

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT  
DU VAL D'ILLE-AUBIGNÉ

Avis du Conseil de  
Développement du Val d'Ille-Aubigné

**Conseil de développement du Val d'Ille-Aubigné**  
1 La Métairie  
35520 Montreuil-le-Gast  
[conseil-developpement@valdille-aubigne.fr](mailto:conseil-developpement@valdille-aubigne.fr)

## Préambule

Comme prévu dans les statuts du Conseil de Développement, la Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné a saisi le 16 avril 2018 le Conseil de Développement pour émettre un avis et des propositions d'actions sur les orientations du PLH.

Le calendrier initial des saisines a été fourni par la Communauté de communes au Conseil de développement indiquant une consultation du Codev sur les orientations du PLH en janvier.

Le Conseil de développement a désigné le collège solidarités pour travailler sur la thématique.

Le collège pouvait être élargi aux autres membres du Conseil de développement souhaitant participer aux échanges.

1 personne supplémentaire a souhaité participé aux réunions de travail.

Une première séance de travail en amont de la saisine a tout d'abord permis aux membres d'échanger sur les documents fournis par les services de la Communauté de communes et élaboré par Soliha.

Une seconde réunion a ensuite permis de travailler sur la demande précise de la Communauté de communes, des réponses ayant été apportées par Mme Anne Rogard, chargée de mission habitat/mobilité, sur les aspects techniques et législatifs.

Une rencontre a ensuite été organisée avec M. Richard, vice-président en charge de l'habitat, accompagné de Mme Rogard.

Membres du conseil de développement ayant participé au groupe de travail PLH :

GRELIER Francine, JAMET Alain, LACROIX Diane-Perle, LE ROCH Gilles, LEBASTARD Jean-Paul, LECLERCQ Bénédicte, MAUDET-CARRION Pascal, PRAUD Jean-Yves, TRIMBUR Mireille

# CONTRIBUTION POUR LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) DU VAL D'ILLE-AUBIGNÉ

Conseil de Développement du Val d'Ille-Aubigné  
Mai 2018

## **ORIENTATION 1 – PRODUCTION ET MIXITÉ SOCIALE FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ DU TERRITOIRE**

Le scénario retenu propose une production de 350 logements/an.

Le conseil de développement s'est interrogé sur cette augmentation importante :

### Constat

A raison de 2 personnes par ménage (moyenne de 2,65 en 2014 sur le Val d'Ille-Aubigné). Cela suppose une arrivée de 600 à 700 habitants par an, sans compter le solde naturel positif qui accentue cette croissance. Le maximum de croissance démographique annuel constaté sur notre territoire entre 1999 et 2009 a été de 650 nouveaux arrivants.

Sur la période 2009-2014 sur la Val d'Ille Aubigné, 1380 logements ont été construits soit une moyenne de 276 logements par an ; dans le même temps, la population a augmenté de 2450 habitants (876 solde migratoire: arrivées moins départs et 1574 solde naturel: naissances moins décès).

### Analyse

Si l'on applique le même ratio 276 logements par an ont permis d'accueillir 490 nouveaux habitants dont près de 2/3 liés au solde naturel.

Sur ces 276 logements, 95 ont été construits pour satisfaire des besoins à population constante (desserrement des ménages et évolution des besoins) et 181 pour absorber la croissance démographique (migratoire et naturelle).

Cette analyse des chiffres 2009-2014 peut rassurer car avec 300 logements voire 350 le Val d'Ille-Aubigné n'aura pas à accueillir 10% des nouveaux habitants d'Ille-et-Vilaine. D'autant que le phénomène de desserrement des ménages se poursuit et que l'accueil des nouveaux habitants est majoritairement constitué de jeunes couples qui contribuent à générer un solde naturel positif.

Cette proposition plus ambitieuse que la préconisation du ScoT interroge néanmoins le conseil de développement sur **cette expansion et ses conséquences sur le foncier agricole et naturel.**

### **La répartition**

Au vu de la répartition retenue, le conseil de développement se questionne sur la disparité de développement entre les communes.

Alors que Melesse, pôle structurant accueillerait 540 logements sur 6 ans et que La Mézière, pôle d'appui de secteur, envisage 300 logements sur 6 ans, St Aubin d'Aubigné n'en programme « que » 210.

→ Pourquoi une telle disparité alors que l'un des principes retenus est la solidarité territoriale  
L'objectif de rééquilibrage est-ouest n'est plus privilégié.

Le conseil de développement partage fortement les propositions suivantes dans le cadre du nouveau PLH :

- Prioriser le potentiel foncier ;
- Mener une veille foncière **mutualisée** ;
- Pour développer l'offre locatif privé (loyer abordable), le dispositif à destination des Bailleurs privés hors critères de l'ANAH pourrait être complété par une aide financière de la CCVIA ;
- Soutenir les **projets innovant d'auto-réhabilitation** permettant l'accession à la propriété ;
- Réflexion sur les aides à apporter pour développer l'accession abordable
- Informer sur les dispositifs communautaires d'aides à l'accession à la propriété dans le neuf et dans l'ancien ;

## **ORIENTATION 2 – FONCIER ET URBANISME CONSOMMER MIEUX ET MOINS DE FONCIER**

Le ScoT régleme les réhabilitations en dehors des centre-bourgs.

→ Afin de limiter la consommation foncière et éviter d'avoir des bâtiments à l'abandon, détériorés et pour protéger le patrimoine local bâti, quelles sont les possibilités de faire évoluer des bâtiments ruraux agricoles en habitat ?

## **ORIENTATION 3 – PARC EXISTANT MOBILISER LE PARC EXISTANT**

### **Dents creuses**

→ Quels sont les **moyens à imaginer** pour résoudre la problématique des dents creuses en renouvellement urbain ?

Le conseil de développement partage fortement ces propositions suivantes dans le cadre du nouveau PLH :

- la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV)
- le Droit de Préemption Urbain (DPU) ;
- biens vacants sans maître

### **Rénovation de l'habitat**

→ Améliorer les relais de communication à **l'échelle communale** sur les aides et sur les aspects techniques.

### **Promouvoir un habitat durable**

Développer les accompagnements pour une amélioration de la qualité des constructions.

Le conseil de développement partage fortement ces propositions suivantes dans le cadre du nouveau PLH :

- Développer la visibilité de la plateforme Locale de Rénovation ;
- Poursuivre la communication des actions ;
- Poursuivre l'accompagnement des particuliers et institutionnels ;
- Relayer les actions des partenaires sur le territoire ;
- Poursuivre les actions en **faveur de l'innovation et l'expérimentation** : BBC ; rénovation ; production d'énergie ....

## **ORIENTATION 4 – BESOINS SPÉCIFIQUES RÉPONDRE AUX BESOINS NON COUVERTS PAR LES MARCHÉS IMMOBILIERS**

### **Les migrants**

Il n'est pas fait mention dans les orientations de l'accueil des migrants.

Le conseil de développement souhaiterait que soit précisé :

- accompagner les ménages en difficulté et/ou très modestes **et les migrants**
- faciliter l'accès au logement des jeunes, des ménages défavorisés **et des migrants**

### **Un réseau**

A la suite du travail qui sera réalisé par les ateliers et groupes de travail thématiques, inciter et accompagner techniquement et financièrement les communes au développement d'un réseau de logements temporaires pour les migrants et des logements d'urgence pour **les gens en difficulté**.

Le conseil de développement partage fortement ces propositions suivantes dans le cadre du nouveau PLH :

- Développer des ateliers ou groupe de travail pour les thématiques suivantes : les personnes âgées et/ou handicapées, les jeunes en début de parcours résidentiel, les ménages défavorisés, les gens du voyage, **tous les migrants**

### **Gens du voyage**

Pour ce qui concerne les gens du voyage, le Codev souhaite attendre les propositions du nouveau schéma départemental d'accueil des gens du voyage en cours d'élaboration pour imaginer d'introduire dans le PLH une réponse aux besoins de cette population au-delà du terrain d'accueil de Melesse.

### **Habitat partagé**

Il n'est pas fait mention dans les orientations des habitats partagés.

Le conseil de développement préconise d'améliorer l'écoute et le soutien aux projets d'habitats groupés/partagés et solidaires qui permettent une mixité sociale et intergénérationnelle.

S'ouvrir aux formes d'**habitats légers**, modestes en prix et en consommation d'énergie à la construction, susceptible de bouger et ne paralysant pas une terre

Le conseil de développement partage fortement ces propositions suivantes dans le cadre du nouveau PLH :

- Répondre aux besoins des seniors en matière d'habitat ;
- Développer une offre de logements en centre-bourg proche des services de proximité ;
- Adapter les parcs de logements existants (OPAH et logement publics/sociaux)
- Définition des besoins avec le CLIC
- Développer l'offre de logements très sociaux, type PLAI et PLAI-a
- Développer une offre de logements sociaux avec un loyer minoré
- Développer une offre de petits logements (Studio, T1 BIS et T2)
- Recenser Logements d'urgence / Logement ALT
- Développer une offre de logement d'urgence ;
- Apporter une aide aux ménages ;

## **ORIENTATION 5 – GOUVERNANCE/PILOTAGE PILOTER LE PROJET INTERCOMMUNAL**

Dans le cadre de l'objectif : *accompagner les communes et les habitants : ingénierie, accompagnement technique (PLRH et OPAH)*

Le Codev propose de soutenir et accompagner techniquement des projets individuels durables (cf. habitat durable orientation 3) et des projets d'habitats partagés.

Penser à la déconstruction : préciser par exemple les types de matériau non polluants et non producteur d'énergie (parpaing, terre, bois, etc.)

Favoriser "l'identité visuelle de notre région" : murs ocres sous bassement en pierre à opposer à la mode des murs gris, autoriser voire encourager les couleurs comme dans d'autres pays.

## **CONCLUSION**

Pour une volonté forte d'accueil de population, les orientations du PLH sont cohérentes.

Le Codev alerte néanmoins sur les conséquences sur le foncier agricole et naturel.

De même, la solidarité territoriale paraît peu respectée pour une commune « pôle structurant en devenir ».

Dans le cadre des bilans des anciens PLH, de nombreuses propositions pour le futur PLH sont partagées par le Codev.

La question de **tous les migrants** reste une volonté forte du Codev qui souhaiterait que le nouveau PLH notifie clairement un objectif d'accueil de cette population.