



2<sup>ème</sup> PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT  
(2016-2021)

ROCHE AUX FEES COMMUNAUTE

Bilan du PLH2  
5<sup>ème</sup> année - année 2020



## 2020 : une année étonnante pour le logement

C'est une année étonnante pour le logement, les demandes liées à la rénovation énergétique ont été démultipliées par un double effet, le lancement de MaPrimeRénov par l'Etat à l'automne, après un temps de réflexion imposé par la crise sanitaire pour imaginer les meilleures solutions permettant à meilleur coût d'améliorer son logement. Nous avons donc doublé le nombre de dossiers travaux financés via les dispositifs nationaux (MPR, Anah, Action Logement...) et locaux (Aides directes de RAF Cté...).

Concernant le neuf, le maintien du PTZ permettant aux primo-accédants de financer jusqu'à 40% de leur projet d'accession à la propriété a amorti la chute annoncée du nombre de permis de construire. Symbole fort du marché immobilier, il reste le principal facteur de dynamisme du marché local, conjugué à une politique communale de maîtrise des coûts de vente des terrains à bâtir et d'un juste prix pratiqué dans l'ancien, sur les ventes de logements.

Les dispositifs publics d'aides du PLH2 sont déterminants, notamment dans le contexte actuel, où l'instabilité des ressources et la précarité de l'emploi pourraient se renforcer, pour un certain nombre de catégories de la population (les jeunes, les non-diplômés, les seniors...).

Enfin, l'année 2020 prouve l'intérêt des services de proximité où nous avons fait le choix de conforter le service Habitat dans ses missions, avec un gage de réactivité dans le conseil et l'accompagnement auprès des porteurs de projets, pour leur donner entière satisfaction et ainsi maintenir un niveau d'activité élevée dans le bâtiment.

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 Féés Communauté et l'Etablissement Public Foncier (EPF) de 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.

**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 2020, l'EPF poursuit son intervention correspondant aux engagements mutuels contractualisés avec les communes :

- de Janzé par l'achat d'un immeuble, rue de bain, pour de l'activité économique
- de Retiers par l'achat de terrains dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain « cœur de ville », rue Auguste Pavie.

### Dans le neuf / aide à l'accession communautaire

Nombre de dossiers déposés : 7 (objectif annuel : 25) – **Objectif non atteint**

Zonage	Communes/2020	2016	2017	2018	2019	2020
Secteur Nord	Amanlis (3)- Janzé (1)	15	4	2	7	4
Secteur Intermédiaire	Boistrudan (2)- Coësmes (1)	8	4	1	3	3
Secteur Rural	-	7	6	3	1	0
<b>total</b>		<b>30</b>	<b>14</b>	<b>6</b>	<b>11</b>	<b>7</b>

► L'offre de terrains à bâtir, éligible à l'aide communautaire, devient presque inexistante sur le secteur nord, constituant pourtant la zone la plus attractive du territoire. Seul 1 terrain éligible reste aujourd'hui disponible sur Janzé. Le secteur intermédiaire est principalement représenté par Coësmes qui démarre la commercialisation de son lotissement « Les Hys », avec 31 lots. L'offre publique principale est située sur le secteur rural, avec une cinquantaine de lots, la zone du « bocage » sur Martigné-Ferchaud (22 lots), le lotissement « Duguesclin » à Thourie (22 lots) et 3 derniers lots à Forges-la-Forêt, où la finalisation de l'axe Bretagne-Anjou, en 2021, est attendue comme un levier dans la vente des terrains. A noter, l'éligibilité de l'aide communautaire aux terrains privés, enclavés en centre-bourg, à donner



un coup de pouce à la vente de 2 terrains nus, sur Boistrudan.

## ➤ PERSPECTIVES

La Convention quinquennale avec l'EPF Bretagne sera reconduite, à partir de 2021, suite à une prorogation de la convention cadre actuelle. Cette prolongation permet ainsi de maintenir la possibilité d'intervention en urgence sur le territoire, tout en laissant un temps de concertation suffisant pour élaborer la prochaine convention. L'accueil des primo-accédants dans le neuf dépend fortement de la capacité des communes à mobiliser du foncier à des prix abordables, sur des zones attractives en terme d'infrastructures et d'équipements-commerces. La fin des travaux de la 2x2 voies entre Rennes et Angers, annoncée au printemps 2021, couplée à un nouveau complexe scolaire, devrait créer une nouvelle dynamique sur le marché immobilier dans le neuf à Martigné-Ferchaud et par un effet « boule de neige » entraîner les communes limitrophes.

## 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

#### Dans l'ancien / aide à l'accession

Nombre de dossiers déposés : 7 (objectifs : 10/an) – **Objectif non atteint.**

Zonage	Communes/2020	2016	2017	2018	2019	2020
Secteur Nord		0	0	0	0	0
Secteur Intermédiaire		6	0	0	0	0
Secteur Rural	Thourie (4) et Martigné-Ferchaud (3)	5	4	5	5	7

► En parallèle à ce dispositif local, le département aide les primo-accédant à l'achat d'un logement ancien en centre bourg. Pour 2020, le département a ainsi subventionné 13 ménages (+20%/2019) pour leurs projets d'accession sociale à la propriété.

Cette aide vient renforcer les projets d'accession en secteur rural où les ménages à l'accession dans l'ancien sont plus modestes, tout en s'élargissant aux centralités des deux autres secteurs.

L'objectif communautaire de 5 logements par an en secteur rural d'aide communautaire à l'accession sociale à la propriété est en légère progression cette année, où les biens anciens sont très recherchés.



**Amélioration Habitat** : 52 logements/an – résultat : 98 en 2020 avec un total de 322 en 5 ans de 2016 à 2020 – Objectif doublé (en prenant l'ensemble des dispositifs Anah, MPR, Action Logement et CCPRF)

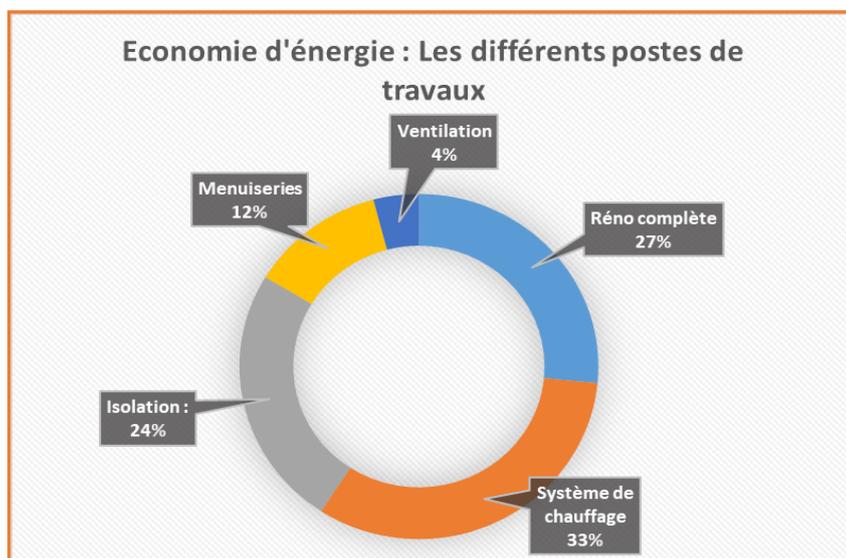
Profil de travaux	Nb de dossiers déposés-soldés	Objectif	Niveau d'atteinte
PB	2	3	66%
PO adaptation	18	15	120%
PO rénov. énergie	70	25	280%
PO-PB* insalubrité	0	1	0%
PO-PB* rénov. façades	8	8	100%

PB = Propriétaire Bailleur PO = Propriétaire Occupant

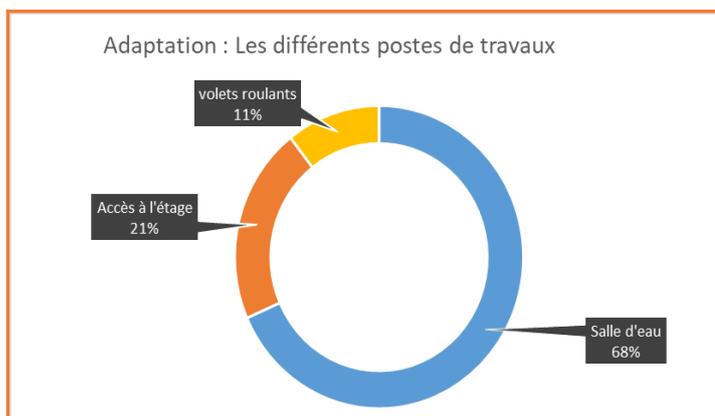
► Un résultat à 188% des objectifs remplis avec des demandes qui se confirment sur les 3 pôles Janzé-Retiers et Martigné-Ferchaud, où se concentre le bâti (65%).

► Succès des dispositifs d'aides à la rénovation énergétique : MaPrimeRénov' se substituant au Crédit d'Impôts et le décollage de l'aide d'Action-Logement, pour les salariés du privé, dont le territoire a su tirer parti.

► Un gain énergétique après travaux à 53%, où la rénovation est de plus en plus réfléchiée dans sa globalité par le propriétaire et encouragée par Roche aux Fées Communauté dont la contrepartie énergétique est à minima de 40% de gain.



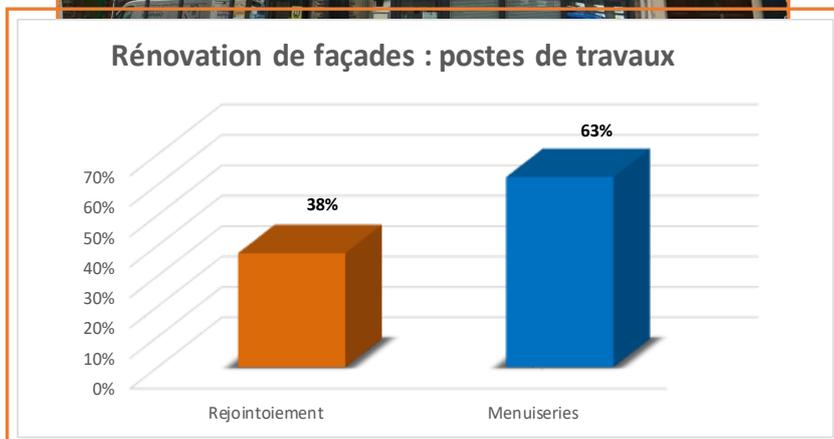
► Le changement de système de chauffage avec une fin programmée du fioul domestique, en voie d'éradication, fait la part belle aux systèmes utilisant des énergies renouvelables, comme la Pompe à Chaleur (PAC) air/eau ou la chaudière bois, financés par MaPrimeRénov'. La rénovation complète, avec au moins 3 postes de travaux, représente le tiers des rénovations sur l'année 2020 qui permet d'obtenir un gain énergétique au-dessus des 50% pour les propriétaires, avec l'avantage d'une baisse des charges liées au chauffage non négligeable. Ces résultats sont le miroir des nouveautés financières 2020, dont les travaux ont été largement financés par les acteurs publics (Etat, RAF Cté) et privés (Action Logement). Le tarissement de l'enveloppe aux travaux d'économie d'énergie d'Action Logement aura certainement un impact sur l'engouement des ménages à faire réaliser des travaux en 2021.



► **Les travaux d'adaptation** sont très dépendant du mode constructif, en l'occurrence ici des années 60, où les propriétaires se retrouvent aujourd'hui dans l'obligation d'adapter leurs logements, ces derniers ne répondant pas aux normes d'habitabilité, du fait de leur grand âge. On retrouve donc, comme principale rénovation, le changement de la baignoire en douche à l'italienne, équipée handicap et des travaux d'accessibilité pour sécuriser la circulation à l'intérieur de son logement, où les pièces de vie à l'étage nécessitent l'installation d'un monte-escalier par ex.

### La rénovation de façades : un dispositif porté par le surcoût des travaux en secteur protégé des bâtiments de France

Au vu de la protection de certaines zones architecturales et historiques, les particuliers peuvent être aidés dans leurs travaux de rénovation de façades en centralité, mais aussi sur les surcoûts engendrés par la qualité des matériaux demandés en secteur protégé. Les sollicitations 2020 portent essentiellement sur ce deuxième objectif de l'aide, en permettant aux propriétaires d'absorber le surcoût des projets visés par les architectes des bâtiments de France répondant à un double enjeu : la préservation du bâti et l'attractivité du secteur, situé le plus souvent en centre-ville/centre-bourg. C'est ainsi que sur 8 dossiers déposés en 2020, les 2/3 ont été des projets de remplacement de menuiseries donnant sur l'extérieur.



## ➤ PERSPECTIVES

Le dispositif « Bien Vivre Chez Soi » donne les résultats escomptés avec une poussée des rénovations complètes portées par les propriétaires engendrant un gain énergétique de plus de 50% après travaux.

Cette contrepartie est donc suivie par les propriétaires conscients aujourd'hui qu'une bonne rénovation passe par un audit priorisant les travaux les plus énergivores sans succomber au simple remplacement de sa chaudière fioul en une Pompe à Chaleur (PAC), par pur opportunisme financier.

Il est à noter une poussée de projets en locatif social sur le territoire bénéficiant de la proximité rennaise et d'une offre sociale insuffisamment présente pour répondre à la demande.

## 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 Roche aux Fées Communauté, 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

**Production de logements – 107 non atteint en 2020** dans la construction neuve.

Le nombre de logements autorisés en 2020 est au-dessous du prévisionnel : - 25% de l'objectif.

**Les mises en chantier se concentrent sur Janzé qui comptabilise plus de la moitié des permis de construire.**

Absence de Permis de construire sur Brie, Arbrissel, Marcillé-Robert Chelun, Eancé, et Forges-la-Forêt en 2020.

Logements autorisés*	2016	2017	2018	2019	2020
Secteur nord (Janzé, Amanlis, Brie, Essé)	76	138	64	82	70
Secteur intermédiaire (Retiers, Boïstrudan, Le Theil-de-Bretagne, Arbrissel, Coësmes, Marcillé-Robert, Ste-Colombe)	34	47	22	33	31
Secteur rural (Martigné-Ferchaud, Chelun, Eancé, Forges-la-Forêt, Thourie)	12	10	7	8	6
<b>TOTAL</b>	<b>122</b>	<b>195</b>	<b>93</b>	<b>123</b>	<b>107</b>

Etat de construction de logements sur l'année 2020, 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 sexennale, il

s'agit de Sainte-Colombe, Chelun et Thourie.

► Le nombre de logements autorisés sur l'année revient à son plus bas niveau sur tous les secteurs, avec une chute de 25% par rapport à l'objectif annuel, où on observe un marché très disparate d'un secteur à l'autre. Entre la troisième couronne rennaise et le sud du département, Roche aux Fées Communauté offre un panel de biens immobiliers très disparate, à la faveur du neuf sur le pôle de Janzé où le collectif domine et de l'ancien sur le secteur plus rural, du pôle de Martigné-Ferchaud, où les ventes concernent essentiellement le logement ancien. Avec la crise sanitaire, cette réalité a tendance à s'accroître, avec une tension immobilière de plus en plus palpable sur le secteur nord, où on observe une augmentation des demandes en terrain à bâtir. L'enjeu reste au-delà d'un volume d'offre sur ce secteur, sa variété, entre publique et privée, entre individuel et collectif, pour répondre aux demandes sociales et garantir une mixité de population par la maîtrise des prix tout en évitant de grignoter trop d'espace agricole. Une étude prospective multi-sites, lancée en 2019, en renouvellement et étalement urbain, en cours sur Janzé, permettra d'y répondre notamment.



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

- ✓ - 352 personnes informés en matière de rénovation-accessions sur le territoire en 2020, année exceptionnelle au vu du nombre de personnes informées mais aussi dans son étalement sur l'année (0 en avril, 64 en octobre)
- ✓ - 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 RAF Cté (129 pers. : 83 à Retiers, 26 à Janzé et 20 à Martigné-Ferchaud), Espace Info Energie (EIE), Architecte-conseils et Adil35 ;
- ✓ - Communication auprès des mairies et élus ;
- ✓ - Bouche à oreille avec un service Habitat réactif sur toutes demandes en matière d'habitat et compétent en accession-amélioration (délai moy. De réponses 5 jours) ;
- ✓ - Gestion des demandes locatives sociales sur l'ensemble du territoire par les CCAS de Janzé et Retiers avec bilan triennal (à mi-parcours) ;
- ✓ - Organisation de ballades thermiques avec une réunion de restitution sur Martigné-Ferchaud (50 pers.)
- ✓ - Opération Bimby initiée par le Syndicat d'Urbanisme à remporter un fort succès lors des rencontres organisées sur Retiers



## ➤ PERSPECTIVES

Roche aux Fées Communauté a profité de la refonte des aides Anah et Crédit d'Impôts pour la transition énergétique en la création de MaPrimeRénov' très médiatisée au niveau national et d'un service Habitat identifié parmi la population dont le conseil et l'accompagnement sont véhiculés par le bouche à oreille qui reste le meilleur vecteur d'information.

L'année 2021 verra l'arrivée d'un nouveau logiciel de gestion des particuliers : SARénov' en remplacement de la plateforme numérique Ubitik.

## 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 12 en 2020 – Objectif non atteint.**

**Logements HLM (12)** Travaux de réhabilitation d'une résidence HLM gérée par SA Les Foyers sur La commune du Theil de Bretagne (12 logements) avec un objectif d'étiquette énergétique C, noté E par des travaux d'isolation, remplacement chauffage, changement des huisseries et VMC.

2/Production : 21 logements/an – **résultat 18 en 2020 – Objectif non atteint.**

Travaux de construction sur les communes (dossiers déposés) :

- de Janzé avec Néotoa sur une opération de 4 maisons individuelles au lotissement Les Forges 3 couplées à un petit collectif de 8 logements
- de Retiers avec Aiguillon pour 6 logements rue Auguste Pavie

## ➤ PERSPECTIVES 2021

### En travaux de réhabilitation :

Finalisation du programme sexennal avec la résidence HLM à réhabiliter sur Retiers, dans la rue Louis Pasteur, par Espacil Habitat (11 logements), opération programmée en 2021 et une rénovation d'un logement communal à Boistrudan.

### En construction :

Projets portés par les bailleurs Néotoa (14 logements) et Espacil (12 logements) sur Janzé. D'autres projets sont portés par les communes en production de logements neufs sur Amanlis (3), en acquisition-amélioration sur Janzé (2 logements) et Thourie (programme en cours d'étude).

