



Programme Local de l'Habitat 2019/2024

Projet adopté en Conseil
Communautaire du 13 juin 2019

www.valdille-aubigne.fr



V A L O R I S E R



P A R T A G E R

Val d'ille
Aubigné

PLH de la Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné

Diagnostic



SOMMAIRE

PARTIE I :	5
DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE et SOCIO-DEMOGRAPHIQUE	5
I- Un développement continu de la population	6
A- Portrait du territoire	6
B- Une population en augmentation constante mais qui révèle différentes tendances	7
C- Une croissance majoritairement portée par le solde naturel	10
D- Une population relativement jeune et familiale	11
E- Une population familiale	15
II- Une population aux ressources élevées mais inégalement répartie	18
A- Evolution des ressources des ménages	18
B- Des ressources élevées qui dissimulent des besoins	20
III- Un marché de l'emploi dynamique	22
A- Un pôle d'emploi local	22
B- Une population active majoritairement composée d'employés et de professions intermédiaires	23
C- Territorialisation des bassins d'emplois	23
PARTIE II :	25
DYNAMIQUE DE L'HABITAT	25
I- Un parc de logements témoin de la dynamique positive du territoire	26
A- Un accroissement du parc de logements qui perdure	26
B- Une prédominance des résidences principales	28
II- Les caractéristiques du parc de résidences principales	29
A- Une prédominance de la résidence principale dans le parc de logement de la Communauté de communes du Val d'Ille-Aubigné	29
B- Un poids plus important de propriétaires occupants	30
C- Un modèle qui persiste : la maison individuelle	30
D- Des logements de grande taille	33
E- Un parc ancien non négligeable	34
F- Les caractéristiques du parc de logements vacants	36
III- Des situations de mal-logement peu nombreuses	38
A- Des logements relativement confortables	38
B- Le parc privé potentiellement indigne faible	38

PARTIE III :	41
Les marchés de l’habitat	41
I- Le marché foncier	42
A- L’évolution de la consommation foncière	42
B- Une consommation importante de l’espace par l’habitat	43
C- Une offre foncière importante	44
II- Le marché de la construction neuve	45
A- Une baisse significative de la production de logements	45
B- Un affaiblissement de la diversification des logements.....	46
III- Le marché de l’immobilier d’occasion	47
A- L’offre de maisons et d’appartements	47
B- Un potentiel non négligeable pour l’amélioration énergétique	50
IV- Le marché de l’accession sociale	50
A- La location-accession : un produit qui attire peu les nouveaux habitants.....	50
V- Le marché locatif	51
A- Les emménagés récents	51
B- L’offre du marché locatif public.....	52
C- L’évolution de la production de logements locatifs sociaux (LLS).....	54
D- La demande de logements sociaux sur le territoire du Val d’Ille-Aubigné.....	54
E- Les profils des demandeurs de logements locatifs sociaux.....	55
PARTIE III :	58
Les populations spécifiques	58
I- Les gens du voyage	59
A- Une offre spécifique limitée	59
II- Les séniors	59
A- Une population âgée en augmentation sur le territoire et des besoins à venir	59
B- Une offre de structures répartie sur le territoire	60
C- L’habitat séniors émerge sur le Val d’Ille-Aubigné	60
III- Les jeunes	60
A- Les besoins des jeunes.....	60
B- Une offre de logements très faible pour les jeunes	61
IV- Les personnes défavorisées	61
A- La répartition des ménages modestes	61
B- Une offre insuffisante au regard des besoins.....	63
C- L’hébergement temporaire	64

PARTIE I :

DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE et SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

I- Un développement continu de la population

A- Portrait du territoire

En 2017, la Communauté de communes du Val d'Ille-Aubigné est née du regroupement de la Communauté de communes du Val d'Ille et de la Communauté de communes du Pays d'Aubigné.

En 2014, la Communauté de communes Val d'Ille et la Communauté de communes du Pays d'Aubigné comptait 34 373 habitants¹, répartis sur les 19 communes.

Le poids démographique des 19 communes varie de 489 habitants (Aubigné) à 5 904 habitants (Melesse), comme le montre la répartition suivante :

▪ 7 communes de moins de 1 000 habitants :

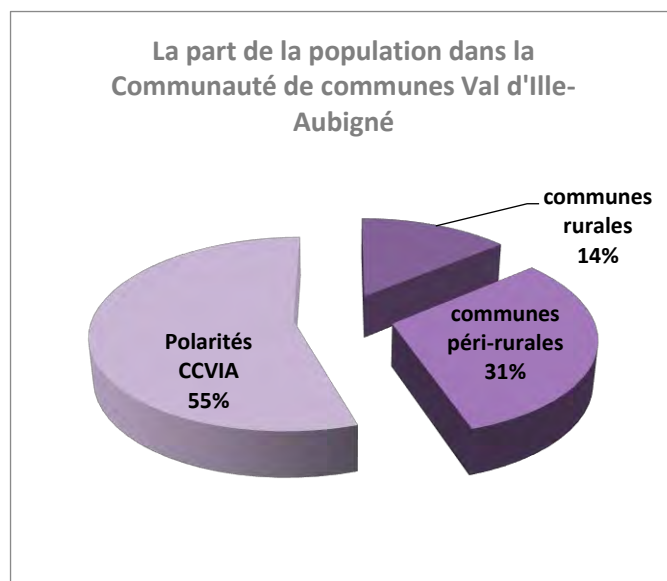
Aubigné	489 habitants
Saint-Gondran	534 habitants
Langouët	594 habitants
Saint-Symphorien	659 habitants
Andouillé-Neuville	848 habitants
Saint-Germain-sur-Ille	895 habitants
Feins	937 habitants
« Communes rurales »	4 956 habitants

▪ 7 communes de 1 000 à 2 000 habitants :

Vieux-Vy-sur-Couesnon	1 150 habitants
Mouazé	1 299 habitants
Saint-Médard-sur-Ille	1 352 habitants
Gahard	1 398 habitants
Guipel	1 712 habitants
Vignoc	1 811 habitants
Montreuil-le-Gast	1 923 habitants
« Communes péri-rurales »	10 645 habitants

▪ 5 communes de plus de 2 000 habitants :

Montreuil-sur-Ille	2 249 habitants
Sens-de-Bretagne	2 537 habitants
Saint-Aubin-d'Aubigné	3 487 habitants
La Mézière	4 595 habitants
Melesse	5 904 habitants
« Polarités »	18 772 habitants

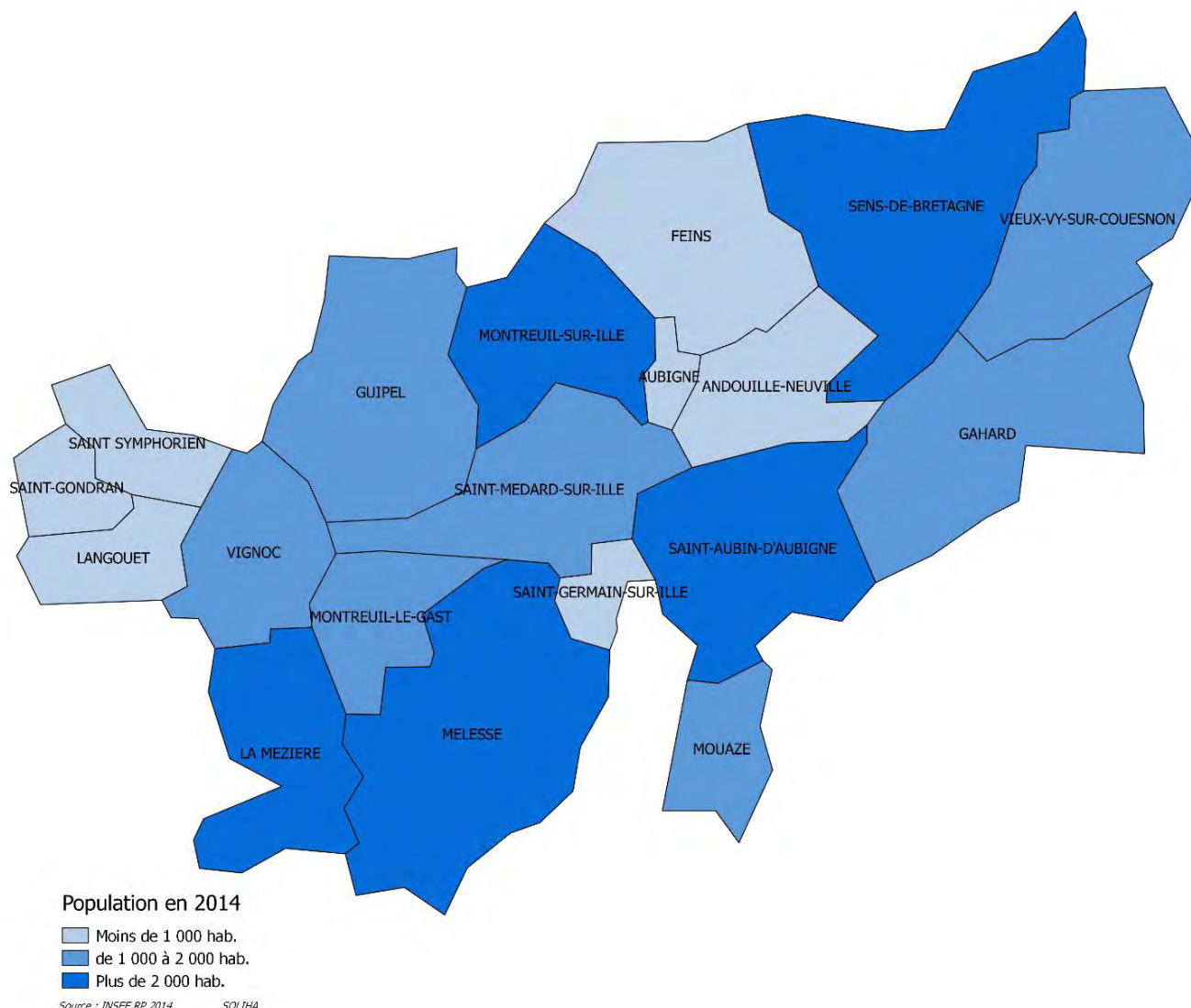


Source : INSEE – SOLIHA habitat et territoires

Melesse constitue la commune principale de l'intercommunalité avec le nombre d'habitants le plus important (5 904 habitants). La Mézière et Saint-Aubin se détachent également sur le plan démographique avec respectivement 4 595 et 3 487 habitants.

¹ Source INSEE

Poids de la population par commune

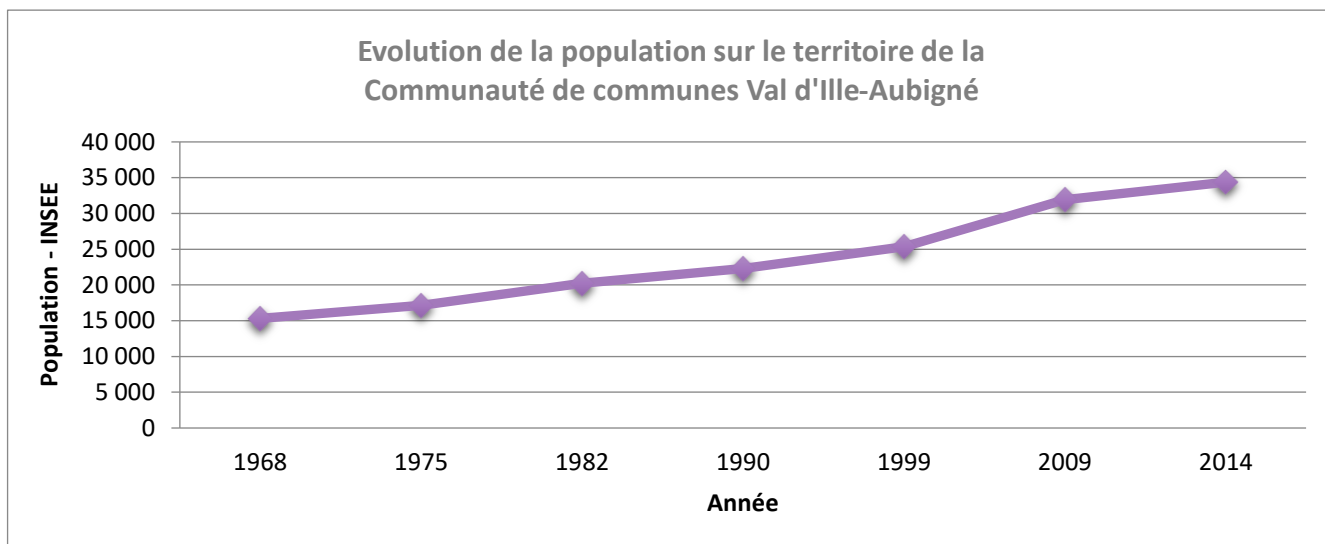


B- Une population en augmentation constante mais qui révèle différentes tendances

Le niveau démographique actuel fait suite à une croissance continue de la population depuis 46 ans. Après avoir connu une nette accélération entre le début et la fin des années 2000, à savoir une augmentation de 2,3% par an entre 1999 et 2009 ; la croissance démographique tend à ralentir, se répartissant de la manière suivante sur les dernières périodes :

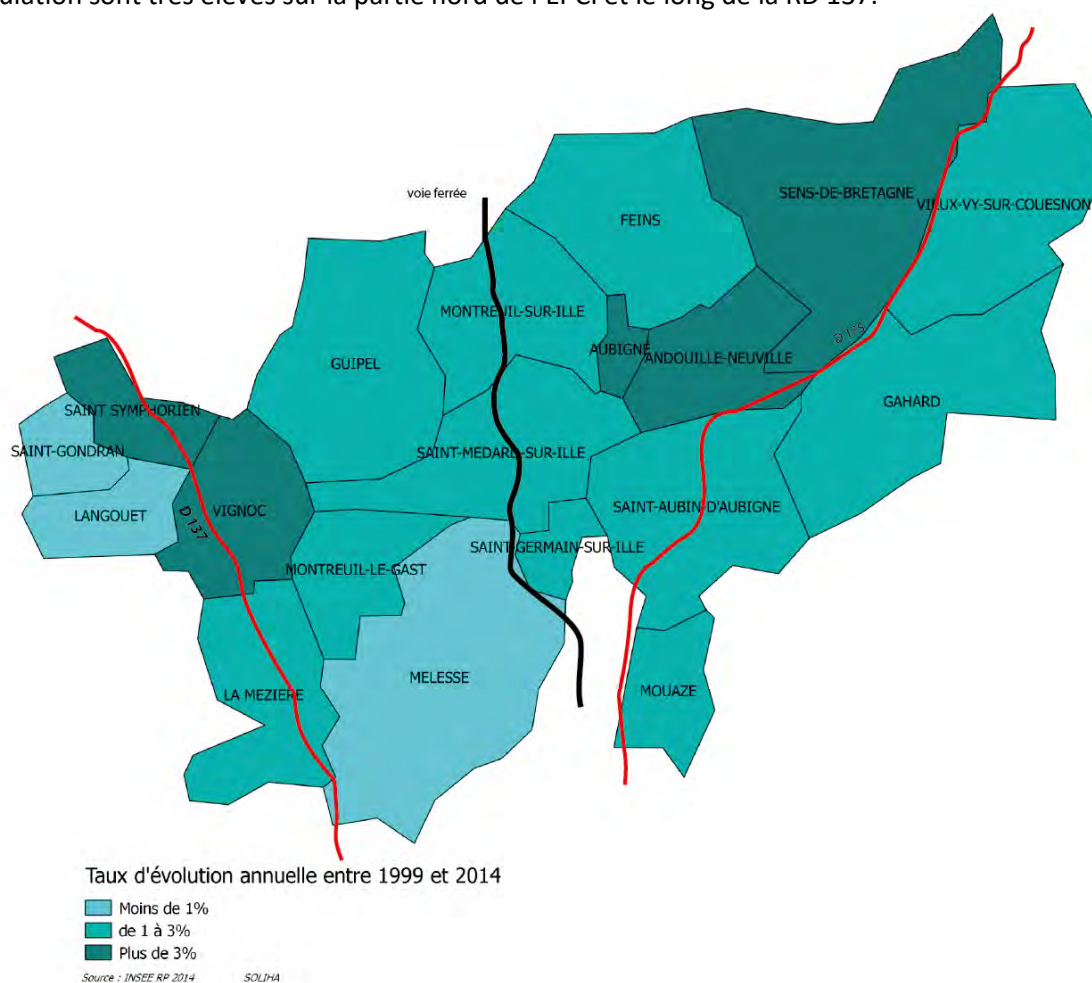
- +2% par an entre 1999 et 2014
- +1,5% par an entre 2009 et 2014

Bien que le rythme démographique tende à ralentir, il demeure à un niveau très favorable.

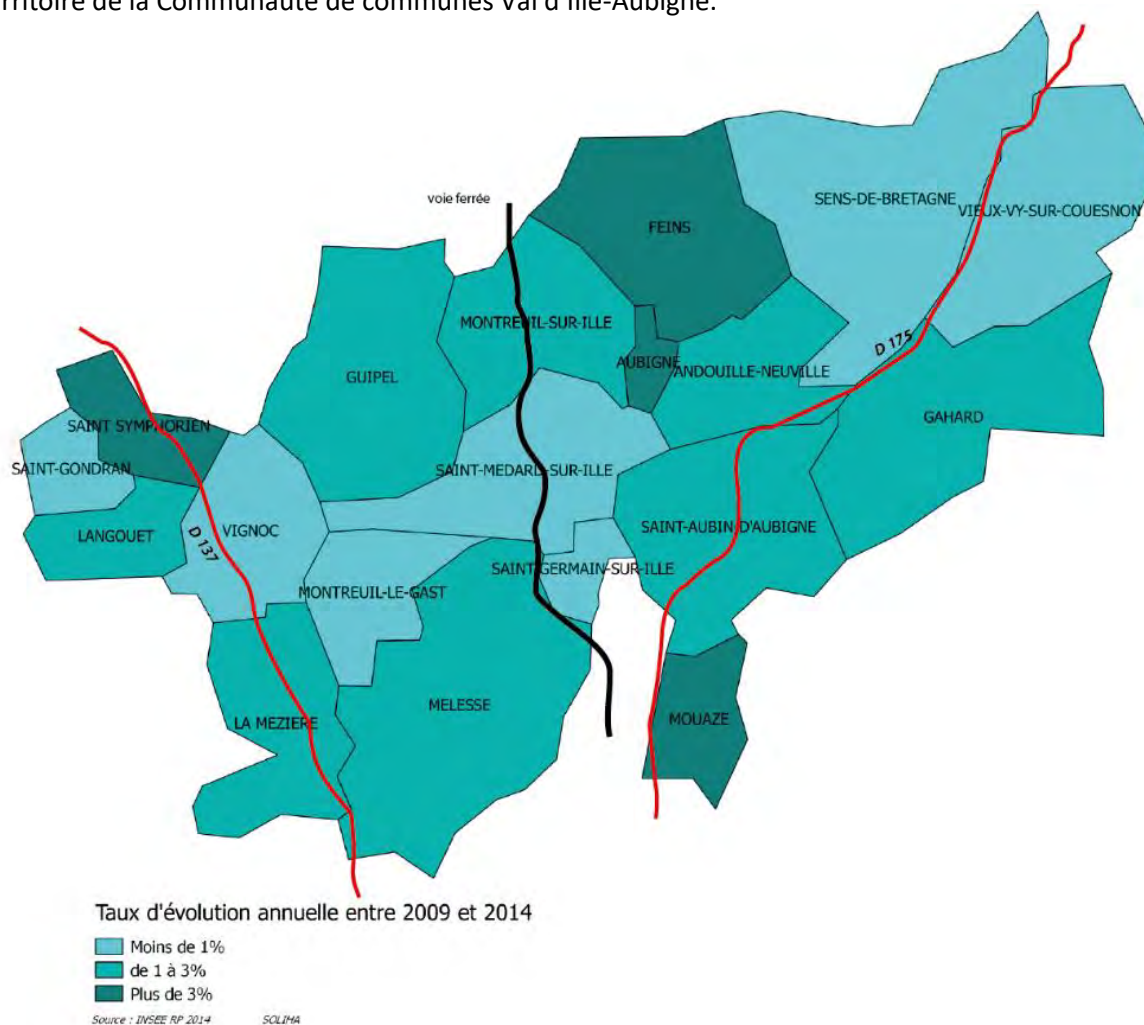


Source : INSEE, recensement de la population

Cette évolution démographique à l'échelle de la Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné connaît toutefois des tendances différentes à l'échelle des communes, et se décline sur les dernières périodes de manière spécifique. En effet, lorsqu'on regarde la période 1999-2014, les taux d'évolution de la population sont très élevés sur la partie nord de l'EPCI et le long de la RD 137.



Toutefois sur la période récente 2009 – 2014, les taux d'évolution les plus importants sont dispersés sur le territoire de la Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné.



Le ralentissement se retrouve notamment sur les communes d'Andouillé-Neuville et Aubigné qui maintiennent tout de même un rythme de croissance soutenu, soit respectivement +3,5% et +4,9% entre 1999 et 2014. Cependant, sur la période 2009-2014, la commune d'Andouillé-Neuville adopte un rythme de croissance plus modéré : +1,9% entre 2009 et 2014.

Pour les communes de Sens-de-Bretagne et Vignoc, le ralentissement est très marqué. Si leur rythme de croissance reste élevé sur le long terme (+3,5% et +3,4% entre 1999 et 2014), celui-ci a baissé de manière notable sur les 5 dernières années pour atteindre +0,7% à Sens-de-Bretagne et +0,1% à Vignoc entre 2009 et 2014.

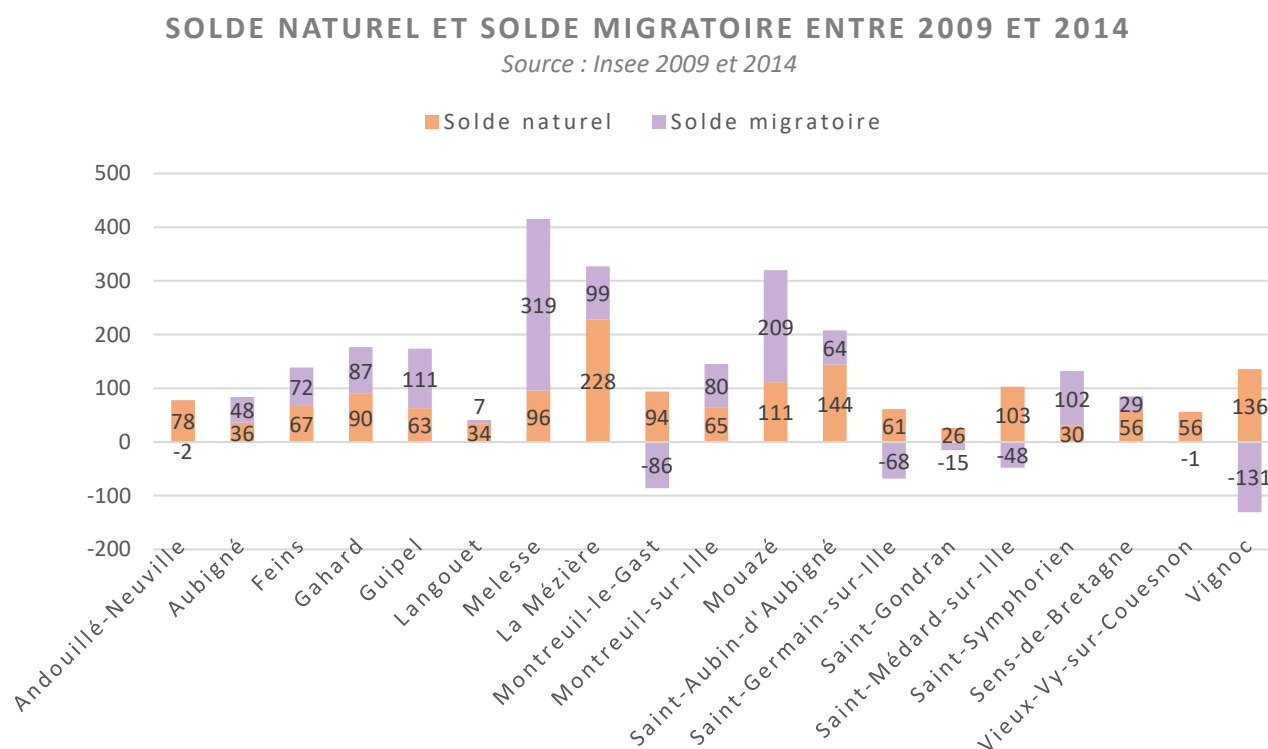
Certaines communes avec un rythme d'évolution peu élevé entre 1999 et 2009 connaissent au contraire une accélération de leur croissance démographique. Les communes de Langouët et Melesse, avec des rythmes de croissance plutôt faibles, montrent des résultats encourageants : +1,4% et +1,5% entre 2009 et 2014. Les communes de Guipel et Feins connaissent également une accélération et se détachent notamment sur ces 5 dernières années : +2,2% et +3,3%.

L'évolution la plus nette s'observe à Mouazé avec un taux d'évolution annuelle passé de +0,7% par an entre 1999 et 2009 à +2,3% entre 1999 et 2014. La commune a en effet accueilli 321 nouveaux habitants en seulement 5 ans soit la croissance la plus soutenue (+5,8%) entre 2009 et 2014.

La commune de Saint-Symphorien, dont le rythme d'évolution de la population était déjà notable, montre également une croissance de plus en plus soutenue : de +2,4% entre 1999 et 2009 à +3,1% entre 1999 et 2014.

C- Une croissance majoritairement portée par le solde naturel

Entre 2009 et 2014, la croissance démographique de l'ensemble du territoire de l'intercommunalité est majoritairement portée par le solde naturel² (+ 1 574 personnes). Le solde migratoire³ affiche également un résultat positif (+ 876 personnes) sur la même période.



Toutes les communes connaissent un nombre de naissances plus élevé que le nombre de décès. La part du solde naturel reste toutefois très variable selon les communes. Ainsi, certaines communes affichent, sur ces 5 années, un solde migratoire négatif ou proche de l'équilibre :

- Vignoc : -131 personnes,
- Montreuil-le-Gast : -86 personnes,
- Saint-Médard-sur-Ille : -48 personnes,
- Saint-Gondran : -15 personnes,
- Andouillé-Neuville : - 2 personnes,
- Vieux-Vy-sur-Couesnon : -1 personne.

² Le solde naturel correspond à la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès.

³ Le solde migratoire correspond à la différence entre le nombre d'arrivées et le nombre de départs.

On note également que malgré un solde naturel de +61 personnes, la commune de Saint-Germain-sur-Ille perd 7 habitants du fait d'un solde migratoire négatif.

Évolution de la population entre 2009 et 2014 - Source : Insee 2009 et 2014

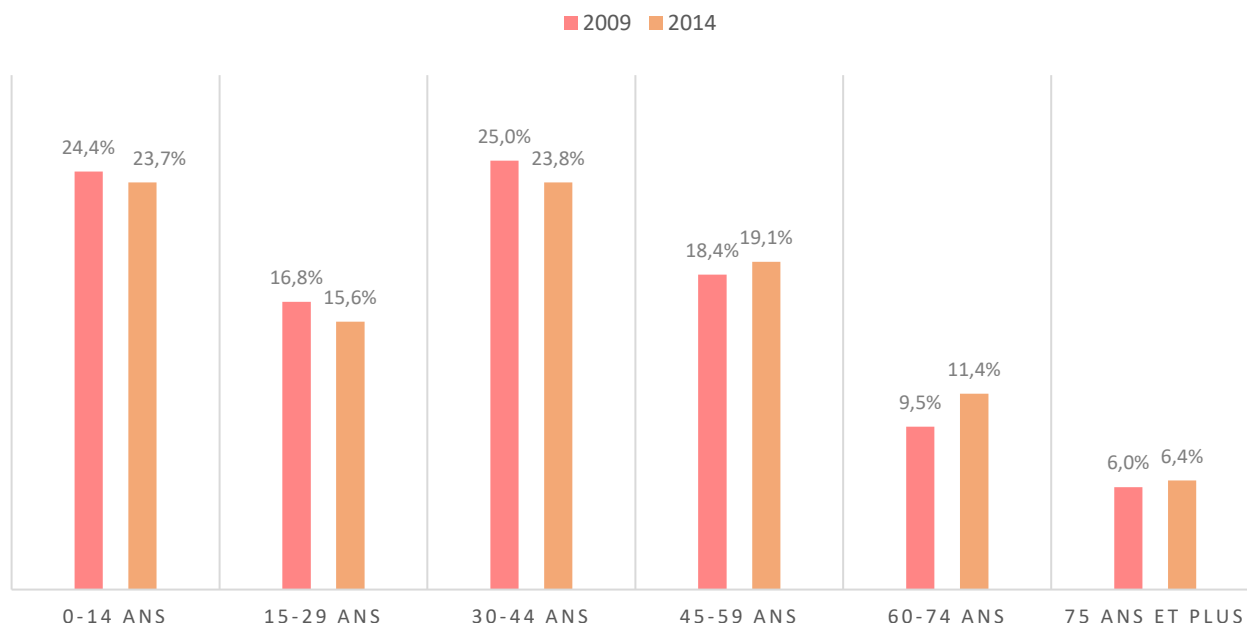
Evolution de la population 2009-2014					
	Évolution de la population	Solde naturel	Part du solde naturel	Solde migratoire	Part du solde migratoire
Andouillé-Neuville	76	78	103%	-2	-3%
Aubigné	84	36	43%	48	57%
Feins	139	67	48%	72	52%
Gahard	177	90	51%	87	49%
Guipel	174	63	36%	111	64%
Langouët	41	34	83%	7	17%
Melesse	415	96	23%	319	77%
La Mézière	327	228	70%	99	30%
Montreuil-le-Gast	8	94	1 175%	-86	- 1075%
Montreuil-sur-Ille	145	65	45%	80	55%
Mouazé	320	111	35%	209	65%
Saint-Aubin-d'Aubigné	208	144	69%	64	31%
Saint-Germain-sur-Ille	-7	61	-871%	-68	971%
Saint-Gondran	11	26	236%	-15	-136%
Saint-Médard-sur-Ille	55	103	187%	-48	-87%
Saint-Symphorien	132	30	23%	102	77%
Sens-de-Bretagne	85	56	66%	29	34%
Vieux-Vy-sur-Couesnon	55	56	102%	-1	-2%
Vignoc	5	136	2 720%	-131	-2 620%
CCVIA	2 450	1 574	64%	+ 876	36%

D- Une population relativement jeune et familiale

La répartition de la population de la Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné en 2014 diffère très légèrement de ce qu'elle était en 2009. On observe en effet une modification de sa structure par grandes classes d'âge. Bien que la population du territoire demeure plutôt jeune ; la tendance générale est donc à un certain vieillissement de la population. Cette évolution correspond à la tendance observée à l'échelle nationale.

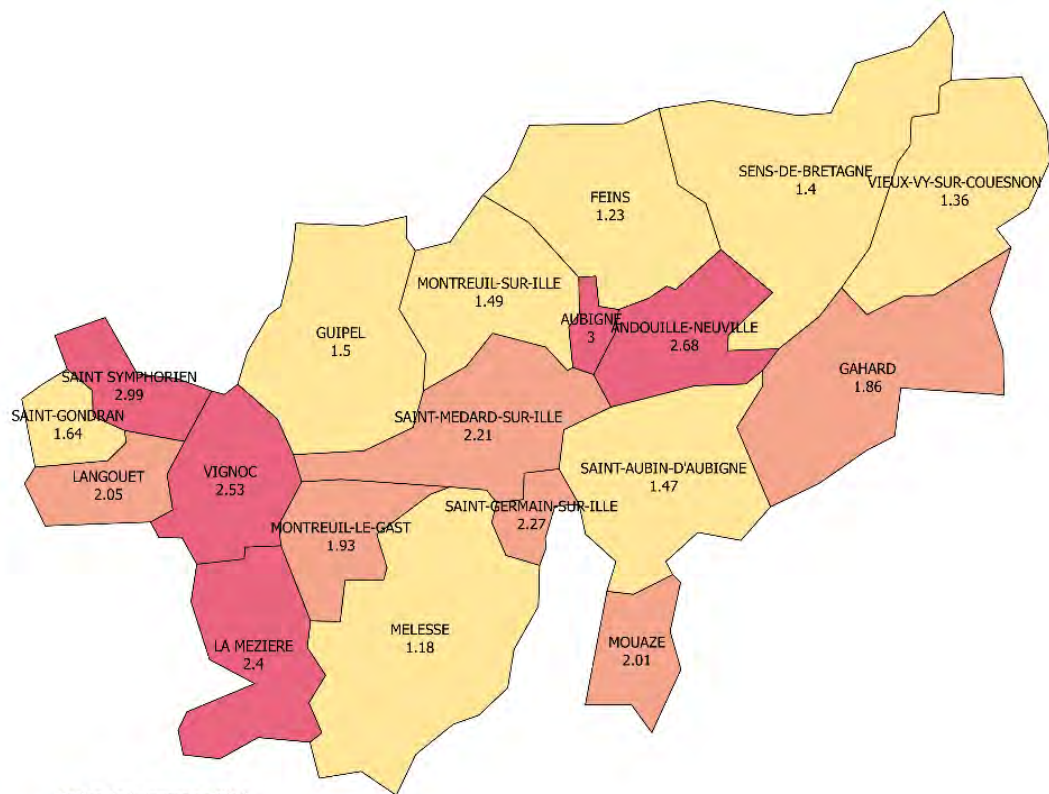
ÉVOLUTION DE LA STRUCTURE PAR ÂGE

Source : Insee 2009 et 2014



La répartition par tranches d'âge montre d'ailleurs :

- une légère baisse de la part des 0-14 ans par rapport à 2009, passant de 23,7% à 24,4%. Cette diminution traduit logiquement une baisse de l'accueil de jeunes ménages sur le territoire ;
- une diminution continue de la tranche d'âge des 15-29 ans, passant successivement de 19,7% en 1999 à 16,8% en 2008 pour atteindre 15,6% en 2014. Cette baisse s'explique par le départ des jeunes vers Rennes pour faire leurs études ; elle peut également signifier une difficulté pour cette catégorie de population à pouvoir se loger le territoire ;
- une baisse également enregistrée pour la tranche 30-44 ans. Cette baisse peut notamment s'expliquer par un parcours résidentiel plus long pour les jeunes avant l'accession à la propriété. Aussi, la faible offre locative sur le territoire et les prix de l'immobilier peuvent expliquer cette baisse.
- une augmentation de la tranche d'âge des 45-59 ans qui annonce un vieillissement à venir et donc de nouveaux besoins à quantifier et qualifier ;
- une hausse continue de la part des plus de 60 ans.



Indice de jeunesse en 2014
 Moins de 1,7
 de 1,7 à 2,3
 Plus de 2,3

Source : INSEE RP 2014

SOLPA

Indice de jeunesse de la population en 2014

Si l'indice de jeunesse⁴ est en légère baisse sur le territoire Val d'Ille-Aubigné, il reste relativement élevé (1,68 en 2014 contre 1,97 en 2009) et nettement supérieur à la moyenne breillienne : 1,18.

Il est important de noter que toutes les communes présentent un indice supérieur ou au moins égal à cette moyenne départementale. Le nombre de personnes de moins de 20 ans est donc supérieur au nombre de personnes âgées de plus de 60 ans et ce, sur toutes les communes.

Globalement, pour 100 personnes âgées de plus de 60 ans, on compte donc 168 personnes de moins de 20 ans. À l'inverse, pour 100 personnes de moins de 20 ans, on compte 59 personnes âgées de plus de 60 ans sur l'ensemble du territoire.

Les communes les plus jeunes se retrouvent le long de l'axe Rennes/Saint-Malo et au centre du territoire :

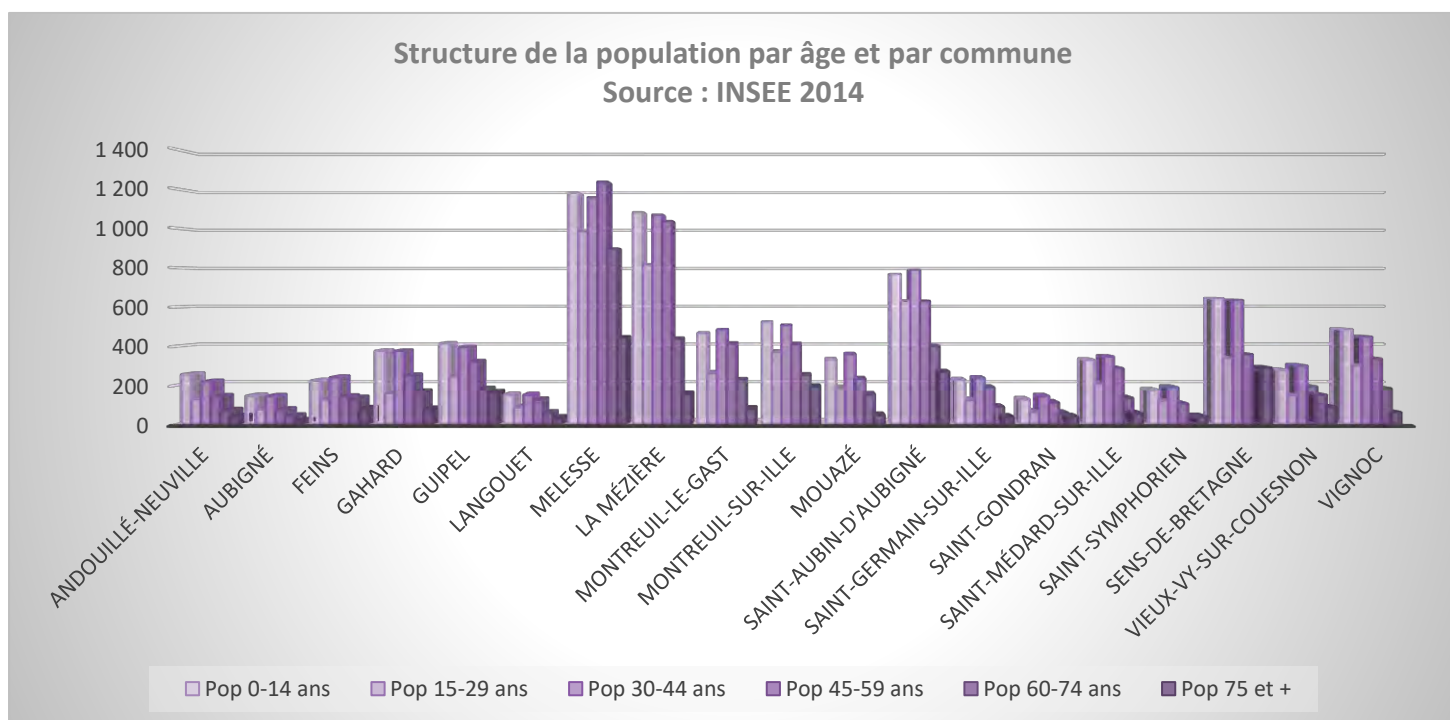
Commune	Indice jeunesse
Aubigné	3
Saint-Symphorien	2,99
Andouillé-Neuville	2,68
Vignoc	2,53
La Mézière	2,4

A contrario, les indices de jeunesse les plus faibles se retrouvent notamment sur les communes du nord pour lesquelles les personnes âgées de plus de 60 ans représentent plus de 20% de leur population :

Commune	Indice jeunesse
Guipel	1,5
Montreuil-sur-Ille	1,49
Saint-Aubin d'Aubigné	1,47
Sens-de-Bretagne	1,4
Vieux-Vy-sur-Couesnon	1,36
Feins	1,23
Melesse	1,18

⁴ L'indice de jeunesse fait le rapport des moins de 20 ans sur les plus de 60 ans. S'il est de 1, cela signifie qu'il y a autant de moins de 20 ans que de plus de 60 ans sur le territoire. En deçà de 1, les plus de 60 ans sont plus nombreux que les moins de 20 ans et inversement au-dessus de 1.

C'est cependant la commune de Melesse qui présente l'indice de jeunesse le plus faible. Celui-ci est un de ceux qui a le plus chuté entre 2009 et 2014 : -0,25 points. La part des personnes âgées de plus de 60 ans y atteint 25% de la population.



La structure de la population par âge et par commune permet de peindre un portrait démographique de chaque commune, notamment pour les communes avec un indice plus faible à savoir : Sens-de-Bretagne, Saint-Aubin d'Aubigné, Montreuil-sur-Ille, Guipel.

Il convient de nuancer cet indice car un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) est implanté sur chaque commune précédemment citée.

Cependant, le vieillissement doit être pris en compte dans les futures politiques d'aménagement et d'habitat car, à l'échelle de la CCVIA, 6 109 habitants ont plus de 60 ans.

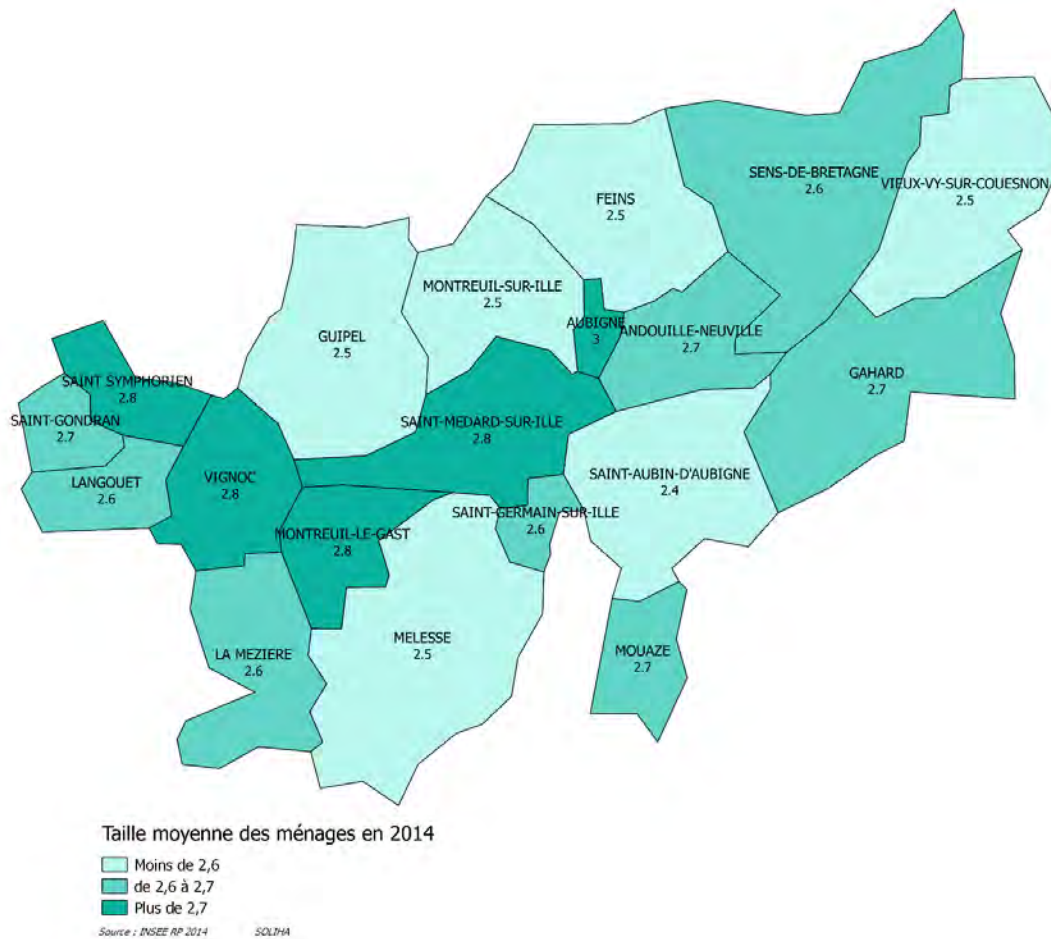
E- Une population familiale

La réduction de la taille des ménages constitue une tendance démographique lourde, continue et progressive, constatée sur la plupart des territoires, tant au niveau national, que local. Deux facteurs expliquent principalement ce phénomène : le vieillissement de la population et l'éclatement des familles. Le nombre de personnes seules, principalement des personnes âgées, ou de familles monoparentales ne cesse de progresser.

Ce phénomène général, appelé desserrement des ménages, s'applique de façon relativement homogène sur le territoire. Le taux de desserrement des ménages varie ainsi de 2,4 à Saint-Aubin d'Aubigné à 3 à Aubigné.

De manière globale, les communes situées le long de l'axe Rennes/Saint-Malo et au centre de la Communauté de communes Val d'Ille d'Aubigné bénéficient de l'arrivée de nouvelles familles.

Taille moyenne des ménages de la Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné



En 2014, on comptait sur l'ensemble du territoire en moyenne 2,6 personnes par ménage. Ce chiffre, bien qu'ayant légèrement diminué par rapport à 2009, reste relativement élevé au regard des moyennes départementale et régionale (2,2 en 2014 dans les deux cas).

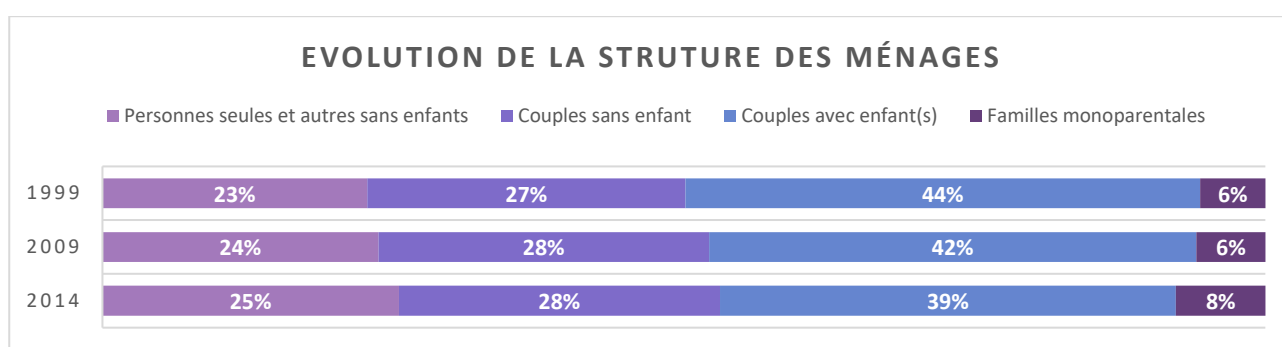
	2009	2014	Évolution 2009-2014
ANDOUILLE-NEUVILLE	2,8	2,7	-3,6%
AUBIGNE	2,9	3,0	3,4%
FEINS	2,4	2,5	4,2%
GAHARD	2,6	2,7	3,8%
GUIPEL	2,5	2,5	0,0%
LANGOUET	2,6	2,6	0,0%
MELESSE	2,6	2,5	-3,8%
LA MEZIERE	2,7	2,6	-3,7%
MONTREUIL-LE-GAST	2,9	2,8	-3,4%
MONTREUIL-SUR-ILLE	2,6	2,5	-3,8%
MOUAZE	2,7	2,7	0,0%
SAINT-AUBIN-D'AUBIGNE	2,5	2,4	-4,0%
SAINT-GERMAIN-SUR-ILLE	2,7	2,6	-3,7%
SAINT-GONDRAN	2,8	2,7	-3,6%
SAINT-MEDARD-SUR-ILLE	2,8	2,8	0,0%
SAINT-SYMPHORIEN	2,7	2,8	3,7%
SENS-DE-BRETAGNE	2,6	2,6	0,0%
VIEUX-VY-SUR-COUESNON	2,4	2,5	4,2%
VIGNOC	2,9	2,8	-3,4%
CCVIA	2,7	2,6	-0,8%

La majorité des communes de l'intercommunalité suit cette tendance en affichant une taille moyenne des ménages en légère baisse ou en stagnation.

Seules 5 communes vont vers une légère augmentation. On compte notamment Aubigné où la taille moyenne des ménages était déjà élevée (de 2,9 à 3,0 entre 2009 et 2014) ainsi que Feins et Vieux-Vy-sur-Couesnon (de 2,4 à 2,5 sur la même période) où la taille moyenne des ménages était la plus faible de l'ensemble du territoire. C'est à Saint-Aubin-d'Aubigné que la taille moyenne (2,4) est la plus faible en 2014. La commune a pourtant connu une croissance démographique avec un solde migratoire positif, y compris sur les cinq dernières années.

À noter que les communes d'Aubigné et Saint-Symphorien, qui affichent une taille moyenne des ménages élevée (respectivement 3,0 et 2,8), montrent aussi un indice de jeunesse haut ainsi qu'une forte croissance démographique. Cela signifie que ces communes ont accueilli des familles avec enfants.

Tableau : Évolution de la taille des ménages - Source : Insee 2009 et 2014



Le territoire est toujours majoritairement composé de familles⁵ dont le nombre passe de 9 104 en 2009 à 9 814 en 2014. Il a donc accueilli 710 ménages dont 401 couples avec ou sans enfant(s) en cinq ans. La part de ces ménages tend cependant à diminuer (de 77,2% à 74,5%).

⁵ Les ménages avec famille(s) comprennent :

- les couples sans enfants,
- les couples avec enfant(s),
- les familles monoparentales.

Toutefois, il faut remarquer une augmentation du nombre, et de la part des personnes seules (de 22,8% en 2009 contre 25,5% en 2014). On observe également une augmentation du nombre et de la part des familles monoparentales (de 5,9% à 7,7%) ainsi que du nombre de couples sans enfant.

La population de l'intercommunalité est majoritairement composée de couples avec enfant(s). Leur nombre continue d'augmenter mais leur part tend à diminuer en passant de 41,9% en 2009 à 39,2% en 2014. Le pourcentage reste cependant bien supérieur à celui du département : 27,1% en 2014.

II- Une population aux ressources élevées mais inégalement répartie

A- Evolution des ressources des ménages

	Revenu de référence moyen des ménages en 2015	Revenu de référence moyen des ménages en 2010	Évolution 2010-15
ANDOUILLE-NEUVILLE	26 094 €	21 071 €	+24%
AUBIGNE	25 736 €	23 179 €	+11%
FEINS	24 257 €	21 034 €	+15%
GAHARD	26 298 €	20 893 €	+26%
GUIPEL	23 231 €	20 580 €	+13%
LANGOUE	26 894 €	23 127 €	+16%
MELESSE	32 406 €	28 376 €	+14%
LA MEZIERE	33 369 €	28 356 €	+18%
MONTREUIL-LE-GAST	30 672 €	26 943 €	+14%
MONTREUIL-SUR-ILLE	23 639 €	20 002 €	+18%
MOUAZE	32 149 €	27 692 €	+16%
SAINT-AUBIN-D'AUBIGNE	25 820 €	25 207 €	+2%
SAINT-GERMAIN-SUR-ILLE	29 788 €	26 863 €	+11%
SAINT-GONDRAN	27 519 €	24 798 €	+11%
SAINT-MEDARD-SUR-ILLE	27 493 €	23 802 €	+16%
SAINT-SYMPHORIEN	24 625 €	22 606 €	+9%
SENS-DE-BRETAGNE	23 605 €	20 254 €	+17%
VIEUX-VY-SUR-COUESNON	22 817 €	19 623 €	+16%
VIGNOC	30 217 €	26 136 €	+16%
CCVIA	28 358 €	24 709 €	+15%

Le territoire de la Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné se caractérise par une population disposant d'un niveau de ressources assez élevé et au-dessus du revenu d'Ille-et-Vilaine. Les indicateurs confirment cette situation favorable.

Le revenu moyen en 2015 des ménages de la Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné est de 28 358 €, soit une augmentation de 15% en 5 ans. Il est supérieur à la moyenne du département (+7,5%) qui est de 26 380 € la même année.

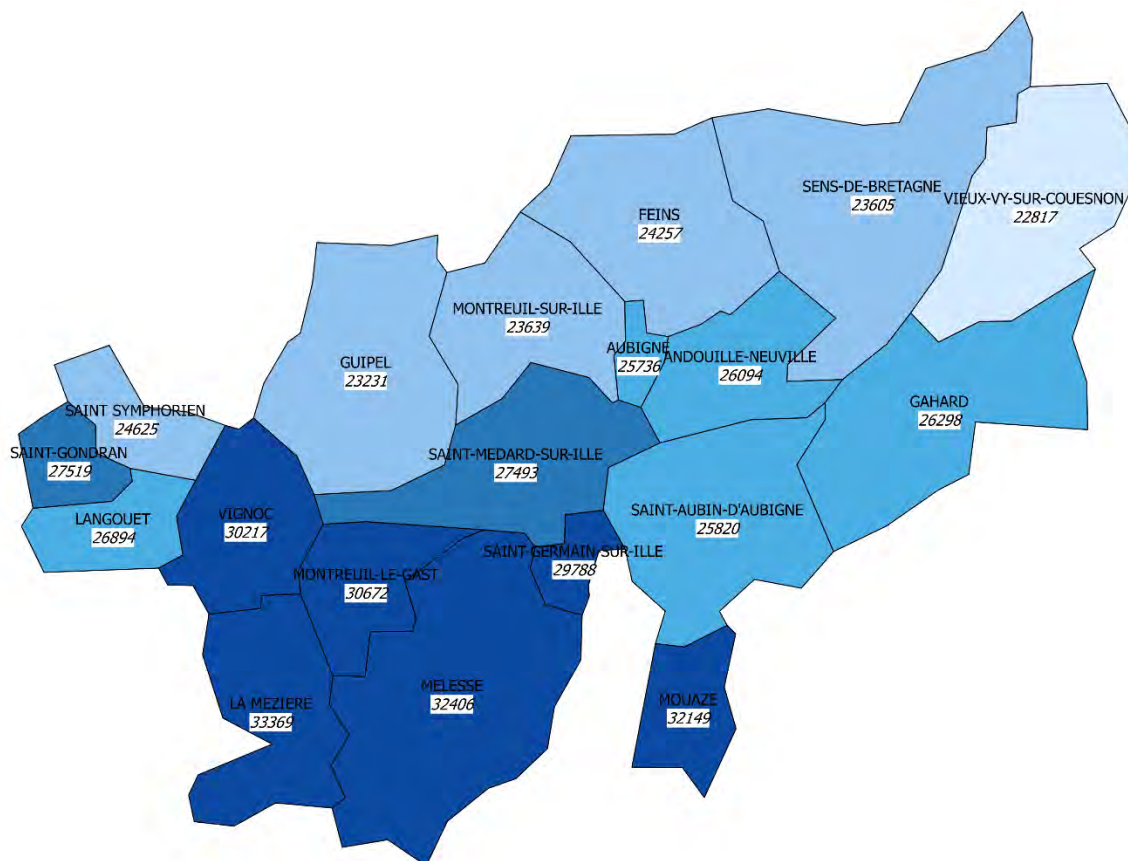
Toutes les communes connaissent une augmentation de leur revenu fiscal moyen. Cependant, la carte montre des disparités importantes entre communes puisque la fourchette de revenus s'échelonne de 22 817 € (Vieux-Vy-sur-Couesnon) à 33 369 € (La Mézière).

Ainsi, 6 communes affichent un revenu moyen supérieur à 29 000 €. Ce sont les communes situées au sud de l'intercommunalité, proches de la métropole rennaise.

Source : impot.gouv.fr

Plus on rapproche de Rennes, plus les revenus moyens sont élevés. En parallèle, les communes situées au nord présentent des revenus moyens moins élevés, inférieurs à la moyenne départementale. On note tout de même que le revenu moyen le plus faible reste supérieur à 22 000 €.

Les stratégies d'implantation devront être prises en compte dans la mise en place de la politique locale de l'habitat, afin d'éviter un développement à deux vitesses sur le territoire.



Revenu moyen des ménages imposés en 2015

- Moins de 23 000 €
- De 23 000 à 24 999 €
- De 25 000 à 26 999 €
- De 27 000 à 29 000 €
- Plus de 29 000 €

Source : impot.gouv.fr SOLIHA

Cependant, bien que les revenus augmentent, la part des ménages imposés est en baisse et représente 46% de la population du territoire en 2015 (contre 58% en 2010). A titre d'exemple, à Aubigné, où le revenu moyen des ménages est de 25 736 €, la part des ménages imposés est passée de 65% en 2010 à 37% en 2015. C'est la commune de Sens-de-Bretagne qui affiche la part la plus faible de ménages imposés (33%).

La répartition des ménages non imposables présente globalement la même géographie que celle des revenus de référence moyens. La part de foyers non imposables est plus importante dans les communes du nord que dans les communes proches de Rennes.

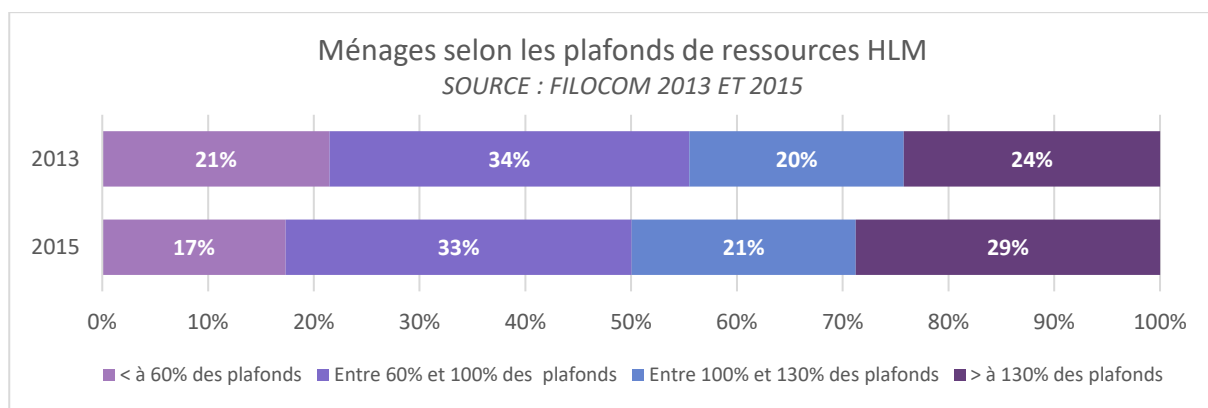
Le revenu de référence moyen des ménages non imposables en 2015 est de 17 617 € à l'échelle de l'intercommunalité, soit une augmentation de +56% en 5 ans. Il est supérieur et ce, dans toutes les communes de l'intercommunalité, au revenu moyen des ménages non imposables à l'échelle départementale qui est de 14 940 €.

Il s'échelonne ainsi de 14 942 € à Saint-Symphorien à 22 021 € à Mouazé.

Les moyennes les plus élevées se retrouvent sur les communes où la taille moyenne des ménages est importante (supérieure à 2,7), à l'exception de Saint-Symphorien qui, avec une taille moyenne des ménages de 2,8, affiche un revenu de référence moyen des ménages le plus faible de la Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné.

B- Des ressources élevées qui dissimulent des besoins

Les indicateurs sur le niveau de vie des habitants de l'intercommunalité montrent des résultats très positifs. Néanmoins, en 2015, la moitié des ménages présentait des revenus inférieurs aux plafonds d'accès au logement HLM.



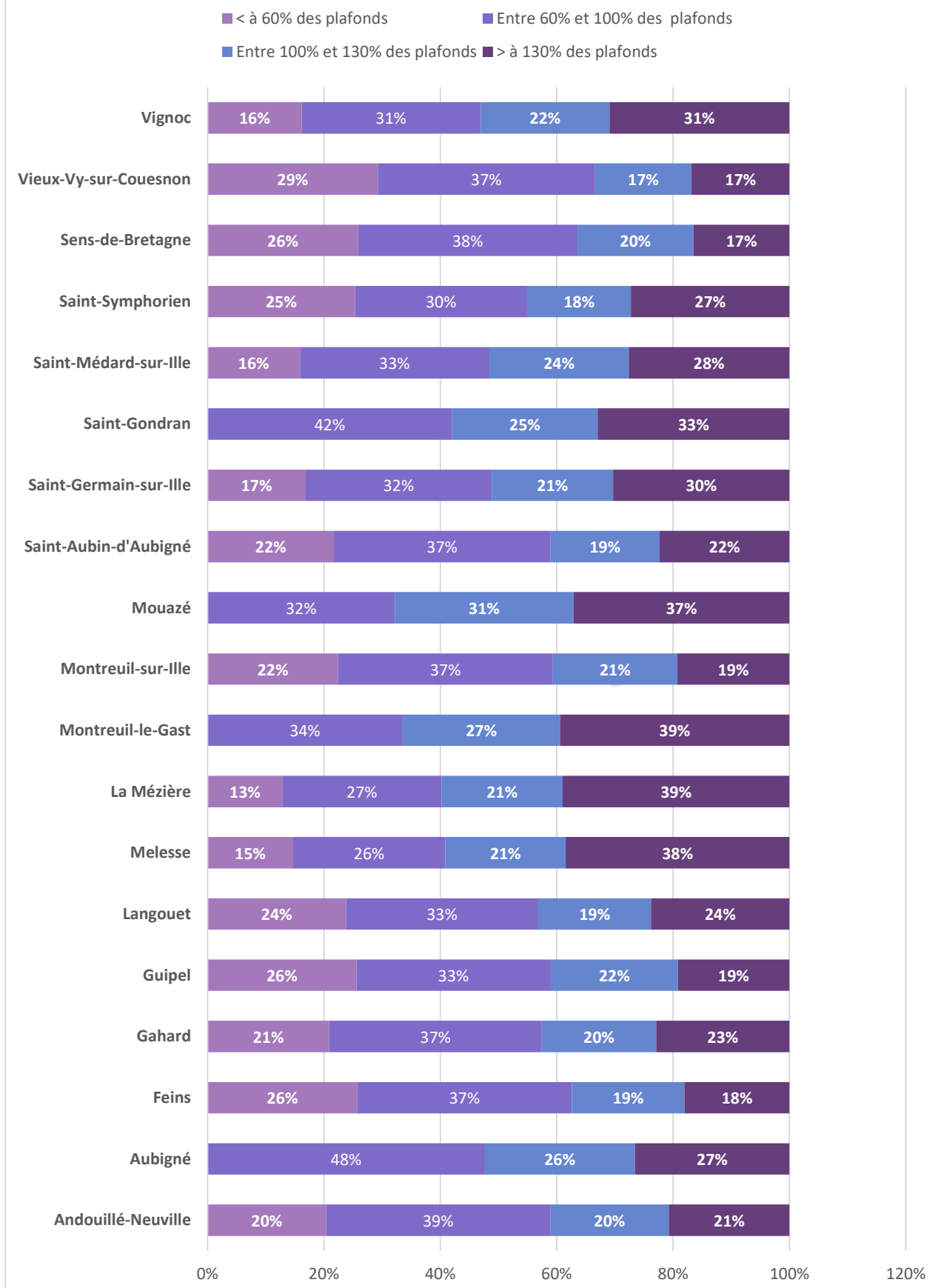
Sur la population de la Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné, 50% des habitants ont des revenus inférieurs aux plafonds PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) contre 55% en 2013. Une tendance à la baisse, même si plus de 6 600 ménages rentrant dans les plafonds PLUS.

Concernant les revenus les plus modestes, 17% des habitants pourraient prétendre à un logement très social, leurs revenus étant inférieurs aux plafonds PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration). La part des « très modestes » est également en baisse par rapport à 2013 (21%).

Parallèlement, on note une augmentation des ménages ayant des revenus supérieurs à 150% des plafonds HLM : de 16% à 19% entre 2013 et 2015.

Ménages selon les plafonds de ressources HLM par communes

SOURCE : FILOCOM 2013 ET 2015



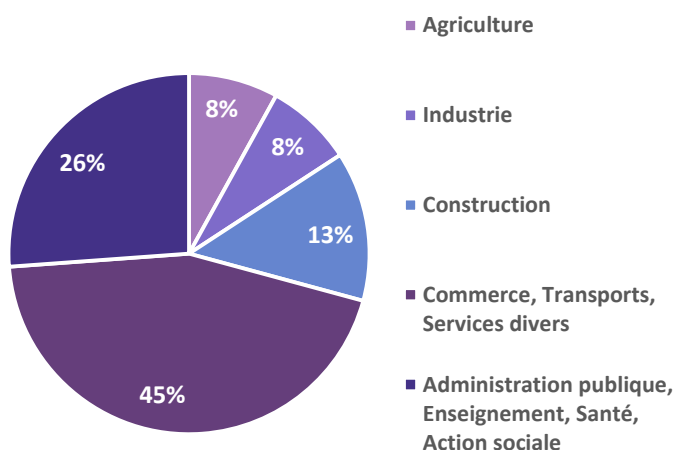
III- Un marché de l'emploi dynamique

A- Un pôle d'emploi local

Le territoire du Val d'Ille-Aubigné bénéficie d'une attractivité liée à sa proximité immédiate avec la métropole urbaine de Rennes. Toutefois, le territoire possède un pôle d'emploi local assez important. En effet, le territoire est particulièrement bien desservi grâce, notamment à l'axe routier Rennes / Saint-Malo, autour duquel est organisé le développement de grands pôles économiques à vocation régionale : la route du meuble, Cap Malo et de zones d'activités artisanales.

RÉPARTITION DES EMPLOIS PAR SECTEUR D'ACTIVITÉS

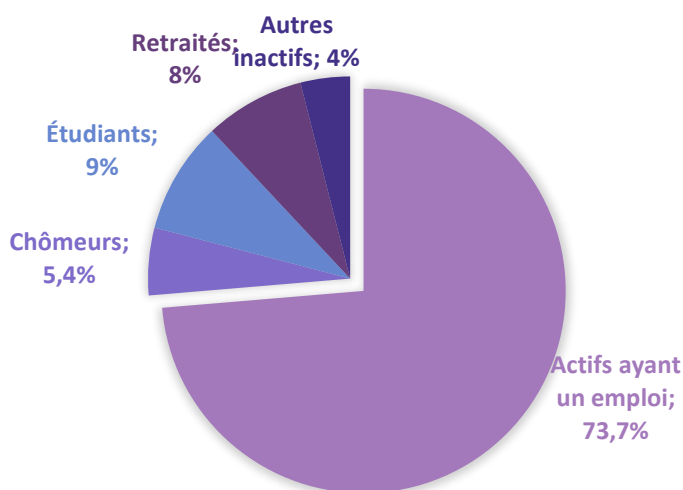
Source : Insee 2014



Le tertiaire représente le principal pôle d'activités dans l'économie locale. Le poids du commerce, des transports et des services constitue en effet la principale source d'emplois sur le territoire avec près de la moitié des emplois, soit plus de 4 000 emplois. Vient ensuite le secteur de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale, avec 26% des emplois (environ 2 500 emplois) et celui de la construction avec 13% des emplois (soit 1 260). Les emplois industriels et agricoles représentent chacun 8% des emplois sur la CCVIA, soit plus de 730 emplois pour chacun des secteurs.

ACTIFS ET INACTIFS DE 15-64 ANS EN 2014

SOURCE : INSEE 2014



Le territoire compte 17 365 actifs en 2014, ce qui représente une part importante (79,1%) de sa population. Sur ces actifs, 73,7% possèdent un emploi, soit 16 181 personnes.

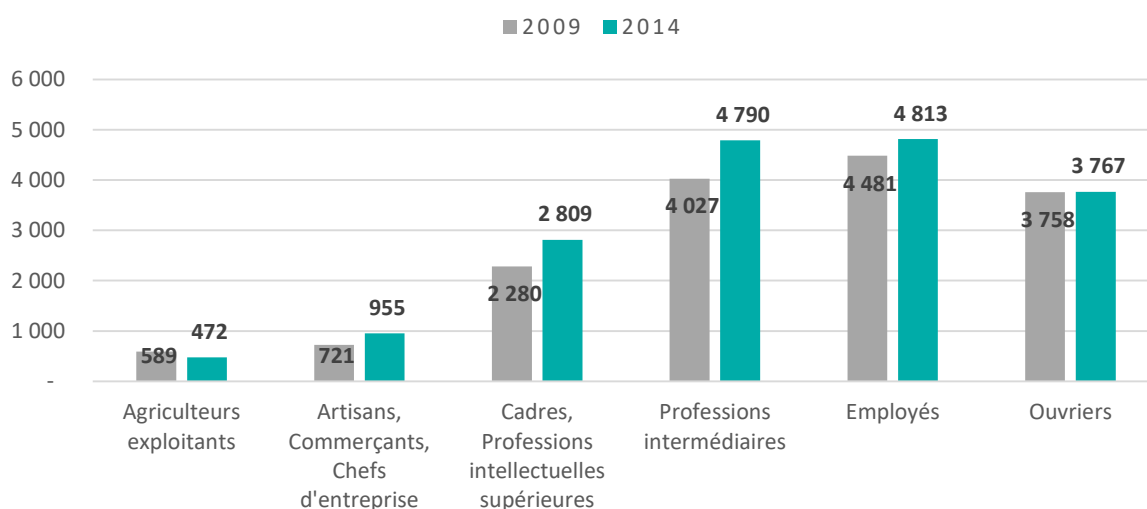
Par ailleurs, le taux de chômage est en légère hausse passant de 5,7% en 2009 à 6,8% en 2014, soit 1 184 personnes à la recherche d'emploi. Ce taux reste relativement faible ; toutefois, le taux est beaucoup plus élevé (18,3%) chez les actifs de 15-24 ans.

B- Une population active majoritairement composée d'employés et de professions intermédiaires

Les actifs habitant la Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné sont majoritairement des employés ou exerçant une profession intermédiaire. Ces deux catégories professionnelles représentent chacune 27% des actifs. Le nombre de cadres et professions intellectuelles supérieures est toujours en augmentation (+529 personnes en 5 ans) ainsi que la part qu'ils occupent au sein des actifs (de 14 à 16%). Les ouvriers représentent une part encore notable mais celle-ci tend à diminuer (de 24 à 21% entre 2009 et 2014).

ÉVOLUTION DES CATÉGORIES PROFESSIONNELLES

Source : Insee 2014



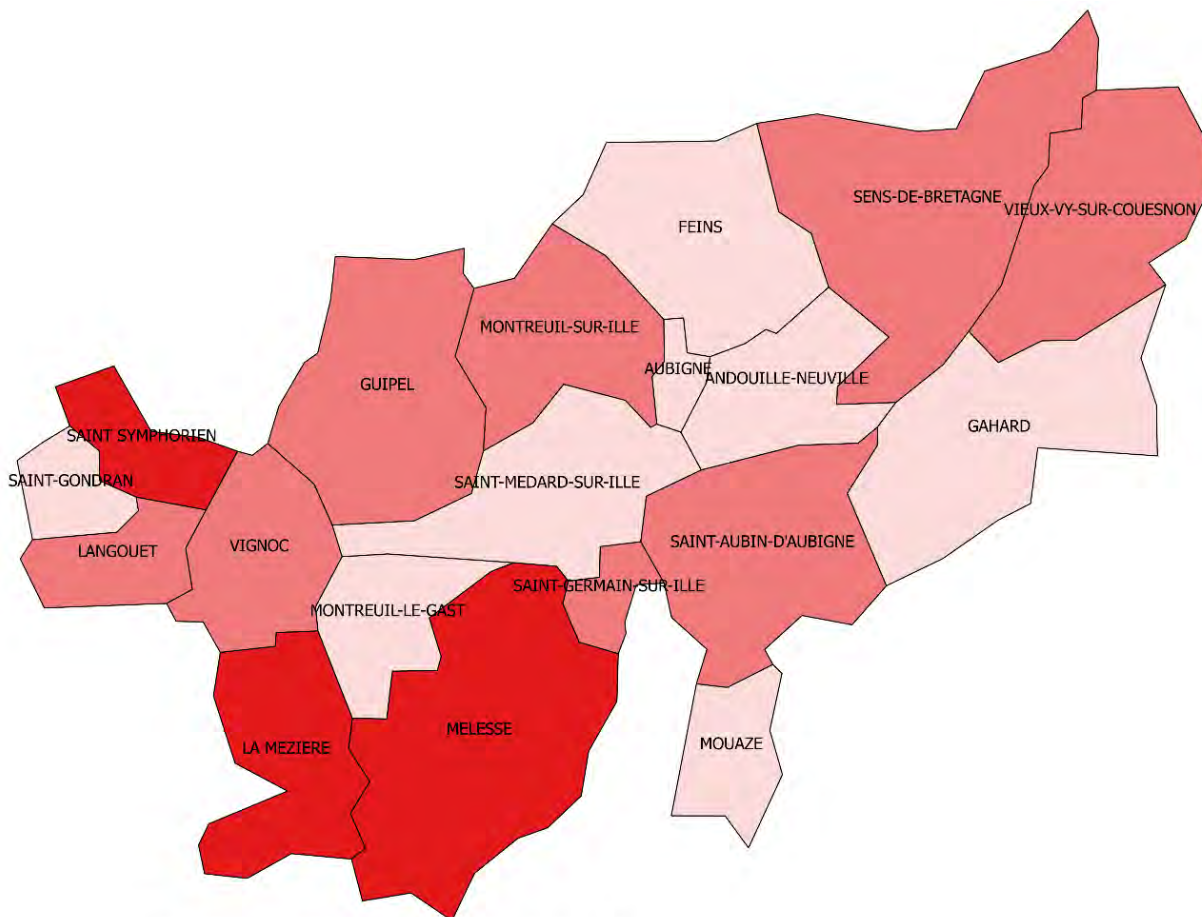
C- Territorialisation des bassins d'emplois

Le nombre d'actifs habitant la Communauté de Communes Val d'Ille-Aubigné est largement supérieur au nombre d'emplois présents sur le territoire : 9 391 emplois pour 17 365 actifs en 2014. L'indice de concentration de l'emploi⁶ est de 58. Le territoire présente donc un caractère davantage résidentiel.

Certaines communes affichent cependant une concentration de l'emploi :

Commune	Indice de concentration de l'emploi
Melesse	90
Saint-Symphorien	104
La Mézière	119

⁶ L'indice de concentration de l'emploi est égal au nombre d'emplois sur le territoire pour 100 actifs ayant un emploi et résidant dans ce territoire.



Indicateur de concentration de l'emploi en 2014

- Moins de 30
- De 30 à 80
- Plus de 80

Source : INSEE RP 2014

SOLJHA

Bilan :

Un territoire toujours très dynamique sur le plan démographique, mais :

- un ralentissement du rythme de croissance,
- plusieurs communes avec une quasi-stagnation de leur population.

Un territoire jeune, mais :

- une augmentation du nombre et de la part des habitants les plus âgés,
- un renouvellement compliqué des classes d'âge les plus jeunes,
- un vieillissement annoncé à moyen terme.

PARTIE II :

DYNAMIQUE DE L'HABITAT

I- Un parc de logements témoin de la dynamique positive du territoire

A- Un accroissement du parc de logements qui perdure

Sur la période 1999-2014, le parc de logements a augmenté de 41%, soit 4 192 logements supplémentaires. Cette évolution est bien supérieure à la moyenne départementale : +28% sur la même période.

Cependant la répartition de cette évolution, entre 1999 et 2014, n'est pas homogène sur l'ensemble du territoire. Elle est particulièrement marquée sur certaines communes :

- Andouillé-Neuville : +59% (+130 logements),
- Aubigné : +69% (+71 logements),
- La Mézière : +61% (+699 logements),
- Mouazé : +57% (+196 logements),
- Saint-Aubigné : +58% (+581 logements),
- Vignoc : +59% (+258 logements).

A contrario, elle est beaucoup plus modérée à :

- Guipel : +18% (+115 logements),
- Saint-Médard : +18% (+85 logements),
- Vieux-Vy-sur-Couesnon : +20% (+97 logements).

	Parc de logements en 2009	Parc de logements en 2014	Évolution 2009-2014	
			En nombre	En %
ANDOUILLE-NEUVILLE	310	352	+43	+14%
AUBIGNE	150	173	+22	+15%
FEINS	393	439	+46	+12%
GAHARD	527	590	+63	+12%
GUIPEL	702	743	+41	+6%
LANGOUET	221	246	+25	+11%
MELESSE	2 126	2 501	+375	+18%
LA MEZIERE	1 643	1 844	+201	+12%
MONTREUIL-LE-GAST	686	722	+36	+5%
MONTREUIL-SUR-ILLE	922	1 022	+100	+11%
MOUAZE	393	542	+149	+38%
SAINT-AUBIN-D'AUBIGNE	1 406	1 588	+182	+13%
SAINT-GERMAIN-SUR-ILLE	373	375	+2	+1%
SAINT-GONDRAN	196	211	+15	+8%
SAINT-MEDARD-SUR-ILLE	540	555	+15	+3%
SAINT-SYMPHORIEN	208	239	+31	+15%
SENS-DE-BRETAGNE	1 033	1 076	+43	+4%
VIEUX-VY-SUR-COUESNON	556	579	+23	+4%
VIGNOC	675	692	+17	+3%
CCVIA	13 058	14 488	+1 430	+11%

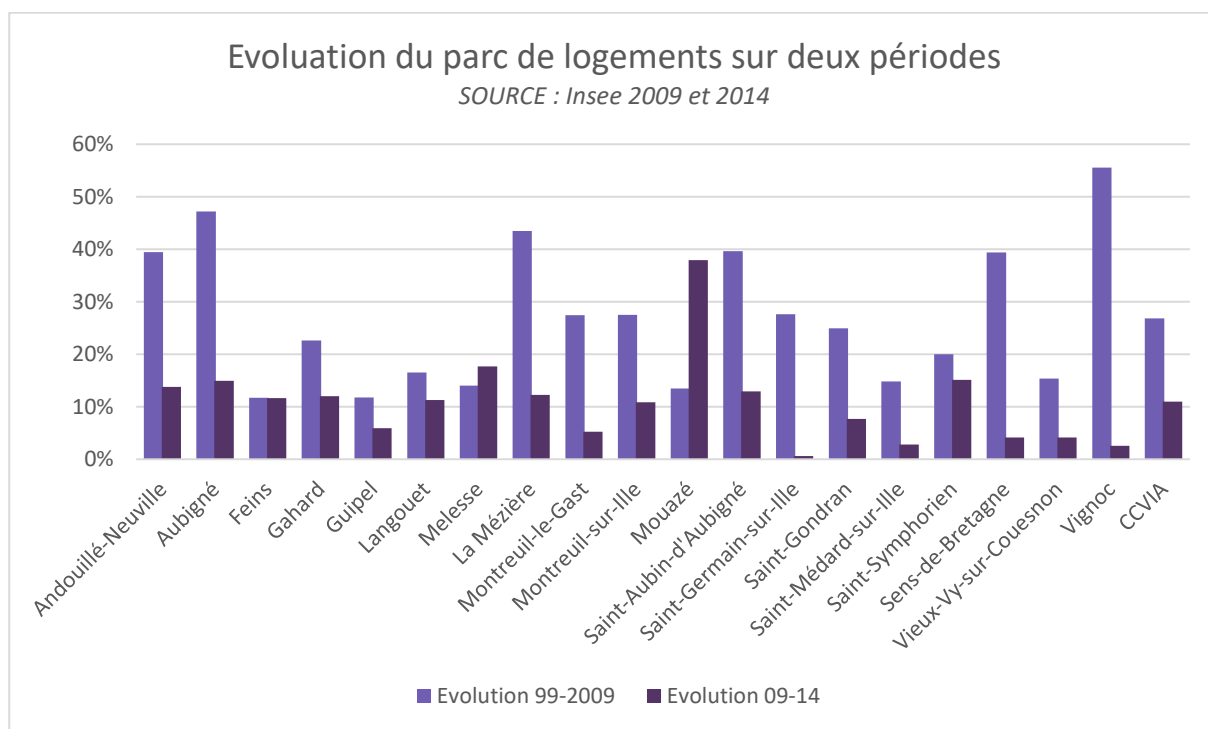
Tableau : Évolution du parc de logements - Source : Insee 2009 et 2014

Sur la période récente, la croissance du parc de logements témoigne d'une dynamique positive du territoire. En 2014, la Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné comptait 1 430 logements de plus qu'en 2009, soit une augmentation de 11% du parc pour un total de 14 488 logements.

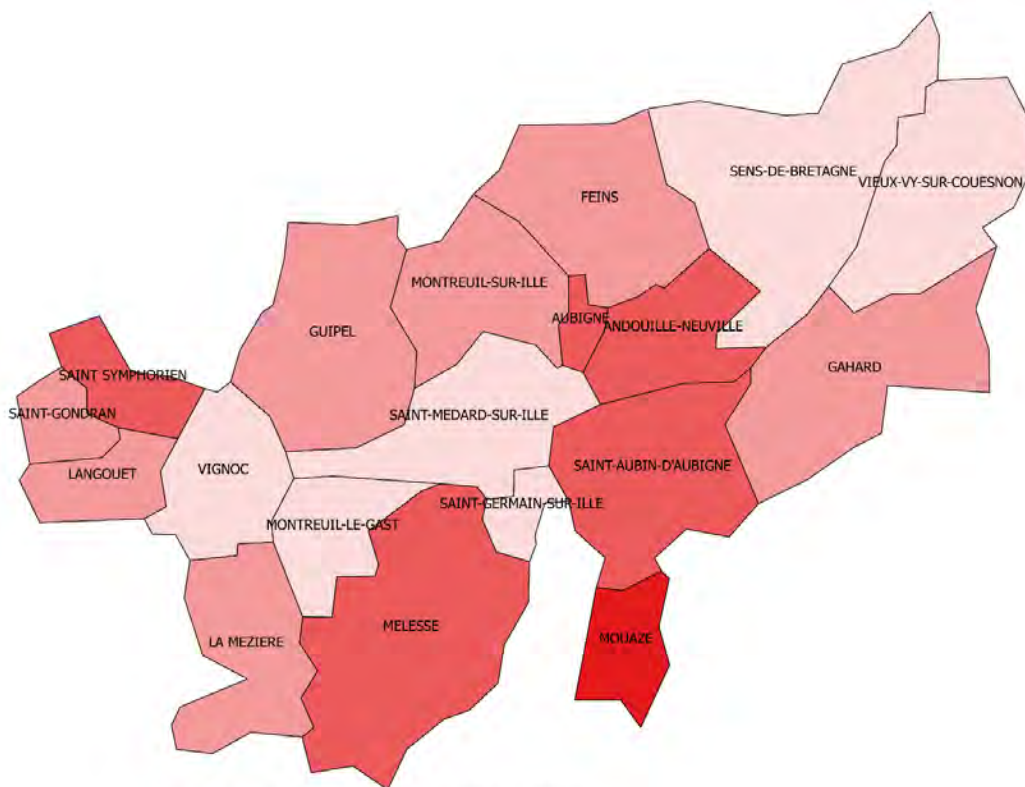
La commune de Mouzézé a connu une augmentation accélérée de son parc de logements. Elle a en effet construit largement plus de logements sur les cinq dernières années (2009-2014) qu'en dix ans (1999-2009). Elle comptait donc en 2014, 149 logements de plus qu'en 2009, soit une augmentation de 38%.

La commune de Melesse est cependant celle qui présente la progression la plus importante en nombre (+375 logements entre 2009 et 2014). Cette progression représente ¼ de l'offre nouvelle en logement de l'ensemble de l'intercommunalité.

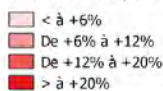
On compte 6 communes affichant une évolution inférieure à +6%. L'augmentation la plus basse se trouve à Saint-Germain-sur-Ille (+1% entre 2009 et 2014). On note aussi que la commune de Vignoc, dont l'évolution du parc de logements sur le long terme (entre 1999 et 2014) est de +59%, affiche une augmentation de seulement 3% entre 2009 et 2014.



Sur cette dernière période 2009-2014, la production de logements se réalise au sud comme au nord de la Communauté de communes. Il convient de préciser que le développement s'appuie principalement sur les pôles structurants comme Melesse et Saint-Aubin d'Aubigné, avec quelques cas particuliers comme pour Saint-Symphorien.



Évolution du parc de logements entre 2009 et 2014

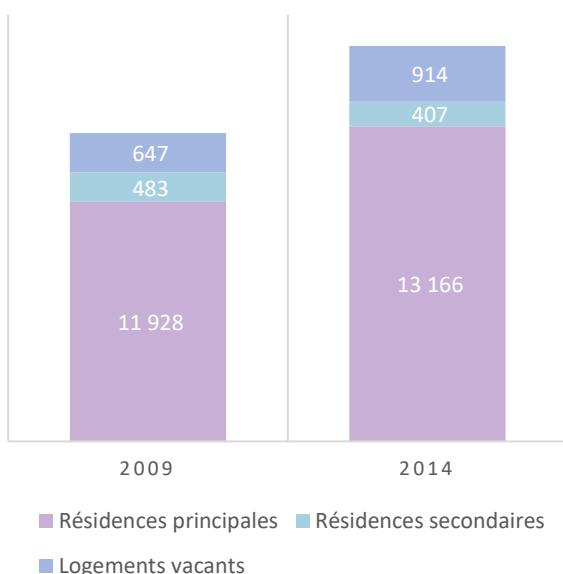


Source : INSEE RP 2009 et 2014 SCLIMA

B- Une prédominance des résidences principales

ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS ENTRE 2009 ET 2014

Source : Insee 2009 et 2014



Bien qu'ayant énormément évolué depuis 2009, le parc de logements conserve les mêmes proportions. Il se compose très majoritairement de résidences principales (90,9%).

Les résidences secondaires représentaient seulement 2,8% du parc en 2014 ; la moyenne départementale étant de 6,6%. La part des résidences secondaire est globalement en baisse sur l'ensemble de l'intercommunalité puisqu'elle était de 3,7% en 2009. La part la plus élevée se situe à Vieux-Vy-sur-Couesnon avec 15,5% en 2014.

Sur la Communauté communes Val d'Ille-Aubigné, selon l'INSEE, on recensait 914 logements vacants. La part de la vacance est en légère augmentation (de 5% en 2009 à 6,3% en 2014). L'INSEE dénombrait 268

logements vacants supplémentaires soit une augmentation de 41%. La CCVIA se rapproche donc de la moyenne départementale qui est de 6,9%. Seules 4 communes ont vu leur nombre de logements vacants diminuer entre 2009 et 2014 : Aubigné et Saint-Germain-sur-Ille (-3 LV), Saint-Symphorien (-2 LV) ainsi que Guipel (-7 LV).

II- Les caractéristiques du parc de résidences principales

A- Une prédominance de la résidence principale dans le parc de logement de la Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné

Les résidences principales représentent donc 91% du parc de logement. Cette part reste bien supérieure à celle du département qui est de 87%. La part de résidences principales varie selon les communes : de 81% à Vieux-Vy-sur-Couesnon à 97% à Montreuil-le-Gast.

En 2014, l'INSEE dénombrait 13 166 résidences secondaires sur l'ensemble de la Communauté de Communes, soit une hausse de 10% pour 1 238 logements supplémentaires. Cette augmentation représentait la très forte majorité des nouveaux logements (87%).

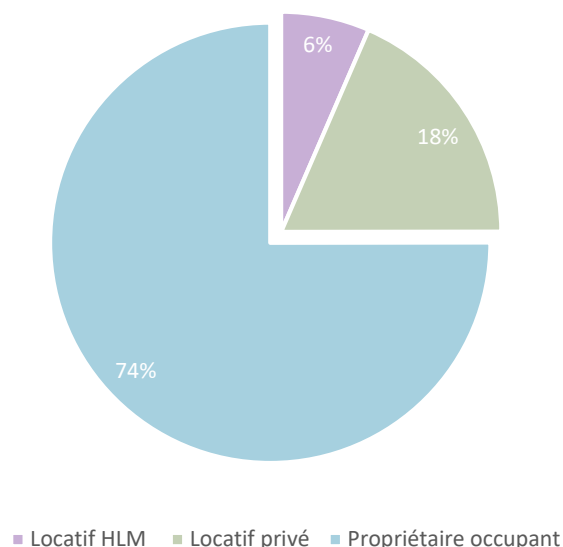
	Résidences principales en 2009		Résidences principales en 2014		Évolution 2009-2014
	En nbre	En %	En nbre	En %	
ANDOUILLE-NEUVILLE	279	90%	310	88%	+11%
AUBIGNE	140	93%	164	95%	+18%
FEINS	330	84%	380	87%	+15%
GAHARD	467	89%	524	89%	+12%
GUIPEL	609	87%	661	89%	+8%
LANGOUET	211	95%	230	94%	+9%
MELESSE	2 031	96%	2 346	94%	+16%
LA MEZIERE	1 578	96%	1 765	96%	+12%
MONTREUIL-LE-GAST	662	97%	697	97%	+5%
MONTREUIL-SUR-ILLE	808	88%	868	85%	+7%
MOUAZE	366	93%	479	88%	+31%
SAINT-AUBIN-D'AUBIGNE	1 308	93%	1 453	92%	+11%
SAINT-GERMAIN-SUR-ILLE	336	90%	339	90%	+1%
SAINT-GONDRAN	187	95%	199	94%	+7%
SAINT-MEDARD-SUR-ILLE	468	87%	483	87%	+3%
SAINT-SYMPHORIEN	182	88%	220	92%	+20%
SENS-DE-BRETAGNE	890	86%	940	87%	+6%
VIEUX-VY-SUR-COUESNON	449	81%	466	80%	+4%
VIGNOC	627	93%	642	93%	+2%
CCVIA	11 928	91%	13 166	91%	+10%

Tableau : Évolution des résidences principales - Source : Insee 2009 et 2014

B- Un poids plus important de propriétaires occupants

STATUT D'OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES EN 2015

Source : Filocom 2015



En 2015, 74% des habitants de l'intercommunalité étaient propriétaires du logement qu'ils occupent. Cette proportion est supérieure à la moyenne du département qui s'élève à 60%. Aucune commune ne présente une part de propriétaires occupants inférieure à celle du département, la plus faible étant de 64% à Saint-Aubin-d'Aubigné.

La part du parc locatif sur les résidences principales est donc de seulement 25% contre 39% à l'échelle de l'Ille-et-Vilaine. Aussi, le parc locatif privé est trois fois plus important que le parc locatif social (18% contre 6%). Le niveau d'équipement en logements locatifs sociaux publics est donc très faible sur la Communauté de communes. C'est la commune de Saint-Aubin-d'Aubigné qui affiche la part la plus grande avec 11%, sans atteindre toutefois la moyenne départementale : 15%.

C- Un modèle qui persiste : la maison individuelle



La typologie de l'habitat principal se limite quasi-exclusivement à de la maison individuelle. Cette dernière représente 87% des résidences principales sur la Communauté de communes du Val d'Ille-Aubigné.

Les parts les plus faibles se trouvent à Saint-Aubin-d'Aubigné et La-Mézière, respectivement 73 et 76%, et restent nettement supérieures à la moyenne du département de 61%.



Photos de lotissement Melesse, La Mézière et Andouillé-Neuville

PRODUCTION 2013-2016

	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif
ANDOUILLE-NEUVILLE	100%	0%	0%
AUBIGNE	-	-	-
FEINS	100%	0%	0%
GAHARD	89%	11%	0%
GUIPEL	96%	4%	0%
LANGOUET	-	-	-
MELESSE	65%	0%	35%
LA MEZIERE	87%	0%	13%
MONTREUIL-LE-GAST	14%	64%	21%
MONTREUIL-SUR-ILLE	50%	10%	40%
MOUAZE	100%	0%	0%
SAINT-AUBIN-D'AUBIGNE	73%	27%	0%
SAINT-GERMAIN-SUR-ILLE	-	-	-
SAINT-GONDRAN	100%	0%	0%
SAINT-MEDARD-SUR-ILLE	50%	50%	0%
SAINT-SYMPHORIEN	-	-	-
SENS-DE-BRETAGNE	100%	0%	0%
VIEUX-VY-SUR-COUESNON	100%	0%	0%
VIGNOC	81%	0%	19%
CCVIA	71%	11%	19%

Le modèle de la maison individuelle persiste. En effet, entre 2013 et 2016, la part de la production en individuel pur (71%) est prédominante. Elle constitue même la totalité de l'offre nouvelle sur 6 communes : Andouillé-Neuville, Feins, Mouazé, Saint-Gondran, Sens-de-Bretagne et Vieux-Vy-sur-Couesnon.

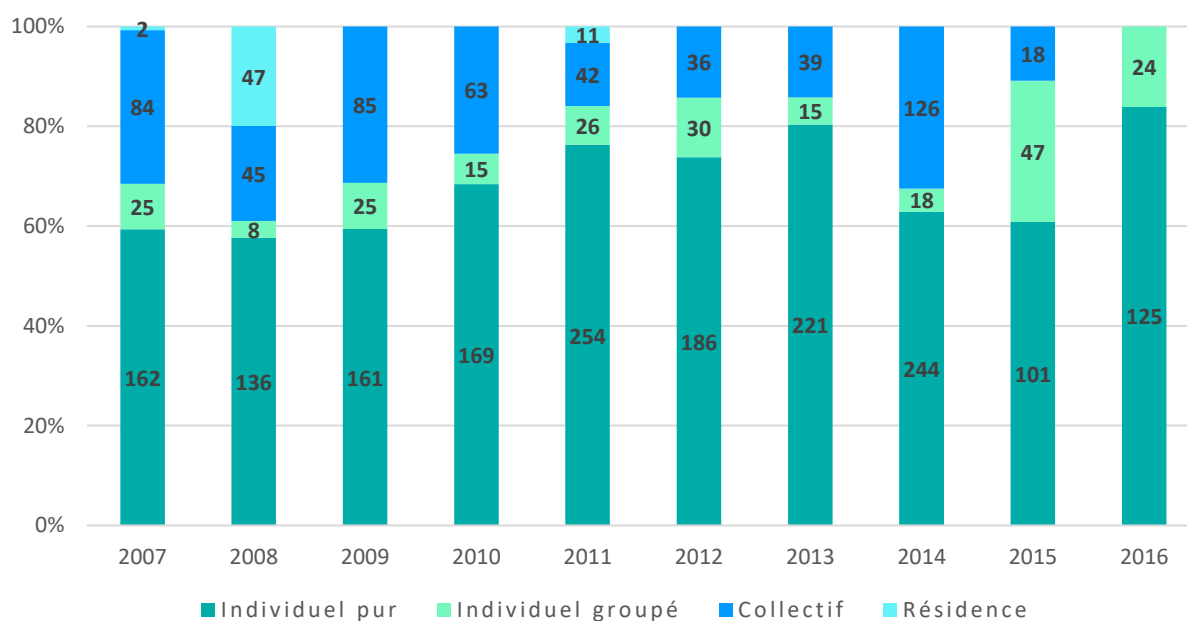
Aussi sur cette même période, seules 5 communes ont fourni un effort de production en collectif : Melesse (35% de l'offre nouvelle), La-Mézière (13%), Montreuil-le-Gast (21%), Montreuil-sur-Ille (40%) et Vignoc (19%).

En 2016, l'offre nouvelle est exclusivement réservée à la production de logements individuels.

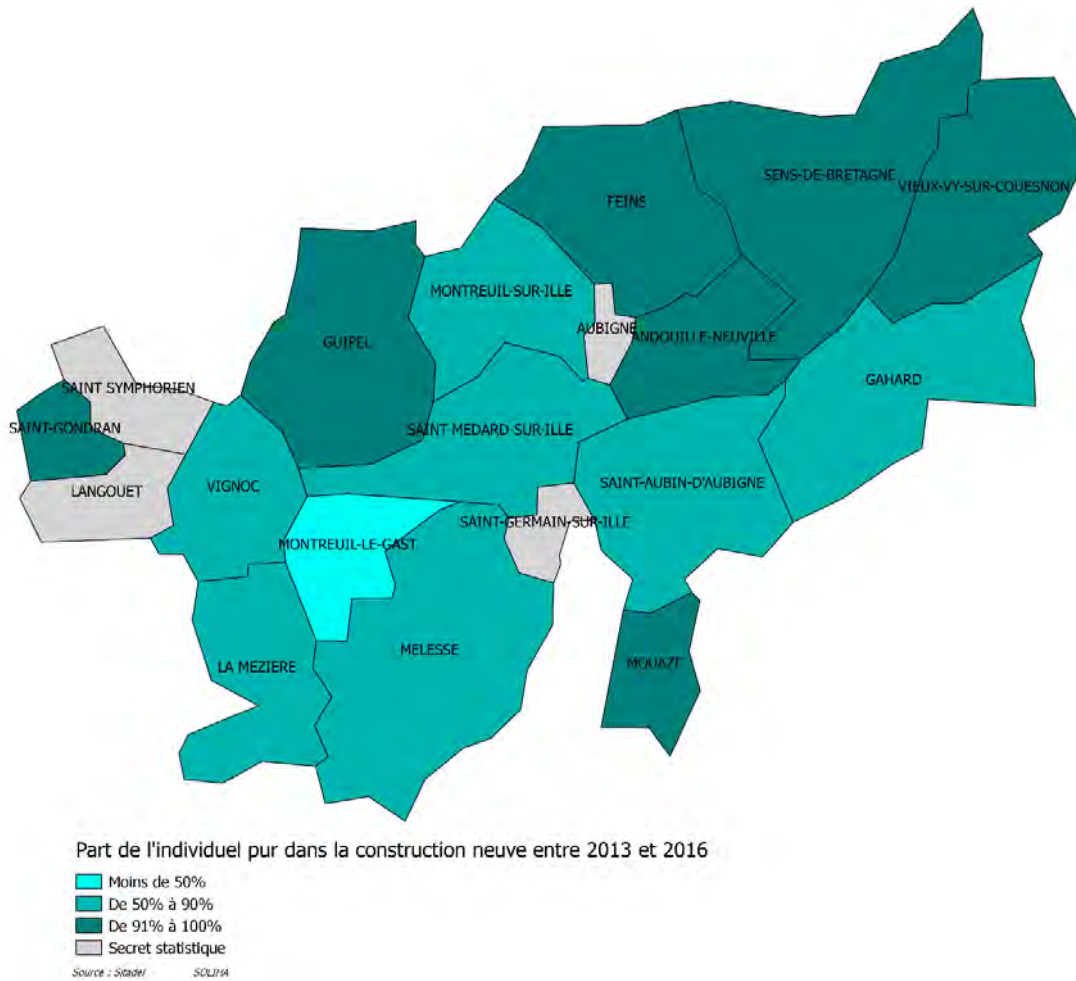
Tableau : Répartition de la production par typologie - Source : Sitadel

TYPE DE LOGEMENTS MIS EN CHANTIER PAR ANNÉE

Source : Sitadel



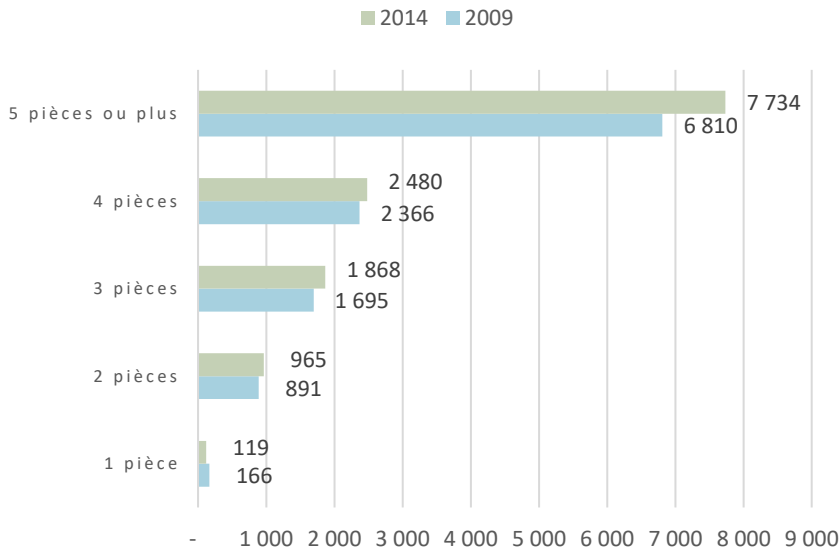
La production de logements individuels se concentre au nord du territoire. A l'inverse, les parts les moins importantes se situent au sud du territoire où le prix du foncier est plus élevé et où la production de logements HLM est plus importante.



D- Des logements de grande taille

TAILLE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

Source : Insee 2014 et 2009



Bien que la taille des ménages diminue les logements ne cessent de grandir.

Les résidences principales sont en majorité des grands logements. En 2014, 59% d'entre elles sont constituées d'au moins 5 pièces. Cela représente 924 grands logements supplémentaires par rapport à 2009, soit 75% des nouvelles résidences principales. Il s'agit de la typologie qui rencontre la plus forte augmentation.

Les logements de 3-4 pièces sont aussi plus nombreux mais leur part (33%) diminue très légèrement au profit de la part des grands logements qui passe de 57% à 59% entre 2009 et 2014.

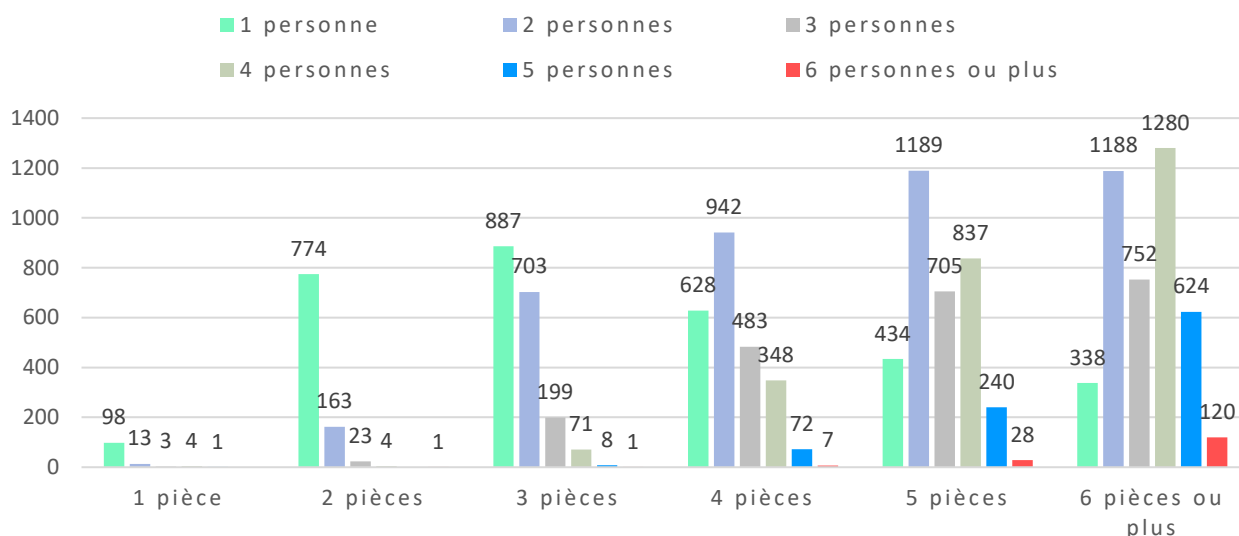
Les petits logements (1 à 2 pièces) ne représentent que 8% des résidences principales. Le nombre de T2 augmente très peu (+75 T2 entre 2009 et 2014) et le nombre de T1 est en baisse : - 47 T1 sur la même période. Cette part très faible de petits logements peut constituer un frein à l'accueil des « jeunes », notamment les jeunes salariés en contrat court, apprentis... Toutefois, l'offre est concentrée sur les pôles d'emploi du territoire. La majorité des logements T1-T2 est localisée sur 3 communes qui concentrent à elles seules 57% de l'offre en petits logements. Il s'agit des communes de Melesse, La-Mézière et Saint-Aubin-d'Aubigné dans lesquelles la part des petits logements représente au moins 10% des résidences principales.

On constate globalement, une offre homogène qui ne peut donc satisfaire l'ensemble des besoins.

Il est à noter que dans les grands logements, les occupants sont souvent des ménages d'une ou deux personnes. On note que parmi les logements de 4 pièces et plus, 46% sont occupés par des ménages d'une ou deux personnes.

RÉSIDENCES PRINCIPALES PAR NOMBRE DE PIÈCES ET TAILLE DES MÉNAGES

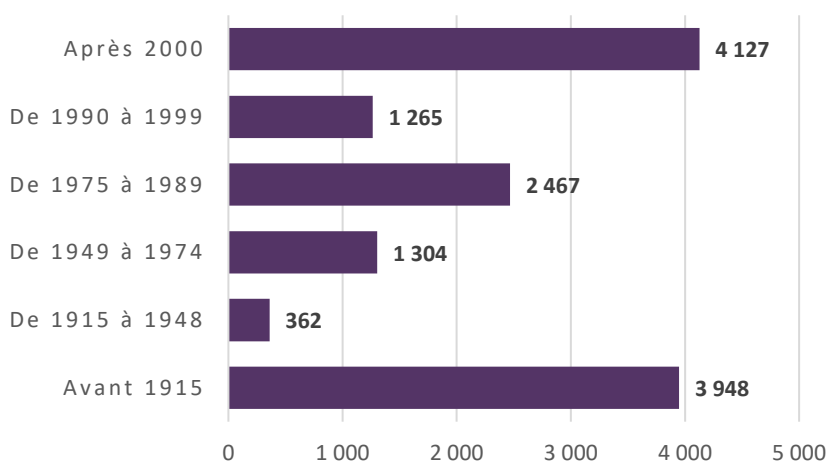
Source : Insee 2014



E- Un parc ancien non négligeable

DATES DE CONSTRUCTION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

Source : Filocom 2015



Le parc de la Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné est relativement récent dans la mesure où 58% des résidences principales ont été construites après 1975⁷.

Le territoire dispose d'un parc important construit entre 1975 et 1989. Celui-ci représente 18% des résidences principales. Et une part plus importante construite depuis 2000 soit 31% des résidences principales.

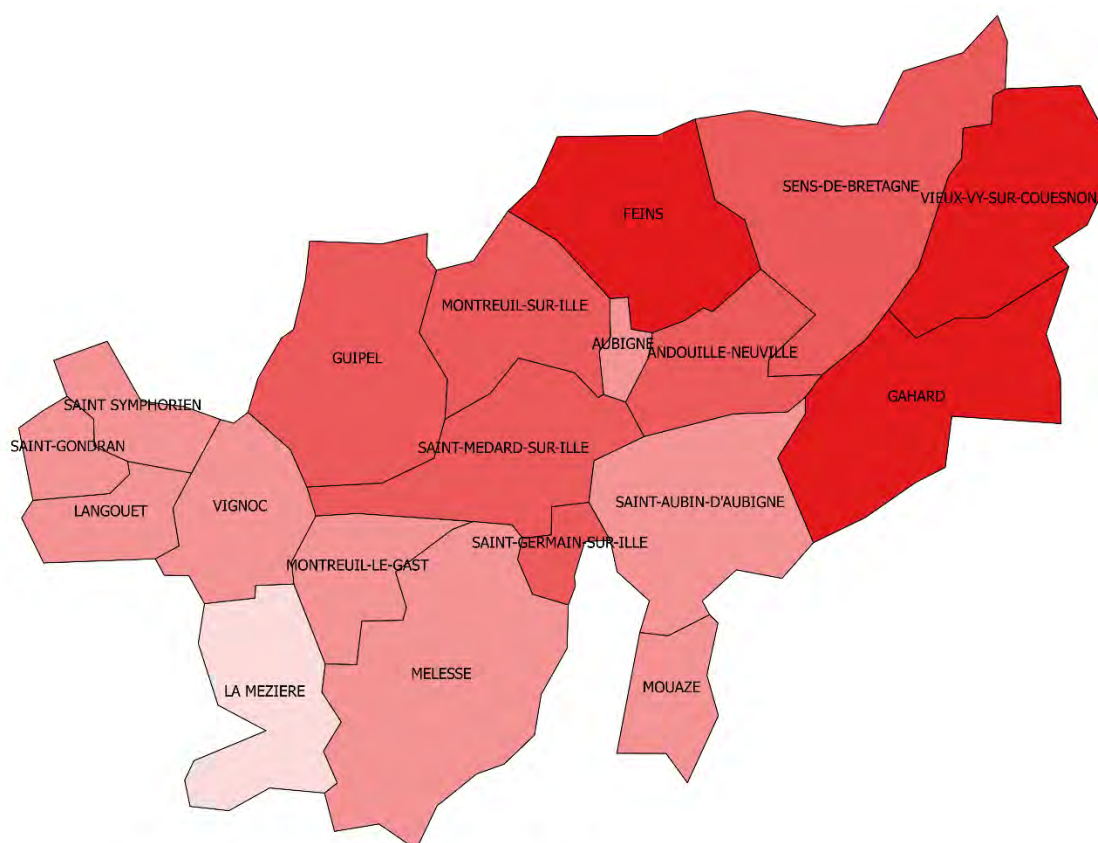
Pour connaître la part des logements datant d'avant 1975 pour chaque commune, ce sont les données Insee 2008 qui ont été utilisées car de nombreuses données manquaient sur le fichier Filocom 2015 (secrets statistiques). Aussi, on peut supposer qu'entre 2008 et 2015, les proportions restent semblables.

Bien qu'il ne soit pas majoritaire, le parc ancien constitue une part non négligeable du parc de logements. Ce dernier comprend en effet 42% de résidences principales datant d'avant 1975. Parmi ces dernières, 70% ont été construites avant 1915, ce qui représente 29% de l'ensemble du parc de résidences principales. On devine donc des besoins potentiels importants en termes de réhabilitation.

⁷ 1975 : date des premières réglementations thermiques

Ces besoins sont davantage concentrés dans les communes situées au nord de la Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné. La carte ci-dessous montre que les résidences principales datant d'avant 1975 représentent plus de 60% de l'ensemble des résidences principales sur 3 communes :

Communes	Part des résidences principales datant d'avant 1975
Gahard	61%
Feins	64%
Vieux-Vy-sur-Couesnon	75%



Part des résidences principales datant d'avant 1975

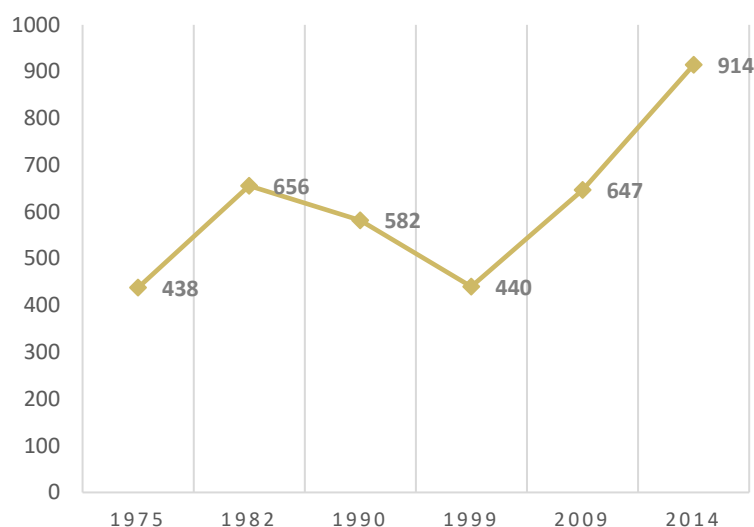
- Moins de 30%
- De 30% à 49%
- De 50% à 60%
- Plus de 60%

Source : INSEE RP 2008 SOLIHA

La prise en compte du potentiel de réhabilitation du parc de logement a été intégrée dans les anciennes politiques du territoire. En effet, la Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné porte une politique habitat depuis quelques années. A l'issue de la fusion des EPCI, la nouvelle intercommunalité a montré la volonté de poursuivre les deux opérations d'amélioration de l'habitat (2 OPAH) et a souhaité amplifier son intervention via la plateforme de rénovation de l'habitat (Pass'Réno).

F- Les caractéristiques du parc de logements vacants

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS

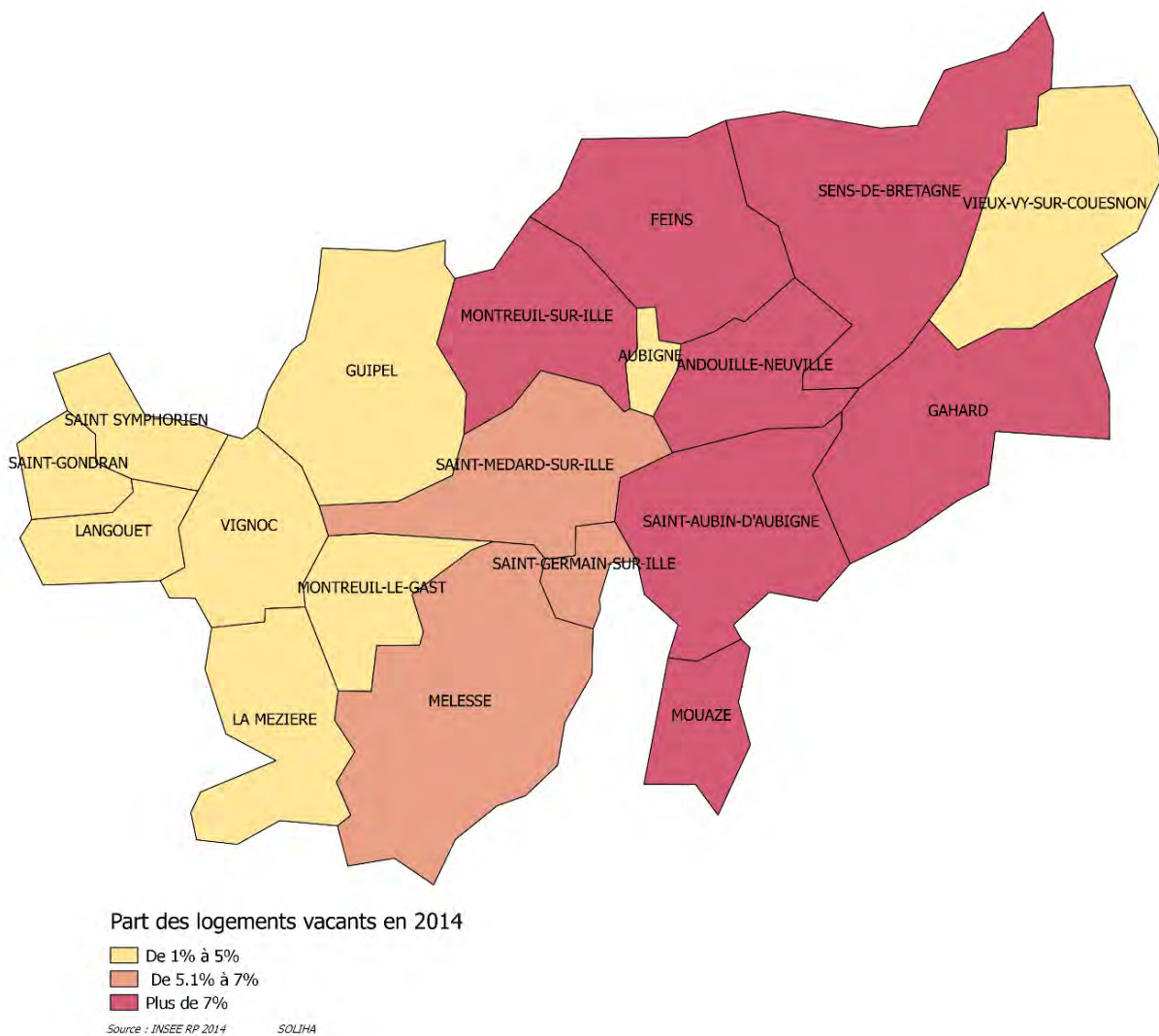


En 2014, le taux de vacance sur l'ensemble de la Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné est de 6,3%. Cela représente 268 logements vacants supplémentaires par rapport à 2009. Bien qu'il s'agisse d'un taux raisonnable, on note une augmentation continue sur la dernière décennie. Au vu de la dynamique démographique observée sur le territoire, cette hausse du taux de vacance met en évidence la concurrence entre le marché de la construction neuve et le marché de l'immobilier ancien. Elle peut aussi supposer un besoin d'effort sur l'amélioration du parc existant.

	Logements vacants en 2009		Logements vacants en 2014		Évolution 2009-2014
	En nbre	En %	En nbre	En %	
ANDOUILLE-NEUVILLE	13	4,1%	31	8,8%	+18
AUBIGNE	5	3,1%	2	1,2%	-3
FEINS	31	7,8%	32	7,4%	+2
GAHARD	34	6,5%	50	8,4%	+15
GUIPEL	40	5,7%	33	4,5%	-7
LANGOUET	7	3,2%	11	4,5%	+4
MELESSE	74	3,5%	132	5,3%	+58
LA MEZIERE	62	3,8%	73	4,0%	+11
MONTREUIL-LE-GAST	20	2,9%	22	3,0%	+1
MONTREUIL-SUR-ILLE	69	7,5%	113	11,0%	+44
MOUAZE	13	3,4%	55	10,1%	+42
SAINT-AUBIN-D'AUBIGNE	72	5,1%	114	7,2%	+42
SAINT-GERMAIN-SUR-ILLE	27	7,3%	24	6,4%	-3
SAINT-GONDRAN	5	2,7%	7	3,5%	+2
SAINT-MEDARD-SUR-ILLE	22	4,1%	38	6,8%	+15
SAINT-SYMPHORIEN	12	5,8%	10	4,0%	-2
SENS-DE-BRETAGNE	101	9,8%	111	10,3%	+10
VIEUX-VY-SUR-COUESNON	7	1,3%	24	4,1%	+16
VIGNOC	32	4,7%	34	4,8%	+2
CCVIA	647	5,0%	914	6,3%	+268

Tableau : Évolution du nombre de logements vacants entre 2009 et 2014 - Source : Insee 2014

Des logements vacants concentrés à l'est du territoire



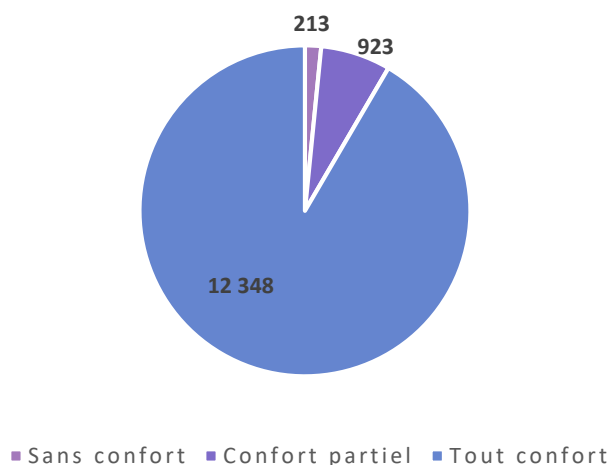
On note une répartition non homogène de la vacance sur l'ensemble du territoire. Les communes situées à l'est présentent en effet les taux de vacance les plus élevés à l'exception de Vieux-Vy-sur-Couesnon et Aubigné où les marchés se révèlent tendus : 1,2% de taux de vacance à Aubigné. On compte trois communes avec un taux supérieur à 10% : Mouazé (10,1%), Sens-de-Bretagne (10,3%) et Montreuil-sur-Ille (11%). En nombre, ce sont les communes de Melesse et Saint-Aubin-d'Aubigné qui sont le plus concernées par la vacance : respectivement 132 et 114 logements vacants en 2014.

III- Des situations de mal-logement peu nombreuses

A- Des logements relativement confortables

NIVEAU DE CONFORT DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

Source : Filocom 2015



En 2015, on compte parmi les résidences principales, 8,4% de logements inconfortables dont 213 logements sans confort⁸ et 923 logements au confort partiel⁹. Ce sont 791 logements inconfortables de moins qu'en 2013, soit une baisse de 41% en 2 ans.

Sur l'ensemble de l'intercommunalité, la part de logements inconfortables est semblable à la moyenne départementale. On note cependant que certaines communes affichent des taux bien supérieurs¹⁰ et notamment 2 communes ont un taux supérieur à 20%, à savoir Vieux-Vy-sur-Couesnon avec 22,1% et Feins avec un taux de 24,1%.

Aussi sur l'ensemble du territoire, on compte 262 logements en état médiocre à très médiocre (classés 7 ou 8 au classement cadastral). Cela représente une faible part des résidences principales (1,9%), proche de la moyenne départementale (1,8%).

Cependant en 2015, 89,4% des résidences principales sont des logements de qualité ordinaire (classés 5 ou 6 au classement cadastral). Cette part très importante n'est pas à négliger puisqu'elle sous-entend des besoins en termes d'amélioration sur le plan énergétique et d'adaptation...

B- Le parc privé potentiellement indigne faible

L'approche du « mal-logement » peut s'appuyer sur le fichier « Parc Privé Potentiellement Indigne » (PPPI).

En 2013, le Parc Privé Potentiellement Indigne comprenait 397 logements, soit 3,7% de l'ensemble des résidences principales du parc privé. Ce nombre est en baisse depuis 2009, où on comptait 530 logements potentiellement indignes.

Même si la fiabilité des données du PPPI est sujette à caution en raison du manque de mises à jour des données cadastrales, l'étude de ces données permet néanmoins de mettre en lumière certains points dans le domaine du mal logement.

⁸ Sont considérés comme « sans confort » les logements ne disposant pas de douches, de WC et de chauffage.

⁹ Sont considérés comme au « confort partiel » les logements dans lesquels au moins un des éléments présentés ci-dessus manque.

¹⁰ À noter que nous disposons des données Filocom détaillées de seulement 8 communes sur 19.

En 2013, ces logements abritent près de 800 occupants. Les 350 logements sont des maisons individuelles et 310 datent d'avant 1949.

	Parc Privé Potentiellement indigne	
	CCVIA	Ille-et-Vilaine
POPULATION DU PPPI	791	25 775
TAILLE MOYENNE DES MENAGES DU PPPI	1,97	1,77
NOMBRE DE LOGEMENTS DU PPPI	397	14 523
PAR DU PPI DANS L'ENSEMBLE DES RP PRIVEES	3,7%	3,9%
NOMBRE DE LOGEMENTS DU PPPI DATANT D'AVANT 1949	314	10 087
PART DES LOGEMENTS DU PPPI D'AVANT 1949 DANS L'ENSEMBLE DU PPPI	79,1%	69,5%

Source FILOCOM 2013 – MEDDE D4APR7S DGFIP, traitement CD ROM Anah

Le parc privé potentiellement indigne est réparti de la manière suivante sur le territoire de la Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné. A noter que les communes d'Andouillé-Neuville, de Vieux-Vy-sur-Couesnon, Sens-de-Bretagne, Guipel, Gahard et Saint-Médard-sur-Ille ont un taux au-dessus du taux PPPI Breton (4,9%) et du taux PPPI départemental (3,9%).

PARC PRIVE POTENTIELLEMENT INDIGNE

	Population	Nombre de RP du parc privé	Nombre de logements du PPPI	Population du PPPI	Taux de logements PPPI
ANDOUILLE-NEUVILLE	840	230	20	49	8,7%
AUBIGNE	491	155	S	S	
FEINS	944	353	S	26	
GAHARD	1 431	460	29	58	6,3%
GUIPEL	1 702	588	33	71	5,6%
LANGOUET	598	204	S	S	
MELESSE	5 934	2 109	46	93	2,2%
LA MEZIERE	4 572	1 516	16	23	1,1%
MONTREUIL-LE-GAST	1 959	668	17	35	2,5%
MONTREUIL-SUR-ILLE	2 212	801	37	75	4,6%
MOUAZE	1 330	420	S	14	
SAINT-AUBIN-D'AUBIGNE	3 479	1 247	38	68	3%
SAINT-GERMAIN-SUR-ILLE	924	312	S	21	
SAINT-GONDRAN	522	175	S	S	
SAINT-MEDARD-SUR-ILLE	1 357	464	23	51	5%
SAINT-SYMPHORIEN	589	150	S	S	
SENS-DE-BRETAGNE	2 399	841	43	80	5,1%
VIEUX-VY-SUR-COUESNON	1 176	446	32	68	7,2%
VIGNOC	1 828	556	S	21	

Bilan :

Un parc de logements globalement récent sur la Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné, mais :

- un ralentissement de la production de logements ;
- une part non négligeable de logements anciens, construits avant la date des premières réglementations thermiques ;
- et une hausse de la vacance, et notamment sur les communes au nord de l'EPCI ;

Une homogénéisation des résidences principales et du statut d'occupation :

- un parc essentiellement constitué de maisons individuelles, constat accentué par la production de ces deux dernières années ;
- une part très importante de propriétaires occupants ;
- et un parc caractérisé par des logements de plus en plus grands, alors que la taille des ménages diminue.

Au regard des données, assez peu de situations de mal logement :

- des logements relativement confortables,
- le parc potentiellement indigne est en recul par rapport aux années précédentes mais révèle que des territoires sont plus touchés que d'autres.

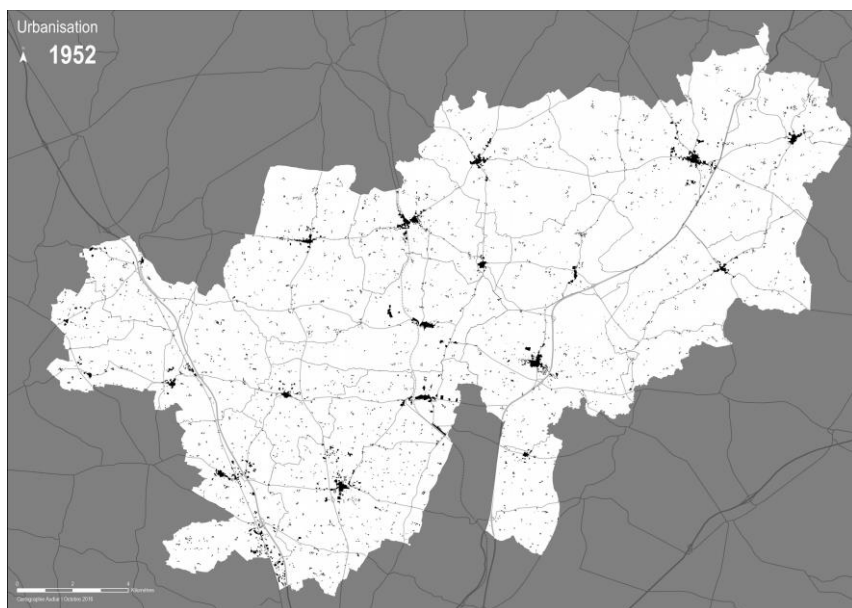
PARTIE III :

Les marchés de l'habitat

I- Le marché foncier

A- L'évolution de la consommation foncière

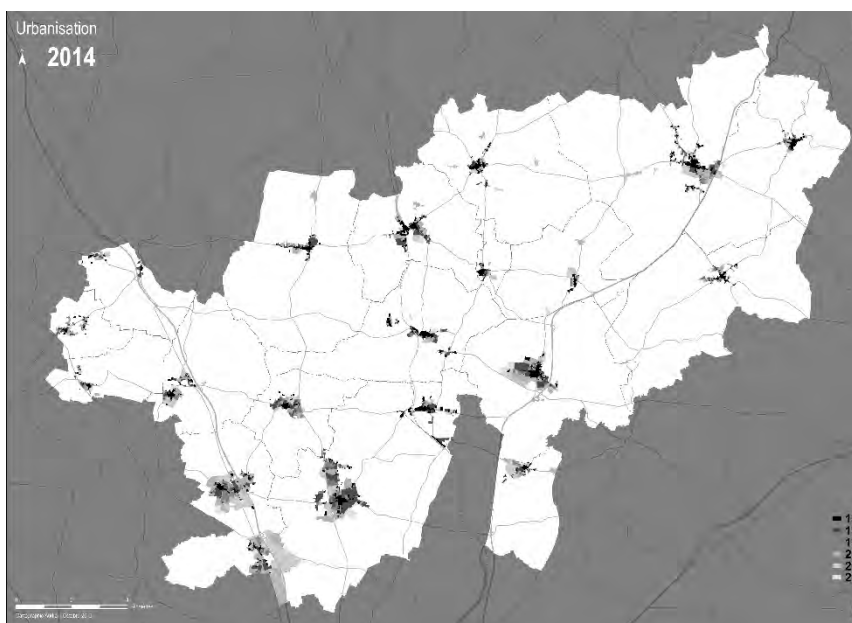
Le dynamisme démographique de la Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné se traduit par une production de logements, et notamment de logements individuels consommateurs de foncier. Sur les 10 dernières années, la consommation foncière annuelle était de 29 hectares. Cette urbanisation est principalement orientée vers l'habitat.



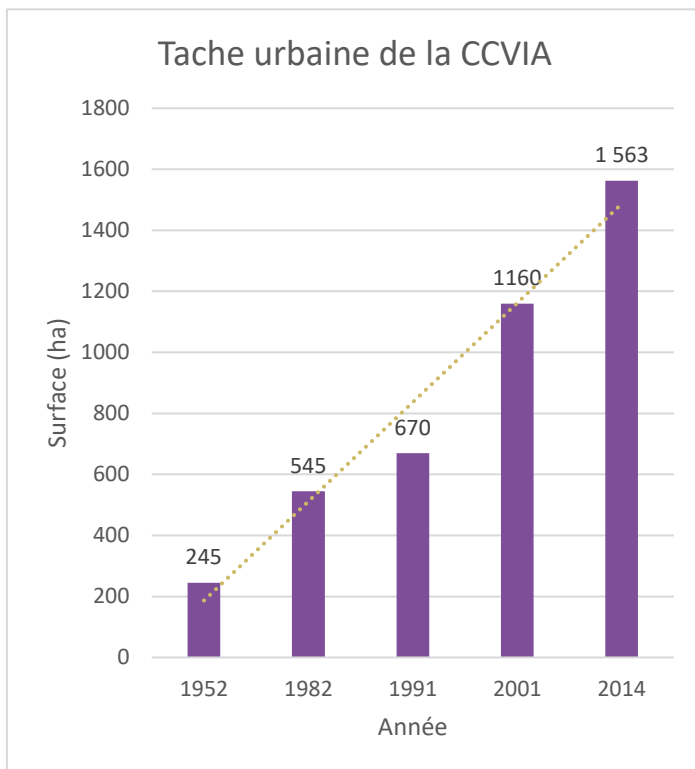
L'AUDIAR a analysé les taches urbaines du territoire de 1952 à 2014. Les cartes ci-dessous représentent le développement du territoire et sa consommation d'espace.

En 1952, la tache urbaine représentait 245 hectares soit 0,8% pour atteindre en 2014, 1 563 hectares soit 5,2 % du territoire.

A travers la représentation ci-contre, on distingue une consommation du foncier inégale entre les communes. Les communes au sud du territoire se sont largement développées, du fait de la proximité avec Rennes.



Source : Carte de l'AUDIAR – Agence d'urbanisme de Rennes



Le territoire de la Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné ne connaît pas une consommation constante.

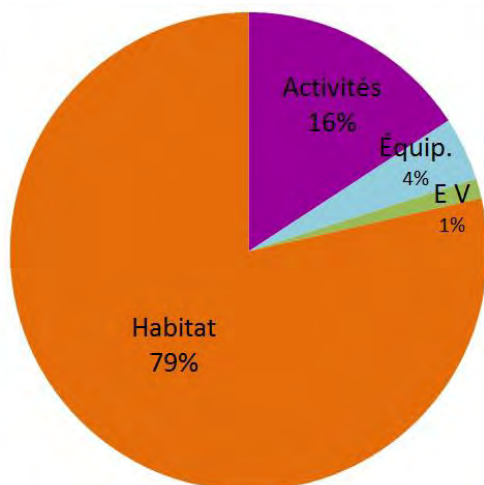
Entre 1982 et 1991, la consommation foncière a été relativement modérée.

Entre, 1991 et 2001, la consommation foncière s'est accélérée, alors que sur cette même période, on enregistrait uniquement 1 265 logements construits (*Filocom 2015*). Il s'agissait d'une production relativement faible par rapport aux années précédentes ; à titre d'exemple, entre 1975 et 1989, 2 467 logements ont été construits). Aussi, sur cette période, la consommation foncière s'est avérée moins "vertueuse".

Source : AUDIAR – Agence d'urbanisme de Rennes

B- Une consommation importante de l'espace par l'habitat

Part de la consommation foncière par typologie



La majorité de l'urbanisation est consacrée à l'habitat. Sur 1 563 hectares urbanisés sur la CCVIA, 1 235 hectares sont consacrés à l'habitat, soit 79% de la surface urbanisée.

Le rythme de construction des quinze dernières années a été de l'ordre de 19 hectares/an pour l'habitat.

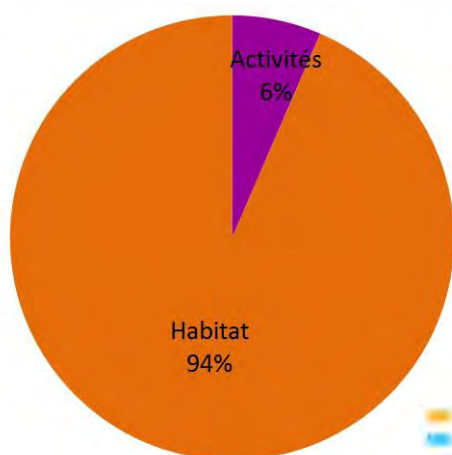
L'activité économique vient en seconde position avec une part de 16% des surfaces urbanisées.

L'enjeu majeur de consommation économe du foncier à vocation de l'habitat est à intégrer dans la mise en place d'une politique locale de l'habitat.

Source : AUDIAR – Agence d'urbanisme de Rennes

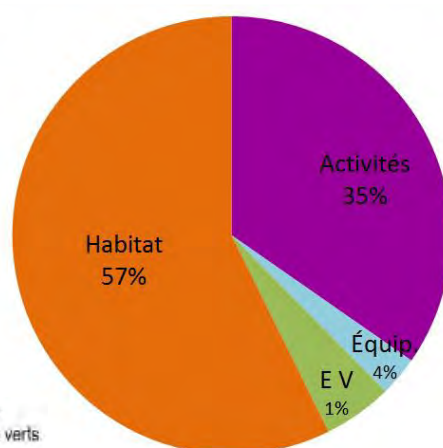
Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, l'agence d'urbanisme de Pays de Rennes a analysé cette part selon différentes périodes.

Destination des zones urbanisées entre



1991 et 2001

Destination des zones urbanisées entre



2001 et 2014

Le développement des zones économiques prend une place de plus en plus importante dans la consommation des espaces. Mais l'habitat représente toujours plus de la moitié de la destination de l'urbanisation.

Rythme annuel d'extension de la tache urbaine pour l'habitat par période

1952-1982	1982-1991	1991-2001	2001-2010	2010-2014
7,7 ha	8,8ha	45,8 ha	19,4 ha	14,2 ha

Source : AUDIAR – Agence d'urbanisme de Rennes

La consommation du foncier s'est faite de manière exponentielle dans les années 1991 à 2001, avec 45,8 hectares annuels. La tendance est à la modération du foncier les années suivantes.

C- Une offre foncière importante

Le marché des terrains à bâtir est plutôt important sur le territoire. En 2013, il y a eu 213 ventes de terrains à bâtir (données DVF : Demande de valeurs foncières). Le prix moyen est de 70 385 €, prix comparable à la moyenne du Pays de Rennes, et moins élevé que celui de Rennes Métropole (76 273 €). Toutefois, il faut signaler que le prix moyen est plus élevé que la moyenne des autres EPCI du Pays de Rennes (hors Rennes Métropole) qui s'élève à 65 232 € soit +5 153 €.

L'étude de l'AUDIAR révèle que la surface moyenne des terrains à bâtir était de 535 m², en 2013. Cette moyenne ne doit pas effacer les disparités entre les territoires du nord et du sud de l'EPCI. En effet, au sein de la CCVIA, on distingue des surfaces plus vastes sur le territoire du Pays d'Aubigné à savoir 606 m² en moyenne contre 493 m² en moyenne pour le Val d'Ille.

Le prix moyen au m² est légèrement plus élevé que sur le Pays de Rennes. En effet, il est de 131 €/m² pour la Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné contre 128€/m² sur l'ensemble du Pays de Rennes (hors Rennes Métropole). Le prix au m² reste toutefois très attractif par rapport au prix de Rennes Métropole qui s'élève à 178 €/m². Là encore, on distingue une différence entre le Val d'Ille avec un prix moyen de 156 €/m²

et le Pays d'Aubigné à 92 €/m². De manière logique, plus on se rapproche de Rennes, plus les prix fonciers augmentent.

Un repérage sur le « Bon coin » a été réalisé pour connaître l'offre foncière mise en vente sur l'ensemble du territoire Val d'Ille-Aubigné. Il convient de prendre ces données avec beaucoup de précaution. En effet, les données sont peu significatives sur certaines communes et le tableau indique des chiffres particulièrement élevés (prix médian).

Cette recherche sur internet a permis d'identifier 110 offres en terrain à bâtir. Cette offre, à un instant T permet de repérer certains phénomènes, mais doit être prise avec beaucoup de prudence.

Tout d'abord, il est important de noter que l'offre est peu présente sur les deux communes les plus importantes : Melesse 1 terrain et La Mézière 2 terrains à bâtir.

Par ailleurs, les offres en diffus font augmenter la taille de la médiane des lots. En effet, une grande disparité des tailles de terrains à bâtir allant de 225 m² à 875 m².

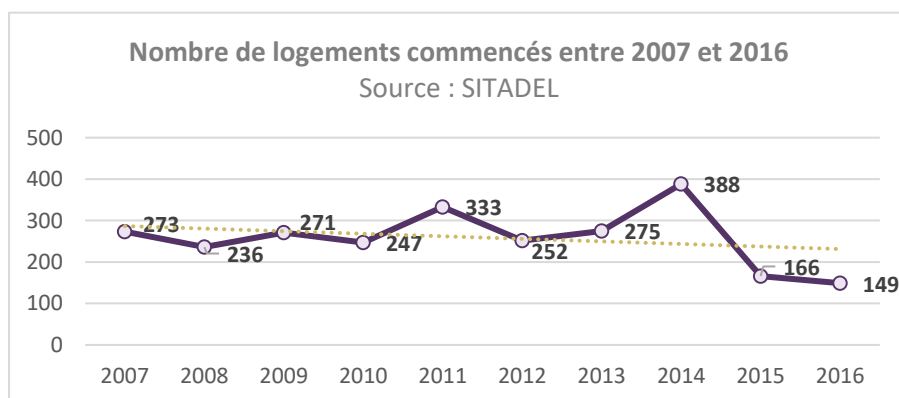
Enfin, trois communes ne disposent pas d'offre sur ce site internet.

Au regard du repérage internet, la surface médiane sur le Val d'Ille-Aubigné est de 439 m². Une surface inférieure aux données DVF¹¹ de 2013. Le prix médian est lui de 48 250 € avec un prix médian/m² de 112 €.

Commune	Nbre TAB	Surf. méd.	Prix médian	Prix/m ² méd.
Andouillé	1	875	75250 €	86 €
Aubigné	2	778	68 250 €	87 €
Feins	7	558	46 035 €	85 €
Gahard	16	691	50 763 €	84 €
Guipel	12	463	43 900 €	75 €
Langouet	0	-	-	-
Melesse	1	326	58 800 €	180 €
La Mézière	2	482	123 725 €	257 €
Montreuil	3	638	107 000 €	158 €
Montreuil/I	5	865	68 500 €	122 €
Mouazé	2	659	49 500 €	75 €
St Aubin	13	225	32 625 €	145 €
St Germain	3	368	48 500 €	131 €
St Gondran	3	490	67 500 €	125 €
St Médard	0	-	-	-
Sens	26	403	45 590 €	112 €
Vieux-Vy	4	510	30 740 €	34 €
Vignoc	10	381	61 425 €	162 €
CCVIA	110	439	48 250 €	112 €

II- Le marché de la construction neuve

A- Une baisse significative de la production de logements



Au cours de la période 2007-2016, les logements commencés ont fortement diminué.

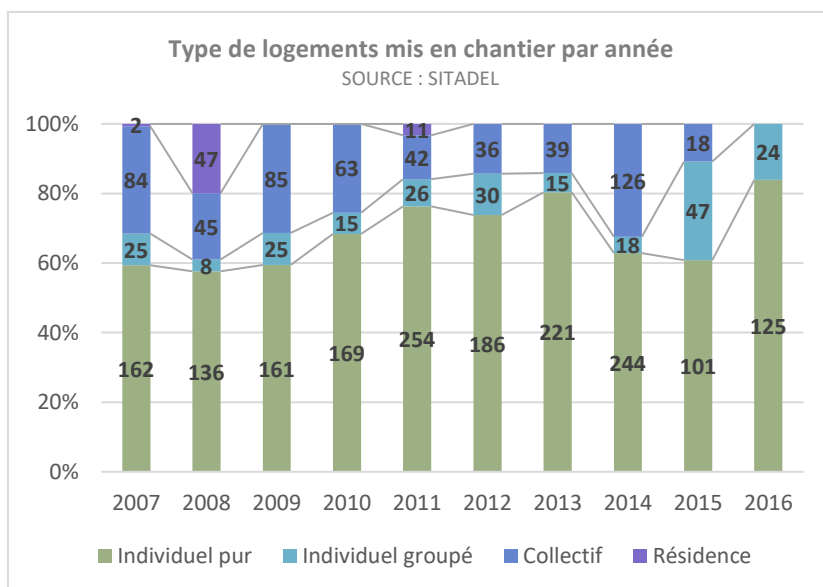
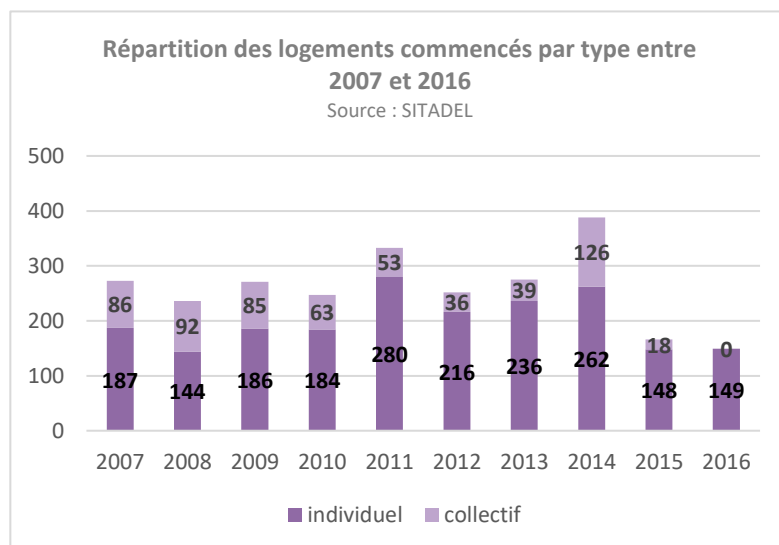
Après une progression entre 2012 et 2014 (388 logements commencés), la production a chuté pour atteindre son chiffre le plus bas en 2016 : 149 logements mis en chantier.

¹¹ Demande de valeurs foncières

B- Un affaiblissement de la diversification des logements

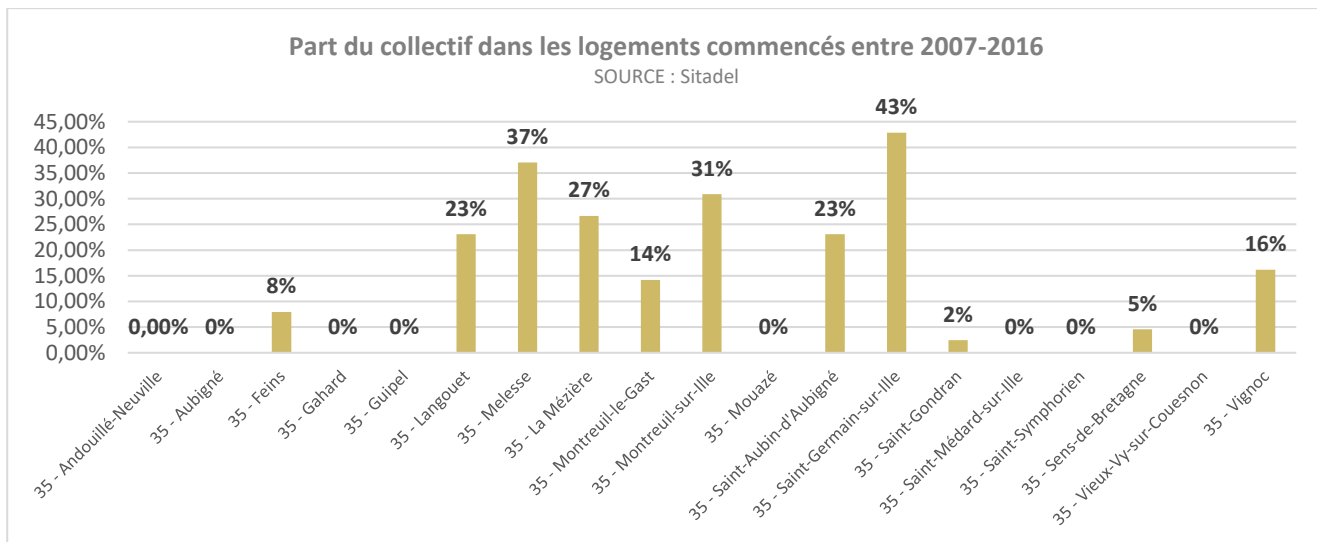
Les logements sont majoritairement des logements individuels : 77% des logements commencés sur l'ensemble des périodes 2007-2016.

Notons que sur les années 2015-2016, les logements commencés sont presque exclusivement des logements individuels. 86% des logements commencés en individuel pour l'année 2015 et 100% pour 2016.



La répartition de la typologie des logements mis en chantier sur les années 2007-2016 montre effectivement une prépondérance de l'individuel pur. Le logement individuel représente environ 62% des logements mis en chantier. Sur l'ensemble des années, les logements commencés en individuel groupé restent peu nombreux (9%).

Les logements commencés en collectif sont plus présents sur les polarités du Val d'Ille-Aubigné.



Sur les autres communes, les logements sont donc en grande partie construits en individuel pur. C'est notamment le cas dans certaines communes du sud de l'EPCI.

III- Le marché de l'immobilier d'occasion

A- L'offre de maisons et d'appartements

Le marché de la promotion immobilière est plus important sur les communes proches de Rennes ; on dénombre :

- 42 logements à vendre fin 2016,
- 126 ventes enregistrées,
- 28 mises en vente.

Le marché comportant de nombreuses maisons et quelques appartements.

Le graphique ci-après montre un épuisement du stock de logements disponibles sur le territoire. Les professionnels de l'immobilier ont confirmé que les stocks de logements commençaient à diminuer. Ils notent également une tension sur certains types de biens et notamment la petite maison familiale.

Promotion immobilière par trimestre dans les couronnes depuis 2002



Source : ECLN

Une recherche a été réalisée sur le « Bon coin » pour apprécier l'offre disponible et mise sur internet. Il s'en dégage une offre importante sur l'ensemble du territoire. En effet, cette recherche a permis de repérer 350 biens en vente. Cependant, il faut noter une diversité d'offres avec des caractéristiques et prestations différentes.



Cette offre identifiée sur le « BONCOIN » est réalisée à un instant T, elle doit donc être prise avec beaucoup de précaution. Certains chiffres peu significatifs font augmenter le prix médian.

Les logements en vente ont une surface médiane de 118 m² pour un prix médian de 209 200 € soit 1 807 €/m². Ce prix est relativement élevé pour les primo-accédants. La disparité des prix est liée, comme on l'a vu, à la diversité de l'offre de logement.

Tableau de l'offre de maisons en vente				
SOURCE : BON COIN				
Commune	Nbre	Surf. méd.	Prix médian	Prix/m ² méd.
Andouillé	11	90	163 127	1 817
Aubigné	2	218	429 665	1 905
Feins	4	140	114 200	696
Gahard	14	111	147 104	1 301
Guipel	8	114	155 308	1 573
Langouet	6	133	167 835	1 391
Melesse	49	127	303 200	2 637
La Mézière	42	129	298 253	2 327
Montreuil G	20	115	246 608	2 050
Montreuil/I	31	96	141 240	1 612
Mouazé	12	104	174 578	1 805
St Aubin	34	107	184 668	1 852
St Germain	15	95	150 292	1 736
St Gondran	10	145	261 000	1 857
St Médard	13	110	219 660	1 921
St Symphorien	1	50	79 000	1 580
Sens	45	118	193 695	1 611
Vieux-Vy	15	136	182 115	1 309
Vignoc	18	120	235 338	1 956
CCVIA	350	118	209 200	1 807

S'agissant de la vente d'appartements sur le Bon coin, l'offre est très faible et cohérente avec la typologie du parc du territoire, à savoir très majoritairement tourné vers les maisons individuelles.

En effet, seules 6 communes ont des biens en vente. Contrairement aux maisons individuelles, l'offre est peu diversifiée. 57% ont une surface comprise entre 45 et 70 m². L'offre de petits logements (<45m²) ou grands logements (>100m²) est peu présente, respectivement 22 % et 2 appartements.

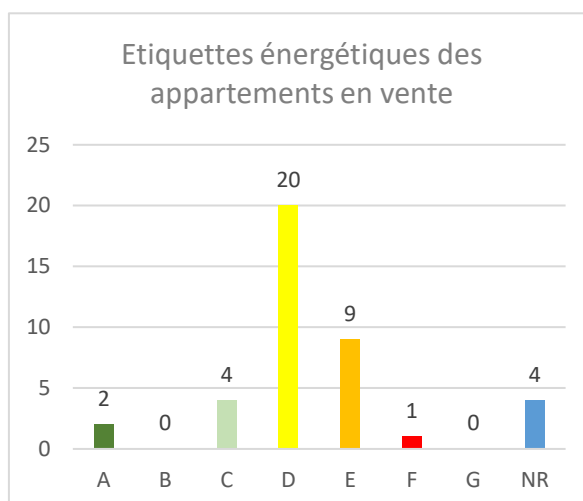
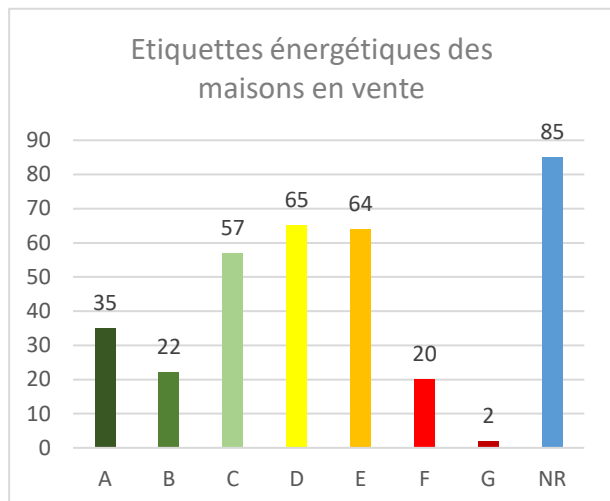
Tableau de l'offre des appartements en vente				
SOURCE : BONCOIN				
Commune	Nbre	Surf. méd.	Prix médian	Prix/m ² méd.
La Mézière	6	64	132 550 €	2 316 €
Melesse	17	62	149 690 €	2 167 €
St Aubin	11	56	109 000 €	2 054 €
St Médard	1	36	69 000 €	1 917 €
Sens	3	65	115 000 €	1 855 €
VIGNOC	2	65	95 700 €	1 472 €
CCVIA	40	59	112 300 €	2 092 €

Les professionnels de l'immobilier précisent que ce marché n'est pas tendu malgré le peu d'offre. En effet, les ménages, plutôt des couples avec ou sans enfant, recherchent davantage la maison individuelle.

B- Un potentiel non négligeable pour l'amélioration énergétique

Pour rappel, 42% de résidences principales ont été construites avant 1975¹². Cela représente un potentiel de réhabilitation important, et notamment en termes d'amélioration thermique.

Les recherches internet sur le « Bon coin » ont montré que sur le marché de l'occasion, maisons ou appartements, les biens avaient des étiquettes énergétiques moyennes.



IV- Le marché de l'accession sociale

A- La location-accession : un produit qui attire peu les nouveaux habitants

Le prêt social location-accession (PSLA) est un dispositif d'accession à la propriété mis en place par les pouvoirs publics en 2004. Il s'adresse à des ménages sous plafonds de ressources qui achètent leur logement neuf situé dans une opération agréée par l'Etat pour être éligible aux financements PSLA.

Les collectivités ont accompagné la location-accession pour permettre aux ménages modestes et sans apport initial de pouvoir accéder à la propriété avec une étape locative suivie d'une acquisition.

Sur la période 2010-2016 de l'ex-Communauté de communes du Pays d'Aubigné, 16 PSLA¹³ ont été livrés.



¹² 1975 : date des premières réglementations thermiques

¹³ Bilan final PLH CCPA

Sur la période 2014-2016 de l'ex-Communauté de communes du Val d'Ille, 89¹⁴ PSLA ont été créés. Les produits en location-accession sont situés sur Melesse (60%), La Mézière (23%) et Montreuil-le-Gast (17%).

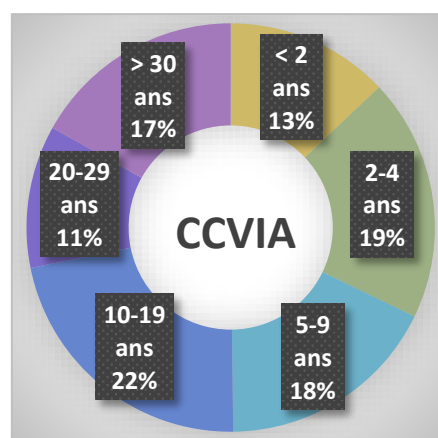


La location-accession se développe plus particulièrement au sud du territoire, où les coûts fonciers sont plus élevés. Ce constat est le même partout en France. Le PSLA se déploie dans les zones tendues ; sur les zones détendues, le PSLA est en concurrence directe avec la production « libre ».

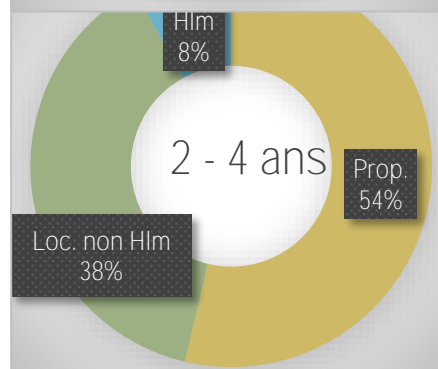
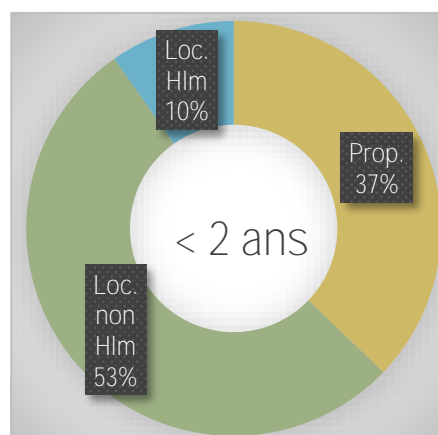
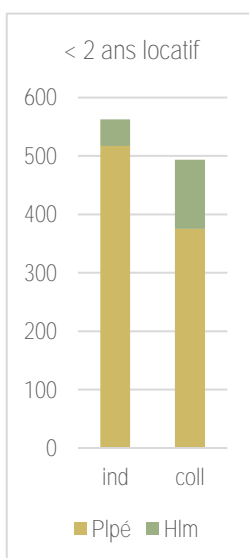
V- Le marché locatif

A- Les emménagés récents

L'analyse des emménagés récents permet d'identifier et d'objectiver les fonctions des différents segments des marchés locaux de l'habitat. L'Insee recense les ménages en fonction de leur ancienneté d'emménagement dans le logement occupé lors du recensement. Par emménagés récents, on retiendra les ménages ayant emménagé dans leur logement depuis moins de deux ans, entre deux et quatre ans et enfin depuis moins de cinq ans. Le premier graphe ci-contre indique la répartition de l'ensemble des ménages selon leur ancienneté d'emménagement. Ainsi, le tiers des ménages du territoire occupe son logement depuis moins de cinq ans.



En retenant les emménagés très récents, depuis moins de deux ans, la fonction d'accueil du parc locatif est confirmée : 63% sont logés dans le parc locatif, représentant 1 056 ménages (892 soit 53% dans le parc privé et 164 soit 10% dans le parc Hlm). Parmi ces locataires emménagés depuis moins de deux ans, une courte majorité habite en individuel, révélant ainsi l'importance du parc collectif dans l'accueil de ces nouveaux arrivants, le parc collectif privé représentant les 3/4 de cet accueil... (375 locataires privés et 119 locataires Hlm). Les accédants à la propriété représentent plus du tiers de ces emménagés depuis moins de deux ans.

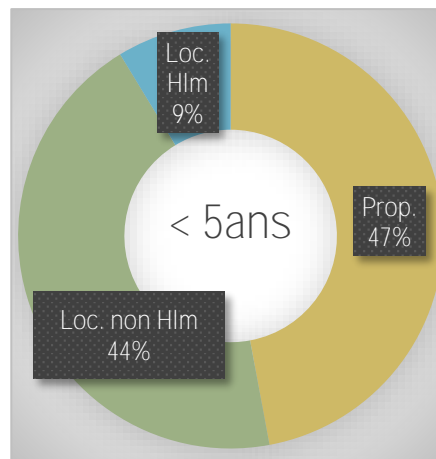


Les ménages ayant entre deux et quatre ans d'ancienneté dans leur logement sont majoritairement des accédants à la propriété (54%),

¹⁴ Bilan triennal du PLH CCVI

inversant légèrement la tendance précédente. Le parc locatif privé réduit plus fortement sa fonction d'accueil des nouveaux arrivants tout en restant dans des proportions comparables à celles des accédants à la propriété chez les emménagés de moins de deux ans.

Enfin, en retenant les emménagés depuis moins de cinq ans, les locataires sont légèrement majoritaires... révélant ainsi l'importance de l'accueil dans le parc locatif privé et public des ménages arrivant sur le territoire. Même s'il existe des marges d'erreur possibles, les tendances globales demeurent. Le territoire est certes un territoire d'accédants à la propriété et/ou de propriétaires (75%) mais ce serait une erreur d'ignorer la nécessité de proposer une diversité des statuts d'occupation pour maintenir l'attractivité du territoire ! Si un ménage sur quatre est locataire dans le territoire, rappelons que plus d'un sur deux l'est quand il arrive sur le territoire... dont un sur deux deviendrait propriétaire, même s'il convient d'être prudent dans l'interprétation des parcours résidentiels.



B- L'offre du marché locatif public

Le parc Hlm est composé de 848 logements selon Filocom. Cette donnée varie selon les sources : 765 selon l'INSEE ; 804 selon RPLS 2015). On peut ajouter également moins d'une centaine de logements communaux ou apparentés (CCAS).

En 2016, le territoire compte 838 logements familiaux locatifs sociaux selon RPLS. Sur une année, l'offre a augmenté d'une trentaine de logements entre le 1er janvier 2015 et le 1er janvier 2016.

En ne retenant que les logements Hlm, le taux de logement social est de 6%, nettement inférieur à celui du département (15%) ou de la région (11%). En prenant en compte le parc communal, il augmente à 7,2%.

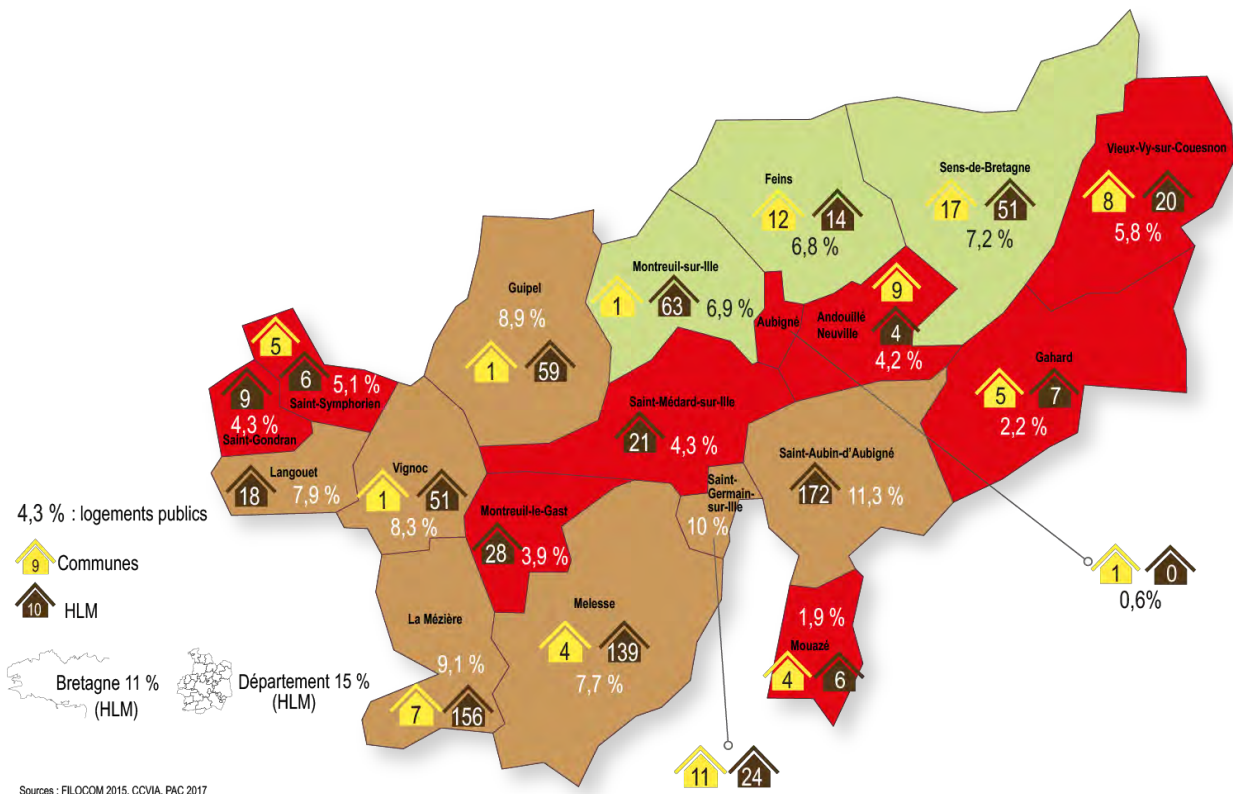
Par ailleurs, selon l'analyse de l'AUDIAR du parc HLM, les logements se ventilent de la manière suivante :

- 827 logements (98 % de l'offre globale) relèvent des plafonds PLUS (catégorie « sociale », produit central du logement social),
- 8 logements (1 %) sont des financements PLAI (catégorie « très sociale »),
- 3 logements sont assimilés à du PLS (catégorie dite « intermédiaire »).

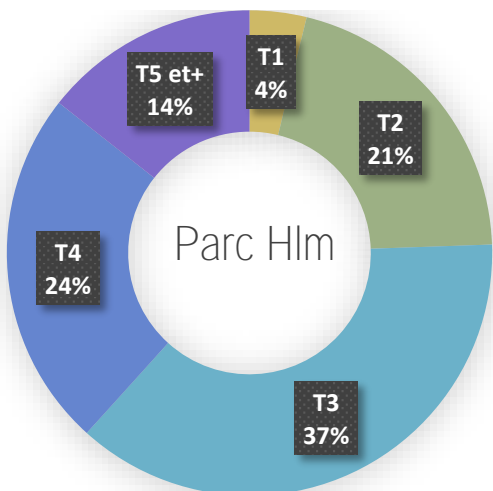
Il faut également préciser que le parc de logements Hlm est concentré sur trois communes : Melesse (177), La Mézière (138) et Saint-Aubin d'Aubigné (170) totalisent plus de 60% de l'offre communautaire.

La carte suivante révèle une disparité de la localisation de l'offre tout en notant que toutes les communes ont au moins un logement Hlm ou communal. Toutefois, on peut relever la faiblesse de l'offre de certaines communes qui ont connu une dynamique résidentielle et/ou démographique positive dans les dernières années : Mouzé, Gahard, Aubigné ou Saint-Symphorien.

L'offre de logements locatifs publics



L'offre du territoire



Source : INSEE 2017

La structure du parc locatif social se compose à 48% de maisons et 52 % d'appartements.

Les T3 et T4 représentent plus de 60% de l'offre, 25% étant des petits logements.

C- L'évolution de la production de logements locatifs sociaux (LLS)

Les périodes constructives du parc se répartissent telles que :

- 2 % datent d'avant 1969 ;
- 37 % des logements datent des années 1970 à 1989 ;
- 25 % des années 1990 ;
- 35 % des décennies 2000 et 2010.

Communes	Nombre de LLS au 01/01/2013	Nombre de LLS au 01/01/2016	Taux de croissance entre 2013 et 2016
Melesse	177	177	
Saint-Aubin-d'Aubigné	148	176	+19%
La Mézière	140	157	+12%
Montreuil-sur-Ille	33	58	+76%
Vignoc	56	56	
Sens-de-Bretagne	55	35	-36%
Guipel	30	34	+13%
Langouet	20	23	+15%
Montreuil-le-Gast	24	23	-4%
Vieux-Vy-sur-Couesnon	19	19	
Saint-Germain-sur-Ille	18	18	
Feins	15	15	
Saint-Médard-sur-Ille	8	11	+38%
Saint-Symphorien	6	10	+67%
Saint-Gondran	9	9	
Gahard	7	7	
Mouazé	6	6	
Andouillé-Neuville	4	4	
Val d'Ille-Aubigné	775	838	+8%

Sources : RPLS 2013 et 2016 - traitements Audiar

Le territoire a connu deux fortes périodes de production de logements : les années 70-80 et les années 2000.

La production de logements sociaux de ces dernières années s'est concentrée sur quelques communes. L'analyse montre notamment une forte hausse sur les communes de Saint-Symphorien et Montreuil-sur-Ille.

A noter, toutefois que deux communes perdent des logements sociaux : Sens-de-Bretagne et Montreuil-le-Gast.

A l'échelle de l'EPCI, le taux de croissance est de 8%.

D- La demande de logements sociaux sur le territoire du Val d'Ille-Aubigné

Selon Filocom 2015, 2 485 ménages disposent de ressources inférieures à 60% des plafonds Hlm et sont donc éligibles au logement très social (PLAI). Pour autant, on observe une demande locative sociale modérée dans les dernières années.

En 2015, la tension locative était plus élevée (2,89 demandes pour une satisfaite) qu'en 2016 (1,35 contre 2,47 dans le département). Cela s'explique notamment par le faible nombre d'attributions en 2015 sur Melesse (12 demandes pour une satisfaite).

En 2016, les 217 attributions (contre 114 en 2015) ont permis de satisfaire une grande partie des demandes (280 au 1^{er} janvier 2017).

La demande est également concentrée sur les principales communes disposant d'une offre locative Hlm :

- Melesse (83 soit 30%) ;
- Saint-Aubin d'Aubigné (68 soit 24%) ;
- La Mézière (63 soit 22%)

A elles trois, elles rassemblent plus des trois quarts de la demande.

Les deux bailleurs présents sur le territoire (Néotoa et Espacil Habitat) témoignent de cette détente du marché. Hors des trois communes les plus demandées, il est plus difficile de trouver des candidats même si la vacance est contenue. Les délais à la relocation y sont plus longs.

Chiffres 2016 à retenir :

838	logements locatifs sociaux au 01/01/2016 soit 6 % du parc des résidences principales du Val d'Ille-Aubigné
35	logements familiaux supplémentaires entre 2015 et 2016
175	attributions réalisées en 2016
512	demandes en instance (choix 1 à 3) dont 275 en 1 ^{er} choix au 31 décembre 2016
10,5 %	taux de rotation du parc social au 01.01.2016

Sources : RPLS - DREAL Bretagne et données issues de la Taxe d'Habitation

E- Les profils des demandeurs de logements locatifs sociaux

L'AUDIAR a étudié les profils des demandeurs sur le territoire de la Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné. Les éléments suivants détaillent le profil des ménages inscrits au fichier commun de la demande. Il s'agit des 275 ménages ayant demandé en 1^{er} vœu, l'une des communes du Val d'Ille-Aubigné.

Statut du chef de ménage				
Résultats en %	CDI, indépendant	CDD, intérim ou demandeur d'emploi	Etudiant, apprenti et autre	Retraité
2016 - CC	45	31	10	14

Source : AUDIAR

Une petite moitié des demandeurs (chef de ménage) affiche une situation professionnelle stable (en CDI, fonctionnaire ou à son compte).

Toutefois une part importante des demandeurs sont en CDD ou intérim.

Composition familiale du ménage				
Résultats en %	Pers. seule	Couple sans enfant	Pers. seule avec enfant(s)	Couples avec enfant(s)
2016 - CC	46	8	29	18

Source : AUDIAR

Presque la moitié des demandeurs sont des personnes célibataires et près d'un demandeur sur trois est une famille monoparentale. Cette dernière catégorie de ménages est en forte progression ces dernières années dans les fichiers communs de la demande.

Motif n°1 de la demande					
Résultats en % selon le motif n°1	Sans logement / hébergé	Divorce, séparation	Lgt trop petit	Lgt trop cher	Raisons de santé
2016 - CC	25	28	15	28	9

Source : AUDIAR

Les motifs les plus récurrents qui motivent les ménages demandeurs concernent :

- des situations de séparation ou de divorce ;
- un logement « trop cher » ;
- une situation sans logement pérenne.

Comme évoqué précédemment, les familles monoparentales progressent dans le logement social. Concernant les motifs de la demande et notamment la part élevée de 28% est donc à relier avec ce phénomène.

Il convient aussi d'évoquer la cherté des logements. Les demandeurs cherchent notamment à se loger sur le territoire, mais dans des conditions abordables.

Les communes demandées		
Communes	Nombre de ménages demandeurs	%
Melesse	88	32
St Aubin d'Aubigné	68	25
La Mézière	56	20
Montreuil sur Ille	17	6
Guipel	8	3
Vignoc	8	3
Sens de Bretagne	7	2
Vieux Vy sur Couesnon	6	2
Montreuil le Gast	5	2
St Médard sur Ille	5	2
Langouët	4	1
St Symphorien	2	1
St Gondran	1	-
Val d'Ille-Aubigné	275	100

La demande est concentrée sur les pôles d'appuis identifiés dans le SCOT du Pays de Rennes.

3/4 des ménages demandeurs qui aspirent à un logement social sur le territoire choisissent en 1^{er} vœu : Melesse, St Aubin d'Aubigné et la Mézière.

La difficile répartition des logements sociaux est liée à une demande de logements sociaux contenue sur ces pôles.

Source : AUDIAR

Typologie du logement demandé				
Résultats en %	T1/T2	T3	T4	T5 et +
2016 - CC	38	34	25	4

L'offre de logements sociaux sur le territoire a montré que le T3 représentait 37% de l'offre sur le territoire. Si on ajoute le T4, ces deux typologies représentent 60% de l'offre.

Et pourtant, on constate une forte demande de T1 et T2 : 38%.

Source : AUDIAR

Bilan :

Une urbanisation et une artificialisation des terres très importantes, du fait de l'habitat :

- un territoire attractif avec un développement plutôt important :
- un développement de l'habitat individuel, consommateur de foncier ;
- une diminution de la taille des terrains, mais encore de grands terrains dans le diffus et dans les communes au nord de l'EPCI.

Un territoire avec une part importante de propriétaires, mais

- une nécessité de poursuivre l'accession-aidée, les coûts du foncier ne permettant pas toujours des opérations « abordables » ;
- une production de PSLA très faible dans le nord de l'EPCI et encourageante sur les communes à proximité de Rennes.

Une offre de logements locatifs publics relativement faible sur le territoire :

- malgré une faible tension sur le marché, la part de logements sociaux se révèle très basse ;
- une homogénéisation de l'offre en logements sociaux ne répondant pas toujours aux besoins enregistrés ;
- une concentration de la production ainsi que de la demande de logements sociaux.

PARTIE III :

Les populations spécifiques

Dans le cadre du PLH, l'analyse doit intégrer les besoins en habitat des populations pouvant être confrontées à des difficultés d'accès ou de maintien dans leur logement. Il s'agit :

- des personnes défavorisées,
- des séniors,
- des jeunes,
- des gens du voyages.

I- Les gens du voyage

A- Une offre spécifique limitée

Le territoire communautaire compte une aire d'accueil située sur la commune de Melesse. Elle est composée de 10 places soit 5 emplacements. La gestion est aujourd'hui communautaire après avoir été assurée par la ville de Melesse.

Globalement et en fonction des saisons (chauffage), le coût moyen est de l'ordre de 80 € mensuels pour un ménage.

Fonctionnement de l'aire d'accueil :

- Cautiion : 50 €
- Emplacement : 2 € / jour
- Demi-tarif 1 € / jour sur justificatif RSA
- Eau : 2 € / m³
- Electricité : 0,12 € / kwh
- Gestionnaire : société Vago

L'occupation de l'aire est quasi exclusivement le fait d'un groupe familial réuni autour de la mère âgée. Il n'y a pas de mobilité et les membres n'ont pas d'activité professionnelle stabilisée. Dans ce cadre, les opportunités de mobilité résidentielle (accession à la propriété, terrains familiaux...) restent limitées compte tenu de la faiblesse des ressources et de la grande précarité observée. Ces hypothèses d'évolutions de parcours résidentiels supposeraient une forte implication financière pour accompagner ces ménages.

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage d'Ille-et-Vilaine est en révision. Il conviendra d'intégrer ses orientations et objectifs à l'issue de son adoption.

II- Les séniors

A- Une population âgée en augmentation sur le territoire et des besoins à venir

Selon les acteurs locaux (pôle solidarité, CDAS...), il est observé des situations de précarité des personnes âgées. Les difficultés concernent les personnes âgées aux ressources modestes pour lesquelles les questions de l'accessibilité et de la mobilité sont posées ainsi que les difficultés liées à la modestie ou l'insuffisance des ressources, notamment lors du passage à la retraite. Ainsi, le CDAS observe des demandes de déménagements vers de plus petits logements aux loyers moins élevés lors de l'arrivée de la retraite et de la diminution des revenus.

Globalement, il apparaît que le parc de logements « ordinaires » est en capacité de répondre aux besoins repérés. Toutefois il conviendra de bien répondre à la question de l'accessibilité et de l'adaptation des logements ainsi qu'à celle d'une offre en logements abordables adaptés à la modestie

des ressources d'une partie des personnes âgées. De même, la localisation centrale dans les centres villes et centres bourgs permettant l'accès aux services et équipement devra être privilégiée.

B- Une offre de structures répartie sur le territoire

S'agissant de l'offre spécifique, les EHPAD totalisent 335 places bien réparties sur le territoire.

Nom	Commune	Places	Gestion
La maison de la Vallée Verte	Guipel	47	CIAS du Val d'Ille
EHPAD Les Alleux	Melesse	108	Association Anne Boivent
Les Roseaux de l'Ille	Montreuil-sur-Ille	50	CCAS
L'Aubinage	Saint-Aubin d'Aubigné	38	CCAS
Résidence Les Vergers	Sens-de-Bretagne	92	Association
CCVIA		335 PLACES	

Source : Guide des établissements et services. 2017

A l'échelle du CDAS, le nombre de bénéficiaires de l'aide personnalisée d'autonomie (APA) stagne (335 en 2016 et 333 en 2015) comme ceux de l'aide sociale à l'hébergement (HEPA) : une soixantaine tant en 2016 qu'en 2015.

C- L'habitat séniors émerge sur le Val d'Ille-Aubigné

Pour répondre aux besoins des séniors non dépendants, de nouvelles offres émergent sur le territoire. Cet intérêt se développe partout en France.

Aussi, au-delà de l'offre spécifique en EHPAD ou maison de retraite, on note un projet de logement intergénérationnel engagé sur Melesse ainsi qu'un ensemble de 24 logements « Helena » programmé sur La Mézière (2020).

Conformément au schéma départemental en faveur de l'autonomie des personnes âgées et des personnes en situation de handicap, des actions permettant de favoriser le maintien à domicile et le développement d'une offre adaptée et diversifiée seront proposées.

A travers les deux OPAH, la collectivité accompagne l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap. La Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné communique auprès des personnes vieillissantes par le biais des clubs des aînés, l'ADMR, les infirmières à domicile...

III- Les jeunes

A- Les besoins des jeunes

Selon les professionnels et acteurs locaux, il n'est pas observé de besoins spécifiques en termes d'habitat des jeunes sur le territoire. L'absence de lieux de formations et d'entreprises importantes pouvant potentiellement générer des besoins en termes de logements temporaires ainsi que la proximité de l'agglomération rennaise et l'accessibilité routière expliquent cette situation.

Les besoins liés à la décohabitation juvénile pourront être satisfaits à partir de l'offre existante. Il conviendra alors d'être vigilant quant à la mobilisation d'une offre adaptée tant en termes de typologies et de localisation que de niveaux de loyers.

B- Une offre de logements très faible pour les jeunes

Il convient de rappeler que l'offre de petits logements est très faible sur le territoire. L'offre de T1 représente 4% du parc, soit environ 34 logements. En ajoutant l'offre de T2, on obtient environ 210 logements.

L'analyse de la demande en cours pour l'année 2017 fait apparaître la demande des étudiants et jeunes en apprentissage. Sur 275 demandes, 27 sont émises par des jeunes.

Sur les demandes émises, on remarque que 38% des demandes sont orientées vers du T1 et T2, soit 104 demandes.

typologie du logement attribué				
Résultats en %	T1/T2	T3	T4	T5 et +
2016 - CC	25	49	22	4

Or, sur les 175 attributions, seuls 44 ménages ont obtenu un petit logement.

On peut imaginer une légère tension sur les petits logements au vu de la demande et des attributions.

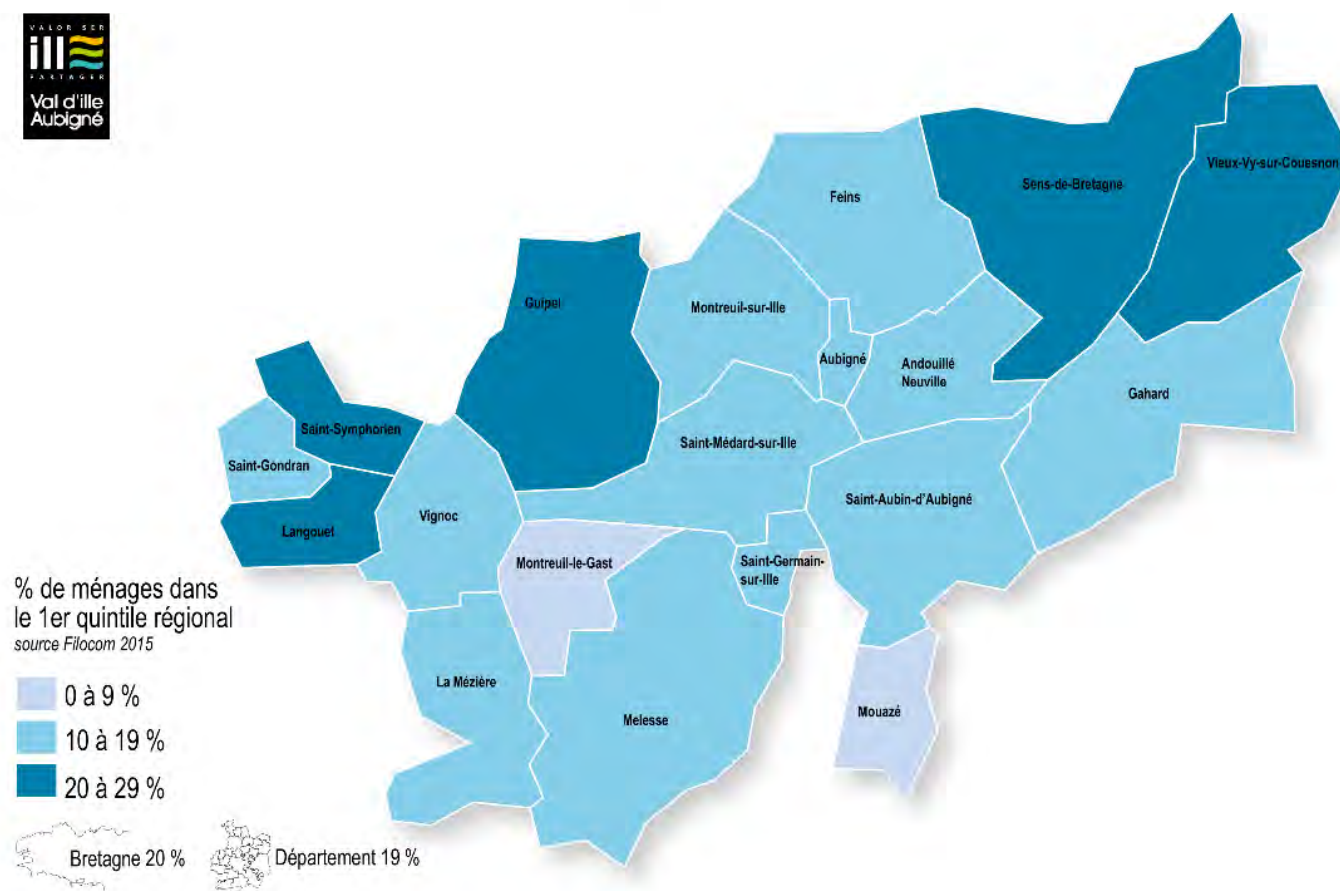
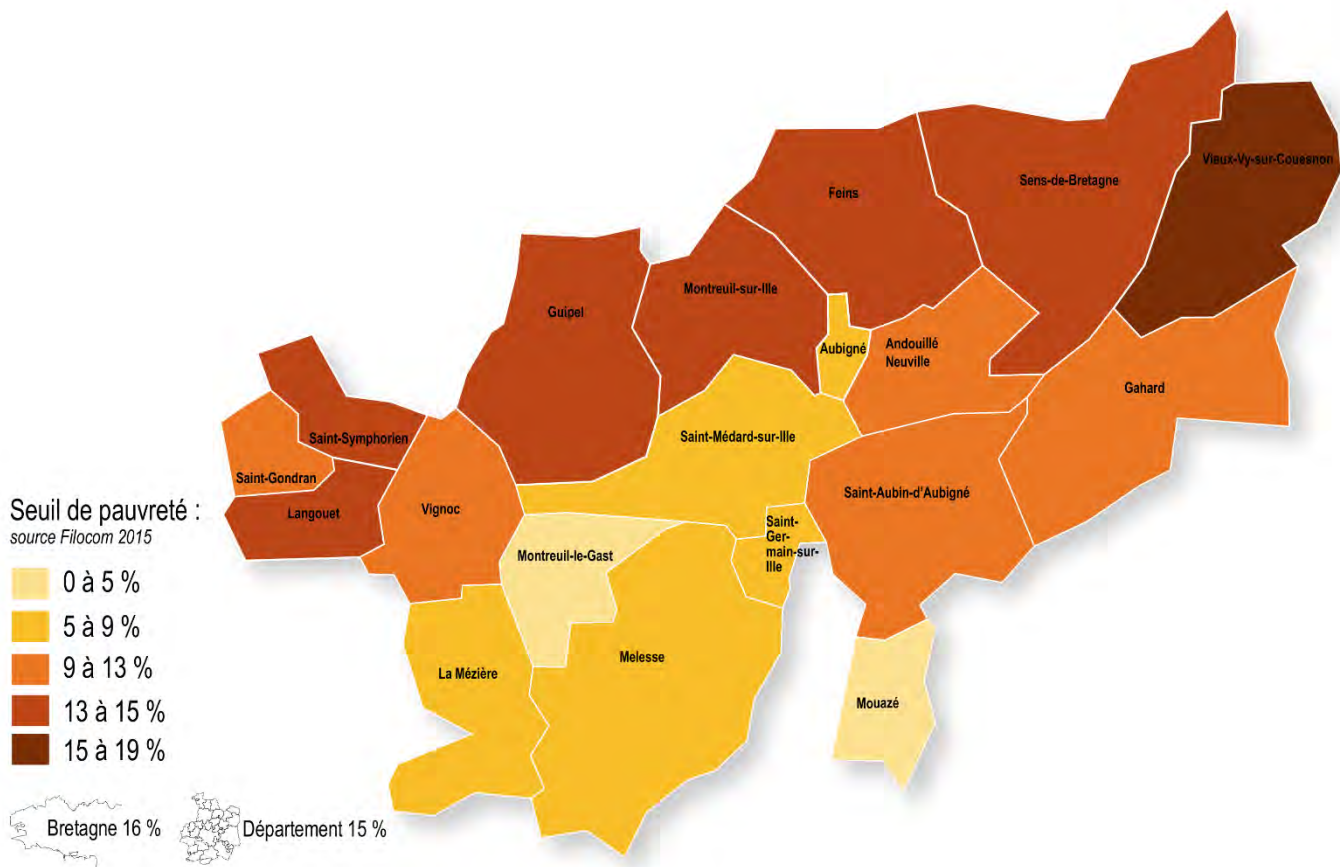
Source : AUDIAR

IV- Les personnes défavorisées

A- La répartition des ménages modestes

Le territoire est caractérisé par un niveau de ressources moyen plutôt élevé et une forte présence des « classes moyennes » selon le « Porter à connaissance » de l'Etat. Comme il a été rappelé, cela ne doit pas occulter le fait que la moitié des ménages peut prétendre à un logement social et près d'un sur cinq à un logement très social (2 500 ménages).

Différentes sources témoignent de l'existence de situations de précarité sur le territoire. En plus des ménages éligibles au logement très social, on dénombre 1 351 ménages sous le seuil de pauvreté soit 10%. La carte suivante révèle que le nord du territoire accueille davantage de ménages sous le seuil de pauvreté même si des exceptions demeurent.



En optant pour la répartition de la population en fonction des quintiles bretons (c'est-à-dire que le premier quintile correspond aux 20% des ressources les plus faibles), l'approche est plus nuancée. A noter qu'au niveau départemental la proportion est comparable (19%).

Les cinq communes accueillant plus de 20% de ménages dont les ressources appartiennent à ce quintile se situent nettement au nord du territoire, à savoir Langouet, Saint-Symphorien, Guipel, Sens-de-Bretagne et Vieux-Vy-sur-Couesnon. Cela complète la première approche à partir du seuil de pauvreté puisqu'aucune de ces communes n'appartient à la catégorie où ces ménages sont les plus présents (> à 20%).

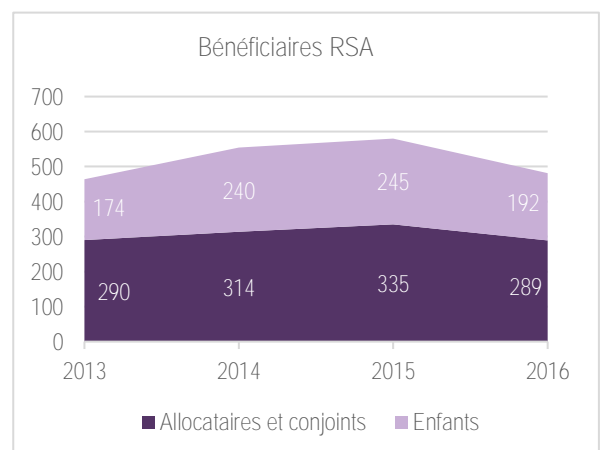
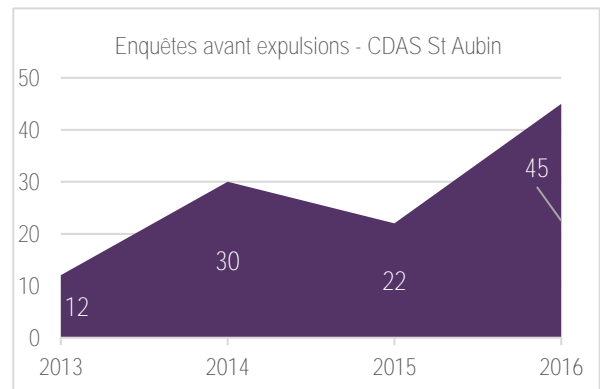
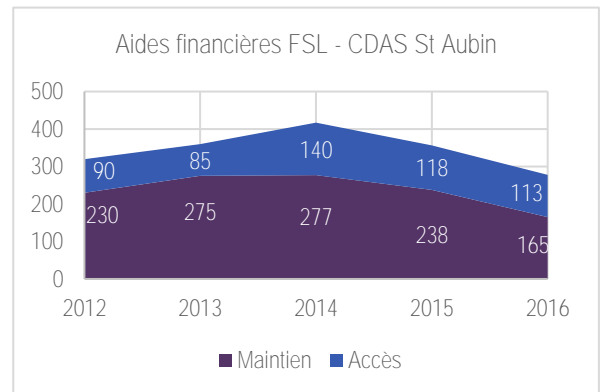
Les deux communes les moins confrontées à cet accueil étaient déjà parmi celles où les ménages sous le seuil de pauvreté étaient les moins présents. Entre ces deux « extrêmes », douze communes se répartissent sur le reste du territoire.

B- Une offre insuffisante au regard des besoins

Le nombre d'aides financières du fonds de solidarité logement en accès et maintien diminue depuis le pic de 2014 mais représentent environ 280 interventions, dont 165 au titre du maintien. Selon le CDAS, ces aides concernent très souvent des demandes liées à l'énergie et au chauffage. L'existence de « passoires thermiques » se traduit par des demandes récurrentes sur certains logements dont les propriétaires refusent de faire les travaux nécessaires. Lorsque les locataires quittent ce logement grâce à une aide du FSL, ils sont remplacés le plus souvent par des ménages qui seront de futurs bénéficiaires du FSL pour pouvoir de nouveau partir...

Autre indicateur révélateur de certaines tensions, le nombre d'enquêtes préalables aux expulsions locatives a fortement augmenté en 2016. Plusieurs facteurs peuvent contribuer à cette augmentation en sachant que ces enquêtes peuvent parfois éviter l'expulsion. Pour autant la réalité de ces situations est indéniable comme leur augmentation.

L'évolution du nombre de bénéficiaires de minimas sociaux complète la connaissance de ces publics. Le graphe ci-contre révèle une légère diminution du nombre de bénéficiaires du revenu de solidarité active (RSA) entre 2015 et 2016 (source CDAS pour l'ensemble de son territoire). A partir des sources CNAF, on dénombre 194 bénéficiaires du RSA en 2016 contre 268 en 2010. La diminution est nette dans l'ancienne CCPA (80 contre 125), moins dans l'ancienne CCVI (143 contre 114). Les communes connaissant les plus fortes diminutions sont La Mézière (-17), Saint-Aubin-d'Aubigné (-15), puis Saint-Médard (-11) et Gahard. A



Melesse, il n'y a pas d'évolution (+1). Langouet est la seule commune où l'évolution est opposée avec une augmentation des bénéficiaires... mais il est fort probable qu'il n'y en avait pas en 2010 (données secrétisées). En 2016, cinq communes ont des effectifs secrétisés, indiquant leur grande faiblesse : Aubigné, Andouillé-Neuville, Gahard, Saint-Gondran et Saint-Symphorien.

S'agissant des personnes bénéficiaires de l'allocation adulte handicapé (AAH), l'évolution est inverse. Toujours selon les données CNAF, il y a 283 bénéficiaires en 2016 (4,8% des allocataires) contre 181 en 2010 (3,7% des allocataires). Seules trois communes ont des effectifs secrétisés : Aubigné, Saint-Gondran et Saint-Germain-sur-Ille. Elles étaient déjà dans cette situation en 2010.

C- L'hébergement temporaire

Le porter à connaissance de l'état mentionne dans son texte ce volet social. La caractéristique majeure du territoire de l'EPCI est la faiblesse de l'offre de veille sociale, d'hébergement et de logement adapté.

Concernant l'offre d'hébergement d'urgence, aucun dispositif n'est conventionné au titre du Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) d'Ille-et-Vilaine. De ce fait, ni le numéro 115 ni l'antenne locale du SIAO (celle de Rennes) ne peuvent orienter un usager désireux d'un hébergement d'urgence de courte durée sur ce territoire.

Pour compenser ce manque d'offre d'hébergement d'urgence, une offre d'hébergement temporaire visant à offrir des solutions de courte durée a été mise en place. Ce projet a émergé dès 2015, par une démarche volontariste de l'intercommunalité. L'offre de logement proposée est un logement de type T2 avec un nombre de 3 personnes pouvant être accueillies dans le logement situé à Saint-Aubin d'Aubigné.

Le volet de l'accompagnement social des personnes relogées ainsi que la recherche de solution en aval de l'hébergement temporaire ont été confiés à l'association AIS 35. Elle gère une offre importante et diversifiée de l'hébergement et du logement adapté sur l'ensemble du département susceptible d'être mise à disposition des publics du territoire.

Par ailleurs, lors des ateliers d'élaboration du Programme Local de l'Habitat, les communes ou les CCAS ont évoqué que le parc communal faisait parfois office de logement d'urgence.

V A L O R I S E R



P A R T A G E R

Val d'ille
Aubigné

PLH de la communauté de communes Val d'Ille-Aubigné

Orientations

| octobre 2018 |

SOLiHA HABITAT
ET TERRITOIRES
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
OUEST

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
PARTIE I :	3
Les grands enjeux du territoire.....	3
I- Les grands enjeux de la CCVIA	4
A- Les grands enjeux issus du diagnostic	4
B- Les enjeux localisés.....	5
PARTIE II :	6
LE SCENARIO DE DEVELOPPEMENT	6
I- Le scénario de développement.....	7
A- Un cadre fixé par le Schéma de Cohérence Territoriale.....	7
B- Les choix de développement de la CCVIA	9
PARTIE III :	16
LES ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE LOCALE DE L’HABITAT	16
I- Les orientations de la politique communautaire de l’habitat.....	17
A- Orientation n°1 : maintenir des conditions favorables d’attractivité et garantir un développement partagé du territoire pour assurer les équilibres	18
B- Orientation n° 2 : déployer une stratégie foncière communautaire pour une mobilisation optimisée du foncier à vocation d’habitat	18
C- Orientation n° 3 : répondre aux besoins grandissants d’adaptation, de remise aux normes et d’adaptation du parc existant	20
D- Orientation n° 4 : accompagner le maintien et l’accès au logement des populations à besoins spécifiques	21
E- Orientation n° 5 : piloter, suivre et animer la politique de l’habitat.....	21

PARTIE I :

Les grands enjeux du territoire

I- Les grands enjeux de la CCVIA

A- Les grands enjeux issus du diagnostic

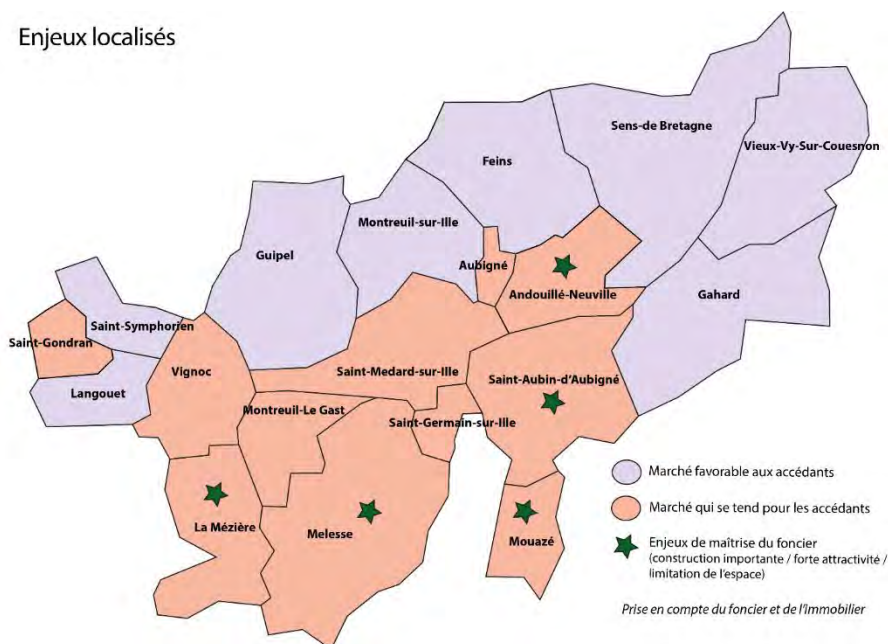
Synthèse des problématiques du territoire

- La population augmente rapidement, en raison d'une attractivité territoriale due à sa proximité avec la métropole rennaise.
- La croissance démographique a été soutenue par une active construction de logements, mais le rythme de construction s'est essoufflé sur la dernière période. Les communes doivent composer avec une ressource foncière de moins en moins disponible, alors que les besoins en logement ne faiblissent pas.
- La structure de la population confirme l'attractivité du territoire auprès des familles.
- Néanmoins, les marchés immobiliers/foncier sont relativement contrastés entre le nord et le sud du territoire. On remarque une ségrégation spatiale progressive entre le sud et le nord du territoire.
- Le parc social (H.L.M et communal) représente environ 7% des résidences principales ; il ne répond que partiellement aux besoins. La poursuite de son développement est nécessaire, en particulier sur les communes disposant d'une offre de services et d'équipements.
- Malgré la création d'une place supplémentaire lors du précédent PLH, les réponses en matière de logement temporaire et d'hébergement sont insuffisantes pour gérer les situations d'urgence ou de précarité.

Problématique	Enjeux / objectifs	Moyens / Actions
Attractivité résidentielle	1. Maintenir des conditions d'accueil diversifiées et de qualité	<ul style="list-style-type: none"> - Pérenniser les moteurs du développement démographique - Poursuite du développement de l'offre, en articulation avec le développement économique et des services à la population - Permettre aux populations modestes de se loger sur l'ensemble du territoire
Vieillessement de la population	2. Anticiper les besoins des séniors et répondre aux besoins des jeunes ménages	<ul style="list-style-type: none"> - Accompagnement du maintien à domicile - Création d'un habitat adapté pour les séniors - Poursuivre l'accession maîtrisée pour rester attractif auprès des jeunes ménages
Consommation d'espace	3. Optimiser la ressource foncière pour développer l'habitat 4. Maîtriser le foncier (pression foncière et développement de l'offre abordable)	<ul style="list-style-type: none"> - Diminution de la taille des parcelles - Mobilisation des dents creuses - Renforcement de l'ingénierie foncière - Poursuivre l'accession maîtrisée pour rester attractif auprès des ménages - Conforter les partenariats (portage foncier)
Marché de l'accession contrasté et de plus en plus sélectif	5. Permettre aux jeunes de s'installer (adapter la programmation de l'accession maîtrisée à la tension de marché)	<ul style="list-style-type: none"> - Orientations d'Aménagement de Programmation, Servitudes de mixité - Maîtrise publique du foncier pour sortir des opérations d'accession aidée
Difficile accès au parc locatif social, du fait d'une offre insuffisante	6. Poursuivre les efforts de développement et de diversification du parc social	<ul style="list-style-type: none"> - Orientations d'Aménagement de Programmation, servitudes de mixité, règlement - Soutien technique et financier aux opérations - Programmation de l'offre de logement locatif social sur les territoires avec une plus forte demande
Un parc ancien avec des besoins de remise à niveau	7. Favoriser la réhabilitation du parc ancien, privé et public 8. Améliorer la connaissance de ce parc	<ul style="list-style-type: none"> - Déploiement d'un dispositif programmé d'amélioration de l'habitat - Rénovation énergétique (plateforme locale)

B- Les enjeux localisés

Enjeux localisés



Le développement territorial prendra en compte les enjeux issus du diagnostic ainsi que les spécificités communales, liées notamment à leur localisation.

Sur les communes du nord de la CCVIA, les marchés fonciers et immobiliers sont favorables aux accédants du fait de prix abordables. L'enjeu pour ces communes est d'attirer les nouveaux ménages pour renouveler la population.

Sur les communes du sud de la CCVIA, les marchés fonciers et immobiliers se tendent. L'enjeu pour ces communes est de rester attractif pour les ménages, notamment en conservant une offre abordable pour les primo-accédants. Du fait d'un fort développement, cette offre abordable doit être complétée par une approche économe du foncier.

Il convient donc de conserver les moteurs de l'attractivité locale sur la frange sud de la CCVIA et de rééquilibrer le développement vers le nord du territoire.

PARTIE II :

LE SCENARIO DE DEVELOPPEMENT

I- Le scénario de développement

A- Un cadre fixé par le Schéma de Cohérence Territoriale

1) Les axes de développement du SCoT du Pays de Rennes

Le SCoT du Pays de Rennes définit les orientations, des principes et des règles d'aménagement pour une cohérence des politiques d'aménagement du territoire.

L'aire urbaine de Rennes est l'une des aires urbaines les plus dynamiques de France et contribue ainsi à l'attractivité de la Bretagne. D'ici vingt ans, **la population de l'aire urbaine va continuer de croître à un rythme soutenu**. A l'horizon 2030, dans le cadre d'un scénario haut imaginé par l'Insee et les agences d'urbanisme de Bretagne, l'aire urbaine pourrait compter 852 600 habitants. Ainsi, sa population augmenterait de 160 600 personnes, soit 23 % en 20 ans. Ces estimations reposent sur **un scénario régional « haut » où la dynamique démographique et économique se polarise dans les agglomérations les plus dynamiques de Bretagne**.

La part actuelle de la population du Pays par rapport à l'ensemble de l'aire urbaine est d'environ 70 %. L'objectif politique est de maintenir ce ratio à l'horizon 2030, en accueillant 70% de la croissance de l'aire urbaine.

Ces estimations ont été prises en compte pour établir le scénario de développement du SCoT.

Le SCoT du Pays de Rennes prévoit d'accueillir à l'horizon 2030 + 5 600 habitants nouveaux en moyenne par an pour atteindre une population totale de 580 000 habitants.

En application du Code de l'urbanisme, le PLH doit être compatible avec le SCoT. Aussi, le programme local de l'habitat veillera à prendre en compte les grandes orientations du SCoT.

Rappel des grands axes du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) :

▪ **Un Pays ville archipel : une organisation pertinente du territoire**

Afin de préparer les territoires aux défis qui l'attendent en matière d'accueil de la population, il s'agit de franchir une nouvelle étape d'organisation en posant les principes d'une armature urbaine confortant « la ville archipel ». Ainsi, le SCoT a réalisé un état des lieux de l'armature urbaine actuelle pour déterminer les polarités existantes. Il a **pris en compte à la fois les poids démographiques et économiques des communes, leur niveau d'équipement et de services, leur desserte tous modes ainsi que leur éloignement du Cœur de métropole**. Le projet d'armature urbaine à horizon 2030 s'appuie sur cet état des lieux ainsi que sur l'organisation souhaitée par les élus pour le futur.

Les bassins de vie sont divers ; ils seront structurés autour de polarités principales :

- le Cœur de métropole,
- les pôles structurants de bassins de vie, avec la possibilité, au nord du territoire, de voir émerger à moyen/long terme, un pôle structurant de bassin de vie,
- les pôles d'appui au Cœur de métropole,
- les pôles de proximité qui comprennent, sur certains bassins de vie, des pôles d'appui de secteur.

Les collectivités **veilleront à respecter et conforter cette armature urbaine pour permettre un meilleur accueil de population**. Les collectivités prendront en compte les préconisations prévues dans le SCoT.

Toutes les communes ont vocation à se développer pour au minimum assurer le renouvellement de leur population. Le développement de l'offre de logements devra se faire préférentiellement dans le Cœur de métropole, les pôles d'appui au Cœur de métropole et les **pôles structurants de bassin de vie**. Les **pôles d'appui de secteurs ont également vocation à prendre une part importante dans le développement du territoire**.

- **Un développement assumé, soutenable et sobre**

Le SCoT plaide en faveur d'une **maîtrise forte de l'étalement urbain**, notamment pour les extensions urbaines.

Le SCoT prévoit de favoriser **une urbanisation économe en espace et resserrée autour des zones urbaines qui constituent l'armature du Pays**. Cette économie de foncier doit permettre de ne pas compromettre la viabilité de l'agriculture, les continuités d'espaces naturels et les corridors écologiques.

Les collectivités devront mettre en œuvre une politique de développement durable. Il s'agit de maîtriser les extensions urbaines en mettant en place une stratégie de renouvellement urbain et d'optimisation foncière :

- la densité des opérations d'extension urbaine est un premier levier qui permet de mieux utiliser les espaces prévus pour l'urbanisation ;
- Le second levier consiste à renforcer la densité de l'habitat dans les tissus urbanisés par le biais d'opérations de renouvellement urbain. Il est donc essentiel d'anticiper l'acquisition des terrains. Dans les secteurs moins favorables, envisager un portage foncier peut même être nécessaire à moyen terme pour maîtriser le coût des opérations.

S'agissant des urbanisations nouvelles à vocation d'habitat, elles devront tendre vers **des densités minimum, différenciées en fonction de l'armature urbaine**.

Par ailleurs, **les territoires disposant de services, équipements, transports prendront une part active à l'accueil de la population**. Pour permettre un développement plus sobre des territoires, les EPCI s'appuieront et respecteront l'armature urbaine. Il s'agit de limiter les déplacements en réduisant les trajets.

- **Un Pays attractif et dynamique avec une capitale régionale, moteurs pour la région Bretagne**

Le rythme annuel de croissance serait de 6 100 habitants par an durant la première décennie d'application du SCoT. **Cette croissance sera répartie en cohérence avec l'armature urbaine prônée par le SCoT**.

Pour répondre à l'ensemble des besoins résidentiels (population en place et ménages qui viendront s'installer), **le Pays de Rennes se donne comme but de produire suffisamment de logements pour tenir cet objectif démographique dans les 10 ans à venir**.

L'objectif est de produire au moins 5 000 logements par an. Cette production devrait permettre de répondre à la forte demande en logement qui, en deçà de ce rythme, risquerait de créer des tensions sur le marché immobilier.

EPCI	Production annuelle minimale de logements
Communauté de communes du Pays Liffré	130
Communauté de communes Châteaugiron	195
Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné	295
Rennes métropole	4 380
Total	5 000

Par ailleurs, les politiques locales de l'habitat des collectivités devront intégrer des objectifs de diversification du logement. En outre, les EPCI veilleront à **favoriser la mixité sociale, générationnelle et des typologies de logements** afin de faciliter et accompagner la diversité des parcours résidentiels. La production de logements devra également s'appuyer sur l'armature urbaine pour développer cette offre d'habitat (locatifs publics, accession aidée, locatifs intermédiaires...).

B- Les choix de développement de la CCVIA

1) Bilan de l'évolution démographique sur le territoire

Pour établir des hypothèses de développement, il est nécessaire de faire le bilan des évolutions récentes et de confronter le projet de territoire aux documents supra-communaux (SCoT).

Aussi le scénario de développement s'appuie sur le bilan des évolutions démographiques des périodes récentes. Après avoir connu une nette accélération entre le début et la fin des années 2000 ; la croissance démographique tend à ralentir, se répartissant de la manière suivante sur les dernières périodes :

- +2% par an entre 1999 et 2014,
- +1,5% par an entre 2009 et 2014.

Sur la dernière période (2009 et 2014), la population des ménages de la CCVIA est passée de 31 923 habitants à 34 373 habitants, soit une **croissance moyenne de 1,5% par an**. Cette croissance démographique a généré un besoin de **181 logements par an**.

Dans le même temps, la taille moyenne des ménages est passée de 2,65 à 2,58 personnes par ménage, soit une baisse moyenne de -0,55% par an. Le desserrement des ménages a généré un besoin de 67 logements par an.

Enfin, les mouvements internes au parc existant (renouvellement, variation des résidences secondaires, variation des logements vacants) ont généré un besoin **de 28 logements par an**.

La somme des besoins en logement (181 + 67 + 28) a été compensée par l'offre développée en construction neuve, soit **276 logements an sur la période 2009-2014**.

2) Hypothèses et objectifs du scénario de développement retenu

Le scénario de développement retenu par les élus de la Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné propose tout d'abord de conforter le développement du territoire, avec l'objectif de retrouver une croissance rapide de la population entre 2019 et 2024 (terme du PLH), soit un rythme moyen de **1,80% par an**, proche du rythme des périodes précédentes.

Il s'agit pour les communes de la Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné de poursuivre une politique d'accueil des ménages issus à la fois :

- de l'agglomération rennaise (conséquences du phénomène de périurbanisation) ;
- de territoires plus éloignés (rapprochement des ménages vers le bassin d'emploi de la CCVIA).

Le besoin en logement généré par cette croissance démographique est estimé à **275 logements par an** (rappel 1999-2009 : 181 logements par an).

La population des ménages de la Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné passerait ainsi de 35 594 habitants en 2015 à plus de 41 000 habitants en 2024 (au 1^e janvier).

Le scénario propose ensuite un maintien du rythme de desserrement des ménages, soit un rythme moyen de **-0,55% par an**. Cette hypothèse s'appuie sur le phénomène de vieillissement observé localement, et qui n'est pas compensé par l'arrivée de familles sur le territoire. Le diagnostic a également montré une augmentation de personnes seules sur le territoire. Le besoin en logement généré par le desserrement des ménages est estimé à **76 logements par an** (rappel 2009-2014 : 67 logements par an).

La taille moyenne des ménages de la Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné passerait ainsi de 2,58 personnes par ménage en 2014 à 2,44 en 2024 (au 1^e janvier).

Enfin, le scénario propose une baisse de l'offre générée par l'évolution du parc existant. Cette hypothèse s'appuie sur une légère augmentation du taux de logements vacants observé sur la Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné, mais avec une nette diminution du rythme de progression.

Par ailleurs, la Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné mènera par ailleurs une politique volontariste en termes d'optimisation du parc existant (notamment par le renouvellement des segments les plus obsolètes. L'offre générée par l'évolution du parc existant est estimée à **-10 logements par an**.

La somme des besoins en logement estimés par le scénario s'élève à **350 logements par an** (275 + 76 - 10 + 10). Pour compenser ce besoin, il faudra donc produire **350 logements par an** en construction neuve, sur l'ensemble du territoire de la Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné et sur la période 2019-2024.

Or, dans la période récente (2009-2014), il a été produit en moyenne 294 logements par an (source : nombre de logements commencés issus de la base SITADEL).

	Bilan 2009-2014	Scénario de développement 2014-2024
Population en début de période	31 923 habitants	34 373 habitants
Population en fin de période	34 373 habitants	41 086 habitants
<i>Croissance annuelle</i>	1,5%	1,80%
Taille moyenne en début de période	2,65 personnes/ménage	2,58 personnes/ménage
Taille moyenne en fin de période	2,58 personnes/ménage	2,44 personnes/ménage
<i>Variation annuelle</i>	-0,55%	-0,55%
Besoins annuels liés à la croissance démographique	181 logements	275 logements
Besoins annuels liés au desserrement des ménages	67 logements	76 logements
Besoins annuels liés à l'évolution du parc existant	28 logements	0 logement
Besoins annuels en construction neuve (2014-2024)	276 logements	350 logements
Construction neuve entre 2014 et 2016		703 logements
Objectif annuel de construction 2019-2024 (durée du PLH)		350 logements

3) Les grands principes de la politique habitat

▪ Poursuivre le développement du territoire : consolider les dynamiques démographiques

Comme évoqué précédemment, le SCoT du Pays de Rennes prévoit une ambition démographique forte. L'intercommunalité, par le biais de son projet intercommunal, envisage de participer activement à l'ambition démographique du Pays de Rennes en produisant sur la durée du PLH un nombre important de logements pour répondre aux besoins d'accueil.

Aussi, la CCVIA envisage une production plus forte que sur les périodes précédentes pour répondre à l'évolution démographique, au desserrement des ménages, au maintien du taux de logements vacants et de résidences secondaires.



2 100 logements sur 6 ans (350 log/an)

▪ Structurer le territoire : conforter l'attractivité du territoire et rééquilibrer le développement

La CCVIA a défini le maillage en s'appuyant sur le SCoT du Pays de Rennes et sur la volonté des élus de structurer localement le territoire par une organisation en bassins de vie :



- ***pôles structurants de bassin de vie ou en devenir,***
- ***pôles d'appui de secteur,***
- ***pôles intermédiaires de proximité,***
- ***pôles de proximité.***

La CCVIA a donc identifié une strate supplémentaire dans le maillage du territoire : les pôles intermédiaires de proximité (Sens-de-Bretagne, Montreuil-le-Gast, Vignoc et Guipel). Ces communes ont été retenues du fait de la présence significative sur leur territoire de services, équipements, commerces. Aussi pour maintenir cette structuration, il semble opportun de conforter ces communes par l'accueil de population nouvelle.

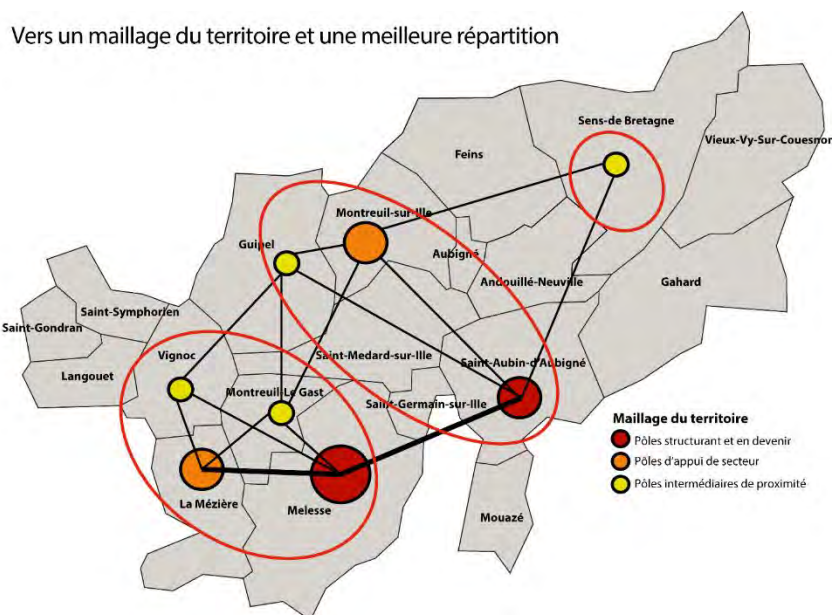
	Population > 1 500 hab.	Services et commerces		Equipements
Sens-de-Bretagne	2 544	Catégorie A (SCoT)	- Alimentation générale : boulangerie, boucherie - Services : pharmacie, agence bancaire coiffeur, garage, bar-tabac-presse	- Ecoles publiques et privées - EHPAD - Bibliothèque - Centre de loisirs et la garderie scolaire - Centre de secours - Complexe sportif
Montreuil-le-Gast	1 927	Catégorie B (SCoT)	- Alimentation générale : boulangerie - Services : pharmacie, garage, bar-tabac-presse	- Ecoles publiques et privées - Garderie - Médiathèque - Salle de sports
Vignoc	1 831	Catégorie C (SCoT)	- Alimentation générale : boulangerie	- écoles - Garderie - salle multisports

Guipel	1 711	Catégorie C (SCoT)	- Services : bar-tabac-presse	- Ecoles publique - Micro-crèches - Equipements sportifs - EHPAD
---------------	-------	--------------------	-------------------------------	---

La carte suivante présente l'armature urbaine retenue. Le territoire dispose de deux pôles structurants et en devenir sur la frange sud de la CCVIA :

- Melesse : pôle structurant de bassin de vie,
- Saint-Aubin-d'Aubigné : pôle structurant en devenir. La commune doit conforter son attractivité dans les années à venir, notamment pour permettre un rééquilibrage vers le nord-est du territoire.

L'objectif est de conforter ces deux pôles pour permettre leur rayonnement sur l'ensemble du territoire.



Le diagnostic a fait ressortir un développement péri-urbain, lié à l'attractivité de Rennes Métropole. Les élus du territoire souhaitent également permettre le rééquilibrage du développement vers le nord-est. Aussi, la commune de Sens-de-Bretagne va jouer un rôle important au niveau de ce bassin de vie. Comme évoqué précédemment, la commune dispose d'atouts pour conforter l'armature urbaine : services et commerces de proximité, équipements, accès rapide vers Rennes Métropole via l'axe D 175...

En conclusion, la CCVIA confortera les pôles structurants et développera une armature urbaine par petits bassins de vie pour accompagner un certain rééquilibrage. Il s'agit de développer la complémentarité et l'interdépendance entre communes pour permettre à chacune de se développer.

- **Principe de la production : maintenir des conditions favorables d'attractivité et garantir un développement partagé du territoire pour assurer les équilibres démographiques**

Le SCoT du Pays de Rennes prévoit un « devoir d'accueil des habitants ». Ainsi, chaque commune doit participer à la production de logements, dans un principe de solidarité et de complémentarité.

La production de logements s'appuiera sur l'armature urbaine définie lors de l'élaboration du PLH. Les pôles structurants et pôles d'appui de secteur prendront un part significative dans la production de logements. Les objectifs de production en construction neuve sont de 57% de la production totale de logements.

Structure du territoire	Production sur 6 ans	Par an	Part de la production
Pôles structurant ou en devenir	750	125	36%
Pôles d'appui de secteur	450	75	21%
Pôles intermédiaires de proximité	408	68	20%
Pôles de proximité	492	82	23%
CCVIA	2 100 logements	350 logements	100%

Dans le cadre de sa politique habitat, la CCVIA veillera à favoriser la mixité sociale ainsi que la solidarité territoriale. En effet, l'ensemble des communes souhaite participer à l'effort de production de logements locatifs sociaux (LLS) et de logements en accession abordable. Conformément au SCoT, la CCVIA s'appuiera également sur l'armature urbaine, comme évoqué précédemment, pour développer l'offre en logements aidés.

Structure du territoire	Logements aidés sur 6 ans	Par an	%	minimum SCoT
Pôles structurant ou en devenir	215	36	28,5%	25 %
Pôles d'appui de secteur	128	21	28,5%	<i>Doit prévoir une part significative</i>
Pôles intermédiaires de proximité	71	12	17,5%	<i>Aucune prescription SCoT</i>
Pôles de proximité	53 ¹ (uniquement en LLS)	9 (uniquement en LLS)	11%	
CCVIA	467 logements	78 logements	100%	

Il convient de préciser la définition du logement aidé. Pour le SCoT, le logement aidé intègre le logement locatif social et le logement en accession sociale. Ainsi, tout logement bénéficiant d'aides directes (subventions) et/ou indirectes (prêts / exonération) est considéré comme logement aidé.

La CCVIA souhaite préciser ces deux catégories pour limiter les interprétations :

- **le logement locatif social** : tous les logements construits avec l'aide financière de l'État (aide à la pierre). Il existe plusieurs catégories de logements sociaux :
 - *le PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) réservé aux personnes en situation de grande précarité qui cumulent des difficultés sociales et économiques ;*
 - *le PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) destiné aux ménages modestes ;*
 - *le PLS (Prêt Locatif Social) pour des logements situés en priorité dans les zones tendues.*

La CCVIA intégrera aussi bien les logements familiaux que les structures dans le décompte des logements locatifs sociaux.

NB : les logements « PINEL » ne sont pas intégrés dans le décompte du logement social.

- **l'accession sociale** : tous les logements en accession bénéficiant d'aides ou de prêts spécifiques pour permettre une accession abordable et maîtrisée. Auparavant, la CVIA comptabilisait les prêts à taux zéro (PTZ). Le PTZ permettait de favoriser l'accession sociale à la propriété des ménages modestes. Cependant, le PTZ dans le neuf devrait s'arrêter au 31 décembre 2019.

¹ Il faut préciser que l'accession abordable sur la CCVIA est permise via des marchés moins tendus. Les ménages trouvent une offre accessible sur les lotissements ou ZAC. Par ailleurs, les produits d'accession-sociale classique, type PSLA, ne sont pas adaptés à ces marchés. Enfin, la fin du PZT ne permettra plus de prendre en compte ce dispositif dans le suivi des objectifs. Aussi, les communes de proximité pourront développer une offre via le dispositif mis en place par la CCVIA, à savoir l'auto-construction, mais, la CCVIA a préféré ne pas afficher d'objectifs qu'elle ne pourrait atteindre.

La CCVIA intégrera dans son décompte l'accession-sociale, en prenant en compte les dispositifs suivants :

- le PTZ (prêt à taux zéro) sera pris en compte jusqu'à sa suppression ;
- le PSLA (prêt social location-accession), dispositif d'accession à la propriété mis en place en 2004. Il s'adresse à des ménages sous plafonds de ressources achetant un logement neuf situé dans une opération agréée par l'Etat ;
- l'auto-construction via le dispositif de la CCVIA : l'objectif est d'aider à réduire les coûts d'accession, grâce à une auto-construction « collective » réalisée par les habitants avec un accompagnement permettant la sécurisation du projet ;
- l'accession via un office foncier solidaire : la CCVIA souhaite étudier l'opportunité et la faisabilité d'un office foncier solidaire.

4) Une répartition de la production neuve objectivée au regard des projets connus

La déclinaison se fonde sur les besoins des communes, en lien avec le projet politique de cohérence et de solidarité territoriale. L'objectif de croissance s'appuie sur les priorités suivantes :

- conforter le rayonnement des pôles structurants ;
- respecter l'armature urbaine ;
- partager les efforts de production pour permettre à chaque commune de se développer ;
- prendre en compte les projets à venir pour faciliter l'atteinte des objectifs.

Ces objectifs permettent la mise en cohérence des politiques d'aménagement du territoire au regard des politiques économiques, de transports et déplacements, de services...

		Production globale		Logements Locatifs sociaux (LLS)		Accession aidée (AA)	
		Total production sur 6 ans	Par an	Total production LLS sur 6 ans	Par an	Total production AA sur 6 ans	Par an
Pôles structurant ou en devenir	Melesse	540	90	135	23	27	5
	Saint-Aubin-d'Aubigné	210	35	42	7	11	2
	Pôles structurant ou en devenir	750	125	177	30	38	7
Pôles d'appui de secteur	La Mézière	300	50	75	13	15	3
	Montreuil-sur-Ille	150	25	30	5	8	1
	Pôles d'appui de secteur	450	75	105	18	23	4
Pôles de proximité	Sens-de-Bretagne	102	17	10	2	5	1
	Montreuil-le-Gast	102	17	15	3	5	1
	Vignoc	120	20	18	3	6	1
	Guipel	84	14	8	1	4	1
	Pôles intermédiaires de proximité	408	68	51	9	20	3
	Gahard	72	12	7	1	<i>Pas d'objectifs définis mais les communes pourront réaliser si elles le souhaitent des programmes en accession-sociale</i>	
	Saint-Médard-sur-Ille	72	12	7	1		
	Mouazé	48	8	2	0		
	Feins	48	8	0	0		
	Saint-Germain-sur-Ille	48	8	10	2		
	Andouillé-Neuville	48	8	5	1		
	Saint-Symphorien	36	6	5	1		
	Vieux-Vy-sur-Couesnon	36	6	5	1		
	Langouet	24	4	6	1		
Saint-Gondran	36	6	4	1			
Aubigné	24	4	2	0			
Pôles de proximité	492	82	53	9	0	0	
CCVIA		2 100	350	386	66	81	14

PARTIE III :

LES ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

I- Les orientations de la politique communautaire de l'habitat

Pour permettre la réalisation des objectifs du scénario de développement retenu, les collectivités de la CCVIA (communes et EPCI) devront mettre en œuvre une politique de l'habitat adaptée au territoire.

Cette politique, qui fait le lien avec les enjeux mis en évidence par le diagnostic, se traduit en orientations stratégiques et sera déclinée ultérieurement en modalités opérationnelles dans le programme d'actions.

<u>Axe 1</u> Production et mixité sociale	Maintenir des conditions favorables d'attractivité et garantir un développement partagé du territoire pour assurer les équilibres
<u>Axe 2</u> Foncier et urbanisme	Mettre en œuvre une politique communautaire limitant la consommation foncière et accompagnant la qualité urbaine.
<u>Axe 3</u> Parc existant	Optimiser les capacités du parc ancien pour valoriser le tissu existant, poursuivre et amplifier la revalorisation du parc
<u>Axe 4</u> Répondre aux besoins non couverts par les marchés immobiliers	Développer un habitat solidaire pour répondre aux besoins spécifiques
<u>Axe 5</u> Piloter la politique habitat	Animer et faire vivre la politique habitat de la CCVIA

A- Orientation n°1 : maintenir des conditions favorables d'attractivité et garantir un développement partagé du territoire pour assurer les équilibres

Les enjeux identifiés sont :

- poursuivre une croissance démographique soutenue et positive pour l'ensemble des communes ;
- accompagner le rééquilibrage du territoire et partager les efforts de production ;
- accroître la production de logements locatifs sociaux ;
- permettre l'installation des familles en lien avec le maintien des équipements et des services sur le territoire.

Les principes correspondants sont :

- **Produire 2 100 logements en réponse aux ambitions démographiques et pour assurer l'équilibre territorial**

Sur la durée du PLH, la CCVIA doit produire une offre suffisante (350 logements par an) pour accueillir de nouveaux ménages et maintenir la population en place. Cela passe notamment par la répartition de la production de logements afin de conforter les communes attractives mais également permettre un rééquilibrage vers le nord du territoire.

- **Construire l'approche intercommunale de la mixité sociale en diversifiant la production de logements**

La CCVIA développera les outils pour construire son projet de mixité et de solidarité territoriale afin d'accompagner la diversification de l'offre de logement sur l'ensemble du territoire.

Pour ce faire, elle mettra également en œuvre la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et du Plan Partenarial de Gestion de la Demande Locative Sociale (PPGDLS) en lien avec les bailleurs sociaux.

- **Développer le locatif social sur l'ensemble du territoire**

L'offre en logements locatifs sociaux est insuffisante. Pour mémoire, en ne retenant que les logements H.L.M, le taux de logement social est de 6%, nettement inférieur à celui du département (15%) ou de la région (11%). Aussi, la CCVIA envisage de développer fortement l'offre locative sociale sur la durée du PLH. Cette offre nouvelle permettra de répondre aux besoins des ménages et favorisera les parcours résidentiels. Sur la durée du PLH, il va s'agir de produire 386 logements locatifs sociaux, soit environ 60 logements sociaux par an.

- **Accompagner l'accession à la propriété dans le neuf**

Les situations des marchés immobiliers, au demeurant contrastées, expliquent en grande partie les dynamiques de peuplement. L'installation de jeunes familles dépend en effet de la possibilité d'y réaliser un parcours résidentiel, et notamment, une accession à la propriété.

Le diagnostic a mis en évidence les secteurs sur lesquels il est possible aux primo-accédants d'accéder à la propriété et ceux où l'accès est plus difficile en raison de prix élevés (prix du terrain / prix de l'immobilier ancien). Aussi, le territoire de la CCVIA devra être vigilant, notamment sur les communes du sud, pour maintenir des conditions d'accueil favorables pour les jeunes ménages.

A ce titre, le Programme Local de l'Habitat mettra en place des dispositifs pour favoriser l'accession aidée. La collectivité, en lien avec les communes et les partenaires, développera des lots abordables. Il s'agit de commercialiser des opérations d'accession aidée en priorité dans les zones où le marché doit être davantage régulé.

B- Orientation n° 2 : déployer une stratégie foncière communautaire pour une mobilisation optimisée du foncier à vocation d'habitat

Les ressources foncières de l'ensemble des communes sont désormais plus limitées, alors que les besoins en logement demeurent élevés pour permettre l'installation de nouveaux ménages et préserver les équilibres démographiques. La maîtrise du foncier constitue un objectif majeur ; il va s'agir de consommer mieux et moins notamment en valorisant les enveloppes urbaines et en proposant une offre abordable pour répondre aux capacités financières des ménages.

Le foncier à vocation d'habitat devient plus complexe à capter ; sa mobilisation nécessite d'apporter une ingénierie aux communes et de favoriser la sortie de ces opérations complexes.

Les trois premiers enjeux sont :

- garantir le développement du territoire, le renouvellement de la population, et le fonctionnement des équipements ;
- préserver le cadre de vie et l'attractivité du territoire ;
- préserver les ressources (enjeu environnemental) et réduire le coût du logement (enjeu social).

Les principes correspondants sont :

▪ **L'optimisation du foncier par la densification des opérations d'habitat**

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, l'AUDIAR a mis en évidence une consommation foncière importante liée à l'habitat. Cette consommation s'explique notamment par la forte attractivité du territoire.

Les élus ont souhaité conforter leurs actions en la matière pour tendre vers une politique foncière plus vertueuse.

Structure du territoire	Renouvellement urbain	Extension
Pôles structurant	Tendre vers 35 log/ha	Tendre vers 30 log/ha
Pôles structurant en devenir	Tendre vers 30 log/ha	Tendre vers 25 log/ha
Pôles d'appui de secteur	Tendre vers 30 log/ha	Tendre vers 25 log/ha
Pôles intermédiaires de proximité	20 log/ha minimum	Tendre vers 20 log/ha
Pôles de proximité	20 log/ha minimum	Tendre vers 20 log/ha

Les préconisations pour un urbanisme plus économe en espace devront être intégrées dans le PLUi. Le document de planification pourra, dans les OAP, visé des densifiés plus fortes.

▪ **La priorisation au renouvellement**

Lors de son précédent PLH, la CCVI avait mis en place un programme d'actions foncières. Lors de l'élaboration du PLUi, la CCVIA a étendu cette étude à l'ensemble des communes. La production de logements doit s'appuyer sur une stratégie foncière communautaire, pour mobiliser en priorité les disponibilités foncière en renouvellement urbain.

Il convient alors de poursuivre les actions en faveurs du renouvellement urbain et d'accompagner les communes dans leurs projets de :

- comblement des dents creuses,
- reconversion de sites (friches commerciales, recyclage de bâtis anciens...).

▪ **Faire la promotion de l'habitat dense, innovant et soutenir la qualité urbaine**

En parallèle des préconisations de densification, la CCVIA fera la promotion de la diversification des formes urbaines. Il est nécessaire de sortir du « modèle pavillonnaire » en continuant à proposer des logements intermédiaires et collectifs (en lien avec les particularités urbaines de chaque site) et en développant des

formes urbaines plus adaptées aux besoins des ménages (proximité des services, accessibilité...). Cette démarche permettra également d'optimiser les coûts d'aménagement et du foncier afin de produire une offre plus abordable.

- **Apporter un soutien en ingénierie aux communes pour définir la stratégie et les outils de mobilisation du foncier**

La captation de foncier peut s'avérer complexe d'un point de vue juridique et opérationnel. Elle requiert une ingénierie spécifique.

Aussi, la mise en œuvre du volet foncier du Programme Local de l'Habitat repose sur la mise à disposition des communes de compétences techniques, juridiques et opérationnelles. Cet accompagnement permettra également à veiller à la bonne liaison entre les besoins en logements, les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale, l'observation foncière (via les référentiels fonciers communaux) et la maîtrise foncière.

Le renouvellement urbain est amené à constituer le principal gisement foncier des prochaines années. La mise à disposition des communes d'une ingénierie spécifique apparaît nécessaire pour faire émerger les opérations indispensables et complexes : densification de dents creuses, transformation d'usage, remise sur le marché de logements vacants, acquisition-amélioration d'immeubles vétustes ou indignes, etc.

C- Orientation n° 3 : répondre aux besoins grandissants d'adaptation, de remise aux normes et d'adaptation du parc existant

Il s'avère nécessaire d'optimiser les capacités du parc ancien, pour valoriser le tissu existant, ainsi que pour limiter le développement de l'offre en extension urbaine. Il s'agit notamment de réhabiliter les logements les plus obsolètes du parc (privé et public), et favoriser la reprise de parc existant en le rendant de nouveau attractif.

L'intervention sur le parc ancien permettrait de répondre aux enjeux suivants :

- lutter contre les situations d'inconfort,
- résorber les situations d'habitat indigne,
- diminuer l'impact énergétique de l'habitat existant,
- adapter le parc aux besoins des personnes vieillissantes,
- lutter contre la vacance, en particulier dans les centres villes/bourgs,
- rendre attractif le parc des centres villes/bourgs,
- proposer une offre nouvelle en favorisant le renouvellement de l'existant,
- favoriser le réinvestissement du parc ancien par les jeunes ménages.

Les principes correspondants sont :

- **La lutte contre le logement indigne et poursuivre l'amélioration du parc existant**

Dans un premier temps, l'objectif est d'améliorer la connaissance des difficultés dans le parc privé existant (vétusté, indignité, précarité énergétique, inadaptation...). Il s'agira ensuite de favoriser son amélioration, de remettre aux normes une partie du parc (notamment le plus énergivore), d'anticiper les besoins liés au vieillissement de la population...

En lien avec le PCAET, la CCVIA soutiendra la rénovation BBC de manière à atteindre son objectif de 233 logements réhabilités par an sur la période 2019 et 2030.

Pour cela, elle poursuivra sa politique d'amélioration de l'habitat via une nouvelle OPAH et confortera sa plateforme de rénovation de l'habitat (PLRH).

- **Remettre les logements inoccupés sur le marché et soutenir les acquisitions dans le parc ancien en centre bourg**

La CCVIA souhaite agir sur le logement vacant, notamment en centre-bourg ou ville. L'objectif est de susciter l'intérêt des propriétaires pour remettre leur bien sur le marché immobilier ou favoriser l'accession dans les centralités afin de contribuer à leur redynamisation.

- **Favoriser l'amélioration du parc public**

L'amélioration du parc existant doit également concerner le parc public : logements H.L.M et communaux. La collectivité veillera à mobiliser les partenaires et les communes dans l'amélioration du parc social. A travers cette action, il s'agit également de contribuer au PCAET de la CCVIA.

D- Orientation n° 4 : accompagner le maintien et l'accès au logement des populations à besoins spécifiques

Le cadre réglementaire d'un PLH spécifie que ce document doit tenir compte des orientations/actions inscrites dans les autres plans et schémas s'appliquant sur le territoire. Sont concernées plusieurs catégories de populations dites « spécifiques », à savoir : jeunes en début de parcours résidentiel, personnes âgées et/ou handicapées, personnes en difficulté ou défavorisées, gens du voyage en voie de sédentarisation, migrants...

Les principes retenus :

- **répondre aux besoins des seniors et des personnes en situation de handicap,**
- **accompagner les jeunes dans leur recherche de logement,**
- **répondre aux besoins des ménages en difficulté d'accès ou de maintien dans le logement,**
- **répondre aux besoins des gens du voyage,**
- **offrir des réponses qualitatives pour accueillir les migrants.**

E- Orientation n° 5 : piloter, suivre et animer la politique de l'habitat

Les derniers enjeux identifiés sont :

- suivre et évaluer l'avancée du PLH,
- anticiper les évolutions : socio-économiques, réglementaires, financières...
- mesurer l'impact de ces évolutions sur les marchés locaux de l'habitat,
- diffuser l'information pour informer les habitants, les professionnels, les partenaires.

Les orientations correspondantes sont :

- **Piloter et animer le Programme Local de l'Habitat**

La mise en œuvre de la politique locale de l'habitat nécessite d'organiser la gouvernance et de conforter les instances de décision, déjà existantes ou nouvelles : comité de pilotage, Conférence Intercommunale du Logement...

La loi ALUR indique que les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale ayant approuvé un Programme Local de l'Habitat instaurent une Conférence Intercommunale du Logement (CIL), outil de pilotage des attributions sur la Communauté de communes. La mise en place de la CIL permettra de définir une politique de peuplement. Cette nouvelle instance constitue également le lieu privilégié du suivi de la politique de l'habitat, dont les objectifs visent avant tout à restaurer davantage de mixité générationnelle et sociale à l'échelle de l'intercommunalité.

L'EPCI devra également mettre en place un Plan Partenarial de Gestion de la Demande Locative Sociale (PPGDLS). Il s'agit d'un dispositif partagé de gestion de la demande, au motif du droit à l'information de tous les demandeurs. Le législateur œuvre ainsi dans le sens d'une plus grande transparence de la gestion des demandes et des attributions.

Le pilotage politique du PLH s'appuie sur une animation technique, qui assure la bonne mise en œuvre des actions. Cela nécessite la mise en œuvre de moyens adaptés et la structuration des services communautaires.

- **Evaluer les effets de la politique locale de l'habitat**

Les orientations de la politique locale de l'habitat se fondent sur un diagnostic prospectif du marché local de l'habitat. Elles visent à en améliorer son fonctionnement, corriger ses déséquilibres et à le réguler.

Le Code de la Construction et de l'Habitation prévoit que le Programme Local de l'Habitat fasse l'objet d'un dispositif d'observation. Au-delà d'un suivi annuel des réalisations, il s'agira d'en évaluer les effets à mi-parcours pour ajuster, le cas échéant, les objectifs : le marché de l'habitat est en effet évolutif, et est soumis à une part de mouvements conjoncturels qui peuvent échapper à toute forme de prospective.

Le suivi du Programme Local de l'Habitat devra donc conforter les outils d'observations existants afin d'éclairer les instances de pilotage de la politique locale de l'habitat sur les évolutions, les inflexions, la bonne atteinte résultats attendus, etc.

- **Informier et communiquer sur la politique habitat**

Pour une meilleure connaissance des actions de la collectivité, il est nécessaire de diffuser largement l'information relative aux questions portant sur l'habitat, auprès des communes, des partenaires (institutionnels, opérateurs, associations...) et du public, en mettant en place des dispositifs de concertation et d'animation.

V A L O R I S E R



P A R T A G E R

Val d'ille
Aubigné

Programme Local de l'Habitat de la
Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné

PROGRAMME D' ACTIONS



PREAMBULE

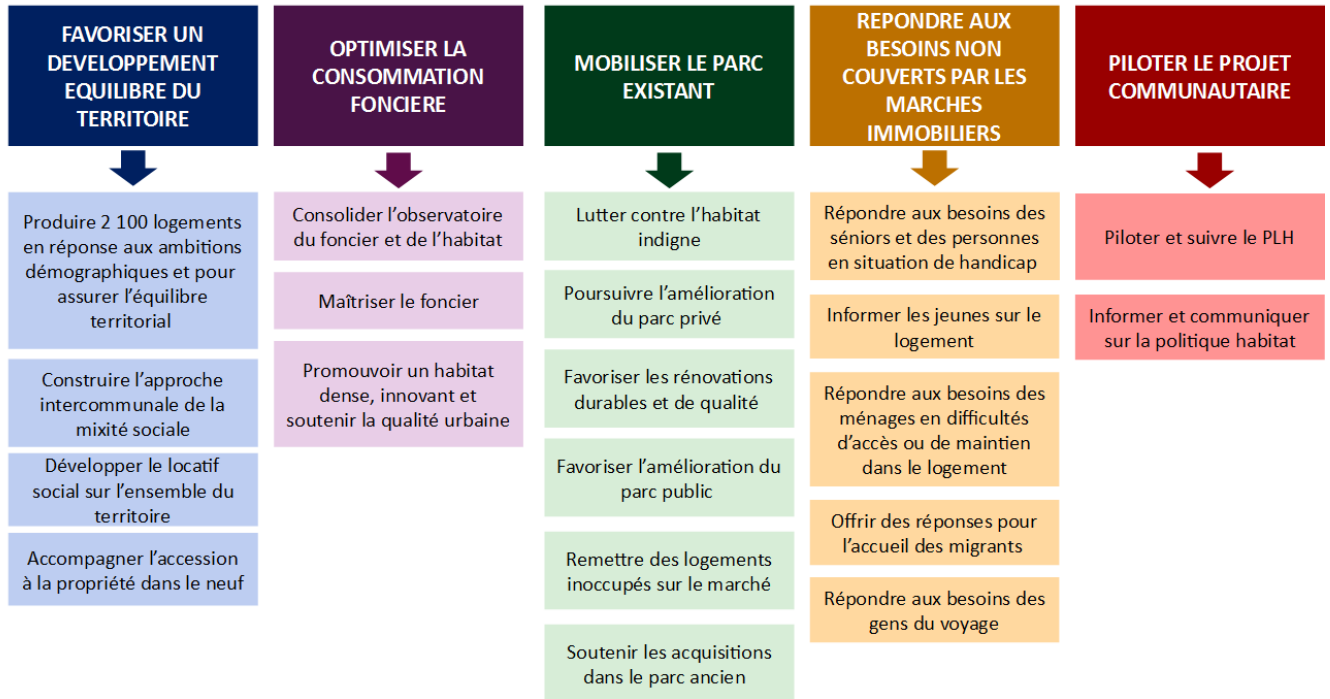
La communauté de communes Val d'Ille-Aubigné souhaite poursuivre et développer une politique de l'habitat ambitieuse et innovante. Forte de son expérience, la collectivité s'appuiera sur les outils qu'elle a su mettre en place, et confortera son action pour atteindre ses objectifs.



Pour rappel, les orientations sont déclinées de manières suivantes :

Axe 1 : Production et mixité sociale	Maintenir des conditions favorables d'attractivité et garantir un développement partagé du territoire pour assurer les équilibres
Axe 2 : Foncier et urbanisme	Mettre en œuvre une politique communautaire limitant la consommation foncière et accompagnant la qualité urbaine
Axe 3 : Mobiliser le parc existant	Optimiser les capacités du parc ancien pour valoriser le tissu existant, poursuivre et amplifier la revalorisation du parc
Axe 4 : Répondre aux besoins non couverts par les marchés immobiliers	Développer un habitat solidaire pour répondre aux besoins spécifiques
Axe 5 : Piloter la politique habitat	Animer et faire vivre la politique habitat de la CCVIA

Le programme d'actions a pour but de mettre en œuvre la politique intercommunale définie dans les orientations. Le programme d'actions se fonde sur 5 axes d'intervention, dans une optique de développement maîtrisé et respectueux des principes du développement durable :



Le programme d'actions, présenté dans les pages suivantes, décline ces axes en actions opérationnelles à mettre en œuvre durant les six années du PLH.

CONTEXTE JURIDIQUE

L'article R302-1-3 du code de la construction et de l'habitation (CCH) dispose que :

« Le programme d'actions indique :

- a) *Les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place des dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier.*
- b) *Les objectifs quantifiés par typologie de logement à réaliser ou à mobiliser et notamment ceux destinés aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1, la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat. Dans les établissements publics de coopération intercommunale comportant une ou plusieurs communes soumises aux dispositions des articles L. 302-5 et suivants, il précise, pour chacune des communes du territoire, le nombre de logements à réaliser ou à mobiliser sur la durée du programme, en application des dispositions de l'article L. 302-8.*
- c) *La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat.*
- d) *La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social.*
- e) *Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.*

Le programme d'actions indique, le cas échéant, les incidences de la mise en œuvre des actions retenues sur les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat.

Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation ».

Le présent document précise les éléments mentionnés ci-dessus. En effet, il comprend toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat. Cette partie constitue le programme d'actions du PLH 2019-2024 de la CCVIA. Il s'agit d'un document opérationnel qui décline la politique locale de l'habitat en définissant les actions à mener pour atteindre les objectifs fixés par les élus.

Les fiches-actions suivantes présentent les éléments de mise en œuvre de la politique habitat :

- les actions détaillées pour répondre aux orientations,
- les objectifs quantitatifs à atteindre,
- les moyens mis en œuvre,
- les partenaires qui peuvent être sollicités,
- les calendriers prévisionnels,
- les coûts prévisionnels et les modalités de financement,
- les modalités de suivi et d'observation de la politique habitat.

Axe 1

Production et mixité sociale

1 – Favoriser un développement équilibré du territoire

« Maintenir des conditions favorables d'attractivité et garantir un développement partagé du territoire pour assurer les équilibres »

ACTIONS	MODALITES
<p>Produire 2 100 logements en réponse aux ambitions démographiques et pour assurer les équilibres territoriaux</p>	<p>Respecter les objectifs et la répartition de la production de logements</p>
	<p>Accompagner les communes dans l'atteinte des objectifs de production de logements</p>
	<p>Développer les énergies renouvelables dans la production de logement</p>
<p>Construire l'approche intercommunale de la mixité sociale</p>	<p>Mettre en place une convention-cadre avec les bailleurs sociaux</p>
	<p>Développer les outils pour une solidarité territoriale</p>
	<p>Mettre en place la Conférence Intercommunale du Logement et un Plan Partenarial de Gestion de la Demande Locative Sociale</p>
<p>Développer le locatif social sur l'ensemble du territoire</p>	<p>Soutenir la production de logements sociaux en renouvellement urbain</p>
	<p>Favoriser la production de logements sociaux sur les communes les moins attractives</p>
<p>Accompagner l'accession à la propriété dans le neuf</p>	<p>Accompagner l'accession sociale à la propriété</p>
	<p>Poursuivre l'accompagnement de l'auto-construction pour de l'accession sociale</p>
	<p>Inciter les communes à développer une offre en accession-maîtrisée</p>
	<p>Etudier l'opportunité et la faisabilité de la mise en place d'un office foncier solidaire</p>

Orientation 1 : maintenir des conditions favorables d'attractivité et garantir un développement partagé du territoire pour assurer les équilibres

Fiche action 1.1 : produire 2 100 logements en réponse aux ambitions démographiques et pour assurer les équilibres territoriaux

Nature de l'action

- | | | |
|---|--|---|
| <input type="checkbox"/> Animation | <input type="checkbox"/> Aide financière | <input checked="" type="checkbox"/> Programmation |
| <input type="checkbox"/> Contractualisation | <input checked="" type="checkbox"/> Ingénierie | <input type="checkbox"/> Planification |

Enjeux

- Mettre en œuvre la politique habitat dans le document intercommunal de planification / intégrer les objectifs dans le plui
- Intégrer les orientations du plan climat air-énergie territorial (pcaet)
- Répartir les objectifs de production de logements entre les différents territoires en fonction de leurs spécificités tout en assurant la cohérence du développement de l'epci
- Privilégier la production de logements en prenant en compte les différentes politiques d'aménagement

Objectifs

- Produire 2 100 logements en 6 ans
- Produire des logements utilisant des énergies renouvelables (solaire photovoltaïque ou thermique...) (cf. PCAET)

Modalités

- **Respecter les objectifs et la répartition de la production de logements**

Le programme Local de l'Habitat vise la production de 2 100 logements, soit une production de 350 logements par an. Cette production a été répartie entre les 19 communes. Cette ventilation se fonde sur les besoins des communes en lien avec le projet intercommunal de cohérence et de solidarité territoriale.

L'objectif de croissance s'appuie sur trois priorités :

- poursuivre la dynamique démographique,
- conforter le maillage territorial,
- partager les efforts de production pour permettre à chaque commune de se développer.

		Production globale		Logements Locatifs sociaux (LLS)		Accession aidée (AA)	
		Total production sur 6 ans	Par an	Total production LLS sur 6 ans	Par an	Total production AA sur 6 ans	Par an
Pôles structurant ou en devenir	Melesse	540	90	135	23	27	5
	Saint-Aubin-d'Aubigné	210	35	42	7	11	2
	Pôles structurant ou en devenir	750	125	177	30	38	7
Pôles d'appui de secteur	La Mézière	300	50	75	13	15	3
	Montreuil-sur-Ille	150	25	30	5	8	1
	Pôles d'appui de secteur	450	75	105	18	23	4
Pôles de proximité	Sens-de-Bretagne	102	17	10	2	5	1
	Montreuil-le-Gast	102	17	15	3	5	1
	Vignoc	120	20	18	3	6	1
	Guipel	84	14	8	1	4	1
	Pôles intermédiaires de proximité	408	68	51	9	20	3
	Gahard	72	12	7	1	<i>Pas d'objectifs définis mais les communes pourront réaliser si elles le souhaitent des programmes en accession-sociale</i>	
	Saint-Médard-sur-Ille	72	12	7	1		
	Mouazé	48	8	2	0		
	Feins	48	8	0	0		
	Saint-Germain-sur-Ille	48	8	10	2		
	Andouillé-Neuville	48	8	5	1		
	Saint-Symphorien	36	6	5	1		
	Vieux-Vy-sur-Couesnon	36	6	5	1		
	Langouet	24	4	6	1		
	Saint-Gondran	36	6	4	1		
Aubigné	24	4	2	0			
Pôles de proximité	492	82	53	9	0	0	
CCVIA	2 100	350	386	66	81	14	

▪ Accompagner les communes dans l'atteinte des objectifs de production de logements

Tout au long du PLH, les services communautaires assisteront les communes dans leurs projets. Cet accompagnement technique pourra porter sur :

- la programmation des opérations d'habitat,
- la prise en compte de projets lors des modifications/révisions du PLUi,
- les outils à dispositions des communes en matière de foncier, d'aides financières, de partenaires...

VOLET URBANISME :

Pour s'assurer de l'atteinte des objectifs, notamment en matière de logements sociaux, la collectivité devra intégrer les objectifs de production dans le document de planification (PLUi). Pour ce faire la CCVIA dispose d'outils :

- Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de secteur d'aménagement : les OAP peuvent définir des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, conformément à l'article R.151-20 du code de l'urbanisme. Cet outil permet de privilégier certains secteurs pour le développement d'une offre diversifiée.
- Secteur délimités pour la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale : ces périmètres de diversité sociale, identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article R 151-37 du code de l'urbanisme

permettent également de s'assurer de la réalisation des logements notamment sociaux et en accession-sociale.

Pour éviter de bloquer des projets d'aménagement, la collectivité étudiera l'opportunité d'inscrire dans son PLUi certaines règles comme par exemple : « les nouvelles opérations d'habitat de plus de 50 logements devront respecter a minima une production de 20% de logements locatifs sociaux de type PLUS, PLAI et PLS ».

VOLET HABITAT :

Le service habitat accompagnera les communes dans la réalisation des objectifs de production notamment via la programmation. Les communes feront remonter les projets à la CCVIA.

La CCVIA pourra également venir en appui des communes pour mobiliser les partenaires : aménageurs, bailleurs sociaux, promoteurs...

▪ **Développer les énergies renouvelables dans la production de logement**

En lien avec les orientations et les objectifs du PCAET, la CCVIA encouragera le recours aux énergies renouvelables dans la production de logements. Il s'agit d'accompagner la transition énergétique sur le territoire. Ce volet sera développé dans l'axe 3, action « promouvoir un habitat durable / innovant ».

Pilotage

- Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné

Partenaires à associer

- Partenaires : communes, DDTM, opérateurs (aménageurs, lotisseurs, investisseurs, promoteurs, bailleurs sociaux...)

Calendrier

2019	2020	2021	2022	2023	2024
Accompagnement des communes dans la production de logements Bilan annuel et suivi des objectifs de production					

Moyens humains

- Service urbanisme et habitat de la CCVIA
 - accompagnement des communes dans les opérations d'habitat : rédaction des OAP, accompagnement dans la programmation de logements, coordination avec les partenaires
 - prise en compte des objectifs de production de logements dans le PLUi et des évolutions nécessaires à la réalisation des objectifs de production.

Evaluation et indicateurs

Suivi des objectifs de production de logements à l'échelle de l'EPCI / par polarité et par commune : nombre de logements mis en chantier sur la durée du PLH.

Orientation 1 : maintenir des conditions favorables d'attractivité et garantir un développement partagé du territoire pour assurer les équilibres

Fiche action 1.2 : construire l'approche intercommunale de la mixité sociale

Nature de l'action

- | | | |
|---|--|---|
| <input type="checkbox"/> Animation | <input type="checkbox"/> Aide financière | <input checked="" type="checkbox"/> Programmation |
| <input type="checkbox"/> Contractualisation | <input checked="" type="checkbox"/> Ingénierie | <input type="checkbox"/> Planification |

Enjeux

- **Construire une approche de la mixité sociale sur le territoire de la CCVIA**
- **Veiller à la réalisation des objectifs de production en matière de logements sociaux**
- **Améliorer le droit à l'information des demandeurs de logements sociaux**
- **Soutenir la mise en œuvre de la politique intercommunale du logement par une plus grande transparence dans les attributions**

Objectifs

- **Produire 386 logements locatifs sociaux, dont :**
 - 177 logements locatifs sociaux sur les pôles structurants,
 - 105 logements locatifs sociaux sur les pôles d'appui de secteur,
 - 104 logements locatifs sociaux sur les pôles de proximités.
- **Définir une politique intercommunale d'attribution**

Modalités

- **Mettre en place une convention-cadre avec les bailleurs sociaux**

La CCVIA a un projet ambitieux de construction de logements sociaux sur l'ensemble de son territoire. Pour veiller à la réalisation des objectifs et respecter les équilibres en vue de favoriser la mixité sociale et la solidarité territoriale, la collectivité mettra en place une convention-cadre avec les différents bailleurs présents sur le territoire.

La convention constitue un document de contractualisation précisant les engagements de chacune des parties. Le document précisera le projet communautaire et indiquera les modalités d'aides. Les bailleurs intervenant sur le territoire devront respecter les objectifs de production ainsi que la répartition géographique prévue.

Pour s'assurer du principe de mixité et de solidarité territoriale, la CCVIA pourra proposer aux bailleurs, lors de la programmation de logements sociaux (appels à projet), des opérations groupées. L'objectif étant de proposer des péréquations entre opération en extension et en renouvellement urbain, ou entre une opération sur une commune attractive et une autre sur une commune moins attractive...

Enfin, la convention-cadre avec les bailleurs sociaux prendra en compte aussi bien la production de logements, la réhabilitation que la vente du parc H.L.M. L'objectif étant de poser les principes d'intervention sur chacun de ces champs d'intervention qui prévaudront sur la durée du PLH.

- **Mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)**

La CCVIA s'est engagée dans une démarche volontaire dans la mise en œuvre d'une politique habitat. La collectivité a également souhaité compléter son action au travers l'élaboration d'une CIL. L'objectif est de renforcer la mise en œuvre des règles et des processus communs dans l'attribution des logements sociaux pour garantir l'équité d'accès au logement et favoriser la mixité sociale. La loi ALUR vient conforter le rôle de l'EPCI dans la politique habitat.

La CIL rassemble les maires, représentants locaux de l'Etat, bailleurs sociaux, Département, réservataires, associations de locataires ou d'insertion...

Cette instance adopte des orientations et des objectifs quantitatifs et qualitatifs concernant :

- les attributions et les mutations sur le patrimoine locatif social présent ou prévu sur le territoire,
- les modalités de relogement des personnes relevant des accords collectifs (départemental ou intercommunal), déclarées prioritaires au titre du DALO ou relevant des projets de renouvellement urbain,
- les modalités de coopération inter-partenaire.

Les orientations de la CIL sont déclinées dans la convention intercommunale d'attribution (CIA) qui fixe des engagements chiffrés aux différents partenaires. La définition de ces orientations s'appuie sur un diagnostic partagé et territorialisé portant sur un socle minimal :

- le parc de logements locatifs sociaux,
- l'occupation sociale du parc de logements locatifs sociaux,
- la demande locative sociale en cours et satisfaite, comprenant l'analyse des attributions des demandeurs les plus pauvres et publics prioritaires.

▪ **Elaborer un Plan Partenarial de Gestion de la Demande Locative Sociale (PPGDLS)**

La CCVIA mettra en place un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDLS). Le plan partenarial de gestion de la demande de logement social définit les orientations destinées à :

- assurer une gestion partagée des demandes de logement social,
- satisfaire le droit à l'information du demandeur,
- mettre en place un service d'information et d'accueil du demandeur.

Pilotage

- Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné

Partenaires à associer

- Partenaires : communes, ETAT, Bailleurs sociaux du territoire, ADO/ARO HLM, réservataires, ADIL, associations...

Calendrier

2019	2020	2021	2022	2023	2024
Animation de la politique habitat et des partenariats					
Elaboration des documents					

Moyens humains

- Service habitat de la CCVIA :
 - rédaction des documents : conventions et délibérations,
 - animation des partenariats, organisation de la CIL,
 - bilan de la CIL.

Evaluation et indicateurs

Bilan de la convention cadre avec les bailleurs (quantitatif et qualitatif) afin de veiller au respect des équilibres territoriaux définis par le PLH : bilan par bailleur social, localisation et type d'opération, nombre et typologie des logements, suivi de la vente du parc et de la réhabilitation de logements sociaux...

Etat d'avancement de la CIL : nombre de rencontres, bilan de cette instance, mise en place de la convention intercommunale d'attribution (CIA), bilan de la CIA...

PPGDLS : évolution de la demande de logements sociaux, lieu d'information et d'enregistrement de la demande

Orientation 1 : maintenir des conditions favorables d'attractivité et garantir un développement partagé du territoire pour assurer les équilibres

Fiche action 1.3 : développer le locatif social sur l'ensemble du territoire

Nature de l'action

- Animation
- Aide financière
- Programmation
- Contractualisation
- Ingénierie
- Planification

Enjeux

- **Accroître la production de logements locatifs sociaux pour répondre aux besoins,**
- **Développer l'offre sur l'ensemble des communes et conforter les pôles (proximité avec les services et commerces),**
- **Diversifier l'offre de logements sociaux pour faciliter les parcours résidentiels.**

Objectifs

- **Produire 386 logements locatifs sociaux :**
 - 270 PLUS,
 - 116 PLAi,
 - PLS à la marge.
- **Favoriser la production de logements locatifs sociaux principalement en renouvellement urbain et occasionnellement en extension urbaine**

Modalités

- **Aider la production de logements locatifs sociaux en renouvellement urbain**

En cohérence avec les orientations du SCoT, la politique locale de l'habitat de la CCVIA vient conforter son action en faveur du renouvellement urbain. En effet les opérations en renouvellement urbain sont généralement complexes et coûteuses. Aussi, il convient de soutenir financièrement plus particulièrement ce type d'opération sur le territoire afin de permettre les équilibres d'opération.

Par ailleurs, le département d'Ille-et-Vilaine accompagne financièrement les opérations sous maîtrise d'ouvrage d'un bailleur social si la commune ou l'EPCI participe à hauteur de 20% du montant des subventions du Département. Ainsi, afin de pouvoir atteindre les objectifs quantitatifs de production et de prendre en compte la situation particulière des plus petites communes et/ou de certaines opérations innovantes, il sera possible de mobiliser une aide pour les opérations hors renouvellement urbain, alignée au 20% du montant de la subvention du département, au regard du bilan d'opération.

Les modalités d'aides seront précisées par délibération communautaire.

	Production de logements locatifs sociaux		Aide de base	
	Total production sur 6 ans	Par an	Sur 6 ans	Par an
Production estimée en renouvellement urbain	210 logements <i>(dont 188 déjà programmés)</i>	35 log/an	<i>aide moyenne 8 000 €/log :</i> 1 680 000 €	Environ 280 000 €
Hors renouvellement urbain	176 logements	30 log/an	20% des subventions du département	-
TOTAL	386 logements	65 log/an		

Une aide complémentaire pourra être attribuée selon le type de logement et d'opération en extension et en renouvellement urbain au regard d'un bilan d'opération pour les réhabilitations de bâti ancien, les projets innovants, les petites opérations et les projets situés dans les communes identifiées pôles intermédiaires de proximité et pôles de proximité.

	Type de logement / opération	Montant de l'aide par logement (maximum)
Aide complémentaire	Réhabilitation d'un bâti ancien	Majoration de l'aide de base de +100%
	Opération sur les pôles intermédiaires de proximité et les pôles de proximité	Majoration de l'aide de base de +20%
	Opération de 5 logements locatifs sociaux ou moins	Majoration de l'aide de base de +10%
	Construction de logements à énergie positive ou à haute performance environnementale (matériaux biosourcés)	Majoration de l'aide de base de +100%

Aucune aide n'est de droit et sera calculée en fonction du bilan d'opération avec des plafonds d'intervention. L'intervention complémentaire de la commune pourra être nécessaire sur certaines opérations.

▪ Faciliter la sortie des opérations de logements sociaux

Outre les aides directes à la production locative sociale, la CCVIA facilite la sortie des opérations par la mise en place de :

- **Minoration du foncier :**

Pour les projets de logements locatifs sociaux (opérations financées en PLUS et PLAI) dont le foncier a bénéficié d'un portage de la CCVIA et/ou de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, le terrain accueillant l'opération sera revendu à l'opérateur à un coût minoré (prix à déterminer au cas par cas). La minoration sera prise en charge par la CCVIA. Toutefois, il convient de préciser que la minoration du foncier n'est pas cumulable avec les aides à la production en renouvellement urbain.

Pilotage

- Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné

Partenaires à associer

- Partenaires : communes, Etat, bailleurs sociaux, ADO/ARO HLM, réservataires, associations, EPFB, conseil départemental...

Calendrier

2019	2020	2021	2022	2023	2024
Programmation des logements locatifs sociaux et suivi des aides Accompagnement sur le montage des opérations					

Coûts et financements

- Aides sur fonds propre : 2 110 000 € sur la durée du PLH (6 ans)

Moyens humains

- Service habitat de la CCVIA :
 - programmation des opérations,
 - relation avec le délégataire des aides à la pierre (conseil départemental 35),
 - mise en réseau des partenaires opérationnels / financiers...

Evaluation et indicateurs

Bilan annuel du PLH (quantitatif et qualitatif) : nombre de logements sociaux par typologie et localisation, nombre de LLS en renouvellement urbain

Orientation 1 : maintenir des conditions favorables d'attractivité et garantir un développement partagé du territoire pour assurer les équilibres

Fiche action 1.4 : accompagner l'accession à la propriété dans le neuf

Nature de l'action

- | | | |
|---|--|---|
| <input type="checkbox"/> Animation | <input type="checkbox"/> Aide financière | <input checked="" type="checkbox"/> Programmation |
| <input type="checkbox"/> Contractualisation | <input checked="" type="checkbox"/> Ingénierie | <input type="checkbox"/> Planification |

Enjeux

- **Soutenir l'accession abordable sur le territoire notamment sur les zones les plus tendues**
- **Orienter les opérations vers des cibles à privilégier : jeunes ménages, ménages modestes et intermédiaires**
- **Sécuriser les accessions à la propriété**
- **Diversifier l'offre de logements sociaux pour faciliter les parcours résidentiels**

Objectifs

- **accompagner l'accession-sociale, avec un objectif de plus de 80 logements**
- **poursuivre l'accompagnement de l'auto-réhabilitation en fonction des opportunités et projets des communes**
- **développer une offre en accession « maîtrisée » en lien avec les aménageurs**
- **étudier l'opportunité et la faisabilité de la mise en place d'un office foncier solidaire**

Modalités

Accompagner l'accession-sociale

Bien que la priorité soit donnée au parc existant, la CCVIA souhaite soutenir l'offre de logement en location-accession (PSLA). Le dispositif PSLA est un outil intéressant pour développer l'accession sociale de manière sécurisée. La location-accession permet à des ménages aux revenus modestes de devenir progressivement propriétaires de leur logement après une courte période en location. Le PSLA permet aux ménages de bénéficier d'un prix d'achat abordable, d'une exonération de la taxe foncière, d'un taux de TVA réduit et surtout sécurise l'accession. En effet, en cas de difficultés, le ménage bénéficie d'une garantie de rachat et de relogement par le bailleur social.

Pour répondre à la diversification de l'offre de logements, la CCVIA a défini des objectifs en accession sociale. Il convient de développer le PSLA sur les communes les plus tendues ou celles bénéficiant d'une bonne desserte en transport en commun. Cette action vise à favoriser l'accession sociale des ménages modestes, là où les prix sont élevés.

Pour les opérations en PSLA, la CCVIA apportera sa garantie d'emprunt.

Poursuivre l'accompagnement de l'auto-construction pour de l'accession sociale

Lors du précédent PLH, la CCVIA a mis en place ce type d'accompagnement avec l'association « les compagnons bâtisseurs ». Il s'agit d'une démarche innovante facilitant l'accession des ménages modestes. L'objectif est d'aider à réduire les coûts d'accession, grâce à une auto-construction « collective » réalisée par les habitants avec un accompagnement permettant la sécurisation du projet.

Inciter les communes à développer une offre en accession-maîtrisée

Les lotissements publics (communaux / SEM) ou privés répondent en partie, selon les communes, aux besoins des ménages modestes qui peuvent, par ce biais, accéder à une offre à prix abordable (prix foncier abordable ou diminution de la taille des lots). La CCVIA accompagnera les communes pour maintenir cette offre abordable.

En fonction des secteurs, il sera nécessaire de déterminer la notion de lot-maîtrisé afin de contractualiser avec les opérateurs.

▪ **Etudier l'opportunité et la faisabilité de la mise en place d'un office foncier solidaire**

Les lois ALUR et Macron ont introduit un nouveau modèle d'accession sociale à la propriété : les organismes de foncier solidaire (OFS) et le bail réel solidaire (BRS). Ce modèle dissocie la propriété du sol (détenue par un OFS) du bâti détenu par les ménages pour permettre de produire et maintenir durablement des prix abordables (*outil de lutte contre la spéculation foncière*).

Les ménages, sous conditions de ressources, peuvent acquérir leur résidence à un prix plus abordable que sur le marché libre. Ils doivent s'acquitter d'une redevance qui permet le portage foncier par l'OFS dans la durée. L'organisme de foncier solidaire (OFS) est défini comme « un organisme sans but lucratif agréé par le représentant de l'Etat dans la région » qui « reste propriétaire des terrains et consent au preneur dans le cadre d'un bail de longue durée, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété ». A ce jour, une vingtaine d'organismes de foncier solidaire sont en cours de création, à l'initiative des collectivités locales, du mouvement HLM, ou des Etablissements publics fonciers.

La CCVIA souhaite lancer une réflexion pour mesurer l'opportunité et la faisabilité de la mise en place d'un office foncier solidaire. Elle pourra s'appuyer sur les expériences menées sur Rennes ou Saint-Malo, ainsi que sur l'établissement public foncier de Bretagne et son réseau. Ce type d'expérimentation serait envisagé sur les communes les plus tendues comme Melesse / La Mézière. D'autres communes sont intéressées par ce nouvel outil d'accession abordable à la propriété. L'étude viendra préciser les modalités et les territoires à privilégier.

Pilotage

- Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné

Partenaires à associer

- Partenaires : communes, département, établissement public foncier de Bretagne, bailleurs sociaux, habitat et humanisme, bureau d'études, AUDIAR, aménageurs, SEM, promoteurs...

Calendrier

2019	2020	2021	2022	2023	2024
Accompagnement et conseil auprès des communes / suivi des objectifs en accession					

Coûts et financements

- Réflexion sur un office foncier solidaire : 5 000 €
- Projets d'auto-construction : à définir en fonction des opportunités et projets des communes

Moyens humains

- Service habitat de la CCVIA :
 - lancement/suivi de l'étude, programmation des opérations, mise en réseau des partenaires opérationnels / financiers...

Evaluation et indicateurs

Bilan annuel PLH (quantitatif et qualitatif) : suivi des objectifs en accession sociale, typologie de la production ...

1 - Maintenir des conditions favorables d'attractivité et garantir un développement partagé du territoire pour assurer les équilibres

BUDGET CCVIA							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
Action 1.1 : produire 2 100 logements en réponse aux ambitions démographiques et pour assurer les équilibres territoriaux	-	-	-	-	-	-	-
Respecter les objectifs et la répartition de la production de logements	-	-	-	-	-	-	-
Accompagner les communes dans l'atteinte des objectifs de production de logements	-	-	-	-	-	-	-
Développer les énergies renouvelables dans la production de logement	<i>En lien avec l'action « promouvoir un habitat dense, innovant, solidaire et soutenir la qualité urbaine »</i>						
Action 1.2 : construire l'approche intercommunale de la mixité sociale	-	-	-	-	-	-	-
Mettre en place une convention -cadre avec les bailleurs sociaux	-	-	-	-	-	-	-
Développer les outils pour une solidarité territoriale	-	-	-	-	-	-	-
Mettre en place la Conférence Intercommunal du Logement et un Plan Partenarial de Gestion de la Demande Locative Sociale	-	-	-	-	-	-	-
Action 1.3 : développer le locatif social sur l'ensemble du territoire	351 666 €	351 666 €	351 666 €	351 666 €	351 666 €	351 666 €	2 110 000 €
Soutenir la production de logements sociaux en renouvellement urbain	351 666 €	351 666 €	351 666 €	351 666 €	351 666 €	351 666 €	2 110 000 €
Favoriser la production de logements sociaux sur les communes les moins attractives	-	-	-	-	-	-	-
Action 1.4 : accompagner l'accession à la propriété dans le neuf	-	-	5 000 €	-	-	-	5 000 €
Accompagner l'accession sociale à la propriété	-	-	-	-	-	-	-
Poursuivre l'accompagnement de l'auto-construction pour de l'accession sociale	<i>Enveloppe à définir en fonction des opportunités</i>						
Inciter les communes à développer une offre en accession-maîtrisée	-	-	-	-	-	-	-
Etudier l'opportunité et la faisabilité de la mise en place d'un office foncier solidaire	-	-	5 000 €	-	-	-	5 000 €
TOTAL	351 666 €	351 666 €	356 666 €	351 666 €	351 666 €	351 666 €	2 115 000 €

Axe 2

Foncier et urbanisme

2 – Optimiser la consommation foncière

Mettre en œuvre une politique communautaire limitant la consommation foncière et accompagnant la qualité urbaine

ACTIONS	MODALITES
<p>Maîtriser le foncier</p>	<p>Actualiser régulièrement le programme d'actions foncières (PAF) et prioriser les interventions</p>
	<p>Accompagner les communes pour la mise en œuvre d'outils d'action foncière</p>
	<p>Mobiliser les partenaires pour réaliser du portage foncier</p>
<p>Promouvoir un habitat dense, innovant et soutenir la qualité urbaine</p>	<p>Préconiser un urbanisme plus économe en espace et accompagner les nouvelles formes d'habitat</p>
	<p>Réaliser des études pré-opérationnelles en renouvellement urbain</p>

Orientation 2 : mettre en œuvre une politique communautaire limitant la consommation foncière et accompagnant la qualité urbaine

Fiche action 2.1 : maîtriser le foncier

Nature de l'action

- | | | |
|---|--|--|
| <input type="checkbox"/> Animation | <input type="checkbox"/> Aide financière | <input type="checkbox"/> Programmation |
| <input type="checkbox"/> Contractualisation | <input checked="" type="checkbox"/> Ingénierie | <input type="checkbox"/> Planification |

Enjeux

- Réorienter l'urbanisation en privilégiant le renouvellement urbain
- Mettre en œuvre une stratégie foncière à l'échelle de l'intercommunalité
- Anticiper les besoins de foncier pour développer l'habitat
- Réaliser des réserves foncières pour atteindre les objectifs de production et maîtriser les coûts
- Optimiser le foncier

Objectifs

- Produire au moins 10% des logements en renouvellement urbain, soit 210 logements en 6 ans

Modalités

- Actualiser régulièrement le programme d'actions foncière (PAF) et prioriser les interventions

Sur la base de la méthodologie proposée par l'établissement public foncier de Bretagne, la CCVIA a mis en place un programme d'actions foncières (PAF) sur l'ensemble du territoire. Cet indispensable outil a permis :

- de réaliser un référentiel foncier sur l'ensemble des communes,
- d'intégrer les éléments lors de l'élaboration du PLUi,
- de prendre en compte les capacités en renouvellement urbain dans le PLH,
- de lancer des études pré-opérationnelles sur les secteurs stratégiques.

Cet outil est une première base pour mettre en œuvre une stratégie foncière intercommunale. En effet, la collectivité s'est engagée dans la reconquête du bâti de centre-bourg/ville et la mobilisation de dents creuses. Il s'agit de poursuivre l'action en actualisant le PAF et en priorisant le foncier stratégique pour le développement du territoire à court et moyen termes.

Par ailleurs cet outil peut mettre en évidence certains freins à la mobilisation de certains potentiels fonciers et préconiser les outils à mettre en œuvre. Cette action mobilisera les élus municipaux afin d'actualiser le potentiel foncier, en lien avec les services de la CCVIA. Pour rappel, le potentiel foncier comprend : les dents creuses, le bâti vacant, les biens mutables à courts ou moyen terme, les secteurs pouvant être densifiés...

- Accompagner les communes pour la mise en œuvre d'outils d'action foncière

Les services de la CCVIA accompagneront les communes dans la mise en œuvre d'outils de maîtrise foncière. Il s'agit de favoriser le recours aux outils réglementaires et techniques pour mettre en œuvre la stratégie foncière. Pour cela, la CCVIA pourra s'appuyer sur la stratégie retenue dans le PAF et utiliser l'ensemble des dispositifs réglementaires d'action foncière publique :

- Droit de Préemption Urbain (DPU),
- Déclaration d'Utilité publique (DUP) selon des difficultés ponctuelles d'acquisition pour des projets d'intérêt public,
- Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) pour le volet opérationnel,
- Zones d'Aménagement Différées (ZAD),
- accompagnement sur le Projet Urbain Partenarial (PUP)...

La stratégie foncière doit être définie en cohérence avec l'élaboration du PLUi.

▪ Mobiliser les partenaires pour réaliser du portage foncier

La CCVIA dispose d'une convention cadre avec l'établissement public foncier de Bretagne. Il s'agit d'un partenaire privilégié notamment sur les projets de renouvellement urbain. Ce partenariat sera conforté durant la durée du PLH.

Il est rappelé que le portage foncier de l'EPFB est engagé à l'initiative des communes, en fonction des priorités du PAF ou des opportunités. Les services de la CCVIA pourront accompagner les démarches communales lorsque les municipalités en ressentiront le besoin.

▪ Fonds d'Intervention Foncière exceptionnel :

La CCVIA va mettre en place un fonds d'Intervention foncière exceptionnel pour mettre en œuvre les orientations du PLH, et l'atteinte des objectifs fixés en termes d'économie d'espaces, de renouvellement urbain, de logements social et d'accession aidée.

Il s'agit de développer un outil complémentaire au portage de l'EPFB, il pourra être mobilisé si l'établissement public foncier de Bretagne ne peut ou ne souhaite pas intervenir.

Pilotage

- Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné

Partenaires à associer

- Partenaires : communes, département, établissement public foncier de Bretagne, bailleurs sociaux, Habitat et humanisme, bureaux d'études, AUDIAR, aménageurs, SEM, promoteurs...

Calendrier

2019	2020	2021	2022	2023	2024
Accompagnement des communes dans les procédures / actualisation des outils / animation des partenariats					

Coûts et financements

- **Fonds d'Intervention Foncière (FIF) communautaire 100 000 €**

Moyens humains

- Service urbanisme et habitat de la CCVIA :
 - accompagnement à la mise en place d'outils de l'action foncière,
 - mise en réseau des partenaires,
 - suivi des études PAF,
 - définition de la stratégie foncière...

Evaluation et indicateurs

Bilan annuel PLH (quantitatif et qualitatif) : communes accompagnées dans la mise en place des outils fonciers, nombre et type de procédures mises en place

Bilan intervention portage EPF : nombre d'acquisition, durée du portage, nombre de logements produits, typologies et type de financements, nombre de communes ayant sollicité l'EPFB...

Orientation 2 : mettre en œuvre une politique communautaire limitant la consommation foncière et accompagnant la qualité urbaine

Fiche action 2.2 : préconiser un urbanisme plus économe en espace et accompagner les nouvelles formes d'habitat plus durables, innovantes et solidaires

Nature de l'action

- | | | |
|---|--|--|
| <input type="checkbox"/> Animation | <input type="checkbox"/> Aide financière | <input type="checkbox"/> Programmation |
| <input type="checkbox"/> Contractualisation | <input type="checkbox"/> Ingénierie | <input type="checkbox"/> Planification |

Enjeux

- **Densifier les opérations d'habitat et diversifier les formes urbaines**
- **Limiter la consommation foncière**
- **Diversifier l'offre de logements pour éviter une production « mono-typée »**
- **Développer les énergies renouvelables dans la production de logements**
- **Développer un habitat plus durable et plus sain**
- **Accompagner les nouvelles formes d'habitat**

Objectifs

- **Promouvoir un habitat durable, solidaire, bas carbone et passif par une production de logements avec des énergies renouvelables (solaire ; photovoltaïque ou thermique...), soit 1 050 logements sur toute la durée du PLH.**
- **Promouvoir la CCVIA, territoire d'innovation et d'expérimentation : 50 logements accompagnés par la CCVIA (prime innovation).**

Modalités

- **Préconisation un urbanisme plus économe**
- Densification des opérations d'habitat :

Conformément au Scot, des objectifs de densification ont été définis en fonction de l'armature urbaine ; ils seront intégrés dans le PLUi. L'objectif est de réduire la consommation foncière dédiée à l'habitat et de limiter l'accroissement de la tâche urbaine.

- Diversification des formes urbaines :

Les exigences d'un nouvel urbanisme plus dense et répondant mieux aux questions environnementales, doivent se conjuguer avec une réflexion sur les formes urbaines et de nouveaux produits d'habitat. Longtemps limitée au couple maison individuelle/logement collectif, l'offre de logements est confrontée à la nécessité d'une plus grande diversification, dans des organisations urbaines rénovées.

Les profonds changements des modes de vie, la contrainte financière et économique appellent des évolutions dans les produits de logement : modularité, exigences qualitatives, espaces privatifs, baisse des coûts... Pour accompagner et diversifier les nouvelles formes d'habitat, la collectivité travaillera avec les différents partenaires : aménageurs et bailleurs. Un travail pédagogique sera réalisé auprès des communes pour accompagner la diversification des formes urbaines, notamment avec l'appui du CAU 35 ou/et de l'AUDIAR. Le service urbanisme et développement durable pourra proposer un éco-guide et développer le partage d'expériences.

- **Développer l'habitat durable, innovant et solidaire**

Territoire d'expérimentation et d'innovation, la CCVIA va poursuivre sa politique innovante en matière d'habitat. La collectivité souhaite notamment accompagner des projets dans l'optique de diversifier l'offre de logement sur le territoire. Il s'agit notamment de prendre en compte l'habitat au travers du prisme de la

transition écologique et énergétique. Par ailleurs, la CCVIA souhaite développer l'offre de logement via le volet solidaire et participatif.

Pour cela, la CCVIA interviendra auprès des communes pour les accompagner dans la recherche de financements ou dans la réponse aux appels à projet de l'ADEME ou la Région. Sur la durée du PLH, la collectivité mettra en place un ou deux appels à projet locaux pour favoriser l'émergence de projets innovants. Il s'agit d'accompagner environ 50 logements ciblant par exemple :

→ Volet social et innovant :

- *l'habitat participatif, solidaire,*
- *l'habitat évolutif/modulable,*
- *les réponses intergénérationnelles / résidences services, les équipements domotiques... (cf. BUDGET : orientation 4 – action 4.1 répondre aux besoins des seniors et des personnes en situation de handicap)*

→ Volet écologie :

- *l'habitat à énergie positive,*
- *bâtiment utilisant les énergies renouvelables,*
- *quartiers écologiques...*

→ Volet économie et mobilités professionnelles:

- *opération mixte en centre-bourg (habitat et économie ou habitat et services),*
- *développer du locatif pour actifs en mobilité...*

Pour soutenir ces opérations, la CCVIA apportera une « prime innovation ». La collectivité devra délibérer en conseil communautaire pour déterminer les modalités de subvention et d'attribution de la « prime innovation ».

Certains secteurs feront l'objet d'une attention particulière, notamment à travers des études BIMBY dans d'anciens lotissements (en lien avec le PAF) ou des études de faisabilité architecturale sur la vacance structurelle en centre-bourg.

▪ **Favoriser le partage d'expérience / développer le marketing territorial**

Comme évoqué précédent, les communes de la CCVIA sont particulièrement actives pour développer des projets innovants. Aussi, les élus souhaitent partager leurs expériences et échanger, lors de visites de terrain, avec des partenaires ayant engagé des opérations exemplaires et innovantes.

Le territoire a vu naître « différentes formes d'habitat et d'habiter » : l'habitat passif et/ou participatif, l'auto-construction, l'auto-réhabilitation... Les élus du territoire sont de plus en plus sollicités pour développer ce type de projets ; aussi, le partage d'expériences entre élus permettra de mutualiser les savoirs et éviter certains écueils.

Différentes actions sont proposées pour développer une culture commune en matière d'opération d'habitat : expositions, visites d'opérations, présentation d'outils, guides ou publications, manifestations, expérimentations et ilots tests, rencontre de partenaires... La CCVIA pourra s'appuyer notamment sur des partenaires comme BRUDED, le CAU35, l'association Parasol... L'objectif est également de communiquer sur ces projets et de développer le marketing territorial, afin de promouvoir le territoire.

Pilotage

- Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné

Partenaires à associer

- Partenaires : communes, bailleurs sociaux, bureau d'études, AUDIAR, BRUDED, CAU35, associations, ADEME, Région...

Calendrier

2019	2020	2021	2022	2023	2024
Accompagnement des communes / animation des partenariats					

Coûts et financements

- **Soutien aux projets innovants : 60 000 € sur la durée du PLH**

- **Partage d'expériences : 82 000 € sur la durée du PLH**
 - visites d'opérations, présentation de programmes innovants : 9 000 €
 - adhésion à BRUDED : 43 200 €
 - intervention CAU 35 : 30 000 €

Moyens humains

- Service urbanisme et habitat de la CCVIA :
 - mise en place d'appels à projet,
 - mobilisation des financements et des partenaires,
 - accompagnement des communes,
 - organisation des visites/échanges...

Evaluation et indicateurs

Bilan annuel PLH (quantitatif et qualitatif) : nombre de logements recourant aux énergies renouvelables, bilan des opérations accompagnées, nombre de logements innovants réalisés...

Orientation 2 : mettre en œuvre une politique communautaire limitant la consommation foncière et accompagnant la qualité urbaine

Fiche action 2.3 : réaliser des études pré-opérationnelles de renouvellement urbain

Nature de l'action

- Animation
- Contractualisation
- Aide financière
- Ingénierie
- Programmation
- Planification

Enjeux

- Limiter la consommation foncière
- Redynamiser les centres-bourg/ville
- Densifier l'habitat
- Anticiper les opportunités foncières et permettre aux communes de mesurer la faisabilité d'opérations de renouvellement urbain

Objectifs

- 12 études pré-opérationnelles en renouvellement urbain en lien avec le PAF de la CCVIA

Modalités

- Réalisation d'études pré-opérationnelles

La CCVIA soutient les opérations en renouvellement urbain. Il s'agit d'opérations complexes qui rencontrent fréquemment des difficultés à trouver un équilibre financier. Aussi, la CCVIA réalise les études pré-opérationnelles en renouvellement urbain, afin d'étudier la faisabilité des projets et garantir la qualité des opérations d'habitat.

La CCVIA interviendra à hauteur de deux études pré-opérationnelles par an avec un reste à charge estimé à 12 000 €.

Pilotage

- Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné

Partenaires à associer

- Partenaires : communes, bailleurs sociaux, bureaux d'études...

Calendrier

2019	2020	2021	2022	2023	2024
Réalisation d'études pré-opérationnelles sur les secteurs en renouvellement urbain					

Coûts et financements

- Réaliser les études pré-opérationnelles : 144 000 € sur 6 ans

Moyens humains

- Service urbanisme et habitat de la CCVIA :
 - réalisation des études en lien avec les communes

Evaluation et indicateurs

Bilan annuel PLH (quantitatif et qualitatif) : nombre et bilan des études pré-opérationnelles

2 - Mettre en œuvre une politique communautaire limitant la consommation foncière et accompagnant la qualité urbaine

BUDGET CCVIA							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
Action 2.1 : Maîtriser le foncier	16 666 €	16 666 €	16 666 €	16 666 €	16 666 €	16 666 €	100 000 €
Actualiser régulièrement le programme d'actions foncières (PAF) et prioriser les interventions	-	-	-	-	-	-	-
Accompagner les communes pour la mise en œuvre d'outils d'action foncière	-	-	-	-	-	-	-
Mobiliser les partenaires pour réaliser du portage foncier	-	-	-	-	-	-	-
Mettre en place un Fonds d'Intervention Foncière (FIF) communautaire	16 666 €	16 666 €	16 666 €	16 666 €	16 666 €	16 666 €	100 000 €
Action 2.2 : Promouvoir un habitat dense, innovant et soutenir la qualité urbaine	37 700 €	67 700 €	37 700 €	37 700 €	67 700 €	37 700 €	286 200 €
Préconiser un urbanisme plus économe en espace et accompagner les nouvelles formes d'habitat	13 700 €	43 700 €	13 700 €	13 700 €	43 700 €	13 700 €	142 200 €
Réaliser des études pré-opérationnelles en renouvellement urbain	24 000 €	24 000 €	24 000 €	24 000 €	24 000 €	24 000 €	144 000 €
TOTAL	54 366 €	84 366 €	54 366 €	54 366 €	84 366 €	54 366 €	386 200 €

Axe 3

Mobiliser le parc existant

3 – Mobiliser le parc existant

Optimiser les capacités du parc ancien pour valoriser le tissu existant, poursuivre et amplifier la revalorisation du parc

ACTIONS	MODALITES
<p>Lutter contre l'habitat indigne et poursuivre l'amélioration du parc privé</p>	Lutter contre le mal logement
	Poursuivre l'animation de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat
	Pérenniser la plateforme de rénovation de l'habitat
<p>Remettre des logements inoccupés sur le marché et soutenir les acquisitions dans le parc ancien en centre-bourg</p>	Mettre en place un observatoire de la vacance
	Lancer des campagnes de sensibilisation des propriétaires
	Mettre en place des visites-acquisitions
	Soutenir l'accession / l'acquisition dans le arc ancien dans les centres-bourgs/villes
	Sécuriser l'accession à la propriété
<p>Favoriser l'amélioration du parc public</p>	Améliorer la performance énergétique des logements et soutenir l'adaptation des logements au vieillissement

Orientation 3 : optimiser les capacités du parc ancien pour valoriser le tissu existant, poursuivre et amplifier la revalorisation du parc

Fiche action 3.1 : lutter contre l'habitat indigne et poursuivre l'amélioration du parc privé

Nature de l'action

- Animation
- Aide financière
- Contractualisation
- Ingénierie
- Programmation
- Planification

Enjeux

- **Améliorer la connaissance des difficultés sur le parc privé existant : vétusté, indignité, précarité énergétique, inadaptation**
- **Adapter le parc aux besoins des ménages**
- **Lutter contre les situations d'inconfort des logements**
- **Améliorer la qualité thermique des logements / Accompagner la transition énergétique sur le territoire (lien PCAET)**

Objectifs

- **Accompagner 1000 ménages sur la durée du PLH par le biais de la plateforme de rénovation de l'habitat (PLRH) et l'Opération Programmée d'Amélioration de l'habitat (OPAH)**
- **Accompagner les rénovations BBC (en lien avec le PCAET)**

Modalités

- **Lutter contre le mal logement :**

- Repérer et analyser les situations de mal logement :

Dans un premier, il est indispensable d'améliorer la connaissance du mal logement à l'échelle de la CCVIA, afin d'agir efficacement. La CCVIA va se doter d'outils facilitant le repérage du logement indigne, notamment intégrant des données statistiques dans le son système d'information géographique (SIG).

Les communes et la CCVIA travailleront de concert afin de repérer, évaluer et traiter les situations rencontrées. La CCVIA sera, via sa plateforme de rénovation de l'habitat, le guichet unique pour enregistrer les différentes situations. Le repérage se concrétisera par la réalisation de fiches de repérage.

Selon les situations, la CCVIA accompagnera les ménages via l'OPAH et/ou s'appuiera sur les différents partenaires à sa disposition.

- Suivre les situations de mal logement :

Après le repérage et le signalement, il convient de suivre les différentes situations et les solutions proposées. La CCVIA souhaite être proactive face à ces situations en créant un comité local de lutte contre le mal logement. Ce comité local regroupera différents partenaires et fera état des situations de mal logement, des suites à donner, des outils à mettre en place ou à conforter, du suivi des actions...

L'objectif est d'évaluer de manière efficace les actions publiques en la matière et tenter de trouver des solutions durables pour les ménages.

- Expérimentation de l'auto-réhabilitation avec le BRICO-BUS:

En partenariat avec les Compagnons Bâisseurs, la CCVIA a souhaité développer l'auto-réhabilitation accompagnée. La collectivité a constaté que certains ménages en (grande) difficulté ne pouvaient pas assurer physiquement et/ou financièrement la rénovation de leur logement.

Pour répondre à ce besoin, les Compagnons Bâisseurs vont expérimenter et développer un bricobus itinérant. Le projet consiste à faire circuler un bus aménagé sur l'ensemble de la Communauté de communes afin d'identifier les situations de mal logement et apporter des solutions en aidant les ménages les plus en difficulté dans la réalisation de leurs travaux.

▪ **Poursuivre l'animation de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat**

Cette action vise l'amélioration du parc privé occupé en propriété (sous conditions de ressources) ou locatif (sous conditions d'engagement). Cette action doit permettre de concrétiser les projets de travaux en mettant en place un accompagnement technique, financier et administratif.

La mise en œuvre de cette action s'appuiera sur l'engagement d'une nouvelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), visant à :

- soutenir les travaux d'économie d'énergie ; *en lien avec le projet politique du territoire (PLH & PCAET), un accent particulier sera mis sur l'utilisation des matériaux écologiques,*
- adapter les logements au vieillissement et au handicap,
- lutter contre l'insalubrité et la vacance,
- développer du parc locatif conventionné.

La CCVIA viendra abonder les aides de l'Anah pour les propriétaires occupants notamment sur les travaux d'économie d'énergie ou logements très dégradés.

▪ **Pérenniser la plateforme locale de rénovation de l'habitat**

La CCVIA souhaite pérenniser et renforcer sa plateforme locale de rénovation de l'habitat (PLRH) en complément de la mise en place de la nouvelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).

Les objectifs sont de proposer un conseil renforcé tout au long des projets de rénovation ainsi qu'un guichet unique des aides pour les particuliers. La PLRH vise également à impliquer et mobiliser les professionnels de la construction, ainsi qu'associer les réseaux bancaires locaux. Elle joue un rôle de tiers de confiance vis-à-vis des habitants et de l'ensemble des acteurs.

La plateforme locale de rénovation de l'habitat a été déployée avec le soutien de l'ADEME et de la Région : soutien au dispositif pendant 3 ans, durée devant être mise à profit pour trouver un équilibre financier. S'il semble nécessaire de pérenniser la PLRH pour le service qu'elle apporte aux particuliers et aux professionnels, la CCVIA devra étudier différentes solutions pour trouver un modèle économique pérenne.

Pilotage

- Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné

Partenaires à associer

Partenaires : communes, Agence nationale de l'habitat (Anah), Conseil départemental 35, opérateur OPAH, ADIL, Compagnons Bâisseurs, PLRH, Agence Locale de l'Energie et du Climat, professionnels de l'immobilier, artisans et entreprises du bâtiment, maîtres d'œuvre, banques...

Calendrier

2019	2020	2021	2022	2023	2024
Opération Programmée d'Amélioration de l'habitat					
Plateforme locale de rénovation de l'habitat					

Coûts et financements

- Etude pré-opérationnelle d'OPAH : en cours
- Phase opérationnelle d'OPAH : **374 000 € sur 3 ans** (somme qui sera précisée à l'issue de l'étude)
 - suivi-animation : **reste à charge HT : 100 000 €**
 - **aides aux propriétaires : 154 000 €**
 - **prime bois : 120 000 €**
- Soutenir l'expérimentation de l'auto-réhabilitation : **40 000 €**
- Pérenniser la plateforme de rénovation de l'habitat : **240 000 € sur 3 ans**

Moyens humains

- Ingénierie interne et externe
- Service habitat / animateurs de la plateforme locale de l'habitat et de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat

Evaluation et indicateurs

- **Bilan annuel PLH** (quantitatif et qualitatif) : nombre et suivi des situations de mal-logement (signalements, suites, partenaires mobilisés et actions mises en œuvre), cartographie du mal-logement, bilans annuels de l'OPAH et de la PLRH...

Orientation 3 : optimiser les capacités du parc ancien pour valoriser le tissu existant, poursuivre et amplifier la revalorisation du parc

Fiche action 3.2 : remettre des logements inoccupés sur le marché et soutenir les acquisitions dans le parc ancien en centre-bourg/ville

Nature de l'action

- | | | |
|----------------------|-------------------|-----------------|
| ▪ Animation | ▪ Aide financière | □ Programmation |
| ▪ Contractualisation | ▪ Ingénierie | □ Planification |

Enjeux

- Mieux connaître la vacance sur le territoire
- Susciter l'intérêt des propriétaires pour remettre leur bien sur le marché immobilier
- Réutiliser les logements actuellement déqualifiés à proximité des services
- Conventionner des biens actuellement vacants
- Accompagner et sécuriser les acquisitions dans le parc ancien
- Redynamiser certains centres-bourgs

Objectifs

- poursuivre les visites-acquisitions en lien avec la plateforme de rénovation de l'habitat
- 15 ménages sur 3 ans accompagnés financièrement par la CCVIA pour une accession en centre-bourg
- 8 propriétaires bailleurs accompagnés financièrement par la CCVIA (conventionnement avec travaux)

Modalités

- Mettre en place un observatoire de la vacance

Comme pour le mal-logement, la CCVIA souhaite développer des outils de repérage de la vacance sur le territoire. Il s'agit d'améliorer la connaissance de ce parc, de suivre les évolutions à l'échelle des différentes communes et qualifier la vacance.

Pour cela, la CCVIA viendra conforter les outils d'observation dans son système d'information géographique (SIG).

Ce premier repérage via les outils statistiques et cartographiques devra être approfondi au travers d'entretiens et d'enquête de terrain.

- Poursuivre la sensibilisation auprès des propriétaires :

Pour remettre et accompagner les propriétaires à remettre leur bien sur le marché, un travail d'information et de pédagogie doit être mené. Certains propriétaires bailleurs sont réticents à mettre leurs logements en location ; les raisons sont multiples : crainte des impayés, peur des détériorations, difficultés de gestion...

Il semble essentiel de communiquer sur le dispositif « Louer abordable ». Ce dispositif de déduction fiscale a été mis en place depuis février 2017. Pour bénéficier du dispositif, le propriétaire doit signer une convention (d'une durée de 6 ans en conventionnement sans travaux et de 9 ans pour un conventionnement avec travaux) avec l'Anah et conclure un mandat de gestion avec un organisme agréé. Sous ces 2 conditions, le propriétaire bailleur pourra bénéficier d'un abattement de 85% sur ses revenus locatifs.

- Mise en place de visites-acquisitions :

Afin de réduire le nombre de logements vacants, des visites-acquisitions seront mises en place ; elles consistent en :

- un bilan technique du bâti avec repérage des dysfonctionnements techniques, description et hiérarchisation des travaux à engager,

- une esquisse architecturale montrant le potentiel d'évolution du bien,
- une estimation financière des travaux,
- plan de financement prévisionnel en fonction du statut d'occupation (propriétaire occupant ou investisseur).

Ce dispositif permet de montrer le potentiel de biens vacants en centre-bourg/ville. Il vise à reconquérir les logements vacants en incitant les acquéreurs à réaliser des travaux. Ces visites-acquisition seront réalisées par la plateforme de rénovation de l'habitat. Le dispositif vise des logements structurellement vacants. Les visites-acquisitions ont pour objectif de rassurer le potentiel acquéreur, tant sur le plan technique que financier et de montrer une évolution possible du bâti. Pour favoriser l'efficacité de cet outil, il est proposé que les fiches produites soient mises à disposition des agents immobiliers, consultables sur les sites internet des agences ou des communes... afin de faciliter et/ou d'accélérer les transactions. En lien avec la plateforme locale de rénovation de l'habitat, des portes ouvertes sur les biens fléchés pourront être organisées.

Pour accompagner l'investissement locatif en centre-bourg, et développer du logement locatif social dans le parc privé, la CCVIA va mettre en place un dispositif d'aides qui sera précisé ultérieurement.

▪ Soutenir et sécuriser l'accession dans le parc ancien :

- Aider l'accession dans les centres-bourgs et pour les primo-accédants

Le constat montre que certaines centralités sont trop souvent délaissées au profit des périphéries urbaines. Aussi l'objectif est-il double ; il s'agit d'une part, de retrouver un dynamisme dans les centralités et de revitaliser les bourgs ; d'autre part, de favoriser la réhabilitation des logements énergivores et dégradés. Cette action se traduit par une aide financière de la CCVIA et un accompagnement sur mesure via la plateforme de rénovation de l'habitat. Il s'agit de poursuivre le dispositif d'aide à l'accession en centre-bourg/ville du précédent PLH.

Les futurs acquéreurs peuvent bénéficier d'une prime du Val d'Ille-Aubigné aux travaux de rénovation atteignant au moins une classe énergétique « D », compatible avec d'autres aides à l'accession. Par ailleurs, les ménages peuvent bénéficier d'un accompagnement via le conseiller de la plateforme locale de rénovation de l'habitat notamment pour la réalisation d'un diagnostic global du logement. Chaque ménage a droit à deux diagnostics pour deux biens immobiliers comprenant un état des lieux de l'existant, une estimation des travaux nécessaires pour la réalisation du projet et une orientation sur les aides et financements disponibles. Cet accompagnement est une aide à la décision pour les ménages et permet de sécuriser les accessions.

- Sécuriser le plan de financement des ménages

L'accession dans l'ancien nécessite un accompagnement renforcé. Outre l'accompagnement technique évoqué ci-dessus, l'action vise à apporter des conseils juridiques et financiers aux ménages.

L'ADIL d'Ille-et-Vilaine amènera son expertise par le biais de conseils en matière de sécurisation financière et juridique : présentation des étapes d'un projet d'acquisition, des différents types de prêts bancaires, les assurances et les garanties. Elle aidera ensuite à calculer la capacité maximum d'investissement en veillant au reste à vivre du ménage. Enfin, elle proposera un plan de financement du projet. Il s'agit d'éviter de mettre des ménages en difficulté dans leur projet d'accession.

Pour réaliser cet accompagnement, la CCVIA va conforter le partenariat avec l'ADIL et mettre en place des permanences.

Pilotage

- Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné

Partenaires à associer

- Partenaires : communes, Agence nationale de l'Habitat (Anah), Conseil départemental 35, opérateur OPAH, PLRH, Agence Locale de l'Energie et du Climat, professionnels de l'immobilier, artisans et entreprises du bâtiment, maîtres d'œuvre, banques...

Calendrier

2019	2020	2021	2022	2023	2024
Mise en place d'un observatoire de la vacance					
Visites-acquisitions					
Mise en place d'une permanence de l'ADIL					
Aide à l'accession en centre-bourg					
Accompagnement de l'investissement locatif					

Coûts et financements

- Soutenir et sécuriser l'accession : **126 000 €**
 - **Aides sur fonds propres** : 90 000 € soit 3 000 € x 5 dossiers par an sur la durée du PLH (6 ans)
 - **Mise en place d'une permanence de l'ADIL** : 36 000 €
- Soutenir l'investissement locatif avec travaux : **25 000 €**

Moyens humains

- Service SIG : mise en place d'un observatoire de la vacance, actualisation des données
- Services habitat / animateur de la plateforme locale de rénovation de l'habitat : mise en place des dispositifs, accompagnement des ménages, animation avec l'ensemble des partenaires
- Ingénierie externe : accompagnement via l'ADIL

Evaluation et indicateurs

- **Bilan annuel PLH** (quantitatif et qualitatif) : nombre de logements vacants, évolutions par commune, nombre de visites-acquisitions, nombre de logements remis sur le marché grâce aux dispositifs proposés, produits de sortie (acquisition ou investissement locatif), nombre de ménages accompagnés par l'ADIL...

Orientation 3 : optimiser les capacités du parc ancien pour valoriser le tissu existant, poursuivre et amplifier la revalorisation du parc

Fiche action 3.3 : favoriser l'amélioration du parc public

Nature de l'action

- Animation
- Aide financière
- Contractualisation
- Ingénierie
- Programmation
- Planification

Enjeux

- Améliorer le parc locatif social des bailleurs sociaux notamment sur le volet énergie et remettre aux normes les logements communaux
- Améliorer les logements sans augmentation de charges pour les locataires
- Redonner de l'attractivité au parc public ancien

Objectifs

- A préciser dans le cadre de la convention-cadre avec les bailleurs ;

Modalités

- Programmer la réhabilitation du parc public

La CCVIA, en lien avec les bailleurs sociaux, définira une programmation de réhabilitation du parc locatif social. Cette programmation sera intégrée dans la convention-cadre entre la CCVIA, les communes et les bailleurs sociaux. Cette liste servira également de base pour faire remonter les besoins en réhabilitation sur le territoire notamment en vue de mobiliser les aides sur le volet énergétique (aides de la région, les aides du Feder...) ou de répondre aux appels à projet sur la problématique d'amélioration du parc public existant. La CCVIA intégrera également les besoins de remise aux normes de logements communaux.

- Soutenir l'adaptation des logements au vieillissement :

A travers la programmation remontée par les bailleurs sociaux, la CCVIA étudiera avec les bailleurs et les communes, l'opportunité d'adapter une partie du parc lors des travaux d'amélioration énergétique. Seront pris en compte les besoins exprimés par les locataires, la localisation des opérations par rapport aux services... L'objectif est d'anticiper les besoins liés au vieillissement de la population pour offrir le meilleur service aux locataires.

- Soutenir la réhabilitation du parc H.L.M :

Pour soutenir la réhabilitation et faciliter le montage du dossier par le bailleur, la CCVIA garantira les emprunts contractés pour les opérations de réhabilitation.

Pilotage

- Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné

Partenaires à associer

- Partenaires : communes, bailleurs sociaux, Caisse des dépôts et Consignations, Conseil départemental 35, Région, Europe, PLRH, Agence Locale de l'Energie et du Climat...

Calendrier

2019	2020	2021	2022	2023	2024
Améliorer la performance énergétique du parc public et soutenir l'adaptation des logements au vieillissement					

Moyens humains

- Service habitat : animation/programmation avec les bailleurs de l'amélioration du parc public

Evaluation et indicateurs

- Bilan annuel PLH (quantitatif et qualitatif) : suivi patrimonial des bailleurs

3 - Optimiser les capacités du parc ancien pour valoriser le tissu existant, poursuivre et amplifier la revalorisation du parc

BUDGET CCVIA							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
Action 3.1 : Lutter contre l'habitat indigne et poursuivre l'amélioration du parc privé	211 333 €	211 333 €	211 333 €	6 667 €	6 667 €	6 667 €	654 000
Lutter contre le mal logement	6 667€	6 667 €	6 667€	6 667€	6 667 €	6 667€	40 000 €
Poursuivre l'animation de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat	124 666 €	124 666 €	124 666 €	-	-	-	374 000 €
Pérenniser la plateforme de rénovation de l'habitat	80 000 €	80 000 €	80 000 €	-	-	-	240 000 €
Action 3.2 : Remettre de logements inoccupés sur le marché et soutenir les acquisitions dans le parc ancien en centre-bourg	31 000 €	31 000 €	26 000 €	21 000 €	21 000 €	21 000 €	151 000 €
Mettre en place un observatoire de la vacance	-	-	-	-	-	-	-
Lancer des campagnes de sensibilisation des propriétaires (aides à l'investissement locatif avec travaux)	10 000 €	10 000 €	5 000 €	-	-	-	25 000 €
Mettre en place des visites-acquisitions	<i>Animation OPAH / PLRH</i>			-			
Soutenir et sécuriser l'accession dans le parc ancien en centre-bourg	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	90 000 €
Sécuriser le plan de financement des ménages	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	36 000 €
Action 3.3 : Favoriser l'amélioration du parc public	-	-	-	-	-	-	-
Améliorer la performance énergétique des logements et soutenir l'adaptation des logements au vieillissement	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	242 333 €	242 333 €	237 333 €	27 667 €	27 667 €	27 667 €	805 000 €

Axe 4

Besoins spécifiques

4 – Répondre aux besoins non couverts par les marchés immobiliers

Développer un habitat solidaire pour répondre aux besoins spécifiques

ACTIONS	MODALITES
Répondre aux besoins des seniors et des personnes en situation de handicap	Développer une offre nouvelle de logements adaptés dans le parc social
	Porter une attention particulière sur ces publics lors de l'attribution du logement
	Accompagner le maintien à domicile via les aides à l'adaptation dans le parc privé (cf. OPAH)
	Adapter le parc public (cf. réhabilitation du parc public)
	Apporter des réponses pour les retraités des ESAT
Accompagner les jeunes dans leur recherche de logement	Informer les jeunes sur le logement
Répondre aux besoins des ménages en difficultés d'accès ou de maintien dans le logement	Mettre en place une coordination intercommunale sur l'hébergement d'urgence /temporaire pour une meilleure efficience
	Développer les actions d'accompagnement pour favoriser la sortie d'urgence
Offrir des réponses pour accueillir les migrants	Participer à l'effort de solidarité en accueillant les migrants
	Participer à l'accompagnement des migrants
Répondre aux besoins des gens du voyage	Poursuivre la gestion de l'aire d'accueil des gens du voyage
	Etudier la mise en place d'une halte de passage
	Apporter des réponses à la sédentarisation des gens du voyage

Orientation 4 : développer un habitat solidaire pour répondre aux besoins spécifiques

Fiche action 4.1 : répondre aux besoins des séniors et des personnes en situation de handicap

Nature de l'action

- Animation
- Aide financière
- Programmation
- Contractualisation
- Ingénierie
- Planification

Enjeux

- **Proposer une diversité de solutions pour les séniors**
- **Offrir des réponses pour les personnes en situation de handicap**
- **Adapter les logements aux séniors et aux personnes en situation de handicap**

Objectifs

- **30 logements adaptés à destination des séniors ou personnes en situation de handicap**
- **60 dossiers « adaptation » sur la durée de l'OPAH (3 ans) ;**

Modalités

- **Soutenir les opérations innovantes pour les séniors et les personnes en situation de handicap**

Le maintien à domicile correspond au souhait premier des ménages, mais ne répond pas toujours à leurs besoins : éloignement des services, isolement, difficultés financières ou problèmes d'entretien de maisons devenues trop grandes pour des personnes âgées, difficultés à vivre dans une maison peu adaptés aux problèmes de mobilité... Aussi, aujourd'hui, se dessinent de nouveaux parcours résidentiels pour les séniors et les personnes en situation de handicap.

La CCVIA, via un appel à projet, souhaite développer l'offre de logements sociaux pour ces publics. Par ailleurs, la collectivité apportera une aide financière pour prendre en compte les surcoûts liés à l'adaptation des logements, l'utilisation de domotiques, création de pièces communes de vie... Les projets devront se démarquer par le caractère innovant et intégré au territoire. Les projets envisagés pourront déboucher sur la mise en place de programme de :

- résidences intergénérationnelles,
- résidences services,
- habitat kangourou / colocation intergénérationnelle,
- etc.

- **Porter une attention particulière sur ces publics lors de l'attribution du logement**

A travers la mise en place de la CIL et l'élaboration de sa convention intercommunale d'attribution, la CCVIA veillera à prioriser l'attribution des logements adaptés aux séniors et aux personnes en situation de handicap. Cette convention pourra être accompagnée d'un état des lieux du parc adapté dans le logement social.

- **Favoriser le maintien à domicile**

- Adapter le parc existant (OPAH) et PLRH :

Le maintien à domicile constitue une priorité forte et passe souvent par une adaptation de l'habitat à la perte d'autonomie. Différentes actions ont été initiées dans les précédents PLH, notamment à travers l'animation des programmes d'amélioration de l'habitat (OPAH), avec des aides à l'adaptation des logements pour les propriétaires. La CCVIA poursuivra les efforts en la matière.

- Adapter le parc public au vieillissement :

La CCVIA travaillera avec les bailleurs sociaux du territoire afin de favoriser l'adaptation du parc H.L.M. (cf. *réhabilitation du parc public*).

Comme évoqué précédemment, il s'agit, de manière concertée avec la CCVIA et les bailleurs sociaux, d'étudier les opportunités d'adaptation des logements dans les programmes de réhabilitation prévus par les bailleurs sur la durée du PLH. En effet, il s'agit de prendre en compte l'environnement global pour ces publics à savoir : la proximité avec les services et les commerces, les transports en commun...

▪ **Répondre aux besoins des retraités d'ESAT**

L'arrivée à la retraite des travailleurs des ESAT s'avère fréquemment compliquée en matière d'habitat. Il s'agit donc d'identifier les atouts et les limites de l'accompagnement du départ en retraite des travailleurs handicapés notamment à travers le logement et l'accompagnement social.

Certains établissements ont en effet à cœur de prévoir dès l'entrée en institution ou à partir de 45/48 ans, la suite du parcours de vie, quand d'autres n'anticipent que trop peu cette transition, alors même qu'elle peut permettre de développer d'autres activités pour les établissements. La commune de Saint-Symphorien a fait remonter des besoins en logement pour les retraités des ESAT. En effet, l'établissement et service d'aide par le travail souhaite offrir des réponses adaptées à ses résidents partant en retraite. L'objectif est d'éviter des ruptures avec les autres travailleurs, leurs proches, les professionnels qui les suivent, mais également avec leur environnement. Aussi, il est faut anticiper et préparer cette transition.

Le projet vise l'implantation de logements adaptés (type PLAI-adapté) à proximité de l'ESAT. L'objectif est de mutualiser le personnel pour bénéficier de certains services et profiter d'un accompagnement social renforcé. Ce type de projet constitue une étape entre l'ESAT (établissement et service d'aide par le travail) et l'EHPAD (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes). La CCVIA lancera une étude de faisabilité et de calibrage en lien avec les bailleurs sociaux et le gestionnaire de l'ESAT.

Pilotage

- Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné

Partenaires à associer

- Partenaires : ESAT, communes, Etat, Agence nationale de l'Habitat (Anah), Conseil départemental 35, opérateur OPAH, PLRH, Bailleurs sociaux, associations, CCAS...

Calendrier

2019	2020	2021	2022	2023	2024
Développer une offre nouvelle de logements adaptés dans le parc social					
Convention intercommunale d'attribution					
Adaptation du parc public					
Adaptation du parc privé					
Lancer une étude de faisabilité pour les retraités des ESAT					

Coûts et financements

- Développer une offre nouvelle de logements adaptés dans le parc social : **60 000 € pour un objectif de 30 logements (soit une aide moyenne de 2 000 €/log)**
- Adaptation du parc privé : **aides sur fonds propre à hauteur de 55 000 € sur 3 ans pour un objectif de 60 dossiers « adaptation ».**
- Lancer une étude de faisabilité pour des logements adaptés pour les retraités des ESAT : **5 000 €**

Moyens humains

- Services habitat / animateur de la plateforme locale de rénovation de l'habitat et OPAH

Evaluation et indicateurs

- **Bilan annuel PLH** (quantitatif et qualitatif) : nombre de logements adaptés sur le territoire (parc H.L.M), nombre de dossiers « OPAH », offre nouvelle pour les séniors ou personnes en situation de handicap...

Orientation 4 : développer un habitat solidaire pour répondre aux besoins spécifiques

Fiche action 4.2 : accompagner les jeunes dans leur recherche de logement

Nature de l'action

- Animation
- Aide financière
- Programmation
- Contractualisation
- Ingénierie
- Planification

Enjeux

- **Informers les jeunes sur l'offre du territoire**
- **Coordonner les acteurs**

Modalités

- **Informers les jeunes**

La CCVIA développera l'information à destination des jeunes. Il s'agit notamment de faire connaître l'offre de petits logements sur le territoire et les aides mobilisables. L'objectif est de faciliter l'accès à l'information à travers des plaquettes de communication ou sur les sites internet de la collectivité et des communes. Par ailleurs, la CCVIA s'appuiera sur Action logement pour informer sur les dispositifs existants.

- **Porter une attention particulière sur les jeunes lors des attributions de logements sociaux**

Lors de l'élaboration de la convention intercommunale d'attribution, la CCVIA et les bailleurs veilleront à mobiliser les petits logements pour les jeunes.

Pilotage

- Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné

Partenaires à associer

- Partenaires : communes, Etat, Bailleurs sociaux, Action logement, CCAS...

Calendrier

2019	2020	2021	2022	2023	2024
Informers les jeunes sur le logement					

Moyens humains

- Service habitat

Evaluation et indicateurs

- **Bilan annuel PLH** (quantitatif et qualitatif) : nombre de petits logements produits/améliorés/conventionnés, nombre d'attribution des jeunes de moins de 30 ans...

Orientation 4 : développer un habitat solidaire pour répondre aux besoins spécifiques

Fiche action 4.3 : répondre aux besoins des ménages en difficultés d'accès ou de maintien dans le logement

Nature de l'action

- Animation
- Aide financière
- Programmation
- Contractualisation
- Ingénierie
- Planification

Enjeux

- Apporter des réponses à l'échelle locale
- Informer sur l'offre existante et coordonner les actions des différents acteurs

Modalités

- **Mettre en place une coordination intercommunale sur l'hébergement d'urgence et/ou temporaire pour une meilleure efficience**

La CCVIA souhaite conforter son action pour répondre aux besoins des ménages en difficultés. Dans un premier temps, il est nécessaire de coordonner les acteurs du territoire afin de développer une connaissance commune de l'offre, des partenaires et des publics.

Dans un second temps, il s'agit de mobiliser l'ensemble des partenaires pour développer des réponses adaptées aux situations rencontrées. La CCVIA pourra, en lien avec des associations et les bailleurs sociaux, développer la sous-location ou encore des baux glissants.

- **Créer un second logement d'urgence (en lien avec le PDALHPD)**

L'offre sur le territoire s'avère aujourd'hui insuffisante pour répondre à l'ensemble des besoins. Aussi, la CCVIA souhaite compléter l'offre de logement d'urgence en réhabilitant un logement.

- **Soutenir les dispositifs de logements d'urgence**

La CCVIA apportera un soutien financier pour la gestion du logement d'urgence. Il s'agit de prendre en charge la vacance dans les logements d'urgence de Saint-Aubin d'Aubigné et de Saint-Germain-sur-Ille.

Pilotage

- Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné

Partenaires à associer

- Partenaires : communes, Etat, bailleurs sociaux, SIAO, CCAS, associations...

Calendrier

2019	2020	2021	2022	2023	2024
Coordination intercommunale sur l'hébergement / développement de l'offre de logement					

Coûts et financements

- Développement de l'offre de logement d'urgence : 100 000 € sur la durée du PLH
- Aide à la gestion des logements d'urgence : 120 000 € sur la durée du PLH

Moyens humains

- Service habitat

Evaluation et indicateurs

- **Bilan annuel PLH** : bilan d'activité des logements d'urgence (nombre d'entrée, publics et profils des ménages), information sur la sortie d'urgence...

Orientation 4 : développer un habitat solidaire pour répondre aux besoins spécifiques

Fiche action 4.4 : offrir des réponses pour accueillir des migrants

Nature de l'action

- Animation Aide financière Programmation
- Contractualisation Ingénierie Planification

Enjeux

- **Apporter une visibilité sur l'offre du territoire et suivre l'actualité sur l'accueil des migrants**
- **Coordonner les actions sur l'accueil des migrants**
- **Développer la connaissance sur l'accueil des migrants**

Modalités

- **Mettre en place une coordination intercommunale sur l'accueil des migrants**

Plusieurs communes du territoire ont participé à l'effort de solidarité et disposent d'une offre de logements pour accueillir les migrants. L'objectif de la CCVIA est de mettre en place un groupe de travail pour étudier les besoins et les réponses adéquates pour garantir un accueil dans de bonnes conditions. Ce sujet revêt plusieurs problématiques : logements, services, formation, papiers administratifs...

Pour animer ce groupe de travail, la CCVIA pourra s'appuyer sur les associations gestionnaires des logements, les institutionnels et les élus.

Pilotage

- Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné

Partenaires à associer

- Partenaires : communes, Etat, Coalia, association VIAMI...

Calendrier

2019	2020	2021	2022	2023	2024
Coordination intercommunale sur l'accueil des migrants					

Moyens humains

- Service habitat

Evaluation et indicateurs

Bilan annuel PLH : rapport d'activité des structures d'accueil, profil et nombre de migrants accueillis, durée des séjours, information sur les sorties du logement...

Orientation 4 : développer un habitat solidaire pour répondre aux besoins spécifiques

Fiche action 4.5 : répondre aux besoins des gens du voyage

Nature de l'action

- Animation
- Aide financière
- Programmation
- Contractualisation
- Ingénierie
- Planification

Enjeux

- Répondre aux attentes du schéma départemental des gens du voyage et aux besoins identifiés sur le territoire en cours d'élaboration et aux besoins qu'il identifiera sur le territoire (accueil, petit passage, habitat adapté, terrains familiaux ...)

Objectifs

- Poursuivre la gestion de l'aire intercommunale d'accueil des gens du voyage de Melesse ;
- Répondre aux besoins identifiés par le nouveau schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage ;

Modalités

- Poursuivre la gestion de l'aire d'accueil des gens du voyage
Cf. convention de gestion de l'aire d'accueil entre les gestionnaires et la CVVIA.
- Répondre aux besoins identifiés par le nouveau schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage
Ces besoins pourront porter sur l'accueil ou sur l'habitat des gens du voyage. Actuellement l'aire d'accueil de Melesse satisfait les besoins liés à l'itinérance. Des besoins pourraient émerger en termes d'accueil de petits passages sachant que des solutions sont déjà mises en œuvre actuellement avec les communes concernées. D'autres besoins en termes d'habitat pourraient être identifiés, que ce soit en habitat adapté ou en terrains familiaux.

Pilotage

- Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné

Partenaires à associer

- Partenaires : communes, Etat, Département 35, bailleurs sociaux, GIP AGV35, CCAS, CAF...

Calendrier

2019	2020	2021	2022	2023	2024
Poursuivre la gestion de l'aire d'accueil / développer les réponses pour les gens du voyage					

Coûts et financements

- Gestion de l'aire d'accueil de Melesse : 240 000 € (reste à charge)
- Création d'une aire de passage ou développement d'une offre de logements adaptés pour les gens du voyage : 40 000 €

Moyens humains

- Service habitat

Evaluation et indicateurs

- **Bilan annuel PLH** : fréquentation de l'aire d'accueil / développement du logement adapté ...

4 - Développer un habitat solidaire pour répondre aux besoins spécifiques

BUDGET CCVIA							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
Action 4.1 : Répondre aux besoins des séniors et des personnes en situation de handicap	28 000 €	33 000 €	29 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	120 000 €
Développer l'offre de logements adaptés dans le parc social	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	60 000 €
Aides à l'adaptation du parc privé (maintien à domicile)	18 000 €	18 000 €	19 000 €	-	-	-	55 000 €
Lancer une étude de faisabilité (retraité des ESAT)	-	5 000 €	-	-	-	-	5 000 €
Action 4.2 : Accompagner les jeunes dans leur recherche de logements	-	-	-	-	-	-	-
Informer les jeunes							
Action 4.3 : Répondre aux besoins des ménages en difficultés d'accès ou de maintien dans le logement	120 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	220 000 €
Mettre en place une coordination intercommunale sur l'hébergement d'urgence et/ou temporaire	-	-	-	-	-	-	-
Créer un logement d'urgence	100 000 €	-	-	-	-	-	100 000 €
Soutenir les dispositifs de logements d'urgence	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	120 000 €
Action 4.4 : offrir des réponses pour accueillir des migrants	-	-	-	-	-	-	-
Mettre en place une coordination intercommunale sur l'accueil des migrants	-	-	-	-	-	-	-
Action 4.5 : Répondre aux besoins des gens du voyage	40 000 €	40 000 €	40 000 €	80 000 €	40 000 €	40 000 €	280 000 €
Créer une offre pour répondre à la sédentarisation des gens du voyage OU Aire de passage	-	-	-	40 000 €	-	-	40 000 €
Gestion de l'aire d'accueil de Melesse	40 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €	240 000 €
TOTAL	188 000 €	93 000 €	89 000 €	110 000 €	70 000 €	70 000 €	620 000 €

Axe 5

Piloter le projet communautaire

5 – Piloter le projet communautaire

Renforcer la politique habitat et son efficience par un pilotage et une communication ad hoc

ACTIONS	MODALITES
Piloter et suivre le PLH	Mettre en œuvre la politique habitat
	Consolider les instances de gouvernance et de suivi
	Observer / Evaluer et partager la politique locale de l'habitat
Consolider les observatoires	Mettre en place un observatoire local de l'habitat et du foncier
Informier et communiquer	Développer les outils de communication
	Créer un guichet unique
Renforcer les moyens humains	Conforter les moyens humains pour mettre en œuvre la politique locale de l'habitat (OPAH et PLRH)

Orientation 5 : renforcer la politique habitat et son efficience par un pilotage et une communication ad hoc

Fiche action 5.1 : piloter et suivre le PLH

Nature de l'action

- | | | |
|----------------------|--|--|
| ▪ Animation | <input type="checkbox"/> Aide financière | ▪ Programmation |
| ▪ Contractualisation | ▪ Ingénierie | <input type="checkbox"/> Planification |

Enjeux

- **Faire vivre et connaître la politique habitat**
- **Animer et mettre en œuvre le projet intercommunal en matière d'habitat**
- **Evaluer et ajuster la politique habitat**
- **Accompagner les communes dans la réalisation des objectifs et des projets d'habitat**
- **Coordonner et fédérer les partenaires sur le projet intercommunal**

Modalités

- **Mettre en œuvre la politique habitat**

La CCVIA s'est doté d'instances politiques pour mettre en œuvre la politique habitat. Ces instances de concertation et de décision ont pour objectif de délibérer et de suivre la réalisation du PLH.

Le rôle de la commission aménagement-habitat est d'informer les élus, de débattre sur des dispositifs ou les projets à mettre en œuvre, et de formuler des propositions. La commission habitat donne un avis sur les sujets qui seront présentés en Conseil Communautaire.

Le Conseil communautaire est l'organe délibérant de la structure intercommunale. Son rôle est d'examiner les propositions et de les rendre exécutoires par délibérations. Les différentes actions et dispositifs de la politique habitat peuvent, après délibération, être mises en œuvre par le service habitat.

- **Consolider les instances de gouvernance et de suivi : mise en place d'une conférence intercommunale du logement**

La loi ALUR indique que les intercommunalités tenues de se doter d'un PLH doivent instaurer une Conférence Intercommunale du logement (CIL). L'objectif est de renforcer la mise en œuvre des règles et des processus communs dans l'attribution des logements sociaux pour garantir l'équité d'accès au logement et favoriser la mixité sociale. La loi ALUR vient prolonger la politique de l'habitat de l'EPCI.

La CIL rassemble les maires, représentants locaux de l'Etat, bailleurs sociaux, Département, réservataires, associations de locataires ou d'insertion... Cette instance adopte des orientations et des objectifs quantitatifs et qualitatifs concernant :

- les attributions et les mutations sur le patrimoine locatif social présent ou prévu sur le territoire,
- les modalités de relogement des personnes relevant des accords collectifs (départemental ou intercommunal), déclarées prioritaires au titre du DALO ou relevant des projets de renouvellement urbain,
- les modalités de coopération inter-partenaire.

Les orientations de la CIL sont déclinées dans la convention intercommunale d'attribution (CIA) qui fixe des engagements chiffrés aux différents partenaires. La définition de ces orientations s'appuie sur un diagnostic partagé et territorialisé.

- **Observer /évaluer et partager la politique locale de l'habitat**

Les dispositifs d'observation sont des points d'appui des évaluations, nécessaires à la mise en œuvre des actions et à leur éventuel recentrage. Une présentation annuelle du bilan de réalisation du programme local de l'habitat est réalisée et présentée aux élus. Il s'agit d'un bilan partagé permettant de voir l'état d'avancement de la politique habitat. Par ailleurs, la loi prévoit la réalisation d'un bilan triennal de l'exécution du PLH. Ce dernier permet de réajuster si besoin la politique habitat en fonction des résultats.

Pilotage

- Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné

Partenaires à associer

- Partenaires : communes, Etat, professionnels, partenaires, bailleurs sociaux...

Calendrier

2019	2020	2021	2022	2023	2024
Mettre en œuvre de la politique habitat					

Moyens humains

- Service habitat

Orientation 5 : renforcer la politique habitat et son efficience par un pilotage et une communication ad hoc

Fiche action 5.2 : consolider les observatoires

Nature de l'action

- Animation
- Aide financière
- Programmation
- Contractualisation
- Ingénierie
- Planification

Enjeux

- Accroître la connaissance**
- Suivre les évolutions sur le territoire**
- Diffuser l'information auprès des élus et partenaires**

Modalités

- Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier**

La loi Egalité et Citoyenneté est venue renforcer le rôle des observatoires dans la mise en œuvre de la politique habitat. Conformément à l'article L302-1 du code de la construction et de l'habitation, « le programme local de l'habitat définit les conditions de mise en place de dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier sur son territoire ».

La CCVIA souhaite développer en interne des outils d'observation. Elle s'appuiera notamment sur le service système d'information géographique (SIG) de la collectivité.

Pour le foncier, les observatoires principaux seront l'observatoire de l'AUDIAR concernant la consommation foncière et le suivi du PAF. En parallèle, la collectivité suivra certains indicateurs : taux de renouvellement urbain et densification des opérations d'habitat. La CCVIA se fondera tout particulièrement sur les bases de données DVF et SITADEL.

Pour l'habitat, l'objectif est de suivre les différents marchés de l'habitat : neuf, ancien, accession, locatif, logements vacants... La CCVIA analysera les données DVF, SITADEL, FILOCOM, INSEE... Le SIG de la CCVIA pourra réintégrer les analyses pour réaliser des cartographies à l'échelle des communes afin de donner à voir spatialement les évolutions des différents marchés.

Pilotage

- Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné

Partenaires à associer

- Partenaires : communes, Etat, professionnels, ADIL, AUDIAR...

Calendrier

2019	2020	2021	2022	2023	2024
Observatoire de l'habitat et du foncier					

Coûts et financements

- Observatoire interne (acquisition de données) : 3 000 € sur 6 ans

Moyens humains

- Service habitat et service SIG

Orientation 5 : renforcer la politique habitat et son efficience par un pilotage et une communication ad hoc

Fiche action 5.3 : informer et communiquer

Nature de l'action

- Animation
- Aide financière
- Programmation
- Contractualisation
- Ingénierie
- Planification

Enjeux

- **Informer les partenaires du projet intercommunal en matière d'habitat**
- **Communiquer auprès des élus, habitants, professionnels de l'habitat, investisseurs, organismes bancaires...**
- **Diffuser l'information**

Modalités

- **Développer les outils de communication**

La CCVIA dispose d'un service communication qui servira à diffuser l'information auprès de différents publics : élus, habitants, professionnels.

De nombreux outils d'information seront à privilégier : sites internet de la CCVIA et des communes, plaquettes d'information, articles dans les bulletins municipaux, sur les réseaux sociaux... L'objectif est de donner plus de visibilité sur les actions de la collectivité en matière d'habitat et de toucher plus efficacement les potentiels bénéficiaires.

- **Créer un guichet unique**

La CCVIA souhaite renforcer son action auprès des habitants notamment sur les questions de rénovation ou sur les aides et dispositifs intercommunaux. L'objectif est de conforter la visibilité de la plate-forme locale de rénovation de l'habitat du Val d'Ille-Aubigné (Pass'Réno). Cette plateforme a pour mission d'accompagner gratuitement des particuliers, des professionnels et des institutions, d'informer sur les dispositifs d'aides, et d'encourager à la réalisation de travaux de rénovation du parc privé.

La collectivité développera également son action d'information auprès des habitants en créant une permanence de l'ADIL sur le territoire.

Pilotage

- Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné

Partenaires à associer

- Partenaires : communes, Etat, ADEME, Anah, professionnels, organismes bancaires, ADIL 35...

Calendrier

2019	2020	2021	2022	2023	2024
Informer / communiquer / conseiller...					

Moyens humains

- Service habitat / PLRH

Orientation 5 : renforcer la politique habitat et son efficience par un pilotage et une communication ad hoc

Fiche action 5.4 : renforcer les moyens humains

Nature de l'action

- Animation
- Aide financière
- Programmation
- Contractualisation
- Ingénierie
- Planification

Enjeux

- Informer les partenaires du projet intercommunal en matière d'habitat
- Communiquer auprès des élus, habitants, professionnels de l'habitat, investisseurs, organismes bancaires...
- Diffuser l'information

Modalités

- **Renforcer l'équipe**

La mise en œuvre du PLH nécessite un renforcement de l'équipe en place, du fait de l'engagement de plusieurs actions nouvelles.

Par ailleurs, lors de l'élaboration du PLH, les élus ont fait remonter un besoin d'accompagnement renforcé notamment sur la question du foncier et sur certaines questions spécifiques d'habitat. Aussi, la condition sine qua non pour atteindre les objectifs fixés, est d'accompagner les communes dans la réalisation du projet intercommunal. Par ailleurs, la CCVIA souhaite conforter son rôle d'animation et de coordination des partenaires de la politique habitat.

Pilotage

- Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné

Calendrier

2019	2020	2021	2022	2023	2024
Informier / communiquer / conseiller ...					

Coûts et financements

- Conforter l'équipe : ½ ETP supplémentaire pour l'animation de l'OPAH et de la nouvelle politique locale de l'habitat soit **150 000 € sur 6 ans**

Moyens humains

- Service habitat / PLRH / suivi OPAH

5 - Renforcer la politique habitat et son efficience par un pilotage et une communication ad hoc

BUDGET CCVIA							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
Action 5.1 : Piloter et suivre le PLH	-	-	-	-	-	-	-
Mettre en œuvre la politique habitat	-	-	-	-	-	-	-
Consolider les instances de gouvernance et de suivi	-	-	-	-	-	-	-
Observer /évaluer et partager la politique locale de l'habitat	-	-	-	-	-	-	-
Action 5.2 : Consolider les observatoires	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	3 000 €
Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	3 000 €
Action 5.3 : Informer et communiquer	-	-	-	-	-	-	-
Développer les outils de communication	-	-	-	-	-	-	-
Créer un guichet unique	-	-	-	-	-	-	-
Action 5.4 : Renforcer les moyens humains	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	150 000 €
Renforcer l'équipe (1/2 ETP supplémentaire)	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	150 000 €
TOTAL	25 500 €	25 500 €	25 500 €	25 500 €	25 500 €	25 500 €	153 000 €

Synthèse budget de la politique locale de l'habitat

ORIENTATIONS	Budget
<p><u>Orientation n° 1 :</u> Maintenir des conditions favorables d'attractivité et garantir un développement partagé du territoire pour assurer les équilibres</p>	2 215 000 €
<p><u>Orientation n° 2 :</u> Mettre en œuvre une politique communautaire limitant la consommation foncière et accompagnant la qualité urbaine</p>	386 200
<p><u>Orientation n° 3 :</u> Optimiser les capacités du parc ancien pour valoriser le tissu existant, poursuivre et amplifier la revalorisation du parc</p>	805 000 €
<p><u>Orientation n° 4 :</u> Développer un habitat solidaire pour répondre aux besoins spécifiques</p>	620 000 €
<p><u>Orientation n° 5 :</u> Renforcer la politique habitat et son efficacité par un pilotage et une communication ad hoc</p>	153 000 €
PLH CCVIA	4 179 000 €



Andouillé-Neuville
Aubigné Feins Gahard
Guipel Langouët La
Mézière Melesse
Montreuil-le-Gast
Montreuil-sur-Ille
Mouazé
Saint-Aubin-d'Aubigné
Saint-Germain-sur-Ille
Saint-Gondran
Saint-Médard-sur-Ille
Saint-Symphorien
Sens-de-Bretagne
Vieux-Vy-sur-Couesnon
Vignoc

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

SIÈGE

1 La Métairie • 35520 Montreuil-le-Gast
Tél. 02 99 69 86 86 • Fax 02 99 69 86 87
Mail contact@valdille-aubigne.fr

PÔLE AMÉNAGEMENT ET URBANISME

