

BRETAGNE
PORTE DE LOIRE

COMMUNAUTÉ

Naturellement inspirée



BAIN-DE-BRETAGNE

LA BOSSE-DE-BRETAGNE

CHANTELOUP

LA COUYÈRE

CREVIN

LA DOMINELAIS

ERCÉ-EN-LAMÉE

GRAND-FOUGERAY

LALLEU

LA NOË-BLANCHE

PANCÉ

LE PETIT-FOUGERAY

PLÉCHÂTEL

POLIGNÉ

SAULNIÈRES

SAINTE-ANNE-SUR-VILAINE

SAINT-SULPICE-DES-LANDES

LE SEL-DE-BRETAGNE

TEILLAY

TRESBOEUF

PLUi-H

PLAN LOCAL D'URBANISME

INTERCOMMUNAL

TENANT LIEU DE PROGRAMME

LOCAL DE L'HABITAT

PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS

PLUi-H approuvé le 12 mars 2020
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
communautaire du 22 mars 2022 approuvant les
modifications n°1 et n°2 et la révision allégée n°1 du PLUi-H

SOMMAIRE

INTRODUCTION / 3

UN VOLET HABITAT, POURQUOI ? / 3

LES GRANDS PRINCIPES / 4

LE « SOCLE PLUI » / 5

AXE 1 / CONSTRUCTION NEUVE ET FONCIER / 7

- 1. ENGAGER UNE POLITIQUE FONCIÈRE PUBLIQUE POUR FACILITER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS / 8**

AXE 2 / REVITALISATION DES BOURGS / 11

- 2. IMPULSER LA REVITALISATION DES CENTRES-BOURGS ET CENTRES-VILLES / 12**
- 3. AMÉLIORER LA QUALITÉ DU PARC ANCIEN / 17**

AXE 3 / DIVERSIFICATION DE L'OFFRE / 22

- 4. ACCOMPAGNER LES CHANGEMENTS DE DESTINATION EN CAMPAGNE / 23**
- 5. POURSUIVRE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS AIDÉS / 25**
- 6. RENFORCER L'OFFRE EN LOGEMENTS D'URGENCES / 29**
- 7. COMPLÉTER L'OFFRE LOCATIVE À DESTINATION DES JEUNES / 30**
- 8. RÉPONDRE AUX BESOINS DES GENS DU VOYAGE / 32**

AXE 4 / ANIMATION DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT / 34

- 9. ACCOMPAGNER LA MISE EN ŒUVRE DES ACTIONS / 35**

BUDGET PRÉVISIONNEL / 38

ANNEXE / SITES STRATÉGIQUES / 40

UN VOLET HABITAT, POURQUOI ?

PERMETTRE UNE MEILLEURE APPROPRIATION DE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT PAR LES HABITANTS

Plusieurs acteurs contribuent à faire vivre la politique locale de l'habitat sur le territoire de Bretagne porte de Loire Communauté (BPLC). Via des permanences ciblées sur leurs champs d'intervention respectifs, ils représentent des portes d'entrée sur l'habitat (rénovation de l'habitat ancien, projet de construction neuve, etc.).

La Communauté de communes elle-même n'est pas identifiée clairement comme étant un acteur central de l'habitat. Elle dédie pourtant des moyens humains (Gestion de la demande locative sociale, Gestion de l'aire d'accueil des gens du voyage, etc) et financiers (soutien à la rénovation des façades, animation post-OPAH, création de logements locatifs sociaux, etc.) dans la foulée du Programme Local de l'Habitat 2008-2014 de l'ex Communauté de communes de Moyenne Vilaine et Semnon (ex CCMVS) porté par le Syndicat mixte du Pays des Vallons de Vilaine.

>> **Le volet habitat vise à identifier Bretagne porte de Loire communauté comme le pivot territorial des actions menées en faveur de l'habitat.**

CONCRÉTISER LES OBJECTIFS D'ACCUEIL DE POPULATION

Une programmation en logements sur 15 ans (correspondant à la période 2020-2035) a été définie dans chacune des 20 Communes du territoire en phase avec les

objectifs de croissance démographique définis lors de l'élaboration du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine. L'armature territoriale s'appuie sur le pôle urbain, Bain-de-Bretagne, et sur deux pôles secondaires, Crevin et Grand-Fougeray. Elle permet d'autre part une équité des perspectives de développement sur les 17 autres Communes.

Les objectifs de production de logements sont ambitieux. Ils sont envisagés comme un horizon vers lequel tendre pour favoriser le dynamisme des Communes (financement des équipements, maintien des classes dans les écoles, etc.). Le volet habitat, élaboré sur 6 ans, doit, au-delà du règlement du PLUiH, guider la Collectivité dans la réalisation de ses objectifs : comment lancer une nouvelle opération ? valoriser le patrimoine bâti ? revitaliser les centres-bourgs ?

>> **C'est en ce sens qu'a été abordé le volet habitat : une boîte à outils au service des projets de chaque Commune.**

Répartition de la production de logements par Commune sur la durée du volet habitat

| | Objectifs de production annuel | Objectifs en nombre de logements 2020-2026 |
|--------------------------|--------------------------------|--|
| Bain-de-Bretagne | 106 | 636 |
| Crevin | 31 | 186 |
| Grand-Fougeray | 27 | 162 |
| La Bosse-de-Bretagne | 5 | 30 |
| Chanteloup | 18 | 108 |
| La Couyère | 4 | 24 |
| La Dominelais | 12 | 72 |
| Ercé-en-Lamée | 11 | 66 |
| Lalleu | 5 | 30 |
| La Noë-Blanche | 5 | 30 |
| Pancé | 7 | 42 |
| Le Petit-Fougeray | 10 | 60 |
| Pléchâtel | 25 | 150 |
| Poligné | 10 | 60 |
| Sainte-Anne-sur-Vilaine | 8 | 48 |
| Saint-Sulpice-des-Landes | 8 | 48 |
| Saulnières | 5 | 30 |
| Le Sel-de-Bretagne | 9 | 54 |
| Teillay | 7 | 42 |
| Tresboeuf | 11 | 66 |
| Total BPLC | 324 | 1 944 |

LES GRANDS PRINCIPES

ADAPTER LES ACTIONS AUX SPÉCIFICITÉS DU MARCHÉ LOCAL DE L'HABITAT

Le diagnostic territorial du PLUiH a mis en évidence des enjeux contrastés en matière d'habitat sur le territoire de BPLC.

Au nord, les communes plus « périurbaines » bénéficient de la proximité de la métropole rennaise. Elles se caractérisent sur la période récente par une forte attractivité résidentielle, assortie de la présence de lotisseurs et d'aménageurs privés, d'une faible vacance, voire dans certaines communes d'une pression sur le prix des terrains à bâtir.

Au sud-est, les communes plus « rurales » sont en prise avec un marché peu tendu. Elles connaissent des problématiques de vacance et de déprise du parc ancien dans les centres-bourgs. Le lancement d'opérations de construction y dépend davantage de l'initiative publique.

>>> Chaque action a été définie de manière à pouvoir être adaptée à des configurations locales différentes ou a été ciblée sur des communes prioritaires.

PERMETTRE L'APPROPRIATION DU PLH PAR LES COMMUNES

Il ressort de la mise en œuvre du PLH 2008-2014 une faible appropriation par les élus. L'élaboration du PLUiH a été l'occasion de faire émerger les problématiques de chaque Commune au sein d'un cadre intercommunal. Le projet, calibré pour une durée d'application de 15 ans, doit permettre

les retours d'expériences entre Communes.

>>> L'équilibre entre priorités communales et optimisation des moyens intercommunaux a été recherché.

VALORISER LES PARTENARIATS AVEC LES NOMBREUX INTERVENANT SUR LE TERRITOIRE

La définition des actions s'est effectuée dans un contexte budgétaire resserré des Collectivités. En mars et en décembre 2017, deux tables-rondes avec les acteurs locaux de l'habitat (Etat, Département, Etablissement Public Foncier de Bretagne, bailleur social, opérateur pour l'habitat privé, Conseil de Développement, Pays des Vallons de Vilaine...) ont permis de rappeler l'implication de chacun sur le territoire et de préciser les améliorations à apporter.

>>> Le volet habitat doit permettre l'optimisation des actions existantes et la clarification de l'engagement de BPLC.

Réunion de travail sur le POA
Photo : Bretagne porte de Loire communauté



LE « SOCLE PLUI »

LA PROGRAMMATION PAR COMMUNE

Les objectifs de production de logements sont spatialisés dans le PLUiH (Orientations d'Aménagement et de Programmation en zone U, repérage des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, zones à urbaniser). Un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation sur 15 ans a été construit sur chaque commune.

Il permet d'intégrer les dynamiques de densification « spontanée » relevant de l'initiative de particuliers (dents creuses, divisions parcellaires, etc.) et de distinguer les secteurs nécessitant une intervention de la Collectivité plus marquée, que ce soit en extension ou en densification.



Le PLUiH établit une feuille de route par commune réaliste mettant en évidence les leviers fonciers et immobiliers à mobiliser en vue de la réalisation des objectifs de production.

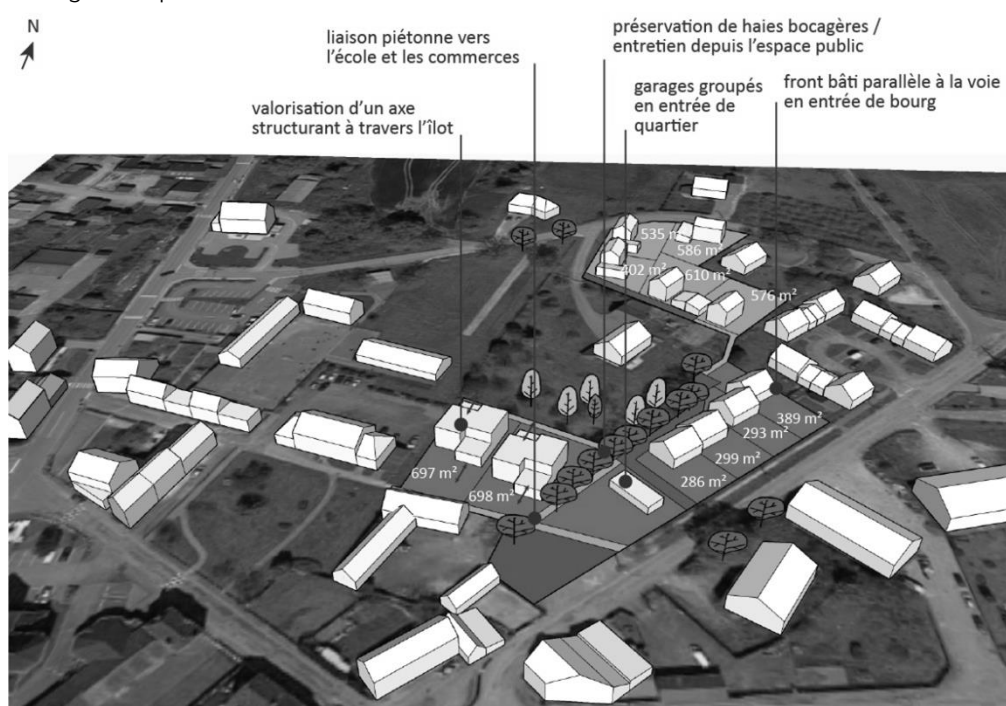
LES SECTEURS STRATÉGIQUES EN DENSIFICATION

Une esquisse « test » a été réalisée sur un secteur stratégique par Commune, sans « taille critique ». Il peut s'agir de gros cœurs d'îlots ou de petites emprises « clés » en centre-bourg. L'objectif a été d'échanger avec les élus sur les leviers fonciers et fiscaux à activer selon les sites : préfiguration de l'action de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne et du Conseil en Urbanisme Partagé en maîtrise publique ou simple accompagnement de l'initiative privée.



Le PLUiH met en lumière les terrains à valoriser et les contraintes parcellaires à lever, en fonction du degré d'engagement souhaité par les Communes.

Esquisse « test » du bourg de La Dominelais
Image : Perspective



LES ZONES EN EXTENSION

Sur la base des potentiels de densification identifiés dans chaque commune, des zones en extension ont été calibrées de manière à pouvoir répondre aux besoins sur 15 ans et à planifier le rythme de l'urbanisation (en 1AU et en 2AU, dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à une procédure d'évolution du PLUiH).

>> Le PLUiH met à jour des réserves foncières pour l'habitat à l'échelle des 20 communes.

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les objectifs de production de logements locatifs aidés dans les trois pôles sont précisés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

>> Le PLUiH traduit les objectifs de la collectivité auprès des porteurs de projet.

LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Des outils tels que des emplacements réservés (voirie, accès) ont été mis en place pour désenclaver certains secteurs. Ils doivent permettre de renforcer l'argumentaire de la collectivité lors des procédures d'acquisition des terrains.

>> Le PLUiH concrétise le projet de la Collectivité sur le volet foncier.

LES BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION

Le repérage des bâtiments qui pourront changer de destination « en campagne » permet d'envisager un investissement du patrimoine bâti local par de nouveaux habitants. Le volet habitat vient valoriser ce travail par des actions de communication.

>> Le PLUiH donne une alternative à l'installation dans les bourgs.



AXE 1

CONSTRUCTION NEUVE ET FONCIER

Secteur stratégique dans le bourg de Chanteloup
Photo : Perspective

1. ENGAGER UNE POLITIQUE FONCIÈRE PUBLIQUE POUR FACILITER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS

ELEMENTS CLES

- Un retour à la normale de la production neuve : 162 logements par an mis en chantier entre 2010 et 2014 contre 353 entre 2005 et 2009
- Un logement sur deux démarré dans les 3 pôles (Bain-de-Bretagne pôle de bassin ; Crevin et Grand-Fougeray pôles secondaires)
- Une présence marquée des aménageurs privés au nord du territoire et une augmentation du prix du foncier (à Bain-de-Bretagne, Crevin...)
- Des petites communes dépourvues d'opération d'ensemble faute de porteurs de projets privés

CONTEXTE

- Une politique de l'offre encore peu ancrée dans les petites communes : manque de capacités financières, mais aussi techniques. Des partenariats pas toujours concluants avec des aménageurs privés
- Quelques projets volontaristes et salutaires pour le dynamisme démographique (ZAC du Sel-de-Bretagne, lotissement de Saulnières...)
- Une négociation du foncier rendue délicate par la proximité entre élus et propriétaires privés... contrebalancée sur les secteurs en densification par des interventions très satisfaisantes de

l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPFB), qui représente l'avantage d'un tiers neutre dans les démarches d'acquisition

- Une ingénierie de projet disponible au niveau du Pays des Vallons de Vilaine (PVV) et en cours d'appropriation par les Communes : le Conseil en Urbanisme Partagé
- Une expérience de Bretagne porte de Loire Communauté (BPLC) en matière de négociation foncière sur le volet du développement économique
- Un dispositif de portage foncier intercommunal prévu dans le PLH 2008-2014 mais non mis en œuvre

ENJEUX

Sur l'ensemble du territoire

- Maintien de l'attractivité (souplesse des formes urbaines autorisées ; lots disponibles)
- Relai intercommunal pour communiquer sur les opérations communales en cours de commercialisation

Dans les pôles

- Maîtrise du prix des terrains à bâtir

Dans les petites communes

- Maîtrise foncière publique sur les secteurs en extension et en densification, en complémentarité avec l'action de l'EPFB
- Fixation du juste prix des terrains à acquérir en vue de l'équilibre prévisionnel des opérations
- Non concurrence entre communes d'un même secteur dans la commercialisation des opérations

OBJECTIFS SUR 6 ANS

- Être en capacité de produire 324 logements par an entre 2020 et 2025
- Disposer d'une vision globale de l'offre en terrains à bâtir et du marché foncier sur les 20 communes
- Améliorer la communication autour des opérations en cours auprès du public
- Limiter la spéculation foncière et éviter la création de références de prix « scélébrates »
- Constituer des réserves foncières dans les Communes dépourvues d'opérations d'ensemble et sans foncier communal en zone U et AU : La Couyère ; Lalleu ; Ste-Anne-sur-Vilaine ; La Dominelais ; La Bosse-de-Bretagne, etc. (liste évolutive)
- Mettre à la disposition des communes l'ingénierie nécessaire à la mise en œuvre de leurs projets (de l'acquisition du foncier au dépôt du permis d'aménager)

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

- >> Mise en place d'un droit de préemption sur les zones U et AU
- >> Suivi et gestion partagée des DIA Communes/ BPLC / Pays des Vallons de Vilaine (via le logiciel ADS pour une systématisation de la transmission...)
- >> Mise en place d'un dispositif de veille foncière et d'un référentiel de prix sur les terrains constructibles (à partir des ventes de biens semblables sur un même secteur)

>> Aide financière de BPLC à l'acquisition de terrains pour les Communes prioritaires sous condition de densités du PLUiH et d'une maîtrise d'ouvrage communale du futur projet, sur la base de 50% du prix du m² (estimé par France Domaines ou d'acquisition si celui-ci est inférieur). Pour des achats > 10 €/m², l'aide est plafonnée à 5 € du m².

>> Organisation de retours d'expérience entre le PVV, BPLC, élus et agents des communes, l'EPFB sur les outils (réglementaires, financiers, fiscaux) d'acquisition du foncier ; adhésion à Bruded et autres réseaux d'échanges

>> Pérennisation du Conseil en Urbanisme Partagé (choix de l'opération d'aménagement, faisabilité économique, etc.) du Pays des Vallons de Vilaine : primo-conseil gratuit et assistance à maîtrise d'ouvrage par conventionnement

>> Réflexion sur la mise en place d'outils fiscaux (taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles, taxe d'aménagement sectorielle...)

>> Bilan annuel avec les Communes sur les opérations en cours

>> Mise en place d'un outil SIG par le Pays des Vallons de Vilaine pour le suivi des opérations en cours de commercialisation (lots disponibles, prix du m², etc.)

>> Conception d'outils de communication (livret, support web...) sur l'offre en terrains à bâtir et diffusion auprès du public et des partenaires (CAU, agences immobilières, notaires...)

RESSOURCES HUMAINES

**Pays des Vallons de Vilaine – Conseil en
Urbanisme Partagé, Service ADS**

**Bretagne porte de Loire Communauté –
Urbanisme**

Les 20 Communes

PARTENAIRES

Aménageurs/lotisseurs

Promoteurs privés

**Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine – Conseil
en architecture et urbanisme (CAU)**

MOYENS FINANCIERS PRÉVISIONNELS

**300 000 € correspondant à une aide de 5 €/m²
pour l'acquisition de 6 hectares.**

CALENDRIER

2020-2025

SUIVI - ÉVALUATION

**Nombre de Permis d'aménager et Permis de
construire en zone U et AU par Commune**

Nombre de préemptions par Commune

**Nombre de conventions « AMO » PVV-
Communes**

**Nombre de bilans avec les Communes sur les
opérations en cours**

**Nombre et montant des aides à l'acquisition
accordées**

Logements collectifs à Bain-de-Bretagne
Photo : Bretagne porte de Loire communauté



A black and white photograph of a building facade. The building has a textured, possibly concrete or stucco, exterior. On the left side, there are several windows with a grid pattern. On the right side, there is a large, multi-paned window, some of which appear to be boarded up or broken. A small sign with the number '9' is visible on the wall between the two window sections. The sky is overcast, and a radio antenna is visible on the roof. The overall tone is somber and industrial.

AXE 2

REVITALISATION DES BOURGS

2

IMPULSER LA REVITALISATION DES CENTRES-BOURGS ET DES CENTRES-VILLES

ELEMENTS CLES

- Des signes de dévitalisation (fermeture de commerces, 556 logements vacants depuis plus de 3 ans), en particulier dans les bourgs du secteur sud-est
- Des gisements fonciers sous-valorisés en zone U du PLUiH : un potentiel de plus de 1000 logements repérés en densification (« spontanée » - en dents creuses ou en divisions parcellaires et au sein de secteurs stratégiques)

CONTEXTE

- Un partenariat très satisfaisant avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPFB) : Convention cadre 2017-2020 de Bretagne porte de Loire Communauté (BPLC) et conventions opérationnelles en cours dans 6

Communes (Crevin, Saint-Sulpice-des-Landes, Saulnières, Sainte-Anne, Poligné, Le Sel-de-Bretagne, etc.)

- Des permanences du service en Architecture et Urbanisme du CD35 : Choix du terrain ; Démarches administratives (compréhension du règlement, constitution du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme...)
- Un investissement de BPLC en faveur de l'aménagement des centres-bourgs : campagnes de rénovation des façades avec le Pacte Ille-et-Vilaine
- Un partenariat technique du Pays des Vallons de Vilaine (Conseil en Urbanisme partagé) pour l'appui et l'accompagnement des démarches de revitalisation des centres-bourgs (études urbaines ; mise en œuvre des projets et actions de revitalisation)
- Des réponses ponctuelles par les Communes aux appels à projets (« Dynamisme des bourgs ruraux et des villes en Bretagne » pour Saulnières en 2017)
- Une aide du CD35 de 3000 ou 4000 € pour l'accession à la propriété dans l'ancien (primo-accédants dans les plafonds PSLA, logements de plus de 15 ans, DPE de classe D minimum, localisation en ville ou dans le bourg)

Secteurs stratégiques de Crevin et Chanteloup

Photo : Perspective



ENJEUX

- Vitalité des bourgs par le maintien de leurs commerces, d'équipements publics et la création d'une offre en logements nouvelle

Dans l'ensemble des zones UA, UB et UC

- Optimisation du foncier et de la desserte par les réseaux
- Valorisation des disponibilités restantes dans le « diffus » auprès des futurs habitants

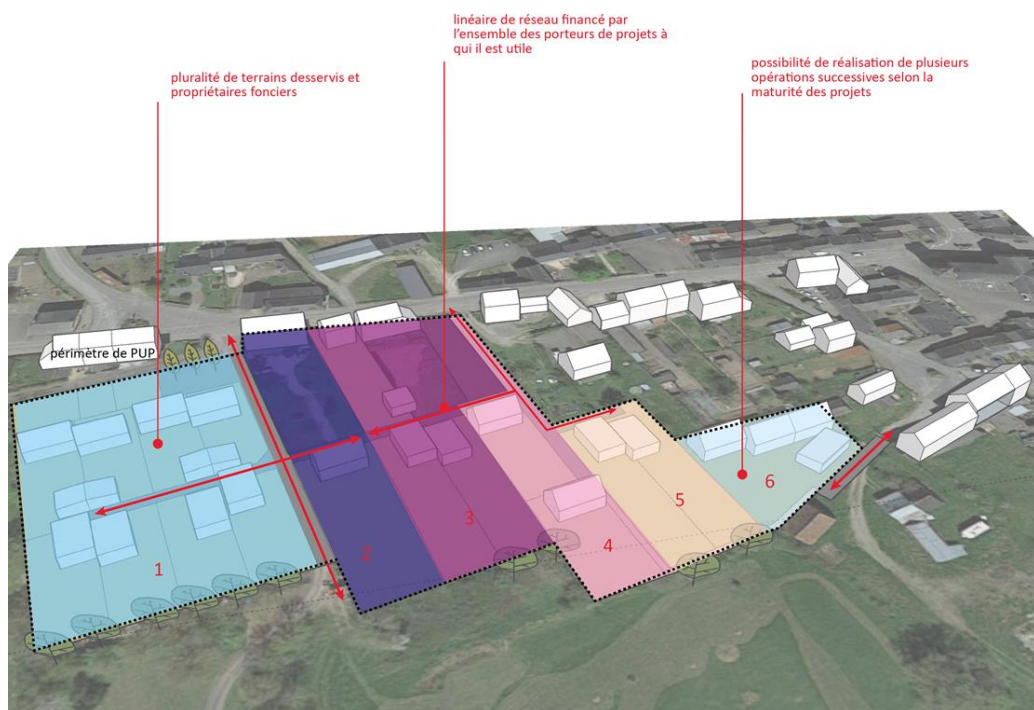
Dans les secteurs stratégiques

- Maîtrise foncière publique ou accompagnement de l'initiative privée en vue de favoriser l'optimisation du foncier
- Assistance aux Communes volontaires dans les démarches d'acquisition et de portage foncier

OBJECTIFS SUR 6 ANS

- Accompagner les Communes dans leur stratégie de renouvellement urbain via des opérations en maîtrise publique et tendre vers les critères de l'EPFB (densité minimale de 20 logements/ha et 20% logements locatifs aidés)
- Favoriser la densité dans les projets d'initiative privée situés en secteur stratégique (esquisses « test » en annexe du POA) et éviter l'enclavement des terrains
- Aider les particuliers dans la définition de leur projet d'installation en centre-bourg (promotion des divisions parcellaires, des dents creuses disponibles)
- Accompagner les efforts des Communes en termes d'aménagement qualitatif de leur centre-bourg
- Localiser les phénomènes de vacance sur le territoire et favoriser la remise sur le marché de 60 logements vacants de longue durée (soit 10 par an).

Principe de PUP appliqué au bourg de Saint-Sulpice-des-Landes
Image : Perspective



MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

>> Renouvellement de la convention cadre BPLC-EPFB et conventions opérationnelles dans les Communes volontaires

>> Mise en place d'un règlement facilitant la densification spontanée, d'Orientations d'aménagement et de programmation avec un objectif de densité, d'emplacements réservés et de servitudes de projet sur les secteurs stratégiques en zone U

>> Constitution d'un catalogue d'opérations dans les sites stratégiques en densification (esquisses « test » en annexe du POA)

>> Expérimentation de nouveaux outils par les Communes :

- Signature de Projet Urbains Partenarial (« PUP ») lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme en vue du pré-financement par les propriétaires, les aménageurs et/ou les constructeurs des équipements publics nécessaires.
- Délimitation de périmètres d'Association Foncière Urbaine de projet (« AFUP ») en vue d'inciter plusieurs propriétaires à se regrouper pour faire évoluer une structure foncière impropre à l'aménagement.

>> Expérimentation d'un outil SIG de suivi des densités dans le centre urbain de Bain-de-Bretagne

>> Renouvellement de la convention cadres BPLC - CD35 pour le Conseil en urbanisme et architecture

>> Renouvellement de la convention avec opérateur privé pour l'animation et le suivi de la campagne de rénovation des façades des bâtiments publics (logements et équipements hors églises, stades, etc.) et des commerces.

>> Veille par le Conseil en Urbanisme Partagé sur les appels à projets et sensibilisation des Communes (assistance lors de l'élaboration du cahier des charges pour recrutement d'un maître d'œuvre, etc.)

>> Mise en place d'un fonds de concours de BPLC correspondant à 10 études globales et transversales (études urbaines et de programmation en centre-bourg et cœur de ville jusqu'en phase pré-opérationnelle)

>> Bilan annuel avec les Communes sur les opérations en cours et les projets ; communication à destination du public sur l'offre en terrains à bâtir (via site Internet, Conseil en Architecture et Urbanisme, agences immobilières, notaires...)

>> Suivi de la vacance des logements sur la base des fichiers fiscaux annuels

>> « Prime à la sortie de vacance » : Bonification de 3000 € par BPLC de l'aide du CD35 (qui est déjà doublée pour les logements vacants depuis au moins 3 ans) concernant les accessions à la propriété dans l'ancien à condition que les travaux concernent un logement vacant depuis plus de 3 ans

>> Réflexion sur la mise en place d'outils fiscaux (Taxe d'Habitation sur les logements vacants, Taxe d'aménagement sectorielle, majoration

de la taxe foncière sur les propriétés non bâties...)

>> Réflexion sur la mise en œuvre d'outils de maîtrise du foncier ciblés sur les centralités (acquisition des biens sans maître...)

RESSOURCES HUMAINES

Pays des Vallons de Vilaine – Conseil en urbanisme partagé ; service ADS
Bretagne porte de Loire Communauté – Urbanisme
Les 20 Communes

PARTENAIRES

Etat
Région Bretagne
Caisse des dépôts
Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPFB)
Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine – Conseil en architecture et urbanisme ; Accession à la propriété dans l'ancien
Pact Ille-et-Vilaine
Opérateur habitat
Bailleurs sociaux

Modèle d'intervention de l'EPFB auprès des Communes
Source : EPFB



* prix d'acquisition du terrain + prix de requalification + frais de notaire + impôts fonciers

MOYENS FINANCIERS PRÉVISIONNELS

Fonds de concours de 15% du montant des études de centre-bourg/centre-ville plafonné à 5000 € par étude, soit 50 000 € correspondant à 10 études

Enveloppe annuelle de 50 000 € pour la campagne de rénovation des façades et 1700 € de conventionnement annuel avec opérateur habitat

Pas de budget spécifique pour l'acquisition du foncier par les Communes (lien avec l'action 1)

Aide de 3000 € de BPLC pour la prime à la sortie de vacance, soit 180 000 €

CALENDRIER

2020-2025

SUIVI - ÉVALUATION

Nombre de conventions passées avec l'EPFB

Densité moyenne par opération par Commune

Nombre de subventions versées pour la campagne de rénovation des façades

Nombre de subventions versées pour les études de revitalisation

Nombre de permis de construire et de divisions parcellaires en zone U par Commune

Nombre de PUP et d'AFUP

3. AMÉLIORER LA QUALITÉ DU PARC ANCIEN

ELEMENTS CLES

- Un parc de logements relativement récent mais une forte proportion de logements très anciens souvent énergivores (23% du parc)
- La précarité énergétique des ménages et la consommation énergétique liée à l'habitat, enjeux majeurs, en particulier dans le secteur sud-est
- 30% des ménages propriétaires ayant des ressources leur permettant d'être éligibles aux aides de l'ANAH
- Une vacance moyenne de 9,1%, atteignant 11% dans les communes du secteur sud-est
- Un parc communal d'une centaine de logements parfois vacants ou vétustes

CONTEXTE

- 368 logements améliorés dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration d'Habitat (OPAH) 2004-2009
- Des animations post OPAH par l'opérateur ANAH - permettant de poursuivre la rénovation à rythme constant
- Des permanences du service en Architecture et Urbanisme du CD35 : Choix du terrain ; Démarches administratives (compréhension du règlement, constitution du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme...)
- Des permanences ADIL pour le montage juridique et financiers des dossiers
- La Plateforme Locale de Rénovation de l'Habitat (PLRH), action majeure du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du Pays des Vallons de Vilaine (PVV)
- Un investissement de BPLC en faveur du patrimoine immobilier des Communes (logements et équipements) : l'aide « Développement durable » pour la rénovation thermique

Façades dans le bourg de Saulnières
Photo : Perspective



- Une Taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) mise en place ponctuellement par certaines Communes
- Le Conseil Départemental (CD35), délégataire des aides à la pierre, premier interlocuteur des EPCI souhaitant mener une OPAH

ENJEUX

- Massification de la rénovation énergétique des logements
- Identification de besoins d'accompagnement personnalisé et lutte contre l'habitat indigne et les logements insalubres
- Complémentarité entre le dispositif PLRH et l'intervention de l'opérateur ANAH
- Lisibilité des dispositifs pour le public
- Réhabilitation du parc locatif communal existant et création d'une offre à destination des personnes âgées et en situation de handicap

Objectifs de la PLRH

Source : Pays des Vallons de Vilaine

| | Objectif de logements rénovés (hors ANAH) |
|--------------|---|
| 2020 | 80 |
| 2021 | 103 |
| 2022 | 118 |
| 2023 | 132 |
| 2024 | 147 |
| 2025 | 147 |
| Total | 727 |

OBJECTIFS SUR 6 ANS

PLRH ou « Espace Rénovation Habitat »

- Disposer d'un guichet unique à l'échelle des deux intercommunalités du PVV pour conseiller et accompagner les particuliers dans leurs projets de rénovation
- Promouvoir et proposer des scénarios de travaux permettant de réaliser des économies d'énergie
- Permettre la rénovation de 727 logements sur BPLC (hors ANAH)
- Créer une synergie entre les acteurs du territoire propice à la rénovation : montée en compétence des acteurs du bâtiment, création d'une offre bancaire dédiée à la rénovation énergétique
- Coordonner et promouvoir les dispositifs existants (Anah, Adil, Architecte Conseil du CD35)

OPAH

- Poursuivre les animations post OPAH en attendant la définition d'objectifs quantitatifs et qualitatifs (secteurs) d'une nouvelle OPAH
- Permettre la restauration d'environ 300 logements, soit 50 logements par an dans le cadre de l'OPAH
- Centraliser le repérage des logements indignes et insalubres

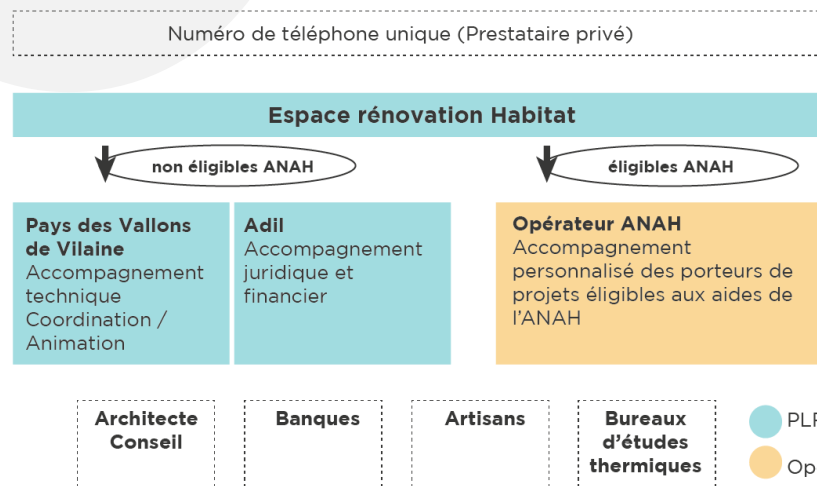
Bâtiments publics

- Aller plus loin dans la rénovation des logements communaux en vue de la remise sur le marché de logements adaptés
- Modalités de mise en œuvre

- >> **Mise en place d'un parcours de service permettant :**
 - une entrée unique sur les travaux de rénovation à l'échelle du Pays des Vallons de Vilaine
 - une gradation dans l'accompagnement des ménages en fonction de leur profil : Opérateur ANAH pour les ménages éligibles, PLRH pour les ménages non éligibles.
- >> **Animation de la PLRH et coordination des acteurs bancaires et du bâtiment (mise à disposition de carnet d'adresses d'entreprises, formation des artisans, demandes de devis...) (profil coordinateur de projet de la PLRH)**
- >> **Accompagnement technique des ménages en matière d'ingénierie de projet (profil génie thermique de la PLRH)**
- >> **Appui de l'Architecte Conseil sur la définition des projets (bâtiments présentant une valeur historique ou patrimoniale, lien avec**

- l'Architecte des Bâtiments de France aux abords des Monuments Historiques...)**
- >> **Accompagnement juridique et financier des ménages (montages de dossiers, plan de financement...) par l'Adil**
- >> **Poursuite des permanences post-OPAH**
- >> **Lancement d'un appel d'offre relatif à l'étude préopérationnelle OPAH (cahier des charges à soumettre pour avis au service Habitat du CD35 et à la DDTM) et définition d'une stratégie complémentaire par rapport à la PLRH**
- >> **Repérage et mise en relation via la PLRH des ménages en situation de grande précarité avec les acteurs sociaux (Centre Départemental d'action sociale de Bain-de-Bretagne...)**
- >> **Maintien de l'aide « Développement durable » pour les logements communaux (et les équipements) et mise en place d'une aide**

Parcours du public via la PLRH
Source : Pays des Vallons de Vilaine



**pour les travaux d'adaptation et
d'accessibilité**

RESSOURCES HUMAINES

**Pays des Vallons de Vilaine
Bretagne porte de Loire Communauté
Les 20 Communes**

PARTENAIRES

**Etat - Agence de l'Environnement et de la
Maîtrise de l'Energie (ADEME) - Agence
Nationale de l'Habitat (ANAH)**

Région

**Conseil Départemental d'Ille et Vilaine - Conseil
en Architecture et Urbanisme ; DDTM**

**Agence Départementale d'Information sur le
Logement (Adil)**

**Agence Départementale de Redon et Vallons de
Vilaine - Centre Départemental d'action sociale**

Opérateur OPAH

ALEC du Pays de Rennes

Banques

Artisans du bâtiment

Bureaux d'études thermiques

MOYENS FINANCIERS PRÉVISIONNELS

OPAH

**Etude pré opérationnelle : Financement à
hauteur de 22 500 € par BPLC et 7 500 € inscrits
au Contrat de territoire 2017-2021**

**OPAH sur 3 ans : Financement à hauteur de
270 000 € par BPLC et 67 500 € inscrits au
Contrat de territoire 2017-2021**

**Animation post OPAH sur 2 ans : Financement à
hauteur de 18 800 € par BPLC**

Plan de financement du service PLRH
Source : Pays des Vallons de Vilaine

| Plan de financement prévisionnel | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | total 6 ans |
|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| Communication | 5 000 | 2 000 | 2 000 | 2 000 | 2 000 | 2 000 | 15 000 |
| Salaire coordinateur | 25 000 | 25 000 | 25 000 | 25 000 | 25 000 | 25 000 | 150 000 |
| Salaire conseiller énergie-habitat | 40 000 | 40 000 | 40 000 | 40 000 | 40 000 | 40 000 | 240 000 |
| Ubitik | 2 700 | 2 700 | 2 700 | 2 700 | 2 700 | 2 700 | 16 200 |
| Accueil téléphonique | 5 000 | 5 000 | 5 000 | 5 000 | 5 000 | 5 000 | 30 000 |
| Déplacements et frais annexes | 5 000 | 5 000 | 5 000 | 5 000 | 5 000 | 5 000 | 30 000 |
| Total dépenses | 82 700 | 79 700 | 79 700 | 79 700 | 79 700 | 79 700 | 481 200 |
| ADEME | 40 838 | - | ? | ? | ? | ? | |
| Région | 5 065 | 44 238 | ? | ? | ? | ? | |
| Bonus ADEME | | 17 220 | | | | | |
| Autofinancement | 36 797 | 35 462 | 79 700 | 79 700 | 79 700 | 79 700 | 391 059 |
| <i>Autofinancement (€/hab)</i> | <i>0,50</i> | <i>0,48</i> | <i>?</i> | <i>?</i> | <i>?</i> | <i>?</i> | |
| <i>Part prévisionnelle BPLC</i> | <i>17 500</i> | <i>16 800</i> | <i>39 793</i> | <i>40 471</i> | <i>41 159</i> | <i>41 858</i> | 197 581 |
| <i>Coût global du service (€/hab)</i> | <i>1,12</i> | <i>1,07</i> | <i>1,07</i> | <i>1,07</i> | <i>1,07</i> | <i>1,07</i> | |

PLRH

197 581 € - Budget prévisionnel calculé sur la base des objectifs de croissance démographique du SCoT et d'une hypothèse d'absence de subventions. Il est susceptible d'être ajusté selon les possibilités de diversification des sources de financement (Prolongement des subventions, Certificats d'Economie d'Energie, service rendu payant pour les personnes accompagnées...)

Travaux d'amélioration du parc communal :
100 000 €

Aide « Développement durable » pour les bâtiments publics

Enveloppe de 35 000 € par Commune

CALENDRIER

OPAH

2020 : étude pré-opérationnelle OPAH

2021-2022 : suivi-animation de l'OPAH

2023-2025 : animation post-OPAH

PLRH

2020-2025

SUIVI - ÉVALUATION

Nombre de dossiers ANAH financés (Montant des aides ; part des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs, type de travaux financés)

Nombre de dossiers suivis par la PLRH



AXE 3

DIVERSIFICATION DE L'OFFRE

4.

ACCOMPAGNER LES CHANGEMENTS DE DESTINATION EN CAMPAGNE

ELEMENTS CLES

- Un manque de visibilité du service instructeur sur le rythme de changements de destination (plusieurs régimes d'autorisation) sur le territoire

Bâtiments repérés pour le changement de destination

Photo : Bretagne porte de Loire Communauté



- 18 changements de destination par an en moyenne entre 2007 et 2016 selon SITADEL (au sein des tissus urbanisés ou non)
- Des changements de destination en zone A et N peu nombreux à dire d'élus
- Un gisement important de bâtiments de caractère en campagne représentatifs du patrimoine local et ayant perdu leur fonction initiale (anciennes granges, corps de ferme, dépendances, etc.)

CONTEXTE

- Près de 700 bâtiments repérés par les Communes comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans le cadre de la démarche PLUiH
- Des permanences du service en Architecture et Urbanisme du CD35 : Choix du terrain ; Démarches administratives (compréhension du règlement, constitution du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme...)
- Un prêt à taux zéro (PTZ) en zone C pouvant financer la transformation d'un local en logement par les nouveaux propriétaires ne dépassant pas un certain plafond de ressources

ENJEUX

- Offre alternative à la construction neuve ou à l'emménagement dans les bourgs
- Valorisation de biens abandonnés ayant une valeur patrimoniale situés en campagne
- Respect de l'activité agricole
- Equilibre entre préservation de la valeur patrimoniale et la modernisation du bâti

OBJECTIFS SUR 6 ANS

- Favoriser le changement de destination (avec ou sans travaux) de 90 bâtiments en zone A et N (soit 15 par an en moyenne)
- Accompagner les particuliers dans leurs projets de restauration, de rénovation et de réhabilitation
- Relayer l'existence de cette offre auprès des professionnels de l'immobilier

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

>> Plus de 700 bâtiments repérés sur le règlement graphique du PLUiH sur la base de critères de sélection :

- Emprise au sol minimale de 60 m²
- Localisation en dehors de l'interdistance de 100 mètres avec les bâtiments et installations d'une exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans
- Caractère patrimonial
- Présence d'habitations à proximité

>> Règlement du PLUiH définissant les conditions d'évolution du bâti repéré en zone A et N

>> Conception d'un livret présentant l'offre immobilière existante et les démarches administratives (demande d'autorisation d'urbanisme nécessaire selon les types de projet, permanences de l'architecte conseil, PTZ ...) et mise à disposition du public (Conseil en Architecture et Urbanisme, agences immobilières, notaires...)

>> Elaboration d'un cahier de recommandations architecturales en collaboration avec l'architecte conseil et mise à disposition large du public (Notaires, agences immobilières, Service instructeur du Pays des Vallons de Vilaine, Service urbanisme et accueil de BPLC, Communes, sites Internet et bulletins, réseaux sociaux etc.)

RESSOURCES HUMAINES

Pays des Vallons de Vilaine - service ADS
Bretagne porte de Loire Communauté -
Urbanisme
Les 20 Communes

PARTENAIRES

Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine - Conseil
en Architecture et Urbanisme
Agences immobilières et notaires

MOYENS FINANCIERS PRÉVISIONNELS

Pas de budget spécifique (lien avec l'action 9)

CALENDRIER

2020-2025

SUIVI - ÉVALUATION

Nombre de changements de destination (par permis de construire et par déclaration préalable)
Nombre de ménages conseillés par l'Architecte conseil portant sur un changement de destination
Nombre de PTZ accordés

5

POURSUIVRE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS AIDÉS

ELEMENTS CLES

- 488 logements en gestion HLM et une centaine de logements communaux, soit un taux de 4,6% de logements à vocation sociale en 2015
- Un manque de fluidité de la réponse à la demande locative sociale (3,8 demandes pour 1 attribution)
- 2 demandes sur 3 à Bain-de-Bretagne, 1 demande sur 3 portée sur des T1/T2 ; 3 demandeurs sur 4 ayant des revenus inférieurs aux plafonds PLA-I
- Une offre concentrée à Bain-de-Bretagne (35% du parc social), Grand-Fougeray (13,7%) et Crevin (9,8%)
- Une répartition des financements des bailleurs tributaire des tensions du marché : dans les communes moins « porteuses », des difficultés à les démarcher

- Un déficit en petits logements et en PLAI (dont les plafonds concernent trois quarts des demandeurs)

CONTEXTE

- Signature en 2018 (à confirmer) d'un accord-cadre Bretagne porte de Loire Communauté (BPLC) - bailleurs sociaux intervenant sur le territoire
- Une aide de 4000 € par logement de BPLC et une politique de garantie des emprunts souscrits par les bailleurs sociaux déterminante pour leur investissement
- Un manque de recul sur les effets de la pratique de mise à disposition des terrains viabilisés dans les petites Communes (Saulnières, St-Sulpice-des-Landes...)
- Un système de dépôt des demandes en Mairie ou à l'accueil de BPLC qui ne permet pas de visibilité du circuit de la demande locative pour les Communes
- Une vente de logements sociaux par les bailleurs qui pourrait s'accroître avec la loi ELAN

Projet de résidence pour personnes âgées et handicapées « Le Clos de la Grée » à Saint-Sulpice-des-Landes

Image : Neotoa



ENJEUX

- Cadre de discussion intercommunal avec les bailleurs sociaux
- Sécurité de l'investissement des bailleurs dans les petites communes
- Vision partagée de l'occupation du parc social et de la demande sur l'ensemble du territoire
- Production de logements en phase avec les ressources des demandeurs
- Alternative à l'intervention des bailleurs pour créer des logements à loyers maîtrisés

OBJECTIFS SUR 6 ANS

- Consacrer 10% de la production au logement social (soit 210 logements) et favoriser les opérations en densification
- Prioriser la production dans les pôles, qui disposent d'un niveau de services suffisant, et garder des marges d'adaptation face à des besoins ponctuels dans les autres Communes
 - 20% de la production neuve à Bain-de-Bretagne ;
 - 10% à Crevin et Grand-Fougeray ;
 - 5% dans les autres Communes.

- Poursuivre la diversification de l'offre en rapport avec le profil des demandeurs et produire :
 - 70 % des logements en PLUS (Prêt Locatif à Usage Social, correspondant aux logements sociaux « traditionnels ») ;
 - 30% des logements en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration, correspondant à des logements réservés aux ménages en situation de grande précarité).
 - Orienter la production vers de petits logements pour rééquilibrer l'offre par rapport aux besoins

- Partager l'état de la demande et des attributions de logements sociaux avec les Communes
- Mieux communiquer sur l'offre disponible « hors pôles » auprès des demandeurs
- Amortir le coût pour les bailleurs sociaux des petites opérations (moins de 4 logements) dans les petites communes : expérimenter une opération multi-site, pôle/ petite Commune, et/ou prendre en charge la viabilisation du foncier en fonction du reste à charge des bailleurs dans le bilan financier de l'opération
- Réflexion sur la création de logements à loyers maîtrisés en maîtrise d'ouvrage communale ou privée (Lien avec l'action n°3)

Répartition de la production de logements locatifs sociaux sur la durée du volet habitat

| | Objectifs de production annuel | Objectifs en nombre de logements 2020-2026 | Part de logements locatifs sociaux | Objectifs de logements sociaux 2020-2026 |
|-------------------|--------------------------------|--|------------------------------------|--|
| Bain-de-Bretagne | 106 | 636 | 20% | 127 |
| Crevin | 31 | 186 | 10% | 19 |
| Grand-Fougeray | 27 | 162 | 10% | 16 |
| Autres communes | 160 | 960 | 5% | 48 |
| Total BPLC | 324 | 1 944 | | 210 |

Aides prévisionnelles de BPLC à destination des bailleurs

| | Aide par logement - PLUS | Aide par logement - PLAI | Objectifs de production de LLS sur 6 ans | Prévisionnel sur 6 ans aides à la production | Majoration par logement en densification / multisite | Estimatif de LLS en densification / multisite | Prévisionnel sur 6 ans majorations | Total sur 6 ans |
|-------------------|--------------------------|--------------------------|--|--|--|---|------------------------------------|-----------------|
| Bain-de-Bretagne | 1 500 | 2 500 | 127 | 228 600 | 2 000 | 38 | 76 000 | 304 600 |
| Crevin | 1 500 | 2 500 | 19 | 34 200 | 2 000 | 6 | 12 000 | 46 200 |
| Grand-Fougeray | 4 000 | 4 000 | 16 | 64 000 | 3 000 | 5 | 15 000 | 79 000 |
| 17 Communes | 4 000 | 4 000 | 48 | 192 000 | 3 000 | 14 | 42 000 | 234 000 |
| Total BPLC | | | 210 | 518 800 | | 63 | 145 000 | 663 800 |

Aides prévisionnelles de BPLC à destination des communes

| | Estimatif de LLS en densification | Densités minimales | Surface minimale indicative (ha) | Aide forfaitaire de 5 € / m ² |
|-------------------|-----------------------------------|--------------------|----------------------------------|--|
| Bain-de-Bretagne | 38 | 28 | 1,36 | 67 857 |
| Crevin | 6 | 20 | 0,30 | 15 000 |
| Grand-Fougeray | 5 | 20 | 0,25 | 12 500 |
| 17 Communes | 14 | 15 | 0,93 | 46 667 |
| Total BPLC | 63 | - | 2,84 | 142 024 |

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Poursuite des garanties d'emprunt des bailleurs par BPLC

>>> Convention BPLC – bailleurs sociaux précisant les objectifs de production par Commune

>>> Aiguillage de l'aide de BPLC :

- 1500 à 2500 € par logement à Bain-de-Bretagne et Crevin
- 4000 € par logement sur les 18 autres Communes (dont Grand-Fougeray, dont le marché est moins tendu)
- Majoration de 2000 à 3000 € pour les logements répondant à l'un ou à plusieurs des critères suivants : en densification (zone U), renouvellement (transformation d'un logement vacant ou renouvellement urbain en zone U) ; secteur stratégique ; opération multisite (petite commune / pôle)

- Aide forfaitaire de 5€/m² à destination des communes pour la mise à disposition gratuite d'un foncier viabilisé à un bailleur social ou pour la conduite d'une opération de LLS en densification

>>> Retranscription des objectifs de production de logements locatifs aidés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation des 3 pôles

>>> Suivi des bilans financiers des opérations pour créer des références foncières propres aux opérations locatives sociales et couverture de la charge foncière au cas par cas par les Communes

>>> Gestion de la demande locative sociale via le renouvellement du logiciel Imhoweb et bilan annuel avec les Communes

**>> Réflexion sur l'attribution des
logements afin de la fluidifier et
d'améliorer sa lisibilité par les**

Communes

RESSOURCES HUMAINES

**Bretagne porte de Loire Communauté – Suivi et
animation habitat**

Les 20 Communes

PARTENAIRES

Bailleurs sociaux

MOYENS FINANCIERS PRÉVISIONNELS

820 000 € d'aide aux bailleurs et aux communes

3000 € d'adhésion au logiciel Imhoweb

CALENDRIER

2020-2025

SUIVI - ÉVALUATION

**Nombre de conventions signées entre BPLC et
des bailleurs sociaux**

**Nombre de terrains mis à disposition dans les
opérations communales et montant de la charge
foncière liée à l'accueil de logements sociaux**

**Nombre d'aides accordées par BPLC par type de
financement et par type d'opération**

Nombre de logements sociaux réalisés

**Nombre de demandes locatives sociales et
d'attributions**

6

RENFORCER L'OFFRE EN HÉBERGEMENTS D'URGENCE

ELEMENTS CLES

- Un territoire peu touché par les phénomènes d'errance majeur
- Des besoins ponctuels de ménages faisant face à des difficultés passagères (conflit familial, sinistre...)

CONTEXTE

- Deux logements meublés mis en service à Bain-de-Bretagne ayant vocation à accueillir des séjours de 1 ou 2 mois maximum : T2 Résidence du Verger et T3 Résidence du Zéphyr
- Un détournement de la vocation initiale : occupations de longue durée (3 à 6 mois) avant réorientation par les assistants sociaux.
- Une réponse apportée « au coup par coup » par les Communes (hébergement chez un particulier volontaire...)

ENJEUX

- Réponse immédiate à des besoins de courte durée

OBJECTIFS SUR 6 ANS

- Améliorer la rotation des logements d'urgence (2 mois maximum)
- Expérimenter l'hébergement provisoire chez les particuliers ou dans les gîtes

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

- >> Mise en place d'un carnet d'adresses des particuliers volontaires et des logements disponibles par Commune
- >> Recensement et conventionnement avec les gîtes et chambres d'hôtes du territoire (Possibilité d'agrément de la Direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations à vérifier)
- >> Accompagnement dans les démarches administratives visant le relogement en cas d'atteinte de la durée d'occupation maximale des logements d'urgence

RESSOURCES HUMAINES

Bretagne porte de Loire Communauté – Suivi et animation habitat
Centre Départemental d'Action Sociale
Communes – Centres communaux d'action sociale

PARTENAIRES

Agence Départementale de Redon et des Vallons de Vilaine – Centre Départemental d'action sociale

MOYENS FINANCIERS PRÉVISIONNELS

Pas de budget spécifique (lien avec l'action 9)

CALENDRIER

2020-2025

SUIVI - ÉVALUATION

Nombre de ménages accueillis dans les logements d'urgence et durée d'occupation
Nombre de gîtes et de propriétaires hébergeurs
Nombre de ménages accueillis par des particuliers ou des gîtes

7

COMPLÉTER L'OFFRE À DESTINATION DES JEUNES

ELEMENTS CLES

- Une décohabitation tardive : 51% des 20-24 ans au domicile de leurs parents en 2012 (étudiants en migrations pendulaires, mais aussi jeunes actifs – taux d'activité des 15/24 ans de 38%)
- Des jeunes en logement indépendant majoritairement en couple (70%) avec des besoins en logements de type T2 ou T3)
- De jeunes actifs avec de faibles ressources (contrats précaires, etc.), un attachement au territoire
- Des besoins liés à la mobilité professionnelle de jeunes extérieurs au territoire et non satisfaits pour les jeunes mineurs (stage, apprentissage, intérim, CDD, période d'essai etc.).

CONTEXTE

- Livraison en 2013 de la résidence du Zéphyr - foyer des jeunes travailleurs : 10 logements meublés de type T1 pour les 18-30 ans
- Un taux d'occupation de 97%, principalement des hommes souhaitant prendre leur indépendance ou en situation de mobilité professionnelle
- Le Service Info Jeunesse (SIJ) de BPLC, un relai auprès des étudiants, demandeurs d'emploi en insertion ou en formation continue et des structures partenaires
- Une étude réalisée en 2016 par le Compas sur les besoins de ce public spécifique à l'échelle de l'ex CCMVS

ENJEUX

- Parcours résidentiel des jeunes en mobilité professionnelle sur le territoire, en particulier des moins de 18 ans
- Information des jeunes sur les possibilités de décohabitation et d'accès à un logement autonome

La résidence du Zéphyr à Bain-de-Bretagne
Photo : Bretagne porte de Loire Communauté



OBJECTIFS SUR 6 ANS

- Pérenniser la qualité d'accueil des 18-25 ans dans la Résidence Habitat Jeunes « Le Zéphir » : réponse appropriée de type premier logement autonome pour les jeunes majeurs
- Mettre en relation les jeunes de passage sur le territoire et les particuliers volontaires pour les accueillir
- Communiquer auprès des jeunes et des entreprises du territoire, hors et sur le territoire, sur l'ensemble de l'offre disponible (résidence, mais aussi primo-accession dans le neuf et dans l'ancien, offre locative sociale) et les modalités d'accès (aides mobilisables, plafonds de ressource, etc.)

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

>>> Expérimentation d'un dispositif d'hébergement temporaire chez l'habitant (sur la base du retour d'expérience de l'Association pour le Logement des Jeunes au Pays de Châteaubriant)

>>> Mise en place d'un carnet d'adresses de propriétaires volontaires pour être hébergeurs, ayant une ou plusieurs chambres disponibles

>>> Soutien à l'animation de la Résidence Habitat Jeunes « Le Zéphir » par la Maison d'Accueil du Pays de Redon et Vilaine (MAPAR)

>>> Information sur l'offre de logement à destination des jeunes : site Internet de BPLC, des Communes, Service Information Jeunesse... en lien avec les actions 1, 2 et 5

RESSOURCES HUMAINES

Bretagne porte de Loire Communauté (Service Info Jeunes)

PARTENAIRES

Entreprises du territoire

Maison d'Accueil du Pays de Redon et Vilaine (MAPAR)

Crij Bretagne

Etat

MOYENS FINANCIERS PRÉVISIONNELS

Subvention de 10 000 € à destination de la MAPAR

CALENDRIER

2020-2025

SUIVI - ÉVALUATION

Taux d'occupation de la résidence « Le Zéphir »

Nombre de propriétaires hébergeurs

Nombre de jeunes hébergés chez des particuliers et nombre de nuitées

8

RÉPONDRE AUX BESOINS DES GENS DU VOYAGE

ELEMENTS CLES

- Une aire d'accueil pour caravanes de 24 places mise en service en 2006 à Bain-de-Bretagne
- Un équipement occupé de manière très variable selon les périodes mais suffisant par rapport aux besoins, avec 3-4 familles (10 à 15 personnes) régulièrement présentes

- Une dynamique de sédentarisation de plus en plus marquée et un souhait d'installation en campagne avec possibilité de stationnement des caravanes

CONTEXTE

- Une obligation satisfaite d'aire d'accueil des gens du voyage dans les Communes de plus de 5000 habitants
- Un Schéma départemental d'accueil pour les gens du voyage en cours de révision encore non arrêté au moment de l'élaboration du PLUiH
- La gestion et l'animation de l'aire d'accueil des gens du voyage de BPLC : accueil des familles, gestion des départs, information sur les services locaux, accompagnement dans les démarches administratives, plan de scolarisation...

L'aire d'accueil des gens du voyage de Bain-de-Bretagne
Photo : Bretagne porte de Loire Communauté



ENJEUX

- Connaissance des besoins : composition des ménages, trajectoires résidentielles, ressources, etc.
- Offre alternative d'habitat de transition entre aire d'accueil et sédentarisation adaptée aux capacités financières et au mode de vie des gens du voyage
- Prise en compte des orientations du futur Schéma départemental d'accueil pour les gens du voyage

OBJECTIFS SUR 6 ANS

- Pérenniser la qualité du service d'accueil des gens du voyage (entretien du local d'accueil, présence sur le site...)
- Etudier les possibilités d'accueil de projets mixant habitat « en dur » et caravane
- Prendre en compte les orientations du futur schéma départemental d'accueil des gens du voyage d'Ille-et-Vilaine

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

- >> Recensement des situations problématiques du territoire (occupations informelles, etc.)
- >> Mise en place d'une liste de bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet de changement de destination pour l'accueil des gens du voyage
- >> Accompagnement des familles pour l'achat, la rénovation et l'installation
- >> Ajustement des objectifs du volet habitat en fonction du nouveau schéma départemental d'accueil des gens du voyage

RESSOURCES HUMAINES

Bretagne porte de Loire Communauté - Gestion de l'Aire d'accueil des gens du voyage
Communes - Service scolarisation de la Commune de Bain-de-Bretagne

PARTENAIRES

Association des Gens du Voyage (AGV 35)

MOYENS FINANCIERS PRÉVISIONNELS

0,5 Equivalent Temps Plein

CALENDRIER

2020-2025

SUIVI - ÉVALUATION

Fréquentation annuelle de l'aire d'accueil des gens du voyage

Nombre de bâtiments repérés comme pouvant accueillir des gens du voyage

Nombre d'installations en campagne



AXE 4

ANIMATION DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

9. ACCOMPAGNER LA MISE EN ŒUVRE DES ACTIONS

ELEMENTS CLES

- Un observatoire de l'habitat mis en place à l'échelle du PVV en 2009, piloté par l'Agence d'urbanisme et de développement intercommunal de l'agglomération rennaise (AUDIAR), qui n'a pas été pérennisé
- Un déficit d'appropriation par les élus du PLH 2008-2014 porté par le Pays des Vallons de Vilaine sur l'ex Communauté de communes de Moyenne Vilaine et Semnon
- Un manque de vision d'ensemble sur les actions menées

CONTEXTE

- Une démarche PLUiH ayant permis de partager les enjeux des Communes à l'échelle de la nouvelle intercommunalité, compétente en matière de Programme Local de l'Habitat
- Une absence de poste dédié à 100% à l'habitat au sein de BPLC mais des personnes ressources : Direction, Gestion et animation de l'aire d'accueil

des gens du voyage, Urbanisme, Tourisme/mobilité/habitat, Jeunesse...

- Trois intervenants avec des permanences et champs d'intervention propres (lieux et créneaux variés) : le CD 35, l'ADIL, l'opérateur ANAH
- Le Pays des Vallons de Vilaine : partenaire incontournable du volet habitat, en charge de la Plateforme Locale de Rénovation de l'Habitat, du Conseil en Urbanisme partagé et du SCoT
- Une Commission habitat, lien social et transport, nouvellement créée pouvant devenir le relai politique du volet habitat

ENJEUX

- Mise en valeur des atouts du territoire auprès des ménages désireux de s'installer
- Coordination des acteurs et lisibilité de la politique locale de l'habitat auprès des habitants
- Suivi et évaluation de la mise en œuvre des actions du Programme d'Orientation et d'Actions : réalisation des objectifs, mais aussi réajustements si besoin
- Poursuite de la dynamique de travail en concertation avec les Communes initiée par la démarche PLUiH

Les permanences existantes par mois des professionnels de l'habitat à destination du public

| | Locaux de BPLC | Le Sel-de-Bretagne | Grand-Fougeray |
|--------------------|----------------|--------------------|----------------|
| Architecte conseil | 2 fois | 1 fois | |
| ADIL | 2 fois | | |
| Soliha | 1 fois | 1 fois | 1 fois |

OBJECTIFS SUR 6 ANS

- Faire de Bretagne porte de Loire Communauté un relai des politiques de l'habitat
- Fixer les portes d'entrée sur l'habitat pour les habitants et pour les Communes avec des lieux identifiés
- Renforcer les partenariats avec les bailleurs sociaux
- Disposer de l'ingénierie nécessaire pour assurer la mise en œuvre et le suivi des 9 actions du volet habitat

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

- **Suivi et observatoire de l'habitat par un profil « suivi et animation habitat »**
 - **Coordination avec les différents partenaires**
 - **Mise en place d'outils de suivi de de l'offre et de la demande locative sociale, de la rénovation énergétique...**
 - **Réalisation du bilan triennal à destination du préfet et du comité régional de l'habitat et de l'hébergement**
- **Soutien technique aux Communes par un profil « urbanisme »**
 - **Suivi des évolutions des documents d'urbanisme**
 - **Conseil en matière de maîtrise foncière**
 - **Mise en place d'outils de suivi de la production neuve, du marché foncier...**
- **Accueil du public continu et mise à disposition d'informations sur l'habitat ou de contacts**
 - **Regroupement des permanences (architecte conseil, ADIL, PLRH,**

- **opérateur ANAH) à la Maison des services « Steriad II »**
- **Organisation de permanences délocalisées dans les Communes volontaires (Grand-Fougeray, Le Sel-de-Bretagne...)**
- **Portage de la politique de l'habitat :**
 - **« Comité de suivi de l'habitat » annuel avec les Communes portant sur les opérations en cours, la demande locative sociale, etc.**
 - **« Table-ronde de l'habitat » annuelle ouverte à l'ensemble des acteurs de l'habitat**
 - **« Table-ronde sur le logement social » annuelle réservée aux bailleurs sociaux**
 - **Organisation biannuelle d'une « Commission Habitat-Lien social et solidarités Transport » portant sur la mise en œuvre des actions**
- **Communication :**
 - **Publications de livrets thématiques sur l'habitat (changements de destination, opérations en cours...)**
 - **Mise à disposition du public d'une plaquette « L'habitat : Qui fait quoi ? »**

MOYENS FINANCIERS PRÉVISIONNELS

Suivi et animation habitat : 0,25 Equivalent Temps Plein (catégorie A)
Suivi et animation urbanisme : 0,25 Equivalent Temps Plein (catégorie A)
Outils de communication (livrets, etc.) : 30 000 €

CALENDRIER

2020-2025

Bilan triennal de l'application du volet habitat transmis au Préfet et présenté pour avis au CRHH

Evaluation globale du PLUiH au bout de 6 ans présentée pour avis au CRHH et transmise au préfet susceptible de demander des modifications à apporter

SUIVI - ÉVALUATION

Nombre de bilans triennaux produits
Nombre de réunions
Nombre de livrets produits

RESSOURCES HUMAINES ET PARTENAIRES



Bretagne porte de Loire Communauté

| | | | | | | | | |
|------------------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Urbanisme | ● | ○ | ○ | ● | | | | ● |
| Suivi et animation habitat | | | ● | ● | ○ | | ○ | ● |
| Service Information Jeunesse | | | | | | ● | | |
| Accueil des gens du voyage | | | | | | | ○ | |

Pays des Vallons de Vilaine

| | | | | | | | | |
|--------------------------------|---|---|---|---|---|---|--|---|
| Service ADS | ● | ○ | ○ | | | | | ● |
| Conseil en Urbanisme Partagé | ● | ○ | | ● | | | | ● |
| PLRH | | | ● | | | | | ● |
| Aménageurs / lotisseurs | ● | ○ | | ● | | | | |
| Bailleurs sociaux | ● | ○ | | ● | | | | |
| Adil 35 | | | ● | | | | | |
| EPFB | | ○ | | ● | | | | |
| Conseil départemental 35 | ● | ○ | ● | ○ | | | | |
| Pact 35 | | ○ | | | | | | |
| Opérateur ANAH | | | ● | | | | | |
| CCAS | | | | | ○ | | | |
| MAPAR | | | | | | ● | | |
| Agences immobilières, notaires | ● | ○ | ● | ○ | | | | |

BUDGET PRÉVISIONNEL 2020-2025

| AXES D'ACTIONS | N° ACTION | ACTIONS | DISPOSITIFS OPÉRATIONNELS | BPLC | PVV | CONTRAT DE TERRITOIRE |
|---|-----------|---|--|--------------------------|--------------------|-----------------------|
| CONSTRUCTION NEUVE ET FONCIER | 1 | Engager une politique foncière publique pour faciliter la production de logements neufs | Dispositif de portage foncier de BPLC | 300 000 | | |
| | | | Etudier la mise en place d'outils fiscaux | nc | | |
| Sous-total construction neuve et foncier | | | | 300 000 | | |
| REVITALISATION DES BOURGS | 2 | Impulser la revitalisation des centres-bourgs et centres-villes | Portage foncier EPFBretagne | Pas de budget spécifique | | |
| | | | Initier et coordonner des études de revitalisation de centres-bourgs (Aide de 5 000 € par étude hors secteur EPF (10 études)) | 50 000 | | |
| | | | Campagne de rénovation des façades des bâtiments publics (dont les logements) et des commerces - 50 000 € par an pour la campagne de rénovation des façades - 1700€ de conventionnement annuel avec opérateur) | 310 200 | | |
| | | | Favoriser la remise sur le marché de 60 logements vacants de longue durée | 180 000 | | |
| | 3 | Améliorer la qualité du parc ancien | Etude pré opérationnelle OPAH | 22 500 | | 7 500 |
| | | | Animation OPAH sur 3 ans | 270 000 | | 67 500 |
| | | | Animation post OPAH sur 2 ans | 18 800 | | 0 |
| | | | Aide "développement durable" pour les travaux d'amélioration thermique des bâtiments publics (dont les logements) | 700 000 | | |
| | | | Soutenir les travaux d'adaptation et d'accessibilité du parc communal en vue d'une remise sur le marché locatif | 100 000 | | |
| | | | Participation PLRH (enveloppe maximale en l'absence de sources de financement alternatives) | 197 580 | Participation VHBC | |
| Sous-total revitalisation des bourgs | | | | 1 849 080 | | 75 000 |

| | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|---------------|-------------------|--|
| DIVERSIFICATION DE L'OFFRE | 4 | Accompagner les changements de destination en campagne | Communication sur les des biens disponibles et accompagnement (Lien action 9) | Pas de budget spécifique (Lien action 9) | | | |
| | 5 | Poursuivre la production de logements locatifs aidés | Aide financière | 820 000 | | | |
| | | | Outil Imhoweb (logiciel gestion demande locative sociale) | 3 000 | | | |
| | 6 | Développer l'offre de logements d'urgence | Rotation des logements d'urgence existants | Pas de budget spécifique (Lien action 9) | | | |
| | | | Étudier les possibilités d'hébergement chez les particuliers (gîtes) | | | | |
| | 7 | Compléter l'offre locative à destination des jeunes | Poursuite de l'animation de la Résidence Habitat Jeunes "Le Zéphir" (MAPAR Redon) | 10 000 | | | |
| Dispositif d'hébergement chez les particuliers (SIJ) | | | Pas de budget spécifique | | | | |
| 8 | Répondre aux besoins des gens du voyage | 0,5 ETP Gestion et animation de l'aire d'accueil + A voir selon révision du Schéma départemental | 120 000 | | | | |
| Sous-total diversification de l'offre | | | | 953 000 | | | |
| ANIMATION DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT | 9 | Accompagner la mise en œuvre des actions | Urbanisme (0,25 ETP) et Conseil en Urbanisme partagé (0,25 ETP) | 60 000 | 60 000 | | |
| | | | 0,25 ETP Suivi et animation habitat / Chargé de mission "Habitat-Tourisme-Mobilités" | 60 000 | | | |
| | | | Outils de communication (Livret, etc.) | 30 000 | | | |
| | | | Architecte conseil | 48 000 | | | |
| | | | ADIL | 15 000 | | | |
| Sous-total animation | | | | 213 000 | | | |
| | | | | 3 315 080 | | | |
| Soit | | | | 552 513 | par an | dont 1 ETP | |

ANNEXE

SITES STRATÉGIQUES

EXERCICES PROSPECTIFS

Les images qui suivent visent à illustrer l'action n°2 « Impulser la revitalisation des centres-bourgs et des centres-villes ».

Elles préfigurent une éventuelle intervention publique en partenariat avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne sur certains sites repérés comme étant stratégiques, en raison de leur taille ou de leur localisation.

Il s'agit d'un catalogue de références issu de réunions de travail. En aucun cas elles ne sont à considérer comme ayant une portée réglementaire.

