

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025 – 2030

Roi Morvan Communauté



Programme d'actions

Juin 2025

TABLE DES MATIERES

| | |
|--|-----------|
| UN PROGRAMME POUR REpondre AUX BESOINS | 2 |
| Préambule | 2 |
| Contenu du programme d'actions | 5 |
| La politique habitat de la Communauté de Communes | 8 |
| LE PROGRAMME D' ACTIONS | 10 |
| Orientation 1 : Adapter l'offre existante et développer l'offre locative | 12 |
| Action n°1 : Développer une offre nouvelle en s'appuyant sur l'existant | 14 |
| Action n°2 : Favoriser le développement d'une offre locative nouvelle | 18 |
| Action n°3 : Mettre en place une stratégie foncière pour limiter l'étalement urbain..... | 20 |
| Action n°4 : Expérimenter des opérations de requalifications | 24 |
| Action n°5 : Imaginer de nouvelles formes bâties | 26 |
| Orientation 2 : Conduire des politiques ciblées à destination des publics spécifiques | 28 |
| Action n°6 : Proposer une offre d'hébergements d'urgence/temporaire | 30 |
| Action n°7 : Accompagner les ménages en difficulté..... | 32 |
| Action n°8 : Favoriser l'installation des jeunes et des saisonniers | 34 |
| Action n°9 : Disposer d'une offre de logements adaptés pour les personnes âgées/handicapées | 36 |
| Action n°10 : Faciliter l'accession sociale à la propriété/ Encourager l'accession des primo-accédants | 38 |
| Action n°11 : Communiquer sur l'offre existante | 40 |
| Orientation 3 : Veiller à l'attractivité et à la qualité des parcs de logements existants | 42 |
| Action n°12 : Inciter à la réhabilitation du parc de logements privés..... | 44 |
| Action n°13 : Soutenir les travaux d'adaptation/amélioration du parc locatif social | 46 |
| Action n°14 : Accompagner et conseiller les propriétaires et particulièrement les propriétaires de logements vacants | 48 |
| Action n°15 : Mettre en place la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants | 50 |
| Orientation 4 : Assurer la gouvernance et la mise en œuvre du PLH | 52 |
| Action n°16 : Mettre en place les observatoires et communiquer | 54 |
| Action n°17 : Accompagner les collectivités | 56 |
| Action n°18 : Assurer le suivi-animation du PLH..... | 58 |
| SYNTHESE..... | 60 |

— UN PROGRAMME POUR REpondre AUX BESOINS —

PREAMBULE

Roi Morvan Communauté est une **Communauté de Communes** créée officiellement le **1^{er} janvier 1999**, dans le cadre de la loi sur l'intercommunalité. Cet **Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI)** est implanté dans le **nord-ouest du département du Morbihan**, en région Bretagne. Son territoire se situe à la confluence de trois départements : le **Morbihan**, le **Finistère** et les **Côtes-d'Armor**. D'une **superficie de 763 km²**, Roi Morvan Communauté représente **11,2 % du territoire départemental** et **2,8 % de la surface régionale**. Ce périmètre intercommunal en fait un acteur territorial de poids dans un espace principalement rural.

En **2021**, la Communauté comptait **24 787 habitants**, répartis dans un tissu de communes rurales, de petites villes-centres et de villages, marqués par une identité culturelle forte et une tradition d'engagement local.

Roi Morvan Communauté fait partie intégrante du **Pays Centre Ouest Bretagne (Pays COB)**, une entité territoriale regroupant cinq EPCI :

- Communauté de Communes du Kreiz Breizh,
- Poher Communauté,
- Communauté de Communes de Haute Cornouaille,
- Monts d'Arrée Communauté,
- et Roi Morvan Communauté.

Ensemble, ces intercommunalités partagent une vision de développement cohérente, solidaire et adaptée aux spécificités du centre Bretagne. Un **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)** a été arrêté en janvier dernier à l'échelle du Pays COB. Ce document stratégique vise à définir les grandes orientations d'aménagement, de développement durable et d'équilibre du territoire à moyen et long terme.

Dans une volonté de mieux structurer son action publique et d'anticiper les évolutions futures, **Roi Morvan Communauté a élaboré son premier projet de territoire**. Ce document cadre, conçu de manière collaborative, repose sur **sept axes de transition**, qui traduisent les grands enjeux auxquels le territoire est confronté :

1. Transition identitaire et marketing territorial
2. Transition sociale
3. Transition économique
4. Transition environnementale
5. Transition territoriale
6. Transition institutionnelle
7. Transition démographique

Une politique de l'habitat structurée et ambitieuse

Dans le domaine de l'habitat, Roi Morvan Communauté mène une **politique volontariste**, avec pour objectif de répondre aux besoins de la population tout en favorisant l'amélioration du parc existant.

En 2022, la collectivité a franchi une étape importante en créant un service habitat dédié, chargé de piloter les actions en matière de logement, de rénovation et d'accompagnement des ménages.

Par ailleurs, entre **2015 et 2019**, un **Programme d'Intérêt Général (PIG) « Précarité énergétique – Autonomie »** a été mis en œuvre. Il visait à soutenir les ménages les plus vulnérables dans la rénovation énergétique de leurs logements et à favoriser le maintien à domicile des personnes âgées ou en

situation de handicap. Fort de son impact, ce dispositif a été **reconduit jusqu'en 2024**, témoignant de l'engagement de la Communauté en faveur d'un habitat accessible, confortable et durable.

Consciente des enjeux liés au maintien de services et de la vitalité des centres-bourgs, Roi Morvan Communauté a souhaité s'inscrire dans la **démarche nationale de revitalisation**. À ce titre, elle participe au programme « **Petites Villes de Demain** » (PVD), porté par l'État et destiné à soutenir les communes exerçant des fonctions de centralité dans les territoires ruraux.

Trois communes du territoire intercommunal ont été retenues dans ce cadre : **Gourin, Le Fauët, Guémené-sur-Scorff**.

Ces communes bénéficient d'un accompagnement renforcé pour développer des projets de revitalisation urbaine, réhabiliter l'habitat, renforcer l'offre de services, et redynamiser le tissu commercial et économique local.

À travers ses projets et dispositifs, Roi Morvan Communauté affirme sa volonté d'être un **acteur moteur du développement territorial**, en conciliant attractivité, solidarité et durabilité. L'intercommunalité s'inscrit dans une logique de **transitions multiples**, adaptées à la réalité de son territoire, à ses atouts, mais aussi à ses défis. Son engagement pour une action publique de proximité, cohérente et ambitieuse, s'inscrit dans une trajectoire collective au service de ses habitants.

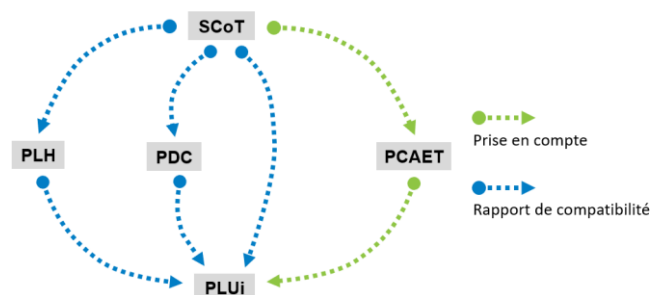
Un Programme Local de l'Habitat volontariste

Dans le cadre de ses réflexions stratégiques en matière d'aménagement et de développement territorial, **Roi Morvan Communauté a engagé, en février 2024, l'élaboration de son Programme Local de l'Habitat (PLH)**.

Cette démarche traduit une **volonté politique forte** de la part des élus communautaires, d'autant plus remarquable que l'élaboration d'un PLH n'est **pas une obligation légale** pour une intercommunalité de cette strate démographique. Il s'agit donc d'un **choix volontaire**, affirmant l'engagement de la collectivité pour une politique de l'habitat structurée, cohérente et adaptée aux besoins de son territoire.

Le PLH s'inscrit dans un **cadre réglementaire précis**, en lien avec l'ensemble des documents de planification existants dans les domaines de l'habitat, de l'urbanisme et de l'environnement. Il doit notamment :

- Être **compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)** du Pays Centre Ouest Bretagne, arrêté en janvier dernier ;
- **S'imposer au Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)**, qui a été approuvé en décembre 2023.



Par ailleurs, le PLH doit également **prendre en compte** un ensemble de documents et dispositifs de portée départementale ou nationale, parmi lesquels le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées, le Schéma Départemental de l'Autonomie, le Porter à Connaissance de l'Etat, ainsi que le Plan Climat Air Énergie Territorial. En complément, il devra prendre en considération le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV).

À travers ce futur PLH, Roi Morvan Communauté entend **formuler une véritable stratégie locale de l'habitat**, structurée et partagée, en réponse aux **enjeux spécifiques du territoire** :

- ⇒ Définir un programme local de l'habitat cohérent sur tout le périmètre de l'EPCI :
 - Se doter d'une **stratégie foncière et immobilière** ;
 - Développer le **parc de logements locatifs privés, communal et social** à destination d'un public modeste ;
 - Développer une **stratégie pour résorber la vacance**, identifier les raisons de celle-ci, afin de proposer des processus d'accompagnement pour permettre la remise sur le marché des logements vacants ;
 - Accompagner et favoriser **l'hébergement et l'accueil des publics spécifiques** (jeunes, personnes âgées...);
 - Proposer des solutions innovantes pour permettre aux ménages modestes **d'accéder à la propriété** ;
 - Trouver des leviers pour **lutter contre l'habitat indigne et les situations de mal logement** ;
 - Proposer une stratégie adaptée pour **transformer le parc de logements actuellement inadéquat et vieillissant** en parc répondant aux besoins de la population ;
 - Poursuivre et conforter le programme de **rénovation énergétique** du parc de logements existants ;
 - Poursuivre **l'aide à l'autonomie de la personne** dans son habitat et l'adaptation au handicap ;
- ⇒ Proposer une méthode et des outils et assurer le suivi d'évaluation du PLH ;
- ⇒ Indiquer les moyens humains et financiers nécessaires à sa mise en œuvre.

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 (quantitatif et qualitatif). L'élaboration d'un PLH repose sur trois étapes :

1. **Le diagnostic local de l'habitat sur la Communauté de Communes** :

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

Cette phase a été présentée en Comité de Pilotage le 2 avril 2024 et lors de l'animation d'ateliers thématiques le 15 mai.

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. Cette phase a été présentée le 24 juin et le 21 octobre en Comité de Pilotage et fait l'objet d'échanges lors des ateliers du 6 novembre.

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

Le programme d'actions a été débattu lors des ateliers du 6 novembre, à l'occasion de Comités Techniques les 8 janvier et 6 février 2025, en Comité de Pilotage le 23 avril et en Bureau le 5 juin.

CONTENU DU PROGRAMME D' ACTIONS

Le programme d'actions constitue le troisième volet du Programme Local de l'Habitat de Roi Morvan Communauté.

Conformément aux dispositions de l'article R.302.1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, « le programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique indique pour chaque commune ou secteur :

- Le nombre et les types de logements à réaliser ;
- Le nombre et les types de logements locatifs privés à mobiliser, dans le respect du IV de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ;
- Les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;
- L'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire. »

Le programme d'actions doit également préciser :

- Les modalités de suivi et d'évaluation du PLH et les conditions de mise en place de dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier ;
- 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.

Le programme d'actions précise, le cas échéant, les incidences de la mise en œuvre des actions retenues sur les plans locaux d'urbanisme, dans chaque commune et, le cas échéant, par 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 :

- ⇒ La Loi sur la décentralisation (**création des PLH**)
- ⇒ La loi Besson visant le **droit au logement**
- ⇒ La loi d'orientation pour la **ville**
- ⇒ La loi relative à la lutte contre les **exclusions** (*accords collectifs*)
- ⇒ La loi relative à l'accueil et à l'habitat des **gens du voyage**
- ⇒ Les lois **SRU et DALO** et l'obligation d'un pourcentage de logements sociaux
- ⇒ La loi d'orientation et de programmation pour la **ville et la cohésion urbaine** (*la gestion des Contrats de ville intégrant le renouvellement urbain*)
- ⇒ La loi relative aux **responsabilités et libertés locales** (*délégation des aides à la pierre*)
- ⇒ La loi portant **Engagement National pour le Logement** (*accès pour tous à un logement confortable*)
- ⇒ La **loi Mobilisation pour le logement** et la lutte contre les exclusions (*répartition des objectifs et articulation avec les PLUi*)
- ⇒ **Grenelle 1 et 2** (*performance énergétique*)



- ⇒ La loi de **programmation** pour la ville et la cohésion urbaine (*quartiers prioritaires politiques de la ville*)
- ⇒ Les lois **ALUR, Egalité et Citoyenneté, Elan** (*document d'urbanisme intercommunal, PPGD, CIL, foncier, habitat indigne...*)
- ⇒ La loi relative à **l'adaptation de la société au vieillissement** (*besoins liés à la perte d'autonomie*)
- ⇒ La loi portant lutte contre le **dérèglement climatique** et renforcement de la résilience face à ses effets

Il a été établi en prenant en considération les démarches territoriales suivantes :

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

Ce projet de PLH a été construit dans une démarche partenariale. Des temps d'échanges réguliers avec les représentants de l'EPCI et des communes, les techniciens, les acteurs de l'habitat et les services de l'Etat ont été organisés tout au long du processus d'élaboration. Des exemples de politiques mises en place sur d'autres collectivités ont pu être exposés pour alimenter les réflexions et échanges.

► Le présent document constitue la phase 3 de définition du programme d'actions du PLH de Roi Morvan Communauté.



LA POLITIQUE HABITAT DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

Bien que non obligatoire du fait de son nombre d'habitants (moins de 30 000 habitants), la Communauté de Communes a souhaité engager un programme permettant de définir sa politique de l'habitat à moyen terme, notamment pour répondre aux difficultés à se loger sur le territoire et à la faible qualité du parc de logements.

Etabli à partir de l'analyse de la situation démographique et de l'habitat à l'échelle de la Communauté de Communes, et également à partir des spécificités du marché, le **diagnostic du territoire** a permis d'identifier les **enjeux majeurs d'une politique locale de l'habitat** à conforter.

Sur la base de ces enjeux, du contexte économique actuel, la Communauté de Communes a **retenu un scénario de production** de logements répondant aux besoins exprimés par les ménages, les professionnels de l'immobilier et les entreprises locales. Il est basé sur le souhait de produire une offre de logements diversifiée, en réponse aux attentes des ménages et en lien avec des équipements et services existants ou projetés.

La démarche d'élaboration du PLH a réuni les élus et services de la Collectivité et des communes, ainsi que les différents acteurs du logement autour d'un projet de développement de l'habitat sur le territoire communautaire. Les enjeux majeurs et les orientations à suivre sont rappelés dans ce document et mis en perspective avec les actions du PLH.

Le **programme d'actions** est ainsi la déclinaison opérationnelle d'une politique territoriale de l'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, populations dites spécifiques, population en situation de mal-logement.

De nombreuses pistes d'actions ont fait l'objet d'échanges tout au long de cette phase d'élaboration du PLH, afin de répondre aux problématiques locales. Dix-huit actions sont retenues dans ce programme, dont plusieurs prioritaires à démarrer en moins d'une année. Chacune fait l'objet d'une fiche, précisant les modalités opérationnelles, les moyens financiers, les partenaires sollicités, ainsi que la programmation dans le temps.

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

- 1. Adapter l'offre existante et développer l'offre locative**
- 2. Conduire des politiques ciblées à destination des publics spécifiques**
- 3. Veiller à l'attractivité et à la qualité des parcs de logements existants**
- 4. Assurer la gouvernance et la mise en œuvre du PLH**

Plus globalement, ce programme d'actions s'inscrit dans les enjeux suivants :

L'accompagnement aux évolutions démographiques et à l'attractivité du territoire

- Prendre en compte les évolutions et déséquilibres démographiques
- Adapter la politique de l'habitat aux réalités économiques
- Conforter l'attractivité résidentielle

- Préserver l'identité 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 enjeux environnementaux

- Prendre en compte les enjeux du Grenelle de l'Environnement
- Prendre en compte les enjeux du PCAET communautaire
- Protéger l'environnement de qualité dont bénéficie le territoire
- Limiter la consommation foncière et maîtriser les formes urbaines, en privilégiant la réhabilitation du bâti existant et la remise sur le marché des logements vacants
- Améliorer la performance énergétique et lutter contre la précarité énergétique

L'adaptation et la diversification de l'offre de logements et d'hébergements pour répondre aux besoins locaux, enjeux de solidarité et de mixité sociale

Afin de répondre aux évolutions démographiques et sociales du territoire, Roi Morvan Communauté se donne pour priorité de **développer une offre de logements diversifiée, inclusive et adaptée aux besoins de l'ensemble des publics**. Cet enjeu s'inscrit dans une logique de cohésion sociale et de solidarité territoriale.

Les objectifs associés sont les suivants :

- **Développer une offre de logements accessible**, en particulier via l'**accession sociale à la propriété** et le **logement locatif social conventionné**, afin de renforcer la **mixité sociale** et de répondre à la diversité des situations familiales et économiques ;
- **Proposer des solutions de logement adaptées aux personnes en situation de précarité ou d'exclusion**, pour garantir un accès digne et durable à l'hébergement ;
- **Accompagner le vieillissement de la population**, en facilitant les parcours résidentiels adaptés, favorisant notamment le **maintien à domicile** dans des conditions appropriées ;
- **Lutter contre la précarité énergétique** et résorber l'**habitat indigne**, en mobilisant des dispositifs d'amélioration de l'habitat et d'accompagnement des ménages vulnérables.

La gouvernance

Ce programme d'actions a pour objectif d'améliorer la gouvernance de la politique de l'habitat en approfondissant les relations entre la Communauté de Communes, les communes et les autres partenaires de l'habitat.

Il reposera sur la mise à disposition par la Communauté de Communes de moyens humains dédiés à l'habitat et/ou de prestataires, afin de mettre en œuvre :

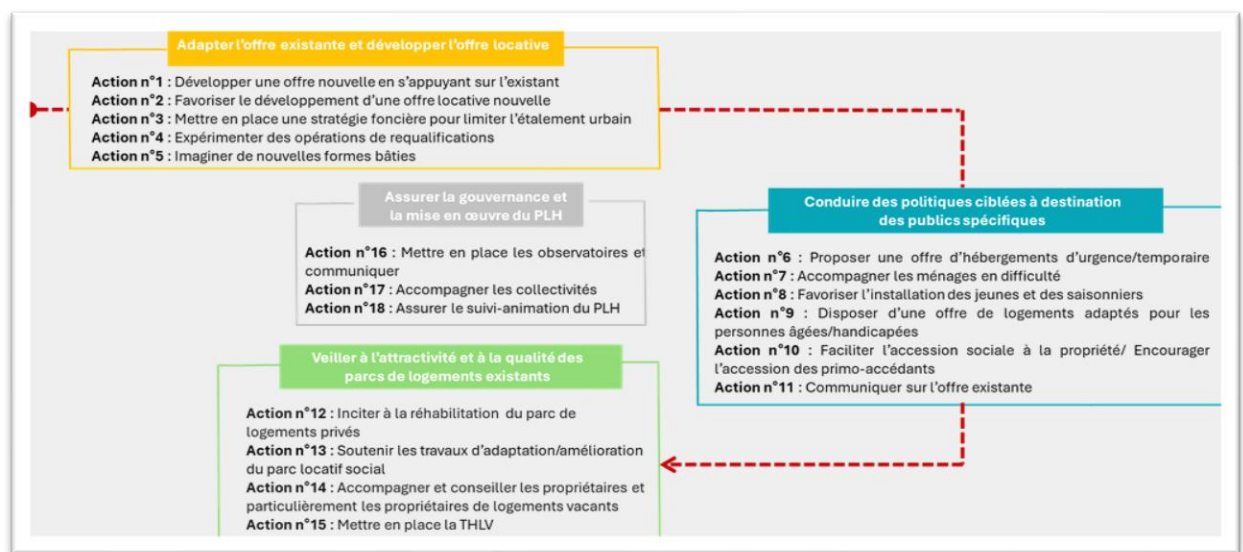
- Les différentes actions,
- L'observatoire de l'habitat (suivi de l'évolution des marchés immobiliers),
- L'observatoire du foncier (suivi des marchés fonciers, l'offre foncière et son utilisation, la mutabilité des terrains).

LE PROGRAMME D' ACTIONS

18 actions pour mettre en place la politique communautaire

Le PLH 2026-2031

Favoriser la réalisation du parcours résidentiel



Ce chapitre expose les dix-huit actions détaillées constituant la base opérationnelle de la politique Habitat de Roi Morvan Communauté pour les six ans à venir.

Chaque fiche précise les éléments de contexte, les objectifs généraux auxquels répond l'action, les modalités de mise en œuvre, le plan de financement, les partenaires à mobiliser et un échéancier de réalisation.

Afin de mesurer l'avancée du PLH et sa mise en œuvre concrète, chaque fiche action présente des indicateurs d'évaluation.

La synthèse de ces différentes actions est présentée en annexe.



ORIENTATION 1 : ADAPTER L'OFFRE EXISTANTE ET DEVELOPPER L'OFFRE LOCATIVE

Les éléments de constats

Roi Morvan Communauté est un territoire à dominante rurale confronté à une **baisse démographique** depuis plus de 50 ans. Entre 1968 et 2021, la population est passée de **35 028 à 24 787 habitants**, soit une diminution de **près de 30 %**, avec un solde naturel et un solde migratoire tout deux négatifs. Il est toutefois à noter tout récemment **une légère reprise, signe de l'attractivité du territoire**.

Cette tendance est principalement liée à un **solde naturel négatif** (-0,9 %), structurel sur le territoire. Bien qu'un **solde migratoire positif** soit observé dans certaines communes (Persquen, Le Faouët, Guémené-sur-Scorff), il reste insuffisant pour inverser la tendance. Par ailleurs, les **nouveaux arrivants sont plus âgés** (médiane : 35 ans) que les personnes quittant le territoire (médiane : 25 ans), accentuant le **vieillessement de la population** : plus d'un tiers des habitants a **60 ans et plus**.

Ce vieillissement s'accompagne d'un **deserrement important des ménages**. Or, le **parc de logements existant** n'est pas adapté à cette évolution : il est majoritairement composé de **grands logements (5 pièces et plus)**, alors que la **taille moyenne des ménages est de 2 personnes**, inférieure à la moyenne départementale et nationale.

Les données récentes montrent une demande de logements importante et des prix en hausse. Aussi, les logements doivent répondre aux attentes des ménages, en termes de confort, d'accès et de prix.

Soucieuse de permettre aux ménages de son territoire d'effectuer un parcours résidentiel complet, la collectivité se fixe des objectifs visant à poursuivre le développement d'une offre d'habitat pour tous.

Dans un contexte de raréfaction du foncier, d'exemplarité vis à vis de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers et avec l'objectif du Zéro Artificialisation Nette à atteindre en 2050, la collectivité doit favoriser la production d'une offre de logements dans un souci de réduction de la consommation foncière et de l'étalement urbain.

Mise en œuvre

L'enjeu principal pour la collectivité est de favoriser un développement équilibré et diversifié de l'habitat pour permettre l'accueil de nouveaux ménages et de pouvoir loger les ménages présents dans de bonnes conditions. Cette orientation doit ainsi permettre d'atteindre les objectifs suivants :

- Proposer une nouvelle offre en favorisant prioritairement le renouvellement de l'existant
- Mobiliser le foncier disponible situé en bourg
- Agir sur la typologie des logements
- Veiller à la préservation du patrimoine naturel et architectural
- Accroître l'offre locative privée et sociale
- Combler les besoins actuels et les attentes selon les profils et les moyens
- Permettre un parcours résidentiel

Les actions proposées sont les suivantes :

Action n°1. Développer une offre nouvelle en s'appuyant sur l'existant

Action n°2. Favoriser le développement d'une offre locative nouvelle

Action n°3. Mettre en place une stratégie foncière pour limiter l'étalement urbain

Action n°4. Expérimenter des opérations de requalifications

Action n°5. Imaginer de nouvelles formes bâties

A noter que certaines de ces actions se déclinent en sous-action.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le
ID : 056-245614417-20250626-N11_260625-DE

Action n°1 : Développer une offre nouvelle en s'appuyant sur l'existant

Contexte

Le Programme Local de l'Habitat fixe les objectifs quantifiés par typologie de logements à réaliser et la localisation de l'offre nouvelle de logements et d'hébergements dans chaque commune (cf. article R.302-1-3 du Code de la Construction et de l'Habitation).

Roi Morvan a défini un objectif de production de logements de 308 logements pour la durée du PLH 2026-2031, soit 308 logements par an.

La construction est ventilée par type de logement :

- 46 logements locatifs sociaux (15 % de la construction totale, dont 10 % en public et 5 % en privé)
- 31 logements en accession sociale/aidée à la propriété (10 % de la construction totale)
- 169 logements en marché libre (55 % de la construction totale). La construction est répartie sur l'ensemble des communes.

Objectifs

- Programmer une offre de logements diversifiée et équilibrée à l'échelle de l'intercommunalité pour favoriser le parcours résidentiel des ménages
- Territorialiser la programmation en tenant compte du projet de territoire, du SCoT, du PCAET et des spécificités communales

Descriptif de l'action

Le besoin en logements retenu est de 308, sur la durée du PLH, pour 2031, en conformité avec les objectifs du SCoT. Il correspond à un léger accroissement de population et à une volonté de réduire la vacance à 12 %.

Ce chiffre repose sur les postulats suivants :

- **Taux annuel d'accroissement de population : +0,1 % par an** (prise en compte du léger accroissement en 2024, soit 263 habitants supplémentaires par rapport à 2021, permettant d'atteindre 25 050 habitants en 2031 ;
- **1,96 personne par logement** en 2031 (dans l'hypothèse d'un ralentissement du phénomène de desserrement des ménages, avec 2 personnes en 2021) ;
- Un taux de **renouvellement du parc** de 1 % par an. Le renouvellement prend en compte la disparition de certains logements (*vétusté, regroupement...*). Des efforts de réhabilitation des logements devront être menés car ce chiffre est plus important aujourd'hui.
- La **poursuite de l'évolution** (à la baisse) de la part des résidences secondaires (13,82 % aujourd'hui).
- Une diminution du taux de vacance ramené à 12 % en 2031 (13,62 % aujourd'hui).

Le volume de nouveaux logements ne constitue pas un plafond mais **un objectif** qui pourra être adapté à l'occasion des **bilans annuels** ou du **bilan triennal**, dans la limite de la compatibilité avec le SCoT.

Afin de ne pas freiner les opérations, il convient de ne pas être trop contraignant dans les critères proposés. Un Comité de Suivi de la programmation, dans le cadre de l'Observatoire du PLH pourra être instauré.

Sont comptabilisés dans les logements nouveaux :

- Les constructions neuves,
- La remise sur le marché de logements vacants,
- Les changements d'usage du bâti,
- Le renouvellement urbain.

1-1 Territorialiser la production

Le respect des équilibres du territoire doit tenir compte des hypothèses de projections démographiques, ainsi que de l'armature urbaine définie par le SCoT. Il a été tenu compte des grands principes du SCoT concernant **la répartition de cet objectif entre les communes**. Cette répartition se fait en fonction du poids des communes et est ajustée en fonction des constructions des années passées et du foncier. Elle tient compte des capacités d'assainissement et de l'adduction en eau potable, de la limitation de l'étalement urbain et de l'objection du Zéro Artificialisation Nette (Loi Climat et Résilience). Sur ces principes, il a été étudié une répartition territoriale des objectifs de production de logements, donnant les chiffres suivants :

| | Répartition des objectifs |
|------------------------|---------------------------|
| BERNÉ | 30 |
| GOURIN | 42 |
| GUÉMENÉ-SUR-SCORFF | 10 |
| GUISCRIF | 24 |
| KERNASCLÉDEN | 6 |
| LANGOËLAN | 6 |
| LANGONNET | 24 |
| LANVÉNÉGEN | 12 |
| LE CROISTY | 9 |
| LE FAOUËT | 48 |
| LE SAINT | 6 |
| LIGNOL | 3 |
| LOCMALO | 12 |
| MESLAN | 34 |
| PERSQUEN | 3 |
| PLOËRDUT | 12 |
| PLOURAY | 12 |
| PRIZIAC | 3 |
| ROUDOUALLEC | 3 |
| SAINT-CARADÉC-TRÉGOMEL | 6 |
| SAINT-TUGDUAL | 3 |
| | 308 |

1-2 Décliner la programmation par type de logements

La décomposition par statut d'occupation vise à **renforcer le poids du locatif** et tout particulièrement sur les pôles, concernant le parc locatif social.

| | Loc. soc public | Loc. soc privé | Loc. privé | Accession libre | Accession sociale/aidée | Total |
|--------------------|-----------------|----------------|------------|-----------------|-------------------------|-------|
| BERNÉ | 4 | 1 | 6 | 15 | 4 | 30 |
| GOURIN | 7 | 3 | 7 | 18 | 7 | 42 |
| GUÉMENÉ-SUR-SCORFF | 2 | 0 | 2 | 4 | 2 | 10 |
| GUISCRIF | 3 | 1 | 4 | 13 | 3 | 24 |
| KERNASCLÉDEN | 0 | 0 | 1 | 5 | 0 | 6 |
| LANGOËLAN | 0 | 0 | 1 | 5 | 0 | 6 |
| LANGONNET | 3 | 1 | 4 | 13 | 3 | 24 |
| LANVÉNÉGEN | 0 | 1 | 3 | 8 | 0 | 12 |
| LE CROISTY | 0 | 0 | 2 | 7 | 0 | 9 |
| LE FAOUËT | 7 | 3 | 10 | 21 | 7 | 48 |
| LE SAINT | 0 | 0 | 1 | 5 | 0 | 6 |
| LIGNOL | 0 | 0 | 1 | 2 | 0 | 3 |

| | | | | | | |
|-------------------------------|----|----|----|-----|----|-----|
| LOCMALO | 0 | 1 | 3 | 8 | 0 | 12 |
| MESLAN | 5 | 2 | 7 | 15 | 5 | 34 |
| PERSQUEN | 0 | 0 | 1 | 2 | 0 | 3 |
| PLOËRDUT | 0 | 0 | 3 | 9 | 0 | 12 |
| PLOURAY | 0 | 1 | 2 | 9 | 0 | 12 |
| PRIZIAC | 0 | 1 | 1 | 1 | 0 | 3 |
| ROUDOUALLEC | 0 | 0 | 1 | 2 | 0 | 3 |
| SAINT-CARADEC-TRÉGOMEL | 0 | 0 | 1 | 5 | 0 | 6 |
| SAINT-TUGDUAL | 0 | 0 | 1 | 2 | 0 | 3 |
| | 31 | 15 | 62 | 169 | 31 | 308 |

Orientation 1

Au sein du parc locatif public HLM, il pourrait être proposé 45 % de logements en financement PLAi, 45 % en PLUS et 10 % en PLS.

La programmation prévisionnelle des structures/résidences sociales est :

- D'une dizaine de places à destination des jeunes/saisonniers
- D'une dizaine de places à destination des personnes âgées.

Les places d'hébergements conventionnés ne sont pas comptabilisées au titre du PLH dans les objectifs de logements sociaux territorialisés.

1-3 Décliner la programmation par taille de logements

Les grands logements (5 pièces ou plus) représentent 51,4 % des résidences principales. A contrario, les logements de 1 pièce ou 2 totalisent respectivement 2% et 6,9 % de l'ensemble. Or, le nombre d'occupants par foyer ne cesse de diminuer.

Aussi, en lien avec le nombre d'occupants et pour tenir compte des niveaux de ressources des ménages plutôt faibles, il conviendra d'être vigilant dans la taille des logements à créer et inciter à produire des logements de petite taille, particulièrement en direction des bailleurs sociaux. Il conviendrait de produire 10/12 % de logements de petite taille (1 ou 2 pièces).

L'atteinte de ces objectifs sera facilitée par la mise en place d'une politique d'aides au logement sur l'ensemble du territoire et un accompagnement technique proposé aux communes. Il s'agit de pouvoir proposer du logement abordable, c'est-à-dire à un coût inférieur à celui du marché.

| Moyens mis en œuvre | |
|------------------------|---|
| Calendrier de l'action | <input type="checkbox"/> Action engagée |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Nouvelle action |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Court terme (moins d'un an) |
| | <input type="checkbox"/> Moyen terme (1 à 3 ans) |
| | <input type="checkbox"/> Long terme (+ 3 ans) |
| Pilote de l'action | RMCom, communes |
| Partenaires | EPFB, Bailleurs, promoteurs, DDTM, DDETS |

| Budget prévisionnel / Fonctionnement | | | |
|--------------------------------------|-----------------------|---------------------|-------------|
| Poste | Dépenses TTC | Recettes | |
| | | RMCom | Partenaires |
| Suivi des objectifs | Cf. Action n°16 et 18 | Ingénierie RMCom | |
| Total | | | |

Budget prévisionnel / Investissement

| Poste | Dépenses TTC | Recettes | |
|--------------|--------------|----------|-------------|
| | | RMCom | Partenaires |
| Total | | | |

Suivi

| | |
|---|--|
| Indicateurs de réalisation | <ul style="list-style-type: none">Mise en compatibilité du document d'urbanisme |
| Indicateurs de résultats (échanges avec les communes) | <ul style="list-style-type: none">Nombre de logements réalisés par commune et par typeTaux de réalisation des objectifs, dont logements sociauxSuivi des outils réglementaires mobilisés pour mettre en œuvre le PLH |

Action n°2 : Favoriser le développement d'une offre locative nouvelle

Contexte

En 2020, le territoire comptait 1 702 logements locatifs privés et un parc social faiblement développé (400 HLM, soit 3,4 %), peu adapté aux ménages (taille) et à l'état jugé comme moyen/médiocre. Aussi, l'offre totale du parc locatif apparaît inadéquate à la demande, comme le confirme les professionnels de l'immobilier et les communes. Il a été en outre fait le constat de la présence de grandes entreprises peinant à trouver de la main d'œuvre, faute de logements disponibles. Le marché locatif est saturé du fait du faible nombre de logements disponibles à la location et de la part élevée de ménages modestes. Par ailleurs, ce parc est jugé en état moyen. Aussi, le besoin est clairement affiché d'**améliorer et de développer l'offre du parc locatif**, notamment concernant le **parc social**. La collectivité souhaite donc développer et diversifier l'offre de logements locatifs pour répondre aux demandes des habitants, notamment des populations spécifiques : personnes âgées, familles monoparentales, jeunes...

Objectifs

- Proposer une offre de logements abordable et diversifiée
- Développer l'offre locative sociale sur le territoire
- Accompagner les ménages les plus fragiles pour mieux se loger

Descriptif de l'action

A ce titre, afin de développer l'offre, il est proposé plusieurs interventions.

2-1 Soutenir la production de logements locatifs sociaux

Il s'agit ici de proposer des financements communautaires **en direction des organismes HLM**, signataires d'un accord-cadre avec la Communauté de Communes, afin de développer l'offre, en **construction** ou en **restructuration** (réinvestir les centres bourgs).

Il est ainsi proposé une aide de 5 000 € par logement, majorée de 1 000 € pour les opérations en renouvellement urbain. Le budget estimé est de **160 000 €** (31 x 5 000 €) + (5 x 1 000 €).

La question d'une **participation complémentaire** des communes concernées reste posée.

Pour ce faire, un **accord cadre** précisant les objectifs identifiés au sein du présent PLH et définissant les règles de répartition de la Communauté de Communes sera proposé aux différents bailleurs sociaux intervenant sur le territoire.

Dans le cadre de la révision du PLUi, un règlement spécifique sur les constructions de logements sociaux pourrait être étudié.

2-2 Soutenir le développement de l'offre locative dans le parc communal

Le parc locatif étant peu développé (privé et bailleurs sociaux), les communes ont développé un parc de logements locatifs (181 logements en 2023). Afin de poursuivre ce développement, la Communauté de Communes souhaite soutenir le développement d'une offre dans le **parc communal** (non conventionné) pour la création de nouveaux logements.

Elle propose une aide de 5 000 € par logement, majorée de 1 000 € en renouvellement urbain. Le budget estimé est de **27 000 €** (5 x 5 000 €) + (2 x 1 000 €).

2-3 Soutenir le développement de l'offre locative privée conventionnée avec travaux

Cf. Pacte Territorial action n°12.

Moyens mis en œuvre

| | |
|-------------------------------|---|
| | <input type="checkbox"/> Action engagée |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Nouvelle action |
| Calendrier de l'action | <input checked="" type="checkbox"/> Court terme (moins d'un an) |
| | <input type="checkbox"/> Moyen terme (1 à 3 ans) |
| | <input type="checkbox"/> Long terme (+ 3 ans) |
| Pilote de l'action | RMCom, communes |
| Partenaires | EPFB, Bailleurs, promoteurs, DDTM, DDETS |

Budget prévisionnel / Fonctionnement

| Poste | Dépenses TTC | Recettes | |
|----------------------|------------------|----------|-------------|
| | | RMCom | Partenaires |
| 2.1 Locatif social | 160 000 € | | |
| 2.2 Locatif communal | 27 000 € | | |
| 2.3 Locatif privé | Cf. action n°12 | | |
| Total | 187 000 € | | |

Budget prévisionnel / Investissement

| Poste | Dépenses TTC | Recettes | |
|--------------|--------------|----------|-------------|
| | | RMCom | Partenaires |
| | | | |
| Total | | | |

Suivi

| | |
|-----------------------------------|--|
| Indicateurs de réalisation | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre de logements créés |
| Indicateurs de résultats | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre de demandes de logements locatifs dont sociaux ▪ Délais d'attribution des logements locatifs sociaux ▪ Taux de rotation dans le parc locatif social |

Action n°3 : Mettre en place une stratégie foncière pour limiter l'étalement urbain

Contexte

La Loi Climat et Résilience du 22 juillet 2021 impose un changement de paradigme dans la manière de faire la ville :

- ✓ Limiter le rythme d'artificialisation des sols pour atteindre le Zéro Artificialisation Nette en 2050 ;
- ✓ Diviser par deux la consommation passée en 2021-2031 par rapport à 2011-2021 ;
- ✓ Privilégier la densification au sein des enveloppes urbaines (dents creuses, divisions parcellaires...) pour la production de logements notamment.

L'outil de référence pour la mesure de la consommation passée, 2011-2021 sur le territoire breton est le Mode d'Occupation Foncière (MOS). Le MOS estime la consommation foncière sur la période 2011-2021 sur le territoire de Roi Morvan Communauté à **112,85 ha**. Les communes ayant le plus consommé de foncier sur cette période sont Gourin (20,54 ha), Le Faouët (17,13 ha), Langonnet (11,23 ha), Guisriff (11,07 ha).

Sur la même période, le territoire intercommunal a perdu 1 201 habitants. Parmi les communes ayant le plus consommé de foncier sur cette période, Gourin a perdu 245 habitants, Le Faouët a perdu 32 habitants, Langonnet a perdu 123 habitants et Guisriff a perdu 283 habitants. La consommation foncière de cette dernière décennie n'a donc pas permis d'enrayer la baisse démographique du territoire. Dans le cadre imposé par la loi Climat et Résilience et notamment l'objectif Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050, il apparaît donc comme nécessaire **d'améliorer l'efficacité foncière sur la période 2021-2031** pour que chaque hectare consommé soit véritablement l'occasion de répondre aux besoins de la population en matière de logements et d'emplois afin de redynamiser le territoire.

L'étude sur les disponibilités foncières, menée dans le cadre de l'élaboration de ce PLH, a permis d'identifier un potentiel mobilisable théorique de 140 ha à l'échelle de la collectivité, en densification et de 53 ha en extension. Il convient néanmoins de souligner que 100 % de ce potentiel théorique ne pourra pas être mobilisable.

Dans ce contexte, sur le territoire communautaire comme ailleurs, l'offre foncière devient plus rare et donc plus chère. Aussi, développer l'action publique foncière constitue désormais un enjeu primordial pour la Communauté de Communes et ses communes membres, afin :

- Via le document d'urbanisme, d'organiser une densification qui soit au service de la qualité résidentielle, qui tienne notamment compte des enjeux de gestion urbaine (équipements, stationnements), paysagers et environnementaux (espaces de pleine terre, espaces paysagers préservés, îlots de fraîcheur, bandes de constructibilité/inconstructibilité, ...) y compris en « donnant à voir » des exemples d'architecture dense compatible avec les tissus urbains / villageois préexistants ;
- De maîtriser les parcelles (ou le regroupement de parcelles/ îlots) stratégiques pour les projets urbains, le cas échéant via un portage foncier. Il s'agit d'organiser la construction des immeubles qui y prendront place, projets souhaités par la collectivité, avant que d'autres projets non maîtrisés (ou que le renchérissement foncier) ne les compromettent.

Aussi, la collectivité a défini des objectifs de densités communales dans le cadre de ce PLH. Afin de pouvoir y répondre, elle doit mettre en place des moyens spécifiques. Elle prévoit à ce titre de s'appuyer sur une politique foncière adaptée.

Le PLH s'inscrit dans un rapport de compatibilité, et non de conformité, avec les documents d'urbanisme. Le PLUi ne devra donc pas empêcher la mise en œuvre du futur programme. Dans ce sens, une marge d'interprétation et d'appréciation est autorisée, sous réserve que les documents d'urbanisme n'interdisent et ne remettent pas en cause l'économie générale du PLH.

Objectifs

- Favoriser un développement équilibré et diversifié de l'habitat, en cohérence avec les capacités des communes à accueillir de nouvelles populations et en cohérence avec le SCOT
- Limiter la consommation foncière dédiée à l'habitat

- Poursuivre le développement de l'urbanisation en faveur d'un habitat durable et limiter l'étalement urbain
- Tenir compte des enjeux climat-énergie (PCAET) et des déplacements

Descriptif de l'action

3-1 Viser la réduction de la consommation foncière en intervenant sur les densités et limiter l'étalement urbain

Le SCOT prescrit les données suivantes :

- 23 logements/ha pour les 3 pôles d'équilibre et 17 logements/ha pour les pôles de proximité (*brutes, comprenant les espaces publics*)
- Consommation foncièrement au maximum 32 Ha sur 20 ans (*9,6 ha sur 6 ans, si linéaire*)
- Logements à produire en densification : 640 de 2025 à 2045 (63 %) (*192 logements sur 6 ans si linéaire*)

Toutefois, ces données ne vont pas être atteintes de manière linéaire. Aussi, il est proposé :

Une consommation de 20 ha sur les 10 premières années et de 40 % en densification les 10 premières années, soit 125 sur la durée du PLH.

| | Logts | Ha |
|------------------------|------------|---------------|
| BERNÉ | 30 | 1,765 |
| GOURIN | 42 | 1,826 |
| GUÉMENÉ-SUR-SCORFF | 10 | 0,435 |
| GUISCRIFF | 24 | 1,412 |
| KERNASCLÉDEN | 6 | 0,353 |
| LANGOËLAN | 6 | 0,353 |
| LANGONNET | 24 | 1,412 |
| LANVÉNÉGEN | 12 | 0,706 |
| LE CROISTY | 9 | 0,529 |
| LE FAOUËT | 48 | 2,087 |
| LE SAINT | 6 | 0,353 |
| LIGNOL | 3 | 0,176 |
| LOCMALO | 12 | 0,706 |
| MESLAN | 34 | 2,000 |
| PERSQUEN | 3 | 0,176 |
| PLOÉRDUT | 12 | 0,706 |
| PLOURAY | 12 | 0,706 |
| PRIZIAC | 3 | 0,176 |
| ROUDOUALLEC | 3 | 0,176 |
| SAINT-CARADEC-TRÉGOMEL | 6 | 0,353 |
| SAINT-TUGDUAL | 3 | 0,176 |
| | 308 | 16,583 |

3-2 Accompagner l'émergence de nouvelles formes urbaines et favoriser l'acceptation des nouvelles opérations

Un travail sur la forme urbaine doit être mené, en recherchant à sortir du modèle pavillonnaire et en proposant des logements intermédiaires et collectifs, tout en tenant compte des particularités urbaines de chaque site. Il s'agit dans ce cadre d'être dans une logique de qualité en développant des formes urbaines plus adaptées aux besoins (et budget) des ménages (proximité des services, accessibilité...) et aussi, par ce biais, d'optimiser les coûts d'aménagement et de foncier, afin de produire une offre plus abordable.

A ce titre, Roi Morvan Communauté envisage un travail pédagogique auprès des communes/habitants pour sensibiliser et accompagner les élus aux évolutions des formes urbaines au **Bimby** ou des démarches plus globales, de type **AEU** (Approche Environnementale de l'Urbanisme) ou **écoquartiers**. L'identification et la promotion d'initiatives intéressantes pourraient être développées : visites **d'opérations exemplaires** sur le territoire ou sur des territoires voisins, constitution d'un **catalogue d'opérations** auxquels les porteurs de projet pourraient se référer...

Il y aurait des opportunités de densification importantes selon les résultats de l'étude foncière. Aussi, pour faire suite à l'étude du volet foncier, il s'agirait de proposer une **incitation à la division de parcelles**, en expliquant l'intérêt.

La mise en place de **petits collectifs**, avec des jardins partagés est à promouvoir (auprès d'investisseurs à faire venir).

↳ Budget estimé : cf. action n°18

3-3 Favoriser le recours aux outils réglementaires

La stratégie foncière passe en premier lieu par les documents d'urbanisme qui ont spécifiquement pour objectif la maîtrise de la production à venir, via un cadre opérationnel à la densification et, plus généralement, aux secteurs prioritaires de développement de l'offre en logements. Il conviendra de s'appuyer sur les outils :

- De **programmation** (OAP, servitudes de mixité sociales, ...)
- **D'anticipation des mutations** (notamment via les règles de pleine terre, visant un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres, d'espace paysager préservé, de bande de constructibilité/inconstructibilité, ...)
- D'anticipation des **acquisitions publiques** (emplacements réservés pour le logement, PAPAG, ...)
- **Fiscaux** (THLV, FNB...).

Sur les secteurs à enjeux particulier de développement de l'offre, de densification et de reconfiguration d'îlots, il conviendra d'amplifier les actions de maîtrise foncière publique, y compris d'acquisition/ portage en partenariat notamment avec l'EPFB. Ainsi, l'identification des parcelles et îlots stratégiques menée dans l'étude sur le foncier mobilisable pourra alimenter ces réflexions.

3-4 Assurer une veille foncière

Un PLH nécessite de mener une veille sur l'évolution du foncier. L'étude sur le foncier disponible va de fait être régulièrement mise à jour à travers la mise en place de l'observatoire du foncier.

Afin de pouvoir renseigner l'**observatoire foncier** et accompagner les communes qui le souhaitent dans leur stratégie foncière, une centralisation à l'échelle communautaire des informations en possession des communes (sur les marchés fonciers et immobiliers) pourrait être mise en place.

↳ Budget estimé : cf. actions n°16 et n° 17

| Moyens mis en œuvre | |
|-------------------------------|--|
| | <input type="checkbox"/> Action engagée <input checked="" type="checkbox"/> Nouvelle action |
| Calendrier de l'action | <input checked="" type="checkbox"/> Court terme (moins d'un an) <input type="checkbox"/> Moyen terme (1 à 3 ans) <input type="checkbox"/> Long terme (+ 3 ans) |
| Pilote de l'action | RMCom, communes |
| Partenaires | EPFB, Bailleurs, promoteurs, DDTM, SAFER |

| ☒ Budget prévisionnel / Fonctionnement | | | |
|---|--------------------------|------------------|-------------|
| Poste | Dépenses TTC | Recettes | |
| | | RMCom | Partenaires |
| Consommation foncière Nouvelles formes Outils réglementaires Veille foncière | Cf. actions 16, 17 et 18 | Ingénierie RMCom | |
| Total | | | |

Budget prévisionnel / Investissement

| Poste | Dépenses TTC | Recettes | |
|-------|--------------|----------|-------------|
| | | RMCom | Partenaires |
| Total | | | |

Suivi

| | |
|-----------------------------------|--|
| Indicateurs de réalisation | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre d'outils fonciers mobilisés ➤ Mise en place de l'observatoire du foncier |
| Indicateurs de résultats | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Densité des opérations ▪ Foncier consommé ▪ Nombre de logements produits ➤ Evolution des prix des terrains non viabilisés, des lots à bâtir, des logements neufs, par commune |

Action n°4 : Expérimenter des opérations de requalifications

Contexte

Certains espaces urbains peuvent poser de telles problématiques aux collectivités dans l'aménagement de leur centre-bourg/centre-ville que la question d'un renouvellement urbain en profondeur se pose.

Objectifs

- Encourager le renouvellement urbain par le développement des centralités
- Valoriser la préservation du patrimoine architectural
- Offrir un cadre de vie attrayant (logement, environnement, espaces publics))

Descriptif de l'action

Le parc de logements ne répond pas toujours aux attentes des ménages, en termes de taille, de confort, de qualité thermique. Des actions sont proposées pour restaurer ces logements (cf. action n°12).

Toutefois, certains ilots mériteraient d'être requalifiés (cf. étude d'OPAH). Il s'agit de mener des opérations de renouvellement urbain.

Cette action nécessite :

1. **L'identification du bâti**, préalable à l'action, s'inscrirait dans le cadre d'une OPAH RU.
2. Promouvoir les dispositifs existants (ORI, VIR, DIFF), via **un soutien en ingénierie**
3. **Apporter un soutien financier** pour des opérations pilote/complexes, pour **restructurer des ilots en difficulté**, requalifier du bâti ancien dégradé en centres-villes/bourgs.

Les collectivités pourront s'appuyer sur l'EPFB selon la nature de l'opération.
 L'EPCI pourrait ainsi apporter son soutien à 5 opérations sur la durée du PLH.

↳ Budget estimé : 10 000 x 5 = 50 000 €

Moyens mis en œuvre

| | |
|-------------------------------|--|
| | <input type="checkbox"/> Action engagée |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Nouvelle action |
| Calendrier de l'action | <input type="checkbox"/> Court terme (moins d'un an) |
| | <input type="checkbox"/> Moyen terme (1 à 3 ans) |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Long terme (+ 3 ans) |
| Pilote de l'action | RMCom, communes |
| Partenaires | EPFB, Bailleurs, promoteurs, DDTM |

Budget prévisionnel / Fonctionnement

| Poste | Dépenses TTC | Recettes | |
|--------------|--------------|----------|-------------|
| | | RMCom | Partenaires |
| Total | | | |

Budget prévisionnel / Investissement

| Poste | Dépenses TTC | Recettes | |
|--------------------------------|-----------------|----------|-------------|
| | | RMCom | Partenaires |
| Opérations de requalifications | 50 000 € | | |
| Total | 50 000 € | | |

Suivi

- | | |
|-----------------------------------|--|
| Indicateurs de réalisation | ▪ Nombre d'intervention de la collectivité |
| Indicateurs de résultats | ▪ Nombre d'îlots/bâtiments/espaces publics requalifiés |

Action n°5 : Imaginer de nouvelles formes bâties

Contexte

Roi Morvan Communauté souhaite s'appuyer sur la stratégie foncière menée à l'échelle de la Communauté de Communes et par commune pour **mobiliser le foncier disponible situé en centre-bourg** et ainsi, limiter l'extension de l'urbanisation. Privilégier l'enveloppe urbaine existante dans les centre-bourgs implique alors la mobilisation des dents creuses, des logements vacants (relativement nombreux sur le territoire), ou même potentiellement la division parcellaire.

Réduire la consommation foncière, privilégier l'enveloppe urbaine existante, impliquera une mobilisation accrue :

- Des dents creuses (terrain libre entre deux constructions) ;
- Des îlots et cœurs d'îlots libres (terrain nu dans un îlot urbain) ;
- Du renouvellement urbain (démolition / reconstruction) ;
- Des friches économiques (industrielles, commerciales, espaces tertiaires) ;
- De la division parcellaire ;
- Des divisions et changements d'usage du bâti ;
- Des logements vacants.

Aussi, il convient que cette densification soit fortement accompagnée par la collectivité, pour qu'elle :

- Participe bien à la qualité urbaine globale, en contribuant aux objectifs de consolidation des centralités tout en valorisant les identités paysagères et architecturales des villes et villages ;
- Ne génère pas des dysfonctionnements (stationnements, artificialisation excessive des sols, production d'habitat inadapté en forme et surface aux aspirations modernes des ménages, tensions sur les réseaux et équipements ...).

Ces objectifs s'inscrivent en cohérence avec les travaux menés lors de l'étude foncière et la définition des enveloppes mobilisables.

Objectifs

- Favoriser un développement équilibré et diversifié de l'habitat, en cohérence avec les capacités des communes à accueillir de nouvelles populations et en cohérence avec les orientations et objectifs du SCoT
- Limiter la consommation foncière dédiée à l'habitat
- Poursuivre le développement de l'urbanisation en faveur d'un habitat durable et limiter l'étalement urbain
- Proposer une diversité de produits en réponses aux attentes des ménages
- Tenir compte des enjeux climat-énergie (PCAET) et des déplacements domicile-travail
- Mener une démarche de qualité environnementale
- Inciter à l'utilisation de matériaux bio-sourcés, respectant des normes d'isolation plus importantes

Descriptif de l'action

En lien avec la définition de la stratégie foncière, il s'agirait de promouvoir des **formes urbaines bâties plus denses**, bien intégrées aux centres-bourgs, à leurs environnements, avec de vrais espaces privatifs et aussi des espaces de vie partagés, par le biais d'habitat collectif et semi-collectif, en réponse à l'aménagement durable.

Ces lieux d'habitat devront être proches des lieux de vie (travail, consommation, divertissement).

Quelques communes disposent déjà d'**études de revitalisation** qui pourraient servir de base de travail.

En outre, un **concours d'idée** pourrait être proposé (via des étudiants), afin de mener une véritable réflexion sur les formes urbaines, étude de sur-élévation avec espaces partagés... La **qualité environnementale** et la **qualité**

des matériaux proposés seront recherchés. Il s'agirait de proposer un **référentiel des formes urbaines, quelque chose de plus vertueux.**

↳ Budget estimé : 10 000 €

| Moyens mis en œuvre | |
|-------------------------------|--|
| | <input type="checkbox"/> Action engagée <input checked="" type="checkbox"/> Nouvelle action |
| Calendrier de l'action | <input type="checkbox"/> Court terme (moins d'un an) <input type="checkbox"/> Moyen terme (1 à 3 ans) <input checked="" type="checkbox"/> Long terme (+ 3 ans) |
| Pilote de l'action | RMCom, communes |
| Partenaires | Ecoles, DDTM, |

| <input checked="" type="checkbox"/> Budget prévisionnel / Fonctionnement | | | |
|--|--------------|----------|-------------|
| Poste | Dépenses TTC | Recettes | |
| | | RMCom | Partenaires |
| Total | | | |

| <input checked="" type="checkbox"/> Budget prévisionnel / Investissement | | | |
|--|-----------------|----------|-------------|
| Poste | Dépenses TTC | Recettes | |
| | | RMCom | Partenaires |
| Concours d'idées | 10 000 € | | |
| Total | 10 000 € | | |

| Suivi | |
|-----------------------------------|--|
| Indicateurs de réalisation | <ul style="list-style-type: none"> Réalisation du référentiel |
| Indicateurs de résultats | <ul style="list-style-type: none"> Nombre de logements vertueux créés |

ORIENTATION 2 : CONDUIRE DES POLITIQUES CIBLEES A DESTINATION DES PUBLICS SPECIFIQUES

Les éléments de constats

Le cadre réglementaire d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) impose que ce document prenne en compte les orientations et actions prévues dans les autres plans et schémas en vigueur sur le territoire. Il doit notamment intégrer les besoins de plusieurs catégories de populations dites « spécifiques », telles que les jeunes (apprentis, stagiaires, saisonniers...), les personnes âgées et/ou en situation de handicap, les personnes en difficulté ainsi que les gens du voyage. Cette orientation englobe également les réflexions sur les dispositifs d'accompagnement à mettre en place pour ces ménages, l'accompagnement étant en effet une condition essentielle à leur bonne intégration. Les besoins en logement ou en hébergement de ces publics sont multiples et variés.

Roi Morvan Communauté accueille une population en situation de fragilité, caractérisée par des ressources modestes. Cependant, l'offre de petits logements accessibles financièrement demeure très limitée, ne permettant pas de répondre aux besoins identifiés. Dans ce contexte, la collectivité souhaite faciliter le parcours résidentiel des ménages, notamment en encourageant l'accession sociale à la propriété.

En ce qui concerne le public jeune, certaines offres de logements spécifiques existent d'ores et déjà, et plusieurs communes ont manifesté leur volonté de développer de nouveaux projets. Toutefois, des besoins particuliers en logement ont été identifiés tant par les communes que par les entreprises locales, notamment en ce qui concerne les travailleurs saisonniers agricoles et d'autres salariés, comme ceux des entreprises Keranna ou Ardo. Cet enjeu a été reconnu comme prioritaire dans le cadre du PAC.

S'agissant des personnes âgées, le territoire se distingue par un taux d'équipement important, se plaçant au deuxième rang départemental, avec deux hôpitaux et une dizaine de structures d'accueil. Néanmoins, la collectivité est confrontée à une population vieillissante qui, dans certains secteurs, rencontre des difficultés à se maintenir à domicile ou à réaliser les travaux nécessaires pour adapter leur logement. La prise en compte du vieillissement de la population implique ainsi une réponse globale incluant le développement des soins à domicile, l'offre de services de proximité, l'adaptation du parc de logements – qu'il soit public ou privé – ainsi que la construction de logements neufs adaptés. L'EPCI souhaite également explorer des solutions d'habitat plus souples et innovantes.

Enfin, il convient de noter que la Communauté de Communes ne dispose actuellement d'aucune aire d'accueil ni de terrains familiaux locatifs pour les gens du voyage. Toutefois, un terrain situé à Priziac est mis à disposition en réponse aux recommandations du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHDGV 2023-2029). Aussi, la collectivité reste vigilante sur ce sujet, mais n'envisage pas d'intervention spécifique au titre de ce PLH.

Mise en œuvre

Les actions envisagées sont :

Action n°6. Proposer une offre d'hébergements d'urgence/temporaire

Action n°7. Accompagner les ménages en difficulté

Action n°8. Favoriser l'installation des jeunes et des saisonniers

Action n°9. Disposer d'une offre de logements adaptés pour les personnes âgées/handicapées

Action n°10. Faciliter l'accession sociale à la propriété/ Encourager l'accession des primo-accédants

Action n°11. Communiquer sur l'offre existante

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le
ID : 056-245614417-20250626-N11_260625-DE

Action n°6 : Proposer une offre d'hébergements d'urgence/temporaire

Contexte

Il est fait le constat de niveaux de revenus peu élevés, d'une disparité d'accès aux services sociaux, des problématiques de mobilité pour les personnes vulnérables.

Le PAC précise qu'il convient d'apporter une réponse suffisante aux besoins spécifiques nécessitant **une ingénierie**, une **production** et une **gestion adaptées** : personnes âgées, personnes handicapées, publics précaires...

Le Faouët, Berné et Guisriff proposeraient chacune 1 logement d'urgence. L'offre apparaît insuffisante. Ces logements ne sont cependant pas reconnus officiellement par les services de l'État. Labelliser ces logements déjà présents et utilisés par et sur la Communauté de Communes permettrait d'affirmer leur rôle de logement d'urgence et d'avoir, pour les collectivités, une meilleure connaissance de l'existant et quels logements peuvent être mobilisés en cas de situation urgente.

Objectifs

- Disposer d'une offre de logements/hébergement diversifiée répondant aux besoins de chaque catégorie de population en situation de fragilité et en adéquation avec les niveaux de ressources observées
- Améliorer les équilibres de mixité sociale
- Prévenir la précarisation des ménages

Descriptif de l'action

L'action se décompose en plusieurs niveaux d'intervention, notamment du fait de réponses multiples à cette problématique. Il conviendra tout au long du PLH de **suivre les différents dispositifs** permettant un accès facilité au logement des personnes défavorisées.

6-1 Recenser et identifier l'offre existante

La collectivité souhaite mettre en place un recensement de l'offre de logements et d'hébergements d'insertion et d'urgence et une organisation de cette offre, notamment en direction des mairies. En effet, les communes peuvent ponctuellement mettre à disposition du logement d'urgence. Toutefois, l'offre n'est pas toujours présente dans la commune où le besoin est identifié, l'offre disponible pas connue et le ménage peut aussi rencontrer des difficultés de mobilité. Il est ainsi proposé dans un 1^{er} temps de formaliser l'offre existante à l'échelle intercommunale.

Par ailleurs, il conviendrait de clarifier le champ d'intervention des différents acteurs institutionnels et associatifs sur le sujet, permettant de prendre les mesures adaptées lors d'une situation particulière. Les relations avec le SIAO seront à développer afin de disposer d'une bonne connaissance du public visé

6-2 Organiser les partenariats

L'hébergement d'urgence/temporaire est l'une des actions du PDALHPD du Morbihan (action 1). Ce sujet implique de très nombreux partenaires, tant au niveau du logement que de l'accompagnement social. La collectivité souhaite plus s'impliquer auprès de ces partenaires tant dans la définition des besoins que la mise en place de réponses adaptées.

6-3 Développer l'offre adaptée

La Communauté de Communes propose un soutien technique et financier visant à soutenir les initiatives des communes afin de **développer une offre** en réponse aux besoins. Aussi, la création de 3/4 logements d'urgence répartis sur le territoire pourraient être soutenue.

6-4 Réfléchir à la mise en place d'un accompagnement

Une réflexion va être engagée pour développer un partenariat avec les **associations habilitées** (ex. : AILES), afin d'explorer d'autres solutions, telles que le bail glissant, la sous-location ou l'intermédiation locative. Afin de lever les freins à l'accès au logement, un **dispositif d'accompagnement** doit en effet viser à la fois les ménages en difficulté et les propriétaires, en particulier ceux exprimant des réticences, pour sécuriser et faciliter la mise en location.

| Moyens mis en œuvre | |
|-------------------------------|--|
| | <input type="checkbox"/> Action engagée <input checked="" type="checkbox"/> Nouvelle action |
| Calendrier de l'action | <input checked="" type="checkbox"/> Court terme (moins d'un an) <input type="checkbox"/> Moyen terme (1 à 3 ans) <input type="checkbox"/> Long terme (+ 3 ans) |
| Pilote de l'action | RMCom, communes |
| Partenaires | Partenaires sociaux, bailleurs, SIAO, CCAS, Départements, DDTM, DALO |

| <input checked="" type="checkbox"/> Budget prévisionnel / Fonctionnement | | | |
|--|----------------------|----------|-------------|
| Poste | Dépenses TTC | Recettes | |
| | | RMCom | Partenaires |
| Identifier l'offre existante Les partenariats L'accompagnement | CF. Actions 17 et 18 | | |
| Total | | | |

| <input checked="" type="checkbox"/> Budget prévisionnel / Investissement | | | |
|--|-----------------|----------|-------------|
| Poste | Dépenses TTC | Recettes | |
| | | RMCom | Partenaires |
| Développer l'offre | 10 000 € x 4 | | |
| Total | 40 000 € | | |

| Suivi | |
|-----------------------------------|--|
| Indicateurs de réalisation | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Recensement et organisation de l'offre existante • Nombre d'hébergements soutenus |
| Indicateurs de résultats | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre de places créées • Nombre de ménages relogés |

Action n°7 : Accompagner les ménages en difficulté

Contexte

Alors que les ménages résidant sur Roi Morvan Communauté disposent de très faibles ressources, avec seulement 39,4 % des ménages imposés (51,5 % au niveau départemental) et un taux de pauvreté de 17,7 % (contre 11,1 %), le parc social est largement insuffisant pour les loger. Aussi, les propriétaires bailleurs peuvent être réticents à les loger.

Objectifs

- Rassurer les propriétaires bailleurs
- Améliorer les équilibres de mixité sociale

Descriptif de l'action

Aussi, afin de sécuriser, rassurer ces propriétaires, la collectivité pourrait notamment promouvoir les **dispositifs d'Action Logement** :

- **Garantie Visale** (*la garantie Visale couvre les loyers, charges impayés et réparations locatives impayés*) ;
- **Loca Pass** (*l'AVANCE LOCA-PASS® est un prêt gratuit et sans frais d'un montant maximum de 1 200 € destiné à payer le dépôt de garantie au moment de l'entrée dans les lieux*).

A terme, Roi Morvan Communauté réfléchit à proposer un abondement de ces dispositifs ainsi qu'un accompagnement social.

Cette action vise plus particulièrement les salariés.

Moyens mis en œuvre

| | |
|-------------------------------|---|
| | <input type="checkbox"/> Action engagée |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Nouvelle action |
| Calendrier de l'action | <input checked="" type="checkbox"/> Court terme (moins d'un an) |
| | <input type="checkbox"/> Moyen terme (1 à 3 ans) |
| | <input type="checkbox"/> Long terme (+ 3 ans) |
| Pilote de l'action | RMCom |
| Partenaires | Partenaires sociaux, bailleurs, SIAO, CCAS, communes |

Budget prévisionnel / Fonctionnement

| Poste | Dépenses TTC | Recettes | |
|----------------------------|-----------------|----------|-------------|
| | | RMCom | Partenaires |
| Promouvoir les dispositifs | CF. Action n°18 | | |
| Total | | | |

Budget prévisionnel / Investissement

| Poste | Dépenses TTC | Recettes | |
|--------------|--------------|----------|-------------|
| | | RMCom | Partenaires |
| Total | | | |

Suivi

| | |
|-----------------------------------|-------------------------------|
| Indicateurs de réalisation | ▪ Nombre de garanties signées |
| Indicateurs de résultats | ▪ Nombre de ménages relogés |

Action n°8 : Favoriser l'installation des jeunes et des saisonniers

Contexte

De nombreux jeunes habitent et restent étudier sur le territoire, du fait notamment d'une offre relativement développée de formation, plus particulièrement dans le domaine de l'agriculture/horticulture/paysage mais aussi pour les métiers de bouche, le sanitaire et social et pour la maintenance de véhicules et de matériels. Or, la difficulté de se loger est présente pour cette population jeune, du fait d'un nombre important de demandes de logement locatif couplé à une offre existante actuellement trop faible.

La commune de Guisriff a inauguré en mars 2024 un Foyer de Jeunes Travailleurs composé de 10 places. La Communauté de Communes cherche toutefois à diversifier et développer son offre. D'autres projets sont en cours à plus ou moins long terme sur la commune de Gourin (11 places), et sur Le Faouët (9 places).

Les communes et les entreprises identifient des besoins de logements spécifiques, notamment pour les saisonniers agricoles, mais pas seulement (KERANNA, ARDO ; Conserverie Morbihannaises notamment). Le PAC l'a identifié comme une priorité.

Objectifs

- Répondre aux besoins en logements et en hébergements des jeunes et des saisonniers
- Disposer d'une offre de logements/hébergements diversifiée répondant aux besoins de chaque catégorie de population
- Répondre aux besoins économiques du territoire en accueillant la main d'œuvre, en particulier pour les besoins du secteur de l'agro-alimentaire
- Favoriser l'équilibre générationnel

Descriptif de l'action

En s'appuyant sur l'étude réalisée à l'échelle du COB sur du bâti mobilisable, le projet consiste à **développer une offre d'hébergement adaptée** à ce public, sous la forme de **Foyer Logement, petits meublés, sous-location, bail glissant ou encore de co-location inter-générationnelle** (du fait de la présence de grands logements).

Il s'agirait de conventionner avec les structures existantes. La collectivité accompagnerait ce développement.

En outre, pour favoriser **l'installation des jeunes**, il s'agira de **promouvoir les dispositifs** d'Action Logement : Aide Mobili Jeunes et Aide aux saisonniers Agricoles et de promouvoir le bail mobilité.

Cette intervention nécessite un **partenariat** avec les acteurs locaux, Mission Locale, ..., puis une **communication** adaptée sur les outils proposés.

Moyens mis en œuvre

Action engagée

Nouvelle action

Calendrier de l'action

Court terme (moins d'un an)

Moyen terme (1 à 3 ans)

Long terme (+ 3 ans)

Pilote de l'action

RMCom

Partenaires

Communes, Action Logement, partenaires sociaux, bailleurs, professionnels de l'immobilier, URHAJ, entreprises locales, CCI

| ☒ Budget prévisionnel / Fonctionnement | | | |
|---|----------------------|----------|-------------|
| Poste | Dépenses TTC | Recettes | |
| | | RMCom | Partenaires |
| Promotion des dispositifs Communication/partenariat | Cf. Actions 16 et 18 | | |
| Total | | | |

| ☒ Budget prévisionnel / Investissement | | | |
|--|-----------------|----------|-------------|
| Poste | Dépenses TTC | Recettes | |
| | | RMCom | Partenaires |
| Développement de l'offre | 3 000 € x 10 | | |
| Total | 30 000 € | | |

| Suivi | |
|-----------------------------------|---|
| Indicateurs de réalisation | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre d'hébergements financés ▪ Réalisation d'actions de communication |
| Indicateurs de résultats | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre d'hébergements créés ▪ Nombre d'attributions et taux d'occupation |

Action n°9 : Disposer d'une offre de logements adaptés pour les personnes âgées/handicapées

Contexte

La collectivité fait face à un vieillissement marqué de la population. Cette situation nécessite de proposer des **solutions de logements adaptés** aux ménages, mais aussi de pouvoir **anticiper la prise en compte de la dépendance** en termes d'adaptation des logements et d'offre de logements dédiés.

Le Schéma Départemental d'Autonomie indique que le territoire dispose de quatre domiciles partagés à destination des personnes âgées dépendantes. Quatre résidences seniors sont gérées par les hôpitaux de Guémené-sur-Scorff et Le Faouët. Une dizaine de structures sont également répertoriées sur la collectivité, avec une capacité d'accueil d'environ 540 places. Le taux d'équipements apparaît plutôt élevé comparativement aux autres territoires du département. Un tiers des communes indiquent avoir des projets de développement d'une offre de logements en direction des personnes âgées (notamment via un bailleur social). Toutefois, les professionnels de l'immobilier ont souligné le besoin de logements adaptés, en lien avec le vieillissement des ménages. Le PAC identifie comme une priorité de répondre aux besoins en logements des personnes âgées.

Objectifs

- Disposer d'une offre de logements/hébergement diversifiée, répondant aux besoins de chaque catégorie de population en situation de fragilité
- Accompagner le vieillissement de la population et assurer la prise en compte des situations de handicaps
- Favoriser le maintien à domicile par l'adaptation des logements existants

Descriptif de l'action

Cette action peut se décliner en plusieurs niveaux d'interventions.

9-1 Informer sur la perte d'autonomie

Afin d'améliorer la connaissance des besoins en logements et en hébergements, l'objectif du PLH est en premier lieu d'organiser un travail en commun avec l'ensemble des professionnels en lien avec les personnes âgées pour préciser les besoins et la diversité des offres de logements existants et les nouvelles solutions d'habitat intermédiaires à développer en faveur des personnes âgées. Il conviendra ensuite de développer les actions de communication (cf. actions n°16 et 18) pour informer les ménages sur les conséquences liées à la perte d'autonomie et veiller à une meilleure anticipation de cette difficulté. Les actions d'information à mener dans le cadre du Pacte Territorial (cf. action n°12) contribueront également à cet objectif.

9-2 Proposer un accompagnement technique

Il convient de permettre aux ménages âgés de se maintenir s'ils le souhaitent dans leur domicile, où ils ont leurs attaches, leurs histoires. La réalisation de travaux d'amélioration de l'habitat peut favoriser ce maintien à domicile, accompagnée des services adaptés à leurs attentes. Aussi, par la mise en place de son Pacte Territorial et la réalisation de diagnostics accessibilité, la collectivité proposera aux ménages du parc privé qui s'engageront dans la réalisation de travaux d'adaptation, un accompagnement technique gratuit, de qualité.

9-3 Soutenir la création de logements adaptés

La Communauté de Communes souhaite proposer des logements adaptés. Un besoin de logement plus inclusif, avec un projet de vie social pour favoriser le vivre ensemble entre le domicile et l'établissement spécialisé, a été identifié lors du diagnostic. Des formules d'habitats alternatifs pourraient être développés de type :

- Habitat inter-générationnel/regroupé : ensemble de logements individuels sans service, pouvant être implanté à proximité de structures pour personnes âgées ;

- Bégainage (sénior ou mixte) : ensemble de logements individuels accolés autour d'une cour centrale, avec services ;
- Papy loft : ensemble de logements individuels adaptés, avec un lieu de vie commun et une pièce médicalisée. Les loyers y sont peu élevés car il s'agit de logement HLM ;
- Résidence adaptée, avec une personne présente constamment, en logements sociaux ;
- Accueil familial : accueil dans un cadre familial, par des personnes agréées, permettant notamment une prise en charge temporaire, pendant des vacances ou après une hospitalisation.

Différentes formules étant possibles, la collectivité pourrait proposer un appel à projets de produits innovants qu'elle soutiendrait. Elle souhaite promouvoir et accompagner les projets d'habitat alternatifs inclusifs – Inventer l'habitat de demain. Elle pourrait soutenir le projet d'habitat intergénérationnel de l'association AILES.

| Moyens mis en œuvre | |
|-------------------------------|--|
| | <input type="checkbox"/> Action engagée <input checked="" type="checkbox"/> Nouvelle action |
| Calendrier de l'action | <input checked="" type="checkbox"/> Court terme (moins d'un an) <input type="checkbox"/> Moyen terme (1 à 3 ans) <input type="checkbox"/> Long terme (+ 3 ans) |
| Pilote de l'action | RMCom, communes |
| Partenaires | EPFB, Bailleurs, promoteurs, DDTM, DDETS |

| ☒ Budget prévisionnel / Fonctionnement | | | |
|--|--------------------------|----------|-------------|
| Poste | Dépenses TTC | Recettes | |
| | | RMCom | Partenaires |
| Perte d'autonomie | CF. Actions 12, 16 et 18 | | |
| Total | | | |

| ☒ Budget prévisionnel / Investissement | | | |
|--|-------------------------------|----------|-------------|
| Poste | Dépenses TTC | Recettes | |
| | | RMCom | Partenaires |
| Accompagnement technique Logements adaptés | CF. Action 12 3 000 € x 10 | | |
| Total | 30 000 € | | |

| Suivi | |
|-----------------------------------|---|
| Indicateurs de réalisation | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre de travaux réalisés ▪ Nombre de ménages accompagnés ▪ Nombre d'hébergements soutenus |
| Indicateurs de résultats (| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre d'hébergements créés |

Action n°10 : Faciliter l'accès social à la propriété/ Encourager l'accès des primo-accédants

Contexte

L'analyse des dynamiques du marché local de l'habitat a montré un fort attrait pour l'accès à la propriété, qui se développe en périphérie, notamment en réponse à la faiblesse du parc locatif. Ce mouvement contribue au développement de la péri-urbanisation et à la baisse de la population des villes centres. Toutefois, il est rappelé le niveau très peu élevé des ressources des ménages les rendant éligibles à des logements en accession sociale. La collectivité doit pouvoir proposer une offre en accession conforme à ces faibles ressources. Il s'agirait ainsi de permettre à ces ménages de réaliser leur projet d'accès dans de bonnes conditions financières, et de manière sécurisée (la plupart des produits d'accès proposant une garantie de rachat en cas de difficultés imprévues). Différentes possibilités s'offrent à elle : soutien au PSLA, accession dans l'ancien...

Objectifs

- Proposer une offre de logements abordable et diversifiée
- Accompagner les ménages les plus fragiles pour mieux se loger
- Permettre l'accès à la propriété au plus grand nombre

Descriptif de l'action

10-1 Soutenir le PSLA (Prêt social de Location-Accession)

Le PSLA est un dispositif d'accès à la propriété qui permet à des ménages sous plafonds de ressources de devenir propriétaires de leur résidence principale, à prix maîtrisé avec un statut de locataire accédant. Afin d'encourager le recours des ménages à l'accès social à la propriété, un **soutien aux opérateurs PSLA** pourrait être proposé pour le rendre attractif auprès des ménages. Il s'agit d'instaurer une **aide à l'installation** au bénéfice des ménages primo-accédants, pour consolider l'apport en fonds propres (en privilégiant les logements en centre-bourgs). Cette aide sera proposée aux ménages au moment de la levée de l'option. Le prêt accession de l'Action Logement peut de même être sollicité au moment de la levée d'option de l'opération (30 000 €, à 1 %). La collectivité réfléchit à proposer une aide plus importante pour la création de logements en collectif.

10-2 Encourager l'accès social dans l'ancien

Les analyses ont souligné l'importance de la vacance et particulièrement en centre-bourgs. En réponse à cette problématique et aux souhaits des ménages d'accéder à la propriété, la collectivité prévoit d'**encourager l'accès social dans l'ancien**, avec une aide aux travaux de mise aux normes d'habitabilité, en fonction des critères à préciser dans un cahier des charges : âge du logement, âge du propriétaire (primo-accession), niveau de ressource du propriétaire, localisation du bien (centres-villes/bourgs), durée de la vacance (2 ans), critère d'occupation après travaux, pourcentage de travaux, réalisation de diagnostics...

10-3 Soutenir le Bail Réel Solidaire

Face à l'envolée des prix fonciers et immobiliers, de nombreux ménages à revenus modestes ou moyens ne parviennent pas à réaliser leur souhait d'accéder à la propriété, ou bien dans des conditions d'endettement ou de localisation peu satisfaisantes. L'idée, créée par la loi Elan, est de dissocier la propriété du bâti et de celle du foncier, permettant ainsi de réduire très significativement le prix des logements, et/ou de créer des produits plus ambitieux en termes d'espace et de qualité. L'Organisme Foncier Solidaire propose un Bail Réel Solidaire à l'acquéreur qui s'acquiesce d'une redevance d'occupation du terrain. Le BRS est un nouveau contrat juridique créé par une ordonnance du 20 juillet 2016. Il s'agit de dissocier le foncier, propriété de l'organisme Foncier Solidaire, du bâti, détenu par le ménage. Il s'agit d'un bail par lequel un acquéreur bénéficie de la jouissance d'un logement dans des conditions privilégiées, dans le neuf comme dans l'ancien.

La Communauté de Communes souhaite s'inscrire dans les réflexions au niveau de la Région Bretagne visant l'instauration du BRS.

| Moyens mis en œuvre | |
|-------------------------------|--|
| | <input type="checkbox"/> Action engagée <input checked="" type="checkbox"/> Nouvelle action |
| Calendrier de l'action | <input checked="" type="checkbox"/> Court terme (moins d'un an) <input type="checkbox"/> Moyen terme (1 à 3 ans) <input type="checkbox"/> Long terme (+ 3 ans) |
| Pilote de l'action | RMCom |
| Partenaires | EPFB, Action Logement, Région, communes, Bailleurs, promoteurs, DDTM, DDETS |

| ☑ Budget prévisionnel / Fonctionnement | | | |
|--|--------------|----------|-------------|
| Poste | Dépenses TTC | Recettes | |
| | | RMCom | Partenaires |
| Total | | | |

| ☐ Budget prévisionnel / Investissement | | | |
|--|-----------------|----------|-------------|
| Poste | Dépenses TTC | Recettes | |
| | | RMCom | Partenaires |
| PSLA | 1 000 € x 10 | | |
| Accession ancien | 2 000 € x 10 | | |
| BRS | - | | |
| Total | 30 000 € | | |

| Suivi | |
|-----------------------------------|--|
| Indicateurs de réalisation | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre de logements aidés |
| Indicateurs de résultats | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre de ménages accédants à la propriété |

Action n°11 : Communiquer sur l'offre existante

Contexte

Le territoire propose des solutions de logements, d'hébergements parfois méconnues. Le besoin d'améliorer l'information, de communiquer est ressorti des échanges avec les différents partenaires et ce à destination de tous les ménages.

Objectifs

- Disposer d'une offre de logements/hébergement diversifiée, répondant aux besoins de chaque catégorie de population en situation de fragilité
- Promouvoir la politique communautaire
- Accompagner les publics en difficulté dans leurs démarches

Descriptif de l'action

L'EPCI propose de réaliser ou faire réaliser, en collaboration avec les communes et les partenaires concernés, un **Guide du Logement** (1^{ère} location, 1^{ère} accession) à l'attention des jeunes, comprenant des conseils pratiques, juridiques... afin d'éviter certains pièges, et également à l'attention des personnes âgées pour anticiper le vieillissement et la perte d'autonomie... Il permettrait de recenser l'offre en logement/hébergement sur le territoire. Il apporterait des informations sur les dispositifs autour du logement, sur les droits et devoirs des locataires, ce qui est à la charge des propriétaires...

En outre, les temps d'échange avec les partenaires, la création de divers supports permettront de communiquer autour de la politique communautaire (cf. action n°16).

Moyens mis en œuvre

| | |
|-------------------------------|--|
| | <input type="checkbox"/> Action engagée <input checked="" type="checkbox"/> Nouvelle action |
| Calendrier de l'action | <input checked="" type="checkbox"/> Court terme (moins d'un an) <input type="checkbox"/> Moyen terme (1 à 3 ans) <input type="checkbox"/> Long terme (+ 3 ans) |
| Pilote de l'action | RMCom |
| Partenaires | Communes, partenaires sociaux, Bailleurs, promoteurs, professionnels de l'immobilier, DDTM, Mission Locale |

Budget prévisionnel / Fonctionnement

| Poste | Dépenses TTC | Recettes | |
|---|---------------|----------|-------------|
| | | RMCom | Partenaires |
| Réalisation du guide Suivi animation | Cf. Action 16 | | |
| Total | | | |

Budget prévisionnel / Investissement

| Poste | Dépenses TTC | Recettes | |
|--------------|--------------|----------|-------------|
| | | RMCom | Partenaires |
| | | | |
| Total | | | |

Suivi

| | |
|-----------------------------------|--|
| Indicateurs de réalisation | <ul style="list-style-type: none">▪ Réalisation du guide▪ Nombre d'actions de communication |
| Indicateurs de résultats | <ul style="list-style-type: none">▪ Nombre de consultation du guide |

ORIENTATION 3 : VEILLER A L'ATTRACTIVITE ET A LA QUALITE DES PARCS DE LOGEMENTS EXISTANTS

Les éléments de constats

L'analyse de l'ancienneté des logements souligne que plus d'un logement sur deux (53 %) a été construit avant les 1^{ères} réglementations thermiques des années 1970. Ce taux est élevé et bien supérieur à celui du Morbihan (31,3 %), de la Bretagne (34,5 %) ou de la France (41,9 %).

Il est ainsi indiqué que près d'un quart des logements sont chauffés à l'électricité, et une part non négligeable est chauffée au fioul. Or, ces logements, anciens, présentent souvent une faible isolation. Par ailleurs, le parc étant constitué de logements de grande taille, les ménages rencontrent des difficultés pour pouvoir les chauffer et se retrouvent en situation de précarité énergétique (plus d'un quart d'entre eux). Aussi, la massification de la rénovation thermique représente des enjeux économiques et sociaux, permettant de :

- Améliorer l'efficacité énergétique
- Limiter les émissions de polluants atmosphériques et de gaz à effet de serre
- Limiter l'étalement urbain
- Anticiper les impacts et adapter le territoire au changement climatique

Il est observé sur la Communauté de Communes une dégradation relativement importante du parc de logement avec 561 logements considérés comme sans confort en 2020, soit 4,5 % du parc de logements, contre 2,4 % pour le Morbihan. Ces éléments ont été soulignés lors de la réalisation de l'étude pré-opérationnelle d'amélioration de l'habitat menée en 2023. Les organismes proposant des services dédiés à la population soulignent l'existence de marchands de sommeil louant des biens notamment à des personnes étrangères, en intérim. Aussi, la mise en place d'une OPAH de Renouvellement Urbain avait été ciblée sur les trois principaux pôles du territoire, accompagnée d'une opération programmée. Les professionnels de l'immobilier s'accordent également sur la faible qualité du parc et le besoin de travaux de rénovation.

Par ailleurs, rappelons que la vacance des logements est particulièrement importante, alors que le besoin en logements est une réalité. Le SCoT, et aussi le PLH, vise la remobilisation de ce parc. L'étude de 2023 a mis en lumière un double frein : l'état dégradé de nombreux logements et le coût de réhabilitation, perçu comme dissuasif par les propriétaires.

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.

Les actions proposées sont :

Action n°12. Inciter à la réhabilitation du parc de logements privés

Action n°13. Soutenir les travaux d'adaptation/amélioration du parc locatif social

Action n°14. Accompagner et conseiller les propriétaires et particulièrement les propriétaires de logements vacants

Action n°15. Mettre en place la THLV

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le
ID : 056-245614417-20250626-N11_260625-DE

Action n°12 : Inciter à la réhabilitation du parc de logements privés

Contexte

La préoccupation énergétique est déjà présente sur le territoire avec la mise en place d'un Plan Climat Énergie qui favorise la sobriété énergétique dans les usages par la sensibilisation et le soutien les opérations de diminution de la consommation énergétique par habitant, à travers notamment deux fiches actions. Le PCAET prévoit 100 rénovations par an, et une plateforme de rénovation massive de l'habitat privé, prévoyant 200 rénovations BBC.

Aussi, dans le cadre du dispositif Morbihan Solidarité Energie mis en place par le département, cet EPCI enregistre la proportion la plus importante de repérage de situations avec 4,31% de ménages identifiés.

C'est donc toute la question de l'amélioration de la performance énergétique, de la sobriété énergétique qui doit être traitée, afin de répondre aux enjeux de la transition écologique. Cet enjeu concerne tout autant le parc privé que le parc public, même si ces derniers sont peu représentés sur l'ensemble de la Communauté de Communes.

Le Département du Morbihan et l'Etat co-pilotent depuis 2008 le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) qui regroupe tous les acteurs concernés afin de permettre à chaque situation de trouver une solution. Le PIG départemental mis en place depuis 2022 permet de lutter contre l'habitat indigne. Il s'est toutefois achevé fin 2024. Ici encore, Roi Morvan Communauté est le territoire le plus concerné par les situations de mal logement identifiées.

L'EPCI souhaite donc lutter contre ces situations d'inconfort en **accompagnant les ménages, via de l'information et des aides pour favoriser la réhabilitation**, via un PIG Pacte Territorial, accompagné éventuellement d'une OPAH RU. Un travail pourrait être mené avec les professionnels du bâtiment. D'autres dispositifs visant les marchands de sommeil (Permis de louer) pourront être étudiés.

Objectifs

- Améliorer le confort du parc de logements et leur qualité thermique
- Adapter le parc aux besoins des personnes vieillissantes et en perte d'autonomie
- Veiller à la préservation du patrimoine architectural
- Proposer un cadre de vie attrayant
- Inciter les propriétaires à valoriser leur logement

Descriptif de l'action

Afin d'améliorer la qualité des logements proposés, la collectivité souhaite intervenir d'un point de vue technique et financier auprès de l'ordre **de 600 propriétaires privés** dans le cadre de son **Pacte Territorial**. Il s'agira d'intervenir pour :

- Aider à l'amélioration de la **performance énergétique** ;
- Aider au **maintien à domicile** (*handicap-vieillessement*) ;
- Lutter contre l'habitat dégradé.

Roi Morvan Communauté, avec la mise en place de son Pacte Territorial, prévoit ainsi **d'identifier et de cibler les stratégies d'intervention** grâce à des actions spécifiques. Ces actions pourront être du repérage, de la prospection et de l'animation auprès de publics particuliers (ménages précaires, logements vacants...), couplées à une coordination avec les acteurs du secteur social ou médico-social et des partenaires institutionnels permettant une bonne connaissance des ménages composant le territoire.

Dans une volonté de simplification des parcours, Roi Morvan Communauté envisage la mise en place d'un guichet unique. Celui-ci permettra aux ménages ayant un projet de travaux d'identifier clairement leur interlocuteur et d'être orientés vers les partenaires ou opérateurs adaptés.

Ces interventions permettront également de répondre aux objectifs du PCAET (100 logements/an) et à ceux du SCOT (réhabiliter 17 logements/an en habitat indigne et très dégradés pour qu'ils ne deviennent pas vacants).

La Communauté de Communes :

- Propose un **accompagnement technique gratuit** aux particuliers
- **Abonde les aides de l'Anah** (plafond maximum de travaux de l'Anah) à hauteur de :
 - 10 % pour les PO Logement Décent, PB Autonomie, PB Travaux lourds ;
 - 5 % pour les PB Energie, PB Logement moyennement dégradé, PB Travaux sécurité et salubrité
- Participe au repérage des situations d'habitat indigne (élu référent) et à l'accompagnement des communes
- Pourrait participer au financement du dispositif **Tiers Financeur** de la Région Bretagne.
- Réfléchit également à la mise en place du **Permis de Louer**.

NB : ces interventions sont calées sur la politique en matière d'amélioration de l'habitat de l'Anah. Cette politique pourrait connaître des évolutions à la rentrée 2025.

| Moyens mis en œuvre | |
|-------------------------------|--|
| | <input type="checkbox"/> Action engagée <input checked="" type="checkbox"/> Nouvelle action |
| Calendrier de l'action | <input checked="" type="checkbox"/> Court terme (moins d'un an) <input type="checkbox"/> Moyen terme (1 à 3 ans) <input type="checkbox"/> Long terme (+ 3 ans) |
| Pilote de l'action | RMCom |
| Partenaires | Région, Anah/DDTM, Département |

| ☒ Budget prévisionnel / Fonctionnement | | | |
|--|--------------|----------|-------------|
| Poste | Dépenses TTC | Recettes | |
| | | RMCom | Partenaires |
| Total | | | |

| ☒ Budget prévisionnel / Investissement | | | |
|--|----------------------|----------|--|
| Poste | Dépenses TTC | Recettes | |
| | | RMCom | Partenaires |
| Accompagnement technique | 1 600 000 € | | Anah : • 50 % volet dynamique territoriale (plafond : 150 000 €) |
| Accompagnement financier | 603 000 € | | • 50 % volet information (plafond 150 000 €) • Volet accompagnement : 600 € PO adaptation, 2 000 € PO TM habitat indigne/énergie, 4 000 € habitat indigne et énergie... |
| Total | 2 203 000 €* | | |

| Suivi | |
|-----------------------------------|--|
| Indicateurs de réalisation | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Mise en place du Pacte Territorial |
| Indicateurs de résultats | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre de ménages accompagnés ▪ Nombre de logements restaurés ▪ Nombre d'actions de communication engagées |

*: le chiffrage de l'OPAH RU n'est pas repris ici.

Action n°13 : Soutenir les travaux d'adaptation/amélioration du parc locatif social

Contexte

Près de la moitié des logements du parc locatif social est classée au DPE en étiquette E, F ou G. Ces chiffres s'expliquent par l'âge du parc, ancien. Même si les bailleurs procèdent à des travaux réguliers, ce parc vieillit et nécessiterait de même la réalisation de travaux, en lien avec le vieillissement de la population.

Objectifs

- Proposer une offre de logements abordable et diversifiée
- Accompagner les ménages les plus fragiles pour mieux se loger
- Améliorer les conditions de vie des habitants
- Favoriser les économies d'énergie

Descriptif de l'action

Le diagnostic a mis en avant qu'une partie du parc social est vieillissant et peut nécessiter des travaux de rénovation. Au-delà de la production d'une offre nouvelle, il convient en effet de veiller à l'entretien de l'existant.

Aussi, il pourrait être proposée une **aide financière aux bailleurs sociaux** pour soutenir la réalisation de :

- Travaux d'isolation : 1 000 x 20 = 20 000 €
- Travaux d'adaptation : 1 000 x 20 = 20 000 €

| Moyens mis en œuvre | |
|------------------------|--|
| Calendrier de l'action | <input type="checkbox"/> Action engagée |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Nouvelle action |
| | <input type="checkbox"/> Court terme (moins d'un an) |
| | <input type="checkbox"/> Moyen terme (1 à 3 ans) |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Long terme (+ 3 ans) |
| Pilote de l'action | RMCom |
| Partenaires | Communes, Bailleurs, DDTM, DDETS |

Orientation 3

| <input checked="" type="checkbox"/> Budget prévisionnel / Fonctionnement | | | |
|--|--------------|----------|-------------|
| Poste | Dépenses TTC | Recettes | |
| | | RMCom | Partenaires |
| Total | | | |

| <input checked="" type="checkbox"/> Budget prévisionnel / Investissement | | | |
|--|-----------------|----------|-------------|
| Poste | Dépenses TTC | Recettes | |
| | | RMCom | Partenaires |
| Travaux d'isolation | 1 000 € x 20 | | |
| Travaux d'adaptation | 1 000 € x 20 | | |
| Total | 40 000 € | | |

Suivi

| | |
|-----------------------------------|---|
| Indicateurs de réalisation | <ul style="list-style-type: none">▪ Réalisation des travaux d'adaptation▪ Réalisation des travaux d'économie d'énergie |
| Indicateurs de résultats | <ul style="list-style-type: none">▪ Maintien des ménages dans leur logement▪ Gains énergétiques effectués |

Action n°14 : Accompagner et conseiller les propriétaires et particulièrement les propriétaires de logements vacants

Contexte

Roi Morvan Communauté fait l'objet d'une augmentation constante du parc de logements vacants depuis 1999. Ainsi, Saint-Tugdual et Priziac observent les plus fortes augmentations sur la période 2009-2020 (respectivement + 142 % et + 138 %).

Lors de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH, une enquête a été menée en 2023 à destination des propriétaires de logements vacants. Sur les 155 réponses reçues, 66 logements ont été confirmés vacants, avec un état de dégradation avancée sur les menuiseries extérieures et les combles. Les propriétaires ont également précisé trois principales raisons à la vacance : un refus de louer (21), un manque de moyens financiers (21) et un coup de la restauration trop élevée (18). Ces constats poussent la collectivité à **mener une réflexion sur la (re)mobilisation des logements vacants** et ce, afin d'augmenter, voire de diversifier, les logements présents sur le marché de l'accession et le marché locatif. Cette remobilisation nécessitera une implication de tous, tant des privés, que des partenaires et élus locaux, autour de la communication et du repérage, puis un accompagnement.

Objectifs

- Améliorer le parc de logements
- Lutter contre la vacance des logements
- Soutenir les propriétaires

Descriptif de l'action

Il est fait le constat que les ménages qui souhaitent réaliser des travaux abandonnent souvent avant la finalisation, du fait de démarches pouvant être considérées comme trop longues et trop complexes et des aides qui ne sont que très peu avancées.

Cette action se traduit par :

1. **Du repérage** en s'appuyant sur l'outil Zéro Logement Vacant, pour contacter, accompagner et informer les propriétaires de logements vacants des possibilités de travaux ;
2. **De la communication** sur les dispositifs existants : Forum de l'habitat, réunions publiques, vidéos d'exemples (cf. futur Pacte Territorial) ;
3. **Une démarche pro-active**, avec l'instauration d'un élu communal référent pour identifier les propriétaires de ces logements vacants, en lien avec les services de la Communauté de Communes ;
4. **Une aide financière de 5 000 €** par la Communauté de Communes pour les propriétaires d'un logement vacant qui conventionnent avec l'Anah (objectif : 30 logements) ;
5. **Une porte d'entrée unique** sur les dispositifs (cf. Pacte Territorial), pour rassurer les ménages et traiter les dossiers de travaux avec un service toujours présent sur le territoire pour monter les dossiers.

Moyens mis en œuvre

- Action engagée
- Nouvelle action

Calendrier de l'action

- Court terme (moins d'un an)
- Moyen terme (1 à 3 ans)
- Long terme (+ 3 ans)

Pilote de l'action

RMCom, communes

Partenaires DDTM/Anah, Département

Budget prévisionnel / Fonctionnement

| Poste | Dépenses TTC | Recettes | |
|------------------------|----------------------|----------|-------------|
| | | RMCom | Partenaires |
| Repérage/communication | Cf. Actions 16 et 17 | | |
| Total | | | |

Budget prévisionnel / Investissement

| Poste | Dépenses TTC | Recettes | |
|---|---------------------------------|----------|-------------|
| | | RMCom | Partenaires |
| Aide financière vacance Porte d'entrée | 5 000 € x 30 CF. Action n°12 | | |
| Total | 150 000 € | | |

Suivi

| | |
|-----------------------------------|--|
| Indicateurs de réalisation | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Contacter les propriétaires ▪ Engager la communication ▪ Mettre en place la « porte unique » |
| Indicateurs de résultats | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre de ménages contactés ▪ Nombre de logements vacants remis sur le marché |

Action n°15 : Mettre en place la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants

Contexte

Roi Morvan Communauté fait l'objet d'une augmentation constante du parc de logements vacants depuis 1999. La Collectivité met en place différentes interventions (cf. action n°15) pour remédier à cette problématique. Elle souhaite de même, en complément, taxer les propriétaires.

Objectifs

- Lutter contre la vacance des logements
- Proposer une offre nouvelle en favorisant le renouvellement de l'existant
- Inciter les propriétaires à valoriser leur logement
- Veiller à la préservation du patrimoine architectural
- Limiter la consommation foncière dédiée à l'habitat

Descriptif de l'action

Les communes peuvent mettre en place, sous certaines conditions, auprès des propriétaires de logements vacants, une taxe d'habitation sur les logements vacants. Sous conditions, cette taxe peut être prélevée par l'EPCI.

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).

Proposition d'exonération pour les propriétaires qui s'engagent dans un processus de réhabilitation.

Depuis janvier 2012, les EPCI à fiscalité propre, lorsqu'ils ont adopté un PLH peuvent également instaurer la THLV sur le territoire de leurs communes, *dès lors qu'elles n'ont pas elles même instauré cette taxe*.

Cette action a une portée coercitive et permet de faire réagir les propriétaires. Elle viendrait en complément des aides proposées à l'attention des propriétaires qui souhaitent effectuer des travaux.

Elle constituera une recette pour la Communauté de Communes.

Moyens mis en œuvre

Action engagée

Nouvelle action

Calendrier de l'action

Court terme (moins d'un an)

Moyen terme (1 à 3 ans)

Long terme (+ 3 ans)

Pilote de l'action

RMCom

Partenaires

Communes

Budget prévisionnel / Fonctionnement

| Poste | Dépenses TTC | Recettes | |
|--------------|--------------|----------|-------------|
| | | RMCom | Partenaires |
| Taxe | | x | |
| Total | | | |

Budget prévisionnel / Investissement

| Poste | Dépenses TTC | Recettes | |
|--------------|--------------|----------|-------------|
| | | RMCom | Partenaires |
| | | | |
| Total | | | |

Suivi

- | | |
|-----------------------------------|---|
| Indicateurs de réalisation | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Mise en place de la taxe ▪ Nombre de propriétaires taxés |
| Indicateurs de résultats | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre de logements remis sur le marché |

ORIENTATION 4 : ASSURER LA GOUVERNANCE ET LA MISE EN ŒUVRE DU PLH

Les éléments de constats

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 de Communes 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.

Il convient en effet d'échanger sur les résultats, pour éventuellement pouvoir réadapter les objectifs en fonction notamment du contexte national et économique.

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.

Mise en œuvre

Ce programme pourra se traduire par :

Action n°16. Mettre en place les observatoires et communiquer

Action n°17. Accompagner les collectivités

Action n°18. Assurer le suivi-animation du PLH

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le
ID : 056-245614417-20250626-N11_260625-DE

Action n°16 : Mettre en place les observatoires et communiquer

Contexte

Un PLH est établi pour une durée de 6 ans. Durant cette période, le cadre législatif peut changer, la situation du territoire ou de son environnement évoluer. Aussi, un PLH doit définir des modalités de suivi et d'évaluation de la politique mise en place, permettant d'éventuelles adaptations nécessaires. A ce titre, la collectivité souhaite proposer les observatoires de l'habitat et du foncier permettant de suivre les indicateurs définis.

Objectifs

- Faire vivre le PLH et évaluer sa mise en œuvre
- Adapter le PLH aux évolutions du marché et des besoins futurs
- Communiquer sur la politique mise en place auprès des habitants et des acteurs de l'habitat
- Maîtriser les engagements financiers
- Accompagner et sensibiliser les porteurs de projets et améliorer l'information

Descriptif de l'action

Un dispositif **d'observation de l'habitat et du foncier** doit être mis en place pour permettre un suivi régulier du PLH. Les indicateurs porteront notamment sur le foncier, la mixité sociale, l'amélioration du parc de logements, le repérage de l'habitat indigne, les besoins des populations spécifiques. Il s'agit d'une action obligatoire d'un PLH permettant 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 une éventuelle réactualisation des objectifs ou sur des moyens supplémentaires/complémentaires à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs fixés initialement.

Ces outils permettent de faire vivre le PLH et d'évaluer sa mise en œuvre, de pouvoir l'adapter aux évolutions du marché et des besoins futurs et également d'assurer la cohérence avec les autres dispositifs développés sur le territoire.

Cette action se traduit par la déclinaison suivante :

- Construire l'architecture des observatoires de l'habitat et du foncier
- Mettre en place des tableaux de bord de suivi de l'ensemble des actions du PLH
- Réaliser la veille foncière
- Animer l'observatoire à travers la diffusion élargie des résultats : site Internet, journal communautaire, lettre du PLH...
- Favoriser la diffusion des bilans annuels

Ces observatoires reposent sur un **partenariat** nécessaire à inscrire dans des **conventions** pour bénéficier d'une **mise à disposition des données annuelles**, avec les bailleurs sociaux, l'ADIL, l'Anah.

Les **observatoires** pourraient être bâtis autour de la collecte des données suivantes :

Habitat : parc public et programmation, accession aidée et programmation, parc privé, loyers, situation de précarité énergétique, demandes et attribution de logement social, vente HLM, occupation du parc social, atteinte des objectifs d'attribution, évolution de la vacance...

Foncier : prix du marché des lots à bâtir et des VEFA, potentiel foncier, occupation du sol, lots à bâtir, suivi du PLUi, suivi des OAP, construction de logements, suivi des DIA, prix marché foncier, recensement des friches...

L'observatoire du foncier reposera notamment sur la mise à jour des différentes données traitées lors de l'étude menée sur l'analyse du foncier théorique disponible.

Il est important de pouvoir proposer une communication autour de ce PLH, communication portant :

- Sur les actions proposées ;
- Sur les résultats.

Et de pouvoir proposer une communication, à destination :

- Des collectivités ;
- Des partenaires ;
- Des habitants.

La **communication** peut se traduire par la déclinaison de différents outils tels :

- Mettre en place des **tableaux de bord** de suivi de l'ensemble des actions 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...

Par ces actions, il s'agit de :

- Accompagner et sensibiliser les porteurs de projets à la question de l'habitat durable et innovant et améliorer l'information ;
- Assurer une meilleure connaissance et valorisation de l'offre habitat sur le territoire.

Moyens mis en œuvre

| | |
|-------------------------------|--|
| | <input type="checkbox"/> Action engagée <input checked="" type="checkbox"/> Nouvelle action |
| Calendrier de l'action | <input checked="" type="checkbox"/> Court terme (moins d'un an) <input type="checkbox"/> Moyen terme (1 à 3 ans) <input type="checkbox"/> Long terme (+ 3 ans) |
| Pilote de l'action | RMCom |
| Partenaires | Communes, partenaires sociaux, professionnels de l'immobilier, bailleurs, EPFB, Département 56, Etat, ADIL 56, CREHA Ouest |

Budget prévisionnel / Fonctionnement

| Poste | Dépenses TTC | Recettes | |
|---------------------------------|-----------------|---------------------|-------------|
| | | RMCom | Partenaires |
| Mise en place des observatoires | cf. action n°18 | Ingénierie RMCom | |
| Communication | cf. action n°18 | Ingénierie RMCom | |
| Total | | | |

Budget prévisionnel / Investissement

| Poste | Dépenses TTC | Recettes | |
|--------------|--------------|----------|-------------|
| | | RMCom | Partenaires |
| Total | | | |

Suivi

| | |
|-----------------------------------|---|
| Indicateurs de réalisation | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Mise en place des observatoires ▪ Mise en place des instances partenariales ▪ Nombre de supports de communication créés |
| Indicateurs de résultats | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Suivi de la réalisation des actions du PLH |

Action n°17 : Accompagner les collectivités

Contexte

L'élaboration de ce Programme Local de l'Habitat se réalise **avec et pour l'ensemble du territoire** de la Communauté de Communes du Roi Morvan. Elle implique une coopération étroite entre la Communauté de Communes et les communes, facilitée par des **échanges réguliers** entre le service habitat et les municipalités. Ces échanges permettront de suivre les évolutions du secteur de l'habitat, de concrétiser les objectifs et actions du PLH et de garantir la cohérence des projets communaux.

Afin de faire vivre le PLH, un appui pourra être proposée aux communes pour le suivi des actions et leurs mises en place.

Objectifs

- Faire vivre le PLH et évaluer sa mise en œuvre
- Adapter le PLH aux évolutions du marché et des besoins futurs
- Communiquer sur la politique mise en place auprès des habitants et des acteurs de l'habitat

Descriptif de l'action

Les communes ne disposent pas nécessairement de services adaptés en interne pour traiter les différents sujets abordés dans un PLH. Aussi, elles pourront bénéficier des services de Communauté de Communes pour les accompagner dans la réalisation des actions.

Un **accompagnement à la définition des projets** pourra être proposé à la demande des communes dans le cadre de leurs réflexions d'habitat public et privé. Parallèlement, les évolutions des politiques et réglementations nationales en matière de logement pourront être l'occasion de **développer l'interconnaissance** sur ces sujets et de ces problématiques au niveau local. Des échanges thématiques pourront être organisées afin de partager les expériences sur des thèmes spécifiques.

| Moyens mis en œuvre | |
|------------------------|---|
| | <input type="checkbox"/> Action engagée |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Nouvelle action |
| Calendrier de l'action | <input checked="" type="checkbox"/> Court terme (moins d'un an) |
| | <input type="checkbox"/> Moyen terme (1 à 3 ans) |
| | <input type="checkbox"/> Long terme (+ 3 ans) |
| Pilote de l'action | RMCom |
| Partenaires | Communes |

| <input checked="" type="checkbox"/> Budget prévisionnel / Fonctionnement | | | |
|--|-----------------|----------|-------------|
| Poste | Dépenses TTC | Recettes | |
| | | RMCom | Partenaires |
| Soutien aux communes | Cf. Action n°18 | | |
| Total | | | |

| <input type="checkbox"/> Budget prévisionnel / Investissement | | | |
|---|--------------|----------|-------------|
| Poste | Dépenses TTC | Recettes | |
| | | RMCom | Partenaires |
| Total | | | |

Suivi

| | |
|-----------------------------------|----------------------------------|
| Indicateurs de réalisation | ▪ Nombre de communes accompagnés |
| Indicateurs de résultats | ▪ Nombre de projets réalisés |

Action n°18 : Assurer le suivi-animation du PLH

Contexte

Un PLH repose sur la définition d'un programme d'actions et de moyens financiers et techniques spécifiques qui y sont attribués. Aussi, il apparaît nécessaire d'en assurer un suivi régulier, outre les indicateurs (cf. action n°16), d'échanger régulièrement avec les partenaires concernés et de pouvoir proposer un accompagnement aux communes dans sa mise en œuvre opérationnelle.

Objectifs

- Animer la démarche du PLH pour assurer sa continuité
- Créer un véritable dispositif de pilotage regroupant l'ensemble des acteurs de l'habitat et du logement
- Assurer la cohérence avec les autres dispositifs (PCAET, SCoT, PLUi)
- Répondre aux obligations de bilans annuels et triennal
- Soutenir les communes dans la réalisation de leurs projets
- Sensibiliser aux enjeux de la politique habitat communautaire

Descriptif de l'action

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

Ce bilan à mi-parcours devra être alimenté du **suivi des actions du PLH** et aussi des retours des partenaires, mobilisés tout au long du PLH, sans lesquels la mise en œuvre complète des actions ne serait pas possible. Des indicateurs de suivi devront être mis en place pour évaluer les actions mises en place dans le cadre du PLH.

Au-delà de ce bilan à mi-parcours, la collectivité devra délibérer sur l'état d'avancement du programme. Il s'agit également de veiller et assurer la cohérence du PLH avec les autres politiques du territoire.

Cette phase d'animation repose également sur des **rencontres régulières** avec les différents acteurs locaux de l'habitat, associés au Comité de Pilotage. Il pourrait être envisagé de créer un **évènement annuel** rassemblant l'ensemble des acteurs, élus, professionnels de l'immobilier, bailleurs, partenaires, sur les résultats du suivi-animation, sur leurs attendus... En effet, l'élaboration d'un PLH est menée avec les élus communautaires, les élus locaux, les services de l'Etat, mais également les partenaires sociaux, les bailleurs ou encore les professionnels de l'immobilier. Par leur connaissance du territoire, ils sont associés à la définition des besoins puis des objectifs. Aussi, le suivi du PLH nécessite de poursuivre les échanges avec ces mêmes partenaires et de proposer régulièrement des temps de rencontre, autour des résultats, des points d'achoppements. Des conventions de partenariats pourront être proposées. Il s'agit de créer un véritable dispositif de pilotage regroupant l'ensemble des acteurs de l'habitat et du logement, et de participer à une meilleure connaissance et à un partage d'expériences dans le domaine de la politique de l'habitat. 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.

Le suivi-animation du PLH nécessite un suivi régulier et pérenne. Ce travail sera réalisé en interne.

Moyens mis en œuvre

Action engagée

Nouvelle action

Calendrier de l'action

Court terme (moins d'un an)

Moyen terme (1 à 3 ans)

Long terme (+ 3 ans)

Pilote de l'action

RMCom

Partenaires Communes, partenaires sociaux, professionnels de l'immobilier, bailleurs, EPFB, Département 56, Etat, ADIL 56, CREHA Ouest

| <input checked="" type="checkbox"/> Budget prévisionnel / Fonctionnement | | | |
|--|------------------|----------|-------------|
| Poste | Dépenses TTC | Recettes | |
| | | RMCom | Partenaires |
| Suivi animation du PLH | 150 000 € | | |
| Total | 150 000 € | | |

| <input type="checkbox"/> Budget prévisionnel / Investissement | | | |
|---|--------------|----------|-------------|
| Poste | Dépenses TTC | Recettes | |
| | | RMCom | Partenaires |
| | | | |
| Total | | | |

Suivi

- | | |
|-----------------------------------|---|
| Indicateurs de réalisation | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Suivi de la réalisation des actions du PLH |
| Indicateurs de résultats | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Echanges avec les partenaires ▪ Outils de communication développés |

SYNTHESE

| Orientations | Actions | Descriptif | Phasage | Coûts |
|--|--|---|-------------------------------------|------------------------------|
| Orientation n°1 : Adapter l'offre existante et développer l'offre locative | Action n°1 : Développer une offre nouvelle en s'appuyant sur l'existant | Territorialiser la production | Prioritaire (- un an) | Ingenierie (cf. action n°18) |
| | Action n°2 : Favoriser le développement d'une offre locative sociale nouvelle | Aider les logements HLM | Non prioritaire (+ 3 ans) | 160 000,00 € |
| | | Aider les logements communaux | Prioritaire (- un an) | 27 000,00 € |
| | Action n°3 : Mettre en place une stratégie foncière pour limiter l'étalement urbain | Réduire la consommation foncière | Prioritaire (- un an) | Ingenierie (cf. action n°18) |
| | | Accompagner les nouvelles formes urbaines | Non prioritaire (+ 3 ans) | Ingenierie (cf. action n°18) |
| Favoriser le recours aux outils réglementaires | | Non prioritaire (+ 3 ans) | Ingenierie (cf. action n°18) | |
| Assurer une veille foncière | | Prioritaire | 50 000,00 € | |
| Action n°4 : Expérimenter des opérations de requalifications | Soutenir des opérations pilote | Non prioritaire (+ 3 ans) | 10 000,00 € | |
| Action n°5 : Imaginer de nouvelles formes bâties | Proposer un concours d'idées | Non prioritaire (+ 3 ans) | Ingenierie (cf. actions n°16 et 17) | |
| Orientation n°2 : Conduire des politiques ciblées à destination des publics spécifiques | Action n°6 : Proposer une offre d'hébergements d'urgence/temporaire | Organiser et développer une offre de logements | Prioritaire (- un an) | 40 000,00 € |
| | Action n°7 : Accompagner les ménages en difficulté | Promouvoir les dispositifs d'accompagnement | Non prioritaire | Ingenierie (cf. action n°18) |
| | Action n°8 : Favoriser l'installation des jeunes et des saisonniers | Développer une offre d'hébergement | Prioritaire (- un an) | 30 000,00 € |
| | Action n°9 : Disposer d'une offre de logements adaptés pour les personnes âgées/handicapées | Informier et proposer un accompagnement technique aux ménages | Prioritaire (- un an) | Cf. action n°12 |
| | | Soutenir la construction de logements adaptés | Prioritaire (- un an) | 30 000,00 € |
| | Action n°10 : Faciliter l'accèsion sociale à la propriété/ Encourager l'accèsion des primo-accédants | Encourager le PSLA | Non prioritaire (+ 3 ans) | 10 000,00 € |
| | | Encourager l'accèsion sociale dans l'ancien | Prioritaire (- un an) | 20 000,00 € |
| Action n°11 : Communiquer sur l'offre existante | Créer un guide du logement | Prioritaire (- un an) | Ingenierie (cf. action n°16) | |
| Orientation n°3 : Veiller à l'attractivité et à la qualité des parcs de logements existants | Action n°12 : Inciter à la réhabilitation du parc de logements privés | Mettre en place un accompagnement technique | Prioritaire (- un an) | 1 600 000,00 € |
| | | Aboncer les aides de l'Anah | Prioritaire (- un an) | 603 000,00 € |
| | | Participer au dispositif de Tiers Financier | Non prioritaire (+ 3 ans) | Ingenierie (cf. action n°18) |
| | Action n°13 : Soutenir les travaux d'adaptation/amélioration du parc locatif social | Mettre en place le Permis de Louer | Non prioritaire (+ 3 ans) | Ingenierie (cf. action n°18) |
| | | Proposer une aide financière aux bailleurs sociaux | Non prioritaire (+ 3 ans) | 40 000,00 € |
| Action n°14 : Accompagner et conseiller les propriétaires et particulièrement les propriétaires de logements vacants | Reperer, communiquer et accompagner les propriétaires | Prioritaire (- un an) | Cf. action n°12 | |
| | Aider financièrement les propriétaires | Prioritaire (- un an) | 150 000,00 € | |
| Action n°15 : Mettre en place la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants | Instaurer la taxe | Prioritaire (- 3 ans) | - | |
| Orientation n°4 : Assurer la gouvernance et la mise en œuvre du PLH | Action n°16 : Mettre en place les observatoires et communiquer | Créer les tableaux de bords et les diffuser | Prioritaire | 24 000,00 € |
| | Action n°17 : Accompagner les collectivités | Proposer un appui en ingenierie aux communes | Prioritaire | Ingenierie (cf. action n°18) |
| | Action n°18 : Assurer le suivi-animation du PLH | Réaliser les actions et échanger avec les partenaires | Prioritaire | 150 000,00 € |
| | | | | 2 944 000,00 € |



AGENCE BRETAGNE

Immeuble Le Sirius
227 rue de Châteaugiron
35000 RENNES
Tél : 02 99 28 46 50
bretagne@cdhat.fr



COMMUNAUTE DE COMMUNES

13 rue Jacques Rodallec
BP36 – 56 110 Gourin
Tel : 02 97 23 36 90