



Programme Local de l'Habitat 2023-2028

Programme d'actions

Programme d'actions thématique

Programme d'actions territorial



NOVASCOPIA

groupe **reflex**
Adeus, Marseille
> Cérur, Rennes
NovaScopia, Paris
Place, Bordeaux & Toulouse
Trajectoires, Lyon
www.groupe-reflex.org

Sommaire

Une stratégie organisée autour de 2 grandes orientations	page 4
Un programme structuré en 11 actions	page 5
Fiches actions	page 6
Récapitulatif financier	page 30
Programme d'actions territorial	Page 31

Préambule

Le programme d'actions thématique doit permettre de mettre en œuvre les 2 orientations stratégiques du PLH validées par les élus de Saint-Malo Agglomération :

1. Agir sur l'offre par la maîtrise foncière et l'attractivité du parc existant

- 1.1. Définir une stratégie d'intervention sur le foncier et mobiliser toute la palette des outils - y consacrer prioritairement les moyens de l'agglomération. Un changement de paradigme qui suppose une inflexion forte des modes de faire (avec, par exemple, des conséquences possibles sur les compétences de l'agglomération)
- 1.2. Développer l'offre conventionnée en accession et en locatif pour mieux loger les actifs et asseoir la fonction de résidence principale
- 1.3. Amplifier la requalification du parc existant et améliorer le fonctionnement des copropriétés, comme levier pour favoriser les dynamiques de réhabilitation et pour réguler les équilibres entre fonction résidentielle et fonction touristique ; En prenant appui sur les dispositifs et moyens des partenaires et en mettant l'accent sur une démarche proactive d'information et d'accompagnement des ménages

2. Vivre ensemble et favoriser l'acceptation sociale des nouvelles opérations

- 2.1. Favoriser l'acceptation sociale des nouvelles opérations
 - Concilier développement et acceptabilité sociale : sensibiliser et partager avec toutes les parties prenantes (opérateurs, porteurs de projets, habitants, ...) les enjeux de la politique habitat de Saint Malo Agglomération
 - Travailler, améliorer, garantir la qualité de la production résidentielle dans un souci de durabilité et d'acceptabilité
 - Innover, renouveler les pratiques : modalités de conception, de montage (dont participation citoyenne, sensibilisation / association des habitants, des riverains, ...), de financements, modes d'habiter, architecture et matériaux, intégration paysagère, mixité des fonctions, des publics et des logements dans les nouvelles opérations (intergénérationnel...)
- 2.2. Créer les conditions du vivre-ensemble en permettant l'accès au logement des publics fragiles et en favorisant les parcours résidentiels : en ligne de mire, les familles monoparentales, les ménages en difficulté sociale, les jeunes, les seniors, les gens du voyage – innover et expérimenter pour intégrer des solutions dans des offres mixtes et le développement de solutions en habitat léger

Le programme d'actions a été coconstruit avec les communes et les acteurs de l'habitat, notamment au travers de l'organisation de 4 ateliers thématiques portant sur les thèmes suivants :

- Maîtrise foncière pour produire du logement abordable, en locatif et en accession
- Massification de la rénovation du parc de logements
- Qualité et acceptabilité sociale des nouvelles opérations
- Développement de solutions diversifiées et alternatives pour les publics vulnérables

Il est composé de 11 actions dont un dispositif transversal d'animation et de gouvernance. Il couvre l'ensemble des champs permettant de répondre aux enjeux de l'ensemble des communes du territoire tout en étant volontairement resserré en nombre d'actions pour favoriser leur opérationnalité. Le programme d'actions est également pensé pour permettre d'atteindre les objectifs de production fixés par les élus, **5 000 logements en 6 ans (soit en moyenne 833 logements par an) dont 4 063 résidences principales intégrant 55% de logements aidés, à savoir :**

- **28% de logement locatif aidé, soit 1 151 logements environ (PLUS / PLAI / PLS bailleurs, logements conventionnés ANAH).** Sont intégrés les objectifs triennaux des communes déficitaires au titre de l'article 55 pour 2023-2025.
- **27% d'accession aidée à la propriété, soit 1081 logements environ (BRS, PSLA, Accession sociale, PTZ)**

Un programme structuré en 11 actions

Orientations stratégiques	N°	Actions	Page
Orientation 1 : agir sur l'offre par la maîtrise foncière et l'attractivité du parc existant	1	Accompagner les communes et les acteurs de l'habitat dans la maîtrise du foncier et la réalisation de leurs projets	6
	2	Définir et mettre en œuvre une stratégie foncière en faveur de l'habitat : Piloter et mettre en œuvre des dispositifs communautaires pour aller plus loin et mutualiser les forces	8
	3	Favoriser le développement du statut de résidence principale	10
	4	Produire 55 % de logements abordables	12
	5	Mettre en œuvre le PCAET : accompagner la massification de la réhabilitation énergétique et la durabilité des logements neufs	14
	5 bis	Poursuivre la transformation du quartier prioritaire à Saint-Malo au travers de la mise en œuvre du NPNRU	15
Orientation 2 : vivre ensemble et favoriser l'acceptation sociale des nouvelles opérations	6	Innover et expérimenter des solutions alternatives pour les publics vulnérables	17
	7	Développer une offre diversifiée pour les seniors	19
	8	Mettre en œuvre le schéma départemental d'accueil des Gens du Voyage	21
	9	Développer les compétences des élus et techniciens des communes sur les questions habitat	23
	10	Favoriser l'acceptabilité sociale des nouvelles opérations	24
Dispositif transversal	11	Mettre en place un dispositif d'animation et de gouvernance adapté aux ambitions	26

Fiche action du PLH 2023-2028 de Saint-Malo Agglomération



Orientation	Orientation 1 : agir sur l'offre par la maîtrise foncière et l'attractivité du parc existant
--------------------	---

N° action	Nom action
1	Accompagner les communes et les acteurs de l'habitat dans la maîtrise du foncier et la réalisation de leurs projets

Contexte et enjeux
Des besoins importants en logements à satisfaire, compte tenu de la pression de la demande et de la tension du marché ; mais des opérations de plus en plus complexes à monter et à réaliser compte tenu des difficultés d'accès au foncier, des coûts de réalisation, et des risques de recours

Objectifs
S'assurer que les opérations communales et privées permettent de mettre en œuvre les ambitions du PLH

Outils et moyens de mise en œuvre
1- Formation des communes - élus et techniciens -aux outils mobilisables : action foncière (DPU, DUP, expropriation, ZAD...) et outils règlementaires (servitudes de mixité sociale, ERL, OAP), mise en relation avec partenaires sur les volets ingénierie et opérationnel (Foncier de Bretagne, SemBreizh - BreizhCité, Terres&Toit, aménageurs privés), mise en place de clauses antispéculatives - à intégrer dans un cycle de formations : cf. action 8 2- Accompagnement des communes dans la mobilisation de ces outils et dans la traduction dans les documents d'urbanisme pour faire en sorte que les opérations privées contribuent à la mise en œuvre du PLH : Ingénierie. 3- Accompagnement des communes dans le montage et le suivi des projets - besoin de formations pour les services de Saint-Malo Agglomération. Plus globalement, montée en compétence du service habitat sur le volet foncier et montage ; SMA accompagne en amont pour s'assurer que l'opération soit en adéquation avec les ambitions portées par le PLH - Ingénierie 4- Accompagnement des communes pour l'ajustement voire le développement de la contractualisation avec l'EPF Foncier de Bretagne - Ingénierie

Porteur de l'action	SMA
Partenaires et co-financeurs potentiels	EPF Organisme de formation Aménageurs Communes

Territoire concerné	SMA
Public visé	Communes

Mise en œuvre		
Phase	Descriptif	Pilote / maître d'ouvrage
1	Formation des communes - élus et techniciens -aux outils mobilisables :	SMA
2	Accompagnement des communes dans la mobilisation de ces outils et dans la traduction dans les documents d'urbanisme	SMA
3	Accompagnement des communes dans le montage et le suivi des projets - besoin de formations pour les services de Saint-Malo Agglomération	SMA
4	Développement de la contractualisation avec l'EPF Foncier de Bretagne	SMA

Calendrier de mise en œuvre et coût pour Saint-Malo Agglomération							
Phase	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
1	cf. action 10	cf. action 10	cf. action 10	cf. action 10	cf. action 10	cf. action 10	
2	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	
3	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	
4	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	

Indicateurs d'évaluation (de suivi)	
Indicateurs de suivi : - Nombre de formations organisées, nombre de participants, nombre de jours - Nombre de communes accompagnées, nombre de projets, nombre de logements correspondants - Nombre de jours de formation suivis par les services de SMA sur le sujet du foncier - Nombre de communes et de projets engagés dans une contractualisation avec l'EPF, nombre de logements correspondants Indicateurs de résultats : - Nombre de logements "maîtrisés" par la collectivité publique	

Orientations dont découle l'action		
Orientation 1 : agir sur l'offre par la maîtrise foncière et l'attractivité du parc existant	Orientation 2 : vivre ensemble et favoriser l'acceptation sociale des nouvelles opérations	Dispositif transversal

Fiche action du PLH 2023-2028 de Saint-Malo Agglomération



Orientation	Orientation 1 : agir sur l'offre par la maîtrise foncière et l'attractivité du parc existant
--------------------	---

N° action	Nom action
2	Définir et mettre en œuvre une stratégie foncière en faveur de l'habitat : Piloter et mettre en œuvre des dispositifs communautaires pour aller plus loin et mutualiser les forces

Contexte et enjeux
Des défis importants à relever pour s'assurer que la production de logements dans les prochaines années permet de mieux répondre aux habitants et notamment de loger les actifs du territoire
Une production de logements qui doit être encadrée pour l'orienter prioritairement vers la résidence principale et des offres financièrement plus accessibles

Objectifs
- Créer les conditions de maîtrise du développement de l'habitat à terme : augmenter l'offre de fonciers disponibles pour la construction et essayer de peser sur les prix pour permettre la construction de logements sociaux ou d'accession à prix modérés ou intermédiaires - Faire évoluer les pratiques pour développer des opérations habitat correspondant aux objectifs du PLH en termes de volume, d'équilibre territorial de mixité sociale, de qualités urbaines et architecturales - Anticiper le développement futur, par la constitution d'un portefeuille de réserves foncières : cf. EPF "disposer d'une feuille de route pour saisir les opportunités quand elles se présentent et ne pas agir au coup par coup" - Jouer la carte intercommunale pour éviter les risques de concurrence territoriale

Outils et moyens de mise en œuvre
1- Création d'un poste dédié au foncier (mutualisé pour l'habitat et le développement économique) 2- Mise en place d'un observatoire du foncier et de l'habitat : suivi des actions du PLH, impacts du PLH sur le fonctionnement de marché, référentiel foncier pour identifier et qualifier les potentiels fonciers et les suivre dans le temps (logique de réactivité : pouvoir décider rapidement en cas de DIA) pour répondre aux besoins actuels et futurs + suivi des fiches communales - cf. action 10 - Poursuivre et mettre en œuvre les réflexions sur le développement d'outils fonciers à l'échelle de l'agglomération : 3- Définition d'un Programme d'action foncière : programme d'intervention sur les secteurs stratégiques en prenant appui sur la palette des outils (adapter l'outil aux spécificités du gisement), mise en place d'une veille foncière : l'étude a été engagée en 2023 4- Mettre en place un dispositif de portage communautaire, en complément de Foncier de Bretagne (cf. exemple de Vannes Agglo)- Objectif cible : projets non accompagnés par EPF (mixité, densité, extension stratégique, long terme) et financement des déficits fonciers aujourd'hui à la charge des communes : 400 000 € / an + ingénierie (création d'un service foncier) Exemples de projets identifiés à ce jour : Plerguer, La Ville es Nonais, Le Tronchet 5- Engager une réflexion sur le portage juridique et financier du foncier et des opérations d'aménagement (ex. Rennes SPLA Territoires et territoires & perspectives, Lannion Trégor Co, ...) 6- Développer des ZAC / opérations d'aménagement communautaires : acquisition (cf. dispositif portage) + travaux d'aménagement + ingénierie + évolution des compétences SMA 7- Déployer (sur St Malo et autres communes tendues et/ou avec risque de développement de RS) et coordonner le développement du BRS : partenariat et conventionnement avec opérateurs du BRS

Porteur de l'action	SMA
Partenaires et co-financeurs potentiels	Foncier de Bretagne, Réseau EPL, OFS

Territoire concerné	SMA
Public visé	Communes

Mise en œuvre		
Phase	Descriptif	Pilote / maître d'ouvrage
1	Création d'un poste dédié au foncier	SMA
2	Actualisation de l'observatoire du foncier et de l'habitat	SMA
3	Définition d'un programme d'action foncière	SMA
4	Mettre en place un dispositif de portage communautaire	SMA
5	Engager une réflexion sur le portage juridique et financier du foncier et des opérations d'aménagement	SMA
6	Développer des ZAC / opérations d'aménagement communautaires	SMA
7	Déployer (sur St Malo et autres communes tendues et/ou avec risque de dévelopt de RS) et coordonner le développement du BRS	SMA

Calendrier de mise en œuvre et coût pour Saint-Malo Agglomération							
Phase	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
1	Non intégré dans budget PLH						
2	cf. action 10	cf. action 10	cf. action 10	cf. action 10	cf. action 10	cf. action 10	
3	Coût étude hors PLH						
4	350 000 €	350 000 €	400 000 €	400 000 €	450 000 €	450 000 €	2 400 000 €
5	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	
6	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	
7	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	
	350 000 €	350 000 €	400 000 €	400 000 €	450 000 €	450 000 €	2 400 000 €

Des budgets supplémentaires pourront être intégrés à l'issue de l'étude en cours pour définir une stratégie foncière intercommunale.

Indicateurs d'évaluation (de suivi)
Indicateurs de suivi : - Réalisation du Programme d'Action foncière - Nombre de projets et nombre de logements bénéficiant du dispositif de portage, répartition territoriale, budget consommé par an - Engagement réflexion SPL - Prise de compétence ZAC - Nombre de partenariats sur le BRS Indicateurs de résultats : - Nombre de sites, surface, nombre de logements faisant l'objet d'une maîtrise par la collectivité publique - Diversité de la production maîtrisée : statuts, typologie, gamme de prix, montage opérationnel (dont habitat partagé et participatif), qualité de la production (critères écologiques et sanitaires, modularité, ...) - Profil des habitants des opérations accompagnées par la collectivité publique

Orientations dont découle l'action		
Orientation 1 : agir sur l'offre par la maîtrise foncière et l'attractivité du parc existant	Orientations 2 : vivre ensemble et favoriser l'acceptation sociale des nouvelles opérations	Dispositif transversal

Fiche action du PLH 2023-2028 de Saint-Malo Agglomération



Orientation	Orientation 1 : agir sur l'offre par la maîtrise foncière et l'attractivité du parc existant
--------------------	---

N° action	Nom action
3	Favoriser le développement du statut de résidence principale

Contexte et enjeux
Une forte concurrence entre les résidences principales et les résidences secondaires / offre touristique qui ne cesse de s'accroître et qui se diffuse au-delà des communes littorales Le développement du parc de résidences principales est une condition pour être en capacité d'accueillir et de fidéliser des ménages résidents à l'année, notamment des actifs travaillant sur le territoire

Objectifs
Réaffirmer la vocation résidentielle du territoire Réguler le développement des résidences secondaires et des meubles touristiques Donner la priorité au développement du parc de résidences principales

Outils et moyens de mise en œuvre
1- Explorer l'intérêt, les conditions et les implications de mobiliser des outils juridiques et fiscaux, notamment : - Extension du règlement mis en place à Saint-Malo pour réguler le développement des meublés de tourisme à certaines communes / d'autres secteurs - Majoration de la taxe d'habitation des résidences secondaires - Récupération d'une partie de la plus-value lors de la vente des offres aidées. - Interdiction fonction commerciale (Airbnb) dans les règlements de copropriété Un travail qui sera mené par le service juridique de Saint-Malo Agglomération : analyse des possibilités réglementaires et de leurs implications, benchmarking Un temps de présentation aux communes des outils mobilisables Accompagnement technique et juridique des communes souhaitant mobiliser ces outils 2- développement des offres aidées - cf. action n°4

Porteur de l'action	SMA - service juridique et service habitat
Partenaires et co-financeurs potentiels	Communes, DDT, bailleurs sociaux...

Territoire concerné	Ensemble de SMA, avec une attention particulière sur les communes littorales
Public visé	Résidents principaux

Mise en œuvre		
Phase	Descriptif	Pilote / maître d'ouvrage
1	Explorer l'intérêt, les conditions et les implications de mobiliser des outils juridiques et fiscaux	SMA
2	Développement des offres aidées - cf. action n°4	SMA

Calendrier de mise en œuvre et coût pour Saint-Malo Agglomération							
Phase	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
1	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie
2	Cf. action 4						
	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie

Indicateurs d'évaluation (de suivi)
- Evolution du nombre de résidences secondaires et du nombre de résidences principales (Insee) - Evolution du nombre de Airbnb (site Airbnb) et, plus globalement, de meublés touristiques (taxe de séjour) cf. Indicateurs de l'action 4

Orientations dont découle l'action		
Orientation 1 : agir sur l'offre par la maîtrise foncière et l'attractivité du parc existant	Orientation 2 : vivre ensemble et favoriser l'acceptation sociale des nouvelles opérations	Dispositif transversal



Orientation	Orientation 1 : agir sur l'offre par la maîtrise foncière et l'attractivité du parc existant
--------------------	---

N° action	Nom action
4	Produire 55 % de logements abordables

Contexte et enjeux
Des niveaux de prix qui ont augmenté de manière très importante sur l'ensemble du territoire et qui exclut du marché du logement de nombreux ménages, y compris les actifs Une tension élevée sur le parc locatif social : 5,6 demandes pour 1 attribution en 2021 Une concurrence accrue entre les résidences principales et les résidences secondaires / meublés de tourisme qui pénalisent les primo-accédants, actifs, familles, jeunes... qui travaillent sur le territoire et qui veulent s'y loger

Objectifs
Développer des logements financièrement plus abordables, en locatif et en accession pour mieux loger les résidents principaux, notamment les actifs, les primo-accédants, les ménages modestes...

Outils et moyens de mise en œuvre
Actions n°1 et 2 qui favorisent et facilitent la production de ces offres ; mettre en place des secteurs de mixité sociale pour favoriser le développement du logement abordable. 1- Appui financier à la production de logements locatifs sociaux, avec une attention particulière sur la territorialisation (conformité avec les objectifs du PLH par commune) et les logements financièrement les plus accessibles (notamment le PLA-I) - Indirect via les garanties d'emprunt de SMA et des communes - Appui financier direct et ciblé sur les opérations les plus complexes - appui financier de 7 000 € pour 35 logements par an (objectif de 175 logements locatifs aidés en moyenne par an au total) 2- Appui accession abordable : - Dans le neuf (PSLA, BRS) : actions n°1 et 2 (maîtrise foncière). - Dans l'existant : étudier l'opportunité d'un PTZ local en fonction de l'évolution des taux d'intérêt bancaire ; une enveloppe à prévoir pour la 2ème partie du PLH (après 2025) permettant d'accompagner 50 ménages par an avec une aide de 5 000 € par ménage. Dans le neuf et l'existant, explorer la mise en place de clauses anti-spéculatives sur des durées "longues" (jusqu'à 10 ans ?) 3- Pour favoriser l'accession aidée à la propriété dans le neuf et dans l'existant, développer un partenariat avec les établissements bancaires - à formaliser dans une charte ; - Pour les projets réalisés par des opérateurs : négocier avec les banques un taux unique pour les accédants au travers d'un appel d'offres. - Pour les acquisitions dans l'existant, négocier des conditions d'accès facilité pour les accédants sur le territoire. 4- Faire connaître aux ménages et professionnels les dispositifs et aides existantes : PTZ, aide de SMA pour l'accession dans le parc existant..., en s'appuyant sur l'ADIL et les professionnels de l'immobilier

Porteur de l'action	SMA
Partenaires et co-financeurs potentiels	DDT, bailleurs sociaux, OFS, Action Logement, Caisse des Dépôts et Consignations

Territoire concerné	Ensemble du territoire
Public visé	Actifs Primo-accédants Ménages modestes

Mise en œuvre		
Phase	Descriptif	Pilote / maître d'ouvrage
1	Appui financier à la production de logements locatifs sociaux	SMA
2	Appui accession aidée / abordable à la propriété	SMA
3	Développer un partenariat avec les établissements bancaires	SMA
4	Faire connaître aux ménages et professionnels les dispositifs et aides existantes	SMA

Calendrier de mise en œuvre et coût pour Saint-Malo Agglomération							
Phase	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
1 - investissement	245 000 €	245 000 €	245 000 €	245 000 €	245 000 €	245 000 €	1 470 000 €
2 - investissement	- €	- €	- €	250 000 €	250 000 €	250 000 €	750 000 €
3	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	
4	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	
	245 000 €	245 000 €	245 000 €	495 000 €	495 000 €	495 000 €	2 220 000 €

Indicateurs d'évaluation (de suivi)
Logement locatif social : - Nombre de logements locatifs sociaux produits et répartition par type de financement - Degré d'atteinte des objectifs de logements locatifs sociaux par commune Accession aidée / abordable à la propriété : - Nombre de PSLA, BRS et PTZ dans le neuf ; poids dans la production - Nombre de ménages bénéficiant d'un accompagnement pour une acquisition dans l'existant : PTZ et aide de Saint-Malo Agglomération

Orientations dont découle l'action		
Orientation 1 : agir sur l'offre par la maîtrise foncière et l'attractivité du parc existant	Orientation 2 : vivre ensemble et favoriser l'acceptation sociale des nouvelles opérations	Dispositif transversal

Orientation	Orientation 1 : agir sur l'offre par la maîtrise foncière et l'attractivité du parc existant
--------------------	---

N° action	Nom action
5	Mettre en œuvre le PCAET : accompagner la massification de la réhabilitation énergétique et la durabilité des logements neufs

Contexte et enjeux
- L'habitat représente 33,5% des consommations d'énergie 2018 du territoire et 22% des émissions de GES - 69% des RP ont été construites avant 1990, ce qui laisse présager un fort besoin de rénovation énergétique - D'après l'observatoire de la précarité énergétique, 15% des ménages (6 278) était en situation de précarité énergétique en 2015 - La crise énergétique qu'on traverse actuellement ne va faire qu'amplifier cette situation et il y a fort à parier que ce pourcentage est bien plus élevé en 2022. - Existence d'outils pour accompagner les ménages dans la rénovation (OPAH intercommunale, OPAH copropriété, ...) mais le nombre de dossiers accompagnés reste faible au regard des objectifs inscrits dans le PCAET (Plan Climat Air Énergie Territorial) de SMA. A noter que le service Rénov'Habitat Bretagne opère sur un territoire plus vaste que SMA (4 communautés membres du PETR du Pays de Saint Malo) et qu'il disposait fin 2021 de 1,5 ETP. Le PCAET a élaboré un plan d'actions et fixé des objectifs ambitieux en matière de rénovation énergétique, auxquels s'ajoutent la compensation des logements nouveaux qui seront réalisés. > Soit un objectif total de 25 000 logements à rénover au niveau BBC d'ici 2028, soit environ 4 200 logements par an (sans compter l'impact de la construction de ces nouveaux logements, car si elle est prise en compte, cela double quasiment le nombre de logements à rénover pour respecter les objectifs du PCAET !) Rénov'Habitat Bretagne a fixé des objectifs pour 2022 en matière d'accompagnement. Au 30/09/2022 il sont en passe d'être atteints d'ici fin 2022. Néanmoins, ils sont très loin d'être suffisants pour atteindre les objectifs climatiques.

Objectifs
Augmenter les moyens d'accompagnement pour créer les conditions d'une massification afin de contribuer au maximum à la mise en œuvre des objectifs du PCAET. Le PLH constituant le volet habitat du PCAET de SMA il doit en traduire les orientations. NB : une attention doit être portée sur la nature des matériaux utilisés pour les rénovations dans le but d'améliorer la qualité de l'air intérieur des logements et de réduire l'empreinte carbone des travaux.

Outils et moyens de mise en œuvre
1- Dans le parc locatif social : 1.1- Encourager / accompagner les bailleurs à établir une feuille de route / programmation pluriannuelle, permettant d'atteindre les objectifs du PCAET tant sur la rénovation, que sur la substitution d'énergie et la production d'énergie renouvelable (réseau de chaleur, récupération de chaleur fatale, ...) 1.2 - Appui à la recherche de financements 1.3 - Être facilitateur sur les projets (autorisations, ...) 1.4- Mettre en œuvre le NPRU : 550 000 € aide par an jusqu'en 2025 2- Dans le parc privé : 2.1- Identifier le parc / les ménages à cibler prioritairement (précarité énergétique) 2.2- Mieux faire connaître les dispositifs d'aides (Maison de l'habitat, Rénov'Habitat Bretagne, DeNormandie,) 2.3- Renforcer l'accompagnement des ménages : recruter un opérateur ou un pool de professionnels en capacité de mener des actions proactives, d'accompagner les ménages dans des projets de rénovation globaux et ambitieux, que ce soit sur la rénovation énergétique, l'adaptation des logements à la perte d'autonomie, l'amélioration du confort...Une enveloppe en fonctionnement de 300 000 € par an 2.4- Accompagner financièrement les ménages les plus modestes avec volet précarité énergétique (aide de 5 000 € pour 30 logements par an, soit une enveloppe de 150 000 € par an) 2.5- Accompagnement des communes pour les cas complexes (biens en déshérence...)

Porteur de l'action	SMA
Partenaires et co-financeurs potentiels	DDT, ANRU, bailleurs sociaux, Action Logement

Territoire concerné	SMA
Public visé	Bailleurs et propriétaires privés

Mise en œuvre		
Phase	Descriptif	Pilote / maître d'ouvrage
1.1	Encourager / accompagner les bailleurs à établir une feuille de route / programmation pluriannuelle, permettant d'atteindre les objectifs du PCAET	SMA
1.2	Appui à la recherche de financements	SMA
1.3	Être facilitateur sur les projets (autorisations, ...)	SMA
1.4	Mettre en œuvre le NPRU	ANRU
2.1	Identifier le parc / les ménages à cibler prioritairement (précarité énergétique)	SMA / Maison de l'Habitat
2.2	Mieux faire connaître les dispositifs d'aides (Maison de l'habitat, Rénov'Habitat Bretagne, DeNormandie, ...)	SMA / Maison de l'Habitat
2.3	Mettre en place une démarche d'accompagnement pro-active et renforcée auprès des ménages	SMA
2.4	Accompagner financièrement les ménages les plus modestes avec volet précarité énergétique (aide de 5 000 € pour 30 logements par an)	SMA
2.5	Accompagnement des communes pour les cas complexes	SMA

Calendrier de mise en œuvre et coût pour Saint-Malo Agglomération							
Phase	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
1.1		Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	- €
1.2		Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	- €
1.3	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	- €
1.4	550 000 €	550 000 €	550 000 €	- €	- €	- €	1 650 000 €
2.1	Ingénierie						- €
2.2	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	- €
2.3		300 000 €	300 000 €	300 000 €	300 000 €	300 000 €	1 500 000 €
2.4		150 000 €	150 000 €	150 000 €	150 000 €	150 000 €	750 000 €
2.5	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	- €
	550 000 €	1 000 000 €	1 000 000 €	450 000 €	450 000 €	450 000 €	3 900 000 €

Indicateurs d'évaluation (de suivi)
- Consommation, production d'énergie et émissions de GES du secteur résidentiel (indicateur PCAET) - Suivi des étiquettes DPE - Nombre d'accompagnements et gains engendrés.

Orientations dont découle l'action		
Orientation 1 : agir sur l'offre par la maîtrise foncière et l'attractivité du parc existant	Orientation 2 : vivre ensemble et favoriser l'acceptation sociale des nouvelles opérations	Dispositif transversal



Orientation	Orientation 1 : agir sur l'offre par la maîtrise foncière et l'attractivité du parc existant
--------------------	---

N° action	Nom action
5 bis	Poursuivre la transformation du quartier prioritaire à Saint-Malo à travers la mise en œuvre du NPNRU

Contexte et enjeux
Depuis 2008 et la mise en œuvre du PRU, le quartier de La Découverte a bénéficié d'une requalification majeure. Les interventions se sont concentrées sur le cœur du quartier et un changement d'image commence à être perceptible même si les difficultés persistent. Un NPNRU a été engagé sur un périmètre élargi suite à la rédefinition de la géographie prioritaire de la politique de la ville. Un des objectifs du NPNRU par rapport au PRU, sera de poursuivre le travail de renouvellement urbain engagé sur le quartier de La Découverte et l'étendre aux autres secteurs, notamment en termes de réhabilitations et de rénovations thermiques. Une partie importante du patrimoine d'Emeraude Habitation n'a pas été concernée par ces travaux dans le cadre du PRU. Ce nouveau programme prévoit d'homogénéiser les rénovations afin de proposer un niveau de qualité et d'attractivité « standard » sur tout le patrimoine.

Objectifs
- Intégrer le Quartier Prioritaire de la politique de la ville au reste de la ville - Changer durablement l'image du quartier et lui donner de nouvelles perspectives en intégrant les différentes fonctions dans la ville - Réhabiliter lourdement les logements - Répondre aux enjeux de vieillissement de la population - Résidentialiser les immeubles pour favoriser le vivre ensemble - Proposer des parcours résidentiels facilités - Mettre les habitants au cœur des préoccupations pour répondre aux problèmes sociaux - Améliorer le cadre de vie pour donner aux habitants une nouvelle image du quartier et d'eux-mêmes

Outils et moyens de mise en œuvre
La programmation en matière d'habitat prévoit : - La démolition de 265 logements répartis sur 3 secteurs (Etrier 99 / Marville 84 / Alsace Poitou 82) - La reconstitution au 1 pour 1 de 265 logements répartis sur 19 opérations de reconstitution de l'offre dont 3 opérations situées hors Saint-Malo (Cancale, Saint-Jouan-des-Guérêts et Saint-Méloir-des-Ones). - La réhabilitation de 346 logements (52 square de l'Islet et 294 logements sur Alsace Poitou). La mise en œuvre du projet est relativement bien avancée : plusieurs opérations de démolitions sont achevées et des aménagements sont en cours. 90 % des opérations prévues à date sont lancées opérationnellement. Le nombre de relogements effectués s'élève à 132 pour un total de ménages à reloger estimés à 181 (73 %). Trois opérations de reconstitution de l'offre ont été engagées dans le respect du calendrier opérationnel prévisionnel, pour un total de 120 LLS. Les actions restant à mener concernent l'engagement des travaux de déconstruction et de démolition sur le secteur Alsace Poitou. L'équipe de maîtrise d'œuvre a été retenue par Emeraude Habitation. Un permis devrait être présenté à la direction urbanisme de la ville de Saint-Malo à la fin du 1er semestre.

Porteur de l'action	SMA
Partenaires et co-financiers potentiels	Partenaires signataires de la convention NPNRU

Territoire concerné	Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville à Saint Malo. 4 secteurs sont concernés : Marville, l'Etrier, la Découverte, Alsace-Poitou
Public visé	Habitants actuels et futurs du quartier prioritaire

Mise en œuvre		
Phase	Descriptif	Pilote / maître d'ouvrage
	Mise en œuvre du NPRNU	SMA

Calendrier de mise en œuvre et coût pour Saint-Malo Agglomération							
Phase	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
Mise en œuvre du NPRU - montant des subventions de Saint-Malo Agglomération D'autres subventions non intégrées ici : ville de Saint-Malo, ANRU, Région...	51 250 €	1 357 404 €				548 003 €	1 956 657 €
	51 250 €	1 357 404 €				548 003 €	1 956 657 €

Indicateurs d'évaluation (de suivi)
cf. indicateurs d'évaluation du NPRU

Orientations dont découle l'action		
Orientation 1 : agir sur l'offre par la maîtrise foncière et l'attractivité du parc existant	Orientation 2 : vivre ensemble et favoriser l'acceptation sociale des nouvelles opérations	Dispositif transversal

Orientation	Orientation 2 : vivre ensemble et favoriser l'acceptation sociale des nouvelles opérations
--------------------	---

N° action	Nom action
6	Innover et expérimenter des solutions alternatives pour les publics vulnérables

Contexte et enjeux
Dans un contexte de forte tension, il est impossible d'envisager uniquement le développement d'offres pérennes et dédiées à des publics spécifiques. Des solutions alternatives à mobiliser pour loger ces publics, y compris temporaires, étant entendu que la réactivation de la mobilité dans le parc de logements via la diversification des produits habitat doit permettre un accès plus pérenne au logement pour ces publics

Objectifs
Répondre dans l'urgence aux besoins des publics vulnérables dans un contexte de forte tension sur le marché du logement, en s'appuyant sur l'ensemble des leviers mobilisables, y compris et notamment dans un 1er temps (délai de mise en œuvre de la stratégie de maîtrise foncière) des solutions alternatives et temporaires

Outils et moyens de mise en œuvre
1- Accompagner le déploiement de la stratégie du logement d'abord : sensibiliser les communes et les propriétaires pour favoriser le développement de l'intermédiation locative dans le parc privé 2- Explorer avec les communes et les acteurs concernés les opportunités d'habitat intercalaire à mobiliser, y compris pour les saisonniers - ingénierie SMA Plusieurs types d'habitat intercalaire peuvent être envisagés, dans des bâtiments voués à la démolition (à condition que ces derniers soient habitables dans de bonnes conditions) ou du foncier nu (installation d'habitat mobile). Etre attentif pour que ce type d'action fonctionne, à prévoir dès le démarrage de l'opération, le relogement à terme des publics accueillis 3- Pour les saisonniers, des mesures complémentaires à mettre en œuvre - qui pourront également pour partie bénéficier aux jeunes : 3.1 - Sensibiliser les propriétaires aux avantages fiscaux du logement chez l'habitant ; un levier pour loger des saisonniers mais aussi des jeunes - prévoir une communication grand public à l'échelle de SMA, relayée par l'ADIL, les professionnels de l'immobilier, les communes 3.2- Explorer l'opportunité et la possibilité de mettre en place une forme de défiscalisation sur les taxes locales pour les propriétaires acceptant de loger des saisonniers - un point à intégrer dans le travail qui sera réalisé par le service juridique de Saint-Malo Agglomération sur les outils fiscaux (cf. action 3) 3.3- Organiser la mise en réseau entre les entreprises pour favoriser des mutualisations entre employeurs, en s'appuyant sur le service développement économique de SMA et Action Logement : l'objectif étant de pouvoir favoriser des solutions mutualisées entre employeurs

Porteur de l'action	SMA - service habitat
Partenaires et co-financeurs potentiels	Service développement économique de SMA, DDTM, DDETS, CCAS, Action Logement, bailleurs sociaux, structures d'hébergement, association d'insertion par le logement...

Territoire concerné	Ensemble de SMA mais avec une priorité dans les secteurs les mieux desservis par les transports en commun (pôle urbain, communes à vocation résidentielle avec des potentialités de développement et une desserte en transports en commun suffisante)
Public visé	Publics vulnérables (ménages défavorisés, jeunes, saisonniers...)

Mise en œuvre		
Phase	Descriptif	Pilote / maître d'ouvrage
1	Accompagner le déploiement de la stratégie du logement d'abord	SMA
2	Explorer avec les communes et les acteurs concernés les opportunités d'habitat intercalaire à mobiliser	SMA
3.1	Sensibiliser les propriétaires aux avantages fiscaux du logement chez l'habitant	SMA
3.2	Explorer l'opportunité et la possibilité de mettre en place une forme de défiscalisation sur les taxes locales pour les propriétaires acceptant de loger des saisonniers	SMA
3.3	Organiser la mise en réseau entre les entreprises	SMA

Calendrier de mise en œuvre et coût pour Saint-Malo Agglomération							
Phase	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
1			Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	
2		Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	
3.1	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	
3.2		Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	
3.3			Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	

Indicateurs d'évaluation (de suivi)
- Nombre de logements créés en intermédiation locative - Nombre de logements en habitat intercalaire développés et nombre de personnes logées dans ces offres Pour les saisonniers : - Nombre de solutions créées chez l'habitant (voir avec les services des impôts si cette donnée peut être fournie) - Nombre de solutions développées par les employeurs de manière mutualisée - si une défiscalisation locale est mise en place, nombre de foyers fiscaux en ayant bénéficié - Temps d'échange / enquête à prévoir régulièrement auprès des employeurs

Orientations dont découle l'action		
Orientation 1 : agir sur l'offre par la maîtrise foncière et l'attractivité du parc existant	Orientation 2 : vivre ensemble et favoriser l'acceptation sociale des nouvelles opérations	Dispositif transversal

Orientation	Orientation 2 : vivre ensemble et favoriser l'acceptation sociale des nouvelles opérations
--------------------	---

N° action	Nom action
7	Développer une offre diversifiée pour les seniors

Contexte et enjeux
Une forte augmentation des seniors au sein de la population ces dernières années Un vieillissement de la population qui va s'accroître dans les prochaines années Une forte concentration des seniors sur le littoral nord Un niveau de vie des 75 ans et plus, plus élevé que la moyenne départementale mais des situations de fragilité sociale 71% des seniors sont propriétaires occupants, 15% sont locataires dans le parc social ; des seniors qui vivent pour la plupart dans des grands logements et sont en situation de sous-occupation Accès au parc locatif social des seniors : une tension élevée de 6 demandes pour 1 attribution pour les 75 ans et plus Selon les acteurs, une volonté des seniors de rester à leur domicile, impliquant d'adapter et de mieux équiper les logements (largeur des portes adaptée, quelques fonctionnalités spécifiques pour lui faciliter la vie, ...). Une offre de services de soins et d'accompagnement à domicile développée mais d'ores et déjà saturée ; des difficultés de recrutement (60% des employeurs ont rencontré des difficultés pour recruter dans le secteur de l'aide à domicile/aide ménagère en 2021)

Objectifs
Développer une offre diversifiée, à destination des seniors et des personnes en situation de handicap, en particulier à proximité des commerces et des services afin de mieux répondre aux besoins et aux attentes de ces publics In fine, libérer des grands logements pour l'accueil et / ou la fidélisation de familles sur le territoire Construire un panel d'offre complémentaire réparti sur le territoire et diversifié en termes de gamme et de produits

Outils et moyens de mise en œuvre
1. Dans les futurs programmes de logements locatifs sociaux situés à proximité des commerces et des services, intégrer des logements adaptés pour les personnes âgées autonomes en termes de typologie, de surface, d'aménagement et d'équipement, de domotique... Un référentiel à élaborer avec les bailleurs sociaux et formation des locataires concernés à l'utilisation des équipements et de la domotique 2. Au travers du pilotage de la programmation de logements, être vigilant par rapport au développement des résidences services privées : jauge globale (pour réguler l'arrivée de ménages seniors sur le territoire), localisation (proximité des services et des commerces), taille des structures (petite / moyenne taille). Des offres pour les seniors à développer et à créer dans une logique inclusive (mixité des profils de ménages à l'échelle de programmes et / ou d'ensembles immobiliers, d'opérations) 3. Accompagner l'adaptation du parc existant, dans le parc privé (aides de l'Anah) 4. Dans le parc locatif social existant : conduire une réflexion avec les bailleurs pour construire une stratégie commune territorialisée par secteur et résidence. Il s'agira de cibler les actions à viser : mutation des seniors vers des offres neuves plus adaptées, adaptation au cas par cas, adaptation de certaines résidences pour créer une offre dédiée dans l'existant... 5. Améliorer l'information auprès des acteurs relais et des seniors sur les offres et aides existantes, en s'appuyant notamment sur le CLIC En complément de l'action du PLH sur l'offre, une réflexion à conduire sur le développement des services de soins et d'aide à domicile.

Porteur de l'action	SMA
Partenaires et co-financeurs potentiels	Communes DDTM Département Bailleurs sociaux Opérateurs privés Acteurs sociaux et sanitaires

Territoire concerné	Prioritairement les communes équipées en services et en commerces
Public visé	Seniors

Mise en œuvre		
Phase	Descriptif	Pilote / maître d'ouvrage
1	Dans les futurs programmes de logements locatifs sociaux situés à proximité des commerces et des services, intégrer des logements adaptés pour les personnes âgées autonomes	SMA
2	Au travers du pilotage de la programmation de logements, être vigilant par rapport au développement des résidences services privées	SMA
3	Accompagner l'adaptation du parc existant, dans le parc privé (aides de l'Anah)	SMA
4	Dans le parc locatif social existant : conduire une réflexion avec les bailleurs pour construire une stratégie commune territorialisée par secteur et résidence	SMA
5	Améliorer l'information auprès des acteurs relais et des seniors sur les offres et aides existantes, en s'appuyant notamment sur le CLIC	SMA

Calendrier de mise en œuvre et coût pour Saint-Malo Agglomération							
Phase	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
1	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	
2	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	
3	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	
4	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	
5	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	

Indicateurs d'évaluation (de suivi)
-Evolution du nombre et du poids des seniors au sein de la population - Nombre de logements adaptés créés dans les programmes de logements locatifs sociaux - Nombre de logements créés en résidences services privées et coût - Nombre de logements adaptés avec les aides de l'Anah - Actions menées dans le parc social avec les bailleurs pour adapter le parc ; évolution de la tension (demandes / attributions) pour les 75 ans et plus

Orientations dont découle l'action		
Orientation 1 : agir sur l'offre par la maîtrise foncière et l'attractivité du parc existant	Orientation 2 : vivre ensemble et favoriser l'acceptation sociale des nouvelles opérations	Dispositif transversal



Orientation	Orientation 2 : vivre ensemble et favoriser l'acceptation sociale des nouvelles opérations
--------------------	---

N° action	Nom action
8	Mettre en œuvre le schéma départemental d'accueil des Gens du Voyage

Contexte et enjeux
Un besoin qui concerne davantage les terrains locatifs familiaux que les aires d'accueil (objectif énoncé par le schéma départemental). Les aires d'accueil permanentes de Cancale et de Saint-Malo sont en phase de réhabilitation. La gestion de ces aires est problématique : à Cancale, les impayés et les dégradations fréquentes ont conduit à la fermeture temporaire de l'aire. Un déficit d'aires de grand passage sur le territoire (deux aires prévues dans le schéma).

Objectifs
Se mettre en conformité avec les prescriptions du schéma départemental, ce qui implique de réaliser les aires de grand passage Développer des offres de logements adaptés pour répondre aux besoins de sédentarisation

Outils et moyens de mise en œuvre
1- Mettre en place le dispositif de Grands Passages prévu dans le schéma et à la nouvelle réglementation : Une étude est en cours pour la réalisation d'une aire de grand passage de 4 hectares (comité de pilotage mis en place, phase de prospection foncière active) - budget de 650 000 € prévu dans le cadre du projet de territoire. La réalisation d'un terrain soupape d'un hectare est également prévu. 2- Améliorer le dispositif d'accueil existant : Les aires d'accueil permanentes de Cancale et de Saint-Malo sont en phase de réhabilitation. Pour améliorer la gestion des aires d'accueil, une réflexion est à engager avec le prestataire (ACGV Services) en s'appuyant sur des exemples d'autres territoires. 3- Accompagner la sédentarisation des gens du Voyage : conformément au schéma départemental 2020-2025, créer 10 terrains locatifs familiaux/logements adaptés - une enveloppe de 425 000 € fléchée dans le cadre du PLH. 4- Participation à la gouvernance et au suivi de schéma départemental.

Porteur de l'action	SMA
Partenaires et co-financeurs potentiels	Communes, Préfecture, DDT, CAF, bailleurs sociaux, ACGV Services

Territoire concerné	SMA
Public visé	Gens du Voyage, sédentarisés ou non

Mise en œuvre		
Phase	Descriptif	Pilote / maître d'ouvrage
1	Mettre en place le dispositif de Grands Passages prévu dans le schéma et à la nouvelle réglementation	SMA
2 Fonctionnement	Améliorer le dispositif d'accueil existant et gestion des aires d'accueil	SMA
3	Accompagner la sédentarisation des gens du voyage	SMA
4	Participation à la gouvernance et au suivi de schéma départemental	SMA

Calendrier de mise en œuvre et coût pour Saint-Malo Agglomération							
Phase	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
1 - investissement		325 000 €	325 000 €				650 000 €
2 - fonctionnement	Prestation de services	Prestation de services	Prestation de services	Prestation de services	Prestation de services	Prestation de services	- €
3		85 000 €	85 000 €	85 000 €	85 000 €	85 000 €	425 000 €
4	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	
	- €	410 000 €	410 000 €	85 000 €	85 000 €	85 000 €	1 075 000 €

Indicateurs d'évaluation (de suivi)
- Bilan de la gestion des aires d'accueil pour déterminer si les difficultés ont été résolues ; - Nombre de terrains locatifs familiaux créés et nombre de ménages accueillis ; - Nombre de réunions du schéma départemental auxquelles SMA a participé

Orientations dont découle l'action		
Orientation 1 : agir sur l'offre par la maîtrise foncière et l'attractivité du parc existant	Orientation 2 : vivre ensemble et favoriser l'acceptation sociale des nouvelles opérations	Dispositif transversal

Fiche action du PLH 2023-2028 de Saint-Malo Agglomération



Orientation	Orientation 2 : vivre ensemble et favoriser l'acceptation sociale des nouvelles opérations
--------------------	---

N° action	Nom action
9	Développer les compétences des élus et techniciens des communes sur les questions habitat

Contexte et enjeux
Des défis importants à relever, des actions complexes et d'ampleur à mettre en œuvre pour infléchir les tendances qui nécessitent une montée en compétence des élus et des techniciens
D'autant plus nécessaire qu'il peut y avoir des renouvellements des équipes municipales

Objectifs
Former les élus et les techniciens sur les sujets habitat

Outils et moyens de mise en œuvre
1- Organiser un cycle de formations abondant notamment la maîtrise foncière... (cf. action 1) Dans ces formations, insister sur l'articulation avec les autres politiques publiques (mobilité...) Associer à ces formations les élus en charge des politiques publiques connexes Prévoir un cycle de formation sur la durée du PLH : 1 journée par semestre, avec l'appui de partenaires - prévoir 10 000 € par an

Porteur de l'action	SMA	Territoire concerné	SMA
Partenaires et co-financeurs potentiels	Foncier de Bretagne, OFS,	Public visé	Elus, techniciens

Mise en œuvre		
Phase	Descriptif	Pilote / maître d'ouvrage
1	1- Organiser un cycle de formations pour les élus	SMA

Calendrier de mise en œuvre et coût pour Saint-Malo Agglomération							
Phase	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
1	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	60 000 €
	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	60 000 €

Indicateurs d'évaluation (de suivi)
Indicateurs de suivi : - Nombre de formations organisées, nombre de participants, nombre de jours - Nombre de jours de formation suivis par les services de SMA sur le sujet du foncier
Indicateurs de résultats : - Nombre de logements "maîtrisés" par la collectivité publique

Orientations dont découle l'action		
Orientation 1 : agir sur l'offre par la maîtrise foncière et l'attractivité du parc existant	Orientation 2 : vivre ensemble et favoriser l'acceptation sociale des nouvelles opérations	Dispositif transversal

Orientation	Orientation 2 : vivre ensemble et favoriser l'acceptation sociale des nouvelles opérations
N° action	Nom action
10	Favoriser l'acceptabilité sociale des nouvelles opérations
Contexte et enjeux	
- Un volume de logements construits supérieur aux objectifs fixés dans le précédent PLH, mais des signes de ralentissement de la dynamique de production liés notamment à des problèmes de contentieux qui bloquent la sortie des opérations - Un nouveau élément de contexte à prendre en compte : La loi Climat et résilience avec un objectif Zéro artificialisation Nette d'ici 2050 et la nécessité de densifier le tissu urbain existant - La question se pose notamment de l'acceptation sociale de la densification et de la construction d'immeubles - Compte tenu des enjeux de gestion économe du foncier, la nécessité de faire évoluer le modèle de développement résidentiel	
Objectifs	
- Mettre davantage l'accent sur la dimension qualitative de la production de logements (produits, prestations, insertion urbaine...) que sur la quantité - Développer une offre neuve plus dense, en passant notamment par des formes urbaines collectives - Travailler sur la qualité et donc l'attractivité d'une telle offre, notamment dans des secteurs moins urbains. - Favoriser l'acceptation des habitants des constructions neuves et de la densité. - Prendre du temps en amont pour éviter d'en perdre en recours - Encourager l'innovation comme levier d'une meilleure réponse aux besoins : tester de nouveaux produits, de nouveaux montages	
Outils et moyens de mise en œuvre	
1- Sensibiliser les habitants aux enjeux de l'habitat - Acculturer les habitants actuels et futurs aux enjeux de l'aménagement (foncier, équilibre des fonctions, ...), de l'urbanisme (santé, environnement, impact du changement climatique...) et de l'habitat (mixité) - Faire comprendre pourquoi il est nécessaire de faire évoluer les pratiques : communication dans la presse, événements (jeux de sensibilisation, visite d'opérations, présentation d'exemple, ...) - Rassurer les riverains sur les opérations plus denses qui peuvent offrir une meilleure qualité de vie : pédagogie sur les formes urbaines, en se basant sur les constructions existantes, faire connaître et diffuser les "bonnes pratiques du territoire" et mettre en lumière les bonnes pratiques sur des territoires comparables -> 50 000 €/ 6 ans (outils de communication, pédagogie, organisation d'événements) 2- Intégrer des critères qualitatifs dans les opérations d'habitat (paysage, environnement ressources et biodiversité, mobilités, santé (qualité de l'air, ...), nature en ville et lutte contre les îlots de chaleur, gestion des liens espaces publics / privés, (clotures, ...), équipements et services) • Mobiliser les référentiels existants (Ecoquartiers, HQE aménagement, Isadora, ...) comme document ressource pour élaborer les cahiers des charges d'opération • Voir développer une charte propre à SMA -> Ingénierie 3- Associer les parties prenantes (riverains, futurs usagers, communes, opérateurs, ...) le plus en amont possible des projets Lors d'une opération de construction : mettre en place une assistance à maîtrise d'usage : en amont de la consultation des promoteurs, engager une démarche de concertation avec les habitants actuels. - Présenter les enjeux d'accueil de population nouvelle (pourquoi on a besoin de construire des logements (croissance démographique, solde naturel, ...) et pour qui on construit (les ménages locaux). - Travailler avec eux sur les choix des orientations du quartier et à la production du cahier des charges qui sera remis aux promoteurs. Cf. par exemple : démarche réalisée sur le quartier Cerdan à Brest (concertation, réunion publique, maquette numérique, événements, ...), Hôtel Dieu à Rennes (maison du projet avec réunions régulières, espaces d'usages transitoires : bar éphémère, lieu d'escalade, ...) - - Dans le cadre de la concertation, aider les ménages à se projeter dans le projet via des outils innovants (modélisation numérique, ...) - S'inscrire dans une logique d'évaluation en continu, via des enquêtes de satisfaction des habitants et usagers, pour identifier les points positifs et négatifs Budget : bureau d'étude concertation 30 000€/ projet => 6 projets = 180 000 €	

4- Promouvoir et soutenir l'innovation dans l'habitat (urbanisme, construction, montage opérationnel, ...)

Plusieurs registres d'innovation possibles, suivant un règlement à définir

- Montages opérationnels : habitat participatif, bail à réhabilitation,
 - Qualités urbaines (lutte contre les îlots de chaleur, pleine terre, renaturation, gestion des eaux, du stationnement, des déchets, ...)
 - Architecture et qualité du bâti (typologie, matériaux (biosourcés, réemploi issu de déconstructions) espaces partagés, évolutifs, ...)
 - Publics cibles (courte durée, offre mobile, intergénérationnel : ...) ex : habitat mobile, modulaire
- > 1 projet / an, 25 000 € / projet : 150 000 €

Porteur de l'action	SMA
Partenaires et co-financeurs potentiels	Architecte conseil, EPF Aménageurs, Communes

Territoire concerné	Ensemble du territoire de SMA
Public visé	Habitants, aménageurs, promoteurs, bailleurs sociaux, habitants, riverains

Mise en œuvre		
Phase	Descriptif	Pilote / maître d'ouvrage
1	Sensibiliser les habitants aux enjeux de l'habitat	SMA
2	Intégrer des critères qualitatifs dans les opérations d'habitat	SMA
3	Associer les parties prenantes (riverains, futurs usagers, commune, opérateurs, ...) le plus en amont possible des projets	SMA
4	Promouvoir et soutenir l'innovation dans l'habitat	SMA

Calendrier de mise en œuvre et coût pour Saint-Malo Agglomération							
Phase	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
1	8 333 €	8 333 €	8 333 €	8 333 €	8 333 €	8 333 €	50 000 €
2	ingénierie	ingénierie	ingénierie	ingénierie	ingénierie	ingénierie	
3	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	180 000 €
4	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	150 000 €
	63 333 €	63 333 €	63 333 €	63 333 €	63 333 €	63 333 €	380 000 €

Indicateurs d'évaluation (de suivi)
Indicateurs de résultats
- Diversité des réseaux et supports de communication utilisés pour sensibiliser les habitants
- Elaboration de "chartes qualité"
- Inclusion de critères qualitatifs dans les cahiers des charges destinés aux aménageurs
- Nombre, répartition et qualité des logements produits
- Nombre de projet avec une étude concertation (programmation, conception, ...)
Indicateurs de résultat :
- Estimation du public touché
- Evaluation des impacts : qualité des opérations, nombre de recours, ...

Orientations dont découle l'action		
Orientation 1 : agir sur l'offre par la maîtrise foncière et l'attractivité du parc existant	Orientation 2 : vivre ensemble et favoriser l'acceptation sociale des nouvelles opérations	Dispositif transversal

Fiche action du PLH 2023-2028 de Saint-Malo Agglomération



Orientation	Dispositif transversal
N° action	Nom action
11	Mettre en place un dispositif d'animation et de gouvernance adapté aux ambitions

Contexte et enjeux
- Une politique de l'habitat nouvelle, qui nécessite d'être suivie, animée, observée et évaluée, pour en mesurer sa cohérence, son efficience et son efficacité - Le besoin de connaissances et d'analyses pour évaluer la mise en oeuvre et les impacts du PLH - Disposer d'un outil d'aide à la décision pour le PLH - La nécessité de suivre le rythme d'artificialisation des sols dans le contexte de la loi Climat et Résilience du 22/08/2021 - Un PLH dont la mise en oeuvre et la réussite reposent sur le maintien, voire le développement, de l'activité des partenaires - Un PLH dont les objectifs doivent être partagés par et avec les partenaires

Objectifs
- Assurer le suivi de la mise en oeuvre du PLH, - Evaluer les impacts du PLH sur le fonctionnement du marché local de l'habitat : identifier dans quelle mesure il permet de rectifier les dysfonctionnements identifiés dans le diagnostic, de répondre aux enjeux et aux objectifs stratégiques visés par la collectivité - Conformément à la loi, produire un bilan annuel du PLH, et élaborer un bilan à mi parcours permettant, si besoin d'ajuster les objectifs et les moyens - Renforcer le rôle du service habitat comme pôle ressources / d'expertise auprès des communes

Outils et moyens de mise en oeuvre
1- Assurer le suivi et l'évaluation du Programme Local de l'Habitat au travers de la création d'un observatoire de l'habitat et du foncier Fiabilisation et mise à jour annuelle de l'observatoire : - Sélectionner les indicateurs de suivi (tableau de bord) sur l'évolution du contexte territorial et du marché local, synthèse des chiffres-clefs d'atteinte des objectifs / mise en oeuvre des actions. - Assurer une veille foncière : identification et suivi des gisements stratégiques, définition des outils de maîtrise (SIG, service ADS) - Mesurer le suivi de la mise en oeuvre du PLH : indicateurs de résultats. - Observer l'impact du PLH : actualiser certains indicateurs sur les évolutions du territoire (socio-démographie, marchés immobiliers et fonciers) - Organiser des instances spécifiques pour partager ce bilan et décider des ajustements / nouvelles actions à engager Ingénierie (1 ETP / an ?) + budget commande données - production de publications : 10 000 € / an - Pérenniser le dispositif d'observation des loyers : l'Observatoire Local des Loyers est maintenu sur 2023 (financement de 5000€ auprès de l'ADIL) 2- Renforcer le lien entre les acteurs de l'habitat et leurs partenaires - Contractualiser avec les opérateurs (aménageurs, bailleurs sociaux) : définition partagée des objectifs quantitatifs et qualitatifs, engagements de moyens (Ingénierie) - Organiser un temps de rencontre annuel avec l'ensemble des acteurs (petit déjeuner, séminaire, ...) : Constituer un tour de table permettant de suivre l'évolution des besoins en logements et d'évaluer l'action menée, sur la base du bilan annuel et des résultats de l'observatoire (Ingénierie) - Faire connaître les actions du PLH : Mobiliser les acteurs locaux comme relais du PLH via des plaquettes d'information : entreprises, services sociaux, professionnels immobiliers, banques, -> Ingénierie 3- Renforcer le rôle du service habitat comme pôle ressources / d'expertise auprès des communes - Développer des formations à destination des élus : des rencontres entre élus, des visites de territoire/d'opérations... opération "sensibilisation/immersion" - Appui en ingénierie aux communes : selon besoins - Rencontre service habitat / commune au moins 1 fois par an (et + autant que de besoin) : échange sur la base de la feuille de route communale et actualisation -> formation : 10 000 € / an 4- Mener une réflexion sur le passage en type 3 de la délégation des aides à la pierre --> estimation de 2 recrutements complémentaires à réaliser pour l'instruction des dossiers du parc public et du parc privé

Porteur de l'action	SMA
Partenaires et co-financeurs potentiels	Ensemble des partenaires

Territoire concerné	SMA
Public visé	Elus, partenaires, techniciens

Mise en œuvre		
Phase	Descriptif	Pilote / maître d'ouvrage
1	Assurer le suivi et l'évaluation du Programme Local de l'Habitat	SMA
2	Renforcer le lien entre les acteurs de l'habitat et leurs partenaires	SMA
3	Renforcer le rôle du service habitat comme pôle ressources / d'expertise auprès des communes	SMA
4	Mener une réflexion sur le passage en type 3 de la délégation des aides à la pierre (2 recrutements)	SMA

Calendrier de mise en œuvre et coût pour Saint-Malo Agglomération							
Phase	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
1	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	60 000 €
2	ingénierie	ingénierie	ingénierie	ingénierie	ingénierie	ingénierie	
3	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	60 000 €
4	Non intégré dans budget PLH						
	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	120 000 €

Indicateurs d'évaluation (de suivi)
Indicateurs de suivi : - Nombre de partenariats (conventions) maintenus ou créés sur la durée du PLH - Type et nombre d'actions mises en œuvre avec les partenaires - Bilan des instances partenariales - Nombre de permanences des partenaires et fréquentation - Sollicitations de l'observatoire par les communes et l'EPCI - Réalisation de publications - Atteinte des objectifs du PLH - Bilan des enveloppes allouées et montants versés pour chaque catégorie - Actualisation des fiches communales - Fréquence des rencontres avec les communes Indicateurs de résultat : - Evaluation des impacts du PLH (réalisation de travaux, accueil de nouvelles populations, estimation du public touché ...) - Degré de satisfaction des communes

Orientations dont découle l'action		
Orientation 1 : agir sur l'offre par la maîtrise foncière et l'attractivité du parc existant	Orientation 2 : vivre ensemble et favoriser l'acceptation sociale des nouvelles opérations	Dispositif transversal

Synthèse des moyens mobilisés

Orientations stratégiques	N°	Actions	Investissement par an	Investissement net sur 6 ans	Fonctionnement sur 6 ans hors ETP	Fonctionnement par an hors ETP
Orientation 1 : agir sur l'offre par la maîtrise foncière et l'attractivité du parc existant	1	Accompagner les communes et les acteurs de l'habitat dans la maîtrise du foncier et la réalisation de leurs projets	Ingénierie SMA			
	2	Définir et mettre en œuvre une stratégie foncière en faveur de l'habitat : Piloter et mettre en œuvre des dispositifs communautaires pour aller plus loin et mutualiser les forces	400 000 €	2 400 000 €	Ingénierie SMA	
	3	Favoriser le développement du statut de résidence principale	Ingénierie SMA			
	4	Produire 55 % de logements abordables	370 000 €	2 220 000 €	Ingénierie SMA + action 2	
	5	Mettre en œuvre le PCAET : accompagner la massification de la réhabilitation énergétique et la durabilité des logements neufs	400 000 €	2 400 000 €	150 000 €	25 000 €
	5 bis	Poursuivre la transformation du quartier prioritaire à Saint-Malo au travers de la mise en œuvre du NPNRU	326 110 €	1 956 657 €	Ingénierie SMA	
Orientation 2 : vivre ensemble et favoriser l'acceptation sociale des nouvelles opérations	6	Innover et expérimenter des solutions alternatives pour les publics vulnérables	Ingénierie SMA + action 2 (maîtrise foncière)			
	7	Développer une offre diversifiée pour les seniors	Ingénierie SMA + actions 2 (maîtrise foncière) et 5			
	8	Mettre en œuvre le schéma départemental d'accueil des Gens du Voyage	179 167 €	1 075 000 €	Prestation de services	Prestation de services
	9	Développer les compétences des élus et techniciens des communes sur les questions habitat			60 000 €	Ingénierie SMA
	10	Favoriser l'acceptabilité sociale des nouvelles opérations			380 000 €	Ingénierie SMA
Dispositif transversal	11	Mettre en place un dispositif d'animation et de gouvernance adapté aux ambitions			120 000 €	Ingénierie SMA
Total programme d'actions			1 675 277 €	10 051 657 €	710 000 €	25 000 €

Programme d'actions territorial

Communes et secteurs			Objectifs du PLH à 6 ans												
Codes	Communes	Secteurs	Production de logements sur la durée du PLH (construction neuve et remobilisation de l'existant)*	Contribution de la commune dans la construction des 5000 logements	Résidences Secondaires (RS) dans la production	Part (en %) des Résidences Principales (RP) dans la production totale	Nombre des Résidences Principales (RP) dans la production totale	Nombre de Logements Locatifs Sociaux (LLS) dans la production de résidences principales (RP)	Part (en %) de Logements Locatifs Sociaux (LLS) dans la production de RP	Nombre de logements en accession aidée (AA) dans la production de RP	Part (en %) de logements en accession aidée (AA) dans la production de RP	TOTAL de logements aidés (LLS + AA) dans la production RP	TOTAL en % de logements aidés (LLS + AA) dans la production RP	Nombre de logements en marché libre (Accession libre + investissement locatif + résidence secondaire)	
35049	Cancale	Pôle urbain	433	9%	87	80%	346	93	27%	96	28%	189	55%	244	
35070	Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine	Péri-urbain résidentiel	30	1%	4	88%	26	5	18%	7	27%	12	45%	18	
35116	La Fresnais	Péri-urbain résidentiel	71	1%	9	88%	62	27	43%	5	8%	32	51%	39	
35122	La Gouesnière	Péri-urbain résidentiel	94	2%	11	88%	82	15	18%	26	32%	41	50%	53	
35132	Hirel	Rural résidentiel	65	1%	13	80%	52	16	31%	12	24%	28	55%	37	
35153	Lillemer	Rural résidentiel	30	1%	5	80%	25	4	14%	10	40%	14	54%	16	
35179	Miniac-Morvan	Péri-urbain résidentiel	180	4%	9	95%	171	85	50%	10	6%	95	56%	85	
35224	Plerguer	Péri-urbain résidentiel	108	2%	13	88%	95	22	23%	26	27%	48	50%	60	
35255	Saint-Benoît-des-Ondes	Rural résidentiel	33	1%	7	80%	26	14	53%	0	0%	14	53%	19	
35263	Saint-Coulomb	Littoral touristique	85	2%	21	75%	64	12	19%	20	32%	32	51%	53	
35279	Saint-Guinoux	Péri-urbain résidentiel	58	1%	6	88%	52	9	18%	14	27%	23	44%	35	
35284	Saint-Jouan-des-Guérets	Pôle urbain	175	4%	35	80%	140	38	27%	39	28%	77	55%	98	
35288	Saint-Malo	Pôle urbain	3180	64%	636	80%	2544	645	25%	775	30%	1420	56%	1760	
35299	Saint-Méloir-des-Ondes	Pôle urbain	204	4%	41	80%	163	75	46%	15	9%	90	55%	114	
35306	Saint-Père-Marc-en-Poulet	Péri-urbain résidentiel	145	3%	17	88%	128	66	52%	5	4%	71	56%	74	
35314	Saint-Suliac	Littoral touristique	40	1%	10	75%	30	6	19%	9	30%	15	49%	25	
35358	La Ville-ès-Nonais	Rural résidentiel	33	1%	7	80%	26	16	61%	0	0%	16	61%	17	
35362	Le Tronchet	Rural résidentiel	37	1%	7	80%	30	4	15%	12	40%	16	55%	21	
			Pôle urbain	3991	80%	798	80%	3193	851	27%	925	29%	1776	56%	2215
			Littoral touristique	125	3%	31	75%	94	18	19%	29	31%	47	50%	78
			Péri-urbain résidentiel	686	14%	69	88%	617	229	37%	93	15%	322	52%	364
			Rural résidentiel	198	4%	39	80%	159	54	34%	34	21%	88	55%	110
			SMA	5000	100%	937	81%	4063	1151	28%	1081	27%	2233	55,0%	2767

Pôle urbain : Concentration de l'emploi importante, prix de l'immobilier dans les plus élevés du territoire, taux d'équipement significatif

Littoral touristique : Communes à vocation résidentielle, desserte restreinte en transports en communs, prix de l'immobilier dans les plus élevés du territoire

Péri-urbain résidentiel : Communes à vocation résidentielle, desserte attractive ou moyenne en transports en communs, prix de l'immobilier dans la moyenne haute du territoire

Rural résidentiel : Communes à vocation résidentielle, desserte restreinte en transports en communs, prix de l'immobilier dans la moyenne basse du territoire OU potentiels de développement limités

Part des résidences principales et résidences secondaires :

81% de résidences principales, soit 4063 logements dont :

55 % de logements aidés (1151 LLS et 1081 en accession aidée) soit 2 232 logements

45 % de logements libres ou en investissement locatif, soit 1 834 logements

19% de résidences secondaires, soit 937 logements ;

groupe **reflex_**

ℓ'Adeus, Marseille

> **Cérur, Rennes**

NovaScopia, Paris

Place, Bordeaux & Toulouse

Trajectoires, Lyon

www.groupe-reflex.org



NOVA **SCOPIA**

