

PLH

2025 > 2030

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

La Communauté de Communes Saint-Méen Montauban a élaboré son troisième Programme Local de l'Habitat (PLH).



QU'EST-CE QU'UN PLH ?

Le PLH est la feuille de route de la Communauté de Communes en matière d'habitat. C'est un projet politique et stratégique construit par et pour les communes du territoire.

Pour l'élaborer, l'intercommunalité s'est appuyée sur **une large concertation des communes, des partenaires et des acteurs de l'habitat.**

✓ L'objectif est que chaque habitant puisse trouver un logement adapté à ses besoins.

A QUOI SERT-IL ?



Répondre aux besoins en logements et à leur évolution



Réhabiliter et améliorer le parc de logements existants



Favoriser la mixité sociale et générationnelle



Répondre aux besoins en hébergement des différents publics, notamment ceux aux besoins spécifiques

ELABORATION DU PLH EN PLUSIEURS PHASES :

Bilan et
diagnostic

juillet 2023 > janvier 2024

Orientations
stratégiques

février 2024 > avril 2024

Programme
d'actions

mai 2024 > mars 2025

Arrêt et
adoption

début 2026

BLERUAIS | BOISGERVILLY | GAËL | IRODOUËR | LA CHAPELLE-DU-LOU-DU-LAC |
LANDUJAN | LE CROUAI | MÉDRÉAC | MONTAUBAN-DE-BRETAGNE | MUËL |
QUÉDILLAC | SAINT-MALON-SUR-MEL | SAINT-MAUGAN | SAINT-MÉEN-LE-
GRAND | SAINT-ONEN-LA-CHAPELLE | SAINT-PERN | SAINT-UNIAC





LES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC

Une augmentation de la population à un rythme moins soutenu que sur les périodes précédentes

- Une croissance démographique qui repose principalement sur le solde migratoire : les ménages qui arrivent sur le territoire sont principalement des familles et des personnes entre 25 et 39 ans et des moins de 15 ans.
- Cette dynamique démographique s'accompagne néanmoins d'un vieillissement de la population
- Une faible « rentabilité » de la consommation foncière : peu d'habitants gagnés par hectare consommé

+0,5%an Croissance démographique entre 2014 et 2020,

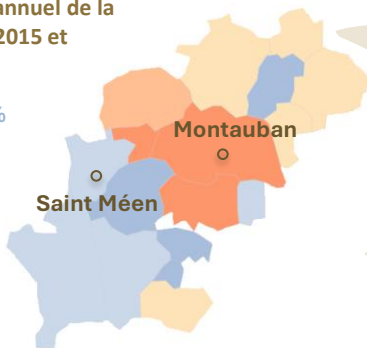
0,9% sur la même période pour l'Ille-et-Vilaine
2,3% entre 1999 et 2009
1,5 % entre 2009 et 2014) pour le territoire

+ 522 habitants
âgés de 60 ans ou plus en 6 ans

Pour chaque logement construit entre 2014 et 2020, c'est seulement 0,94 habitant supplémentaire : illustration du phénomène de décohabitation

Taux d'évolution annuel de la population entre 2015 et 2021 :

- 20,63 % à - 0,51 %
- 0,50 % à - 0,01 %
- 0 % à 0,49 %
- 0,50 % à 0,99 %
- 1,00 % à 17,76 %



Une dynamique différente selon les communes

- Une forte concentration d'habitants et de demande de logements à Montauban-de-Bretagne qui engendre un marché immobilier tendu et sélectif
- Une évolution de la population en baisse pour la partie sud du territoire
- La nécessité d'engager un changement de modèle, compte tenu des évolutions de contexte (Zéro artificialisation nette (ZAN), fin du prêt 0% dans le neuf)

Une offre de logements en décalage avec les évolutions des modes de vie et les mutations socio-démographiques

- Un parc locatif privé faible, qui pénalise les ménages ayant besoin d'une solution de logement rapide et limite la réalisation des parcours résidentiels
- Une tension qui s'accroît sur les logements locatifs sociaux : demandes en hausse, une offre qui peine à se renouveler, alors que 70% des ménages sont éligibles au logement social
- Un manque d'offres adaptées pour les jeunes et les personnes en difficulté

+34% du prix moyen au m² entre 2019 et 2022

26% des résidences principales sont occupées par des locataires
39% en Ille-et-Vilaine

5,6 % de logements locatifs sociaux
13,1% en Ille-et-Vilaine
10,5% en Bretagne

Pour 1 logement social disponible, 8 ménages sont intéressés pour y entrer

16,5% de passoires thermiques parmi les DPE* recensés
10,4% en Ille-et-Vilaine

8% de logements vacants en 2020
6,5% en Ille-et-Vilaine

Des leviers déjà activés :

- ✓ Plan Climat-Air-Energie Territorial 2023-2028
- ✓ Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

Un risque d'amplification des situations de mal logement

- Une réhabilitation du parc existant qui se poursuit avec un accompagnement soutenu des collectivités
- Des logements énergivores, une dynamique de rénovation à accompagner
- Un recul de la vacance est observé entre 2014 et 2020, mais quelques situations complexes non traitées persistent
- Un risque de baisse de l'offre locative privée liée à l'interdiction de mise en location des passoires énergétiques

*Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)



UNE STRATÉGIE QUI REPOSE SUR 4 PILIERS

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

1.1. Diversifier les modes d'occupation des logements, en **favorisant le développement du parc locatif**

1.2. Produire des logements **adaptés aux besoins des ménages** : développer l'offre de petites superficies, pour les personnes âgées et des jeunes en particulier

1.3. Dans le contexte de fin du Prêt à taux 0% dans le neuf et d'objectifs Zéro Artificialisation Nette (ZAN), **refondre la politique d'accession aidée à la propriété en la recentrant sur l'offre de logement existante**

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** : Accompagner les démarches de rénovation, faciliter le traitement de l'habitat indigne

2.2 Développer un nouveau modèle de développement de l'habitat sur le territoire :

plus économe en foncier et plus diversifié

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**, dont les jeunes et les contrats courts

3.3. **Améliorer les réponses aux personnes défavorisées**

3.4. **Répondre aux besoins des gens du voyage**

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

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

4.2. Mettre en place **une gouvernance adaptée**

4.3. Renforcer les **moyens d'observation et de suivi** de la politique habitat



LES OBJECTIFS QUANTITATIFS AMBITIEUX

860 nouveaux logements entre 2025 et 2030 :

- ✓ **726** Logements neufs
- ✓ **24** Logements vacants remis sur le marché
- ✓ **108** Logements par transformation du parc existant

= 144 logements par an

35% de logements aidés :

- ✓ **19%** de logements locatifs sociaux : soit 161 logements en 6 ans
- ✓ **16%** de logements en accession aidée : soit 134 logements en 6 ans

LE PROGRAMME D' ACTIONS POUR LES PROCHAINES ANNEES

1 Renforcer et diversifier l'offre de logement social pour répondre à l'augmentation de la demande et à la tension du marché HLM

2 Développer l'offre locative privée

3 Refondre la politique d'accession aidée à la propriété en la recentrant sur l'offre de logement existante

4 Amplifier l'amélioration de l'habitat existant

5 Repérer et traiter les situations d'habitat indigne

6 Créer les conditions pour faciliter la production de logements au sein de l'enveloppe urbaine

7 Favoriser des logements vertueux, attractifs, désirables et évolutifs

8 Favoriser le développement d'une offre de logements bon marché pour répondre aux besoins de courte durée

9 Répondre aux besoins des seniors et des personnes en situation de handicap

10 Améliorer la réponse aux personnes défavorisées

11 Contribuer à l'accueil des gens du voyage

12 Mettre en place une gouvernance adaptée pour la mise en œuvre et l'animation de la politique habitat

13 Observatoire de l'habitat et du foncier

+ de
3,9 M€
de budget sur 6 ans



1 000 000 €
Pour le logement
locatif social



265 000 €
Pour répondre aux
besoins de courte durée



1 850 000 €
Pour la rénovation du
parc de logements



100 000 €
Pour l'accession aidée à
la propriété



500 000 €
Pour faciliter la production
au sein de l'enveloppe
urbaine

contact

Service Habitat

Communauté de Communes Saint-Méen Montauban

46 Rue Saint-Malo, 35360 Montauban-de-Bretagne

<https://stmeen-montauban.fr/habitat/>

02 99 06 54 92

