



**Pays de  
Châteaugiron**  
Communauté

# Programme Local de l'Habitat

Document  
d'Orientations  
du PLH



## Sommaire

### Document d'Orientations du PLH



# Introduction

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un outil d'élaboration et de mise en oeuvre de la politique locale de l'habitat, mais également un instrument de pilotage des actions en faveur du logement. C'est le document essentiel d'observation, de définition et de programmation des investissements et des actions en matière de politique du logement à l'échelle d'un territoire.

Ce document programmatique vise à anticiper le développement futur de la Communauté de communes, sans toutefois prétendre à l'exhaustivité.

Fort de l'expérience du premier PLH, les élus de la Communauté de communes sont conscients des multiples facteurs supracommunaux qui peuvent influencer sur le marché du logement au cours de ce nouveau PLH : dispositifs de défiscalisation, conjoncture économique, etc... Pour cette raison, l'approche retenue se veut à la fois ambitieuse, réaliste mais également pragmatique.

A travers ses dispositifs propres, le Pays de Châteaugiron Communauté souhaite impulser une dynamique communautaire et pérenniser les actions déjà engagées durant le premier PLH. L'intercommunalité se positionne également en tant que facilitateur des projets communaux, afin de développer leurs complémentarités et leurs qualités.

Ce nouveau PLH constitue ainsi une feuille de route pour la politique communautaire de l'habitat qui s'articule autour de plusieurs objectifs :

- Pérenniser l'action de la Communauté de communes dans des domaines tels que le financement du logement social, et ce, dans un contexte global de diminution des financements publics
- Investir de nouveaux champs d'actions tels que le soutien aux opérations de renouvellement urbain
- Compléter et renouveler les dispositifs existants concernant les besoins spécifiques et les économies d'énergie

## LA POLITIQUE INTERCOMMUNALE DE L'HABITAT

Le premier Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes a été adopté en 2007 et a permis de structurer la politique communautaire pour la période 2008 – 2013.

Intégrant aussi bien des objectifs qualitatifs que quantitatifs, cet outil dynamique d'aménagement du territoire traduit les volontés municipales de parcours résidentiels des ménages sur le territoire.

Les six orientations du PLH de la Communauté de communes étaient les suivantes :

- produire au minimum 268 logements nouveaux chaque année
- diversifier l'offre de logements en assurant 40% de collectifs ou semi-collectifs
- augmenter la production de logements aidés avec un objectif de 15%
- répondre aux besoins spécifiques (personnes âgées, handicapées et jeunes)
- promouvoir des formes urbaines et un habitat durable
- évaluer la politique de l'habitat.

Ces orientations ont été traduites en autant d'actions au sein du Programme d'Actions du PLH.

Dans le cadre de ce PLH, un bilan annuel a été réalisé pour évaluer et mesurer les évolutions du secteur du logement sur le territoire communautaire.

Le premier PLH étant arrivé à échéance, les élus de la Communauté de communes ont souhaité s'engager dans l'élaboration d'un second PLH, en intégrant les documents supra-communautaires, notamment le SCoT du Pays de Rennes.



## LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE DU PAYS DE RENNES

Approuvé le 29 mai 2015, le SCoT organise le développement du Pays de Rennes à moyen et long terme. Reprenant les principes fondateurs du SCoT de 2007, notamment le développement autour du modèle de la ville archipel et de la ville des proximités, ce nouveau SCoT décline une armature urbaine sur l'ensemble du territoire, différenciant ainsi les droits et devoirs de chacune des communes en matière d'aménagement du territoire.

En matière d'habitat, le SCoT fixe des objectifs précis et différenciés selon les communes. Ainsi, sur la Communauté de communes, la commune historique de Châteaugiron est identifiée en tant que Pôle structurant de bassin. La commune de Noyal-sur-Vilaine est identifiée en tant que Pôle d'appui de secteur et les autres communes sont identifiées en tant que Pôles de proximité.

Le tableau suivant récapitule les principales orientations en matière de logement avec lesquelles le PLH doit être compatible.

TYPE DE PÔLE	PÔLE STRUCTURANT DE BASSIN DE VIE	PÔLE D'APPUI DE SECTEUR	PÔLE DE PROXIMITÉ
COMMUNE(S) CONCERNÉE(S)	Châteaugiron*	Noyal-sur-Vilaine	Chancé, Domloup, Ossé*, Piré-sur-Seiche, Saint-Aubin du Pavail* et Servon-sur-Vilaine
ORIENTATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE	Développement préférentiel de l'offre de logements Atteindre 10 000 habitants en 2030	Part importante de l'accueil de population	Développement pour assurer, au minimum, le renouvellement de la population
DENSITÉ À ATTEINDRE POUR LES OPÉRATIONS NOUVELLES À VOCATION D'HABITAT	30 log/ha 5 log/ha autour d'un futur pôle d'échange à créer	25 log/ha 45 log/ha autour de la gare	20 log/ha
LOGEMENTS AIDÉS (LOCATIF SOCIAL ET ACCESSION SOCIALE)	Minimum 25% de la production totale	Part significative de logements aidés	Production de logements aidés dans chacune des communes

\* Châteaugiron, Ossé et Saint-Aubin du Pavail forment depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 une commune nouvelle. Toutefois, les règles du PLH s'appliqueront de façon différenciée pour tenir compte de la réalité des territoires. La déclinaison locale des orientations du SCoT sera, quant à elle, débattue dans le cadre d'une modification du SCoT.

De plus, le SCoT précise que le PLH du Pays de Châteaugiron Communauté devra prévoir la production d'au moins 195 logements par an, différenciée pour tenir compte de l'armature urbaine.



## LA METHODE D'ÉLABORATION DE CE NOUVEAU PLH

Pour l'élaboration de ce nouveau PLH, la Communauté de communes a fait le choix de recourir à un prestataire extérieur pour la réalisation du diagnostic habitat et de réaliser en interne la définition des orientations et actions de la Communauté de communes pour les six prochaines années.

Le diagnostic a permis de dresser un bilan quantitatif et qualitatif de l'application du premier PLH. Globalement, celui-ci a permis d'enclencher une dynamique communautaire en matière de production de logements, par des leviers à la fois financiers, incitatifs et contractuels. Cette dynamique doit être poursuivie et approfondie dans certains domaines et de nouveaux champs d'actions doivent être investis par la Communauté de communes.

Le volet habitat du projet de territoire a été construit de manière participative en associant les communes, les habitants, les partenaires institutionnels (Etat, Département, etc...) et les professionnels du secteur :

- 13 commissions habitat réunies entre mars 2015 et novembre 2016
- 2 ateliers de concertation avec les habitants
- 1 séminaire habitat réunissant environ 50 partenaires dont les bailleurs sociaux
- 1 enquête logement auprès de 250 habitants
- 2 réunions avec les Personnes Publiques Associées (Etat, Département, Pays de Rennes) dont 1 ouverte au Conseil de Développement
- 1 réunion spécifique avec les bailleurs sociaux.

Enfin, ce Programme Local de l'Habitat s'est pleinement inscrit dans la démarche d'élaboration du nouveau projet de territoire de la Communauté de communes 2017-2022. Ce projet de territoire, voté à l'unanimité par les élus communautaires en décembre 2016, constitue la feuille de route de l'intercommunalité pour les six prochaines années pour l'ensemble des compétences communautaires.

## LE SCÉNARIO DE DEVELOPPEMENT

### 1. Bilan de la période 1999-2012

Les recensements de l'INSEE ne permettent pas de travailler sur des données plus récentes. L'étude de l'évolution démographique sur cette période indique toutefois la dynamique que connaît le Pays de Châteaugiron Communauté, et ce malgré l'impact de la crise immobilière en 2008-2009.

Sur la période 1999 - 2012, la population de la Communauté de communes est passée de 19 032 à 23 515 habitants, soit une croissance moyenne de 1.63% par an. Ce rythme de développement est légèrement inférieur à la croissance démographique du Pays de Châteaugiron Communauté depuis 1968 (2,1% par an).

Cette croissance démographique entre 1999 et 2012 a généré un besoin de 143 logements par an.

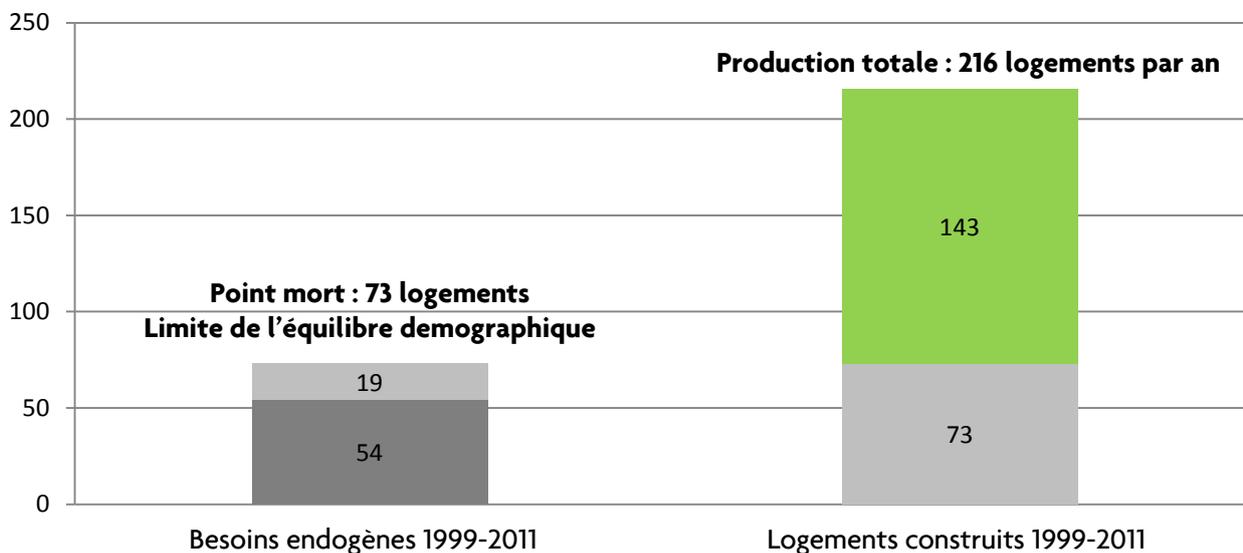
Durant cette même période, la taille des ménages est passée de 2,89 à 2,63 personnes par ménage. Ce phénomène de desserrement a généré un besoin de 54 logements par an.

Enfin, la variation de nombre de résidences secondaires et de logements vacants a généré un besoin de 19 logements par an.

Ces besoins en logements ont été compensés par la production de 216 logements par an sur la période 1999-2011.



## Impact du «Point mort sur la production annuelle de logements



### 2. Scénario de développement retenu

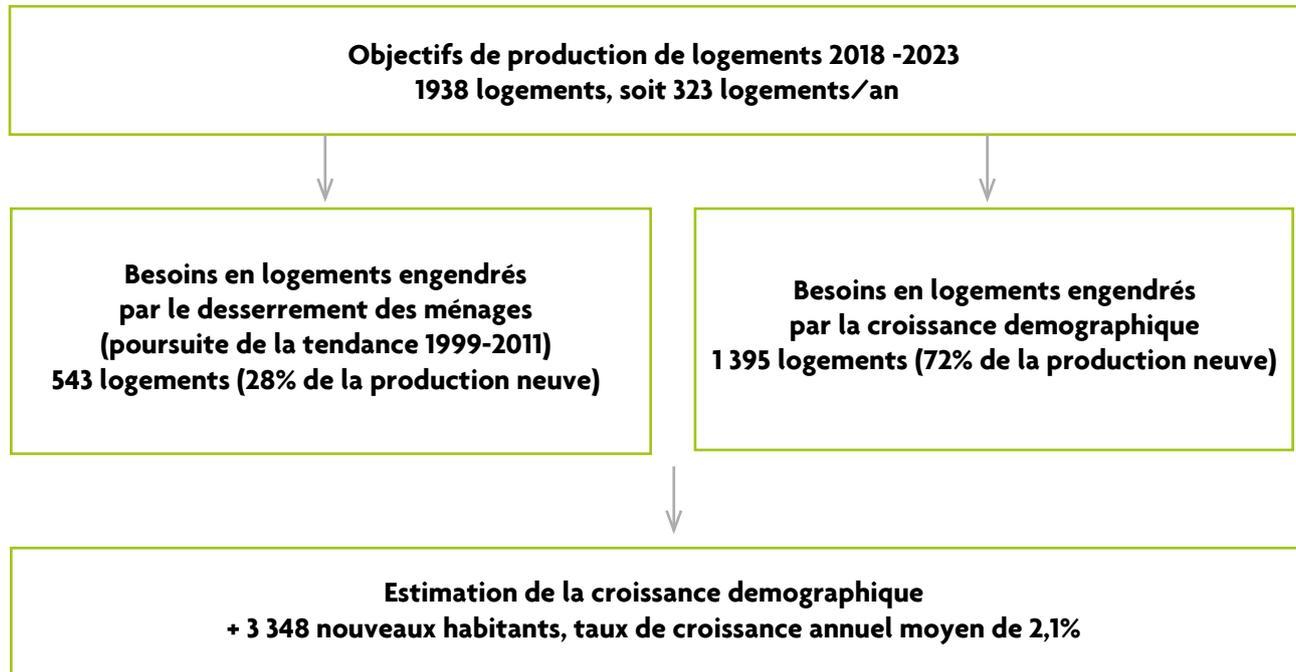
Suite à cet état des lieux, les élus de la Communauté de communes ont construit un scénario de développement sur la base des éléments suivants :

- La Communauté de communes doit répondre au devoir d'accueil de la population en Bretagne, et plus particulièrement au sein du Pays de Rennes. La construction de nouveaux logements permet d'offrir aux ménages une capacité à se loger à un prix abordable et d'éviter une localisation contrainte en raison du coût du logement. A travers ce PLH, Le Pays de Châteaugiron Communauté rappelle ainsi son attachement à l'accueil de nouvelles populations, première des solidarités.
- Le scénario de développement de la Communauté de communes devra nécessairement prendre en considération les capacités communales à réaliser cette programmation, notamment en matière d'équipements et de services aux habitants.
- Il est nécessaire de tenir compte des opérations d'envergure en cours de commercialisation sur le territoire, sans remettre en cause la programmation prévue par les communes.

Suite à de nombreux échanges avec l'ensemble des communes du Pays de Châteaugiron Communauté, l'objectif de production s'élève à 323 logements par an sur la durée du PLH. La durée d'application du PLH étant assez courte (6 ans), ce chiffre tient compte des opérations d'aménagement en cours de commercialisation sur le territoire mais également des capacités foncières identifiées dans les PLU de chacune des communes.

Pour atteindre cet objectif de production de logements, la Communauté de communes accompagnera les communes dans la programmation et le phasage des opérations d'aménagement, afin d'obtenir une production régulière et complémentaire de logements sur l'ensemble du territoire.

Le scénario retenu prévoit une diminution de la taille des ménages au rythme identique à celui observé entre 1999 et 2012, soit une estimation de 2,4 personnes par ménage en 2022. Près de 30% de logements construits ne permettront uniquement la stabilisation de la population, notamment en raison du desserrement des ménages. Une réduction de la programmation pourrait ainsi mettre en difficulté certains équipements scolaires et péri-scolaires par un effet de creux démographique.



## TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

Conformément à l'armature urbaine proposée par le SCoT du Pays de Rennes, la production de logements sera différenciée à l'échelle de la Communauté de communes.

Le premier PLH de la Communauté de communes projetait la construction de 268 logements par an sur les six communes membres du Pays de Châteaugiron en 2008 (Chancé, Châteaugiron, Domloup, Noyal-sur-Vilaine, Saint-Aubin du Pavail et Servon-sur-Vilaine). A périmètre égal, ce nouveau PLH porte les objectifs de construction à 278 logements par an sur ces six communes, auxquels s'ajoutent de nouveaux objectifs pour les communes d'Ossé et Piré-sur-Seiche.

Ce nouveau PLH s'inscrit donc pleinement en continuité du premier Programme Local de l'Habitat, qui a permis un développement raisonné et équilibré du Pays de Châteaugiron depuis plus d'une décennie.

Le nouveau PLH encourage un développement démographique plus soutenu sur le pôle structurant de bassin de vie de Châteaugiron, conformément à son rôle au sein de l'armature urbaine du SCoT. Ainsi, la commune de Châteaugiron devra prévoir la production de 100 logements par an, soit 20 logements de plus que lors du précédent PLH.

Le pôle d'appui de secteur de Noyal-sur-Vilaine devra également être conforté par une production de logements supérieure à celle des pôles de proximité. L'objectif de production de logements est donc fixé à 70 logements par an à Noyal-sur-Vilaine.

Le développement démographique sera également encouragé sur les pôles de proximité de Domloup et Servon-sur-Vilaine, qui bénéficient d'équipements, services et moyens de transports performants. Ces deux communes possèdent respectivement un objectif de production de 42 et 50 logements par an, comparable à celui fixé dans le premier PLH.

La commune de Piré-sur-Seiche, au regard de son poids de population et des équipements dont elle dispose, pourra prévoir un développement démographique par la construction de 30 logements par an.

Les communes d'Ossé et Saint-Aubin du Pavail pourront également, dans une moindre mesure, connaître un développement démographique à hauteur de 15 nouveaux logements par an.

Enfin, la commune de Chancé pourra se développer pour assurer, à minima, un maintien de sa population.

Les objectifs de production de logements ont été établis sur la base des huit communes « historiques » de la Communauté de communes. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, les communes de Châteaugiron, Ossé et Saint-Aubin du Pavail forment une commune nouvelle. Afin de faciliter la lecture et l'application du document, les trois communes apparaissent séparément.

COMMUNES	PRODUCTION ANNUELE DE LOGEMENTS	PRODUCTION GLOBALE SUR LA DURÉE DU PLH
CHANCÉ	1	6
COMMUNE NOUVELLE DE CHATEAUGIRON	130	780
COMMUNE DÉLÉGUÉE : CHÂTEAUGIRON	100	600
COMMUNE DÉLÉGUÉE : OSSÉ	15	90
COMMUNE DÉLÉGUÉE : SAINT-AUBIN DU PAVAIL	15	90
DOMLOUP	42	252
NOYAL-SUR-VILAINE	70	420
PIRÉ-SUR-SEICHE	30	180
SERVON-SUR-VILAINE	50	300

## SEGMENTATION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENT

Le PLH prévoit de répartir la production annuelle de logements neufs de la manière suivante :

- 55 logements aidés (locatif social et accession sociale à la propriété)
- 268 logements libres

Le parc de logements locatifs sociaux sur le Pays de Châteaugiron Communauté augmentera de 24% sur la période 2017-2022, passant de 738 logements à 916 à l'issue du PLH. Cette production sera répartie sur les six communes du Pays de Châteaugiron, dans un objectif de solidarité territoriale et de réalisme face aux difficultés des bailleurs à venir construire sur les plus petites de nos communes. Durant la période du PLH, le taux de logements locatifs sociaux passera de 6.9% à 7.3% (base INSEE 2014).

### LES LOGEMENTS AIDÉS

Le bilan du premier PLH a mis en avant les difficultés rencontrées par certaines communes dans la production de logements sociaux sur leur territoire. Ce nouveau PLH intègre donc une production différenciée des logements aidés sur le territoire tout en incitant les bailleurs sociaux à venir construire de nouveaux logements sur toutes les communes du Pays de Châteaugiron Communauté.

De plus, le diagnostic du PLH a identifié l'accession à la propriété des ménages modestes comme un enjeu majeur du territoire. Face à cette demande, la Communauté de communes entend favoriser l'accession sociale à la propriété pour les jeunes ménages. Cette accession à la propriété, étape importante du parcours résidentiel des ménages, doit donc être encouragée et soutenue. Elle permet également aux jeunes ménages de se constituer un capital dont ils pourront avoir recours à d'autres étapes de leur vie.



Sur les communes de Châteaugiron, Domloup, Noyal-sur-Vilaine et Servon-sur-Vilaine, la production de logements aidés sera répartie de la façon suivante :

- 50% d'accession sociale à la propriété (PSLA)
- 33% de PLUS,
- 17 % de PLAI.

Sur les communes de Chancé, Ossé, Piré-sur-Seiche, Saint-Aubin du Pavail, la production de logements aidés sera répartie de la façon suivante :

- 67 % de PLUS,
- 33 % de PLAI.

COMMUNES	PRODUCTION DE LOGEMENTS 2017-2022	PRODUCTION DE LOGEMENTS AIDÉS 2017-2022	DONT PSLA	DONT PLUS	DONT PLAI
CHANCÉ	6	1	0	1	0
COMMUNE NOUVELLE DE CHATEAUGIRON	780	162	75	58	29
COMMUNE DÉLÉGUÉE : CHATEAUGIRON	600	150	75	50	25
COMMUNE DÉLÉGUÉE : OSSÉ	90	6	0	4	2
COMMUNE DÉLÉGUÉE : SAINT-AUBIN DU PAVAIL	90	6	0	4	2
DOMLOUP	252	42	21	14	7
NOYAL-SUR-VILAINE	420	60	30	20	10
PIRÉ-SUR-SEICHE	180	12	0	8	4
SERVON-SUR-VILAINE	300	54	27	18	9
<b>TOTAL</b>	<b>1938</b>	<b>331</b>	<b>153</b>	<b>119</b>	<b>59</b>

COMMUNES	PRODUCTION TOTALE 2017-2022	ACCESSION LIBRE	% LOGEMENTS LIBRES	PSLA	% PSLA	LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX	% LLS
CHANCÉ	6	5	83 %			1	17 %
COMMUNE NOUVELLE DE CHATEAUGIRON	780	618	79 %	75	10%	87	11 %
COMMUNE DÉLÉGUÉE : CHÂTEAUGIRON	600	450	75 %	75	13%	75	13 %
COMMUNE DÉLÉGUÉE : OSSÉ	90	84	93 %			6	7 %
COMMUNE DÉLÉGUÉE : SAINT-AUBIN DU PAVAIL	90	84	93 %			6	7 %
DOMLOUP	252	210	83 %	21	8 %	21	8 %
NOYAL-SUR-VILAINE	420	360	86 %	30	7 %	30	7 %
PIRÉ-SUR-SEICHE	180	168	93 %			12	7 %
SERVON-SUR-VILAINE	300	246	82 %	27	9 %	27	9 %
<b>TOTAL</b>	<b>1938</b>	<b>1607</b>	<b>83 %</b>	<b>153</b>	<b>8 %</b>	<b>178</b>	<b>9 %</b>

## DENSITÉ ET CONSOMMATION FONCIÈRE

Conformément au SCoT du Pays de Rennes, les urbanisations nouvelles à vocation d'habitat devront tendre vers des densités minimum, différenciées selon les communes :

- Châteaugiron : 30 logements / hectare
- Noyal-sur-Vilaine : 25 logements / hectare
- Chancé, Domloup, Ossé, Piré-sur-Seiche, Saint-Aubin du Pavail et Servon-sur-Vilaine : 20 logements / hectare.

Ces objectifs pourront être modulés sur plusieurs sites dès lors qu'ils sont intégrés à une même opération d'aménagement d'ensemble.

Les densités minimales seront renforcées aux abords des pôles d'échanges existants ou à créer sur la Communauté de communes. Ainsi, l'urbanisation nouvelle à caractère résidentiel doit répondre à l'objectif d'atteindre ou dépasser une densité minimale de 45 logements / hectare autour du pôle d'échange de la gare de Noyal-sur-Vilaine et autour du futur pôle d'échange à créer sur la commune de Châteaugiron.



## Les orientations retenues

### **ORIENTATION 1 : ENCOURAGER LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS ABORDABLES**

Le premier PLH de la Communauté de communes prévoyait la production de 15% de logements aidés au sein de la production de logements neufs sur l'ensemble des communes. A la lecture du bilan de ce premier PLH, on constate sur le territoire un réel effort dans la production de logements aidés entre 2008 et 2015 avec 270 logements livrés, soit 15% de la production totale de logements.

Cette production de logements aidés constitue une alternative au parc locatif privé dont les loyers restent élevés sur le territoire et a également permis à de jeunes ménages d'accéder à la propriété sur le territoire.

**La Communauté de communes prévoit une production de 333 logements aidés sur la période 2017-2022, soit 17% de la production globale, avec une production territorialisée selon l'armature urbaine du Pays de Châteaugiron. Cette production de logements sera encouragée par une contribution financière de la Communauté de communes.**

Toutefois, cette offre de logements aidés ne permet pas de répondre à l'ensemble de la demande d'accès à la propriété sur la Communauté de communes. La Communauté de communes souhaite donc créer un réel effet de levier pour permettre à des ménages modestes d'accéder à la propriété, et ainsi poursuivre leur parcours résidentiel sur le territoire.

**Le PLH prévoit la mise en place d'un dispositif spécifique pour encourager l'accès à la propriété dans l'ancien. Ce dispositif prendra la forme d'une aide directe aux particuliers dans le cadre d'une première acquisition de logement.**

De plus, le cadre d'intervention des bailleurs sociaux sur le territoire est aujourd'hui peu lisible et leurs conditions d'interventions varient selon les communes. Aujourd'hui, une contractualisation entre la commune, le bailleur social et la Communauté de communes est mise en place pour chaque nouvelle opération de logements aidés.

Il convient aujourd'hui de renforcer cette dimension programmatique dans l'intervention des bailleurs sociaux et de promouvoir une politique de mixité sociale cohérente et solidaire à l'échelle de la Communauté de communes.

**Le PLH prévoit une contractualisation avec chaque bailleur social dès le démarrage du PLH pour mieux dessiner les contours de leurs interventions et d'assurer d'une production de logements aidés sur l'ensemble des communes du Pays de Châteaugiron.**

Enfin, la compétence de traitement de l'habitat indigne reste une compétence communale et le pouvoir de police du maire continue à s'appliquer pour cette procédure. Toutefois, La Communauté de communes a été désignée comme l'interlocuteur direct des services du Département dans le cadre de l'observatoire départemental des logements et locaux indignes et non décents.

**Le PLH prévoit d'accompagner les communes dans la résorption des situations d'habitat indigne sur leur territoire.**



## **ORIENTATION 2 : METTRE EN OEUVRE UNE POLITIQUE FONCIÈRE ET ENCOURAGER LE RENOUVELLEMENT URBAIN**

Afin de limiter la consommation des terres agricoles, la Communauté de communes souhaite encourager le renouvellement urbain sur le Pays de Châteaugiron.

Cette orientation s'inscrit dans le cadre de la convention signée en 2016 avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPFB). Cette convention définit le cadre d'intervention de l'EPFB sur la Communauté de communes et favorise le partage de connaissances sur la thématique du renouvellement urbain.

En effet, plusieurs opérations de renouvellement urbain sont en cours d'étude et de réalisation sur les communes de Châteaugiron, Noyal-sur-Vilaine, Piré-sur-Seiche et Servon-sur-Vilaine.

La Communauté de communes propose donc d'identifier les gisements fonciers pour favoriser le renouvellement urbain. Si les communes ont, dans le cadre de la révision du PLU, identifier un potentiel de densification des espaces bâtis, la connaissance des marchés fonciers doit être approfondie pour lever les freins à la densification des centres-bourgs et centres-villes.

Outre la réalisation d'un référentiel foncier, la Communauté de communes souhaite également favoriser la mixité sociale dans les opérations de renouvellement urbain par un financement majoré à la construction de logements aidés dans les périmètres de centralité des communes.

Enfin, la Communauté de communes mettra à disposition des communes une ingénierie technique afin de les accompagner dans l'application du SCoT et la conception de leurs opérations d'aménagement. Une attention particulière sera portée à la diversification des formes urbaines, déjà engagée durant le premier PLH, et qui doit être poursuivie pour répondre au parcours résidentiel du plus grand nombre de ménages. Cet accompagnement technique permettra de mieux connaître les outils de maîtrise de foncier et d'adapter les règles d'urbanisme à des projets plus denses.

## **ORIENTATION 3 : RÉPONDRE AUX BESOINS SPÉCIFIQUES**

Cette orientation vise à répondre aux besoins en logement des populations spécifiques :

### **- Poursuivre le développement d'une offre de logements à destination des jeunes actifs**

Le premier PLH a initié le développement d'une offre de logements à destination des jeunes actifs sur les communes de Châteaugiron et Domloup mais cette offre ne suffit pas à satisfaire l'ensemble des demandes sur le territoire. Cette problématique est d'ailleurs mise en avant par les chefs d'entreprises du territoire.

La Communauté de communes souhaite donc encourager la construction de nouveaux logements à destination des jeunes actifs, en particulier sur les communes de Noyal-sur-Vilaine et Servon-sur-Vilaine, dotées d'une bonne desserte en transports collectifs et accueillant de nombreuses entreprises.

Ces logements devront être accessibles à tout jeune engagé dans une démarche professionnelle (stage, apprentissage, premier emploi, etc.) pour une durée allant de quelques mois à deux ans.

### **- Optimiser la réponse aux besoins en logement d'urgence**

Trois logements d'urgence existent sur la Communauté de communes, situés à Domloup, Servon-sur-Vilaine et Noyal-sur-Vilaine.

Ces logements meublés et équipés de denrées sanitaires et alimentaires permettent de loger à tout moment un ménage en situation d'urgence. Les problématiques rencontrées sont très diverses : violences et conflits familiaux, incendie dans le logement, perte brutale d'un logement.



Dans le cadre de ce nouveau PLH, la Communauté de communes souhaite optimiser la réponse en logement d'urgence et accompagner les ménages vers un logement pérenne. Pour cela, la Communauté de communes travaille en lien avec les Centres Communaux d'Action Sociale et le Centre Départemental d'Action Sociale.

**- Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées**

Dans la continuité des actions engagées durant le premier PLH, la Communauté de communes souhaite initier un Programme d'Intérêt Général (PIG) « adaptation des logements au vieillissement et au handicap ».

Ce dispositif répond à un double objectif de prévention des chutes et de développement de l'autonomie des personnes âgées. La Communauté de communes se fixe pour objectif d'aider 10 ménages par an, soit 60 ménages sur la durée du PLH.

**- Répondre aux besoins en hébergement des gens du voyage**

Conformément à la réglementation, une nouvelle aire d'accueil des gens du voyage comportant 8 emplacements est programmée à Noyal-sur-Vilaine. Les travaux se dérouleront en 2018.

**- Apporter des réponses innovantes en matière de logement pour les personnes handicapées**

La Communauté de communes souhaite favoriser l'émergence de projets innovants dans le domaine du handicap : mixité personnes handicapées / personnes valides à proximité des centres-villes, des commerces et services de transports collectifs.

**ORIENTATION 4 :  
DES LOGEMENTS  
PERFORMANTS ET  
ECONOMES EN ÉNERGIE**

En cohérence avec le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) et dans la continuité des actions engagées lors du premier PLH, la Communauté de communes continuera à soutenir la réalisation de travaux d'économies d'énergie et favorisera la reconquête des logements vacants.

Au-delà des actions proposées dans ce PLH, le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET), actuellement en cours d'élaboration par la Communauté de communes, viendra préciser et renforcer la prise en compte des enjeux énergétiques des logements existants. Cette orientation sera également approfondie dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle pour la réalisation d'une Plate-forme Locale de Rénovation de l'Habitat, actuellement menée par la Communauté de communes.

**Un Programme d'Intérêt Général prendra le relais de l'OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) afin d'accompagner les ménages vers la réalisation de travaux d'économies d'énergie.** Semblable à l'OPAH, ce dispositif permet aux particuliers de disposer de financements nationaux et locaux pour leur projet de rénovation énergétique

L'objectif est de financer 15 logements par an à travers ce dispositif. Cette aide s'adresse aussi bien aux propriétaires occupants qu'aux propriétaires bailleurs, dans la limite d'un logement financé par propriétaire et par an.

**La Communauté de communes souhaite également pérenniser le financement d'audits énergétiques pour les particuliers mis en place depuis 2014.** Ce dispositif permet aux particuliers de bénéficier d'une subvention à hauteur de 50% (plafonné à 300€) pour la réalisation d'un audit énergétique.

Concernant les logements vacants, le PIG pour la rénovation énergétique des logements permettra d'agir sur la remise en état de logements vacants sur les communes. De plus, l'achat et l'installation d'un ménage dans un logement vacant sera un critère important pour bénéficier du dispositif communautaire d'accession sociale à la propriété (action n°2).



## **ORIENTATION 5 : RENFORCER LE RÔLE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DANS L'ANIMATION ET LE SUIVI DU PLH**

Depuis la réalisation du premier PLH, le rôle de la Communauté de communes dans les domaines de l'urbanisme et l'habitat a évolué en raison de plusieurs facteurs :

- Retrait de l'Etat dans le domaine de l'urbanisme : Instruction des autorisations d'urbanisme, assistance aux communes (ATESAT) dans une période de fortes évolutions législatives en matière d'urbanisme : lois Grenelle, ALUR, NOTRE, etc.
- La multiplication des missions et compétences partagées entre les communes et la Communauté de communes nécessite une vision globale et partagée des projets d'aménagements et de logements.
- De nombreux outils d'aménagement existent, s'emboîtent et sont dépendants les uns des autres : SCoT, PLH, ZAC, lotissement, droit des sols, politique foncière, etc. On constate une complexification des règles d'urbanisme qui appellent un renforcement de la compétence, plus d'articulation et de coordination.

Un bilan annuel du PLH est réalisé. Toutefois, celui-ci pourrait être détaillé et enrichi par les données collectées par le service communautaire d'instruction du droit des sols.

Dans le cadre de ce nouveau PLH, la Communauté de communes a retenu les orientations suivantes :

- **Développer les partenariats avec les interlocuteurs de la Communauté de communes, notamment l'ADIL et l'ALEC ;**
- **Communiquer et informer sur les dispositifs existants, notamment par la réalisation d'un guide du logement ;**
- **Développer des outils d'évaluation des dispositifs mis en oeuvre ;**
- **Accompagner les communes dans la mise en oeuvre de leurs projets d'aménagement du territoire par une ingénierie technique communautaire.**



# PAYS DE CHÂTEAUGIRON COMMUNAUTÉ



## INFORMATIONS PRATIQUES

### Service Habitat

Guillaume DAVENEL  
02 99 37 08 50  
g.davenel@pcc.bzh

[www.communaute.paysdechateaugiron.bzh/listes/habitat/](http://www.communaute.paysdechateaugiron.bzh/listes/habitat/) le programme de l'habitat



16 rue de Rennes  
35410 Châteaugiron  
02 99 37 67 68  
Fax 02 99 37 32 63  
**contact@pcc.bzh**  
[www.communaute.payschateaugiron.bzh](http://www.communaute.payschateaugiron.bzh)