il s'agit d'abord de prévoir des capacités foncières suffisantes permettant de répondre aux objectifs quantitatifs et qualitatifs du Programme Local de l'Habitat. Ensuite, il est intéressant de mesurer les effets produits et de suivre la production foncière du territoire ; ceci passe par la consolidation au niveau communautaire des informations recueillies au niveau communal. Enfin, il est également nécessaire de mettre en place des outils au service du projet foncier et d'en faciliter leur appropriation/utilisation, notamment par les communes.

Actions	► Elaborer un Programme d'Actions Foncières (PAF) : > recenser le potentiel foncier des communes, notamment le potentiel de renouvellement urbain > confronter le potentiel aux besoins induits par les objectifs du PLH > établir une stratégie foncière à l'échelle intercommunale > définir des modalités de mobilisation du foncier
	► Mettre en place une veille foncière dans le cadre du suivi du PLH : > mise en place des outils de veille : mise en commun des Déclarations d'Intention d'Aliéner, Zone d'Aménagement Différé, convention avec la SAFER… > centralisation des informations à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays de Pont-Château et de Saint Gildas des Bois.
	► Utiliser les outils opérationnels : > Faire connaître les outils mobilisables (Droit de Préemption Urbain, Déclaration d'Utilité Publique, Zone d'Aménagement Différé, taxe sur les logements vacants, taxe sur le foncier non bâti, …) > Mettre en place un accompagnement technique de la Communauté de Communes à destination des communes

Acteurs et partenaires	► **Maîtrise d'ouvrage :** Communauté de Communes du Pays de Pont-Château et de Saint Gildas des Bois et communes (mise en place des outils) ► **Partenaires :** communes, DDTM, Agence Foncière Départementale, ADDRN, ADIL…

Calendrier	**A partir de 2014 : mise en place progressive dès le début du PLH**

Coûts	► Programme d'Actions Foncières : > 30 000 € HT > Subvention possible : 6 000 € dans le cadre du Contrat de Territoire > **Reste à charge pour la Communauté de Communes : 24 000 €** ► Autres actions : coûts inclus dans le suivi du PLH

Evaluation	► Nombre et caractéristiques des actions engagées ► Bilan annuel du PLH

Mieux maîtriser l'urbanisation du territoire

Action 2 : favoriser la densification

La généralisation des outils fonciers et opérationnels doit permettre la mise en place progressive d'une stratégie foncière permettant la maîtrise du rythme de construction (cf. action 1) ; elle doit également favoriser la densité des opérations, sans omettre d'améliorer la qualité des nouveaux aménagements (cf. action 3).
Le PLH doit respecter les obligations nées du SCoT en matière de densité minimale, à savoir :

- 20 logements à l'hectare pour la commune de Pont-Château ;
- 12 logements à l'hectare pour les autres communes.

Actions	▶ <u>Utiliser les outils réglementaires</u> : > les outils des documents d'urbanisme : • le Coefficient d'Occupation du Sol, le Coefficient d'Emprise au Sol ; • les marges de recul, les règles d'alignement ; • les orientations d'aménagement et de programmation. > les outils de projet : • le règlement des procédures d'aménagement (lotissement, ZAC) La Communauté de Communes du Pays de Pont-Château et de Saint Gildas des Bois apportera une aide technique aux communes afin de les accompagner dans leurs démarches.
	▶ <u>Communiquer autour de projets exemplaires</u> > faire connaître des projets particulièrement performants en termes de densité > mesurer la reproductibilité de ces opérations sur le territoire de la Communauté de Communes > valoriser la démarche par la définition de préconisations (le cas échéant, sous la forme d'une charte « qualité ») > traduire ces préconisations dans les documents d'urbanisme

Acteurs et partenaires	▶ **Maîtrise d'ouvrage :** Communes ▶ **Partenaires :** Communauté de Communes, DDTM, CAUE…

Calendrier	**A partir de 2014 : mise en place progressive dès le début du PLH**

Coût	▶ Outils réglementaires : à la charge des communes ▶ Communication : coûts inclus dans le suivi du PLH

Evaluation	▶ Délibérations communales relatives à la mise en compatibilité des PLU avec le PLH et le SCoT ▶ Recensement de l'utilisation des différents outils ▶ Bilan des actions de communication

Mieux maîtriser l'urbanisation du territoire

Action 3 : améliorer la qualité des aménagements

Il s'agit de mettre en œuvre des outils visant à évaluer et maîtriser les impacts environnementaux des projets tout en accompagnant les futurs accédants, les opérateurs et les communes. L'action précédente propose des outils visant à améliorer la densité des opérations d'aménagement. Or, cette densification ne pourra se faire dans de bonnes conditions que si les nouvelles opérations intègrent une dimension « qualité » dans leur conception.

Actions	► Communiquer autour de projets exemplaires > faire connaître des opérations intéressantes du point de vue de la qualité de leurs aménagements > mesurer la reproductibilité de ces opérations sur le territoire de la Communauté de Communes > valoriser la démarche par la définition de préconisations (le cas échéant, sous la forme d'une charte « qualité ») > traduire ces préconisations dans les documents d'urbanisme
	► Intégrer en amont l'aspect qualitatif des opérations > réaliser des études préalables aux projets de lotissements (AEU…) ; > mettre en place un accompagnement technique de la Communauté de Communes.

Acteurs et partenaires	► **Maîtrise d'ouvrage :** Communes et Communauté de Communes du Pays de Pont-Château et de Saint Gildas des Bois pour la charte qualité ► **Partenaires :** Communauté de Communes, DDTM, ADEME, CAUE…

Calendrier	**A partir de 2014 : mise en place progressive dès le début du PLH**

Coûts	► Réalisation des études : à la charge des communes ► Autres actions : coûts inclus dans le suivi du PLH

Evaluation	► Bilan des actions de communication ► Recensement/bilan de l'ingénierie mise en œuvre sur les opérations ► Caractéristiques des opérations nouvelles

Mieux maîtriser l'urbanisation du territoire

Budget prévisionnel 2014-2019

Actions	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Total
Action 1 : anticiper les besoins fonciers							
Programme d'actions foncières	24 000 €						24 000 €
Action 2 : favoriser la densification	Inclus dans le suivi du PLH						
Action 3 : améliorer la qualité des aménagements							
Total	**24 000 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**24 000 €**

Favoriser une production de logement abordable

Action 4 : favoriser l'accession sociale

Le territoire communautaire a connu une forte attractivité lors de la dernière décennie, entraînant une augmentation des prix immobiliers. Les coûts d'acquisition restent néanmoins abordables même s'ils peuvent s'avérer trop élevés au regard des ressources de nombreux ménages, en particulier des primo-accédants qui ne disposent pas ou peu d'apport financier. Par conséquent, certaines familles, en particulier les jeunes ménages, ont éprouvé et éprouvent encore des difficultés d'accession à la propriété. Un dispositif peu mobilisé jusqu'à présent, le Prêt Social de Location Accession (PSLA), peut permettre une accession sécurisée aux ménages les plus modestes, à condition de le rendre suffisamment compétitif.

Actions	► Soutenir financièrement le Prêt Social Location Accession (PSLA) : > exonérer de taxe d'aménagement les opérations financées en PSLA > mettre en place une aide complémentaire en cas de difficultés de commercialisation (critères à définir) : l'aide est destinée aux ménages candidats pour leur permettre de lever l'option d'achat

Acteurs et partenaires	► **Maîtrise d'ouvrage :** communes et Communauté de Communes ► **Partenaires :** bailleurs sociaux, Conseil Général, banques et professionnels de l'immobilier, ADIL…

Calendrier	**2014-2019 : mise en place dès le début du PLH**

Coûts	► Exonération de la Taxe d'Aménagement : à la charge des communes ► Aide aux ménages en cas de difficulté de commercialisation des opérations PSLA : > 4 000 €/ménage > 42 logements sur la durée du PLH > **Total : 168 000 €**

Evaluation	► Nombre de logements financés en PSLA ► Bilan annuel des aides accordées

Favoriser une production de logement abordable

Action 5 : développer le locatif abordable

Le diagnostic a montré la faiblesse de l'offre locative sur le territoire intercommunal, en particulier l'offre « sociale ». Même si le marché locatif social n'apparaît pas particulièrement tendu localement, une part non négligeable de la population ne souhaite (ou ne peut) accéder à la propriété, notamment parce que sa situation financière ne le permet pas. Pour répondre à ces besoins, il est nécessaire de développer un parc locatif à loyer abordable.

Actions	▶ Soutenir financièrement la production locative publique (bailleurs et communes) : > exonérer de Taxe d'Aménagement les logements financés en PLUS > prendre en charge les garanties d'emprunts des opérations PLUS et PLA-I > instaurer une aide financière pour compenser en partie le déficit foncier des opérations PLUS et PLA-I (critères d'éligibilité à définir) : • cette aide est destinée à la commune lorsque celle-ci est l'aménageur ; • pour toutes les communes en dehors de Pont-Château.
	▶ Conventionner avec les bailleurs sociaux : > définir les rapports entre la Communauté de Communes, les communes et les opérateurs (exonération de la taxe d'aménagement, prise en charge des garanties d'emprunt, participation à la charge foncières des opérations, …) > inscrire les objectifs de production et leur répartition territoriale > inscrire des objectifs de réhabilitation du parc ancien > définir les conditions de vente des logements locatifs sociaux > etc…
	▶ Inciter les propriétaires privés à conventionner leur(s) logement(s) : > en communiquant sur les dispositifs existants auprès des professionnels de l'immobilier et des banques (conventionnement sans travaux, GRL/GLI…) ; > en intégrant le conventionnement dans le programme d'amélioration de l'habitat privé, avec prise en charge de différents aspects (diagnostic, approche fiscale…).

Acteurs et partenaires	▶ **Maîtrise d'ouvrage :** communes et Communauté de Communes ▶ **Partenaires :** communes, bailleurs sociaux, SIRES, ADIL, banques et professionnels de l'immobilier…

Calendrier	**2014-2019 : mise en place dès le début du PLH**

Coûts	▶ Exonération de la Taxe d'Aménagement : à la charge des communes ▶ Participation au déficit foncier des opérations PLUS et PLA-I: > 92 logements sociaux > 30 €/m² de surface plancher (dans la limite de 2 000 €/logement) > **Total : 184 000 €** ▶ Autres actions : coût inclus dans d'autres actions (PIG, suivi du PLH)

Evaluation	► Bilan annuel des logements produits (localisation, maîtrise d'ouvrage, typologie, plan de financement…) et des aides accordées

Favoriser une production de logement abordable

Budget prévisionnel 2014-2019

Actions	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Total
Action 4 : favoriser l'accession sociale							
Soutien financier au PSLA	20 000 €	24 000 €	28 000 €	32 000 €	32 000 €	32 000 €	168 000 €
Action 5 : développer le locatif abordable							
Soutien financier à la production locative publique	28 000 €	28 000 €	30 000 €	30 000 €	34 000 €	34 000 €	184 000 €
Total	**48 000 €**	**52 000 €**	**58 000 €**	**62 000 €**	**66 000 €**	**66 000 €**	**352 000 €**

Optimiser les capacités du parc existant

Action 6 : aider à l'accession dans l'ancien

Les ménages souhaitant accéder à la propriété privilégient très souvent la construction à l'acquisition d'un bien ancien : maîtrise complète du projet, pas de vice caché, performance énergétique supérieure, coût final comparable, …
L'accession dans l'ancien permet pourtant de valoriser le tissu existant (reprise des logements vacants, réhabilitation du bâti…), de limiter les besoins en construction neuve, et par conséquent la consommation des disponibilités foncières.
Pour ces raisons, la Communauté de Communes doit mettre en place des actions permettant de rendre le bâti ancien plus attractif auprès des candidats à l'accession.

Actions	► Aider l'accession dans l'ancien : Afin d'accompagner les ménages dans leur projet d'accession à la propriété dans l'ancien, la Communauté de Communes mettra en place deux types d'actions : > prendre en charge des **visites-accession** : il s'agit de sécuriser la transaction en fournissant un état technique du bien, une estimation des travaux nécessaires et une approche des financements mobilisables. Pour cela, la Communauté de Communes prendra en charge le coût d'une visite avant travaux selon des modalités à définir ; > mettre en place une aide financière aux travaux lors d'une acquisition sous conditions : • **ménages primo-accédants** à revenus modestes ou intermédiaires (plafonds de ressources du PSLA) ; • **éco-conditionnalité** : gain thermique minimum à atteindre (avant ou après travaux) ; • **validation du plan de financement global** par l'ADIL ; • **mise en place de clauses anti-spéculatives :** les modalités des clauses seront définies lors de délibérations ultérieures.

Acteurs et partenaires	► **Maîtrise d'ouvrage :** Communauté de Communes ► **Partenaires :** communes, opérateur spécialisé, ADIL…

Conditions	► Critères de désignation des biens bénéficiant d'une visite-accession à définir dans une délibération communautaire. ► Critères pour l'aide financière aux travaux : > ménages primo-accédants entrant dans les plafonds PSLA ; > plan de financement validé par l'ADIL ; > justificatifs du gain thermique ; > logement qui a bénéficié d'une visite-accession.

Calendrier	**2014-2019 : mise en place dès le début du PLH**

Coûts	► <u>Prise en charge des visites-accession avant travaux :</u> > 400 €/visite > 120 sur la durée du PLH > **Total : 48 000 €** ► <u>Aide aux travaux lors d'une acquisition :</u> > 30% du montant HT des travaux, plafonnée à 2 000 € > 120 ménages sur la durée du PLH > **Total : 240 000 €** ► **Total : 288 000 € sur la durée du PLH**

Evaluation	► Bilan annuel du dispositif : nombre de visites-accession, nombre et montant des aides accordées, caractéristiques des biens immobiliers, profil socio-économique des accédants, comparaison avec les objectifs initiaux…

Optimiser les capacités du parc existant

Action 7 : améliorer le parc privé ancien

Du fait de la faiblesse des revenus d'une partie des propriétaires du parc ancien, certaines résidences principales ne sont pas suffisamment entretenues. Ainsi, certains logements, heureusement relativement peu nombreux, peuvent être considérés comme indignes. Pour remédier à cet état, il est nécessaire de mettre en place un cadre opérationnel spécifique, condition sine qua non pour obtenir des résultats tangibles.
Par ailleurs, le parc ancien, lorsqu'il n'a pas été l'objet de travaux d'amélioration spécifique, s'avère généralement peu performant sur le plan thermique. Pour y remédier, il est opportun de mettre en place un accompagnement technique, financier et administratif en direction des propriétaires privés, les plus modestes en particulier. Pour des raisons opérationnelles, l'action proposée intègrera également une mission relative à l'adaptation fonctionnelle des logements occupés par des personnes en perte de mobilité.

Actions	► <u>S'inscrire dans le Programme d'Intérêt Général (PIG) « habitat indigne » du Conseil Général</u> : > recenser les besoins ; > postuler auprès du Conseil Général pour profiter d'une animation renforcée ; > mettre en place une équipe opérationnelle et réserver des financements au profit des ménages vivant dans un habitat indigne.
	► <u>Mettre en œuvre un Programme d'Intérêt Général « précarité énergétique » élargi à l'adaptation fonctionnelle des logements :</u> > mettre en place, sur une durée de 2 ans, un accompagnement technique, financier et administratif, favorisant l'amélioration des logements ; > avec pour objectifs (sur les 2 ans) : • « précarité énergétique » : 120 propriétaires occupants et 20 propriétaires bailleurs • « adaptation » : 30 propriétaires occupants

Acteurs et partenaires	► **Maîtrise d'ouvrage :** Communauté de Communes ► **Partenaires :** Communes, opérateurs, CDH44, ANAH, Conseil Général…

Conditions	► Voir les cibles et les modalités d'intervention définies dans le PIG

Calendrier	**2014-2019 : mise en place dès le début du PLH**

Coûts	► L'animation du PIG « habitat indigne » est prise en charge par le conseil général de Loire-Atlantique ► L'animation du PIG « précarité énergétique » : > 191 200 € pour 2 ans > subventions possibles : 114 720 € > ***reste à charge pour la Communauté de Communes : 76 480 €*** ► L'abondement aux Aides de Solidarité Ecologique (Habiter Mieux) : > 500 € par dossier > 140 dossiers « précarité énergétique » : 120 propriétaires occupants et 20 propriétaires bailleurs > ***total : 70 000 €*** ► **Total : 146 480 € sur 2 ans**

Evaluation	► Bilan annuel du suivi-animation du PIG

Optimiser les capacités du parc existant

Action 8 : améliorer le parc communal existant

Le parc communal, conventionné ou non, propose le plus souvent des logements à loyer abordable et constitue donc une réponse adéquate pour des ménages modestes, et une offre complémentaire au parc HLM et au parc privé conventionné. Par contre, une partie de ce parc est ancienne et mérite d'être améliorée, en particulier sur le plan thermique, pour proposer de meilleures conditions de vie à ses occupants.
De plus, ce parc est essentiellement situé dans les centres villes ou centres-bourgs ; il est donc intéressant de favoriser son adaptation fonctionnelle afin de pouvoir disposer de logements accessibles aux personnes connaissant des difficultés de mobilité.

Actions	► Instaurer des aides aux travaux dans le parc communal : > mettre en place une aide financière pour l'adaptation au vieillissement et au handicap ; > mettre en place une aide financière pour l'amélioration thermique. ***N.B. : les deux aides sont cumulables pour l'amélioration d'un même logement.***

Acteurs et partenaires	► **Maîtrise d'ouvrage :** Communauté de Communes ► **Partenaires :** communes, DDTM, Conseil Général

Conditions	► Critères d'éligibilité à définir par délibération communautaire

Calendrier	**2014-2019 : mise en place dès le début du PLH**

Coûts	► L'aide financière à l'adaptation au vieillissement et au handicap : > 30 logements sur la durée du PLH > 30% du montant HT des travaux, plafonnée à 2 000 € > ***Total : 60 000 €*** ► L'aide financière à l'amélioration thermique : > 30 logements sur la durée du PLH > 30% du montant HT des travaux, plafonnée à 2 000 € > ***Total : 60 000 €*** ► **Total : 120 000 € sur la durée du PLH**

Evaluation	► Bilan annuel des aides octroyées : nombre de logements aidés, nombre et montant des aides accordées, localisation des logements, nature des travaux, typologie des logements concernés.

Optimiser les capacités du parc existant

Budget prévisionnel 2014-2019

Actions	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Total
Action 6 : aider l'accession dans l'ancien							
Visites accession et aide aux travaux	36 000 €	36 000 €	48 000 €	48 000 €	60 000 €	60 000 €	288 000 €
Action 7 : améliorer le parc privé ancien							
PIG « habitat indigne »	Pris en charge par le conseil général						
PIG « précarité énergétique »	70 000 €	76 480 €					146 480 €
Action 8 : améliorer le parc communal existant							
Aide aux travaux d'amélioration thermique ou d'adaptation	16 000 €	16 000 €	20 000 €	20 000 €	24 000 €	24 000 €	120 000 €
Total	**122 000 €**	**128 480 €**	**68 000 €**	**68 000 €**	**84 000 €**	**84 000 €**	**554 480 €**

Apporter des réponses aux ménages à besoins spécifiques

Action 9 : calibrer et quantifier les besoins

Les besoins spécifiques sont très divers et souvent difficiles à appréhender. Les informations disponibles étant rarement pleinement partagées, il est difficile d'obtenir une vision globale des situations.
Pour permettre la connaissance partagée de ces publics et travailler sur les meilleures réponses à leur apporter, le PLH propose de mettre en place des groupes de travail spécifiques.

Actions	► Créer des groupes de travail thématiques : > à géométrie variable : constitués d'un socle permanent, les groupes de travail thématiques pourront être complétés par des personnes ressources possédant une expertise sur un public particulier ; > mise en place d'un repérage pérenne en direction des différents publics ciblés, > mise en commun des informations détenues par les différents partenaires, > examen des actions engagées pour identifier les faiblesses, > proposition d'amélioration des dispositifs et mise en synergie des intervenants…

Acteurs et partenaires	► **Maîtrise d'ouvrage :** Communauté de Communes ► **Partenaires :** communes, DDCSPP, Conseil Général, Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne, ADIL, CLIC…

Conditions	► Cellule non décisionnaire, mais chargée de faire des propositions aux instances dirigeantes pour mieux intervenir auprès des publics en difficulté

Calendrier	**2014-2019 : mise en place dès le début du PLH**

Coût	► Coût inclus dans le suivi du PLH

Evaluation	► Nombre de réunions des groupes de travail ► Comptes-rendus des débats

Apporter des réponses aux ménages à besoins spécifiques

Action 10 : aider au maintien en logement ordinaire des personnes en perte d'autonomie

Le vieillissement de la population est une problématique grandissante. Les conséquences de ce vieillissement, en particulier la perte d'autonomie des ménages, doivent être prises en compte dans les politiques locales, et notamment celles liées à l'habitat. Actuellement, l'enjeu majeur est de permettre à ce public de se maintenir en logement ordinaire, pour répondre au souhait de la plupart des ménages.

Actions	► Mettre en œuvre une réflexion plus globale : > élaborer un plan d'actions qui décline la problématique du maintien à domicile selon plusieurs thématiques (et pas seulement celle de l'habitat) : transports, soins, services, animation, place des personnes âgées dans la vie locale…
	► Négocier le développement et/ou l'amélioration de l'offre en structure dans le cadre du schéma gérontologique : > recenser les besoins (cf. action 9), et être force de proposition.
	► Favoriser le maintien à domicile par l'adaptation du parc : > mobiliser des aides au profit des propriétaires occupants non éligibles aux aides de l'ANAH : financer la visite d'un ergothérapeute offrant une information pertinente en termes d'adaptation du logement ; > inciter les bailleurs (privés et publics) à produire du logement locatif conventionné et adapté : dans le cadre du PIG pour les bailleurs privés (cf. action n°5), et dans le cadre de la convention avec les bailleurs sociaux (cf. action n°7).

Conditions	► Critères d'éligibilité des ménages profitant du financement de la visite d'un ergothérapeute : à définir dans une délibération communautaire

Acteurs et partenaires	► **Maîtrise d'ouvrage :** Communauté de Communes ► **Partenaires :** communes, DDTM, Conseil Général, bailleurs sociaux, CLIC, ergothérapeutes…

Calendrier	**2014-2019 : mise en place dès le début du PLH**

Coûts	► Financement des visites d'un ergothérapeute : > 90 ménages concernés sur la durée du PLH > 500 € / dossier > **Total : 45 000 €** ► Autres actions : coût inclus dans le suivi du PLH

Evaluation	▶ Nombre de visites d'ergothérapeute, profil des ménages aidés, … ▶ Bilan annuel du suivi et de l'évaluation du PLH

Apporter des réponses aux ménages à besoins spécifiques

Action 11 : construire des réponses adaptées à certains publics

Une politique de l'habitat qui a l'ambition de prendre en compte les problématiques de tous les habitants doit également répondre aux besoins des ménages qui, en raison de leur âge, de leur situation économique et sociale ou de leur mode de vie, sont demandeurs d'une offre spécifique de logement. Cela passe notamment par le développement d'une offre en logement et en hébergement très social, mais aussi par le renforcement des dispositifs qui permettent d'accompagner l'accès et le maintien dans le logement des ménages relevant de ces problématiques.

Actions	► Mobiliser le partenariat pour faciliter l'accès au logement : > centraliser l'offre et la demande (cf. action 9) ; > solliciter les dispositifs d'intermédiation et de gestion locative.
	► Conventionner avec les partenaires et les opérateurs (cf. action n°5) : > inscrire des objectifs de logements très sociaux dans la programmation : au moins 30% de PLA-I dans les opérations locatives sociales (PLUS et PLA-I).
	► Répondre aux besoins en hébergement d'urgence : > se doter d'un « annuaire des logements d'urgence et des logements vacants » à destination des communes par le biais d'un recensement précis (nombre, taille, mode de gestion…) (cf. action 9) ; > conventionner avec les professionnels de l'hôtellerie : afin de faciliter la prise en charge des ménages confrontés à la perte brutale de leur logement (sinistres, rupture conjugale, expulsion…), la Communauté de Communes pourra contractualiser avec des hôtels et des gites pour faciliter la mise en œuvre rapide de réponses à apporter aux ménages concernés.

Acteurs et partenaires	► **Maîtrise d'ouvrage :** Communauté de Communes ► **Partenaires :** communes, DDTM, Conseil Général, bailleurs sociaux, professionnels de l'hôtellerie

Calendrier	**2014-2019 : mise en place dès le début du PLH**

Coûts	► Prise en charge des nuitées d'hôtel : > 50 € / nuitée ; > 30 nuitées / an ; > **Total : 9 000 € sur la durée du PLH.** ► Autres actions : coût inclus dans d'autres actions (développer le locatif abordable, suivi du PLH, …)

Evaluation	► Nombre de nuitées, motif de l'urgence, profil des bénéficiaires, … ► Bilan annuel du suivi et de l'évaluation du PLH

Apporter des réponses aux ménages à besoins spécifiques

Budget prévisionnel 2014-2019

Actions	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Total
Action 9 : calibrer et quantifier les besoins	Inclus dans le suivi du PLH						
Action 10 : maintenir en logement ordinaire les personnes en perte d'autonomie							
Visites d'ergothérapeute	5 000 €	8 000 €	8 000 €	8 000 €	8 000 €	8 000 €	45 000 €
Action 11 : construire des réponses adaptées à certains publics							
Prise en charge de nuitées	1 500 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	9 000 €
Total	**6 500 €**	**9 500 €**	**9 500 €**	**9 500 €**	**9 500 €**	**9 500 €**	**54 000 €**

Faire vivre le PLH

Action 12 : évaluer la politique mise en œuvre

Pour une mise en œuvre efficiente du PLH, il est nécessaire d'évaluer sa mise en œuvre et de prendre en compte les évolutions du contexte général. Pour cela, il est indispensable de disposer d'un outil d'observation qui permettra non seulement de suivre la mise en œuvre des actions, mais également de suivre l'évolution des marchés locaux de l'habitat afin de réorienter la politique communautaire le cas échéant.

Actions	► Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier : > définir les besoins de la Communauté de Communes : choix des thématiques, choix des indicateurs… ; > formaliser les échanges avec les partenaires et les fournisseurs de données ; > constituer une base de données et l'actualiser en continu.
	► Tirer le bilan annuel des actions du PLH : > mettre en place des indicateurs de suivi ; > comparer les objectifs aux résultats ; > mesurer l'efficience des dispositifs.

Acteurs et partenaires	► **Maîtrise d'ouvrage :** Communauté de Communes ► **Partenaires :** communes, ADDRN, DDTM/DREAL, ADIL, Creha Ouest…

Calendrier	**2014-2019 : mise en place dès le début du PLH**

Coûts	► Bilan annuel des actions : inclus dans le suivi du PLH (actions 13 et 14) ► Coût de l'observatoire : > mise en place : 25 000 € > suivi de l'observatoire : 5 000 €/an > **Total : 50 000 € sur la durée du PLH**

Evaluation	► Bilan annuel du suivi et de l'évaluation du PLH

Faire vivre le PLH

Action 13 : développer le partenariat et diffuser l'information

Le suivi du PLH ne se limite pas à la simple observation des effets produits par celui-ci sur les marchés locaux de l'habitat. Pour assurer le succès de la politique locale de l'habitat, il est nécessaire d'impliquer l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat (y compris le public). Il s'agit notamment de les informer sur les dispositifs existants, de les associer à la mise en œuvre des actions, de les consulter régulièrement pour obtenir une vision plus précise des besoins du territoire et des ajustements à apporter le cas échéant au contenu du PLH.

Action	► Création d'un poste d'animateur du PLH pour : > assurer la gestion de l'observatoire local ; > assurer la gestion du relais d'information sur l'habitat (cf. ci-dessous) ; > formaliser les partenariats (conventions) ; > organiser des actions de communication autour du PLH ; > animer les groupes de travail thématiques ; > former et animer le comité de suivi du PLH. Celui-ci sera composé d'élus, de techniciens et de partenaires, et sera notamment chargé : • d'analyser les données fournies par l'observatoire, • de prendre connaissance des bilans, • de proposer le cas échéant, un réajustement des objectifs, des dispositifs et/ou des budgets.
	► Diffuser l'information relative à l'habitat : > mettre en place un **relais d'information unique sur l'habitat**. Ce dispositif centralisera et diffusera les informations relatives aux questions portant sur l'habitat, à destination des communes, des partenaires et du public. ***N.B. : cet outil sera piloté et animé par le titulaire du poste d'animateur.***

Acteurs et partenaires	► **Maîtrise d'ouvrage :** Communauté de Communes ► **Partenaires :** communes, partenaires institutionnels, bailleurs, fournisseurs de données, professionnels de l'immobilier, associations…

Calendrier	**2014-2019 : mise en place dès le début du PLH**

Coût	► **Un ½ ETP, soit 100 0000 € sur la durée du PLH.**

Evaluation	► Bilan annuel du suivi et de l'évaluation du PLH ► Bilan annuel d'activité du relais d'information unique

Faire vivre le PLH

Budget prévisionnel 2014-2019

Actions	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Total
Action 12 : évaluer la politique mise en œuvre							
Mise en place et fonctionnement de l'observatoire	25 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	50 000 €
Action 13 : développer le partenariat et diffuser l'information							
½ ETP	16 666 €	16 666 €	16 667 €	16 667 €	16 667 €	16 667 €	100 000 €
Total	**41 666 €**	**21 666 €**	**21 667 €**	**21 667 €**	**21 667 €**	**21 667 €**	**150 000 €**

Budget prévisionnel du PLH

Enjeux	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Total
Mieux maîtriser l'urbanisation du territoire	24 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	**24 000 €**
Favoriser une production abordable	48 000 €	52 000 €	58 000 €	62 000 €	66 000 €	66 000 €	**352 000 €**
Optimiser les capacités du parc existant	122 000 €	128 480 €	68 000 €	68 000 €	84 000 €	84 000 €	**554 480 €**
Apporter des réponses aux ménages à besoins spécifiques	6 500 €	9 500 €	9 500 €	9 500 €	9 500 €	9 500 €	**54 000 €**
Faire vivre le PLH	41 666 €	21 666 €	21 667 €	21 667 €	21 667 €	21 667 €	**150 000 €**
Total	**242 166 €**	**211 646 €**	**157 167 €**	**161 167 €**	**181 167 €**	**181 167 €**	**1 134 480 €**
						soit une moyenne annuelle de	*189 080 €*

Glossaire

ADEME	Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie
ADIL	Agence Départementale pour l'Information sur le Logement
ADDRN	Agence pour le Développement Durable de la Région Nazairienne
AEU	Approche Environnementale de l'Urbanisme
ANAH	Agence Nationale de l'Habitat
ASE	Aide de Solidarité Ecologique
CAUE	Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement
CDH	Centre De l'Habitat
CES	Coefficient d'Emprise au Sol
CLIC	Centre Local d'Information et de Coordination
COS	Coefficient d'Occupation des Sols
DDCSPP	Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations
DDTM	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DIA	Déclaration d'Intention d'Aliéner
DPU	Droit de Préemption Urbain
DREAL	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
DUP	Déclaration d'Utilité Publique
ETP	Equivalent Temps Plein
GRL	Garantie des Risques Locatifs
GLI	Garantie Loyers Impayés
HLM	Habitation à Loyer Modéré
PAF	Programme d'Actions Foncières
PDLHI	Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne
PIG	Programme d'Intérêt Général
PLA-I	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLH	Programme Local de l'Habitat
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
PSLA	Prêt Social de Location Accession
SAFER	Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale
SIRES	Service Immobilier Rural Et Social
ZAC	Zone d'Aménagement Concerté
ZAD	Zone d'Aménagement Différé