



CONVENTION

DE

PARTENARIAT

Préambule

Le contexte de mise en place de la convention de partenariat

L'actualisation du plan stratégique du patrimoine d'HABITAT35 le 1^{er} février 2010 a été, pour le Conseil d'Administration de l'organisme, l'occasion de confirmer sa stratégie à l'égard du patrimoine de la Communauté de Communes du Val d'Ille dans le contexte décrit ci-dessous (données de cadrage)

Par ailleurs, la loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion du 27 mars 2009 a rendu obligatoire les conventions d'utilité sociale notamment afin de s'inscrire dans le dispositif européen de service d'intérêt général des organismes HLM. Pour mémoire, la convention d'utilité sociale est établie sur la base du plan stratégique de patrimoine - qui lui-même s'appuie sur un classement de patrimoine - et définit la politique de l'organisme sur le plan patrimonial et d'investissement, ainsi que sur sa politique sociale et sa politique de service rendu.

La mise à plat de ces deux démarches a conduit à la formalisation des enjeux stratégiques pour HABITAT35 et à une déclinaison territoriale des objectifs.

De son côté, LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU VAL D'ILLE a actualisé à mi-parcours son Plan Local de l'Habitat datant de février 2008. Il est l'outil stratégique et opérationnel qui lui permet de définir et de mettre en œuvre la politique de l'habitat, la politique sociale et la prise en compte des besoins en logement.

Enfin, le PLH prévoit entre autres d'augmenter la production de logements sociaux afin de favoriser la mixité sociale. Il est ainsi prévu la réalisation de 172 logements sociaux sur les 6 ans du PLH, l'effort étant réparti selon les caractéristiques de chaque commune.

Afin de répondre à la diversité des demandes, et de garantir un parcours résidentiel, une part de PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) dans la production de logement social est fixé pour les communes les plus importantes et les mieux desservies par les transports en commun. Les communes de Melesse, St Germain sur Ille, St Médard sur Ille, Vignoc et Montreuil le Gast et La Mézière devront atteindre 30% de part de logements locatifs sociaux par opération.

Le PLH préconise d'utiliser les servitudes de mixité sociale afin d'atteindre les pourcentages de logement sociaux souhaités. Pour l'instant seule la commune de Melesse a récemment mis en place une servitude de mixité social dans son PLU.

Par ailleurs, afin d'atteindre ces objectifs quantitatifs et qualitatifs, la communauté de communes du Val d'Ille a entériné en décembre 2010 la prise de compétence sur la réalisation de logements sociaux locatifs en réhabilitation de centre-bourg nécessitant l'acquisition de biens immobiliers. Ce transfert de compétence doit permettre de renforcer l'effort en matière de production de logements sociaux et de renouvellement urbain par l'achat et la mise à disposition des bailleurs sociaux de biens situés à proximité des services et des équipements.

La COMMUNAUTE DE COMMUNES DU VAL D'ILLE est également engagée dans la Convention des Maires et dans un Plan Climat Territorial. La maîtrise des consommations énergétiques dans les constructions de logements est donc un axe fort de son intervention.

Une convention intermédiaire a défini les conditions de participation de la collectivité aux projets engagés à court terme sur l'EPCI. Elle a été signée en décembre 2009.

C'est dans ce cadre, qu'HABITAT 35 et l'EPCI se sont rapprochés pour renforcer la connaissance mutuelle de leurs enjeux afin d'apporter une meilleure réponse à ces enjeux et de définir les actions prioritaires à engager dans le cadre d'une démarche de contractualisation apportant de la lisibilité par une programmation précise des actions patrimoniales et sociales pour les années à venir.

HABITAT 35, en sa qualité d'opérateur et de bailleur social et LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU VAL D'ILLE ont considéré ensemble que la mission d'HABITAT 35 ne se limite pas seulement à l'acte de construire et de loger mais aussi à celle de répondre à des besoins plus large d'intérêt général. Il s'agit par exemple pour HABITAT 35 de prendre en compte les besoins :

- . afférents au vieillissement de la population afin de permettre le maintien à domicile,
- . d'offre de logement adapté pour les jeunes ménages
- . liées à la réduction de la solvabilité des ménages (tant dans le parc locatif qu'en matière d'accession à la propriété)
- . relatifs à la prise en compte de l'impact sur l'environnement dans les actes de construction, de réhabilitation et de gestion locative
- . d'accompagnement social et d'insertion durable dans le logement

Pour cette raison, la présente convention se veut ouverte à deux dimensions :

- . Celle relative à la stratégie patrimoniale d'HABITAT 35 dans le domaine du développement ou du renouvellement de l'offre, de la rénovation du patrimoine, de l'adaptation du parc aux besoins spécifiques des différents publics
- . Celle relative à la stratégie d'occupation sociale, de mixité et de d'équilibres sociaux en s'appuyant sur une qualité de service innovante pour devancer et répondre aux besoins des ménages logés par HABITAT35 ;

Le rôle de la convention de partenariat

Elle doit permettre de procéder en accord entre les différentes communes composant la communauté de communes et HABITAT35 à une mise en perspective des engagements des deux partenaires en mettant en évidence les leviers facilitant l'atteinte des objectifs fixés par la présente convention :

- . Le levier d'une politique de l'habitat et d'une politique sociale partagée visant un bon équilibre de l'occupation et des mesures d'accompagnement social appropriées
- . Le levier de l'amélioration des performances financières d'HABITAT35 en réduisant la vacance (par l'ajustement quantitatif et qualitatif du parc)
- . Le levier du financement par les collectivités locales et d'un équilibre entre opérations faciles et difficiles à l'échelle du territoire

L'accompagnement de la convention par un suivi partagé

Pour actualiser le contexte, faire le bilan des actions mises en œuvre ou adapter les interventions en fonction de l'évolution du contexte et/ou des difficultés de mise en œuvre, il sera convenu de se rencontrer périodiquement et d'organiser un suivi partagé de la présente convention.

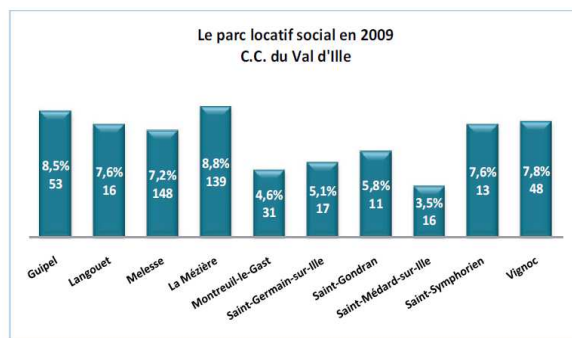
Données de cadrage

TYPOLGIE DU PARC

La répartition sur le territoire du Parc de logements locatifs sociaux (LLS)

La Communauté de Communes regroupe 10 communes pour une population de 18 150 habitants (janvier 2010). Elle disposait à fin 2011 de 509 logements locatifs sociaux (données CCVI).

D'après les données FILOCOM (2009), la part de logements locatifs sociaux représente entre 3,5% et 8,8% du parc de logements des communes (cf ci-dessous). Environ 60% du parc est situé sur les communes de Melesse et La Mézière.



Filocom 2009

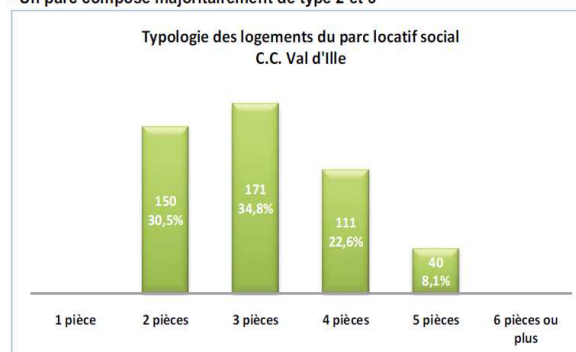
Le parc d'Habitat 35 représente 228 logements, répartis entre 7 communes du territoire et situés majoritairement sur Melesse et La Mézière.

	La Mézière	Langouët	Melesse	Montreuil le Gast	St Médard sur Ille	Guipel	St Symphorien	St Germain sur Ille	St Gondran	Vignoc	TOTAL
Les Foyers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24
Habitat 35	51	0	85	0	0	30	6	14	9	33	228
Espacil	89	14	81	27	8	0	0	0	0	0	219
Aiguillon Construction	0	0	11	0	0	0	0	0	0	0	11
Commune	7		1				5	7		1	21
Habitation familiale			6								6
TOTAL	147	20	178	27	8	30	11	21	9	58	509

La typologie du Parc LLS

Le parc de LLS sur le territoire est composé à 65% de T2/T3 et 54% de logements collectifs.

- Un parc composé majoritairement de type 2 et 3



Filocom 2009 (données vides : secret statistique : moins de 11 logements)

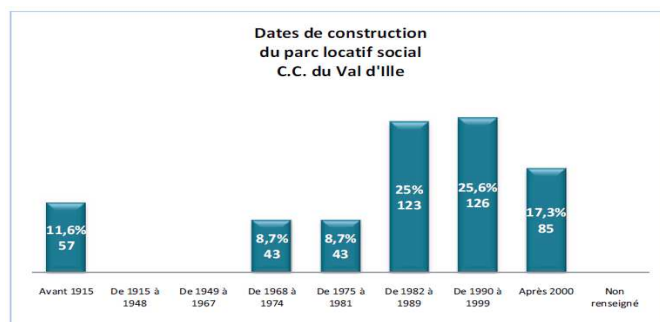
Le parc d'Habitat 35 est composé à 40% de T3 et à 24% de T2 et T4. Les logements collectifs représentent 50% du parc. Ils sont localisés uniquement sur La Mézière et Melesse (cf. tableau ci-dessous).

Commune	PAVIL	APPAR	TOTAL LOGTS	TYPOLOGIE					Total
				T1	T2	T3	T4	T5	
GUIPEL	30		30		11	13	4	2	30

MELESSE	3	82	85	3	22	33	18	9	85
MEZIERE (LA)	16	35	51		10	30	10	1	51
SAINT-GERMAIN-SUR-ILLE	14		14			2	7	5	14
SAINT-GONDRAN	9		9		5	4			9
SAINT-SYMPHORIEN	6		6			3	3		6
VIGNOC	33		33		6	7	13	7	33
TOTAL	111	117	228	3	54	92	55	24	228

L'ancienneté du Parc LLS

Le parc de LLS sur le Val d'Ille est plutôt récent : 68% des logements datent d'après 1982.



Filocom 2009 (données vides : secret statistique : moins de 11 logements)

Le Parc d'Habitat 35 date d'après 1980 dans 80% des cas (cf tableau ci-dessous)

Commune	Code nature	Période de Mise en service									Total
		1970-1974	1975-1979	1980-1984	1985-1989	1990-1994	1995-1999	2000-2004	2005-2010	2011	
GUIPEL	PAVIL			14		8	8				30
MELESSE	PAVIL			2			1				3
	APPAR	30		12						40	82
MEZIERE (LA)	PAVIL				6	6	4				16
	APPAR				15	12	8				35
SAINT-GERMAIN-SUR-ILLE	PAVIL	14									14
SAINT-GONDRAN	PAVIL				9						9
SAINT-SYMPHORIEN	PAVIL						6				6
VIGNOC	PAVIL			16			8		9		33
Total		44		44	30	26	35		9	40	228

DIAGNOSTIC PATRIMONIAL DU PARC D'HABITAT 35

Diagnostic patrimonial

48% des logements du Parc d'Habitat 35 sont en gamme 1 à 3.
44 logements sont en gamme 6.

Le classement du patrimoine en huit gammes de qualité a été réalisé à partir d'une analyse de la qualité de service (axe urbain) et à partir d'une analyse de la qualité du patrimoine (axe patrimoine) conformément au décret du 8 mars 2007.

Axe Urbain	30,9% des Lgts		20,7% Lgts	48,4% des Lgts		71% des Lgts
A TRES FAVORABLE	Gamme 5 0,0%	Gamme 4 0,0%	Gamme 3 0,0%	Gamme 2 27 Lgts 14,4%	Gamme 1 24 Lgts 12,8%	
B FAVORABLE	Gamme 6	Gamme 5 14 Lgts	Gamme 4 30 Lgts	Gamme 3 30 Lgts	Gamme 2 9 Lgts	

	0,0%	7,4%	16,0%	16,0%	4,8%	
C MOYEN	Gamme 7 0,0%	Gamme 6 44 Lgts 23,4%	Gamme 5 9 Lgts 4,8%	Gamme 4 0,0%	Gamme 3 0,0%	29% des Lgts
D DEFAVORABLE	Gamme 8 0,0%	Gamme 7 0,0%	Gamme 6 0,0%	Gamme 5 1 Lgts 0,5%	Gamme 4 0,0%	
	E entrée de Gamme	D Gamme moyenne	C Standard	B intermédiaire	A Standing	Axe Patrimoine

Nota : La répartition des GAMMES sur la communauté du VAL D'ILLE est faite sur 188 logements cotés au PSP de février 2010

Légende :

Gamme 1 et 2 : Très bonne cotation de tous les critères « bâti » et urbain, équipement », « résidence », « logement », aucun élément pénalisant (stratégie d'entretien et de maintenance)

Gamme 3 : Très bonne cotation de tous les critères « bâti » et urbain, équipement », « résidence », « logement », aucun élément pénalisant – retard 'entretien éventuel (stratégie d'entretien et de maintenance)

Gamme 4 : Plusieurs défauts de conception ou d'état à signaler (maintenance ou réparation moyenne ou lourde – Démolition si défauts de conception importants)

Gamme 5 : Plusieurs défauts de conception ou défaut sont à signaler. Mauvaise performance thermique (relève majoritairement de projets de réparation moyenne ou lourde)

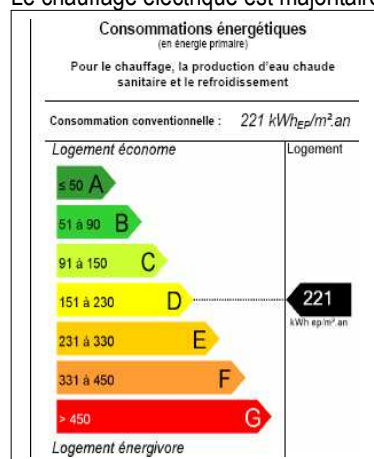
Gamme 6 : Défauts de qualité du bâti – Mauvaise performance thermique (relève majoritairement de projets de réparation)
Inadaptation du produit au marché, obsolescence technique, mauvaise performance thermique (relève majoritairement de projets de renouvellement partiel ou total)

Gamme 7 et 8 : Défauts de qualité du bâti, mauvaise performance thermique, produit inadapté au marché (relève majoritairement de projets de réparation lourde ou légère d'attente. Démolition totale ou partielle des logements collectifs ou semi-collectifs si taux de vacance important)
Inadaptation du produit au marché, obsolescence technique, mauvaise performance thermique, problématique d'image du quartier ou éloignement des commerces et services (relève majoritairement de projets de renouvellement urbain)

Diagnostic énergétique

Le Parc d'Habitat 35 sur la CCVI présente une étiquette moyenne en D (221 kWh ep/m² par an). De nombreux groupes, notamment en pavillon individuel sont en E, voire F.

Le chauffage électrique est majoritaire (75% des logements)



Groupe	Libellé groupe	Commune					Gamme Qualité PSP 02/2010	Conso énergie finale kWhef	Conso énergie primaire kWhep	Conso Conv KWhep/m ² an	Etiquette Energie	Mode de chauffage Principal
			111	117	228	16 117						
37	RESIDENCE DES ACACIAS	MELESSE		30	30	2 168	G6	318 854	318 854	147,07	C	Gaz naturel
68	ST GERMAIN	SAINT-	14		14	1 176	G6	188 509	217 400	184,86	D	Propane

	S/IL - R DES AJONCS	GERMAIN- SUR-ILLE										
160	HAUTE FORGE	MELESSE	2	12	14	1 023	G5	50 492	130 269	127,34	C	Electrique
186	RESIDENCE DU GUE	GUIPEL	14		14	882	G4	127 085	327 879	371,75	F	Electrique
188	VIGNOC	VIGNOC	16		16	1 201	G4	164 722,00	424 982	353,86	F	Electrique
301	LA MEZIERE	MEZIERE (LA)	4	6	10	757	G2	90 958,00	234 671	310,00	E	Electrique
327	LA MEZIERE - 2	MEZIERE (LA)	2	9	11	759	G2	101 156	260 982	343,85	F	Electrique
333	SAINT GONDRAN	SAINT- GONDRAN	9		9	550	G5	84 038	216 818	394,21	F	Electrique
372	GUIPEL	GUIPEL	4		4	280	G3	30 510	78 715	281,13	E	Electrique
393	PLACE DE L'EUROPE	MEZIERE (LA)	6		6	508	G2	59 154	152 617	300,43	E	Electrique
400	RUE DES ALPES	GUIPEL	12		12	893	G3	97 040	250 363	280,15	E	Electrique
467	CLOS.DES PRESIENS	MEZIERE (LA)		20	20	1 220	G1	118 587	305 954	250,78	E	Electrique
572	BENEHARD	MEZIERE (LA)	4		4	316	G1	42 400	109 392	346,18	F	Electrique
636	PLA INSERTION	MELESSE	1		1	91	G5	24 863	24 863	273,22	E	Gaz naturel
673	6 PAV.	SAINT SYMPHORIEN	6		6	442	G3	48 009	123 863	279,97	E	Electrique
677	8 PAVILLONS	VIGNOC	8		8	621	G3	63 298	163 308	262,56	E	Electrique
1079	ZAC DU CHÉNE AUGÛE	VIGNOC	9		9	694	G2	87 246	87 246	125,56	C	Gaz naturel
1197	LA CROIX POULAIN 2	MELESSE		40	40	2 533	Pas Côté	135 707,00	135 707,00	53,56	B	Gaz naturel

LA VENTE DE PATRIMOINE

Groupe	Libellé groupe	Commune	Nombre de pavillons restant en location	NB de logements vendus à ce jour
188	VIGNOC	VIGNOC	16	6
619	ST GER.S/ILLE - PLA I	SAINT-GERMAIN-SUR-ILLE		1
		TOTAL	16	7

LA VACANCE EN 2011

Le taux de vacance financière est inférieur à 1%.

Chiffre d'Affaires	Montant Vacance	Taux de vacance (financière)
2 682 555€	12 294€	0,45%

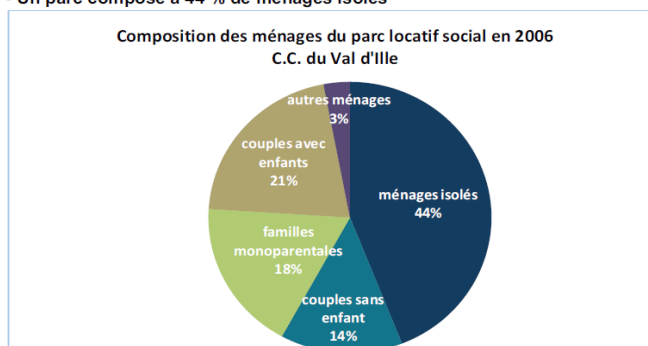
Plus précisément, la vacance se situe sur quelques groupes immobiliers :

Code	Libellé	Chiffre d'Affaires	Montant Vacance	Taux de vacance (financière)
37	MELESSE - RESIDENCE DES ACACIAS	116 488	7 441	6,00%
160	MELESSE - HAUTE FORGE	58 805	1 834	3,02%
186	GUIPEL - RESIDENCE DU GUE	52 982	364	0,68%
400	GUIPEL - RUE DES ALPES	58 528	360	0,61%
333	SAINT GONDRAN	36 082	814	2,20%
1197	MELESSE - LA CROIX POULAIN 2	85 278	1 132	1,31%

L'occupation sociale du parc locatif

Le Parc de LLS du Val d'Ille est occupé à 44% par des ménages isolés.

▫ Un parc composé à 44 % de ménages isolés



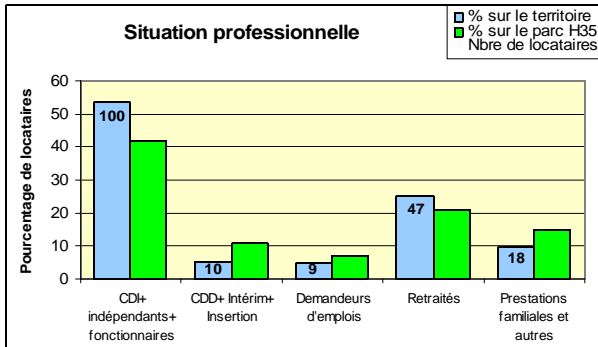
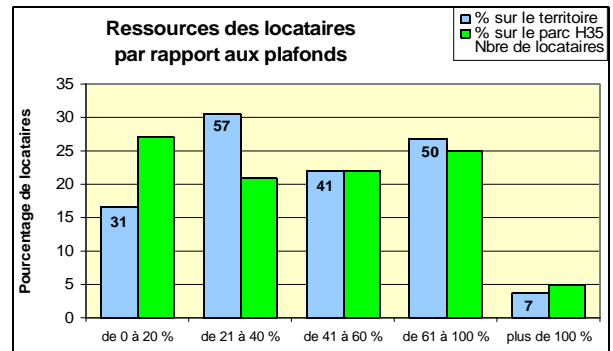
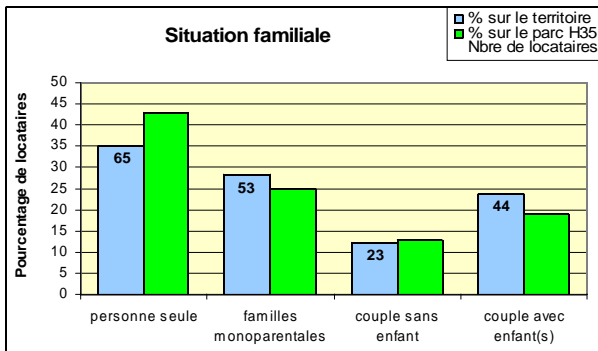
Observatoire du Logement Social en Ille-et-Vilaine, ADO 35, 2007.

Sur le parc d'Habitat 35, le taux de ménages isolés varie de 15 à 67% selon les communes.

La part des plus de 60 ans est faible sur Melesse et La Mézière, très élevée sur Guipel et St Gondran.

Habitat 35	St Symphorien	Guipel	St Germain sur Ille	Melesse	Vignoc	La Mézière	St Gondran
Part de ménages isolés	33%	57%	21%	28%	15%	45%	67%
Part de plus de 60 ans	33%	60%	29%	8%	27%	14%	56%

Dans quelques communes, on note une absence de rotation des logements et une sous-occupation du Parc.



En 2009, le revenu brut annuel moyen des locataires HLM de la CCVI est de 20 811 euros, inférieur de 30% au revenu brut moyen des locataires privés de la CCVI.

Près de 60% des occupants de LLS déclarent des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM.

Dans le Parc d'Habitat 35, on note une part importante de ménages à très faibles revenus sur Melesse et sur St Gondran (cf. tableau ci-dessous).

Habitat 35	StSymphorien	Guipel	StGermain sur Ille	Melesse	Vignoc	La Mézière	St Gondran
Revenu compris entre 60% et 20% plafonds PLUS	67%	70%	43%	32%	45%	45%	33%
Revenu inférieur à 20% plafonds PLUS	17%	17%	14%	46%	24%	16%	56%

LA DEMANDE EN LOGEMENTS

Choix 1 commune / quartier	Type de bien recherché 1	Total
Guipel	T3	1
	T4	1
	T5	1
Total Guipel		3
La meziere	T1	1
	T1B	1
	T2	13
	T3	21
	T4	11
T5	3	
Total La meziere		50
Langouet	T2	1
	T3	2
	T4	1
Total Langouet		4
Melesse	T1	2
	T1B	1
	T2	24
	T3	25
	T4	25
T5	5	
Total Melesse		82
Montreuil le gast	T2	1
	T3	1
	T4	2
Total Montreuil le gast		4
Saint germain sur ille	T3	1
Total Saint germain sur ille		1
Saint medard sur ille	T1	1
	T2	1
	T4	2
Total Saint medard sur ille		4
Vignoc	T2	3
	T3	7
	T4	3
	T5	1
Total Vignoc		14
Total		162

Au 3 novembre 2011, la demande de logement est de 162 (1^{er} choix de commune uniquement). Certaines demandes datent de 2009 sur les communes de Vignoc, Melesse et La Mezière. 48 locataires sont déjà logés en HLM et 55 demandeurs sont logés chez un propriétaire privé. Il y a aussi 26 propriétaires occupants. La grande majorité des demandes concerne des T2/T3.

Orientation n°1 portant sur la stratégie patrimoniale

Constats :

- . Le dynamisme démographique se poursuit avec une croissance moyenne de 2% contre 1.29% en I & V. Un ralentissement est constaté entre 2007 et 2009 +0.8%/an. Le nombre de ménage augmente du fait du desserrement des ménages. Le PLH fixe un objectif de 210 logements par an. La répartition de l'effort est orientée en fonction des principaux services des communes en favorisant l'individuel groupé pour renforcer l'efficacité foncière.
- . L'EPCI a pris la compétence logement pour le locatif social en centre bourg avec l'objectif de densification, de mixité urbaine et de limitation des déplacements des ménages en soutenant les projets ayant des performances énergétiques et de santé
- . Le patrimoine d'HABITAT35 est globalement de bonne qualité (gammes 1 à 4), les groupes les plus anciens ont été rénovés (gr 68, 160).
- . Cependant quelques groupes pavillonnaires chauffés à l'électricité mériteraient une attention particulière pour permettre aux habitants de réduire leurs charges (gr 68, 186, 188, 333, 572)
- . Une demande de logement adapté au maintien à domicile des personnes vieillissantes est à étudier

Enjeux :

- . Répondre aux besoins de logements sociaux sur Melesse, La Mezière, Guipel et Vignoc pour tous les types de segments de population (famille monoparentales, jeunes actifs, personnes âgées, et clientèles spécifiques, accédants à la propriété)
- . Ne pas abandonner la réponse à des besoins spécifiques de production de logements sur les autres communes notamment pour répondre aux besoins du vieillissement de la population ou des jeunes actifs
- . Permettre au bailleur d'équilibrer ses risques financiers entre des interventions sur des secteurs moins favorables et sur des communes à plus forte demande ou sur des opérations coûteuses et d'autres bien équilibrées
- . Se positionner sur une option de vente de patrimoine obsolète et coûteuse à rénover au profit d'une reconstruction de logements neufs performants avec un accompagnement des acquéreurs permettant ainsi un parcours résidentiel.
- . Sur le groupe 37 de Melesse les Accacias, construire une stratégie de renouvellement urbain
- . Planifier ensemble les interventions coûteuses de rénovation de patrimoine dans le cadre du PSP d'Habitat 35

Engagement du bailleur

Assurer les équilibres financiers

- . Répondre aux besoins de logements sur les communes en relation avec l'état de la demande sur la base d'un principe de compensation entre les opérations difficile (taille, marché, difficultés techniques, équilibre financier) et les opérations classiques.
- . Apporter 10% de fonds propres dans les opérations nouvelles
- . Produire un habitat durable et durablement attractif visant à réduire les charges locatives au travers des performances énergétiques.

Développer l'offre de logement

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> . Répondre aux besoins de production locative sociale neuve sur le territoire . BBC minimum . Se conformer aux objectifs du PLH et le Plan Energie Climat . Prise en compte des besoins en petits logements adaptés aux publics spécifiques (jeunes, personnes âgées...) notamment La Mezière (18 logements) et petites communes | <ul style="list-style-type: none"> . Dans le montage des programmes immobiliers de LLS, les communes se chargent généralement de l'aménagement et de l'entretien des espaces extérieurs. . Les programmes seront validés au niveau de l'EPCI pour veiller à la prise en compte des orientations du PLH . Chacune des communes de l'EPCI sera invitée à signer la présente convention |
| <ul style="list-style-type: none"> . Assurer une production de 30% de PLAI sur Melesse, la | <ul style="list-style-type: none"> . L'accompagnement financier complémentaire sur les produits PLAI |

Mezière, St Germain sur Ille, St Médard sur Ille Vignoc et Montreuil le Gast facilitant l'insertion des plus démunis sur les communes et leur garantissant un parcours résidentiel	est assuré par le Conseil Général
. Réalisation d'une opération passive et d'une opération à énergie positive d'ici fin 2014 . Recherche de matériaux sains (sans composant organique volatile) avec impact C02 faible	. Une aide de la CCVI sera définie en 2013 par la CCVI –(impactée sur le budget 2014)
. Répondre aux demandes de la collectivité pour traiter quelques opérations d'acquisition/amélioration de centre bourg selon les règles du BBC neuf en prenant en compte prioritairement le niveau de consommation de kWh.	. Portage foncier par la CCVI, avec mise à disposition gratuitement au bailleur . Gestion de l'enveloppe de 320 000€ issue de l'opération de Melesse la Croix Poulin (Fiche de suivi de cette enveloppe jointe en annexe et tenue à jour au fur et à mesure des opérations décidées) . Complément à déterminer en fonction de l'extension de la programmation
. Produire une offre en habitat d'insertion répondant aux besoins identifiés (individuel ou structure)	. Examen au cas par cas, selon les besoins identifiés sur le territoire en vue d'une éventuelle participation financière de la collectivité à définir au coup par coup pour équilibrer les opérations résolvant un problème social identifié (sur le foncier, sur l'aide à la construction de produits spécifiques)

Adapter le parc existant selon le plan de stratégie patrimoniale

. Mettre à niveau le parc locatif en suivant le plan de stratégie patrimoniale qui sera validé en 2012 par le Conseil d'Administration d'Habitat 35 (cf annexe 2)	. Concertation avec Habitat 35 sur la planification du PSP de 2012 à 2021 avec définition des modalités d'accompagnement financier si la collectivité souhaite aller au-delà du programme minimum défini par l'organisme . Possibilités de revente aux communes des espaces publics lors des réhabilitations à étudier lors des projets avec les communes concernées
. Sur le groupe 37 de Melesse les Accacias, construire une stratégie de renouvellement urbain	. Concertation avec Habitat 35 à engager le moment venu

Vente de patrimoine

Pas de souhait des élus de développer un plan de vente, même s'il peut y avoir des examens au cas par cas en fonction des demandes

Adaptation des logements au vieillissement

. Réalisation d'un inventaire du parc locatif social sur les communes de La Mezière et Melesse en 2012 avec définition d'un plan de stratégie patrimonial « sénior », . Extension de cet inventaire à planifier ultérieurement selon les priorités des élus	. Concertation sur la programmation des actions d'adaptation du parc . Définition des accompagnements financiers possibles en fonction des projets programmés
--	--

Orientation n°2 portant sur les équilibres sociaux

Constats :

- Une volonté partagée de conserver une bonne maîtrise des équilibres sociaux dans les résidences de logement social
- la nécessité régulière de loger quelques familles relevant de l'habitat adapté pour lequel les outils sont insuffisants soit pour l'habitat lui-même soit pour l'accompagnement social des familles éloignées de la capacité à habiter un logement de façon autonome
- le désengagement financier envisagé (TFPB) au sujet des adaptations de logement au vieillissement

Enjeux :

- Respecter la mixité et l'équilibre social
- Accompagner les besoins liés au vieillissement de la population
- Orienter les moyens financiers sur les dispositifs identifiés comme prioritaires

Engagement du bailleur

Commercialiser les logements à louer et éviter les pertes de loyer

. Accompagner la communauté de communes et les communes le souhaitant dans la maîtrise de l'outil départemental de gestion de la demande les communes sont intéressées

. Autoriser HABITAT35 a mettre en œuvre toutes actions commerciales permettant de louer les logements libres lorsqu'il n'existe pas de candidature sur Imhoweb ou lorsqu'aucune candidature n'a été transmise à Habitat 35 15 jours après la mise à disposition d'un logement (annonces publicitaires, contacts directs avec les candidats, propositions directes aux demandeurs n'ayant eu aucune proposition de logement, recours à des agences immobilières, etc)

Construire les outils d'accueil des ménages démunis et construire des outils de suivi de l'équilibre social des ensembles immobiliers

. Accompagner les attributions risquant de compromettre l'équilibre social par des mesures spécifiques avec les outils du Conseil Général (mesures décidées dans le cadre des CI-FSL telles que Gestion locative adaptée et Accompagnement social au logement)

. Organiser un diagnostic partagé des déséquilibres de peuplement ou des troubles de voisinage qui pourraient exister entre Habitat 35 et chaque commune pour être capable de porter ensemble la recherche de solutions d'amélioration

. A terme (2013), envisager de renforcer la prévention des expulsions par la mise en place de mesures nouvelles initiées par Habitat 35 avec le support d'associations spécialisées dans la lutte contre les impayés de loyer pour permettre aux ménages en repli sur eux-mêmes de recréer un lien social évitant leur exclusion

. Organiser un diagnostic partagé entre Habitat 35 et chaque commune des situations d'exclusion sociale entraînant un risque d'expulsion en vue de développer un soutien à ces mesures.

S'engager dans une action de maîtrise de la quittance globale (loyer et charges) et d'accessibilité sociale au parc immobilier

Expérimentation sur Melesse opération neuve la Croix Poulain et opération de réhabilitation La Haute Forge d'un suivi dynamique des consommations financé par Habitat 35

Expérimenter sur Melesse opération neuve la Croix Poulain et opération de réhabilitation La Haute Forge, un accompagnement des habitants aux économies de charge et au bon usage de leurs équipements

. Participation de la commune de la Melesse au comité de pilotage

Construire les outils d'accompagnement au vieillissement et au handicap

. A titre expérimental, et après le plan d'adaptation du parc au vieillissement ou suite à la construction d'un programme adapté au vieillissement, définir avec les communes les éventuels besoins de services à construire autour du logement pour personnes âgées

. Concertation entre nos services et les communes concernées

Le suivi de la convention

La présente convention est conclue pour la durée du Plan Local de l'Habitat restant à courir soit de 2011 à 2014.

Une rencontre annuelle entre la Communauté de communes et la direction d'HABITAT 35 permettra une coordination régulière sur les sujets d'actualité relatifs aux enjeux susvisés.

La communauté de communes et HABITAT35 s'engagent à assurer un suivi de cette convention en procédant à un bilan annuel des actions engagées et des résultats atteints au regard des objectifs fixés par la présente convention en se rencontrant au moins une fois par an.

Fait en quatre exemplaires originaux,

A Montreuil le Gast, le

Pour la Communauté de Communes du Val d'Ille
Le Président, M. Cueff

A Rennes, le

Pour Habitat 35
Le Directeur, Bruno Caccia

ANNEXE :

21-3-2012

COMMUNE	Adresse	N° opération	nb lgt	Montant Investissement HABITAT 35 (TVA 5,5% ou 7%)	Affectation Enveloppe CCVI	Fonds Propres 10% "normaux"	Fonds Propres "effort" supplémentaire HABITAT 35	
GUIPEL	10, rue de la Liberté	2010CN30	4	405 000 €	64 000 €	40 500 €	40 500 €	10%
LANGOUET	Centre bourg	2010CN29	3	538 790 €	62 000 €	53 879 €	126 000 €	23%
MELESSE	19, place de l'Eglise		5	385 860 €		38 586 €	40 000 €	10%
SAINTE GERMAIN SUR ILLE	Chemin du Bois Lambelin	2010CN06	4	451 300 €	48 000 €	45 130 €	12 000 €	3%
SAINTE MEDARD SUR ILLE	Presbytère	2010SN01	3	429 920 €	54 000 €	42 992 €	76 000 €	18%
SAINTE SYMPHORIEN	Centre bourg	2011CN16	4	520 700 €	32 000 €	52 070 €	26 035 €	5%
VIGNOC	Centre bourg	2010CN28	11	1 061 800 €	60 000 €	106 180 €	53 090 €	5%
			34	3 793 370 €	320 000 €	379 337 €	373 625 €	

valeurs estimées