



CÉRUR_
écrire
les territoires,
dessiner
la chose publique

Elaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH)

Document d'orientations



Rappel des tendances et des éléments de référence qui cadrent la réflexion sur les orientations du PLH *Page 3*

Les ambitions de développement quantitatif de l'offre nouvelle *Page 11*

Les orientations stratégiques qualitatives *Page 20*

└ Rappel des tendances et des éléments de référence qui cadrent la réflexion sur les orientations du PLH

Quel territoire demain si on ne fait rien ? Ce scénario est-il souhaitable ?



Un territoire qui perd de son attractivité, générant un essoufflement de la dynamique démographique :

2,3%/an sur 1999-2009, 1,5%/an sur 2009-2014, 0,5%/an sur 2014-2020 ... 0,2% sur 2020-2024, 0% après 2024 ?

- Une perte d'attractivité qui s'accompagne d'un **vieillessement de la population et des jeunes ménages qui peinent à se loger dans un logement adapté à leurs besoins**
- **Une faible « rentabilité » de la consommation foncière** : peu d'habitants gagnés par hectare consommé
- **Un PLH qui n'atteint pas pleinement ses objectifs**, faute de moyens suffisants sur les priorités à fort enjeu



Une offre de logements de plus en plus en décalage avec les évolutions des modes de vie et les mutations socio-démographiques, qui ne parvient pas à satisfaire l'ensemble des besoins du territoire et plus globalement, qui ne permet pas la réalisation des parcours résidentiels

- **Un parc locatif privé insuffisant**, qui pénalise tous les ménages ayant besoin d'une solution de logement rapide
- **Une tension qui s'accroît sur le parc locatif social** : demande en hausse, parc HLM qui peine à se renouveler
- Un manque d'offres adaptées pour les **jeunes et les personnes en difficulté**



Des écarts de dynamique qui s'accroissent entre secteurs

- **Une forte polarisation sur Montauban-de-Bretagne**, marché immobilier tendu et sélectif
- **Un décrochage de la partie Sud du territoire** : affaiblissement démographique et paupérisation
- **Un risque accru pour les communes rurales si un changement de modèle n'est pas engagé**, compte tenu des évolutions de contexte (ZAN, fin du PTZ dans le neuf)

Un risque d'amplification des situations de mal logement

- **Un parc existant qui poursuit sa requalification, à condition que l'accompagnement par les collectivités continue d'être soutenu**, et qui ne parvient pas à développer et améliorer le parc locatif
- Malgré un recul, **une vacance importante qui persiste dans certaines communes** et, partout, **quelques situations complexes non traitées**
- **Un risque de baisse de l'offre locative privée** par effet de l'interdiction de location des passoires énergétiques
- **Un parc locatif social énergivore**, une dynamique de rénovation à accompagner



Une double entrée pour définir la stratégie habitat

Traduction des ambitions définies par les élus du territoire

- Dans le cadre du SCoT (en cours)
 - A l'échelle de la CC St-Méen-Montauban (projet de territoire, PCAET, Plan mobilité)
- A l'échelle des pôles : PVD

Répondre aux enjeux mis en évidence à travers le diagnostic

Objectifs quantitatifs

(offre neuve, interventions sur le parc existant)

Orientations qualitatives

(réponses aux besoins des publics)

Un SCOT en cours de révision



Le PLH doit être compatible au SCOT

Commission SCoT
Partage de la trajectoire engagée
05 mai 2023

Commission SCoT
Échanges autour des premiers scénarios
13 juin 2023

Commission SCoT
Elaboration du PAS : le scénario de référence
20 septembre 2023

Commission SCoT
Restitution de la concertation
FEVRIER 2024

Commission SCoT
Présentation du PAS rédigé
MARS 2024

Comité syndical
Débat PAS
23 AVRIL 2024

SCOT – Structure du Projet d'Aménagement Stratégique

Organiser le territoire en favorisant les COURTES DISTANCES et valorisant la connexion aux réseaux métropolitains

- **Consolider l'accès aux services et équipements à l'échelle des bassins de vie et des pôles (connectés)**
- **Valoriser l'insertion au sein d'un bassin économique métropolitain au bénéfice de la vie sur le Pays de Brocéliande**
- **Assurer l'accès des sites patrimoniaux pour les habitants tout en permettant l'accueil des visiteurs**

Soutenir un modèle de développement ENDOGÈNE au bénéfice des habitants et des acteurs locaux

- **Diversifier le parc de logements pour faciliter l'accès à tous les ménages**
- **Soutenir l'initiative locale vectrice d'emplois locaux**
- **Faire de la qualité environnementale un levier de bien-être pour les habitants**

Valoriser les SPÉCIFICITÉS de chaque espace du Pays de Brocéliande pour faciliter les transitions

- **Pérenniser voire reconquérir la qualité des espaces ruraux socles de l'image du Pays de Brocéliande**
- **Reconquérir les équilibres écosystémiques pour pérenniser les capacités d'accueil du territoire**
- **Intensifier les espaces urbains pour renouveler et valoriser les patrimoines urbains**

La question de l'habitat et du logement dans le Projet d'Aménagement Stratégique du SCOT

- **Renforcement des pôles du territoire** en fonction de leurs capacités et de leur rôle fonctionnel dans le territoire
- L'accès des sites patrimoniaux pour les habitants et les visiteurs implique également **le maintien d'un parc de logements diversifié permettant à chacun d'accéder à une solution d'habitat.**

La production de nouveaux logements vise à **répondre aux besoins croissants** identifiés sur le territoire, **issus tant de l'attractivité du territoire que de l'évolution des modes d'occupation des logements et des modes de vie.**

La création de nouveaux logements s'adresse également aux actifs du territoire afin de garantir les conditions de proximité entre emplois et logements, et contribuer à la diminution des besoins en déplacement.

- **Le renforcement de la population est priorisé sur les pôles**
- **Les nouveaux logements sont envisagés pour assurer le maintien de la diversité des profils** (socioéconomiques et générationnels) : **la production nouvelle est priorisée en faveur des logements abordables**
- **Le renforcement de l'offre de logements est envisagé en lien avec la desserte par les transports collectifs**

Pour assurer un cadre de vie sain et sûr, les modalités d'urbanisme et d'aménagement du territoire participent à la diminution de l'exposition des habitants aux risques et nuisances et participent aux objectifs de territoire de santé

Déployer une stratégie de préservation et de reconquête des écosystèmes fondamentaux **pour assurer l'adaptation du territoire et le maintien de la qualité du cadre de vie pour les habitants :**

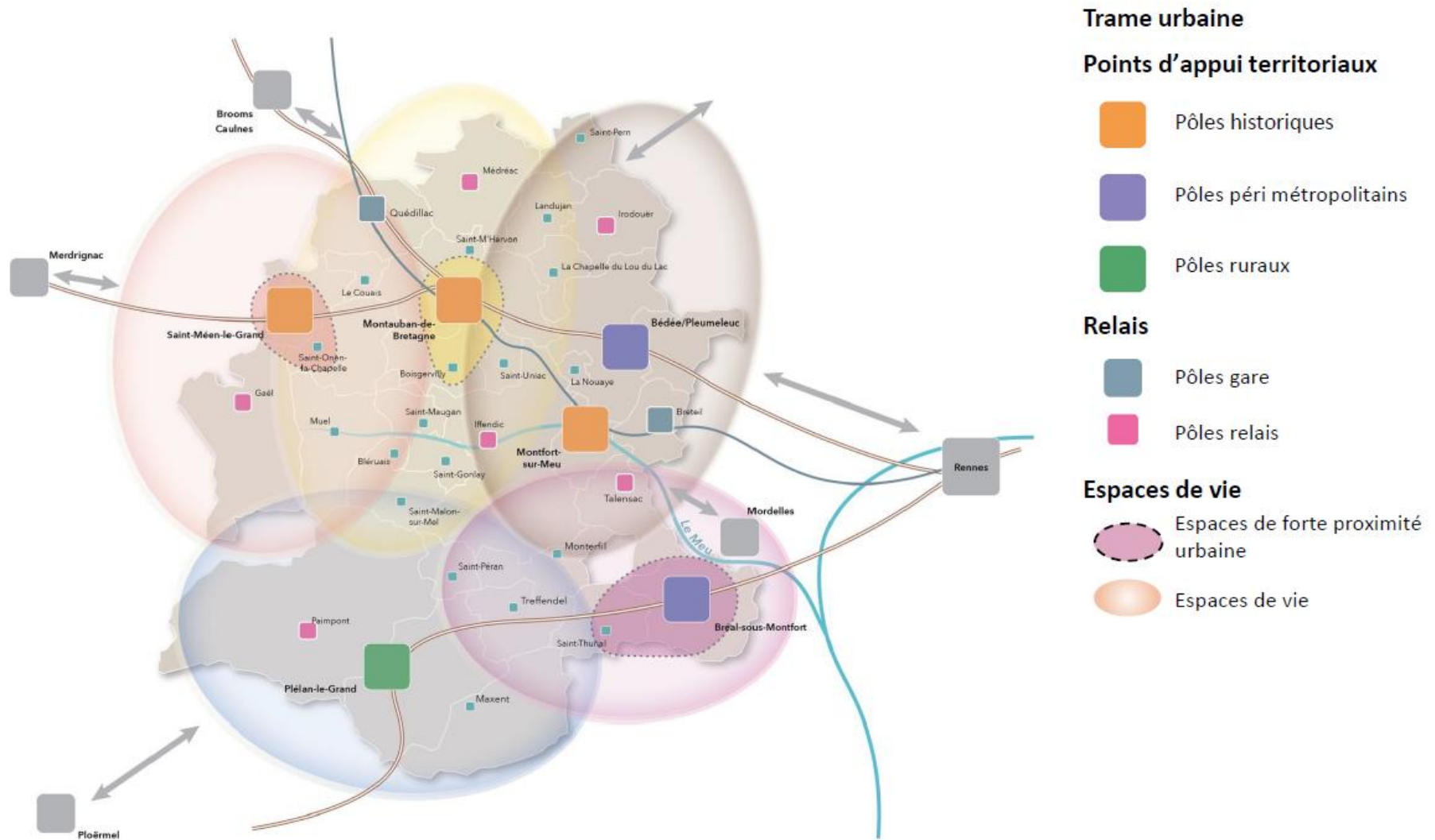
- **Préserver la ressource « sol » en mettant en œuvre la trajectoire permettant d'atteindre le ZAN en 2050, trajectoire différenciée et adaptée aux différents espaces du territoire en fonction des pressions propres à chaque espace**

L'atteinte des objectifs ZAN / ZEN* implique une intensification des espaces urbains existants : proximité et densification des fonctions urbaines, densification résidentielle, densification économique, et densification bâtie.

- La mise en œuvre de l'intensification urbaine est **proportionnée et adaptée aux caractéristiques des tissus présents en milieu urbain et rural afin de ne pas les déstructurer et respecter leur identité**
- **Les formes urbaines historiques sont des sources d'inspiration** à réinterpréter pour inventer les formes urbaines de demain
- L'engagement d'une stratégie de dés imperméabilisation / désartificialisation permet au territoire d'accroître ses capacités de résilience.

* ZAN : Zéro Artificialisation Nette ZEN : Zéro Emissions Nettes

Un SCOT en cours de révision : organisation territoriale



Comparaison des EPCI du Pays de Brocéliande

CC de Saint-Méen Montauban



0,5% par an

Entre 2014 et 2020



103 logements
commencés par an

Entre 2014 et 2021



0,94 habitant
supplémentaire
pour **1 logement**
commencé

CC Brocéliande Communauté



1,3% par an

Entre 2014 et 2020



99 logements
commencés par an



1,73 habitants
supplémentaires
pour **1 logement**
commencé

CC Montfort Communauté



0,8% par an

Entre 2014 et 2020



119 logements
commencés par an



1,35 habitants
supplémentaires
pour **1 logement**
commencé

└ Les ambitions de développement quantitatif de l'offre nouvelle

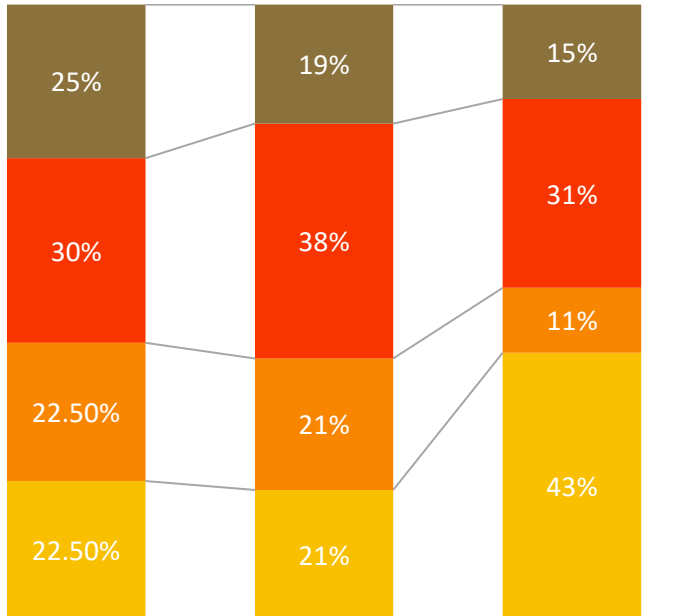
Regard rétrospectif : un objectif de production non atteint sur les 6 dernières années

104 → 123

Logements neufs commencés en moyenne par an

Logements à produire en moyenne par an : objectif « fourchette basse » ajusté pour la période 2020-2022

Evolution des équilibres territoriaux dans la production de logements (Cerur, Source : INSEE, Sitadel)

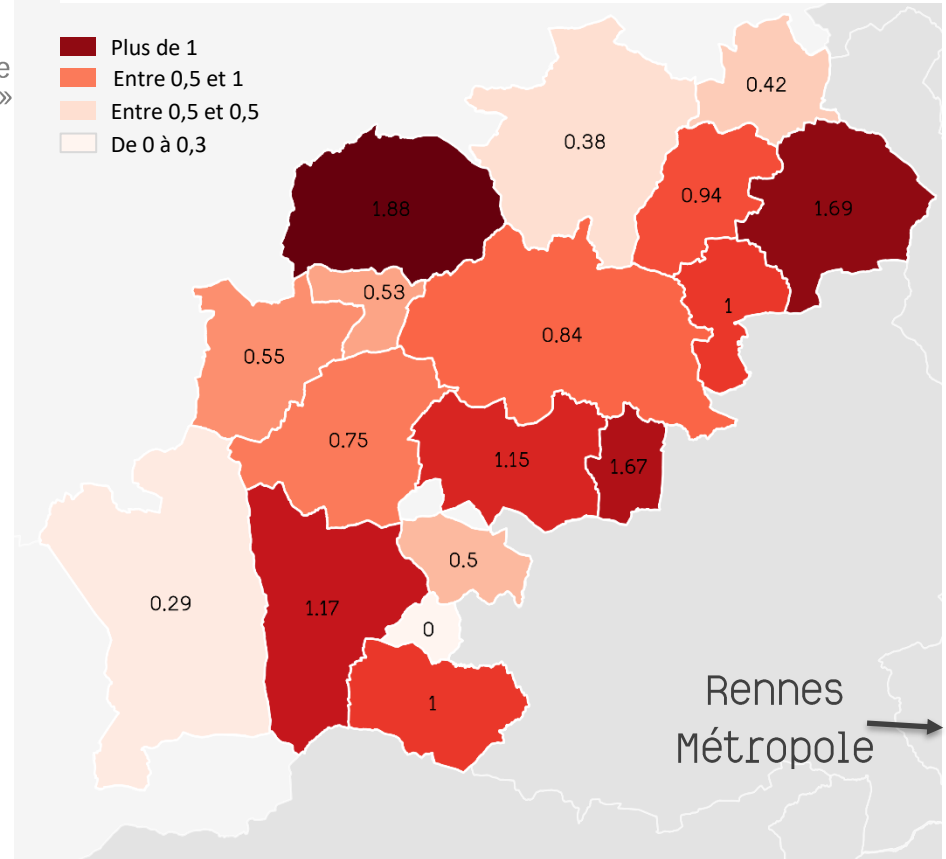


PARC EXISTANT PRODUCTION 2009-2015 PRODUCTION 2016-2021

■ Montauban ■ St Méen
■ Total "dynamique" ■ Total "rural"

Taux d'atteinte des objectifs de production fixés par le PLH (fourchette basse) par commune (en%) (Cerur, Source : Sitadel et PLH)

Lecture : la commune de Montauban de Bretagne a produit 0,84 (soit 84%) des objectifs de logements visés par le PLH2 ; Gaël a produit 29% de ses objectifs ; Quédillac a construit plus que les objectifs visés et a produit 188% des objectifs.



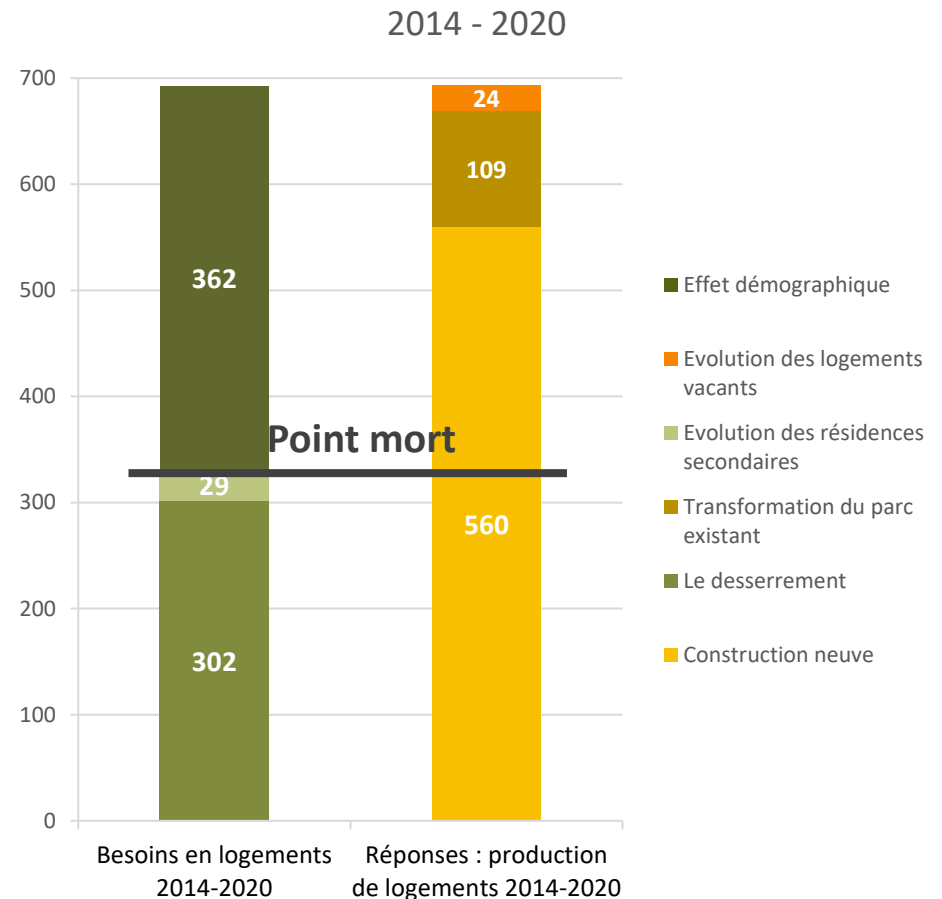
Lecture :

- Au regard de l'ensemble des logements aujourd'hui présents sur le territoire de la CCSMM (= « parc existant »), 22,5% sont sur Montauban, 30% sur les communes du secteur « dynamique » défini dans le PLH2, ...
- Sur la période 2009-2015, les communes du secteur « rural » défini dans le PLH2 ont accueilli 19% de la production de nouveaux logements
- Sur la période la plus récente 2016-2022, la commune de St Méen le Grand a accueilli 11% de la production de nouveaux logements

Rennes Métropole →

Regard rétrospectif : à quoi a servi la production de logements entre 2014 et 2020 ?

- Sur la période du PLH2, 693 logements ont été produits sur le territoire de la CCSMM, dont 560 par construction neuve, 109 par transformation du bâti existant (division de logements, changement de destination), 24 par remise sur le marché de logements vacants
- Cette production de logements a permis de répondre aux différents besoins : la croissance démographique s'est traduite par un besoin de 362 logements, le desserrement des ménages a généré un besoin de 302 logements, et 29 résidences secondaires ont été produites.
- La période du PLH2 a été marquée par une forte augmentation du desserrement. Ainsi, désormais, 1 logement sur 2 ne sert qu'à maintenir la population
- Ce fort desserrement des ménages et la moindre croissance démographique observée sur cette période s'illustre par l'évolution de la répartition des besoins en logements : alors que la **croissance démographique représentait plus de 70% des besoins jusque 2012, elle pèse moins de 50% des besoins en logements depuis 2014.**



Quelle ambition de développement viser dans le PLH ?

L'esprit du scénario retenu :

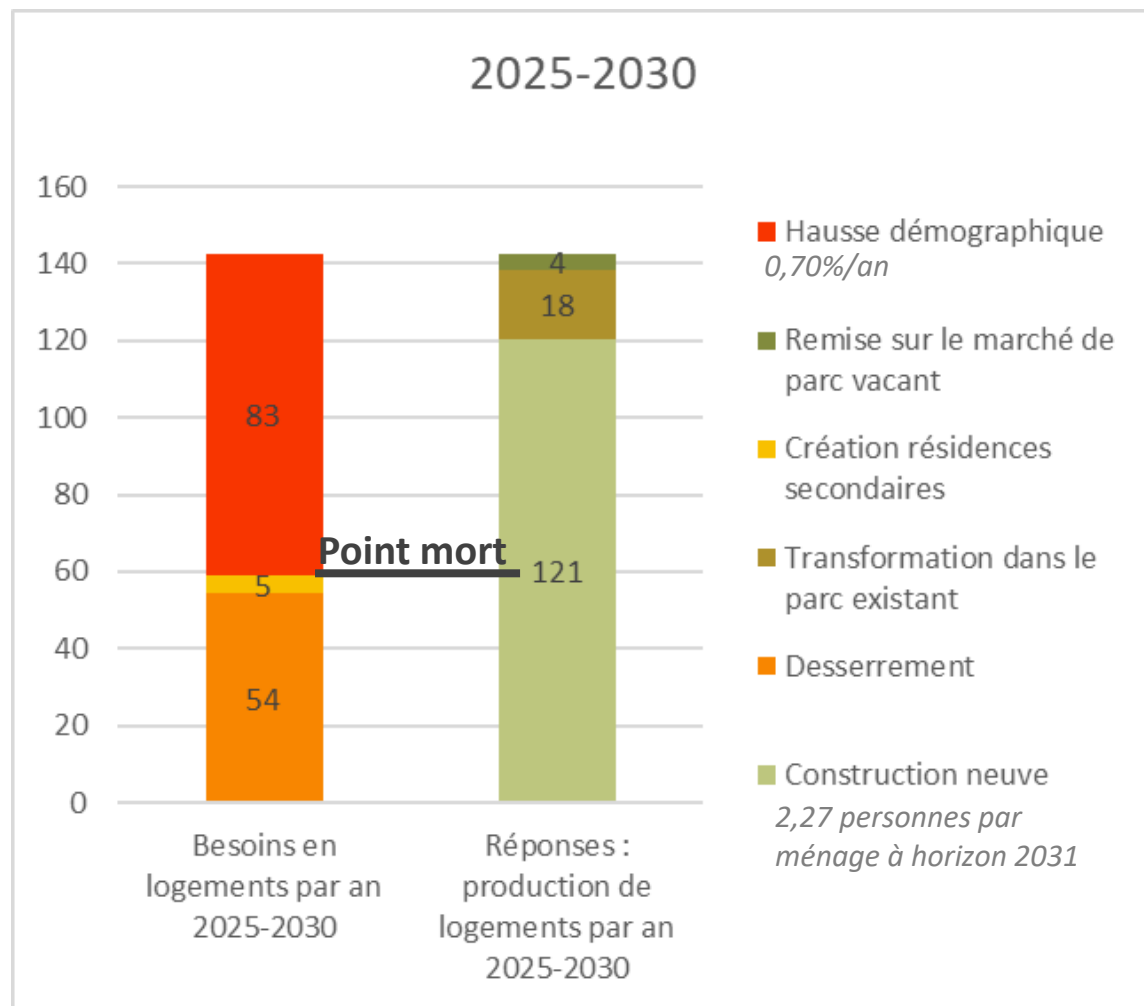
- Viser une **reprise de la dynamique résidentielle** plus soutenue que celle connue récemment (0,56%/an), notamment pour optimiser les équipements existants. En effet, les collectivités ont investi dans différents équipements structurants qu'il s'agit désormais d'occuper au mieux.
- **Asseoir cette ambition sur le contexte économique local**, marqué par une hausse de l'emploi et par des perspectives de fort renouvellement de la main d'œuvre dans les prochaines années (au regard de la pyramide des âges des actifs, nombreux départs en retraite)
- **Tout en tenant compte des réflexions menées dans le cadre de la révision du SCOT**, réalisé avec deux intercommunalités dont la dynamique récente est plus soutenue que celle de la CC St Méen – Montauban
- L'hypothèse d'une **poursuite de la réduction de la taille moyenne des ménages** est retenue compte tenu des perspectives de vieillissement important et qui va s'accroître sur le territoire.
- Le scénario prend en compte **le changement de modèle imposé par les enjeux environnementaux et climatiques, exprimé à travers la loi Climat & Résilience qui complexifie le développement résidentiel**
- **Le scénario vise à poursuivre la mobilisation du bâti existant pour répondre aux besoins en logements** : divisions de grands logements, transformation de locaux en logements, remise sur le marché de logements vacants, ...

| | 1. Scénario « poursuite du ralentissement » | 2. Scénario « fil de l'eau » 2014-2020 | 3. Scénario SCOT | SCÉNARIO RETENU 4. Scénario intermédiaire |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------|-------------------------------------------------------------|
| Croissance démographique par an 2020-2030 | 0,25%/an | 0,56 %/an | 0,7 %/an | 0,7%/an |
| Taille des ménages 2030 (nb pers/ménage) | 2,27 | 2,27 | 2,33 | 2,27 |
| Variation résidences secondaires | - | +5 | NR | +5 |
| Variation logements vacants | - | -4 | NR | - 4 (remise sur le marché de logements vacants) |
| Renouvellement du parc | - | -18 (production dans le bâti existant) | NR | - 18 (production de logements dans le bâti existant) |
| PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS PAR AN 2025-2030 | 83 | 104 | 122 | 122 |

Quelle ambition de développement viser dans le PLH ?





Les hypothèses retenues conduisent à un besoin en logements global de 144 logements par an, soit 864 sur les 6 ans du PLH.

Cette production se fera majoritairement par la construction de logements neufs (122 par an soit 732 sur la durée du PLH), mais également par la mobilisation du bâti existant. L'ambition est de remettre sur le marché 4 logements vacants par an (24 en 6 ans) et de transformer 18 bâtiments existants en logement (108 entre 2025 et 2030).

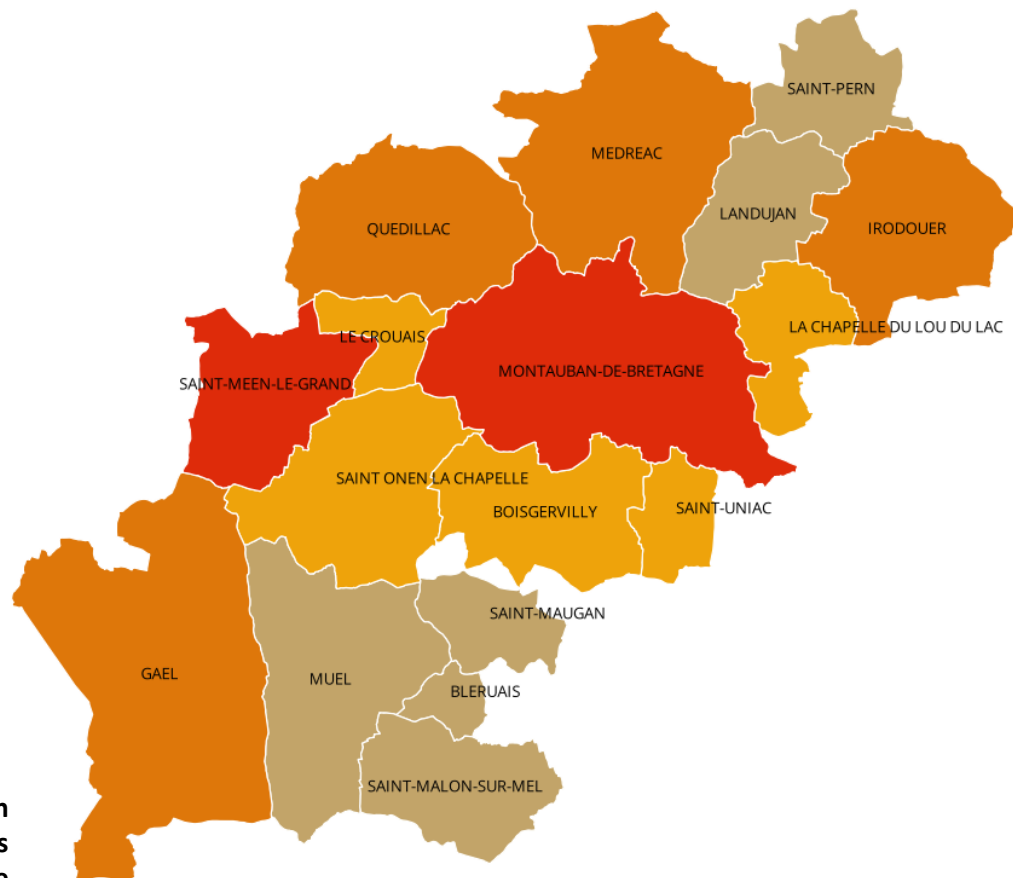


7 Quel équilibre territorial viser ?

Cette sectorisation pour le PLH3 prend en compte la trame urbaine définie dans le cadre du SCOT, mais également les indicateurs récents reflétant les dynamiques à l'œuvre sur le territoire, avec un développement contrasté des communes selon leur position géographique au sein de l'EPCI :

-  Montauban-de-Bretagne : **pôle tendu à accompagner**
Saint-Méen-le-Grand : **pôle à renforcer**
-  Quédillac (pôle gare), Gaël, Irodouër et Médréac (pôles relais) : « **Pôle de proximité** disposant d'atouts spécifiques (équipements ou commerces ou gare) leur conférant une fonction résidentielle un peu spécifique au sein du territoire »
-  Boisgervilly, Le Crouais, Saint-Onen-la-Chapelle, La Chapelle du Lou du Lac, Saint-Uniac : « **secteur centre** », **communes soumises à l'influence de la métropole rennaise et au rayonnement de Montauban-de-Bretagne** (marché immobilier actif, dynamique démographique portée par le solde migratoire, migrations pendulaires importantes, faible vacance, ...)
-  Saint-Pern, Landujan, Saint-Maugan, Bléruais, Muel, Saint-Malon-sur-Mel
« **secteur rural** », **avec des indicateurs de fragilité** (dégradation du parc de logement, vieillissement de la population, vacance importante, ...)

La philosophie de cette territorialisation est de prévoir un développement résidentiel des typologies de communes cohérent avec leurs spécificités en termes d'attractivité, de marché de l'immobilier, de dynamique démographique, ... et de lutter contre le décrochage des communes plus fragiles. L'objectif est de réduire les écarts de développement observés sur la période récente pour rééquilibrer les dynamiques.



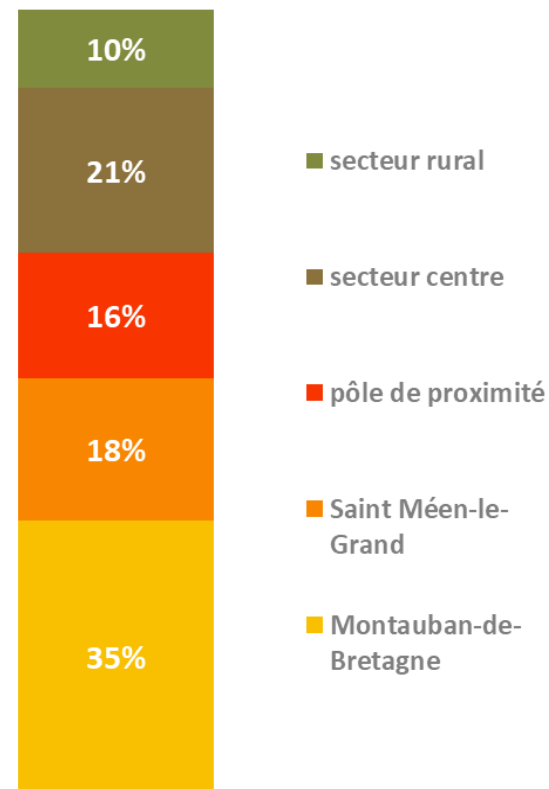
7 Quel équilibre territorial viser : comment répartir les 864 logements du PLH3 ?

Le scénario de redistribution de la production de logements retenu par les élus prend en considération et accompagne les tendances d'évolution différenciées au sein de l'intercommunalité tout en étant garant de la cohésion et de l'équilibre territorial.

L'esprit de ce scénario d'équilibre territorial est de :

- Consolider, accompagner le pôle de Montauban-de-Bretagne et de renforcer celui de St-Méen-le-Grand, pour qu'ils poursuivent leur rayonnement sur les bassins de vie, tout en préservant les communes rurales.
- Prendre appui sur les nouveaux atouts pour créer les conditions de réussite de la redynamisation de St-Méen-le-Grand : raccordement à la RN164, nouveaux équipements (maison de santé), dispositif Petite Ville de Demain, intervention des bailleurs sociaux, ... qui créent des opportunités nouvelles de développement résidentiel.
- Accompagner les migrations résidentielles, notamment des personnes âgées qui quittent les communes rurales pour se rapprocher des communes pôles en agissant sur les grands logements qu'elles libèrent pour répondre aux besoins des familles.
- Conforter les pôles de proximité qui jouent un rôle de services et d'équipement à courte distance pour les communes plus rurales.
- Prendre en considération les tendances à l'œuvre sur les plus petites communes : un secteur centre dynamique, soumis à l'influence de la métropole rennaise et un secteur rural qui peine à se développer.
- Différencier les types d'habitat en fonction des types de communes.

| | Objectif de production de logements sur les 6 ans du PLH 3 | Objectif de répartition de la production pour le PLH 3 |
|-----------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Montauban-de-Bretagne | 300 | 35% |
| Saint Méén-le-Grand | 156 | 18% |
| pôle de proximité | 139 | 16% |
| secteur centre | 181 | 21% |
| secteur rural | 86 | 10% |
| | 862 | 100% |



Répartition de la production de logements visée dans le PLH3

Quelle répartition par produit logement ?

| | | Structure du parc de logements en 2020 (source : Insee) | Estimation du poids dans la production entre 2017-2022 | Objectif de répartition de la production dans le PLH | |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| | | | | Taux dans la production globale | Soit en nombre de logements sur 6 ans, |
| Logement locatif aidé | PLUS / PLAI / PLS bailleurs, logements conventionnés parc privé ou communal | 5% | 17% | 19% | 160-170 |
| Logement locatif libre | PLS investisseur, dispositifs de défiscalisation, logement locatif privé « classique » | 21% | 38% | 26% | 220-230 |
| Accession à la propriété | Offre libre | 73% | 45% (PTZ neufs sur logts autorisés) | 39% | 330-340 |
| | PSLA, accession sociale, PTZ | | | 16% | 130-140 |

A l'échelle du territoire de Saint-Méen-Montauban, le PLH 3 vise à renforcer l'effort de diversification, déjà engagé dans le PLH 2, dans la production de logements. Il met principalement l'accent sur la diversification des statuts d'occupation par le développement de l'offre locative qui représentera 45 % des nouveaux logements sur les 6 ans. Plus précisément, le PLH3 vise à :

- **Amplifier le développement du parc locatif aidé : pour compenser les ventes, répondre aux besoins et améliorer la mixité d'occupation : viser 19% de la production de logements. L'objectif est de développer en particulier les bas loyers PLAI en produisant à l'échelle de l'EPCI 30% de PLAI.**
- **Favoriser le développement du parc locatif libre : objectif de 26 % de la production nouvelle**
- **Refonder la politique d'accession à la propriété dans le contexte de fin du PTZ dans le neuf et d'objectif ZAN, en visant 16% de la production.**

La stratégie en termes de logement aidé

La diversification de l'offre d'habitat sera travaillée sur toutes les communes de l'EPCI, en prenant en compte leur dynamique et leur rôle sur le territoire. Ainsi, au regard des réalités territoriales, l'objectif de production aidée défini à l'échelle intercommunale est décliné de manière différenciée selon les typologies de communes.

Le PLH porte une attention singulière au développement du parc locatif aidé sous toutes ses formes, via notamment différents produits HLM :

- Par leur dynamique et leur rôle sur le territoire, la **production de locatifs sociaux sera particulièrement travaillée sur les communes pôles de Montauban-de-Bretagne et de Saint-Méen-le-Grand**, qui disposent aujourd'hui d'une faible part de logements HLM (avec respectivement 7,1% et 4,5%) et qui sont soumises à une très forte tension de la demande locative sociale. L'enjeu de rattrapage pour répondre aux besoins de la population nécessite d'accentuer la dynamique de production aidée en visant 25% pour Montauban-de-Bretagne et 22% pour Saint-Méen le grand. Un objectif de production de logements locatifs sociaux ambitieux permettant d'attirer les opérateurs et de favoriser la production de logements aidés
- Il s'agit également de renforcer la diversité du parc **dans les pôles de proximité en visant 18% de la production**, compte tenu de leur rôle structurant pour le territoire, et pour faciliter l'accès à l'emploi, aux équipements et services pour les populations aux revenus intermédiaires et modestes.
- **Un objectif de production de 15% de locatif HLM est visé pour la commune de Boisgervilly** au regard de son développement qui repose sur le rayonnement et le dynamisme du pôle de Montauban-de-Bretagne. La commune fait ainsi partie de l'« *espace de forte proximité urbaine* » de Montauban-de-Bretagne dans l'armature urbaine du SCOt du Pays de Brocéliande. Le diagnostic PLH illustre cette dynamique positive relativement au reste du territoire sur plusieurs indicateurs : attractivité, jeunesse, faible vacance, importante demande locative sociale, Par ailleurs, la commune s'est engagée depuis de nombreuses années dans une politique habitat active, avec notamment la volonté de développer du logement locatif social. Aussi, les objectifs de production aidée du PLH peuvent être plus ambitieux sur cette commune que sur le reste des communes du secteur « centre ».

| | Part de Locatif social | Objectif de production de locatif social |
|------------------------------|------------------------|------------------------------------------|
| MONTAUBAN DE BRETAGNE | 25% | 75 |
| ST MÉÉN LE GRAND | 22% | 34 |
| PÔLES DE PROXIMITÉ | 18% | 25 |
| SECTEUR CENTRE | 13% | 23 |
| Boisgervilly | 15% | 14 |
| Autres communes | 10% | 9 |
| SECTEUR RURAL | 5% | 4 |
| CCSMM | 19% | 161 |

- Les communes du **secteur centre** présentent une offre de logements peu diversifiée malgré des besoins pluriels à satisfaire, **l'objectif est donc de produire 10 % minimum des logements en locatif social**. Au regard des projets de logements identifiés sur le temps du futur PLH, cet objectif sera peut-être dépassé sur plusieurs communes, répondant ainsi à la forte demande présente sur le territoire.
- **Pour les communes du secteur rural, l'objectif est de mettre sur le marché 5 % de locatif aidé** pour répondre aux besoins des ménages avec des revenus plus bas, par le développement d'une offre d'habitat financièrement accessible aux ménages locaux modestes.

La stratégie en termes de logement aidé

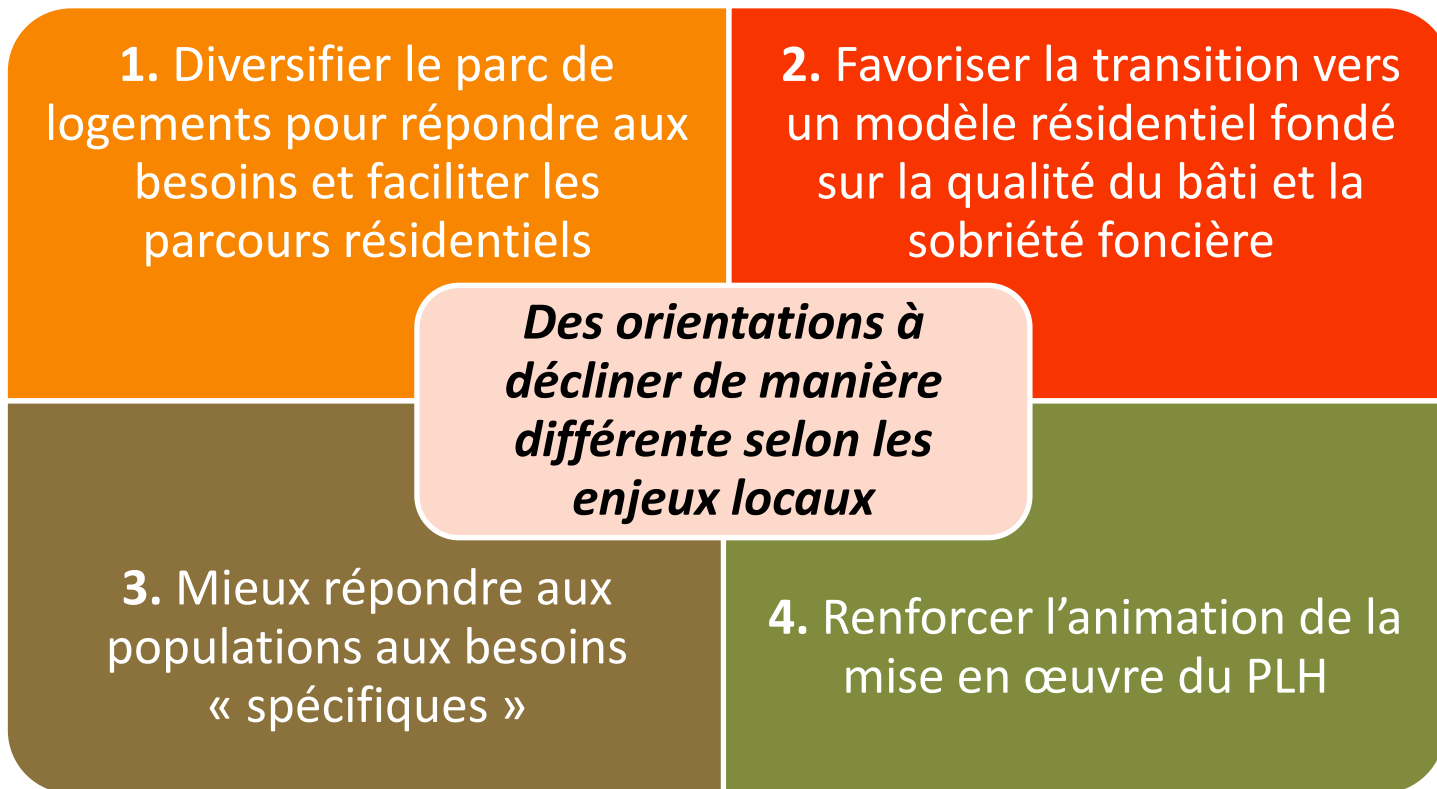
| | Part de Locatif social | Objectif de production de locatif social | Part d'Accession sociale | Objectif de production d'Accession sociale | Part de logement libre | Objectif de production logement libre |
|------------------------------|------------------------|------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|
| MONTAUBAN DE BRETAGNE | 25% | 75 | 10% | 30 | 65% | 195 |
| ST MÉÉN LE GRAND | 22% | 34 | 20% | 31 | 58% | 90 |
| PÔLES DE PROXIMITÉ | 18% | 25 | 20% | 28 | 62% | 86 |
| SECTEUR CENTRE | 13% | 23 | 20% | 36 | 67% | 122 |
| Boisgervilly | 15% | 14 | 20% | 19 | 65% | 62 |
| Autres communes | 10% | 9 | 20% | 17 | 70% | 60 |
| SECTEUR RURAL | 5% | 4 | 10% | 9 | 85% | 73 |
| CCSMM | 19% | 160-170 | 16% | 130-140 | 26% locatif 39% accession | 555-565 |

Toutes les communes de la CCSMM ont vocation à développer l'accession aidée pour satisfaire les besoins des ménages, notamment à Saint-Méen-le-Grand (20%) et dans les communes du secteur centre (20%) où le marché libre est dynamique, et dans une moindre mesure dans les communes du secteur rural, car les ménages y ont des revenus moins élevés. A Montauban-de-Bretagne, la commune vise un objectif de production de 10% en accession aidée à la propriété, compte tenu des difficultés à produire ces logements (équilibre d'opération, contentieux, etc.) et à les commercialiser, malgré un marché immobilier tendu.

Ainsi, le PLH encourage à la mobilisation des produits d'accession sociale tels que le PSLA (prêt social location accession) qui sécurise le parcours d'accession (par une première phase locative) et permet aux ménages de bénéficier d'avantages (TVA réduite, exonération taxe foncière, ...). Au-delà, le PLH réfléchira à la refonte de la politique d'accession aidée de l'intercommunalité pour s'adapter au contexte actuel (fin du PTZ dans le neuf, objectif ZAN, ...) et faciliter l'accession à la propriété à prix maîtrisé (péréquation, maîtrise foncière, ..).

└ Les orientations stratégiques qualitatives

4 orientations qualitatives, piliers du nouveau PLH



Comme mentionné précédemment, on observe sur le territoire des disparités en termes de dynamique et de développement selon la position géographique des communes au sein de l'intercommunalité, se traduisant en matière d'habitat par des enjeux différenciés et des marchés immobiliers diversifiés. **Les orientations du PLH, communes à l'ensemble du territoire, seront ainsi déclinées de manière différente dans les actions menées, pour prendre en compte ces spécificités.** Elles veilleront à ce que chaque secteur et chaque type de commune participent à la dynamique résidentielle en mobilisant des outils adaptés aux réalités territoriales.

4 orientations qualitatives, piliers du nouveau PLH

ORIENTATION 1

Diversifier la production pour lutter contre les risques de spécialisation et d'exclusion du territoire

- 1.1. Diversifier les statuts, en favorisant le développement du parc locatif**
- 1.2. Produire des logements adaptés aux besoins des ménages : développer l'offre de petits logements, en particulier à destination des personnes âgées et des jeunes**
- 1.3. Dans le contexte de fin du PTZ dans le neuf, d'objectif ZAN et de priorité donnée au développement du locatif, refonder la politique d'accession aidée à la propriété pour cibler les priorités**

ORIENTATION 2

Favoriser la transition vers un modèle résidentiel fondé sur la qualité du bâti et la sobriété foncière

- 2.1. Améliorer l'attractivité et le confort du parc existant : accentuer la politique en faveur du parc existant, faciliter les démarches d'intervention**
- 2.2 Développer un nouveau modèle de développement de l'habitat sur le territoire, plus économe en foncier et plus diversifié**

ORIENTATION 3

Mieux répondre aux populations aux besoins « spécifiques »

- 3.1. Proposer une offre diversifiée pour les seniors, afin de répondre aux besoins actuels et futurs**
- 3.2. Faciliter l'accueil des actifs, et en particulier les jeunes et les contrats courts**
- 3.3. Améliorer les réponses aux personnes défavorisées**
- 3.4. Répondre aux besoins des gens du voyage**

ORIENTATION 4

Dans un contexte de marché particulièrement instable, piloter finement la politique habitat

- 4.1. Accentuer le rôle de la CCSMM dans la mise en œuvre et l'animation de la politique habitat**
- 4.2. Conforter la commission habitat**
- 4.3. Renforcer les moyens d'observation et de suivi**

1. Diversifier le parc de logements pour répondre aux besoins et faciliter les parcours résidentiels

CONTEXTE

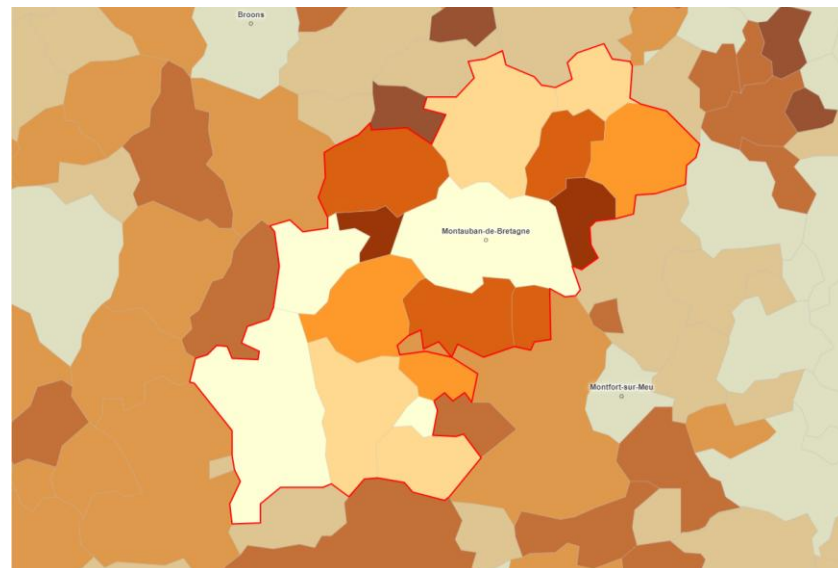
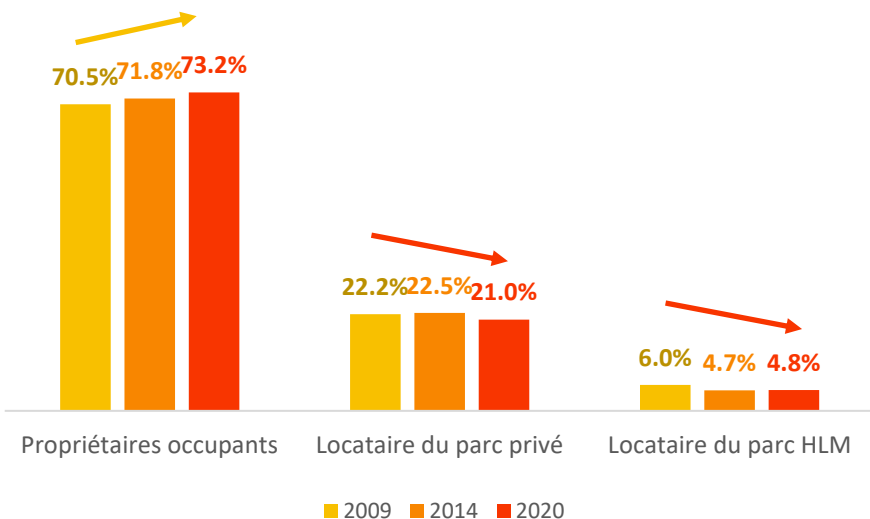
Une production majoritairement orientée vers la maison individuelle en lotissement

73,2% des résidences principales de la CCSMM sont occupées par leur propriétaire (71,8% en 2014)

25,8% des résidences principales de la CCSMM sont occupées par des locataires

Occupation des résidences principales de la CCSMM en 2009, 2014, 2020 (en %) (Cerur, source : INSEE)

Part de résidences principales occupées par des propriétaires (%) 2020



Le déséquilibre entre propriétaire et locataire, observé depuis longtemps, s'est encore accentué au cours des dernières années, alors que les besoins en locatifs sont nombreux compte tenu des évolutions sociales (mobilités professionnelles, vies familiales multiples, ...) et de plus grandes difficultés à accéder à la propriété (hausse des prix et des taux d'intérêt, accès au prêts plus difficiles, ...).

1. Diversifier le parc de logements pour répondre aux besoins et faciliter les parcours résidentiels

CONTEXTE

Une tension sur le parc locatif privé

581 €

Pour un loyer médian charges comprises, pour une maison, à l'échelle de la CC (source : ADIL, 2021)

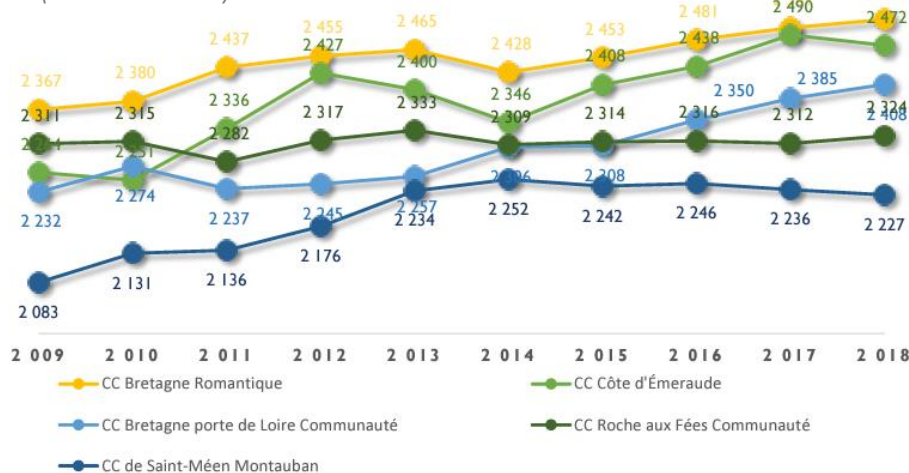
Caractéristiques de la tension sur le parc locatif privé

- Un stock limité : peu de logements locatifs mis sur le marché
- Une demande forte sur toutes les communes, même sur les biens énergivores
- Des propriétaires bailleurs de plus en plus exigeants sur les dossiers
- Le besoin de rénovation énergétique de ce parc, notamment dans les bourgs : l'enjeu d'éviter des reventes de passoires thermiques à des propriétaires modestes qui n'auront pas les moyens de réaliser des travaux

Un début de vacance locative en raison de loyers trop élevés

- Les professionnels immobiliers observent un renversement d'attractivité : les petites surfaces se louent très vite (jeunes actifs, séparations...) et les grandes maisons mettent du temps à se louer car les loyers et les coûts liés à l'énergie sont trop importants. Les locataires veulent des loyers à moins de 1000 €.
- A fin 2023, un phénomène très nouveau qui sera peut-être ponctuel : des biens qui trouvent preneur en une semaine, et non plus en une journée

Evolution du nombre de logements locatifs privés par EPCI entre 2009 et 2018
(Source : ADIL 35)



Un recul de l'investissement locatif

- Des taux moins intéressants : les mensualités dépassent les loyers, il est donc moins intéressant d'investir dans un bien et le mettre en location
- Malgré la signature de l'ORT sur Montauban et Saint-Méen-Le-Grand, il n'y a pas eu de mobilisation du dispositif Denormandie

1. Diversifier le parc de logements pour répondre aux besoins et faciliter les parcours résidentiels

CONTEXTE

Une faible part de logement social à l'échelle intercommunale

5,6% des résidences principales de la CC Saint-Méen-Montauban sont occupées par un locataire HLM, soit 601 logements HLM

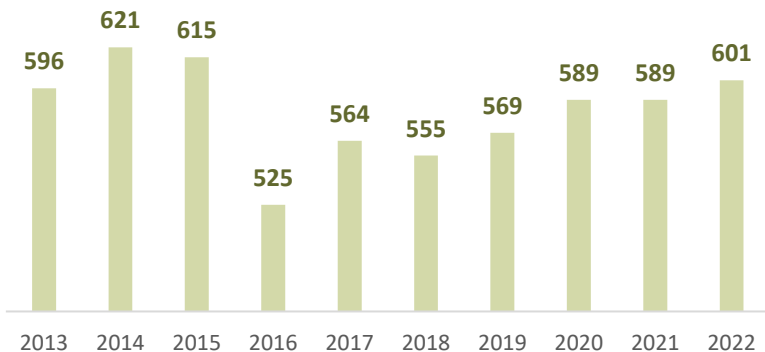
55% Du parc HLM se situe à Montauban-de-Bretagne et Saint-Méen-Le-Grand, qui accueillent 42% des résidences principales

10 Logements sortis du parc en 2020 : 10 ventes dont 3 à l'occupant

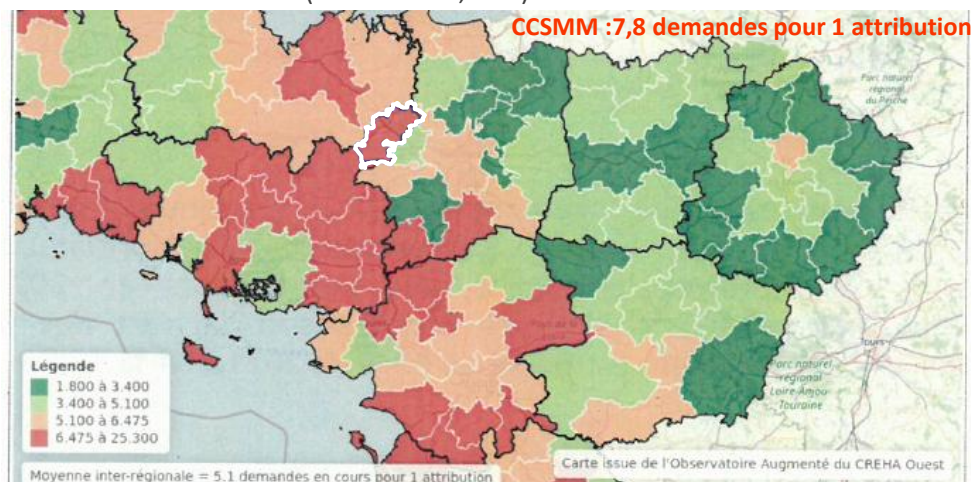
+2% Du nombre de logements sociaux de la CC Saint-Méen-Montauban entre 2021 et 2022

Evolution du nombre de LLS entre 2013 et 2022 (source : RPLS)

Une offre complétée par 139 logements communaux, soit 23% du parc HLM



Nombre de demandes pour 1 attribution total (demandes au 01/01/2023 et attributions sur 2022 (source : PAC, Etat)



1. Diversifier le parc de logements pour répondre aux besoins et faciliter les parcours résidentiels

CONTEXTE

Une faible part de logement social à l'échelle intercommunale

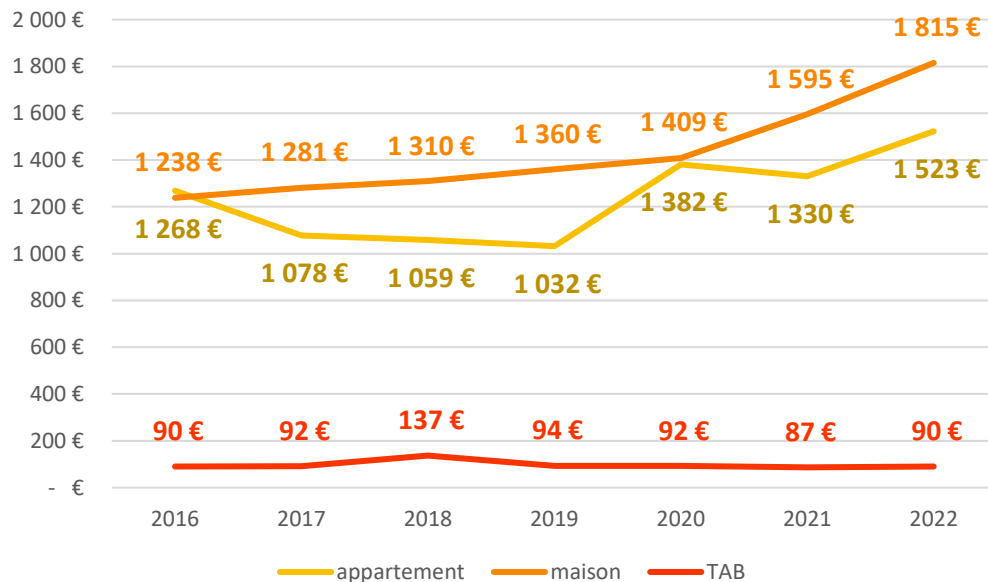
+34%

du prix moyen au m² entre
2019 et 2022 (maisons et
appartements, hors terrains à bâtir)

45%

Des logement neufs construit
entre 2017 et 2022 ont bénéficié
d'un **financement PTZ**

Evolution du prix moyen au m² des transactions foncières entre 2016 et 2022
par typologie à l'échelle intercommunale (Cérur, source : DVF)



Des évolutions de contexte à prendre en compte dans la politique d'accès à la propriété :

- **Des évolutions réglementaires pouvant entraîner des surcoûts** : RE2020, Loi Climat et Résilience (interdiction de location de passoires thermiques), Zéro Artificialisation Nette
- **L'augmentation importante des matériaux de construction**
- **La difficulté d'accès aux crédits immobiliers à l'échelle nationale et l'évolution des conditions d'accès au PTZ** (fin du financement pour les logements neufs hors PSLA et BRS)

1. Diversifier le parc de logements pour répondre aux besoins et faciliter les parcours résidentiels

ORIENTATION

1.1. Diversifier les statuts, en favorisant le développement du parc locatif

- **Développer le parc locatif social et conventionné** : la faiblesse de l'offre existante et l'importance des besoins à satisfaire justifient de mettre l'accent sur le développement de logements locatifs sur le territoire. Compte tenu du profil des demandeurs et des niveaux de revenus des ménages du territoire, une attention particulière doit être portée à la production de logements à faible loyer, ce qui suppose de :
 - Encadrer et compenser les ventes et sorties de conventionnement pour renforcer le parc de logements sociaux : pour maintenir et renforcer le parc locatif aidé, il faut a minima préserver le parc existant. Si certains logements sont amenés à sortir du parc locatif aidé par le jeu des ventes, notamment HLM, ou de la sortie de conventionnement privé, cela doit se faire de manière très modérée, encadrée, et en veillant à reconstituer et à développer le stock.
 - Viser un objectif de production de logements en locatif social de 19% dans la production globale, notamment en PLUS et PLAi, soit 160-170 logements locatifs sociaux à produire sur les six années du PLH. Le PLH3 souhaite ainsi poursuivre la dynamique engagée sur le PLH2.
 - Créer les conditions de production de conventionnements privés : certaines communes rurales peuvent rencontrer des difficultés à accueillir les bailleurs sociaux, mais le conventionnement privé y prend tout son sens et participe à déployer une offre locative à prix abordable sur l'ensemble du territoire.
- **Favoriser l'investissement locatif** : outre le locatif abordable, il est également nécessaire de développer le locatif privé sur tous les niveaux de gammes, pour satisfaire les besoins liés aux mobilités professionnelles, et lus globalement aux besoins des ménages dont les revenus dépassent les plafonds HLM. Cela suppose de :
 - Capter et encourager les investisseurs pour développer une offre locative supplémentaire
 - Sécuriser communiquer sur l'investissement en travaillant sur les garanties locatives : faire connaître les dispositifs existant à l'attention des propriétaires bailleurs (Action logement, ...)
 - Encourager la remise en location de logements vacants par l'accompagnement à la rénovation et réhabilitation
 - Développer les solutions locatives pour les occupations temporaires (salariés en contrats courts, ...)

1.2. Produire des logements adaptés aux besoins des ménages : développer l'offre de petits logements, en particulier à destination des personnes âgées et des jeunes

Dans le parc de logements existant : encourager et accompagner la restructuration de logements pour produire des petites typologies – Le territoire de la CCSMM compte une très forte majorité de grands logements, alors que la taille des ménages diminue sensiblement (2,4 personnes par logement selon les dernières données disponibles, 30% des logements sont occupés par une personne seule, et presque autant par un couple sans enfant). Le PLH3 souhaite donc agir pour développer le parc de petits logements.

Dans l'offre nouvelle, adapter les logements à la demande : développer des opérations mixtes accueillant une diversité de profils de ménages. Compte tenu de la diversification des parcours résidentiels, le territoire doit se mettre en capacité d'offrir un panel d'offres de logements. Les opérations habitat en monoproduit (par exemple les lotissements dédiés à l'accession à la propriété en maison individuelle) ne permettent de répondre qu'à une petite fraction des besoins du territoire, et ne permet pas d'accueillir par exemple les jeunes actifs en début de parcours professionnel et résidentiel, ni les personnes en situation de handicap ou les personnes âgées en perte de mobilité. Par conséquent, le PLH souhaite qu'un vrai travail de programmation soit réalisé pour chaque projet habitat, afin de questionner les différents types de logements à y développer au regard des besoins du territoire, tout en tenant compte de l'équilibre économique de l'opération.

1.3. Dans le contexte de fin du PTZ dans le neuf, d'objectif ZAN et de priorité donnée au développement du locatif, refonder la politique d'accession aidée à la propriété pour cibler les priorités

Le PLH3 vise l'objectif de 16% de logements en accession aidée à la propriété dans la production de logements, soit 130-140 logements entre 2025 et 2030. Depuis l'origine de la politique locale de l'habitat sur le territoire de la CCSMM, l'accession aidée à la propriété a toujours été une priorité forte, qui s'est traduite par une aide financière directe aux accédants à la propriété. Dans les faits, ces aides ont surtout été mobilisées dans le cadre d'opération de construction individuelle sur des lotissements en extension, et venaient compléter les aides nationales apportées par le prêt 0%. Dans le contexte de suppression du PTZ pour l'individuel neuf dans les territoires tels que la CCSMM et d'objectif zéro artificialisation nette, il est nécessaire de renouveler cette politique.

Développer les produits d'accession sociale : PSLA, vente HLM en volume limité. Pour permettre la réalisation des parcours résidentiels sur le territoire de la CCSMM, et compte tenu des niveaux de salaires plutôt proposés dans les entreprises du territoire, le PLH doit continuer de favoriser le développement d'une offre d'accession à destination des ménages modestes. La vente de quelques logements HLM peut permettre cette réalisation de parcours résidentiels, mais compte tenu de la tension qui s'exerce sur le parc locatif, ces ventes doivent être très limitées en volume, et très encadrées, notamment pour permettre le réinvestissement sur le territoire des ressources dégagées de la vente. Sur les communes les plus attractives et où le marché privé de l'habitat est tendu, le PLH veut favoriser le développement d'opérations en PSLA (prêt social location accession)

Créer les conditions locales d'accession à la propriété des ménages modestes :

- Identification des gisements fonciers propices à la production aidée au sein des enveloppes urbaines : L'analyse des projets de chaque commune (cf. fiches communales) montre que de nombreuses opérations sont en maîtrise d'ouvrage communale (lotissements, transformation de bâtis existants), qui permet « d'avoir la main » sur les types de produits logements (notamment pour y intégrer du PSLA) et sur les prix de vente.
- Péréquation dans les opérations permettant de varier les coûts de sortie et de dédier une part de l'offre à la production aidée (soutien au montage financier) : le PSLA et la vente HLM ne permettront pas de couvrir l'ensemble des besoins en accession aidée à la propriété. Aussi, le PLH mise sur la différenciation des prix de vente au sein des opérations d'habitat, pour permettre de toucher un large panel de ménages.

2. Favoriser la transition vers un modèle résidentiel fondé sur la qualité du bâti et la sobriété foncière

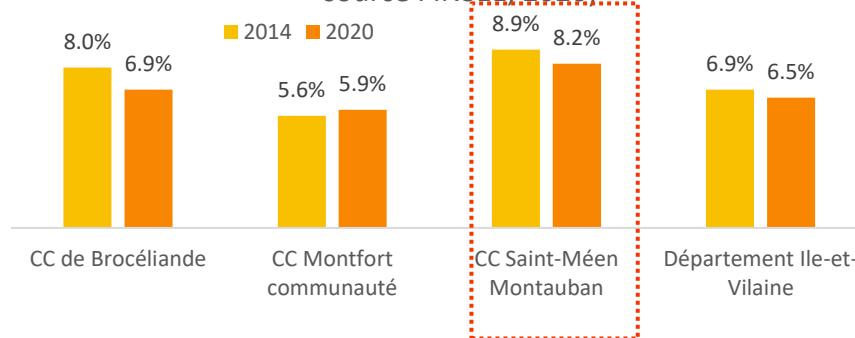
CONTEXTE

Des enjeux d'intervention sur le parc existant demeurent

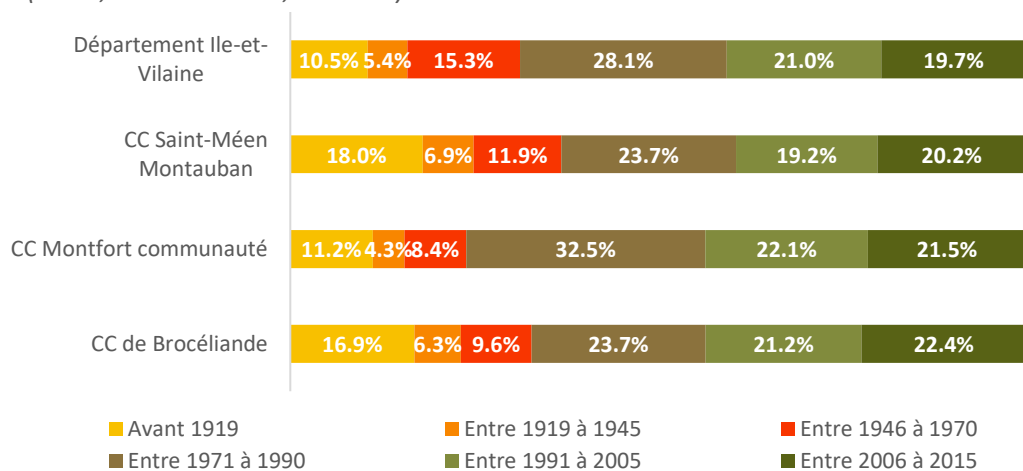
13,7% Des ménages sont en situation de **précarité énergétique** dans leur logement

5,8% Des logements sont classés 7 ou 8 au classement cadastral

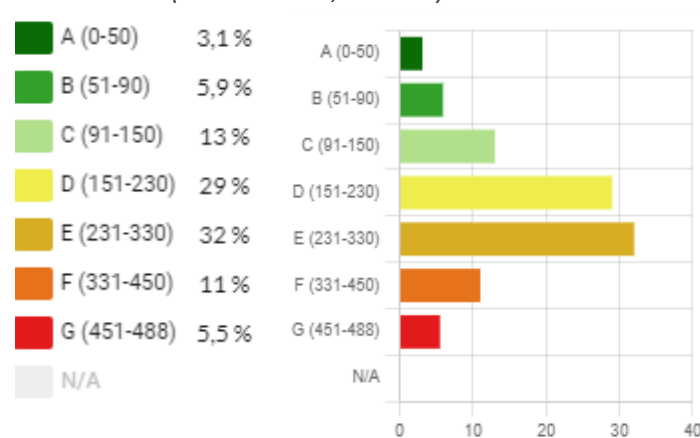
Part des logements vacants en 2014 et 2020 (Cérur, source : INSEE, 2020)



Répartition des logements par période de construction (Cérur, Source : INSEE, RP 2020)



DPE- performance énergétique CC Saint-Méen-Montauban (source : ONB, ADEME)



2. Favoriser la transition vers un modèle résidentiel fondé sur la qualité du bâti et la sobriété foncière

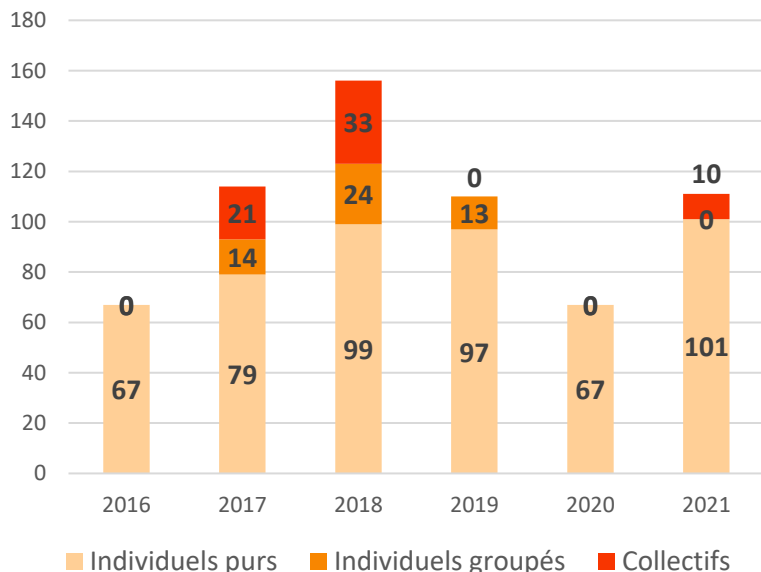
CONTEXTE

Un parc de logements dominé par la maison individuelle

87% de maisons à l'échelle de CCSMM (contre 60% à l'échelle du département)

75% des logements collectifs se situent dans les 2 communes pôles

Nombre de logements commencés entre 2016 et 2021 selon leur typologie à l'échelle intercommunale (Cerur, source : Sitadel)



9% des résidences principales de CC Saint Méen Montauban ont 1 ou 2 pièces seulement

- **8/10** des logements commencés sont en individuel pur.
- **9/10** des logements collectifs construits se trouvent à Montauban-de-Bretagne, soit 56/64 des logements collectifs.

2. Favoriser la transition vers un modèle résidentiel fondé sur la qualité du bâti et la sobriété foncière

CONTEXTE

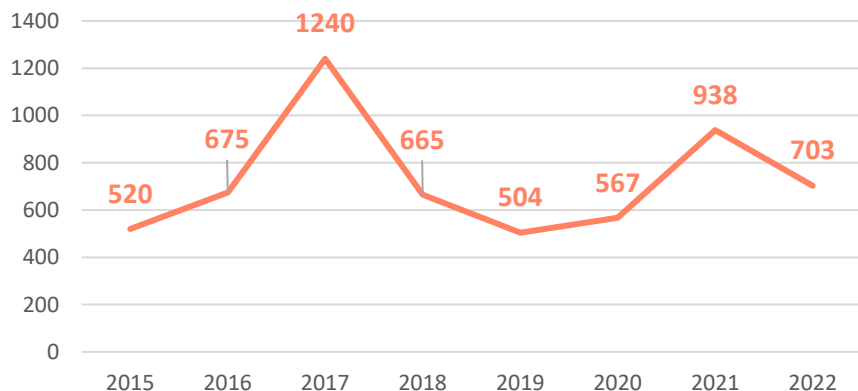
Une consommation foncière peu efficace

Bilan de référence de consommation d'ENAF (du 1er janvier 2011 au 1er janvier 2021) pour la loi Climat et résilience :

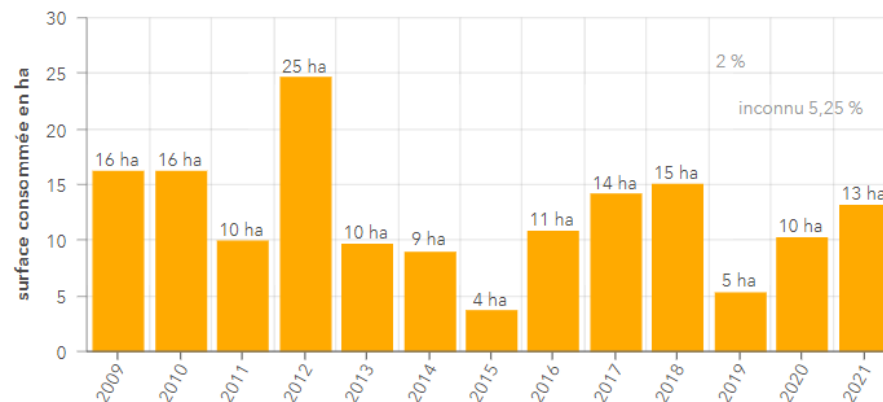
- 94 ha À l'échelle intercommunale, dont 126 ha pour l'habitat, soit 11,45 ha / an
- 2009-2019 : 135 ha, +2640 hab -> 19,5 hab / ha
- **Perspective ZAN : 5,72 ha / an d'ici 2031**

Evolution de la surface moyenne des terrains de TAB vendus entre 2015 et 2022 (en m²) (Cerur, source : DVF)

→ Une remontée de la surface de terrain depuis 2019



Consommation d'espaces NAF (en ha) à destination d'habitat entre 2009 et 2022 (Source : Portail de l'artificialisation des sols)



Des nouveaux éléments de contexte à prendre en compte dans le PLH

- **Emergence d'opérations de promotion immobilière en renouvellement urbain** avec de nouvelles contraintes (dépollution des sols, désamiantage, coûts importants de la réhabilitation et pénurie de matériaux)
- **Réglementation RE2020** : de nouvelles exigences pour les logements neufs
- **La loi Climat et résilience** : ZAN (à intégrer dans les SCOT d'ici 2027, et dans les PLU d'ici 2028 – loi 21 juillet 2023) et interdiction de louer des passoires thermiques (2025, interdiction de location des logements classés G, 2028 logements F)

2. Favoriser la transition vers un modèle résidentiel fondé sur la qualité du bâti et la sobriété foncière

ORIENTATION

2.1. Améliorer l'attractivité et le confort du parc existant : accentuer la politique en faveur du parc existant, faciliter les démarches d'intervention

- **Lutter contre les passoires énergétiques par la mise en œuvre du pacte territorial nouveau dispositif d'intervention programmée pour l'amélioration de l'habitat**
 - En lien avec la loi Climat et Résilience qui interdit la location des logements les plus énergivores, le risque est que ces « passoires thermiques » deviennent des logements vacants et sortent de l'offre locative. Pour anticiper ce risque, le PLH de la CCSMM veut amplifier la politique d'amélioration du parc ancien déjà engagée depuis plusieurs années, en tenant compte du contexte national en cours de renouvellement à travers le Pacte Territorial.
 - Prendre appui sur les objectifs du PCAET pour prolonger les efforts déjà menés en faveur de l'accompagnement des propriétaires dans la rénovation énergétique : en retenant les scénarios « élevé », le PCAET 2022-2028 élaboré avec les CC de Brocéliande et de Montfort vise des objectifs ambitieux de lutte contre les gaz à effet de serre. Le PLH s'inscrit dans cette dynamique pour prendre part à l'atteinte des objectifs.
 - Améliorer le parc social existant : 58% du parc locatif social de la CC est antérieur à 1999, 7,5% du parc est constitué de passoires thermiques (45 logements FG selon RPLS 2022) et 16 logements ont été signalés en mauvais état ou très mauvais état. Les bailleurs sociaux doivent donc engager une campagne forte de rénovation de leur patrimoine ancien.

• Reconquérir l'habitat indigne

- Repérer et traiter les situations de mal logement : selon la base de données Lovac, environ 700 logements seraient en classement cadastral 7 (état médiocre) ou 8 (très médiocre). Ce parc est disséminé sur tout le territoire, dans les bourgs et en campagne. Il s'agit de logements occupés par des propriétaires occupants ou des locataires, souvent précaires. Pour lutter contre ce phénomène, le PLH veut travailler sur toute la chaîne de reconquête de cet habitat, depuis le repérage des situations jusqu'au traitement.

2.2 Développer un nouveau modèle de développement de l'habitat sur le territoire, plus économe en foncier et plus diversifié

Favoriser et accompagner le développement de logements au sein des enveloppes urbaines

Les impératifs de gestion économe du foncier et de préservation des terres agricoles supposent de réduire les extensions urbaines et de concentrer le développement résidentiel au sein des enveloppes urbaines existantes. Pour le PLH, cela veut dire :

- Soutenir l'accès dans le patrimoine ancien en centre-bourg
- Déployer les opérations de renouvellement urbain : certaines communes sont déjà engagées dans ce type d'opérations, il s'agit de les déployer à l'échelle de l'ensemble du territoire et de généraliser ce type de projet. En particulier, le PLH vise l'objectif de produire annuellement 18 logements par transformation du bâti existant (division de grands logements, changement d'usage, ...).
- Contribuer à la vitalité des communes rurales : développer l'habitat au sein des enveloppes urbaines permet de recréer de la vie dans les bourgs ruraux qui sont parfois en perte de dynamique
- Mobiliser le parc vacant pour contribuer à la réponse aux besoins : le PLH souhaite poursuivre la baisse de la vacance avec un objectif de 24 logements vacants remis sur le marché sur la durée du PLH.
- Prendre appui sur les dispositifs existants : PVD, OPAH-RU, ... Montauban de Bretagne et St Méen le Grand ont été retenues au titre du dispositif Petites Villes de Demain, et sont actuellement engagées dans des opérations d'OPAH RU. Ces démarches participent de la revitalisation des centralités, et favorisent le développement de logements adaptés aux besoins au sein des tissus bâtis existants.

Promouvoir de nouvelles formes urbaines, pour aller vers plus de densité, tout en veillant à l'acceptabilité et à la qualité

La perspective de zéro artificialisation nette oblige à revoir les modèles de conception des opérations d'aménagement et les programmes de logement. Pour accompagner de changement de pratique, le PLH veut :

- Soutenir des formes urbaines denses et adaptées au territoire : favoriser les maisons en bande, encourager la production de logements sur de plus petites parcelles
- Encourager l'innovation : habitat intermédiaire, habitat collectif, habitat groupé, etc.
- Améliorer la qualité urbaine, architecturale et environnementale des logements

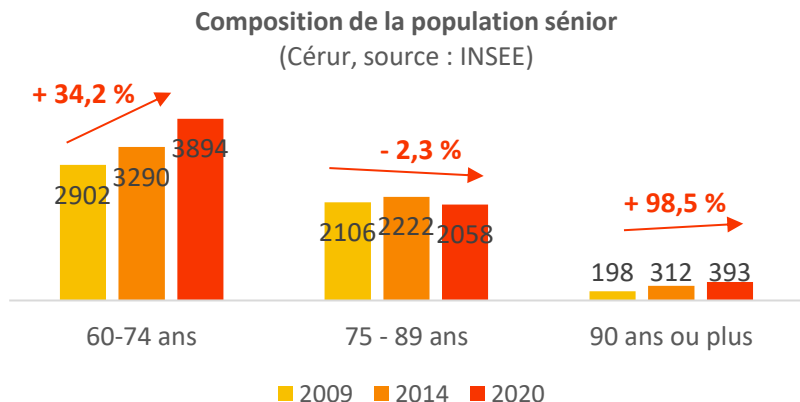
Créer les conditions de développement de la nouvelle offre de logements : identifier et mobiliser les fonciers stratégiques

- Accompagner les communes pour réorienter la politique de maîtrise foncière vers l'enveloppe urbaine : les communes du territoire ont l'habitude d'acquérir du foncier et de réaliser des opérations de logements. Dans le contexte de la mise en œuvre du ZAN, cette politique doit être maintenue, mais elle doit être recentrée sur les secteurs au sein de l'enveloppe urbaine existante, le PLH doit permettre d'accompagner cette transition.

3. Mieux répondre aux populations aux besoins « spécifiques »

CONTEXTE

Une population âgée qui augmente 3 fois plus vite que la population totale



Une offre d'hébergement importante

➤ Qui induit une part importante de 75 ans et + vivant en établissement spécialisé

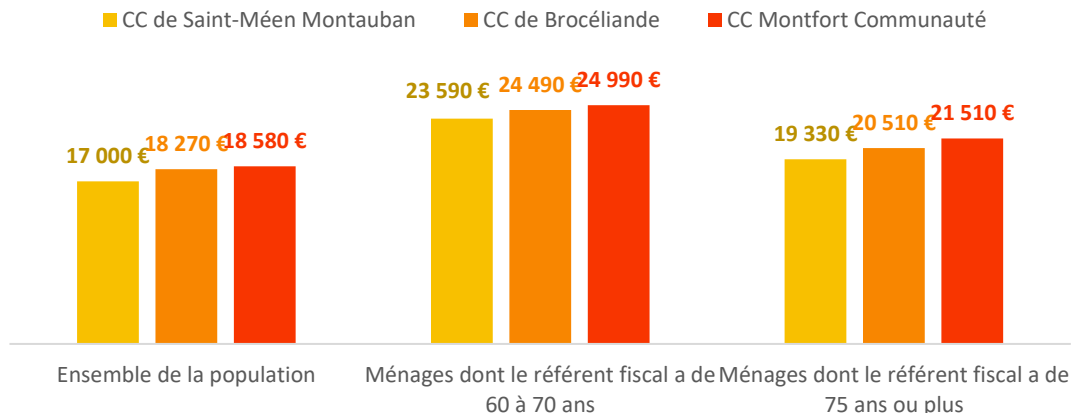
17,1% / CCSMM

11,5% / Dpt 35

- Une part plus importante que sur les territoires voisins mais équivalente à la moyenne départementale.
- Un vieillissement accentué sur la commune de St Méen, notamment lié à la présence de nombreuses structures d'hébergement
- Une très forte hausse des 60-74 ans : +1000 personnes en 11 ans et un doublement des 90 ans ou +
- Une population globalement plus aisée que la moyenne de la population, mais une part importante de revenus modestes chez les plus de 75 ans

Revenus médians disponibles par unité de consommation en 2020

(Cérur, source : INSEE)



3. Mieux répondre aux populations aux besoins « spécifiques »

CONTEXTE

Une offre insuffisante pour les jeunes qui vivent sur le territoire

15,6%

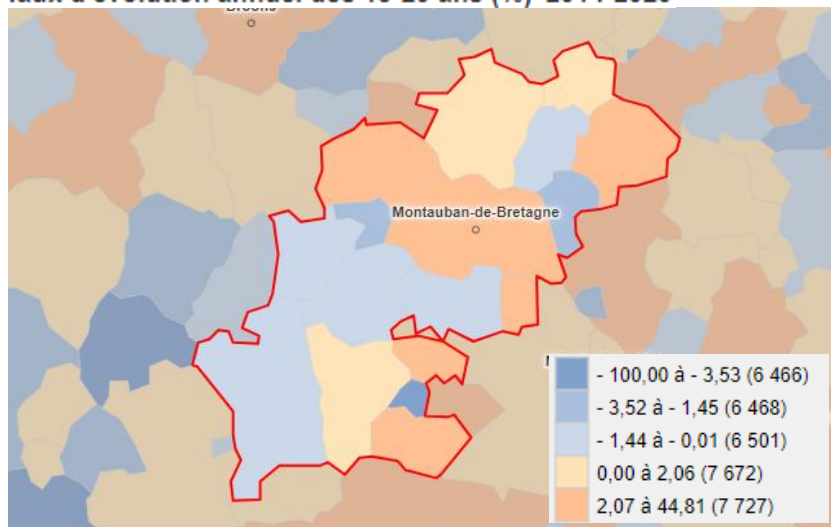
Jeunes de 15 à 29 ans à l'échelle de CCSMM (contre 19,6% à l'échelle du département)

1620

Emplois salariés à durée précaire (CDD, interim, stage) qui nécessitent une offre d'habitat courte durée

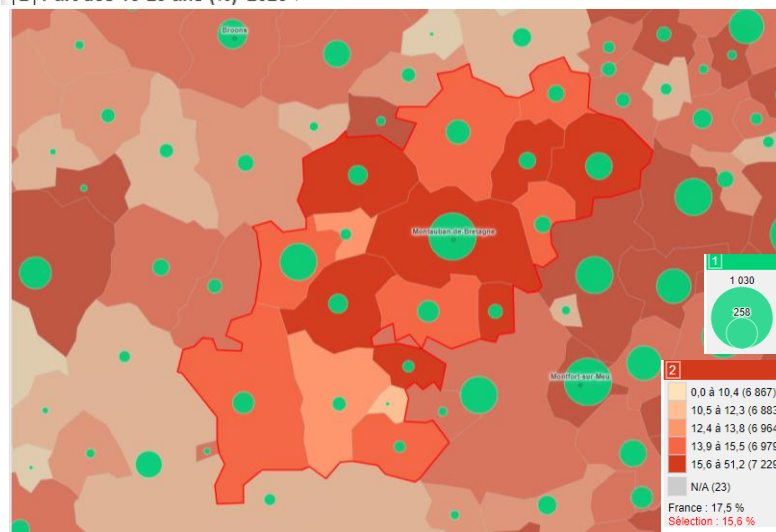
- Après une baisse des 15-29 ans en taux et en volume sur la période 2009-2014, **une hausse depuis 2014, en volume et en taux**, alors que la part de population jeune baisse à l'échelle départementale
- Compte tenu de la pyramide des âges dans les entreprises, des perspectives de fort renouvellement de main d'œuvre dans les prochaines années
- Un constat partagé par les acteurs du territoire concernant le manque de solution logement pour ces populations :
 - Aucune offre dédiée à l'attention des jeunes
 - Accentué par la carence d'offre locative

Taux d'évolution annuel des 15-29 ans (%) 2014-2020



1 Nombre de 15-29 ans (habitants) 2020 ▼

2 Part des 15-29 ans (%) 2020 ▼



3. Mieux répondre aux populations aux besoins « spécifiques »

CONTEXTE

Les personnes en situation difficile

PDALHPD

Rappel des 5 axes d'intervention du PDALHPD (2017-2022)

- **Axe transversal : L'amélioration de la connaissance des publics du Plan tout au long de sa mise en œuvre**
- **Axe transversal : La communication sur les outils et dispositifs du Plan**
- **Axe 1 : La garantie d'un parcours résidentiel par la mise en place d'une offre et d'un accompagnement adapté par territoire**
- **Axe 2 : Le maintien dans le logement**
- **Axe 3 : La lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique**

Quels publics cibles du plan ?

*hors publics définis par la loi Besson et la loi DALO

- **Les jeunes sans ressources**
- **Les personnes souffrant de troubles psychiques et/ou d'addictions** (dont une attention particulière à porter aux personnes victimes de prostitution et victimes de violence)



2 HEBERGEMENTS D'URGENCE

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Administration Nom : CCAS DE MONTAUBAN DE BRETAGNE Adresse : Rue de Rennes - 35 360 MONTAUBAN DE BRETAGNE Tél : 02 99 06 42 55 E-mail : police@ville-montauban-bretagne.fr Site Internet : www.montauban-de-bretagne.fr Responsable : M. Geffard, policier municipal : 02.99.06.35.09 | HAP Montauban de Bretagne Type de structure : Hébergements d'urgence Lieu : PAYS DE BROCELIANDE  RETOUR À LA LISTE |
| Capacité Nb places : 2 | |
| Public Public : Tout public |  |

Retour des communes lors des rencontres communales :

- **1 logement à Médréac**
- **1 logement à Montauban de Bretagne** : très peu disponible + une possibilité d'accueil ponctuel au niveau du bâtiment communal à proximité du cimetière géré par le CCAS
- 1 logement supprimé à Saint Onen La Chapelle suite à une difficulté de gestion et à la dégradation du logement
- « **une difficulté sur le territoire**, peu de relais en cas de situation difficile » (Gaël)
- « **Redirection vers la CDAS ou la police**, car très peu d'hébergements d'urgence sur le territoire » (Irodouër)
- La possibilité, ponctuellement, **d'utiliser un logement communal pour répondre à une situation d'extrême fragilité** (Saint-Pern)

3. Mieux répondre aux populations aux besoins « spécifiques »

CONTEXTE

Les gens du voyage

Rappel des objectifs prioritaires identifiés par le schéma départemental et d'accueil des gens du voyage pour la CCSMM (source : schéma départemental et d'accueil des gens du voyage 2020-2025)

| | |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 aire permanente d'accueil - 16 places-caravanes | Un système de gestion qui fonctionne et une aire qui remplit ses fonctions d'accueil |
| Peu de stationnements hors de l'aire | Un faible ancrage territorial : 8-15 ménages |
| Un projet social en place | Des actions sur les aires et une coordinations des acteurs à amplifier |

Une problématique émergente de scolarisation/assiduité au collège

OBJECTIFS PRIORITAIRES DU TERRITOIRE :

- Intervenir sur l'ancrage des gens du voyage pour répondre aux besoins de 5 ménages
- Poursuivre la dynamique de gestion et de coordination sociale de l'aire et développer les actions sur l'aire
- Participer à la gouvernance et au suivi du schéma

⇒ Equipements à réaliser :

| CC St Méen Montauban | DISPOSITIFS TERRAINS FAMILIAUX | | | | | | CC St Méen Montauban | AIRES DE GRAND PASSAGE | | | | | |
|-----------------------|--------------------------------|----|------------------------|----|----------------|----|----------------------|------------------------|----------|------------------------|----------|----------------|----------|
| | SD 2012-2017 | | En service au 31 12 18 | | SD 2020 - 2025 | | | SD 2012-2017 | | En service au 31 12 18 | | SD 2020 - 2025 | |
| | Places | TF | Places | TF | Places | TF | | AGP 1 ha | AGP 4 ha | AGP 1 ha | AGP 4 ha | AGP 1 ha | AGP 4 ha |
| Montauban de Bretagne | 0 | 0 | 0 | 0 | 8 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |

| CC St Méen Montauban | AIRES PERMANENTES D'ACCUEIL | | | | | | |
|-----------------------|-----------------------------|-----|------------------------|-----|----------------|-----|---------|
| | SD 2012-2017 | | En service au 31 12 18 | | SD 2020 - 2025 | | |
| | Places | APA | Places | APA | Places | APA | à réhab |
| Montauban de Bretagne | 16 | 1 | 16 | 1 | 16 | 1 | 0 |



Une étude d'opportunité avec AGV 35 est en cours et sera achevée courant 2024 à propos de la mise en place de deux terrains familiaux locatifs.

3. Mieux répondre aux populations aux besoins « spécifiques »

ORIENTATION

3.1. Proposer une offre diversifiée pour les seniors, afin de répondre aux besoins actuels et futurs :

Soutenir l'adaptation du parc de logements existants, social et privé

- Compte tenu des perspectives de forte augmentation de la population âgée, et dans la mesure où le souhait majoritaire des personnes est de rester à domicile, le PLH doit accompagner les besoins d'adaptation des logements, mais aussi anticiper les besoins futurs. En effet, les retours d'expérience montrent que les travaux d'adaptation sont souvent engagés dans l'urgence, quand les personnes ne peuvent plus occuper leur logement sans adaptation. Pour mieux organiser les réponses à apporter, il serait préférable d'anticiper le vieillissement et la perte de mobilité, pour engager une vraie réflexion sur les différentes alternatives possibles (adaptation pour maintien dans le logement, mais aussi parfois changement pour aller vers un logement plus adapté et mieux localisé) : cette logique d'anticipation suppose de sensibiliser et d'informer les ménages, pour les accompagner au mieux dans leurs choix.

Développer des offres de logements adaptées pour répondre à l'évolution des modes de vie et des attentes

En complément de l'adaptation des logements familiaux, il est intéressant de développer des offres alternatives, permettant de répondre à la diversité des besoins et des situations des personnes âgées (en termes d'âge, d'état de santé, de degré d'autonomie, de niveau de revenu, de vie sociale, ...) et favorisant la réalisation de parcours résidentiel sénior :

- Produire une offre d'habitat en centre-bourg, adaptée aux personnes âgées, pour permettre une proximité des services et le maintien à domicile.
- Favoriser des solutions / offres de logements innovantes (habitat inclusif, résidence intergénérationnelle, colocation...)

3.2. Faciliter l'accueil des actifs, et en particulier les jeunes et les contrats courts

- **Favoriser l'accès au parc locatif social comme privé et diversifier l'offre d'habitat, notamment sur des petites typologies (cf. orientation 1) :** la carence de logements locatifs sur le territoire impacte encore plus fortement les jeunes et personnes en contrat court (stage, CDD, intérim, ...) car ils ne disposent pas d'alternative. L'objectif de développement du parc locatif présenté dans l'orientation 1, en particulier en matière de petits logements, est une condition indispensable pour maintenir, accueillir et loger ces populations de jeunes actifs et personnes en contrat court, et in fine pour répondre aux besoins en main d'œuvre des entreprises du territoire.
- **Mener une réflexion sur le développement d'offres adaptées : structure d'hébergement dédiée, chambre chez l'habitant, ... :** comptant désormais 27 000 habitants et 8500 emplois, le territoire atteint aujourd'hui une taille qui nécessite de structurer une offre de services à la hauteur des besoins. A ce jour, en matière d'habitat, certaines offres se sont développées « spontanément », sans réelle organisation territoriale, coordination et sans vraie lisibilité. Ainsi, au même titre que des offres spécifiques se développent à destination des seniors, il apparaît nécessaire d'engager une réflexion sur la structuration d'une offre d'habitat dédiée aux jeunes actifs et personnes en contrat court.

3. Mieux répondre aux populations aux besoins « spécifiques »

3.3. Améliorer les réponses aux personnes défavorisées

- **Mieux identifier les besoins territorialisés des ménages en situation difficile : repérer et qualifier les besoins, organiser les réponses.** Les publics fragiles sont peu nombreux mais nécessitent des réponses en logement adaptées à leurs besoins. L'organisation de réponses territoriales prend appui sur un travail important d'interconnaissance, de coordination et de partenariat entre les acteurs de l'habitat et les travailleurs sociaux (associations, CDAS, ...).
- **Pérenniser l'offre d'urgence :** le territoire de la CCSMM dispose de deux logements d'urgence (1 à Montauban de Bretagne, 1 à Médréac) qu'il s'agit de pérenniser, et de compléter en fonction des besoins, notamment en mobilisant les logements communaux.
- **Faciliter et accompagner les parcours résidentiels :** pour que l'offre d'hébergement mise en place sur le territoire soit efficace, il faut permettre la rotation. Autrement dit, et dans l'esprit du Plan national « Logement d'Abord », cela suppose de disposer de logements de droit commun permettant la sortie de l'hébergement (cf. orientation 1 sur la production de logements locatifs aidés).

3.4. Répondre aux besoins des gens du voyage

- **Contribuer à l'ancrage des gens du voyage :** selon le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGV), l'aire d'accueil existante fonctionne globalement bien et répond aux besoins. Le territoire est considéré comme étant un « faible secteur d'ancrage territorial » avec une estimation de seulement entre 8 et 15 ménages ancrés. Cette politique d'ancrage doit être poursuivie, en fonction des besoins identifiés.

4. Renforcer l'animation de la mise en œuvre du PLH

CONTEXTE

Bilan du PLH n°2 : Action 9 : Mettre en place les instances et méthodes de mise en œuvre, de suivi et d'évaluation du PLH

1. Consolider une instance de pilotage de la mise en œuvre du PLH

- Une commission habitat et mobilités se réunit tous les trois mois. Un point habitat est prévu à chaque rencontre pendant lequel la Communauté de communes partage les principales actualités relatives à l'habitat, présente les projets en cours, et dresse un bilan de l'avancement de la réalisation des actions
- Des élus intéressés, investis, et qui participent de manière assidue aux réunions

2. Animer le réseau d'acteurs et conforter les partenariats

- Participation à des réseaux d'acteurs autour de l'habitat : réseau « Amélioration de l'Habitat » et réseau de ADIL 35
- Mais pas d'organisation de rencontre avec les partenaires (bailleurs, agences immobilières, EPF) pour cause de manque de temps

3. Mettre en place un observatoire du logement (renforcer l'observatoire actuel)

- Pas réalisé en raison d'un manque de personnel. Un SIGiste a été recruté, mais son plan de charge ne lui permet pas d'élaborer un tel outil

4. Améliorer la connaissance et organiser la communication sur le territoire

- A l'échelle de l'EPCI, il semble difficile de recueillir des informations sur les projets en cours par les communes et de construire une vision globale des actions d'habitat menées sur les territoires : la politique habitat reste exécutée à l'échelle communale
- De fortes évolutions du marché de l'habitat, des dynamiques territoriales, du paysage institutionnel depuis la crise COVID qui nécessitent de réactualiser la compréhension des dynamiques du territoire

5. Suivre et animer le PLH

- Beaucoup d'actions mises en place mais des moyens humains trop faibles au regard des ambitions du PLH, qui ne permettent ni d'engager des actions de long termes (développement de réseaux, sensibilisation, veille, ...), ni d'assurer un suivi qualitatif régulier des avancées du PLH
- En 2022, recrutement d'une deuxième chargée de mission, ce qui permet d'avoir un ETP sur les questions d'habitat

4. Renforcer l'animation de la mise en œuvre du PLH

ORIENTATION

4.1. Accentuer le rôle de la CCSMM dans la mise en œuvre et l'animation de la politique habitat

Le bilan du PLH a rappelé avec force la corrélation entre l'implication des partenaires et la réussite des actions : l'animation du PLH constitue donc une dimension cruciale de réussite du PLH, pour permettre de le mettre en œuvre, d'atteindre les objectifs visés et de corriger les dysfonctionnements identifiés dans le diagnostic. La CCSMM a étoffé ses moyens humains sur la politique de l'habitat et cela crée un contexte plus propice à la réalisation et à la réussite du nouveau PLH. Dans ce nouveau PLH, l'accent sera mis sur les objectifs suivants :

- **Animer le partenariat avec les communes, en particulier pour accompagner au changement de modèle que peu de communes ont aujourd'hui amorcé** (cf. action 4 du PLH2 non réalisée) : la hausse des prix immobiliers, l'objectif de Zéro Artificialisation Nette et la nécessité de préservation des terres agricoles, l'évolution des modes de vie et des besoins, ... nécessitent de réviser la manière de concevoir le développement résidentiel. Les communes sont au premier rang de la mise en œuvre des différents objectifs du PLH. Les communes doivent, par leur intervention en matière foncière, par leur cadrage urbanistique, par les actions ou opérations d'aménagement qu'elles conduisent ou autorisent, permettre la réalisation des logements, notamment les logements sociaux nécessaires notamment à la mixité sociale. Les communes interviennent aussi au stade de l'attribution des logements locatifs sociaux : le maire de la commune d'implantation des logements à attribuer (ou son représentant) est membre de la commission d'attribution créée pour attribuer nominativement chaque logement. Sur le territoire de la CCSMM, les communes sont aussi amenées à développer un parc de logements communaux, souvent conventionnés. Mais la plupart sont peu outillées en termes d'ingénierie et de moyens financiers, ... L'intercommunalité joue donc un rôle primordial et constitue un pôle de ressources pour accompagner les changements de pratiques : appui à l'élaboration des documents d'urbanisme pour aider à mobiliser les outils de maîtrise foncière et de mixité sociale, généraliser les opérations en renouvellement urbain, développer des opérations mixtes (en termes de formes urbaines, de publics cibles, ...), lutter contre les situations de mal logement, ...

- **Animer le partenariat avec les opérateurs de l'habitat et avec les partenaires institutionnels** : La réussite du PLH repose sur la mobilisation large des partenaires institutionnels et de toute la chaîne des acteurs de l'aménagement, de l'habitat, des politiques sociales ... qui participent à l'atteinte de objectifs visés par les élus de la CCSMM. Les nouveaux moyens humains dédiés à la mise en œuvre de la politique habitat permettront de travailler de manière plus intense et plus efficace avec les différents partenaires.

4. Renforcer l'animation de la mise en œuvre du PLH

4.2. Conforter la commission habitat

- **La commission habitat** joue un rôle déterminant dans la mise en œuvre du PLH. C'est un groupe de réflexion chargé de débattre sur les actions à mener et les projets à mettre en œuvre, qui permet d'assurer le suivi et l'évaluation des actions menées, débattre des résultats, proposer au conseil communautaire d'ajuster si besoin les modalités d'intervention. Compte tenu du renouvellement des mandats locaux en 2026, il sera important que les nouvelles équipes d'élus travaillent sur la nouvelle gouvernance.

4.3. Renforcer les moyens d'observation et de suivi

- **Réaliser et partager les bilans annuels, et en faire des outils de pilotage de la politique habitat**, notamment pour ajuster les règles et conditions d'attributions des aides afin qu'elles aient un vrai effet levier (notamment éviter des exigences contre productives)
- **Mettre en œuvre un observatoire de l'habitat et du foncier en prenant appui sur le SIGiste : une mission à intégrer dans son plan de charge / sa fiche de poste.** Il s'agit de suivre la conjoncture des marchés fonciers et immobiliers, et mesurer dans quelle mesure les actions mises en œuvre dans le PLH permettent d'atteindre les objectifs et permettent de corriger les dysfonctionnements repérés dans le diagnostic. Il doit aussi identifier les disponibilités foncières. Cette analyse s'appuie sur le suivi des gisements fonciers et immobiliers identifiés au moment de l'élaboration du PLH, des secteurs à enjeux. L'observatoire doit rendre compte annuellement du nombre de logements construits sur des espaces déjà urbanisés et sur des zones ouvertes à l'urbanisation.



CÉRUR_

écrire
les territoires,
dessiner
la chose publique