



CÉRUR_
écrire
les territoires,
dessiner
la chose publique

Elaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH) n°3

Roche aux Fées Communauté

Document d'orientations

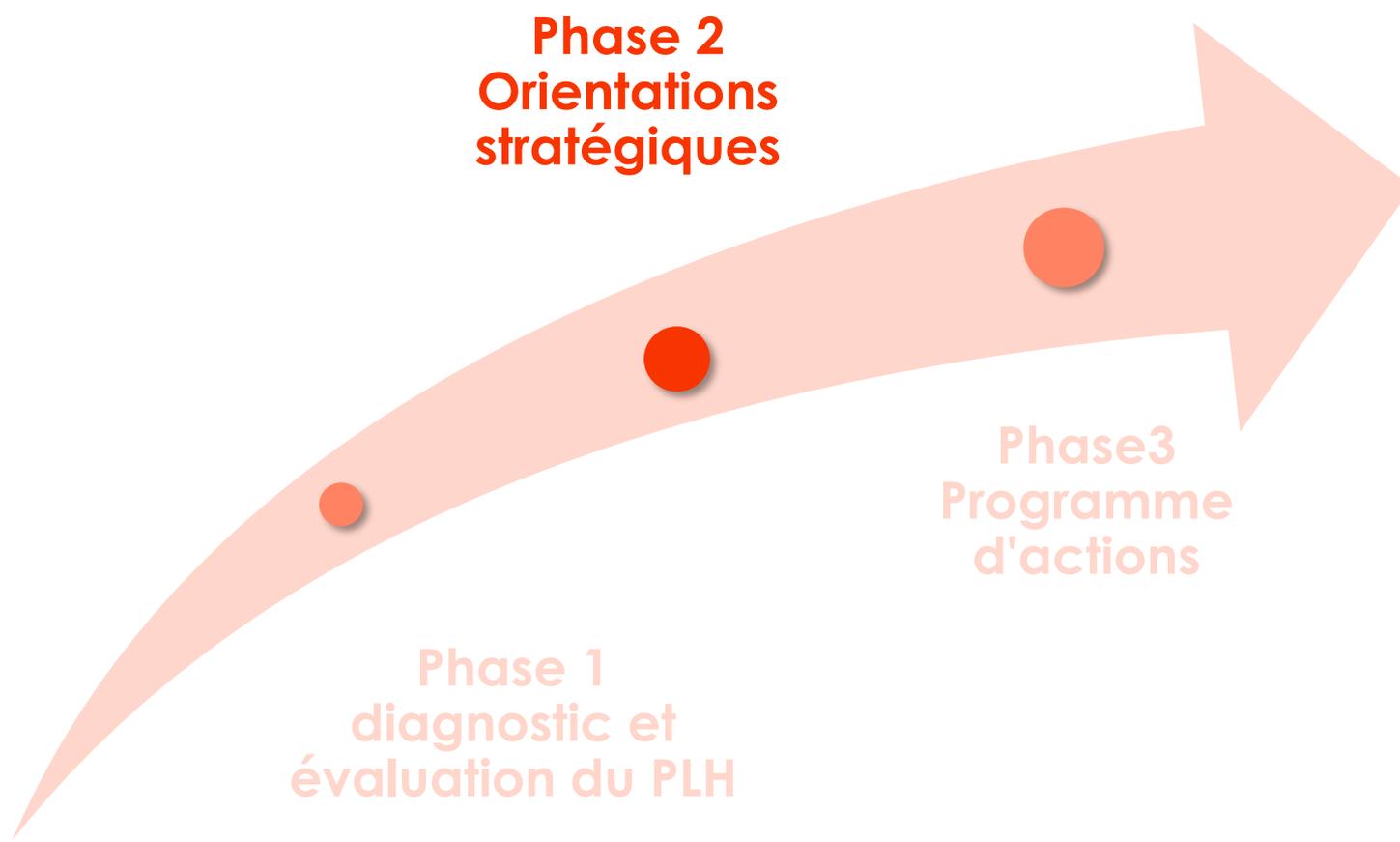


Roche aux Fées
COMMUNAUTÉ
TERRE DES POSSIBLES

7 Sommaire

- 7 Rappel des tendances et des éléments de référence qui cadrent la réflexion sur les orientations du PLH3 [Page 4](#)
- 7 Objectifs quantitatifs du PLH3 2022–2027 [Page 12](#)
- 7 Orientations qualitatives du PLH3 2022–2027 [Page 24](#)

Une démarche en 3 phases



Phase 2
Orientations
stratégiques

Phase3
Programme
d'actions

Phase 1
diagnostic et
évaluation du PLH

└ Rappel des tendances et des éléments de référence qui cadrent la réflexion sur les orientations du PLH3

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



Une dynamique démographique qui s'essouffle : 2,5%/an sur 1999-2008, 1%/an sur 2008-2013, 0,6%/an sur 2013-2018 ... 0,3% sur 2018-2022, 0% après 2022 ?



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

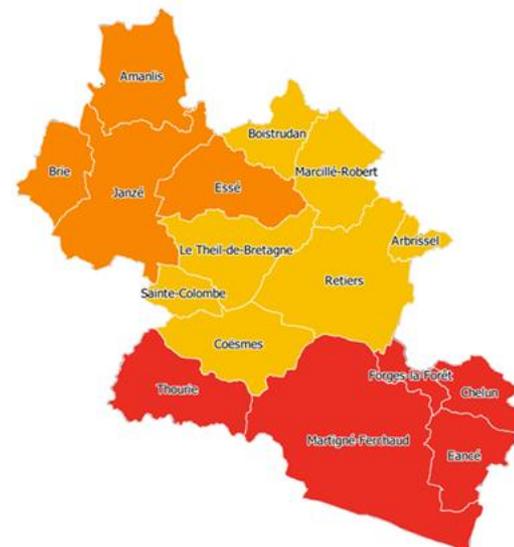
- **Les jeunes** qui ont du mal à décohabiter, avec trop peu de petits logements et de location
- **Les actifs** n'arrivent pas à se loger faute de logements adaptés en termes de typologie, statut d'occupation et de prix créant des difficultés d'embauche pour les entreprises
- **Les personnes âgées** ne peuvent pas réaliser leur parcours résidentiel : l'adaptation du parc permise par les aides ne permet pas de pallier au manque de collectif pour l'accueil de personnes âgées en centre-bourg



Un marché de plus en plus sélectif : tension sur les produits, prix qui s'emballent

- **Un caractère périurbain qui s'accroît** par le desserrement des actifs de Rennes Métropole
- **Un territoire qui ne réussit plus à attirer les jeunes ménages, et donc un desserrement qui s'accroît et un vieillissement démographique qui s'accroît**

Des écarts de dynamique qui s'accroissent entre secteurs : le secteur nord devient sélectif, absorbé par l'influence de Rennes Métropole, le secteur intermédiaire se rapproche des tendances du nord, le secteur sud retrouve une nouvelle dynamique (accueil des ménages, seule partie du territoire avec des prix abordables, ...)



Nord
Sud

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



Un parc existant qui poursuit sa requalification : la vacance diminue et les biens s'améliorent à condition que l'accompagnement par les collectivités continue d'être soutenu.



Une offre d'urgence qui se grippe car le nombre de logements locatifs sociaux est trop faible, ne permettant pas la sortie d'urgence



Des écarts qui se creusent entre les communes au risque d'une banalisation des paysages



Un marché qui passe aux mains des acteurs privés, par le déferlement de nouveaux opérateurs, et qui n'est plus maîtrisé par les puissances publiques, d'où la nécessité de poursuivre les coopérations avec les opérateurs qui arrivent sur le territoire



Des élus et des parties prenantes pleinement conscients des enjeux de gestion économe du foncier, mais des expériences de renouvellement urbain qui peinent à essaimer sur l'ensemble du territoire.

Une triple entrée pour définir la stratégie habitat

Traduction des ambitions définies par les élus du territoire

- Dans le cadre du SCoT
- A l'échelle de la Roche aux fées Communauté (projet de territoire, PCAET, stratégie économique)
- A l'échelle des pôles : PVD

Répondre aux enjeux mis en évidence à travers le diagnostic

Intégrer les attentes des partenaires (enjeux de l'Etat, orientations du PDH du CD35)

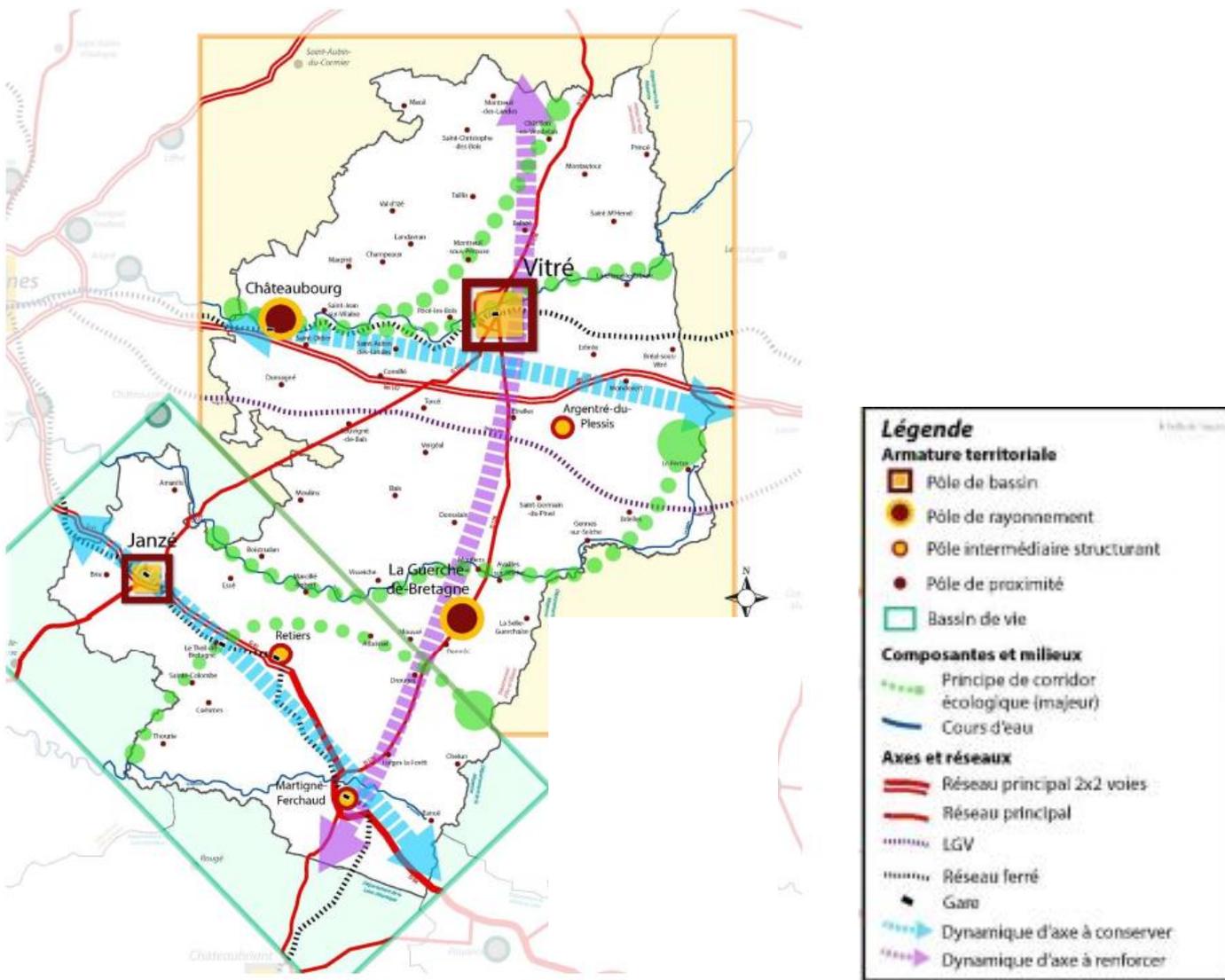
Objectifs quantitatifs

(offre neuve, interventions sur le parc existant)

Orientations qualitatives

(réponses aux besoins des publics)

Rappel : les ambitions et objectifs définis dans le SCOT



Rappel : les ambitions et objectifs définis dans le SCoT

FACILITER LE PARCOURS RESIDENTIEL SUR LE PAYS DE VITRE

Adapter une offre en fonction des caractéristiques du territoire et des évolutions démographiques

Production de logements pour le bassin de Janzé : 200 logements/an

Affirmer des polarités attractives qui structurent l'accueil de populations et renforcer le rôle des pôles intermédiaires structurants et des pôles de rayonnement

Conserver une mixité sociale et intergénérationnelle

Part de production de logements aidés :

- Pôle de bassin (Janzé) : 20%
- Pôles de structurants (Retiers et Martigné-Ferchaud) : 15 %
- Pôle de proximité : encouragements

REPARTIR L'ACCUEIL DES NOUVELLES POPULATIONS DE FACON EQUILIBREE

Permettre l'accueil de nouvelles populations dans chaque commune pour permettre le renouvellement des générations

Taux de croissance annuel global : environ 1,25% en moyenne

Favoriser une offre de logements équilibrée et conserver des pôles urbains stratégiques avec un parc de logements diversifié

Anticipation des phénomènes de desserrement des ménages et de vieillissement : prise en compte de l'évolution de la taille des ménages d'ici 2035 (Janzé : 2,2 ; Retiers et Martigné-Ferchaud : 2,4 ; pôle de proximité : 2,6)

Améliorer le parc existant

Enjeux et attentes de l'Etat vis-à-vis du PLH



Les enjeux

- La qualité du cadre de vie, notamment à travers les actions du programme PVD...
- La maîtrise de l'offre foncière, des coûts immobiliers, en particulier par les politiques d'urbanisme et d'actions foncières, en lien avec les objectifs du "zéro artificialisation nette"...
- La diversification de l'offre de logements pour répondre à tous les besoins, en particulier les "petits" ménages : jeunes ménages, populations âgées et/ou modestes, logement social...
- L'équilibre et l'attractivité du territoire, sa gouvernance : polarités et territoires ruraux, liens entre politique de l'habitat et projets du territoire (PCAET, CRTE...), concertation locale...



Trois points de vigilance soulevés par l'Etat :

- **L'urbanisme, le foncier et le cadre de vie**
 - Engager une réflexion sur l'opportunité d'un PLUi qui serait l'outil le plus cohérent pour coordonner et renforcer les politiques de maîtrise foncière et de cadre de vie et pour définir et mettre en œuvre la trajectoire du "zéro artificialisation nette"
 - Evaluer et poursuivre les démarches de densification, en y apportant si nécessaire les adaptations utiles pour finaliser les projets de densification déjà initiés.
- **Le dimensionnement du futur PLH et son adaptation aux conjonctures**
 - Rechercher des solutions permettant au PLH et aux objectifs de production qu'il va définir de s'adapter aux conjonctures, notamment par des évaluations régulières
- **L'attractivité du territoire et son développement économique**
 - Disposer d'une politique de l'habitat en relation étroite avec le développement économique du territoire. Aussi, il est essentiel que le PLH s'appuie également sur une stratégie de développement local

Un PLH qui converge avec les orientations du PDH

ORIENTATION 1 : Une offre de logements diversifiée

- Développer l'offre locative sociale publique et privée
- Soutenir l'accession sociale à la propriété
- Proposer des opérations entre logement ordinaire et hébergement en institution pour les personnes âgées ou en situation de handicap
- Faciliter l'accès au logement pour les jeunes actifs, saisonniers, apprentis
- Expérimenter, développer la modularité des logements, notamment pour les familles monoparentales et les personnes seules
- Accompagner la sédentarisation des gens du voyage et l'accueil des réfugiés
- Promouvoir une offre de logements avec un accompagnement social

ORIENTATION 2 : Une cohésion territoriale renforcée

- Rechercher un développement équilibré et une complémentarité entre les territoires
- Désenclaver les territoires en articulant transport et alternatives aux déplacements (télétravail, ...)
- Renforcer l'offre en services et en équipements dans les territoires ruraux
- S'assurer de la complémentarité des dispositifs déployés par les différents acteurs de l'habitat
- Pour rendre attractifs les centres-bourgs, penser habitat + services + mobilité

ORIENTATION 3 : Une dynamisation des centres villes et des Centres bourgs

- Limiter la consommation foncière
- Remettre sur le marché les logements vacants des centres-bourgs et centres-villes
- Proposer une offre attractive de logements adaptés aux territoires et à la demande
- Préserver la qualité patrimoniale du bâti ancien pour valoriser le cadre de vie
- Poursuivre la rénovation énergétique des logements du parc privé et du parc social
- Intégrer l'impact environnemental de l'habitat dans la conception des logements et des aménagements
- Développer des programmes de logements alliant mixité fonctionnelle, sociale et intergénérationnelle

ORIENTATION 4 : Partager les expériences et soutenir les politiques de l'habitat

- Mettre en réseau les acteurs locaux et les partenaires de l'habitat pour essayer
- des solutions innovantes
- Animer un observatoire de l'habitat pour partager les informations et les analyses
- Accompagner les collectivités et les ménages

Source : synthèse Plan Départemental de l'habitat (PDH) 2020-2025
<https://adoc.ille-et-vilaine.fr/index.php/s/rH5MH9Dagkk5JMj>

↳ Objectifs quantitatifs du PLH3 2022– 2027

Quels sont les moteurs des besoins en logements ? Quelles sont les réponses possibles ?

BESOINS

Réduction de la taille moyenne des ménages
Vieillesse, séparations, décohabitation



Disparition de résidences principales
Démolition, fusion de petits logements, transformation de RP en RS, développement de la vacance



Gain ou perte d'habitants

« Point mort »
=
nombre de logements nécessaire pour stabiliser la population

REPONSES

Construction neuve



Transformations dans le parc existant

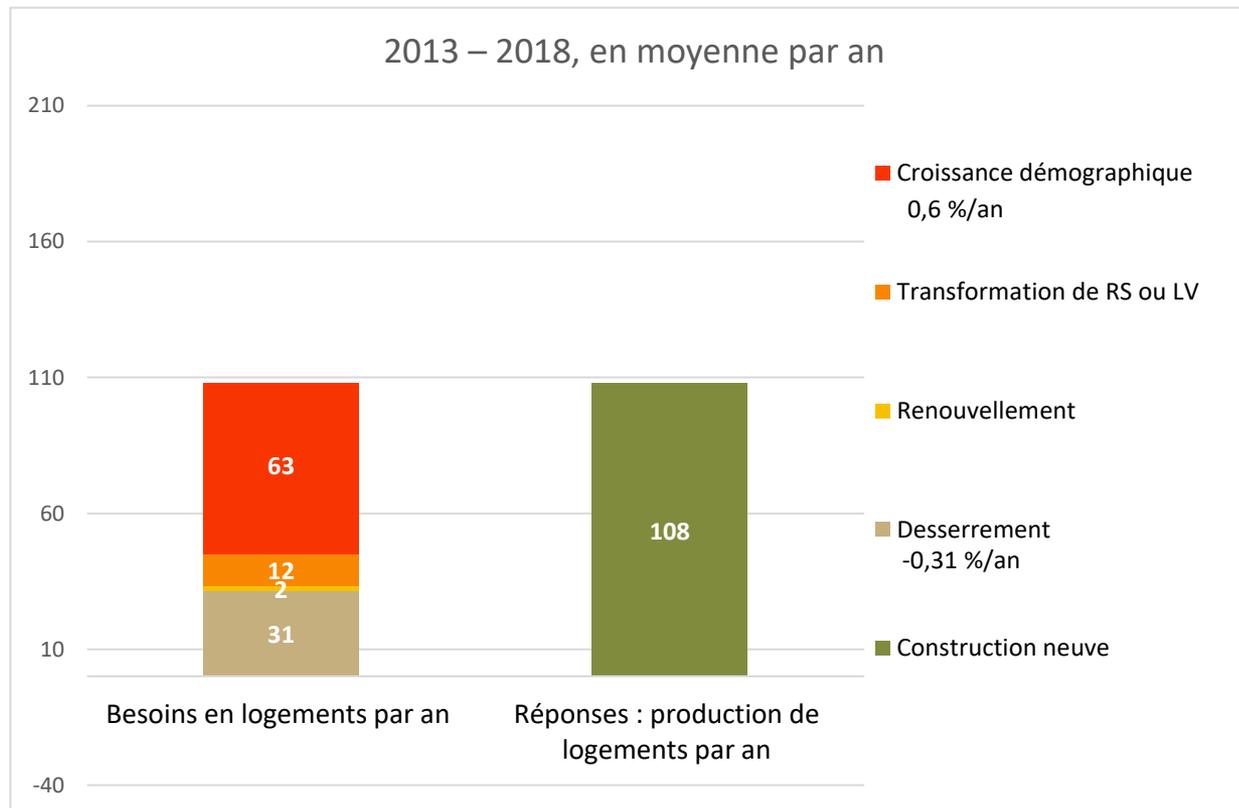
Remise sur le marché de logements vacants, division de grands logements, transformation de RS en RP



Production de logements nouveaux et réponse aux besoins

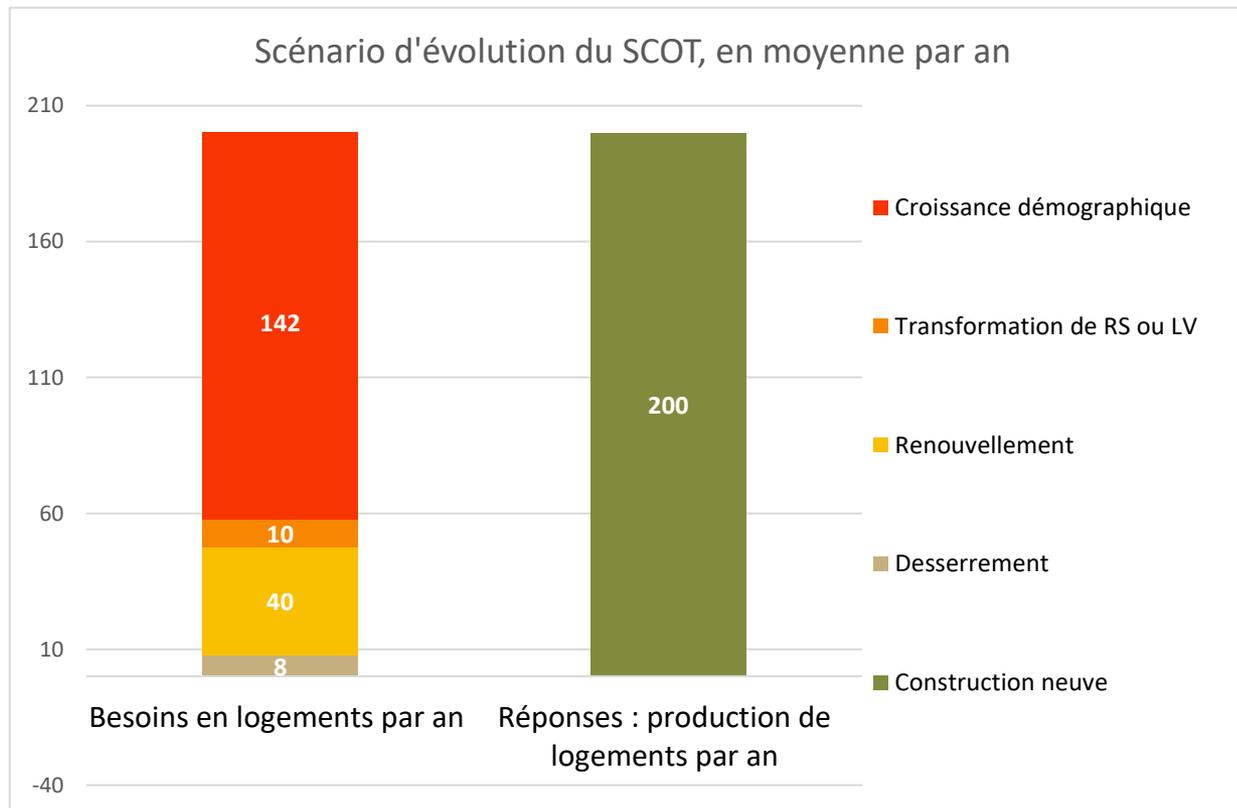
Regard rétrospectif : à quoi a servi la production de logements entre 2013 et 2018 ?

- 2013-2018 : production de 108 logements par an en moyenne
- 42% des besoins liés au point mort
- 58% des besoins liés à l'augmentation de population



Scénario d'évolution du territoire selon les objectifs définis dans le SCOT

- Croissance démographique : 1,25%/an
- Evolution de la taille des ménages : -0,07 %/ an
- Objectif de production de logements : 200/ an
- 29% pour le point mort, 71% pour l'augmentation de population

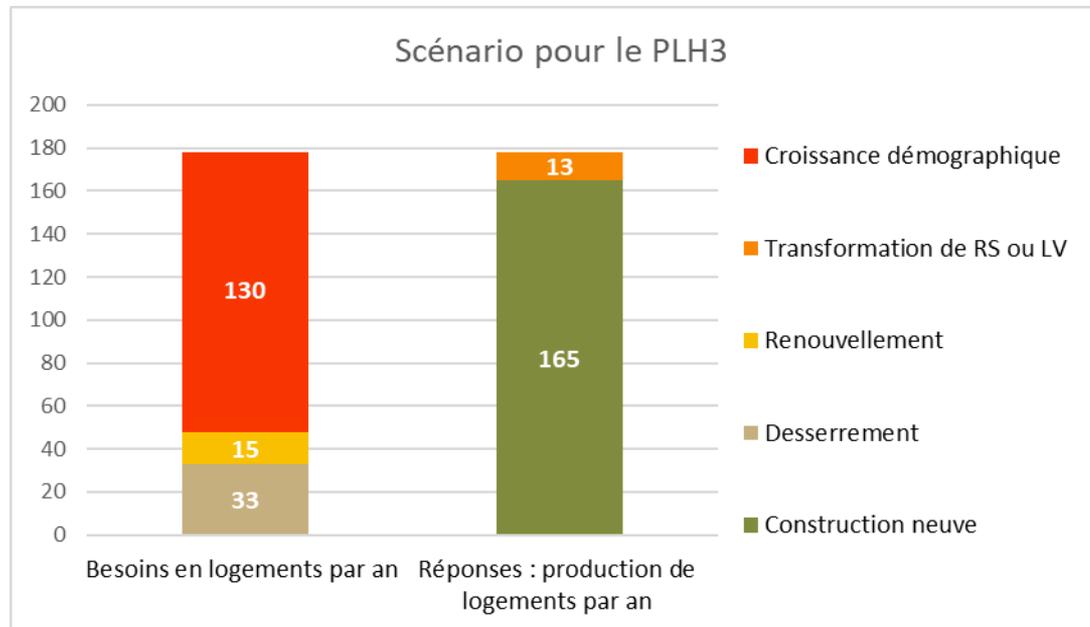


Scénario d'évolution du territoire selon les hypothèses retenues lors du séminaire avec les élus

- **Croissance démographique** : 1,12%/an – Ce rythme est jugé souhaitable pour maintenir les équipements (notamment les écoles), réaliste (au regard des dynamiques d'attractivité actuelles et des impératifs de gestion économe du foncier), gérable en termes d'impacts sur les équipements et services. Il correspond à celui qui avait été retenu sur le PLH2 mais les conditions semblent aujourd'hui mieux réunies pour atteindre cet objectif :
 - Le marché s'est fortement activé sur les dernières années, par une demande accrue : si les bases de données aujourd'hui disponibles ne traduisent pas encore cette nouvelle dynamique, la baisse de la vacance permet d'illustrer cette reprise.
 - Une desserte du territoire améliorée, favorable à l'accueil de nouveaux ménages, par la finalisation de la quatre voies Rennes – Angers, et la modernisation de la ligne ferrée. En conséquence, le territoire de Roche aux Fées Communauté, en particulier le secteur nord mais aussi désormais le secteur intermédiaire, s'inscrivent pleinement dans la dynamique d'expansion du pôle métropolitain rennais (cf. INSEE, périmètre aire d'attraction de Rennes).
 - La période de crise sanitaire rebat les cartes des parcours résidentiels : Le développement du télétravail pourrait influencer les pratiques de travail et les arbitrages de mode de vie des actifs ; les territoires plus ruraux bénéficiant d'un cadre de vie correspondant aux nouvelles attentes peuvent en être les grands gagnants
 - Parallèlement, la dynamique économique demeure active et l'emploi continue de progresser sur le territoire.
 - Les communes maîtrisent mieux le foncier qu'au moment de l'élaboration du PLH2 (plusieurs sites de projets étaient alors en phase de négociation foncière) : aujourd'hui les projets sont très avancés en termes de maîtrise foncière et les conditions de réalisation sont donc optimales.
- **Evolution de la taille des ménages** : -0,3 %/ an, soit 2,36 personnes par ménage, compte tenu des perspectives de vieillissement important qui va s'accroître (cf. intervention Audiar). Ainsi, à l'échelle du Pays de Vitré – Porte de Bretagne, l'INSEE prévoit que la part des ménages âgés de 65 ans ou plus passera de 25,3% en 2017 à 36,7% en 2040, soit une hausse annuelle moyenne de 2,6%.
- **Evolution RS et LV** : 13 logements vacants de moins par an – La vacance a fortement baissé sur les dernières années (cf. données Lovac et dires d'acteurs). Le nombre de logements vacants à remettre sur le marché est donc limité et complexe à traiter. Néanmoins, Roche aux Fées Communauté souhaite agir activement pour mobiliser au mieux ce potentiel (notamment en prenant appui sur les dispositifs Petites Villes de Demain)
- **Renouvellement** : disparition de 15 logements par an, notamment sous l'effet du développement des opérations de renouvellement urbain (démolition – reconstruction)

Scénario d'évolution du territoire selon les hypothèses retenues lors du séminaire

- ⇒ Les hypothèses retenues conduisent à un besoin de construction de 165 logements neufs par an
- ⇒ la remise sur le marché de 13 logements vacants par an
- ⇒ **soit une production globale de l'ordre de 180 logements par an**



La prise en compte d'un éventuel retournement de marché

Les périodes récentes et en cours ont montré à quel point l'époque est marquée par un contexte très mouvant qui impacte les ménages, leurs choix résidentiels et, par voie de conséquence, qui impacte les politiques publiques.

Les territoires subissent ainsi les effets des aléas qui se jouent à des échelles supra et sur lesquels ils n'ont pas prise : crise sanitaire, évolution des relations internationales, impacts sur le coût des énergies (et donc sur les choix résidentielles des ménages), sur les revenus des ménages et les taux d'intérêt (et donc sur les conditions d'emprunt pour l'acquisition d'un bien immobilier), évolution des stratégies des partenaires (politiques de l'Etat, ...) ...

L'exercice de prospective s'avère donc particulièrement périlleux. Aussi, à la demande des services de l'Etat, le PLH de Roche aux Fées Communauté intègre l'hypothèse d'un deuxième scénario qui résulterait d'un éventuel retournement de marché.

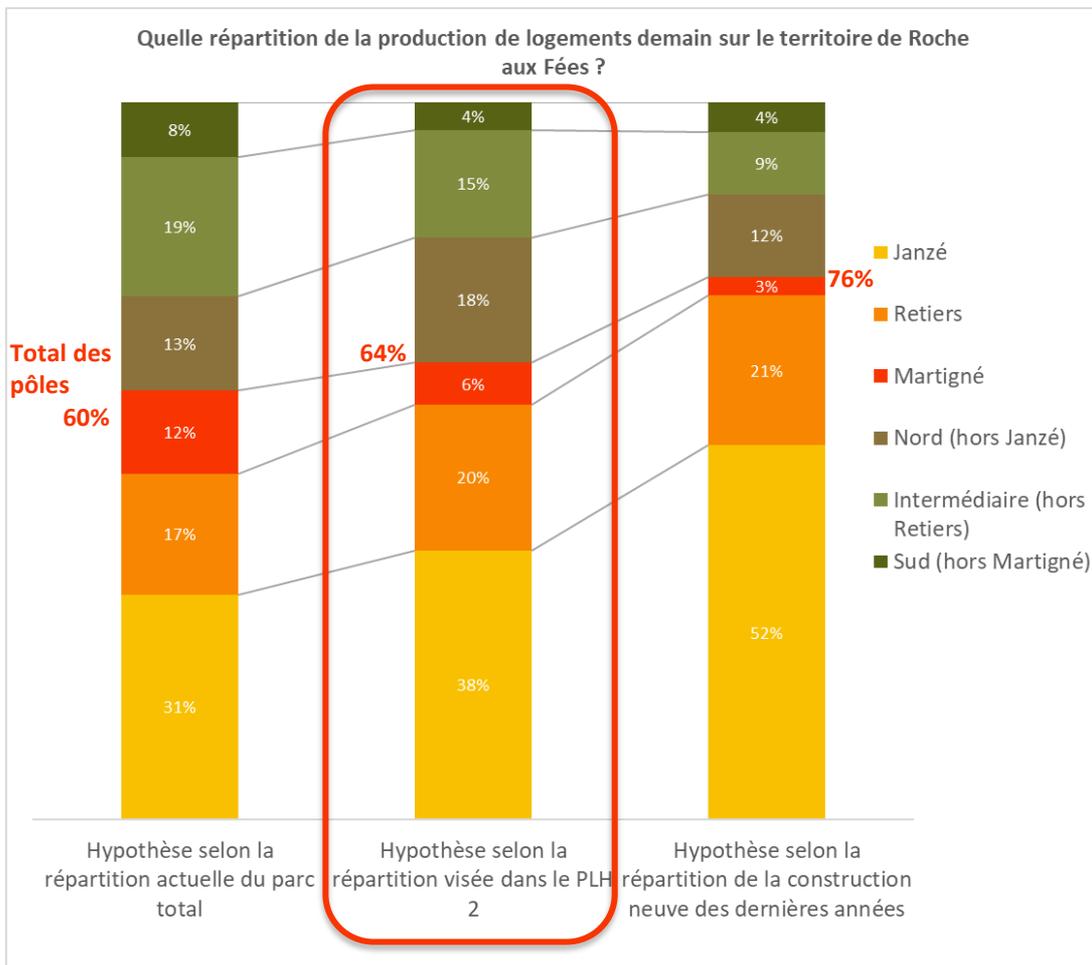
Un tel scénario de crise aurait des impacts sur la croissance démographique qui pourrait peut-être passer à 0,8% par an, par l'effet d'une moindre attractivité (baisse du solde migratoire) et/ou d'une moindre natalité (baisse du solde naturel).

Les autres paramètres seraient a priori moins impactés par un retournement de conjoncture : le desserrement est avant tout lié à la population vivant déjà sur le territoire (vieillesse, décohabitation), et les évolutions du parc de logement (renouvellement, évolution des résidences secondaires et logements vacants) étant quant à lui très lié aux actions des politiques menées localement (PLH, projets urbains des communes, ...).

Ainsi, ce scénario se solderait par un besoin de l'ordre de 140 logements par an, dont 127 logements neufs.

Le bilan à mi parcours sera l'occasion de vérifier la trajectoire prise par le territoire de Roche aux Fées Communauté en termes de dynamique démographique.

Quel équilibre territorial viser ?



- ⇒ Des votes qui se sont orientés vers l'hypothèse de répartition du PLH n°2
- Objectif : créer les conditions pour atteindre cet équilibre territorial souhaité

⇒ Philosophie de l'équilibre territorial visé :

- **Renforcer les pôles** : optimiser l'offre de services existants (mobilité, commerces, équipements et services publics), accompagner le développement économique important observé sur Retiers, préserver une fonction de polarité de proximité à Martigné Ferchaud (appui sur la démarche PVD)
- **Prévoir un développement résidentiel des secteurs cohérent avec leurs spécificités en termes d'attractivité et de développement économique** : mettre l'accent sur le développement résidentiel du secteur nord, qui cumule une forte attractivité liée au desserrement de l'agglomération rennaise et hausse importante de l'emploi
- **Lutter contre les risques de décrochage des communes plus fragiles**

⇒ **A NOTER** : les principes de cet équilibre territorial demeurent identiques, quel que soit le scénario d'évolution démographique qui se réalisera (scénario souhaitable à 1,12% ou scénario de crise à 0,8%)

Quel équilibre territorial viser ? déclinaison de l'objectif global par pôle et par secteur

| | Rappel : Logements autorisés 2016-2021 | Sur les 6 ans du futur PLH | | | | | |
|---------------------------------|---|--|---|---|--|---|------------|
| | | Part dans l'objectif de production global | Répartition de la production globale | dont Remise sur le marché de logements vacants * | dont reprise de bâti existant | dont construc tion de logements neufs | |
| Janzé | 426 | 63% | 38% | 405 | 37 | 54 | 314 |
| Retiers | 150 | | 21% | 220 | 10 | 12 | 198 |
| Martigné-Ferchaud | 27 | | 4% | 46 | 10 | | 36 |
| Nord (hors Janzé) | 80 | | 16% | 167 | 2 | | 165 |
| Intermédiaire (hors Retiers) | 72 | | 18% | 195 | 20 | | 175 |
| Sud (hors Martigné) | 39 | | 4% | 40 | 5 | | 35 |
| | 794 | | 100% | 1073 | 84 | 66 | 923 |

* Remise sur le marché de logements vacants : viser 7,4% de la production globale de logements par remise sur le marché de logements vacants

Quelle répartition territoriale de l'objectif de production ?

Consolidation des objectifs suite aux rencontres communales du 14/06/22

La déclinaison territoriale de l'objectif de production a fait l'objet de nombreux échanges, écrits et oraux, au sein de la collectivité et avec chaque commune.

Le premier recensement des souhaits des communes aboutissait à la production de 1 217 logements minimum (certains projets n'étant pas toujours affinés en termes de volume de logements ou de calendrier de réalisation) sur les 6 ans, soit un chiffre nettement supérieur à l'objectif global défini à l'échelle communautaire.

Les différents échanges qui se sont tenus ont permis d'ajuster au mieux les objectifs du PLH avec les projets communaux, en tenant compte de l'état d'avancement des opérations identifiées, de la réalité de marché, et des principes d'équilibre territorial définis collectivement lors du séminaire élus. Ce travail d'échange a permis d'aboutir au chiffre de 1 073 logements à produire, et à une déclinaison communale cohérente avec les principes d'équilibre.

| SECTEUR | COMMUNE | OBJECTIF DE PRODUCTION | PART DANS L'OBJECTIF DE PRODUCTION | |
|-----------------------|--------------------------|------------------------|------------------------------------|------------|
| Secteur nord | Amanlis | 36 | 3% | 16% |
| | Brie | 50 | 5% | |
| | Essé | 81 | 8% | |
| | Janzé | 405 | 38% | 38% |
| Secteur intermédiaire | Arbrissel | 4 | 0% | 18% |
| | Boistrudan | 22 | 2% | |
| | Coësmes | 48 | 4% | |
| | Marcillé-Robert | 25 | 2% | |
| | Sainte-Colombe | 5 | 0% | |
| | Le Theil-de-Bretagne | 91 | 8% | |
| | Retiers | 220 | 21% | 21% |
| Secteur sud | Chelun | 4 | 0% | 4% |
| | Eancé | 7 | 1% | |
| | Forges-la-Forêt | 5 | 0% | |
| | Thourie | 24 | 2% | |
| | Martigné-Ferchaud | 46 | 4% | 4% |
| RAF COM | | 1073 | | |

Quelle répartition territoriale ?

| SECTEUR | COMMUNE | Objectif de production | Nb logements remise sur le marché LV, restructuration bâti existant, chgt destination | Nb logements projet intégrant une partie de reprise de bâti existant | NB de logements neufs | Total logements en extension | Nb logements en renouvellement urbain | Nb logements en densification urbaine |
|-----------------------|----------------------|------------------------|---|--|-----------------------|------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Secteur nord | Amanlis | 36 | 2 | 0 | 34 | 18 | 6 | 12 |
| | Brie | 50 | 0 | 0 | 50 | 45 | 0 | 5 |
| | Essé | 81 | 0 | 0 | 81 | 71 | 0 | 10 |
| | Janzé | 405 | 37 | 54 | 314 | 35 | 121 | 249 |
| Secteur intermédiaire | Arbrissel | 4 | 1 | 0 | 3 | 0 | 1 | 3 |
| | Boistrudan | 22 | 2 | 0 | 20 | 20 | 2 | 0 |
| | Coësmes | 48 | 15 | 0 | 33 | 24 | 22 | 2 |
| | Marcillé-Robert | 25 | 0 | 0 | 25 | 20 | 0 | 5 |
| | Retiers | 220 | 10 | 12 | 198 | 48 | 87 | 75 |
| | Sainte-Colombe | 5 | 2 | 0 | 3 | 0 | 0 | 5 |
| | Le Theil-de-Bretagne | 91 | 0 | 0 | 91 | 77 | 9 | 5 |
| Secteur sud | Chelun | 4 | 0 | 0 | 4 | 2 | 0 | 2 |
| | Eancé | 7 | 0 | 0 | 7 | 3 | 0 | 4 |
| | Forges-la-Forêt | 5 | 0 | 0 | 5 | 3 | 0 | 2 |
| | Martigné-Ferchaud | 46 | 10 | 0 | 36 | 21 | 0 | 15 |
| | Thourie | 24 | 5 | 0 | 19 | 17 | 0 | 3 |
| RAF COM | | 1073 | 84 | 66 | 923 | 402 | 248 | 395 |
| | | | 8% | 6% | 86% | 37% | 23% | 37% |

La répartition de la production s'inscrit bien dans la trajectoire ZAN : en effet, seule 37% de la production de logements est envisagée en extension urbaine. La majorité de la production se réalisera donc sans consommation foncière, via des opérations de densification ou de renouvellement urbain.

Quelle répartition par produit ?

| | | Structure du parc de logements en 2018 (source : Insee) | Estimation du poids dans la production entre 2016-2021 | Objectif de répartition de la production dans le PLH | |
|---------------------------------|--|--|--|--|--|
| | | | | Taux dans la production globale | Soit en nombre de logements sur 6 ans, |
| Logement locatif aidé | PLUS / PLAI / PLS bailleurs, logements conventionnés parc privé ou communal | 5% | 19% | 20% | 216 |
| Logement locatif privé | PLS investisseur, dispositifs de défiscalisation, logement locatif privé « classique » | 22% | 51% | 25% | 270 |
| Accession à la propriété | Offre libre | 73% | | 25% | 270 |
| | PSLA, accession sociale, PTZ | | 30% (PTZ neufs sur logts autorisés) | 30% | 324 |

Par leur dynamique et leur rôle sur le territoire, la diversification de l'offre d'habitat sera particulièrement travaillée sur le secteur nord et le pôle de Retiers : cela se traduira par un effort soutenu de production aidée en accession et en locatif, et une attention forte à la gestion économe du foncier.

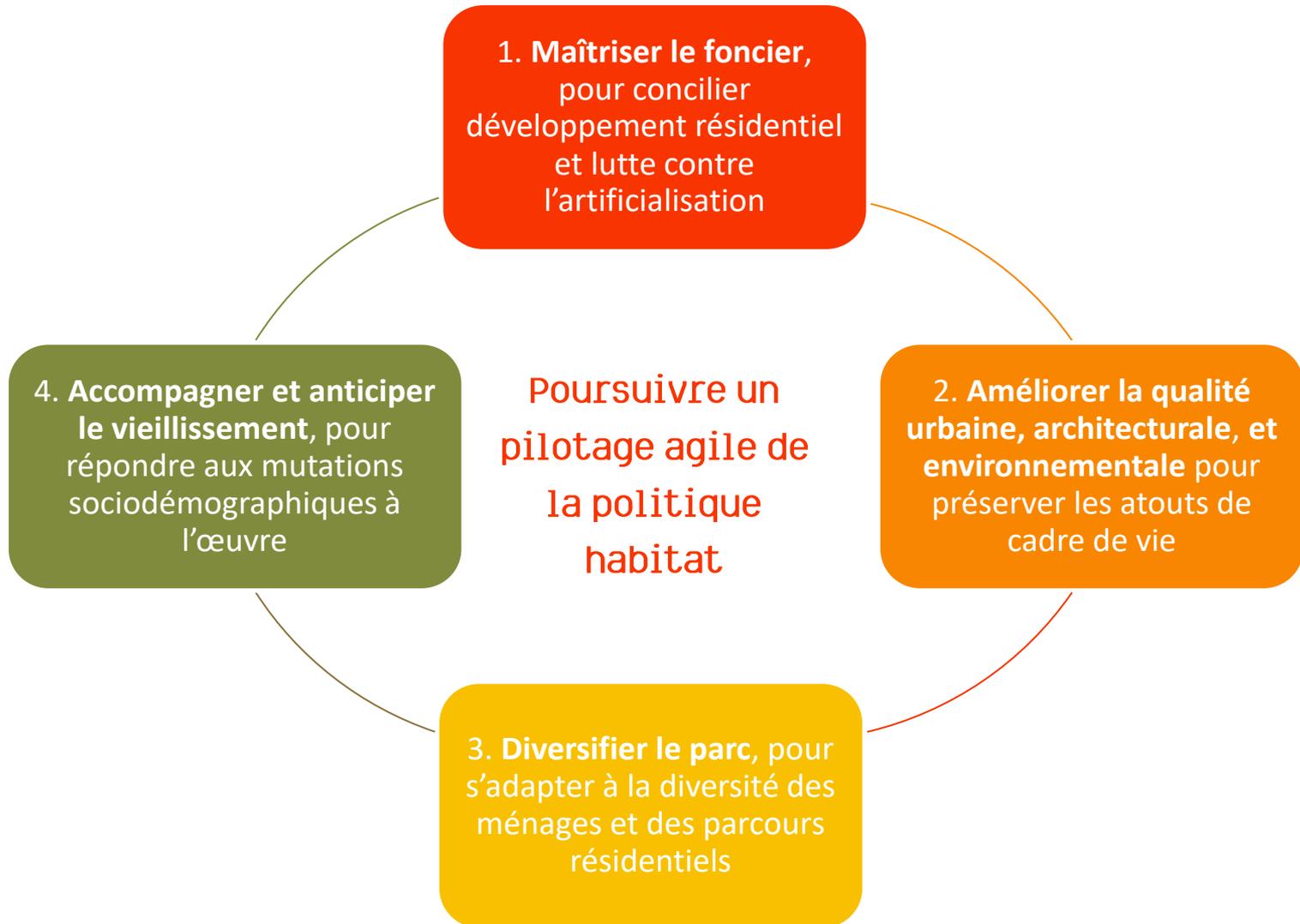
Au-delà de la production de logement, un PLH qui maintient l'effort sur l'amélioration du parc existant :

Le PLH3 de Roche aux Fées Communauté vise à « **améliorer la qualité urbaine, architecturale, et environnementale** pour préserver les atouts de cadre de vie » (cf. partie suivante, orientation qualitative 2).

Du point de vue quantitatif, le PLH reprend à son compte l'objectif défini dans le PCAET à savoir **200 logements rénovés par an** avec des travaux permettant une réduction moyenne de 60% des consommations et une sortie des classes F et G + construction d'environ 50 logements neuf /an tous BBC (source PCAET)

↳ Propositions d'orientations qualitatives

Une stratégie structurée autour de 4 grandes orientations thématiques et d'une gouvernance adaptée



Les orientations stratégiques du PLH

Poursuivre un pilotage agile de la politique habitat

1. Maîtriser le foncier,
pour concilier
développement
résidentiel et lutte
contre l'artificialisation

**1.1. Produire une
offre de logements
sobres en foncier**

**1.2. Maintenir la
maîtrise du
développement
résidentiel**

**2. Améliorer la qualité
urbaine, architecturale,
et environnementale**
pour préserver les
atouts de cadre de vie

**2.1. Développer des
formes d'habitat plus
denses pour économiser
le foncier, diversifier
l'offre de logements et
créer les conditions d'une
vie animée dans les
communes**

**2.2. Améliorer la qualité
urbaine des opérations
habitat**

**2.3. Améliorer la qualité
des logements**
Encourager la production
de logements neufs
intégrant les principes de
l'habitat durable.

3. Diversifier le parc,
pour s'adapter à la
diversité des ménages et
des parcours résidentiels

**3.1. Développer l'offre
de petits logements, en
réponse au
dessalement des
ménages, en particulier
à destination des
personnes âgées et des
jeunes**

**3.2. Diversifier les
statuts, en favorisant en
rééquilibrage entre le
locatif et l'accession**

**3.3. Renouveler la
politique d'accession
aidée à la propriété**

**4. Accompagner et
anticiper le vieillissement,**
pour répondre aux
mutations
sociodémographiques à
l'œuvre

**4.1. Amplifier et
adapter la politique
de maintien à
domicile**

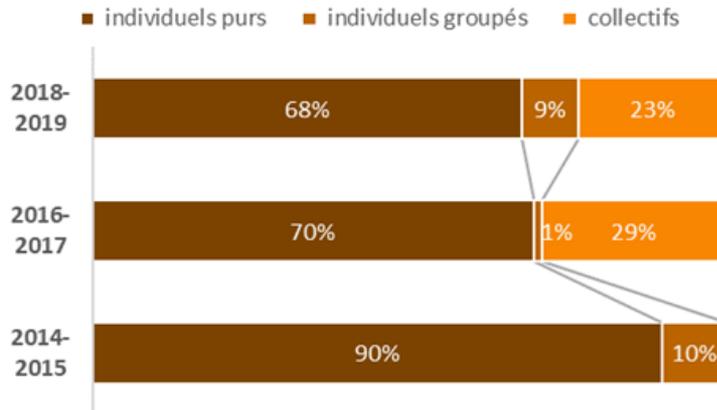
**4.2. Proposer une
offre diversifiée pour
les seniors, afin de
répondre aux besoins
actuels et futurs :**

1. Maîtriser le foncier, pour concilier développement résidentiel et lutte contre l'artificialisation

CONTEXTE

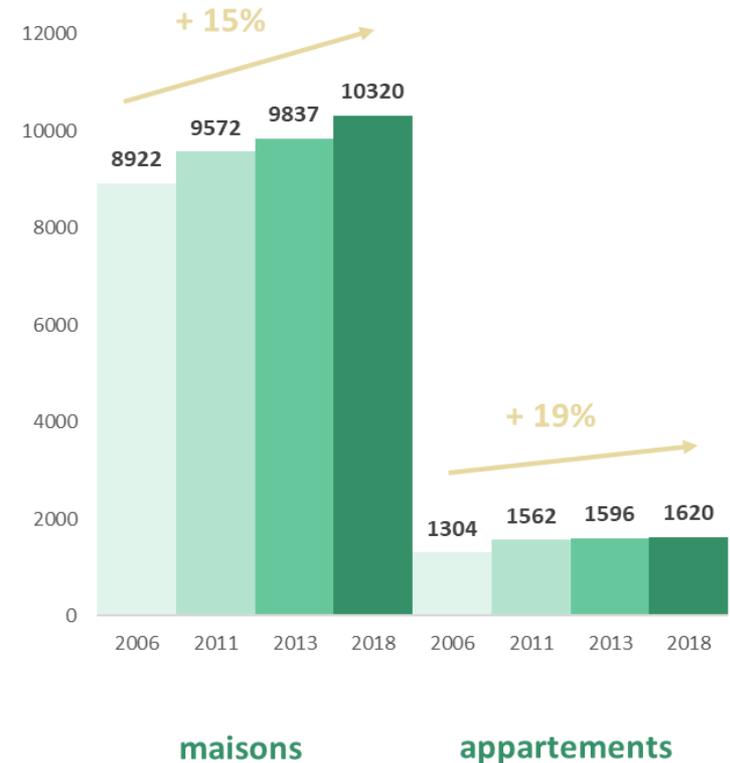
Une production majoritairement orientée vers la maison individuelle en lotissement

Répartition de la construction neuve
(Céurur, source : Sit@del2)



- Plus de **80%** des appartements commencés sur l'intercommunalité entre 2014 et 2019 se situent à Janzé.
- Les logements individuels groupés se sont principalement construits dans la commune de Retiers
- Des projets en renouvellement urbain dans plusieurs communes avec un enjeu d'acceptabilité du collectif

Volume des maisons et appartements entre 2006 et 2018 (Céurur, source : INSEE, RP 2018)



1. Maîtriser le foncier, pour concilier développement résidentiel et lutte contre l'artificialisation

CONTEXTE

Des nouveaux éléments de contexte à prendre en compte dans le PLH3

La loi Climat et résilience : objectif Zéro artificialisation Nette « le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la date de promulgation de la présente loi doit respecter l'objectif de ne pas dépasser la moitié de la consommation d'espace observée sur les dix années précédant cette date »

- Plusieurs **projets de renouvellement urbain** sont en train de voir le jour, comme à Retiers (cf. auguste Pavie)
- Une **analyse des potentiels fonciers** sera effectuée ultérieurement dans le PLH (en collaboration avec le syndicat d'urbanisme et les communes), de manière à disposer des éléments les plus récents et fiabiliser les informations

OCCUPATION DES SOLS (EN HECTARES)

Source : ITHEA, profil croisé des communes

| | 2006 | 2012 | 2018 | Evol. 2006-2018 |
|--|--------|--------|--------|--------------------|
| Territoires artificialisés | 1 307 | 1 498 | 1 583 | +21 % |
| Territoires agricoles | 34 057 | 33 891 | 33 807 | -1 % |
| Forêts et milieux semi-naturels | 1 831 | 1 806 | 1 806 | -1 % |
| Zones humides et surf. en eaux | 197 | 197 | 197 | 0 % |

Données pour la CC Roche aux Fées Communauté issues de la base Corinne Land Cover 2018

1. Maîtriser le foncier, pour concilier développement résidentiel et lutte contre l'artificialisation

ORIENTATION

1.1. Produire une offre de logements sobre en foncier

- Roche aux Fées communauté souhaite **poursuivre le développement de l'habitat pour répondre aux besoins en logements de la population actuelle et future**
- Néanmoins, pour que ce développement n'hypothèque pas la biodiversité et l'activité agricole du territoire, **le PLH vise un développement vertueux, économe en ressource foncière, et conforme aux impératifs de lutte contre l'artificialisation traduits dans les nouvelles obligations légales :**
 - Diviser par deux la consommation foncière d'ici 2030
 - Faire évoluer les formes urbaines, pour aller vers plus de densité, tout en veillant à l'acceptabilité et à la qualité de ces nouvelles formes (cf. orientation 2)

1.2. Maintenir la maîtrise du développement résidentiel

- Le territoire bénéficie d'une forte culture de maîtrise foncière, en particulier à travers l'action des communes pour créer des lotissements communaux, qui ont permis de développer une offre d'habitat financièrement accessible. La tension du marché immobilier rennais et les nouveaux atouts d'attractivité (4 voies, voie ferrée modernisée) font de Roche aux Fées Communauté un territoire de conquête pour les opérateurs privés. **Cela impose aux pouvoirs publics de faire évoluer leurs pratiques de développement urbain pour préserver une offre d'habitat financièrement accessible :**
 - Poursuivre et amplifier le partenariat avec Foncier de Bretagne, pour accroître et faciliter les opérations de renouvellement urbain
 - Développer de nouveaux modèles d'opérations partenariales public – privé, où la collectivité garde la main sur le rythme, le programme, le contenu des opérations (nombre et types de logements, objectif de mixité sociale, formes urbaines et architecturales, ...) et collabore avec les opérateurs pour la mise en œuvre et la commercialisation des projets dans une relation de négociation et de partenariat

2. Améliorer la qualité urbaine, architecturale et environnementale pour préserver les atouts de cadre de vie

CONTEXTE

Des enjeux d'intervention sur le parc existant demeurent

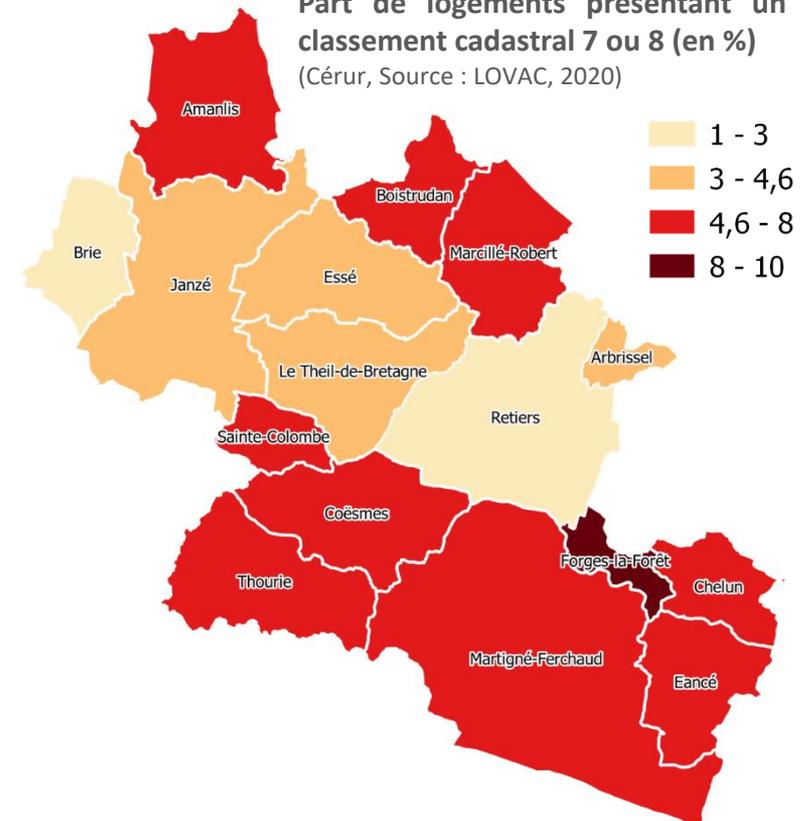
4% des logements disposent d'un classement cadastral 7 ou 8, soit plus de 556 logements

40% des résidences principales sont construites avant 1970
31 % pour l'Ille-et-Vilaine

1500-2000 Ménages en précarité énergétique (source PCAET)

- Des difficultés de repérage des situations de logement difficiles, malgré la mobilisation de plusieurs acteurs
- 6 ménages accompagnés en MOUS sur le territoire de Roche aux Fées communauté
- 4 signalements en 2021

Part de logements présentant un classement cadastral 7 ou 8 (en %)
(Cérur, Source : LOVAC, 2020)



2. Améliorer la qualité urbaine, architecturale et environnementale pour préserver les atouts de cadre de vie

CONTEXTE

Des pratiques urbaines très contrastées au sein du territoire

Des bonnes et « moins » bonnes pratiques repérées sur les communes, qui soulèvent plusieurs enjeux

- Créer des maillages hiérarchisés qui puissent évoluer, permettant une insertion paysagère cohérente dans un effort de densification
- Permettre une meilleure articulation entre l'existant et le neuf
- Mettre en place un cadre propice à la préservation des ressources paysagères tout en diversifiant les typologies d'espaces verts
- Proposer un espace public lisible accueillant différentes mobilités
- Assurer la cohérence globale des opérations en les inscrivant au cœur des démarches urbaines en cours

Une crise sanitaire qui a rappelé avec force l'importance du confort du logement et de la qualité du cadre de vie comme conditions de bien être : des critères fondamentaux dans les choix résidentiels

- Urbanisation en impasse sans plan d'ensemble limitant les déplacements transversaux



+ Richesse des espaces verts produits
+ Harmonie de traitements des haies/clôtures

- Juxtaposition de gabarits non cohérents créant un ensemble hétérogène



+ Mixité produite : déclinaison d'un gabarit commun pour permettre une harmonie d'ensemble

2. Améliorer la qualité urbaine, architecturale et environnementale pour préserver les atouts de cadre de vie

ORIENTATION

2.1. Développer des formes d'habitat plus denses pour économiser le foncier, diversifier l'offre de logements et créer les conditions d'une vie animée dans les communes

- **Acculturer les élus, acteurs et habitants à la qualité urbaine** : préservation de l'identité des communes, innovations dans les formes urbaines cohérentes avec l'existant
- **Encourager la production de logements sur de plus petites parcelles** (cf. orientation 1), en favorisant la qualité urbaine et en préservant l'intimité des logements et de leur partie extérieure.
- **Diversifier les formes d'habitat et soutenir l'innovation** : habitat intermédiaire, habitat collectif, habitat groupé, etc.

2.2. Améliorer la qualité urbaine des opérations habitat

- Dans les centralités, **traduire cet objectif dans le volet habitat des trois opérations PVD**
- **Anticiper le fort renouvellement à venir sur les lotissements anciens** : une opportunité pour interroger et faire évoluer ces tissus urbains existants (identifier les potentiels de densification, relancer des démarches Bimby, ...)
- **Améliorer la qualité de la conception des opérations**, en prenant en compte notamment la diversité de l'habitat, les préoccupations environnementales, les formes urbaines, les îlots de chaleur à éviter et l'intégration paysagère

2.3. Améliorer la qualité des logements

- **Encourager la production de logements neufs intégrant les principes de l'habitat durable**. L'objectif est double : inciter à la création de logements respectueux de l'environnement et réduire les charges pour les locataires en diminuant la consommation d'énergie.
- **Accompagner les propriétaires (particuliers, HLM, communes) dans la rénovation du patrimoine bâti** :
 - Accompagner vers des pratiques plus respectueuses du bâti ancien et valoriser de cette manière un patrimoine local porteur d'identité, en portant une attention particulière aux secteurs soumis aux ABF
 - Au regard des enjeux locaux et du nouveau contexte réglementaire (Loi Climat et résilience : fin des passoires énergétiques) réduire les consommations énergétiques, dans un objectif social (baisser les factures) et environnemental, climatique et de santé (baisser la consommation de ressources et les émissions de gaz à effet de serre). Objectif : 200 logements rénovés par an avec des travaux permettant une réduction moyenne de 60% des consommations et une sortie des classes F et G + construction d'environ 50 logements neuf /an tous BBC (source PCAET)

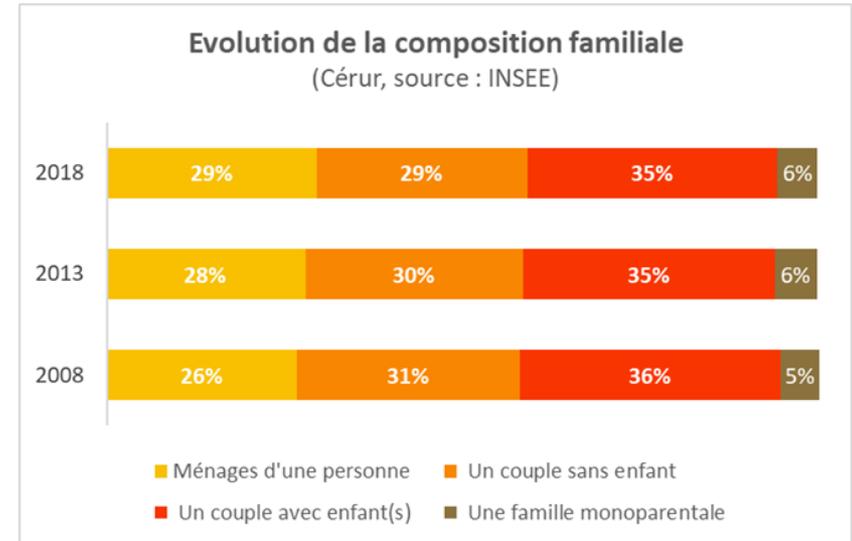
3. Diversifier le parc, pour s'adapter à la diversité des ménages et des parcours résidentiels

CONTEXTE

Un territoire familial ... mais une montée en puissance des personnes seules et une stagnation des couples avec enfants

2,4 personnes par ménage en 2018 pour RAF-CO
2,18 personnes pour l'Ille-et-Vilaine et 2,19 pour la France

- La part des personnes seules et leur effectif ne cessent de progresser depuis 1999
- La part des couples sans enfants diminue
- La part des familles monoparentales est quasiment stable même si leur effectif progresse
- La part des couples avec enfant stable depuis 2013 et supérieure aux moyennes nationale et départementale.



3. Diversifier le parc, pour s'adapter à la diversité des ménages et des parcours résidentiels

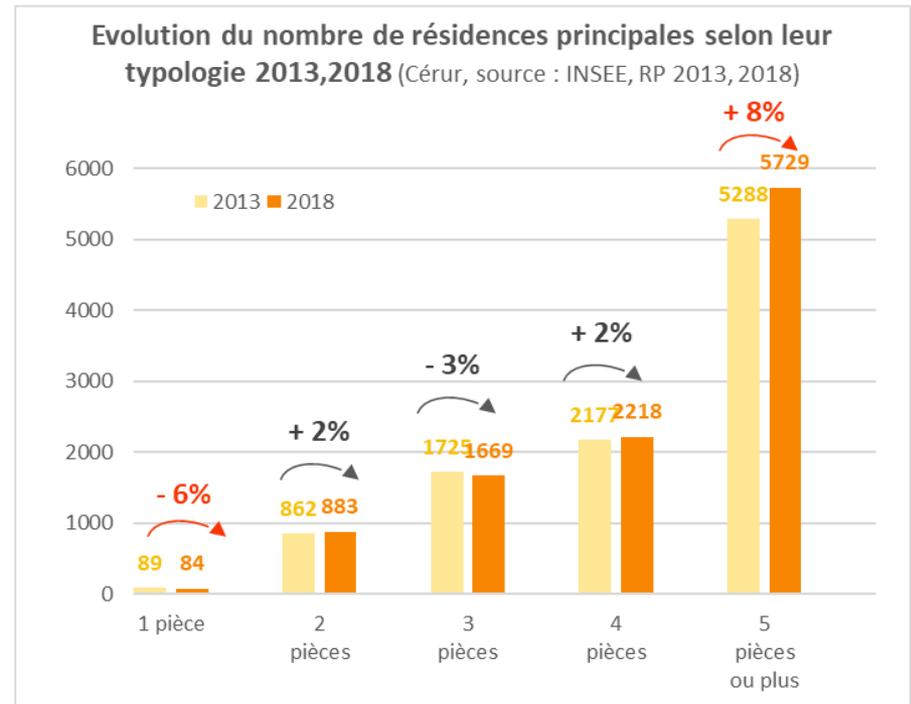
CONTEXTE

Une structure de l'offre inadaptée pour répondre à ces mutations sociodémographiques

54% des résidences principales ont 5 pièces ou plus

9% des résidences principales ont 1 ou 2 pièces

- Dans le parc privé : une spécialisation sur le grand logement qui s'accroît
- Dans le parc social : une majorité de logements de taille moyenne, alors que les personnes seules représentent 52% des demandeurs



⇒ Alors que la taille des ménages se réduit et que les parcours résidentiels se diversifient

⇒ Une vigilance à apporter dans la typologie des logements, notamment pour répondre aux évolutions sociétales actuelles

3. Diversifier le parc, pour s'adapter à la diversité des ménages et des parcours résidentiels

CONTEXTE

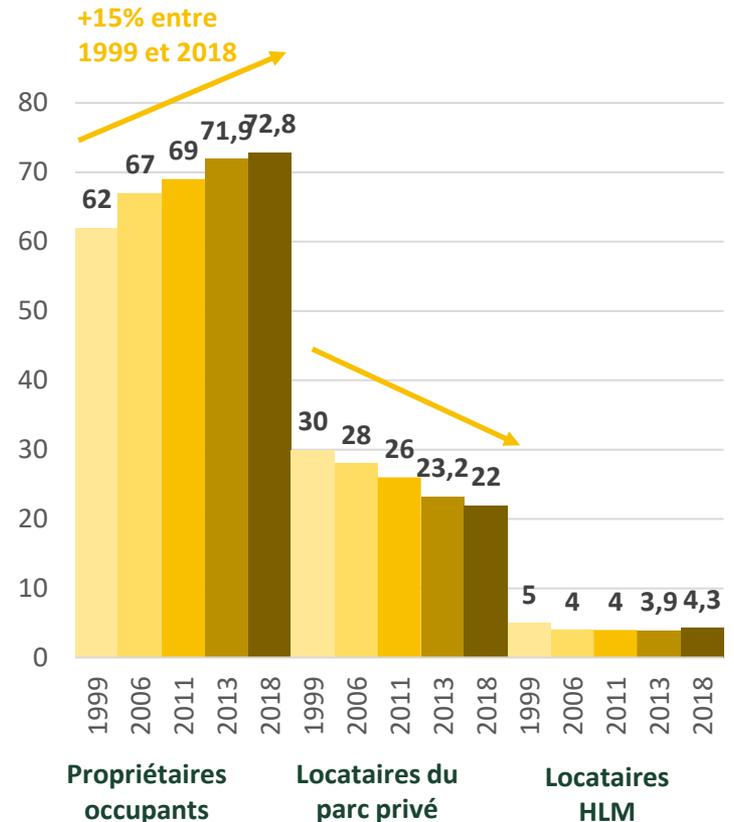
Une structure de l'offre inadaptée pour répondre à ces mutations sociodémographiques

22% des résidences principales de RAFCOM sont occupées par des locataires du parc privé

4,5% des résidences principales de RAFCOM sont occupées par des locataires du parc HLM

⇒ La faiblesse de l'offre locative : un enjeu fort pour le territoire, tant en termes d'attractivité vis-à-vis des nouveaux habitants que de capacité à répondre aux besoins des habitants du territoire.

Occupation des résidences principales en 1999, 2006, 2011, 2013, 2018 (en %) (Cerur, source : INSEE)



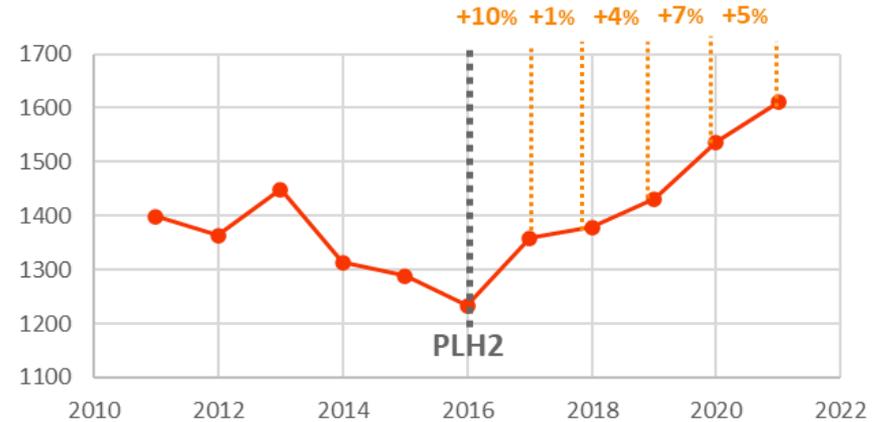
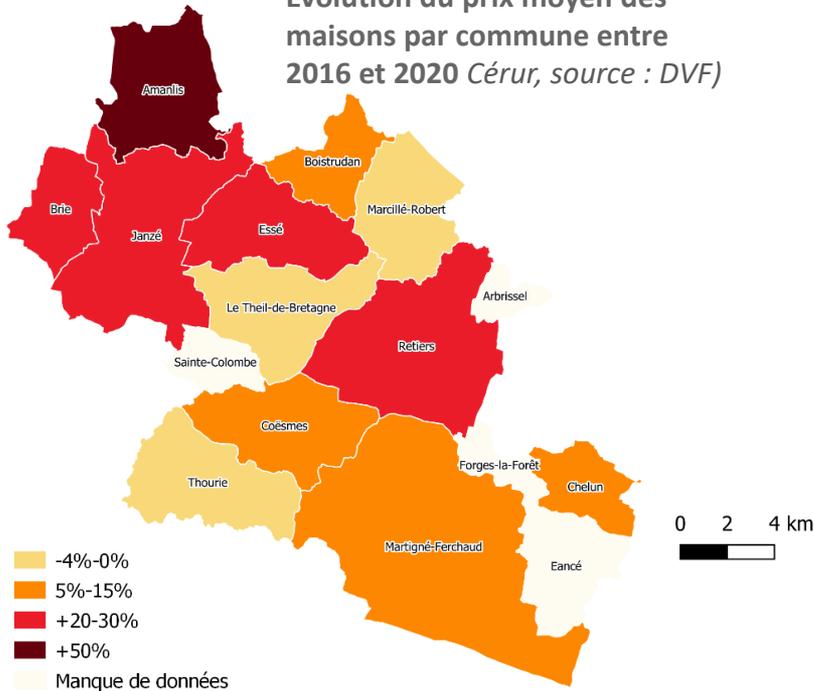
3. Diversifier le parc, pour s'adapter à la diversité des ménages et des parcours résidentiels

CONTEXTE

Une augmentation des prix immobiliers sur plus de la moitié des communes

+30% du prix moyen au m² entre 2016 et 2021 (toutes transactions confondues)

Evolution du prix moyen des maisons par commune entre 2016 et 2020 (Céru, source : DVF)



Evolution du prix moyen au m² des transactions foncières entre 2011 et 2020 (Céru, source : DVF)

- ⇒ Un territoire attractif pour les jeunes couples et familles qu'il faut maintenir
- ⇒ Une nécessité de l'accompagner par le développement d'offres alternatives à la fois en locatif mais également en accession à prix maîtrisée.

3. Diversifier le parc, pour s'adapter à la diversité des ménages et des parcours résidentiels

CONTEXTE

Une population jeune qui rencontre des difficultés d'accès au logement

- Une population jeune (15-29 ans) est moins présente sur de Roche aux Fées Communauté que sur d'autres territoires (14,9% de la contre 19,4% pour le département et 16,4% pour la Bretagne)
- Des revenus largement en dessous des moyennes départementale et régionales.
- Des difficultés d'accès au logement pour plusieurs raisons :
 - Une difficulté d'accès au parc privé en raison du manque d'offre
 - Une difficulté d'accès au parc social en raison de la tension sur les petites typologies
 - Une absence d'offre dédiée aux jeunes

Dires d'acteurs

Certains propriétaires privés se sont bien saisis du marché de la location meublée pour les jeunes, les travailleurs locaux, notamment chez Lactalis

Dires d'acteurs

On constate de plus en plus de demandes de logements meublés dans les locatifs sociaux pour des jeunes, des apprentis. Il y a une offre privée, mais cela ne suffit pas.

Dires d'acteurs

Certains employeurs sont en demande de petits logements meublés pour répondre à la demande ponctuelle d'alternants, stagiaire, cadre en mobilité, ...

Dires d'acteurs

Il y a une forte demande de logement pour les jeunes sur le territoire. Il faut développer des produits et trouver des modes de gestion des logements.

3. Diversifier le parc, pour s'adapter à la diversité des ménages et des parcours résidentiels

CONTEXTE

Les ménages défavorisés

4 Logements d'urgence présents sur Roche aux Fées Communauté
2 sur Janzé, 1 sur Retiers
1 sur Martigné-Ferchaud

Dires d'acteurs

Il est difficile d'organiser la sortie des logements d'urgence, notamment pour les personnes qui ont des dettes ou des impayés.

Dires d'acteurs

Les ménages restent de plus en plus longtemps dans les logements d'urgence

Dires d'acteurs

On constate des problèmes de dégradation dans certains logements d'urgence.

Dires d'acteurs

Les personnes peuvent s'éterniser dans le logement d'urgence car il n'y a pas de solution de sortie.

Une offre d'urgence grippée, qui soulève 2 enjeux :

⇒ Un parc à développer

⇒ Des parcours à fluidifier : travailler la sortie d'urgence (lien PDALHPD)

En parallèle, un besoin d'accompagnement des communes pour le suivi social des publics accueillis

3. Diversifier le parc, pour s'adapter à la diversité des ménages et des parcours résidentiels

ORIENTATION

3.1. Développer l'offre de petits logements, en réponse au desserrement des ménages, en particulier à destination des personnes âgées (cf. orientation 4) et des jeunes

- **Dans le parc de logements existant, encourager la mixité des typologies :**
 - Parc locatif social : au travers de la restructuration de logements pour produire des petites typologies,
 - Parc privé : accompagner les restructurations (locatif privé, division de logements)
- **Dans l'offre nouvelle, développer des opérations mixtes accueillant une diversité de profils de ménages, et créer une offre dédiée à l'attention des jeunes**

3.2. Diversifier les statuts, en favorisant en rééquilibrage entre le locatif et l'accession

- **Développer le parc locatif social conventionné (HLM, communal ou privé) :**
 - Encadrer et compenser les ventes et sorties de conventionnement
 - Créer 20% de locatif social dans la production globale (soit 210 logements), dont deux tiers sur Janzé et Retiers (25% de la production à Janzé, 20% à Retiers), et en fonction des besoins et des possibilités dans les autres communes (viser de l'ordre de 16% en moyenne, soit 70 logements à répartir sur les autres communes)
 - Après avoir signé les conventions d'ORT, prendre appui sur les dispositifs PVD sur Janzé, Retiers, Martigné-Ferchaud pour développer une offre locative conventionnée au titre du dispositif Denormandie
- **Développer et sécuriser l'investissement locatif**
 - Développer les solutions locatives pour les occupations temporaires (stagiaires, salariés en contrats courts, accidents de la vie, etc.).
 - Sécuriser communiquer sur l'investissement en travaillant sur les garanties locatives
- **Poursuivre le développement du parc de logements d'urgence et faciliter les possibilités de « sortie » de l'hébergement d'urgence:**
 - améliorer le partenariat entre acteurs de l'habitat et acteurs socio-sanitaires pour faciliter et accompagner les parcours résidentiels,
 - créer une offre en sous-location avec accompagnement social et intermédiation
- **Pérenniser les réponses apportées aux gens du voyage :**
 - Pérenniser l'accueil des gens du voyage tel qu'il existe déjà (aire d'accueil de Janzé), poursuivre le pilotage et le suivi des actions prévues par le schéma départemental
 - Poursuivre l'accompagnement socioéducatif des publics concernés

3.3. Renouveler la politique d'accession aidée à la propriété

- Dans un contexte forte augmentation des prix immobiliers (largement supérieure à l'évolution des revenus des ménages) et de recentrage de la production d'habitat dans le tissu urbain existant (cf. orientation 1), Roche aux Fées Communauté doit **poursuivre sa politique en faveur de l'accession à la propriété tout en la faisant évoluer dans ses modalités** (à travailler dans la phase programme d'action

4. Accompagner et anticiper le vieillissement, pour répondre aux mutations sociodémographiques à l'œuvre

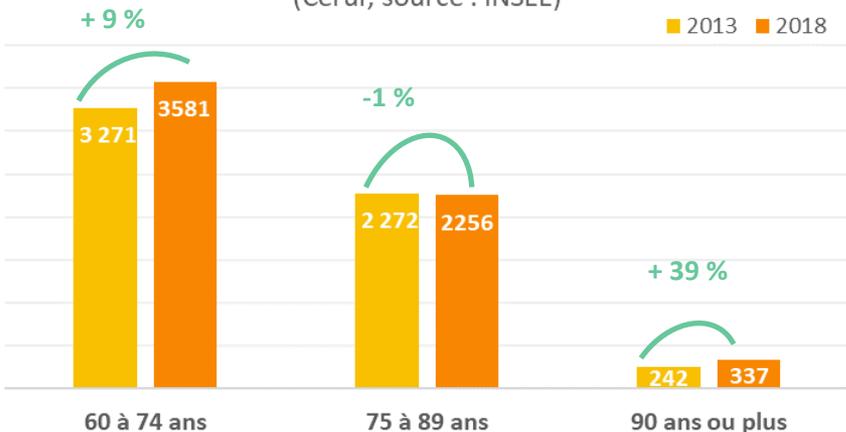
CONTEXTE

Un territoire qui reste jeune, mais qui doit anticiper les enjeux liés au vieillissement

+30% de seniors en 20 ans alors que la population globale augmente de +24%

Composition de la population sénior

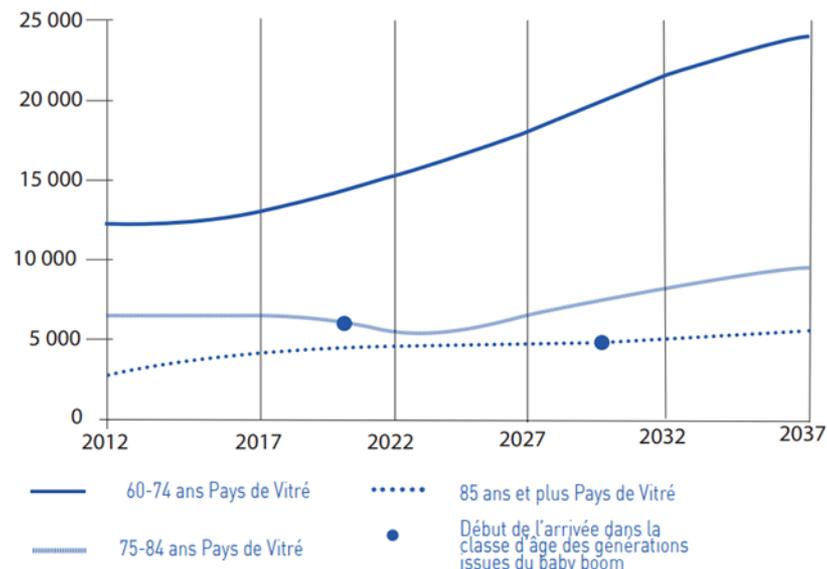
(Céru, source : INSEE)



A l'horizon 2037, 1 habitant du Pays de Vitré sur 4 aurait plus de 60 ans

PROJECTION DES PERSONNES ÂGÉES DE 60 ANS ET + ENTRE 2012 ET 2037

Source : Vieillir actif & entouré au pays de vitré - porte de bretagne. diagnostic 2021-2024



- ⇒ Une hausse plus importante des séniors les plus âgés : enjeu d'urgence de prise en charge de la dépendance
- ⇒ Un volume important de jeunes seniors : enjeu d'anticipation des besoins et l'arrivée des baby-boomer

4. Le PLH pour Répondre aux évolutions socio-démographiques et au vieillissement de la population

CONTEXTE

Répondre à la diversité des besoins des personnes âgées

⇒ Un territoire bien doté en hébergement et services pour personnes âgées, **mais la nécessité de réfléchir des solutions de logement avant l'entrée en hébergement**

- **Accompagner les seniors qui souhaitent rester chez eux, dans un projet complet d'accessibilité du logement**
- **Apporter une réponse de logement adapté pour les personnes âgées à bas revenus qui s'orientent vers le logement locatif social**
- **Proposer des logements en centralité proches des équipements et services**

Dires d'acteurs

Des réflexions doivent être menées sur de nouvelles formes d'habitat pour les personnes âgées : l'EHPAD hors les murs, la colocation, ... L'objectif est d'ouvrir les regards et de faire évoluer les perceptions des résidences adaptées aux seniors

Dires d'acteurs

Certains ménages ont des difficultés à financer leur reste à charge, notamment pour les travaux d'adaptation. Le critère principal est alors la salle de bain, les autres postes de travaux, notamment sur l'accessibilité, sont secondaires

Un taux de pauvreté très marqué chez les personnes âgées : 8,6 % des ménages de 75 ans ou plus sous le seuil de pauvreté, pourtant les plus concernés par la perte de l'autonomie et la dépendance

4. Le PLH pour Répondre aux évolutions socio-démographiques et au vieillissement de la population

ORIENTATION

4.1. Amplifier et adapter la politique de maintien à domicile

- **Améliorer la cohérence et l'efficacité de la politique de maintien à domicile en travaillant de manière complète :**
 - Sur l'adaptation de l'ensemble de l'intérieur du logement et sur son accessibilité vis-à-vis de l'extérieur
 - Sur le « hard » (le logement) et le « soft » (les services d'accompagnement, l'offre de soin, les actions de lutte contre l'isolement)
- **Soutenir l'adaptation du parc de logements existants, social et privé, en apportant une plus-value par rapport aux aides existantes**

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

- **Faciliter l'installation des seniors et des personnes en perte d'autonomie dans les centres-bourgs par le développement d'une offre financièrement accessible et adaptée (parc privé et parc social)**
- **Expérimenter et accompagner des solutions / offres de logements innovantes pour répondre à l'évolution des modes de vie et des attentes (résidence intergénérationnelle, colocation...)**

7 De manière transversale, poursuivre un pilotage agile de la politique habitat

ORIENTATION

1. Suivre la mise en œuvre et les effets du PLH

- **Pérenniser les instances de suivi existantes** : Roche aux Fées communauté dispose d'une commission habitat à laquelle les actions du PLH sont présentées de manière régulière. Les résultats sont débattus à l'occasion de la présentation du bilan annuel, pour faire remonter aux instances décisionnaires (bureau et conseil communautaires) les éventuels besoins d'adaptation du PLH. Cette pratique, déjà effective, a fait ses preuves : elle permet d'ajuster les objectifs, les moyens et les modalités d'intervention de la collectivité en fonction des évolutions de contexte et des besoins des communes et opérateurs de l'habitat, toujours dans un souci de pragmatisme et d'efficacité.
- **Renforcer la collaboration avec les partenaires, en particulier les communes** : le PLH prévoit une rencontre annuelle de Roche aux Fées communauté avec chaque commune. Cette rencontre sera l'occasion de faire le point sur la mise en œuvre des projets tels que définis en juin 2022 lors de la première série de rencontres communales. Elle permettra aussi de rappeler les actions et dispositifs du PLH, et d'identifier les besoins d'accompagnement des communes (orientation vers les partenaires, information sur les aides et appuis mobilisables, conseil sur les modalités de réalisation de projets, sensibilisation aux nouveaux enjeux, ...).

2. Ajuster la politique habitat en fonction des évolutions de contexte

- Les moyens humains et financiers mobilisés et la gouvernance mise en place créent les conditions propices à la mise en œuvre du PLH et à son ajustement dans le temps en fonction des besoins et des évolutions de contexte (en particulier pour « corriger le tir » si le territoire subit un retournement de marché : cf. scénario de crise)
- En particulier, la rencontre annuelle de la Communauté de Communes avec chaque commune permettra d'actualiser la feuille de route communale pour adapter les objectifs et assurer les équilibres territoriaux visés.

