

Programme Local de l'Habitat Liffré-Cormier Communauté



Orientations stratégiques

PLH adopté le 9 mars 2020



CONTENU

LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 4

| | |
|----------------------------|---|
| Présentation | 6 |
| Le déroulé | 7 |
| Le document d'orientations | 8 |

LES BESOINS 10

| | |
|-----------------------------|----|
| Du diagnostic aux enjeux | 12 |
| Les enjeux identifiés | 14 |
| Des enjeux aux orientations | 14 |

LES OBJECTIFS DE POPULATION ET LES BESOINS EN LOGEMENTS 16

| | |
|---|----|
| Le calcul du point d'équilibre | 18 |
| Le point d'équilibre 2015-2026 | 18 |
| Les objectifs de population | 19 |
| Les besoins en logements à l'horizon 2026 | 20 |

DES OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES AUX PRINCIPES DE REPARTITION 24

| | |
|------------------------------|----|
| Les objectifs | 26 |
| La territorialisation | 28 |
| Les objectifs de répartition | 28 |
| Typologie des logements | 29 |

ORIENTATIONS STRATEGIQUES 32

| | |
|---|----|
| Adapter la production de logements en tenant compte des équilibres territoriaux dans une logique de maîtrise foncière | 35 |
| Veiller à l'attractivité et à la qualité des parcs de logements existants | 36 |
| Organiser la mixité sociale | 37 |
| Conduire des politiques ciblées à destination des publics spécifiques | 38 |
| Assurer la gouvernance et la mise en œuvre du PLH | 40 |

LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT



Présentation

Liffré-Cormier Communauté, Communauté de Communes récente, née de la fusion de l'ancienne Communauté de Communes du Pays de Liffré et des communes de Gosné, Livré-sur-Changeon, Saint-Aubin-du-Cormier et Mézières-sur-Couesnon souhaite définir une véritable politique de l'habitat, dans l'objectif d'un développement harmonieux de son territoire.

Elle a donc décidé, par délibération du 19 octobre 2017, d'engager une réflexion pour la mise en place d'un Programme Local de l'Habitat. Par cet outil, Liffré-Cormier Communauté souhaite se doter, pour les six prochaines années d'un document permettant la définition d'une stratégie d'actions concrètes visant à la prise en compte des besoins en logements de l'ensemble des habitants dans toute leur diversité.

Cette politique de l'habitat s'inscrit pleinement dans le Projet de développement de la collectivité (projet de territoire) répondant aux objectifs suivants :

- Assurer une solidarité financière entre les communes membres par le développement de politiques communautaires ;
- Assurer l'aménagement équilibré et cohérent du territoire appuyé sur les trois villes centres que sont La Bouëxière, Saint-Aubin-du-Cormier et Liffré, ainsi que sur les pôles de proximité que sont Gosné, Chasné-sur-Illet, Ercé-près-Liffré, Dourdain, Livré-sur-Changeon et Mézières-sur-Couesnon ;
- Assurer le développement économique du territoire, source d'emplois bénéficiant à l'ensemble du bassin de vie ;
- Développer son rayonnement, en s'appuyant notamment sur sa vitalité, son attractivité économique et ses atouts touristiques ;
- Apporter des services de proximité et des équipements structurants aux habitants du territoire ;
- Favoriser, en synergie avec les communes membres, l'accès des habitants à la connaissance, à la culture et à la pratique sportive ;

- Assurer aux habitants un égal accès aux services dans les domaines de la petite enfance, de l'enfance, de la jeunesse et des personnes âgées ;
- Apporter des services et mutualisations aux communes membres.

Cet EPCI, situé dans l'aire urbaine de Rennes, a connu un développement important de sa population qui est passée de 10 813 habitants en 1968 à 25 186 en 2015, emportant pour conséquence un développement conséquent du nombre de logements. Ce territoire a engagé de nombreux projets de développement de l'habitat, mais aussi d'équipements et de services ; il reste donc très attractif.

A travers le PLH, la collectivité va se doter d'une stratégie d'interventions pour répondre à ces enjeux dans les prochaines années. Aussi, le PLH va définir le cadre programmatique s'appuyant sur un programme d'actions partagé avec l'ensemble des partenaires (département, bailleurs...).

L'élaboration de ce document doit également permettre de juger de la pertinence de mettre en place une étude de préfiguration d'une plateforme de rénovation énergétique et/ou d'une Opération programmée d'amélioration de l'habitat.

Le Projet de PLH 2020-2026 de Liffré-Cormier Communauté vise à conforter le développement actuel du territoire, tout en offrant une diversité de produits.

Il tient compte, dans ses objectifs de production de logements, des perspectives dynamiques de développement de l'emploi et se fonde sur une vision globale de développement du territoire à l'échelle des 6 prochaines années.

Il projette de mettre un arrêt au développement récent de la vacance des logements, observé en particulier en centre-ville / centre-bourg, et de contenir le taux de ces logements vacants à 6,63 % du parc sur les 6 années.

Le bilan triennal, réalisé en 2023, permettra notamment de mesurer la pertinence du scénario de développement retenu.

Cette ambition et sa traduction dans le programme d'actions se place au service du développement de l'ensemble du territoire et des 9 communes qui le composent, et permettra de mettre en œuvre des réponses fortes aux enjeux identifiés en matière d'habitat.

Ce projet de PLH 2020-2026 a été construit dans une démarche partenariale. Des temps d'échanges réguliers avec l'ensemble des communes, les acteurs de l'habitat, les services de l'Etat ont été organisés tout au long du processus d'élaboration.



Le déroulé

Le Programme Local de l'Habitat est un document de synthèse qui définit, pour une durée de 6 ans, les orientations d'une politique locale de l'habitat visant à répondre aux besoins globaux en logements d'un territoire (*quantitatifs et qualitatifs*).

L'élaboration d'un PLH repose sur trois étapes :

1. Un diagnostic local de l'habitat

Son objectif est d'apporter une connaissance des situations locales et des enjeux particuliers auxquels la collectivité est et sera confrontée. Ce document a été élaboré au cours du 2° et 3° trimestre 2018. Il a été validé en bureau communautaire le 5 novembre 2018.

2. La définition d'objectifs et d'orientations

Le but est de proposer une politique de l'habitat concrète et opérationnelle à partir d'objectifs précis, dans le cadre global de l'équilibre, la diversification et la mixité de l'offre de logements. Cette phase a été menée au cours des mois de novembre à mars 2019. Cette seconde phase d'élaboration a fait l'objet d'une validation en Bureau Communautaire le 11 mars 2019.

3. La proposition d'un programme d'actions territorialisées avec les moyens à mettre en œuvre

En parallèle, la Communauté de Communes poursuit ses travaux concernant l'élaboration de son Plan Climat Air Energie Territorial et du Projet de Territoire.

► Le présent document constitue la phase 2 de définition des objectifs et orientations.

Le document d'orientations

Le document d'orientations stratégiques constitue le deuxième volet du Programme Local de l'Habitat de Liffré-Cormier Communauté.

Conformément aux dispositions de l'article R.302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le document d'orientations expose, au vu du diagnostic, les principes et les objectifs retenus par la Communauté de Communes.

Cet article indique notamment les principes retenus pour :

- Permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- Répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- Définir les secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- Assurer la requalification du parc public et privé existant, la lutte contre l'habitat indigne et le renouvellement urbain,
- Lutter contre l'étalement urbain ;
- Favoriser l'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
- Apporter des solutions aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants.

Ce document présente les choix politiques retenus par les élus, en concertation avec les différents partenaires locaux qui ont été associés, par le biais d'ateliers, à la définition des enjeux du territoire.



LES BESOINS



Du diagnostic aux enjeux

Le diagnostic du territoire et de ses spécificités en matière d'habitat a été mené au cours du printemps et de l'été 2018. Il repose sur l'analyse de nombreux indicateurs, de rencontres, d'animations d'ateliers. Il tient compte des divers textes réglementaires et s'est appuyé sur le Porter à Connaissance, le SCoT, le Schéma d'Accueil et d'hébergement des Gens du Voyage, le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées... Une attention particulière a été portée à la cohérence avec le Plan Climat Air Energie et le projet de territoire, en cours d'élaboration.

Les éléments marquants, définissant ce nouveau territoire de Liffré-Cormier Communauté, qu'il convient de retenir, sont :

- Un territoire de 25 186 habitants (INSEE 2015), dans la grande couronne du bassin rennais, comprenant trois communes pôles et bien desservi par un réseau routier et autoroutier ;
- Un secteur attractif, avec une population continuellement croissante depuis plusieurs décennies (+ 8 % en 5 ans) ;
- Des soldes naturels et migratoires largement positifs expliquant cette augmentation de population ;
- Un secteur particulièrement jeune du fait de l'installation importante de jeunes, familles (2,67 personnes par foyer) ;
- Un territoire où le niveau de vie est plutôt élevé (22 200 €), mais qui masque des disparités, avec des secteurs ruraux pouvant être plus en difficulté ;
- Un espace pourvoyeur d'emplois, avec une progression du nombre d'emplois (+250 emplois en 5 ans) ;
- Un taux d'activité important (80,5 %) et un taux de chômage peu élevé (6,9 %) ;
- 43 % des actifs travaillent sur la métropole rennaise et 43 % sur la Communauté de Communes ;

- Une collectivité attractive pour les entreprises de par sa situation géographique et les possibilités d'installation offertes par la présence de zones d'activités communautaires ;
- Un territoire bien doté en équipements et services à la population, dont en transports en commun.

Concernant plus particulièrement le logement :

- ✗ Un parc immobilier totalisant 10 482 logements en 2015 (FILOCOM), composé de :
 - ✓ 9 442 résidences principales (90,1 %), occupées en majorité par des propriétaires occupants (72,3 %), par des locataires du parc privé (18,6 %) et des locataires du parc HLM (8,2 %, soit 687 locataires) ;
 - ✓ 320 résidences secondaires ou occasionnelles, un taux de 3,1 %, très faible ;
 - ✓ 720 logements vacants, un taux de 6,9 %, légèrement inférieur aux moyennes départementales et régionales.
- ✗ Un accroissement du parc de logements, en lien avec l'accroissement de population ;
- ✗ Un taux de logements vacants qui tend à s'accroître ;
- ✗ Une vacance présente tant dans les cœurs de bourgs que dans certains hameaux, qui concerne essentiellement des petits logements, sans confort. Une vacance liée à l'inadéquation des produits aux besoins des ménages ;
- ✗ Une forte représentation de logements de grande taille (51 % plus de 95 m²) et individuels (88 %) ;
- ✗ Un parc immobilier avec une part importante de logements récents (26,6 % construits après 2000) ;
- ✗ En dépit de la jeunesse du parc, présence de logements jugés inconfortables et ne répondant pas toujours aux attentes en termes de confort, de thermique, d'accessibilité ;
- ✗ Des copropriétés peu concernées par les problèmes de fragilité.

L'analyse du marché du logement à partir de données statistiques et d'échanges avec les partenaires a souligné les points suivants :

- ✘ Une offre de logements locatifs privée et sociale présente sur toutes les communes, mais insuffisante par rapport aux besoins ;
- ✘ Un parc de logements sociaux composé essentiellement de T3 (36 %), plutôt récent (25 % construit après 2000) ;
- ✘ Un parc locatif social occupé en grande partie par des personnes seules (46 %) ou ménages monoparentaux (23 %), ainsi que des personnes âgées (23 %). Des occupants disposant de faibles revenus et des revenus en diminution ;
- ✘ Une demande de logement locatif social exprimée plutôt par des jeunes personnes (19 % ont moins de 30 ans), pour un 1^{er} logement dans le parc ;
- ✘ La qualité des logements locatifs privés apparaît souvent insuffisante (voire très insuffisante) ;
- ✘ Des besoins en logements locatifs globalement mal satisfaits pour des pavillons, des petits logements qualitatifs en centres bourgs et de logements adaptés aux personnes âgées ;
- ✘ Le développement du territoire induit une pression de l'urbanisation plutôt importante et 10 % de la superficie communautaire est ainsi urbanisée ;
- ✘ Toutes les communes disposent d'un Plan Local d'Urbanisme ;
- ✘ L'activité de construction apparaît ainsi conséquente, avec 170 logements en moyenne par an sur les 10 dernières années, très majoritairement en individuel, et une activité qui s'est maintenue malgré la crise ;
- ✘ Cette situation génère une demande de terrains à bâtir mal satisfaite, surtout hors lotissements ;
- ✘ Un développement important de l'activité à la construction en périphérie, basé sur le mono-produit pavillonnaire ;
- ✘ Un prix moyen des lots aménagés vendus de 109 €/m², (variant de 61 € à 149 €), pour des surfaces moyennes de 440 m², avec une légère diminution du prix moyen des lots aménagés vendus ;

- ✘ De nombreux projets de constructions envisagés à court et moyen terme ;
- ✘ Un marché de l'ancien jugé également dynamique.

Le territoire ayant connu un développement de l'habitat plutôt sous une forme standardisée, l'offre de logements/hébergements ne correspond pas à toutes les catégories de population :

- ✘ Présence d'une population fragile, disposant de faibles ressources ;
- ✘ Une offre de petits logements et à bas coûts très faible ;
- ✘ Une offre de logements/hébergements pour les jeunes (étudiants, apprentis, décohabitants) semblant insuffisante ;
- ✘ Une population âgée et vieillissante sur certains secteurs, rencontrant des besoins spécifiques pour se loger ;
- ✘ Une offre en EHPAD suffisante pour les personnes âgées, mais un besoin d'accueil pour les personnes souffrant d'Alzheimer ;
- ✘ Un manque d'offre en logements intermédiaires entre le domicile et l'EHPAD, pour l'accueil de jour, l'accueil de nuit, l'accueil temporaire ;
- ✘ Une faible présence de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite, et un manque d'anticipation de la perte d'autonomie, sont relevés ;
- ✘ Une organisation de l'offre en logements d'urgence à structurer ;
- ✘ Une offre de logements/hébergements pour les gens du voyage à repenser ;

Ces différentes problématiques concernent le logement/l'hébergement des ménages, mais également le transport, le besoin d'accompagnement...

Les enjeux identifiés

Liffré-Cormier Communauté souhaite offrir à ses habitants un habitat qualitatif et diversifié, en respectant les grands équilibres du territoire. L'objectif affiché est bien le maintien de la qualité de vie.

Quatre grands enjeux qualitatifs, interagissant les uns les autres, ont été définis par la collectivité, en réponse aux problématiques soulevées.



Pour faire le lien avec les enjeux du PCAET, qui sont, entre autres, de tendre vers une faible consommation foncière, il convient de préciser que l'EPCI a bien pour objectif de mettre en place une politique de l'habitat qui veillera à l'équilibre entre production neuve et amélioration des logements existants.

Des enjeux aux orientations

La déclinaison des enjeux que la collectivité a arrêté pour décliner son futur Programme Local de l'Habitat se traduit en cinq grandes orientations :

1. Adapter la production de logements en tenant compte des équilibres territoriaux dans une logique de maîtrise foncière.
2. Veiller à l'attractivité et à la qualité des parcs de logements existants.
3. Organiser la mixité sociale.
4. Conduire des politiques ciblées à destination des publics spécifiques.
5. Assurer la gouvernance et la mise en œuvre du PLH.

En réponse aux problématiques évoquées, chacune de ces orientations se traduit en objectifs quantitatifs et qualitatifs, auxquels la collectivité souhaite répondre en mettant en place ce PLH.

LES OBJECTIFS DE POPULATION ET LES BESOINS EN LOGEMENTS



La collectivité, dans le cadre de la politique de l'habitat qu'elle souhaite mettre en place, doit se fixer des objectifs en termes d'accueil de population induisant des besoins en nouveaux logements.

Le calcul du point d'équilibre

Le calcul du besoin de logements au 1^{er} janvier 2026 tient compte de deux données :

- **le point d'équilibre**
- **les objectifs de population attendus**

Le **point d'équilibre**, c'est le nombre de logements à produire pour maintenir la population actuelle.

Trois facteurs sont à prendre en compte :

1. **le desserrement des ménages** : il se traduit par la réduction du nombre moyen d'occupants par résidence principale. Cette tendance est le résultat de plusieurs phénomènes conjugués : le vieillissement de la population, la modification des structures familiales (séparation), la décohabitation plus tardive des jeunes...
2. **le renouvellement du parc** : il prend en compte la disparition (ou la création) de certains logements (vétusté, regroupement...).
3. **l'évolution du parc** : elle tient compte de la transformation de résidences principales en résidences secondaires ou devenus vacants (ou inversement).

Les données de l'INSEE, utilisées pour ce type de calculs, concernant le parc de logements, sont les suivantes :

| | 2010 | 2015 |
|-------------------------|--------------|--------------|
| Logements | 9 517 | 10 383 |
| Rés. principales | 8 672 | 9 445 |
| Rés. secondaires | 258 (2,71 %) | 250 (2,41 %) |
| Logts vacants | 587 (6,17 %) | 688 (6,63 %) |
| Nb pers/ménage | 2,688 | 2,667 |

Le point d'équilibre 2015-2026

Le calcul du point d'équilibre sur la période 2010-2015 permet de voir quels sont les facteurs qui ont influé sur le besoin en nouveaux logements et de quelle manière.

Le desserrement des ménages

Le territoire accueille des familles avec enfants, comme le confirme les données statistiques et les propos des partenaires et professionnels de l'immobilier.

Toutefois, certaines évolutions sociétales peuvent entraîner une réduction du nombre de personnes par foyer sur un territoire et un besoin supplémentaire de logements : par exemple, les couples avec enfants qui se séparent, cherchent dorénavant à se loger à proximité pour permettre les gardes alternées.

En outre, au vu des dernières demandes de logements, des ménages récemment installés, il apparaîtrait que la taille des familles tend à se réduire.

Par ailleurs, l'offre nouvelle de logements, plus diversifiée dans ses typologies, aura nécessairement un impact sur la taille des ménages accueillis.

Aussi, il a été proposé que cette taille s'établisse à **2,5 personnes** par ménage au 1^{er} janvier 2026.

Pour information, la taille des ménages était de 2,52 sur la commune de Liffré en 2015.

Le renouvellement du parc

Une part importante du parc de logements est ancien et peu confortable. Aussi en tenant compte de travaux d'études réalisés et de taux de renouvellement de territoires voisins, il a été projeté un taux de renouvellement de ce parc de 0,1 % par an. Ce taux constitue un objectif médian qui tient compte :

- du vieillissement du parc ;
- de la nécessité de son renouvellement pour répondre aux attentes des ménages ;
- des impératifs liés à la transition énergétique et de la nécessaire mise à niveau du parc de logements qu'ils impliquent.

L'évolution du parc

Il a été retenu le principe de ne pas faire évoluer les taux de 2015 de résidences secondaires et de logements vacants et de conserver leur proportion respective, soit 2,41 % et 6,63 %.

Il s'agit ici d'une ambition forte, d'arrêter en particulier la tendance à la hausse du taux de logements vacants, constatée ces dernières années.

Sur la base de ces principes, les trois facteurs du point d'équilibre établissent le besoin en logements suivant :

- | | |
|---|---------------|
| - le desserrement des ménages | 629 logements |
| - le renouvellement du parc | 115 logements |
| - l'évolution de la composition du parc | 172 logements |

POINT D'EQUILIBRE : 916 logements

Les objectifs de population

Le diagnostic du Programme Local de l'Habitat a mis en exergue un accroissement soutenu de population à l'échelle de la Communauté de Communes, avec un coefficient multiplicateur de 2,3 entre 1968 et 2015, pour atteindre 25 186 habitants en 2015.

Plus précisément, depuis 20 ans, l'évolution démographique a été la suivante :

Population

| | | | |
|-------------------------|---------------|---------------|---------------|
| 1999 : 19251 habitants | } +1,753 %/an | } +1,563 %/an | } +1,694 %/an |
| 2010 : 23 306 habitants | | | |
| 2015 : 25 186 habitants | | | |

Différentes projections d'évolution de population ont été réalisées sur la base de ces évolutions et deux scénarios de développement ont été élaborés :

- Scénario 1

Un premier scénario a été projeté avec une hypothèse de croissance annuelle de 1,9 % par an. Cette croissance induirait une population de 31 000 habitants au 1^{er} janvier 2026.

Sur cette base, avec l'hypothèse de 2,5 personnes par foyer en 2026, cela générerait un besoin de 2 326 logements.

- Scénario 2

Cependant, Liffré-Cormier Communauté, s'est engagée dans de nombreuses opérations : les informations collectées auprès des communes sur les projets lancés et ceux qu'elles envisagent pour la durée du PLH, annoncent une production d'environ 2 940 logements.

Avec cette production, la population pourrait atteindre les 33 000 habitants au 1^{er} janvier 2026, ce qui correspond à une croissance annuelle de 2,53 %.

Les besoins en logements à l'horizon 2026

Des besoins en logements qui varient selon le scénario retenu :

- Scénario 1 : sur la base d'une hypothèse de croissance annuelle de 1,9 %

Le calcul des besoins en logements repose sur les données suivantes :

| | |
|---|------------------------|
| Besoins liés au point d'équilibre : | 916 logements |
| Besoins liés au facteur démographique : | <u>2 326 logements</u> |
| Besoin entre 2015 et 2026 : | 3 242 logements |

Toutefois, 662 logements ont été commencés entre 2015 et 2018, aussi le besoin global entre 2019 et 2026, soit sur 7 ans, est de 2 580 logements.

A l'échelle des 6 années du PLH, ce besoin serait ainsi estimé à : **2 211 logements, soit 369 logements par an.**

- Scénario 2 : sur la base d'une hypothèse de croissance annuelle de 2,53 %

A l'échelle des 6 années du PLH, la production selon les projets communaux serait de **2 942 logements, soit 491 logements par an.**

Cette production de logements répond aux besoins liés au point d'équilibre et à une croissance démographique annuelle de 2,53 %.

Sur les 2942 logements, 800 logements sont issus d'opérations sur lesquelles les communes ne peuvent plus revenir :

- opérations en ZAC dont les dossiers de création et réalisation sont autorisés et les plans de commercialisation réalisés,
- opérations en lotissements, dont les permis d'aménager sont délivrés et les travaux de première phase réalisés,
- permis de construire groupés ou de collectifs délivrés.

Ces 800 logements seront réalisés dans les quatre premières années du PLH et sont donc comptabilisés dans la production.

- Scénario retenu

Les Elus de Liffré-Cormier Communauté ont choisi de retenir le second scénario de développement, dont l'objectif de production de logements pour la période 2020-2026 est de 2942 logements, soit 491 logements en moyenne par an.

En termes de production de logements, ce scénario équivaut au scénario 1, si on y ajoutait les 800 logements engagés par les communes.

Du fait du nombre de logements engagés, un fort développement est envisagé sur la période 2020-2023 et un développement plus modéré sur 2024-2026 (voir tableau page 29).

Ces perspectives d'évolution pourront être réadaptées en fonction des évolutions constatées, notamment suite au bilan qui sera réalisé à mi-parcours (en 2023).

Ce scénario permettra aux communes de rebondir après une période plus calme en production de logements, en effet :

- les quatre communes qui ont intégré le Pays de Rennes au 1^{er} janvier 2017 ont mis en révision leur PLU,
- des communes subissent / ont subi des blocages fonciers, ou ont freiné leur urbanisation pour mettre en place une réflexion plus globale (comme la commune de la Bouëxière).

Pendant le territoire est attractif, dynamique et souhaite se développer de manière durable :

- ✳ Les demandes de logements sont nombreuses, les opérations engagées sont rapidement commercialisées et des listes d'attente se constituent.
La construction du lycée sur Liffré vient encore renforcer cette demande.

- ✚ Les collectivités possèdent ou ont programmé les équipements (sportifs, scolaires et culturels) et services nécessaires à l'accueil de la population projetée.
- ✚ Des entreprises, dont pour certaines pourvoyeuses de nombreux emplois, viennent s'installer sur le territoire, et des entreprises locales s'étendent.
- ✚ S'agissant des déplacements de la population actuelle et à venir :
 - Le territoire possède un réseau routier performant : A84 et départementales. Des échanges sont en cours avec le CD 35 pour la création de la liaison routière Dourdain – La Bouëxière à l'A84 ;
 - Le territoire est irrigué par des lignes BreizhGo structurantes (9A, 9B et 4B).
 - La collectivité met en place une politique de développement des modes alternatifs à la voiture individuelle. Un chargé de mission « mobilité » a été engagé pour la mise en œuvre du **Schéma des déplacements** (validé en décembre 2018) et l'accompagnement des changements de pratiques.
 - L'intermodalité se structure : une aire de connexion multimodale sera livrée en juillet 2020 à Saint-Aubin-du-Cormier et une autre est en projet à Liffré pour 2021. La Bouëxière élabore également un pôle d'échanges à petite échelle. L'existence de ces aires facilitera l'usage des lignes BreizhGo, qui seront connectées à la nouvelle ligne de métro (par l'arrêt Viasilva à Cesson-Sévigné).
 - La collectivité œuvre également pour promouvoir le covoiturage et vient d'adhérer à Ehop et à Ouestgo.
 - L'élaboration d'un Schéma cyclable et la création d'un service de vélos à assistance électrique sont en projet.
 - La politique volontaire d'accueil des entreprises a aussi pour objet de limiter les déplacements domicile/travail, tout comme la réalisation d'équipements, l'accueil de nouveaux services sur le territoire.

- ✚ Modération de la consommation du foncier dans les projets programmés par les communes :
D'après la programmation des communes : **un tiers minimum** de la production totale de logements est prévu **au sein des taches urbaines** définies dans le SCoT, dont la moitié fait partie d'opérations de renouvellement urbain et de densification (division de terrains, projets denses sur parcelles en dents creuses).
Les deux tiers de logements restants qui seront construits, si nécessaire, en extension consommeront environ **90 hectares**, dans le respect de la densité minimale définie dans le SCoT.

Rappelons que le SCoT a fixé un potentiel urbanisable maximal de **297 hectares** pour les 9 communes, de 2015 à l'horizon 2030 (à partir de 2018 pour les communes venant d'intégrer le Pays de Rennes). Il est possible d'estimer à environ **124 hectares** la surface qui sera consommée par les communes de 2015 (ou 2018) à l'horizon 2026.

Pour précision, de nombreux projets de logements collectifs et intermédiaires sont prévus ; ils représentent 40 % de la production totale. 56 % de la production sur la commune de Liffré est envisagée en collectifs / intermédiaires, 45 % pour la commune de Saint-Aubin-du-Cormier et 37 % pour la commune de La Bouëxière.

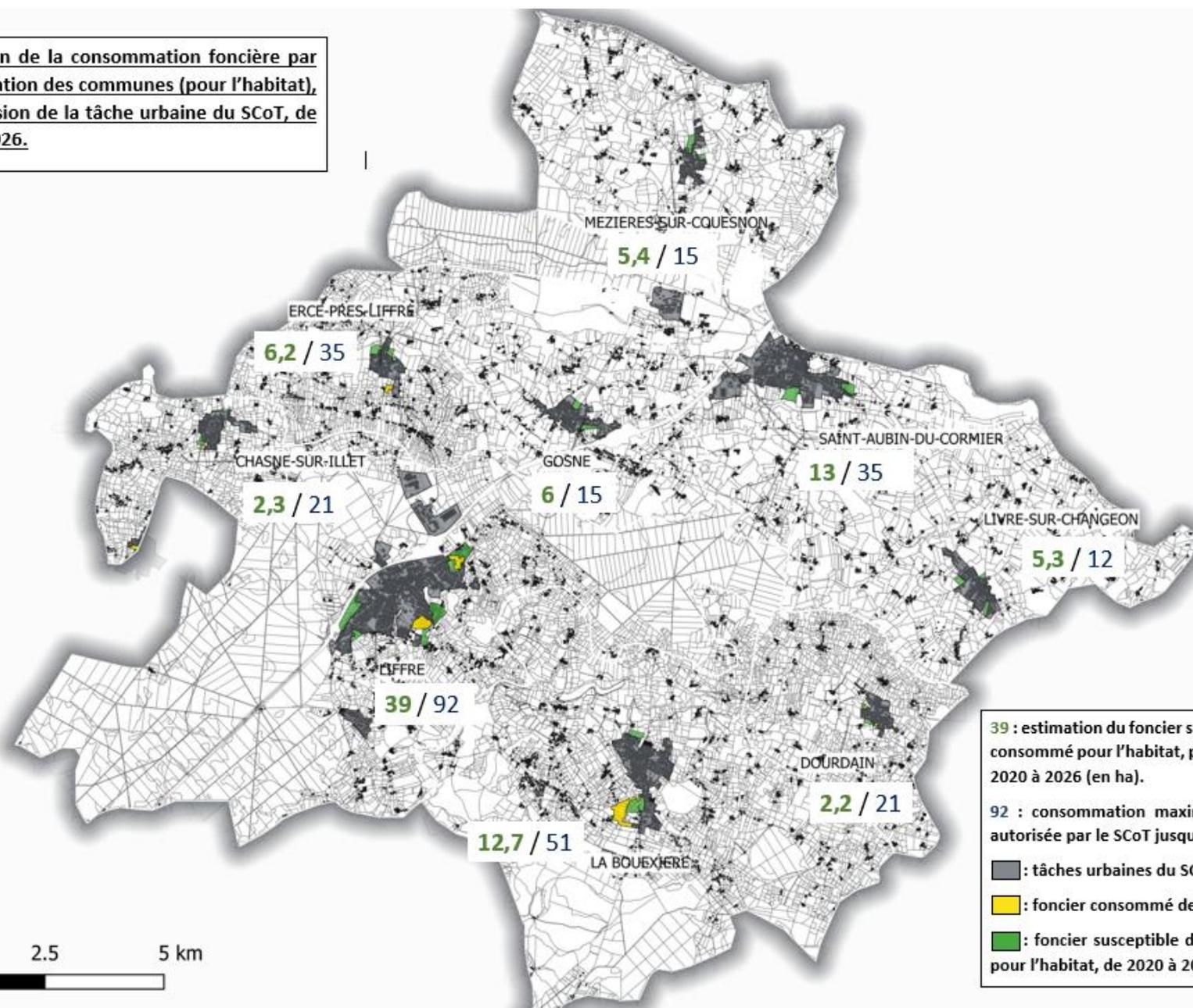
Par ailleurs, le scénario retenu prend en considération le développement projeté par les collectivités dans leur PLU (Liffré a envisagé une croissance démographique de 2,75 %, La Bouëxière 1,8 %, Saint-Aubin-du-Cormier a en projet 3% dans son PADD récemment débattu).

Cette estimation du besoin de logements à produire pour la durée du PLH, soit 2942 logements, devra être déclinée :

- par commune
- en précisant la part des logements aidés
- en précisant les logements pour les populations spécifiques

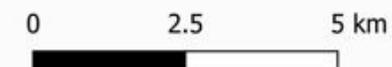
Cet objectif engage l'Etat dans la limite de son contingent de logement social.

Estimation de la consommation foncière par l'urbanisation des communes (pour l'habitat), en extension de la tâche urbaine du SCoT, de 2020 à 2026.



39 : estimation du foncier susceptible d'être consommé pour l'habitat, par commune, de 2020 à 2026 (en ha).
92 : consommation maximale du foncier autorisée par le SCoT jusqu'en 2030 (en ha)

- : tâches urbaines du SCoT
- : foncier consommé de 2015 à 2019
- : foncier susceptible d'être consommé pour l'habitat, de 2020 à 2026



DES OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES AUX PRINCIPES DE REPARTITION



Les objectifs

Conformément aux dispositions de l'article R.302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le document d'orientations expose, au vu du diagnostic, les principes et les objectifs retenus par la Communauté de Communes en matière de politique de l'habitat. Il indique notamment les principes retenus pour :

- Définir les secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- Assurer la requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain.

Le PLH s'inscrit dans un rapport de compatibilité et non de conformité avec les PLU. Les PLU communaux (ou communautaire) ne devront donc pas empêcher la mise en œuvre du futur programme. Dans ce sens, une marge d'interprétation et d'appréciation est autorisée sous réserve que les documents d'urbanisme n'interdisent et ne remettent pas en cause l'économie générale du PLH.

La répartition présentée dans ce présent chapitre permet de donner une tendance d'évolution de la production de logements sur les différents secteurs de Liffré-Cormier Communauté. **Une marge de manœuvre est donc acceptable** sous réserve que les communes ou les groupements de communes intègrent l'ensemble des orientations définies dans ce présent PLH, c'est-à-dire les principes de diversité et de mixité de l'habitat, de mise en place d'outils favorisant la qualité des opérations. Il est à noter que la durée de vie de ce présent PLH n'est pas la même que celle des documents d'urbanisme en cours ou à venir sur le territoire. En effet, les objectifs affichés dans ce présent programme sont à horizon de six ans tandis qu'un document d'urbanisme est élaboré pour une période d'au moins 10 ans.

Par ailleurs, il est rappelé que le PLH doit être compatible avec les orientations du SCoT, en cours de modification. L'élaboration de ce PLH s'est donc appuyée sur les six orientations du SCoT, notamment sur l'extension et les formes urbaines et les objectifs de mixité.

Les enjeux de la politique locale de l'habitat sont nombreux : proximité, mixité, équilibre entre l'espace rural et les villes, économie d'espace et d'énergies, maîtrise des déplacements, préservation du patrimoine ... L'objectif que s'est fixé la collectivité est de proposer un itinéraire résidentiel complet sur le territoire en **diversifiant l'offre**.

Aussi, pour le SCoT, « *l'organisation de l'offre de proximité pour tous passe d'abord par une politique du logement permettant d'assurer une production de logements suffisante et diversifiée sur le territoire* ».

Cette diversification de l'offre s'entend sous plusieurs angles :

- d'un point de vue de **la localisation de l'offre**. Il s'agit d'une part d'organiser le développement d'abord sur les espaces urbanisés et dotés de services/équipements (recherche d'efficience des politiques publiques, villes et villages compacts et vivants) et ensuite de limiter l'étalement urbain en privilégiant les actions de renouvellement, de densification de l'existant. Les communes doivent chercher à se développer principalement par des **renouvellements urbains** et par des **extensions urbaines denses**.

Le SCoT précise : « *un effort tout particulier sera porté sur la construction dans le Cœur de métropole, les pôles structurants de bassin de vie et pôles d'appui au cœur de métropole* ».

« *Les Programmes locaux de l'habitat devront :*

- *Prévoir la production annuelle minimum d'un nombre de logement fixé au prorata de leur parc de logements 2010 (soit 203 logements minimum, par année, pour la collectivité) ;*
- *Mettre en œuvre une production différenciée en liaison avec l'armature urbaine définie par le SCoT.* »

Ainsi, le développement de l'offre de logements est prévu principalement en densification. L'enveloppe foncière maximum autorisée dans le SCoT ne sera pas consommée (voir p.21).

Liffré est identifié comme un pôle structurant de bassin de vie, La Bouëxière et Saint-Aubin-du-Cormier en tant que pôles d'appui de secteur, les six autres communes comme pôles de proximité.

- d'un point de vue de **la forme urbaine** en cherchant à sortir du « modèle pavillonnaire », et en proposant aussi des logements intermédiaires et collectifs (en tenant compte des particularités urbaines de chaque site). Il s'agit dans ce cadre d'être dans une logique de « qualité » en développant des formes urbaines plus adaptées aux besoins des ménages (proximité des services, accessibilité...) et aussi, par ce biais, d'optimiser les coûts d'aménagement et de foncier afin de produire une **offre plus abordable**.

Le SCoT souligne également que « la construction de logements doit en priorité satisfaire aux objectifs suivants :

- *accroître et diversifier l'offre de logements pour faciliter la mobilité résidentielle des ménages et pour mieux répondre à des besoins mal couverts, notamment en accroissant et en diversifiant le parc de logements ;*
- *privilégier la qualité des opérations d'urbanisme, des logements et du cadre de vie ;*
- *favoriser l'amélioration du parc existant ;*
- *en encourageant de nouvelles formes d'habitat et en redynamisant les quartiers d'habitat social ;*
- *développer l'habitat en lien avec les autres politiques de développement, en particulier celle des déplacements et notamment des transports en commun, et celle des bonnes pratiques environnementales ».*

Liffré-Cormier Communauté dans son PLH inscrit sa volonté de favoriser le développement de nouvelles formes urbaines.

- d'un point de vue de **la typologie des logements** en proposant des logements de tailles différentes (du T1 au T5), pour garantir une offre familiale, mais aussi pour des jeunes ménages en début de parcours résidentiel, et des personnes âgées en recherche de plus petits logements.
- d'un point de vue de **l'accessibilité financière des logements** (notamment pour les populations les plus précaires) en développant la production de logements à coûts maîtrisés (logements locatifs sociaux et très sociaux, accession maîtrisée, locatif privé conventionné...) sur l'ensemble de la Communauté de Communes, mais toujours dans une logique de maîtrise de

l'étalement urbain et d'approche « globale » de l'offre (proximité des services et équipements notamment).

Le SCoT affiche la nécessité de « *rechercher et favoriser la mixité sociale dans les opérations d'urbanisme, en favorisant la production de logements aidés...*

L'objectif de production de logements aidés doit tenir compte de l'armature urbaine. Un minimum de 25 % de logements aidés (logements locatifs sociaux et logements en accession sociale) est à atteindre pour le Cœur de métropole, les Pôles structurants de bassin de vie et les Pôles d'appui au Cœur de métropole.

Les Pôles d'appui de secteur prévoient également une part significative de logements aidés qui trouvera sa traduction dans les politiques locales de l'habitat. ...

Par ailleurs, les nouvelles opérations d'aménagement et de construction garantissent une part de production de logements adaptés aux personnes âgées, handicapées ou à mobilité réduite, couplée à certains critères de proximité aux services et commerces, d'accessibilité et de desserte en transport en commun. Enfin, les politiques locales de l'habitat et les documents d'urbanisme prennent en compte les besoins d'accueil et les nouveaux modes de vie des gens du voyage en recherchant la possibilité de proposer une offre adaptée. »

- d'un point de vue de **l'adaptabilité des logements**, en recherchant une amélioration de l'offre existante et du neuf. Mais des logiques de « projets urbains » devront également être intégrées dans les communes : l'adaptabilité et l'accessibilité doivent se raisonner à l'échelle de la commune et de son aménagement, pas seulement à l'échelle du logement.

En outre, qu'il s'agisse de réhabilitation, de rénovation ou de production neuve (construire des bâtiments performants), des efforts devront être menés afin d'améliorer la **qualité thermique** des logements (en lien avec le PCAET) et ainsi le **confort** des ménages.

La territorialisation

Les objectifs de répartition

En réponse aux aspects légaux requérant une territorialisation des objectifs du PLH (Loi Molle), **la collectivité a retenu un découpage communal des objectifs.**

Les critères de répartition fixés par la collectivité tiennent compte de la poursuite des tendances en termes démographique, des projets engagés et programmés, de l'analyse de l'activité à la construction, des équipements et services...

La répartition par commune, annuelle pourrait ainsi être la suivante :

| | Nb hab INSEE 2015 | Objectif | Prod moy/an |
|-----------------------|-------------------|-------------|-------------|
| Liffré | 7 370 | 1273 | 212 |
| La Bouëxière | 4 296 | 494 | 82 |
| St-Aubin-du-Cormier | 3 732 | 554 | 92 |
| Gosné | 1 998 | 120 | 20 |
| Ercé-Près-Liffré | 1 767 | 132 | 22 |
| Mézières-sur-Couesnon | 1 684 | 90 | 15 |
| Livré-sur-Changeon | 1 682 | 120 | 20 |
| Chasné-sur-Illet | 1 515 | 99 | 16 |
| Dourdain | 1 148 | 60 | 10 |
| TOTAL | 25 186 | 2942 | 491 |

Cette répartition va être différente selon les années, tenant compte pour les 1^{ères} années de vie du PLH des nombreux projets déjà engagés. Il est prévu une production moins ambitieuse ensuite.

| | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|-----------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Liffré | 312 | 184 | 297 | 182 | 168 | 130 |
| La Bouëxière | 57 | 194 | 95 | 50 | 50 | 48 |
| St-Aubin-du-Cormier | 137 | 35 | 103 | 184 | 45 | 50 |
| Gosné | 30 | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 |
| Ercé-Près-Liffré | 37 | 35 | 20 | 16 | 12 | 12 |
| Mézières-sur-Couesnon | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 |
| Livré-sur-Changeon | 35 | 35 | 15 | 13 | 12 | 10 |
| Chasné-sur-Illet | 15 | 24 | 15 | 15 | 15 | 15 |
| Dourdain | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| TOTAL | 648 | 550 | 588 | 503 | 345 | 308 |

Mobilisation du bâti vacant

Au-delà des objectifs quantitatifs, la Communauté de Communes souhaite favoriser la mobilisation du parc vacant et le changement d'usage de bâti existant dans un souci de lutte contre l'étalement urbain. Ces derniers constituent un autre levier de mobilisation d'une offre supplémentaire de logements par rapport à la construction neuve. Il convient de favoriser la réhabilitation des logements vacants, particulièrement en centres-bourgs et, de manière générale, utiliser davantage les opportunités de densification à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes.

L'idée affichée dans ce PLH est de contenir le développement de la vacance et de conserver à l'horizon 2026 un taux de vacance de 6,6 %, taux équivalent à celui de 2015. Sur cette base, sur l'ensemble des communes, il est possible d'estimer à 814 le nombre de logements vacant en 2025, soit seulement 126 de plus qu'en 2015.

A titre informatif, dans l'hypothèse d'une évolution de la croissance sur la base de la période précédente 2010-2015, le taux serait de 7,41 % en 2026, soit 910 logements vacants (222 logements de plus que 2015).

Critères de densification

Le Schéma de Cohérence Territoriale pour le Pays de Rennes est en cours de modification. Dans un objectif de modération foncière, il a été proposé pour ce PLH de tendre vers les objectifs de densité moyenne minimale du SCoT, à savoir :

- pôle structurant : 30 logements /ha
- 2 pôles d'appui : 25 logements/ha
- 6 pôles de proximité : 20 logements/ha

A noter que le SCoT prévoit une densité de 45 logements/ha, à proximité des pôles d'échanges multimodaux, pour les communes de Liffré et Saint-Aubin-du-Cormier.

En cohérence avec ces densités et les objectifs de production, le SCoT a fixé un potentiel urbanisable maximal (à l'horizon 2030) par commune, pour répondre aux besoins en logements, équipements et activités :

- Liffré : 92 ha
- La Bouëxière : 51 ha
- St-Aubin-du-Cormier : 35 ha
- Ercé : 35 ha
- Chasné : 21 ha
- Dourdain : 21 ha
- Gosné : 15 ha
- Mézières-sur-Couesnon : 15 ha
- Livré-sur-Changeon : 12 ha

La production de logements envisagés par les communes pour la durée du PLH ne consommera qu'une petite partie de cette enveloppe foncière (environ 90 hectares).

Renouvellement urbain

Dans un objectif de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels, de réduction des déplacements, de densification, les communes chercheront à mobiliser en priorité leur gisement en renouvellement urbain avant d'étendre leur urbanisation.

Des objectifs quantitatifs de production de logements en renouvellement urbain sont également fixés pour le pôle structurant et les deux pôles d'appui :

► Pour le pôle structurant :

Tendre vers 15 % de la production de logements en renouvellement urbain.

► Pour les 2 pôles d'appui :

Tendre vers 10 % de la production de logements en renouvellement urbain.

Typologie des logements

Afin de répondre aux objectifs opérationnels du Programme Local de l'Habitat, le besoin de logements est décliné en différents types de logements.

NB : la réalisation des objectifs proposés dépendra notamment des crédits dont dispose l'Etat pour les années à venir.

Les logements locatifs sociaux

Les logements locatifs sociaux pris en compte dans le cadre de la loi SRU sont :

- Les logements locatifs appartenant aux organismes HLM ;
- Les autres logements conventionnés APL ;
- Les logements ou les lits des logements foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants, des résidences sociales conventionnées APL, ainsi que les CHRS et les CADA.

La loi relative à l'égalité et à la citoyenneté récente a complété cette liste avec :

- Les terrains locatifs familiaux destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles dont la réalisation est prévue au Schéma Départemental des Gens du Voyage ;
- Les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative.

Aucune commune de Liffré-Cormier Communauté n'est soumise à la loi SRU. Toutefois, le logement social représente un faible pourcentage de

l'offre globale pour le territoire. Aussi, il convient d'avoir un objectif suffisamment important, dans un souci de mixité sociale.

Aussi, l'objectif de production, à l'horizon du PLH, est de **589 logements, soit 20 % de l'offre globale.**

Cet objectif s'appuie sur les attendus du SCoT en ce qui concerne les pôles structurants du bassin de vie pour lesquels il est prévu un minimum de 25 % de logements aidés.

Liffré-Cormier Communauté propose en outre un objectif de 20 % pour les 2 pôles d'appui, et de tendre vers 20 % pour les pôles de proximité.

Pour Liffré, les 25 % de logements aidés se décomposent en 20 % de logements locatifs sociaux et 5 % en accession sociale.

Cet objectif pourrait se répartir de la manière suivante :

- 59 logements conventionnés privés avec ou sans travaux (2 % de la production globale) ;
- 530 logements de type PLAI-PLUS-PLS.

La production de logements locatifs sociaux par commune se décomposerait ainsi :

| | Production totale | Locatif social public | Locatif social privé |
|-----------------------|--------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| Liffré | 1273 | 228 | 26 |
| La Bouëxière | 494 | 89 | 10 |
| St-Aubin-du-Cormier | 554 | 100 | 11 |
| Gosné | 120 | 22 | 2 |
| Ercé-Près-Liffré | 132 | 24 | 3 |
| Mézières-sur-Couesnon | 90 | 16 | 2 |
| Livré-sur-Changeon | 120 | 22 | 2 |
| Chasné-sur-Illet | 99 | 18 | 2 |
| Dourdain | 60 | 11 | 1 |
| TOTAL | 2942 | 530 | 59 |

Cette production pourra être réalisée en construction et également en reprise de bâtiments vacants.

Logements locatifs conventionnés privés

La Communauté de Communes souhaite encourager la production de logements locatifs conventionnés afin de constituer une offre complémentaire aux logements sociaux publics. Un logement conventionné est un logement dont le propriétaire-bailleur (ou son organisme gestionnaire) a conclu une convention avec l'Etat par laquelle il s'engage à louer sous certaines conditions (locataire à faibles ressources, respect d'un certain niveau de loyer). La production de logements conventionnés reste très dépendante de la réalisation de programme d'incitation à la réhabilitation.

Objectif : Produire 59 logements locatifs conventionnés privés avec et sans travaux durant la période du PLH (2 % de la production globale).

Logements HLM

La Communauté de Communes compte actuellement près de 730 logements locatifs appartenant aux bailleurs sociaux. Cette offre est présente dans les neuf communes du territoire, mais les trois pôles en concentrent 81 %. 85 % de l'offre a été financée en PLUS et 10 % en PLAI.

La répartition des 530 logements pourrait être :

- PLUS/PLS : 70 %, soit 371 logements
- PLAI : 30 %, soit 159 logements.

Cette production nouvelle en PLUS-PLA-PLS pourra être réalisée en construction (90 % de l'ensemble, soit 477 logements, dont 10 % en VEFA) et en reprise de bâtiments vacants (10 %, soit 53 logements).

Logements en accession sociale à la propriété

Il est actuellement difficile de se positionner sur le développement d'une offre en accession sociale sur la Communauté. Le dispositif pour financer ce type de logements est le Prêt Social Location-Accession. La faiblesse de la demande de ce produit et le niveau des prix du foncier ne permettent pas d'envisager une offre large en PSLA. Toutefois, compte tenu des caractéristiques des ménages, ce mode d'accèsion à la propriété peut correspondre à des besoins sur le territoire.

Aussi, la Communauté de Communes souhaite soutenir/promouvoir le développement de l'accèsion sociale à la propriété.

Objectif : Produire 4 % de logements en accession sociale à la propriété durant la période du PLH, soit 118 logements (5 % pour Liffré et 3 % pour les autres communes).

| | Accession sociale |
|-----------------------|--------------------------|
| Liffré | 64 |
| La Bouëxière | 16 |
| St-Aubin-du-Cormier | 18 |
| Gosné | 4 |
| Ercé-Près-Liffré | 4 |
| Mézières-sur-Couesnon | 3 |
| Livré-sur-Changeon | 4 |
| Chasné-sur-Illet | 3 |
| Dourdain | 2 |
| TOTAL | 118 |

Autres typologies de logements

- Le parc locatif privé représente aujourd'hui seulement 18,6 % du parc de logements. Des besoins de logements locatifs, qualitatifs, ont été exprimés. De par les politiques proposées, la collectivité souhaite en favoriser le développement. Ainsi, l'offre locative privée représente à l'échelle de ce PLH 10 % de l'ensemble de la production.
- L'accession libre reste la forme la plus répandue d'accès au logement sur la Communauté. Le territoire accueille ainsi plus de 72 % de propriétaires. Il convient, dans le cadre de ce PLH, de répondre aux aspirations actuelles des ménages, en permettant la construction et surtout en favorisant la réhabilitation de logements en accession libre à la propriété. Ainsi, l'accession libre représente globalement à l'échelle de ce PLH 66 % de l'ensemble de la production.

- En termes de nature de logements à produire, il a été retenu la répartition suivante :

Pour les communes pôles :

- ▶ 2/3 dans l'individuel
- ▶ 1/3 minimum dans le parc collectif, intermédiaire et l'individuel groupé.
Dans les opérations de renouvellement urbain, la production dans le parc collectif, intermédiaire et l'individuel groupé sera privilégiée.

Pour les pôles de proximité :

- ▶ 2/3 dans l'individuel
- ▶ 1/3 dans l'individuel groupé, l'intermédiaire et/ou dans le parc collectif quand l'opération le permet.
Dans les opérations de renouvellement urbain, la production d'un parc individuel groupé et/ou intermédiaire sera privilégiée, ainsi que dans le parc collectif si possible.

La réalisation de ces objectifs reste toutefois conditionnée à l'obtention des financements des partenaires de la politique de l'habitat, notamment pour la production de logement social.



ORIENTATIONS STRATEGIQUES



Le scénario démographique retenu implique la mise en œuvre d'une politique de l'habitat volontariste. Toutefois, cette politique ne peut se résumer aux seuls objectifs quantitatifs. Les enjeux socio-démographiques mis en avant par le diagnostic révèlent la nécessité de définir une politique de l'habitat répondant à l'ensemble des besoins du territoire.

La Communauté de Communes a identifié cinq axes d'interventions pour le Programme Local de l'Habitat 2020-2026, prenant en compte l'ensemble des besoins des populations actuelles et futures :

1. Adapter la production de logements en tenant compte des équilibres territoriaux dans une logique de maîtrise foncière.
2. Veiller à l'attractivité et à la qualité des parcs de logements existants.
3. Organiser la mixité sociale.
4. Conduire des politiques ciblées à destination des publics spécifiques.
5. Assurer la gouvernance et la mise en œuvre du PLH.

Ces orientations se déclinent en objectifs qualitatifs.

A ce niveau, un parallèle a été effectué avec les travaux menés dans le cadre du Plan Climat Air Energie Territorial. Le PCAET a ainsi identifié six thématiques d'intervention, avec des « ponts » avec le PLH tel la lutte contre l'étalement urbain.

Ces thèmes sont :

- Habitat/habitants ;
- Bâtiments publics et activités économiques
- Aménagement et déplacements
- ENR et sécurité énergétique
- Séquestration carbone et adaptation
- Sensibilisation/participation
- Consom'action.



Adapter la production de logements en tenant compte des équilibres territoriaux dans une logique de maîtrise foncière

Constat

La collectivité a connu un accroissement de sa population très important, d'où une activité à la construction très soutenue, basée sur le mono-produit pavillonnaire, en accession à la propriété, en périphérie des centres villes/bourgs. Ce développement urbain ne s'est pas toujours fait dans le sens d'une mixité sociale, d'une économie des sols agricoles et naturels et d'une diversité de l'habitat. Il a été favorisé par une offre de terrains disponibles, à des prix maîtrisés, moins élevés que dans la proche couronne de Rennes.

Même si le constat est fait d'une diminution conséquente de la taille des parcelles, il conviendra d'être particulièrement vigilant dans les nouveaux programmes, tout en offrant des possibilités variées, en réponse aux aspirations des ménages. C'est aussi pour cette raison que la collectivité souhaite favoriser le réinvestissement de l'habitat vacant en centre bourg.

Objectifs

L'enjeu principal pour la collectivité est de favoriser un développement équilibré et diversifié de l'habitat, en cohérence avec les capacités des communes à accueillir de nouvelles populations.

Il s'agira ainsi de

- ▶ Disposer d'une diversité de produits en réponse aux attentes des ménages
- ▶ Promouvoir des formes d'habitat innovantes
- ▶ Poursuivre le développement de l'urbanisation en faveur d'un habitat durable (densité, formes...) et encourager le renouvellement urbain (stratégie foncière).

- ▶ Mener une démarche de qualité environnementale dans la construction neuve et la réhabilitation
- ▶ Inciter à l'utilisation de matériaux de qualité
- ▶ Réinvestir l'habitat ancien en centre-ville/bourg et rééquilibrer l'offre entre les cœurs de villes/bourgs et les secteurs périphériques
- ▶ Tenir compte des enjeux climat-énergie et des déplacements

Certains de ces objectifs se retrouvent dans le PCAET.

Mise en œuvre

La collectivité pourrait ainsi :

-  Inscrire la production de logements dans le cadre de la gestion économe des sols
-  Définir une stratégie foncière
-  Développer une urbanisation répondant aux exigences d'un aménagement plus durable, mais aussi à la demande de ménages de plus en plus souvent à la recherche de proximité entre lieu d'habitation, lieu de travail, lieu de divertissement et lieu de consommation.
-  Promouvoir des formes urbaines bâties plus denses, innovantes, permettant l'intensité urbaine (avec de vrais espaces privatifs et aussi des espaces de vie partagés)

Veiller à l'attractivité et à la qualité des parcs de logements existants

Constat

La reconquête du parc ancien est un enjeu partagé par l'ensemble des communes. Bien que chacune des communes soit confrontée à des problématiques logements différentes (vacance, indignité, détérioration du patrimoine...), il existe une volonté commune d'intervenir en premier lieu sur ces logements.

En effet, le parc de logements, bien que relativement récent, puisque 42 % a été construit avant la 1^{ère} réglementation thermique de 1975, rencontre quelques problèmes. La présence importante de chauffage électrique pour des logements mal isolés a pour conséquence un classement de logements en E ou F au DPE, exposant les ménages à des difficultés, particulièrement pour des logements de grande taille. D'une manière générale, ces logements subissent un manque de confort, particulièrement en secteur plus rural. Les logements des années 1970/1980 souffrent également d'inadaptation aux modes de vie actuels en termes de qualité thermique et de configuration.

Le territoire comporte 477 logements en copropriétés. Très peu d'entre-elles apparaissent concernés par des problèmes de fragilité. Il convient toutefois de rester vigilant quant à leurs évolutions.

En dépit de la tension sur le marché en locatif, il a été constaté sur la dernière période un accroissement du taux de vacance. Selon l'INSEE, ce taux est de 6,63 % en 2015. Aussi, il est nécessaire d'être attentif à la qualité et aux prix des produits proposés sur le marché afin que ces biens ne deviennent pas abandonnés et dévalorisent le cadre de vie.

Objectifs

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

- ▶ Améliorer le confort du parc de logements : résorber les situations d'habitat indigne et de précarité énergétique
- ▶ Adapter le parc aux besoins des personnes vieillissantes et en perte d'autonomie
- ▶ Encourager le renouvellement urbain par le développement des centralités
- ▶ Lutter contre la vacance, en particulier dans les centres villes
- ▶ Veiller à l'évolution des copropriétés
- ▶ Veiller à la préservation du patrimoine architectural
- ▶ Offrir un cadre de vie attrayant (logement, environnement, espaces publics)

Mise en œuvre

L'objectif est d'accompagner, après une phase de repérage, les propriétaires occupants dans la réhabilitation de leurs logements et d'inciter les propriétaires bailleurs à proposer/développer des logements locatifs, en cohérence avec les attentes de la population.

A ce titre, différentes pistes vont ainsi être explorées :

-  Proposer un accompagnement en faveur de la réhabilitation
-  Organiser le repérage et les interventions en matière de lutte contre l'habitat indigne
-  Prévenir la dégradation des copropriétés
-  Inciter à la remise sur le marché des logements vacants
-  Mener des opérations de requalifications et de traitement de bâtis et/ou d'espaces publics
-  Sauvegarder et valoriser le patrimoine bâti traditionnel

Organiser la mixité sociale

Constat

Malgré un niveau moyen de revenu jugé confortable, il a été souligné la présence de situations de précarité avérée sur le territoire. Le parc locatif doit permettre de répondre aux besoins des ménages disposant d'un petit budget. Or, les parcs locatifs privés et sociaux apparaissent, en proportion, inférieurs à la moyenne régionale et sont inégalement répartis sur le territoire.

Le parc locatif privé ne serait pas suffisamment développé et la qualité des logements proposés à la location apparaît faible, eu égard au loyer demandé. Aussi, les ménages se tournent très rapidement vers l'accession à la propriété.

109 logements locatifs conventionnés sont présents sur la Communauté de Communes, incluant le parc privé social (42), le parc conventionné des communes/CCAS (59) et 8 logements de l'EHPAD de La Bouëxière. Ce parc semble également insuffisant, particulièrement en individuel, pour couvrir quantitativement les besoins. En outre, il a été fait le constat d'une occupation du parc HLM par des ménages isolés et se paupérisant.

Objectifs

L'intervention en faveur de la production et l'adaptation de logements doit permettre de :

- ▶ Accompagner les ménages les plus fragiles pour mieux se loger
- ▶ Proposer une offre de logements abordable et diversifiée
- ▶ Rééquilibrer l'offre locative sociale sur le territoire
- ▶ Poursuivre l'amélioration du parc locatif social ancien
- ▶ Améliorer le confort et la qualité énergétique du parc existant
- ▶ Adapter le parc aux besoins des personnes vieillissantes et en perte d'autonomie
- ▶ Permettre l'accession à la propriété au plus grand nombre

Mise en œuvre

La production de logements devra se faire par la mobilisation de l'ensemble des moyens de production possibles (parc locatif social, conventionné privé, parc communal conventionné...). Il conviendra d'être particulièrement attentif au **développement de l'offre à proximité des commodités et services**.

Les pistes d'interventions pourraient être :

-  Favoriser le développement d'une offre locative sociale nouvelle
-  Veiller et organiser l'attribution des logements sociaux
-  Faciliter l'accession sociale à la propriété

Conduire des politiques ciblées à destination des publics spécifiques

Constat

Le cadre réglementaire d'un PLH spécifie que ce document doit tenir compte des orientations/actions inscrites dans les autres plans et schémas, s'appliquant sur le territoire concernant les besoins des populations. Sont concernés à ce titre plusieurs types de populations dites « spécifiques », à savoir : les jeunes (apprentis, stagiaires, saisonniers...), les personnes âgées et/ou handicapées, les personnes en difficulté, les gens du voyage. Cette orientation intègre de même les réflexions sur les mesures d'accompagnement nécessaires à mettre en place pour ces ménages. En effet, l'accompagnement est une condition préalable à la bonne intégration de ces populations.

Même si globalement la population dispose de ressources conséquentes, Liffré-Cormier Communauté accueille une population fragile, disposant de faibles ressources. Or, l'offre de petits logements et à bas coûts, est très faible et ne permet pas de répondre aux besoins. Une partie de la réponse est traitée dans le cadre de l'orientation sur la mixité sociale. Il convient toutefois d'être vigilant quant à l'accompagnement qui est proposé à ces ménages.

La Communauté de Communes accueille des stagiaires, apprentis, des jeunes sous contrats de courte durée, des jeunes décohabitants à la recherche d'un logement/hébergement. La structuration de l'offre de logements/hébergements étant peu diversifiée, quelques besoins ont ainsi été exprimés. De même, la mise en place d'une information adaptée aux besoins des jeunes/saisonniers serait intéressante.

La collectivité fait face à une population âgée et vieillissante sur certains secteurs, rencontrant des difficultés pour se loger, faire les travaux leur permettant de rester à domicile. Un besoin d'accueil pour les personnes souffrant d'Alzheimer, tant pour l'accueil de jour que pour l'accueil de nuit ou encore l'accueil temporaire a également été signalé. La prise en compte du vieillissement doit ainsi intégrer les besoins en matière de

soins à domicile et de services de proximité, l'adaptation des logements publics et privés et le développement de logements neufs adaptés.

La collectivité dispose d'une aire d'accueil pour les gens du voyage à Liffré. Du fait du développement du territoire et l'atteinte prévisible à court terme du seuil de population fixant des obligations pour les communes de St-Aubin-du-Cormier et La Bouëxière, il pourrait être opportun de développer de nouvelles aires. En outre, face à l'aspiration d'un nombre croissant de voyageurs à pouvoir disposer de terrains privés, adaptés à leur mode de vie, la collectivité doit se donner les moyens d'une réflexion sur la sédentarisation et l'accompagnement de ces ménages.

Enfin, il apparaît que l'offre de logements d'urgence est insuffisante et mal définie et les conditions d'accueil pour les migrants non satisfaisantes.

Objectifs

L'enjeu pour l'EPCI est de permettre l'émergence de solutions répondant aux besoins des ménages nécessitant un habitat spécifique ou adapté et un accompagnement, et ce, à chaque niveau du parcours résidentiel. Elle souhaite ainsi :

- ▶ Disposer d'une offre de logements/hébergement diversifiée, répondant aux besoins de chaque catégorie de population en situation de fragilité
- ▶ Accompagner les jeunes dans leur projet d'installation
- ▶ Accompagner le vieillissement de la population et assurer la prise en compte des situations de handicaps
- ▶ Recenser, organiser et compléter le cas échéant l'offre de logements d'urgence

- ▶ Veiller à l'intégration des migrants sur le territoire
- ▶ Répondre aux obligations du Schéma Départemental d'Accueil et d'Hébergement des Gens du voyage...

Mise en œuvre

De nombreux moyens peuvent être mis en œuvre pour répondre à ces enjeux, parmi eux :

-  Accompagner les ménages en difficulté (offre sociale, logements d'urgence...)
-  Favoriser l'installation des jeunes et des saisonniers (foyer-logement, bail glissant...)
-  Disposer d'une offre de logements adaptés pour les personnes âgées/handicapées (soutien aux travaux, habitat adapté)
-  Améliorer l'information sur l'offre existante et logements/hébergements (guide logement)
-  Accompagner l'installation des migrants (hébergement temporaire)
-  Répondre aux besoins des gens du voyage (sédentarisation, terrain...)

Assurer la gouvernance et la mise en œuvre du PLH

Constat

La réglementation sur le PLH impose la création d'un dispositif de suivi-animation et d'observation. Ce dernier a pour objectif de suivre l'évolution du marché du logement sur la Communauté de Communes pour pouvoir adapter les actions de manière réactive.

La mise en œuvre des objectifs d'ensemble du PLH et leur déclinaison dans chaque secteur demande de conjuguer des initiatives multiples et surtout, de les inscrire dans une démarche coordonnée et partenariale.

Objectifs

L'enjeu est de faire vivre le PLH afin que chaque commune et les différents partenaires s'en saisissent pour participer à sa mise en œuvre et favoriser la mise en synergie de l'ensemble des acteurs de l'habitat et du logement. Il s'agira de :

- ▶ Faire vivre le PLH et évaluer sa mise en œuvre : observatoire Habitat et observatoire foncier
- ▶ Adapter le PLH aux évolutions du marché et des besoins futurs
- ▶ Créer un véritable dispositif de pilotage regroupant l'ensemble des acteurs de l'habitat et du logement
- ▶ Assurer la cohérence avec les autres dispositifs (PCAET)
- ▶ Accompagner et sensibiliser les porteurs de projets et améliorer l'information
- ▶ Communiquer sur la politique mise en place auprès des habitants et des acteurs de l'habitat

Mise en œuvre

Ce programme pourra se traduire par :

-  Mettre en place les outils de mise en œuvre du PLH : partenariats et contractualisation avec les différents partenaires (communes, organismes HLM, SEM, promoteurs privés, Conseil Départemental, organismes bancaires et professionnels...)
-  Renforcer le dispositif de suivi-évaluation de la politique locale de l'habitat afin d'adapter les actions de manière réactive : observatoire, tableau de bord
-  Mettre en place des sessions de formation/information en matière d'urbanisme et d'habitat à destination des élus et des partenaires
-  Proposer un appui en ingénierie aux communes