

Syndicat mixte
du Léon

SCoT/PLH



Rapport d'Activités 2010

Syndicat Mixte du Léon

6 rue de la mairie – 29430 PLOUESCAT

Tél : 02.98.61.91.51 – Fax : 02.98.61.97.04

E mail : syndicat-mixte-leon@orange.fr

www.syndicat-mixte-leon.com

SOMMAIRE

1	La politique de l'Habitat	5
1.1	L'OPAH du Léon.....	5
1.1.1	Le contexte :	5
1.1.2	L'information et la communication :	6
1.1.3	OPAH : les premiers contacts.....	11
1.1.4	Les résultats de l'OPAH pour 2010 :	12
1.2	Les missions sociales	17
1.2.1	Maîtrises d'œuvre sociales logement	17
1.2.2	Aides de PROCIVIS-Finistère.....	17
1.3	Le renouvellement des Programmes Locaux de l'Habitat.....	18
1.4	La programmation HLM 2011 proposée au Conseil Général.....	20
1.5	Le partenariat avec l'ADIL	22
1.6	La bourse au logement.....	23
1.7	L'observatoire de l'habitat.....	24
2	Le Schéma de Cohérence Territoriale	25
2.1	Rappel des grandes étapes de l'élaboration du SCoT.....	25
2.2	Calendrier du SCoT au cours de l'année 2010 :	26
2.3	Participation à l'élaboration des documents d'urbanisme	28
3	Activités générales de la structure	29
3.1	Finances du Syndicat Mixte du Léon	29
3.1.1	Section de Fonctionnement.....	29
3.1.2	Section d'Investissement.....	30
3.2	Fréquentation	31
3.3	Communication.....	32
3.4	Administration générale	32

1 La politique de l'Habitat

1.1 L'OPAH du Léon

1.1.1 Le contexte :

Le 20 décembre 2008 était signée une convention entre Le Syndicat Mixte du Léon et le Conseil Général du Finistère pour la mise en place d'une nouvelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat sur une durée de 3 ans.

Les objectifs de ce dispositif sont de plusieurs ordres :

- Développer la remise sur le marché de logements vacants, notamment en centre bourg,
- Favoriser la création de logements locatifs conventionnés,
- Inciter à la maîtrise des consommations et aux économies d'énergie,
- Poursuivre la lutte contre l'insalubrité et l'éradication de l'habitat indigne,
- Soutenir l'adaptation des logements à l'âge ou au handicap des personnes pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées.

Dans le cadre de sa mission de suivi-animation de cette opération en régie, le Syndicat Mixte a mis en œuvre différentes actions :

- Mise en place d'une équipe opérationnelle en charge de l'information, du conseil et de l'accompagnement gratuit des propriétaires dans le montage de leur projet d'amélioration de l'habitat,
- Pour les dossiers qui sont suivis de travaux, le financement de 39 évaluations énergétiques réalisées par Heol,
- Financement complémentaire dans le cadre de logements conventionnés avec travaux :
 - Prime de 5%, plafonnée à 1 500 € par logement, pour un logement reconnu économe en énergie,
 - Prime de 500 € par logement pour la réalisation de travaux destinés à l'adaptation au handicap,
 - Prime de 500 € par logement dans le cas de sortie de vacance lorsque le logement est vacant depuis plus de 12 mois,
 - Prime maximale de 750 € afin de favoriser les sorties d'insalubrité pour les propriétaires occupants modestes
- Mise en place d'un groupe de travail sur la thématique de la lutte contre l'insalubrité et organisation d'une information auprès des professionnels du bâtiment et des acteurs locaux du logement. Le renforcement des actions de lutte contre l'habitat indigne se formalise fin 2010 par la signature d'un avenant à la convention d'OPAH. De sorte, le dispositif s'ajuste aux priorités de l'ANAH.

Dans le cadre du volet « Maîtrise de l'Energie » de l'OPAH, le Syndicat Mixte a donc signé une convention avec l'Agence de l'Energie du Pays de Morlaix (HEOL) afin de réaliser les évaluations énergétiques (logements locatifs et propriétaires occupants) et de mettre en place des permanences de sensibilisation gratuites destinées aux propriétaires bailleurs et occupants. Toujours dans le cadre de ce volet « Maîtrise de l'Energie », une convention de partenariat a été signée avec l'ADEME et le Conseil Régional de manière à apporter une aide financière complémentaire pour les travaux d'économie d'énergie selon le gain ou le niveau de performance énergétique atteint.

2010 s'inscrit dans un contexte économique difficile et des incertitudes quant aux financements des aides à l'amélioration de l'habitat ont perduré tout au long de l'année. En effet, l'enveloppe budgétaire déléguée au Conseil Général du Finistère a été connue tardivement (2nd trimestre 2010) avec une diminution significative de son montant par rapport aux années précédentes (passant ainsi de 4.990.461€ à 3.784.646€ soit -24%), ce qui a nécessité une révision du programme d'actions Habitat Privé du Conseil Général en cours d'année. En conséquence, une baisse substantielle des taux de subvention et des plafonds de travaux pris en compte a été opérée.

1.1.2 L'information et la communication :

1.1.2.1 LES SUPPORTS DE COMMUNICATION :

- Les articles de presse

Lundi 01 Novembre 2010 **Le Télégramme**

Syndicat mixte du Léon. 33 communes concernées



Daphné Dumesnil, assistante technique du Syndicat mixte du Léon (Scot-PLH), a tenu, mercredi, une permanence dans les locaux de la communauté de communes. Elle est intervenue, comme tous les mercredis de chaque mois, dans le cadre de l'Opah (Opération programmée d'amélioration de l'habitat) du Léon.

Daphné Dumesnil, permanente du Syndicat mixte du Léon, tient régulièrement une permanence dans les nouveaux locaux de la communauté de communes, zone de Kerven.

Des permanences conseils
Ce dispositif a été mis en place par le Syndicat mixte du Léon, en partenariat avec le conseil général du Finistère, l'Anah, le conseil régional et l'Ademe. Il couvre les 33 communes des communautés de communes de la baie du Kernic, du Pays léonard et du Pays de Landivisiau, et permet aux propriétaires de leur résidence principale ou de logements locatifs de bénéficier, sous conditions, de subventions permettant le financement des travaux. L'équipe du Syndicat mixte du Léon reçoit les particuliers gratuitement et sans rendez-vous, et les assiste dans la constitution de leur dossier de demande de financement. Attention, les travaux ne doivent pas être commencés avant le dépôt de la demande de subvention.

> À noter
Permanence mercredi, de 10 h 30 à 12 h, zone de Kerven. Tél. 02.98.61.91.51.

Le Télégramme du 22/10/2010

SIZUN - SAINT-CADOU

Habitat. Permanence du Syndicat mixte du Léon



Daphné Dumesnil, assistante technique du Syndicat mixte du Léon. Elle est intervenue, comme chaque premier et troisième mercredi du mois, dans le cadre de l'Opah (Opération programmée d'amélioration de l'habitat) du Léon. Ce dispositif a été mis en place par le Syndicat mixte du Léon, en partenariat avec le conseil général, l'Anah (Agence nationale habitat), le conseil régional et l'Ademe (Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie). Il couvre les 33 communes des communautés de communes de la baie du Kernic, du Pays léonard et du Pays de Landivisiau.

Octroi de subventions
Il permet aux propriétaires de leur résidence principale ou de logements locatifs de bénéficier, sous conditions, de subventions permettant de financer des travaux. L'équipe du Syndicat mixte du Léon reçoit les particuliers gratuitement et sans rendez-vous, et les assiste dans la constitution de leur dossier de demande de financement. Ceux qui souhaitent investir dans un projet locatif, faire des économies d'énergie, améliorer le confort, l'adapter à la mobilité réduite... peuvent se renseigner. À noter que les travaux ne doivent pas être commencés avant le dépôt de la demande de subvention.

> Pratique
La prochaine permanence aura lieu le mardi 3 novembre, de 14 h à 15 h 30, à la mairie. Syndicat mixte du Léon, 6, rue de la Mairie, BP 39, 29430 Plouescat, tél. 02.98.61.91.51; e-mail, syndicat-mixte-leon@orange.fr

- Les encarts dans les bulletins municipaux ou communautaires

Régulièrement, afin de promouvoir très localement notre OPAH, le Syndicat Mixte du Léon sollicite les mairies et les communautés de communes du territoire pour insérer dans les bulletins d'informations communaux et communautaires un article informant les lecteurs de l'existence de ce dispositif et ses modalités de fonctionnement.

- Le site Internet du Syndicat

Notre site Internet www.syndicat-mixte-leon.com permet également de diffuser les informations relatives à l'OPAH dans lequel les internautes disposent des premiers renseignements ainsi que de la plaquette d'information. Un formulaire de contact y est également à leur disposition.

- Les dépliants et affiches

En septembre 2009, le syndicat mixte a distribué à chaque mairie et communauté de communes du territoire des dépliants à destination des personnes intéressées et des affiches visant à promouvoir le dispositif OPAH.

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat du Léon (2009-2011)

Syndicat mixte du Léon
SCoT/PLH

6 rue de la mairie – BP 39
29430 PLOUESCAT
Tél. 02 98 61 91 51
Fax 02 98 61 91 74

Vous êtes propriétaire occupant ou bailleur d'un logement ou local de plus de 15 ans.

- **Bénéficiez**, sous certaines conditions, de **subventions intéressantes** pour améliorer votre habitat (jusqu'à 70% du montant HT des travaux).
- **De nombreux travaux peuvent être financés** (isolation, chauffage, fenêtres, toiture, assainissement, électricité, plomberie, sanitaires...)
- **Des aides cumulables** avec d'autres dispositifs (éco-prêt à 0%, crédit d'impôt, défiscalisation...)

Des aides pour vos travaux de rénovation

Avant travaux / **Après travaux**

www.syndicat-mixte-leon.com / syndicat-mixte-leon@orange.fr

Un volet "économies d'énergie" innovant :

Un partenariat original entre le Syndicat Mixte, l'ADEME, le Conseil Régional Bretagne et l'agence locale de l'énergie du Pays de Morlaix (HEOL) permet aux propriétaires de bénéficier d'informations et de conseils techniques en matière d'économie d'énergie dans l'habitat ancien ainsi que d'aides financières complémentaires pour les travaux.

Permanences HEOL



Permanence le 2^e mercredi de chaque mois sans rendez-vous de 9h30 à 12h00 dans les locaux du Syndicat en Mairie de Plouescat

Renseignements: 0 820 820 466

Évaluation énergétique

Une évaluation énergétique, réalisée par HEOL est obligatoire pour tout **projet locatif** dépassant 25 000 € HT de travaux. Cette évaluation est financée par le Syndicat Mixte dès lors que le propriétaire dépose un dossier de demande de subventions et réalise les travaux préconisés.

Certains **propriétaires occupants** peuvent également bénéficier de cette même évaluation énergétique dont le financement sera assuré dans les mêmes conditions.

Des aides spécifiques

Des aides aux travaux d'économie d'énergie peuvent sous conditions être attribuées par l'ANAH, le Conseil Général du Finistère et la Région Bretagne. (voir page précédente).



Carte du territoire

Important : Vous ne devez pas commencer les travaux avant l'accord des services de l'ANAH et du Conseil Général.

N'hésitez pas à vous renseigner !

Syndicat mixte du Léon

 6 rue de la mairie - BP 39
 29430 PLOUESCAT
 Tél. 02 98 61 91 51 - Fax 02 98 61 91 74

Messagerie : syndicat-mixte-leon@orange.fr
 Site internet : syndicat-mixte-leon.com

Au siège du Syndicat Mixte du Léon en mairie de Plouescat : accueil du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 13h30 à 17h30.

Lors de nos permanences sur le territoire :

- **Landivisiau** (Communauté de Communes – Zone du Vern – rue du Pontic) : 1^{er} et 3^e mercredi du mois de 10h30 à 12h.
- **Plouzévédé** (Mairie) : 2^e et 4^e lundi du mois de 10h30 à 12h.
- **Sizun** (Mairie) : 1^{er} et 3^e mercredi du mois de 14h à 15h30.
- **St Pol de Léon** (Maison des services – 29 rue des Carmes) : 2^e et 4^e mercredi du mois de 10h30 à 12h.



Syndicat mixte du Léon
SCoT/PLH

Des aides pour vos travaux de rénovation

OPAH du Léon 2009-2011
Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat



Amélioration de l'Habitat : un financement très intéressant

Améliorer votre résidence principale

Vous êtes propriétaire occupant, vous pouvez, sous certaines conditions, bénéficier de subventions comprises entre **10 %** et **50 %** du montant HT des travaux dans la limite d'un plafond de travaux subventionnables.

Restaurer pour louer

Type d'aides

Vous êtes propriétaire-bailleur, investisseur, propriétaire de logement vacant ou de bâtiment à transformer, vous pouvez bénéficier de subventions comprises entre **50 %** et **70 %** (entre **65 %** et **90 %** sur l'île de Batz) du montant HT des travaux dans la limite d'un plafond de travaux subventionnables de 500 € HT / m² de surface habitable (650 € HT/m² pour l'île de Batz).



avant travaux



après travaux

Engagements du propriétaire bailleur

- Louer le(s) logement(s) pendant 9 ans.
- Appliquer un loyer plafonné.
- Choix libre du ou des locataire(s) sous conditions de ressources.

Vous pouvez en plus bénéficier d'une déduction fiscale sur vos revenus fonciers (dispositif "Borloo ancien") jusqu'à **60 %** de vos loyers.

Adaptation au handicap

Vous êtes propriétaire occupant ou d'un logement locatif que vous souhaitez rendre accessible à une personne handicapée ou à mobilité réduite, vous pouvez bénéficier de subventions de **40 %** ou **70 %** du montant HT des travaux.

Pour quel type de logements ?

- Logements occupés ou vacants achevés depuis plus de 15 ans,
- Occupés en tant que résidence principale après travaux,
- Les locaux vacants (anciens ateliers, bâtiments agricoles, commerces, garages...) peuvent également bénéficier de subventions, sous certaines conditions, dans le cadre d'une transformation en logement, sous réserve des prescriptions inscrites dans le document d'urbanisme de la commune concernée.

Quels travaux peuvent être financés ?

L'OPAH permet de subventionner tous types de travaux (sauf petit entretien ou assimilés à de la reconstruction) dont :

- Travaux d'isolation thermique et acoustique.
- Énergies renouvelables (solaire, bois, pompe à chaleur...).
- Adaptation à l'âge et au handicap.
- Gros œuvre (maçonnerie, toiture, charpente).
- Réseaux (assainissement, raccordement aux réseaux).
- Menuiseries extérieures.
- Électricité, plomberie, chauffage...

Les aides complémentaires

En plus des subventions de base, d'autres financements peuvent être attribués :

Eco-primes :

- **Logement locatif** : aide comprise entre **1 000 €** et **2 500 €** par logement (selon la classe énergétique atteinte après travaux).
- **Propriétaire occupant** : aide de **1 000 €** selon ressources et gain énergétique.

Prime Région pour les économies d'énergie :

- **Logement locatif** : aide de **5 % à 20 %** (plafonnée entre **750 €** et **3 000 €** par logement) du montant HT des travaux d'économie d'énergie selon la performance énergétique atteinte après travaux.
- **Propriétaire occupant** : aide de **25 %** (plafonnée entre **1 000 €** et **3 000 €** par logement) du montant HT des travaux d'économie d'énergie selon le gain énergétique.

Eco-Prêt de l'Etat :
Prêt à 0 % (jusqu'à 30 000 €, remboursable en 10 ans maximum) distribué par les établissements de crédit pour les travaux d'économie d'énergie.

Crédit d'impôts :
pour les travaux d'économie d'énergie.

Aides PROCIVIS (sous conditions) :

- Subvention de 2 000 € max.
- Prêt sans intérêt de 10 000 € max.
- Possibilité d'avance sur travaux.

Les partenaires :



Plusieurs mairies ont par ailleurs déjà contacté le Syndicat Mixte afin d'être réapprovisionnées en brochures d'information au cours de l'année 2010.

1.1.2.2 LES PERMANENCES D'INFORMATION :

- Permanences physiques et téléphoniques au siège du Syndicat Mixte

Le Syndicat Mixte du Léon est à la disposition du public du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 13h30 à 17h30 dans ses bureaux situés au 2ème étage de la Mairie de Plouescat.

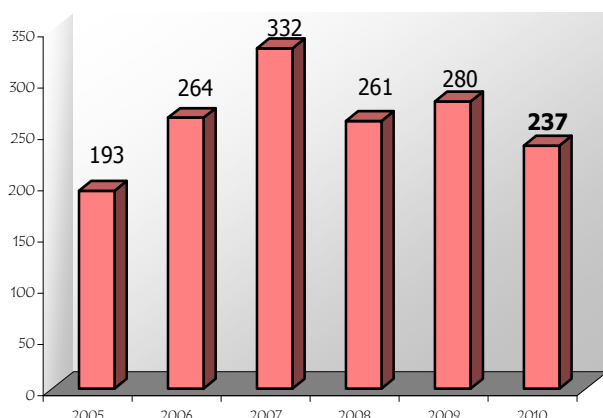
Concernant l'OPAH à proprement parler, l'équipe du Syndicat Mixte a enregistré 253 visites (soit 43% du total des visites) et 883 appels téléphoniques (soit 49% du total des appels).

- Permanences tournantes sur les chefs-lieux de canton

Afin de répondre aux interrogations et faciliter l'accès à l'information par la proximité géographique, nos services assurent 10 permanences par mois sur l'ensemble du territoire :

- **Landivisiau**: 1^{er} et 3^{ème} mercredi de 10h30 à 12h00 à la Communauté de communes – Zone de Kerven
- **Plouescat** : 2^{ème} et 4^{ème} mardi de 14h00 à 15h30 en Mairie
- **Plouzévédé** : 2^{ème} et 4^{ème} lundi de 10h30 à 12h00 en Mairie
- **Sizun** : 1^{er} et 3^{ème} mercredi de 14h00 à 15h30 en Mairie
- **St Pol de Léon** : 2^{ème} et 4^{ème} mercredi de 10h30 à 12h00 à la Maison des Services (rue des Carmes)

Fréquentation des permanences



Lieux de permanence	Visiteurs	en %
Landivisiau	85	36
Plouescat	27	11
Plouzévédé	37	16
St Pol de Léon	67	28
Sizun	21	9
Ensemble	237	100

En 2010, le Syndicat Mixte du Léon a tenu 106 permanences et reçu 237 personnes, avec une fréquentation moyenne avoisinant les 20 consultations par mois (25 en 2009).

Les personnes venant se renseigner lors de nos permanences sont, pour la quasi-totalité, des propriétaires occupants (96 % des consultations).

	Nombre de consultations		%
1 ^{ers} renseignements Propriétaires-Occupants (PO)	116	123	52
1 ^{ers} renseignements Propriétaires-Bailleurs (PB)	7		
Dossiers PO en cours	66	113	48
Dossiers PB en cours	1		
Soldes PO	45		
Soldes PB	1		
Autres questions (location...)	1	1	0
Total	237	237	100

- Permanences HEOL

Heol, l'agence de l'énergie du Pays de Morlaix, assure depuis septembre 2007, une permanence mensuelle au siège du Syndicat Mixte du Léon, en mairie de Plouescat, le deuxième mercredi de chaque mois, de 9h30 à 12h00 sans rendez-vous. Depuis novembre 2010, une permanence est assurée à la maison des services de Saint Pol de Léon le 4^{ème} mercredi du mois de 9h à 12h, prise en charge à 50% par le Syndicat.

Le technicien d'Heol renseigne gratuitement les particuliers sur le choix et le coût des énergies, le chauffage, l'isolation thermique et acoustique, le choix des matériaux, la qualité environnementale, les avantages fiscaux et la réglementation mais aussi sur les économies d'énergies et d'eau au quotidien.

Ouest-France du 10/09/2010

L'Agence locale de l'énergie informe en mairie

Ismaël Gestin, technicien d'Heol, l'Agence locale de l'énergie du Pays de Morlaix, a tenu une permanence mercredi dans les locaux du syndicat mixte du Léon, en mairie de Plouescat. Il est intervenu comme tous les seconds mercredis du mois, dans le cadre du volet énergie de l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (Opah) du Léon.

Il reçoit les particuliers gratuitement et sans rendez-vous pour les conseiller sur les travaux à réaliser dans les domaines de la construction ou rénovation, l'isolation, le changement de fenêtres, le choix de l'énergie. Dans ses compétences, il peut conseiller sur l'achat d'appareils ménagers, mais aussi sur les gestes quotidiens pour réaliser des économies d'énergie et ainsi contribuer à la préservation de la planète.

Le cas échéant, les particuliers peuvent se munir des factures d'énergie, plans et devis, pour un conseil personnalisé.



Ismaël Gestin, technicien de l'Agence locale de l'énergie du Pays de Morlaix, conseille les particuliers sur l'énergie.

Prochaine permanence mercredi 13 octobre, de 9 h 30 à 12 h, à la mairie de Plouescat.

Lors des permanences de 2010, Heol a réalisé 9 consultations qui pour les 2/3 d'entre elles portaient sur la résidence principale d'habitants du territoire.

Les thèmes abordés lors des entretiens portaient principalement sur le choix du mode de chauffage (44%), l'isolation du logement (22%) ou encore le remplacement des menuiseries extérieures (11%).

1.1.2.3 *LES VISITES SUR PLACE*

Les agents du Syndicat sont régulièrement amenés à se déplacer sur le lieu des projets. Ainsi, **66 visites** ont été effectuées en 2010 dont :

- **52 visites chez des propriétaires occupants** dans le cadre des dossiers « Handicap », « Insalubrité » ou quand la personne était dans l'incapacité de se déplacer.
- **14 visites de bâtiments** dans le cadre de projets de rénovation de logements locatifs.

1.1.3 OPAH : les premiers contacts

1.1.3.1 PROPRIETAIRES OCCUPANTS :

318 propriétaires occupants ou futurs acquéreurs ont pris contact avec le Syndicat Mixte afin d'obtenir les premières informations sur les subventions existantes dans le cadre de l'OPAH.

- Origine des contacts :

Pour obtenir les premiers renseignements, les propriétaires ont pris contact à 59% par téléphone, 41% d'entre eux se sont déplacés, en se rendant dans l'une des 5 permanences (27%) ou directement au bureau (14%).

- Suite donnée à la demande d'information :

Sur les 318 demandes de renseignements :

- 102 demandes portaient sur des projets non recevables (conditions liées aux ressources, aux travaux envisagés, au bâti...)
- 122 demandes ont donné lieu à l'envoi de notices pour vérification des conditions de ressources. Nous n'avons pas de retour de ces demandes pour le moment
- 8 demandes « recevables » ont été abandonnées
- 86 demandes ont donné lieu au dépôt d'un dossier à l'ANAH

1.1.3.2 PROPRIETAIRES BAILLEURS :

Au cours de l'année 2010, 35 personnes ont interrogé le Syndicat Mixte pour avoir des renseignements sur les subventions allouées par le Conseil Général dans le cadre d'un projet locatif sur le territoire du Léon.

- Origine des contacts :

La prise d'information s'est faite à 69% par téléphone, 23% des propriétaires se sont rendus directement au siège du Syndicat Mixte et 8% se sont déplacés dans l'un des 5 lieux de permanences organisées sur le territoire.

29% des bailleurs (ou futurs investisseurs) étaient des anciens consultants réfléchissant à un nouveau projet locatif. L'information a été véhiculée à 20% par le bouche à oreille, 23% par les partenaires du Syndicat Mixte et 26% via les supports de communication mis en place par le Syndicat Mixte.

- Suite donnée à la demande d'information :

31% des projets n'entraient pas dans les critères de recevabilité des aides :

- 5 transformations d'usage hors bourg (hors programme d'action du CG29) et 2 rénovations hors bourg.
- 4 logements loués à des descendants (irrecevable dans le cadre du conventionnement du logement)
- 2 constructions neuves (irrecevable réglementation ANAH)
- 17% des propriétaires se sont avérés ne pas être intéressés par les engagements à souscrire (durée d'engagement de la location, loyer plafonné, choix des locataires selon condition de ressources...)

13 contacts ont donné lieu à l'envoi d'une notice explicative, mais sont à ce jour restés sans suite.

14 visites sur site ont été réalisées

1 dossier a été présenté pour avis préalable devant la Commission Locale de l'Habitat (avis défavorable)

2 dossiers ont été déposés à l'Agence Nationale de l'Habitat (un dossier accordé sur Commana en septembre 2010 et un dossier en attente d'engagement financier à l'ANAH)

1.1.4 Les résultats de l'OPAH pour 2010 :

1.1.4.1 PROPRIETAIRES OCCUPANTS :

- Rappel des objectifs annuels fixés dans la convention : 122 dossiers
 - Sortie d'insalubrité : 2
 - Adaptation à l'âge ou au handicap : 40
 - Propriétaires très sociaux : 80

- Résultats 2010 :

En 2010, **104 dossiers** instruits par le Syndicat Mixte ont été transmis à l'Agence Nationale de l'Habitat dont :

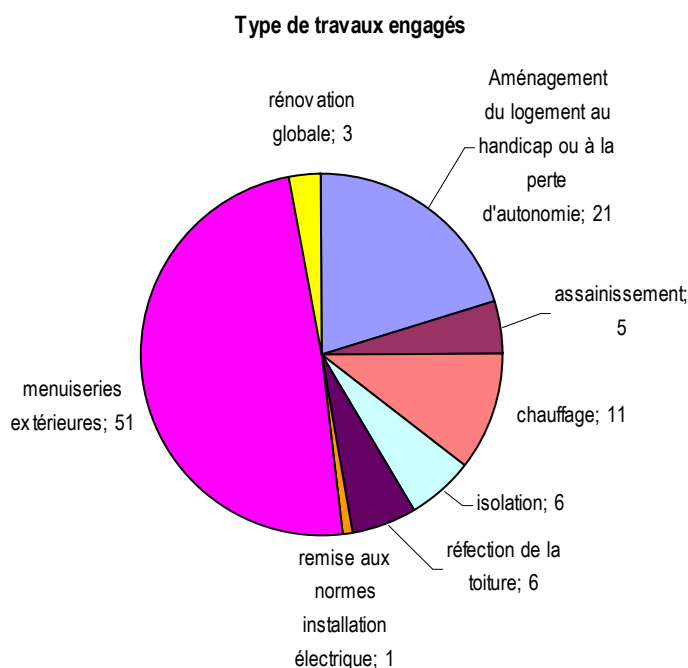
- Sortie d'insalubrité : 1
- Adaptation à l'âge ou au handicap : 26
- Propriétaires « très sociaux » : 51
- Propriétaires « standard » : 26

- Type de travaux engagés :

La principale catégorie de travaux porte sur les économies d'énergie :

- Remplacement des menuiseries extérieures (49%)
- Remplacement ou création d'un mode de chauffage central (11%)
- Isolation intérieure ou extérieure (6%)
- Réfection de toiture avec obligation d'une isolation des combles conforme aux exigences du Crédit d'impôt (6%)

20% des dossiers déposés concernent des travaux d'adaptation au handicap ou à la perte d'autonomie, avec ou sans justificatif, travaux par ailleurs obligatoirement prescrits par un ergothérapeute.



- *Ressources*

Comme nous l'avons souligné, les revenus des demandeurs sont assez faibles. 53% des dossiers sont déposés par des propriétaires dont les revenus sont inférieurs aux plafonds de ressources « très sociaux » établis par l'ANAH (ex : revenu fiscal de référence N-2 < 8.606€ pour une personne).

38% des demandes émanent de propriétaires dont les revenus sont inférieurs au plafond standard (ex : RFR N-2 < 11.187 € pour une personne). 9% des propriétaires réalisant des travaux d'adaptation ont des revenus supérieurs au plafond standard mais inférieur au plafond de ressources majorées (ex : RFR N-2 < 17.211 € HT).

- Montant des travaux et subventions ANAH :

Au 31/12/10, 88 dossiers représentant 663.627 € de travaux HT ont bénéficié d'un accord de subvention d'un montant total de 138.771€.

15 dossiers sont en cours d'instruction à l'ANAH (pour un montant de travaux HT de 110.497 € et un montant de subvention estimé de 24.435 €).

L'impact économique local des dossiers « Propriétaires Occupants » est intéressant car ce sont les entreprises et artisans du territoire qui se partagent 91% du budget prévisionnel des travaux :

- Baie du Kernic : 26% soit 201.272€ HT
- Pays Léonard : 30% soit 232.237€ HT
- Pays de Landivisiau : 35% soit 270.943€ HT
- Hors Léon : 9% soit 69.671€ HT

- Les financements complémentaires de la Région Bretagne :

Dans le cadre du volet « social » et « énergie » de sa convention, la Région Bretagne est intervenue dans le financement des dossiers propriétaires occupants à hauteur de 8.410 €.

Plus particulièrement concernant le volet énergie, dans le cadre de la convention d'animation du volet « Maîtrise de l'énergie » de l'OPAH du Léon signée pour la période 2009/2011, Heol réalise des évaluations énergétiques avant et après travaux pour certains dossiers de propriétaires occupants. Obligatoires pour tous les projets de plus de 25.000€ de travaux HT, ces évaluations ont permis également à certains dossiers de bénéficier d'aides financières supplémentaires : éco-primes de l'ANAH et primes « énergie » de la Région Bretagne.

Au total en 2010, HEOL a établi 6 évaluations PO.

Evaluations énergétiques réalisées par HEOL sur des logements de propriétaires-occupants					
Commune du projet	Nombre de dossiers	Types de travaux	Etiquette Energie avant travaux	Etiquette Energie après travaux	Gain énergétique
Roscoff	1	Rénovation globale	F	F	25%
Lampaul-Guimiliau	1	Rénovation globale	G	F	33%
Plougoulm	1	Rénovation globale	G	G	47%
Roscoff	1	Isolation des combles	F	D	53%
St Derrien	1	Menuiseries extérieures	G	G	8%
Landivisiau	1	Isolation extérieure Isolation des combles	G	E	52%

1.1.4.2 LOGEMENTS LOCATIFS :

- Rappel des objectifs annuels fixés dans la convention : 13 logements conventionnés dont :
 - Sortie de vacance : 7,
 - Sortie d'insalubrité : 2,
 - Adaptation à l'âge ou au handicap : 2,
- Résultats 2010 :

En 2010, sur le territoire du Léon, 5 dossiers de demande de subventions, concernant la rénovation de 7 logements locatifs conventionnés, ont été déposés auprès des services de l'ANAH.

4 de ces dossiers ont déjà reçu un accord de subvention, un est toujours en cours d'instruction.

Sur ces 7 logements, les résultats sont les suivants :

Localisation des logements	Typologie des logements			Total
	T3	T4	T5 et +	
Cléder	2			2
Commana			1	1
Landivisiau			1	1
Plouvorn	1			1
St Pol de Léon		2		2
Total	3	2	2	7

- Montant des travaux et des financements publics :

La rénovation de ces 7 logements locatifs représente un budget de 416.679€ HT (389.827 € HT de travaux et 26.852 € HT de maîtrise d'œuvre) dont 314.150€ HT devraient être pris en charge par des entreprises du territoire soit 75%.

- Baie du Kernic : 23% soit 94.874 € HT
- Pays Léonard : 30% soit 123.180 € HT
- Pays de Landivisiau : 23% soit 96.096 € HT
- Hors Léon : 24% soit 102.529 € HT

Financiers publics dans le cadre de l'OPAH						
ANAH - Conseil Général du Finistère (Fonds délégués)	Eco-primés ANAH	Syndicat Mixte du Léon	Conseil Général du Finistère (Fonds propres)	Région Bretagne (volet social)	Région Bretagne (Volet énergie)	Total subventions publiques
60.638 €	6.000 €	8.442 €	12.390 €	9.971 €	4.904 €	102.345 €

4 des 5 projets (soit 6 logements) ont pu bénéficier de subventions complémentaires (éco-primes ANAH et primes « énergie » de la Région Bretagne) en raison de leur très bonne performance énergétique.

En effet ici encore, Heol réalise des évaluations énergétiques avant et après travaux, pour tous les projets propriétaires bailleurs de plus de 25.000€ de travaux HT. Les 4 projets analysés laissent apparaître les résultats suivants :

Evaluations énergétiques réalisées par HEOL sur des logements locatifs					
Commune du projet	Nombre de dossiers	Types de travaux	Etiquette Energie avant travaux	Etiquette Energie après travaux	Gain énergétique
St Pol de Léon	2	Rénovation globale	F	B	82%
Commana	1	Isolation par extérieur	G	C	83%
		Chauffage			
Plouvorn	1	Menuiseries extérieures	E	D	53%
		Rénovation globale			

- Impact sur les loyers :

La comparaison entre les loyers de sortie des logements subventionnés et les loyers de marché constatés sur le territoire démontre de l'intérêt d'un tel dispositif pour développer une offre financièrement attractive pour les ménages locataires.

Type	Logements conventionnés	Surface moyenne	Loyer moyen	Loyer moyen de marché	Rapport entre loyer conventionné et loyer de marché
T3	3	70 m ²	388 €	486 €	- 20%
T4 / T5	4	94 m ²	479 €	579€	-17%

- Profil des propriétaires :

2 de ces propriétaires (3 logements) sont des bailleurs ayant déjà rénové des logements dans le cadre des anciennes OPAH.

- Le suivi des logements conventionnés

Le logement conventionné avec travaux répond à des règles particulières, notamment en matière de loyer, de conditions d'occupation, de revenus des locataires, de bail de location, et de sortie du conventionnement (pour les conventions antérieures à 2006).

Aussi, le Syndicat Mixte du Léon est fréquemment amené à accompagner tant les propriétaires que les locataires dans leur démarches locatives (rédaction de bail de location, questions relatives aux relations propriétaires-locataires, mise en place et dénonciation des conventions). A noter que la dimension juridique des questions traitées augmente avec les modifications des règles de l'ANAH.

1.1.4.3 SOUTIEN DE L'OPAH A L'ACTIVITE ECONOMIQUE DU BATIMENT EN 2010 :

Si l'on cumule les montants de travaux induits par notre OPAH sur 2010, son impact économique est loin d'être négligeable puisque les dossiers ont généré **1.188.995 € HT** de travaux dont **1.019.103 €** payés ou à payer à des **artisans locaux** (soit 86% du montant total de travaux).

1.2 Les missions sociales

1.2.1 Maîtrises d'œuvre sociales logement

Les MOSL sont réalisées en partenariat avec le Conseil Général.

Elles sont engagées en faveur des bénéficiaires du RSA qui peuvent bénéficier d'aides majorées pour la rénovation de leur logement. Elles ne concernent que les propriétaires occupants.

Le Syndicat Mixte intervient dans l'accompagnement des ménages relevant du dispositif RMI-RSA qui ont un projet d'amélioration de leur logement sur la saisine d'un travailleur social du CDAS local.

En 2010, le Syndicat Mixte du Léon a été sollicité pour intervenir auprès d'un propriétaire occupant de l'île de Batz, qui n'a pas souhaité donner suite au dossier pour des raisons de santé.

1.2.2 Aides de PROCIVIS-Finistère

Les aides de PROCIVIS concernent les propriétaires occupants à ressources modestes rencontrant des difficultés financières pour financer des projets d'amélioration ou d'adaptation de leur logement.

Ces aides prennent la forme de prêts sans intérêt, parfois complétés par des subventions exceptionnelles leur permettant de boucler leur plan de financement et pouvant atteindre jusqu'à 3 000 €.

Au cours de l'année 2010, dans le cadre de la convention conclue entre le Syndicat Mixte du Léon et PROCIVIS Finistère, **six dossiers** ont été présentés lors des commissions. Tous ont reçu un avis favorable.

Commissions Missions sociales Logement – PROCIVIS 2010					
Commune du projet	Nombre de dossiers	Types de travaux financés	% du projet financé par l' ANAH et la Région Bretagne	% du projet financé en apport personnel	% du projet financé par PROCIVIS (subvention et/ou prêt)
Plougoum	1	Rénovation globale d'un logement dépourvu des éléments de confort	34 % + 2%	0 %	64 %
Guimiliau	1	Salle de bain adaptée	27 %	27 %	46 %
Santec	1	Ballon d'eau chaude	0 %	0 %	100 %
Plouvorn	2	Réfection partielle de toiture	0 %	0 %	100 %
		Menuiseries extérieures	25 %	22 %	53 %
St Servais	1	Chauffage	0 %	23 %	77 %

2/3 des bénéficiaires avaient plus de 75 ans.

Le montant global des prêts alloués s'élève à 38.000€ et celui des subventions exceptionnelles à 9.156€. En moyenne ces aides ont permis le financement des 2/3 du montant des opérations.

1.3 Le renouvellement des Programmes Locaux de l'Habitat

Les Communautés de Communes de la Baie du Kernic, du Pays Léonard et du Pays de Landivisiau ont décidé d'élaborer un PLH fin 2006. Jusqu'alors, le PLH avait vocation à s'appliquer sur tout le territoire du Léon. Mais depuis la loi Libertés et Responsabilités Locales du 13 août 2004, l'élaboration du PLH doit strictement relever d'un EPCI.

Désormais chaque Communauté de Communes aura donc son propre PLH. Ce document définit, pour une période de 6 ans, les principes et les objectifs d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, en assurant entre les communes une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Le Syndicat Mixte a été mandaté par la Baie du Kernic, le Pays Léonard et le Pays de Landivisiau pour les assister dans l'élaboration de leur propre PLH. Il intervient donc comme prestataire, les Communautés de Communes restant maîtres d'ouvrage du dispositif.

Après avoir réalisé en 2007-2008 le travail d'élaboration du diagnostic et de définition des objectifs et orientations en partenariat avec des groupes de travail communautaires, un programme d'actions spécifique a été proposé aux élus de chaque communauté de communes.

Mais le choix a été fait de ne pas valider ces programmes d'actions juste avant les élections municipales de mars 2008 compte tenu des incertitudes dans la continuité des choix stratégiques des futures équipes municipales et communautaires.

Parallèlement, les élus étaient en pleine réflexion sur l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale et n'ont pas souhaité mener de front l'élaboration du SCOT et des PLH de manière à ne pas créer de la confusion dans ces procédures complexes.

Ainsi, à partir de septembre 2009, le projet de SCOT ayant bien avancé, le Syndicat Mixte a donc repris contact avec chaque communauté de communes afin de relancer la démarche PLH.

Une première réunion de lancement de la démarche s'est tenue en octobre 2009 auprès de la commission habitat de la Communauté de Communes de la Baie du Kernic.

En novembre et décembre 2009, le directeur a rencontré un groupe de travail PLH (maire et/ou élus communaux en charge de l'urbanisme, des affaires sociales) dans chaque commune de la CCBK et de la CC Pays Léonard afin de recueillir des éléments pour actualiser le diagnostic élaboré en 2007 et connaître les attentes des élus municipaux quant à la mise en place d'une politique de l'habitat à l'échelle communautaire.

En 2010, le calendrier des PLH s'établit comme suit :

- ❖ Baie du Kernic :
 - 15 juin : présentation du diagnostic - commission habitat
 - 09 septembre : définition des objectifs et orientations - commission habitat
 - 18 octobre : proposition d'un programme d'actions - commission habitat

Le travail s'est prolongé début 2011 par la priorisation des actions, la présentation aux partenaires de la politique locale de l'habitat et un arrêt du projet en Conseil Communautaire le 17 février.

A noter que le début de l'année 2010 fut consacré à la mise en place d'un dispositif d'aides locales à l'accession sociale à la propriété, en partenariat avec l'ADIL.

❖ Pays Léonard :

- 10 juin : réunion de lancement, présentation du diagnostic - commission habitat
- 21 octobre : présentation de la démarche des Compagnons Bâisseurs pour une éventuelle inscription dans le PLH - commission habitat + délégués syndicaux de la CCPL + adjoints aux affaires sociales des communes
- 30 novembre : proposition d'objectifs et d'orientations - commission habitat élargie aux délégués syndicaux de la CCPL

❖ Pays de Landivisiau

- 13 janvier : réunion de lancement - maires des 19 communes
- mars à juillet : rencontre avec un groupe de travail PLH (maire et/ou élus communaux en charge de l'urbanisme, des affaires sociales) dans chaque commune afin de recueillir des éléments pour actualiser le diagnostic élaboré en 2007 et connaître les attentes des élus municipaux quant à la mise en place d'une politique de l'habitat à l'échelle communautaire

Début 2011, une réunion du bureau de la Communauté de Communes s'est réunie pour travailler sur un premier projet d'objectifs et d'orientations, à partir des principaux constats du diagnostic.

1.4 La programmation HLM 2011 proposée au Conseil Général

De manière générale, le Syndicat Mixte s'affiche comme l'interlocuteur privilégié en matière de logements locatifs à loyer maîtrisé tant auprès des communes du territoire du Léon que du Conseil Général.

En matière de logements locatifs à loyer maîtrisé, le Syndicat Mixte du Léon a notamment pour rôle de recenser l'ensemble des projets prévus pour l'année suivante sur l'ensemble du territoire du Léon. Une fois cette mission effectuée, le Conseil Syndical valide, voire si nécessaire, décide de prioriser les projets à inscrire dans le cadre de la programmation annuelle départementale suivant les enjeux.

Dans la mesure où ce dispositif est souple, il permet également d'inscrire, en cours d'année, d'autres projets locatifs à loyer maîtrisé. Le Syndicat Mixte est, dans ce cas, amené à se positionner.

Après confrontation de liste obtenue de la part des communes et de celle obtenue de la part du Conseil Général et des Organismes HLM, les projets proposés à la programmation pour les années 2011 et 2012 sont les suivants :

○ Programmation 2011 - Liste principale

Communauté de Communes	Commune	Nombre de logements			Type d'opération	Maître d'ouvrage
		PLUS	PLAI-O	PLAI-A		
Baie du Kernic	Plouescat – Rue Charles le Goffic	2 (PLUS CD)			neuf / collectif	Habitat 29
Pays de Landivisiau	Landivisiau – Kergalvezoc'h	5	3		neuf / individuel	Armorique Habitat
Pays de Landivisiau	Landivisiau – Rue du Manoir	15	6		neuf / collectif	Habitat 29
TOTAL		22	9			
TOTAL GENERAL		31				

○ Programmation 2011 - Liste complémentaire

Communauté de Communes	Commune	Nombre de logements			Type d'opération	Maître d'ouvrage
		PLUS	PLAI-O	PLAI-A		
Pays Léonard	Saint Pol de Léon – UVE rue de la Psalette	17			neuf / collectif	Habitat 29
Pays Léonard	Saint Pol de Léon – FJT			46	neuf / collectif	Habitat 29
Pays Léonard	Ile de Batz – Bâtiment du phare et annexe		2		acquisition – amélioration / individuel	Habitat 29
TOTAL		63	2			
TOTAL GENERAL		65				

○ Perspectives de programmation 2012

Communauté de Communes	Commune	Nombre de logements			Type d'opération	Maître d'ouvrage
		PLUS	PLAI-O	PLAI-A		
Pays de Landivisiau	Saint Vougay – ancien presbytère	3			acquisition – amélioration / collectif	Habitat 29
Pays Léonard	Saint Pol de Léon – rue Monseigneur de la Marche	10	4		neuf / collectif	Habitat 29
Pays Léonard	Saint Pol de Léon	13	7		neuf / collectif	Armorique Habitat
TOTAL		26	11			
TOTAL GENERAL		37				

○ Opérations 2011 au titre du dispositif « charges en logement ancien maîtrisées » (CLAM)

Communauté de Communes	Commune	Nombre de logements	Type d'opération	Maitre d'ouvrage
Baie du Kernic	Plouescat - résidence Pratudal	6	réhabilitation intégrant le volet thermique	Armorique Habitat
Baie du Kernic	Tréflaouéan - place de la mairie	4	réhabilitation intégrant le volet thermique	Armorique Habitat
Baie du Kernic	Cléder - résidence Kérabardaez	8	réhabilitation intégrant le volet thermique	Armorique Habitat
Baie du Kernic	Plouescat - résidence Pont ar Manach	4	réhabilitation intégrant le volet thermique	Armorique Habitat
Baie du Kernic	Plounévez-Lochrist - cité des Rosiers	4	réhabilitation intégrant le volet thermique	Armorique Habitat
Pays de Landivisiau	Plouvorn - rue du Capitaine De Menou	4	réhabilitation intégrant le volet thermique	Armorique Habitat
Pays Léonard	Plouéan - résidence Ker Ean	4	réhabilitation intégrant le volet thermique	Armorique Habitat
Pays Léonard	Plouéan - résidence Ker Ean	5	réhabilitation intégrant le volet thermique	Armorique Habitat
Pays Léonard	Mespaul - rue du Menez	4	réhabilitation intégrant le volet thermique	Armorique Habitat
Pays Léonard	Plouéan - résidence Ker Ean	4	restructuration de 8 T1 en 4 T3	Armorique Habitat
TOTAL		47		

A noter également que le Syndicat Mixte du Léon a été interrogé par le Conseil Général du Finistère sur l'opportunité de délivrer un agrément PLS à un projet privé de 16 logements locatifs sur la commune de Cléder. Les données de l'observatoire de l'habitat concernant l'offre locative ont permis de constater un écart insuffisant entre les loyers de marché et les loyers possibles en PLS. Le Syndicat Mixte du Léon n'a donc pas souhaité donner une suite favorable à ce projet.

1.5 Le partenariat avec l'ADIL

L'année 2010 a été marquée par le renouvellement de la convention liant le Syndicat Mixte du Léon à l'ADIL (Agence départementale d'information sur l'Habitat).

Depuis 1995, l'ADIL intervient sur le territoire du Syndicat Mixte, et renseigne en moyenne plus de 700 habitants du Léon par an pour toute question technique, juridique, financière ou fiscale en matière de logement et d'habitat.

L'ADIL délivre une information complète, neutre et gratuite, notamment lors des permanences organisées sur le territoire, qui permettent au public de rencontrer des conseillers juristes et fiscaux :

- dans les locaux de la Communauté de communes à Landivisiau le 2ème mardi de 9h à 12h,
- à la maison des services à Saint Pol de Léon le 2ème mercredi de 14h à 17h,
- à la mairie à Sizun le 4ème mardi de 9h à 12h,
- à la mairie à Plouescat le 4ème mercredi des mois pairs de 14h à 17h,
- à la mairie de Plouzévédé le 4ème mercredi des mois impairs de 14h à 17h.

Au-delà de cette mission première d'information du public, l'ADIL intervient aussi auprès des collectivités, et plus particulièrement dans le cadre des PLH, en leur faisant bénéficier de son expertise : améliorations de l'habitat, développement du parc locatif social, accession à la propriété, observation de la demande, du marché...

Ainsi en 2010, l'ADIL a assuré une présentation objective du dispositif PASS FONCIER auprès des élus de la CCBK. Elle a ensuite accompagné les futurs accédants dans le cadre des aides locales à l'accession mises en place par la Communauté de Communes.

Pour 2011, il est programmé 3 sessions de formation sur les procédures en matière de lutte contre l'habitat indigne.

Le Télégramme du 22/05/2011

PLOUESCAT

Habitat. Une fructueuse collaboration

Une convention a été signée, mercredi, à la mairie, entre le Syndicat mixte Scot-PLH du Léon, représenté par son président Jean Berrou, et l'Agence départementale d'information sur le logement du Finistère (Adil), association loi 1901, conventionnée par le ministère en charge du logement, agréée par l'Association nationale d'information sur le logement (Anil), représentée par son président, Yvon Berthou.



Partenariat depuis 1995
« Il ne s'agit pas d'une première, a précisé Yvon Berthou puisqu'un partenariat existait déjà depuis 1995, mais cette nouvelle convention permet de donner un nouvel élan à une collaboration déjà fructueuse ». Chaque année, en moyenne, 700 ressortissants du Syndicat mixte ont recours aux services de l'Adil, soit en se rendant dans l'un de ses centres d'information sur l'habitat de Quimper ou de Brest, ou dans l'une des permanences décentralisées, soit en se renseignant par téléphone ou par courrier.

Le Syndicat mixte Scot-PLH du Léon apportera chaque année à l'Adil une contribution financière (12.077 € en 2010) afin de lui permettre d'assurer sa mission avec efficacité.

Permanences mensuelles
Les permanences de l'Adil ont lieu, chaque mois, dans les locaux de la communauté de communes à Landivisiau, le deuxième mardi matin; à la Maison des services, à Saint-Pol-de-Léon, le deuxième mercredi après-midi; à la mairie de Sizun, le quatrième mardi matin; à la mairie à Plouescat, le quatrième mercredi après-midi des mois pairs; et à la mairie de Plouzévédé, le quatrième mercredi après-midi des mois impairs.

1.6 La bourse au logement

Compétent en matière de mise en œuvre de la politique du logement sur le territoire du Léon, le Syndicat Mixte a instauré une bourse au logement et, à ce titre, recueille à la fois des offres et des demandes locatives. Les offres sont principalement issues de la presse locale (le Télégramme de Brest et Ouest France) ou émanent directement de propriétaires. Pour ce qui est des demandes, notre base de données est alimentée par les demandeurs qui font la démarche auprès de communes du territoire ou directement auprès du Syndicat Mixte.

Le rôle du Syndicat Mixte est de mettre en relation les propriétaires bailleurs et les personnes en recherche d'un logement. En aucun cas, il ne réalise de visites ou d'état des lieux. Il n'y a pas non plus de sélection parmi les demandeurs.

Le Syndicat Mixte joue simplement un rôle de facilitateur. Il peut également apporter des conseils techniques et juridiques en ce qui concerne la gestion locative et les rapports locataires-propriétaires (rédaction des baux de location, réévaluation des loyers, réglementation de la location privée...), ou diriger les personnes concernées vers l'ADIL.

Par ailleurs, l'assistante logement assiste les personnes qui en font la demande dans le montage de leurs dossiers de demande de location en logement social public (notamment auprès des organismes Habitat 29 et Armorique Habitat). En 2010, 6 ménages ont eu recours à ce service proposé par le Syndicat Mixte (copie des pièces justificatifs, aide pour compléter les imprimés, envoi du dossier...)

Courant 2010, **89 offres de location** émanant de particuliers ont été enregistrées par nos services (hors annonces presse) :

- 68 offres en loyer libre,
- 12 offres de logements conventionnés,
- 8 logements HLM ou communaux,
- 1 location meublée saisonnière (location de quelques mois hors saison).

Parallèlement, **154 ménages à la recherche d'une location sur le territoire ont sollicité les services de la Bourse au logement.**

Depuis octobre 2009, une liste des locations disponibles est mise régulièrement à jour sur notre site internet. Les coordonnées des propriétaires n'y sont pas mentionnées afin d'inviter les personnes intéressées à prendre directement contact avec notre équipe. Les informations recensées permettent dans le cadre de l'Observatoire de l'Habitat de dresser le profil des ménages locataires sur notre territoire et le type de logement locatif recherché.

1.7 L'observatoire de l'habitat

Le Syndicat Mixte assure la gestion d'un observatoire local de l'habitat. Chaque année, un certain nombre de bases de données sont exploitées. Il s'agit à la fois de données portant sur les caractéristiques socio-économiques de la population du territoire mais également et surtout de données permettant de mieux connaître l'état actuel et les évolutions récentes du marché du logement sur le territoire du Léon.

L'observatoire est alimenté par des bases de données mobilisées auprès de différents fournisseurs (INSEE, DRE, ANAH, DGI, Organismes HLM, Conseil Général ...), et par des bases de données constituées par le Syndicat Mixte du Léon par le biais d'informations collectées auprès des communes (effectifs scolaires, naissances, décès, DIA, lotissements, surfaces ouvertes à l'urbanisation, réserves foncières ...), récoltées dans la presse locale (offres locatives, offres de ventes), ou à travers la bourse aux logements (offres et demandes locatives) notamment.

En 2010, une enquête téléphonique auprès des professionnels de l'immobilier a été menée afin de mettre en perspective les statistiques relatives aux niveaux de marché (marché de l'occasion, marché neuf, marché locatif).

Ces indicateurs alimentent les réflexions en matière de politique locale de l'Habitat à différentes échelles (communales ou intercommunales). A titre indicatif, les données concernant les loyers de marché ont permis de négocier la mise en place d'un loyer dérogatoire au loyer conventionné social pour les petits logements auprès du Conseil Général, dans le cadre de l'OPAH.

Les analyses effectuées en 2010 dans le cadre des diagnostics des nouveaux PLH feront l'objet de publications thématiques durant l'année 2011 à destination de l'ensemble des acteurs de l'habitat du territoire.

Les communes qui le souhaitent peuvent solliciter des données spécifiques à leur territoire. Ce fut le cas par exemple pour Commana en 2010.

2 Le Schéma de Cohérence Territoriale

2.1 Rappel des grandes étapes de l'élaboration du SCoT

Institué par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, le Schéma de Cohérence Territoriale a pour but de mettre en cohérence les politiques sectorielles en matière d'urbanisme, d'environnement, d'habitat, de déplacements, d'implantations commerciales et de grands équipements. Il établit les orientations de développement et l'organisation spatiale du territoire du Léon pour les années à venir.

Le SCoT du Léon a pour objectif de :

- fixer les orientations générales de l'espace, l'équilibre entre les zones à urbaniser, les zones naturelles, les zones agricoles;
- fixer les objectifs en matière d'habitat, de transports, d'équipements commerciaux, de zones d'activités économiques;
- assurer la cohérence entre les différentes politiques locales notamment dans les documents d'urbanisme communaux (les PLU et les cartes communales).

L'élaboration du SCoT a été confiée en 2001 au Syndicat Mixte du Léon (arrêté préfectoral définissant le périmètre du SCOT en date du 24 mars 2003) qui a mandaté en 2005 le bureau d'études SCE pour réaliser l'étude et rédiger le document.

En 2007, cinq comités de pilotage ont été organisés pour travailler sur le contenu des différents documents qui composent le SCoT. Ces réunions ont été l'occasion d'associer divers partenaires tels que la DDE du Finistère, la Sous-Préfecture de Morlaix, la DIREN Bretagne, la Chambre d'Agriculture, la CCI, l'Agence du Léon, la Section Régionale Conchylicole, le Conseil Général, Morlaix Communauté, le SDAP Brest.

Le Schéma de Cohérence Territoriale est composé des documents suivants :

- Un rapport de présentation comprenant :
 - o un diagnostic territorial,
 - o un état initial de l'environnement,
 - o une évaluation environnementale
- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- Un Document d'Orientations Générales (DOG)

Le DOG est la transposition en préconisations et prescriptions des objectifs d'aménagement fixés dans le PADD. C'est la partie opposable du SCoT. En ce sens, son contenu devra être pris en compte par les PLU-Cartes communales dans un rapport de compatibilité.

En 2008, le PADD ainsi que le DOG, ont fait l'objet d'un certain nombre de modifications, tant dans la forme que dans le fond.

En effet, suite aux élections municipales et à l'arrivée de nouvelles équipes d'élus au sein du Syndicat Mixte du Léon, les documents ont été réétudiés et analysés.

Les questions liées aux densités et la prise en compte des objectifs d'un aménagement durable et de qualité tant en matière de zones d'habitat que de zones d'activités ont été intégrées aux différents contenus.

Ce travail a été réalisé en concertation étroite avec les services de l'Etat et notamment la Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture (DDEA). A plusieurs reprises, des réunions de concertation ont été organisées afin d'intégrer les remarques et suggestions évoquées dans ce cadre.

Ainsi, après avoir procédé à une refonte du PADD et du DOG, ces documents ont une première fois été envoyés à l'ensemble des communes et communautés de communes membres du Syndicat et à certains partenaires institutionnels (DDTM, Chambre d'Agriculture, DIREN...) pour qu'ils puissent prendre connaissance des nouveaux objectifs et propositions.

En 2009, suite à une nouvelle phase de concertation, le projet de SCoT a été arrêté par le Comité Syndical du 8 juillet. Le projet a été transmis pour avis aux Personnes Publiques Associées, fin juillet 2009, la clôture de la période de réception des avis intervenant fin octobre 2009. Le projet a ensuite été soumis à enquête publique organisée sur les 33 communes du territoire. Du 16 novembre 2009 au 17 décembre 2009, 7 permanences ont été assurées par le commissaire-enquêteur désigné par le Tribunal Administratif. Parallèlement, les avis des PPA ont fait l'objet d'une 1^{ère} analyse.

L'année 2010 a été marquée par la finalisation du SCOT, prenant en compte le cas échéant les différentes remarques émises par les Personnes Publiques Associées ou par le commissaire-enquêteur, pour voir son approbation définitive par le Comité Syndical en avril dernier. Les délais de publications et du contrôle de légalité conduisent à son opposabilité fin juillet 2010.

Dès lors, le SCoT s'impose aux différentes démarches (PDU, PLH) et aux Plans Locaux d'Urbanisme et Cartes Communales qui devront se mettre en compatibilité dans un délai de trois ans. Les communes dans leurs documents d'urbanisme devront donc tenir compte des prescriptions réglementaires inscrites dans le Document d'Orientations Générales (DOG), découlant des trois principaux enjeux du PADD du SCoT du Léon :

- organiser l'urbanisation du Léon,
- soutenir l'économie locale du Léon,
- protéger le patrimoine et les milieux naturels du Léon.

Conformément à l'article L. 122-14 du Code de l'Urbanisme, à l'issue d'un délai de six ans, le Syndicat Mixte du Léon procédera à une analyse des résultats de l'application du schéma en matière d'environnement, de transports et de déplacements, de maîtrise de la consommation d'espace et d'implantation commerciale et délibérera sur son maintien en vigueur ou sur sa mise en révision complète ou partielle. Dans ce dernier cas, il devra tenir compte des implications du Grenelle de l'environnement.

2.2 Calendrier du SCoT au cours de l'année 2010 :

- **14 janvier 2010** : Rapport et conclusions du commissaire-enquêteur
- **Février-Mars 2010** : Analyse des observations issues des PPA et de l'enquête publique et proposition d'adaptation du contenu des documents en Comité de Pilotage. Transmission des documents définitifs aux Communes, Communautés de Communes pour information avant approbation
- **13 Avril 2010** : Approbation du SCoT en Comité Syndical
- **Mai-Juin 2010** : Contrôle de légalité du Préfet
- **27 Juillet 2010** : SCoT exécutoire

Le Télégramme du 16/04/2010

PLOUESCAT

Syndicat mixte. Le Scot du Léon a été adopté

Le conseil syndical du syndicat mixte du Léon s'est réuni, mardi, à 18 h, à la mairie, sous la présidence de Jean Berrou et en présence de Morgane Griveau, directrice et Christophe Von Fischer, du cabinet SCE. Une étape décisive dans le processus, amorcé en 2001, quand le syndicat a décidé de se doter d'un Schéma de cohérence territoriale (Scot) a été marquée.

Un long travail de réflexion

Le document, arrêté par le conseil syndical du 8 juillet 2009, et soumis à enquête publique du 16 novembre 2009 au 17 décembre 2009, a été approuvé à l'unanimité moins trois abstentions.

Fruit d'un long travail de réflexion mené de 2005 à 2009, et reposant sur une large concertation des différents partenaires locaux et institutionnels et de la population, le Scot du Léon a pour but de mettre en cohérence, dans le temps et dans l'espace, les politiques sectorielles en matière d'urbanisme, d'environnement, d'habitat, de déplacements, d'implantations commerciales et de grands équipements. Il établit les objectifs de développement du territoire du Léon pour les dix ans à venir, et formule les orientations et mesures à



Les délégués des 33 communes du Léon étaient réunis, mardi, à la mairie de Plouescat, pour approuver le Schéma de cohérence territoriale (Scot).

prendre pour les atteindre.

Pourquoi un Scot ?

Le Scot a pour objectifs de mener une réflexion concertée sur l'avenir du Léon et définir un « projet de territoire » partagé.

Il permet de prendre en compte les dynamiques du bassin de vie du Léon au-delà des limites administratives et assurer la cohérence et la coordination des politiques publiques. Il intègre également les problématiques environnementales au

projet de territoire, conformément aux principes du développement durable.

Le dossier du Scot comprend le rapport de présentation (diagnostic territorial, état initial de l'environnement, évaluation environnementale) le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD), le Document d'orientations générales (DOG) qui constitue la partie opposable du SCOT. Les principaux enjeux et objectifs du SCOT du Léon s'articulent selon

trois champs d'action interdépendants : organiser l'urbanisation, soutenir l'économie locale, protéger le patrimoine et les milieux naturels.

Le Scot s'impose, dans un rapport de compatibilité, aux plans locaux d'urbanisme et cartes communales, aux opérations d'aménagement, entre autres.

Le document sera exécutoire en juillet, à l'issue du délai de deux mois du contrôle de légalité de la préfecture.

Ouest-France du 16/04/2010

Plouescat

Un schéma de développement pour les dix ans à venir

Le conseil syndical de mardi marque une étape importante dans le processus qui a conduit le Syndicat Mixte du Léon à se doter d'un Schéma de Cohérence Territoriale (Scot) en 2001.

Le président Jean Berrou a retracé les étapes de ce projet avant de passer la parole au représentant du

bureau d'études chargé de rédiger le document d'orientation générale du Scot.

Le Schéma de cohérence concerne le territoire des Communautés de communes de la Baie du Kernic, du Pays Léonard et du Pays de Landvisiau. Il est le fruit d'un long travail

de réflexion mené de 2005 à 2009. Il s'agit de faire avancer de façon cohérente, dans le temps et dans l'espace, les politiques de chaque secteur en matière d'urbanisme, d'environnement, d'habitat, de déplacements, d'implantation commerciales et de grands équipements.

Pour les dix ans à venir, le Scot doit permettre d'organiser l'urbanisation, de soutenir l'économie locale et de protéger le patrimoine et les milieux naturels.

Il a été approuvé à l'unanimité.



Le Syndicat mixte du Léon a approuvé le schéma de cohérence territoriale, lié à l'urbanisation, l'économie et au patrimoine.

2.3 Participation à l'élaboration des documents d'urbanisme

En tant que structure chargée de l'élaboration puis du suivi-animation du SCoT, le syndicat mixte est associé à l'élaboration, la révision, ou la modification des documents d'urbanisme réglementaire des communes (POS-PLU, Cartes Communales) et transmet son avis en tant que personne publique associée.

En 2010, il a ainsi été consulté (pour avis, notification, ou information) sur :

- la révision du PLU de Sibiril (PADD)
- la modification n°2 du POS de Landivisiau
- la révision de la carte communale de Plougourvest
- la révision de la carte communale de Mespaul
- la révision du PLU de Sizun
- la révision du PLU de Bodilis
- la modification du PLU de Plouescat

Le Syndicat Mixte du Léon a également été consulté par l'Ile de Batz sur une question relative à la limite des espaces remarquables.

3 Activités générales de la structure

3.1 Finances du Syndicat Mixte du Léon

Le Syndicat Mixte du Léon (SCOT / PLH) disposait, en 2010, d'un budget primitif voté de **286 020 €** (Fonctionnement + Investissement). Fin 2010, les dépenses prévues n'ont pas été toutes engagées et les recettes ont été légèrement plus importantes que prévues.

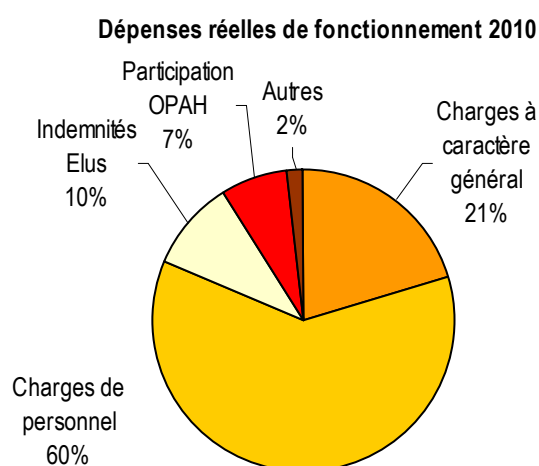
3.1.1 Section de Fonctionnement

Le Budget de la section de fonctionnement voté début 2010 s'élevait à **256 245 €**.

3.1.1.1 DEPENSES REELLES EFFECTUEES EN 2010

Sur les 256 245 € alloués aux dépenses de la section de fonctionnement lors du vote du budget primitif 2010, seuls **182 398 €** ont été engagés dont :

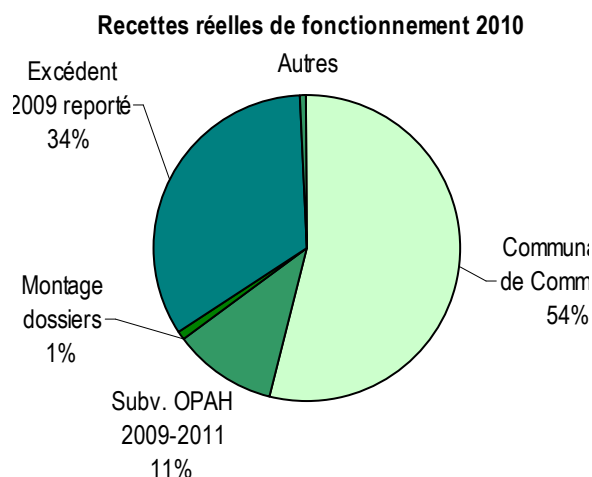
- 37 417 € ont été affectés aux charges à caractère général parmi lesquelles :
 - o Fournitures administratives, frais d'affranchissement et de télécommunication,
 - o Frais de déplacements des agents,
 - o Loyers
 - o Adhésion ADIL + convention HEOL
- 111 109 € ont été affectés aux charges de personnel
- 17 487 € ont été affectés aux indemnités des membres du bureau
- 13 473 € ont été affectés au paiement des aides complémentaires dans le cadre de l'OPAH



3.1.1.2 RECETTES REELLES PERÇUES EN 2010

Sur les 256 245 € alloués aux recettes de la section de fonctionnement lors du vote du budget primitif 2010, **258 591 €** ont été encaissés dont :

- 139 507 € proviennent des cotisations des communautés de communes,
- 27 803 € proviennent de subventions pour le suivi-animation de l'OPAH 2009-2011 (CG 29 fonds propres et crédits délégués),
- 1 000 € proviennent du reversement de la participation ADIL au titre de l'assistance au Pass-Foncier sur Landivisiau,
- 2 233 € de frais d'assistance au montage des dossiers,
- 87 935 € proviennent d'excédent 2009 reporté.



3.1.2 Section d'Investissement

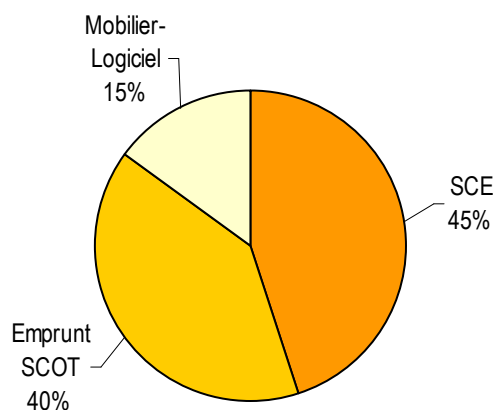
De manière générale, le Syndicat Mixte du Léon ne dispose pas d'une importante section d'investissement. Ainsi au Budget Primitif voté pour 2010, la section d'investissement s'élevait à **29 775 €**.

3.1.2.1 DEPENSES REELLES EFFECTUEES EN 2010

Sur les 29 775 € affectés aux dépenses de la section d'investissement seuls **21 158 €** ont été engagés dont :

- 9 532 € ont été affectés au solde de la rémunération du bureau d'études SCE dans le cadre du marché d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour l'élaboration du SCOT,
- 8 429 € pour le remboursement de l'emprunt contracté pour payer le marché SCOT,
- 3 196 € pour le renouvellement du parc informatique et les droits d'utilisation du logiciel de Paye-Comptabilité

Dépenses réelles d'investissement 2010

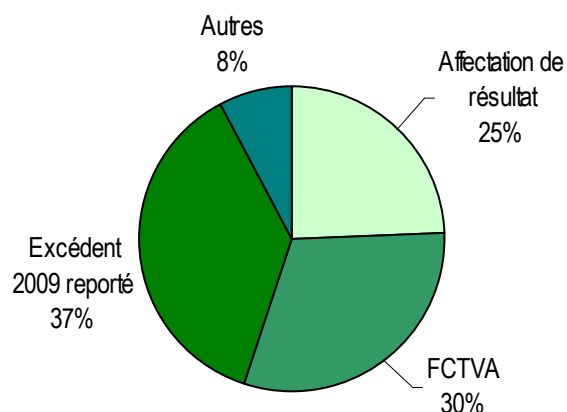


3.1.2.2 RECETTES REELLES PERÇUES EN 2010

Sur les 29 775 € affectés aux recettes de la section d'investissement, **21 760 €** ont été reçus dont :

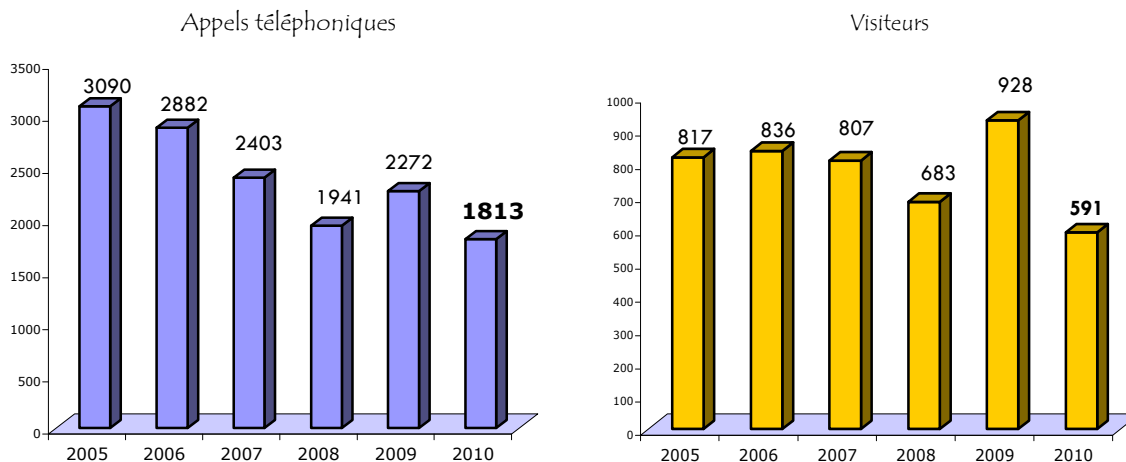
- 6 625 € de FCTVA,
- 5 333 € d'affectation de résultat
- 8 116 € d'excédent d'investissement 2009 reporté.

Recettes réelles d'investissement 2010



3.2 Fréquentation

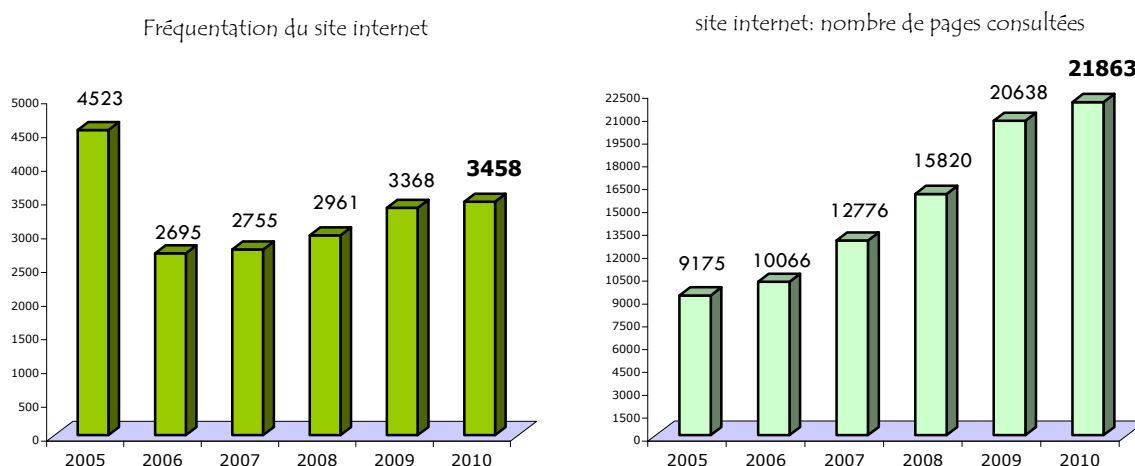
- Les appels téléphoniques et les visites



Les bureaux du Syndicat Mixte sont librement ouverts au public du lundi au vendredi, de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 : renseignements sur les aides financières en matière de rénovation ou d'adaptation, recherche d'un logement locatif sur le territoire, sollicitations des communes...

Les contacts téléphoniques enregistrés en 2010 sont moins nombreux qu'en 2009 (-20%), tout comme les visites au siège du Syndicat Mixte (-36%), avoisinant ainsi le niveau de 2008. En moyenne, le Syndicat Mixte a traité mensuellement 151 appels (189 en 2009), et reçu 49 visiteurs (77 en 2009).

- Le site Internet du Syndicat



A l'inverse, la fréquentation du site est en hausse constante depuis 2006. On constate une progression de +3% entre 2009 et 2010.

21.863 pages ont ainsi été consultées par 3.458 visiteurs.

3.3 Communication

En 2010, les activités du syndicat ont été relayées dans des articles de Presse (information OPAH, Comités Syndicaux, Signature convention ADIL) ainsi que dans certains bulletins d'information municipaux et communautaires.

Fin 2010, a également été mise en place, pour une meilleure lisibilité, une transmission mensuelle par mail aux communes et communautés de communes de l'ensemble des permanences « habitat » réalisées par le syndicat ou par ses partenaires (Heol, ADIL) sur le territoire du Léon.

La diffusion des plaquettes de l'OPAH s'est poursuivie en 2010.

Enfin, le site Internet (www.syndicat-mixte-leon.com) est régulièrement mis à jour par l'équipe du syndicat mixte : actualités, dates de permanences, offres locatives, dossier complet du SCoT approuvé, documentation téléchargeable.

L'année 2011 verra une nouvelle édition du bulletin d'informations et des données de cadrage, comme en 2008.

3.4 Administration générale

Comités syndicaux : quatre comités syndicaux ont eu lieu en 2010 à Plouzévédé (19 janvier), Saint Pol de Léon (10 février), Plouescat (13 avril), et Landivisiau (13 décembre).

Personnel : Loïc DEMESY a quitté le poste de direction le 19 février 2010 et a été remplacé par Morgane GRIVEAU à partir du 1^{er} mars 2010.

En 2010, l'effectif du syndicat mixte est de trois agents :

- un poste d'attaché territorial pour la direction, occupé par Loïc DEMESY puis par Morgane GRIVEAU,
- un poste de rédacteur territorial occupé par Daphné DUMESNIL, assistante technique, chargée d'assurer le montage des dossiers OPAH et les permanences,
- un poste d'adjoint administratif occupé par Alice GRAMOULLE, assistante logement, qui assure l'accueil et l'information des particuliers, la gestion de la bourse au logement et de l'observatoire de l'habitat.