



*Ville de Pontivy*

## **Extrait du registre des délibérations**

### **Avis sur le Programme Local de l'Habitat (PLH)**

DEL-2015-071

**Numéro de la délibération :** 2015/071

**Nomenclature ACTES :** Domaine de compétence, Politique de la ville-habitat-logement

**Information relative à l'environnement :** oui

**Date de réunion du conseil :** 01/06/2015

**Date de convocation du conseil :** 26/05/2015

**Date d'affichage de la convocation :** 26/05/2015

**Début de la séance du conseil :** 19 heures

**Présidente de séance :** Mme Christine LE STRAT

**Secrétaire de séance :** Mme Emilie CRAMET

**Étaient présents :** M. Philippe AMOURETTE, Mme Faten ARAB-JAZIRI, M. Laurent BAIRIOT, M. Christophe BELLER, M. Loïc BURBAN, Mme Émilie CRAMET, M. Jean-Pierre DUPONT, Mme Stéphanie GUÉGAN, M. Michel GUILLEMOT, M. Georges-Yves GUILLOT, M. Michel JARNIGON, M. Hervé JESTIN, Mme Madeleine JOUANDET, Mme Laurence KERSUZAN, Mme Emmanuelle LE BRIGAND, M. Daniel LE COUVIOUR, Mme Alexandra LE NY, Mme Christine LE STRAT, Mme Maryvonne LE TUTOUR, Mme Sylvie LEPLEUX, Mme Laurence LORANS, M. Yann LORCY, Mme Soizic PERRAULT, M. François-Denis MOUHAOU, M. Jacques PÉРАН, M. Yvon PÉRESSE, M. Alain PIERRE, M. Eddy RENAULT, M. Eric SEGUET.

**Étaient représentées :** Mme Chantal GASTINEAU par Mme Laurence KERSUZAN, Mme Annie GUILLEMOT par M. Yann LORCY, Mme Véronique LE BOURJOIS par M. Michel GUILLEMOT

**Était absente excusée :** Mme Marie-Madeleine DORÉ-LUCAS

# Avis sur le Programme Local de l'Habitat (PLH)

## Rapport de François-Denis MOUHAOU

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L 302-1 et suivants et R 302-1 et suivants portant sur la procédure de validation du PLH,

Vu la délibération du 8 avril 2015 de PONTIVY COMMUNAUTE arrêtant le projet de PLH,

Considérant le projet de PLH joint à la présente délibération,

Considérant que ce projet doit être soumis pour avis au vote du Conseil Municipal,

Le PLH est un outil de planification et de définition d'une stratégie d'action en matière de politique de l'habitat qui se décline à l'échelle des 26 communes de PONTIVY COMMUNAUTE. Le PLH est élaboré pour une durée de 6 ans. Les documents d'urbanisme tels que le PLU doivent permettre sa mise en œuvre, ou, à défaut, être mis en conformité.

Le PLH doit apporter des réponses aux besoins en hébergement et favoriser la mixité sociale et le renouvellement urbain. Le projet de PLH comprend :

- un diagnostic
- un document d'orientations,
- un programme d'actions.

Les orientations arrêtées sont les suivantes :

- agir sur le foncier et l'urbanisme en mettant en place une politique foncière au service de l'habitat et en maîtrisant la consommation foncière,
- développer une offre locative abordable, diversifiée et qualitative,
- sécuriser l'accèsion à la propriété,
- renouveler et réinvestir le parc existant,
- apporter une réponse aux ménages à besoins spécifiques,
- initier les actions transversales permettant d'animer et de suivre le PLH.

**Nous vous proposons :**

- d'émettre un avis favorable sur le projet de PLH tout en regrettant que les orientations définies pour apporter une réponse aux ménages à besoins spécifiques ne soient pas traduites dans leur intégralité dans le programme d'actions.

**La délibération est adoptée par 31 voix pour et 1 abstention.**

**Ont voté pour :** M. Philippe AMOURETTE, Mme Faten ARAB-JAZIRI, M. Laurent BAIRIOT, M. Christophe BELLER, M. Loïc BURBAN, Mme Émilie CRAMET, M. Jean-Pierre DUPONT, Mme Chantal GASTINEAU, Mme Annie GUILLEMOT, M. Michel GUILLEMOT, M. Georges-Yves GUILLOT, M. Michel JARNIGON, M. Hervé JESTIN, Mme Madeleine JOUANDET, Mme Laurence KERSUZAN, Mme Véronique LE BOURJOIS, Mme Emmanuelle LE BRIGAND, M. Daniel LE COUVIOUR, Mme Alexandra LE NY, Mme Christine LE STRAT, Mme Maryvonne LE TUTOUR, Mme Sylvie LEPLEUX, Mme Laurence LORANS, M. Yann LORCY, Mme Soizic PERRAULT, M. François-Denis MOUHAOU, M. Jacques PÉРАН, M. Yvon PÉRESSE, M. Alain PIERRE, M. Eddy RENAULT, M. Eric SEGUET

**S'est abstenue :** Mme Stéphanie GUÉGAN

**Fait à Pontivy, le 2 juin 2015**

**LA MAIRE  
Christine LE STRAT**

**Transmise au contrôle de légalité le :**

**Publiée au recueil des actes administratifs le :**

**Certifiée exécutoire**

**LA MAIRE  
Christine LE STRAT**

# PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

## *PROGRAMME D' ACTIONS*

Conseil communautaire

*8 avril 2015*

Des obligations législatives ou réglementaires :

- Les **PLH sont obligatoires** pour les EPCI comptant plus de 30.000 habitants avec une ville centre de plus de 10.000 habitants.
- Le PLH doit être compatible avec le SCOT.
- Les PLU doivent être conformes au PLH.

Une élaboration en 3 phases :

- Un **diagnostic** (réalisé en 2013) avec des enjeux définis par le projet de territoire ;
- Des **orientations** (validées par un Comité de pilotage le 21 janvier 2015) ;
- Un **programme d'actions**.

## La procédure d'adoption du PLH :

1. Arrêt du projet de PLH au Conseil communautaire du 8 avril 2015 ;
2. Saisine des communes du projet de PLH ; 2 mois pour faire connaître leur avis ;
3. Adoption du projet de PLH au vu des avis émis au Conseil communautaire du 2 juillet 2015 ;
4. Transmission du projet de PLH au Préfet qui saisit le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement ; avis et demandes de modifications le cas échéant (réunion du CRHH en septembre) ;
5. Adoption définitive du PLH par le Conseil communautaire avant la fin de l'année 2015.

## Démographie :



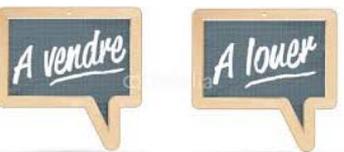
- un développement démographique positif mais ne profitant pas à l'ensemble de communes,
- une population qui reste jeune et familiale malgré un vieillissement marqué sur certains secteurs,
- un niveau de ressources des ménages montrant une certaine fragilité économique...

## Parc de logements :



- des besoins encore importants pour la réhabilitation des résidences principales,
- un parc vacant en augmentation...

## Marchés de l'habitat :



- un rythme de construction en baisse,
- une détente du marché du logement,
- un parc locatif pas toujours d'un bon rapport qualité/prix...

## Des axes d'intervention :

- maintenir des conditions favorables à l'accès et au maintien dans le logement,
- garantir des possibilités de parcours résidentiel pour les ménages,
- mieux maîtriser l'urbanisation du territoire,
- optimiser les capacités du parc ancien pour valoriser le tissu existant et limiter l'étalement urbain,
- apporter des réponses aux ménages à besoins spécifiques...

## Des principes transversaux :

- une solidarité envers les communes les plus en difficulté,
- une mutualisation de certains moyens,
- une promotion territoriale à assurer...

**Le PLH :**  
apporter des réponses aux problèmes du territoire et à ses ambitions  
de développement, en direction :

des communes

des habitants

des opérateurs

**par la mise en œuvre de :**

**moyens internes :**

- *assistance aux communes*
- *information et conseil*

**financements :**

- *foncier*
- *logements sociaux*
- *amélioration parc ancien...*

**partenariats :**

- *contractualisation (conventions)*
- *concertation, travail en commun*

**6 thématiques d'intervention**



## Financer une ingénierie amont :

- ⇒ Engager et financer une étude pour l'élaboration d'un référentiel foncier (définition d'une stratégie opérationnelle à l'échelle communautaire)



## Apporter une aide financière aux communes pour :

- ⇒ les opérations en renouvellement urbain
  - ✓ aide pour l'acquisition et le portage foncier en zone U
  - ✓ prise en charge de 50% du coût des études de projet
- ⇒ les opérations de lotissement (fonds de concours)
  - ✓ aide inchangée (50% du solde à charge), plafonnée à 100 000 €



## Mobiliser des moyens internes pour :

- ⇒ mettre en place une veille foncière centralisée à Pontivy Communauté
- ⇒ accompagner les communes pour :
  - ✓ mise en compatibilité des PLU avec PLH/SCoT (densité/consumption foncière maximum...)
  - ✓ mobilisation des outils des documents d'urbanisme, le choix de maîtres d'œuvre, la maîtrise des divisions parcellaires...
- ⇒ Faire appel à un stage de fin d'études pour :
  - ✓ finaliser la charte qualité
  - ✓ expérimenter le BIMBY sur un quartier ciblé



## Mobiliser un partenariat :

- ✓ Foncier de Bretagne, ADIL 56, CAUE 56...

**Enveloppe  
annuelle moyenne  
190 000 €**

+ réservation d'une  
enveloppe de  
**300 000 €** dédiée au  
portage foncier

# Développer une offre locative abordable, diversifiée et qualitative

## € Apporter une aide financière :

- ⇒ **aux opérateurs sociaux (communes et bailleurs) pour :**
  - ✓ **la production de logements sociaux :**  
*une aide de base par logement en fonction du type d'opération (PLUS/PLAI) + une aide majorée en fonction de l'opérateur, du secteur, du type de projet (acquisition/amélioration)*
  - ✓ **la réhabilitation des logements sociaux**  
*maintien du dispositif actuel avec ouverture des aides EE aux bailleurs sociaux*
- ⇒ **à la Ville de Pontivy (aide exceptionnelle) :**
  - ✓ *participer au financement de l'étude préalable à la rénovation de la Cité du Vélodrome*

## Mobiliser des moyens internes pour :

- ⇒ **accompagner les communes sur :**
  - ✓ *la traduction des objectifs du PLH sans les documents d'urbanisme*
  - ✓ *le conventionnement des logements communaux*
- ⇒ **accompagner spécifiquement la Ville de Pontivy sur l'attractivité de son parc locatif social :**
  - ✓ *mettre en place un groupe de travail spécifique*

## Mobiliser un partenariat :

- ⇒ **conventionner avec les opérateurs et les partenaires**
- ⇒ **associer les partenaires suivants :**
  - ✓ *les bailleurs sociaux, Conseil Général 56, Etat, ADIL*

## Enveloppe annuelle moyenne

**250 000 €**

visant la production  
de 265 logements  
PLUS et PLAI  
+ la réhabilitation de  
10% du parc HLM  
(150 logements) et  
20% du parc  
communal (40  
logements)

# Sécuriser l'accès à la propriété

## € Apporter une aide financière :

### ⇒ aux accédants dans l'ancien en centre-bourg :

- ✓ *financer des visites-accession sur des biens repérés dans le cadre du référentiel foncier*
- ✓ *financer des travaux de mise aux normes (aide différenciée en fonction du secteur géographique)*

## Mobiliser des moyens internes pour :

### ⇒ centraliser l'information à destination des ménages souhaitant accéder à la propriété : création d'un guichet unique d'information

### ⇒ communiquer auprès des professionnels de l'immobilier et des banques

## Mobiliser un partenariat :

### ⇒ Travailler avec les opérateurs sociaux pour

- ✓ *associer les ménages à la définition du projet PSLA*
- ✓ *sécuriser la revente du parc HLM (avec l'ADIL)*

### ⇒ Solliciter les partenaires suivants :

- ✓ *bailleurs sociaux*
- ✓ *Etat*
- ✓ *ADIL, ALE du Pays de Pontivy*
- ✓ *banques et professionnels de l'immobilier*

## Enveloppe annuelle moyenne

**74 500 €** visant le diagnostic de 30 logements par an et l'accès à la propriété de 18 ménages par an

# Renouveler et réinvestir le parc existant

## **Mettre en place une ingénierie amont :**

- ⇒ engager et financer une étude pré-opérationnelle d'OPAH Renouvellement Urbain sur la Ville de Pontivy

## **Apporter une aide financière :**

- ⇒ **aux propriétaires occupants et aux propriétaires bailleurs :**
  - ✓ financer le prolongement de la phase opérationnelle de l'OPAH territoriale sur l'année 1 du PLH (2016)
  - ✓ mettre en place un PIG sur des thématiques ciblées
  - ✓ aides à l'acquisition de biens anciens (cf. actions « sécuriser l'accession à la propriété »)
- ⇒ **aux associations d'accompagnement de projets en auto-réhabilitation**
- ⇒ **aux communes pour :**
  - ✓ la réalisation d'une étude de revitalisation de leur centre-bourg

**Enveloppe  
annuelle moyenne  
105 000 €**

## **Mobiliser des moyens internes pour :**

- ⇒ **accompagner les communes sur :**
  - ✓ la mise en place d'actions pour la reprise du parc vacant
  - ✓ la mise à disposition d'une boîte à outil « centre-bourg »
- ⇒ **accompagner les ménages occupant le parc ancien ;**
- ⇒ **mettre en place des actions de sensibilisation ;**
- ⇒ **mettre en place un suivi spécifique de la vacance (observatoire)**

## **Mobiliser un partenariat :**

- ✓ Conseil Général, Agence Nationale de l'Habitat, professionnels de l'immobilier...



## **Soutenir l'innovation et l'expérimentation :**

- ⇒ **lancer un ou deux appels à projet** pour l'expérimentation de projets alternatifs aux réponses traditionnelles



## **Apporter une aide financière :**

- ⇒ **dans le cadre de l'OPAH pour l'adaptation du parc privé occupé par des personnes âgées et handicapées ;**
- ⇒ **aux opérateurs et aux communes :**
  - ✓ *pour l'adaptation du parc public ancien et le maintien dans le logement*
  - ✓ *pour le développement et la diversification de l'offre très sociale (cf. aides LLS)*
- ⇒ **aux ménages non éligibles à l'ANAH :**
  - ✓ *financement de la visite d'un ergothérapeute*
- ⇒ **aux ménages confrontés à la perte brutale de leur logement :**
  - ✓ *conventionner avec les bailleurs sociaux et les professionnels de l'hôtellerie*

**Enveloppe  
annuelle moyenne**  
Cf. diapositive  
suivante

## € Mobiliser des moyens financiers pour :

- ⇒ pour la réalisation de la résidence Sainte-Eugénie
- ⇒ proposer une aire d'accueil des groupes familiaux tournante de 2 ha minimum

## Mobiliser des moyens internes pour :

- ⇒ recenser et centraliser l'information à destination des personnes âgées et handicapées, des jeunes et des ménagés défavorisés

## Mobiliser un partenariat :

- ⇒ mettre en place un groupe de travail partenarial
- ⇒ associer les partenaires suivants :
  - ✓ CLIC, CCAS, SIREs, acteurs sociaux, Conseil Général, ANAH, bailleurs sociaux et hôtels/gîtes présents sur le territoire (convention)...

**Enveloppe  
annuelle moyenne**

**59 000 €**

Le reste du budget est pris en compte dans les thématiques « amélioration de l'habitat privé » et « logements locatifs aidés »

*Rappel : 22 PLAI en renouvellement urbain financés sur la durée du PLH, soit un budget de 264 000 € (44 000 € par an)*

## **Mener des actions transversales :**

- ⇒ **soutenir l'innovation et l'expérimentation :**
  - ✓ *engager et animer des appels à projet*



## **Mobiliser des moyens techniques pour la création d'un observatoire local de l'habitat :**

- ⇒ **mettre en place des indicateurs de suivi**
- ⇒ **constituer une base de données et l'actualiser en continu**



## **Renforcer le service habitat de Pontivy Communauté pour accompagner la montée en charge du PLH :**

- ⇒ **accompagner et informer les communes**
- ⇒ **formaliser les partenariats (conventions d'objectifs) : ADIL, fournisseurs de données, Bailleurs sociaux, Etat...**
- ⇒ **développer des outils de communication et de concertation**



## **Créer un guichet unique d'information sur l'habitat à partir de l'année 4 du PLH**



## **Mobiliser un partenariat :**

- ⇒ **mettre en place un comité de suivi du PLH**

**Enveloppe  
annuelle moyenne**

**29 000 €** visant le  
portage du PLH

# LE GUICHET UNIQUE « HABITAT »

Les habitants actuels ou futurs du territoire

Des questions relatives à l'habitat

Recherche de terrain à bâtir

Accession dans l'ancien

Amélioration de l'habitat

Besoins spécifiques

Autres questions

**UN LIEU UNIQUE D'INFORMATION AU SIEGE DE PONTIVY COMMUNAUTE**

Apporte la réponse

Aides financières

Conseils socio-techniques

Accompagnement...

Transfère au bon partenaire

ADIL,

CAUE,

EIE...

Un lieu unique de permanence

- UN VRAI SERVICE AUX HABITANTS : simplicité, proximité, réponse globale...
- UNE VISIBILITE DE L'ACTION INTERCOMMUNALE

# LE PLH : un appui aux communes

## ➤ Des **aides financières** :

- acquisition et portage foncier,
- études de renouvellement urbain et les opérations de lotissement,
- production et amélioration de logements locatifs sociaux...

## ➤ La mise à disposition d'une **boîte à outils** et accompagnement à sa mise en œuvre :

- réalisation des référentiels fonciers,
- élaboration/révision des documents d'urbanisme, mise en compatibilité avec PLH/SCoT,
- étude d'urbanisme de type « Bimby »,
- outils d'urbanisme et/ou de veille : ZAC, ZAD...
- outils « financiers » : taxe sur le foncier non bâti, taxe d'habitation sur les logements vacants...
- outils coercitifs : péril, insalubrité, biens vacants sans maître...
- conventionnement des logements communaux...

# PLH 2016-2021

## Budget annuel moyen

<b>Urbanisme Foncier :</b>	<b>190 000 €/an</b>
<b>Production logements locatifs aidés :</b>	<b>250 000 €/an</b>
<b>Accession à la propriété :</b>	<b>74 500 €/an</b>
<b>Amélioration de l'habitat privé :</b>	<b>105 000 €/an</b>
<b>Répondre aux besoins des ménages spécifiques</b>	<b>59 500 €/an</b>
<b>Les actions transversales :</b>	<b>29 000 €/an</b>
<b>TOTAL</b>	<b>708 000 €/an</b>

# PLH 2016-2021

## Coûts par type d'intervention

 <b>Ingénierie amont</b>	<b>105 000 €</b> (2% du coût global) 17 500 € en moyenne annuelle
 <b>Aides financières</b>	<b>3 965 265 €</b> (94,5% du coût global) 660 877,50 € en moyenne annuelle
 <b>Moyens internes</b>	<b>179 000 €</b> (3,5% du coût global) 29 833 € en moyenne annuelle
<b>TOTAL</b>	<b>4 249 265 €</b> (100% du coût global) 708 211 € en moyenne annuelle

# BUDGET PLH 2016-2021

## Répartition annuelle

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL
<b>Urbanisme-foncier</b>	181 250 €	233 750 €	181 250 €	181 250 €	181 250 €	181 250 €	<b>1 140 000 €</b>
<b>Offre locative abordable</b>	145 932 €	171 932 €	268 898 €	317 864 €	279 864 €	314 830 €	<b>1 499 320 €</b>
<b>Sécuriser l'accession</b>	34 750 €	57 000 €	53 500 €	85 100 €	107 100 €	109 550 €	<b>447 000 €</b>
<b>Réinvestir le parc ancien</b>	362 945 €	38 500 €	90 500 €	50 500 €	44 500 €	44 500 €	<b>631 445 €</b>
<b>Besoins spécifiques</b>	126 500 €	145 000 €	20 000 €	20 000 €	25 000 €	20 000 €	<b>356 500 €</b>
<b>Animation du PLH</b>	30 000 €	10 000 €	10 000 €	45 000 €	40 000 €	40 000 €	<b>175 000 €</b>
<b>TOTAL PLH</b>	<b>881 377 €</b>	<b>656 182 €</b>	<b>624 148 €</b>	<b>699 714 €</b>	<b>677 714 €</b>	<b>710 130 €</b>	<b>4 249 265 €</b>
<i>Soit une moyenne annuelle de</i>							708 211 €

# BUDGET PLH 2016-2021

## Répercussions financières

→ Une politique de l'habitat qui pourrait contribuer à générer :

- près de **180 000 000 €** de travaux pour les constructions neuves,
- plus de **5 700 000 €** de travaux de réhabilitation,

soit un total de **185 000 000 €** de travaux, réalisés majoritairement par des entreprises locales.

**Ainsi, 1 € investi par Pontivy Communauté dans le PLH contribue à générer 36 € de retombées économiques.**

Ce total correspond à l'équivalent de plus de **245 emplois créés ou maintenus par an**, dans l'artisanat du bâtiment.

Ces sommes ne prennent pas en compte les dépenses de viabilisation, ni les retombées pour les collectivités locales : Taxe d'Aménagement, Taxes d'Habitation...

# PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

## *PROGRAMME D' ACTIONS*

Bureau communautaire

*31 mars 2015*

# TERRITORIALISATION



-  Pontivy et ses communes agglomérées
-  Pôles secondaires et/ou structurants du territoire
-  Communes au développement « périurbain »
-  Communes rurales au développement modéré