



2^{ème} PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (2016-2021)

ROCHE AUX FEES COMMUNAUTE

Bilan du PLH2 4^{ème} année - année 2019



Le PLH2 : Une stratégie d'équilibre entre les centralités et la campagne, entre le neuf et l'ancien

Le marché de l'habitat reste dynamique sur les centralités et particulièrement sur les 3 villes pôles : Janzé, Retiers et Martigné-Ferchaud, en vente de terrains à construire et en rénovation du bâti ancien, accompagné par les dispositifs nationaux et locaux, notamment les aides communautaires.

Aussi après un ciblage financier sur les centralités, Roche aux Fées Communauté souhaite respecter un équilibre territorial en permettant tout à chacun de bien vivre chez soi, tout en continuant à accueillir de nouvelles populations partout, avec un soutien maintenu sur les 3 pôles urbains.

Ainsi, le dispositif d'aide communautaire à l'amélioration de l'habitat a été ouvert aux campagnes permettant aux propriétaires aux revenus modestes d'être subventionnés sur leurs travaux d'économie d'énergie, à l'instar de l'aide aux travaux d'adaptation. Au niveau du développement, les communes de Retiers et Janzé ont été retenues à l'appel à « projets dynamisation des centralités » par la Région Bretagne sur la phase travaux pour Retiers et étude pour Janzé. Ces projets assurent un développement urbain respectueux de l'environnement et garantissent un essor des services-équipements auprès de nos populations.

Enfin, nous nous réjouissons du maintien du PTZ dans le neuf, en zone C, qui joue un rôle déterminant dans l'achat d'un terrain pour le primo accédant pour y construire sa maison neuve, et dans l'équilibre fragile des zones urbaines, amplifié par l'effet de la métropolisation.

Daniel BORDIER,

Vice-Président en charge de l'Habitat

AXE 1 / Accompagner le développement du territoire

- **ENJEU** Créer les conditions de développement démographique et économique du territoire
- **ACTIONS** Parmi les principales actions lancées depuis juillet 2016 sur ce thème figurent :

Action n°3- **Agir sur le foncier pour favoriser le développement de l'habitat**, en particulier dans les centralités >> *parties agglomérées des 16 communes*

La Roche aux Fées Communauté et l'EPF Bretagne s'appuient sur la convention cadre d'actions foncières, effective sur la période 2016-2020, pour mener à bien des opérations de portage foncier débouchant sur de l'habitat mixé à des équipements-services-commerces. Cet engagement facilite la réalisation des projets communaux et intercommunaux répondant à des critères de développement durable et de mixité (sociale, fonctionnelle, générationnelle, etc.).

Action n°5- **Favoriser la primo accession à la propriété** dans le neuf >> *secteurs agglomérés des 16 communes*
Aide communautaire à l'accession dans le neuf de 5 000 € par logement

➤ RESULTATS

En 2019, la commune de Marcillé-Robert a bénéficié d'un portage foncier pour la réalisation d'un projet de 6-7 logements, avec une part de locatif social, en cœur d'îlot, à l'arrière d'un front bâti de la Grande Rue, depuis la rue du Tertre aux genêts, au titre de la convention cadre avec l'EPF.

Dans le neuf / aide à l'accession communautaire

Nombre de dossiers déposés : 11 (objectif annuel : 25) - **Objectif non atteint**

Zonage	Communes/2019	2016	2017	2018	2019
Secteur Nord	Amanlis (7)	15	4	2	7
Secteur Intermédiaire	Boistrudan-Coësmes-Retiers (1)	8	4	1	3
Secteur Rural	Chelun (1)	7	6	3	1
total		30	14	6	11

► L'offre de terrains à bâtir communale est aujourd'hui insuffisante pour satisfaire l'objectif de 25 dossiers aidés par an, par Roche aux Fées Communauté. Certaines communes ont fait le choix, par ailleurs, de différencier leur offre, comme Janzé, en vendant leurs terrains au-dessus du prix plafond du dispositif, au regard de certains attraits (exposition, superficie...). L'un des effets du PLH2, sur Roche aux Fées Communauté, permet une accession sociale à la propriété. La prime à l'installation de 5.000€ octroyée aux ménages primo accédants maintient une offre sociale sur les terrains à bâtir, sous maîtrise foncière communale, même si le prix affiché a tendance à augmenter.



➤ PERSPECTIVES

Le dispositif d'aide à l'accession dans le neuf permet une mixité sociale dans les programmes urbains. Le nombre de dossiers déposés reste fluctuant au vu de l'offre communale, son dynamisme-attractivité et ouverture aux modalités d'instruction. L'objectif de 25 dossiers par an est poursuivi au vu de la capacité à produire des communes, sur la deuxième moitié du PLH. La Convention quinquennale avec l'EPF Bretagne sera reconduite, à partir de 2020, suite à un travail de révision de la politique foncière, en lien avec le schéma régional d'aménagement et de développement durable.

AXE 2 / Revitaliser les centres-bourgs et centres -villes

➤ ENJEUX

- ✓ Maintenir voire renforcer les centres-bourgs et les centres-villes, pour qu'ils **conservernt leurs rôles** de centralité, de cœurs d'activités, lieux de vie sociale, d'identité territoriale ;
- ✓ Valoriser le **patrimoine bâti** ;
- ✓ Favoriser le maintien des **équipements** par une optimisation des usages ;
- ✓ **Limiter l'étalement urbain**, en privilégiant le développement de l'habitat dans le tissu urbain existant.

➤ ACTIONS

Action n°4 -Soutenir la revitalisation des centres >> *centres-bourgs et centres-villes*

Aide communautaire de 5 000 € aux études de revitalisation, densification - étendue à l'immeuble pour la réalisation d'une opération pilote communale

Action n°5- Favoriser la primo accession à la propriété *Ancien* >> *centres-bourgs du secteur sud*

Aide communautaire à l'accession dans le parc ancien public ou privé dans les centres-bourgs et centres-villes du secteur sud de 3 500 € par logement

Action n°6- Soutenir l'amélioration du parc ancien privé >> *secteurs agglomérés des 16 communes*

Aides communautaires directes aux travaux de rénovation aux propriétaires occupants et bailleurs (adaptation, économie d'énergie, lutte contre l'insalubrité)

➤ RESULTATS

Les communes de Janzé et de Retiers ont été lauréates en 2019 de l'appel à candidatures « dynamisme des centralités » (cycle Etudes et Travaux) organisé par l'Etat, la Région, la Caisse des Dépôts et l'EPF. Elles pourront bénéficier d'une dotation maximale de 50.000 € pour la ville de Janzé pour la réalisation des études de ZAC multisites et 945.000 € pour la ville de Retiers sur l'aménagement mixte habitat-équipement public du secteur Auguste Pavie. Ces projets sont soutenus par Roche aux Fées Communauté à travers l'aide forfaitaire de 5.000€ pour l'étude prospective urbaine à Janzé et les aides à la pierre en direction des bailleurs et primo accédants sur la phase construction pour Retiers.

Dans l'ancien / aide à l'accèsion

Nombre de dossiers déposés : 5 (objectifs : 10/an) - **Objectif non atteint.**

Zonage	Communes/2019	2016	2017	2018	2019
Secteur Nord		0	0	0	0
Secteur Intermédiaire		6	0	0	0
Secteur Rural	Thourie (2) et Martigné-Ferchaud (3)	5	4	5	5



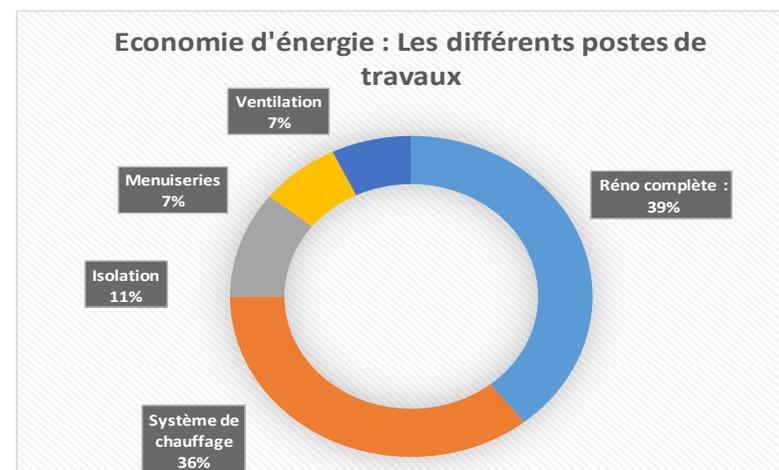
► En parallèle à ce dispositif local, le département aide les primo-accédants à l'achat d'un logement ancien en centre bourg. Pour 2019, le département a ainsi subventionné 11 ménages pour leur projet d'accèsion sociale à la propriété. Cette aide est ouverte à toutes les communes, en centralité. Comme on peut le constater, l'objectif communautaire de 5 logements par an devient la moyenne annuelle, du fait d'un resserrement du dispositif, en secteur rural.

Amélioration Habitat : 52 logements/an - résultat : 53 en 2019 avec un total de 224 en 4 ans de 2016 à 2019 - **Objectif atteint (en prenant l'ensemble des dispositifs Anah et CCPRF)**

Profil de travaux	Nb de dossiers déposés-soldés	Objectif	Niveau d'atteinte
PB	1	3	33%
PO adaptation	20	15	133%
PO rénov. énergie	31	25	124%
PO-PB insalubrité	0	1	0%
PO-PB rénov. façades	10	8	125%

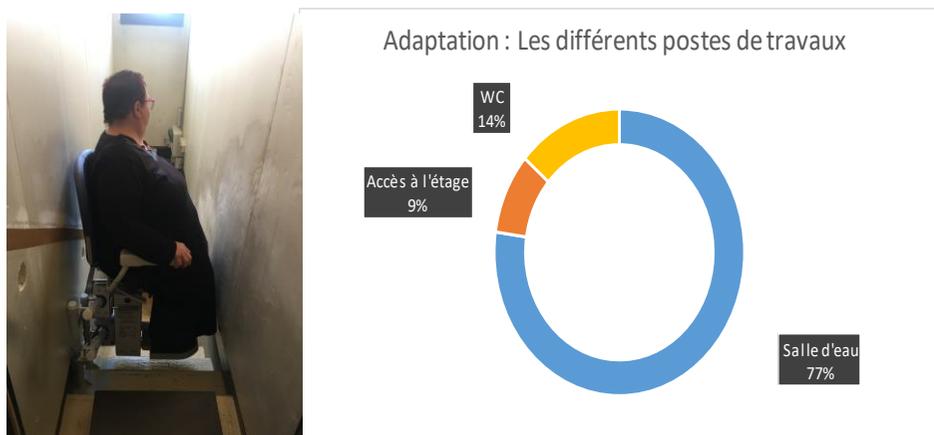
► Un résultat à 120% des objectifs remplis avec des demandes essentiellement sur les 3 pôles Janzé-Retiers et Martigné-Ferchaud, où se concentre le bâti (70%).

► Succès du dispositif d'aide à la rénovation énergétique, suite à l'ouverture du dispositif aux ménages situés en campagne, 12 ménages aidés sur les 31 projets menés.



► Suite à un travail avec l'ADIL35, les plafonds de loyers pour le locatif social ont été réévalués. Cette actualisation devrait permettre une meilleure pénétration du dispositif d'aides sur la rénovation du parc locatif privé ou remise sur le marché de logements vacants en locatif social. Les règles en vigueur avant la révision du Programme d'Actions Territorial, de septembre 2019, ne faisait pas levier au conventionnement Anah, au vu des contreparties demandées.

► Les projets de rénovation constituent le principal poste de travaux avec un fort impact sur le confort thermique des logements et donc les économies d'énergie pour leurs occupants, l'environnement puisque le chauffage est la principale source d'émission de CO2 lorsqu'il est à énergie fossile (gaz, fioul...), et enfin l'économie locale puisqu'une rénovation complète dépasse les 30.000€ de dépenses et concerne de nombreux corps de métiers (plombier, couvreur, menuisier, plaquiste, carreleur...).



► Les travaux d'adaptation restent majoritairement sur la rénovation de la salle de bain par le changement de la baignoire en douche à l'italienne, équipée handicap, avec un souhait grandissant de vivre en sécurité chez soi par le choix d'y effectuer des travaux lourds pour mise en accessibilité du logement (monte escalier, rampe d'accès...).

L'auto-réhabilitation : fin du dispositif expérimental

1 dossier est entré en phase travaux après 3 ans d'expérimentation du fait d'un suivi lourd, des situations fluctuantes. L'auto-réhabilitation est plus une participation à la logistique du chantier par son occupant qu'à une aide directe aux travaux.

Ce résultat ne correspond pas tout à fait à l'objectif fixé au départ par Roche aux Fées Communauté, même si 2 autres dossiers devraient s'inscrire sous cette forme de rénovation, en 2020. Par ailleurs, les dossiers sont déjà en MOUS permettant une maîtrise d'oeuvre par un opérateur (CDHAT) qui propose l'auto-réhabilitation systématiquement aux ménages.

➤ PERSPECTIVES

Le dispositif Bien Vivre Chez Soi est poursuivi avec une observation particulière, en 2020, sur les effets d'ajustement proposés en 2019, suite à l'évaluation à mi-parcours.

Concernant l'auto-réhabilitation, il a été décidé, au vu de l'expérimentation, de subventionner directement le ménage en MOUS, en octroyant une aide majorée. Un travail en ce sens va être entrepris en 2020.

AXE 3 / Faire de l'habitat un levier d'attractivité

➤ ENJEU

Pérenniser l'accueil de nouvelles populations, comme composante du développement global du territoire de la CCPRF, en lien avec l'emploi, les transports, les services, l'énergie, l'environnement (notamment en termes de gestion des ressources naturelles, foncières, ...).

➤ ACTIONS

Action n°1- Animer le PLH

Mettre en œuvre les actions du PLH et assurer le suivi

Rappel prévisionnel PLH2 : **166 logements à produire annuellement, dont 85% en construction neuve (144 logements par an)**

Action 2 : Développer une politique et des actions de marketing territorial

Communication multicanal (bulletin d'information, kit d'information à destination des communes, animations, point presse)

➤ RESULTATS

Objectif de production - 123 non atteint en 2019 dans la construction neuve.

Le nombre de logements autorisés en 2019 est au-dessous du prévisionnel : - 15% de l'objectif.

Les mises en chantier se concentrent sur le secteur Nord avec une confirmation du pôle de Janzé comme locomotive - 55% de la production neuve.

Absence de Permis de construire sur Essé, Eancé et Forges-la-Forêt en 2019.



Logements autorisés*	2016	2017	2018	2019
Secteur nord (Janzé, Amanlis, Brie, Essé)	76	138	64	82
Secteur intermédiaire (Retiers, Boistrudan, Le Theil-de-Bretagne, Arbrissel, Coësmes, Marcillé-Robert, Ste-Colombe)	34	47	22	33
Secteur rural (Martigné-Ferchaud, Chelun, Eancé, Forges-la-Forêt, Thourie)	12	10	7	8
TOTAL	122	195	93	123

Etat de construction de logements sur l'année 2019, par rapport aux objectifs définis dans le PLH2 - statistiques Sitadel (Source : Dreal Bretagne)

Dépassés - Atteints - Non atteints

Remarque : les communes non colorisées ont atteint leur objectif sur la période, il s'agit de Sainte-Colombe et Thourie.

► Une reprise du marché, après un creux en 2018, essentiellement tirée par Janzé-Retiers-Amanlis qui concentrent plus de 66% des logements autorisés, avec notamment une offre privée en lotissement pour Retiers. Martigné-Ferchaud occupe la 4^{ème} position avec 6 permis de construire déposés. Les autres communes restent à quelques unités, sur 2019. On assiste donc à une polarisation forte des ventes de terrains à construire sur le secteur Nord-Est Janzé-Amanlis et le pôle de Retiers. La poursuite de diversification des formes urbaines est observée à Janzé, où la moitié des logements sont réalisés en groupés ou collectif. La taille médiane des terrains à bâtir tend à diminuer, amplifiée par cette diversification de produits.

Le privé poursuit un rôle actif dans cette production, en complément de l'offre communale qui reste toujours majoritaire sur Roche aux Fées Communauté (Janzé, Amanlis). A noter, de belles opérations montées par les bailleurs sociaux, comme Néotoa sur Janzé, en cœur de ville à l'ancienne maison des sœurs avec la construction d'une offre seniors, rue Jean-Marie Lacire, et en lotissement sur les Forges4 pour du locatif social.

Ainsi, la production 2019 est dans la trajectoire définie avec 123 logements autorisés, même si ce chiffre est en-deçà de l'objectif fixé annuellement.

► **Faire vivre le PLH** (animation, communication, formation).

- Poursuite des opérations de communication (visites post travaux...) sur l'offre globale (vente et locative, neuf et ancien): presse-radios-bulletins communaux, sites Internet ;
- Insertion d'encarts pub : Clin d'œil ;
- Permanences CCPRF (199 pers. : 114 à Retiers, 50 à Janzé et 35 à Martigné-Ferchaud), Espace Info Energie (EIE), Architecte-conseils et Adil35 ;
- Communication auprès des mairies et élus (kit Info Habitat renouvelé suite nouvelle charte graphique);
- Bouche à oreille avec un service Habitat réactif sur toutes demandes en matière d'habitat et compétent en accession-amélioration ;
- Gestion des demandes locatives sociales sur l'ensemble du territoire par les CCAS de Janzé et Retiers avec réactualisation du nombre d'heures affectées pour l'accueil-information du public ;
- Organisation d'une rencontre Habitat seniors en partenariat avec le CLIC et Union des CCAS 35 en décembre 2019 avec une cinquantaine de professionnels présents (CCAS, élu(e)s , HLM...).



➤ **PERSPECTIVES**

Les communes associées du secteur intermédiaire ne remplissent pas leur objectif de production. Une attention particulière sera apportée pour déterminer les causes de ce retard et apporter des solutions.

Poursuite des actions de communication.

Montée en compétence du service Habitat dans la perspective d'une prise de compétence en interne du service d'économie d'énergie, délivré jusqu'au 31 décembre 2020, par l'EIE auprès des particuliers.

Evaluation du plan de gestion de la demande locative sociale.

Accompagnement des porteurs de projets sur le dispositif Bimby.

AXE 4 / Le logement pour tous

➤ ENJEUX

- Favoriser la **mixité** sociale, générationnelle et le vivre ensemble
- Viser la **diversification** de peuplement
- Permettre la réalisation des **parcours résidentiels** sur le territoire : répondre aux besoins des différentes étapes de la vie (décohabitation, famille, séparation, veuvage, vieillissement, handicap, ...)

➤ ACTIONS

Action n°7 - Préserver l'attractivité du parc social ancien >> *secteurs agglomérés des 16 communes*

Réhabilitation :

- HLM : 25% sur le coût HT des travaux plafonné à 15 000 € ;
- Logements communaux : fonds de concours 40% sur le coût HT des travaux plafonné à 80 000 €.

Action n°8 - Développer le parc locatif à vocation sociale >> *prioritairement dans les 3 communes pôles*

- Création logement PLUS-PLAI : 5 000 €, majoration pour du PLAI à 10 000 € pour les productions localisées dans les secteurs stratégiques
- Adaptation de logements sociaux (HLM ou communaux) au-delà des obligations réglementaires : 600 € PLUS-PLAI, en logement adapté PLAI majoration à 1 200 € en secteur stratégique

Action n°9 - Accompagner le développement de l'offre d'urgence >> *3 communes pôles*

Action n°10 - Lutter contre la précarité énergétique et l'habitat indigne

Action n°11 - Gérer et animer l'aire d'accueil des gens du voyage

➤ RESULTATS

Mixité sociale (HLM + logement communal)

1/Réhabilitation : 22 logements/an – résultat 17 en 2019 – Objectif non atteint.

- **Logements HLM (15)**

Travaux de réhabilitation de résidences HLM sur Essé (4 logements) et à Brie (11 logements) par Espace Habitat.

- **Logements communaux (2)**

Travaux de réhabilitation sur Brie (1), Boistrudan (1) entrepris par les communes.

2/Production : 21 logements/an – résultat 0 en 2019 – Objectif non atteint.

Aucun dossier n'a été déposé en 2019 auprès du service habitat.

Vieillesse

Financement espace personnes âgées

► Co-financement d'une solution innovante en lien avec un tiers lieu en centre bourg de Coësmes, opération portée par le CCAS.

Logement d'urgence

Après la création de 3 logements d'urgence, le service Habitat a questionné les communes pour connaître les éventuels besoins, en attente des résultats.

➤ PERSPECTIVES 2020

En travaux de réhabilitation :

Il reste 3 résidences HLM à réhabiliter sur Le Theil de Bretagne avec SA Les Foyers (12 logements), sur Retiers avec Espacil Hbaitat (11 logements) et enfin Martigné-Ferchaud avec Aiguillon Construction pour 1 logement.

En construction :

Projets portés par les bailleurs avec Aiguillon Construction sur Retiers (16 logements), Néotoa (19 logements), sur Janzé encore par Néotoa (14 + 4 logements) soit un total de 53 logements.

D'autres projets sont portés par les communes en production en acquisition-amélioration Janzé (2 logements) et Thourie (non défini).