

Syndicat mixte
du Léon

SCoT/PLH



Rapport d'Activités 2012

Syndicat Mixte du Léon

8 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.....	5
1.1.3	Les résultats de l'OPAH pour 2012.....	12
1.2	Les aides complémentaires.....	17
1.2.1	Maîtrises d'œuvre sociales logement.....	17
1.2.2	Aides de PROCIVIS-Finistère.....	17
1.2.3	Aides de la CARSAT.....	18
1.3	Le renouvellement des Programmes Locaux de l'Habitat.....	19
1.4	La programmation HLM 2013 proposée au Conseil Général.....	20
1.5	Le partenariat avec l'ADIL.....	21
1.6	La bourse au logement.....	22
1.7	L'observatoire de l'habitat.....	23
2	Le Schéma de Cohérence Territoriale.....	24
2.1	Rappel des grandes étapes de l'élaboration du SCOT.....	24
2.2	Participation à l'élaboration des documents d'urbanisme.....	25
3	Activités générales de la structure.....	26
3.1	Finances du Syndicat Mixte du Léon.....	26
3.1.1	Section de Fonctionnement.....	26
3.1.2	Section d'Investissement.....	27
3.2	Fréquentation.....	28
3.3	Communication.....	29
3.4	Administration générale.....	29

1 La politique de l'Habitat

1.1 L'OPAH du Léon

1.1.1 Le contexte

Le 22 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. La réforme des aides de l'ANAH entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2011, et la mise en place du programme « Habiter Mieux » en faveur de la lutte contre la précarité énergétique ont conduit à la signature d'un avenant à la convention initiale le 06 juin 2011. A cette occasion, l'OPAH a été prolongée de 2 ans.

L'année 2012 a été marquée par la signature d'un nouvel avenant à la convention, afin de réévaluer les objectifs quantitatifs annuels relevant du programme « Habiter Mieux », dans la mesure ils ont été largement dépassés en 2011.

Pour mémoire, les objectifs qualitatifs de l'OPAH sont de plusieurs ordres :

- Renforcer la lutte contre l'insalubrité et l'éradication de l'habitat indigne et très dégradé
- Soutenir l'adaptation des logements à l'âge ou au handicap des personnes pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées
- Inciter à la maîtrise des consommations et aux économies d'énergie, et lutter contre la précarité énergétique
- Développer la remise sur le marché de logements vacants dans les centres-villes et centres bourgs
- Contribuer à la création de logements locatifs conventionnés dans les centres-villes et centres bourgs.

A ces fins, le Syndicat Mixte du Léon dispose d'une équipe opérationnelle chargée d'assister les propriétaires occupants et bailleurs dans la constitution de leur dossier de demande de subvention.

Le Syndicat poursuit également le financement d'aides complémentaires à celle du Conseil Général délégataire des aides à la pierre, à destination des propriétaires bailleurs et occupants.

En 2012, malgré une enveloppe financière du Conseil Général stable par rapport à 2011 (2,8 M € contre 2,7 M € en 2011), après deux années de diminution consécutive, l'activité est marquée par un recentrage des subventions sur certaines thématiques.

1.1.2 L'information et la communication

1.1.2.1 *LES SUPPORTS DE COMMUNICATION*

- Les encarts dans les bulletins municipaux ou communautaires et les articles de presse

Régulièrement, afin de promouvoir l'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 des encarts informant les lecteurs de l'existence de ce dispositif et ses modalités de fonctionnement.

Les activités du Syndicat Mixte du Léon font également l'objet d'articles dans la presse locale. En particulier en 2012, un point presse a été réalisé chez une propriétaire occupante de Plouvorn, permettant de promouvoir le programme « Habiter Mieux ».

Plouvron *Océat France 21/12/2012 Juliette 2012*

Le programme Habiter Mieux lutte contre la précarité énergétique

« Le programme Habiter Mieux est destiné à aider les propriétaires à revenus modestes et en situation de précarité énergétique à financer des travaux d'amélioration de leur logement pour bien se chauffer tout en réduisant le montant de leurs factures », a indiqué Morgane Griveau, directrice du Syndicat mixte du Léon (SCoT-PLH) lors de la réception du chantier de rénovation chez Alice Kerdiès, mercredi dernier.

La précarité énergétique concerne près de 3,8 millions de ménages français. Souvent très modestes, ils consacrent plus de 10 % de leurs ressources à payer leur facture d'énergie ou éprouvent des difficultés à se chauffer. C'est pour répondre à cette problématique que le Syndicat mixte du Léon, qui anime déjà l'opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat 2009-2013 sur les 33 communes du Léon, s'est inscrit dans le dispositif du Contrat Local d'Engagement en 2011. Il permet aux propriétaires réalisant des travaux d'économie d'énergie de bénéficier, en plus de la subvention ANAH de base, d'une aide forfaitaire de solidarité écologique d'un montant de 2 600 €, dont 500 € du Syndicat mixte du Léon.

Un gain énergétique de 35 % après travaux

C'est après avoir lu la feuille de vie municipale qu'Alice Kerdiès a sollicité l'assistance des techniciens du Syndicat mixte du Léon pour son projet d'amélioration de l'habitat. « Cela n'a pas été facile et sans eux je ne



Étaient présents Jean Barrou du Syndicat mixte du Léon, le maire Jean-Claude Marc Raynaud Tantar, vice président du conseil général, Michaël Gouin de l'ANAH, Marie-Pierre Croguennoc du conseil général, Daphné Dumesnil et Morgane Griveau du Syndicat.

L'aura jamais fait », souligne-t-elle. Pour le remplacement de sa chaudière fioul de 1972 par une chaudière à condensation au gaz de ville programmable et la pose de robinets thermostatiques, (5 500 € coût total des travaux) elle a bénéficié d'une aide de solidarité écologique de 2 100 €, s'additionnant à la subvention ANAH de 35 % du montant hors taxe des travaux (1 800 €). Le reste à charge sera couvert en partie par un crédit d'impôt lors de sa prochaine déclaration de revenus.

L'évaluation énergétique réalisée par HECOL, l'agence locale de l'énergie et du climat du Pays de Morlaix partenaire du Syndicat Mixte du Léon, a permis de montrer un gain énergétique de 35 % après travaux.

Renseignements : Syndicat mixte du Léon, 8, rue de la mairie à Plouescat, tél. 02 98 61 91 51, syndicat-mixte-leon@orange.fr. Ouvert du lundi au vendredi de 9 h à 12 h et de 13 h 30 à 17 h 30.

■ **Cycle club VTT**
Sortie dominicale. Dimanche 22 juillet. Groupe VTT, section 1 départ 8 h du club house pour sortie sur Plouvron et groupe VTT section cool départ 9 h du club house pour sortie Plouvron. Groupe cyclo départ à 8 h du club house.

PLOUVORN *Le Télégramme 21/12/12*

Amélioration de l'habitat. Des dispositifs financiers

Dans le cadre de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat animée par le Syndicat mixte du Léon, les principaux responsables sont allés rendre visite à Mme Kerdiès.

Les élus du territoire et du conseil général étaient également présents. Mme Kerdiès a bénéficié d'une subvention pour des travaux d'amélioration de son logement, ceci afin de sensibiliser la population aux dispositifs financiers mobilisables par l'intermédiaire du Syndicat mixte du Léon.

Le montant des travaux s'est élevé à 5 500 €, la subvention de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat étant de 2 900 €, 1 600 € restant à la charge de la propriétaire ; ils seront en partie couverts par un crédit d'impôt.



Mme Kerdiès, propriétaire occupante ayant bénéficié des subventions du conseil général, entourée des différents partenaires de l'opération.

- Les réunions d'information

Une réunion spécifique d'information auprès des travailleurs sociaux du territoire a été organisée le 17 septembre 2012 au CDAS de Landivisiau, en présence des services en charge de l'habitat privé au Conseil Général, afin de présenter le dispositif.

- 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.

Compte tenu de la réforme du régime des aides de l'ANAH, le dépliant a fait l'objet d'une mise à jour en 2011. Les collectivités sont régulièrement réapprovisionnées. Les artisans du Léon en ont été destinataires en 2011. Les services du Syndicat Mixte du Léon répondent régulièrement à des demandes d'information complémentaires auprès d'artisans qui le souhaitent.

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.

- Bénéficier, 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 (écoprêt 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 ainsi que d'aides financières complémentaires pour les travaux.



Carte du territoire



Permanences HEOL



AGENCE LOCALE DE L'ÉNERGIE ET DU CLIMAT DU PAYS DE MORLAIX

Permanences sans rendez-vous de 9h30 à 12h00 :

- Le 2^e mercredi de chaque mois dans les locaux du Syndicat Mixte du Léon.
- Le 4^e mercredi de chaque mois à la Maison des services à Saint Pol de Léon.

Pour un conseil personnalisé, munissez vous de vos factures d'énergie, plans et devis.

Renseignements: 0 820 820 466

N'hésitez pas à vous renseigner !

Syndicat mixte du Léon



8 rue de la mairie - BP 39
29430 PLOUËSCAT
Tel. 02 98 61 91 51 - Fax 02 98 61 97 04

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

Évaluation énergétique

Une évaluation énergétique, réalisée par HEOL est obligatoire pour tout **projet locatif**. 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. Les **propriétaires occupants** sollicitant l'Aide de Solidarité Ecologique du programme "Habiter mieux" bénéficient également de cette même évaluation énergétique dans le cadre de la convention avec HEOL.

Des aides pour vos travaux de rénovation

prolongation 2012-2013 !

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.

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 majorées. Le cas échéant, le Syndicat Mixte du Léon prend en charge le rapport d'ergothérapeute.

Restaurer pour louer

Type d'aides



avant travaux

d'un plafond de travaux subventionnables de 500 € HT/m² à 1000 € HT/m² de surface habitable.



après travaux

Pour quel type de logements ?

- Logements occupés ou vacants achevés depuis plus de 15 ans.
- Occupés en tant que résidence principale après travaux.

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...

Le calcul de la subvention varie en fonction du projet et peut évoluer selon les priorités du Conseil Général, délégataire des aides de l'Anah.

Habiter mieux



Bien vous chauffer tout en réduisant le montant de vos factures ? Oui c'est possible avec "Habiter Mieux" !

Ce programme permet aux propriétaires occupants réalisant des travaux d'économies d'énergie de bénéficier, en complément de la subvention classique de l'ANAH, d'une "aide de solidarité écologique" de **2 100 €**, dont 500 € de la part du Syndicat Mixte du Léon. Elle concerne les projets pour lesquels les travaux prévus permettent l'obtention d'un **gain énergétique d'au moins 25 %**. Les services du Syndicat Mixte du Léon vous accompagnent et se chargent de faire réaliser l'évaluation énergétique de votre logement par HEOL.



Les aides complémentaires

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 € maxi.
- Prêt sans intérêt de 10 000 € maxi.
- Possibilité d'avance sur travaux.

Les partenaires :









1.1.2.2 LES PERMANENCES D'INFORMATION

- Permanences physiques et téléphoniques au siège du Syndicat Mixte

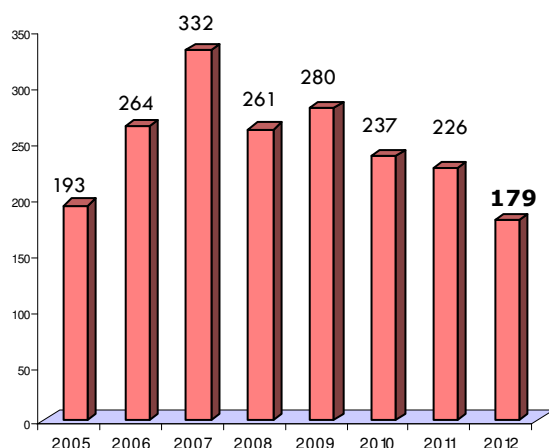
Le Syndicat Mixte du Léon est à la disposition du public du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 13h30 à 17h30. au n°8 rue de la Mairie à Plouescat (locaux de plain-pied intégrés en juillet 2011).

- 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. A noter que depuis le second semestre 2011, la permanence de Sizun est assurée sur rendez-vous.

- **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 (sur rendez-vous pris avant le mercredi midi)
- **St Pol de Léon** : 2^{ème} et 4^{ème} mercredi de 10h30 à 12h00 à la Maison des Services – rue des Carnes

Fréquentation des permanences



Lieux de permanence	Visiteurs	en %
Landivisiau	97	54,2
Plouescat	4	2,2
Plouzévédé	24	13,4
St Pol de Léon	52	29,1
Sizun	2	1,1
Ensemble	179	100

En 2012, le Syndicat Mixte du Léon a tenu 85 permanences et reçu 179 personnes, avec une fréquentation moyenne avoisinant les 15 consultations par mois (19 en 2011).

Les personnes venant se renseigner lors de nos permanences sont, pour la quasi-totalité, des propriétaires occupants (94 % des consultations).

	Nombre de consultations		%
1 ^{ers} renseignements Propriétaires Occupants (PO)	121	130	73
1 ^{ers} renseignements Propriétaires Bailleurs (PB)	9		
Dossiers PO en cours	32	47	26
Dossiers PB en cours	0		
Soldes PO	15		
Soldes PB	0		
Autres questions (location...)	2	2	1
Total	179	179	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, le deuxième mercredi de chaque mois, de 9h30 à 12h00 sans rendez-vous.

Depuis novembre 2010, une permanence est également 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.

Fin 2012, dans le cadre de ce partenariat, HEOL a en outre installé une exposition relative aux économies d'énergie dans l'habitat, alternativement aux sièges des 3 Communautés de Communes.

le Télégramme 21/11/12

CLÉDER

Heol. Exposition sur l'économie d'énergie à la CCBK

Dans le cadre du partenariat existant entre Heol, l'agence locale de l'énergie du Pays de Morlaix et le Syndicat Mixte du Léon, concernant le volet énergie de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat, une exposition, à destination du grand public, ayant pour thème les économies de l'énergie dans l'habitat est montrée actuellement au siège de la Communauté de communes de la Baie du Kernic.

Des conseils pour les travaux de rénovation
Les particuliers peuvent ainsi s'informer sur les différentes possibilités d'isolation et les équipements performants en matière de chauffage ou de ventilation.

recherche de financements.
Pour un conseil personnalisé, les usagers peuvent rencontrer le technicien d'Heol, lors de la permanence du second mercredi du mois, de 9 h à 12 h, dans les locaux du Syndicat mixte du Léon, à Plouescat, ou le quatrième mercredi, à la maison des services de Saint-Pol-de-Léon. L'exposition, faite de nombreux panneaux explicatifs, est visible dans les locaux de la CCBK, à Kerhal, de 9 h à 12 h et de 13 h 30 à 17 h, sauf le vendredi après-midi.

Elle sera ensuite visible à la Maison des services, à Saint-Pol, du 26 novembre jusqu'au 7 décembre.

> Contact
Tél. 02.98.61.91.51.

Exposition. Les économies d'énergie

À partir d'aujourd'hui et jusqu'au vendredi 7 décembre, une exposition destinée au grand public sur le thème des économies d'énergie dans l'habitat est organisée à la Maison des services. Le public pourra ainsi se renseigner sur les différentes possibilités d'isolation, les équipements performants en matière de chauffage, de ventilation... Heol, l'agence locale de l'énergie du pays de Morlaix, basée à Morlaix, apporte gratuitement un conseil neutre et objectif, en dehors de toute démarche commerciale, sur ces travaux de rénovation et d'amélioration de l'habitat.

Mercredi à la Maison des services
Sous certaines conditions, le Syndicat mixte du Léon soutient les propriétaires dans la recherche de financement. Pour un conseil personnalisé, les usagers peuvent rencontrer le technicien d'Heol, lors de la permanence du deuxième mercredi du mois, de 9 h à 12 h, dans les locaux du Syndicat mixte à Plouescat, ou mercredi (le quatrième), à la Maison des services, à Saint-Pol-de-Léon. L'exposition, faite de plusieurs panneaux explicatifs, est visible aux heures d'ouverture de la Maison des services.

> Contact
Bertrand Méar
directeur d'Heol
tél. 0.805.203.205.
Morgane Griveau-Floch
directrice
du Syndicat mixte du Léon
tél. 02.98.61.91.51.

(De gauche à droite) Henri Le Goff et Jean Bernou, élus communautaires, ont accueilli l'exposition sur les économies d'énergie mise en place, à la Maison des services, par Morgane Griveau-Floch, directrice du Syndicat du Léon et Ismaël Jestin, technicien à l'Espace info énergie de Morlaix.

Ouest-France 14/12/2012

L'exposition offre des conseils en économie d'énergie

Après la Communauté des communes du pays du Léon et celle de la baie du Kernic, le siège de la communauté des communes du Pays de Landis (CCPL) abrite jusqu'au vendredi 21 décembre, l'une des huit expositions « Espace Info Énergie » qui tournent sur la région.

Dans le bâtiment de Kerven, les visiteurs pourront découvrir une dizaine de panneaux consacrés à la rénovation de l'habitat ancien, traitant de l'isolation, de la technique et des matériaux. Et une dizaine d'autres ayant trait aux équipements performants du chauffage (chaudières, pompes à chaleur, poêles...), la ventilation simple et double flux, ainsi que la production d'eau chaude ou sanitaire.

Pour sensibiliser et informer gratuitement le grand public, de manière neutre et indépendante, l'Ademe (Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie) et le conseil régional de Bretagne ont mis en place des Espaces Info Énergie sur l'ensemble du territoire. Il en existe dix-sept actuellement, animés par 15 conseillers répartis sur toute la région, qui travaillent sur l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables. En lien avec les collectivités locales, ces espaces ont pour objectif de conseiller les particuliers en matière d'économie d'énergie.

Renseignements complémentaires auprès de l'Espace Info Énergie du Pays de Morlaix, au 38, rue du Mur à Morlaix.

Ismaël Jestin, technicien d'Heol, situé au 38, rue du Mur à Morlaix, et Morgane Griveau-Floch, directrice du PLH du Léon, qui instruit les dossiers de rénovation, lors de la présentation de l'exposition au siège de la CCPL.

1.1.2.3 LES VISITES SUR PLACE

Les agents du Syndicat sont régulièrement amenés à se déplacer sur le lieu des projets. Ainsi, **174 visites** ont été effectuées en 2012, soit 35% de plus qu'en 2011.

92% des visites concernaient un projet de travaux chez un propriétaire occupant (162 contre 99 en 2011) et 7% des visites étaient réalisées en vue d'un projet locatif (12 contre 30 en 2011).

Localisation des déplacements à domicile	Nombre de visites PO	En %	Nombre de visites PB	En %
CC Baie du Kernic	46	28%	1	8%
CC Pays Léonard	55	34%	3	25%
CC Pays de Landivisiau	61	38%	8	67%

Détails des visites à domicile réalisées chez les propriétaires occupants	En %
Les projets liés aux économies d'énergie	60
Les travaux pour l'autonomie de la personne	30
Les projets de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé	3
Les projets MOSL (bénéficiaires RSA)	3
Les projets en auto-réhabilitation encadrée	3
Les dossiers PROCIVIS	1

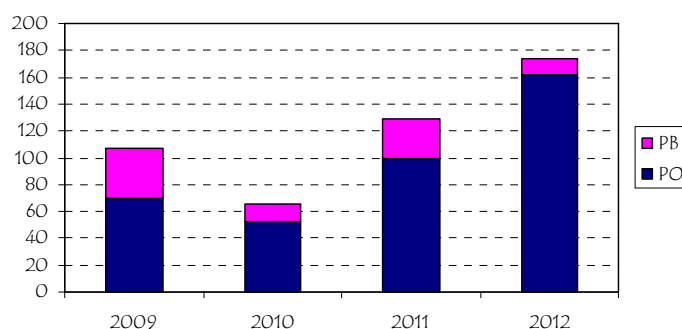
Cette augmentation du nombre de visites est induite par **la nouvelle réglementation régissant les aides de l'ANAH depuis le 1er janvier 2011.**

Concernant les dossiers « bailleurs », outre sa localisation, la recevabilité du projet et le taux de subvention applicable dépendent du degré de dégradation du bâti. Un déplacement sur site est donc nécessaire pour établir la grille de dégradation.

La visite au domicile des propriétaires occupants est rendue obligatoire pour l'ensemble des dossiers. Elle permet notamment de recueillir l'ensemble des informations nécessaires à la réalisation de l'évaluation énergétique (données ensuite transmises au technicien d'HEOL), à l'établissement de la grille d'évaluation de l'état d'insalubrité ou de dégradation du logement ainsi qu'à la rédaction de la fiche de synthèse que l'opérateur doit joindre à l'appui de chaque dossier.

Une visite est donc réalisée avant mais également après travaux pour les dossiers ayant répondu aux exigences de la réglementation ANAH.

Visites sur le lieu du projet



1.1.2.4 OPAH : LES PREMIERS CONTACTS

1.1.2.4.1 LES PROPRIETAIRES OCCUPANTS

301 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. Ce chiffre est quasi-équivalent à la fréquentation de 2011 (avec 312 consultations enregistrées)

- Origine des contacts :

Pour obtenir les premiers renseignements, les propriétaires ont pris contact à 61% par téléphone et 39% d'entre eux se sont déplacés, en se rendant dans l'une des 5 permanences (34%) ou directement au bureau (5%).

L'information a transité majoritairement via les supports de communication mis en œuvre par le Syndicat Mixte du Léon (54%). Les partenaires institutionnels du Syndicat Mixte (ANAH, ADIL, mairies, communautés de communes, CDAS, CLIC...) sont à l'origine de 23% des contacts. 19% des ménages avaient déjà eu recours aux services de la structure ou en avaient eu connaissance via le bouche à oreille. Enfin, 4% des propriétaires nous ont contacté sur conseil d'un artisan ou d'une entreprise.

- Suite donnée à la demande d'information :

Sur les 301 demandes de renseignements :

- 157 demandes portaient sur des projets non recevables
 - dépassement des plafonds de ressources : 33%
 - travaux non subventionnables : 54%
 - PTZ acquisition dans les 5 dernières années : 1%
 - Travaux déjà réalisés : 6%
 - Divers motifs liés au logement: 6%
- 89 demandes soit 30% 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
- 38 demandes ont donné lieu au dépôt d'un dossier à l'ANAH

Le nombre de dossiers non recevables progresse significativement par rapport à 2011 (+51%), en raison en particulier de l'augmentation du nombre de projets (84 contre 21 en 2011) dont les travaux n'entrent plus dans les critères d'attribution des subventions, plus restreints depuis 2012.

1.1.2.4.2 PROPRIETAIRES BAILLEURS

Au cours de l'année 2012, 40 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 68% par téléphone, 17% des propriétaires se sont rendus directement au siège du Syndicat Mixte et 15% se sont déplacés dans l'un des 5 lieux de permanences organisées sur le territoire.

15% des bailleurs (ou futurs investisseurs) étaient des anciens consultants réfléchissant à un nouveau projet locatif contre 29% en 2011. L'information a été véhiculée à 33% par les partenaires du Syndicat Mixte, à 38% via les supports de communication mis en place par le Syndicat Mixte et à 14% par le bouche à oreille.

- Suite donnée à la demande d'information :

45% des projets n'entraient pas dans les critères de recevabilité des aides :

- 12 projets de rénovation ou de transformations d'usage hors bourg (hors programme d'action du CG29)
- 4 projets sur des logements insuffisamment dégradés selon les critères définis par l'ANAH (indice de dégradation inférieur au plafond fixé)
- 1 logement loué à des descendants (irrecevable dans le cadre du conventionnement du logement)
- 1 logement dont les travaux étaient pour partie réalisés (irrecevables quant à la réglementation de l'ANAH)

Environ 10% des consultants ont déclaré ne pas être intéressés par les conditions du programme (trop faible subventionnement des travaux en comparaison des obligations inhérentes au conventionnement obligatoire du logement, notamment concernant le loyer de sortie plafonné considéré comme étant très nettement inférieur au loyer de marché)

18 contacts (45%) ont donné lieu à l'envoi d'une notice explicative, mais sont à ce jour restés sans suite.

12 visites sur site ont été réalisées.

1 dossier a été présenté pour avis préalable devant la Commission Locale de l'Habitat qui a rendu un avis favorable. Le propriétaire ne donne pas suite pour le moment.

1.1.3 Les résultats de l'OPAH pour 2012

1.1.3.1 PROPRIETAIRES OCCUPANTS

- Rappel des objectifs annuels fixés dans la convention : 120 dossiers

TYPE DE PROJET	OBJECTIFS / AN
Habitat indigne et très dégradé – sortie d'insalubrité	4
Autonomie de la personne (sur justificatifs)	10
Autres travaux	106
<i>dont travaux « handicap » hors justificatifs</i>	30
Aide de solidarité écologique (cumulable avec les catégories précédentes)	35

- Résultats 2012 :

En 2012, **64 dossiers instruits par le Syndicat Mixte** ont été transmis à l'Agence Nationale de l'Habitat dont :

- Dossiers « classiques » : 10
- Dossiers faisant l'objet d'une demande d'aide de solidarité écologique en complément de la subvention de base (dossiers « FART »): 37
- Autonomie de la personne (justificatifs de perte d'autonomie + rapport d'ergothérapie): 16
- Sortie d'insalubrité (grille d'insalubrité) : 1

- Type de travaux engagés

La principale catégorie de travaux porte sur les **économies d'énergie (69%)** :

- Remplacement des menuiseries extérieures seules (8%)
- Remplacement des menuiseries extérieures + isolation (8%)
- Remplacement des menuiseries extérieures + chauffage (2%)
- Remplacement ou création d'un mode de chauffage central (23%)
- Remplacement ou création d'un mode de chauffage central et isolation (8%)
- Isolation intérieure ou extérieure (11%)
- Réfection de toiture avec isolation des combles conforme aux exigences du crédit d'impôt (9%)

28% des dossiers concernaient des logements faisant l'objet d'aménagement en vue de remédier à une **situation de perte d'autonomie** liée au handicap ou au vieillissement. A noter que 88% des propriétaires de ces logements à adapter étaient titulaires d'un justificatif de perte d'autonomie et avaient accepté de recourir aux services d'un ergothérapeute pour la définition des aménagements à réaliser (les honoraires d'ergothérapie étant remboursés par le Syndicat mixte du Léon au solde du dossier dans la limite de 180€). Cette double condition est d'ailleurs exigée par le Programme d'actions du Conseil Général depuis le 25 mai 2012.

1% des travaux visait à apporter à un propriétaire les **éléments de confort minimum** (raccordements aux réseaux, créations de sanitaires et d'un système de production d'eau chaude) et 1% concernait le traitement des bois.

- Localisation des projets :

Cléder	5
Lanhouarneau	1
Plouescat	6
Plounévez-Lochrist	3
Tréflaouénan	2
Tréfléz	3
Cc de la BAIE DU KERNIC	20

Ile-de-Batz	0
Mespaul	2
Plouénan	8
Plougoulm	3
Roscoff	3
Santec	0
Sibiril	0
St Pol de Léon	7
Cc du PAYS LEONARD	23

Bodilis	1
Commana	1
Guiclan	2
Guimiliau	1
Lampaul-Guimiliau	1
Landivisiau	1
Loc-Eguiner	0
Locmélar	1
Plougar	2
Plougourvest	0
Plouneventer	2
Plouvorn	4
Plouzévédé	0
Sizun	2
St Derrien	0
St Sauveur	1
St Servais	0
St Vougay	2
Trézilidé	0
Cc du PAYS DE LANDIVISIAU	21

DOSSIERS DEPOSES	64
-------------------------	-----------

- Profil des bénéficiaires :

▪ *Composition des ménages*

Les personnes qui sollicitent des subventions pour l'amélioration de l'Habitat sont en grande majorité issues de « petits » ménages. **En effet, 80% des logements concernés n'abritent qu'un ou deux occupants (respectivement 39 et 41%)**. A l'opposé, les ménages de plus de 3 personnes ne représentent que 20% des dossiers.

▪ *Age*

La taille réduite des ménages s'explique par le fait que **80% des demandes de subvention émanent de ménages de 60 ans. 39% ont plus de 80 ans.**

Pour les propriétaires occupants, l'OPAH profite donc d'abord aux personnes retraitées puisque l'octroi des subventions est conditionné à des critères de ressources relativement faibles, les actifs sont donc de fait la plupart du temps exclus du dispositif.

▪ *Ressources*

Comme nous l'avons souligné, les revenus des demandeurs sont assez faibles.

54% des dossiers sont déposés par des propriétaires dont les revenus sont inférieurs aux plafonds de ressources « très modestes » établis par l'ANAH (ex : revenu fiscal de référence N-2 < 8.934 € pour une personne).

42% des bénéficiaires ont un revenu inférieur au plafond de la seconde tranche « ressources modestes » (ex : RFR N-2 < 11.614 € pour une personne).

4% des demandes émanées de propriétaires appartenant à la troisième catégorie de revenus intitulée « ressources modestes-majorées » (ex : RFR N-2 < 17.867 € pour une personne). A noter que cette tranche n'est ouverte qu'aux ménages réalisant des travaux spécifiques d'adaptation (sur justificatifs) ou aux propriétaires de logements insalubres ou dégradés.

- Montant des travaux et subventions ANAH :

Au 31/12/12, 61 dossiers (déposés par le Syndicat Mixte) représentant 661.219 € de travaux HT ont bénéficié d'un accord de subvention d'un montant total de 197.319 €.

Pour information, les 3 dossiers restant à l'instruction au 31/12/12, représentent un montant de travaux HT de 54.799 € et un montant de subvention estimé de 16.592 €.

Si le nombre de dossiers déposés a diminué d'environ 38% du fait de l'exigence de la nouvelle réglementation, les projets portent sur des travaux plus conséquents, 2 postes de travaux étant souvent nécessaires pour atteindre les exigences thermiques fixées par le Programme « Habiter Mieux ». Ainsi, le coût moyen d'un projet est de 10 839 € en 2012 contre 7 148 € en 2011.

L'impact économique local des dossiers « Propriétaires Occupants » est intéressant car ce sont **les entreprises et artisans du territoire qui se partagent 70% du budget prévisionnel des travaux :**

- Baie du Kernic : 20% soit 141.794 € HT
- Pays Léonard : 19% soit 136.510 € HT
- Pays de Landivisiau : 31% soit 225.141 € HT
- Hors Léon : 30% soit 212.572 € HT

- Les financements complémentaires du FART (Fond d'aide à la rénovation thermique) : les aides de solidarité écologique:

Une aide de solidarité écologique (ASE) a été instaurée au 1^{er} janvier 2011 par l'Etat dans le cadre du Programme « Habiter Mieux ». Ce financement issu du Fonds d'Aide pour la Rénovation Thermique (FART) est réservé aux projets pour lesquels les travaux prévus permettent **l'obtention d'un gain énergétique d'au moins 25% sur la consommation conventionnelle d'énergie du logement**. D'un montant forfaitaire de 1.600€, le montant de l'ASE peut-être majoré en cas de participation financière d'une collectivité locale. C'est le choix fait par le Syndicat Mixte du Léon qui a souhaité accompagner financièrement les propriétaires dans leurs efforts d'économies d'énergie, en leur versant une prime de 500€ portant ainsi l'aide totale à 2.600€.

Le gain énergétique est constaté à partir d'une évaluation avant et après travaux (état projeté) réalisée par HEOL, agence locale de l'énergie et du climat du Pays de Morlaix (selon la méthode Dialogie). Les évaluations sont financées par le Syndicat Mixte du Léon dans le cadre de la convention conclue avec HEOL.

Dans le cadre du FART, l'Agence Nationale de l'Habitat a donc financé 37 dossiers au cours de l'année 2012 pour un montant de 71.582 €. Le Syndicat Mixte du Léon a quant à lui engagé 17.500 € au titre de l'aide de solidarité écologique.

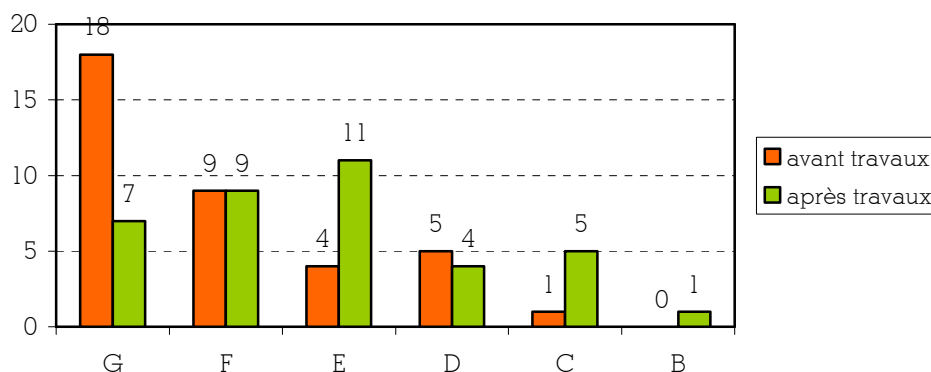
Au total, HEOL a établi 49 évaluations à la demande du Syndicat Mixte du Léon pour des dossiers PO déposés à l'ANAH au cours de l'année 2012.

65% des logements ont gagné une classe énergétique.

Classe énergétique gagnée	0	1	2	3
après travaux	10	24	1	2

Près de la moitié des dossiers déposés à l'ANAH concernaient des logements très énergivores (49% évalués en étiquette G). Si 19% des logements demeurent dans cette même classe après travaux, leur consommation énergétique a tout de même été diminuée en moyenne de 27%.

Etiquette énergétique du logement



Travaux prévus	Nbre	%	Moyenne de travaux HT
isolation	7	19%	9 916 €
chauffage	14	38%	8 976 €
1 seul poste de travaux	21	57%	
chauffage et isolation	4	11%	13 386 €
chauffage et fenêtres	1	3%	18 025 €
chauffage et ventilation	1	3%	4 193 €
isolation et fenêtres	5	14%	14 760 €
isolation et ventilation	2	5%	12 271 €
2 postes de travaux	13	35%	
chauffage, isolation et fenêtres	1	3%	41 471 €
chauffage, isolation et ventilation	1	3%	19 922 €
isolation, fenêtres et ventilation	1	3%	22 277 €
3 postes de travaux	3	8%	

Plus de la moitié des projets d'économies d'énergie ne portait que sur un seul type de travaux, 1/3 sur au moins deux postes et seulement 8% comportaient 3 entités de travaux différentes.

Les projets comportant des travaux de chauffage concernaient à 64% des remplacements de chaudières fioul ou gaz par des modèles à condensation ou basse température, à 23% la pose de poêles à bois (dont 3 poêles de masse) et 14% une installation d'aérothermie (pompe à chaleur air/eau).

1.1.3.2 PROPRIETAIRES BAILLEURS

- Rappel des objectifs annuels fixés dans la convention : 13 logements conventionnés dont :

TYPE DE PROJET	OBJECTIFS / AN
Habitat indigne et très dégradé – sortie d'insalubrité	4
Logement dégradé	7
Autonomie de la personne	2
<i>Dont sortie de vacance</i>	7

- Résultats 2012

Aucun dossier n'a été déposé en 2012. En effet, comme précisé précédemment, près de la moitié des projets n'étaient pas recevables, compte tenu de critères tenant à la localisation du bien ou aux caractéristiques du logement. Si tant est que le projet soit recevable, nombre de propriétaires ne sont pas intéressés par le niveau des subventions, comparativement aux engagements à souscrire pour y prétendre, et les contacts n'aboutissent pas.

1 projet concernant 1 logement occupé par un locataire souffrant de handicap est en cours de réflexion.

1.2 Les aides complémentaires

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.

Au dernier trimestre 2011, le Syndicat Mixte du Léon a été sollicité pour intervenir auprès de 4 propriétaires bénéficiaires du RSA sur les communes de Bodilis, Saint Servais, Saint Pol de Léon et Plouénan.

Chacune de ces situations a fait l'objet d'une ou plusieurs visites à domicile, et de réunions de synthèse avec les différents travailleurs sociaux intervenant auprès du propriétaire pour l'une d'entre elle.

Au cours de l'année 2012, pour 2 de ces logements, des rapports de programmation ont été transmis à la Commission de Lutte Contre les Exclusions, qui a donné un avis favorable sur la participation financière du Conseil Général du Finistère au titre de la subvention départementale à l'amélioration de l'habitat (37% du montant HT des travaux en complément de l'aide ANAH).

L'établissement d'un 3^{ème} rapport de programmation pour une situation de sortie d'insalubrité est en cours à cette date et des visites ont été réalisées chez une propriétaire à la demande des Compagnons Bâisseurs de Bretagne.

Il est à noter que l'équilibre financier de ce type de projet est très fortement remis en cause depuis septembre 2012, date de la suspension des financements des Missions Sociales Logement de Procivis Finistère.

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 2012, dans le cadre de la convention conclue entre le Syndicat Mixte du Léon et PROCIVIS Finistère, **3 dossiers** ont été présentés lors des commissions. Tous ont reçu un avis favorable.

Commune du projet	Types de travaux financés	En % du projet financé				
		ANAH	Conseil Général	Syndicat Mixte du Léon	apport personnel et/ou autres aides	PROCIVIS (subvention et/ou prêt)
St Pol de Léon	Remise aux normes de l'installation électrique / isolation toiture et plancher / ventilation / porte d'entrée	42%	22%	3%	13%	20%
Lampaul-Guimiliau	Fenêtres	19%			3%	78%
Lampaul-Guimiliau	Réfection sol + vélux	18%			20%	62%

Le montant global des subventions exceptionnelles allouées s'élève à 7.160 €. En moyenne ces aides ont permis le financement de 30% du montant des opérations.

A noter que l'activité des Missions Sociales de PROCIVIS a été suspendue en septembre 2012, suite à la crise rencontrée par le Crédit Immobilier de France, sans alternative à ce jour.

La disparition de ce financement impacte fortement l'équilibre financier des projets de rénovation des propriétaires à revenus très modestes (notamment pour les bénéficiaires du RSA) qui ne peuvent recourir à un prêt auprès d'un établissement bancaire « classique ».

1.2.3 Aides de la CARSAT

La CARSAT Bretagne et le Syndicat Mixte du Léon ont passé une convention fin 2012. A partir de 2013, le Syndicat Mixte du Léon pourra intervenir en tant que prestataire habitat auprès des retraités bénéficiaires d'une aide « logement et cadre de vie » pour des travaux de prévention de la perte d'autonomie et de lutte contre la précarité énergétique.

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.

- ❖ Baie du Kernic :
 - 12 janvier : adaptation du document suite aux remarques du Comité Régional de l'Habitat - commission habitat
 - 09 février : approbation du PLH – conseil communautaire

- ❖ Pays Léonard :
 - La CCPL s'orienterait vers la mise en place d'une politique intercommunale de l'habitat plutôt que d'un PLH. Cette évolution intervient dans le cadre d'une réflexion plus large sur la compétence logement (étude sur la rationalisation du paysage intercommunal, agenda 21).
 - Le Syndicat Mixte du Léon est également partenaire du projet d'auto-réhabilitation accompagnée mené par les Compagnons Bâisseurs.

- ❖ Pays de Landivisiau
 - 25 janvier : élaboration du programme d'actions – Bureau

1.4 La programmation HLM 2013 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 le territoire du Léon. Une fois cette mission effectuée, le Comité 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 2013 et 2014 sont les suivants :

Logts ordinaires (LO) / Logts foyers (LF)	CC	Commune	Adresse	MAITRE D'OUVRAGE	NATURE DE L'OPERATION (nombre de logements)				NB LOGTS	NATURE DES FINANCEMENTS
					Neuf		Acquisition-amélioration ou déconstruction-reconstruction			
					Individuel	Collectif	Individuel	Collectif		
LO	Pays de Landivisiau	Landivisiau	Kergalvezoc'h tranche 2	Armorique Habitat	8				8	5 PLUS - 3 PLAI-Ordinaires
LO		Landivisiau	rue des Perdrix	Habitat 29			1		1	1 PLAI-Adapté
LO		Bodilis	rue de l'école	Habitat 29	4				4	3 PLUS - 1 PLAI-Ordinaire
LO		Guiclan	rue du patronage	Habitat 29	5				5	3 PLUS - 2 PLAI-Ordinaires
LO		St-Vougay	ancien presbytère	Habitat 29				2	2	1 PLUS - 1 PLAI-Ordinaire
LF	Pays Léonard	St-Pol-de-Léon	FJT de 48 places	Habitat 29		48			48	48 PLAI FJT
LO		St-Pol-de-Léon	route de Mespaul	Armorique Habitat		19			19	12 PLUS - 7 PLAI-Ordinaires
LO		Roscoff	rue Victor Hugo	Armorique Habitat (MO déléguée:SERVIR)		8			8	5 PLUS - 3 PLAI-Ordinaires
LO		Santec	bourg	Le Logis Breton	8				8	6 PLUS - 2 PLAI-Ordinaires
TOTAL PROGRAMMATION 2013 - Liste principale					25	75	1	2	103	35 PLUS - 19 PLAI-O 1 PLAI-A - 48 PLAI-FJT
LO	Pays Léonard	St-Pol-de-Léon	rue Monseigneur de la Marche	Habitat 29		14			14	10 PLUS - 4 PLAI-Ordinaires
LF	Pays de Landivisiau	Plouvorn	Extension Résidence St Roch	Habitat 29		15			15	15 PLUS Structure
TOTAL PROGRAMMATION 2013 - Liste complémentaire					0	29	0	0	29	10 PLUS - 4 PLAI-O 15 PLUS Structure
LF	Pays Léonard	St-Pol-de-Léon	82 rue du Pont Neuf	EHPAD de Kersaudy		181			181	181 PLS Structure
PERSPECTIVES PROGRAMMATION 2014					0	181	0	0	181	181 PLS Structure

1.5 Le partenariat avec l'ADIL

Depuis 1995, l'ADIL (Agence Départementale d'Information sur le Logement) intervient sur le territoire du Syndicat Mixte du Léon, 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, ainsi que le 4ème mardi de 9h à 12h depuis septembre 2012
- 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 jusqu'en août 2012. Compte tenu de la fréquentation modeste de cette permanence, en accord avec la commune et la Communauté de Communes du Pays de Landivisiau, elle est remplacée par une seconde permanence mensuelle à Landivisiau depuis septembre 2012.
- à la mairie à Plouescat le 4ème mercredi des mois pairs de 14h à 17h
- à la mairie de Plouzévéde 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, en leur faisant bénéficier de son expertise : amélioration de l'habitat, développement du parc locatif social, accession à la propriété, observation de la demande, du marché...



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 2012, 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 2012, **51 offres de location** émanant de particuliers ont été enregistrées par nos services (hors annonces presse) :

- 45 offres en loyer libre,
- 2 offres de logements conventionnés,
- 1 logement communal,
- 3 locations meublées saisonnières (location de quelques mois hors saison).

Parallèlement, **102 ménages à la recherche d'une location sur le territoire ont sollicité les services de la bourse au logement.**

Les demandeurs de logements locatifs sont issus tout d'abord du parc privé locatif pour 34 % puis de situation d'hébergement pour 29%. Ce sont des personnes seules pour 42 %, ayant moins de 30 ans pour 23%.

Les recherches s'orientent pour 33 % vers des logements T3, individuels de préférence.

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.

Ces indicateurs alimentent les réflexions en matière de politique locale de l'habitat à différentes échelles (communales ou intercommunales).

Les communes qui le souhaitent peuvent solliciter des données spécifiques à leur territoire.

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 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.

Après études et concertations, le projet de SCOT a été arrêté par le Comité Syndical du 8 juillet 2009. Le projet a ensuite été transmis pour avis aux Personnes Publiques Associées et soumis à enquête publique.

Le SCOT a fait l'objet d'une approbation définitive lors du Comité Syndical du 13 avril 2010, et est exécutoire depuis le 27 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 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. 122-13 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.

Le SCOT devra intégrer les dispositions du Grenelle de l'environnement au 1er janvier 2016 au plus tard.

2.2 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 2012, il a ainsi été consulté sur :

- l'élaboration partielle du PLU de l'île de Batz
- la modification n°3 du POS de Landivisiau
- la révision de la carte communale de Saint-Vougay
- la révision de la carte communale de Plounéventer

A noter qu'au titre du SCOT, le Syndicat Mixte du Léon est également consulté dans le cadre des commissions départementales d'aménagement commercial.

Le Syndicat Mixte du Léon a signé en 2012 la Charte pour une gestion économe du foncier en Bretagne.

3 Activités générales de la structure

3.1 Finances du Syndicat Mixte du Léon

Le Syndicat Mixte du Léon (SCOT / PLH) disposait, en 2012, d'un budget primitif voté de **284 957 €** (Fonctionnement + Investissement).

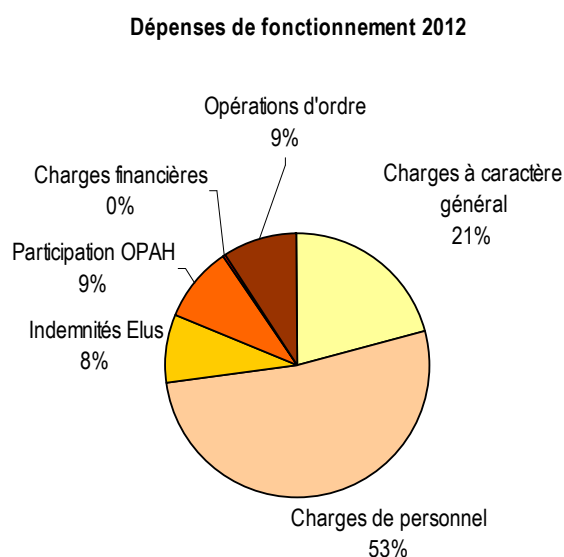
3.1.1 Section de Fonctionnement

Le Budget de la section de fonctionnement voté début 2012 s'élevait à **245 757,47 €**.

3.1.1.1 DEPENSES REALISEES EN 2012

Sur les **245 757,47 €** alloués aux dépenses de la section de fonctionnement lors du vote du budget primitif 2012, seuls **203 265,80 €** ont été engagés dont :

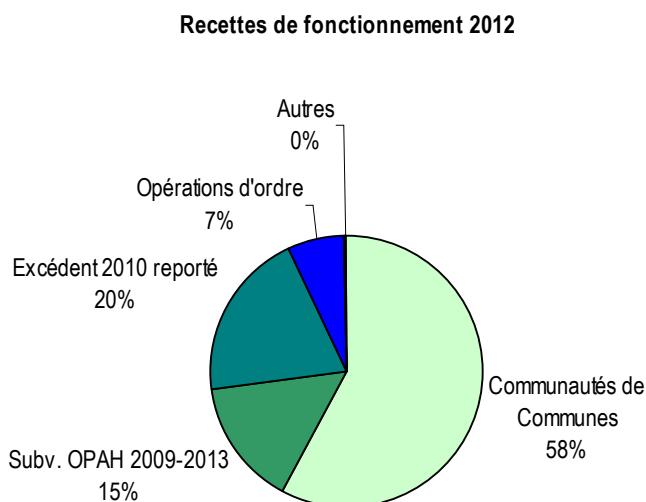
- 42 087 € ont été affectés aux charges à caractère général parmi lesquelles :
 - o Fournitures administratives, frais d'affranchissement et de télécommunication
 - o Frais de déplacements des agents
 - o Loyers
 - o Adhésion ADIL + convention HEOL
- 105 709 € ont été affectés aux charges de personnel
- 17 165 € ont été affectés aux indemnités des membres du bureau
- 19 084 € ont été affectés au paiement des aides complémentaires dans le cadre de l'OPAH.



3.1.1.2 RECETTES REALISEES EN 2012

Sur les **245 757,47 €** alloués aux recettes de la section de fonctionnement lors du vote du budget primitif 2012, **245 153,47 €** ont été encaissés dont :

- 141 764 € proviennent des cotisations des communautés de communes,
- 36 705 € proviennent de subventions pour le suivi-animation de l'OPAH 2009-2013 (CG 29 fonds propres et crédits délégués, ademe volet énergie),
- 49 658 € proviennent d'excédent 2011 reporté.



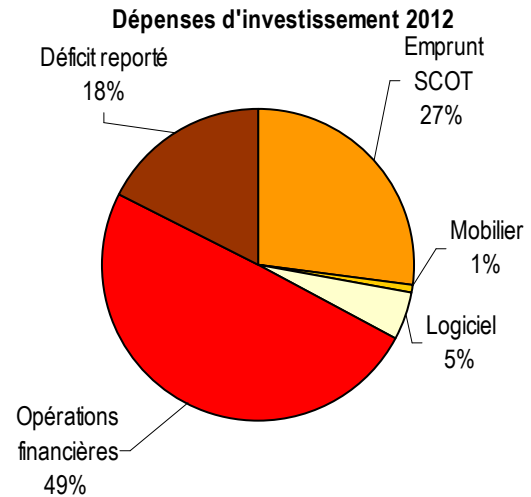
3.1.2 Section d'Investissement

De manière générale, le Syndicat Mixte du Léon ne dispose pas d'une importante section d'investissement. Ainsi au Budget Primitif voté pour 2012, la section d'investissement s'élevait à **39 200,37 €**.

3.1.2.1 DEPENSES REALISEES EN 2012

Sur les 39 200,37 € affectés aux dépenses de la section d'investissement seuls **33 372 €** ont été engagés dont :

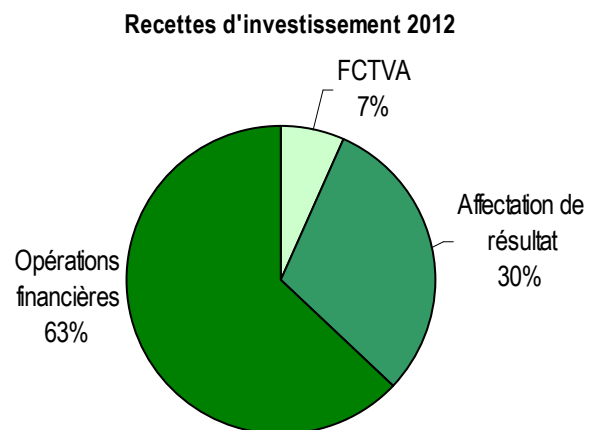
- 9 020 € pour le remboursement de l'emprunt contracté pour payer le marché SCOT,
- 1 582 € pour les droits d'utilisation du logiciel de Paye-Comptabilité.



3.1.2.2 RECETTES REALISEES EN 2012

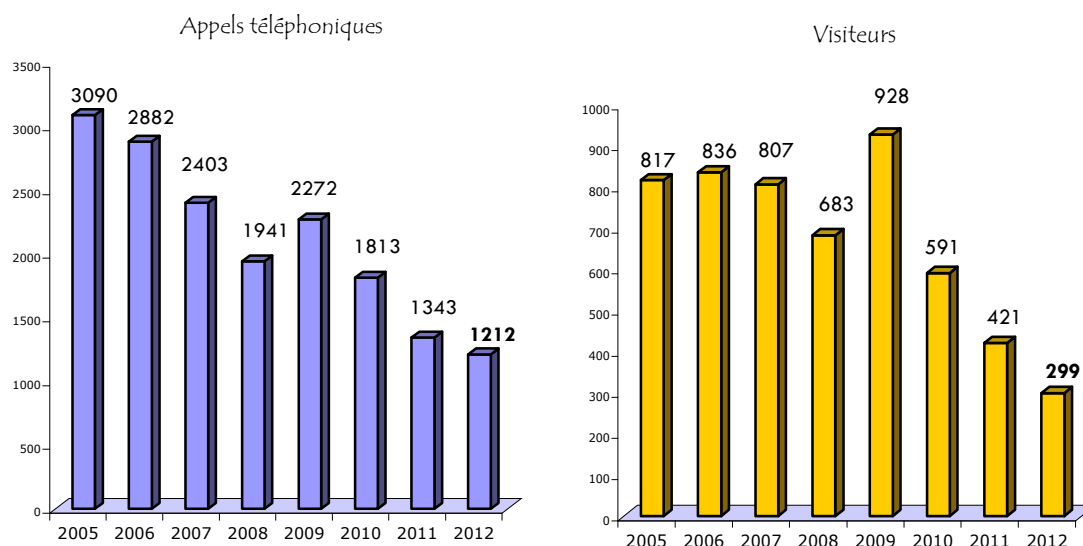
Sur les 39 200,37 € affectés aux recettes de la section d'investissement, **29 511 €** ont été reçus dont :

- 1 970 € de FCTVA,
- 8 954 € d'affectation de résultat.



3.2 Fréquentation

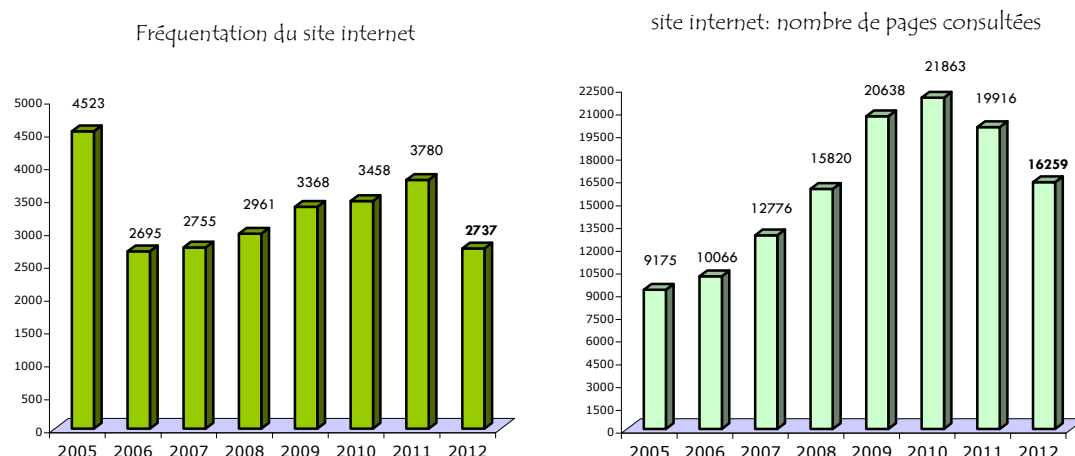
- Les appels téléphoniques et les visites



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 2012 sont moins nombreux qu'en 2011 (-9%), tout comme les visites au siège du Syndicat Mixte (-29%). Ce dernier aspect s'explique en partie du fait de la réalisation systématique d'une visite à domicile chez les propriétaires occupants. En moyenne, le Syndicat Mixte a traité mensuellement 101 appels (112 en 2011), et reçu 25 visiteurs (35 en 2011).

- Le site Internet du Syndicat



Après une période de hausse constante de la fréquentation du site, on constate une diminution de 27% entre 2011 et 2012.

16 259 pages ont ainsi été consultées par 2 737 visiteurs.

3.3 Communication

En 2012, les activités du syndicat ont été relayées dans des articles de Presse (information OPAH, communiqués de presse permanences, comités syndicaux, partenariat ADIL...), ainsi que dans les bulletins d'information municipaux.

La 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 se poursuit.

Les plaquettes d'information de l'OPAH sont distribuées dans les communes et Communautés de Communes, au besoin. Ponctuellement, à leur demande, une information est délivrée aux artisans du secteur qui le souhaitent.

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...

3.4 Administration générale

Comités syndicaux : trois comités syndicaux ont eu lieu en 2012 : à Saint Pol de Léon (31 janvier), Landivisiau (13 mars), et Cléder (13 novembre).

de Télégramme 201412

Ouest-France
Mercredi 21 mars 2012

Le syndicat mixte du Léon vient de voter son budget primitif

En réunion budgétaire, le président du syndicat mixte du Léon Jean Berrou remarque que « le budget, relativement modéré, se caractérise par un investissement limité. La vocation de la structure est l'accompagnement de la population et des collectivités. » Le budget primitif 2012 : 245 757 €, en fonctionnement, et 39 200 €, en investissement.

La cotisation des communautés de communes adhérentes au syndicat mixte est portée à 2,15 € par habitant pour l'année 2012, pour un montant global de 141 764 €, répartis entre la baie du Kernic (27 512 €), le pays de Landi (70 038 €) et le Pays Léonard (44 113 €).

672 000 € de travaux

En 2011, dans le cadre de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat (Opah), 313 personnes ont bénéficié des conseils du syndicat mixte du Léon. 104 propriétaires occupants ont constitué un dossier de demande de subvention auprès de l'Anah. Les travaux, qui concernent les économies d'énergie, l'adaptation à la perte d'autonomie, l'assainissement... représentent 672 000 € hors taxes, dont 55 % réalisés par des artisans des trente-trois communes du Léon.

Vingt-huit projets ont bénéficié d'un financement complémentaire de 2 100 € (dont 500 € du syndicat mixte du Léon) en entrant dans le programme « Habiter mieux ». Il s'agit de travaux d'économie d'énergie qui permettent un gain énergétique minimum de 25 %.

Bourse aux logements

La communauté de la baie du Kernic approuve son programme local d'habitat, au début de l'année 2012. Le syndicat mixte anime une bourse aux

logements. En 2011, 133 personnes en recherche de location ont utilisé ce service, tandis que 54 offres de logements étaient proposées. Au titre du schéma de cohérence territoriale (Scot), la structure a été consultée en 2011 sur les documents d'urbanisme des communes de Loos-Eguiner, Plounezvez-Lochrist, Sizun, Bodilis, Saint-Pol-de-Léon, Plouneventer et Sibiril. Celle-ci compte une équipe opérationnelle de trois agents.



En présence des représentants des trois communautés de communes de Landivisiau, du Kernic et de Saint-Pol-de-Léon.

CLÉDER

Syndicat mixte du Léon. 132 logements sociaux en 2013



Viviane Pluchon, vice-présidente, Jean Berrou, président, et Morgane Griveau-Floch directrice, ont informé qu'aucun dossier de propriétaire bailleur n'a pu aboutir en 2012.

Le syndicat mixte du Léon pour le PLH s'est réuni mercredi dernier dans les locaux de la CCBK à Kerhall, dévoilant la programmation des logements sociaux pour l'année à venir et les perspectives de 2014. Jean Berrou, président, a rappelé que le syndicat est sollicité par le conseil général dans le cadre de sa délégation des « aides à la pierre ». Après confrontation de listes obtenues par les communes, le conseil général et les organismes HLM, c'est une programmation pour l'année 2013 de 132 logements sociaux qui est retenue sur les communes de Landivisiau (9), Bodilis (4), Guilan (5), Saint-Vougay (2), Saint-Pol (67), Roscoff (8) et Santec (8). Une liste complémentaire comporte 29 autres logements sur Saint-Pol (14) et Plouvorn (15).

La directrice a informé que 63 dossiers de propriétaires occupants ont été agréés par le conseil général. Trente-deux projets concernent des aides pour l'amélioration de la performance énergétique, douze pour des aides à des travaux d'autonomie à la personne et 18 dossiers pour des travaux dits classiques. Par ailleurs, le syndicat s'est engagé dans le programme de la lutte contre la précarité énergétique. Ce programme permet une aide écologique de 2.600 €.

Une convention avec la Carsat

Une convention a été passée entre la Caisse d'assurance retraite et de la santé (Carsat) et le syndicat, dans le cadre des aides aux retraités pour des travaux réalisés. Les dossiers seront à réaliser par le syndicat et des aides seront attribuées par la Carsat.

Personnel :

En 2012, l'effectif du Syndicat Mixte est de trois agents :

- un poste d'attaché territorial pour la direction, occupé par Morgane GRIVEAU-FLOCH
- 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 Anne-Marie TEYSSIER (en remplacement d'Alice GRAMOULLE en congé parental), 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.