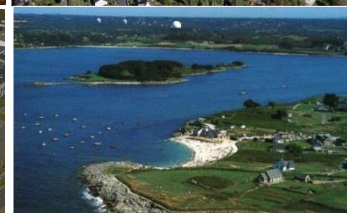


Elaboration d'un Programme Local de l'Habitat

Le programme d'actions



CDHAT
Immeuble Le Sirius
227 rue de Chateaugiron
35000 RENNES
Tél. : 02 99 28 46 50
Fax : 02 99 38 13 40
contact@cdhat.fr
www.cdhat.fr

28 juin 2017

TABLE DES MATIERES

I- LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT	5
I.1 PRESENTATION	6
I.2 LE CADRE REGLEMENTAIRE.....	6
I.3 LA POLITIQUE HABITAT DE LANNION-TREGOR COMMUNAUTE	7
II- LES FICHES ACTIONS.....	10
II.1 AGIR SUR LE PARC ANCIEN	11
II.2 FAIRE EVOLUER LE PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX, EN TENANT COMPTE DE LA REALITE DES BESOINS ET DES OBLIGATIONS REGLEMENTAIRES.....	24
II.3 REpondre AUX BESOINS DES POPULATIONS SPECIFIQUES.....	39
II.4 MAITRISER ET GERER LE FONCIER.....	53
II.5 ORGANISER LA GOUVERNANCE ET FAIRE VIVRE LE PLH	58
TABLEAU DE SYNTHESE	666

PREAMBULE

Fortement engagée en matière de politiques de l'habitat, Lannion-Trégor Communauté souhaite se doter pour les six prochaines années d'un document permettant la définition d'une stratégie d'actions concrète visant à la prise en compte des besoins en logements de l'ensemble des habitants dans toute leur diversité. Elle a ainsi engagé l'élaboration d'un nouveau Programme Local de l'Habitat.

Suite à la fusion au 1^{er} janvier 2017 de Lannion-Trégor Communauté et des Communautés de Communes du Haut Trégor et de la Presqu'île de Lézardrieux, l'élaboration de cette procédure est aujourd'hui menée à l'échelle de ces 60 communes et 100 000 habitants.

La mise en place de ce nouveau PLH s'inscrit dans les quatre défis interdépendants que la collectivité s'est fixée pour son nouveau projet de territoire 2015-2020 :

-  Transformer nos ressources en richesses ;
-  Connecter le territoire ;
-  Vivre solidaires ;
-  Préserver l'environnement.

L'Habitat constitue une priorité essentielle depuis de nombreuses années dans les politiques menées par nos collectivités.

Lannion Trégor Communauté a ainsi élaboré son premier Programme Local de l'Habitat dès 2008 et est devenue délégataire des aides à la pierre en 2011. Une forte politique de l'habitat a été mise en œuvre avec la création d'un guichet unique de l'habitat au service des habitants et de leurs projets, le Point Info Habitat, créé en 2011 et labellisé Plateforme Locale de Rénovation de l'Habitat par l'ADEME et la Région en avril 2016.

Le Projet de PLH 2018-2023 de Lannion-Trégor Communauté est ambitieux et volontariste, avec notamment un axe fort, la réhabilitation du parc ancien et la revitalisation des centres-villes / centres-bourgs.

Il tient compte, dans ses objectifs de production de logements, des perspectives dynamiques de développement du territoire (reprise de l'emploi dans les grands groupes, les PME/TPE, projets de diversification en agroalimentaire/agriculture...), et se fonde sur une vision globale de développement du territoire à l'échelle des 6 prochaines années, même si l'exercice impose une déclinaison locale.

Il projette de mettre un arrêt au développement du phénomène de vacance des logements, observé en particulier en centre-ville / centre-bourg, et de contenir le taux de ces logements vacants à 7,5 % du parc sur les 6 années.

Le bilan triennal, réalisé en 2020, permettra notamment de mesurer la pertinence de ce scénario de développement retenu.

Cette ambition et sa traduction, le programme d'actions, est au service du développement de l'ensemble du territoire et des 60 communes qui le compose, et permettra de mettre en œuvre des réponses fortes aux enjeux identifiés en matière d'habitat.

Ce projet de PLH 2018-2023 a été construit dans une démarche partenariale. Des temps d'échanges réguliers avec l'ensemble des communes, les acteurs de l'habitat, les services de l'Etat ont été organisés tout au long du processus d'élaboration. En particulier :

- Les communes ont été associées pour partager et valider les diagnostics, les orientations et le programme d'actions (ateliers de travail, réunions territoriales)
- Les acteurs de l'habitat ont pu faire connaître et partager leurs réflexions dans le cadre de ces mêmes ateliers auxquels ils étaient invités, et aussi par la production de contributions.

I.1 Présentation

Il convient de rappeler que le Programme Local de l'Habitat est un document de synthèse qui définit, pour une durée de 6 ans, les orientations d'une politique locale de l'habitat visant à répondre aux besoins globaux en logements d'un territoire (*quantitatifs et qualitatifs*).

L'élaboration d'un PLH repose sur trois étapes :

1. Un diagnostic local de l'habitat sur la Communauté d'Agglomération

Son objectif est d'apporter une connaissance des situations locales et des enjeux particuliers auxquels elle est et sera confrontée.

Ce document a été élaboré au cours du 1^{er} semestre 2015 pour les 38 communes de Lannion-Trégor Communauté, complété en décembre 2016 par le diagnostic des Communautés de Communes du Haut Trégor et de la Presqu'île de Lézardrieux, dans le cadre de cette fusion.

2. La définition d'objectifs et d'orientations pour une politique locale de l'habitat

Le but est de proposer une politique de l'habitat concrète et opérationnelle à partir d'objectifs précis, dans le cadre global de l'équilibre, la diversification et la mixité de l'offre de logements.

3. La proposition d'un programme d'actions territorialisées avec les moyens à mettre en œuvre

⇒ Le présent document constitue la phase 3 de proposition d'un programme d'actions territorialisé.

I.2 Le cadre réglementaire

Le programme d'actions, objet de ce document, constitue le troisième et dernier volet du Programme Local de l'Habitat.

Conformément aux dispositions de l'article R.302.1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, le programme d'actions doit indiquer :

- les modalités de suivi et d'évaluation du PLH et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat ;
- les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement ;
- la liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir ;
- la description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;
- les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.

Le programme d'actions précise, le cas échéant, les incidences de la mise en œuvre des actions retenues sur les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le Programme Local de l'Habitat.

Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation.

L'élaboration de ce PLH a tenu compte de l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires présentées dans les textes suivants :

- Loi relative à la mise en œuvre du droit au logement (dite « Loi Besson »)
- Loi d'orientation pour la ville
- Loi d'orientation en faveur des handicapés
- Loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions
- Loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage
- Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain
- Loi relative à l'urbanisme et à l'habitat
- Loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine
- Loi relative aux libertés et responsabilités locales
- Loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées
- Loi de programmation pour la cohésion sociale
- Loi portant engagement national pour le logement
- Loi instituant le droit au logement opposable
- Loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre les exclusions
- Loi portant engagement national pour l'environnement
- Loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production
- Loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine
- Loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové
- Loi égalité et citoyenneté

Ce PLH s'articule avec d'autres démarches territoriales :

- Le SCoT du Trégor
- Les PLU
- Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
- Le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage

En parallèle, l'Agglomération poursuit ses travaux concernant l'élaboration de son Plan de Déplacement Urbain et du Plan Climat Air Energie Territorial.

Les travaux d'élaboration de ce Programme Local de l'Habitat ont pris en considération les attentes de l'Etat quant aux politiques publiques de l'habitat, à savoir :

- ✚ La lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées ;
- ✚ L'équilibre et la mixité du parc ;
- ✚ Le Droit au logement opposable et le renforcement du parcours de l'hébergement vers le logement ;
- ✚ La prise en compte du développement durable ;
- ✚ La politique de rénovation urbaine.

De même, les attentes de la toute récente Loi relative à l'égalité et à la citoyenneté du 27 janvier 2017 ont été intégrées.

I.3 La politique Habitat de Lannion-Trégor Communauté

Etabli à partir de l'analyse de la situation démographique et de l'habitat à l'échelle de la Communauté d'Agglomération (60 communes), mais également à partir des spécificités du marché de chaque commune la composant, le **diagnostic** du Programme de l'Habitat de Lannion-Trégor Communauté a permis d'identifier les **enjeux majeurs d'une politique locale de l'habitat** à conforter.

A partir des évolutions constatées sur les périodes précédentes mais aussi de la volonté affichée par l'Agglomération de mettre en place une politique volontariste, différents scénarii de besoin en logements ont été proposés et discutés. Le **scénario retenu** (présenté dans le **document d'orientation**), pouvant paraître ambitieux, est basé sur la poursuite de l'accroissement de la population pour les prochaines années.

La démarche d'élaboration du Programme de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération a réuni les élus du territoire et les différents acteurs du logement autour d'un projet de développement de l'habitat pour la Communauté. Les enjeux majeurs et les orientations à suivre sont rappelés dans ce document et mis en perspectives avec les actions du PLH.

Le **programme d'actions** est ainsi la déclinaison opérationnelle d'une politique d'habitat définie sur l'ensemble du territoire communautaire pour une durée de six ans. Conformément aux dispositions du code de la Construction et de l'Habitation (art. L302-1 et suivants), il présente les objectifs de production d'une offre nouvelle de logements par type et par secteur géographique ainsi que les dispositions prises pour la réhabilitation et l'amélioration du parc existant. Le programme d'actions détaille également les moyens mis en œuvre pour répondre aux besoins en logements des différents types de ménages présents sur le territoire : population âgée ou vieillissante, ménages aux revenus modestes, accédants à la propriété, population en situation de mal – logement.

Le programme d'actions est le résultat d'une large concertation qui a permis de définir une politique de l'habitat pour le territoire, à la fois réaliste et objective. Il a été bâti à partir des éléments de constats qui ont permis d'afficher des objectifs à partager, d'où découlent différentes actions engageant à terme la collectivité et ses partenaires.

De nombreuses pistes d'interventions ont fait l'objet d'échanges lors des différents groupes de travail thématiques et ateliers territoriaux tout au long de cette phase d'élaboration du PLH, afin de répondre aux problématiques locales. Du fait du contexte actuel, de dotations moins importantes, la collectivité a fait le choix de ne pas trop disperser son intervention.

Chaque action présentée fait l'objet d'une fiche précisant les modalités opérationnelles, les moyens financiers, les partenaires sollicités, ainsi que la programmation dans le temps.

Ce Programme va ainsi pouvoir entrer dans sa phase opérationnelle.

Le programme d'actions traduit en actes les orientations stratégiques retenues par les élus de la Communauté d'Agglomération :

-  **Orientation 1** : Placer le parc ancien au cœur du PLH
-  **Orientation 2** : Conforter la place de l'habitat social
-  **Orientation 3** : Répondre aux besoins des populations spécifiques
-  **Orientation 4** : Avoir une politique foncière adaptée
-  **Orientation 5** : Faire vivre le PLH

Les travaux d'élaboration de ce Programme Local de l'Habitat ont été menés avec de nombreux partenaires, associés aux différentes phases, particulièrement dans le cadre d'ateliers ou de rencontres spécifiques.

Ce programme répond à différents enjeux :

Enjeux environnementaux

-  Prise en compte des enjeux du Grenelle de l'Environnement
-  Protection de l'environnement de qualité dont bénéficie le territoire
-  Limitation de la consommation foncière et maîtrise des formes urbaines en privilégiant la réhabilitation du bâti existant et la remise sur le marché des logements vacants
-  Amélioration de la performance énergétique et lutte contre la précarité énergétique

Enjeux de solidarité et de mixité sociale

-  Développer une offre de logements répondant aux besoins des ménages et favorisant la mixité sociale : en accession sociale à la propriété, en locatif social conventionné
-  Répondre aux besoins des personnes âgées en favorisant leurs parcours résidentiel et un maintien à domicile adapté

- Améliorer la performance énergétique et lutter contre la précarité énergétique et l'habitat indigne

Enjeux d'attractivité et de valorisation du patrimoine

- Renforcer l'attractivité résidentielle et attirer de nouveaux ménages
- Préserver l'identité rurale des communes en proposant une offre nouvelle de logements intégrés aux trames bâties existantes et en réhabilitant le patrimoine bâti de qualité
- Sauvegarder et valoriser les spécificités du patrimoine local

Les situations de « mal logement » des ménages (habitat insalubre, précarité énergétique) seront traitées de manière transversale.

La gouvernance

Ce programme d'actions améliore la gouvernance de la politique de l'habitat en approfondissant les relations entre la Communauté, les communes (particulièrement les nouvelles communes) et les autres partenaires de l'habitat.

Il repose sur la mise à disposition par la Communauté d'une équipe en charge de l'habitat et/ou d'un prestataire, afin de mettre en œuvre les différentes actions et également un observatoire de l'habitat permettant de suivre l'évolution des besoins et des marchés immobiliers, et un observatoire du foncier permettant de suivre les marchés fonciers, l'offre foncière et son utilisation, la mutabilité des terrains.

Enfin, rappelons que la collectivité, dans le cadre de la mise en œuvre de son 1^{er} PLH 2008-2013 (cf. diagnostic territorial, p13) a pris la compétence de la délégation des aides à la pierre, depuis janvier 2011. Les différentes actions ci-après présentées se trouvent de fait confortées par cette politique.

II- LES FICHES ACTIONS

La partie suivante présente les vingt et une fiches actions détaillées constituant la base opérationnelle de la politique Habitat de la Communauté d'Agglomération de Lannion-Trégor pour les six ans à venir.

Chaque fiche présente les éléments de contexte qui ont conduit à la mettre en œuvre dans le cadre du PLH, ainsi que les objectifs généraux auxquels elle répond.

Le descriptif de l'action détaille son contenu ainsi que ses modalités de mise en œuvre. Chaque fiche précise également le plan de financement, les partenaires à mobiliser et un échéancier de réalisation.

Afin de mesurer l'avancée du Programme dans le temps et sa mise en œuvre concrète, chaque fiche action présente les indicateurs d'évaluation qui seront observés dans la phase de suivi de l'opération.

La dernière partie synthétise ce plan d'action sous la forme de tableau.

Dans le cadre de l'élaboration de ce nouveau PLH, la collectivité a souhaité concentrer son intervention sur les orientations n°1 et n°2.

Il convient de préciser que dans le cadre de ce PLH, les priorités affichées par l'Agglomération sont d'intervenir sur le parc ancien et de redynamiser les centres villes/bourgs en aidant les communes à « débloquer » certaines situations et en luttant contre la vacance.



II.1 Agir sur le parc ancien

Constat

La reconquête du parc ancien est un enjeu partagé par l'ensemble des communes de LTC. Bien que chacune des communes soit confrontée à des problématiques logements différentes (vacance, indignité, détérioration du patrimoine...), il existe une volonté commune d'intervenir en premier lieu sur ces logements.

En effet, une partie de ce parc de logements est considéré comme vieillissant, puisque 58 % a été construit avant la 1^{ère} réglementation thermique de 1975. La présence importante de chauffage électrique pour des logements pas toujours bien isolés a pour conséquence un classement conséquent de logements en E, F ou G au DPE, exposant les ménages à des difficultés. D'une manière générale, ces logements souffrent d'un manque de confort, particulièrement en secteur rural. Les logements des années 1970 souffrent également d'inadaptation aux modes de vie actuels en termes de qualité thermique et de configuration.

Le marché est détendu. Le parc de logements semble en inadéquation avec les besoins des ménages. Cette particularité est mise en exergue par un taux de logements vacants conséquent, particulièrement sur les villes centre de Lannion et Tréguier et en augmentation. En effet, le parc de logements cumule certains handicaps : petits logements, sans ascenseur, sans terrain ou terrasse, avec des difficultés pour stationner. Les propriétaires n'ont pas l'envie, les moyens de faire des travaux. Quelques logements en copropriétés seraient ainsi concernés. Le parc se dégrade alors que d'un point de vue architectural, il présente de grandes qualités et est situé à proximité des commerces et services. Des opérations de restructuration, de réhabilitations lourdes offriraient un intérêt.

La volonté de reconquête du parc ancien s'inscrit dans une approche globale d'aménagement du territoire, visant à **contenir la consommation foncière et l'étalement urbain**.

Objectifs

L'intervention sur le parc ancien doit permettre de répondre aux enjeux suivants :

- Lutter contre les situations d'inconfort
- Résorber les situations d'habitat indigne
- Diminuer l'impact énergétique de l'habitat existant
- Adapter le parc aux besoins des personnes vieillissantes
- Lutter contre la vacance, en particulier dans les centres villes/bourgs
- Rendre attractif le parc des centres villes/bourgs (éviter les migrations vers les zones périphériques)
- Proposer une offre nouvelle en favorisant le renouvellement de l'existant
- Favoriser le réinvestissement du parc ancien par les jeunes ménages

Mise en œuvre

L'objectif est d'accompagner les propriétaires occupants dans la réhabilitation de leurs logements et d'inciter les propriétaires bailleurs à proposer/développer des logements locatifs, en cohérence avec les attentes de la population.

A ce titre, différentes actions sont proposées :

- ✗ Action n°1 : Inciter les propriétaires privés à améliorer leur logement
- ✗ Action n°2 : Mener des opérations de requalifications d'îlots dégradés en centres - villes/bourgs
- ✗ Action n°3 : Favoriser la remise sur le marché des logements
- ✗ Action n°4 : Organiser la lutte contre l'habitat indigne

Orientation 1 : Placer le parc ancien au cœur du PLH

Fiche-Action n°1

Inciter les propriétaires privés à améliorer leur logement

Objectifs

- Adapter le parc aux besoins des ménages
- Lutter contre les situations d'inconfort des logements
- Lutter contre les situations d'inconfort thermique

Contenu

L'absence de qualité d'une partie du parc de logements a été démontrée au cours des différentes investigations menées dans les diagnostics et validée par les différents participants. Elle concerne l'ensemble du territoire, à des degrés divers. Dans le cadre de son 1^{er} PLH et des différentes procédures d'amélioration menées, LTC a apporté des aides financières aux particuliers souhaitant restaurer leur logement. La collectivité souhaite aujourd'hui **poursuivre son intervention**, notamment en s'appuyant sur le Point Information Habitat et sa plate-forme locale de rénovation de l'habitat.

L'Agglomération souhaite ainsi poursuivre les aides incitatives apportées à l'amélioration du parc privé (action 1-1) et parallèlement proposer des outils pertinents adaptés, contractualisés avec les partenaires financiers (action 1-2), en s'appuyant sur la plateforme locale (action 1-3).

Action 1-1 : Poursuivre le dispositif incitatif d'aides à l'amélioration du parc privé

Dans le cadre de sa délégation de crédits d'aides à la pierre, Lannion-Trégor Communauté décide de l'octroi des aides à habitat privé de l'ANAH, en définissant notamment les conditions d'attribution dans son Programme d'action Territorial. En complément de ces aides, Lannion Trégor Communauté dispose d'un dispositif d'aides propres, qui dans le cadre du PLH est reconduit et complété :

❶ Amélioration de la **performance énergétique et de la lutte contre la précarité énergétique** :

Cibles : maisons de plus de 15 ans, résidence principale

- **PO éligibles aux aides Anah** = aide aux travaux de LTC complémentaire à celles de l'Anah :
 500 € si gain entre 25 et 30 %,
 1 000 € si gain entre 30 et 40 %,
 2 000 € si gain > 40 %.
 Objectif : 700 logements, budgétiser : **700 000 €**

- **PO non éligibles aux aides Anah**, avec plafond de ressources PLUS + 30 % :
 10 % du montant TTC, plafonné à 1500 € maximum si gain de 30 à 40 %,
 15 % du montant TTC, plafonné à 4 500 € maximum si gain supérieur à 40 %,
 20 % du montant TTC, plafonné à 6 000 € si gain supérieur à 40 % et si atteinte du label BBC Rénovation
 Objectif : 420 logements, budgétiser : **840 000 €**

❷ La **résorption de l'habitat indigne**

- aide aux travaux de LTC complémentaire à celle de l'Anah pour les propriétaires occupants modestes en situation d'habitat très dégradé, d'insalubrité :
 3 000 € par logement.

Objectif : 40 logements, budgétiser : **120 000 €**

- enveloppe financière de LTC pour participer au financement d'opérations ponctuelles spécifiques, aider au « déblocage » de situations/programmes par manque d'auto-financement. **cf action n°13** budget : 60 000 €

③ Le développement d'une **offre locative privée conventionnée avec travaux** = aide aux travaux de LTC, complémentaire à celle de l'Anah :

Conditions :

- Gain de 35 % minimum de consommation d'énergie,
- Conventionnement du logement pour 12 ans au moins (social ou très social),
- Etiquette D après travaux,
- Priorité aux logements situés en commune SRU-DALO et aux zones UA de toutes les communes ayant un PLU/POS.
- Passage en commission pour avis préalable pour les autres dossiers.
 - si 12 ans de conventionnement : 5 % (plafonnée à 1 500 €), loyer social 6 % (plafonnée à 2 000 €), loyer très social
 - si 15 ans de conventionnement : 10 % (plafonnée à 3 000 €), loyer social 12 % (plafonnée à 3 500 €), loyer très social

Objectif : 70 logements, budgétiser : **140 000 €**

④ La **mise en couleur des façades** (*aide en fonction des travaux, de 40 % à 50 % de 10 000 € TTC de travaux max*) : arrêt progressif d'ici fin 2019 (10 communes éligibles en 2018, 1 en 2019).

Objectif : 30 logements, Budgétiser **80 000 €**.

Ces aides sont conditionnées à un rendez-vous préalable au Point Information Habitat et pour celles relatives à l'amélioration de la performance énergétique à un accompagnement technique par la plateforme.

A noter que ce régime d'aides pourra être revu dans le cadre de la mise en place d'OPAH/PIG, suite aux études préalables.

Les opérations de suivi-animation présentées ci-après sont les supports d'attribution de ces aides.

Action 1-2 : Poursuivre les dispositifs contractualisés avec les partenaires financiers

Au-delà des aides « basiques » proposées, il existe des dispositifs adaptés favorisant la rénovation de l'habitat, qu'il serait pertinent de développer au vu des problématiques rencontrées : PIG, OPAH RU.

Les ménages de l'Agglomération bénéficient actuellement d'un **Programme d'Intérêt Général**. Celui-ci a pour objectif de requalifier et améliorer des immeubles ou des logements privés de plus de 15 ans en proposant aux propriétaires occupants et bailleurs, sous certaines conditions, des aides.

La collectivité souhaiterait poursuivre cette opération avec pour objectif de résoudre les problèmes particuliers dans l'habitat existant que sont la précarité énergétique rencontrée par les ménages et l'adaptation des logements au handicap/vieillesse, ainsi que l'Habitat Indigne.

Cette opération permettra de même d'intervenir dans le traitement des copropriétés fragiles repérées. Elle intégrera également la fin de l'opération sur les façades.

Ce programme est proposé pour les 6 années du PLH.

En outre, au vu des problèmes identifiés, une **OPAH de Renouvellement Urbain** pour les centres-villes de **Lannion et Tréguier** sera étudiée. Ce type d'opération concerne des territoires urbains confrontés à de graves dysfonctionnements urbains et sociaux

qui impliquent que la collectivité territoriale et ses partenaires (Etat et Anah) mettent en place des dispositifs volontaristes d'intervention, notamment sur les plans immobiliers et fonciers, relevant du droit public et complétant les actions incitatives de réhabilitation de l'habitat, afin d'inverser les phénomènes de dévalorisation et d'assurer des conditions de vie et d'habitat décentes à la population résidente.

Une étude pré-opérationnelle permet de préciser les **besoins** (objectifs qualitatifs et quantitatifs à mettre en œuvre en lien avec les objectifs du PLH) et les **dispositifs adaptés**. L'étude permettra notamment de ré aborder le sujet des copropriétés dégradées qui à ce stade des réflexions ne semblent pas être une problématique très marquée, ainsi que la nécessité de mettre en place une action renforcée des collectivités en secteur urbain. Au-delà, l'étude permettra de préciser la pertinence, les enjeux et les périmètres d'une OPAH RU multi-sites.

Une participation complémentaire des collectivités, définie au cours de l'étude, sur certaines thématiques, peut être proposée pour abonder les dispositifs existants.

Action 1-3 : S'appuyer sur la Plate forme locale de rénovation de l'habitat

L'Agglomération de Lannion-Trégor s'est portée candidate en 2016 pour mettre en place une **Plateforme Locale de rénovation de l'habitat**, en partenariat et pour le compte également des Communautés de Communes de la Presqu'île de Lézardrieux et du Haut Trégor.

Soutenue par l'ADEME et la Région, cette plateforme vient renforcer les services aux particuliers du Point Info Habitat, qui intègre aussi depuis 2016 l'Espace Info Energie dans une optique de simplification et de création d'un guichet unique « Habitat » à l'échelle du territoire.

Le Point info Habitat conseille sur l'ensemble des thématiques « Habitat » : accession à la propriété, construction, rénovation thermique, adaptation au vieillissement et au handicap, investissement locatif, relations propriétaires/locataires, logement social, lutte contre l'habitat indigne. Des partenariats sont développés (ADIL, bailleurs sociaux...).

Lors du diagnostic, il a été mis en avant les difficultés, auxquelles ne veulent parfois pas se confronter les propriétaires, de mener des travaux de rénovation, particulièrement en centre-ville/bourg : coûts non maîtrisés, difficultés de faire venir des entreprises, périmètre Monuments Historiques. L'idée a ainsi été retenue de proposer un **accompagnement dans le montage des projets**. La plateforme assurera cet accompagnement.

La Plateforme propose ainsi un **accompagnement technique pour des travaux simples** (100 projets annuels) et des **travaux lourds** (100 projets), ainsi qu'un **suivi post-travaux** quant aux consommations (100 suivis annuels).

Cet accompagnement technique consiste notamment à la réalisation d'un audit énergétique, en un conseil dans le choix des scénarii de travaux, une aide à la lecture des devis et à l'élaboration du plan de financement.

La plateforme développe aussi des services vers les **professionnels du bâtiment**, dans le cadre d'un partenariat privilégié avec la Chambre de Métiers (formations, actions de soutien, coopération avec le PIH).

Elle envisage également de proposer des services via un partenariat avec les **opérateurs financiers**.

Cette action nécessite deux ETP agents pour le renfort du PIH : conseil/orientation, accompagnement technique, missions Espace Info Energie, animations/partenariats, suivi post-travaux.

Les résultats de cette action visant à améliorer le confort du parc privé seront suivis dans cadre de l'observatoire de l'habitat.

--	--

Partenaires impliqués

LTC	Communes	DDTM/ANAH	DDCS	Région	ADEME	EPF
X	X	X		X	X	

ADEUPa	Caisse des Dépôts	CD	Bailleurs sociaux	Associations	Autres : à préciser
	X			ADIL	Chambre de Métiers, organisations professionnelles (CAPEB, FFB), artisans, organismes bancaires, Action Logement, acteurs « habitat » (notaires,...)

Légende

X	Porteur de l'action	X	partenaires
---	---------------------	---	-------------

Coût de la Fiche-Action n°1 à l'horizon 2023

opération	Coût prévisionnel	Financement	Coût pour la CA
Performance énergétique Habitat indigne Conventionné avec travaux Façades	1 540 000 € 120 000 € 140 000 € 80 000 €	-	1 880 000 €
Etude pré-opérationnelle	60 000 €	Anah 50 %, plafond des dépenses subventionnables 200 000 € HT Financement à solliciter auprès de la Caisse des Dépôts	30 000 €
Suivi animation OPAH/PIG	600 000 €	Anah part fixe de 35 %, plafond des dépenses subventionnables 250 000 € HT + part aux dossiers	300 000 €
Suivi-animation OPAH RU	400 000 €	Anah part fixe de 50%, plafond des dépenses subventionnables 250 000 € HT + part aux dossiers + participation communes (50%) + Caisse des Dépôts	100 000 €
Aide aux particuliers complémentaires	200 000 €	Participation des communes (50 %)	100 000 €
Plateforme	480 000 €	Subventions ADEME/Région : 140 000 €	340 000 €
	3 620 000 €		2 750 000 €

Calendrier de la Fiche-Action n°1 à l'horizon 2023

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Aides à l'amélioration	x	x	x	x	x	x
Dispositifs						
Etude	X					
Animation	x	x	x	x	x	x
Plateforme	x	x	x	x	x	x

Indicateurs d'évaluation de l'action :

- Objectifs quantitatifs par type de logements et publics cibles
- Nombre de logements réhabilités
- Nombre de logements en Habitat Indigne traités
- Nombre de ménages en situation de précarité énergétique traités
- Nombre d'accompagnements techniques réalisés par le Point Info Habitat

Orientation 1 : Placer le parc ancien au cœur du PLH

Fiche-Action n°2

Mener des opérations de requalification d'îlots dégradés en centre-villes/bourgs

Objectifs

- Disposer de logements répondant aux attentes actuelles des ménages
- Mettre en valeur et sauvegarder le patrimoine
- Proposer un cadre de vie agréable proche des commodités
- Veiller à une réappropriation du centre-ville par les habitants
- (Re)dynamiser les centres-villes/bourgs
- Réduire la consommation d'espace

Contenu

Action 2.1 Identifier les sites d'îlots dégradés à requalifier

Une partie du parc de logements ne répond plus aujourd'hui aux attentes des ménages, en termes de taille, de confort, de qualité thermique. Des actions sont proposées (cf. ci-avant) pour restaurer ces logements.

Toutefois, certains îlots rencontrent de telles difficultés que la question d'un **renouvellement urbain**, un curetage des copropriétés en profondeur se pose. Il s'agit de **requalifier quelques îlots**, lorsque la situation s'y prête, en proposant des logements plus grands, avec parkings, ascenseurs, balcons... répondant aux attentes des ménages. Cette action permettrait de répondre aux souhaits exprimés de familles de venir habiter en centre-ville, plus près des commerces et services.

Cette identification de bâtis et d'îlots s'inscrirait dans le cadre de l'élaboration du plan d'actions foncières décrit dans l'action n°17 et en lien avec l'OPAH RU (action n°1).

Action 2.2 Soutenir les opérations de rénovation urbaine

L'objet de l'action est ensuite d'apporter un **soutien financier et en ingénierie**, dans le cadre d'opérations pilotes pour restructurer des îlots en difficulté, requalifier du bâti ancien dégradé en centre-villes/bourgs.

Cette action pourra porter sur les secteurs prioritaires qui auront été définis en amont, dans le cadre du Plan d'Actions foncières.

Apporter une aide en matière d'ingénierie foncière aux communes :

- Définition du projet, faisabilité technique et financière (recherche de financements...)
 - Négociation foncière, en s'appuyant sur plusieurs moyens d'actions :
 - La voie amiable, qui reste la voie privilégiée en général ;
 - Le droit de préemption, dont le Droit de Préemption Urbain (DPU) et le droit de préemption dans les zones d'aménagement différé (ZAD) ;
 - L'expropriation pour cause d'utilité publique (dont l'expropriation à des fins de constitution de réserve foncière).
 - Montage du projet, sollicitations de partenariats.
- Ces opérations de renouvellement urbain pourront être menées en partenariat avec **Foncier de Bretagne**, la **SEM Lannion Trégor**, les **bailleurs sociaux**, des **opérateurs privés** et s'envisager ponctuellement ou dans le cadre d'une OPAH RU.

Budgétiser : 1/4 temps d'agent, soit 10 000 €/an, soit 60 000 € sur la durée du PLH.

☐ Faciliter la prise en charge du déficit foncier dans le cadre d'opérations de rénovation urbaine

- Mise en place d'un fonds de concours de LTC portant sur le financement du déficit foncier d'opérations complexes (acquisition de bâti par la commune et travaux)
Condition requise d'une participation de la commune à ce déficit.
Critères de partage du déficit d'opération entre commune et LTC à définir

- Acquisitions publiques par la commune avec participation financière de LTC ou acquisitions publiques par LTC (critères à définir) avec participation financière de la commune.
- La répartition sera étudiée au cas par cas, en fonction des résultats d'appels à projets, en priorisant dans un 1^{er} temps la ville-centre de Lannion et les pôles secondaires définis par le SCOT du Trégor, ou ayant vocation à le devenir dans le cadre du futur SCOT (Lannion, Plestin-les-Grèves, Plouaret, Cavan, La Roche Derrien, Tréguier, Pleubian, Lézardrieux)

Budgétiser 600 000 €

Partenaires impliqués

LTC	Communes	DDTM/ANAH	DDCS	Région	ADEME	EPF
X	X	X		X		X

ADEUPa	Caisse des Dépôts	CD	Bailleurs sociaux	Associations	Autres : à préciser
	X		X		SEM, opérateurs privés

Légende

X	Porteur de l'action
---	---------------------

X	partenaires
---	-------------

Coût de la Fiche-Action n°2 à l'horizon 2023

opération	Coût prévisionnel	Financement	Coût pour la CA
Identifier les ilots	Cf. action n°17		Cf. action n°17
Ingénierie	60 000 €	-	60 000 €
Déficit foncier	600 000 €		600 000 €
	660 000 €		660 000 €

Calendrier de la Fiche-Action n°2 à l'horizon 2023

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Identifier les ilots	x	x	x	x	x	x
Ingénierie	x	x	x	x	x	x
Déficit foncier	x	x	x	x	x	x

Indicateurs d'évaluation de l'action :

- Nombre de bâtis/ d'ilots requalifiés

Orientation 1 : Placer le parc ancien au cœur du PLH

Fiche-Action n°3

Favoriser la remise sur le marché des logements

Objectifs

- Favoriser la remise sur le marché des logements anciens
- Lutter contre la vacance / Prévenir la vacance
- Favoriser l'arrivée de nouveaux habitants
- Contribuer à l'attractivité du territoire
- Lutter contre l'étalement urbain
- Mettre en valeur et sauvegarder le patrimoine

Contenu

Alors que le constat a été fait d'un développement du territoire en péri-urbanisation, le diagnostic a soulevé le problème de la vacance des logements et tout particulièrement en centre bourgs. Aussi, la collectivité envisage plusieurs interventions spécifiques pour remettre ces logements sur le marché, tout en précisant que les actions détaillées ci-avant concourent de même à résorber cette situation. Il s'agira ici de :

- Aider à l'acquisition dans l'ancien, en particulier en centres-villes/bourgs
- Encourager le bail à réhabilitation
- Mettre en place la taxe d'habitation sur les logements vacants

Action 3-1 Aider à l'acquisition dans l'ancien

L'insuffisance d'une part du parc existant résulte notamment de l'ancienneté des logements dont une partie a été construite avant 1975 (50 %). La prégnance de ce parc ancien, ne répondant pas toujours aux exigences de confort, pose inévitablement la question de son adaptation potentielle avant d'éviter sa désertification par les ménages, au profit de logements neufs en périphérie.

Il s'agit ici d'encourager l'accession dans l'ancien par une aide en fonction par exemple des critères suivants :

- Le bien doit constituer la résidence principale de l'acquéreur, qui doit s'engager à ne pas revendre avant une période de 5 ans, sauf cas particuliers (décès, divorce, mutation...).
- L'acquéreur ne doit pas avoir été propriétaire d'un bien sur les 2 dernières années.
- Les revenus de l'acquéreur sont plafonnés et correspondent aux revenus d'accès au logement social (plafonds PLUS).
- Logement achevé depuis plus de 15 ans
- Coût d'acquisition plafonné à 140 000 € hors frais de notaire pour une maison et 80 000 € pour un appartement
- Le financement de l'opération doit être constitué d'un prêt pour au-moins 75 % du coût global de l'opération

L'incitation à la réalisation de travaux lors de l'accession dans l'ancien sera recherchée en proposant de cumuler l'aide avec l'aide à l'amélioration thermique (action n°1.1).

L'aide sera accordée sous conditions :

- Sans exigence de travaux si étiquette D minimum du logement
- Avec exigence de travaux générant un gain énergétique de 25 % minimum, si logement inférieur à étiquette D
- Passage obligatoire par la Plateforme de rénovation de l'habitat (réalisation d'une étude technique pour accompagner le projet)
- Montant de l'aide : 1 500 €
- Majoration de l'aide possible pour une acquisition dans les centres-bourgs de 3 000 € (zone Ua du PLU ou POS et pour les communes ne disposant pas de PLU, le projet doit être situé à 300 m maximum de l'église ou de la mairie).

Cette aide, apportée par l'EPCI, pourrait être complétée par une intervention des communes.

Objectif : 270 logements, budgétiser : 900 000 €.

Action 3-2 : Encourager le bail à réhabilitation

Le bail à réhabilitation est un dispositif qui permet aux propriétaires d'immeubles en mauvais état de les faire réhabiliter sans en assurer le coût des travaux et la gestion. Il prend la forme d'un contrat dans lequel le preneur s'engage à réaliser dans un délai déterminé des travaux d'amélioration sur l'immeuble du bailleur et à le conserver en bon état en vue de le louer à usage d'habitation pendant la durée du bail. Le bail à réhabilitation est conclu pour une durée minimale de 12 ans. En fin de bail, les améliorations effectuées sur l'immeuble bénéficient au bailleur sans indemnisation.

Le preneur peut être un organisme HLM, une SEM, dont l'objet est de construire ou donner à bail des logements, une collectivité territoriale ou un organisme agréé ayant pour objet de contribuer au logement des personnes défavorisées.

Le fait d'engager une procédure permet parfois de faire réagir les propriétaires et les inciter ainsi à remettre leur bien sur le marché.

Afin de lutter contre la vacance, la collectivité pourrait intervenir sur 1 à 2 logements par an, à hauteur de 5 000 € par logement pour soutenir ces interventions.
 Budgétiser 50 000 €.

Action 3-3 : Mettre en place la taxe d'habitation sur les logements vacants

Les communes peuvent mettre en place, sous certaines conditions, auprès des propriétaires de logements vacants, une taxe d'habitation sur les logements vacants. Cette taxe est due par les propriétaires de logements vacants (y compris HLM et SEM) pour des logements à usage d'habitation vacants depuis plus de 2 ans consécutifs au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. La durée de vacance s'apprécie à l'égard du même propriétaire. La taxe est calculée à partir de la valeur locative de l'habitation.

Limites : vacance indépendante de la volonté du propriétaire (logement devant disparaître ou faire l'objet de travaux, dans le cadre d'opérations d'urbanisme, de réhabilitation ou de démolition, dans un délai proche ; logement mis en location ou en vente au prix du marché, mais ne trouvant pas preneur ou acquéreur).

Exonération possible dans le cas d'un logement qui ne serait habitable qu'au prix de travaux importants (25 % de la valeur du logement).

En 2016, 10 communes appliquent cette taxe d'habitation sur les logements vacants et ont pu en mesurer les effets bénéfiques.

Dans le cadre du pacte financier et fiscal adopté le 22 juin 2017 en conseil communautaire, il est proposé que l'ensemble des communes du territoire de LTC instaure cette taxe.

Cette taxe a en effet une portée coercitive et permet de faire réagir les propriétaires. Des aides seront proposées à l'attention des propriétaires qui souhaitent effectuer des travaux (cf. action n°1). Une exonération pourra aussi être proposée pour ces propriétaires s'engageant dans un processus de réhabilitation.

Par ailleurs, cette taxe constituera une recette pour les communes, qui disposeront de moyens supplémentaires pour abonder la politique de l'habitat communautaire, et en particulier pour contribuer au financement des interventions sur les îlots dégradés en centre-ville / centre-bourg (cf fiche-action n° 2).

Partenaires impliqués						
LTC	Communes	DDTM/ANAH	DDCS	Région	ADEME	EPF
X	X	X				
ADEUPa	Caisse des Dépôts	CD	Bailleurs sociaux	Associations	Autres : à préciser	
			X		SEM, organismes agréés, CCAS	

Légende

X	Porteur de l'action	X	partenaires
---	---------------------	---	-------------

Coût de la Fiche-Action n°3 à l'horizon 2023			
opération	Coût prévisionnel	Financement	Coût pour la CA
Acquisitions dans l'ancien	900 000 €	-	900 000 €
Bail à réhabilitation	50 000 €	-	50 000 €
Taxe d'habitation logements vacants	-	-	-
	950 000 €		950 000 €

Calendrier de la Fiche-Action n°3 à l'horizon 2023						
	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Acquisitions dans l'ancien	x	x	x	x	x	x
Bail à réhabilitation	x	x	x	x	x	x
Taxe d'habitation logts vac.	x	x	x	x	x	x

Indicateurs d'évaluation de l'action :

- Nombre de logements remis sur le marché
- Nombre de propriétaires concernés
- Nombre de communes ayant instauré la taxe d'habitation sur les logements vacants

Orientation 1 : Placer le parc ancien au cœur du PLH

Fiche-Action n°4

Organiser la lutte contre l'habitat indigne

Objectifs

- Faciliter le repérage des logements indignes
- Coordonner les interventions en faveur des situations difficiles

Contenu

Les situations de mal-logement sont présentes localement, comme cela pu être remonté lors des différents ateliers. Toutefois, le repérage attendu et le traitement de ces situations, conformément aux lois ALUR et Loi relative à l'Égalité et à la Citoyenneté reste une difficulté bien marquée.

A ce titre, différentes actions sont ici proposées.

Poursuite du repérage

L'objectif est de disposer d'informations sur les situations de mal logement rencontrées par les ménages et de faire remonter ces difficultés vers les institutions compétentes, vers le Pôle Départemental d'Habitat Indigne.

Les communes et CCAS, proches des difficultés, seront chargés de faire remonter les besoins auprès de LTC, qui centralisera les besoins.

La mise en place de l'OPAH RU facilitera de même cette phase de repérage.

Cette action passe par la mise en place d'un **référént par commune**.

Echanges sur les situations

Il est proposé des rencontres périodiques, par le biais du comité de suivi local, de 2 à 4 fois par an selon les besoins. Ces rencontres participent de même à l'animation du réseau.

Cette information permettra, de même, d'alimenter l'observatoire de l'habitat.

La Commission départementale de Coordination des Actions de préventions des Expulsions locatives (CCAPEX) délocalisée sera poursuivie.

Accompagnement des collectivités

Au-delà, il s'agira de proposer un accompagnement technique aux communes permettant d'assurer le suivi de ces dossiers et l'accompagnement dans les diverses procédures (RSD, péril...).

Accompagnement des particuliers

L'accompagnement auprès des particuliers repose sur :

- Accompagnement renforcé des particuliers en situation d'habitat indigne dans le cadre des dispositifs contractualisés, PIG, OPAH RU (cf. action 1-2)
- Accompagnement social réalisé dans le cas de certaines situations complexes, et en amont de l'accompagnement présenté ci-dessus.
- Travail en réseau avec les partenaires (travailleurs sociaux, communes,...)
- Aides aux travaux et mobilisation des financements (cf. action 1-1)
- Communication ciblée (cf. action 21)
- Actions de sensibilisation sur les éco-gestes menés par le Point Info Habitat

Coût : 1/2 temps d'agent, soit 20 000 €/an, soit 120 000 € sur la durée du PLH.

Partenaires impliqués						
LTC	Communes	DDTM/ANAH	DDCS	Région	ADEME	EPF
X	X	X	X			
ADEUPa	Caisse des Dépôts	CD	Bailleurs sociaux	Associations	Autres : à préciser	
		X		X	CCAS, CAF, MSA, PDLHI, ARS	

Légende

X	Porteur de l'action	X	partenaires
---	---------------------	---	-------------

Coût de la Fiche-Action n°4 à l'horizon 2023				
opération	Coût prévisionnel	Financement	Coût pour la CA	
Coordinateur social	120 000 €	-	120 000 €	

Calendrier de la Fiche-Action n°4 à l'horizon 2023						
	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Repérage de l'habitat indigne	x	x	x	x	x	x

Indicateurs d'évaluation de l'action :

- Nombre de situations identifiées

II.2 Faire évoluer le parc de logements sociaux, en tenant compte de la réalité des besoins et des obligations réglementaires

Constat

Les parcs locatifs sociaux apparaissent en proportion inférieurs à la moyenne régionale et sont inégalement répartis sur le territoire.

Un peu plus de 5 200 logements locatifs conventionnés sont présents sur LTC (selon les PAC) en 2016, incluant les logements foyers, les logements sociaux familiaux et le parc privé social. Les trois bailleurs sociaux présents détiennent 3 474 logements familiaux. Ce parc semble couvrir quantitativement les besoins, mais pas de façon qualitative.

Tout d'abord, ce parc est pour partie collectif, vieillissant et ne répond pas aux attentes des ménages de plus en plus difficiles (cf. dires des bailleurs sociaux), en termes de surfaces, d'accessibilité.... Aussi, des programmes de rénovations urbaines ont été menés sur deux quartiers de Lannion ; d'autres sont programmés.

Par ailleurs, le territoire est soumis à la loi SRU et doit répondre à ses obligations en termes de logements sociaux. Cinq communes aujourd'hui sont déficitaires en offre social. L'Etat leur a imposé des objectifs de production.

Enjeux

L'intervention en faveur de la production et l'adaptation de logements sociaux doit permettre de :

- Répondre aux obligations réglementaires
- Favoriser la mixité sociale et générationnelle
- Mobiliser le parc ancien dans les nouveaux programmes
- Redynamiser le parcours résidentiel pour les occupants du parc social en proposant une offre accessible financièrement
- Améliorer globalement le confort et la qualité énergétique du parc existant
- Adapter le parc aux besoins des personnes vieillissantes
- Développer une offre nouvelle de logements adaptés

Mise en œuvre

La production de logements devra se faire par la mobilisation de l'ensemble des moyens de production possibles (parc locatif social, conventionné privé, parc communal conventionné...). Il conviendra d'être particulièrement attentif au **développement de l'offre à proximité des commodités et services**.

La production sera organisée à une échelle supra-communale, intégrant et mutualisant les besoins et potentialités des communes, notamment les communes SRU en déficit.

Les actions proposées sont ainsi :

- ✗ Action n°5 : Accompagner la production de logements locatifs sociaux
- ✗ Action n°6 : Accompagner les communes en déficit d'offres locatives sociales
- ✗ Action n°7 : Organiser la gestion des attributions de logements sociaux
- ✗ Action n°8 : Soutenir les travaux d'adaptation/amélioration du parc locatif social
- ✗ Action n°9 : Encourager les opérations de renouvellement urbain/requalification de sites
- ✗ Action n°10 : Promouvoir l'accession sociale à la propriété

Orientation 2 : Conforter la place de l'habitat social

Fiche-Action n°5

Accompagner la production de logements locatifs sociaux

Objectifs

- Proposer une offre en logements plus accessibles, en cohérence avec les capacités financières des ménages
- Répondre à l'ensemble des besoins du parcours résidentiel en développant une offre diversifiée
- Mieux répartir l'offre en logements aidés sur le territoire communautaire, en fixant des objectifs de répartition par secteur géographique

Contenu

Action 5-1 Organiser la production

Cinq communes aujourd'hui ne répondent pas à leurs **obligations de logements sociaux** au titre de la loi SRU : Perros-Guirec, Plestin-les-Grèves, Pleumeur-Bodou, Trébeurden et Ploubezre (plus de 3500 habitants). Des objectifs de rattrapage ont été fixés.

Une partie de la production de logements sociaux est ainsi fléchée en direction de ces communes qui seront prioritaires au niveau de la programmation.

Pour répondre aux obligations de l'Etat, il est prévu qu'à l'horizon du PLH, les cinq communes déficitaires aient résorbé pour partie leur déficit, soit **924 logements sociaux**.

Il convient néanmoins de mener la réflexion à une échelle supra-communale, en intégrant et mutualisant les besoins et potentialités des communes et en veillant à développer l'offre de proximité, dans des bourgs structurés avec commerces, services, transport. Il est important de rappeler qu'aujourd'hui la demande sociale n'est pas si importante et que les délais d'attributions sont plutôt courts, notamment en collectif.

La répartition ci-dessous proposée prend en compte les dernières adaptations sur ce point de la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté, en termes de mutualisation.

La production de logements locatifs sociaux qui correspond à près de 22 % de l'offre nouvelle de logements pourrait se répartir territorialement de la manière suivante :

- Rattrapage des objectifs triennaux de la période 2017-2019 et d'un tiers de la période 2020-2022 (2/3 mutualisé avec les autres communes) pour les communes de Perros-Guirec (188), Plestin-les-Grèves (78), Pleumeur-Bodou (121), Ploubezre (112) et Trébeurden (100) : 599 logements (65 %)
- 10 % de la production nouvelle en logements sociaux sur les communes affichant un objectif de logements à produire sur la période des 6 ans du PLH supérieur à 30, y compris à Lannion : 296 logements (32 %)
- Opérations ponctuelles pour les autres communes : 29 logements (3 %).

Cet objectif pourrait aussi se répartir de la manière suivante :

- 140 logements conventionnés privés avec ou sans travaux (15 %);
- 756 logements de type PLUS-PLAI (dont une quinzaine en PLAI-A) (82 %)
- 28 logements PLS structures et investisseurs (3 %)

La **production nouvelle en PLUS-PLAI** pourra être réalisée en construction (85 % de l'ensemble, soit 643 logements, dont 10 % en VEFA) mais également en reprise de bâtiments vacants (15 %, soit 113 logements).

756 logements PLUS-PLAI répartis comme suit :

- 504 PLUS (2/3)
- 252 PLAI (1/3) dont 15 PLAI A, pour pouvoir répondre aux objectifs du PDALHPD qui mentionne de « Maintenir un stock de 1% de PLAI A ».

Dans les communes SRU déficitaires, un suivi annuel précis sera réalisé afin de veiller à une répartition équilibrée des logements financés au titre du rattrapage SRU (30 % au moins de PLAI et assimilés et 30 % au plus de PLS).

La mise en place de servitudes de mixité sociale dans les PLU doit faciliter l'atteinte de ces objectifs.

Il convient de formaliser les objectifs quantitatifs et qualitatifs définis et les moyens d'y parvenir :

- par l'élaboration et le suivi de la **convention de délégation des aides à la pierre**
- par le biais d'un **accord cadre** avec les opérateurs sociaux.

Une réflexion avec les bailleurs sociaux et les communes sur la localisation des nouveaux projets d'habitat social dans la commune (proximité des services et du transport) devra être menée.

Le suivi annuel de la programmation sera assuré (observatoire) par le biais d'indicateurs de production.

Action 5-2 Accompagner le développement de l'offre portée par les bailleurs publics

Dans le cadre de sa délégation des aides à la pierre, LTC soutient l'ensemble des projets en les accompagnant dans leur demande d'agrément (objectif d'une programmation annuelle moyenne de 154 logements afin de répondre aux obligations au titre de la loi SRU).

LTC met aussi en œuvre une politique d'aides propres en compléments de ces aides à la pierre.

Sur la base de ces objectifs de programmation, les aides complémentaires de LTC sont :

-  Le développement de l'offre avec les bailleurs sociaux et les communes, en **construction** et en **offre nouvelle dans l'ancien**

LTC propose une participation au développement de l'offre nouvelle en construction :

- **PLUS neuf logements adaptés personnes âgées/handicapées: 2 000 €**
Hypothèse de 30 logements adaptés personnes âgées sur la période soit un budget de **60 000 €**
- **PLAI-O neuf : 3 000 €**
Hypothèse de 204 logements soit budget de **612 000 €**
(+ 10 PLAI- A cf fiche-action n°13)

LTC propose une participation au développement de l'offre nouvelle dans l'ancien :

- **PLUS ancien : taux de 30 % plafonné à 20 000 € HT (6 000 € maximum)**
Hypothèse de 69 logements sur la période, soit un budget de **414 000 €**

- **PLAI-O ancien : taux de 40 % plafonné à 20 000 € HT (8 000 € maximum)**
Hypothèse de 15 logements, soit un budget de **120 000 €**
(+ 18 PLAI A structure cf fiche-action n° 12 et 15, et 5 PLAI A cf fiche-action n°13)

Budget total aide à la construction : 1 206 000 €

 Aide au foncier viabilisé :

Terrain nu viabilisé rétrocédé à l'euro symbolique à un bailleur social

- 5 000 € par logement social versés du bailleur social à l'opérateur du programme : communes, SEM, lotisseurs privés
- Subventions forfaitaires de LTC de **2 500 €** à l'opérateur du programme

VEFA

- Subventions forfaitaires de LTC de **2 500 €** au bailleur social en cas de VEFA dans le cas d'une participation équivalente de la commune d'implantation du projet

Budget total aide au foncier viabilisé : 1 607 500 € (pour 643 logements).

Budget total de cette action : 2 813 500 €

Action 5-3 Accompagner le développement de l'offre portée par les bailleurs privés

- Le développement d'une **offre privée conventionnée avec travaux**
Aides au propriétaire bailleur, fonction de la réglementation Anah, cf. action n°1-1 (objectif de 70 logements / budget de 140 000 €)
- Le développement d'une **offre privée conventionnée sans travaux**
 - Prospection
 - Intermediation locative obligatoire en zone C
 - Aides au propriétaire bailleur de 1 000 € en centre-bourg et sur l'ensemble du territoire pour les communes SRU

Objectif : 70 logements
Budgétiser : **70 000 €**

Partenaires impliqués						
LTC	Communes	DDTM/ANAH	DDCS	Région	ADEME	EPF
X	X	X				X
ADEUPa	Caisse des Dépôts	CD	Bailleurs sociaux	Associations	Autres : à préciser	
	X		X		Bailleurs privés, promoteurs, CCAS, Action Logement, structure chargée de l'intermédiation locative	

Légende

X	Porteur de l'action	X	partenaires
----------	---------------------	----------	-------------

Coût de la Fiche-Action n°5 à l'horizon 2023			
opération	Coût prévisionnel	Financement	Coût par la CA
Organiser la production	-	-	-
Développement de l'offre	2 813 500 €		2 813 500 €
Conventionnés sans travaux	70 000 €	-	70 000 €
	2 883 500 €		2 883 500 €

Calendrier de la Fiche-Action n°5 à l'horizon 2023						
	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Organiser la production	x	x	x	x	x	x
Développement de l'offre	x	x	x	x	x	x
Conventionnement sans travaux	x	x	x	x	x	x

Indicateurs d'évaluation de l'action :

- Nombre de logements locatifs agréés et typologies
- Nombre de demandes
- Nombre d'attributions
- Caractéristiques des profils des demandeurs
- Caractéristiques des profils des ménages relogés

Orientation 2 : Conforter la place de l'habitat social

Fiche-Action n°6

Accompagner les communes en déficit d'offres locatives sociales

Objectifs

- Répartir et organiser l'offre sociale
- Répondre aux attentes réglementaires

Contenu

Cinq communes ne répondent pas à leurs **obligations de logements sociaux** au titre de la loi SRU : Perros-Guirec, Plestin-les-Grèves, Pleumeur-Bodou, Trébeurden et Ploubezre. Des objectifs de rattrapage ont été fixés.

Afin de pouvoir à ces attentes, l'Agglomération propose deux interventions :

- Mettre en place des **contrats de mixité sociale** avec l'Etat fixant un cadre opérationnel d'actions pour les communes carencées, leur permettant d'engager une démarche volontaire pour atteindre en 2025 les obligations légales. Concernant les obligations légales, la loi Egalité et Citoyenneté redéfinit les critères d'exemption d'obligation. Au critère tenant à la notion de décroissance démographique se substituent des critères tenant à la demande de logement social et à l'éloignement des bassins d'activité et d'emploi. Quelques communes pourraient de fait sortir de leurs obligations pendant une période de 3 ans.
- **Participer à la mise en œuvre du DPU délégué à l'EPF** sur les communes carencées, avec l'objectif de trouver les terrains pour faire du logement social.

Partenaires impliqués

LTC	Communes	DDTM/ANAH	DDCS	Région	ADEME	EPF
X	X	X				X

ADEUPa	Caisse des Dépôts	CD	Bailleurs sociaux	Associations	Autres : à préciser
	X		X		Promoteurs privés et CCAS

Légende

X	Porteur de l'action
---	---------------------

X	partenaires
---	-------------

Coût de la Fiche-Action n°6 à l'horizon 2023

opération	Coût prévisionnel	Financement	Coût par la CA
Contrats de mixité sociale	-	-	-
Mise en œuvre du DPU délégué à l'EPF	-	-	-

Calendrier de la Fiche-Action n°6 à l'horizon 2023

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Contrats de mixité sociale	x	x	x	x	x	x
Mise en œuvre du DPU délégué à l'EPF	x	x	x	x	x	x

Indicateurs d'évaluation de l'action :

- Nombre de logements locatifs sociaux agréés par type de financement et typologies
- Atteinte par les communes SRU de leurs objectifs de production
- Nombre de logements locatifs sociaux ayant bénéficié d'une subvention de LTC

Orientation 2 : Conforter la place de l'habitat social

Fiche-Action n°7

Organiser la gestion de la demande et des attributions de logements sociaux

Objectifs

- Répartir et organiser l'offre sociale
- Répondre aux attentes réglementaires

Contenu

La Loi Accès au Logement et Urbanisme Rénové, dite loi Alur, a notamment pour objectif de « réguler les dysfonctionnements du marché, à protéger les propriétaires et les locataires, et à permettre l'accroissement de l'offre de logements dans des conditions respectueuses des équilibres des territoires ». La récente Loi relative à l'Egalité et à la citoyenneté renforce le positionnement des intercommunalités comme chef de file des attributions.

Concernant la demande et les attributions de logements sociaux, la loi prévoit :

- La mise en place d'un **plan partenarial de gestion de la demande** de logement social sur 6 ans (lieux d'enregistrement, demande électronique, dossier unique, droit à l'information du demandeur) et examen partagé des situations difficiles.
- La création d'une **Conférence Intercommunale du Logement**. Celle-ci a été installée par LTC et l'Etat le 30 septembre 2016 et devra définir des orientations en matière d'attribution des logements sociaux, proposer les modalités de coopération entre les bailleurs et les réservataires, élaborer la **convention intercommunale d'attributions** (du fait de l'existence de « quartiers prioritaires », avec la réalisation d'un diagnostic sur l'occupation sociale).

LTC va mettre en place ces outils. Au préalable, une étude de peuplement va être engagée pour définir les besoins.

Une attention particulière dans le cadre de l'attribution des logements sociaux va être portée sur la médiation sociale.

L'Agglomération souhaite également proposer aux collectivités, un **appui à la gestion des logements sociaux communaux**, dans la cadre d'une mutualisation des services.

- Etude de peuplement : 10 000 € (étude réalisée dans le cadre d'une démarche mutualisée avec le Club « Décentralisation et Habitat »)
- Temps agent pour la gestion des logements sociaux communaux et communautaire (5 logements) à aborder dans le cadre de la mutualisation de services

Partenaires impliqués						
LTC	Communes	DDTM/ANAH	DDCS	Région	ADEME	EPF
X	X	X				
ADEUPa	Caisse des Dépôts	CD	Bailleurs sociaux	Associations	Autres : à préciser	
	X		X		CCAS, Action Logement	

Légende

X	Porteur de l'action	X	partenaires
---	---------------------	---	-------------

Coût de la Fiche-Action n°7 à l'horizon 2023			
opération	Coût prévisionnel	Financement	Coût par la CA
Etude de peuplement	10 000 €	-	10 000 €
Gestion des logements	-	-	-
	10 000 €		10 000 €

Calendrier de la Fiche-Action n°7 à l'horizon 2023						
	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Plan partenarial de gestion de la demande	x	x	x	x	x	x
CIL	x	x	x	x	x	x
Gestion des logements	x	x	x	x	x	x

Indicateurs d'évaluation de l'action :

- Nombre de demandes annuelles
- Nombre d'attributions
- Caractéristiques des demandeurs
- Caractéristiques des relogés

Orientation 2 : Conforter la place de l'habitat social

Fiche-Action n°8

Soutenir les travaux d'adaptation/amélioration du parc locatif social

Objectifs

- Améliorer les conditions de vie des habitants
- Favoriser les économies d'énergie

Contenu

Le diagnostic a mis en avant qu'une partie du parc social est ancienne et nécessite des travaux de rénovation. Au-delà de la production d'une offre nouvelle, en réponse aux obligations, il convient de veiller à l'entretien de l'existant, pour éviter à terme la vacance de ce parc.

Aussi, il est proposé une aide, sous condition d'une diminution, voire du maintien des charges locatives :

Pour les travaux de rénovation thermique :

- Parc Bailleurs sociaux : aide de LTC de 25 % de la dépense, dans la limite de 2 000 € par logement
 - Atteinte étiquette D minimum exigée et gain énergétique minimum de 25 %

- Parc Communes et CCAS : aide de LTC entre 20 % et 50 % du coût HT des travaux, avec un plafond de 15 000 € de travaux, suivant le nombre et le type de travaux.

Objectif global de 250 logements, soit 600 000 €.

Pour les travaux d'adaptation au handicap et vieillissement (travaux réalisés dans un programme d'ensemble de rénovation) :

Aide de LTC de 25 % de la dépense, dans la limite de 1 000 € par logement

Objectif : 60 logements, soit 60 000 €.

Ces aides pourraient être attribuées sous forme d'appel à projet annuel.

Budgétiser : 660 000 € pour 6 ans

Partenaires impliqués

LTC	Communes	DDTM/ANAH	DDCS	Région	ADEME	EPF
X	X	X				

ADEUPa	Caisse des Dépôts	CD	Bailleurs sociaux	Associations	Autres : à préciser
	X		X		CCAS

Légende

X Porteur de l'action

X partenaires

Coût de la Fiche-Action n°8 à l'horizon 2023			
opération	Coût prévisionnel	Financement	Coût par la CA
Aides aux travaux – appels à projet	660 000 €	-	660 000 €

Calendrier de la Fiche-Action n°8 à l'horizon 2023						
	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Aide aux travaux	x	x	x	x	x	x

Indicateurs d'évaluation de l'action :

- Nombre de logements rénovés

Orientation 2 : Conforter la place de l'habitat social

Fiche-Action n°9

Encourager les opérations de renouvellement urbain/requalification de sites

Objectifs

- Dynamiser les villes pôles
- Intégrer les quartiers mal considérés au reste de la ville
- Améliorer les conditions de vie des habitants

Contenu

Cette action consiste à aider des opérations de requalifications d'ensemble, dans le cadre de projets d'aménagements urbains, pour des quartiers d'habitat social.

Elle peut se décliner de la manière suivante :

- Réhabiliter les logements, les locaux d'activité, les équipements pour les adapter aux besoins, aux normes ou aux exigences nouvelles ;
- Reconstruire ces éléments quand leur réhabilitation n'est pas envisageable.

Un Programme de Rénovation Urbaine a été mené sur deux quartiers de Lannion : Ar Santé-Les Fontaines et Ker Uhel avec démolition de 307 logements et reconstitution de l'offre sur site et hors site. Un accompagnement financier important a été apporté par la ville de Lannion et LTC pour ce programme, achevé sur Ar Santé et en cours de finalisation pour Ker Uhel. Aujourd'hui, deux quartiers politiques de la ville ont été identifiés : Ar Santé – Les Fontaines et Ker Uhel à Lannion. Le contrat de ville est signé. D'autres sites pourraient faire l'objet d'une requalification (Pen Ar Ru, Ar Santé, Les Fontaines à Lannion). Une étude prospective des besoins a été lancée à l'échelle de la Ville de Lannion. Des besoins ont été identifiés sur la ville centre de Tréguier.

Il s'agira de poursuivre cette intervention et de soutenir financièrement et techniquement les projets futurs, en partenariat avec Foncier de Bretagne.

L'Agglomération apporte une aide aux bailleurs à la démolition/reconstruction de 1 500 € pour les PLUS CD.

Objectif : 140 logements sur la période (100 Lannion, 40 Tréguier)

L'aide aux communes est apportée via le fonds de concours, dans le cadre de la politique de la ville (hors PLH).

Budgétiser 210 000 € pour 6 ans

Partenaires impliqués

LTC	Communes	DDTM/ANAH	DDCS	Région	ADEME	EPF
X	X	X				X

ADEUPa	Caisse des Dépôts	CD	Bailleurs sociaux	Associations	Autres : à préciser
	X		X		

Légende

X Porteur de l'action

X partenaires

Coût de la Fiche-Action n°9 à l'horizon 2023

opération	Coût prévisionnel	Financement	Coût par la CA
Encourager les opérations de renouvellement	210 000 €	-	210 000 €

Calendrier de la Fiche-Action n°9 à l'horizon 2023

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Encourager les opérations de renouvellement	x	x	x	x	x	x

Indicateurs d'évaluation de l'action :

- Nombre de logements démolis
- Nombre de logements (re)construits sur site et hors site

Orientation 2 : Conforter la place de l'habitat social

Fiche-Action n°10

Promouvoir l'accession sociale à la propriété

Objectifs

- Proposer une offre en logements plus accessibles, en cohérence avec les capacités financières des ménages
- Répondre à l'ensemble des besoins du parcours résidentiel en développant une offre diversifiée

Contenu

Pour accompagner le développement du territoire, il convient de pouvoir proposer des produits répondants aux différentes attentes des ménages, dans le cadre du parcours résidentiel et notamment de soutenir les ménages modestes dans leur projet d'acquisition, tout en sachant que par le biais des lotissements publics communaux et SEM LTC, les ménages peuvent déjà accéder à une offre publique en lotissement à prix abordable.

Afin d'encourager l'accession sociale, l'intervention de la collectivité porterait sur :

1. Une aide pour les primo-accédants en cas d'acquisition dans l'ancien (*cf. action n°3-1*)
2. Des actions de promotion du Prêt Social Location-Accession (PSLA) à travers :
 - les partenariats développés par la SEM avec les opérateurs,
 - l'appui aux porteurs de projets dans le cadre de la programmation des aides à la pierre.

Objectif : réalisation de 85 logements en PSLA sur la période

Les communes pourraient s'engager financièrement sur cette thématique de l'accession si elles le souhaitent (déjà le cas à Plestin Les Grèves et Penvénan).

Partenaires impliqués

LTC	Communes	DDTM/ANAH	DDCS	Région	ADEME	EPF
X	X	X				

ADEUPa	Caisse des Dépôts	CD	Bailleurs sociaux	Associations	Autres : à préciser
					SEM, PSLA opérateurs

Légende

X Porteur de l'action

X partenaires

Coût de la Fiche-Action n°10 à l'horizon 2023

opération	Coût prévisionnel	Financement	Coût par la CA
Aide aux primo-accédants	Cf. action 3.1	-	Cf. action 3.1
Promotion du PSLA	-	-	-

Calendrier de la Fiche-Action n°10 à l'horizon 2023

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Aide aux primo-accédants	x	x	x	x	x	x
Promotion du PSLA	x	x	x	x	x	x

Indicateurs d'évaluation de l'action :

 Nombre de logements en accession sociale acquis

II.3 Répondre aux besoins des populations spécifiques

Constat

Le cadre réglementaire d'un PLH spécifie que ce document doit tenir compte des orientations/actions inscrites dans les autres plans et schémas s'appliquant sur le territoire. Sont concernées plusieurs types de populations dites « spécifiques », à savoir : les jeunes (apprentis, stagiaires, saisonniers...), les personnes âgées et/ou handicapées, les personnes en difficulté, les gens du voyage. Cette orientation intègre de même les réflexions sur les mesures d'accompagnement nécessaires à mettre en place pour ces ménages. En effet, l'**accompagnement** est une condition préalable à la **bonne intégration de ces populations**.

La Communauté d'Agglomération accueille de nombreux stagiaires, apprentis, des jeunes sous contrats de courte durée, des jeunes décohabitants à la recherche d'un logement/hébergement. Il apparaît que la structuration de l'offre de logements/hébergements localement est relativement importante et diversifiée. Le logement en tant que tel n'apparaît pas comme une problématique pour les jeunes. La difficulté qui ressort des analyses menées est plus liée à la faiblesse des ressources de cette typologie de population, ne leur permettant pas d'assumer les charges d'un logement, même à loyer modéré, ainsi que des problèmes de mobilité (cf. PDU). De même, la nécessité d'une information adaptée aux besoins des jeunes a été exprimée (cf. Point Information Habitat).

La vocation touristique et le maraichage induisent la présence de travailleurs saisonniers sur le territoire. Des solutions de logements sont proposées, mais essentiellement sur Lannion, alors que les lieux de travail sont plutôt sur la côte. Ainsi, se pose le problème des déplacements vers des lieux de travail dispersés et la nécessité de solutions locales pour des métiers aux horaires décalés.

La collectivité fait face à un vieillissement important de sa population. Même s'il apparaît que des ménages disposent de ressources confortables, certains éprouvent de réelles difficultés à pouvoir faire les travaux leur permettant de rester à domicile, dans des logements par ailleurs peu adaptés.

La prise en compte du vieillissement et également du handicap doit intégrer les besoins en matière de soins à domicile et de services de proximité, l'adaptation des logements publics et privés et le développement de logements neufs adaptés.

Même si globalement la population dispose de ressources conséquentes, près d'un ménage sur 6 vit sous le seuil de pauvreté. Cette précarité apparaît particulièrement présente sur la ville centre de Lannion. L'offre d'hébergement d'urgence apparaît insuffisante. Même si l'accompagnement des ménages en difficulté est proposé, il semble nécessaire d'être vigilant, particulièrement sur l'aspect sanitaire.

Enfin la collectivité propose des aires d'accueil pour les gens du voyage, toutefois elle ne répond pas totalement à ses obligations mentionnées dans le Schéma Départemental. En outre, face à l'aspiration d'un nombre croissant de voyageurs à pouvoir disposer de terrains privatifs, adaptés à leur mode de vie, LTC doit se donner les moyens d'une réflexion sur la sédentarisation et l'accompagnement de ces ménages.

Enjeux

L'enjeu pour l'Agglomération est de permettre l'émergence de solutions répondant aux besoins des ménages nécessitant un habitat spécifique ou adapté et un accompagnement, et ce, à chaque niveau du **parcours résidentiel**. Elle souhaite ainsi :

- Disposer d'une offre de logements/hébergement diversifiée répondant aux besoins de chaque catégorie de population : locatif privé, locatif social, accession sociale, terrain privé, hébergement
- Améliorer la qualité du parc privé et social en termes de confort, d'impact énergétique, d'accessibilité
- Répondre aux besoins de ces populations en termes d'accompagnement, transport (hors PLH)...

Mise en œuvre

Différentes actions sont ainsi proposées :

- ✗ Action n°11 : Disposer d'une offre de logements adaptés pour les personnes âgées/handicapées
- ✗ Action n°12 : Disposer d'une offre d'hébergements suffisante
- ✗ Action n°13 : Accompagner les ménages en difficulté
- ✗ Action n°14 : Soutenir des programmes innovants ou des réflexions sur des nouvelles formes d'habitat
- ✗ Action n°15 : Améliorer l'accompagnement autour du logement/hébergement des saisonniers
- ✗ Action n°16 : Répondre aux besoins des gens du voyage



Orientation 3 : Répondre aux besoins des populations spécifiques

Fiche-Action n°11

Disposer d'une offre de logements destinés aux personnes âgées/handicapées

Objectifs

- Proposer une offre de logements répondant au vieillissement et au handicap de la population
- Favoriser le maintien à domicile par l'adaptation des logements existants

Contenu

Afin de maintenir les personnes âgées à domicile ou d'offrir des logements adaptés aux personnes en situation d'handicap, LTC propose trois types d'interventions en direction des personnes âgées et ou handicapées. Au-delà de ces aides financières, l'Agglomération propose de la communication sur ses aides via le Point Info Habitat et un accompagnement aux ménages via la Plateforme habitat (partenariats avec les Clic ouest Trégor et Paimpol-Goëlo- Tréguier).

☐ Permettre le maintien dans le logement dans de bonnes conditions

1. Soutenir les travaux d'adaptation du parc privé pour permettre le maintien à domicile
 - financement des diagnostics adaptation et des montages des dossiers Anah
 - Réservation d'une partie des crédits délégués au financement des dossiers d'adaptation
 - Objectif : 220 logements (cf. dispositif d'animation, action 1-2)
 - accompagnement social des ménages ne disposant pas de familles (par le service Habitat de LTC)
2. Soutenir les travaux d'adaptation du parc locatif social, cf. action n° 8

☐ Proposer des logements répondant aux besoins des personnes âgées / en situation d'handicap

3. Aider la construction de logements sociaux publics spécifiques cf. action n°5-2 (Objectif : 30 logements PLUS neuf adapté).

Partenaires impliqués

LTC	Communes	DDTM/ANAH	DDCS	Région	ADEME	EPF
X		X	X			

ADEUPa	Caisse des Dépôts	CD	Bailleurs sociaux	Associations	Autres : à préciser
			X	CLIC	

Légende

X Porteur de l'action

X partenaires

Coût de la Fiche-Action n°11 à l'horizon 2023

opération	Coût prévisionnel	Financement	Coût par la CA
Travaux privés	Action n°1-2	-	Action n°1-2
Travaux parc social	Action n°8	-	Action n°8
Construction logements publics	Action n°5-2	-	Action n°5-2
	-	-	-

Calendrier de la Fiche-Action n°11 à l'horizon 2023

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Travaux privés	x	x	x	x	x	x
Travaux parc social	x	x	x	x	x	x
Construction logements publics	x	x	x	x	x	x

Indicateurs d'évaluation de l'action :

- Nombre de diagnostics réalisés
- Nombre de logements financés en adaptation parc privé
- Nombre de logements adaptés en adaptation parc public

Orientation 3 : Répondre aux besoins des populations spécifiques

Fiche-Action n°12

Disposer d'une offre d'hébergement suffisante

Objectif

- Proposer une offre d'hébergement en adéquation avec les besoins du territoire

Contenu

Pour les ménages rencontrant des problèmes ponctuels, LTC envisage deux types d'interventions.

1. L'Agglomération souhaite proposer des places supplémentaires d'hébergement d'urgence (dispositif SIAO 115), en réponse à des besoins identifiés localement. Ces places d'hébergement nécessitent une proximité de services et une gestion par des professionnels.

Il est proposé un accompagnement financier à la création de ces places, selon les modalités suivantes :

PLAI-A structure neuf : 5 000 € / PLAI-A structure ancien : 10 000 €

Il existe actuellement un projet de 9 places PLAI-A structure en Centre d'Hébergement d'Urgence porté par le CCAS de Lannion (projet dans l'ancien).

2. Il convient d'avoir une vision de l'offre de logements de secours à l'échelle intercommunale (hors accompagnement social). L'action consiste ainsi à identifier le patrimoine communal disponible en cas de sinistre afin de pouvoir coordonner les besoins.

Partenaires impliqués

LTC	Communes	DDTM/ANAH	DDCS	Région	ADEME	EPF
X	X		X			

ADEUPa	Caisse des Dépôts	CD	Bailleurs sociaux	Associations	Autres : à préciser
					SIAO, CCAS,

Légende

X Porteur de l'action

X partenaires

Coût de la Fiche-Action n°12 à l'horizon 2023

opération	Coût prévisionnel	Financement	Coût par la CA
Soutien aux hébergements d'urgence	90 000 €	-	90 000 €

Calendrier de la Fiche-Action n°12 à l'horizon 2023

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Soutien hébergement d'urgence	x	x	x	x	x	
Identification de l'offre de secours	x					

Indicateurs d'évaluation de l'action :

- Nombre de places d'hébergements agréées
- Nombre de places d'hébergement de secours recensées

Orientation 3 : Répondre aux besoins des populations spécifiques

Fiche-Action n°13

Accompagner les ménages en difficulté

Objectif

- Proposer une offre de logements en adéquation avec les niveaux de ressources observées

Contenu

Lannion-Trégor Communauté prévoit trois mesures à destination des ménages en difficulté.

1. La poursuite de la participation au financement du FSL.
Budget : 180 000 € sur 6 ans
2. La collectivité décide de la création d'une enveloppe pour participer au financement d'opérations ponctuelles spécifiques, permettant notamment d'aider au « déblocage » de situation/programme par manque d'auto-financement...).
60 000 € sont réservés à cet effet sur la durée du PLH.

3. En réponse à des situations particulièrement difficiles, la collectivité souhaite soutenir la création de logements très sociaux en Prêt Locatif Aidé d'Intégration Adapté, sur des communes dotées d'équipements et services et avec un accès aux transports collectifs.

Il est attendu la réalisation de 15 PLAI-A logements (5 PLAI-A dans l'ancien et 10 PLAI-A dans le neuf), pour pouvoir répondre aux objectifs du PDALHPD qui mentionne de « Maintenir un stock de 1% de PLAI A ».

LTC apporte ainsi une subvention de 5 000 € par PLAI-A « neuf » et 10 000 € par PLAI-A « ancien » (40 %, plafonné à 25 000 € HT de travaux).

Dans ce dispositif PLAI-A, est d'ores et déjà identifié le projet de réalisation de 3 PLAI-A au titre des gens du voyage (cf fiche action n°16).

Partenaires impliqués

LTC	Communes	DDTM/ANAH	DDCS	Région	ADEME	EPF
X		X	X			

ADEUPa	Caisse des Dépôts	CD	Bailleurs sociaux	Associations	Autres : à préciser
	X	X	X		

Légende

X Porteur de l'action

X partenaires

Coût de la Fiche-Action n°13 à l'horizon 2023

opération	Coût prévisionnel	Financement	Coût par la CA
Financement FSL	180 000 €		180 000 €
Opérations spécifiques	60 000 €	-	60 000 €
Soutien aux PLAIA	100 000 €		100 000 €
	340 000 €		340 000 €

Calendrier de la Fiche-Action n°13 à l'horizon 2023

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Financement FSL	x	x	x	x	x	x
Opérations spécifiques	x	x	x	x	x	x
Soutien aux PLAIA	x	x	x	x	x	x

Indicateurs d'évaluation de l'action :

- Nombre de ménages accompagnés dans le cadre du FSL
- Nombre d'opérations ponctuelles « débloquées »
- Nombre de PLAIA agréés

Orientation 3 : Répondre aux besoins des populations spécifiques

Fiche-Action n°14

Soutenir des programmes innovants ou des réflexions sur des nouvelles formes d'habitat

Objectifs

- Créer du lien social
- Développer un futur voisinage convivial et solidaire
- Aider les modestes à améliorer leur logement

Contenu

L'intervention de l'Agglomération sur cette action porte sur deux types d'accompagnement :

1- LTC souhaite mettre en place une réflexion sur toute alternative aux logements traditionnels : pour personnes âgées, habitat participatif, ... voire soutenir la mise en œuvre de programmes innovants dans le cadre d'un **fonds à l'innovation**. Elle réserve à cet effet 20 000 € sur la durée du PLH.

2- Pour répondre à des situations sociales complexes, accompagner les ménages modestes dans leur projet d'amélioration de logements (notamment dans le cadre du traitement de l'habitat indigne), un outil sur un mode participatif pourrait être ici mobilisé :

L'auto-réhabilitation accompagnée est une démarche destinée à aider des habitants en difficulté dans la résolution de leurs problèmes de logement, qu'ils soient locataires ou propriétaires. Les réparations locatives, mises en propreté, aménagements intérieurs, rénovation complète d'une pièce ou du logement sont autant d'actions concrètes conçues et réalisées par les personnes, avec l'aide d'un animateur technique professionnel. Le plus souvent les chantiers d'ARA s'inscrivent dans un projet territorial (quartier, commune, espace rural, ...). Ces chantiers peuvent bénéficier des financements de l'Anah.

Cette opération pourrait être menée à titre d'exemple avec les Compagnons Bâisseurs, la Régie de quartier, les porteurs de projets...

Il est ici proposé une enveloppe globale de 20 000 € pour accompagner ces projets.

Partenaires impliqués

LTC	Communes	DDTM/ANAH	DDCS	Région	ADEME	EPF
X		X	X			

ADEUPa	Caisse des Dépôts	CD	Bailleurs sociaux	Associations	Autres : à préciser
					Compagnons bâtisseurs, Régie de Quartier, porteurs de projets

Légende

X	Porteur de l'action	X	partenaires
---	---------------------	---	-------------

Coût de la Fiche-Action n°14 à l'horizon 2023

opération	Coût prévisionnel	Financement	Coût par la CA
Fonds à l'innovation	20 000 €	-	20 000 €
Auto réhabilitation accompagnée	20 000 €	-	20 000 €
	40 000 €		40 000 €

Calendrier de la Fiche-Action n°14 à l'horizon 2023

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Fonds à l'innovation		x	x	x	x	x
Auto réhabilitation accompagnée		x	x	x	x	x

Indicateurs d'évaluation de l'action :

- Nombre de projets innovants financés
- Nombre de projets d'auto-réhabilitation accompagnés

Orientation 3 : Répondre aux besoins des populations spécifiques

Fiche-Action n°15

Améliorer l'accompagnement autour du logement/hébergement des saisonniers

Objectif

- Offrir différentes possibilités de logements/hébergements aux saisonniers

Contenu

Lannion-Trégor Communauté, du fait des activités agricoles et touristiques importantes exercées localement, a recours à de la main d'œuvre supplémentaire ponctuellement, mais régulièrement. La réalité des besoins en logement/hébergements des travailleurs saisonniers s'avère difficile à établir. Globalement, il s'avère que les solutions d'hébergement existent, mais elles sont proposées essentiellement sur Lannion (CCAS, FJT, CROUS), l'été, posant le problème de déplacements vers des lieux de travail dispersés et la nécessité de solutions locales pour certains métiers aux horaires décalés (hôtellerie, restauration). Il est bien distingué deux catégories de travailleurs saisonniers, ceux liés au tourisme et ceux liés au milieu agricole, avec des besoins et des attentes qui diffèrent.

Trois interventions sont ici développées :

1. Mettre en cohérence les projets de **mobilité** avec les besoins des travailleurs saisonniers (organiser les déplacements, cf. PDU) – hors PLH.

2. Etudier et soutenir la **création de logements/hébergements** à proximité des sites d'emplois.

Quelques logements sont aujourd'hui proposés à destination des saisonniers (Trégastel). Il conviendrait de se doter de quelques unités supplémentaires, sur le littoral, en gestion avec le FJT, en s'appuyant sur le patrimoine vacant.

Il est proposé un accompagnement financier à la création de ces places, selon les modalités suivantes :

PLAI-A structure neuf : 5 000 € / PLAI-A structure ancien : 10 000 €

Il existe actuellement un projet de 9 places PLAI-A structure pour l'extension du Foyer de Jeunes Travailleurs sur Lannion.

3. Soutenir l'aménagement de **quelques terrains publics**, avec blocs sanitaires, sous formes de campings, plutôt orientés en direction des saisonniers agricoles. LTC pourrait s'inscrire, en partenariat avec quelques entreprises, dans ce projet.

Le Point Information Habitat servira d'outils pour informer sur l'offre existante.

LTC budgétise une enveloppe globale de 100 000 € pour ces interventions, pour des projets qui seront à préciser.

Partenaires impliqués						
LTC	Communes	DDTM/ANAH	DDCS	Région	ADEME	EPF
X		X	X			
ADEUPa	Caisse des Dépôts	CD	Bailleurs sociaux	Associations	Autres : à préciser	
			X		FJT, employeurs	

Légende

X	Porteur de l'action	X	partenaires
---	---------------------	---	-------------

Coût de la Fiche-Action n°15 à l'horizon 2023			
opération	Coût prévisionnel	Financement	Coût par la CA
Création de logements adaptés	90 000 €	-	90 000 €
Aménagement de terrains	100 000 €	-	100 000 €
	190 000 €	-	190 000 €

Calendrier de la Fiche-Action n°15 à l'horizon 2023						
	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Réflexion sur la mobilité	x					
Création de logements		x	x	x		
Aménagement de terrains		x	x	x		

Indicateurs d'évaluation de l'action :

- Nombre de logements/hébergements créés
- Taux d'occupation des logements/hébergements ou des terrains aménagés

Orientation 3 : Répondre aux besoins des populations spécifiques

Fiche-Action n°16

Répondre aux besoins des gens du voyage

Objectifs

- Répondre aux attentes exprimées dans le Schéma départemental
- Favoriser les conditions de sédentarisation

Contenu

La **Loi Notre** impose la compétence « **Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil** » aux EPCI depuis le 1^{er} janvier 2017, ce qui implique le transfert de l'aire d'accueil de la ville de Lannion. Cette compétence de LTC a été déléguée au CIAS (délibération du Conseil communautaire en date du 3 janvier 2017).

Deux types de besoins ont été exprimés par les partenaires sociaux lors du diagnostic, auxquels la(es) collectivité(s) souhaite(nt) apporter une réponse.

❑ Concernant l'accueil :

- Pour répondre aux obligations du Schéma départemental, une **aire d'accueil d'une capacité de 20 places** caravanes va être aménagée sur la commune de Perros-Guirec, en bordure de la Zone d'Activité de Kergadic (accès par la rue Louis Harel de la Noé).
- Le Schéma Départemental a de même relevé le besoin de **terrain pour des groupes de taille moyenne** (période estivale). L'Agglomération étudiera, en partenariat avec les communes particulièrement concernées, l'identification et l'aménagement de quelques sites pour l'accueil de ces itinérants. L'aménagement de ces aires doit permettre de séjourner pour des durées brèves dans des conditions satisfaisantes (source : Schéma départemental). Aussi doivent être prévus une superficie suffisante et des sols suffisamment porteurs pour rester praticables quelques soient les conditions climatiques. L'équipement peut être sommaire mais doit comporter une alimentation en eau, en électricité et un assainissement ou un dispositif de collecte de WC chimiques des caravanes et eaux usées qui seront mobilisés lors de la présence des groupes. Aucun dispositif permanent de gestion n'est requis.

❑ Concernant la sédentarisation :

Une dizaine de familles sont aujourd'hui installées à l'année sur l'aire d'accueil de Lannion. Trois familles déjà identifiées seraient prêtes aujourd'hui à se sédentariser ; elles souffrent d'être en caravane.

Un **habitat adapté** au mode de vie spécifique des gens du voyage pourrait être proposé à ses familles souhaitant se sédentariser. Cet habitat serait sous forme d'un bâti, en location ou en pleine propriété, comprenant à minima une pièce de vie, une chambre et des sanitaires, situé sur un terrain permettant le stationnement d'une ou plusieurs caravanes. L'habitat adapté est un logement ordinaire pouvant bénéficier d'un financement PLAI (location) ou d'un PSLA (pleine propriété). Les personnes logeant dans ce type d'habitat peuvent prétendre aux aides au logement.

La ville de Lannion a un projet d'habitat adapté de 3 PLAI-A.

La loi Egalité et Citoyenneté cite une autre possibilité de sédentarisation, les **terrains familiaux locatifs** (compétence EPCI, déléguée au CIAS). Ce sont des terrains bâtis ou non permettant l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs occupants. Ces terrains sont pris en compte dans le calcul des logements locatifs sociaux pour vérifier le respect des obligations

	en application de la loi SRU. Ces terrains sont financés de la même façon que les aires d'accueil. Plus globalement, LTC va suivre les communes ayant un projet.
--	--

Partenaires impliqués

LTC	Communes	DDTM/ANAH	DDCS	Région	ADEME	EPF
X	X		X			
ADEUPa	Caisse des Dépôts	CD	Bailleurs sociaux	Associations	Autres : à préciser	
			X		CIAS	

Légende

X	Porteur de l'action
----------	---------------------

X	partenaires
----------	-------------

Coût de la Fiche-Action n°16 à l'horizon 2023

opération	Coût prévisionnel	Financement	Coût par la CA
Aire d'accueil de Perros-Guirec	425 000 €	-	425 000 €
Regroupements estivaux et terrains familiaux locatifs	Montant à préciser suivant résultat analyse des besoins	-	Montant à préciser suivant résultat analyse des besoins
Logements adaptés	cf. action n°13	-	cf. action n°13

Calendrier de la Fiche-Action n°16 à l'horizon 2023

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Aire d'accueil de Perros-Guirec	x	x				
Regroupements estivaux	x	x	x			
Logements adaptés		x				

Indicateurs d'évaluation de l'action :

- Nombre de logements financés

II.4 Maîtriser et gérer le foncier

Constat

La collectivité a connu un accroissement de sa population notamment par une activité à la construction importante, du fait d'un foncier abordable, basée sur le mono-produit pavillonnaire, en accession à la propriété, en périphérie des centres villes/bourgs. Ce développement urbain ne s'est pas toujours fait dans le sens d'une mixité sociale, d'une économie des sols agricoles et naturels et d'une diversité de l'habitat. Il a été favorisé par une offre de terrains largement suffisante, bien répartie et à des prix globalement peu élevés.

Même si le constat a été fait d'une diminution de la taille des parcelles, il conviendra d'être vigilant dans les nouveaux programmes, tout en offrant des possibilités variées. C'est aussi pour cette raison que la collectivité souhaite favoriser le renouvellement urbain (cf. orientation n°1).

L'économie d'espaces peut se faire de deux manières :

- En densification des opérations d'habitat en extension (constat d'une diminution régulière de la taille des parcelles) ;
- Avec une fraction plus importante de la production neuve en renouvellement urbain.

Si l'évolution constante des villes peut témoigner de leur vitalité, elle n'en demande pas moins d'être anticipée et maîtrisée à travers une stratégie bien définie. Aujourd'hui, le renouvellement urbain apparaît comme une nouvelle pratique de l'aménagement, avec un double objectif, travailler sur les secteurs vieillissants et défavorisés de la ville, tout en répondant aux exigences de gestion économe de l'espace. Le renouvellement urbain s'inscrit dans une appréhension globale de la ville avant de réutiliser une friche, requalifier un quartier ancien ou social, réaménager un lieu délaissé en espace public, il faut d'abord envisager et comprendre le fonctionnement de la ville, du quartier en fonction des problématiques économiques, sociales et urbaines.

Enjeux

L'enjeu pour la collectivité est de favoriser un développement équilibré et diversifié de l'habitat, en cohérence avec les capacités des communes à accueillir de nouvelles populations. Il s'agira de :

- Réinvestir l'habitat ancien en centre-ville/bourg et rééquilibrer l'offre entre les cœurs de villes/bourgs et les secteurs périphériques
- Favoriser un développement équilibré et diversifié de l'habitat, en cohérence avec les capacités des communes à accueillir de nouvelles populations
- Poursuivre le développement de l'urbanisation en faveur d'un habitat durable (densité, formes...)
- Proposer une diversité de produits en réponses aux attentes des ménages
- Mener une démarche de qualité environnementale dans la construction neuve et la réhabilitation
- Tenir compte des enjeux climat-air-énergie (PCAET) et des déplacements (PDU)

Cette orientation, transversale, se présente comme un socle pour décliner l'ensemble des orientations.

Mise en œuvre

Il est ainsi prévu la réalisation des actions suivantes :

- ✗ Action n°17 : Définir un Plan d'Actions Foncières
- ✗ Action n°18 : Mettre en œuvre un Plan d'Actions Foncières



Orientation 4 : Avoir une politique foncière adaptée

Fiche-Action n°17

Définir un Plan d'Actions Foncières

Objectifs

- Mobiliser prioritairement le potentiel foncier existant
- Proposer du renouvellement urbain
- Permettre la mise en œuvre des objectifs quantitatifs et qualitatifs de production de logements
- Conduire une politique foncière de façon pérenne

Contenu

Le précédent PLH mettait particulièrement l'accent sur le développement de l'offre foncière, en lotissements. Aujourd'hui, le programme est plus tourné vers la réhabilitation de l'ancien en centre bourg (cf. orientation n°1). Toutefois, il faut pouvoir répondre à la diversité des attentes des ménages et proposer des terrains attractifs à prix maîtrisé, tout en limitant au mieux la consommation foncière.

L'idée de cette action consiste à redéfinir une stratégie foncière pour les prochaines années. Il s'agit donc de mettre en place **un Plan d'Actions Foncières**, qui permettra de faire le lien entre les objectifs et le programme d'actions du PLH et les opportunités sur le territoire.

La mise en place du Plan d'Actions Foncières repose sur :

Phase n°1 : identification du foncier bâti et non bâti potentiellement mobilisable pour le renouvellement urbain et la production de logements.

Cette identification s'appuie sur :

- les travaux menés dans le cadre des observatoires de l'habitat et du foncier portés par l'agence d'urbanisme de l'ADEUPA (notamment sur l'observatoire foncier comprenant le déploiement d'un Mode d'Occupation des Sols (MOS))
- le Système d'Information Géographique (SIG) de LTC
- les investigations menées dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme.

Cette identification s'appuie également sur un repérage, en relation avec les élus des communes concernées, des disponibilités et opportunités réelles dans le tissu urbain : vacance, friche, dents creuses, bâti stratégique, biens mutables à court et moyen terme, secteurs pouvant être densifiés....

Il convient ensuite de réaliser une fiche pour chaque secteur repéré, indiquant les références cadastrales, l'occupation actuelle, les coordonnées des propriétaires, la surface, les contraintes, les projets et perspectives et une analyse sur la capacité de mobilisation, sous quelle échéance.

Phase 2 de l'étude foncière : Elaboration d'une stratégie foncière

Une stratégie foncière globale, intégrant les orientations de la collectivité et permettant de réaliser les projets est alors établie et précise la manière dont les instruments fonciers existants ou à créer pourront être mobilisés, ainsi que les délais des différentes procédures facilitant la mise en œuvre de cette stratégie.

Budgétiser : 80 000 € pour l'élaboration du Plan d'Actions Foncières (en régie ou par un bureau d'études)

Partenaires impliqués

LTC	Communes	DDTM/ANAH	DDCS	Région	ADEME	EPF
X	X					X

ADEUPa	Caisse des Dépôts	CD	Bailleurs sociaux	Associations	Autres : à préciser
X	X				

Légende

X	Porteur de l'action
---	---------------------

X	partenaires
---	-------------

Coût de la Fiche-Action n°17 à l'horizon 2023

opération	Coût prévisionnel	Financement	Coût pour la CA
Elaboration du PAF	80 000 €	-	80 000 €

Calendrier de la Fiche-Action n°17 à l'horizon 2023

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Elaboration du PAF	x	x				

Orientation 4 : Avoir une politique foncière adaptée

Fiche-Action n°18

Mettre en œuvre un Plan d'Actions Foncières

Objectifs

- Mobiliser prioritairement le potentiel foncier existant
- Proposer du renouvellement urbain
- Permettre la mise en œuvre des objectifs quantitatifs et qualitatifs de production de logements
- Conduire une politique foncière de façon pérenne

Contenu

Action 18-1 Mobiliser les outils de planification pour favoriser le renouvellement urbain

En vue d'un projet d'aménagement, les collectivités peuvent instituer, par le biais de leur document d'urbanisme, les outils qui ne constituent pas à proprement parler des réserves foncières mais qui garantissent la possibilité de maîtriser du foncier identifié comme stratégique par la collectivité :

- Emplacements réservés
- Secteurs réservés
- Périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global (Papag).

Portage : EPCI et communes

Action 18-2 Accompagner les acquisitions

☐ **Se doter de réserves foncières**

Poursuivre le portage avec Foncier de Bretagne.

L'Agglomération a signé une convention-cadre avec Foncier de Bretagne, encadrant l'action de cet établissement, conformément aux enjeux définis dans le projet de territoire de LTC.

Les actions de l'EPF visent :

- à privilégier les opérations de Renouvellement Urbain et à soutenir les projets concourant à la revitalisation des centre-villes/bourgs (cf. action 2.2)
- à favoriser la mixité sociale (20 % minimum de logements sociaux exigés dans toute opération) et le parcours résidentiel,
- à développer une part de logements adaptés aux besoins du territoire et notamment sur les zones de forte attractivité et de forte pression foncière ; valoriser le foncier situé en zone littorale ; conforter les moyens utilisés par l'EPCI en matière de foncier.

Soutenir le portage foncier local.

Il s'agit de poursuivre la ligne de portage foncier de LTC à destination des communes, en cohérence avec le Plan d'Actions Foncières et pour des opérations pour lesquelles Foncier de Bretagne n'intervient pas.

Les critères d'intervention du portage foncier de LTC sont définis en articulation avec ceux de Foncier de Bretagne.

Les critères de portage foncier de LTC :

- Parcelles non-bâties en densification des centre-villes/bourgs (dents creuses)
- Parcelles en extension suivant des critères de centralité, de proximité des services, de déplacements.
- Parcelles bâties en centre-villes/bourgs non éligibles au portage Foncier de Bretagne
- Projets autres que habitat (économie, commerce, services).

Portage sur 5 ans - Etude au cas par cas

450 000 € par an (remboursement par les communes au terme d'un délai de portage de 5 ans)

- ☐ **Apporter une aide en matière d'ingénierie foncière aux communes et faciliter la prise en charge du déficit foncier dans le cadre d'opérations de rénovation urbaine.** Cf. actions 2.1 et 2.2

Action 18-3 Assurer une veille foncière

Le Plan d'Actions Foncières doit se compléter par la mise en place d'une veille foncière afin de disposer d'une connaissance actualisée des terrains (et bâtis) réellement disponibles à l'urbanisation (en lien avec le dispositif d'observation du foncier).

Cette veille s'appuiera notamment sur :

- un suivi des marchés fonciers et immobiliers ;
- les Déclarations d'Intentions d'Aliéner (DIA) ;
- la mise à jour du Plan d'Actions Foncières.

La mise à jour pourra être assurée en interne.

Partenaires impliqués

LTC	Communes	DDTM/ANAH	DDCS	Région	ADEME	EPF
X	X					X

ADEUPa	Caisse des Dépôts	CD	Bailleurs sociaux	Associations	Autres : à préciser
X	X				

Légende

X Porteur de l'action

X partenaires

Coût de la Fiche-Action n°18 à l'horizon 2023

opération	Coût prévisionnel	Financement	Coût pour la CA
Mise en place d'outils de planification	-		-
Accompagner les acquisitions	2 250 000 € remboursé au terme des délais de portage		2 250 000 € non totalisé car remboursé au terme des délais de portage
Veille foncière	Cf. action n°19		

Calendrier de la Fiche-Action n°18 à l'horizon 2023

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Mise en place d'outils de planification	x	x	x	x	x	x
Accompagner les acquisitions	x	x	x	x	x	X
Veille foncière	x	x	x	x	x	x

Indicateurs d'évaluation de l'action :

-  Nombre d'hectares en réserves foncières publiques, bâtis et non bâtis
-  Potentiel de foncier bâtis, non bâtis mobilisables dans l'enveloppe urbaine, à court, moyen ou long terme
-  Nombre de logements construits en renouvellement urbain
-  Evolution de la vacance

II.5 Organiser la gouvernance et faire vivre le PLH

Constat

Le PLH impose la création d'un dispositif de suivi-animation et d'observation. Ce dernier a pour objectif de connaître l'évolution du marché du logement sur la Communauté d'Agglomération pour pouvoir adapter les actions de manière réactive.

La mise en œuvre des objectifs d'ensemble du PLH et leur déclinaison dans chaque secteur demande de conjuguer des initiatives multiples et surtout, de les inscrire dans une démarche coordonnée et partenariale.

Enjeux

L'enjeu est de faire vivre le PLH afin que chaque commune et les différents partenaires s'en saisissent pour participer à sa mise en œuvre et favoriser la mise en synergie de l'ensemble des acteurs de l'habitat et du logement. Il s'agira de :

- Faire vivre le PLH
- Evaluer la mise en œuvre du PLH
- Adapter le PLH aux évolutions du marché et des besoins futurs
- Créer un véritable dispositif de pilotage regroupant l'ensemble des acteurs de l'habitat et du logement
- Communiquer sur la politique mise en place

Mise en œuvre

Ce programme se traduit par :

- ✗ Action n°19 : Conforter l'observation
- ✗ Action n°20 : Renforcer la gouvernance
- ✗ Action n°21 : Assurer le suivi-animation du PLH
- ✗ Action n°22 : Organiser l'information/communication



Orientation 5 : Faire vivre le PLH

Fiche-Action n°19

Conforter l'observation

Objectifs

- Disposer des moyens de suivre, évaluer et actualiser les actions du PLH en s'appuyant sur l'évolution du contexte local (marché local de l'habitat) et national (politiques nationales,...)
- Suivre les évolutions de l'offre foncière et de son utilisation
- Suivre les évolutions dans le parc de logements locatifs sociaux et le parc de logements privés
- Suivre la demande de logement locatif social

Contenu

Un **observatoire** (action obligatoire d'un PLH) permet de disposer des moyens de suivre, d'évaluer et d'actualiser les objectifs du PLH. C'est un outil d'aide à la décision qui permet d'anticiper sur une éventuelle réactualisation des objectifs ou sur des moyens supplémentaires/complémentaires à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs fixés initialement.

L'EPCI doit également coupler le dispositif d'observation de l'habitat prévu dans le PLH avec un observatoire du foncier destiné à détecter les opportunités foncières en amont des actions à mettre en œuvre (cf. art 102 de la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté).

Dans le cadre de son 1^{er} PLH, LTC a mis en place un observatoire reposant sur des données concernant la démographie, le logement et les marchés immobiliers.

Il s'agit aujourd'hui de :

- ✓ **Poursuivre le suivi des tableaux de bord** et l'analyse des données relatives à la démographie, au logement (évolution du parc de logements locatifs sociaux et du parc de logements privés) et au marché immobilier (locatif privé et ventes)
- ✓ **Mettre en œuvre un suivi de la demande de logement locatif social** dans le cadre en particulier de la réalisation du Plan Partenarial de la Gestion de la Demande en logement locatif social
- ✓ **Actualiser et consolider les tableaux de bord** de suivi de l'ensemble des actions du PLH au regard des indicateurs du PLH
- ✓ **Animer l'observatoire** à travers la diffusion élargie des résultats : site Internet, journal communautaire, Lettre du PLH...
- ✓ **Favoriser la diffusion des bilans annuels**

Lannion Trégor Communauté s'appuiera sur un partenariat avec l'Agence d'Urbanisme Brest-Bretagne, l'ADEUPA, pour assurer la réalisation des trois premières missions : suivi et analyse des données relatives à la démographie, au logement et aux marchés immobiliers, suivi de la demande en logement locatif social et suivi de l'ensemble des actions du PLH.

Dans le cadre de ce partenariat avec l'ADEUPA, l'**observatoire foncier** sera aussi renforcé, avec :

- la mise en place d'un MOS (système d'observation et d'analyse de l'occupation des sols)
- Une mesure et une analyse de la consommation d'espace
- Une note de suivi annuel des marchés fonciers (agricole, naturel, terrains à aménagés, aménagés, bâtis, à recycler)

La connaissance de l'évolution de l'occupation des sols et des mécanismes des marchés fonciers est essentielle pour l'élaboration d'une stratégie foncière et plus globalement pour la définition de l'ensemble de la politique « habitat ».

L'animation de ces observatoires « habitat » et « foncier » s'appuiera sur le large partenariat élaboré depuis plusieurs années par LTC avec l'ensemble des acteurs « habitat » du territoire : notaires, agences immobilières, bailleurs sociaux, artisans, associations...

Partenaires impliqués

LTC	Communes	DDTM/ANAH	DDCS	Région	ADEME	EPF
X	X	X				X

ADEUPa	Caisse des Dépôts	CD	Bailleurs sociaux	Associations	Autres : à préciser
X			X	X	Ensemble acteurs « habitat »

Légende

X Porteur de l'action

X partenaires

Coût de la Fiche-Action n°19 à l'horizon 2023

opération	Coût prévisionnel	Financement	Coût pour la CA
Conforter l'observation (part ADEUPa)	240 000 €	-	240 000 €

Calendrier de la Fiche-Action n°19 à l'horizon 2023

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Conforter l'observation	x	x	x	x	x	x

Indicateurs d'évaluation de l'action :

 La définition des indicateurs sera précisée lors de la structuration des observatoires

Orientation 5 : Faire vivre le PLH

Fiche-Action n°20

Renforcer la gouvernance

Objectifs

- Garantir la bonne exécution des actions du PLH
- Animer la démarche du PLH pour assurer sa continuité

Contenu

Le 1^{er} PLH de LTC a permis la mise en place d'un certain nombre d'actions/interventions qui seront ici reconduites et complétées. La Loi relative à l'égalité et à la citoyenneté renforce le rôle des EPCI sur ce domaine.

Ainsi :

- La collectivité a mis en place en 2011 la **délégation des aides à la pierre**. La reconduction de la délégation est actée. Ce mode de gestion des aides à la pierre permet la mise en place d'un « guichet unique » et une complète identification de l'Agglomération. Il permet des **effets de levier sur les actions du PLH**, grâce à une gestion coordonnée des aides de l'Etat en faveur du logement social et des aides de l'Anah à destination du parc privé.
- L'agglomération poursuivra sa participation au **Club Décentralisation et Habitat** qui permet aux délégataires d'échanger sur les questions relatives à la délégation de compétence et de la mise en œuvre des politiques de l'habitat.
- LTC prévoit la création d'une **Conférence Intercommunale du Logement** et d'un **Plan Partenarial de Gestion de la demande** (cf. action n°7) concernant la demande et les attributions de logements sociaux.
- LTC s'appuiera, tout au long des 6 ans du PLH, sur un **partenariat étroit avec les communes** qui seront impliquées dans la mise en œuvre du PLH et seront parties prenantes dans l'atteinte des résultats. LTC s'appuiera aussi sur un large partenariat avec les acteurs « habitat » du territoire (comités de pilotage PLH et « plateforme habitat », CIL, partenariats actions...).

Partenaires impliqués

LTC	Communes	DDTM/ANAH	DDCS	Région	ADEME	EPF
X	X	X	X	X	X	X

ADEUPa	Caisse des Dépôts	CD	Bailleurs sociaux	Associations	Autres : à préciser
X	X	X	X	X	Ensemble acteurs « habitat »

Légende

X Porteur de l'action

X partenaires

Coût de la Fiche-Action n°20 à l'horizon 2023

opération	Coût prévisionnel	Financement	Coût pour la CA
Renforcer la gouvernance	-	-	-

Calendrier de la Fiche-Action n°20 à l'horizon 2023

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Renforcer la gouvernance	x	x	x	x	x	x

Orientation 5 : Faire vivre le PLH

Fiche-Action n°21

Assurer le suivi-animation du PLH

Objectifs

- Impulser la mise en œuvre des actions du PLH pour garantir sa bonne exécution à travers la mise en place d'un comité de pilotage
- Animer la démarche du PLH pour assurer sa continuité

Contenu

Les objectifs et les actions de ce second PLH reposent sur un scénario de développement équilibré qui sera mis en perspective après les 3 premières années de mise en œuvre de ce Programme.

Ce temps important lors du bilan à mi-parcours devra être alimenté du **suivi des actions du PLH** et aussi des **retours des partenaires et des communes**, mobilisés tout au long du PLH, sans lesquels la mise en œuvre complète des actions ne serait possible.

Au-delà de ce bilan à mi-parcours, LTC devra **délibérer sur l'état d'avancement du programme**.

Cette phase d'animation repose de même sur **des rencontres régulières** avec les différents acteurs locaux de l'habitat, associés au Comité de Pilotage (associations, notaires, bailleurs,...).

Le suivi-animation du PLH nécessite un suivi régulier et pérenne. Il sera réalisé en interne avec l'appui de l'Agence d'urbanisme de l'ADEUPa.

Partenaires impliqués

LTC	Communes	DDTM/ANAH	DDCS	Région	ADEME	EPF
X	X	X				X

ADEUPa	Caisse des Dépôts	CD	Bailleurs sociaux	Associations	Autres : à préciser
X			X	X	Ensemble acteurs « habitat »

Légende

X Porteur de l'action

X partenaires

Coût de la Fiche-Action n°21 à l'horizon 2023

opération	Coût prévisionnel	Financement	Coût pour la CA
Assurer le suivi animation	Cf. action n°19	-	Cf. action n°19

Calendrier de la Fiche-Action n°21 à l'horizon 2023

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Assurer le suivi animation	x	x	x	x	x	x

Orientation 5 : Faire vivre le PLH

Fiche-Action n°22

Organiser l'information/communication

Objectifs

- Favoriser la diffusion de l'information

Contenu

L'objet de cette action est de communiquer autour des interventions mises en places par la collectivité (et notamment ses résultats, cf. actions n°19 et 20) et également d'apporter des informations particulières en réponses à des questions que se posent les ménages. Le **Point Information Habitat** est un véritable relai de cette politique.

Chaque année, un plan de communication sera établi. Il comprendra notamment :

- La réalisation et la diffusion de documents d'information sur les dispositifs financiers, les services du Point info Habitat, des conseils pratiques
- La réalisation et la diffusion de documents thématiques (accession, investissement locatif, adaptation du logement au handicap et au vieillissement ...) et s'adressant à différentes cibles (propriétaires bailleurs, jeunes, personnes âgées, travailleurs saisonniers...)
- L'organisation d'événements à destination des particuliers (organisation de forums « habitat » avec des conférences sur différents thèmes)
- L'organisation d'événements à destination d'acteurs « relais » de la politique de l'habitat de LTC auprès des particuliers : notaires, banques, agences immobilières, artisans...
- Des actions de sensibilisation aux enjeux de la rénovation thermique et aux éco-gestes, en partenariat notamment avec l'ADEME et la Région (dans le cadre de la plateforme locale de rénovation de l'habitat) : mises en avant de chantiers exemplaires dans la presse, événements grand public type « fête de l'énergie », utilisation dans différents événements du support des Maisons Evolutives Intelligentes (deux maisons-témoins mettant en avant les dernières techniques de rénovation thermique).

Budgétiser 80 000 €

Partenaires impliqués

LTC	Communes	DDTM/ANAH	DDCS	Région	ADEME	EPF
X	X			X	X	

ADEUPa	Caisse des Dépôts	CD	Bailleurs sociaux	Associations	Autres : à préciser
			X	X	Ensemble Acteurs « relais » de l'habitat, promoteurs privés, CCAS

Légende

X Porteur de l'action

X partenaires

Coût de la Fiche-Action n°22 à l'horizon 2023				
opération	Coût prévisionnel		Financement	Coût pour la CA
Organiser l'information	80 000 €		-	80 000 €

Calendrier de la Fiche-Action n°22 à l'horizon 2023						
	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Organiser l'information	x	x	x	x	x	x

Indicateurs d'évaluation de l'action :

 Nombre de contacts au Point Info Habitat

TABLEAU DE SYNTHÈSE

Axes	Objectifs	Actions	Déclinaisons	Montant à charge pour LTC
Placer le parc ancien au cœur du PLH	Améliorer le confort du parc ancien	Action n°1 : Inciter les propriétaires privés à améliorer leur logement	1. Poursuivre le dispositif incitatif d'aides à l'amélioration du parc privé (énergie, indigne, conventionnement) 2. Poursuivre les dispositifs contractualisés avec les partenaires financiers (OPAH RU, PIG) 3. S'appuyer sur la Plate forme locale de Rénovation de l'Habitat (accompagnement technique)	1 880 000 € 530 000 € 340 000 €
	Rendre attractif les centres villes/bourgs	Action n°2 : Mener des opérations de requalifications d'îlots dégradés en centre-villes/bourgs	1. Identifier les sites d'îlots dégradés à requalifier (cf. PAF action n°17) 2. Soutenir les opérations de renouvellement urbain (ingénierie et financier)	cf. PAF action n°17 660 000 €
	Lutter contre la vacance	Action n°3 : Favoriser la remise sur le marché de logements	1. Aider aux travaux dans le cadre d'une acquisition dans l'ancien (après étude technique) 2. Encourager le bail à réhabilitation 3. Mettre en place la taxe d'habitation sur les logements vacants	900 000 € 50 000 € -
	Lutter contre l'habitat indigne	Action n°4 : Organiser la lutte contre l'habitat indigne	1. Proposer un référent par commune alimentant l'observatoire, au sein du Comité de suivi Local 2. Animer le Comité local de suivi 3. Assurer le suivi des dossiers et accompagner les communes dans les démarches	120 000€
	TOTAL			4 480 000 €
Conforter la place de l'habitat social	Favoriser l'accès des ménages au logement social	Action n°5 : Accompagner la production de logements locatifs sociaux	1. Organiser la production (accord cadre) 2. Accompagner le développement de l'offre portée par les bailleurs publics (aide au foncier viabilisé) 3. Accompagner le développement de l'offre portée par les bailleurs privés (aide au conventionnement)	- 2 813 500 € 70 000 €
		Action n°6 : Accompagner les communes en déficit d'offres locatives sociales	- Mettre en place les contrats de mixité sociale - Participer à la mise en œuvre du DPU délégué à l'EPF sur les communes carencées	- -
		Action n°7 : Organiser la gestion des attributions de logements sociaux	- Plan partenarial de gestion de la demande et examen partagé des situations difficiles - Conférence intercommunale du logement et convention intercommunale d'attributions - Appui à la gestion du logement social communal	10 000 €

	Améliorer la qualité du parc existant	Action n°8 : Soutenir les travaux d'adaptation/amélioration du parc locatif social	Apporter une aide aux travaux (thermique et adaptation)	660 000 €
		Action n°9 : Encourager les opérations de renouvellement urbain/requalification de sites	Aider les opérations de requalifications d'ensemble pour les quartiers d'habitat social	210 000 €
	Favoriser le parcours résidentiel	Action n°10 : Promouvoir l'accession sociale à la propriété	1. Proposer une aide aux primo-accédants en cas d'acquisition dans l'ancien avec travaux (cf. action n°3-1) 2. Promouvoir le PSLA	cf. action n°3-1 -
	TOTAL			3 763 500 €
Répondre aux besoins des populations spécifiques	Favoriser les solutions de logements/hébergements pour tous Accompagner les populations modestes	Action n°11 : Disposer d'une offre de logements destinés aux personnes âgées/handicapées	1. Aider aux travaux d'adaptation du parc privé (cf action n° 1-2) 2. Aider aux travaux d'adaptation du parc social (cf. action n°8) 3. Aider la construction de logements publics spécifiques (cf. action n°5-2)	Cf. action n°1-2 cf. action n°8 cf. action n°5-2
		Action n°12 : Disposer d'une offre d'hébergements suffisante	1. Proposer des places supplémentaires d'hébergement d'urgence 2. Identifier l'offre de logements de secours	90 000 €
		Action n°13 : Accompagner les ménages en difficulté	1. Participer au financement du FSL 2. Mettre en place une enveloppe pour des opérations ponctuelles spécifiques 3. Soutenir la création de logements très sociaux en PLAIA	180 000 € 60 000 € 100 000 €
		Action n°14 : Soutenir des programmes innovants ou des réflexions sur des nouvelles formes d'habitat	1. Proposer une réflexion sur toutes alternatives aux logements traditionnels (fonds à l'innovation) 2. Soutenir les démarches solidaires (auto-réhabilitation accompagnée)	20 000 € 20 000 €
		Action n°15 : Améliorer l'accompagnement autour du logement/hébergement des saisonniers	1. Organiser la mobilité (cf. PDU) 2. Soutenir la création de quelques logements dédiés 3. Soutenir l'aménagement de quelques terrains	90 000 € 100 000 €
		Action n°16 : Répondre aux besoins des gens du voyage	1. Aménager une aire d'accueil à Perros-Guirec (cf. Schéma départemental) 2. Etudier des sites pour les regroupements estivaux 3. Aménager des terrains en réponse à la demande de fixation 4. Aider à la réalisation de Logement adapté à la sédentarisation	425 000 € Compétence CIAS Compétence CIAS cf. action n°13
	TOTAL			1 085 000 €

Avoir une politique foncière adaptée	Maîtriser et gérer le foncier	Action n°17 : Définir un Plan d'Actions Foncières	1. Identifier le foncier bâti et non bâti 2. Définir une stratégie	80 000 € pour l'élaboration du PAF
		Action n°18 : Mettre en œuvre un Plan d'Actions Foncières	1. Mobiliser les outils de planification pour favoriser le renouvellement urbain 2. Accompagner les acquisitions (se doter de réserves foncières et aider les acquisitions) 3. Assurer une veille foncière (cf. action n°19)	- 450 000 € / an remboursé au terme des délais de portage : non totalisé Cf. observatoire
		TOTAL		
	Faire vivre le PLH	Suivre les actions et animer la démarche	Action n°19 : Conforter l'observation	Actualiser les tableaux de bord, animer l'observatoire, favoriser la diffusion des bilans
Action n°20 : Renforcer la gouvernance			Aides à la pierre, CIL	-
Action n°21 : Assurer le suivi-animation du PLH			Echanges avec les partenaires, avancée du programme	Cf. action n°19
Action n°22 : Organiser l'information/communication			Point Info Habitat – réseau avec les partenaires privés de l'habitat	80 000 €
TOTAL			320 000 €	
TOTAL PLH 6 ans				9 728 500 €