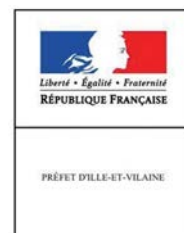




Ille & Vilaine  
LE DEPARTEMENT

# Plan départemental de l'habitat d'Ille-et-Vilaine

Diagnostic  
Orientations  
Mise en œuvre



2012-2017

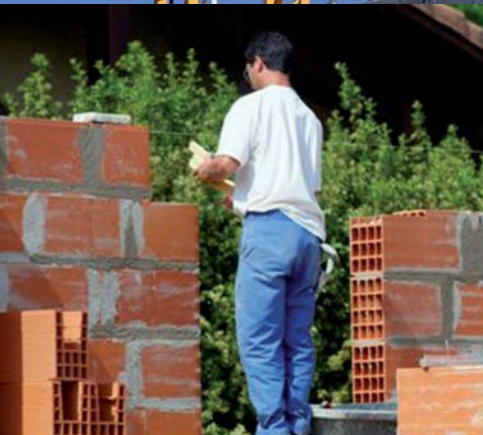
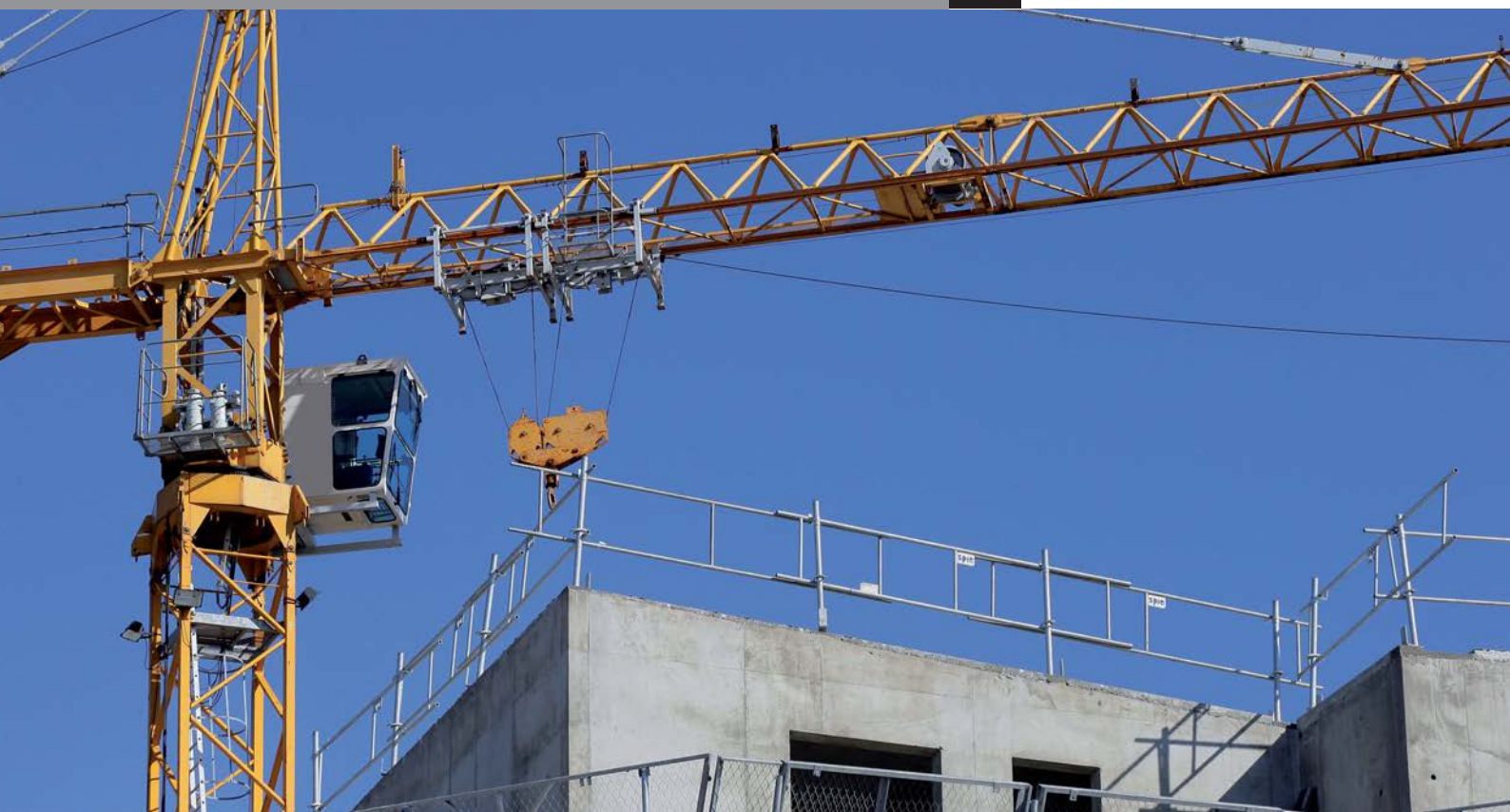


Photo: D. Huet

Ille-et-Vilaine, la vie à taille humaine

Le département d'Ille-et-Vilaine accueille chaque année près de 11 000 habitants supplémentaires. Il s'agit d'une chance et d'une preuve incontestable du dynamisme de nos territoires, de leur attractivité, plus prosaïquement du « bien vivre » qu'inspire l'idée de s'installer dans notre département. C'est aussi un défi : celui du logement et celui de l'équilibre des territoires, de la solidarité qui rassemble et qui doit continuer à fédérer toutes celles et ceux qui ont choisi l'Ille-et-Vilaine.

L'élaboration de notre Plan Départemental de l'Habitat (PDH) se veut être un instrument nécessaire à ces ambitions. Sur un territoire qui a, de longue date, structuré son approche de l'habitat et du logement, ce PDH doit permettre de renforcer la coordination des politiques menées par les communes, les EPCI, le Conseil général et l'Etat.

Continuité d'une histoire singulière, le PDH se veut poursuivre le développement harmonieux et équilibré du département : celui qui reconnaît l'ambition métropolitaine autant que l'importance des villes moyennes et des petites communes. Ambitions que traduisent les orientations en faveur d'une production soutenue dans les pôles principaux et la priorité donnée à la réhabilitation de l'habitat existant dans les communes plus petites. En cohérence, le PDH porte une attention spécifique à l'articulation de ces politiques avec le développement des territoires, des transports, des services et des équipements.

Au service de la solidarité, le PDH entend faire une place à toutes et tous dans le département. Celles et ceux qui viennent ou reviennent en Bretagne et en Ille-et-Vilaine méritent qu'on les accueille, surtout les plus fragiles d'entre eux. Le PDH apporte ainsi sa contribution aux enjeux que posent l'insertion par le logement des jeunes ménages et la poursuite de la vie autonome des personnes âgées.

Des territoires à ceux qui les habitent, le PDH propose aux bâtisseurs du logement, un fil conducteur respectueux de notre modèle social. Document cadre autant qu'instance de concertation, nous l'espérons toujours en mouvement, utile aux évolutions futures de notre territoire.

**Jean-Louis Tourenne**  
Président du Conseil général d'Ille-et-Vilaine

Avec une couverture quasiment complète de son territoire en Programmes Locaux de l'Habitat (PLH), le département d'Ille et Vilaine confirme le partenariat étroit qui existe entre l'Etat, le Conseil Général, les Établissements publics de coopération intercommunale et les communes en matière de logement. Dans ce territoire dynamique et attractif accueillant près de 11 000 habitants supplémentaires chaque année, la régulation d'une offre de logement adaptée est, en effet, un enjeu majeur.

La loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 a instauré les Plans Départementaux de l'Habitat (PDH) afin d'assurer la cohérence territoriale entre les différentes politiques de l'habitat conduites par les collectivités. Le PDH doit ainsi devenir un des documents de référence pour les politiques mises en œuvre en matière d'aménagement, d'accès au logement, d'offres de déplacements, etc...

Pour répondre aux forts besoins en logements tout en restant respectueux des principes du développement durable, il est nécessaire de privilégier de nouvelles pratiques territoriales favorables à une gestion plus économe du foncier : le développement de l'habitat doit privilégier le maintien du parc existant et le renouvellement des secteurs déjà urbanisés dans les pôles de service et d'emploi en développement.

Le projet de charte pour la gestion économe du foncier en Bretagne que je souhaite voir signée par le plus grand nombre d'acteurs du territoire et le PDH d'Ille et Vilaine nous incitent à mettre en œuvre une nouvelle culture de la sobriété foncière.

Dans le cadre de l'association des services de l'Etat à l'élaboration des projets de territoires, les objectifs affichés dans le PDH seront portés auprès des collectivités s'engageant dans l'élaboration de documents d'urbanisme (SCOT, PLH, PLU), outils essentiels pour traduire ces projets dans l'aménagement du territoire.

**Michel Cadot**  
Le Préfet de Région  
Préfet d'Ille-et-Vilaine

## SOMMAIRE

### *Première partie : le diagnostic*

<b>1. Etat des lieux : l'habitat en Ille-et-Vilaine .....</b>	<b>6</b>
1.1. L'accueil des nouveaux habitants : quelle place dans les besoins en logements du territoire ? .....	6
1.2. Etat des lieux des enjeux et politiques locales de l'habitat à l'échelle des EPCI.....	15
<b>2. Approche prospective : quelles ambitions départementales en matière d'habitat ? .....</b>	<b>30</b>
2.1. Quels cadrages des ambitions en matière de développement de l'offre de logements ? .....	30
2.2. Les enjeux d'articulation du PDH avec les autres politiques publiques .....	36
2.3. Les enjeux émergents pour le PDH.....	50

### *Deuxième partie : les orientations*

<b>La logique des orientations du PDH : quelques principes .....</b>	<b>64</b>
Un document incitatif .....	64
Des orientations proposées pour le département « en tant que territoire » .....	64
<b>1. Des grandes orientations départementales.....</b>	<b>65</b>
1.1. Conforter l'attractivité et la fonction d'accueil résidentiel du département.....	66
1.2. Pour répondre aux besoins en logements, s'appuyer en priorité sur le potentiel de l'habitat existant.....	67
1.3. Mettre l'accent sur deux moments-clefs en Ille-et-Vilaine du parcours résidentiel des ménages. ....	71
1.4. Construire une stratégie de développement de l'habitat, des transports, des services et équipements .....	72

1.5. Plus largement, inscrire les orientations territoriales du PDH en cohérence avec les politiques d'aménagement et les politiques sociales .....	72
<b>2. Des priorités d'action différenciées en fonction des territoires .....</b>	<b>76</b>
2.1. La logique des priorités d'action .....	76
2.2. Dans les pôles principaux : développer l'habitat autour des pôles de mobilité existants et futurs .....	76
2.3. Dans les pôles secondaires : mettre l'accent sur les opérations de revitalisation des « centres bourgs » .....	78
2.4. Dans les secteurs ruraux : adapter des priorités d'intervention .....	79
2.5. Tableau synthétique des priorités d'actions .....	80
<b>3. liste des polarités .....</b>	<b>81</b>

### *Troisième partie : l'appui à la mise en œuvre des orientations*

<b>1. Gouvernance et animation du PDH .....</b>	<b>86</b>
1.1. Les objectifs à atteindre .....	86
1.2. Pérenniser le dispositif de gouvernance et d'animation du PDH .....	87
1.3. Accompagner les collectivités locales pour une mise en œuvre effective du PDH .....	88
<b>2. L'apport d'un dispositif d'observation et d'évaluation départementale en matière d'habitat .....</b>	<b>91</b>
2.1. Les objectifs .....	91
2.2. Le dispositif d'observation du PDH : le fonctionnement proposé .....	92
2.3. Le contenu prévisionnel de l'Observatoire du PDH .....	93
2.4. Le dispositif d'observation du PDH : un outil au service des territoires locaux .....	94
2.5. L'évaluation des effets du PDH .....	95
<b>3. « Boîte à outils » des leviers d'intervention mobilisables par les acteurs locaux .....</b>	<b>96</b>
<b>Annexe .....</b>	<b>98</b>

# Première partie : le diagnostic

## Préambule

Le diagnostic effectué dans le cadre de la démarche d'élaboration du Plan Départemental de l'Habitat (PDH) s'appuie et complète un travail d'étude confié par le Conseil général à l'ADIL 35 : « Connaissance des territoires compris dans la délégation des aides à la pierre du Conseil général ». Finalisée en parallèle au lancement du PDH, cette étude a permis d'établir un état des lieux exhaustif des problématiques « habitat » à l'échelle des EPCI situées sur le territoire de délégation départemental.

Dans l'optique de compléter et d'apporter une cohérence et perspective départementale, servant de socle pour l'élaboration du PDH, les apports en matière de diagnostic de l'approche Acadie / Cerur ont porté sur deux aspects principaux :

- Réaliser des études équivalentes à celles de l'ADIL sur le territoire des 3 EPCI délégataires (*études figurant parmi les annexes du PDH*).
- Structurer une analyse d'ensemble sur la dimension « habitat », en combinant différentes échelles d'analyses (département, Pays / SCoT, EPCI...), et en développant, au-delà d'un état des lieux des évolutions récentes, une approche prospective sur les dimensions à intégrer dans le PDH à horizon 6 ans et au-delà. Cette analyse structure le présent diagnostic, autour de deux grandes parties :
  - **Etat des lieux :**
    - La question de l'accueil résidentiel des nouveaux habitants constitue une problématique centrale pour le département : quelle place dans les besoins en logements ?
    - Ces dernières années, quelle adéquation de la construction neuve à la réponse de ces besoins ?
    - Quel état des lieux des enjeux et des politiques locales de l'habitat à l'échelle des EPCI, permettant de dégager une typologie de territoires ?
  - **Approche prospective :**
    - De manière prospective, quels cadrages des ambitions en matière de développement de l'offre de logements, à l'échelle globale et à l'échelle des EPCI ?
    - Quels enjeux d'articulation du PDH avec les ambitions des autres politiques publiques ?
    - De manière plus qualitative, en s'appuyant notamment sur des entretiens avec plusieurs collectivités locales ainsi que différents acteurs institutionnels de l'habitat, comment envisager les enjeux émergents que le PDH est appelé à prendre en compte ?

# 1. ETAT DES LIEUX : L'HABITAT EN ILLE-ET-VILAINE

## 1.1. L'ACCUEIL DES NOUVEAUX HABITANTS : QUELLE PLACE DANS LES BESOINS EN LOGEMENTS DU TERRITOIRE ?

### 1.1.a. Le poids des nouveaux habitants dans la croissance démographique du département

#### **Une croissance démographique portée par un excédent migratoire**

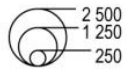
Le département d'Ille-et-Vilaine compte au dernier recensement 955 849 habitants (2007). Depuis 1999, la population a connu une croissance de 1,2% /an en moyenne soit un gain de population d'environ 11 000 personnes /an en moyenne.

Cette croissance de population est concentrée autour de Rennes au centre du département et dans l'axe Rennes /Saint-Malo.

Deux communes ont connu une perte démographique sensible : Saint-Malo et Fougères.

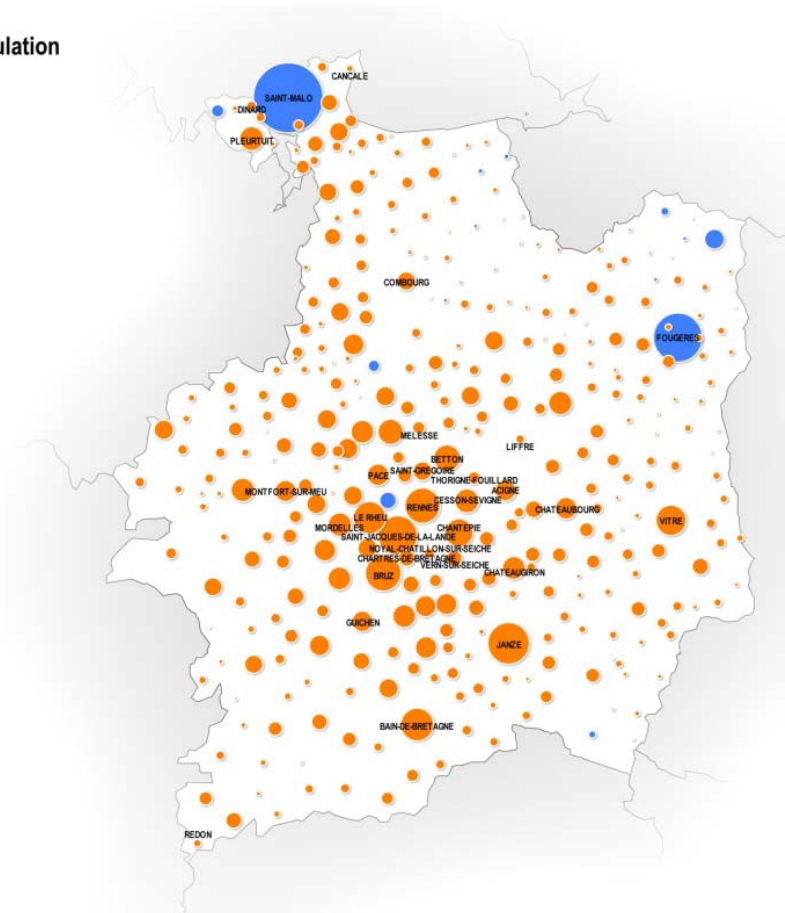


### Evolution de la population entre 1999 et 2007



- Evolution positive
- Evolution négative

Source : *Insee, 1999-2007*

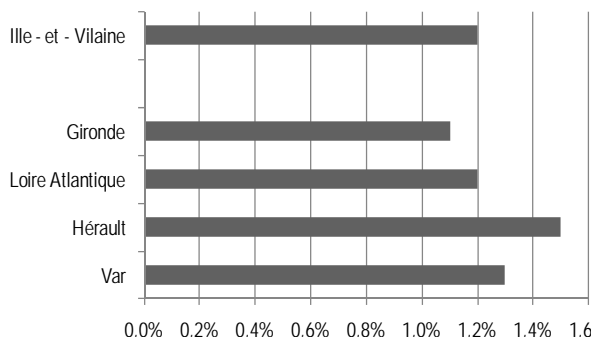


Le département d'Ille-et-Vilaine compte parmi les départements les plus attractifs à l'échelle du territoire français. Il bénéficie tout comme d'autres départements (Loire Atlantique, Gironde, autres départements de Bretagne) de l'attrait du grand Ouest Littoral.

Ainsi avec 1,2% de croissance démographique en moyenne par an, le département se situe à un niveau de croissance comparable à la Loire Atlantique et supérieur à la Gironde. Mais cette dynamique reste plus mesurée comparée à celle de départements du sud de la France comme l'Hérault ou le Var (1,5% et 1,3%/an).

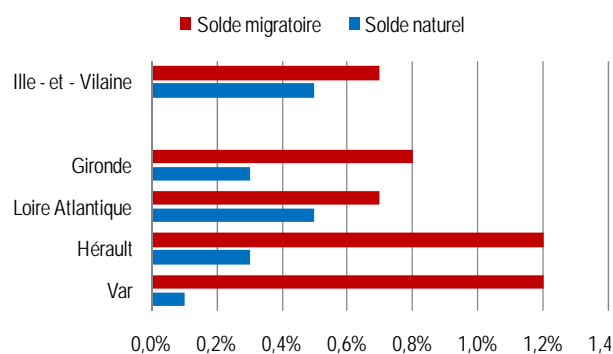
TAUX ANNUEL MOYEN DE CROISSANCE DE LA POPULATION  
DU DÉPARTEMENT D'ILLE - ET - VILAINE COMPARÉ À CELUI  
DE 4 DÉPARTEMENTS DYNAMIQUES ENTRE 99 ET 2007

Source : Insee, 2007



VARIATIONS DE LA POPULATION : SOLDE NATUREL / SOLDE  
MIGRATOIRE D'ILLE - ET - VILAINE COMPARÉES À CELLES  
DE 4 DÉPARTEMENTS DYNAMIQUES ENTRE 99 ET 2007

Source : Insee, 2007



A l'échelle départementale, le solde migratoire contribue fortement à la croissance démographique mais son impact est plus limité comparé aux départements plus « littoraux » où il contribue à plus de la moitié de la croissance démographique.

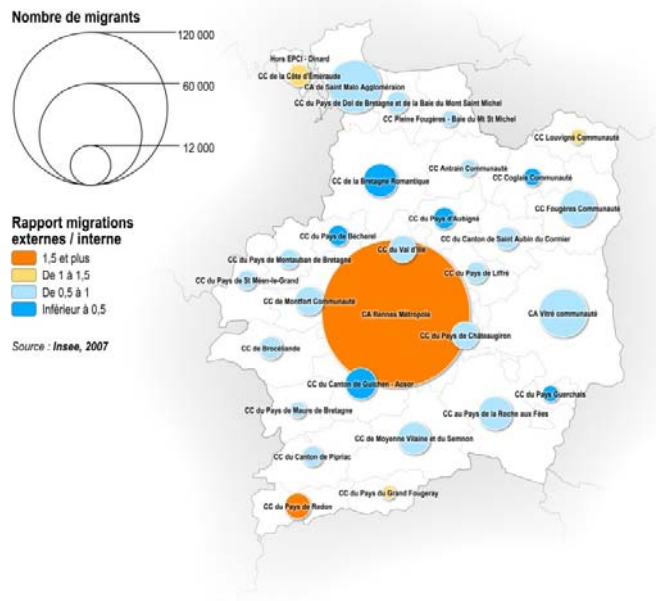
### Des nouveaux arrivants d'abord captés par la métropole rennaise

A l'échelle du département, les flux correspondant aux nouveaux arrivants dans le département ou migrants externes au département ont été quantitativement comparables à ceux des migrants internes au territoire départemental, c'est-à-dire ceux qui ont changé de commune entre 2002 et 2007 : le rapport migrations externes / migrations internes est de 0,9.

Les différents pays du département ont été différemment impactés par l'afflux des nouveaux habitants sur le département.

La carte ci-après illustre ce phénomène en représentant, à l'échelle des EPCI, le volume de nouveaux habitants et le rapport entre migrants externes / migrants internes.

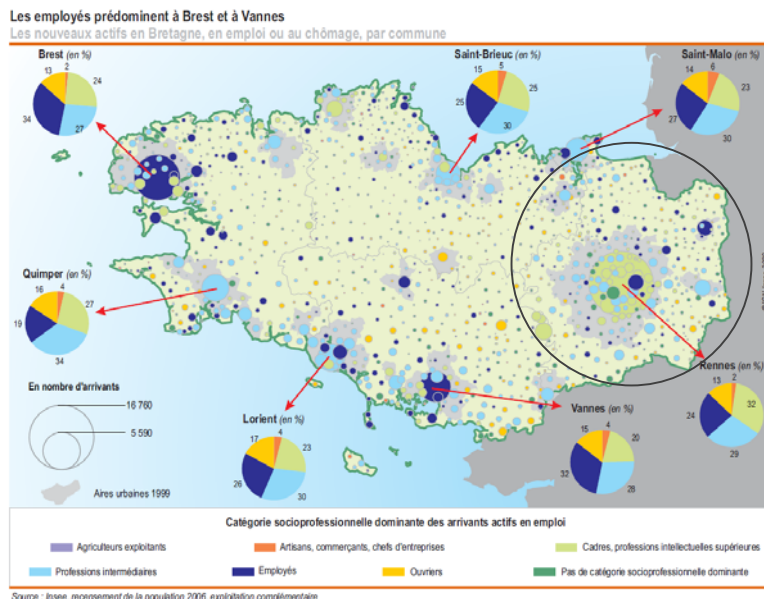
Ainsi, le territoire de Rennes Métropole apparaît comme la « porte d'entrée » sur le département ainsi que les territoires littoraux (St Malo) et frontaliers (Pays de Redon). D'autres secteurs semblent plus impactés par les flux migratoires internes au département. C'est notamment le cas de la CC de la Bretagne Romantique ou encore, de la CC du Canton de Guichen – Acsor.



### Quels profils des nouveaux arrivants sur le département ?

A l'échelle de la Région Bretagne, la localisation des nouveaux bretons sur le département d'Ille-et-Vilaine obéit à des contraintes socio-économiques fortes se traduisant par une stratification socio-spatiale.

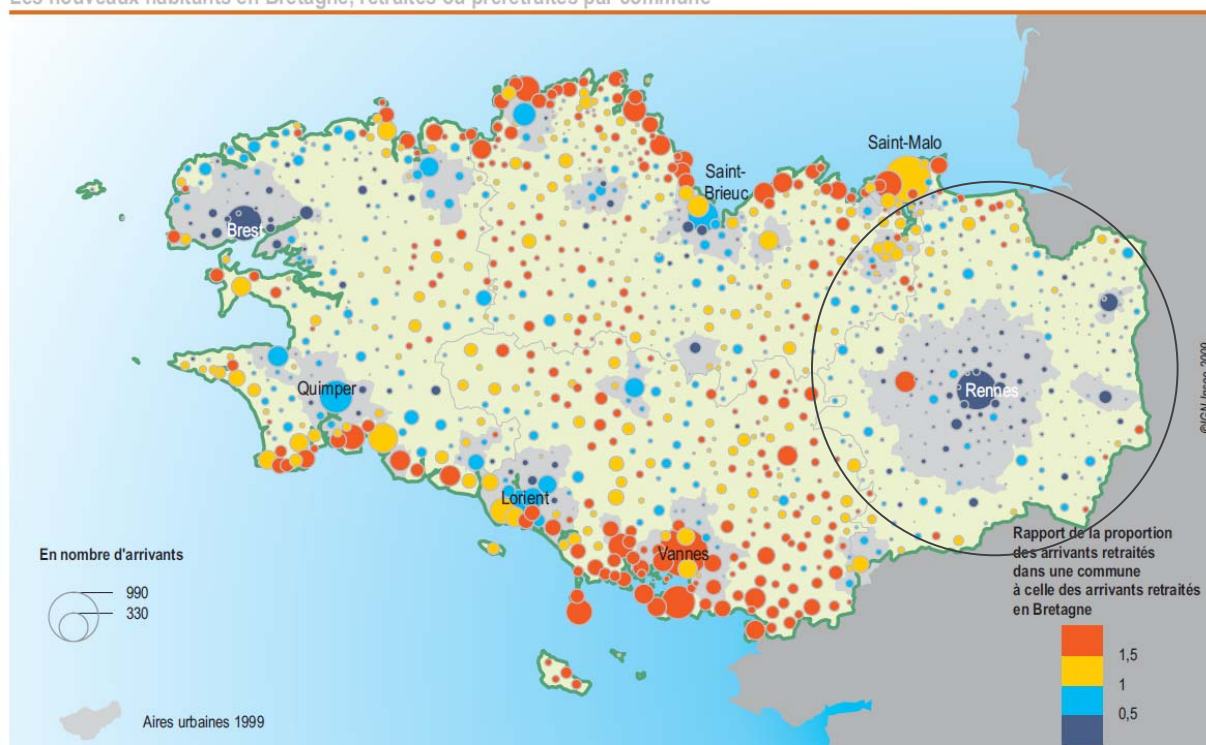
Ainsi, plus l'on s'éloigne de Rennes et des secteurs littoraux (St-Malo), plus le profil des nouveaux bretons se rapproche d'un profil socio-économique intermédiaire à modeste (employés, ouvriers). Rennes et sa première couronne captent plus aisément les cadres parmi les nouveaux bretons.



Les secteurs littoraux sont particulièrement attractifs pour les retraités. La carte ci-dessous illustre ce phénomène : les retraités déjà bretons s'installent dans les communes les plus fortement équipées telles que Rennes, Fougères (migrations internes) tandis que les retraités nouvellement bretons choisissent de s'installer de manière privilégiée sur le Littoral. Sur le département de l'Ille-et-Vilaine, St-Malo tire largement profit de sa situation géographique.

### Les retraités attirés par le littoral

Les nouveaux habitants en Bretagne, retraités ou préretraités par commune

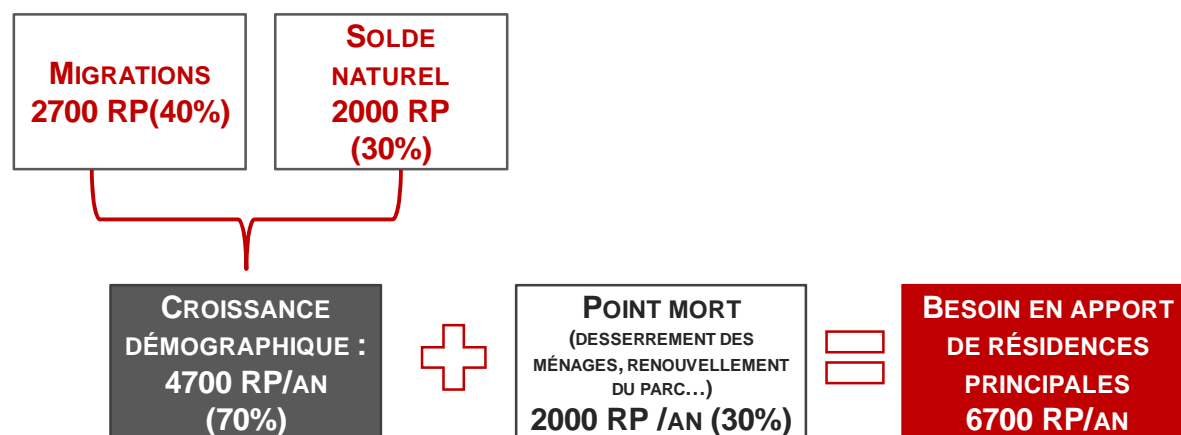


### 1.1.b. Une place prépondérante des nouveaux arrivants dans les besoins quantitatifs en logements sur la période récente

#### A l'échelle du département, 40% des besoins en logements générés par les nouveaux habitants

La forte attractivité résidentielle du département trouve une traduction concrète dans le niveau de besoins en apport de nouveaux logements sur la période récente (globalement : environ 6700 logements /an entre 1999 et 2007).

Ainsi, la croissance démographique du département a contribué à hauteur de 70% à la création des besoins en logements. Au sein de cette croissance démographique, les besoins correspondant à l'accueil de nouveaux habitants sur le département sont conséquents : ils représentent 40% des besoins globaux en logements.



#### A l'échelle infra-départementale, l'impact des migrations internes et externes dans les besoins en logements doit être nuancé

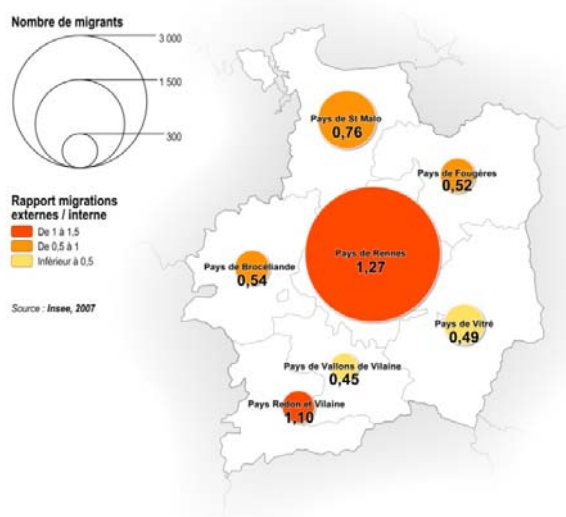
A l'image des disparités entre EPCI quant au niveau d'accueil des nouveaux habitants du département, les nouveaux ménages ont impacté inégalement les pays du département dans les besoins en logements sur la période récente.

Ainsi, si le pays de Rennes capte, en valeur absolue, l'essentiel des nouveaux habitants sur le département, l'essentiel des besoins en logements y est cependant généré par la croissance démographique « endogène » liée à l'excédent naturel et le desserrement des ménages.

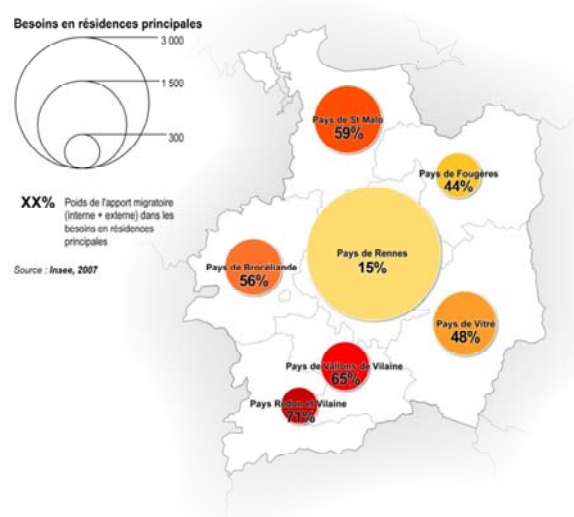
A l'inverse, le Pays de Redon et Vilaine a capté un grand nombre de nouveaux habitants (rapport migrants externes / internes > 1) et l'essentiel des besoins a été généré par l'excédent migratoire.

Globalement la place des migrants dans les besoins en logements a été particulièrement forte hors de Rennes Métropole, représentant entre 44% à 71% du total des besoins selon les territoires.

### Poids des nouveaux habitants d'Ille-et-Vilaine au sein des migrants à l'échelle des Pays : migrations externes / migrations internes



### Poids du solde migratoire dans les besoins en logements entre 1999 et 2007



## 1.1.c. Les moteurs de la demande en logements : une diversité de situations selon les Pays

A l'échelle des pays, l'analyse fine des moteurs de la demande en logements met en évidence trois types de situations territoriales avec :

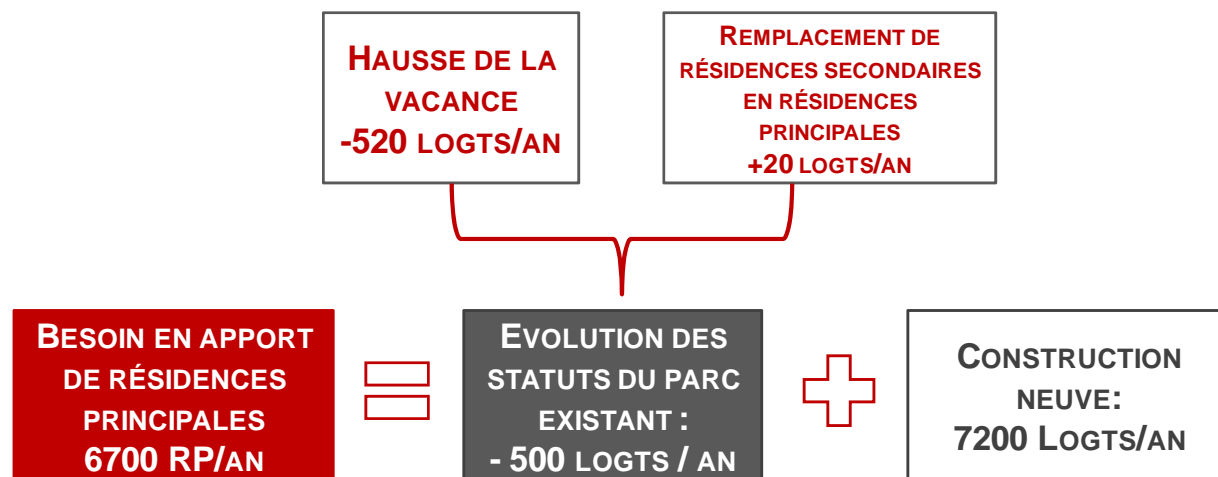
- Le Pays de Rennes, dans une situation singulière : les besoins en logements sont d'abord le fait, en valeur relative, du desserrement des ménages, du renouvellement du parc et de l'excédent naturel de la population (40% et 45% des besoins).
- Les Pays où la croissance démographique générée par des mouvements migratoires a constitué l'essentiel des besoins en logements sur la période récente : Pays des Vallons de Vilaine, Pays de Brocéliande, Pays de Redon et Vilaine.
- Les Pays dans une situation intermédiaire ayant joui à part équivalente des trois moteurs de la demande en logement : desserrement et renouvellement du parc (point mort) et croissance démographique : Pays de Saint-Malo et Pays de Fougères.



	Besoins en RP	Point mort	Croissance démographique	
			Excédent migratoire	Excédent naturel
Pays de Rennes	3000	40%	15%	45%
Pays Vallon de Vilaine	510	6%	65%	29%
Pays Vitré	820	20%	48%	33%
Pays Fougères	450	38%	44%	18%
Pays Brocéliande	660	18%	56%	26%
Pays Saint Malo	900	39%	59%	3%
Pays Redon et Vilaine	310	13%	71%	16%
Département	6650	30%	40%	30%

### 1.1.d. Quel a été le degré d'adéquation de la construction neuve face aux dynamiques démographiques porteuses des dernières années ?

Entre 1999 et 2007, les besoins satisfaits en logements (6700/an) ont globalement correspondu au volume de la construction neuve (moyenne de 7200 logts/an sur la même période). Cet équilibre s'est traduit par une hausse du volume de logements vacants, qui reste cependant limitée, et n'a permis que de fluidifier légèrement le rapport offre / demande, puisque le taux de vacance reste encore limité (à hauteur de 7,4% du parc de logement en 2007).



### A l'échelle des pays des situations plus contrastées

A l'échelle des pays le rôle de la construction neuve dans la réponse aux besoins satisfaits en logements doit être différencié selon les secteurs. Le tableau ci-dessous indique le taux de couverture de la construction neuve et des évolutions du parc existant au regard des besoins en logements de chaque pays.

Il est ainsi possible de distinguer trois types de territoire à l'échelle du département au regard du rôle qu'a joué la construction neuve dans la réponse aux besoins en logements sur le territoire et son impact sur le marché immobilier local.

- Des territoires ayant un niveau de construction neuve couvrant les besoins en résidences principales, avec une légère hausse de la vacance permettant de fluidifier le marché : Pays de Rennes, Pays des Vallons de Vilaine, Pays de Vitré, Pays de Brocéliande et Pays de Redon et Vilaine.
- Un niveau de construction neuve « gonflé » par le développement des résidences secondaires : Pays de St Malo.
- Un niveau de construction neuve élevé par rapport aux besoins en résidences principales, se traduisant par une hausse de la vacance : Pays de Fougères.

	Réponse aux besoins en RP	Evolutions du parc existant	Construction neuve
Pays de Rennes	3000	-1%	101%
Pays Vallon de Vilaine	510	0%	100%
Pays Vitré	820	-5%	105%
<b>Pays Fougères</b>	<b>450</b>	<b>-22%</b>	<b>122%</b>
Pays Brocéliande	660	2%	98%
<b>Pays Saint Malo</b>	<b>900</b>	<b>-34%</b>	<b>134%</b>
Pays Redon et Vilaine	310	0%	100%
Département	6650	-8%	108%



## 1.2. ETAT DES LIEUX DES ENJEUX ET POLITIQUES LOCALES DE L'HABITAT A L'ECHELLE DES EPCI

### 1.2.a. Synthèse de l'état des lieux territorial « habitat »

#### La caractérisation des EPCI

La caractérisation des EPCI du territoire s'appuie sur les travaux réalisés par l'ADIL, concernant l'analyse des territoires de délégation du Conseil Général, et de l'analyse complémentaire réalisée pour les 3 EPCI délégataires du département.

En fonction de leur situation objective, sur plusieurs critères clés quantitatifs, retenus dans l'examen des territoires, la caractérisation des EPCI vise la production d'une typologie territoriale à l'échelle des EPCI, pouvant servir de cadre de référence dans la définition des orientations du PDH.

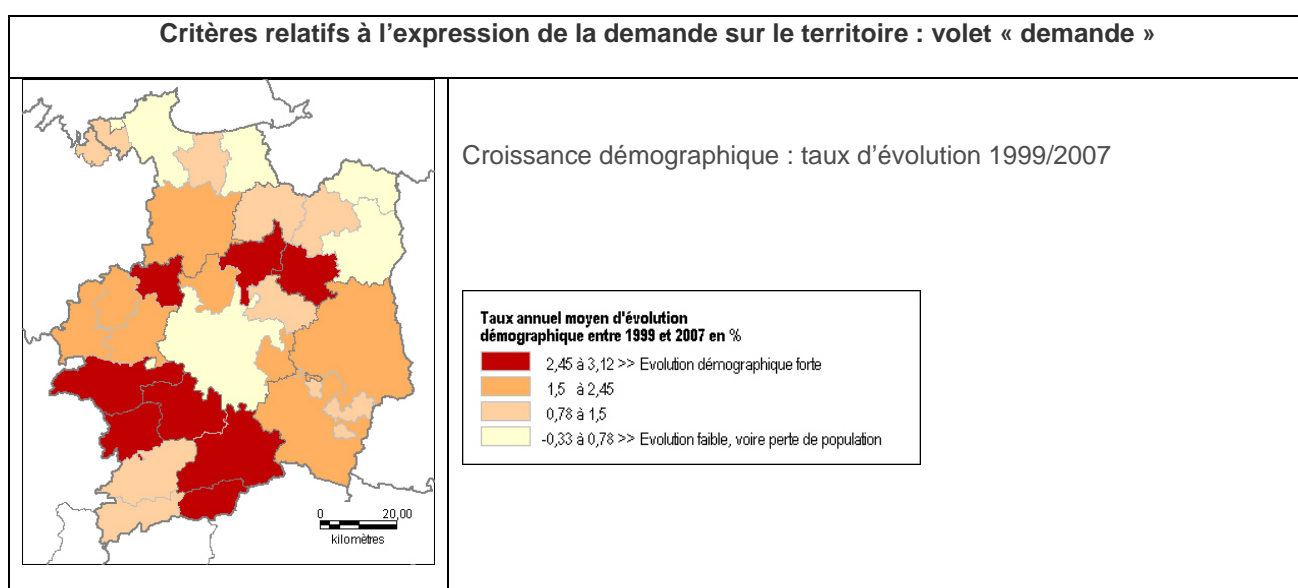
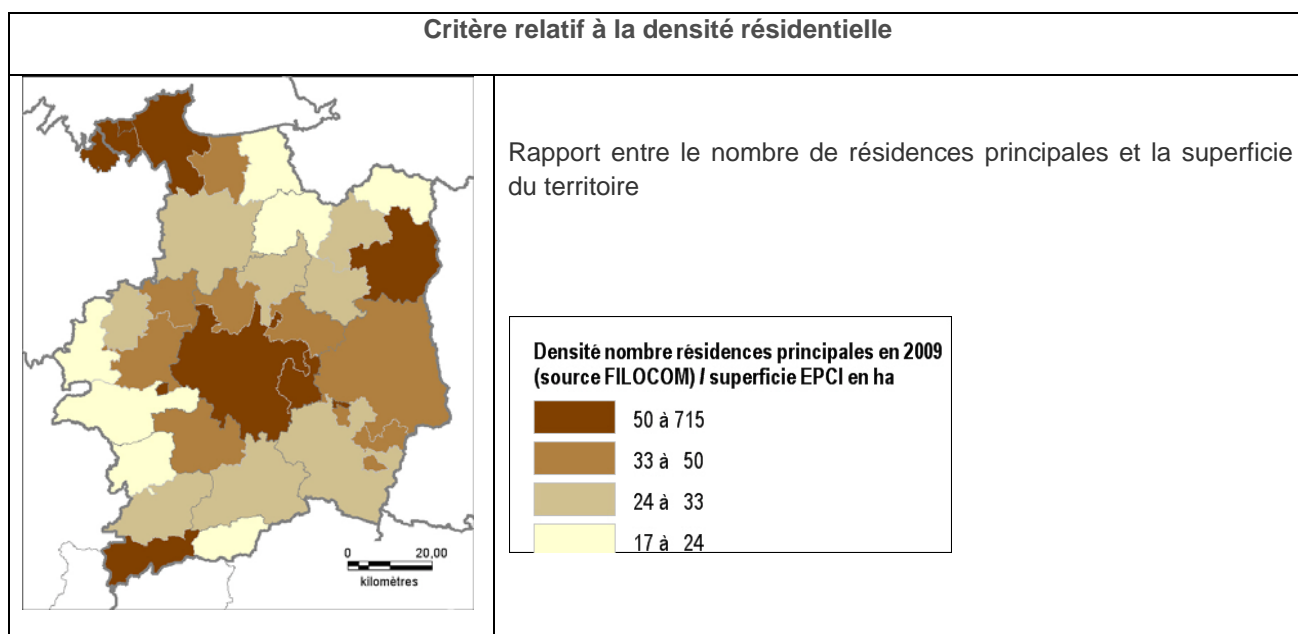
Plus qu'une approche duale, relatant les points forts ou points faibles de chacun des EPCI (points forts et faibles difficiles à poser dans l'absolu, indépendamment d'une stratégie d'ensemble que le PDH a justement pour vocation de construire à travers ses orientations), la réalisation de cette typologie tente de mettre en exergue les spécificités et les enjeux se jouant sur ces territoires.

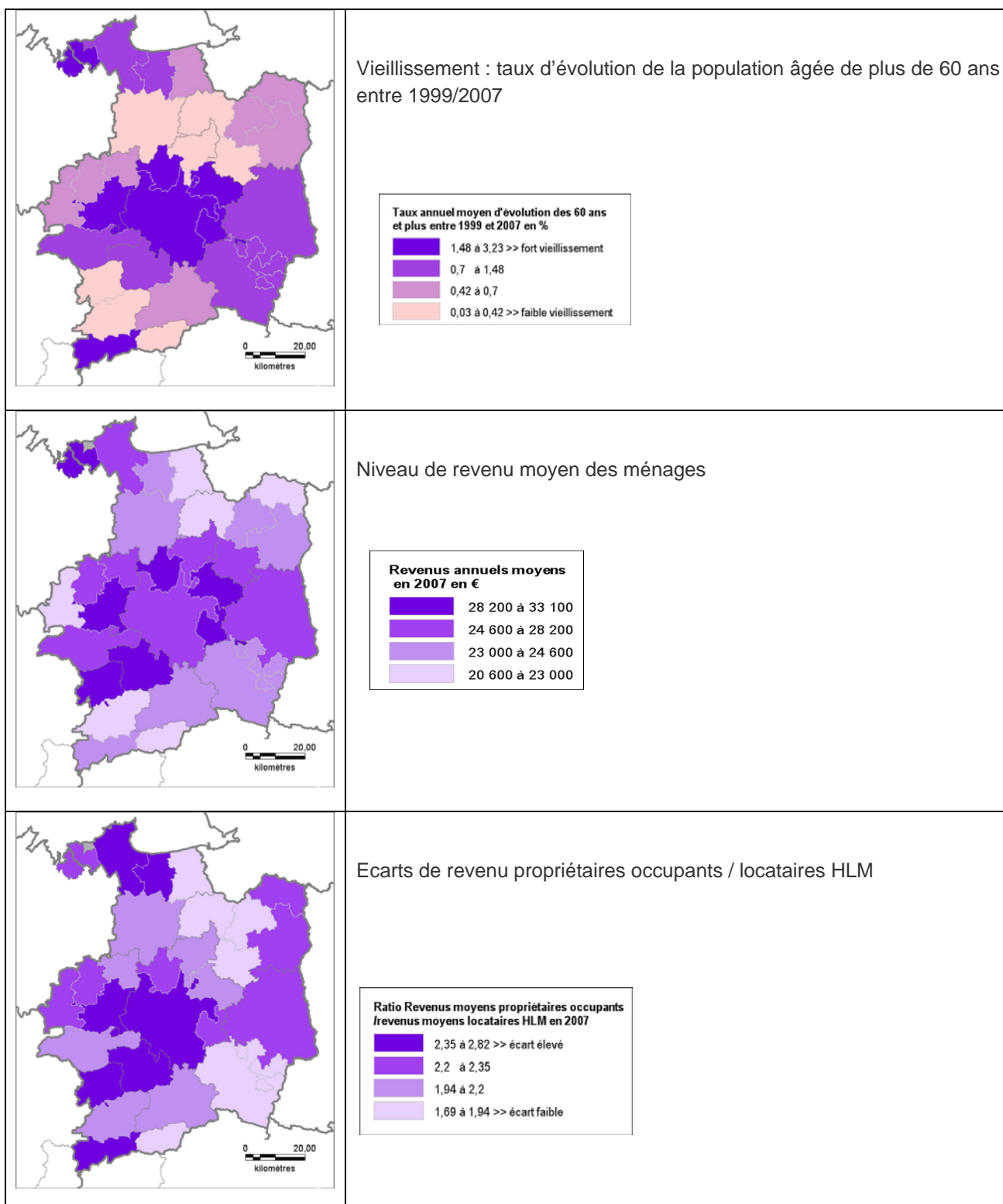
#### Une typologie construite sur la base de critères quantitatifs

Au regard des éléments clés retenus dans l'analyse des territoires, la construction d'une typologie des EPCI s'établit sur la base de **10 critères**, parmi lesquels :

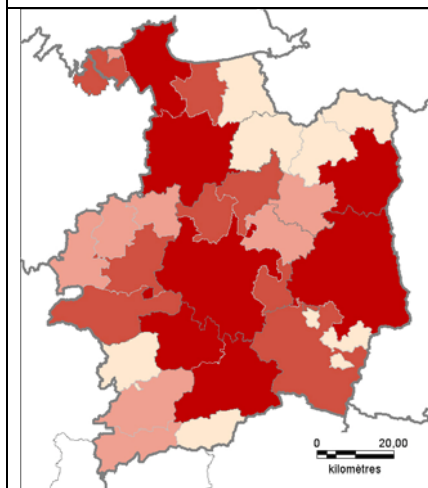
- L'observation de critère relatif à la densité résidentielle, rapportant le nombre de résidences principales à la superficie du territoire.
- Des critères relatifs à l'expression de la demande sur le territoire, s'exprimant à travers : la croissance démographique, le vieillissement ainsi que le niveau et la différenciation des revenus des ménages.
- Des critères relatifs à l'offre présente sur le territoire et réponses apportées aux besoins observés à partir des dynamiques de développement, de l'ancienneté et de l'état du parc existant et de la mixité sociale.

Le croisement de ces critères permet de mettre en évidence des similitudes entre certains territoires et ainsi de construire des groupes possédant des caractéristiques communes.



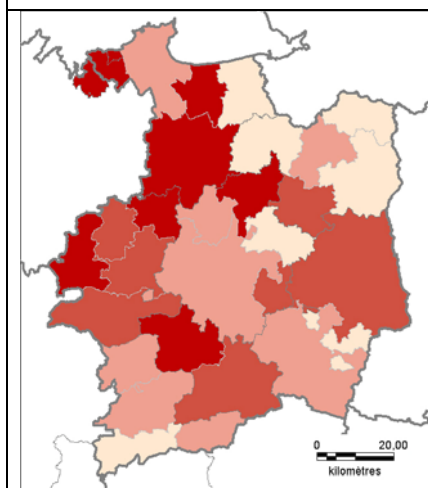
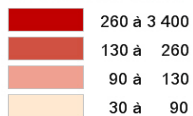


## Critères relatifs aux réponses apportées : volet « offre »



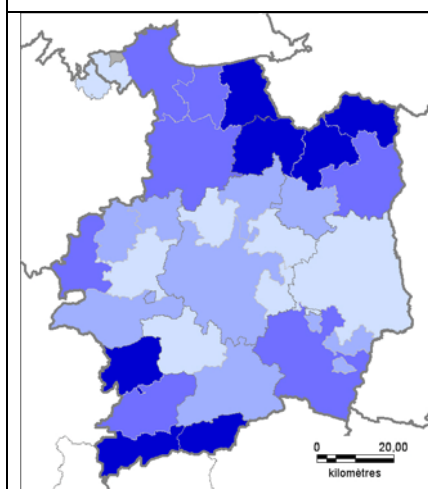
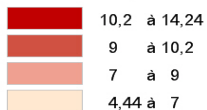
Nombre de logements commencés sur la période 2000/2009

**Nombre de logements commencés par an de 2000 à 2009**



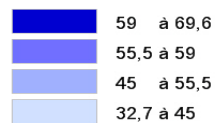
Ratio de logements commencés pour 1 000 habitants

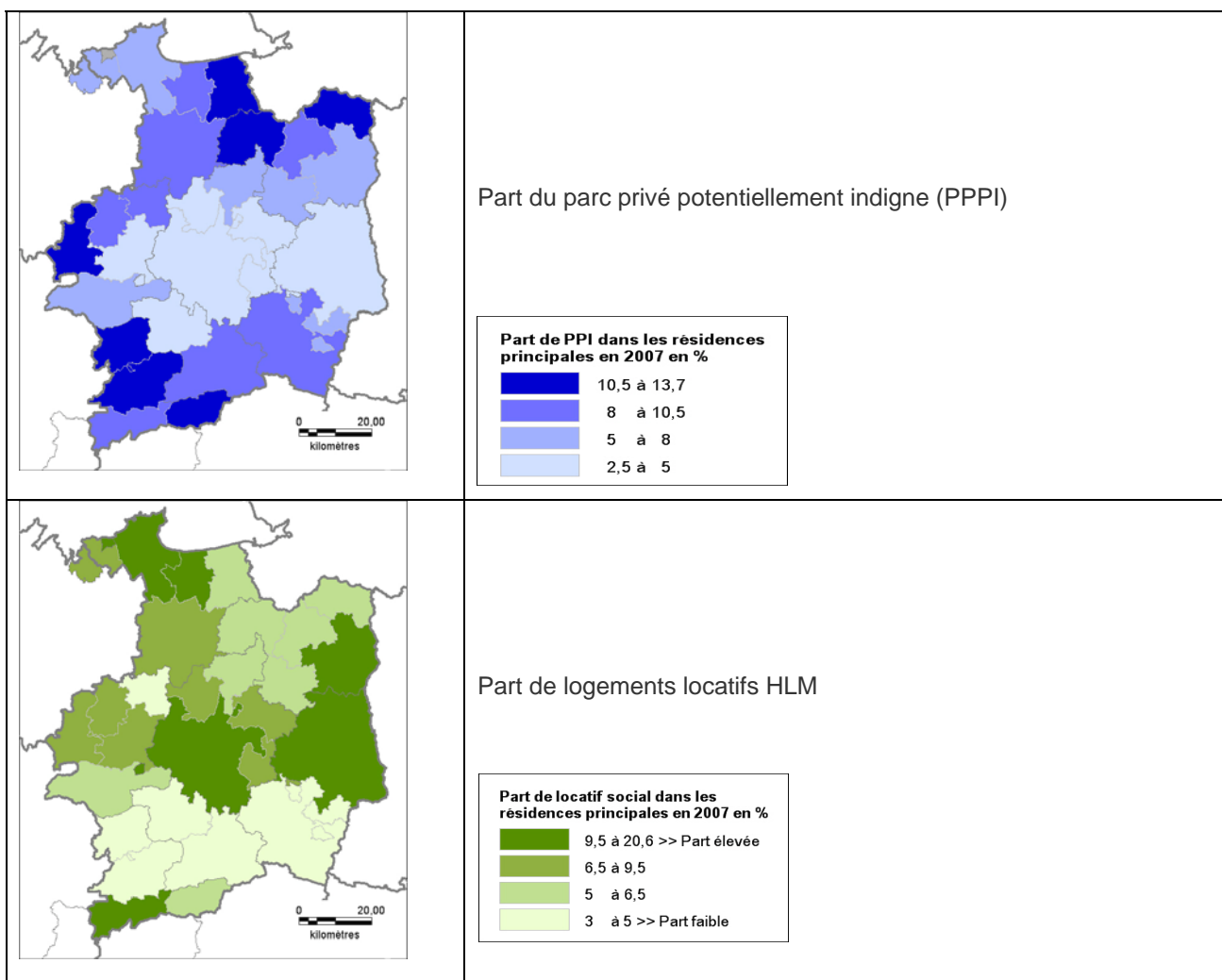
**Nombre de logements commencés par an de 2000 à 2009 pour 1000 habitants en 2007**



Part du parc construit < 1975

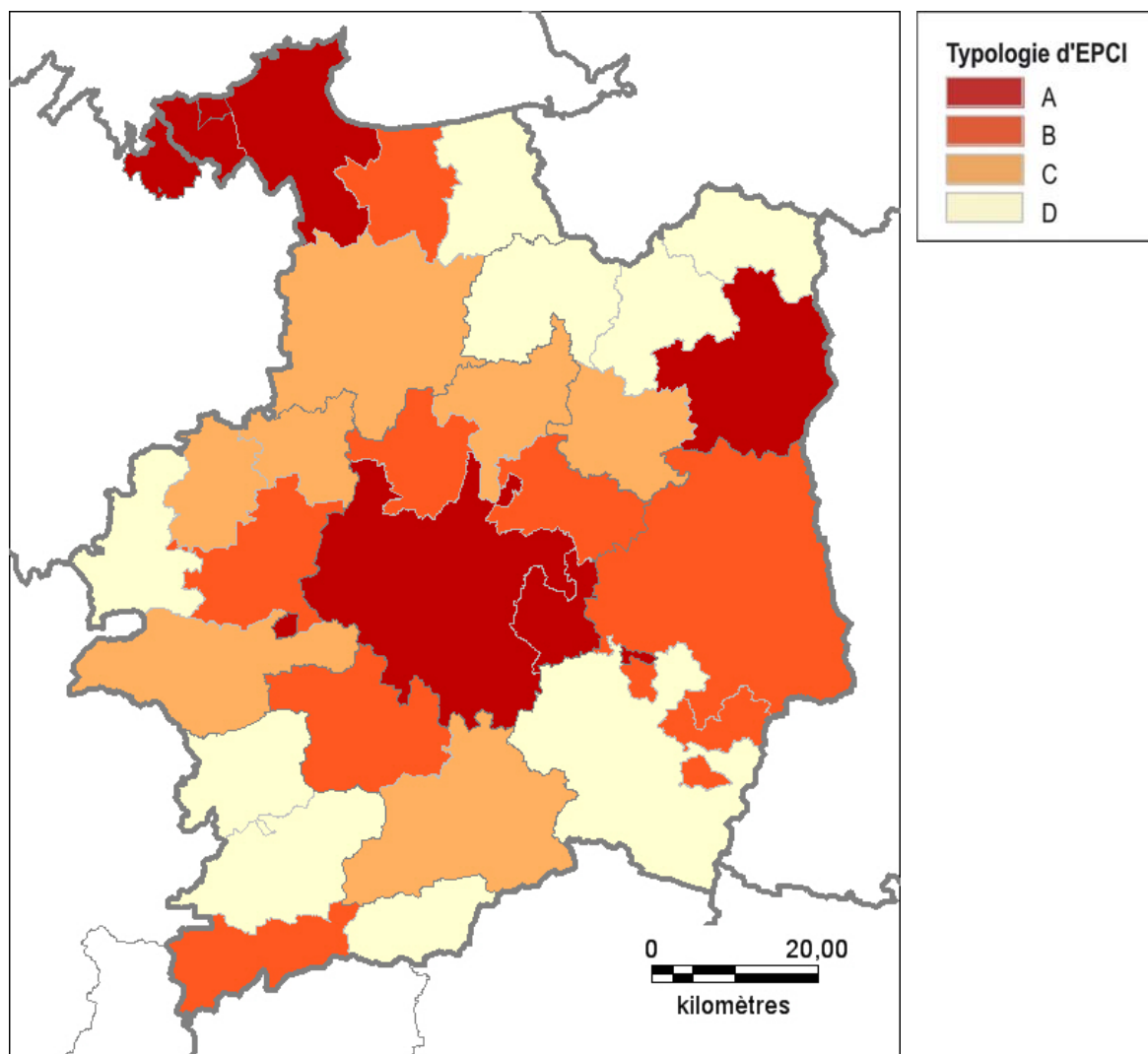
**Part des résidences principales construites avant 1975 en %**





## Une typologie permettant de dégager 4 grands profils de territoire

La typologie permet de dégager 4 grands profils de territoire (A, B, C et D) définis par le croisement des enjeux identifiés lors de l'analyse des différents critères.



Les **EPCI de type A** : *CA Rennes Métropole, CA St Malo Agglomération, CC Fougères Communauté, CC du Pays de Châteaugiron, CC de la Côte d'Emeraude, Dinard*

Les EPCI de type A se caractérisent par une forte densité résidentielle, supérieure à 60 logements par hectare. Ils recensent une population importante pour au moins une commune (Rennes, St Malo, Fougères, Châteaugiron).

Le volume de production de logements enregistré est important, mais souvent limité au regard du poids démographique, hormis pour la CC de la Côte d'Emeraude (qui enregistre plus de 140 logements commencés pour 1 000 habitants) et, dans une moindre mesure, la CC du Pays de Châteaugiron (95 logements pour 1 000 habitants).

Sur ces territoires, la mixité sociale est mise en perspective avec une offre d'habitat diversifiée. Les revenus moyens sont globalement élevés, excepté pour la CC Fougères Communauté, mais avec des écarts importants entre les ménages. La part de l'offre locative sociale représente un poids significatif au sein du parc de logements.

La problématique sur le parc ancien reste modérée en valeur relative, à l'exclusion de la CC Fougères Communauté, fortement marquée par la présence d'un parc ancien important et un taux de parc privé potentiellement indigne (PPPI) élevé.

Une problématique forte, en émergence sur ces territoires, concerne le vieillissement de la population. A l'exception de la CC Fougères Communauté, l'ensemble des EPCI de type A sont marqués par une progression importante des populations âgées de plus de 60 ans.

Les **EPCI de type B** : *CA Vitré Communauté, CC du Pays de Liffré, CC du Pays Guerchais, CC du canton de Guichen-Acsor, CC du Pays Dol de Bretagne et de la Baie du Mont St Michel, CC Montfort Communauté, CC du Val d'Ille, CC du Pays de Redon*

Les EPCI de type B se distinguent par une densité moyenne plus faible, allant de 30 à 50 logements par hectare. De manière générale, les territoires disposent d'une ville centre structurée, parmi lesquels il est possible de distinguer :

- Les pôles structurant à échelle départementale : c'est le cas de Vitré et Redon, des villes de plus de 10 000 habitants
- Les pôles structurants de proximité : Guichen, Liffré, Montfort, Melesse, Dol et La Guerche, villes comptabilisant de 4 200 à 7 200 habitants.

En dehors de cette différence d'échelle qui distingue cette typologie de la première, ces territoires partagent les mêmes enjeux que les EPCI de type A. En effet, les EPCI de type B se caractérisent par un phénomène important de vieillissement, et une problématique modérée sur le parc ancien. Sur ces territoires, l'offre locative sociale est globalement significative, à l'exception de la CC du Pays Guerchais (5% de locatif social), et l'offre d'habitat diversifiée permet une certaine mixité sociale, quoiqu'en moindre mesure pour la CC du Pays Guerchais et la CC du Pays de Liffré.

Cette catégorie d'EPCI se singularise cependant par un certain nombre de contrastes internes. Du point de vue sociologique, on observe une concentration de ménages aux revenus élevés aux abords de l'agglomération rennaise (sur les CC du Pays de Liffré, CC du canton de Guichen-Acsor, CC Montfort Communauté et CC du Val d'Ille), et des revenus plus faibles dès que l'on s'en éloigne (CC du Pays

Guerchais, CC du Pays Dol de Bretagne et CC du Pays de Redon). Du point de vue des dynamiques de développement résidentiel, la CA Vitré Communauté, la CC du Pays Dol de Bretagne et la CC du canton de Guichen-Acsor se singularisent par une forte construction sur la période récente ; à l'inverse, les CC du Pays de Liffré, du Pays Guerchais et du Pays de Redon enregistrent un faible développement de la construction neuve sur leur territoire.

Les **EPCI de type C** : *CC de Brocéliande, CC du Pays de Saint-Aubin-du-Cormier, CC de Moyenne Vilaine et du Semnon, CC Bretagne Romantique, CC du Pays d'Aubigné, CC du Pays de Montauban de Bretagne, CC du Pays de Bécherel*

Les EPCI de type C dépeignent des territoires ayant connu de fortes mutations au cours des dernières années. En effet, ces EPCI enregistrent une forte croissance démographique à lier à une dynamique de construction soutenue, au regard du poids démographique (et même en valeur absolue pour la CC de Moyenne Vilaine et du Semnon et la CC Bretagne Romantique).

Cette dynamique de renouvellement impacte les spécificités des marchés de l'habitat. D'abord du point de vue de la demande, l'accueil de nouvelles populations a permis de limiter fortement le phénomène de vieillissement (sauf pour la CC de Brocéliande), et les niveaux de revenus enregistrés sont relativement moyens et homogènes. Enfin du point de vue de l'offre, le renouvellement du parc de logement, par l'effort de production important au cours des dernières années, tend à réduire le poids du parc ancien et des problématiques qui lui sont corrélées. A noter que la faible part de l'offre locative sociale (3% à 7% des résidences principales) reflète en creux une production récente de logements ciblée sur l'accession.

Les **EPCI de type D** : *CC du Pays de Maure de Bretagne, CC du Pays de Grand Fougeray, CC Antrain Communauté, CC Pleine Fougères – Baie du Mont St Michel, CC Louvigné Communauté, CC du Pays de St Méen-le-Grand, CC du Pays de la Roche aux Fées, CC Pipriac Communauté, CC Coglais Communauté*

Les EPCI de type D désignent des territoires marqués par différents indicateurs d'alerte. Ils représentent des territoires aux faibles dynamiques de développement : faible croissance démographique (sauf CC du Pays de Maure de Bretagne) mais également faible phénomène de vieillissement, faible production de logements (hormis sur la CC du Pays de la Roche aux Fées en volume et CC du Pays de St Méen-le-Grand en valeur relative), poids représentatif des revenus faibles et homogènes entre les ménages.

Sur ces territoires, une problématique aiguë se pose sur le parc existant, avec, à la fois, un poids important du parc ancien (antérieurs à 1975) et une part élevée du parc privé potentiellement indigne (PPPI) au sein du parc de résidences principales.

### **1.2.b. Caractérisation des politiques locales de l'habitat**

Ce second volet analyse les stratégies locales en matière d'habitat, au regard des ambitions exprimées dans les « Programmes Locaux de l'Habitat » (PLH).

Une particularité forte du territoire départemental repose sur l'importance du nombre d'EPCI couvert par un PLH. Au 31/12/2011, il y a 17 PLH adoptés et 2 passés en Comité Régional de l'Habitat (CRH), ainsi que plusieurs autres en cours de finalisation.



L'analyse des PLH, pour les EPCI couverts, permet d'observer leur positionnement relatif à travers l'ambition de production neuve globale, l'ambition de développement de l'offre locative sociale et les moyens financiers alloués.

En parallèle, 7 EPCI ont été rencontrés pour la réalisation d'entretiens qualitatifs portant sur les fondements de mise en place de leur politique et le bilan de leur mise en œuvre. Ces rencontres ont concerné les 3 EPCI délégataires des aides à la pierre (Rennes Métropole, Saint Malo Agglomération et Vitré Communauté) et 4 EPCI du territoire de délégation du CG (CC du Val d'Ille, CC de la Bretagne Romantique, CC Coglais Communauté et CC du Pays de la Roche aux Fées).

Les travaux menés dans cette partie mêlent ainsi ces deux approches, quantitative et qualitative, permettant de faire ressortir les lignes de force et les caractéristiques des politiques menées sur le territoire.

### **Les lignes de force des PLH : diversification de l'offre et maîtrise foncière**

Une des premières lignes de force des PLH concerne la diversification de l'offre pour permettre une diversité sociale, sociologique et générationnelle. Un enjeu partagé par l'ensemble des territoires mais qui se traduit différemment dans le rapport, ou l'équilibre de développement, entre accession sociale et locatif social. La réponse aux besoins endogènes s'exprime également de manière différenciée selon les territoires. Elle se traduit par différentes logiques d'intervention comme la relance de la production pour les territoires de Rennes Métropole ou St Malo Agglomération par exemple, ou en visant une meilleure organisation du développement de l'offre qui se traduit, pour la CC du Val d'Ille, par un déploiement de l'offre sur les pôles dotés d'équipements et services.

La question de la maîtrise du foncier figure également dans l'ensemble des PLH, comme enjeu prépondérant au développement des territoires. L'intervention sur le foncier se joue à différents titres, elle est abordée soit comme outil de maîtrise des prix de sortie (Rennes Métropole, Vitré Communauté), soit comme volonté d'économiser l'espace et limiter l'étalement urbain (CC Coglais Communauté, CC du Val d'Ille notamment).

Au-delà de la prise en compte du développement durable, souvent traduite dans les PLH à travers la maîtrise foncière ou la qualité des opérations (formes urbaines...), certains PLH mettent l'accent sur l'approche qualitative des logements. C'est le cas de Rennes Métropole qui rembourse la certification Cerqual, ou de la CC du Val d'Ille qui valorise les économies d'énergie et soutient les initiatives d'auto-construction.

L'analyse de PLH plus récents permet également d'observer la montée en puissance des enjeux liés au parc existant. Cette prise en compte passe, pour les CC Coglais Communauté et de la Bretagne Romantique, par la mise en place d'OPAH sur leurs territoires, englobant différentes thématiques (amélioration des performances énergétiques, résorption de l'insalubrité, maintien à domicile).

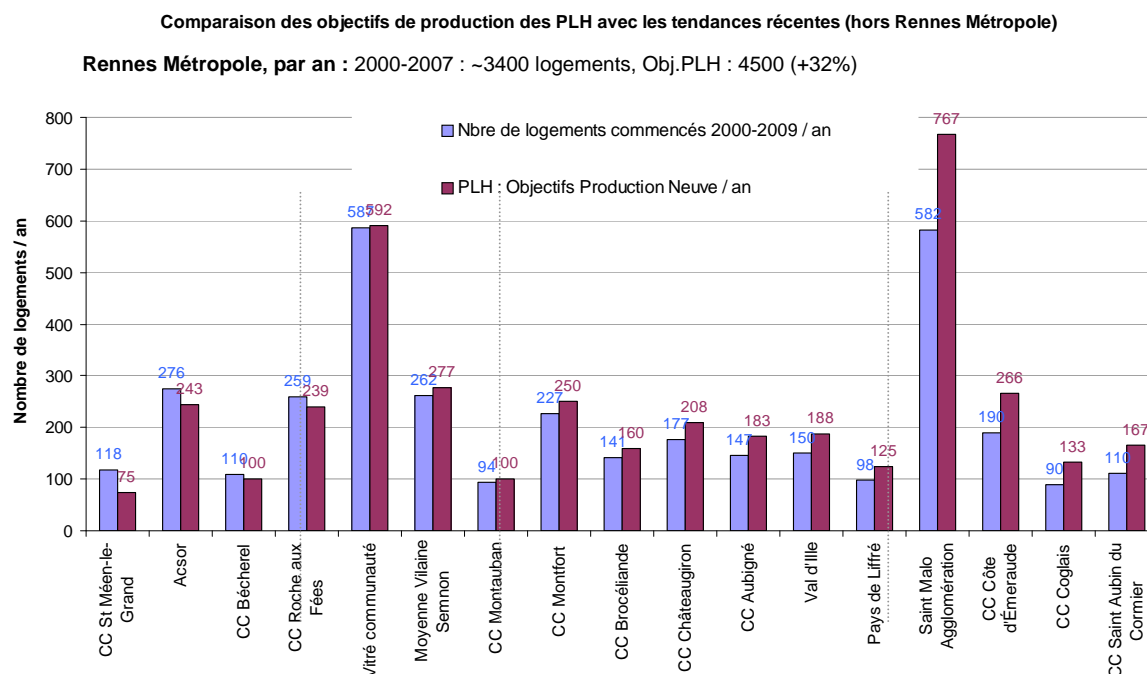
Enfin, les PLH déclinent diverses approches territoriales, selon les thématiques traitées (telles que les objectifs de mixité sociale, de densité...), à travers :

- Une logique de répartition sur l'ensemble du territoire, c'est le cas sur Rennes Métropole (contractualisation avec toutes les communes) ou la CC du Val d'Ille.
- Une logique d'objectifs différenciés par typologie de communes : St Malo Agglomération vise une répartition de l'offre selon 4 secteurs géographiques du PLH, Vitré Communauté fixe des objectifs quantitatifs de production locative sociale sur les 3 communes soumises à SRU.

L'articulation avec l'échelle du Pays, via les SCoT notamment, prend différentes formes. L'échelle Pays peut ainsi s'inscrire comme lieu pertinent pour le partage d'information. Le Pays de Vitré est, à ce titre, l'observatoire commun du territoire. Le Pays de Rennes représente le lieu de partage d'information entre les différents territoires à travers les commissions inter-PLH. D'autres territoires, comme la CC Coglais Communauté, articulent leur politique habitat en lien avec les orientations du SCoT. Le SCoT représente le fer de lance de la politique de développement sur le territoire où le PLH représente le volet habitat d'une politique plus globale.

## Production neuve : des ambitions contrastées

Sur la base d'une comparaison, en rythme annualisé, des objectifs inscrits dans les PLH par rapport à la production moyenne réalisée sur la période 2000-2007, il ressort des niveaux d'ambition relativement contrastés entre les EPCI.



Parmi les PLH adoptés ou passés en CRH, on peut souligner plusieurs tendances.

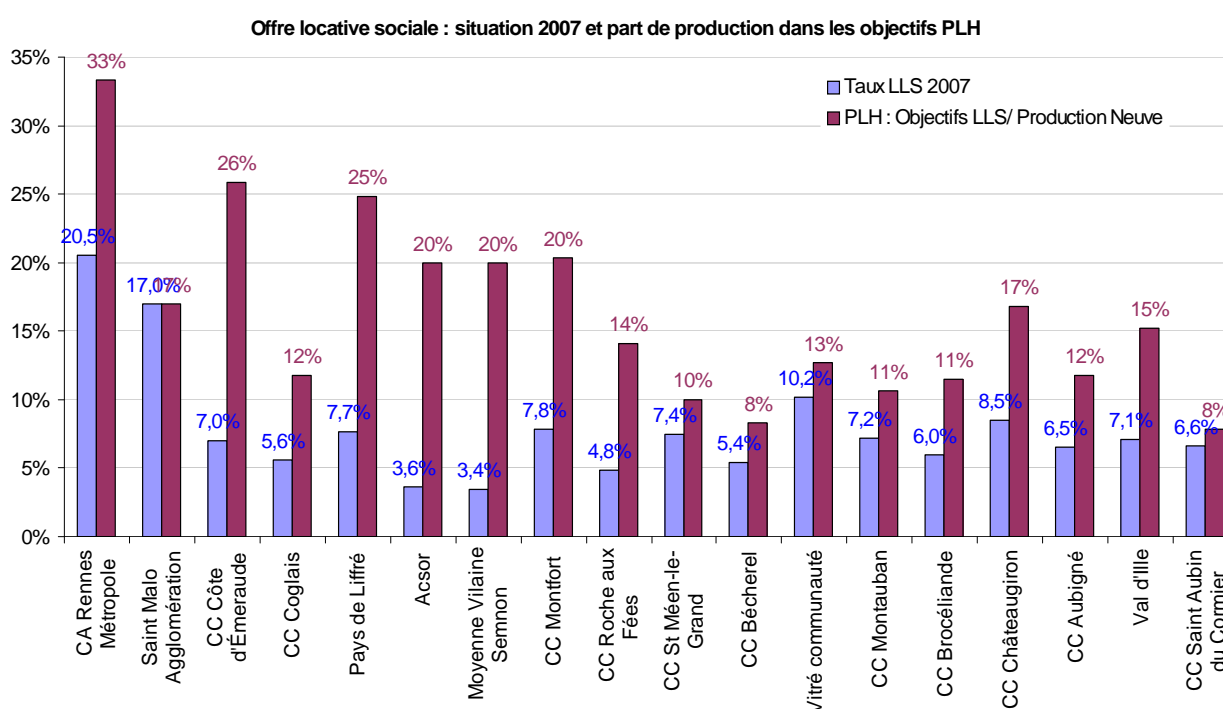
Certains traduisent une baisse du rythme de construction neuve, notamment les CC du Canton de Guichen et du Pays de la Roche aux Fées. Il s'agit de territoires ayant connu une très forte activité de construction sur la période 2000/2007, avec près ou plus de 100 logements pour 1 000 habitants.

Les 3 PLH de Vitré Communauté, CC de Moyenne Vilaine et du Semnon et CC du Pays de Montauban de Bretagne s'inscrivent dans une logique de stabilité.

5 PLH correspondent à une progression modérée de leur production, allant de +10% à +30% de l'activité recensée sur la période récente sur les CC Montfort Communauté, du Pays de Châteaugiron, du Pays d'Aubigné, du Val d'Ille et du Pays de Liffré.

Enfin, des PLH visent une forte accélération de la construction, supérieure à 30% de l'activité sur la période 2000/2007 : Rennes Métropole, St Malo Agglomération, CC de la Côte d'Emeraude, CC Coglais Communauté et CC du Pays de Saint-Aubin-du-Cormier. Il s'agit donc des deux principales agglomérations du département, de deux secteurs littoraux fortement touristiques (St Malo cumulant les deux caractéristiques et, en outre, faisant partie des EPCI où la production 2000/07 pour 1 000 habitants a été la plus faible), ainsi que de deux EPCI du Pays de Fougères (bénéficiant de l'impact de l'A84).

## Locatif social : entre volonté de relance de la production et objectifs ambitieux de développement de l'offre



Au regard du taux d'offre locative sociale au sein du parc de logements en 2007, l'analyse des PLH adoptés ou passés en CRH sur les objectifs de production de locatif social au sein de la production neuve permet de faire ressortir différentes tendances.

Des **PLH inscrivant une volonté forte de relance de la production**, et offrant plusieurs déclinaisons possibles :

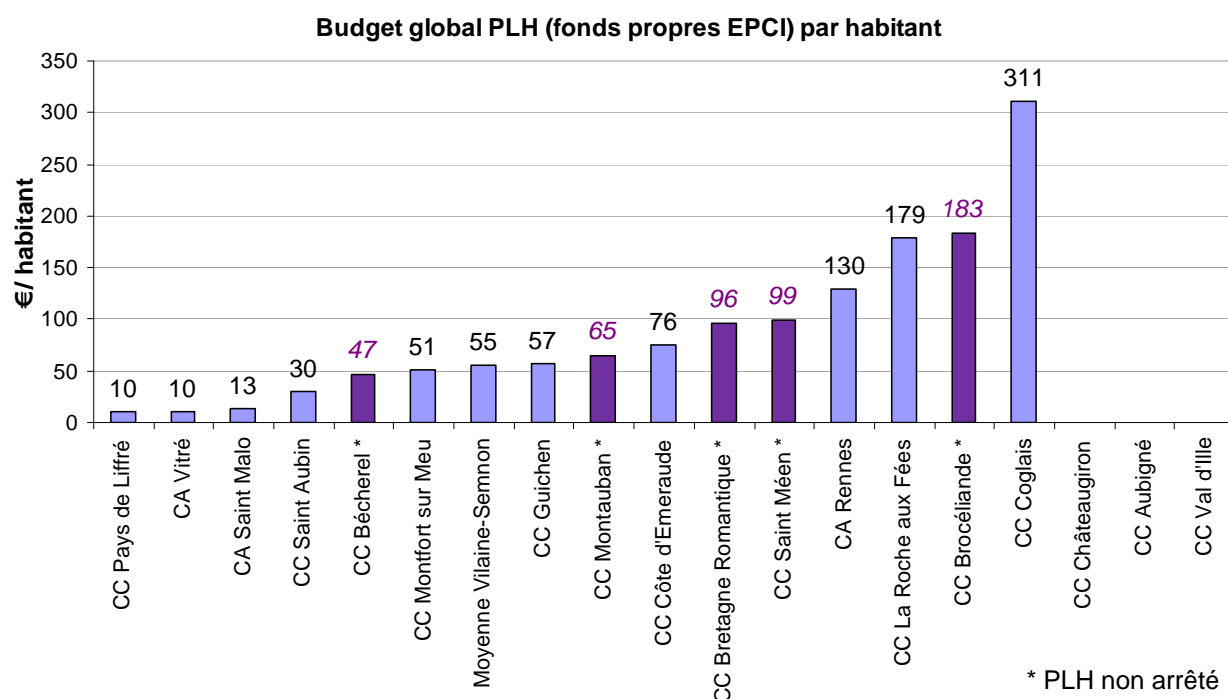
- Rennes Métropole dont le PLH fixe un effort important sur le développement du locatif social (33%) au sein de sa construction neuve.
- Saint Malo Agglomération, basé sur la poursuite des mêmes principes de diversité de l'offre.
- CC de la Côte d'Emeraude, fixant un objectif de production d'offre locative sociale important et surtout en forte inflexion par rapport à l'état existant.
- CC Coglais Communauté, dont le PLH fixe un objectif de diversification de l'offre important.

Des **PLH ambitieux en termes de développement de l'offre** locative sociale :

- CC du Pays de Liffré, qui fixe 25% de logements sociaux dans la production nouvelle, supposant une accélération de la programmation.
- Les 2 CC des Vallons de Vilaine (CC du Canton de Guichen et CC de Moyenne Vilaine et du Semnon) fixent un objectif de 20% de logements sociaux, représentant plus de 4 fois le poids dans le parc existant.
- CC Montfort Communauté se fixe également un objectif ambitieux de 20% de la production, mais à un degré moindre en termes d'inflexion par rapport à la situation actuelle.
- CC du Pays de la Roche aux Fées vise un objectif de production modérée (14%), mais qui suppose un effort de diversification important par rapport à l'existant.

### Ambition des moyens financiers affichés : un budget moyen de 97€ par habitant

Sur les 15 PLH pour lesquels l'information relative aux moyens financiers alloués à la mise en œuvre de leur politique est disponible, le budget moyen représente 97€ par habitant, mais avec des écarts très importants entre EPCI.



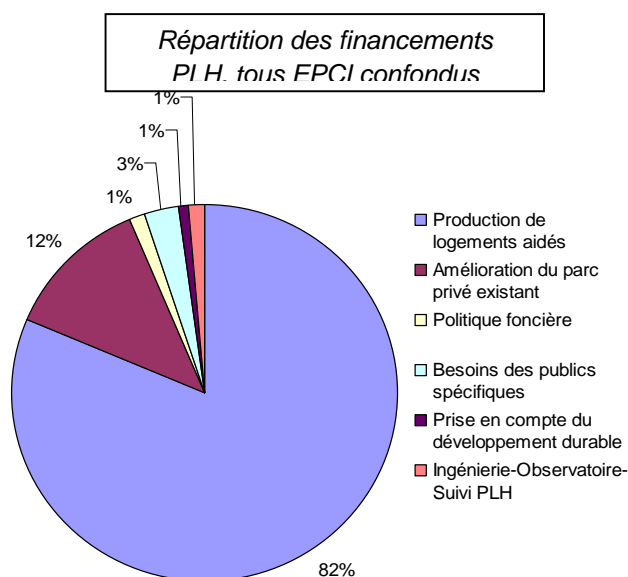
Ces écarts sont notamment liés au poids démographique où le montant par habitant est globalement plus élevé sur les territoires peu ou moyennement peuplé. A noter toutefois une exception pour le territoire de Rennes Métropole où l'habitat figure comme politique prioritaire de l'agglomération.

## Des moyens principalement affectés à la production de logements aidés

L'affectation des moyens financiers affichés dans les PLH s'appuie sur le travail réalisé par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM), relatif aux enjeux en matière d'habitat à travers les PLH exécutoires sur le département. L'analyse regroupait les actions inscrites au sein des PLH en 6 rubriques : la production de logements (objectif total de production neuve), la production de logements aidés (offre locative sociale et intermédiaire, accession sociale), l'amélioration du parc privé existant, la politique foncière, les besoins des publics spécifiques, et la prise en compte du développement durable.

L'analyse relative à l'affectation des moyens financiers des PLH cherchait à suivre la classification en 6 rubriques de l'étude de la DDTM, mais cette lecture ne fonctionne pas de manière systématique, notamment dans le cas où l'intervention en direction de l'offre aidée est réalisée par des actions en faveur de la politique foncière, comme c'est le cas sur Vitré Communauté qui consacre plus de la moitié de son budget au volet foncier comme levier de production locative sociale, ou encore lorsque des PLH intègrent des coûts d'ingénierie (observatoire, suivi du PLH...) dans leurs programmes d'actions.

Aussi, les schémas présentés ci-dessous s'appuient sur 5 rubriques retenues dans l'analyse des PLH de la DDTM, et ajoutent une dernière rubrique sur les moyens alloués au suivi des politiques (ingénierie). Les données exposées sont donc des ordres de grandeurs, à interpréter avec prudence.

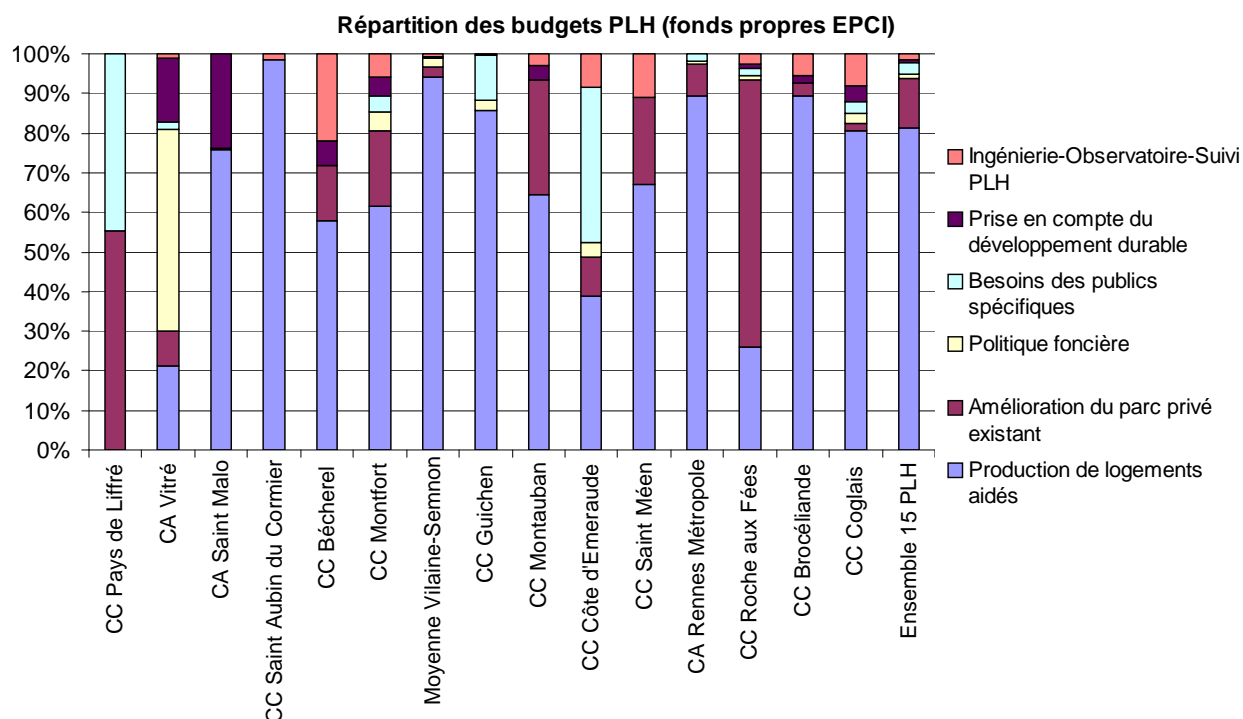


On observe ainsi que près de 82% des moyens financiers sont attribués à la production de logements aidés, et représente plus de 4 € sur 5 des budgets, essentiellement en locatif social.

L'amélioration du parc existant, quant à lui, ne mobilise qu'à peine plus de 10% des budgets PLH.

Tous les autres postes représentent des parts marginales du budget.

A l'échelle des EPCI, le constat est plus contrasté, même si globalement, les budgets PLH s'orientent majoritairement en direction de l'offre aidée, certains PLH affichent des particularités.



Pour les EPCI inscrivant un objectif important en locatif social dans leur PLH, la répartition des moyens financiers est relativement diversifiée (NB : dans le tableau suivant, « LLS » signifie « logements locatifs sociaux ») :

	<b>Objectif de production LLS dans PLH</b>	<b>Part du budget « production aidée » dans PLH</b>
Rennes Métropole	33%	89%
CC Liffré	26%	0%
Emeraude	25%	39%
ACSOR	20%	86%
Moyenne Vilaine Semnon	20%	94%
Montfort	20%	62%

Quelques particularités de PLH adoptés ou passés en CRH :

- Les PLH des CC du Pays de Saint-Aubin-du-Cormier, de Moyenne Vilaine et du Semnon affichent 90% ou plus de leur budget en direction de l'offre aidée.
- A l'inverse, certains PLH attribuent des moyens plus importants en direction de l'amélioration du parc privé existant : CC du Pays de la Roche aux Fées, du Pays de Liffré, et du Pays de Montauban de Bretagne.
- Les PLH des CC du Pays de Liffré et du Canton de Guichen mettent un accent particulier sur les publics spécifiques.
- Deux CC mettent l'accent sur le développement durable : St Malo Agglomération et Vitré Communauté.
- Enfin, les CC de la Côte d'Emeraude et Montfort Communauté recensent une répartition plus large de leurs financements, couvrant tous les champs de leurs politiques.

## 2. APPROCHE PROSPECTIVE : QUELLES AMBITIONS DEPARTEMENTALES EN MATIERE D'HABITAT ?

### 2.1. QUELS CADRAGES DES AMBITIONS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS ?

Une approche prospective quantitative peut être réalisée en mettant en perspective différentes analyses complémentaires :

- *L'estimation des besoins prospectifs en logements à partir des projections démographiques récemment actualisées par l'INSEE.* Pour ce faire, ce sont les projections démographiques à horizon 2020 qui sont retenues (plutôt que celles anticipant l'horizon 2030 ou 2040), cet horizon étant le plus en phase avec celui porté par le PDH. Rappelons que ces projections démographiques « descendant » à l'échelle des Pays, mais pas des EPCI.
- *Les objectifs de programmation inscrits dans les SCoT :* ils portent donc à l'échelle des Pays ; leur échéance temporelle s'inscrit la plupart du temps à un horizon 15 ou 20 ans, dépassant celui du PDH. De plus, les temporalités couvertes ne sont pas toutes identiques. Ces précisions doivent être présentes à l'esprit en analysant les moyennes annuelles de construction neuve présentées par la suite.
- *Les objectifs de programmation inscrits dans les PLH :* portant à l'échelle des EPCI, ils permettent une approche prospective plus fine ; de plus, leur échéance temporelle à 6 ans s'inscrit en cohérence avec une logique de PDH. Comme déjà évoqué, cependant, l'ensemble du département n'est pas couvert par des PLH, ce qui implique de réaliser une extrapolation pour aboutir à une estimation sur l'ensemble du département.



### 2.1.a. Les besoins prospectifs en logements à partir des projections démographiques à horizon 2020

Les projections démographiques de l'INSEE à horizon 2020 laissent voir une estimation des besoins en logements qui se situe entre environ 8000 et 9500 logements par an, selon que sont retenues les hypothèses « basses » ou « hautes » en matière de croissance démographique pour les différents Pays.

<b>Pays</b>	<i>Estimation des besoins annuels avec scénario "bas" de croissance démographique</i>	<i>Estimation des besoins annuels avec scénario "haut" de croissance démographique</i>
PAYS DE BROCELIANDE	800	900
PAYS DE FOUGERES	580	680
PAYS DE RENNES	3300	4000
PAYS DE SAINT MALO	1200	1400
PAYS DE VALLONS DE VILAINE	620	700
PAYS DE VITRE	930	1050
PAYS DE REDON ET VILAINE	610	730
<b>TOTAL département</b>	<b>8040</b>	<b>9460</b>

Dans tous les scénarii, les pays de Rennes et Saint-Malo concentrent à eux deux plus de la moitié des besoins en logements estimés.

## 2.1.b. Les objectifs de programmation de logements à l'échelle départementale et intercommunale

### Les objectifs de construction inscrits dans les SCoT

Pays	Construction prévue SCOT	Construction récente (2008-2009)
	<i>Nombre de logements</i>	<i>Moyenne annuelle lgts commencés</i>
PAYS DE BROCELIANDE	773	598
PAYS DE FOUGERES	752	400
PAYS DE RENNES	5000	4032
PAYS DE SAINT MALO	1000	1326
PAYS DE VALLONS DE VILAINE	468	461
PAYS DE VITRE	1150	689
PAYS DE REDON ET VILAINE	699	318
<b>TOTAL</b>	<b>9842</b>	<b>7822</b>

Les objectifs de construction neuve inscrits dans les SCoT se situent dans la fourchette « haute » par rapport à ces projections démographiques. En moyenne annuelle, la somme des objectifs des SCoT représentent en effet de l'ordre de 9500 logements / an à l'échelle départementale (en déduisant du total départemental une partie de l'objectif du Pays de Redon et Vilaine, « à cheval » sur 3 départements).

Les SCoT affichent également des objectifs quantitatifs élevés par rapport à la construction récente. Seuls les Pays de Saint-Malo, et dans une moindre mesure, celui des Vallons de Vilaine, affichent des objectifs de modération de la construction neuve dans les années à venir.

## Les objectifs de construction dans les PLH

Pays	Construction prévue PLH adoptés ou passés en CRH (17 EPCI)
	<i>Nombre de logements</i>
PAYS DE BROCELIANDE	n.c.
PAYS DE FOUGERES	670
PAYS DE RENNES	5200
PAYS DE SAINT MALO	1440
PAYS DE VALLONS DE VILAINE	520
PAYS DE VITRE	830
PAYS DE REDON ET VILAINE	n.c.
<b>TOTAL</b>	<b>8660</b>

Les objectifs de construction neuve inscrits dans les seuls PLH adoptés ou passés en CRH représentent au total un rythme annuel moyen de plus de 8600 logements par an sur l'ensemble du département. Il s'agit ici d'un « minimum », en considérant, comme déjà évoqué, qu'une partie du territoire n'est pas couverte par un PLH.

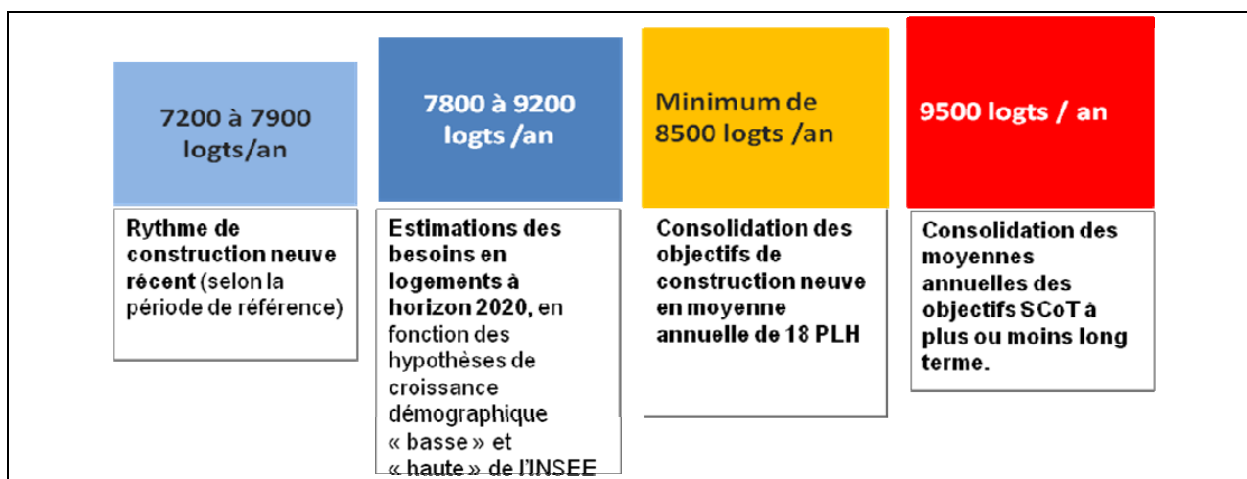
Dans certains Pays fortement ou totalement couverts par des PLH, la somme de leurs objectifs de développement de l'offre neuve est en phase, ou légèrement plus élevée, que les objectifs du SCoT (Pays de Rennes, Vallons de Vilaine...) ; on notera que pour le Pays de Saint-Malo, la somme des PLH aboutit à un objectif annuel sensiblement supérieur à celui du SCoT, posant la question de la cohérence de ces deux approches.

### En synthèse : un cadrage des ambitions en matière de développement de l'offre de logements dans les prochaines années

Les chiffres suivants servent à établir les orientations du PDH, porteur d'une stratégie départementale et d'une volonté de mise en cohérence territoriale.

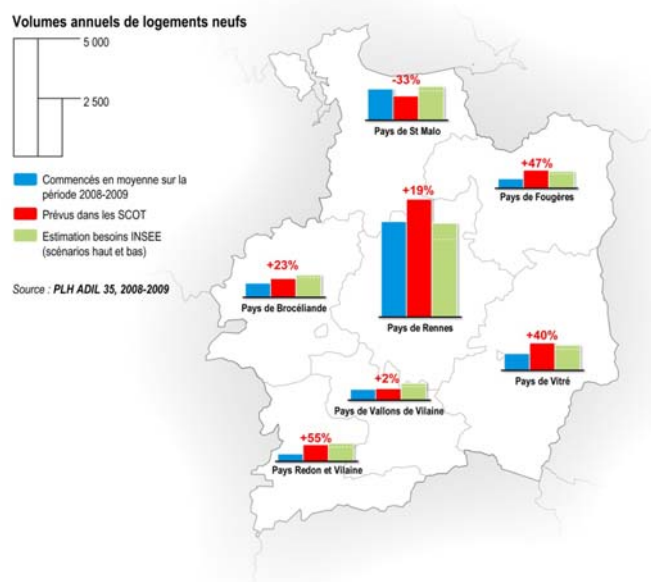
#### A l'échelle du département

A l'échelle du département, on constate que les objectifs consolidés inscrits dans les PLH et les SCoT se situent au-dessus du rythme de construction neuve constaté récemment, et plutôt dans le « haut » de la fourchette de l'estimation des besoins en logements à horizon 2020. A cette échelle, ces différentes approches apparaissent donc globalement relativement cohérentes.



## A l'échelle des Pays

A l'échelle des pays, la comparaison entre objectifs du SCoT, estimations des besoins selon l'INSEE et réalisations récentes montre des disparités plus substantielles entre les territoires. Certains pays, comme ceux de Redon et Vilaine, de Fougères ou de Vitré, se situent ainsi à un niveau d'ambition qui correspond aux projections des besoins en logements de l'INSEE, mais qui est bien supérieur (respectivement +55%, +47% et +40%) au niveau des réalisations récentes. D'autres pays, comme ceux de Brocéliande ou des Vallons de Vilaine, prévoient à l'inverse une augmentation plus modeste de la construction neuve, qui suffirait difficilement à répondre aux besoins estimés par l'INSEE. Enfin, les Pays de Rennes et de Saint Malo se distinguent, soit par une ambition supérieure à la fois aux besoins projetés par l'INSEE et au rythme de construction récente (Rennes), soit à l'inverse par une volonté de modérer la construction à venir (Saint Malo).



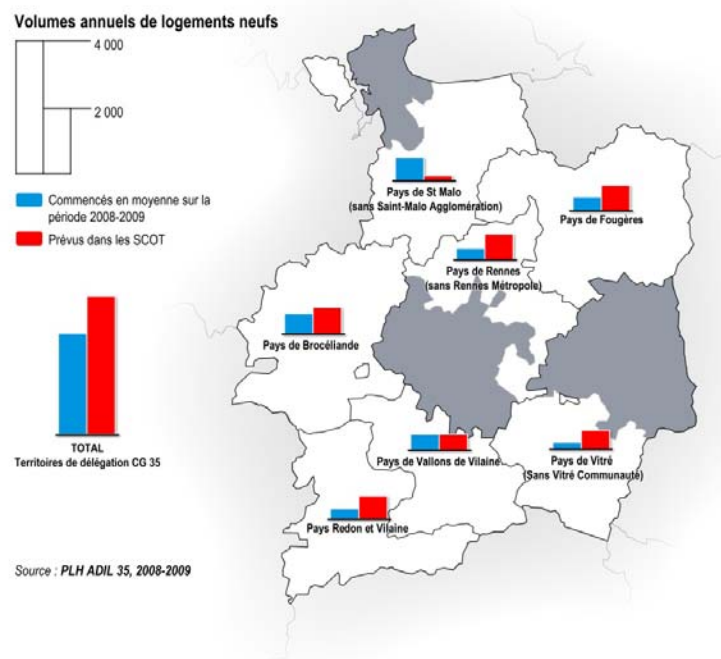
## A l'échelle des territoires de délégation des aides à la pierre

Si on isole les territoires des 3 EPCI délégataires (dont les objectifs des PLH ont déjà été commentés précédemment), l'analyse sur le territoire de délégation du Conseil général permet de mettre en perspective différentes données :

- La consolidation des objectifs annuels des SCoT, en retirant les objectifs des PLH des EPCI délégataires représente environ 3900 logements / an.

A l'échelle des trois Pays partiellement couverts par un EPCI délégataire, la même approche aboutit aux chiffres suivants :

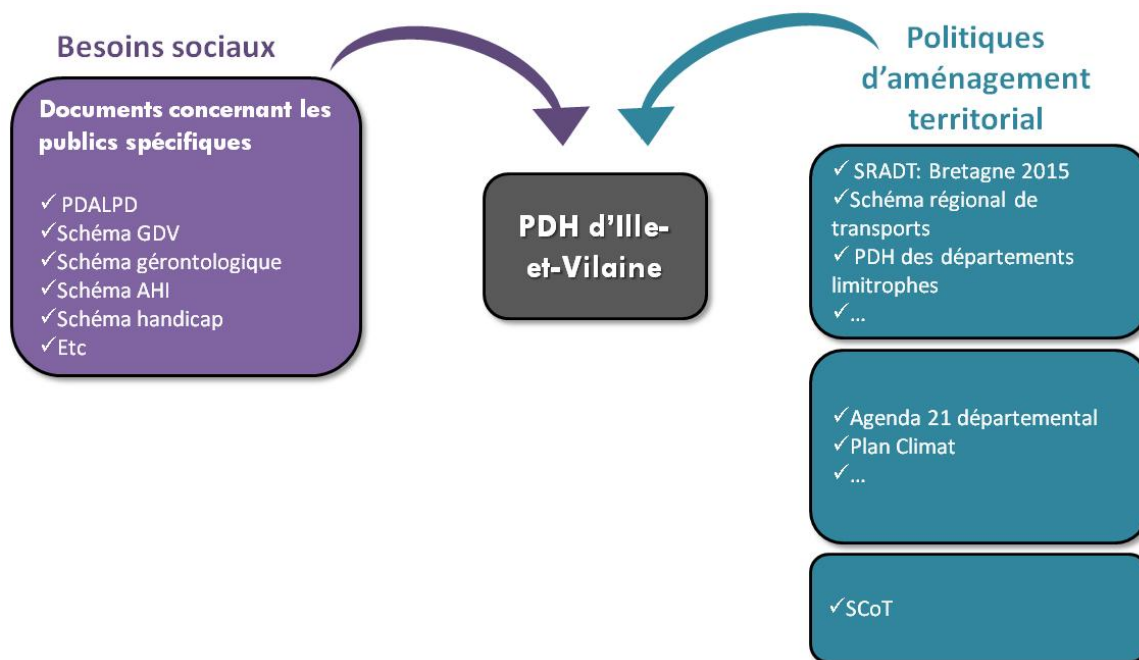
- 750 logements/an pour le Pays de Rennes hors Rennes Métropole, soit un chiffre élevé par rapport à la construction récente sur ce territoire.
- 250 logements/an (différentiel entre SCoT et PLH de Saint-Malo Agglomération - SMA) pour le Pays de Saint-Malo hors SMA, soit un chiffre très faible par rapport à la construction récente sur ce territoire.
- 440 logements/an (différentiel entre SCoT et PLH de Vitré Communauté) pour le Pays de Vitré (hors Vitré Communauté) : un chiffre également élevé par rapport à la construction récente sur ce territoire.



## 2.2. LES ENJEUX D'ARTICULATION DU PDH AVEC LES AUTRES POLITIQUES PUBLIQUES

Les politiques publiques avec lesquelles le PDH devra s'articuler peuvent être structurées selon deux logiques :

- Les échelles institutionnelles de référence (régionale ou inter-départementale quand on évoque notamment les PDH des départements limitrophes, départemental, ou plus local).
- Les thématiques : comme le schéma suivant l'illustre, le PDH est appelé à s'articuler avec des dispositifs relevant d'une part plutôt d'une logique d'aménagement territorial et d'autre part, d'une réponse aux besoins sociaux de différents profils de publics spécifiques.



### 2.2.a. Les stratégies d'aménagement à l'échelle régionale et départementale

#### A l'échelle régionale, des documents de programmation variés

**Le SRADT « Bretagne 2015 » : des orientations en termes d'organisation territoriale**

Le SRADT 2015 insiste sur plusieurs enjeux en matière d'aménagement du territoire :

- Le rôle des transports, et l'importance d'un maillage infrarégional de qualité pour assurer la cohésion de l'espace breton (développement des transports collectifs aux différents plans de l'inter-villes, du périurbain et des bassins de vie ruraux).
- Le renforcement d'un maillage de villes moyennes : reconnaissant l'importance du fait urbain, le SRADT souhaite organiser un réseau à deux échelles, avec des métropoles et des pôles urbains secondaires, en s'assurant d'une « bonne maîtrise » de la polarisation pour en faire un atout.
- Le développement d'une coopération inter-régionale dans le Grand Ouest, pour développer de manière concertée les stratégies les plus à même de renforcer les atouts spécifiques de chaque région, et de s'inscrire dans une Europe polycentrique

### **Le Plan Eco-Energie Bretagne (2007-2013) : le souhait de logements moins énergivores**

La région Bretagne, associée à l'État et l'ADEME, a lancé en novembre 2009 un programme d'actions, baptisé Plan Éco-Énergie Bretagne, en faveur de la maîtrise de l'énergie.

Elaboré dans le cadre du Contrat de Projets État-Région, il vise avant tout à réduire la consommation d'énergie dans les secteurs potentiellement énergivores (dont l'habitat et le transport), à développer les énergies renouvelables en particulier l'éolien et le solaire photovoltaïque, et à améliorer les connaissances sur l'énergie pour mieux la gérer et enfin créer une dynamique dans tous les territoires. Le plan éco-énergie Bretagne relance, en outre, des appels à projets en faveur de la construction BBC.

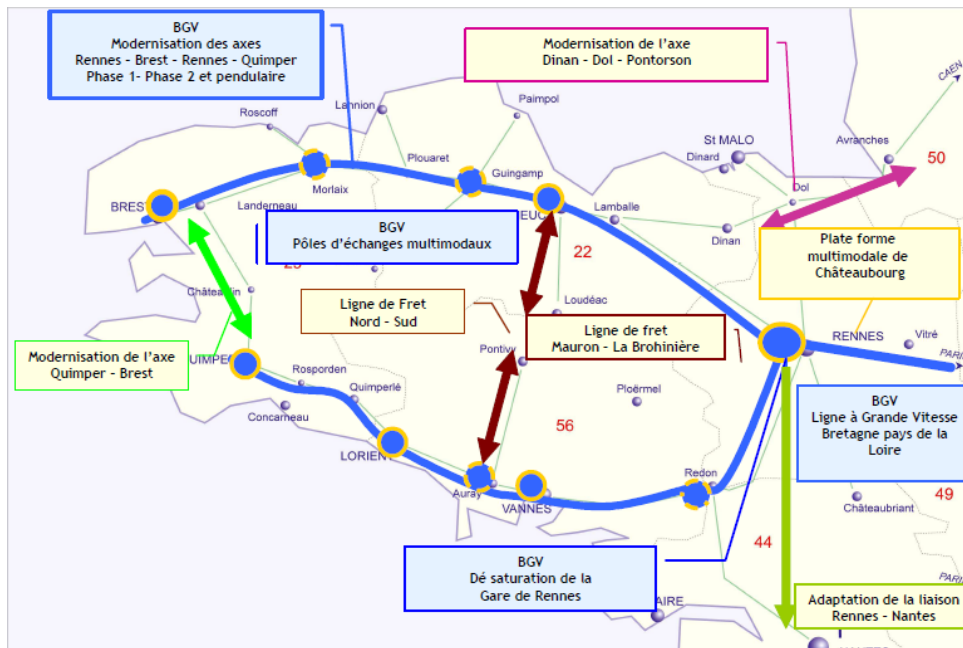
### **Le schéma régional multimodal des déplacements et des transports (2008) : la structuration d'un réseau à plusieurs niveaux**

Le schéma régional multimodal des déplacements et des transports de Bretagne, approuvé en 2008, s'articule autour de quatre orientations :

- Améliorer l'accessibilité de la Bretagne pour renforcer son attractivité économique et touristique
- Garantir l'équité sociale et territoriale,
- Encourager les modes de transports alternatifs à la route,
- Partager entre autorités organisatrices de transports des outils de connaissance et d'évaluation performants.

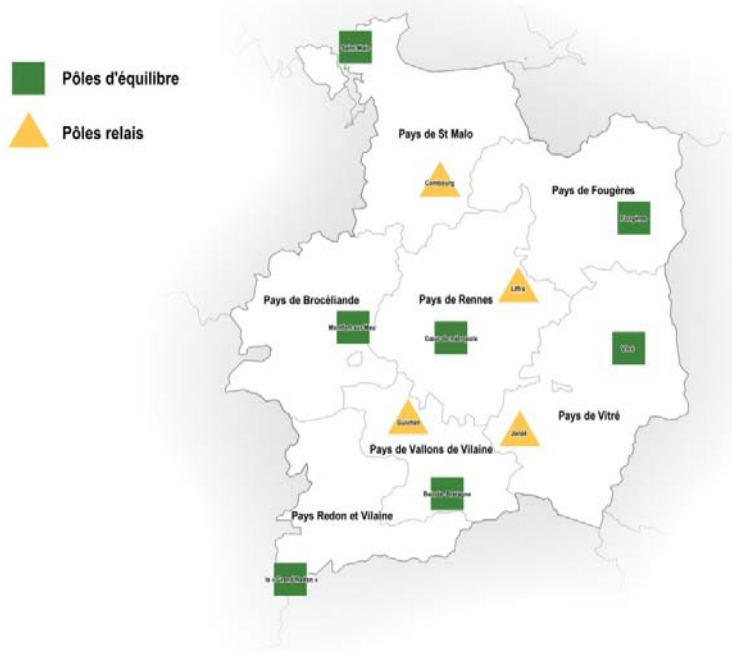
Ces orientations se traduisent notamment par la volonté affichée de diffuser les effets bénéfiques de la ligne à grande vitesse (BGV, pour Bretagne à Grande Vitesse) sur l'ensemble du territoire breton, notamment grâce au développement de la multimodalité.

Le schéma présente un certain nombre de « nœuds » de communications appelés à se développer : les PEM (points d'échanges multimodaux); il y en a 20 en Bretagne, dont Rennes, mais également Redon. Ce dernier est identifié comme un territoire singulier, au croisement de secteurs fortement dynamiques (métropole rennaise, Vannes-Auray, métropole nantaise). La gare de Redon devrait donc faire l'objet d'un projet de pôle d'échange multimodal pour accompagner l'arrivée de BGV.



**A l'échelle départementale, des enjeux de structuration du territoire**

L'affirmation des pôles d'équilibre et des pôles relais





Dans le cadre de sa politique d'aménagement du territoire et de développement de l'habitat, le Conseil général a depuis 2006 décidé de renforcer l'armature territoriale d'Ille-et-Vilaine en affirmant des pôles d'équilibre et des pôles relais (cf. carte précédente). Ces pôles doivent contribuer à structurer la croissance démographique et à proposer, par un niveau d'équipements et de services, une offre quantitative et qualitative auprès des habitants du département.

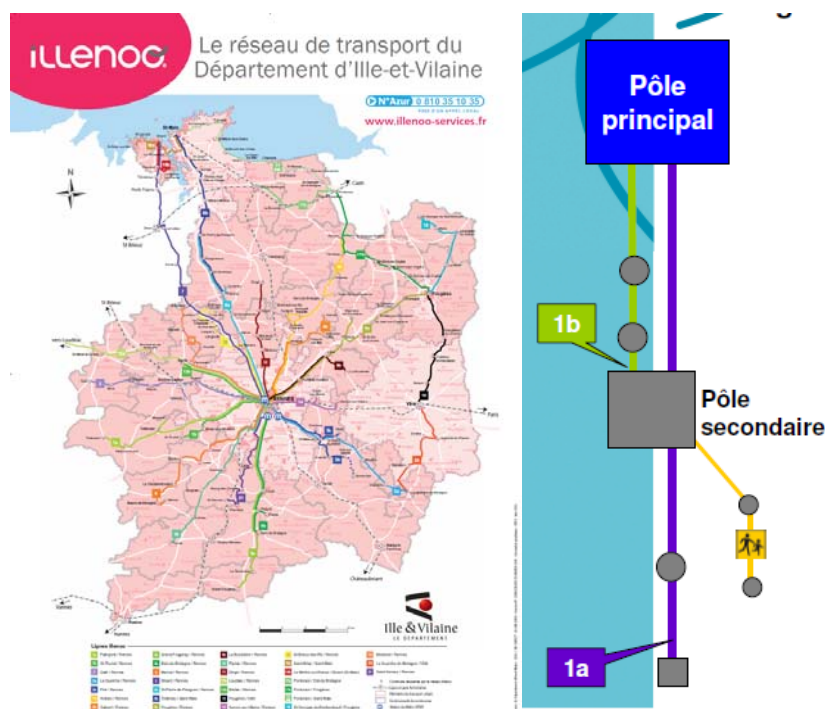
## La question du lien habitat / transports

En Ille-et-Vilaine, le Conseil général a mis en place en réseau interurbain caractérisé par :

- Une desserte structurante au service des trajets domicile-travail et domicile-études.
- Des liaisons longue distance « intercité » permettant aux communes les plus éloignées de rejoindre rapidement le cœur des agglomérations.
- Des liaisons « submétropolitaines » assurant une desserte fréquente avec plus d'arrêts depuis la périphérie des agglomérations.

Le Département a engagé en 2009 l'élaboration d'un nouveau schéma départemental des transports pour la période 2011-2019. Les orientations marquantes de ce schéma sont les suivantes:

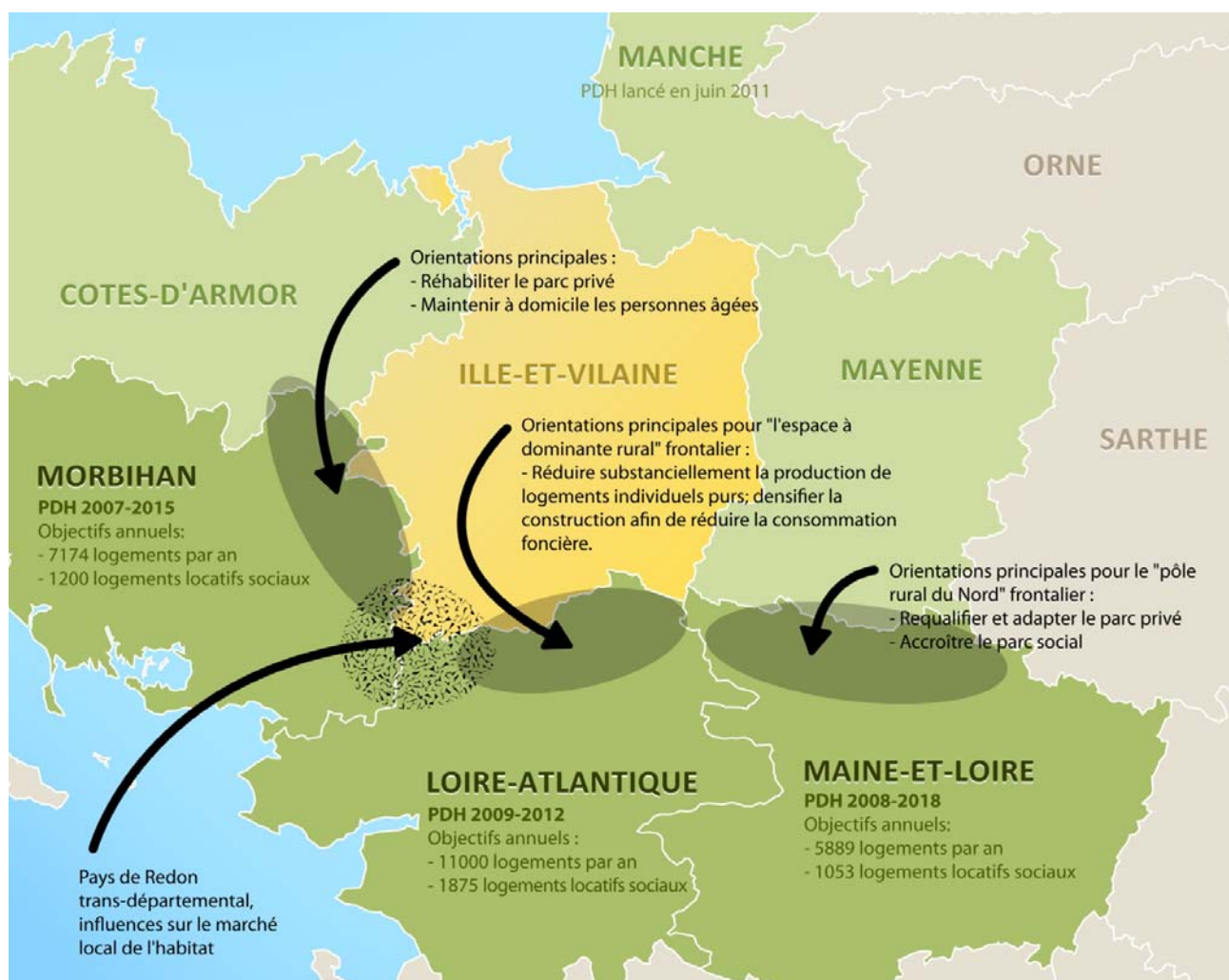
- Une attention particulière portée sur l'intermodalité et le lien avec les transports urbains (métropoles) et ferroviaires.
- Encourager les communautés de communes à mettre en place des réseaux de maillage local, en articulant les réseaux locaux au réseau départemental (horaires, dessertes, etc.). Le Département apporte aux communautés de communes souhaitant investir dans un réseau local de transports son soutien technique et logistique.



## Les PDH des départements limitrophes

Sur les six départements ayant une frontière en commun avec l'Ille-et-Vilaine, seuls les trois départements du Sud ont d'ores et déjà adopté un PDH : le Morbihan, la Loire-Atlantique et le Maine-et-Loire. Le PDH de la Manche est en cours d'élaboration.

Si, après analyse, les PDH existants des départements limitrophes ne formulent pas d'orientations impactant directement le territoire d'Ille-et-Vilaine, il n'en demeure pas moins que les dynamiques décrites et orientations formulées dans les territoires limitrophes, voire transdépartementaux (Pays de Redon et Vilaine), apportent un éclairage pour l'élaboration du PDH d'Ille-et-Vilaine.



## 2.2.b. Les logiques locales d'aménagement, portées par les SCoT

### Des hiérarchies de territoires

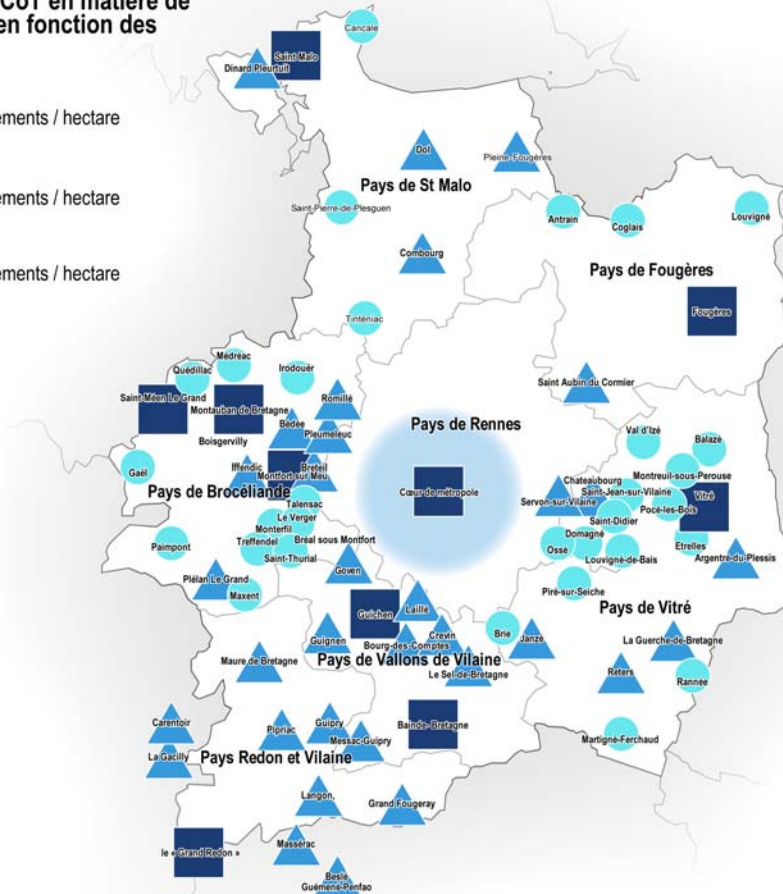
L'ensemble des SCoT du département, sous des vocables différents, établissent une hiérarchisation des espaces constituant leur territoire, en identifiant différents types de centralités auxquels sont associés des degrés variables de polarisation (économique, démographique) du territoire :

- Des « pôles urbains » ou « pôles principaux » destinés à concentrer une partie importante du développement économique et résidentiel (niveau 1)
- Un maillage de « pôles relais », « pôles intermédiaires » ou « pôles d'agglomération », qui assurent une proximité des services, commerces et emplois (niveau 2)
- Des « bourgs ruraux », « pôles de proximité » ou « communes d'appui secondaire » qui structurent les bassins de vie. (niveau 3)
- Et les territoires ruraux, peu denses en termes d'habitat et peu structurants en termes d'activités, dont l'utilisation des sols est majoritairement orientée vers l'agriculture ou les espaces naturels.

Cette hiérarchie des territoires dessine des logiques d'aménagement que le PDH doit prendre en compte ; de plus, elle se traduit de manière concrète pour le développement de l'habitat, en exprimant des objectifs de densités résidentielles différenciées pour la construction neuve, d'ailleurs globalement assez cohérents entre les Pays : plus la polarité est forte, plus le niveau de densité résidentielle dans les opérations neuves à viser doit être élevé.

### Préconisations des SCoT en matière de densité résidentielle en fonction des niveaux de polarités

- Niveau 1**  
Entre 15 et 40 logements / hectare
- Niveau 2**  
Entre 15 et 20 logements / hectare
- Niveau 3**  
Entre 12 et 15 logements / hectare



A noter : dans certains pays, les communes de niveau 3 (bourgs ruraux) ne sont pas identifiées nominativement, mais décrites grâce à des expressions comme « maillage », « réseaux », etc.

## L'organisation de priorités et d'objectifs

Aux différents types de territoires ainsi catégorisés, les SCoT assignent des rôles différenciés en matière d'accueil d'activités économiques, de population, de services à garantir, etc. Du point de vue de l'habitat, cela se traduit concrètement par la mise en place d'objectifs, pour chaque type de polarités, en termes :

- de densité résidentielle (comme la carte précédente l'illustre),
- de production de logements sociaux,
- et parfois :

- o de forme urbaine : collectif/ semi-collectif/ individuel (Pays de Rennes, de Vitré, des Vallons de Vilaine).
- o de renouvellement urbain (Pays des Vallons de Vilaine) dans l'offre neuve.

Ces objectifs sont fixés de manière quantitative (taux à atteindre/ à produire), ou de manière qualitative par l'indication d'une fonction d'accueil assignée à certains territoires.

	Identification du potentiel urbanisable	Objectifs quantitatifs lgts/ha	Objectifs quantitatifs pour les lgts collectifs/ groupés	Objectifs quantitatifs logements sociaux / intermédiaires	Objectifs quantitatifs de renouvellement urbain
Pays de Brocéliande	Par EPCI	Par typologie de territoire	Qualitatif	Par typologie de territoire	Qualitatif
Pays de Fougères	-	-	Qualitatif	Qualitatif	Qualitatif
Pays de Redon Vilaine	Global	Par typologie de territoire	Oui (lgts/ opération)	Par typologie de territoire	Oui (pour les zones U/AU)
Pays de Rennes	Par commune	Par typologie de territoire	Oui (%)	Par typologie de territoire	Qualitatif
Pays de St Malo	Global	Global	Qualitatif	Qualitatif	Qualitatif
Pays de Vitré	-	Par typologie de territoire	Par typologie de territoire	Par typologie de territoire	Par typologie de territoire
Pays des vallons de Vilaine	Par commune	Par typologie de territoire	Par typologie de territoire	Par typologie de territoire	Par typologie de territoire

Quand des préconisations chiffrées existent, comme c'est souvent le cas en matière de logement social, ces chiffres peuvent varier de manière substantielle d'un SCoT à un autre.

Exemple 1 : Préconisation des SCoT en matière de taux de logement social en fonction de la typologie des territoires

	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
Pays de Brocéliande	15%	12%	8%
Pays de Brocéliande	20%	15%	5%
Pays de Rennes	25%	25%	
Pays de Vitré	20%	20% (Argentré du Plessis, Chateaubourg) 10% (quatre autres villes)	
Pays des vallons de Vilaine	25% de location sociale 15% d'accession sociale	15% de location sociale 15% d'accession sociale	

*Les SCoT des Pays de Saint-Malo et Fougères ne présentent pas explicitement d'objectifs de production sociale diversifiés en fonction de la typologie de territoire.*

Exemple 2 : Préconisation des SCoT en matière de densité résidentielle en fonction de la typologie des territoires

		Territoires classés des plus structurants (pôles,...) aux moins structurants (espaces ruraux) dans les SCoT			
Pays de Brocéliande	Typologie	Pôle urbains (2)	Pôle intermédiaires (7)	Pôles de proximité	Communes rurales
	Préconisations foncier	24 log/ha ou plus	20 log/ha ou plus	15 log/ha ou plus	12 log/ha ou plus
Pays de Redon Vilaine	Typologie	« Grand Redon »	Pôles relais (8)	Bourgs ruraux (36)	
	Préconisations foncier	Redon/ St Nicolas 17log/ha Allaire et les bourgs du Grand Redon 12log/ha	Minimum 12 log/ha/opération Moyenne communale pour les zones AU : 17 log/ha	Minimum 10 log/ha/opération Moyenne communale pour les zones AU : 12 log/ha	
Pays de Rennes	Typologie	Le cœur de métropole, soit 5 communes	La couronne d'agglomération, soit 31 communes	La couronne métropolitaine, soit 28 communes	
	Préconisations foncier	45 lgt/ha (60 à proximité des pôles d'échange structurants)	25 lgt/ha (45 à proximité des pôles d'échange structurants)	25 lgt/ha à proximité des pôles d'échange structurants	
Pays de Vitré	Typologie	Vitré, pôle principal	Pôles d'agglomération (6),	Communes en situation d'appui secondaire (14)	Communes rurales
	Préconisations foncier	Minimum de 15 lgt/ Ha	Minimum de 15 lgt/ Ha	Minimum de 12 lgt/ Ha	Minimum de 12 lgt/ Ha
Pays des vallons de Vilaine	Typologie	Deux pôles principaux/ pôles de bassin : Baine-Bretagne et Guichen	Sept pôles relais	Autres communes	
	Préconisations foncier	25 lgt/ Ha	17-20 lgt/ Ha	13 lgt/ Ha	

Les différents SCoT donnent ainsi des orientations d'aménagement plus ou moins ambitieuses en termes de densification/ centralisation de l'habitat, de lutte contre l'étalement urbain, et d'organisation de polarités à l'échelle infra-départementale.

## 2.2.c. Les dispositifs de politique sociale et de réponses aux besoins des publics spécifiques

### Le PDALPD d'Ille-et-Vilaine 2009-2014

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDAPLD) d'Ille-et-Vilaine comporte un certain nombre d'éléments de bilan concernant le logement des ménages en difficulté économique et sociale.

Il fait état de difficultés, pour ces publics :

- De **production d'une offre adaptée** : marché foncier et immobilier tendu, augmentation des coûts de construction, pénurie de financements



- **D'accès à l'offre** : très forte sélectivité du marché, pression de la demande locative sociale, allongement des durées de séjour dans les structures d'accueil spécifiques faute de solutions de sorties vers le logement autonome.
- De **disparités territoriales** dans la prise en charge des ménages en difficulté, du fait d'une **offre sociale**, très sociale et spécifique variable selon les secteurs, et de l'existence de **modalités d'interventions spécifiques** uniquement sur certains territoires (AIVS, CHRS ciblés par publics uniquement à Rennes). Le PDALPD souligne également que les capacités d'**accompagnement social**, indispensables à l'insertion durable des ménages en difficulté dans un logement, dépendent fortement du maillage associatif et de travailleurs sociaux, inégal selon les territoires.

Le PDALPD donne également un certain nombre d'orientations concernant l'offre de logements à développer :

- Il préconise le développement et la **répartition de l'offre de logements adaptés**, dans le parc privé (Programme Social Thématique, sous-location) et dans le parc public (maisons relais-pensions de famille, résidences hôtelières à vocation sociale). Il considère comme une priorité la production de solutions adaptées à la **particularité des modes de vie** (rural, troubles de comportement,...), de **modes d'habitat** (gens du voyage en voie de sédentarisation, présence d'animaux,...) ou au **handicap** (troubles psychologiques).
- Il insiste également sur l'adaptation des logements pour le **maintien dans le logement des personnes âgées très modestes**, cette question étant de plus en plus prégnante dans le département.
- De manière plus générale, il porte l'attention sur la nécessité de développer l'**offre locative très sociale** (PLA-i) sur l'ensemble du département, en prêtant attention aux loyers de sortie (y compris charges locatives) des logements neufs, qui ne sont pas toujours accessibles dans les faits aux ménages en difficulté.
- Pour ce qui est de l'**amélioration du parc privé**, il attire l'attention sur la nécessité de se rapprocher des propriétaires occupants, qui sont en général moins connus des intervenants sociaux.

Si le PDALD préconise donc fortement un développement de l'offre locative très sociale et la production (ou la réhabilitation) de logements adaptés au public qu'il vise, il ne comporte pas d'objectifs chiffrés ni territorialisés concernant les efforts à faire en la matière.

#### Mode de territorialisation de l'action et du diagnostic :

- Le diagnostic présenté en annexe, qui date de 2007, n'est pas territorialisé.
- L'accès et le maintien dans le logement des ménages défavorisés d'Ille-et-Vilaine s'organisent à l'échelle de 5 instances locales basées sur le découpage des pays (certains pays sont regroupés dans une même instance).

## **En termes de production d'offre nouvelle d'hébergement, le Schéma Départemental d'Accueil, d'Hébergement et Insertion (SDAHI) fait voir des besoins par pays**

Le SDAHI, qui traite du dispositif d'hébergement (logement temporaire, maisons relais et résidences sociales compris), préconise, outre l'adaptation du fonctionnement du **dispositif d'accueil, d'hébergement et d'insertion**, la création d'une offre d'hébergement sur les différents territoires.

Il préconise la création d'une offre supplémentaire d'hébergement :

- Territoires ruraux: une offre insuffisante hors solutions d'urgence (Brocéliande, Redon, Vallons de Vilaine)
- Territoires plus urbains : saturation du dispositif
  - o Rennes (surtout pour le dispositif hivernal et les maisons-relais),
  - o Saint-Malo (accueil d'urgence),
  - o Vitré (pas de fonction d'accueil formalisée hormis 5 places d'urgence, besoin spécifique pour les femmes victimes de violence)

Pour certains territoires, des objectifs quantifiés de créations de places:

- Pays de Fougères: stabilisation et CHRS (15 places), urgence (15 places), résidence accueil (15 places)
- Pays de Redon: pérennisation de l'accueil d'urgence hivernal, développement de l'offre de stabilisation (3 places + 2 appartements) et d'accueil adapté (FVV), places en maison-relais (15-20 places)

Mode de territorialisation de l'action et du diagnostic : par Pays

## **Schéma départemental en faveur des personnes handicapées**

Les orientations retenues par le schéma sur la période 2006/2010, déclinées sous la forme de 68 propositions et réparties en 41 fiches-actions, s'organisent autour de quatre axes :

- Favoriser le projet personnel et l'égalité des chances par l'accès au transport et au logement
- Répondre aux besoins spécifiques des populations
- Accompagner l'évolution des prises en charge en établissements et en services
- Anticiper et mettre en œuvre les dispositions de la loi 2005 en ce qui concerne la MDPH et la prestation de compensation

Afin de répondre aux besoins des personnes handicapées, un recensement des projets a révélé **que 1050 places** devaient être créées ; certains de ces projets, au demeurant, n'en étaient lors de la rédaction du schéma qu'au stade de la déclaration d'intention, et beaucoup n'avaient pas fait l'objet d'une **procédure d'autorisation** (avec passage en CROSMS).



Le schéma adopté porte une priorité aux projets les plus avancés et à ceux qui semblent le plus en accord à des besoins identifiés.

- **Il porte à 647 la programmation de places supplémentaire en établissement et services**, correspondant en crédits de fonctionnement à une enveloppe pour ces mesures nouvelles de 9,8 M€, soit en moyenne annuelle 1,9 M€. Pour ce qui est de l'investissement, sur la base des aides à l'investissement accordées, cette programmation correspond à un montant de crédits de paiement de l'ordre de 1,9 M€.
- **Cette programmation est annualisée et territorialisée puisqu'elle valide des projets existants.**

Mode de territorialisation de l'action et du diagnostic :

- La prise en charge des personnes handicapées s'organise à l'échelle des **quinze circonscriptions d'action médico-sociale**. Le diagnostic est également territorialisé à cette échelle : il comporte des éléments quantitatifs sur le dispositif existant, les atouts et points faibles, et les projets recensés.
- Le découpage de ces circonscriptions ne correspond pas à celui des pays actuels.

### **Schéma gérontologique : actualisation de la planification du dispositif d'hébergement départemental**

Le diagnostic du schéma gérontologique sur la période 2005/2010 met l'accent sur un certain nombre d'éléments de contexte régional et départemental que le PDH devra intégrer :

- La région Bretagne est touchée par un vieillissement de la population, phénomène plus marqué que dans l'ensemble du territoire français du fait d'un mouvement de « retour au pays » de retraités assez significatif. La population bretonne est plus âgée que celle de la France métropolitaine avec une surreprésentation des 60/80 ans. Selon les projections de l'INSEE, ce constat sera toujours vérifié en 2030.
- Ce constat régional s'applique différemment selon les départements. L'Ille-et-Vilaine est ainsi un département plus jeune que ses voisins (plus d'un quart de sa population a moins de 25 ans), qui bénéficie d'un dynamisme démographique fort. Ce dynamisme est notamment imputable à la l'attractivité de l'agglomération rennaise, qui constitue un pôle attractif pour les populations jeunes (bassin d'emplois liés aux hautes technologies, pôles universitaires, rayonnement culturel,...). Malgré ce dynamisme, le département comptait déjà, en 1999, plus de 30.000 personnes âgées de plus de 80 ans, soit près de 4% de sa population.

Les propositions faites dans le schéma portent sur plusieurs points :

- **L'adaptation de l'offre existante**, déjà largement amorcée avant 2005 (114 places rénovées en 2005), est poursuivie dans les années à venir. Le Conseil général prévoit pour cela :
  - o Un budget annuel moyen d'investissement de 10 M€ consacré à l'aide d'investissement des établissements d'accueil pour personnes âgées ;
  - o Un volume de 5,4M€ d'aide à l'investissement délivré en 2005 à 30 opérations pour un montant total de travaux réalisés de près de 18M€
  - o Un taux moyen de subvention de 31%

- L'octroi de garanties d'emprunt
- Les financements complémentaires à cette aide départementale pour la rénovation des places d'hébergement sont nombreux : Contrats Plan Etat Région Département (pour la restructuration des lits d'anciens hospices), Prêts sans intérêts de la CRAM, PLUS et PLS, Crédits exceptionnels de la CNSA, etc.
- **Le développement de l'offre** : une programmation complémentaire de 800 places d'accueil au schéma gérontologique
  - Du fait de l'augmentation inéluctable du nombre de personnes âgées et en particulier des personnes âgées dépendantes, le besoin estimé par le schéma s'élève, pour la période 2005-2010, à près de 6.000 places en structure spécialisée afin de maintenir constant le taux d'équipement de 2005.
  - Ce besoin théorique est tempéré par plusieurs éléments : l'amélioration de la couverture des services à domicile, l'impact de l'APA (permettant de solvabiliser les personnes à domicile), l'âge d'entrée dans les structures (de plus en plus élevé), et la médicalisation des établissements existants (qui va se traduire par un accueil des personnes dépendantes).
  - Au regard de ces éléments, le schéma gérontologique (2005-2010) estime le nombre de places devant être créées afin de maintenir une adéquation entre l'offre et la demande d'hébergement pour les personnes âgées dépendantes ; il prend aussi en compte des places supplémentaires qui ont été programmées afin d'intégrer les projets jugés pertinents et prioritaires compte tenu des besoins de chaque secteur gérontologique.
  - **Le schéma aboutit à la programmation, sur sa durée, de 2275 places sur l'ensemble du territoire.** Parmi elles, une grande majorité (1058) se trouve dans l'agglomération rennaise.

#### Mode de territorialisation de l'action et du diagnostic :

Le schéma gérontologique est porté par une instance départementale, le comité départemental des retraités et personnes âgées et de l'action gérontologique (CODERPAG). Cette instance est organisée en collèges (64 membres). Des comités d'observation de la dépendance et de médiation (CODEM) ont été mis en place sur les différents secteurs gérontologiques. Ces instances ont été missionnées afin d'étudier les besoins et de répartir au mieux l'offre à destination des personnes âgées.

### **Schéma départemental des services de maintien à domicile**

Valant pour la période 2011/2015, ce nouveau schéma vise à aider les personnes âgées et les personnes handicapées qui le souhaitent à rester le plus longtemps possible dans leur domicile. Il souhaite favoriser une meilleure connaissance et un développement des services offerts par les territoires : portage de repas, infirmières libérales, services d'hospitalisation à domicile, accueils de jour, hébergements temporaires...

Le Schéma affiche des priorités départementales qui peuvent être regroupées en 6 grands thèmes :

- Renforcer le dispositif existant (programmation de 2011 à 2014 de création de places d'accueil de jour et d'hébergement temporaire...).
- Poursuivre l'accompagnement des services prestataires dans leur effort de professionnalisation.
- Conforter les coordinations gérontologiques et leur ouverture vers le monde du handicap.
- Diversifier les modes de réponse (poursuivre l'expérimentation de logements adaptés pour les personnes âgées, développer le dispositif d'accueil familial).
- Mieux accompagner les personnes et favoriser leur autonomie.
- Favoriser les expérimentations issues des territoires, notamment en direction des aidants familiaux.

## **2.3. LES ENJEUX EMERGENTS POUR LE PDH**

En complément des analyses statistiques et de la prise en compte des documents de référence, le diagnostic du PDH s'appuie sur la prise en compte des analyses plus qualitatives apportées par différentes intercommunalités et acteurs institutionnels de l'habitat, mobilisés dans le cadre de cette étude.

Cette partie du rapport dresse une synthèse globale de ces entretiens, en dégagant, de manière prospective, des enjeux qualitatifs et « émergents » à l'horizon du futur PDH.

### **2.3.a. Des préoccupations émergentes**

#### **Une crise de 2007/2008 qui a changé la donne durablement**

La crise s'est traduite dans le département d'Ille-et-Vilaine par plusieurs phénomènes marquants en matière d'habitat :

- un fort déclin de l'activité de construction, en particulier de la promotion privée.
- une déprise sensible de la demande des ménages sur une grande partie du département, notamment hors du Pays de Rennes :
  - o avec un décalage plus ou moins marqué entre des documents d'urbanisme (PLH et SCoT) ambitieux sur le volume et la qualité de l'offre (objectifs de densité plus fortes et de formes d'habitat collectif) et des nouvelles conditions de marché de l'habitat.
  - o L'émergence de la problématique des accédants à la propriété fragilisés, notamment dans les territoires périurbains et ruraux.

Globalement, le PDH s'inscrira dans un contexte de marché différent de celui qui a prévalu dans les années 2000, avec une attention plus fine à apporter sur l'adéquation des offres d'habitat développées aux attentes et ressources des ménages.

Du point de la vue de la demande, les EPCI pointent des publics auxquels il reste difficile d'apporter une réponse satisfaisante en matière d'habitat :

- Les jeunes (notamment à St Malo agglomération, CC du Val d'Ille).
- Les accédants non aidés (Rennes Métropole).
- Les personnes âgées (CC du Val d'Ille, St Malo agglomération).

## **La montée en puissance des préoccupations concernant le parc existant, au sens large**

Les acteurs de l'habitat pointent un certain nombre d'interrogations concernant le parc existant, sa qualité et son attractivité, qui touchent de plus longue date de nombreux autres territoires en France :

- par rapport à une offre neuve qualitative et importante en volume, des risques de concurrence vis-à-vis du parc (HLM et privé) existant le plus obsolète, posant des enjeux lourds de revalorisation.
- Le constat croissant de désaffectation de centre-bourgs, proposant des offres d'habitat peu en phase avec les attentes des ménages, et/ou concurrencés par des lotissements des années 1990/2000 construits dans leur proximité.
- La question de l'adaptation au vieillissement et à la dépendance, phénomène qui touche particulièrement certains territoires du département.
- Des ambitions du Grenelle de l'environnement beaucoup plus difficiles à traduire dans le parc existant, notamment du fait d'une faible qualification des acteurs du BTP pour la réhabilitation « BBC ».

## **Un consensus sur la nécessité de poursuivre le développement de l'offre, des interrogations sur les conditions de réalisation**

Malgré ces évolutions du contexte de l'habitat, un consensus existe sur la nécessité de continuer à développer l'offre de manière importante. Les interrogations portent avant tout sur la capacité à construire « beaucoup » et « mieux » à la fois, à travers les différentes étapes de la chaîne de production :

- La pérennité d'une offre foncière en capacité de répondre aux objectifs de construction.
- Les capacités des opérateurs immobiliers, privés et sociaux.
- La filière BTP, notamment sur la dimension qualitative évoquée précédemment.
- Et, bien évidemment, la question de l'ampleur et de la lisibilité dans le temps des moyens financiers publics d'appui à la production.

## **Les liens entre territoires en matière d'habitat**

Enfin, un dernier grand enjeu du PDH se situe dans sa capacité à produire une vision globale du territoire, et à la décliner en tenant compte des particularités, forces et faiblesses de chacune de ses composantes. En la matière, on s'aperçoit que l'analyse des dynamiques et des contextes de marché de l'habitat est actuellement très largement empreinte d'une vision duale du territoire départemental, entre l'agglomération de Rennes Métropole et le reste du département.

Cette vision duale porte sur plusieurs points :

- Les attentes des ménages, et en particulier, l'acceptabilité à leurs yeux des formes d'habitat collectif,

- Mais aussi les conditions de réalisation des opérations neuves et d'exercice des opérateurs (accès au foncier, partenariat avec le BTP...).

Il existe ainsi un questionnement des acteurs sur ce qui pourrait être généralisé à l'ensemble du département dans ce fonctionnement rennais, ou au contraire ce qui doit être adapté pour tenir compte de contextes et d'ambitions différenciées.

Plus largement, de la part des EPCI rencontrés, est posé l'enjeu du lien entre territoires, dans une logique d'aménagement du territoire :

- En fonction des problématiques (par exemple : littoral / rétro littoral, urbain / périurbain),
- Selon les évolutions respectives des différents territoires dans un contexte de ciblage des politiques sur les territoires « tendus »,
- Dans une logique d'articulation habitat / déplacements, équipements, services...

### 2.3.b. Eclairages sur deux de ces enjeux émergents : la filière BTP et le foncier

Dans le cadre de ce diagnostic, il est apparu pertinent d'éclairer ces deux aspects par des éléments d'analyse complémentaires.

#### Le secteur du BTP : partenaire des politiques de l'habitat

##### Le secteur BTP au sein de l'économie locale

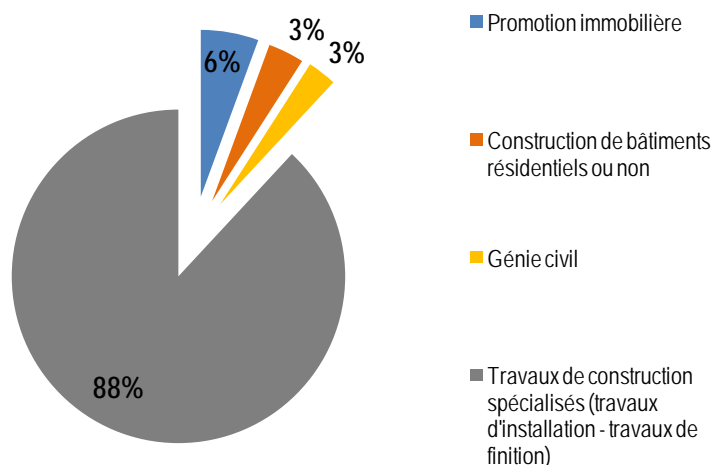
En 2009, le secteur BTP représentait 10% des emplois d'Ille-et-Vilaine le plaçant ainsi comme le 5<sup>ème</sup> secteur économique du département en volume d'emplois.

	Nombre d'établissements	Nombre d'emplois
Secteur du Bâtiment	3018	25555
Tous secteurs confondus	36494	268803
Poids du secteur du bâtiment	8%	10%

Au sein de ce secteur, les entreprises spécialisées dans les travaux de construction spécialisés (travaux d'installation et de finition) sont les plus représentées (88%).

### Ille-et-Vilaine : répartition des établissements du secteur de la construction par domaine de spécialisation

Source : SIRENE, 2009



### Un secteur ayant fortement bénéficié des fortes dynamiques de développement du département des dernières années

Le secteur BTP a connu une période faste avec un marché très porteur sur le département. Entre 1998 et 2007, le département a connu un cycle très dynamique de construction neuve avec sur la deuxième moitié des années 2000 une forte impulsion des politiques locales de l'habitat (et en premier lieu le PLH de Rennes Métropole). Dans cette même période, l'activité de la promotion privée a été portée par l'essor de l'investissement locatif.

Cette dynamique s'est essouffée avec la crise immobilière de 2008 : l'impact de l'effondrement de l'activité de la promotion privée sur le marché des entreprises du BTP a été quelque peu atténué par l'activité des bailleurs sociaux dont la production a été fortement soutenue par les collectivités locales.

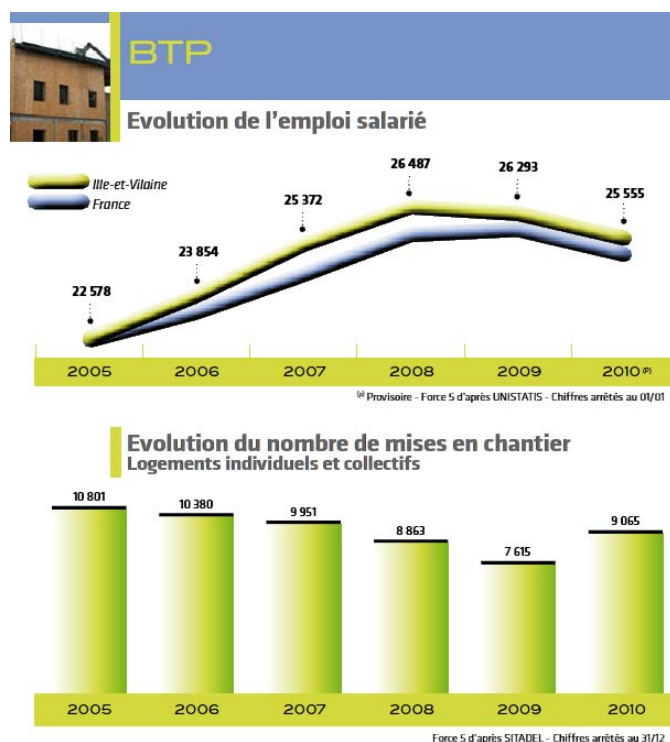
### Les effets de la crise

La crise de 2008 a fortement impacté le secteur du BTP avec une baisse de 20% de l'activité sur le département. En revanche, cette baisse de régime a eu des répercussions limitées en matière d'emploi. La Fédération a incité les entreprises à réduire leurs marges plutôt que licencier des employés et se séparer de leurs compétences : en 3 ans le secteur a perdu 1500 salariés ce qui est peu au regard de la baisse d'activité qu'a connu le département (à ce rythme, ce sont 4500 emplois qui auraient dû disparaître). Ce choix impacte clairement la trésorerie des entreprises dans un contexte économique délicat :

- o baisse prévisible des commandes publiques (70% de l'activité des entreprises du BTP) : restriction des moyens financiers des Collectivités suites aux réformes territoriales (bouleversement de la fiscalité et des recettes)

- envolée du prix des matières premières et incertitude quant à la remontée des taux d'intérêt

Le graphique ci-dessous montre l'impact de la crise de 2008 sur le nombre d'emplois du secteur et les diminutions du nombre de chantiers.



### Dans le département, un exemple de collaboration entre le secteur BTP et les collectivités locales: le PLH de Rennes Métropole

Le secteur du BTP a été associé aux travaux du PLH : pour passer d'une construction moyenne de 3000 logements/an à 4500 logements/an, la fédération BTP s'est fortement mobilisée. Ce travail a été effectué en partenariat avec Rennes Métropole, en s'appuyant essentiellement sur des actions de communication en lien avec les services liés à l'emploi.

- Accompagnement des entreprises au développement de l'emploi, facilitation du recrutement, soutien à la formation :
  - ouverture de sections de formation complémentaires sur le département, actions de sensibilisation aux métiers du BTP auprès des jeunes dans les collèges : opération "bâti-jeunes".
  - partenariat avec pôle emploi, aide à la mobilité de travailleurs (maçons) extérieurs au département.
- Protocole général de coopération emploi-formation entre l'Etat, Rennes Métropole et les syndicats professionnels du bâtiment : aide à la mobilité des travailleurs non originaires du département
- Promotion de solutions d'accueil et d'hébergement adaptées à la main d'œuvre.



D'autres formules de promotion du secteur du BTP auprès d'une main d'œuvre potentielle pourraient être explorées telles que des clauses d'insertion sur l'ensemble des opérations de construction de logements locatifs sociaux au-delà des opérations ANRU.

## **Quelle capacité du BTP à faire face à de nouveaux enjeux : la performance énergétique et la rénovation dans le parc existant**

### **LA RENOVATION DE L'EXISTANT : GRAND CHANTIER DE L'AVENIR**

Aujourd'hui la réhabilitation / rénovation de l'existant correspond à 30% du chiffre d'affaire des entreprises du BTP. Ce secteur de marché est amené à fortement se développer à l'avenir et devrait, en chiffre d'affaire, dépasser le marché de la construction neuve pour les entreprises du BTP. Mais le développement du marché de la réhabilitation pose en soi des limites fortes telles que :

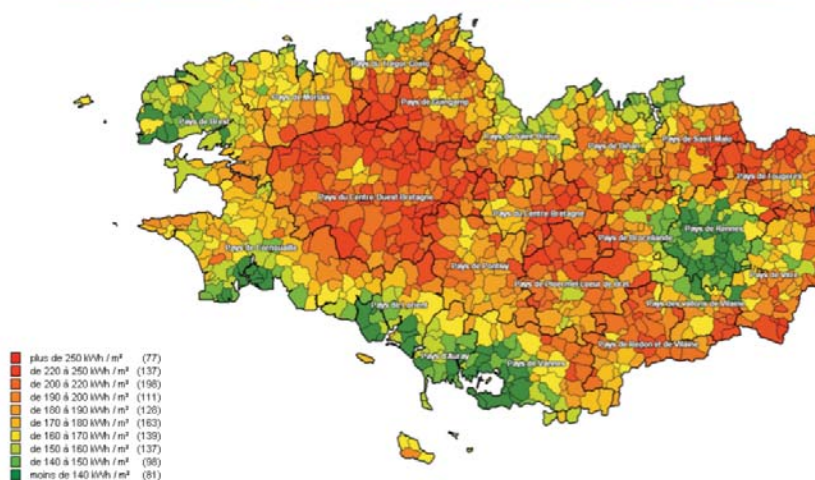
- Les ressources souvent limitées des particuliers pour envisager d'importants travaux de rénovation. Cela est d'autant plus vrai concernant les ménages éligibles aux aides de l'ANAH dans l'incapacité d'avancer les fonds ou même de financer le reste à charge après déduction des subventions de l'ANAH.
- Les limites des savoir-faire techniques des entreprises du BTP pour mener à bien des opérations de réhabilitation très qualitatives en termes de performance énergétique.
- Le défaut d'acculturation de la maîtrise d'ouvrage des exigences en matière de performance énergétique visible dans la commande faite aux entreprises du BTP (rédaction des cahiers des charges..).

### **A L'ECHELLE DU DEPARTEMENT, DES ENJEUX DE PERFORMANCE ET PRECARITE ENERGETIQUES TRES DIFFERENCIES**

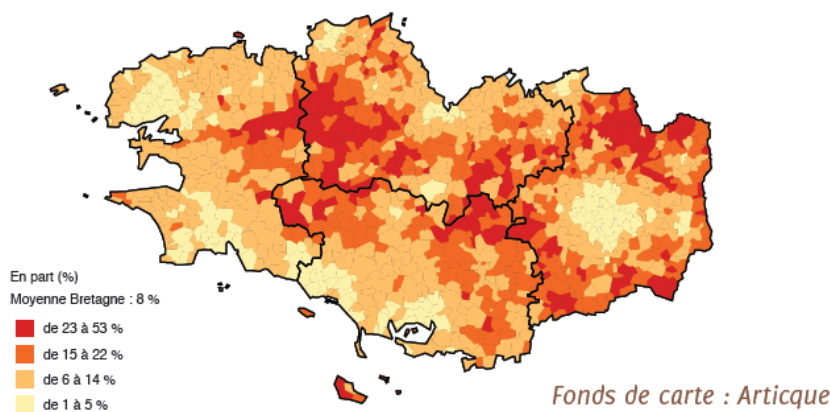
La Cellule économique de Bretagne a mené diverses études concernant les besoins de rénovation thermique du parc existant, grand chantier auquel doivent se préparer les entreprises du BTP.

Les cartes ci-après font état, à l'échelle du département, de la spatialisation des logements de mauvaise qualité. Ceux-ci sont très majoritairement situés sur les franges littorales du département et dans les zones les plus rurales. Sur ces secteurs : ancienneté du parc, niveaux de ressources des occupants...engendrent des situations de précarité énergétique.

### La répartition communale des consommations unitaires moyennes liées au chauffage des résidences principales (en kWh EF/m<sup>2</sup>.an)



### Maisons classées en DPE Energie de type facture = G



Source : modèle ENERTER – Energies Demain – Données 2005  
Traitement : Cellule Economique de Bretagne

DPE : Diagnostic de Performance Energétique.

## La question foncière

La lutte contre la consommation foncière semble être une préoccupation majeure des acteurs départementaux. Les politiques de l'habitat, à tous les niveaux, se saisissent de cette question.

### Une forme d'urbanisation propice à la consommation foncière

L'Ille-et-Vilaine s'inscrit dans un contexte breton très dynamique sur les plans économique et démographique, et ce de façon pérenne. L'arrivée de nouveaux habitants, mais également de nouvelles entreprises, a un fort impact sur la consommation foncière.

- Le modèle d'urbanisme breton, très marqué par la maison individuelle et la propriété résidentielle, induit de fait une très forte consommation de foncier.

- Il en va de même de la répartition géographique des zones d'activités, dont le mitage est relativement élevé dans l'ensemble du département (les zones d'activités sont très nombreuses et très consommatrices de foncier)
- Le département dispose en outre d'un réseau routier exceptionnel, rapide, peu saturé, qui permet des éloignements domicile-travail plus élevés que sur le reste du territoire.
- Un phénomène de concentration des emplois et de dissémination de l'habitat, très consommateurs de CO2, se développe donc en dépit des politiques de transport en commun.
- La croissance démographique est plus forte en périphérie d'agglomérations : un phénomène de décentralité, voire de rurbanisation, est à l'œuvre, au détriment des centre-bourgs qui perdent en activité et en habitants.

### Un impact différencié de la croissance démographique en termes d'artificialisation des sols

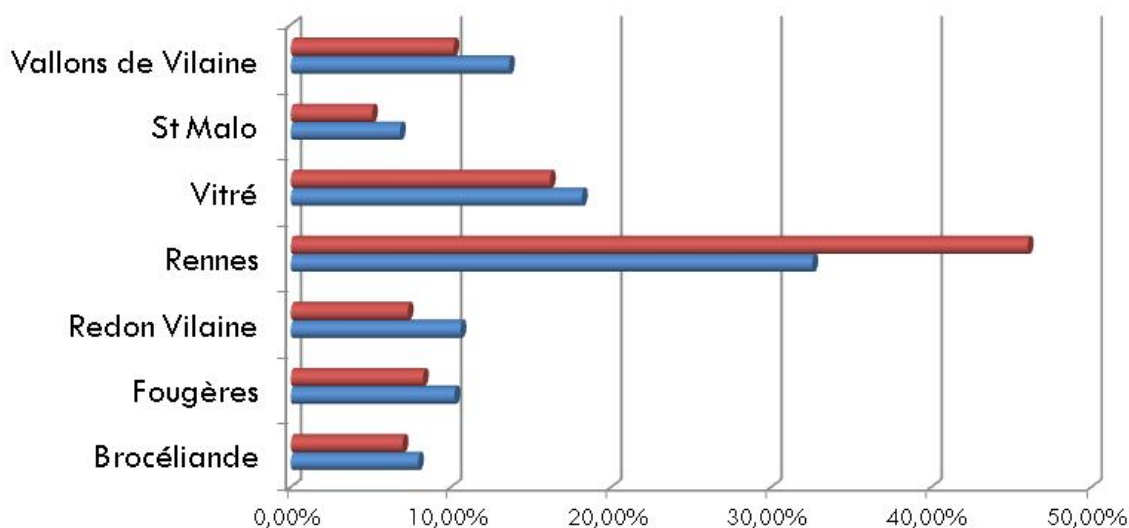
Le taux d'évolution des territoires artificialisés entre 2000 et 2006 (%) s'est élevé à plus de 4%, contre 3% sur l'ensemble du territoire français. L'artificialisation des sols concerne l'ensemble du département, mais ne touche pas tous les Pays de la même façon. Ainsi, une lecture à long terme (période 1985-2005) montre que les différents Pays, dont la population a évolué de manière très différenciée, ont connu une artificialisation des sols peu comparable.

<b>Pays</b>	<i>Surface artificialisée par habitant (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Evolution surface artificialisée 1985-2005 (hors mitage selon COSTEL)</i>	<i>Evolution population (estimation 1985-2005)</i>
<b>Brocéliande</b>	616	370%	33%
<b>Fougères</b>	664	127%	4%
<b>Redon Vilaine</b>	729	198%	15%
<b>Rennes</b>	367	98%	32%
<b>Vitré</b>	582	62%	17%
<b>St Malo</b>	675	266%	47%
<b>Vallons de Vilaine</b>	694	168%	29%

En comparant les Pays dans le temps, on s'aperçoit que certains ont vu leur surface artificialisée augmenter beaucoup plus que ne l'a fait leur population sur la période 1985-2005 (30 fois plus dans le cas de Fougères, 14 fois plus dans le cas de Redon et Vilaine). A l'inverse, certains Pays, comme ceux de Rennes ou de Vitré, ont certes connu une artificialisation des sols, mais celle-ci est modérée par rapport aux évolutions de la population.

## Part de la population d'Ille-et-Vilaine et de la surface artificialisée par Pays

(Sources: COSTEL CNRS UMR 6554 - INSEE)



■ Part de la population en Ille et Vilaine en 2006 ■ Part de la surface artificialisée en Ille et Vilaine

Le rapport entre part de la population du département et part de la surface artificialisée occupée n'est pas le même dans tous les Pays :

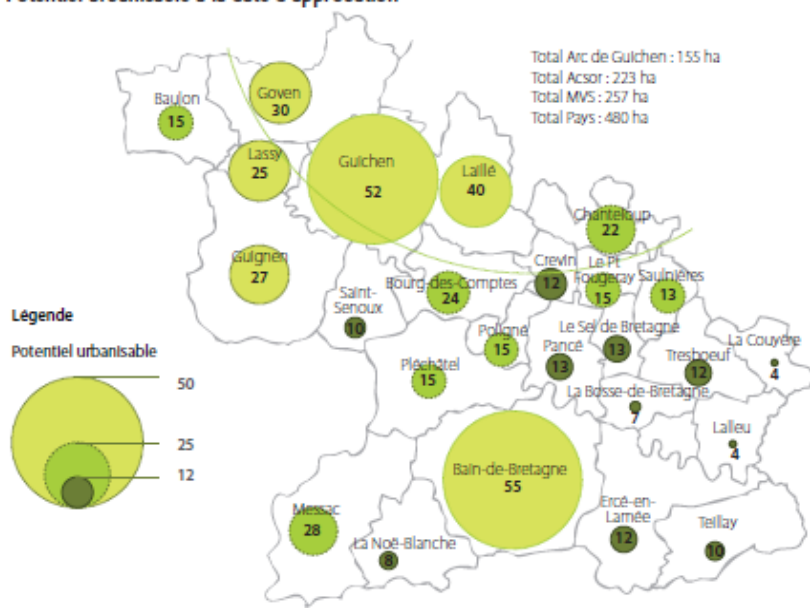
- Celui de Rennes représente plus de 46% de la population départementale, mais n'occupe qu'un tiers de la surface artificialisée.
- A l'inverse, le Pays de Redon et Vilaine, par exemple, représente environ 7% de la population du département, et près de 11% de la surface artificialisée.

### La prise en compte de cette problématique dans les documents stratégiques

Les différents documents d'aménagement qui traitent de l'habitat ont progressivement intégré cette préoccupation d'économie foncière dans leurs orientations.

Ainsi, comme nous l'avons vu, les SCoT ont assigné à chaque type de territoire des objectifs en termes de densité dans les programmes résidentiels à venir, de taux de renouvellement urbain, de type de formes urbaines à privilégier pour densifier et concentrer la construction neuve. Certains SCoT, comme celui des Vallons de Vilaine, ont conduit une réflexion approfondie et territorialisée sur l'optimisation du potentiel urbanisable et la réduction des consommations foncières.

### Potentiel urbanisable à la date d'approbation



Globalement, y compris avec le développement des pôles d'activités, les seuils de densité vont permettre de réduire par 5 la consommation foncière observée ces dernières années :

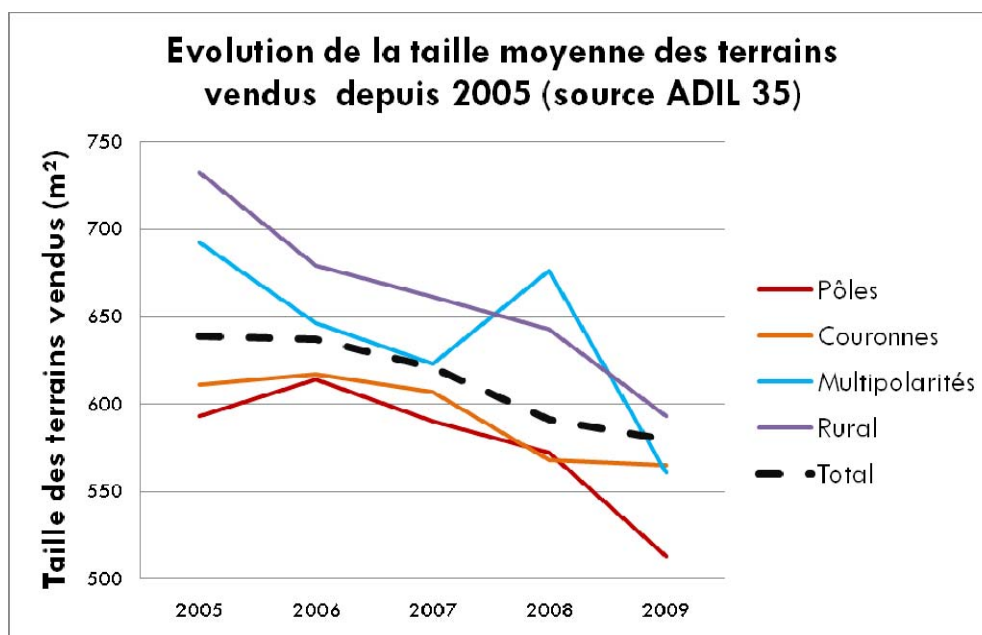
	1990-2005	2006-2030
Population	+13000 habitants	+26000 habitants
Habitat / Equipement	+708,30 ha	+480 ha
Zones économiques	+566,60 ha	+116 ha
Total ha consommés	+1274,90 ha	+596 ha
Total ha consommés/ habitant	+0.10 ha/habitant sur 15 ans	+0.02 ha/habitant sur 25 ans

Source : Sitadel, DRE Bretagne 2006

De la même façon, parmi les PLH approuvés, cinq font une estimation des besoins fonciers pour accueillir la population nouvelle, six fixent des objectifs de densité (dont cinq par typologie de territoire), et quatre fixent des objectifs de taux de logements groupés/ semi-collectifs/ collectifs.

### Quelles perspectives et ambitions en matière d'évolutions de la consommation foncière liée à l'habitat ?

Cette politique volontariste, mais également une tendance « naturelle » à la diminution de la surface des terrains pour limiter les prix au lot (dans un contexte d'augmentation des prix au m<sup>2</sup>), ont participé à réduire de manière substantielle la taille moyenne des terrains vendus dernièrement, comme l'illustre le schéma suivant.

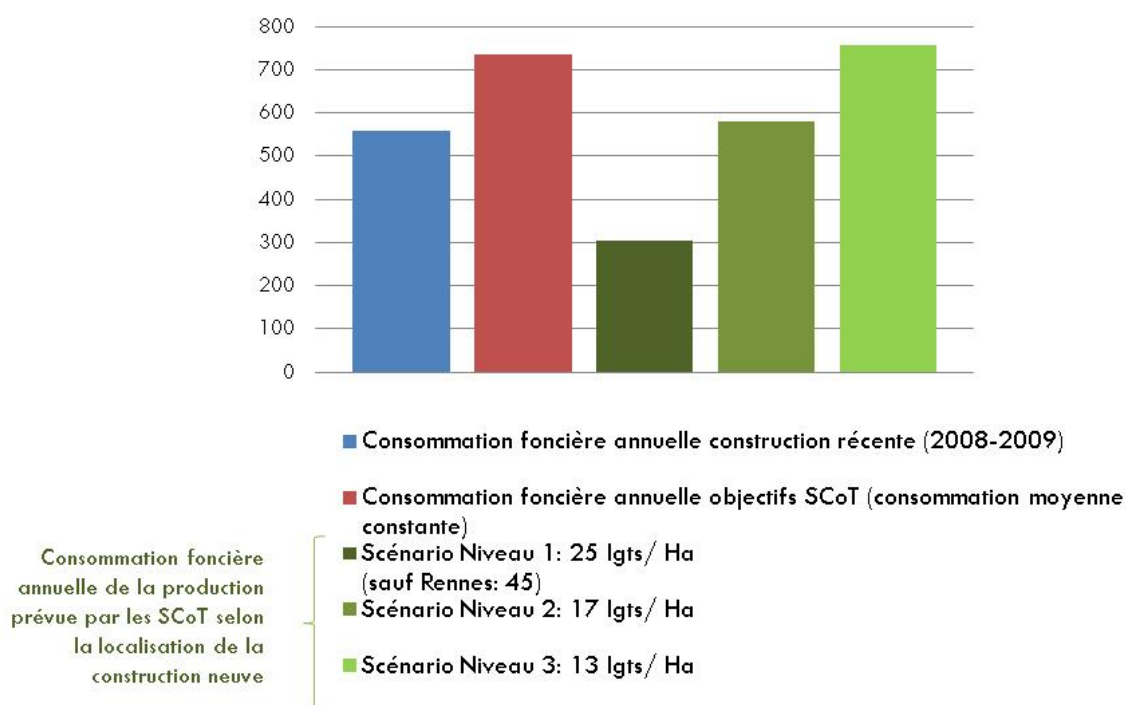


Il est aussi intéressant de montrer que dans le cadre du PDH, en fonction des choix effectués en matière d'objectifs de développement de l'offre d'habitat, les impacts en matière de consommation foncière prévisionnelle peuvent être très différents :

- L'atteinte des objectifs de construction neuve prévus dans les SCoT, avec une densité correspondant à celle observée sur les différents Pays sur la période 1987/2007, nécessiterait une mobilisation de foncier de l'ordre de 750 ha/ an (soit mécaniquement une augmentation de plus de 30% par rapport à l'estimation de la consommation foncière récente, compte tenu d'une production plus intense).
- Avec le même objectif de production de logements, l'application des objectifs de densité contenus dans les SCoT permettraient une réduction conséquente de la consommation foncière.

Ensemble du département :

### La consommation foncière de l'habitat selon les densités appliquées (en Ha) Sources: Sitadel DREAL Bretagne, SCoTs

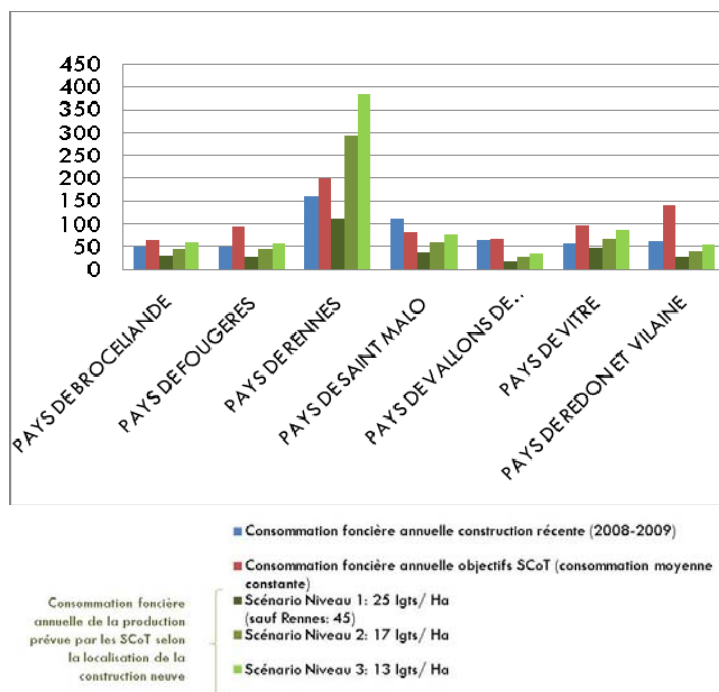


Le graphique précédent montre que les objectifs de construction neuve des SCoT se traduisent dans des consommations foncières radicalement différentes, selon que l'offre est prioritairement développée dans les pôles « urbains » / centraux, ou les zones rurales. En fonction des densités respectives prévues dans les différents SCoT pour ces territoires, la consommation foncière annuelle pourrait en effet varier entre 300 ha et 700 ha sur l'ensemble du département.

Ces variations de consommation foncière en fonction des scénarios seraient plus ou moins marquées selon les Pays, comme on le voit ci-dessous.



## Décomposition par Pays : consommation foncière annuelle liée à l'habitat selon les densités appliquées (en ha), sources : SITADEL DREAL Bretagne, SCoT



### Une acculturation progressive ?

S'il semble qu'une sensibilisation des élus et responsables locaux soit en cours (pour des raisons environnementales, politiques, mais aussi économiques et paysagères), de réelles questions restent en suspens pour ce qui est du partage d'un degré d'ambition commun pour limiter l'étalement urbain. Certaines communes ont en effet encore souvent le sentiment que des politiques ambitieuses en matière de densification de l'habitat pourraient nuire à leur attractivité résidentielle, perçue comme reposant encore sur la capacité des communes à offrir du foncier « abondant et bon marché » aux nouveaux arrivants. La nécessité d'objectifs partagés et de mise en cohérence de l'action territoriale fait donc jour, afin de prévenir les « effets de frange », notamment aux abords de l'agglomération rennaise.

Afin de soutenir les politiques foncières mises en place localement, l'activité de l'établissement public foncier de Bretagne, créé récemment, est en cours de montée en puissance, afin de s'inscrire durablement et sur l'ensemble du territoire comme un acteur de la densification de l'habitat :

- Il conditionne ses interventions selon des critères de densité des opérations :
  - o 20 logements/ ha en milieu rural (sens INSEE).
  - o 35 logements/ ha en milieu péri-urbain.
  - o Jusqu'à 100 logements/ha en milieu urbain (Via Silva, Rennes).
- Il réalise un travail de prospection foncière auprès des communes et EPCI, pour exploiter au mieux les dents creuses et disponibilités foncières existantes (renouvellement urbain plutôt qu'extension).



# **Deuxième partie : les orientations**

## LA LOGIQUE DES ORIENTATIONS DU PDH : QUELQUES PRINCIPES

### UN DOCUMENT INCITATIF

Le département d'Ille et Vilaine est entièrement couvert de SCoT, lesquels ont été élaborés à l'échelle des Pays. Il se singularise aussi par l'importance des intercommunalités engagées dans un PLH : au total, sur les 29 EPCI que compte le département, 17 disposent d'un PLH adopté et 7 en cours de finalisation.

Aussi, et tel que prévu par la circulaire du 2 mai 2007, le PDH cherche-t-il à s'articuler à ces différentes réflexions locales, sans s'imposer aux territoires, mais bien dans une logique de soutien et d'accompagnement. En d'autres termes, il s'agit bien de donner un sens général aux interventions en matière d'habitat sur le département, en cohérence avec les documents existants (PLH / SCoT), tout en constituant un document de référence visant à conforter et orienter les décisions à prendre dans les futurs documents locaux qui seront élaborés dans les prochaines années.

### DES ORIENTATIONS PROPOSEES POUR LE DEPARTEMENT « EN TANT QUE TERRITOIRE »

Le Plan Départemental de l'Habitat n'a pas vocation à constituer la stratégie ou la politique habitat de ses signataires. En particulier, il ne s'agit pas spécifiquement de la politique habitat du Conseil général ou de l'Etat. En revanche, il sert de référence à l'élaboration des stratégies de ces différents acteurs institutionnels. Il constitue ainsi le socle commun des différentes politiques élaborées et mises en œuvre par les différents acteurs, et s'appuie en conséquence sur une mobilisation collective des partenaires, aux différentes échelles nationale, régionale, départementale et locale.

# 1. DES GRANDES ORIENTATIONS DEPARTEMENTALES

Les enjeux qui ont émergé du diagnostic et des premiers ateliers territoriaux ont permis de formuler cinq grandes orientations qui constituent l'armature du PDH.

## Des grandes orientations départementales

- **Conforter l'attractivité et la fonction d'accueil résidentiel du département.**
- **Pour répondre aux besoins, s'appuyer en priorité sur le potentiel de l'habitat existant.**
- **Mettre l'accent sur deux moments-clefs en Ille-et-Vilaine du parcours résidentiel des ménages.**
- **Construire une stratégie de développement de l'habitat, des transports, des services et des équipements.**
- **Plus largement, inscrire les orientations territoriales du PDH en cohérence avec les politiques d'aménagement et les politiques sociales.**

## 1.1. CONFORTER L'ATTRACTIVITE ET LA FONCTION D'ACCUEIL RESIDENTIEL DU DEPARTEMENT

Cet objectif a constitué un des fondements mêmes de l'engagement de la démarche de PDH. Le diagnostic et la rencontre des territoires ont permis de confirmer son importance. Cette orientation affirme la nécessité de répondre aux différents moteurs de la demande en logement.

Concrètement, il s'agit :

- D'une part, de se donner les moyens d'anticiper les besoins futurs d'accueil de nouveaux arrivants. Sur ce point, les projections INSEE à l'horizon 2020 prévoient l'accueil de 9000 à 12000 habitants supplémentaires par an à l'échelle départementale, soit un besoin annuel de l'ordre de 4500 à 5500 logements.
- D'autre part, des réponses doivent également être apportées aux autres besoins en logements, liés au desserrement des ménages (notamment du fait du vieillissement), aux enjeux de renouvellement du parc, à la prise en compte de l'effet « résidences secondaires ». Le rythme de ces évolutions sociologiques et du parc de logements correspond à un besoin d'environ 4500 logements par an.



Au total, l'ambition de développement résidentiel souhaité par l'ensemble des acteurs nécessite de faire progresser l'offre de résidences principales à hauteur de 9000 à 10000 logements par an.

Cet objectif est cohérent avec les PLH et SCoT existants. Dans une logique géographique « descendante », il est également cohérent avec les travaux de l'INSEE sur les projections démographiques, ainsi qu'avec les résultats de l'étude DREAL de 2011 sur la connaissance des besoins en logements.

## **1.2. POUR REpondre AUX BESOINS EN LOGEMENTS, S'APPUYER EN PRIORITE SUR LE POTENTIEL DE L'HABITAT EXISTANT.**

En Ille-et-Vilaine, la réflexion conduite dans le cadre de l'élaboration du PDH a mis en évidence l'intérêt de s'appuyer sur deux grands principes pour le développement de l'offre de logements :

- D'une part, la situation et le niveau de la vacance (36 000 logements à l'échelle départementale selon Filocom 2009, situation qui recouvre des réalités territoriales très contrastées) permet de viser la mobilisation d'environ 800 à 1 000 logements par an à remettre sur le marché (soit 5 000 à 6 000 logements sur les 6 années de durée du PDH, représentant environ 15% du parc vacant actuel). Cet effort, calibré dans un souci de réalisme, permettrait de ramener le taux de vacance départemental vers une moyenne de 6% (contre 7,4% aujourd'hui). Localement, le potentiel de mobilisation du parc vacant varie en fonction des contrastes territoriaux et du poids réel de la vacance dans chacun des territoires. Dans les secteurs les plus détendus, il peut notamment être envisagé la démolition des biens immobiliers anciens, pour une reconstruction de produits neufs souvent plus attractifs et correspondant mieux aux attentes des habitants (par exemple : démolition-reconstruction d'immeubles du parc social collectif dans le rural, dans l'optique également de lutter contre l'étalement urbain et de tendre vers la densification des centres-bourgs).
- D'autre part, concernant la construction neuve à envisager en complément de la mobilisation du parc existant, l'idée est de cibler prioritairement la production de nouveaux logements dans le tissu urbain existant, dans tous les territoires. Ce principe renvoie à la fois à des préoccupations de lutte contre l'étalement urbain et de préservation de l'agriculture (en tant qu'espace et en tant qu'activité économique) et au souhait de favoriser des pôles territoriaux, supports d'une offre performante d'équipements et services. Ainsi, s'agit-il de donner la priorité aux actions permettant de mobiliser le tissu urbain existant. Plusieurs leviers sont à actionner : la mobilisation des dents creuses, le recyclage des locaux et friches d'activités, le renouvellement urbain à différentes échelles (c'est-à-dire pas seulement dans les grands quartiers urbains tel qu'il se déroule aujourd'hui au travers des programmes ANRU, mais aussi dans des

communes de plus petite taille, en ciblant notamment les centres bourgs). Afin d'éviter le risque de concurrence entre des opérations de coût et de complexité divers (entre une opération de renouvellement de centre bourg et un projet de lotissement en extension par exemple), cette orientation suppose de mettre en place des actions foncières concomitantes d'incitation à la réalisation en renouvellement urbain, et par ailleurs de limitation des extensions.

- Quantitativement, à l'aune de l'estimation des besoins en logements et de la capacité du parc existant à répondre à une partie de ces besoins, l'ambition départementale de construction neuve est comprise entre 8000 et 9000 logements neufs par an. Elle correspond à un niveau légèrement supérieur à la production récente (environ 7200 logements par an sur la période 1999-2007) et s'inscrit en cohérence avec la somme des ambitions des PLH et des SCoT.



En conséquence de ces orientations qualitatives et quantitatives, et en lien avec les SCoT et les PLH, le PDH peut envisager une réduction de la consommation foncière par une augmentation de l'ordre de 50% des niveaux de densité moyens observés à l'échelle départementale au cours des dernières années, passant ainsi de 14 logements / ha à 20 logements / ha. Notons que ce cadrage s'inscrit également en cohérence avec les principes et conditions d'intervention de l'établissement public Foncier de Bretagne.

L'approche territoriale permet de décliner les ambitions départementales par Pays et le poids respectif de chacun dans le total départemental. Les chiffres proposés correspondent à des fourchettes indicatives qui tiennent compte :

- Des objectifs des SCoT et des PLH, pour les territoires qui en sont dotés.
- De la projection INSEE des besoins en logements à horizon 2020.
- Et de la mobilisation possible des logements vacants pour chacun des Pays, au regard de la situation actuelle de la vacance (pour atteindre ou tendre vers un taux de 6%, lorsque la vacance est marquée). Sur ce point, notons en particulier les Pays de Fougères et de Redon-et-Vilaine, qui subissent une vacance du parc de logements sensiblement plus forte que dans les autres territoires, permettant de viser, tel qu'exprimé dans les ateliers territoriaux, un objectif plus conséquent de remise sur le marché. Pour ces territoires où la vacance concerne notamment le parc locatif social, l'accent devra ainsi être portée sur l'adaptation, la réhabilitation et le renouvellement de ce patrimoine, plus que sur son développement.

	Développement du parc de résidences principales (moyenne annuelle)	Mobilisation possible des logements vacants (moyenne annuelle)	Cadrage de construction neuve (moyenne annuelle)	Ratio: part indicative de la mobilisation des vacants par rapport à la construction neuve
<b>PAYS DE BROCELIANDE</b>	700 à 800	70 à 80	625 à 725	1 pour 10
<b>PAYS DE FOUGERES</b>	700 à 750	180 à 220	500 à 550	1 pour 3
<b>PAYS DE RENNES</b>	4800 à 5200	300 à 370	4500 à 4800	1 pour 15
<b>PAYS DE SAINT MALO</b>	1100 à 1300	80 à 120	1000 à 1200	1 pour 12
<b>PAYS DE VALLONS DE VILAINE</b>	550 à 650	40 à 60	500 à 600	1 pour 12
<b>PAYS DE VITRE</b>	850 à 950	60 à 70	775 à 875	1 pour 12
<b>PAYS DE REDON ET VILAINE</b>	300 à 350	70 à 80	225 à 275	1 pour 3
<b>Département</b>	<b>9000 à 10000</b>	<b>800 à 1000</b>	<b>8000 à 9000</b>	<b>1 pour 10</b>

Au-delà de la place de chaque Pays dans l'ensemble départemental, ce cadrage permet aussi de positionner les différents PLH et SCoT dans les fourchettes indiquées. Ainsi par exemple, les PLH du Pays de Rennes correspondent-ils plutôt à la partie « haute » de la fourchette proposée ci-dessus (reflétant une ambition d'accueil et de développement résidentiel particulièrement forte inscrite dans les documents locaux), tandis que le SCoT du Pays de St Malo se positionne plutôt sur le « bas » de la fourchette (révélant un souci prioritaire de maîtrise du développement).



### 1.3. METTRE L'ACCENT SUR DEUX MOMENTS-CLEFS EN ILLE-ET-VILAINE DU PARCOURS RESIDENTIEL DES MENAGES.

La question des parcours résidentiels a émergé avec beaucoup de force lors des ateliers territoriaux. En particulier, deux points clés sont apparus prioritaires, correspondant globalement à deux étapes générationnelles opposées :

- La question de *l'accès au logement pour les jeunes ménages* à revenus modestes ou intermédiaires. L'enjeu est de favoriser un parcours résidentiel adapté aux parcours professionnels et familiaux, qu'il s'agisse du jeune actif précaire (stagiaire, CDD, ...) jusqu'à la jeune famille, pour couvrir l'ensemble des besoins, de la décohabitation à la primo accession. On constate en effet, notamment dans les secteurs tendus du département, que l'absence ou les contraintes de logements constituent un frein majeur dans l'accès à des opportunités d'emplois pour les jeunes actifs. Il existe notamment des besoins de logements, autonomes ou en structures, pour des populations ciblées (jeunes actifs mutés, formation professionnelle), nécessitant des réponses réactives et « souples » (par exemple : locations meublées, colocations, mise à disposition de logements existants du parc social pour les F.J.T. ou autres structures, encouragement de ces dispositifs par un financement de la vacance entre deux locataires...).
- La nécessité de développer des *offres complémentaires pour les personnes âgées*. Dans un contexte de vieillissement démographique, et compte tenu de la diversification des profils des ménages vieillissants (notamment en termes d'autonomie, de niveaux de revenus, ...) et de l'évolution des attentes de ces ménages, la diversification de l'offre constitue un enjeu primordial des nouvelles politiques de l'habitat. L'idée est donc à la fois de répondre aux attentes liées aux souhaits de maintien à domicile en permettant et en aidant les personnes âgées à se rapprocher des bourgs et des services, et d'autre part de poursuivre et d'amplifier la création d'offres d'habitat intermédiaire entre le domicile et l'accueil en institution. Il s'agit notamment d'envisager des programmes intégrant différents niveaux d'équipements communs et services dédiés. Ces différentes pistes de travail s'inscrivent en lien avec les différents schémas existants (gérontologique et maintien à domicile notamment).

#### **1.4. CONSTRUIRE UNE STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT, DES TRANSPORTS, DES SERVICES ET EQUIPEMENTS**

Les échanges tenus lors des ateliers territoriaux ont largement mis l'accent sur l'importance d'articuler les politiques de l'habitat aux questions de déplacements et de répartition de l'offre d'équipements et services.

Concrètement, cela peut se traduire par la définition de conditions d'intervention telles que la desserte ou la proximité d'une desserte de transports en commun existante ou future (train, car départemental, bus urbain), le niveau d'équipements et services existants (commerces, équipements scolaires, réseaux, services de santé, services à la personne, ...).

#### **1.5. PLUS LARGEMENT, INSCRIRE LES ORIENTATIONS TERRITORIALES DU PDH EN COHERENCE AVEC LES POLITIQUES D'AMENAGEMENT ET LES POLITIQUES SOCIALES**

La cinquième, et dernière, grande orientation départementale concerne la nécessité de différencier les interventions en fonction des caractéristiques des territoires. En particulier, au regard de l'hétérogénéité des Pays et des intercommunalités, il est apparu pertinent de décliner les orientations départementales à l'échelle de différents niveaux de « polarités ».

Cette approche complète celle définissant le niveau de tension en matière d'habitat des différents territoires, qui reste pertinente pour localiser les priorités en matière de développement de l'offre, en particulier l'offre locative sociale. Ceci concerne notamment l'agglomération rennaise et la zone littorale où, conformément aux orientations des PLH de ces secteurs, il semble nécessaire de maintenir un effort de production de logements sociaux sur ces territoires élargis autour de leurs pôles, dans un objectif de mixité sociale.

L'Ille-et-Vilaine se distingue par l'importance des réflexions locales déjà engagées sur la définition des armatures, notamment au travers des SCoT qui couvrent l'intégralité du territoire départemental. Par ailleurs, le Conseil général a également produit une lecture du territoire en définissant différents niveaux de polarités dans la politique d'aménagement.

Le PDH propose ainsi de valoriser ces précédentes réflexions et de s'appuyer sur les polarités qui y ont été affirmées, en distinguant deux principaux niveaux :

- *Des pôles principaux* (correspondant aux pôles d'équilibre et pôles relais définis dans la politique d'aménagement départementale) : 11 au total.
- *Des pôles secondaires*, au nombre de 41, ils proviennent d'un croisement de différentes logiques : identification dans les SCoT, présence d'une offre structurante d'équipements et/ou d'une gare SNCF.

Compte tenu du nombre important de polarités indiquées, ce cadrage territorial se veut globalement équilibré, dans une logique visant à définir des priorités d'appui à l'échelle départementale. Ceci ne remet pas en cause le fait que, dans le cadre des PLH, les EPCI mettent en avant d'autres polarités plus locales complémentaires, relevant de leur stratégie propre.

La volonté d'affirmer des polarités complémentaires renvoie à différents motifs complémentaires :

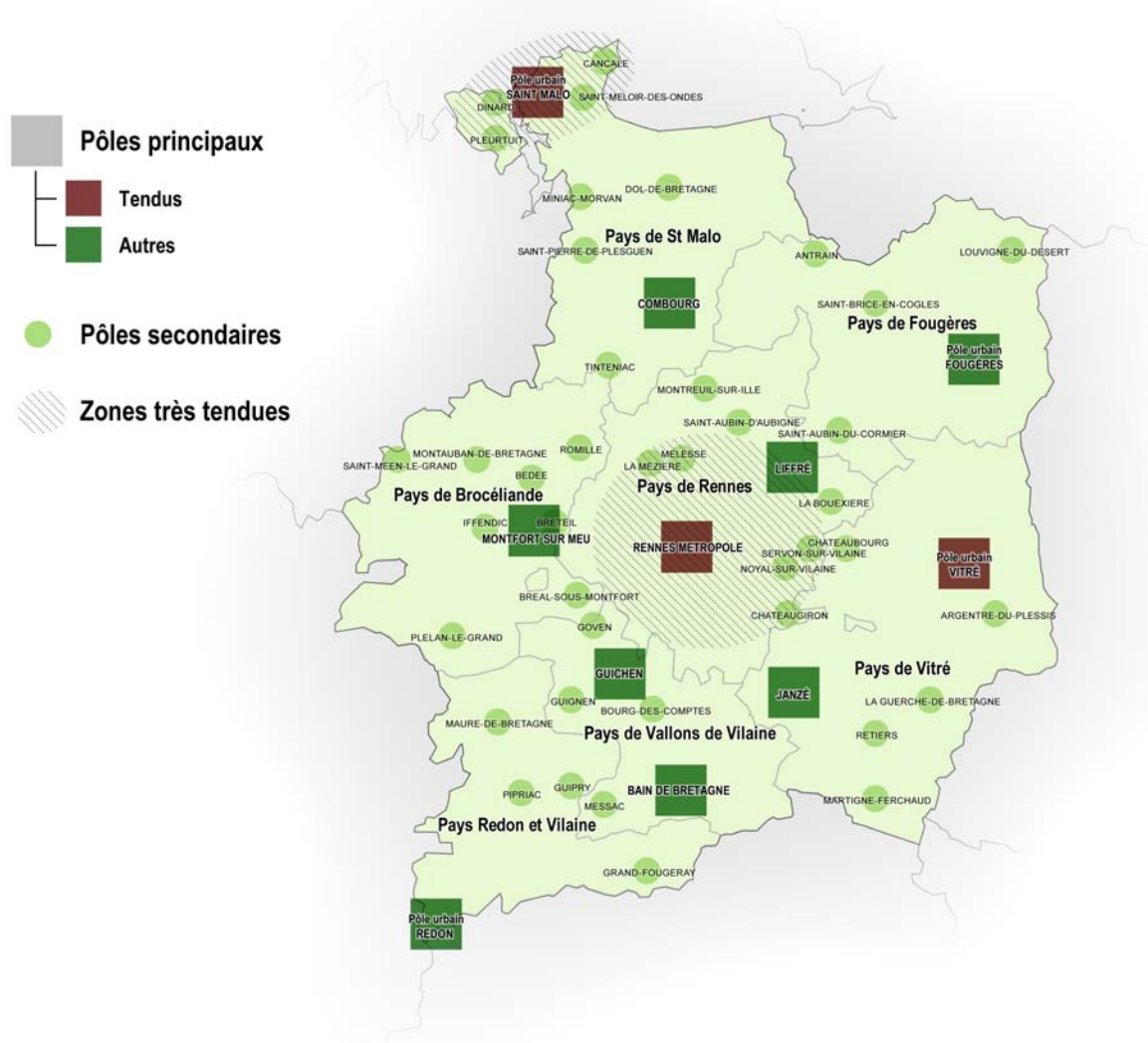
- D'une part, par leur caractère urbain plus affirmé, ces polarités permettent d'accueillir des opérations plus denses, ce qui concourt à répondre à l'enjeu d'économie foncière. Porter l'accent de la production neuve dans ces communes plus structurées inscrit le PDH dans une logique de développement durable visant une gestion économe de la ressource foncière.
- D'autre part, ces polarités sont également les plus à même de développer des opérations structurantes, où il est plus facile d'intégrer la notion de mixité socio-fonctionnelle et d'atteindre un équilibre financier. En particulier, les programmes de logements locatifs sociaux peuvent s'y développer plus aisément, par des systèmes de péréquation par exemple.
- Cet aspect financier du montage des opérations rejoint une préoccupation importante, celle de limiter le coût global du logement pour les ménages. Il s'agit ainsi de veiller aux différentes charges liées au logement, aussi bien à l'occasion d'opérations neuves que de

réhabilitations dans le parc existant. Développer l'habitat dans les polarités et donc à proximité des bassins d'emplois, c'est aussi optimiser les déplacements domicile / travail, et donc limiter le coût des transports induits.

- Enfin, ces polarités concentrent l'essentiel de l'offre d'équipements et services. Privilégier leur développement répond ainsi au souci de favoriser l'accès à ces offres par les différentes populations, en particulier par les publics cibles des politiques sociales : ménages à faibles ressources, personnes handicapées, saisonniers et jeunes actifs précaires... C'est notamment à cette échelle que peuvent être envisagées les formules de mutualisation de services et équipements, par exemple à l'attention des personnes âgées.

La carte suivante présente les différents pôles principaux et secondaires tels qu'ils peuvent être identifiés aujourd'hui. Il convient de souligner que cette cartographie est susceptible d'évoluer dans le temps, en fonction des projets, des dynamiques locales, et de l'évolution des niveaux de tension sur les marchés locaux. Cette cartographie pourra aussi être affinée progressivement, afin de distinguer par exemple des pôles secondaires s'insérant dans des conditions de marchés locaux plus tendus, à l'instar des pôles principaux (par exemple : Rennes Métropole est ici considéré comme un pôle central dans son ensemble, il est prévu que le prochain PLH communautaire sera l'occasion d'approfondir l'identification de pôles secondaires au sein du territoire).

L'opportunité de revoir cette carte des polarités sera donc régulièrement analysée dans le cadre du suivi du PDH.



De façon complémentaire à ces polarités, le PDH vise à positionner l'habitat comme outil de solidarité avec les secteurs ruraux et les petites communes, notamment dans les secteurs moins tendus.

Hors des polarités, l'enjeu est de maintenir la vitalité de ces territoires ruraux. Il s'agit en particulier d'assurer une dynamique démographique, permettant de favoriser un renouvellement générationnel. Ceci suppose donc de soutenir un niveau de production de logements correspondant au minimum au « point mort » (ou « point d'équilibre démographique »).

## 2. DES PRIORITES D'ACTION DIFFERENCIEES EN FONCTION DES TERRITOIRES

### 2.1. LA LOGIQUE DES PRIORITES D'ACTION

Le PDH précise quelles interventions seront favorisées au niveau départemental pour les différents types de territoire. Il n'a donc pas vocation à bloquer des initiatives locales ou à imposer des projets, respectant les conditions préconisées localement par des PLH (par exemple, en termes de densité résidentielle visée) ; mais bien à appuyer, voire susciter, ceux qui vont dans le sens des ambitions départementales retenues.

De plus, au-delà de la réalisation d'opérations « habitat » ponctuelles, la logique développée par la suite vise à favoriser l'émergence de projets cohérents, avec des logiques d'aménagement comportant une forte dimension « habitat », à l'initiative des collectivités locales.

### 2.2. DANS LES POLES PRINCIPAUX : DEVELOPPER L'HABITAT AUTOUR DES POLES DE MOBILITE EXISTANTS ET FUTURS

Il s'agira dans ces pôles principaux d'appuyer en priorité l'émergence et la réalisation de **projets de développement de l'offre d'habitat ambitieux**, combinant le respect des conditions suivantes :

- Etre situé dans un périmètre proche ou un temps d'accès réduit à un pôle de mobilité en transports en commun, existant ou programmé.

- **Favoriser la maîtrise de la ressource foncière:** en visant une densité résidentielle importante (tendre vers 50 logements/ha).
- **Mettre un accent particulier sur l'intégration des principes de développement durable** (par le biais du recours à l'Approche Environnementale de l'Urbanisme, par exemple).
- **Favoriser la mixité sociale par la diversité des offres d'habitat proposée dans le projet :** pour garantir une accessibilité financière pour les ménages aux revenus modestes et intermédiaires, il s'agira d'intégrer une proportion minimale (tendre vers 40%) de logements aidés, en locatif et/ou accession.
- **Intégrer systématiquement des offres à destination des publics spécifiques,** notamment les jeunes actifs mobiles : la proximité immédiate aux transports en commun incite au développement d'offres adaptées à destination des actifs en séjour «temporaire» (par exemple : résidences para-hôtelières, places en « antennes » de structures spécifiques ...).

Afin d'appuyer la réalisation de ces projets, différents leviers d'intervention seront plus particulièrement à mobiliser, idéalement de manière combinée :

- o Stratégie foncière, constitution de réserves foncières.
- o Aide à l'accession sociale à la propriété en milieu urbain.
- o Appui au financement d'opération à destination des publics spécifiques.
- o Articulation avec les politiques de transports en commun...

### **2.3. DANS LES POLES SECONDAIRES : METTRE L'ACCENT SUR LES OPERATIONS DE REVITALISATION DES « CENTRES BOURGS »**

Dans la logique d'ensemble du PDH, ces pôles secondaires peuvent jouer un rôle essentiel dans l'ambition affirmée de renforcer les interventions dans l'habitat existant, car ils présentent une « taille critique » permettant d'envisager des opérations structurantes.

Il s'agira donc dans ces pôles secondaires d'appuyer en priorité à **l'émergence et la réalisation d'opérations de revitalisation par l'habitat des « centres bourgs »**, combinant le respect des conditions suivantes :

- Favoriser des opérations porteuses d'une véritable ambition de renouvellement urbain, c'est-à-dire mettant l'accent sur les **interventions transversales, lourdes en termes d'ingénierie et de moyens financiers** : on pense notamment à des démolition-reconstructions à l'échelle d'immeubles, des acquisitions-améliorations par les bailleurs sociaux, à la création d'éléments de valorisation de l'offre d'habitat (stationnement, jardins/espaces extérieurs...).
- S'assurer qu'une partie conséquente (tendre vers une proportion minimale de 25%) de l'offre de logements créés ou réhabilités à cette occasion favorise la **mixité générationnelle** : produits de logements à destination prioritaire des personnes âgées souhaitant rester ou revenir près des fonctions de centralité, des jeunes ménages...
- S'assurer que l'opération bénéficiera d'une **offre minimale de services, commerces et transports collectifs**.
- Parallèlement aux interventions dans le tissu urbain existant, mettre en place à l'échelle de la commune **des dispositifs de lutte contre l'étalement urbain**.



Afin d'appuyer la réalisation de ces projets, différents leviers seront plus particulièrement à mobiliser, idéalement de manière combinée :

- Appui financier à l'intervention foncière en renouvellement urbain.
- Lutte contre la vacance dans le tissu urbain « ancien », aussi bien pour les logements privés que publics.
- Appui financier aux opérations spécifiques à destination des personnes âgées.
- Aide à l'accession sociale à la propriété en milieu urbain.
- Expérimentation sur les formes d'habitat en secteur de renouvellement urbain.

#### **2.4. DANS LES SECTEURS RURAUX : ADAPTER DES PRIORITES D'INTERVENTION**

Pour les secteurs ruraux, le principe d'équilibre et de solidarité par l'habitat évoqué précédemment conduira à mettre l'accent plus particulièrement sur des actions ciblées, à mobiliser de manière cohérente :

- Appui à la résorption de la vacance.
- Réalisation de petites opérations locatives sociales, en fonction des résultats d'études d'opportunités.
- Appui aux ménages sur la question de la précarité énergétique, de l'indignité.

## 2.5. TABLEAU SYNTHETIQUE DES PRIORITES D' ACTIONS

Le tableau suivant résume les priorités d'actions cohérentes avec les orientations du PDH pour les différents types de territoire.

	Remise sur le marché des logements vacants	Appui aux opérations de renouvellement urbain, revitalisation des centres bourgs	Constitution de réserves foncières	Appui à la primo-accession sociale à la propriété	Appui au développement d'offres d'habitat ciblées pour les "seniors"	appui offres publics spécifiques	Aide à la réalisation de petites opérations locative sociale	Aide auprès des ménages en situation de précarité énergétique	Articulation entre habitat et projet d'aménagement (transports / services / équipements...)
<b>Pôles principaux</b>									
<b>Pôles secondaires</b>									
<b>Secteurs ruraux</b>									

*NB : dans le tableau, une coloration plus foncée correspond à un degré de priorité d'intervention plus important.*

### 3. LISTE DES POLARITES

*La liste a été finalisée après prise en compte et arbitrage par le Comité de Pilotage du PDH des remarques formulées lors des ateliers territoriaux de novembre 2011, puis dans les questionnaires retournés par l'ensemble des partenaires consultés.*

#### **Pôles principaux**

Il s'agit des 11 pôles d'équilibre et pôles relais identifiés dans la politique d'aménagement départemental :

- Au sein de ces 11 pôles principaux, il a été retenu le principe d'identifier ceux correspondant à une « zone tendue » de marché de l'habitat.
- En ce qui concerne le pôle de Rennes, il doit être entendu comme une polarité portant sur l'ensemble de Rennes Métropole, d'où le fait que n'apparaissent pas de pôles secondaires au sein du territoire de cet EPCI.
- En ce qui concerne les pôles de Saint-Malo, Vitré, Fougères et Redon, ils doivent être entendus sur le territoire des pôles urbains, au sens de la classification de l'Insee.

#### **Pôles secondaires**

Au total, 41 pôles secondaires sont proposés pour la carte du PDH. Cette liste des pôles secondaires est issue du recoupement de plusieurs approches complémentaires :

- Une première identification dans les différents SCoT des principales polarités pour les 7 Pays.
- Puis, au sein de cette première liste, la prise en compte de deux critères plus objectifs :
  - La population de la commune (selon les données 2007 du recensement).
  - L'analyse du niveau d'offres d'équipements à l'échelle des communes, à partir des données de la base permanente

2010 des équipements de l'INSEE : le nombre d'équipements publics recensés sur trois aspects (santé, enseignement, hébergement de publics spécifiques).

Selon les deux critères précédents, ont été retenues des communes comptant au moins environ 2 000 habitants, et disposant d'une offre recensée d'un minimum de 14 équipements.

Liste des pôles secondaires identifiés sur la carte départementale (classées selon le nombre d'équipements décroissants).

COMMUNE	PAYS	EPCI	Somme d'équipements sur les thèmes retenus (base INSEE 2010)	Population en 2007 (INSEE)
DINARD	Pays de Saint-Malo	DINARD	100	10643
DOL-DE-BRETAGNE	Pays de Saint-Malo	Dol de Bretagne	68	4807
CHATEAUGIRON	Pays de Rennes	Pays de Chateaugiron	49	6302
SAINT-AUBIN-D'AUBIGNE	Pays de Rennes	Pays d'Aubigné	46	3033
CHATEAUBOURG	Pays de Vitré	Vitré Communauté	45	5629
MONTAUBAN	Pays de Brocéliande	Pays de Montauban	45	4409
SAINT-MEEN-LE-GRAND	Pays de Brocéliande	Saint Méen le Grand	44	4180
GUERCHE-DE-BRETAGNE	Pays de Vitré	Pays Guerchais	42	4163
PLEURTUIT	Pays de Saint-Malo	Côte d'Emeraude	41	5455
TINTENIAC	Pays de Saint-Malo	Bretagne Romantique	41	3163
CANCALE	Pays de Saint-Malo	St Malo Agglomération	39	5293
NOYAL-SUR-VILAINE	Pays de Rennes	Pays de Chateaugiron	36	4997
PLELAN-LE-GRAND	Pays de Brocéliande	Brocéliande	36	3498
MELESSE	Pays de Rennes	Val d'Ille	33	5456
SAINT-AUBIN-DU-CORMIER	Pays de Fougères	Saint Aubin du Cormier	32	3608
MAURE-DE-BRETAGNE	Pays de Redon et Vilaine	Maure de Bretagne	32	3019
MEZIERE	Pays de Rennes	Val d'Ille	31	4083
ANTRAIN	Pays de Fougères	Canton d'Antrain	31	1426
RETIERS	Pays de Vitré	La Roche aux Fées	30	3575
SAINT-BRICE-EN-COGLES	Pays de Fougères	Le Coglais	30	2692
LOUVIGNE-DU-DESERT	Pays de Fougères	Louvigné du Désert	29	3797
ROMILLE	Pays de Brocéliande	Pays de Bécherel	29	3319
PIPRIAC	Pays de Redon et Vilaine	Canton de Pipriac	29	3253
ARGENTRE-DU-PLESSIS	Pays de Vitré	Vitré Communauté	28	4080
BOUEXIERE	Pays de Rennes	Pays de Liffré	25	3875
GUPRY	Pays de Redon et Vilaine	Canton de Pipriac	25	3413
BREAL-SOUS-MONTFORT	Pays de Brocéliande	Brocéliande	23	4577
BOURG-DES-COMPTES	Pays des Vallons de Vilaine	Canton de Guichen	21	2280
GOVEN	Pays des Vallons de Vilaine	Canton de Guichen	19	3789
BEDÉE	Pays de Brocéliande	Pays de Montfort sur Meu	19	3722
BRETEL	Pays de Brocéliande	Pays de Montfort sur Meu	18	3332
MARTIGNE-FERCHAUD	Pays de Vitré	La Roche aux Fées	18	2598
SAINT-PIERRE-DE-PLESGUEN	Pays de Saint-Malo	Bretagne Romantique	17	2459
GRAND-FOUGERAY	Pays de Redon et Vilaine	Canton du Grand Fougeray	17	2245
IFFENDIC	Pays de Brocéliande	Pays de Montfort sur Meu	16	3915
GUIGNEN	Pays des Vallons de Vilaine	Canton de Guichen	16	3089
SERVON-SUR-VILAINE	Pays de Rennes	Pays de Chateaugiron	15	3403
MINIAC-MORVAN	Pays de Saint-Malo	St Malo Agglomération	15	3354
MESSAC	Pays des Vallons de Vilaine	Moyenne Vilaine et Semnon	15	2606
MONTREUIL-SUR-ILLE	Pays de Rennes	Pays d'Aubigné	14	1989
SAINT-MELOIR-DES-ONDES	Pays de Saint-Malo	St Malo Agglomération	14	3480

# Troisième partie : l'appui à la mise en œuvre des orientations

Cette partie du PDH répond à une finalité essentielle : comment en faire un document et une démarche de référence en matière d'habitat dans le département, pour les 6 prochaines années ?

Il s'agit donc à la fois de s'organiser pour « porter » le PDH dans la durée, et d'accompagner les collectivités locales dans la mise en œuvre du PDH.

Les propositions couvrent trois dimensions complémentaires:

- La gouvernance et l'animation du PDH.
- L'apport d'un dispositif d'observation et d'évaluation départementale en matière d'habitat.
- L'élaboration d'une « boîte à outils », illustration à destination des partenaires locaux des leviers d'interventions qu'ils peuvent mobiliser pour favoriser la réalisation de projets allant dans le sens des orientations du PDH.

# 1. GOUVERNANCE ET ANIMATION DU PDH

## 1.1. LES OBJECTIFS A ATTEINDRE

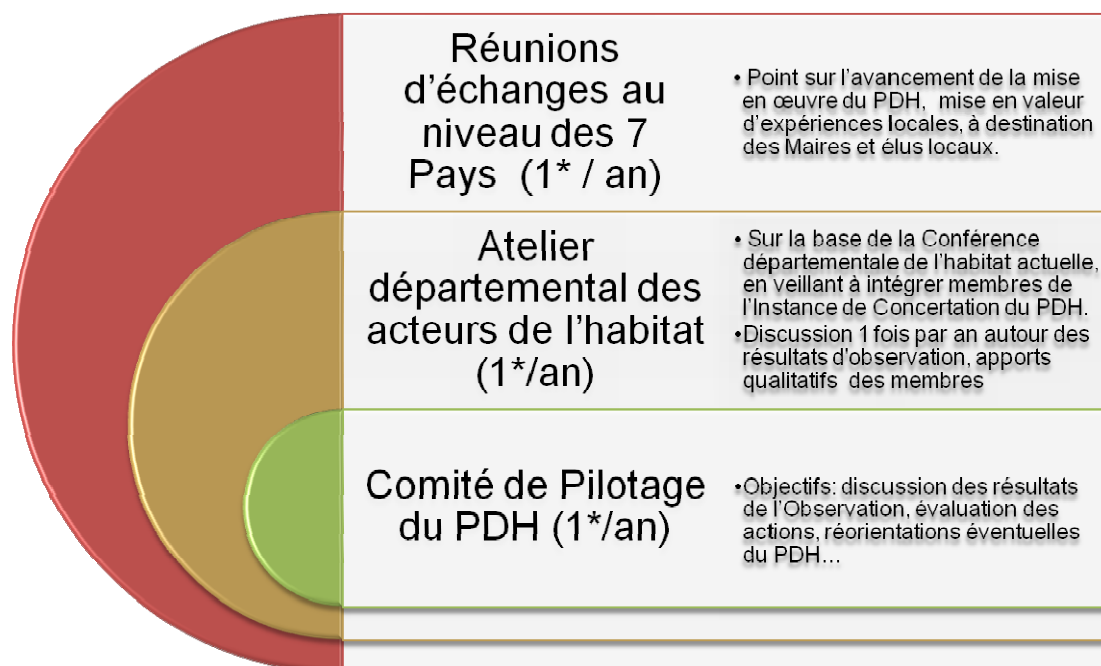
Afin que la logique partenariale développée dans l'élaboration du PDH puisse se poursuivre dans les prochaines années, il apparaît essentiel d'aller au-delà de la seule mise en place d'un outil de type « observatoire », au sens d'un outil statistique.

C'est dans cette optique qu'il sera constitué progressivement un « dispositif d'animation et d'observation » du PDH, autour de 2 finalités principales :

- Mettre en place un dispositif de gouvernance du PDH par ses porteurs départementaux, à travers différentes actions permettant de concrétiser la logique incitative mise en avant dans les orientations retenues.
- Rassembler et mettre à disposition des acteurs les éléments de connaissance permettant d'évaluer régulièrement le degré d'atteinte des ambitions affichées par le PDH et, le cas échéant, de réviser ses ambitions en fonction de l'évolution du contexte du PDH (réglementation, contexte local du marché de l'habitat...).



## 1.2. PERENNISER LE DISPOSITIF DE GOUVERNANCE ET D'ANIMATION DU PDH



Le dispositif de gouvernance et d'animation va s'appuyer sur celui mis en œuvre pour l'élaboration du PDH, avec :

- *Un « Comité de Pilotage »,* composé sur la même base que celle retenue pour l'élaboration du PDH : le Conseil Général, l'Etat, ainsi que les EPCI délégataires des aides à la pierre. Ce Comité de Pilotage pourra être élargi.

Les débats et travaux de ce Comité de Pilotage seront préparés par un comité technique, dont la fréquence et le contenu des réunions seront fonction du choix des missions à engager, développées dans la suite du document : relecture des résultats de l'Observatoire, portage du PDH auprès des collectivités locales, analyse des dossiers des opérations « emblématiques »...

- *Un « atelier départemental des acteurs de l'habitat » :* pouvant s'appuyer sur la Conférence Départementale de l'habitat existant

déjà dans le département, il sera ouvert aux membres officiels de l'instance de concertation du PDH. Il s'agit d'une instance destinée à échanger sur les réalisations et projets liés au PDH, à aborder des thèmes de travail spécifiques...

- *Le portage de la réflexion PDH au niveau local*: plutôt que la formule des « ateliers territoriaux » mise en place lors de l'élaboration du PDH, la formule d'un échange annuel avec les élus apparaît essentielle, notamment pour insister sur l'articulation entre PDH et démarches locales (PLH, PLU...). Ces échanges pourront par exemple se dérouler dans le cadre de réunions avec les Maires, organisées avec les agences départementales ou les Pays.

Plus qu'une simple communication « descendante », il s'agit bien aussi de faire remonter les problématiques et les projets des territoires locaux. Ces réunions fourniront notamment l'occasion de permettre des échanges d'expérience entre EPCI, par exemple :

- Présentation d'un PLH récemment élaboré,
- Présentation d'un bilan de PLH en cours,
- Présentation d'une expérience innovante dans le domaine de l'habitat...

### **1.3. ACCOMPAGNER LES COLLECTIVITES LOCALES POUR UNE MISE EN ŒUVRE EFFECTIVE DU PDH**

Conformément à son statut juridique, et aussi à l'esprit dans lequel il a été élaboré en Ille-et-Vilaine, il convient de rappeler que le PDH est avant tout un dispositif incitatif (appui aux actions locales allant dans le sens des orientations départementales affichées).

*Pour que le PDH devienne un document de référence et d'orientation central, il est ainsi proposé 4 actions complémentaires d'appui auprès des collectivités locales, actions pouvant être mises en œuvre progressivement par les porteurs départementaux du PDH sur la durée des 6 ans de son application.*

- **L'appui à la préparation des futurs SCoT / PLH / PLU :**

Il est central que, dès la préparation de ces démarches (élaboration ou révision), les réflexions et débats des acteurs locaux soient alimentés et intègrent les ambitions du PDH, ainsi que ses implications sur le territoire concerné. Concrètement, il est proposé l'action suivante :

- D'une part, la rédaction d'un document « **enjeux issus du PDH pour votre territoire** », porté et co-signé par le Conseil général et l'Etat. Cette note pourrait accompagner le Porter A Connaissance réglementaire de l'Etat, mais avec un statut différent, clairement incitatif. On peut également imaginer que la sensibilisation des territoires locaux aux orientations du PDH soit partie intégrante des Contrats de Territoire.
- D'autre part, à l'initiative du Conseil général et de l'Etat, **l'organisation de réunions avec les collectivités s'engageant dans la préparation de PLH/PLU** ; concernant notamment l'élaboration des PLU, il conviendra, compte tenu du nombre important de communes concernées, de définir une règle de priorisation des réunions à organiser. Ces réunions seront l'occasion d'identifier ou compléter des projets précis qui, correspondant aux orientations retenues par le PDH, pourront s'inscrire dans la territorialisation des objectifs du PLH / PLU.

- **La prise en compte du PDH dans les dispositifs d'aides du Conseil général et de l'Etat**

Pendant la durée du PDH, les dispositifs d'appui financier en matière d'habitat de l'Etat et du Conseil général tiendront compte des orientations retenues. Ceci portera notamment sur les moyens financiers affectés par les deux partenaires dans les conventions de délégation des aides à la pierre, ainsi que le dispositif « Contrat de Territoire » du Conseil général.

- **La promotion des opérations « emblématiques » du PDH**

Le PDH définit des orientations territoriales fortes (polarités...), ainsi que des principes de mise en œuvre. Il s'agit donc de susciter et promouvoir des projets nouveaux, qui iront dans le sens de ces orientations.

Pour ce faire, différentes approches complémentaires sont recommandées, pouvant être mises en œuvre progressivement dans la durée du PDH :

- envisager la « labellisation » d'opérations présentées par les acteurs locaux (collectivités / opérateurs) ; ce label serait accordé par le Comité de Pilotage du PDH, après analyse des dossiers par le Comité Technique.
- définir un système d'appui financier spécifique pour les opérations ainsi « labélisées », ou dans le cadre d'appels à

projets correspondant aux orientations du PDH (par exemple : appel à projets « revitalisation des centres-bourgs dans les pôles secondaires ») permettant de signaler l'exemplarité de quelques opérations tous les ans. Ce système d'appui financier pourra prendre différentes formes :

- Aide à l'ingénierie pour le montage des projets retenus.
- Bonification ou priorisation des aides financières « standards » du Conseil général et de l'Etat, selon des modalités à définir, et en associant éventuellement d'autres partenaires (CDC, EPFR...).

Cette action impliquera un travail d'animation et de coordination de la part du Comité Technique du PDH (préparation de cahier des charges, correspondant aux critères proposés dans le PDH, et pouvant être ajustés en fonction de la taille des territoires ; analyse des dossiers présentés...). Ce travail préparatoire pourra aussi consister à appuyer certains territoires moins « outillés » en ingénierie à monter des projets de qualité.

- **Un dispositif d'observation au service des collectivités locales**

Le dispositif d'observation du PDH pourra rassembler et mettre directement à disposition des collectivités locales des éléments statistiques contribuant à leurs observatoires locaux de l'habitat (cf. présentation plus loin).

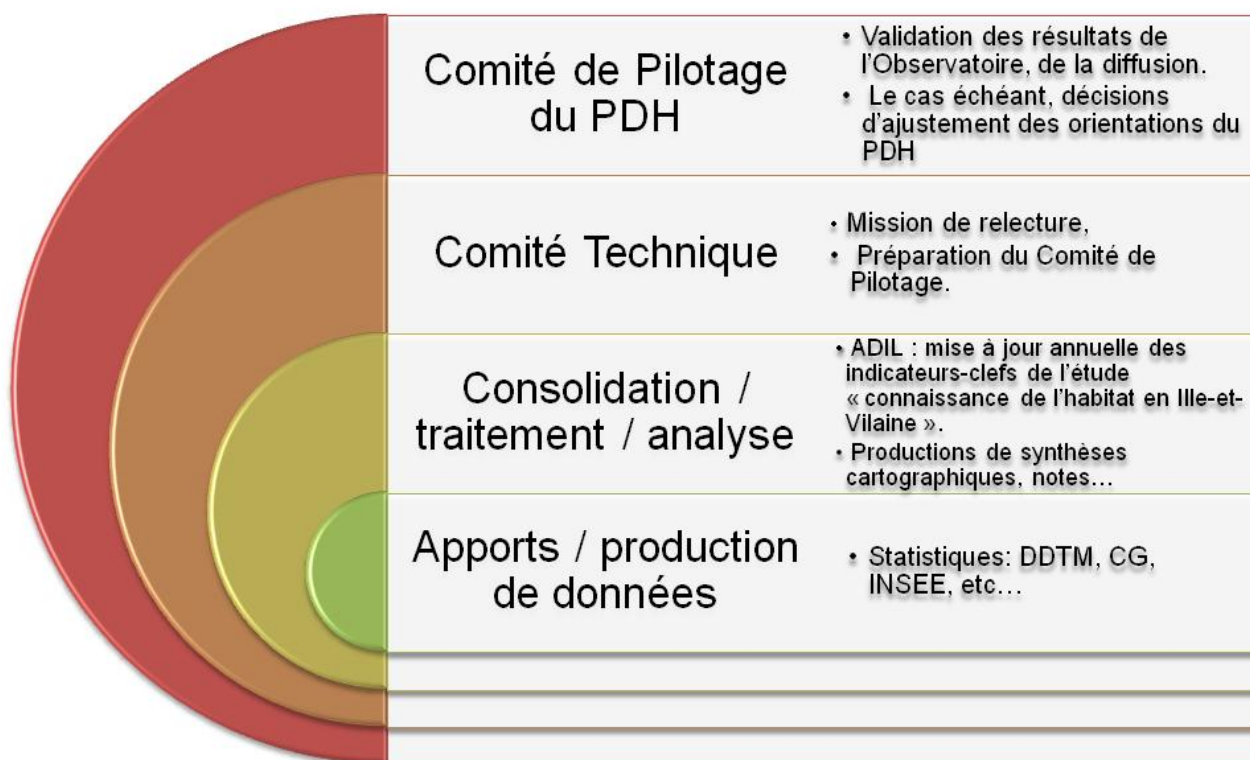
## 2. L'APPORT D'UN DISPOSITIF D'OBSERVATION ET D'ÉVALUATION DEPARTEMENTALE EN MATIÈRE D'HABITAT

### 2.1. LES OBJECTIFS

Le dispositif d'observation et d'évaluation à développer en lien avec le PDH peut revêtir dans les prochaines années un intérêt particulier en Ille-et-Vilaine, pour plusieurs raisons :

- Le portage, les instances et les outils de l'observation départementale en matière d'habitat existent déjà, et sont fortement structurés (rôle et expertise de l'ADIL, Conférence départementale de l'habitat...). Il est souhaitable de s'appuyer et conforter ces acquis.
- Pour l'élaboration du diagnostic du PDH, un travail très important a été engagé pour réaliser un état des lieux de l'habitat à une échelle territoriale fine (à l'échelle des différents EPCI actuels, délégataires ou non). Il apparaît tout à fait essentiel de s'appuyer sur ce travail, pour l'actualiser régulièrement et en faire bénéficier les collectivités locales pour leurs futures démarches (typiquement : de futurs PLH et observatoires liés).
- Enfin, il est nécessaire de rassembler et de mettre à disposition des acteurs les éléments de connaissance permettant d'évaluer régulièrement le degré d'atteinte des orientations affichées par le PDH. Il s'agit aussi, le cas échéant, d'être en mesure de réviser ces ambitions en fonction de l'évolution du contexte (réglementation, contexte départemental du marché de l'habitat au cours des prochaines années...). Pour ce faire, et compte tenu des ambitions fortement qualitatives portées par les orientations du PDH, la logique de suivi d'indicateurs quantifiables devra être accompagnée par des approches qualitatives.

## 2.2. LE DISPOSITIF D'OBSERVATION DU PDH : LE FONCTIONNEMENT PROPOSE



Différentes modalités d'organisation sont envisageables ; celle présentée ici s'appuie sur les acquis existants, le choix définitif relevant bien évidemment de considérations techniques, financières et stratégiques.

- Une mission de consolidation, traitement et analyse des données confiée à un opérateur clairement identifié, l'ADIL.

En fonction des indicateurs de suivi retenus (cf. annexe), différentes sources de données statistiques seront mobilisées. Il est important d'identifier un opérateur en charge et en capacité technique de les rassembler, les traiter et les analyser ; ceci pourrait s'inscrire parfaitement dans la continuité des travaux actuels de l'ADIL. Cette dernière pourra également préparer une note de présentation des évolutions du contexte d'intervention du PDH (suivi des évolutions réglementaires, du contexte du marché local de l'habitat...).

- **Une mission de relecture par le Comité Technique du PDH**

Si l'ADIL prépare les analyses, celles-ci sont débattues et approfondies par le Comité Technique émanant du Comité de Pilotage du PDH.

- **Une validation par le Comité de Pilotage, avant diffusion**

Le Comité de Pilotage valide annuellement les résultats de l'observation ; ces résultats contribuent directement aux décisions de ré-évaluer annuellement, le cas échéant, les orientations du PDH. Ce sont les résultats validés par le Comité de Pilotage qui sont ensuite diffusés auprès des partenaires, notamment dans le cadre des présentations au niveau départemental et des Pays (cf. infra).

## **2.3. LE CONTENU PREVISIONNEL DE L'OBSERVATOIRE DU PDH**

Les indicateurs à rassembler seront de deux ordres :

- **Des indicateurs permettant une actualisation régulière du diagnostic réalisé pour le PDH.**

Il s'agit de mettre à jour régulièrement les indicateurs-clefs, parmi ceux mobilisés dans l'étude ADIL « connaissance des territoires de l'habitat » et du diagnostic du PDH. Ces indicateurs permettront de tenir compte, pour les différents territoires analysés (département, Pays, EPCI...) des évolutions de la situation socio-démographique, de l'offre d'habitat, du contexte du marché local...

Ces indicateurs seront présentés sous formes de cartographies interactives éventuellement accessibles en ligne (illustrations figurant en annexe).

- **Des indicateurs permettant de suivre les orientations proposées par le PDH**

Des tableaux figurant en annexe détaillent les indicateurs de suivi à rassembler pour mesurer l'atteinte des ambitions du PDH, lesquelles s'inscrivent dans différentes logiques et échelles territoriales.

## **2.4. LE DISPOSITIF D'OBSERVATION DU PDH : UN OUTIL AU SERVICE DES TERRITOIRES LOCAUX**

Outre sa fonction de pilotage départemental du PDH, ce dispositif d'observation peut également être mis au service des collectivités locales dans leur propre démarche d'observation de l'habitat (à travers la nécessité de mettre en place et actualiser un observatoire local de l'habitat à l'issue de PLH, notamment).

Il est ainsi proposé que ce dispositif d'observation « PDH » puisse servir de « socle commun d'informations » statistiques, mis à disposition des collectivités locales (évitant ainsi des risques de mobiliser et traiter les mêmes données, au niveau local et national). Outre l'accès aux traitements statistiques « de base » concernant leur territoire, pour les EPCI l'accès au dispositif d'observation du PDH permet de disposer de données de comparaison pour les territoires voisins, ainsi que l'échelle Pays et départementale. Ceci permettra aux acteurs locaux de l'observation de l'habitat de se concentrer sur le recueil de données strictement locales et/ou plus qualitatives (suivi d'opérations précises, enquêtes qualitatives sur le profil des habitants, etc...).

Ce travail de coordination entre l'observatoire du PDH et les observatoires locaux permettra enfin de s'assurer de la cohérence des messages et analyses diffusés auprès des partenaires.



## 2.5. L'ÉVALUATION DES EFFETS DU PDH

Au-delà du suivi des réalisations des ambitions du PDH, il apparaît essentiel d'intégrer d'emblée une véritable dimension évaluative pour le PDH. Celle-ci devrait porter notamment sur l'atteinte des effets attendus de cette stratégie, ce qui peut être illustré par deux exemples :

- Des enquêtes qualitatives sur les opérations identifiées comme « emblématiques » du PDH (label, ou appel à projet), permettant de mesurer dans le temps si ces opérations ont effectivement respecté les critères fixés, si elles se différencient, en termes qualitatifs du reste de la production de logements... Il serait aussi pertinent de pouvoir mesurer le profil des habitants et leur satisfaction dans ces opérations « emblématiques ».
- L'évaluation régulière des polarités possibles : en fonction de critères objectifs (comme les évolutions démographiques, du niveau d'équipement, de la desserte en transports en commun), mais aussi des politiques publiques (évolution des polarités mises en avant dans les SCoT), cette cartographie des polarités est appelée à évoluer dans le temps. Elle pourra aussi être interrogée au regard des impacts produits par les opérations réalisées dans ces polarités.

Enfin, il apparaît souhaitable d'afficher le principe de réalisation d'une *évaluation à mi-parcours* (après 3 ans de mise en œuvre) de ce premier PDH d'Ille-et-Vilaine.

### 3. « BOITE A OUTILS » DES LEVIERS D'INTERVENTION MOBILISABLES PAR LES ACTEURS LOCAUX

Au-delà des cinq grandes orientations départementales, le PDH s'est attaché à préciser et à distinguer des priorités d'intervention en fonction des types de territoires. Neuf « thématiques » d'interventions ont été définies, correspondant à des degrés de priorités potentiellement différents selon le type de territoire.

Afin d'aider les acteurs locaux, au premier chef desquels les collectivités, à se mobiliser autour de ces priorités, et ainsi appuyer ou faire émerger des projets locaux allant dans le sens des ambitions départementales du PDH, l'idée d'une « boîte à outils » illustrative a été retenue.

*Les « fiches thématiques » de cette boîte à outils sont présentées en annexe. Elles ne constituent pas un programme d'actions (au sens notamment de ce que l'on trouve dans un PLH). Destinée avant tout aux collectivités locales, cette boîte à outils vise à illustrer des exemples ou des propositions d'intervention dont les collectivités pourraient prendre l'initiative, ou des leviers mobilisables pour favoriser la réalisation de projets allant dans le sens des orientations du PDH.*

Ces propositions sont essentiellement issues des différentes rencontres qui se sont déroulées dans chaque Pays au cours de l'élaboration du PDH (sessions de septembre et novembre 2011) ainsi que de la consultation écrite des partenaires. Les fiches ont donc été conçues comme une synthèse de ces différentes expressions. Elles reprennent notamment certaines actions déjà engagées, notamment par des intercommunalités, qui contribuent à répondre aux orientations visées à l'échelle départementale au travers du PDH. Sans viser l'exhaustivité des actions possibles, les fiches illustrent des exemples de dispositifs pouvant être mis en œuvre par différents types d'acteurs pour décliner les orientations du PDH.

Par définition, cette « boîte à outils » n'est pas figée, et évoluera dans la durée du PDH en fonction des évolutions du contexte juridique, de l'émergence de nouveaux dispositifs... Une des missions du Comité Technique du PDH sera d'assurer la mise à jour régulière de cette « boîte à outils », alimentée en particulier par des contributions possibles des territoires locaux identifiées lors des réunions locales qui seront organisées dans les prochaines années.

La mobilisation des outils n'est pas possible indifféremment sur tous les territoires. Elle dépend, bien entendu, de l'aspect contextuel des interventions envisagées. Certaines mobilisations sont encadrées et peuvent être réorientées suite à des évolutions stratégiques, politiques ou réglementaires.

Pour chacune des thématiques, les propositions sont organisées en trois grands registres d'interventions : l'organisation de moyens humains et de compétences classées sous le registre « ingénierie », les actions relevant des outils financiers ou réglementaires, et enfin les interventions relevant d'un registre plus opérationnel.



---

# Plan Départemental de l'Habitat d'Ille - et - Vilaine

---

2012 - 2017

---

**Annexes pour la mise en  
œuvre du PDH**

---

## Préambule

Ces annexes comprennent :

- Des éléments présentant le contenu du futur dispositif d'observation lié au PDH (outil développé par l'ADIL, présentation des indicateurs retenus).
- La « boîte à outils » des leviers mobilisables par les acteurs locaux pour aider à la mise en œuvre du PDH.

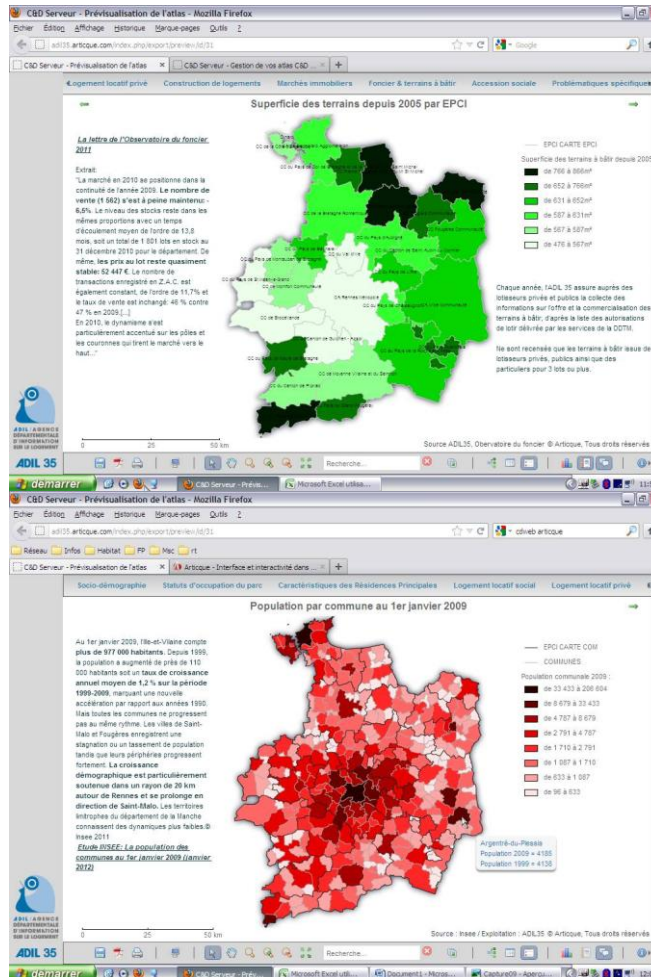
*NB : outre ces éléments, il convient de rappeler que les annexes du PDH comprennent des contributions au diagnostic, non intégrées ici compte tenu de la taille des documents :*

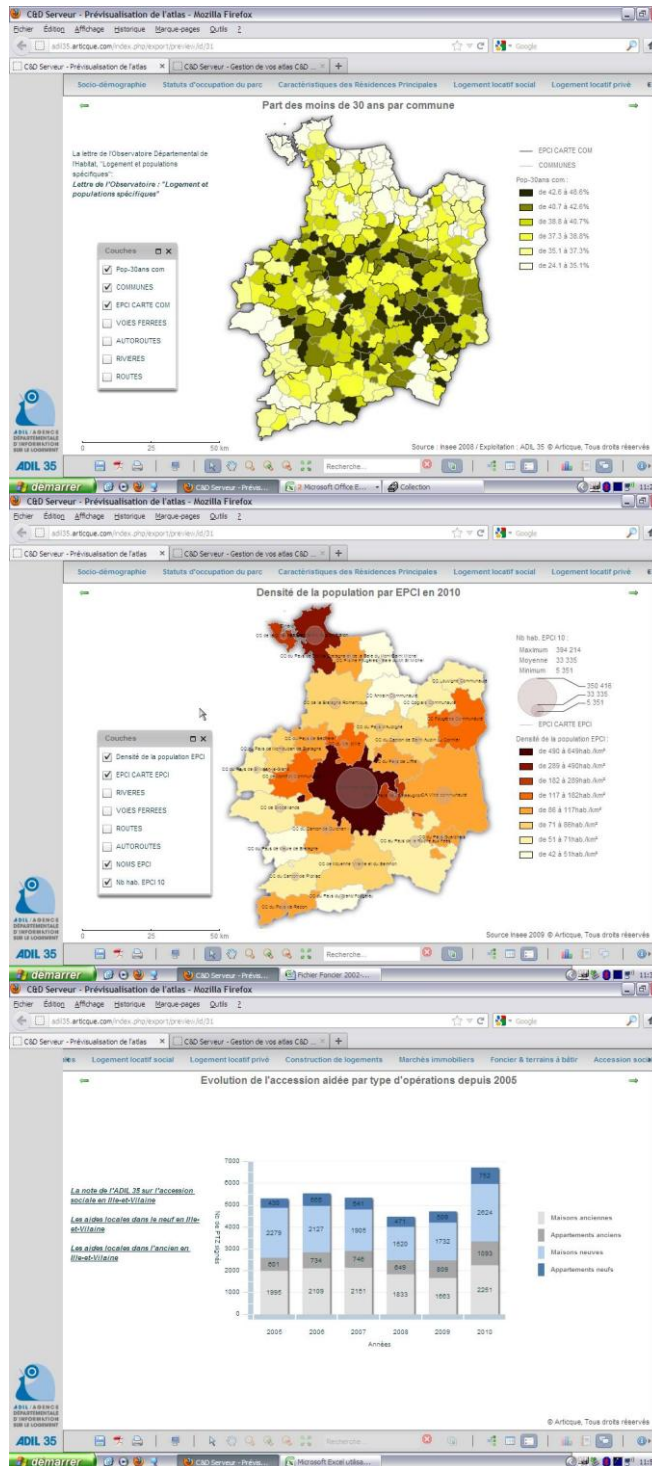
- *l'étude confiée par le Conseil général à l'ADIL 35 : « Connaissance des territoires compris dans la délégation des aides à la pierre du Conseil général ».*
- *des études équivalentes à celles de l'ADIL réalisées par Acadie-Cerur sur le territoire des 3 EPCI délégataires des aides à la pierre.*

## A. Le contenu prévisionnel de l'Observatoire du PDH

- Des indicateurs permettant une actualisation régulière du diagnostic réalisé pour le PDH.

Illustrations de l'Atlas départemental de l'habitat de l'ADIL 35, qui servira de base à ce travail d'actualisation.





- **Des indicateurs permettant de suivre l'atteinte des orientations proposées par le PDH**

Les tableaux suivants détaillent les indicateurs de suivi à rassembler pour mesurer l'atteinte des ambitions du PDH, lesquelles s'inscrivent dans différentes logiques et échelles territoriales.

### Le suivi des 5 grandes orientations départementales

Objectifs	Actions mesurables	Données mobilisables	Mobilisées par...
<b>Orientation 1 : Conforter l'attractivité et la fonction d'accueil résidentiel du département</b>			
Faire progresser l'offre de résidences principales à hauteur de 9 000 à 10 000 logements par an dont 8000 à 9000 constructions neuves	Quel est le niveau global ? Quelle est la part de la construction neuve par Pays ? (taux de construction, volumes, cartographie par pays et polarités)	SITADEL	ADIL
<b>Orientation 2 : Pour répondre aux besoins en logements, s'appuyer en priorité sur le potentiel existant</b>			
Remettre sur le marché environ 800 à 1 000 logements vacants par an	Quel est le volume de sorties de vacance globale? par Pays (en OPAH et en diffus) ?	ANAH	ETAT
	Quelle est la vacance par type de parc? Evolution du taux de vacance par Pays ?	FILOCOM	ADIL
	Comment se situe la vacance dans le parc public et comment évolue-t-elle ?	ADO Hlm	Conseil Général
Cibler prioritairement la production de nouveaux logements dans le tissu urbain existant	Comment évolue la consommation foncière départementale ? par Pays ?	SIG Consommation foncière de la DDTM	ETAT
Donner la priorité aux actions permettant de mobiliser le tissu urbain existant	Quelles sont les opérations emblématiques en renouvellement urbain ?	Foncier de Bretagne	ETAT
	Quelle est le volume de mutations, aliénations et ventes à l'échelle du département ? par Pays ?	- Fichier fiscal des mutations - PERVAL - DIA	ADIL
Mettre en place des actions foncières concomitantes d'incitation à la réalisation en renouvellement urbain	Quels sont les leviers actionnés par les collectivités ?	Suivi des bilans PLH	ETAT
		Aides mises en place par les collectivités	ADIL
Favoriser la démolition des biens anciens pour une reconstruction de produits neufs	Quelles sont les opérations ayant nécessité des démolitions ?	- ADOHLM (pour parc public) - Pour parc privé ?	?
Augmenter de l'ordre de 50% le niveau de densité moyen (passer de 14 logts/ha à 20 logts/ha)	Comment évolue le niveau de densité moyen au niveau départementale ? par Pays ?	SITADEL	ADIL



Objectifs	Actions mesurables	Données mobilisables	Mobilisées par...
-----------	--------------------	----------------------	-------------------

**Orientation 3 : Mettre l'accent sur deux moments-clefs en Ille et Vilaine du parcours résidentiel des ménages**

Favoriser un parcours résidentiel adapté aux parcours professionnels et familiaux des jeunes ménages à revenus modestes ou intermédiaires	Quels sont les leviers actionnés par les collectivités ?	Suivi des bilans PLH	ETAT
		Aides mises en place par les collectivités	ADIL
Répondre aux attentes liées au maintien à domicile en aidant au rapprochement des bourgs et des services et poursuivre voire amplifier la création d'offres d'habitat intermédiaire entre domicile et accueil en institution	Quels sont les leviers actionnés par les collectivités ?	Schéma gérontologique (pôle solidarité du Conseil Général)	Conseil Général
		ANAH (adaptation du parc)	ETAT

**Orientation 4 : Construire une stratégie de développement de l'habitat, des transports, des services et des équipements**

Prioriser les interventions sur les opérations desservies ou à proximité d'une desserte de transports en commun existante ou future et présentant un bon niveau d'équipements et de services	Suivre dans le temps une base d'offre d'équipements majeurs aux échelles locales	- Base permanente des équipements de l'INSEE - Questionnaire auprès des collectivités	ADIL
--	--	--	------

**Orientation 5 : Plus largement, inscrire les orientations territoriales du PDH en cohérence avec les politiques d'aménagement et les politiques sociales**

Décliner les orientations à l'échelle de différents niveaux de polarités	Reprendre les questions précédentes en apportant des réponses à l'échelle des polarités	En fonction des questions précédentes	
Localiser les priorités en matière de développement de l'offre locative sociale	Quelle est la part de production de locatif social dans les polarités ?	- Bilan des délégataires - Extraction SISAL	ADIL
Aider les ménages en situation de précarité énergétique	Combien de ménages aidés et pour quel volume d'aides ?	FART (ANAH)	ETAT (+CDHAT et Pact?)
		Aides mises en place par les collectivités	ADIL
		FSL (Conseil Général)	Conseil Général
		Réhabilitation du parc public (ADOHLM)	Conseil Général

## Le suivi des ambitions par Pays quantifiées

	Développement des résidences principales: Objectifs annuels moyens	Réalisation 2012	Réalisation 2013	Réalisation 2017??	Réalisation moyenne annuelle	% atteinte des objectifs annuels
<b>PAYS DE BROCELIANDE</b>	700 à 800					
<b>PAYS DE FOUGERES</b>	700 à 750					
<b>PAYS DE RENNES</b>	4800 à 5200					
<b>PAYS DE SAINT MALO</b>	1100 à 1300					
<b>PAYS DE VALLONS DE VILAINE</b>	550 à 650					
<b>PAYS DE VITRE</b>	850 à 950					
<b>PAYS DE REDON ET VILAINE</b>	300 à 350					
<b>Département</b>	9000 à 10000					
<b>REDUCTION DE LA VACANCE</b>						
	Mobilisation possible des logements vacants (moyenne annuelle)	Réalisation 2012	Réalisation 2013	Réalisation 2017??	Réalisation moyenne annuelle	% atteinte des objectifs annuels
<b>PAYS DE BROCELIANDE</b>	70 à 80					
<b>PAYS DE FOUGERES</b>	180 à 220					
<b>PAYS DE RENNES</b>	300 à 370					
<b>PAYS DE SAINT MALO</b>	80 à 120					
<b>PAYS DE VALLONS DE VILAINE</b>	40 à 60					
<b>PAYS DE VITRE</b>	60 à 70					
<b>PAYS DE REDON ET VILAINE</b>	70 à 80					
<b>Département</b>	800 à 1000					
<b>CONSTRUCTION NEUVE</b>						
	Cadrage de construction neuve (moyenne annuelle)	Réalisation 2012	Réalisation 2013	Réalisation 2017??	Réalisation moyenne annuelle	% atteinte des objectifs annuels
<b>PAYS DE BROCELIANDE</b>	625 à 725					
<b>PAYS DE FOUGERES</b>	500 à 550					
<b>PAYS DE RENNES</b>	4500 à 4800					
<b>PAYS DE SAINT MALO</b>	1000 à 1200					
<b>PAYS DE VALLONS DE VILAINE</b>	500 à 600					
<b>PAYS DE VITRE</b>	775 à 875					
<b>PAYS DE REDON ET VILAINE</b>	225 à 275					
<b>Département</b>	8000 à 9000					

**Le suivi de l'évolution de la place relative des polarités définies dans les ambitions départementales**

	dans les pôles principaux		Dans les pôles secondaires	
	Nombre de logements	% du total territoire	Nombre de logements	% du total du territoire
Construction neuve totale				
Production neuve locatif social				
Production neuve en accession sociale à la propriété				

	dans les pôles principaux	Dans les pôles secondaires	Globalement sur l'ensemble du territoire
moyenne de l'ensemble de la construction neuve (logt/ha)			

## **B. La « boîte à outils » des leviers mobilisables par les acteurs locaux, pour les différentes thématiques du PDH**

**Orientations départementales 1-2 : Conforter l'attractivité et la fonction d'accueil du département et, pour répondre aux besoins en logements, s'appuyer en priorité sur le potentiel de l'habitat existant**

### **Priorité d'action « Remise sur le marché des logements vacants »**

	Types d'intervention
Ingénierie	<p><b>Etude de repérage et analyse/expertise des situations de vacance</b>  <u>Principe</u> : Recenser le bâti vacant et l'analyser (état physique du bâti, état de propriété, potentiel de mutabilité tel que possibilité de mise en vente, ...). Eventuellement, l'étude peut cibler des secteurs prioritaires des communes qui concentrent des enjeux pouvant apparaître particulièrement importants, tels que les centres anciens, les rues commerçantes. Etude à initier éventuellement dans le cadre d'une OPAH, ou d'une étude globale d'aménagement communal.  <u>Partenariat possible</u> : ANAH / délégataire des aides à la pierre, DGI (base de données sur le bâti vacant), architectes CAU 35</p> <p><b>Aide à la concrétisation des opérations sur les sites en propriété publique ou ayant fait l'objet d'un portage foncier par un partenaire</b>  <u>Principe</u> : Apporter aux communes une information technique pour aider à sortir une opération sur un site ayant fait l'objet d'un portage foncier ou appartenant à une collectivité. Conseiller les collectivités sur les outils mobilisables pour la restructuration de bâti existant (tels que les opérations de restauration immobilière – ORI – de l'ANAH, les baux à réhabilitation, ...), aider à mettre en œuvre la remise sur le marché des logements vacants par l'apport de conseils.  <u>Partenariat possible</u> : Foncier de Bretagne, ANAH ou autre acteur disposant de compétences spécifiques en matière juridique et d'urbanisme opérationnel, architectes CAU 35</p>

Fiscalité - réglementation	<p><b>Instauration de la taxe communale sur les logements vacants (loi ENL):</b>  <u>Principe</u> : taxe d'habitation, pour logements vacants de plus de 5 ans (Code Général des Impôts, art. 1407 bis).</p>
Opérationnel	<p><b>Opérations de type OPAH</b>  <u>Principe</u> : outil d'intervention publique mis en place sur des territoires conjuguant des difficultés liées à l'habitat privé (plusieurs types d'opérations possibles en fonction des enjeux thématiques prioritaires du territoire concerné). Repose sur un partenariat entre les collectivités territoriales et l'ANAH et, le cas échéant, le délégataire des aides à la pierre, et sur un travail d'animation de la démarche. L'abondement par la collectivité, maître d'ouvrage de l'OPAH, permet une majoration de financement pour les propriétaires (occupants ou bailleurs) qui entreprennent des travaux d'amélioration de leur logement (taux de subvention variable en fonction des enjeux, des territoires et des partenaires). Les taux de subventions accordés varient pour chaque opération programmée en fonction des enjeux thématiques et des partenaires co-financeurs.  <u>Partenariat possible</u> : ANAH / délégataire des aides à la pierre, Région</p> <p><b>Appui financier à la remise sur le marché des logements vacants (publics et privés) dans les bourgs-centres</b>  <u>Principe</u> : Apport d'une aide financière destinée aux propriétaires de logements vacants pour les inciter à remettre sur le marché leurs logements. Cette aide, qui peut venir en abondement des aides de l'ANAH (ou des aides déléguées), peut relever de conditions d'attribution spécifiques, notamment pour élargir le spectre des bénéficiaires (en termes de niveau de revenu, de statut d'occupation, ...) par rapport à l'ANAH.  <i>ex : Fougères Communauté, Roche aux Fées, Vitré Communauté,</i>  <i>Ex. particuliers :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- CC Montauban, Louvigné Communauté : définition de critères d'attribution spécifiques</li> <li>- Rennes Métropole : doublement du PTZ pour primo accédants ciblé sur les copropriétés antérieures à 1980</li> </ul> <u>Partenariat possible</u> : ANAH / délégataire des aides à la pierre (notamment dans le cadre d'OPAH), Région, EPCI</p> <p><b>Participation au financement des opérations « lourdes »</b>  <u>Principe</u> : Apport d'une aide financière aux collectivités et aménageurs s'engageant dans des opérations de type recyclage des locaux et des friches d'activités, ou de restructuration d'immeubles...  <u>Partenariat possible</u> : Foncier de Bretagne (ingénierie et portage), ANAH / délégataire des aides à la pierre</p> <p>Conventionnement sans travaux  <u>Principe</u> : informer les propriétaires bailleurs de la possibilité de conventionner leur logement et des avantages fiscaux générés  <u>Partenariat</u> : ANAH / délégataire des aides à la pierre</p>

## Priorité d'action « Appui aux opérations de renouvellement urbain »

	Types d'intervention
Ingénierie	<p><b>Aide à la définition d'une stratégie d'intervention sur les centres bourgs</b>  <u>Principe</u> : Inciter les communes à engager une réflexion sur le devenir de leur centre bourg, les hypothèses d'évolution, les potentiels de transformation urbaine, les perspectives d'aménagement envisageables, notamment par des interventions de renouvellement urbain. Démarche pouvant se rapprocher du dispositif de Contrat d'objectif du Conseil Général. Ce type de réflexion peut également être intégré lors des démarches de révisions ou d'élaboration de PLU. Réflexions pouvant éventuellement être élargies à des échelles intercommunales pour mieux appréhender les questions de structuration de territoire et de positionnement / vocation des différentes communes, par exemple au travers d'un PLU intercommunal.  Ex : <i>Coglais Communauté</i>  <u>Partenariat possible</u> : EPCI, Région, (EcoFaur2), Foncier de Bretagne</p> <p><b>Aide à la concrétisation des opérations sur les sites ayant fait l'objet d'un portage foncier ou en propriété publique</b>  <u>Principe</u> : Apporter aux communes une information technique pour aider à sortir une opération sur un site ayant fait l'objet d'un portage foncier. Conseiller les collectivités sur les outils mobilisables pour la restructuration de bâti existant (tels que les opérations de restauration immobilière, les baux à réhabilitation, ...), conseiller sur les modalités de mise en œuvre de l'opération de renouvellement (étapes à franchir, outils potentiels à mobiliser – PUP, ZAC, versement pour sous-densité-, mode opératoire, calendrier envisageable, procédures, ...).  Ex : <i>CC Montauban et Roche aux Fées : formation et appui aux communes</i>  <u>Partenariat possible</u> : Foncier de Bretagne, ANAH ou autre acteur disposant de compétences spécifiques en matière juridique et d'urbanisme opérationnel</p> <p><b>Reproduire la démarche expérimentale « revitalisation des centres bourgs » aujourd'hui portée par Foncier de Bretagne sur Mellé (et Josselin dans le Morbihan)</b>  <u>Principe</u> : Engagement d'une démarche globale visant à inventer une méthode de travail concernant le renouvellement urbain dans les bourgs en Bretagne. Démarche comprenant 4 missions : une étude stratégique de référentiel foncier et immobilier et la conception d'un projet d'aménagement ; une mission de valorisation et de communication territoriale ; une mission de maîtrise d'œuvre ; une étude sociologique sur l'attractivité des centres-bourgs en Bretagne. Deux communes tests sélectionnées, dont une en Ille et Vilaine, Mellé.  <u>Partenariat possible</u> : Ademe, services de l'Etat (DDTM, DRAC, STAP)</p>

Fiscalité - réglementation	<p><b>Majorer la valeur locative des terrains constructibles situés en zone U au titre de la taxe foncière sur les propriétés non bâties (CGI, article 1396)</b></p> <p><u>Principe</u> : Lutter contre la rétention foncière en secteur urbain en majorant l'assiette d'imposition de la taxe foncière sur les terrains concernés et favoriser la densification des centres bourgs.</p>
Opérationnel	<p><b>Appui à des opérations de renouvellement urbain dans les polarités / centres-bourgs</b></p> <p><u>Principe</u> : Apport d'une aide financière pour certaines opérations s'inscrivant dans un projet global de renouvellement et de requalification (pouvant porter sur la démolition de bâti privé ou public, programmes HLM anciens, ...), ou sur la réhabilitation lourde de certains bâtiments, notamment dans le cadre d'opération de restauration immobilière, de baux à réhabilitation, ... en intégrant un travail parallèle sur les espaces publics</p> <p>Ex : <i>Coglais Communauté</i></p> <p><u>Partenariat possible</u> : aménageurs, Région (EcoFaur2), Foncier de Bretagne (portage et ingénierie)</p> <p><b>Participation au financement des opérations « lourdes »</b></p> <p><u>Principe</u> : Apport d'une aide financière ciblée sur des potentiels fonciers et immobiliers particuliers, tels que la mobilisation des dents creuses, recyclage des locaux et des friches d'activités, appui à la restructuration d'immeubles..., afin de tenir compte des surcoût de production du foncier</p> <p>Ex : <i>Rennes Métropole : majoration des aides « classiques » à la diversité de l'habitat pour les opérations immobilières en site de renouvellement urbain</i></p> <p><b>Portage foncier</b></p> <p><u>Principe</u> : Faire porter les coûts d'acquisition et/ou de conservation de la propriété d'un terrain qui n'a pas d'usage dans l'immédiat par un acteur disposant de ressources (notamment dans le cadre de mutualisations des moyens) et de compétences pour assurer cette fonction. Un dispositif complémentaire à celui en œuvre par Foncier de Bretagne peut être envisagé pour relayer l'outil régional, sur la base de principes différents, par exemple en termes de durée de portage, de territoire prioritaire, de niveaux de densité ou de mixité.</p> <p>Ex : <i>Rennes Métropole : dispositif de programme d'action foncière</i></p> <p><u>Partenariat possible</u> : aménageurs</p>



## Priorité d'action « Constitution de réserves foncières »

	Types d'intervention
Ingénierie	<p><b>Ingénierie</b>  <b>Identification des potentiels fonciers</b>  <u>Principe</u> : Etat des lieux du foncier pour repérer les gisements fonciers, veille / observation des secteurs à enjeux par le suivi des DIA communales. Outil support pour définir une stratégie ad hoc sur les secteurs à enjeux et faciliter la mobilisation des dispositifs possibles.  <i>Ex : Rennes Métropole, Fougères Communauté</i>  <u>Partenariat possible</u> : Foncier de Bretagne</p> <p><b>Convention cadre avec Foncier de Bretagne</b>  <u>Principe</u> : Décliner les objectifs du PPI (plan pluriannuel d'intervention) de Foncier de Bretagne par territoires et fixer les engagements pluri-annuels (montants d'investissements annuels, veille foncière....) sur l'EPCI concerné. Concrétisation des principes de la convention cadre via les « conventions opérationnelles » spécifiques à chaque site faisant l'objet d'un portage effectif.  <u>Partenariat possible</u> : Foncier de Bretagne</p> <p><b>Sensibilisation aux formes urbaines économes en foncier</b>  <u>Principe</u> : Développer la culture urbaine des élus, acteurs et habitants (en tant qu'usagers des aménagements) pour faciliter l'appropriation des projets par des outils d'information et de sensibilisation (expositions, formations, guides conseils), par des partenariats avec les formations d'architecture et d'urbanisme, par des ateliers pédagogiques, ...  <i>Ex : Pays de Vitré : guide d'opérations d'aménagement (par le Syndicat d'urbanisme)</i>  <u>Partenariat possible</u> : agences / syndicats d'urbanisme, architectes CAU 35</p> <p><b>Conseils sur les procédures, la stratégie et les négociations foncières</b>  <u>Principe</u> : Apporter aux communes un conseil sur toute la chaîne des politiques foncières, du choix de la procédure à la négociation avec les propriétaires fonciers pour l'acquisition de parcelles en passant par l'accompagnement à la définition de la stratégie foncière  <i>Ex : Rennes Métropole, St Malo agglomération, Pays de Vitré via Syndicat d'urbanisme</i>  <u>Partenariat possible</u> : aménageurs</p>



Fiscalité - réglementation	<p><b>PLU : servitudes d'attente (CU, L123-2)</b>  <u>Principe</u> : Code de l'urbanisme, art. L123-2a : « Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant à interdire (...) dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente (...) d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations (...) ou certains travaux ».  <u>Partenariat possible</u> : DDTM, Foncier de Bretagne</p> <p><b>ZAD (Zone d'aménagement différé)</b>  <u>Principe</u> : Une ZAD peut être créée afin de permettre à la collectivité de disposer d'un droit de préemption pour acquérir des parcelles destinées à la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement. Depuis 2010, la durée de validité de la ZAD est passée de 14 ans à 6 ans.  <u>Partenariat possible</u> : Foncier de Bretagne, SAFER, DDTM</p> <p><b>DPU (droit de préemption urbain), expropriation</b>  <u>Principe</u> : Les communes peuvent mobiliser différents outils pour acquérir du foncier bâti ou non bâti, notamment au travers du DPU (qui permet à la commune d'acquérir prioritairement un bien foncier ou immobilier lorsque celui-ci est sur le point d'être vendu) ou de l'expropriation (qui permet à une personne publique de contraindre une personne à céder la propriété de son bien, moyennant le paiement d'une indemnité).  <u>Partenariat possible</u> : Foncier de Bretagne, SAFER, DDTM</p>
Opérationnel	<p><b>Elaboration de programmes d'actions foncières</b>  <u>Principe</u> : Sur la base de la liste des projets d'opérations et de l'analyse du foncier, définition d'une stratégie et mobilisation des outils de maîtrise foncière.  <u>Partenariat possible</u> : Foncier de Bretagne (lien avec les conventions cadres et opérationnelles)</p> <p><b>Portage foncier</b> : Cf. fiche précédente</p>

## Orientation départementale 3 : Mettre l'accent sur deux moments-clefs en Ille-et-Vilaine du parcours résidentiel des ménages

### Priorité d'action « Appui à la primo accession sociale à la propriété »

	Types d'intervention
Ingénierie	<p><b>Accompagnement au montage des opérations : convention avec l'ADIL</b>  <u>Principe</u> : Les juristes de l'ADIL 35 proposent aux ménages candidats à l'accession une étude complète et personnalisée de leur projet (simulations financières et informations juridiques essentielles à la réalisation de l'opération envisagée).</p> <p><b>Encouragement du PSLA (prêt social location – accession)</b>  <u>Principe</u> : Inciter les opérateurs à développer des opérations en PSLA, qui présentent l'intérêt de faciliter l'accession à la propriété des ménages modestes dans un cadre sécurisé.  <u>Partenariat possible</u> : Bailleurs sociaux,</p>
Fiscalité - réglementation	<p><b>PLU : servitudes de mixité sociale</b>  <u>Principe</u> : Encourager l'usage des outils de mixité sociale dans le PLU : définition « d'emplacement réservé » (CU, L123-2b): seules les constructions répondant à l'objet de la réservation sont autorisées : définition d'un programme spécifique, contenu d'un programme), ou délimitation de « secteur délimité » (L123-1 16° : affectation d'une part du programme à des catégories de logements que le PLU définit dans le respect des objectifs de mixité sociale)  <i>Ex : St Malo agglomération, fixation d'un niveau de prix de sortie</i>  <u>Partenariat possible</u> : DDTM</p>

Opérationnel	<p><b>Création d'un PTZ « local »</b> <u>Principe</u> : Prise en charge de coûts d'intérêt d'un emprunt bancaire pour la construction ou l'acquisition d'un bien immobilier par un ménage en accession. Possibilité de définir des conditions et des modalités d'attribution singulières au regard des priorités visées (niveau de revenu, composition familiale, qualité du logement notamment en terme de performances énergétiques, localisation, montant global de l'opération, ...) <i>Rennes Métropole : doublement PTZ ciblé sur les copropriétés antérieures à 1980</i> <u>Partenariat possible</u> : organismes de crédit</p> <p><b>Appui aux opérateurs d'accession sociale</b> <u>Principe</u> : Aide financière aux producteurs de logements qui s'engagent à réaliser des opérations intégrant des conditions d'éligibilité sur les publics cibles, les niveaux de prix, la taille de terrain, ... <i>Ex : Vitré Communauté</i> <u>Partenariat possible</u> : constructeurs</p> <p><b>Appui financier à la location – accession</b> <u>Principe</u> : aide financière aux ménages sur la phase de l'accession dans le cadre des opérations en PSLA (Prêt Social Location Accession) <i>Ex : Conseil Général</i></p>
--------------	--

## Priorité d'action « Appui au développement d'offres ciblées senior »

	Types d'intervention
Ingénierie	<p><b>Diagnostique accessibilité par ergothérapeute</b>  <u>Principe</u> : Apporter aux personnes confrontées à une perte de mobilité un diagnostic d'accessibilité réalisé par un ergothérapeute pour aider à définir les travaux à envisager pour faciliter le maintien à domicile, en fonction des problématiques spécifiques de chaque personne et des particularités du logement  <u>Partenariat possible</u> : ANAH, travailleurs sociaux, CLIC, MDPH, Pact d'Ille-et-Vilaine, bailleurs sociaux, CDHAT</p>
Fiscalité - réglementation	<p><b>PLU : servitudes de mixité sociale (cf. fiche 4)</b></p>
Opérationnel	<p><b>Appui financier à la réalisation d'opérations locatives sociales à vocation d'accueil des seniors:</b>  <u>Principe</u> : prise en charge du surcoût lié aux petites typologies (plain pied, équipements spécifiques), organisation de la mutualisation avec d'autres structures d'accueil (partage de certains équipements et services par exemple), financement des parties communes (local d'accueil des familles, salle d'activités ou animations, ...). A lier notamment aux différents schémas départementaux et à l'intervention actuelle du Pôle Solidarité du CG, ainsi qu'au programme d'actions du PLH lorsque celui-ci prévoit la réalisation d'opérations locatives pour seniors.  <i>Ex : réflexion Pays de Redon pour financement des parties communes</i>  <u>Partenariat possible</u> : ANAH ou délégataire des aides à la pierre, travailleurs sociaux, CLIC, MDPH, Pact d'Ille-et-Vilaine, bailleurs sociaux, Conseil général</p> <p><b>Aide aux travaux d'adaptation des logements des particuliers</b>  <u>Principe</u> : Apport d'une aide financière aux ménages âgés nécessitant la réalisation de travaux d'adaptation de leur logement pour se maintenir dans leur domicile, notamment dans le cadre d'OPAH.  <i>Ex : OPAH, Coglais Communauté</i>  <u>Partenariat possible</u> : ANAH ou délégataire des aides à la pierre, travailleurs sociaux, CLIC, MDPH, Pact Arim, bailleurs sociaux architectes CAU 35, CDHAT</p>

## Orientations départementales 4-5 : Plus largement, inscrire les orientations territoriales du PDH dans les politiques d'aménagement et les politiques sociales du département

### Priorité d'action « Appui aux offres publics spécifiques »

	Types d'intervention
Ingénierie	<p><b>Études de besoins / recherche d'expériences</b>  <u>Principe</u> : Approfondir la connaissance des besoins des différents publics spécifiques par des enquêtes locales spécifiques et recherche de solutions innovantes via des retours d'expériences ou des visites d'opérations            Ex : <i>Roche aux Fées</i>  <u>Partenariat possible</u> : fichier départemental de la demande locative sociale, services de l'Etat (DDCS, DDTM), bailleurs sociaux, travailleurs sociaux, associations, structures d'hébergement, structures de formation, acteurs de l'insertion</p> <p><b>Encouragement au développement d'offres souples et diversifiées</b>  <u>Principe</u> : Faire connaître aux collectivités locales et aux différents acteurs travaillant avec les publics concernés les diverses modalités de réponses aux publics spécifiques, notamment les solutions souples telles que la sous-location et à la colocation dans le parc locatif social, à la location de chambres chez l'habitant, ... et valoriser ces formules.  <u>Partenariat possible</u> : bailleurs sociaux, propriétaires bailleurs, SIRES Clés...</p> <p><b>Partenariat pour favoriser les sorties d'hébergement et de dispositif</b>  <u>Principe</u> : Afin de faciliter les parcours résidentiels et d'assurer une bonne rotation des offres spécifiques proposées, améliorer le partenariat entre acteurs de l'offre d'habitat et acteurs de la demande (travailleurs sociaux, ...) pour adapter les solutions proposées et accompagner les personnes vers un logement de plus en plus autonome.  <u>Partenariat possible</u> : travailleurs sociaux, acteurs de l'habitat, services de l'Etat (DDCS-DDTM), Conseil Général (au titre des politiques sociales)</p>

Ingénierie	<p><b>Soutien à la sous-location</b>  <u>Principe</u> : La loi DALO a ouvert de nouvelles possibilités de sous-location et d'hébergement. Sont ainsi possibles la sous-location meublée ou non meublée des logements conventionnés du secteur locatif intermédiaire et du secteur social et très social, par des organismes publics ou privés au profit des personnes visées par la loi sur le droit au logement opposable ; la prise à bail par les organismes HLM de logements conventionnés du secteur locatif social et très social ; la sous-location à des organismes publics ou privés en vue de l'hébergement des demandeurs du droit au logement opposable dans le secteur locatif intermédiaire pour y héberger le public visé par la loi relative au droit au logement opposable. La complexité des textes et la diversité des montages juridiques n'incitent pas à l'utilisation des dispositifs. Aussi apparaît-il pertinent de développer des actions de conseil et d'accompagnement des initiatives.  <u>Partenariat possible</u> : ANAH ou délégataire des aides à la pierre, bailleurs sociaux, travailleurs sociaux, acteurs de l'habitat, Conseil Général, services de l'Etat (DDTM – DDCS)</p>
Fiscalité - réglementation	<p><b>PLU : inscription de zones et de règles propices compatibles avec les besoins des publics spécifiques</b>  <u>Principe</u> : Intégrer dans les PLU des règles sur la typologie de logements, un zonage adapté à l'accueil des gens du voyage (aires, sédentarisation) ...  <u>Partenariat possible</u> : DDTM, acteurs sociaux, associations représentatives des populations concernées  <b>PLU : servitudes de mixité sociale (cf. fiche 4)</b></p>
Opérationnel	<p><b>Appui au financement d'opération à destination des publics spécifiques</b>  <u>Principe</u> : Apport d'une aide financière à la réalisation d'opération dédiée à l'accueil, l'hébergement et l'accompagnement des publics spécifiques, en mettant l'accent sur la souplesse et la réactivité de l'offre (et donc des dispositifs). Par exemple, aide aux résidences ou à la production de logements à destination des publics cibles des politiques sociales : ménages à faibles ressources, personnes handicapées, saisonniers et jeunes actifs précaires, gens du voyage, ... L'objectif est d'articuler les actions en matière d'habitat aux dispositifs d'accompagnement relevant des politiques sociales.  <u>Ex</u> : <i>Louvigné Communauté : projet jeunes, CC Côte d'Emeraude : projet personnes en difficulté, CC Montauban : opération intergénérationnelle</i>  <u>Partenariat possible</u> : CIL, Bailleurs sociaux, services de l'Etat – DDCS, DDTM, Travailleurs sociaux, Associations</p>

Opérationnel	<p><b>Aide à la prise de risque</b> <u>Principe</u> : Prise en charge financière des risques liés à l'accueil de personnes en difficulté : gestion de la vacance liée à la rotation, sécurisation des bailleurs, apport de garantie de loyer, ... <i>Ex : Roche aux Fées</i></p> <p><u>Partenariat possible</u> : bailleurs sociaux, propriétaires bailleurs, structures d'hébergement, travailleurs sociaux, Conseil Général (au titre du FSL)</p> <p><b>Aide à l'ameublement</b> <u>Principe</u> : Pour renforcer la réactivité et la souplesse de l'offre d'habitat face aux besoins, financer l'aménagement de logements afin d'alléger le coût d'emménagement et faciliter la mobilité <u>Partenariat possible</u> : Conseil Général (au titre du FSL), bailleurs sociaux, travailleurs sociaux, ménages bénéficiaires</p>
--------------	---

## Priorité d'action « Aide à la réalisation de petites opérations locatives sociales »

	Types d'intervention
Ingénierie	<p><b>Études d'opportunité / de faisabilité</b></p> <p><u>Principe</u> : Au regard de la moindre tension du marché et de la moindre pression de la demande dans les secteurs ruraux, il importe de bien étudier préalablement l'opportunité d'une opération de production de logements, et ses conditions de faisabilité. Cela passe par une analyse des besoins locaux (notamment dans le cadre de PLH qui identifient les besoins locaux et fixent des objectifs territorialisés), la formulation d'hypothèses de montage opérationnel, la définition des modalités de financement.</p> <p><u>Partenariat possible</u> : délégataires des aides à la pierre, Bailleurs sociaux, DDTM, ADOHLM</p>
Fiscalité - réglementation	<p><b>PLU : servitudes de mixité sociale (cf. fiche 4)</b></p>
Opérationnel	<p><b>Aide au portage des petites opérations</b></p> <p><u>Principe</u> : Pour la réalisation de petites opérations de logement locatif social dans l'existant (acquisition-amélioration, tissu des villages) dont l'opportunité est confirmée, prise en charge du surcoût de réalisation, participation aux frais liés au risque de vacance... selon des conditions et des modalités à définir</p> <p><u>Partenariat possible</u> : Bailleurs sociaux</p>



## Priorité d'action « Aide aux ménages en situation de précarité énergétique »

	Types d'intervention
Ingénierie	<p><b>Promotion de l'auto réhabilitation</b>  <u>Principe</u> : Inciter les ménages en situation de précarité énergétique à améliorer la performance énergétique de leur logement par des travaux pouvant être réalisés par eux mêmes (isolation des combles et des parois, ...)  <u>Partenariat possible</u> : opérateur (Pact d'Ille-et-Vilaine, CDHAT, Espace Info Energie, ...) pour accompagnement des ménages (conseil technique, ...) et vérification de la qualité des travaux (en termes d'atteinte des objectifs d'amélioration des performances énergétiques), architectes CAU 35, Compagnons Bâisseurs</p> <p><b>Sensibiliser les acteurs aux enjeux de la précarité énergétique</b>  <u>Principe</u> : Former les entreprises (matériaux, techniques), aux travaux d'amélioration des performances énergétiques (isolation, chauffage, menuiserie, ...), sensibiliser les travailleurs sociaux aux enjeux pour qu'ils puissent relayer l'information auprès des ménages concernés, informer la population sur les enjeux, les actions possibles et les démarches à suivre  <i>Ex : Roche aux Fées, avec Ademe : information de la population</i>  <u>Partenariat possible</u> : ANAH / délégataire des aides à la pierre, CAPEB, Ademe, Espaces Info Energie, chambres consulaires, CLIC</p> <p><b>Information sur les opérations exemplaires</b>  <u>Principe</u> : Faire connaître aux différents acteurs (collectivités locales, professionnels de l'habitat et du bâtiment, travailleurs sociaux, population, ...) les opérations de lutte contre la précarité énergétique déjà réalisées (visite de logements réhabilités, retour d'expérience sur des actions de sensibilisation, formation, communication, ...)  <u>Partenariat possible</u> : ANAH / délégataire des aides à la pierre, opérateurs, chambres consulaires</p>

Opérationnel	<p><b>Appui financier pour la lutte contre la précarité énergétique et l'indignité</b> <u>Principe</u> : Apport d'une aide financière aux ménages engageant des travaux d'amélioration des performances énergétiques de leur logement, notamment pour le maintien à domicile des personnes âgées à ressources faibles en milieu rural (éventuellement dans le cadre d'OPAH) Ex : <i>Coglais Communauté</i> <i>Vitré Communauté</i> : prise en charge DPE après travaux et encouragement des filières locales</p> <p><u>Partenariat possible</u> : ANAH / délégataire des aides à la pierre (logique de complémentarité de l'ASE- aide de solidarité écologique - du programme Habiter Mieux), Conseil général</p> <p><b>Aide à l'adaptation et à la réhabilitation du parc social ancien</b> <u>Principe</u> : Apport d'une aide financière aux bailleurs sociaux engageant des travaux d'amélioration des performances énergétiques de leurs logements, éventuellement en définissant des principes ou des priorités d'intervention (par exemple, privilégier le rendement à la performance) <u>Partenariat possible</u> : ADOHLM, AROHLM, Région, Conseil général</p>
--------------	---

## Priorité d'action « Articulation entre habitat et projet d'aménagement (transports, services, équipements, ...) »

	Types d'intervention
Ingénierie	<p><b>Identification des secteurs à enjeux</b>  <u>Principe</u> : Repérage des secteurs géographiques disposant d'une offre de transports, de services et équipements (emplois, commerces, écoles, services publics, ...) et sur lesquels pourraient se développer de façon pertinente les futures opérations d'habitat (cf. polarités)  <u>Partenariat possible</u> : Région, DDTM, syndicat de SCOT, architectes CAU 35</p> <p><b>Conception d'une opération dans le sens d'un projet urbain global et transversal</b>  <u>Principe</u> : Au-delà du programme de logements et des questions de viabilisation, intégrer les questions de formes urbaines, d'organisation et de gestion des déplacements, d'accès aux équipements et services dans la réflexion et la conception des opérations d'aménagement  <u>Partenariat possible</u> : Aménageurs, architectes CAU 35</p>
Fiscalité - réglementation	<p><b>Adapter les règles des documents d'urbanisme aux objectifs poursuivis en termes d'aménagement et de développement</b>  <u>Principe</u> : Dans les SCOT, les PLH et les PLU, différencier les niveaux de densité et les règles selon la proximité d'un transport structurant  <i>Ex : Pays de Rennes : différenciation des objectifs de densité selon la proximité d'une gare</i>  <i>Coglais Communauté</i> : localisation d'aires de covoiturage  <u>Partenariat possible</u> : DDTM, Syndicat de SCOT, architectes CAU 35, communes</p>
Opérationnel	<p><b>Majoration des différents dispositifs d'aide</b>  <u>Principe</u> : Pour les opérations s'inscrivant dans une approche urbaine globale, majorer les différentes aides à l'aménagement  <u>Partenariat possible</u> : Région (EcoFaur2), Ademe</p>