

PARTIE II : ORIENTATIONS





SOMMAIRE

SCENARIO DE DEVELOPPEMENT RETENU	3
I. Bilan 1999-2009.....	3
II. Hypothèses et objectifs du scénario de développement retenu	3
SEGMENTATION ET TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS	5
I. Répartition de l'objectif global par commune	6
II. Répartition de l'objectif global par segment.....	6
III. Principes de consommation foncière	6
TABLEAU DE SYNTHESE PAR COMMUNE :	8
DES OBJECTIFS AUX ORIENTATIONS.....	9
I. Définir une politique foncière et réglementaire soucieuse des principes du développement durable	9
II. Favoriser la mixité sociale	9
III. Optimiser les capacités du parc existant.....	10
IV. Répondre aux besoins spécifiques	10
V. Suivre et animer la politique locale de l'habitat	10



SCENARIO DE DEVELOPPEMENT RETENU

I. Bilan 1999-2009

Les hypothèses et les objectifs du scénario de développement retenu s'appuient sur le bilan de la période 1999-2009.

Entre 1999 et 2009, la population des ménages de la Communauté de Communes du Val d'Ille (CCVI) est passée de 15 200 habitants à 18 700 habitants (source : INSEE), soit une croissance moyenne de **2,1% par an**. Cette croissance démographique a généré un besoin de **125 logements par an**.

Dans le même temps, la taille moyenne des ménages est passée de 2,86 à 2,71 personnes par ménage (source : INSEE), soit une baisse moyenne de **- 0,5% par an**. Le desserrement des ménages¹ a généré un besoin de **30 logements par an**.

Enfin, les mouvements internes au parc existant (renouvellement², variation des résidences secondaires, variation des logements vacants) ont généré une offre de **5 logements par an** (soit un besoin de - 5 logements par an).

La somme des besoins en logement (125 + 30 - 5) a été compensée par l'offre développée par le biais de la construction neuve, soit **150 logements par an** sur la période 1999-2009.

II. Hypothèses et objectifs du scénario de développement retenu

Le scénario de développement retenu par les élus de la CCVI propose tout d'abord de conforter le développement du territoire, avec l'objectif de maintenir une croissance rapide de la population sur la période comprise entre 2009 et 2019 (terme du PLH), soit un rythme moyen de **2,1% par an** (rappel 1999-2009 : 2,1% par an). Il s'agit pour les communes de la CCVI de poursuivre une politique d'accueil des ménages issus à la fois :

- de l'agglomération rennaise (conséquences du phénomène de périurbanisation) ;
- de territoires plus éloignés de l'agglomération (rapprochement des ménages installés au-delà des limites de la CCVI).

Le besoin en logement généré par cette croissance démographique est estimé à **165 logements par an** (rappel 1999-2009 : 125 logements par an). La population des ménages de la CCVI passerait ainsi de 18 700 habitants en 2009 à environ 23 400 habitants en 2020 (au 1^{er} janvier).

Le scénario propose ensuite un maintien du rythme de desserrement des ménages, soit un rythme moyen de **- 0,5% par an** (rappel 1999-2009 : - 0,5% par an). Cette hypothèse n'est envisageable que si la CCVI est en mesure de poursuivre le développement d'une offre de logement « familial » (l'arrivée de jeunes ménages avec enfants compenserait le vieillissement de la population en place). Le besoin en logement généré par le desserrement des ménages est estimé à **35 logements par an** (rappel 1999-2009 : 30 logements par an). La taille moyenne des ménages de la CCVI passerait ainsi de 2,71 personnes par ménage en 2009 à 2,58 en 2020 (au 1^{er} janvier).

Enfin, le scénario propose une augmentation de l'offre générée par l'évolution du parc existant. Cet objectif implique une politique volontariste en termes d'optimisation du parc existant (notamment par le renouvellement des segments les plus obsolètes, et la reprise du parc vacant). L'offre générée par l'évolution du parc existant est estimée à **10 logements par an** (rappel 1999-2009 : 5 logements par an).

¹ A population constante, augmentation du nombre de ménages liée à divers facteurs de décohabitation (jeunes quittant le domicile parental, séparation des couples, veuvage, ...).

² Solde des créations et des disparitions de logement dans le parc existant, liées aux démolitions, changements d'usage, fusion ou séparation de logements.



La somme des besoins en logement estimés par le scénario s'élève à 190 logements par an (165 + 35 - 10). Pour compenser ce besoin, il faudra donc produire **190 logements par an** en construction neuve, sur l'ensemble du territoire de la CCVI et sur la période 2009-2019.

Or, dans la période récente (2009-2013³), il a été produit en moyenne 160 logements par an (source : nombre de logements commencés issus de la base SITADEL). Pour obtenir une moyenne de 190 logements par an sur la période 2009-2019, il faudra donc produire en moyenne sur le temps du PLH (2014-2019) : **210 logements par an** (voir le tableau ci-dessous).

	Bilan 1999-2009	Scénario de développement 2009-2019
Population en début de période Population en fin de période <i>Croissance annuelle</i>	15 220 habitants 18 700 habitants <i>2,1%</i>	18 700 habitants 23 400 habitants <i>2,1%</i>
Taille moyenne en début de période Taille moyenne en fin de période <i>Variation annuelle</i>	2,86 personnes/ménage 2,71 personnes/ménage <i>-0,5%</i>	2,71 personnes/ménage 2,58 personnes/ménage <i>-0,5%</i>
Besoins annuels liés à la croissance démographique	125 logements	165 logements
Besoins annuels liés au desserrement des ménages	30 logements	35 logements
Besoins annuels liés à l'évolution du parc existant	- 5 logements	- 10 logements
Besoins annuels en construction neuve (2009-2019)	150 logements	190 logements
Construction neuve annuelle 2009-2013		160 logements
Objectif annuel de construction 2014-2019 (durée du PLH)		210 logements

³ Estimation de la production en 2013 = moyenne annuelle de production des années 2009 à 2012.



SEGMENTATION ET TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS

La territorialisation et la segmentation des objectifs doivent respecter un certain nombre de principes retenus par les élus de la CCVI, notamment en termes de :

- *développement durable* : pour limiter les déplacements des ménages, les futures zones d'habitat doivent se rapprocher des secteurs qui offrent emplois, équipements et services. C'est à la fois un enjeu environnemental (limiter la pollution, les nuisances sonores, ...), et un enjeu social (limiter le coût des déplacements pour les ménages) ;
- *mixité sociale* : pour limiter les risques de ségrégation spatiale (et la concentration des difficultés sociales dans certains secteurs), l'offre en logement social (accession et locatif) doit se répartir harmonieusement sur le territoire intercommunal. Chaque commune de la CCVI doit être en mesure de proposer un minimum de logements « bon marché » pour satisfaire les besoins des ménages les plus modestes. Mais là encore, l'essentiel de l'offre sociale doit se concentrer dans les secteurs les mieux équipés pour faciliter l'accès des ménages à l'offre de services ;
- *capacité à produire* : le temps du PLH étant finalement assez court (6 ans), la répartition des objectifs doit tenir compte de la capacité des communes à développer des opérations dans un délai relativement bref.

Enfin, cet exercice de répartition doit également prendre en compte le *projet de développement global du territoire*, qui se traduit dans les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (ScoT).

SCOT du Pays de Rennes (en cours de révision)

Avec 485 000 habitants, le Pays de Rennes accueille 70% de la population de l'aire urbaine et bénéficie d'une croissance de 1,2% par an.

Le scénario retenu pour l'élaboration du SCOT est une croissance démographique amenant l'aire urbaine à 800 000 habitants en 2040.

Le Pays de Rennes se fixe comme objectif d'accueillir 70% de la croissance démographique de l'aire urbaine. Pour la prochaine décennie cela représente 6 100 habitants et 5 500 logements.

Orientations en débat dans le futur SCOT impactant directement le PLH :

- ***un développement polarisé en fonction de l'armature urbaine***
- ***une production de logements sociaux représentant un minimum de 25% de la production de logements***
- ***une économie de foncier à travers une densité minimum des opérations d'aménagement urbain (différenciée selon le statut de la commune) et une incitation au renouvellement urbain***

PLH en cours sur le Pays de Rennes

EPCI	Objectif PLH / an	Mises en chantier 2010 et 2011 (SITADEL)
CC Aubigné	180	276
CC Chateaugiron	250	517
CC Liffré	125	330
CC Val d'Ille (<i>en cours de révision</i>)	180 / 210 suite bilan mi-parcours	297
CA Rennes Métropole (<i>en cours de révision</i>)	4500	7953
TOTAL	5235 / 5265	9373



I. Répartition de l'objectif global par commune

La territorialisation de l'objectif global de construction (210 logements par an) prend en compte :

- la dynamique des communes (poids démographique en 2010, rythme de développement depuis 1999) ;
- l'offre en équipements et moyens de transport (notamment collectif) ;
- les projets des communes (objectifs inscrits dans les PLU et le PLH en cours, opérations de logement en cours et en projet) ;
- les critères de répartition retenus par le ScoT et par le PDH (en termes d'armature urbaine et de polarités).

Le principe de la répartition par commune est de **conforter l'organisation actuelle du territoire**, en distinguant :

- un pôle principal (Melesse, La Mézière, Montreuil le Gast), dans lequel se concentre **66%** de la production ;
- des pôles « relais » (Vignoc, Guipel, St Médard sur Ille), dans lesquels se concentre **24%** de la production ;
- des secteurs « ruraux » (Langouët, St Gondran, St Symphorien, St Germain sur Ille), dans lesquels se concentre **10%** de la production.

II. Répartition de l'objectif global par segment

Les principes de répartition par segment sont les suivants :

- concentrer l'offre sociale (accession et locatif) dans le pôle principal (Melesse⁴, La Mézière, Montreuil le Gast), pour rapprocher les ménages modestes des services offerts à la fois par ces communes et par l'agglomération rennaise ;
- renforcer la part du logement social (accession et locatif) dans les pôles « relais » (Vignoc, Guipel, St Médard sur Ille). Dans les communes concernées, cela nécessite à la fois un développement des équipements et des moyens de transport (pour ne pas « pénaliser » les ménages qui s'éloignent, par choix ou par contrainte, du pôle principal et/ou de l'agglomération rennaise), et un effort particulier de réduction de la consommation foncière (pouvoir offrir des parcelles de taille réduite afin de limiter le coût du foncier dans les opérations de logement social) ;
- produire un minimum d'offre sociale dans les autres communes, pour satisfaire les besoins de la population en place (jeunes en début de parcours résidentiel, personnes âgées souhaitant se rapprocher des services offerts en centre-bourg, ...).

III. Principes de consommation foncière

La réduction de la consommation foncière est un objectif prioritaire pour un territoire qui, comme la CCVI, se développe et s'urbanise rapidement. L'enjeu est notamment de préserver les espaces agricoles et naturels, pour ne pas compromettre à terme la qualité du cadre de vie et l'identité du territoire. Le PLH en cours affichait déjà des objectifs ambitieux en termes de densité des opérations de logement. Le nouveau PLH doit être encore plus ambitieux en la matière, d'autant plus que le scénario retenu par les élus ne prévoit pas de ralentir le développement du territoire. Les préconisations du PLH sont les suivantes :

⁴ Les objectifs en logement locatif social indiqués pour la commune de Melesse tiennent compte de l'obligation réglementaire liée à l'article 55 de la loi SRU.



- harmoniser les objectifs de densité⁵ : 25 logements à l'hectare pour les communes du pôle principal (Melesse, La Mézière, Montreuil le Gast), 20 logements à l'hectare pour les autres communes ;
- plafonner la consommation foncière par type de produit (individuel pur, individuel groupé, collectif ou intermédiaire)⁶.

Des organisations urbaines économes en espace

⇒ Montreuil-Le-Gast – programme « Le Pommier » : densité supérieure à 20 logements par hectare (63 logements - surface moyenne des lots : 450m²)



⁵ Les exigences du futur ScoT ne sont pas encore connues. Si celles-ci sont différentes de celles définies aujourd'hui par le PLH (ex : 25 logements à l'hectare pour toutes les communes), cela entraînera une modification du PLH pour que celui-ci se mette en conformité avec les préconisations du ScoT.

⁶ Des valeurs de référence (VRD et équipements inclus) sont indiquées ici à titre indicatif : 600 m² par logement en individuel pur, 400 m² par logement en individuel groupé, 150 m² par logement en collectif ou intermédiaire.



TABLEAU DE SYNTHÈSE PAR COMMUNE :

	Objectif global (par an)	Objectif global (sur 6 ans)	Objectif de densité moyenne*	Consommation foncière maximale (sur 6 ans)	Accession libre		Accession sociale**		Locatif libre		Locatif social***	
					%	logts	%	logts	%	logts	%	logts
Melesse	70	420	25 logts/ha	16,8 hectares	50%	210	10%	42	5%	21	35%	147
La Mézière	50	300	25 logts/ha	12,0 hectares	50%	150	15%	45	5%	15	30%	90
Montreuil le Gast	20	120	25 logts/ha	4,8 hectares	60%	72	15%	18	5%	6	20%	24
Vignoc	25	150	20 logts/ha	7,5 hectares	65%	98	15%	23	5%	8	15%	23
St Médard sur Ille	15	90	20 logts/ha	4,5 hectares	65%	59	15%	14	5%	5	15%	14
Guipel	10	60	20 logts/ha	3,0 hectares	65%	39	15%	9	5%	3	15%	9
St Germain sur Ille	6	36	20 logts/ha	1,8 hectare	75%	27	10%	4	5%	2	10%	4
St Symphorien	5	30	20 logts/ha	1,5 hectare	75%	23	10%	3	5%	2	10%	3
St Gondran	5	30	20 logts/ha	1,5 hectare	75%	23	10%	3	5%	2	10%	3
Langouët	4	24	20 logts/ha	1,2 hectare	75%	18	10%	2	5%	1	10%	2
TOTAL	210	1260		54,6 hectares	57%	717	13%	162	5%	63	25%	318

* Pour les opérations en extension urbaine (zone AU). Les opérations de renouvellement urbain (zone U) offrent généralement des densités supérieures.

** PSLA (Prêt Social de Location Accession), PTZ+, dispositifs propres à la CCVI (auto-construction, offre foncière à coût minoré, ...)

*** PLS (Prêt Locatif Social), PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), parc conventionné privé ou communal



DES OBJECTIFS AUX ORIENTATIONS

Pour permettre la réalisation des objectifs du scénario de développement retenu, les collectivités de la CCVI (communes et EPCI) devront mettre en œuvre une politique de l'habitat adéquate. Cette politique, qui fait le lien avec les enjeux mis en évidence à l'issue du diagnostic, se traduit en orientations stratégiques qui seront déclinées ultérieurement en modalités opérationnelles dans le programme d'actions.

I. Définir une politique foncière et réglementaire soucieuse des principes du développement durable

Les trois premiers enjeux sont :

- de garantir le développement du territoire, le renouvellement de la population, et le fonctionnement des équipements ;
- de préserver le cadre de vie et l'attractivité du territoire ;
- de préserver les ressources du territoire (enjeu environnemental) et réduire le coût du logement (enjeu social).

Les orientations correspondantes sont :

- de **produire une offre de logement suffisante** (210 logements par an) **pour accueillir de nouveaux ménages et maintenir la population en place**. Cela passe notamment par la mise en place d'une stratégie foncière communautaire, pour mobiliser les disponibilités nécessaires à la réalisation des objectifs ;
- de **préconiser un urbanisme plus économe en espace** (avec un objectif de consommation foncière maximale de 9 hectares par an pour l'ensemble de la CCVI). Cela passe notamment par la définition d'une politique réglementaire partagée par l'ensemble des communes, et dont les exigences seront prises en compte dans les PLU ;
- de **généraliser les pratiques « vertueuses »**, en multipliant les projets qui sont à la fois :
 - o performants en termes de consommation d'espace et d'énergie ;
 - o et innovants en termes de formes d'habitat (logements évolutifs, colocation, bégainage, accession partagée, ...), et de solutions durables de mobilité (mise à disposition de véhicules électriques, ...). Ces projets, soutenus par les collectivités, pourront par ailleurs servir la promotion du territoire en matière d'habitat.

II. Favoriser la mixité sociale

Les deux enjeux suivants sont :

- de garantir l'équilibre social du territoire (pour prévenir les risques de ségrégation spatiale) ;
- faciliter les parcours résidentiels, et rééquilibrer le marché locatif dans son ensemble.

Les orientations correspondantes sont :

- de **renforcer la mixité sociale des opérations**, grâce à la mise en place de contraintes réglementaires et/ou d'une négociation systématique avec les opérateurs (par le biais de conventions d'objectifs) ;
- d'**accélérer le développement du logement social** (en accession comme en locatif), grâce à un soutien accru des collectivités aux opérations d'accession sociale et de locatif social (principalement sur le plan financier).



III. Optimiser les capacités du parc existant

L'enjeu suivant est la nécessité d'optimiser les capacités du parc ancien, pour valoriser le tissu existant, mais aussi pour limiter le développement de l'offre en extension urbaine.

Les orientations correspondantes sont :

- de **favoriser le renouvellement des segments les plus obsolètes du parc**, en soutenant les opérations de démolition-reconstruction quand elles s'avèrent nécessaires ;
- de **favoriser la reprise du parc vacant**, en soutenant l'accession et l'investissement locatif dans le parc ancien ;
- de **permettre le maintien des ménages dans le parc ancien**, en luttant contre le « mal logement » (habitat indigne et précarité énergétique), et en accompagnant la mise aux normes des logements.

IV. Répondre aux besoins spécifiques

L'enjeu suivant est de faciliter le maintien à domicile et l'accès au logement des ménages à besoins spécifiques (personnes âgées et/ou handicapées, jeunes en début de parcours résidentiel, ménages défavorisés sur le plan socio-économique, gens du voyage en voie de sédentarisation).

Les orientations correspondantes sont :

- **Anticiper l'augmentation des besoins liés au vieillissement**, par l'adaptation du parc existant à la perte d'autonomie, et par le développement d'une offre adaptée (voire innovante) en matière de logement et d'hébergement ;
- **Faciliter l'accès au logement des jeunes et des ménages défavorisés**, par le développement d'une offre adéquate en termes de coût, de typologie, de situation (qu'elle soit en structure ou en logement ordinaire) ;
- **Accompagner les gens du voyage dans leur choix d'habitat**, notamment dans leur projet de sédentarisation.

V. Suivre et animer la politique locale de l'habitat

Les derniers enjeux identifiés sont :

- de pouvoir suivre et anticiper les évolutions des contextes socio-économique, réglementaire et financier ;
- de mesurer l'impact de ces évolutions sur les marchés locaux de l'habitat.

Les orientations correspondantes sont :

- **Evaluer la politique mise en œuvre**, en faisant un bilan annuel des actions du PLH (ce qui nécessite un développement du dispositif d'observation existant) ;
- **Développer les partenariats**, pour impliquer davantage les acteurs locaux dans la mise en œuvre du PLH (convention d'objectifs avec les opérateurs et les partenaires), et dans la réflexion sur les éventuels ajustements à apporter aux objectifs (comité de suivi du PLH) ;
- **Diffuser l'information** relative aux questions portant sur l'habitat, auprès des communes, des partenaires (institutionnels, opérateurs, associations, ...), et du public, en mettant en place des dispositifs de concertation et d'animation.