

Communauté de Communes du Pays de Redon

3, rue Charles Sillard
35605 REDON CEDEX

Tél : 02 99 70 34 34

Président : M. Jean François MARY

Date de création de l'EPCI : 27 avril 1996

Délibération prescrivant l'élaboration : 12 juillet 2010

Délibération approuvant le projet : 8 juin 2015

Validité du PLH : **2015-2020**

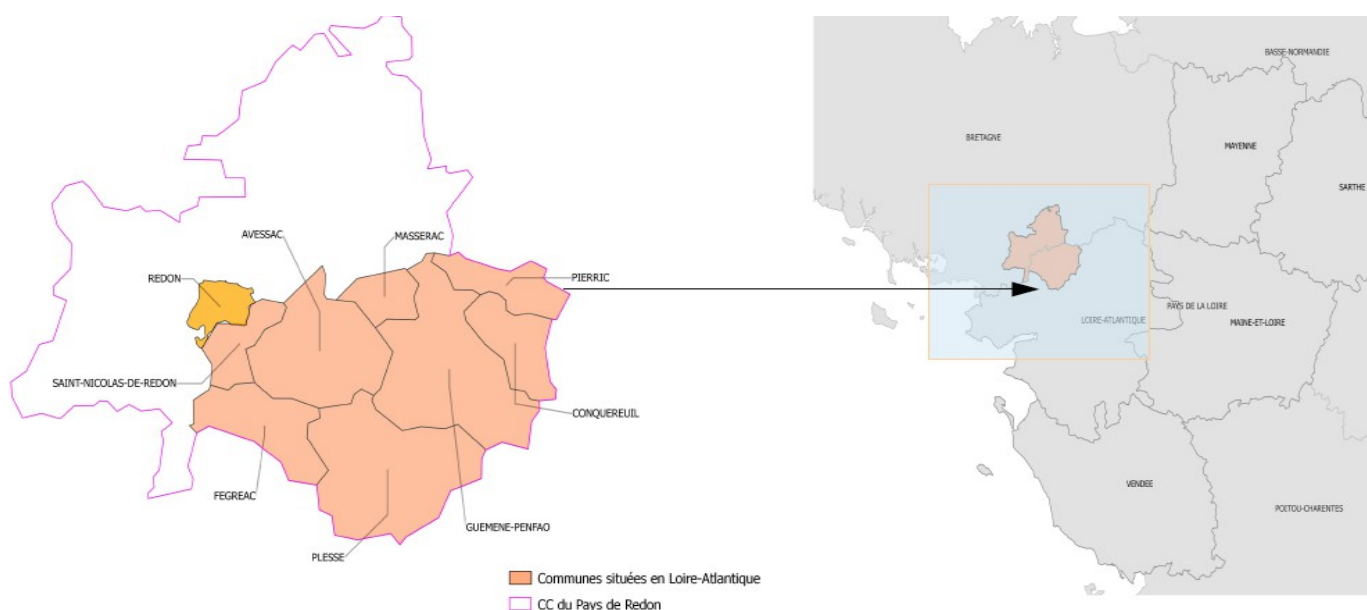
Avancement du PLH : **1er PLH**

Élaboration : le bureau d'étude Sémaphores

Motif d'engagement : obligatoire

PLH présenté en CRH Pays de la Loire le 27 septembre 2013. Présenté en CRH Bretagne le 10 octobre 2013 (avis favorable avec réserves) puis le 30 avril 2015 (avis favorable)

Le territoire du Pays de Redon



Le territoire est inclus dans le périmètre du SCOT du Pays de Redon et Vilaine approuvé le 14 décembre 2010. La Communauté de communes du Pays de Redon (CCPR) est composée de 30 communes, dont 8 communes sont situées en Loire-Atlantique. La population dépasse les 64 500 habitants.

Libellé	population municipale (pop légale)		taux de croissance annuel population	parc total de logements	évolution du parc de logements
	millésime	2011	2006	2006-2011	2013
source	Recensement		Recensement	filocom	filocom
Communes en Loire-Atlantique (44)					
Avesnac	2 466	2 357	0,91%	1 381	14,3%
Conquereuil	1 051	1 011	0,78%	547	12,3%
Fégréac	2 289	2 131	1,44%	1 211	13,7%
Guéméné-Penfao	5 122	4 876	0,99%	2 951	12,7%
Massérac	667	573	3,08%	430	10,8%
Pierric	969	883	1,88%	521	18,9%
Plessé	4 760	3 938	3,86%	2 435	31,1%
Saint Nicolas de Redon	3 109	2 935	1,16%	1 639	19,3%

Libellé	population municipale (pop légale)		taux de croissance annuel population	parc total de logements	évolution du parc de logements
	millésime	2011	2006-2011	2013	1999-2013
	source	Recensement		filocom	filocom
Communes dans le Morbihan (56)					
Allaire	3 674	3 487	1,05%	1 725	26,4%
Beganne	1 386	1 372	0,20%	980	13,8%
Peillac	1 849	1 791	0,64%	1 110	18,3%
Rieux	2 917	2 763	1,09%	1 392	21,7%
Saint-Gorgon	345	334	0,65%	214	29,7%
Saint-Jacut-les-Pins	1 741	1 702	0,45%	868	21,4%
Saint-Jean la Poterie	1 526	1 455	0,96%	768	22,5%
Saint-Perreux	1 172	1 120	0,91%	565	24,2%
Saint-Vincent sur Oust	1 407	1 255	2,31%	759	35,8%
Théhillac	555	523	1,19%	330	30,4%
Communes en Ile-et-Vilaine (35)					
Bains sur Oust	3 410	3 318	0,55%	1 693	20,7%
Bruc-sur-Aff	851	827	0,57%	512	8,9%
La Chapelle-de-Brain	972	919	1,13%	763	6,0%
Langon	1 448	1 405	0,60%	984	5,7%
Lieuron	759	644	3,34%	402	23,7%
Pipriac	3 584	3 182	2,41%	1 943	26,3%
Renac	959	909	1,08%	621	12,7%
Redon	9 576	9 601	-0,05%	5 504	11,4%
Saint-Marie	2 312	2 100	1,94%	1 116	24,4%
Saint-Ganton	418	408	0,49%	259	9,7%
Saint-Just	1 076	1 009	1,29%	705	6,2%
Six-sur-Aff	2 135	2 050	0,82%	1 185	13,0%
TOTAL	64 505	60 878		35 513	

Les enseignements issus du diagnostic de territoire

Le territoire est marqué par :

- Une croissance démographique forte sur la période récente : +13.9 % entre 1999 et 2011, portée majoritairement par le solde migratoire et un desserrement de la taille moyenne des ménages ;
- Un développement du parc de logements porté par des logements individuels dans le diffus (77% des logements neufs entre 2009 et 2012 sont des logements en individuel pur), mettant en péril la préservation du foncier et à plus long terme les atouts et le cadre de vie de la CCPR ;
- Un parc existant en partie obsolète notamment sur la ville de Redon : 42.8% des résidences principales de la CCPR ont été construites avant 1949 et 61% des résidences principales ont été construites avant 1975 ;
- Un taux de vacance des logements de 10.2% qui varie fortement d'une commune à l'autre et qui reste supérieur aux moyennes départementales et nationales (Morbihan : 6.6%, Ile-et-Vilaine : 6.6%, Loire Atlantique : 5.2% et France : 7% - insee 2011) ;
- Des ménages modestes : plus de 70% des ménages de la CCPR peuvent accéder à un logement social ;
- En 2014, les logements sociaux sur la CCPR sont au nombre de 1 757 logements et représentent 6.4% des résidences principales dont la moitié (49.5%) sont concentrés sur la ville de Redon ;
- Des parcours résidentiels complexes pour les plus jeunes et les personnes âgées.

Le programme d'action du PLH

1. Définition des besoins en logement	
	<u>1.1. Les besoins à l'échelle de l'EPCI</u>
	Les hypothèses démographiques sont reprises du SCoT, soit une croissance démographique annuelle de +1.3%. Elles sont différenciées selon des secteurs identifiés dans le souci de renforcer le Grand Redon comme pôle structurant de la CCPR. Ce scénario nécessite des besoins en résidences principales de l'ordre 392 unités supplémentaires par an . Ce scénario ne comprend pas uniquement la production neuve mais aussi des logements vacants réoccupés ou de résidences secondaires transformées en résidences principales.

1.2. Les besoins territorialisés et par segment

Des objectifs « planchers » ont été définis sur chaque secteur correspondant à l'ambition du SCoT. La CCPR a retenu une lecture sectorisée du territoire intercommunal pour faciliter l'appropriation du PLH (cœur urbain (1), grand Redon (2), pôle relais (3), maillage de bourgs (4)).

Communes	Nombre de logements sur la durée du PLH	% de logements sociaux à produire	Nb de logements sociaux produire
Communes en Loire-Atlantique (44)			
Avessac (2)	83	7%	6
Conquereuil (4)	39	7%	3
Fégréac (2)	75	7%	5
Guéméné-Penfao (3)	220	15%	33
Massérac (4)	22	7%	2
Pierric (4)	34	7%	2
Plessé (3)	178	15%	27
Saint Nicolas de Redon (1)	103	20%	21
Communes dans le Morbihan (56)			
Allaire (3)	164	15%	25
Beganne (4)	53	7%	4
Peillac (4)	69	7%	5
Rieux (2)	97	7%	7
Saint-Gorgon (4)	13	7%	1
Saint-Jacut-les-Pins (4)	66	7%	5
Saint-Jean la Poterie (2)	51	7%	4
Saint-Perreux (2)	39	7%	3
Saint-Vincent sur Oust (2)	44	7%	3
Théhillac (4)	20	7%	1
Communes en Ile-et-Vilaine (35)			
Bains sur Oust (2)	117	7%	8
Bruc-sur-Aff (4)	32	7%	5
La Chapelle-de-Brain (4)	36	7%	2
Langon (4)	54	7%	4
Lieuron (4)	25	7%	2
Pipriac (3)	143	15%	21
Renac (4)	35	7%	2
Redon (1)	336	20%	67
Saint-Marie (2)	74	7%	5
Saint-Ganton (4)	16	7%	1
Saint-Just (4)	39	7%	3
Six-sur-Aff (4)	79	7%	5
Total	2 356		280

2. Volet environnemental**2.1. La gestion économe de l'espace**

→ Les objectifs de densité

Dans le cadre des nouvelles opérations, il sera demandé aux communes de respecter les densités suivantes :

- cœur urbain (Redon, St Nicolas de Radon) : 17 logements par hectares (lgts/ha) ;
- grand Redon (Avessac, Fégréac) et pôle relais (Guéméné-Penfao, Plessé) : 12 lgts/ha ;
- maillage de bourgs (Conquereuil, Massérac, Pierric) : 10 lgts/ha.

Le service Habitat de la CC assure une mission de suivi de l'avancement de ces objectifs (point d'étape annuel) et un travail d'animation et de sensibilisation auprès des communes pour encourager la réalisation de ces objectifs (actions 9 et 16).

→ Des formes urbaines innovantes

L'action 10 prévoit de poursuivre le développement de l'offre de logements en intégrant les principes d'un aménagement durable à travers le lancement d'un appel à projets. La CC définira le cahier des charges en collaboration avec l'ADEME, les CAUE et l'Etat (DDTM). L'objectif est de retenir chaque année un projet. L'action 11 prévoit en complément de sensibiliser sur les enjeux de construction durable, les exigences BBC, les éco-matériaux, la consommation modérée de foncier, etc.

→ La politique foncière : les outils

L'action 9 du programme d'actions prévoit la mise en place d'un référentiel du potentiel foncier et immobilier mutable du centre-bourg ou centre-ville de chaque commune. Cet outil permettra d'identifier le potentiel de

	renouvellement urbain de chaque commune, d'alimenter une stratégie foncière et de garantir la réactivité de la collectivité face aux opportunités foncières.
	<i>2.2. Amélioration de la qualité des performances énergétiques</i>
→ La précarité énergétique et l'adaptation aux nouvelles normes énergétiques	L'action 3 a pour objectif de favoriser les économies d'énergie pour les ménages ayant des revenus modestes. La CC pourra octroyer une aide aux bailleurs sociaux, aux communes et aux CCAS en fonction de la qualité thermique des rénovations engagées. L'action 4 traite du soutien de la CC aux travaux d'amélioration de la performance énergétique pour les propriétaires occupants dans le cadre du programme "Habiter mieux".
3. Volet social	
	<i>3.1. Accession sociale à la propriété</i>
	La CC met en place une aide à l'accession pour les primo-accédants dans le parc privé existant vacant des centre- bourgs et des centre-villes (action 5). Un budget annuel de 60 000 euros est consacré à cette action.
	<i>3.2. L'offre locative sociale</i>
→ Rééquilibrer l'offre de logement et promouvoir la mixité sociale	La répartition de la production de logements sociaux par type de financement sur la CCPR est la suivante : 25% de logements PLAI et 75% de logements PLUS.
	<i>3.3. La rénovation du parc existant</i>
→ La politique de la ville et les quartiers ANRU	Sans objet.
→ Lutte contre l'habitat indigne	L'étude pré-opérationnelle qui sera menée sur le parc privé existant comprendra un volet habitat indigne.
→ Les autres actions en faveur de l'amélioration du parc privé et les financements ANAH	La CC souhaite mener une politique ambitieuse de reconquête du parc ancien. Elle prévoit donc d'engager une étude pré-opérationnelle en vue de la mise en place d'un dispositif de type O.P.A.H. (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) et/ou P.I.G. (Programme d'Intérêt Général). A partir des conclusions de l'étude, il s'agira dans le temps du 1er PLH de choisir et d'engager la réalisation du ou des dispositif(s) sur le cœur urbain de Redon (actions 1 et 4). Les actions 6 et 7 ont pour objectif de remettre sur le marché et de réhabiliter du patrimoine existant à l'architecture traditionnelle.
	<i>3.4. Les réponses aux besoins des populations spécifiques</i>
→ Répondre aux besoins des personnes âgées et handicapées	L'action 8 indique qu'une étude sur le vieillissement pourrait être engagée afin de connaître les besoins en type de structure pour les personnes âgées. A partir des travaux menés par la commission intercommunale d'accessibilité, la CC prévoit d'identifier les logements accessibles aux personnes handicapées et les besoins sur la CCPR (action 13). Elle souhaite inciter les propriétaires à réaliser des travaux d'adaptation (aide financière pour les propriétaires occupants pour l'adaptation du logement au handicap).
→ Répondre aux besoins des jeunes	A Redon, seule la MAPAR offre des solutions de durée limitée (1 semaine à 3 ans), pour de jeunes étudiants, stagiaires ou travailleurs, réparties dans trois résidences. Au total, 120 logements de type T1 et T1 bis sont disponibles. L'action 12 vise à assurer une information de qualité aux jeunes à la recherche d'un logement sur le territoire de la CCPR.
→ Répondre aux besoins des gens du voyage	L'offre actuelle semble suffisante, néanmoins une réflexion doit être menée sur le phénomène de sédentarisation qui se développe et de nouvelles communes pourraient avoir à créer des aires. L'action 15 prévoit donc de réfléchir à des solutions adaptées pour accueillir les gens du voyage.
	<i>3.5. Les réponses aux besoins des populations défavorisées, les plus fragiles</i>
	L'action 14 a pour objectif de : - recenser tous les types d'hébergement et les gîtes communaux qui pourraient accueillir des personnes en situation d'urgence en cas de besoin et en mutualiser l'utilisation à l'échelle de la CCPR ; - d'accompagner les communes à travers la réalisation d'un guide.
4. Volet de la gouvernance	
	<i>4.1. La mise en cohérence avec les autres documents d'urbanisme</i>
	La CC met à disposition ses compétences pour aider les communes à la mise en compatibilité de leurs documents d'urbanisme (cartes communales, Plan Local d'Urbanisme) avec le PLH (action 17). Une des premières actions sera de rédiger un guide des outils d'urbanisme et de gestion foncière à disposition des communes.

	<i>4.2. Assurer un suivi et une évaluation du PLH : l'observatoire des PLH</i>
	La CC va mettre en place un observatoire de l'habitat qui permettra d'assurer un suivi technique s'appuyant sur la définition d'indicateurs, ainsi que le recueil, le traitement et la diffusion des données (actions 16).
	<i>4.3. Animation, partenariat et pilotage</i>
	La CC propose de mettre en place un réseau des acteurs locaux de l'habitat qui permettra de capitaliser des expériences et des savoir-faire et d'assurer également une meilleure lisibilité des interventions de chacun dans un souci de cohérence et ainsi aboutir rapidement à une meilleure efficacité des dispositifs (action 18). Elle prévoit aussi la création d'une maison locale de l'habitat (action 19).

Évaluation Globale du PLH :

Avis du bureau du CRH Pays de la Loire du 27 septembre 2013 :

Le bureau du CRH partage l'analyse des services de l'État en Loire-Atlantique qui émettent un avis favorable sur ce projet de PLH malgré certains manques auxquels la communauté de communes devra apporter des réponses lors du bilan à mi-parcours, notamment un rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux sur les communes du Grand Redon et les bases d'une stratégie foncière volontariste.

Au regard de la surconsommation foncière importante de ce territoire, le bureau du CRH a indiqué que le volet foncier de ce PLH ferait l'objet d'un examen plus soutenu lors du bilan à mi-parcours.

Le bureau du CRH émet un avis favorable sur le projet de PLH de la Communauté de communes du Pays de Redon le 27 septembre 2013.

Avis du bureau du CRH Bretagne du 10 octobre 2013 :

Le PLH présente trop de manques pour recevoir directement un avis favorable. Le bureau du CRH conclut à un avis favorable avec des réserves qui devront être levées sous 18 mois.

Ces réserves portent sur :

- le diagnostic qui devra être mis à jour et complété sur le fonctionnement du marché avec toutes les composantes afférentes à l'habitat ;
- des propositions concrètes par rapport au parc social avec un diagnostic de la situation et des actions opérationnelles sur ce segment de marché ;
- la mise en place d'une réelle stratégie foncière.

Avis de la commission PLH du CR2H Bretagne du 30 avril 2015 :

Il est à noter une plus grande appropriation de la part des élus depuis la dernière présentation du projet de PLH en octobre 2013. Un avis favorable valant "autorisation d'engagement" est émis avec une clause de revoyure à mi-parcours visant à s'assurer que le programme d'actions sera bien mis en œuvre dans sa totalité.

Une attention toute particulière sera portée sur :

- l'installation d'une gouvernance active et performante ;
- la mise en place d'une stratégie foncière ;
- la mise en place d'une nouvelle dynamique en faveur du logement social à l'échelle du territoire.

Indicateurs habitat CC Pays de Redon

La population et les ménages

libellé	Population municipale	Taux de croissance annuel population	indice de jeunesse (20/60)	Nombre de personne moyen par ménage	% population active (15 à 64 ans)	% population active au chômage	% de ménages ayant emménagé depuis moins de 2 ans	Mobilité domicile travail % actifs travaillant dans leur commune	% population 65 – 79 ans
	2011 Recensement	2006 - 2011 Recensement	2011 Recensement	2011 Recensement	2011 Recensement	2011 Recensement	2011 Recensement	2011 Recensement	2011 Recensement
CC du Pays de Redon	64 505	1,16%	1,01	2,30	72,4%	11,6%	12,1%	32,1%	12,9%
Loire-Atlantique	1 296 364,0	0,99%	1,2	2,2	73,42%	10,48%	14,83%	36,57%	10,73%
Pays de la Loire	3 601 113	0,83%	1,08	2,27	73,79%	10,53%	13,78%	37,47%	11,72%

libellé	Nombre de ménages	% évolution nombre de ménages	% familles mono-parentales	% de ménages				Nombre de demandes locatives sociales	% de demandes internes (HLM)
				non imposables	sous le seuil de pauvreté	avec revenu < 60 % plafond HLM	avec revenu compris entre 60 % et 100 % plafond HLM		
				2013 Filocom	2013 filocom	2013 filocom	2013 filocom		
CC du Pays de Redon	27 328	7,4%	6,7%	52,4%	19,4%	32,5%	34,5%	140	17,1%
Loire-Atlantique	563 441,97	7,47%	7,24%	41,01%	14,01%	23,82%	30,91%	39 151,00	36,93%
Pays de la Loire	1 549 677	6,62%	6,65%	44,41%	14,85%	25,55%	33,23%	81 946	37,61%

La structure et l'occupation du parc de logements

libellé	parc total de logements	évolution du parc de logements	% logements individuels	% logements collectifs	Nombre de résidences principales	% résidences principales	% résidences secondaires	% logements vacants	% de logements vacants depuis au moins 3 ans
									2013 filocom
									2013 filocom
CC du Pays de Redon	35 513	17,4%	87,5%	12,5%	28 711	80,8%	8,9%	10,3%	4,0%
Loire-Atlantique	699 042	24,34%	62,09%	37,91%	591 249	84,58%	9,61%	5,81%	1,12%
Pays de la Loire	1 937 503	21,97%	71,27%	28,73%	1 611 766	83,19%	10,12%	6,69%	1,74%

La structure du parc des propriétaires

libellé	nb de RP occupées par leur propriétaire	% de RP occupées par leur propriétaire	évolution du nb de RP occupées par leur propriétaire	nombre de PTZ tous types d'opérations	% de RP construites avant 1949	% de RP construites après 1989	nb de RP en mauvais état (CC 7 et 8)
					2013 filocom	2013 filocom	2 013 filocom
					2013 filocom	2013 filocom	2 013 filocom
CC du Pays de Redon	21 061	73,4%	24,2%	113	36,7%	25,6%	1 464
Loire-Atlantique	370 252	62,62%	27,85%	2 429	24,5%	28,8%	10 784
Pays de la Loire	1 036 314	64,30%	27,58%	6 627	29,8%	27,3%	41 188

La structure du parc des locataires

Parc public

libellé	nb de logements HLM total	% de RP occupées par un locataire HLM	évolution du nb de RP occupées par un locataire HLM entre 1999 et 2013			
				2013 RPLS	2013 filocom	1999-2013 filocom
				2013 RPLS	2013 filocom	1999-2013 filocom
CC du Pays de Redon	1 757	5,8%	-5,1%			
Loire-Atlantique	75 896	12,50%	17,76%			
Pays de la Loire	210 992	12,50%	9,94%			

Parc privé

libellé	nb de RP occupées par un locataire privé	% de RP occupées par un locataire privé	évolution du nb de RP occupées par un locataire privé entre 1999 et 2013			
				2013 filocom	2013 filocom	1999-2013 filocom
				2013 filocom	2013 filocom	1999-2013 filocom
CC du Pays de Redon	5 401	18,8%	36,5%			
Loire-Atlantique	139 080	23,52%	32,00%			
Pays de la Loire	345 782	21,45%	27,47%			

La construction neuve et le foncier

libellé	nb de logements autorisés total	nb moyen annuel total de logements commencés	coût global moyen des logements collectifs vendus par promoteurs	Densité de la construction totale (nb de logt pour 1 hectare)	coût global moyen des constructions neuves de particuliers	coût moyen du terrain pour les constructions neuves individuelles	coût moyen du terrain par m ² pour les constructions individuelles						
								2013 SITADEL	2009-2013 SITADEL	2013 ECLN	2009-2013 SITADEL	2012 EPTB	2012 EPTB
								2013 SITADEL	2009-2013 SITADEL	2013 ECLN	2009-2013 SITADEL	2012 EPTB	2012 EPTB
CC du Pays de Redon	268	308,2	ND	6,1	168 531	36 929	26						
Loire-Atlantique	11 610	12 195	188 000	18	200 688	78 598	105						
Pays de la Loire	22 850	26 127	187 000	14	182 940	57 938	70						