

Envoyé en préfecture le 08/04/2024
Reçu en préfecture le 08/04/2024
Publié le - 9 AVR. 2024
ID : 035-213502362-20240404-SG2024_135-DE



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE REDON

Séance du 4 avril 2024 - Délibération n° 2024-016

PROJET DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE REDON AGGLOMÉRATION ARRÊTÉ EN DATE DU 19 FÉVRIER 2024

AVIS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-quatre, le 4 avril à dix-huit heures, le Conseil Municipal de Redon, dûment convoqué le 22 mars, s'est réuni en nombre prescrit par la loi, dans la salle des Mariages de l'Hôtel de Ville, lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Pascal Duchêne, Maire.

Nombre de membres du Conseil	
En exercice	29
Présents	27
Votants	29
Vote	
Pour	29
Contre	0
Abstention	0

Président de séance : Monsieur Pascal Duchêne, Maire.

En présence de l'ensemble des membres du Conseil Municipal à l'exception de :

- Absents excusés ayant donné mandat de vote :

Monsieur André Croguennec, pouvoir donné à Monsieur Lionel Remande.

Monsieur Loïc L'Haridon, pouvoir donné à Madame Martine Évain.

Secrétaire de séance : Monsieur Jean-Luc Guillaume.

Rapport de Pascal Duchêne, Maire.

Par délibération n° 2024-4 en date du 19 février 2024, le Conseil Communautaire de Redon Agglomération a arrêté le projet de Programme Local de l'Habitat 2024-2030 (PLH 2).

Conformément aux dispositions de l'article R. 302-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, les conseils municipaux des communes membres doivent émettre un avis sur le projet de PLH dans un délai de deux mois à compter de sa notification, à défaut de quoi cet avis sera réputé favorable.

Le PLH définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes de la politique de l'habitat à l'échelle du territoire communautaire. Il a pour objectif de répondre aux besoins en logement et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Un travail partenarial a été mené tout au long de l'élaboration du PLH, avec l'association des communes et des acteurs de l'habitat :

- des comités techniques (COTECH) et des comités de pilotage (COPIL) organisés à toutes les étapes d'élaboration du PLH ;
- l'envoi d'un questionnaire aux communes à chaque étape ;
- trois ateliers de travail avec les trente-et-un Maires, les trente-et-un Directeurs Généraux des Services et les acteurs locaux de l'habitat lors de la phase d'élaboration du diagnostic et deux ateliers de travail avec les bailleurs sociaux et les services de l'Etat lors de la phase d'élaboration du programme d'actions ;
- présentation en conférence des Maires des scénarios de production de logements et leur territorialisation.

Envoyé en préfecture le 08/04/2024
Reçu en préfecture le 08/04/2024
Publié le - 9 AVR. 2024
ID : 035-213502362-20240404-SG2024_135-DE

Le projet de PLH comprend :

- **un diagnostic** territorial avec un bilan du PLH précédent, une analyse des différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, et de l'offre en hébergement. Il comprend également une analyse de la demande, une analyse des dysfonctionnements et une analyse des marchés fonciers et de l'offre foncière publique et privée.
- **un document d'orientations**, qui énonce les objectifs du PLH et indique les principes pour permettre le développement d'une offre suffisante et diversifiée. Il précise la réponse aux besoins en logement par type de produit.
- **un programme d'actions**, détaillé sur les différentes thématiques de la politique locale, assorti d'un budget prévisionnel et des moyens d'accompagnement. Il propose un échéancier prévisionnel de réalisation et décline les objectifs de production de logements par commune.

Le diagnostic a mis en lumière que le parcours résidentiel des habitants du territoire est bloqué dû à une inadéquation entre l'offre et la demande de logements. Il faut produire du logement et le diversifier. Il faut produire une majorité de petits logements de qualité et à un prix abordable pour une majorité de ménages avec des revenus modestes tout en préservant au maximum les sols de l'artificialisation.

Les orientations stratégiques retenues sont :

1. renforcer l'équilibre social et territorial et diversifier l'offre de logements,
2. rechercher la sobriété foncière,
3. poursuivre la reconquête du parc existant,
4. consolider la gouvernance du PLH.

L'objectif de production fixé pour la période du PLH 2024-2030 est de **deux mille cinq cent cinquante-huit logements pour six ans dont trois cent quatre-vingt-six logements locatifs sociaux** soit quatre cent vingt-six logements/an dont soixante-quatre logements locatifs sociaux/an (quinze pourcents) en répartissant cette production de façon la plus équilibrée en faveur du territoire communautaire.

À partir des orientations, le programme d'actions du PLH a été élaboré et partagé avec les partenaires et les communes. Il comprend vingt-et-une actions pour un budget total de six millions vingt-sept mille cinq cents euros. Pour chacune, une fiche action précise le budget dédié, les outils et les moyens de mise en œuvre, l'échéancier de réalisation et les partenaires associés.

Les actions majeures de chaque orientation stratégique sont :

- Orientation 1 - renforcer l'équilibre social et territorial et diversifier l'offre de logements : Soutien à la production de logements sociaux, de logements en accession aidée, veille sur le bail réel solidaire, mise en place d'une politique communautaire d'accès au logement social, de gestion de la demande et de l'attribution, recensement des hébergements et favoriser les parcours résidentiels vers un logement pérenne, diversifier l'offre d'accueil dédiée aux gens du voyage et soutenir des projets innovants pour de nouvelles formes d'habitat.
- Orientation 2 - rechercher la sobriété foncière : Mise en place d'un référentiel foncier et élaboration d'un plan d'action foncière intercommunal, inciter la construction des logements sociaux sur des friches ou dents creuses en centre-bourg ou centre-ville avec des critères énergétiques forts, favoriser des pratiques vertueuses de divisions parcellaires.
- Orientation 3 - poursuivre la reconquête du parc existant : Soutien à la réhabilitation thermique du parc privé et du parc public, soutien aux communes pour la requalification d'ilot urbain ancien, mise en place d'une nouvelle OPAH communautaire, accompagnement des élus pour l'application du pouvoir de police du maire en matière d'habitat et veille et accompagnement des communes avec la mise en place d'outil de lutte contre la vacance.

Envoyé en préfecture le 08/04/2024

Reçu en préfecture le 08/04/2024

Publié le **9 AVR. 2024**

ID : 035-213502362-20240404-SG2024_135-DE

- Orientation 4 - consolider la gouvernance du PLH :

Suivi de l'observatoire de l'habitat et du foncier, réalisation des bilans annuels et triennal des actions du PLH, organisation de rencontre annuelle avec les acteurs locaux de l'habitat, poursuivre l'offre de services proposée par la Maison de l'habitat et articuler cette offre avec les autres services de proximité.

Il convient désormais que chaque Conseil Municipal donne un avis sur le projet de PLH arrêté.

En complément, Monsieur le Maire apporte les observations suivantes :

Orientation 1 du PLH 2 : renforcer l'équilibre social et territorial et diversifier l'offre de logements

- La Ville souhaite conserver sa capacité de proposition des attributions de logements et sera vigilante sur la mise en place de la politique communautaire d'accès, de gestion de la demande et de l'attribution du logement social ;*
- Le Centre Communal d'Action Sociale de Redon souhaite conserver la gestion de ses hébergements d'urgence actuels (hébergement temporaire et halte du passant), étant entendu qu'il continuera de participer aux réflexions globales du territoire sur ce sujet ;*
- La création prévue du terrain soupape dédié à l'accueil des gens du voyage et ouvert toute l'année devra pouvoir être engagée au début du PLH2 en raison de l'urgence du besoin (la Ville de Redon supporte actuellement en propre des coûts de gestion très importants sur la période automnale et hivernale). Elle sera attentive à la stratégie d'accueil des gens du voyage sur le territoire.*

Orientation 2 du PLH 2 : rechercher la sobriété foncière

Les actions conjuguées de l'orientation 1 et de l'orientation 2 en termes de "soutien à la production de logements locatif sociaux (LLS)" et "d'incitation à la construction de logements sociaux sur des friches ou dents-creuses en centre-bourg avec des critères énergétiques forts" conduit la Ville à interroger les aides directes de Redon Agglomération pour les projets que ses partenaires et elle peuvent porter (par exemple : résidence intergénérationnelle rue Thiers, projet urbain rues du Tribunal et des Écoles, opérations urbaines sur les friches Stef et Garnier...).

Le Conseil Municipal,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment les articles L. 302-1 à L. 302-4 et R. 302-1 à R. 302-13,

Vu la délibération du Conseil Communautaire de Redon Agglomération n° 2020-37 engageant l'élaboration du nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH),

Vu la délibération du Conseil Communautaire de Redon Agglomération n° 2024-4 portant arrêt du projet de PLH 2024-2030,

Vu la présentation en commission municipale mixte "Aménagement du territoire et urbanisme-habitat et mobilités-développement durable et transition écologique" et "Affaires sociales et droit des femmes, insertion, personnes âgées et handicap" en date du 27 février 2024,

Considérant les enjeux, les orientations et les actions définis dans le programme d'une durée de six ans en matière d'habitat pour le territoire communautaire,

Considérant que le projet de Programme Local de l'Habitat va dans le sens d'un projet de développement souhaitable pour le territoire communautaire et communal, par ses objectifs ambitieux défendant une mixité sociale au service de l'habitat pour tous,

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,

Après en avoir délibéré,

Envoyé en préfecture le 08/04/2024
Reçu en préfecture le 08/04/2024
Publié le - 9 AVR. 2024
ID : 035-213502362-20240404-SG2024_135-DE

À L'UNANIMITÉ

ÉMET un avis favorable au projet de Programme Local de l'Habitat 2024-2030 de Redon Agglomération.

ENGAGE la Ville de Redon à mettre en œuvre les moyens nécessaires relevant de ses compétences pour la réalisation du Programme Local de l'Habitat 2024-2030.

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Pour extrait conforme,

Pascal Duchêne
Maire de Redon



Le Secrétaire de séance,
Jean-Luc Guillaume
Conseiller Municipal

Mis en ligne le 09/04/2024



PROGRAMME LOCAL de l'HABITAT 2024 - 2030

1^{er} ARRET DU PROJET DU 2^{ème} PLH

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 19 FEVRIER 2024

BILAN SYNTHETIQUE DU PLH 2015-2023

Budget total voté pour 6 ans : 2 859 000 €

Budget consommé pour 6 ans + période de prorogation (+2 ans – août 2023) du 1^{er} PLH : 3 090 581€

Bilan des actions principales :

- ❑ **Mise en place d'une OPAH communautaire** (d'oct 2016 à déc. 2022) pour **la reconquête du parc privé existant** :
1278 logements rénovés (1224 prop. occupants et 54 propriétaires bailleurs aidés) - Montant TTC de travaux générés : 26 593 041 € TTC
Montant de subventions versées aux ménages avec des revenus modestes ou très modestes : 13 822 801 € dont 1 018 849 € de Redon Agglomération
- ❑ soutien à la **réhabilitation énergétique des logements sociaux** pour **la reconquête du parc public existant**
45 logements sociaux rénovés - 89 000 € de subventions versées aux bailleurs et communes
- ❑ soutien à **l'accession à la propriété** dans le **parc privé vacant**
150 primo-accédants aidés et logements sortis de la vacance - 621 500 € de subventions versées
- ❑ **sauvegarde et valorisation du patrimoine bâti traditionnel habitable**
5 bâtis traditionnels sauvegardés (2 manoirs, 1 maison de maître, 1 ferme et 1 château) – 16 919 €
- ❑ soutien aux communes pour la **requalification des îlots urbains anciens**
3 communes aidées et 4 îlots aidés (60 000 € de subventions versées – (2 à Lieuron, 1 à Sainte Marie et 1 à st Jean la Poterie))
- ❑ Mise en place de la **Maison de l'Habitat** comme guichet unique d'informations pour l'habitat
moyenne de 600 à 800 personnes accueillies par an

Priorités identifiées pour l'habitat sur le territoire communautaire pour le PLH2

Rappel des chiffres clés du diagnostic

Démographie et revenus:



- variation annuelle entre 2013 et 2019 : + 0,23% (+894 habitants)
- revenu médian des ménages inférieur aux 3 moyennes départementales (20 460 €)
- 44,7 % des propriétaires occupants du parc privé ont des revenus modestes ou très modestes (donc éligibles aux aides Anah)
- 63% des occupants du parc privé sont éligibles au logement social

Le parc public (social):



- 1 690 logements (4,7%)
- 1 524 PLUS – 121 PLAI et 6 PLS
- 50% en collectif
- 35% des logements sociaux énergivores (classés E, F ou G)
- Augmentation de la demande locative sociale (633 en 2019 et 1 170 en 2024)
- Délai moyen d'attente : 17,5 mois

Le parc privé :



- 34 453 logements
- 90% de logements individuels
- 74% des résidences principales composées de 4 pièces ou plus
- 61% des logements construits avant les 1ères réglementations thermiques (1975)
- 44 % des résidences principales, en maison, sont en situation de sous-occupation

Dynamique des marchés :



- Loyer médian en 2020 : 6,7 €/m² pour le parc privé et 5,48 €/m² pour le parc social
- Moyenne annuelle de logements autorisés : 380 logts/an entre 2017 et 2022

Constat : - un parcours résidentiel bloqué : inadéquation entre l'offre et la demande de logements, un parc privé et public à rénover, un besoin d'une majorité de petits logements à un prix abordable pour une majorité de ménages avec des revenus modestes

Ambition pour le PLH 2 : une production de logements à diversifier pour faciliter le parcours résidentiel des habitants tout en préservant au maximum les sols de l'artificialisation

Choix du scénario de production retenu et des orientations stratégiques du futur PLH

Choix du scénario très ambitieux :

- Evolution démographique : + 1%
 - Estimation des besoins en logements
 - point mort : 90 logts (*production pour maintenir la population actuelle*)
 - +
 - accueil des nouveaux ménages : 336 logts
- Total : 426 logts/ an soit 2 558 logts pour 6 ans**
dont 64 LLS / an dont 386 LLS pour 6 ans (15%)

Rappel :

- objectif SCoT : 484 logts sup/an
soit 2 904 logts/6 ans
- objectif PLH 1 : 392 logts sup/an
soit 2356 logts/6 ans

➔ Répartition des LLS (*Logements Locatifs Sociaux*) en fonction du financement

	PLAI	PLUS	PLS
Nouvelle proposition	30%	60%	10%

➔ Répartition de la production en fonction de l'armature urbaine :

	Répartition équilibrée de la production globale de logements		Pourcentage de la production de logements neufs en renouvellement urbain	Part de logements locatifs sociaux dans la production globale de logements	
Cœur urbain	21 %	521 logts	60%	20 %	104 logts
Grand Redon	26%	669 logts	60%	15%	100 logts
Pôle relais	26%	664 logts	50%	20 %	133 logts
Maillage de bourgs ruraux	27%	704 logts	50%	7 %	49 logts
TOTAL		2 558 logts		15%	386 LLS

➔ 4 orientations stratégiques retenues :

- Orientation 1 : renforcer l'équilibre social et territorial et diversifier l'offre de logements
- Orientation 2 : rechercher la sobriété foncière
- Orientation 3 : poursuivre la reconquête du parc existant
- Orientation 4 : consolider la gouvernance du PLH

ORIENTATION 1

RENFORCER L'EQUILIBRE SOCIAL ET TERRITORIAL ET DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS

Budget prévisionnel : 2 925 500 €/ 6 ans

actions 487 580 €/ an

soutien à la production de logements locatifs sociaux (LLS)

185 000 €/an

- soutien financier pour 50 LLS/an
majoration de l'aide pour la production de LLS dans le cadre d'opération de renouvellement urbain
- priorités aux LLS de type T2 et T3
 - seuls les LLS financés par un PLAI et PLUS aidés

mise en place d'une politique communautaire d'accès au logement social, de gestion de la demande et de l'attribution

Avec la loi LEC de 2017, les EPCI sont fléchés comme autorités responsables des politiques locales du logement social, tant au niveau du développement de l'offre nouvelle que des attributions

- ➔ Création d'une instance : la conférence intercommunale du logement (CIL) et création des documents cadres : le plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGDID), convention intercommunale d'attribution (CIA), ...

Réaliser une cartographie de l'offre en hébergement et favoriser les parcours résidentiel vers le logement pérenne

Production de logements en accession aidé (PSLA) et veille sur le BRS (Bail Réel Solidaire)

17 500 €/an

soutien financier pour 5 logts/an

Poursuite du développement d'une offre locative à loyer modéré dans le parc privé

Intégré dans la future OPAH

Création de nouveaux équipements d'accueil dédiés aux gens du voyage

840 000 €/6 ans

création d'un terrain soupape et des terrains familiaux

Soutenir des projets innovants pour de nouvelles formes d'habitat

favoriser de nouveaux modes d'habiter et de nouvelles façon de faire l'habitat

20 000 €/an

ORIENTATION 2

RECHERCHER LA SOBRIETE FONCIERE

Budget prévisionnel : 170 000 €/6 ans

28 000 €/ an

Pour faire face au changement climatique, le premier enjeu est de préserver au maximum les sols de l'artificialisation.

actions

Mise en place d'un référentiel foncier et élaboration d'un plan d'action foncière intercommunal

- avoir une connaissance précise des fonciers disponibles
- prioriser l'action foncière

80 000 €/2 ans

inciter la construction de logements sociaux sur des friches ou dents creuses en centre-bourg avec des critères énergétiques forts

intégrée à l'action 1

favoriser des pratiques vertueuses de divisions parcellaires

30 000 €/an

ORIENTATION 3 POUR SUIVRE LA RECONQUÊTE DU PARC EXISTANT

Budget prévisionnel : 2 750 000 €

actions

460 000 €/an

Mesures incitatives

soutenir la réhabilitation énergétique du parc locatif social

budget annuel : 55 000 €
objectif : 11 logts/an – aide 2 500 €/LLS majorée à 5 000 € pr les LLS PLAI

Aider financièrement les communes pour la requalification d'îlot urbain ancien

budget annuel : 40 000 €/an

Sauvegarde et valorisation du patrimoine bâti traditionnel

budget annuel : 5 000 €/an

mise en œuvre d'une nouvelle OPAH communautaire

budget annuel : 430 000 € /an
(aides aux travaux et coût du suivi-animation)

Volets obligatoires : précarité énergétique, autonomie, habitat dégradé, insalubre ou indigne

Mesures coercitives

Accompagnement des élus pour l'application du pouvoir de police du maire en matière d'habitat

repérage et traitement de l'habitat indigne; mise en sécurité des occupants, coordination avec le pouvoir du préfet en matière d'insalubrité, ...

Accompagnement pour la mise en place de la taxe d'habitation sur le logement vacant



ORIENTATION 4 CONSOLIDER LA GOUVERNANCE DU PLH

Budget prévisionnel : 182 000 €

actions

mise en place d'une rencontre annuelle avec les acteurs locaux de l'habitat et animation

Suivi de l'observatoire de l'habitat et du foncier

réaliser une charte graphique et éditer une « lettre » de l'Habitat

étendre, optimiser l'offre de services de la Maison de l'Habitat et coordonner avec les autres services de proximité du territoire

budget annuel : 25 000 €
Tenue des permanences des 3 ADIL (12500 €)
, du conseiller info énergie, ...



Un budget au service du projet



Des moyens financiers prévisionnels en augmentation :

Investissement : 4 981 000 €

Fonctionnement : 1 046 000 €

Budget total : 6 027 500 €

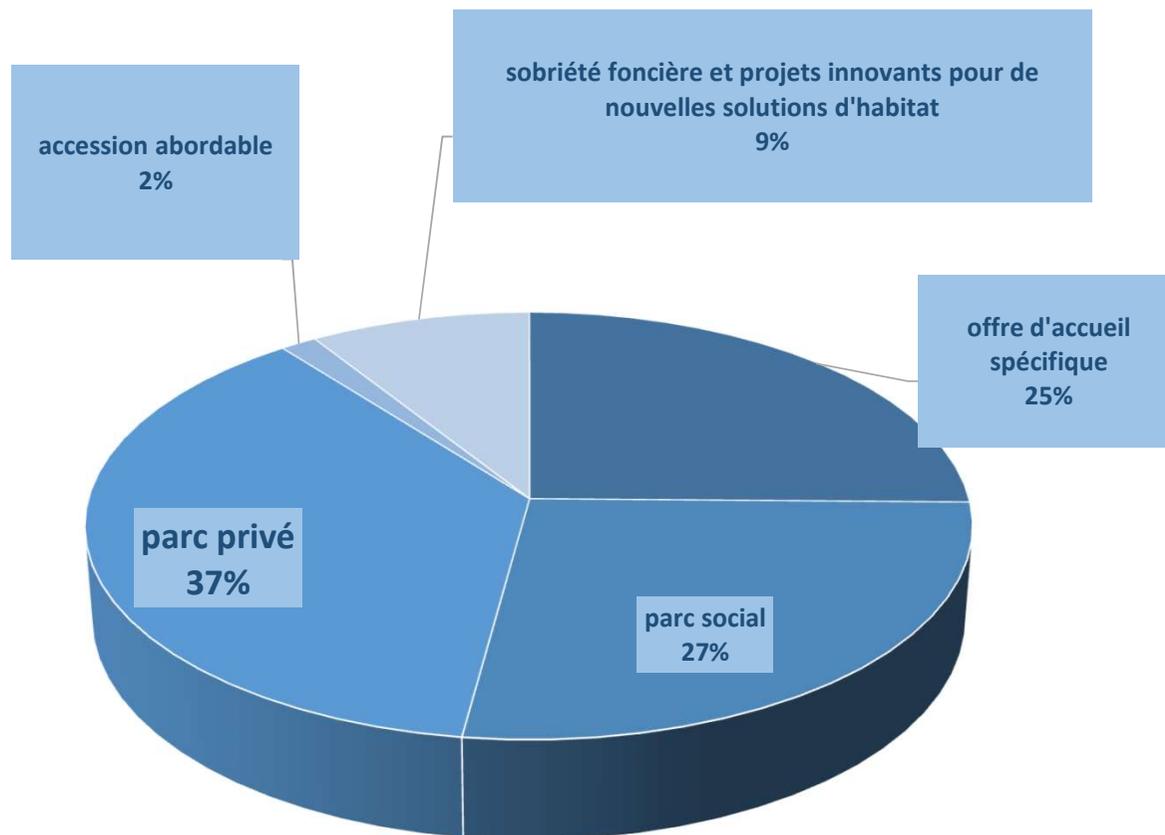
Ancien budget : 2 859 000 €

soit une hausse de 3 168 500 €

Des moyens humains dédiés à la mise en œuvre du PLH :

4,30 ETP

Budget pour 6 ans : 1 344 000 €



Envoyé en préfecture le 23/02/2024

Reçu en préfecture le 23/02/2024

Publié le

ID : 035-243500741-20240219-CC_2024_11-DE



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2024-2030

DIAGNOSTIC

Janvier 2024



Ville &
Habitat
SCOP

ADEQUATION

Sommaire

Sommaire	2
INTRODUCTION	4
I. Rappels réglementaires et législatifs du Programme Local de l'Habitat	4
Un contexte réglementaire modifié	4
L'articulation entre le PLH et les autres documents stratégiques	6
II. La méthodologie d'élaboration du diagnostic partagé du PLH	9
Une analyse statistique du territoire	9
Les documents consultés dans le cadre du PLH	10
Une analyse qualitative : à « dire d'acteurs » du territoire	10
III. Le bilan du premier PLH de Redon Agglomération (2015-2022)	11
DIAGNOSTIC DU PLH 2 DE REDON AGGLOMERATION	18
I – Caractéristiques du territoire	18
Un territoire doté d'une localisation attractive et stratégique	18
Un territoire bénéficiant de la mise en place de programmes de redynamisation territoriale	20
Un territoire qui connaît une croissance démographique mesurée	21
Une croissance démographique qui ralentit depuis 2010 et un regain d'attractivité pour la ville-centre	21
Vieillesse de la population et desserrement des ménages	24
Un territoire dynamique : industrie, entrepreneuriat et enseignement supérieur	30
Les déplacements domicile-travail avec les territoires adjacents : un déséquilibre entre entrants et sortants	39
CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE	40
EN SYNTHÈSE	40
I. Caractéristiques du parc de logements : une inadéquation entre l'offre et la demande de logements	41
Un parc de logements majoritairement en individuel et relativement ancien	41
Un parc de logements vacants à reconquérir	47
Des copropriétés petites, anciennes et concentrées dans le cœur urbain	52
Une partie du parc existant potentiellement indigne	54
Une offre en meublés touristiques qui reste mesurée	56
LE PARC PRIVE	57
EN SYNTHÈSE	57
Le parc locatif social de Redon Agglomération	58
Un parc social intercommunal concentré à Redon	58
Un parc de logements sociaux qui diminue, vieillissant et donc à réhabiliter et adapter	61
Une tension grandissante de la demande en logements sociaux	67
LE PARC LOCATIF SOCIAL	74
EN SYNTHÈSE	74
III. ANALYSE DES DYNAMIQUES DE MARCHÉ	76
La production de logements et les marchés	76

Un marché de l'ancien de plus en plus dynamique	
Le marché locatif	84
Un marché immobilier en tension ?	87
ANALYSE DES DYNAMIQUES DE MARCHÉ	89
EN SYNTHÈSE	89
IV. DISPONIBILITÉS FONCIÈRES	90
Approche macro	90
Disponibilités foncières, une approche par acteurs	92
PRODUCTION DE LOGEMENTS ET STRATÉGIE FONCIÈRE	92
EN SYNTHÈSE	92
V. LES BESOINS EN LOGEMENT ET EN HÉBERGEMENT DES PUBLICS SPÉCIFIQUES	93
Un manque de logements ou d'hébergement pour les jeunes	93
LES BESOINS EN LOGEMENT ET EN HÉBERGEMENT DES JEUNES	98
EN SYNTHÈSE	98
Un vieillissement de la population qui impose d'anticiper les besoins en logements pour les seniors, concernant toute la gamme des logements dédiés	99
LES BESOINS EN LOGEMENT ET EN HÉBERGEMENT DES SENIORS EN SYNTHÈSE	102
Les besoins en logement et en hébergement pour les personnes défavorisées	103
LES BESOINS EN LOGEMENT ET EN HÉBERGEMENT DES PERSONNES DÉFAVORISÉES	104
EN SYNTHÈSE	104
Les besoins en offre d'accueil et d'habitat dédiée aux gens du voyage	105
LES BESOINS EN LOGEMENT DES GENS DU VOYAGE	107
EN SYNTHÈSE	107
SYNTHÈSE DES ENJEUX RAPPELÉS PAR L'ÉTAT DANS SON PORTER À CONNAISSANCE	108

INTRODUCTION

I. Rappels réglementaires et législatifs du Programme Local de l'Habitat

Le Programme local de l'habitat (PLH) est :

- **Un outil de définition et de conduite de la politique locale de l'habitat** pour une durée de 6 ans sur le territoire intercommunal.
- **Un document de planification** et de gestion des territoires.
- **La formulation d'une stratégie territoriale élaborée en partenariat** avec les communes et les acteurs locaux de l'habitat, et mise en œuvre sous la responsabilité de la collectivité ayant la compétence Habitat (Redon Agglomération).
- **Un cadre de dialogue pour un projet commun** à tous les acteurs locaux de l'habitat.

Un contexte réglementaire modifié

Rappel des évolutions réglementaires

Loi de décentralisation	1983	Création des PLH à l'échelle communale
Loi d'orientation pour la ville	1991	Définition du contenu du PLH et mise en place de la procédure d'élaboration
Loi relative au pacte de relance pour la Ville	1996	Obligation de créer un PLH pour les communes dans lesquelles est créée une Zone urbaine sensible.
Loi relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale	1999	Le PLH devient une compétence obligatoire des communautés urbaines et des communautés d'agglomération.
Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU)	2000	La portée juridique du PLH est renforcée. Les communes de plus de 1 500 à 5 000 habitants sont contraintes de se fixer un objectif de réalisation de logements locatifs sociaux dans le cadre du PLH.
Loi relative aux libertés et responsabilités locales	2004	Le PLH devient l'élément central du dispositif habitat des collectivités territoriales. Les EPCI peuvent devenir délégataires des aides à la pierre.
Loi portant engagement national pour le logement	2006	Les EPCI de plus de 50 000 habitants doivent se doter d'un PLH avant 2009. Organisation de la solidarité en matière d'habitat au sein des agglomérations.
Loi mobilisation pour le logement et lutte contre l'exclusion (MoLLE)	2009	Le caractère opérationnel du PLH est renforcé : objectif de production de logements à la commune, prise en compte des politiques urbaines. Les EPCI de plus de 30 000 habitants et les villes hors EPCI de plus de 20 000 habitants ont un délai de deux ans pour réaliser un PLH.

Loi portant engagement national pour l'environnement (Grenelle II)	2010	La réalisation de PLU intercommunaux dont le volet habitat remplace le PLH est encouragée.
Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)	2014	Tout EPCI doté d'un PLH doit mettre en place un Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDLSID). La compétence PLU est transférée aux intercommunalités sauf en cas de minorité de blocage, dans un délai de 3 ans à compter de 2014. Le volet habitat de ces PLU-I vaut PLH.
Loi Égalité et Citoyenneté	2017	Le contenu du volet foncier du diagnostic du PLH est renforcé : il doit contenir « une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements. » L'EPCI doit également coupler le dispositif d'observation de l'habitat privé dans le PLH avec un observatoire du foncier destiné à détecter les opportunités foncières en amont des actions à mettre en œuvre. En outre, le PLH mentionne les actions à mener en matière de politique foncière permettant de réaliser ses objectifs.
Loi ELAN	2018	La loi ELAN comporte de nombreuses dispositions qui impacteront durablement les acteurs de l'habitat et en particulier le secteur du logement social (regroupement des bailleurs sociaux au 1er janvier 2021 pour les organismes qui gèrent moins de 12 000 logements ou qui gèrent un chiffre d'affaires de moins de 40 millions d'euros, incitation à la vente d'une partie du parc HLM,...).

Ces différentes lois confèrent au PLH un rôle essentiel pour articuler un développement de l'habitat compatible avec la dynamique territoriale et sa planification spatiale, ainsi que pour contribuer à la cohésion sociale du territoire par la recherche d'une diversité de l'habitat et d'une mixité sociale.

Document de référence pour la politique locale de l'habitat, le PLH définit les objectifs et les principes d'une politique visant à :

- répondre aux besoins en logement et en hébergement
- favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale
- et assurer entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

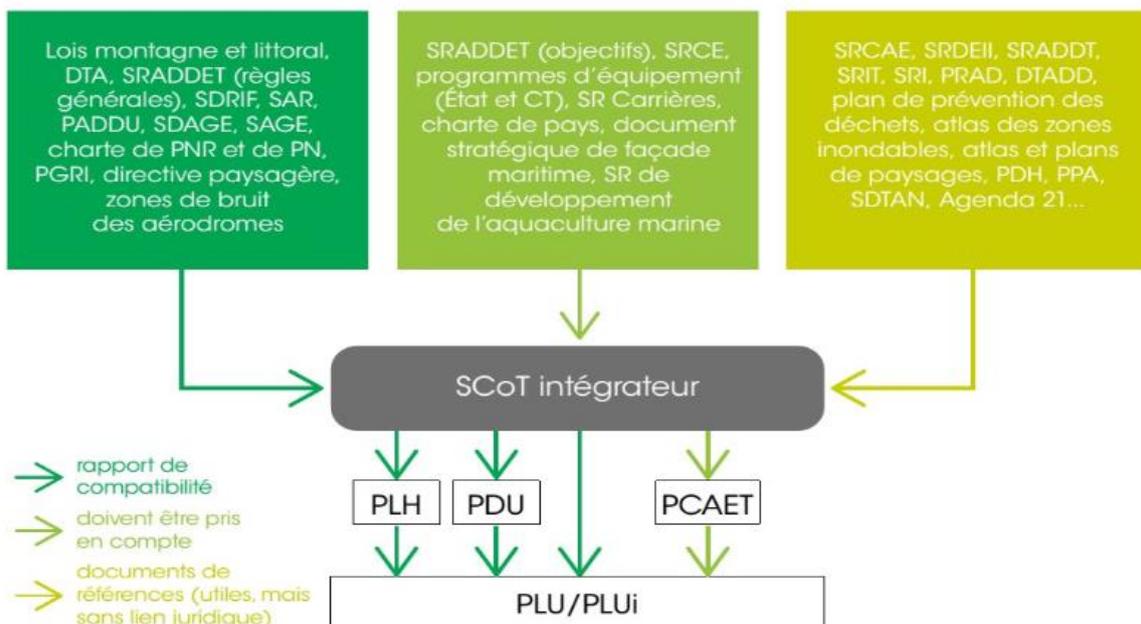
Ce document en trois parties (diagnostic, orientations et programme d'actions) organise la stratégie et les interventions sur : le développement quantitatif et qualitatif de l'offre nouvelle, en logement comme en hébergement ; le parc existant (parc en propriété occupante, locatif privé et locatif social) ; les parcours résidentiels ; la gouvernance locale de cette politique.

Les objectifs du PLH dans la législation	
Accompagner les besoins de la population en offrant des logements de qualité	<ul style="list-style-type: none"> - Suffisance et diversification de l'offre nouvelle - Amélioration des parcs existants, privé et social - Requalifier les parcs de logements et soutenir leur renouvellement - Offre en adéquation avec les ressources des ménages
Organiser la planification spatiale et maîtriser le développement du territoire	<ul style="list-style-type: none"> - Localisation de l'offre nouvelle en cohérence avec la desserte en transport, l'offre en équipements, la proximité des pôles d'emplois... - Opérations de renouvellement urbain - Lutte contre l'étalement urbain, densités et formes urbaines
Assurer la cohésion sociale	<ul style="list-style-type: none"> - Diversifier l'offre de logements dans le souci d'équilibres sociaux et territoriaux /respect du principe de mixité sociale. - Répondre aux besoins spécifiques de certaines populations (jeunes, étudiants, personnes défavorisées, personnes âgées ou handicapées, gens du voyage...)
Organiser la gouvernance	<ul style="list-style-type: none"> - Dynamique partenariale pérenne - Mise en place d'un dispositif d'observation/Suivi et évaluation du PLH

L'articulation entre le PLH et les autres documents stratégiques

La cohérence du PLH avec les autres démarches en cours et les documents s'appliquant à l'échelle du territoire est un gage de son efficacité.

Le PLH doit être compatible avec les dispositions du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) et prendre en compte le projet d'aménagement durable de celui-ci (PADD) et le plan de déplacements urbains (PDU). Le SCOT du Pays de Redon-Bretagne Sud a été approuvé en 2016.



> Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

S'appuyant sur la charte de territoire, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) traduit le projet stratégique en priorités d'urbanisme :

- Proposer une offre de logements (neufs ou anciens) afin de renforcer la dynamique démographique du territoire, en centre-ville comme dans les bourgs et villages.
- S'assurer que l'offre en équipements et services à la population réponde aux attentes des habitants.
- Développer une offre de mobilité en adéquation avec les réalités résidentielles et économiques du territoire.
- Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels en travaillant sur la densité du bâti.

> Les schémas régionaux

Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET)

Approuvé le 17 et 18 décembre 2020. Plusieurs objectifs en lien avec le PLH :

- Objectif 9.4 : accélérer l'effort breton pour la filière de rénovation énergétiquement performante des bâtiments
- Objectif 19 : Favoriser une nouvelle occupation des espaces rapprochant activités économiques, lieux de vie et de résidence
- Objectif 21 : améliorer la qualité de l'air intérieur et extérieur
- Objectif 31 : mettre un terme à la consommation d'espaces agricoles et naturels
- Objectif 31.1 : Faire du renouvellement urbain la première ressource foncière de Bretagne pour tous les usages du sol
- Encourager la densification par les habitants (Bimby et par les acteurs économiques)

Le Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) de Bretagne

L'État a fixé des objectifs et engagements à atteindre en matière de lutte contre la pollution atmosphérique, de maîtrise de la demande énergétique, de développement des énergies renouvelables, de réduction des gaz à effet de serre et d'adaptation aux changements climatiques, à l'horizon 2020 et 2050. À l'échelle régionale, le SRCAE de Bretagne 2013-2018 a été arrêté par le préfet de région le 4 novembre 2013, après approbation par le Conseil régional lors de sa session des 17 et 18 octobre 2013. Il fixe les orientations locales afin de contribuer à l'atteinte des objectifs et engagements nationaux. Les orientations du SRCAE serviront de cadre de référence aux collectivités dans leurs actions destinées à répondre aux objectifs, et notamment dans leurs actions en matière d'habitat définies dans le PLH.

Le Schéma Régional d'Accueil des Demandeurs d'Asile (SRADA) de Bretagne- 2016

L'élaboration du schéma régional d'accueil des demandeurs d'asile résulte de l'application de la réforme de l'asile, dont il est un élément de mise en œuvre opérationnelle.

Le plan de réduction des nuitées hôtelières

Afin de mettre fin à l'augmentation constante de l'hébergement à l'hôtel et offrir aux familles des conditions d'hébergement plus dignes et mieux adaptées à leurs besoins, le gouvernement a engagé un plan triennal (2015-2017) pour réduire le recours aux nuitées hôtelières. Ce plan vise à limiter le recours à l'hôtel aux prises en charge exceptionnelles et de courte durée (par exemple, éloignement du domicile d'une personne victime de violences).

> Les plans et schémas départementaux

Redon Agglomération a la particularité d'être situé à cheval sur trois départements : Ille-et-Vilaine (35), Morbihan (56) et Loire Atlantique (44). Cette configuration complexifie la nécessaire articulation du PLH avec les documents définis à cette échelle, à savoir

- ▶ Les trois PDALHPD : PDALHPD d'Ille-et-Vilaine 2017-2022, PDALHPD de Loire Atlantique 2021-2025 et PDALHPD 2017-2022 du Morbihan. Ces documents ont vocation à évaluer les besoins en logement et hébergement sur chacun des territoires départementaux et à envisager les bases du rapprochement entre les problématiques de l'hébergement et du logement dans l'objectif de faciliter les parcours résidentiels des personnes les plus fragilisées.
- ▶ Les Schémas Départementaux de l'Autonomie : ils définissent les orientations en termes d'accompagnement des personnes âgées et des personnes en situation de handicap.
- ▶ Les Schéma Départementaux d'Accueil des Gens du Voyage : chaque département doit prévoir un schéma relatif à l'accueil des gens du voyage prévoyant l'implantation d'aires permanentes d'accueil ainsi que des emplacements temporaires pour les grands rassemblements. Le PLH doit prendre en compte les objectifs fixés par le schéma départemental d'Ille et Vilaine 2020-2025,

> Le Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET)

Le Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) est un projet territorial de développement durable, à la fois stratégique et opérationnel. Établi pour 6 ans, il prend en compte l'ensemble de la problématique climat-air-énergie autour de plusieurs axes d'actions : la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'adaptation au changement climatique, l'amélioration de la qualité de l'air, la réduction des consommations d'énergie, le développement des énergies renouvelables. Il s'agit d'un projet territorial de développement durable dont la finalité est la lutte contre le changement climatique et l'adaptation du territoire à ces évolutions. Le résultat visé est un territoire résilient, robuste et adapté, au bénéfice de sa population et de ses activités.

> Le Projet de territoire 2021-2026

Document de prospective et d'orientation stratégique, le Projet de Territoire a été élaboré dans la concertation avec les acteurs du territoire, autour à l'issue de 30 ateliers et 9 webinaires thématiques (réunissant élus communautaires, municipaux et membres du Conseil de Développement).

Il définit aujourd'hui 4 axes stratégiques déclinés en 20 objectifs stratégiques :

- Bien vivre ensemble à tous les âges
- Relever les défis de la transition écologique
- Accompagner l'économie innovante de proximité
- Coopérer et s'appuyer sur nos initiatives et savoir-faire pour relever les défis

Ce projet de territoire a vocation à évoluer au fur et à mesure du temps : une révision annuelle doit être mise en œuvre avec l'agence d'attractivité.

4 AXES ET 20 OBJECTIFS STRATÉGIQUES

1 BIEN VIVRE ENSEMBLE A TOUS LES AGES

- Faire de l'accueil une valeur fondatrice
- Bien vivre ensemble sur le territoire
- Diversifier les offres d'accompagnement
- S'engager vers un Territoire d'excellence Numérique
- Mettre en œuvre des actions déterminantes pour une bonne santé
- Renforcer l'offre de santé de proximité

2 RELEVER LES DEFIS DE LA TRANSITION ECOLOGIQUE

- Accélérer la transition énergétique
- Déployer une offre de mobilité
- Engager une démarche territoriale en faveur de l'économie circulaire
- Reconquérir la qualité de notre patrimoine naturel
- Poursuivre la transition alimentaire
- S'adapter au changement climatique

3 ACCOMPAGNER L'ECONOMIE INNOVANTE, DE PROXIMITE

- Encourager une économie de transition
- Développer une économie de proximité
- Poursuivre la stratégie de territoire apprenant
- Favoriser l'innovation technologique et sociétale
- Déployer un tissu économique solidaire

4 COOPERER ET S'APPUYER SUR NOS INITIATIVES ET SAVOIR-FAIRE POUR RELEVER LES DEFIS

- S'appuyer sur des savoir-faire locaux pour expérimenter
- Engager sur le territoire un maximum de coopération
- Décloisonner les approches
- Partager les constats et problématiques, les évaluations, le suivi des indicateurs

II. La méthodologie d'élaboration du diagnostic partagé du PLH

Une analyse statistique du territoire

Le diagnostic repose sur une analyse statistique et cartographique permettant d'observer les caractéristiques et les évolutions de la population de Redon Agglomération et de ses besoins en logements, ainsi que du parc de logements du territoire permettant d'y répondre.

Les sources et base de données traitées

	Sources	Description de la base
Bases de données générales	INSEE	Données sur la population, les ménages, les catégories socio-professionnelles, les dynamiques résidentielles, l'emploi et les mobilités professionnelles. Les bases de données de l'INSEE présentent l'avantage de couvrir tous les champs d'analyse (démographie, logement, économie, ...) et de proposer une vision sur des périodes longues.
	FILOCOM, d'après DGFIP	Données d'origine fiscale sur le logement et son occupation. Les données FILOCOM permettent d'avoir une information complète sur le logement et leur occupation en distinguant propriétaires-occupants / locataire social / locataire du secteur privé.
	PPPI	Données sur le logement indigne
Les données de marché	DV3F - Demande de Valeurs Foncières	Données sur les transactions immobilières intervenues dans un délai de 5 ans.
	LOVAC	Données foncières croisées avec d'autres sources de données pour caractériser le parc privé vacant
	FilosoFi	Ensemble d'indicateurs sur les revenus déclarés (avant redistribution) d'une part, et sur les revenus disponibles (après redistribution et imputation de revenus financiers non déclarés) d'autre part
	CEREMA Copropriétés	
La production de logements	Sit@del2	Données sur les logements autorisés ou commencés par commune d'après les permis de construire.
Le logement social	RPLS	Données du patrimoine des bailleurs sociaux de logement
	FILOCOM	Les données FILOCOM ont permis de compléter l'analyse de l'occupation des logements qui ne peut être faite à partir des données RPLS qui ne renseignent que sur le parc public.
	CREHA OUEST	Données sur les demandes de logements sociaux
Les données foncières	MAJIC	Fichiers fonciers
	Urban simul	Outil d'analyse et de prospective sur les dynamiques immobilières et les gisements fonciers
Les publics spécifiques	Fichiers Etat	Données sur les structures d'hébergement et les résidences sociales
	Recensements CCAS	Recensement sur les logements seniors

Les documents consultés dans le cadre du PLH

- Le précédent Programme local de l'habitat
- Les bilans annuels et à mi-parcours du Programme local de l'habitat
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)
- Les PDALHPD des 3 départements
- Le PCAET
- Le rapport annuel de développement durable 2021
- Le Diagnostic de territoire réalisé par l'agence d'attractivité et de développement (2021)

Une analyse qualitative : à « dire d'acteurs » du territoire

L'analyse des données quantitatives a été complétée par le recueil de données qualitatives auprès des communes et des partenaires de l'habitat sur le territoire.

Mobilisation des communes et des partenaires de la politique locale de l'habitat

L'ensemble des communes de Redon Agglomération ont été sollicitées en trois temps :

- En mars 2022 dans le cadre d'un questionnaire adressé aux Maires des communes de Redon Agglomération.
- En mars 2022 dans le cadre d'un atelier avec les Maires et/ou leurs représentants.
- En mai 2022 dans le cadre d'un atelier où l'ensemble des DGS des communes de Redon Agglomération ont été conviés.

Les deux ateliers tenus avec les communes ont permis d'échanger et partager sur leurs enjeux habitat propres à leurs communes et d'exprimer leurs attentes vis-à-vis du PLH à venir.

Les partenaires ont, quant à eux, été concertés en deux temps également :

1. Dans le cadre **d'entretiens en bilatéraux réalisés avec les partenaires suivants** :
 - les représentants des trois départements : Ille-et-Vilaine, Loire Atlantique et Morbihan
 - les représentants des principaux bailleurs sociaux du territoire : Néotoa et SA Les Foyers
 - deux représentants de la DDTM
 - les représentants des délégataires locaux des aides à la pierre : ANAH 35, 44 et 56
 - des représentants des trois ADIL : ADIL 35, ADIL 44 et ADIL56
 - des services de l'agglomération : mobilité, développement économique
 - la représentante d' AIS 35
 - un représentant de la MAPAR
 - un représentant de la Mission locale
 - un représentant de l'ISSAT
 - un représentant de la Maison de l'habitat
2. Dans le cadre d'un **atelier tenu en avril 2022 avec les mêmes partenaires**. Ces ateliers ont été animés autour des thématiques suivantes :
 - l'offre neuve et modalités de production
 - le développement et peuplement du logement social
 - l'intervention sur le parc privé et mobilisation du parc existant

III. Le bilan du premier PLH de Redon Agglomération (2015-2022)

Il est le premier PLH du territoire intercommunal. Décliné en cinq grands axes stratégiques et 20 actions avec un budget total de 2 859 000 €, il a permis de lancer une dynamique et de fédérer les acteurs du territoire.

Les cinq orientations stratégiques étaient les suivants :

- mener une politique ambitieuse de reconquête du parc ancien.
- poursuivre le développement de l'offre de logements en intégrant les principes d'un aménagement durable.
- accompagner le développement d'une offre de logement diversifiée.
- apporter des réponses adaptées aux publics spécifiques.
- organiser la gouvernance, le suivi et l'animation du PLH.

Ces cinq orientations permettant de couvrir les 4 volets d'intervention classiques des PLH, à savoir :

- La reconquête du parc existant
- Le développement de l'offre neuve
- L'offre de logements adaptés pour les publics spécifiques
- La gouvernance du PLH

Le bilan de ce premier PLH permet de mettre en évidence un premier constat : si le volet parc privé a pu être largement déployé grâce à la mise en œuvre **de l'OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) avec un volet Renouvellement Urbain** sur le cœur urbain de Redon, le volet concernant le parc locatif social n'a pas fait l'objet d'une attention aussi importante, et sera au cœur des enjeux du nouveau PLH. La **création de la Maison de l'habitat** constitue également une action phare du dernier PLH. Elle propose un guichet unique, un lieu d'informations et de conseils pour toutes questions liées à l'habitat d'ordre financier, technique, juridique ou fiscal.

➔ Présentation du bilan des 5 actions « phares » du 1^{er} PLH :

1. Bilan positif de l'OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) 2016-2022 :

Objectif d'une OPAH :



Garantir aux ménages un droit à l'habitat décent, repérer et lutter contre l'habitat indigne



Améliorer la performance énergétique des logements



Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées



Développer une offre de logements locatifs économes en charge à loyer maîtrisé



Participer au développement économique local

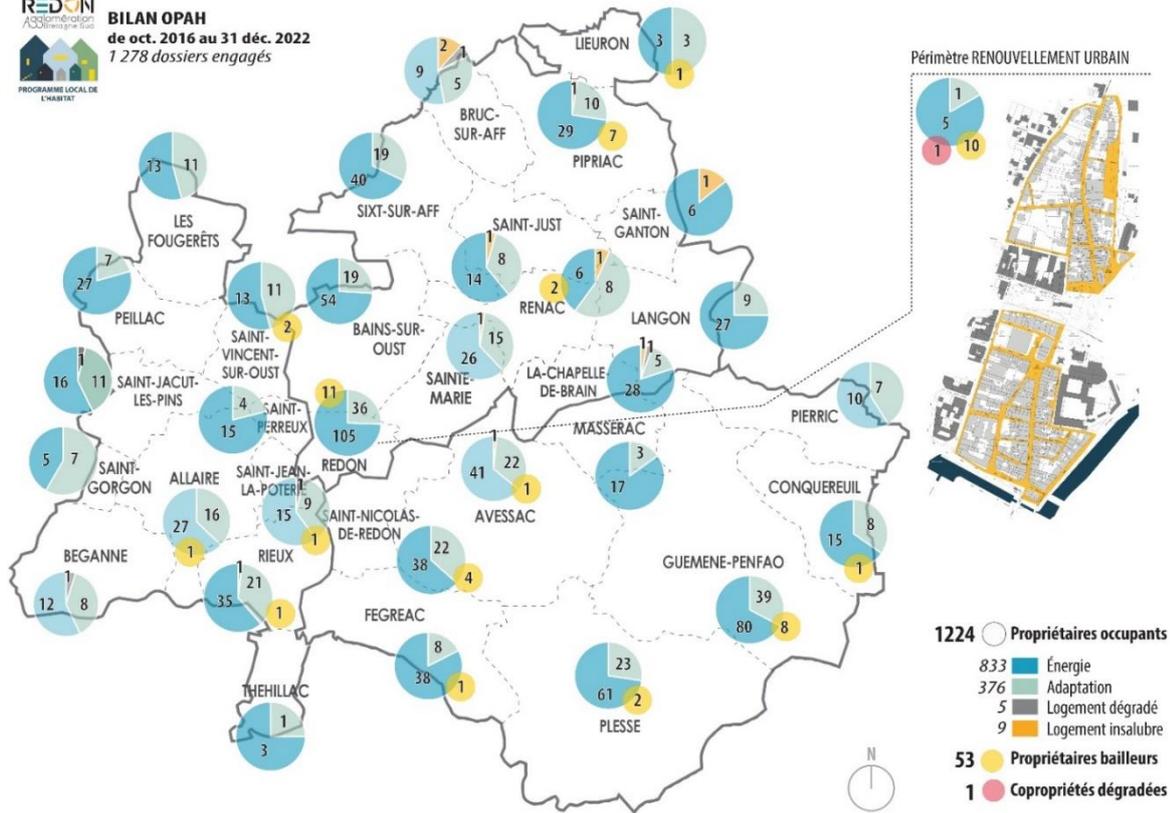
L'OPAH a ainsi permis de réhabiliter entre 2016 et 2022, **1278 logements réhabilités avec une grande majorité de propriétaires occupants (96%)**. Le nombre de dossiers annuels est resté relativement constant, soit **environ 200 dossiers par an**.

Répartition des dossiers :

- **1 224 dossiers avec des propriétaires occupants (PO)**
(dont 833 dossiers classés « précarité énergétique », 376 dossiers classés « autonomie », 6 dossiers classés « logement très dégradé » et 9 dossiers classés « logement indigne »).
- **53 dossiers avec des propriétaires bailleurs (PB)**
(dont 25 dossiers classés « logement très dégradé », 22 dossiers classés « logement moyennement dégradé » et 6 dossiers classés « précarité énergétique »).
- **1 dossier de copropriété dégradée.**



BILAN OPAH
 de oct. 2016 au 31 déc. 2022
 1 278 dossiers engagés



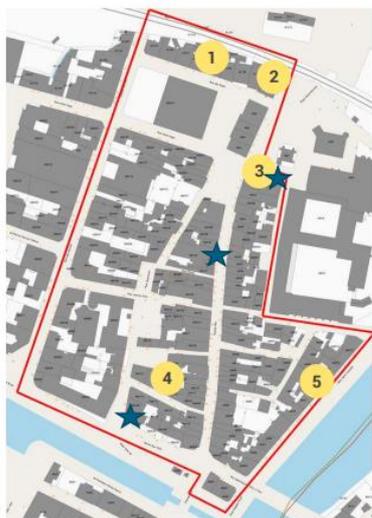
Sur le périmètre « renouvellement urbain » de Redon, 17 dossiers ont été réalisés sur les 5 ans de mise en œuvre. La majorité des dossiers sont représentés par des dossiers de propriétaires bailleurs (10 dossiers) pour des projets de réhabilitation de logements dégradés.

Sur les deux périmètres retenus (quartier Grande Rue et quartier Notre-Dame), certains immeubles ciblés dans la convention ont pu faire l'objet d'un accompagnement dans le cadre de travaux ou de mise en œuvre de diagnostics. Quant à certains logements, ils ont pu être réhabilités à travers la mise en œuvre de l'OPAH à volet RU : repérage ou contacts à la Maison de l'Habitat.

VOLET RENOUVELLEMENT URBAIN

AVANCEMENT COPROPRIETES CIBLEES

Quartier Centre-Ville



● Copropriétés repérées dans la convention
 ★ Copropriétés non repérées qui ont bénéficié d'un accompagnement



5-6 rue des Etats

- 2 bâtiments mais 1 seul RC
- Au vu des désordres constatés (casquettes béton noircies, cheminée à vérifier, infiltrations par la toiture, charpente à traiter, électricité, caves humides...), la réalisation d'un diagnostic technique architectural serait pertinent -> éligible aux nouvelles aides (2019) de Redon Agglomération et de la Ville de Redon
- **Diagnostic technique architectural non établi**

1-2-3 place Saint Sauveur

- Diagnostic réseaux en cours effectué en 2018
- **2022 : Aide au DTG accordée – 684€**
- **Acquisition récente par des bailleurs (devis en cours)**

10-11-12 place Saint Sauveur

- Modification du RC, changement de destination des combles en habitation approuvé -> 75% lots d'habitation après travaux
- Travaux PC votés à l'AG déc19 (traitement de la charpente, reprise de la couverture, réparation de l'escalier, réfection de l'inst électrique, désenfumage...)
- **Dossier de demande de subvention Anah, Redon Agglomération et Ville de Redon accordé (46 696 €)**
- **Travaux en cours**

6 rue des Monnaies

- La porte d'entrée a été remplacée
- Système de désenfumage prévu lors de l'étude pré opérationnelle (contraintes techniques...)
- **RAS - Pas de projet de travaux envisagé**

7 quai Saint-Jacques

- Travaux votés en 2016 (réfection de la cage d'escalier) et réalisés,
- **RAS**
- **2022: aide à la mise à jour du RC envisagée. Travail en cours entre PROXIMMO et le serv. HABITAT**

> Bilan

- 1 278 logements ont été réhabilités
- 26 millions d'€ de travaux générés
- 13 millions d'€ d'aides versées (*Anah, Programme Habiter-mieux, REDON Agglomération, ville de Redon...*)

2016-2022	dossiers déposés	montant HT Travaux	montant TTC Travaux	Aide Anah	Aide RA	Aide DEP	Autres
Prop. occupants	1224	21 590 621 €	22 970 825 €	9 887 993 €	745 348,52 €	313 646€	1 587 564 €
Logements indignes	9	319 025 €	394 536 €	201 592,00 €	22 653,60 €	27 500 €	31 900 €
Logements très dégradés	6	198 236 €	217 459 €	108 175,00 €	13 270,05 €	23 862 €	3 000 €
Autonomie	376	2 760 396 €	3 036 470 €	967 909,72 €	30 069,67 €	148 251 €	282 310 €
Energie	833	18 312 964 €	19 322 358 €	8 610 316,30 €	679 355,20 €	114 032 €	1 270 354 €
Prop. bailleurs	53	3 128 628 €	3 495 093,94 €	813 617 €	269 751 €	126 185 €	32 000,00 €
Logements indignes	0	0 €	0,00 €	0,00 €	0 €	0 €	0 €
Logements très dégradés	25	1 735 162€	1 954 866,24 €	518 984,00 €	134 671 €	50 657 €	12 000 €
Energie	6	234 672 €	249 689,96 €	60 473,00 €	17 071 €	1 000€	0 €
Autonomie	0	0 €	0,00 €	0,00 €	0 €	0 €	0 €
Moyennement dégradé	22	1 158 793 €	1 290 537,74 €	234 160,00 €	118 007€	74 528 €	20 000 €
Syndics de copro	1	115 069 €	127 122 €	39 196 €	3 750 €	0,00 €	3 750 €
TOTAL	1278	24 834 318 €	26 593 041 €	10 740 806€	1 018 849 €	439 831 €	1 623 314 €
TOTAUX aides				13 822 801,56 €			

La mise en œuvre de l'OPAH sur le territoire intercommunal est globalement une réussite pour les acteurs qui y ont œuvré :

- elle a permis de générer une **dynamique partenariale** autour des questions du logement et de l'habitat sur le territoire et de mobiliser des financements conséquents
- elle a concrètement permis **d'améliorer les conditions d'habitat** de nombreux **ménages avec des revenus modestes et très modestes**
- **une vocation sociale confirmée** : majorité de projets avec des ménages dits « très modestes » : 71%
- **des projets de qualité pour les dossiers classés « précarité énergétique »** : gain d'énergie médian estimé à 42%

> Les pistes d'amélioration

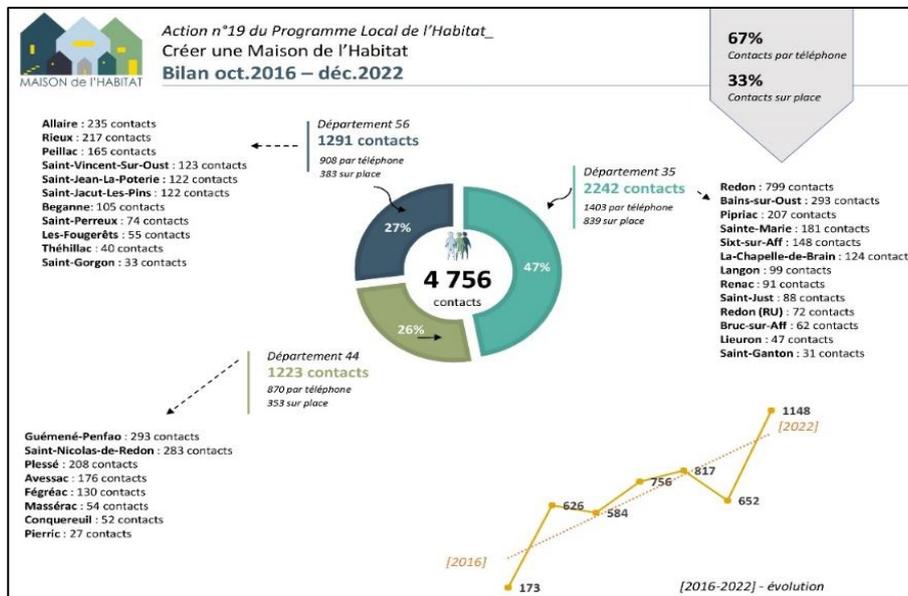
- mieux communiquer sur les avantages à conventionner les logements (notamment sur les avantages fiscaux) en partenariat avec les juristes des ADIL afin d'avoir plus de dossiers PB.

2. Le bilan de la Maison de l'habitat

Inaugurée en octobre 2016, la Maison de l'habitat est un lieu ouvert au public, ayant vocation à :

- renseigner gratuitement et de façon neutre les habitants et futurs habitants sur l'ensemble des questions liées au logement (adaptation, économies d'énergie, réhabilitation, primo-accession, etc.) et sur les autres actions du PLH (aides pour les primo-accédants, partenariat avec la fondation du patrimoine ...). Elle a été mise en œuvre simultanément avec la 1^{ère} OPAH communautaire, elle a bénéficié d'une visibilité importante auprès de partenaires et des habitants.

- créer une synergie entre les différents partenaires réunis



> **Bilan**

La Maison de l'habitat apparaît aujourd'hui comme **une structure indispensable du territoire, dont l'utilité est reconnue par ses habitants** : guichet unique sur l'ensemble des questions relatives à l'habitat, elle permet de centraliser les demandes et d'apporter des réponses coordonnées au habitants. Elle constitue également **une source d'observation** aujourd'hui indispensable.

Une enquête réalisée en 2016 par les services de l'agglomération a permis de mettre en évidence **une satisfaction générale de 9,3/10** sur les différentes étapes de la démarche de travaux (amabilité des interlocuteurs, satisfaction du RDV à domicile, démarche auprès de la Maison de l'Habitat...)

Ce service de proximité est aujourd'hui bien repéré par les habitants au travers des différents canaux de diffusion.

> **Pistes d'amélioration :**

- La Maison de l'habitat associée à la mise en œuvre de l'OPAH a surtout permis de prendre en charge les besoins des habitants sur le volet parc privé. **Sur le volet parc public**, une embauche d'1 ETP doit avoir lieu. Cette approche complémentaire apparaît nécessaire pour faire de la Maison de l'habitat un véritable **pôle ressource** pour les acteurs et les habitants du territoire intercommunal.
- **Le renforcement de la fonction d'observation** de la Maison de l'habitat constitue également un enjeu du prochain PLH, il s'agit de faire de la Maison de l'habitat un lieu de centralisation des données, informations, etc. concernant le logement et l'habitat, venant des partenaires du territoire, ce qui aujourd'hui n'existe pas réellement.
- **La mise en place de réunions partenariales** avec les acteurs assurant des permanences à la Maison de l'habitat qui permettrait d'améliorer la coordination des réponses apportées aux habitants.

3. Bilan du soutien aux primo-accédants pour l'accession à la propriété dans le parc privé vacant

REDON Agglomération a un double objectif avec cette action : lutter contre la vacance des logements sur le territoire communautaire et aider les primo-accédants modestes à accéder à la propriété.

Bénéficiaires :

- l'acheteur primo-accédant ne doit pas avoir été propriétaire d'une résidence principale au cours des 2 dernières années ;
- l'achat doit concerner la résidence principale.

Conditions et critères :

- le logement doit être situé sur une des 31 communes du territoire ;
- le logement doit être vacant depuis plus de 3 ans ;
- le logement a été construit il y a 50 ans ou plus ;
- le niveau de revenu du ménage doit être inférieur ou égal aux plafonds de ressources du Prêt Locatif Social (PLS).

Sous réserve des critères pré-cités, les acquéreurs peuvent solliciter une aide financière :

- de 5 000€ pour un bien situé en centre-bourg d'une des 31 communes du territoire
- de 4 000€ pour un bien situé hors centre-bourg d'une commune du territoire communautaire
- de 10 000€ pour un bien situé sur le cœur urbain de la ville de Redon (5 000€ par REDON Agglomération + 5 000€ de la ville de Redon).

> **Bilan : 144 logements sortis de la vacance et primo-accédants modestes ont accédés à la propriété**

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL
budget prévisionnel	62 500 €	122 500 €	122 500 €	122 500 €	122 500 €	122 500 €	707 500 €
Budget réalisé	7 500 €	52 000 €	121 000 €	205 000 €	124 000 €	86 000 €	595 500 €
Nombre de logements vacants réhabilités	3	13	29	49	29	21	144

4. Bilan du soutien aux communes qui ont lancées un projet de requalification d'îlot ancien dans leur centre-bourg ou centre-ville



**DES CENTRES-BOURGS
 ET DES CENTRES-VILLES VIVANTS
 POUR UN TERRITOIRE DURABLE**

REQUALIFICATION DES ILOTS ANCIENS

Objectif : deux projets soutenus avec un budget de 40 000 € tous les ans

Cette action est réalisée, tous les ans sous forme d'appel à projets donnant lieu à l'attribution d'une subvention pour une opération d'habitat qui :

- revitaliserait le centre-bourg ou centre-ville de la commune concernée ;
- intégrerait les objectifs de densité indiqués dans le SCoT et repris dans le PLH ;
- favoriserait la mixité sociale et des usages ;
- et intégrerait la durabilité du projet ; pérennité de la réalisation, capacité à évoluer et à s'adapter à de nouvelles pratiques des espaces ou à de nouveaux modes de gestion, ...

> Bilan : 4 projets de requalification d'îlots anciens soutenus

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Budget prévisionnel		20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €
Budget réalisé					40 000 €	0 €	20 000 €	20 000 €
Communes lauréates					Lieuron et St Jean la Poterie		Sainte Marie	Lieuron

5. Bilan du soutien à la réhabilitation thermique des logements sociaux

Objectif : encourager les bailleurs sociaux, les communes ou CCAS à réhabiliter des travaux de réhabilitation thermique afin de favoriser les économies d'énergie pour les ménages ayant des revenus modestes et très modestes

Les critères d'éligibilité :

- bâtiments éligibles :
 - ✓ logement social agréé (PLAI, PLUS), construit depuis plus de 15ans et classé en étiquette E, F ou G.
 - ✓ logement social créé dans le cadre d'une opération d'acquisition-amélioration permettant d'accroître la capacité d'accueil du parc locatif social.
- gain énergétique exigé : 30%

Bilan : 45 logements réhabilités

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL 2016-2022
budget prévisionnel	Aides de 1600 €/ log. financés PLUS et 2 600 €/log. financés PLAI. 42 400 € /an 15 à 20 logements réhabilités							
Budget réalisé	0 €	28 800 €	44 200 €	0 €	0 €	0 €	16 000 €	73 000 €
Nombre de logements réhabilités		8 à Redon et 10 à Langon	15 à Allaire et 2 à Fégréac				10 logements à Béganne	45 logements

Bilan global de l'ensemble des actions du 1^{er} PLH de 2015 à 2022 :

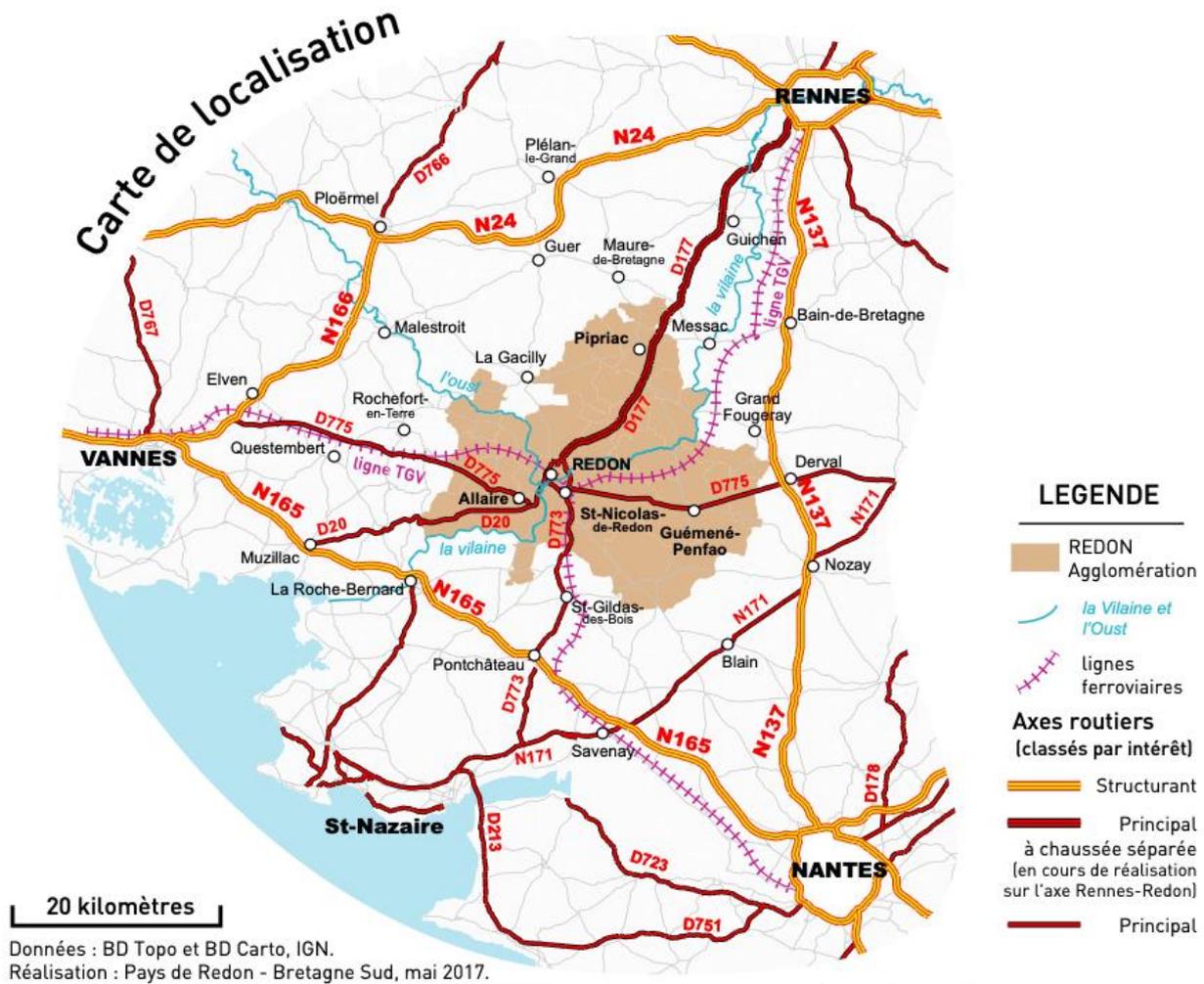
- **1278 logements réhabilités** dans le parc privé
- **45 logements locatifs sociaux rénovés**
- **144 logements vacants réhabilités** et remis sur le marché et 144 ménages modestes ont accédé à la propriété
- **4 bâtis traditionnels sauvegardés**
- **4 îlots urbains anciens requalifiés**
- **800 à 1000 personnes accueillies en moyenne par an à la Maison de l'Habitat**
- **Animations** : réunion d'information sur l'accession à la propriété, animation en transversalité avec le contrat local de santé sur la qualité de l'air intérieur, réunions de coordination avec les Espaces France services, le CLIC, participation au Salon de l'Habitat,...
- **Budget réalisé depuis 2015: 3 040 987 €**

DIAGNOSTIC DU PLH 2 DE REDON AGGLOMERATION

I – Caractéristiques du territoire

Un territoire doté d'une localisation attractive et stratégique

Carte de localisation de Redon Agglomération



Du fait de son positionnement à la confluence des régions Bretagne et Pays de la Loire, REDON Agglomération se situe au cœur de l'espace intermétropolitain délimité par les métropoles de Rennes, de Nantes-Saint-Nazaire et de l'agglomération de Vannes.

Elle est reliée par un réseau routier (mise en 2 x 2 voies de l'axe Rennes - Redon), fluvial et ferroviaire, performant (ligne à grande vitesse reliant Paris en 2h06, réalisation d'un pôle multimodal).

REDON Agglomération se situe à moins d'une heure des métropoles au cœur d'un espace de plus de 2,5 millions d'habitants.

Une Agglomération située sur trois départements

Découpage départemental de l'Agglomération de Redon

Redon Agglomération est une Communauté d'Agglomération située à la rencontre des régions Bretagne et Pays de la Loire. Le territoire de l'EPCI est également partagé entre les départements d'Ille-et-Vilaine, du Morbihan et de la Loire-Atlantique.

L'Agglomération compte ainsi 31 communes réparties au sein de 3 départements.

(12 communes en Ille et Vilaine
 11 communes sur le Morbihan
 et 8 communes en Loire Atlantique)

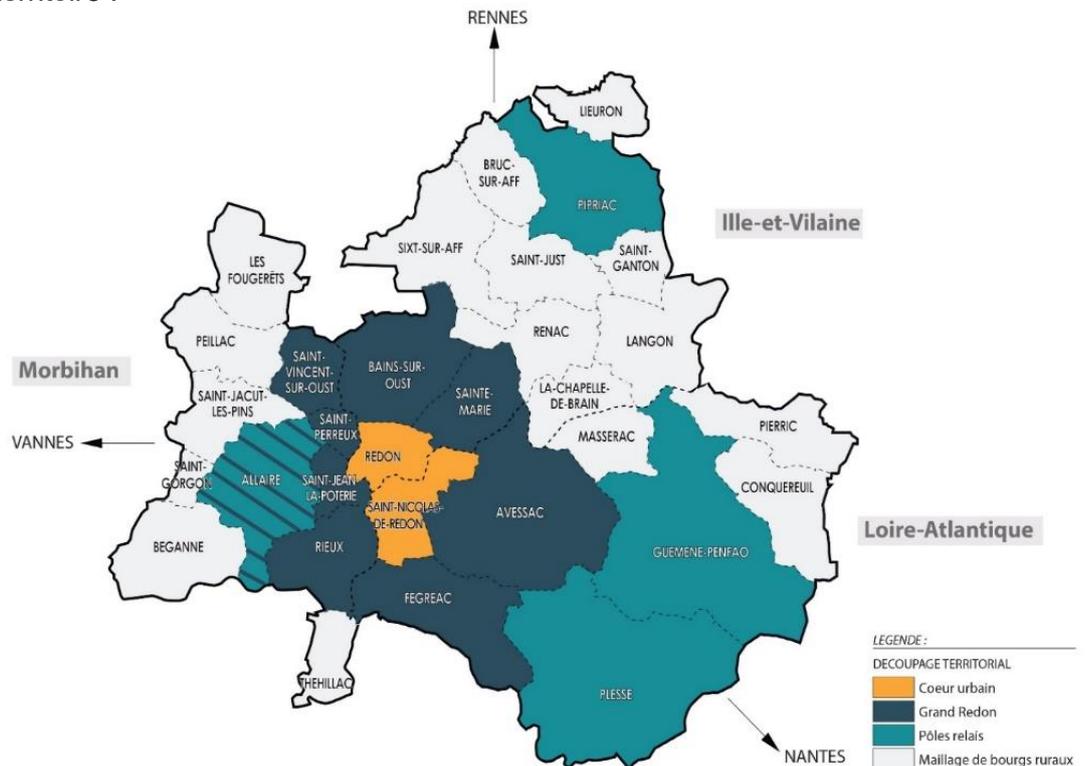


Source : Agence d'attractivité et de développement

Une intercommunalité avec des secteurs variés

Découpage territorial du SCOT

Le SCOT découpe le territoire en 4 secteurs afin de permettre une meilleure lecture des dynamiques à l'œuvre sur le territoire :



Source : Service Habitat de Redon Agglomération

Un territoire bénéficiant de la mise en place de programmes de redynamisation territoriale

Lancé en 2018 auprès de 222 collectivités, **le programme national Action Cœur de Ville (ACV)** répond à une double ambition : améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes et conforter le rôle de moteur de ces villes dans le développement du territoire. Ces villes sont sources de dynamisme économique, patrimonial, culturel et social, mais elles connaissent parfois des difficultés d'attractivité, de logements dégradés ou de vitalité commerciale, par exemple. Élaboré en concertation avec les élus et les acteurs économiques des territoires, le plan ACV vise donc à soutenir le travail des collectivités pour redynamiser leurs centres-villes. Construites autour d'un projet de territoire, les actions de revitalisation s'inscrivent dans des conventions partenariales de financement.

Le programme ACV se traduit par la signature d'une convention-cadre valant opération de revitalisation des territoires (ORT). **La commune de Redon fait partie des 4 communes lauréates du dispositif en Ille-et-Vilaine** (avec celles de Saint-Malo, Fougères, Vitré) **et a signé la convention le 24 septembre 2018.**

À Redon Agglomération, une convention ORT est en place depuis 2020, créée par un arrêté inter-préfectoral qui visait à homologuer la convention « Action Cœur de Ville » et son avenant n°1 en ORT. La convention initiale a été signée avec les communes de Redon et de Saint-Nicolas-de-Redon en 2018, avec les partenaires suivants : Redon Agglomération, l'Etat, la Banque des Territoires, la Région Bretagne, l'EPF Bretagne, Action Logement, le Département d'Ille-et-Vilaine, et l'ANAH.

Le programme regroupe 31 actions et intègre un volet spécifique dédié à l'habitat où l'on retrouve notamment des objectifs de lutte contre l'habitat dégradé, des campagnes de ravalement de façade, la création d'un logement intergénérationnel et des opérations de réhabilitation d'immeubles.

Le programme « Petites villes de demain » concerne les communes de moins de 20 000 habitants avec des fonctions de centralités et des signes de fragilité (démographie, emplois, vacance, revenus). C'est un outil de relance pour répondre aux nouvelles problématiques sociales et économiques et atteindre les objectifs de transition écologique, démographique, numérique et de développement.

Les communes d'Allaire, de Guéméné-Penfao et de Pipriac sont lauréates du programme. Elles ont été labellisées par la Préfecture de région de Bretagne le 22/12/2020 et par la Préfecture de région des Pays de la Loire le 11/12/2020 et ont formalisé leur engagement selon les termes de la convention d'adhésion en date du 29/06/2021. En tant que pôles relais, les communes d'Allaire, de Guéméné-Penfao et de Pipriac ont toutes les trois des fonctions de centralité, avec un regroupement d'emplois, de services, commerces et équipements qui répondent aux besoins.

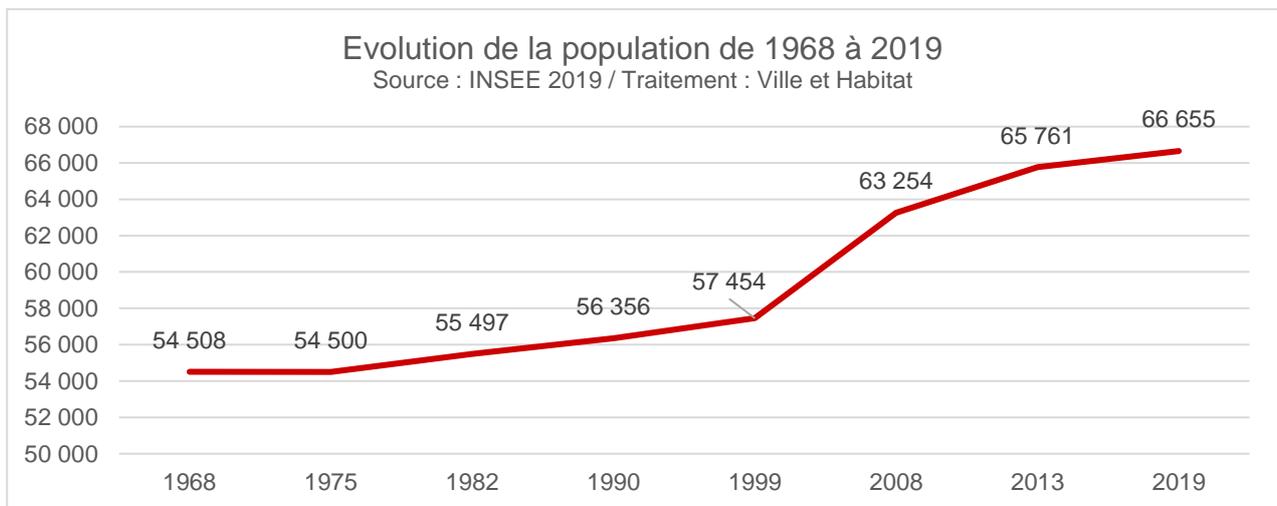
Le projet de territoire a été notamment traduit par la signature d'une convention d'Opération de revitalisation de territoire le 07/07/2022 (avenant à la convention ORT existante). L'ORT est un outil à disposition des collectivités locales pour porter et mettre en œuvre le projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social, afin de lutter prioritairement contre la dévitalisation des centres-villes.

Cette convention a, par ailleurs, vocation à s'articuler avec le futur Contrat territorial de relance et de transition écologique qui a été conclu entre l'État Redon Agglomération.

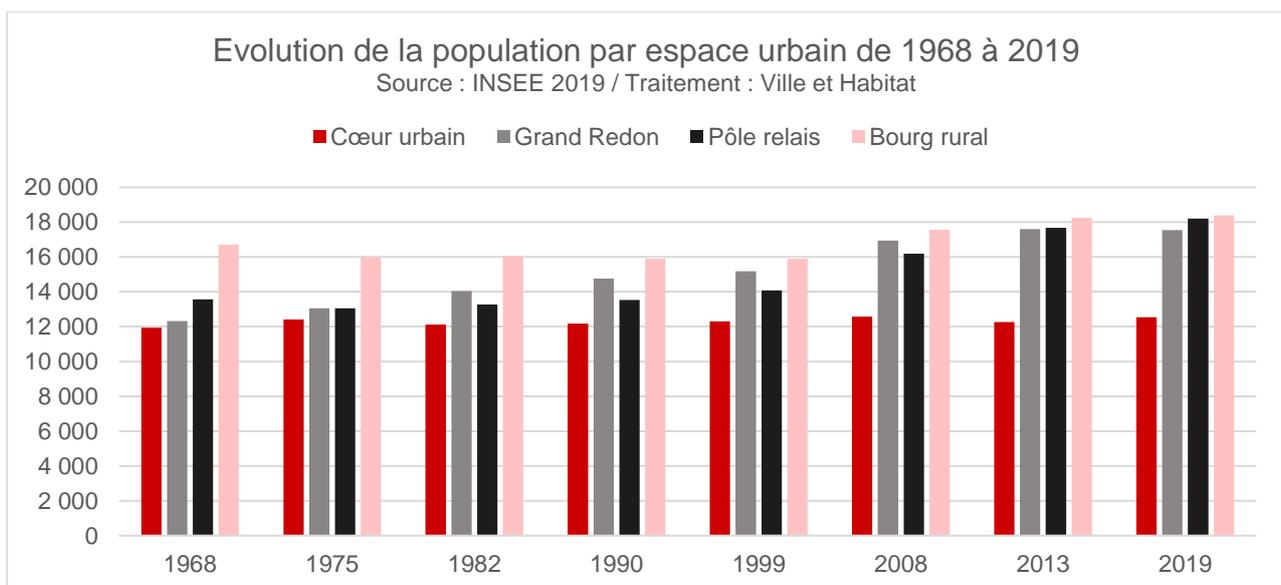
Un territoire qui connaît une croissance démographique mesurée

Une croissance démographique qui ralentit depuis 2010 et un regain d'attractivité pour la ville-centre

Redon Agglomération compte **66 655 habitants** (INSEE, RP 2019). Après une forte augmentation de la population entre 1999 et 2008 (+5 800 habitants), la croissance de la population, toujours significative, tend à se réduire (+ 2 507 habitants entre 2008 et 2013 et + 894 habitants entre 2013 et 2019).



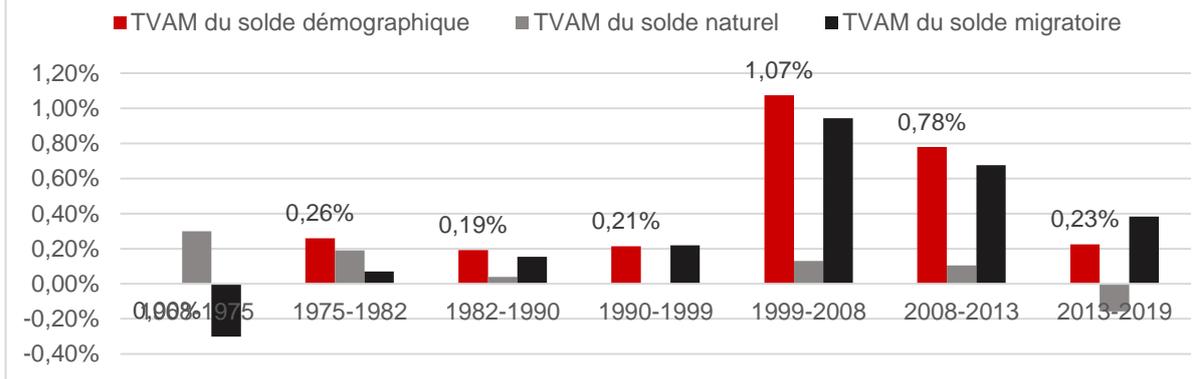
Cette évolution démographique s'est faite de manière différenciée selon les espaces urbains. **La croissance démographique depuis 1999 a bénéficié uniquement aux communes du Grand Redon, des pôles relais et des bourgs ruraux.** La population du cœur urbain stagne autour des 12 000 habitants depuis 1968.



Cette croissance démographique est portée essentiellement par le solde migratoire depuis 1982, le solde naturel étant plutôt faible, voire négatif sur la période 1990 – 1999 et surtout sur la période 2013 – 2019.

Taux de variation annuel moyen de la population par périodes de 1968 à 2019

Source : INSEE 2019 / Traitement : Ville et Habitat



Pour la période 2013-2019 :

- le TVAM du solde démographique (somme du solde naturel et du solde migratoire) est de **+ 0.23%**
- le TVAM du solde naturel (différence entre le nombre de naissance et de décès) est de **- 0.16%**
- le TVAM du solde migratoire (différence entre le nombre de personnes entrées et le nombre de personnes sorties du territoire) est de **+ 0.38%**

Pour comparaison :

Evolution annuelle moyenne de la population

Indicateurs	CA Laval Agglomération	France
Variation de population (%)	0,28	0,36
- due au solde naturel (%)	0,41	0,29
- due au solde entrées/sorties (%)	-0,13	0,06

1968-1975 1975-1982 1982-1990 1990-1999 1999-2008 2008-2013 **2013-2019**

Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2013-2019

Evolution annuelle moyenne de la population

Indicateurs	CC de l'Oust à Brocéliande	France
Variation de population (%)	0,07	0,36
- due au solde naturel (%)	-0,05	0,29
- due au solde entrées/sorties (%)	0,12	0,06

1968-1975 1975-1982 1982-1990 1990-1999 1999-2008 2008-2013 **2013-2019**

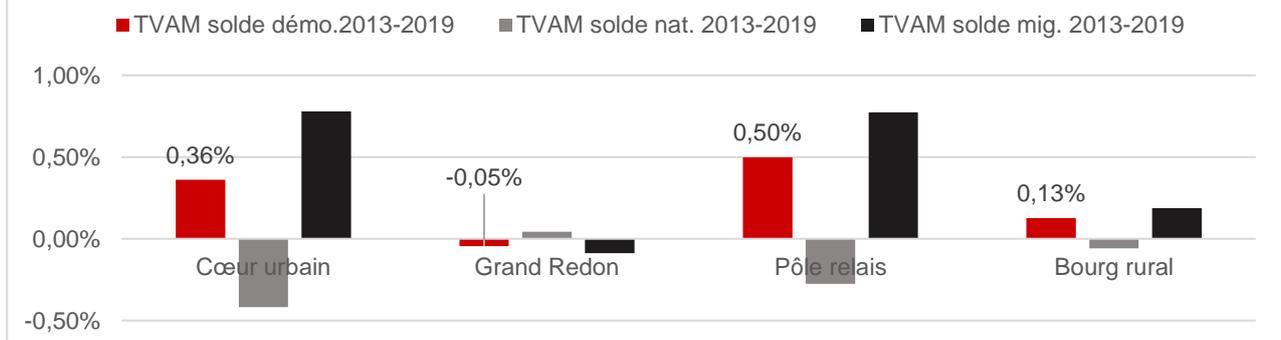
Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2013-2019

Sur la période 2013-2019, le solde naturel est négatif dans le cœur urbain, les pôles relais et les bourgs ruraux et très légèrement positif dans le grand Redon, seul secteur où le solde migratoire est négatif, entraînant une très faible baisse de la population sur cet espace urbain.

Les autres espaces urbains voient leurs populations augmenter, notamment le cœur urbain et les pôles relais, uniquement par le biais d'un solde migratoire élevé.

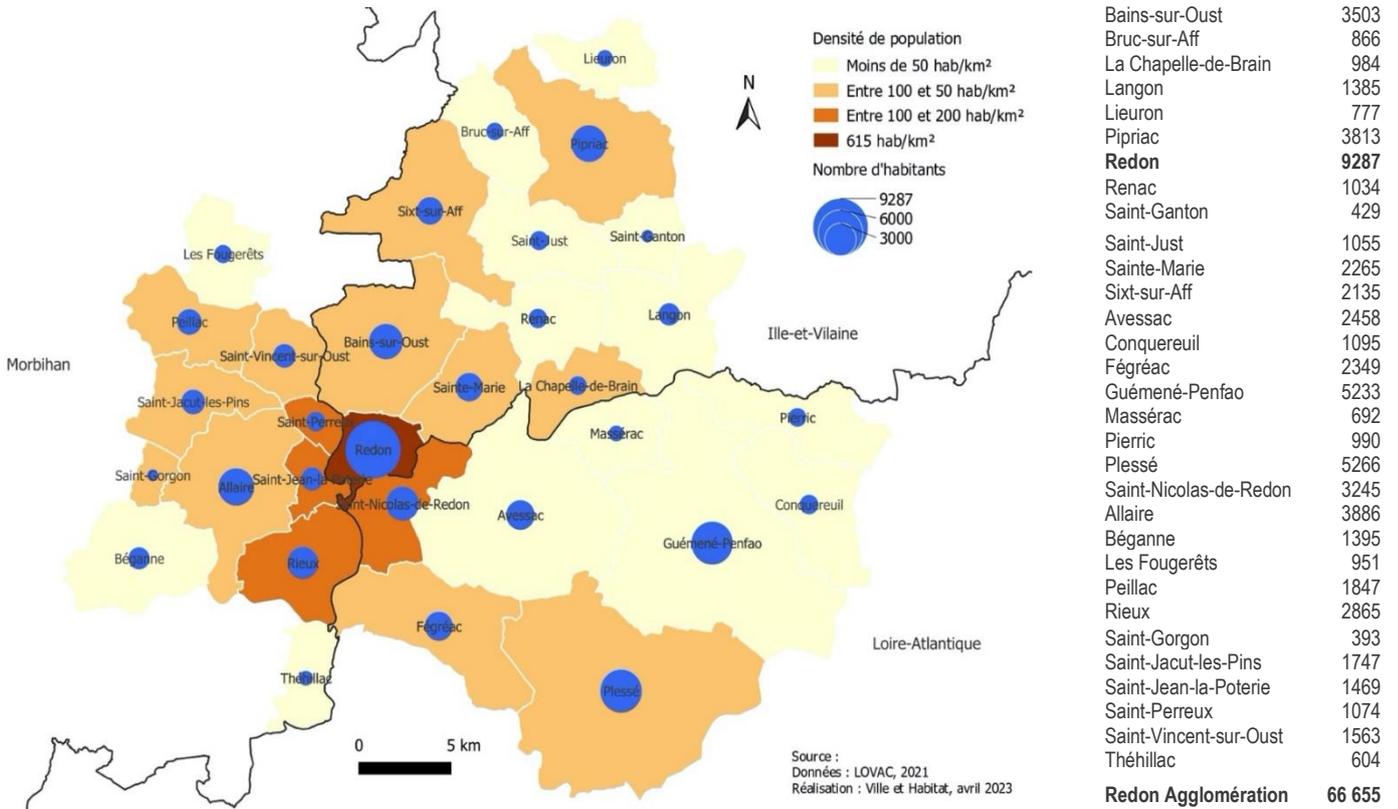
Taux de variation annuel moyen de la population entre 2013 et 2019 par secteur

Source : INSEE 2019 / Traitement : Ville et Habitat

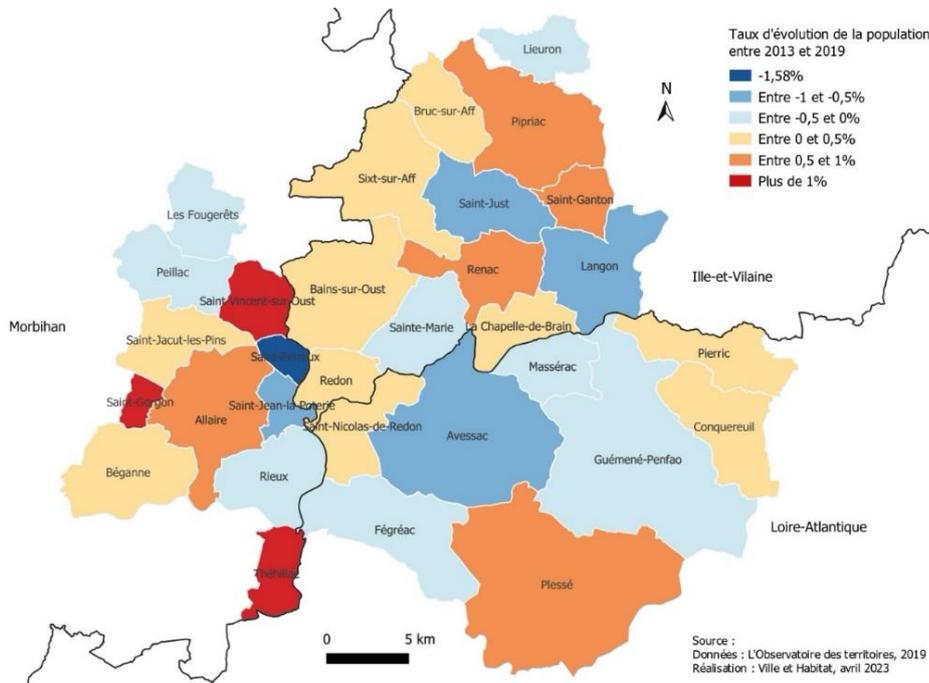


Redon Agglomération présente une **densité modeste** de population.
 La ville de Redon concentre 13 % de la population.

Densité et nombre d'habitants par communes de Redon Agglomération en 2019



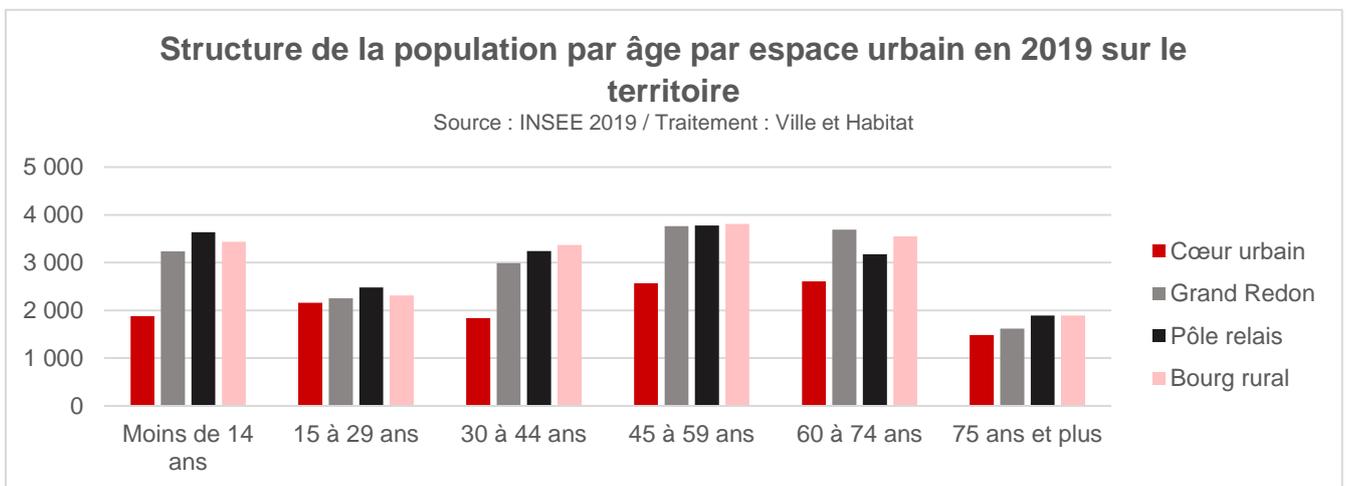
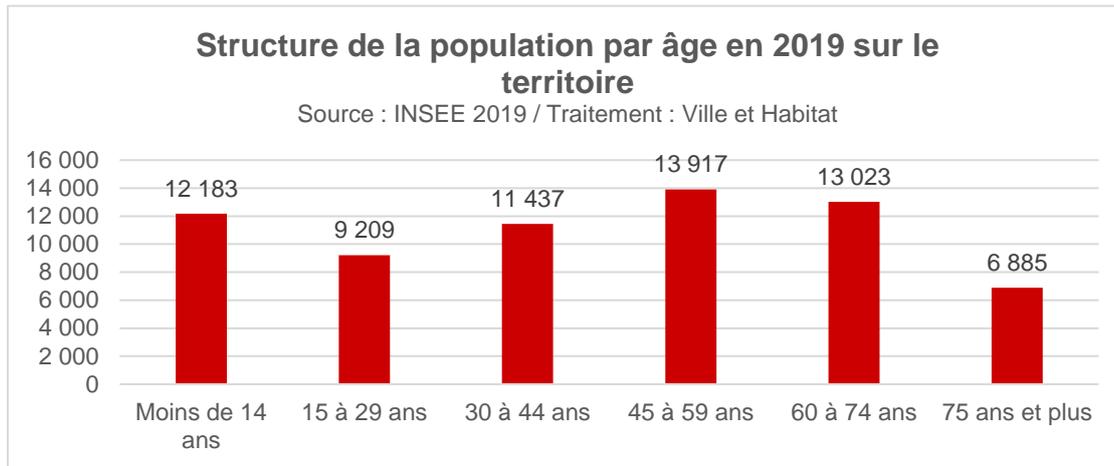
Évolution annuelle du nombre d'habitants entre 2013 et 2019 par commune



Depuis le début des années 2010, l'augmentation du nombre d'habitants ralentit sur le territoire. La ville-centre qui avait perdu des habitants au milieu des années 2010, en regagne à nouveau à la fin de la dizaine.

Viellissement de la population et desserrement des ménages

Une population vieillissante

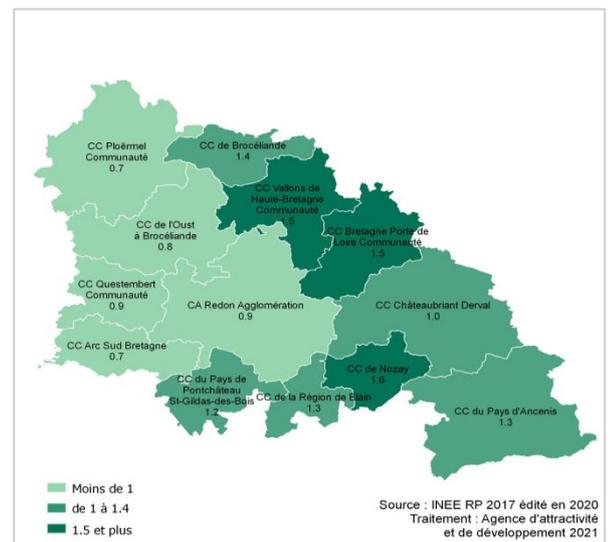


Les 45-59 ans sont les plus représentés sur le territoire de Redon Agglomération.

14 % de la population de l'agglomération a entre 15 et 29 ans (17 % en Bretagne).

Redon Agglomération présente un déficit significatif de population âgée de 15 à 29 ans, notamment en raison du départ des jeunes pour poursuivre leur formation et/ou pour décrocher un emploi en dehors du territoire. Ce départ induit un indice de jeunesse faible, bien que les moins de 18 ans soient surreprésentés sur le territoire.

29 % a plus de 60 ans (28 % en Bretagne).

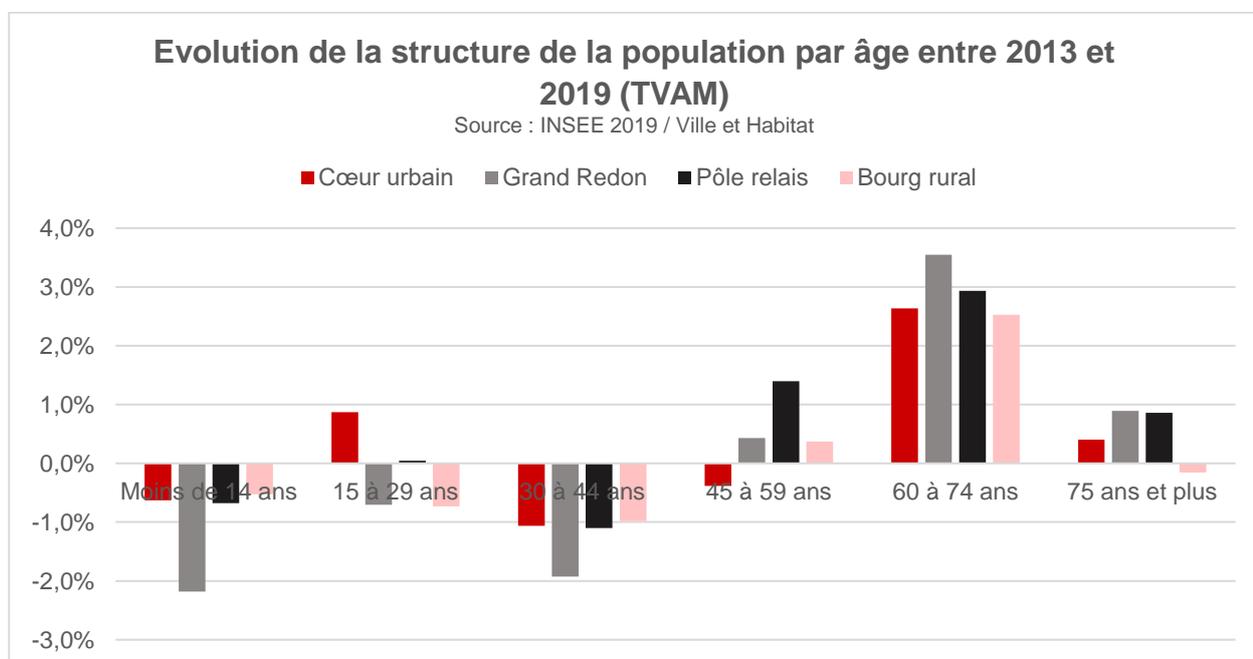
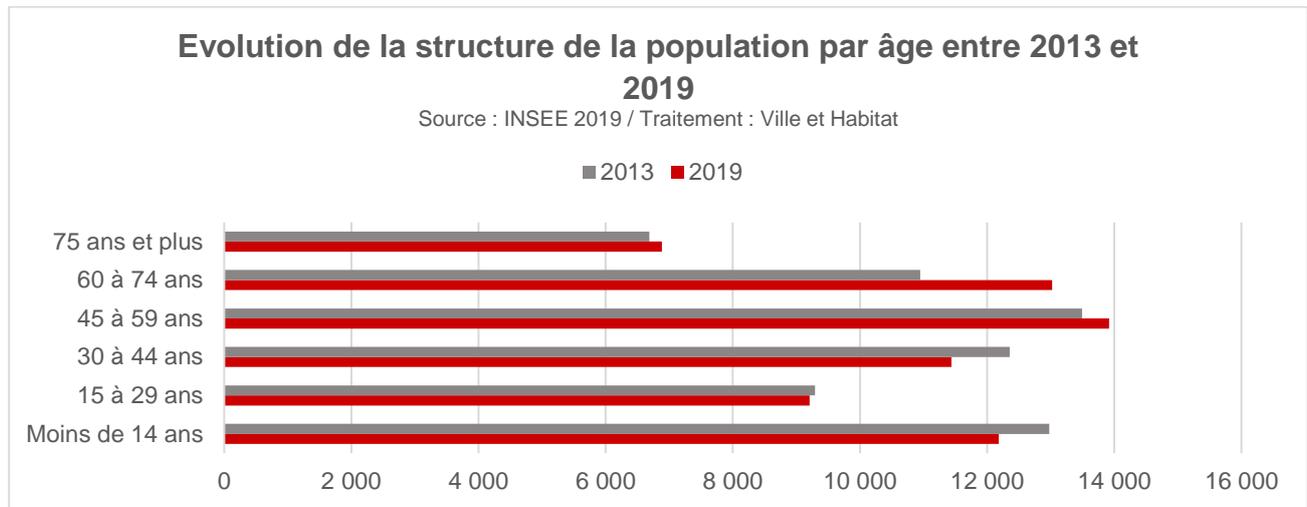


DÉFINITION > INDICE DE JEUNESSE

Rapport entre le nombre de personnes de moins de 20 ans et le nombre de personnes de plus de 60 ans dans la population. Plus il est élevé, plus la population est jeune.



Comme pour beaucoup d'autres territoires, la part des personnes de plus de 60 ans augmente régulièrement : +2.5 points entre 2012 et 2017. La part des moins de 44 ans a diminué sur cette même période.



La part des + de 60 ans augmente dans l'ensemble des territoires de l'agglomération. L'évolution de la part des 45-59 ans est plus nuancée : elle diminue de 8,6 points au sein du cœur urbain alors qu'elle augmente de 9,3 points au sein du pôle relais.

D'après une récente étude de l'INSEE à l'échelle des pays bretons (Insee Analyses Bretagne n°103 – Juin 2021) :

- En 2040, les ménages âgés représenteraient près de 40 % de l'ensemble des ménages bretons.
- Le Pays de Redon Bretagne Sud passerait ainsi de 9 100 ménages de 65 ans et plus en 2017 (soit 31,4 % des ménages) à 15 100 ménages en 2040 (soit près de 42,8 % des ménages).
- Ce qui ferait une augmentation de 2,2 % par an de cette tranche d'âge, soit bien plus que la progression de l'ensemble de la population (la variation de la population du Pays de Redon Bretagne Sud entre 2018 et 2040 est estimée à 0,27 % par an et seulement de -0,30 % par an pour les 20-64 ans).

Des ménages de plus en plus petits

Le territoire présente une diminution de la taille des ménages relative au phénomène de desserrement des ménages à l'œuvre dans de nombreux pays développés depuis les années 1970.

DÉFINITION > DESSEREMENT DES MENAGES

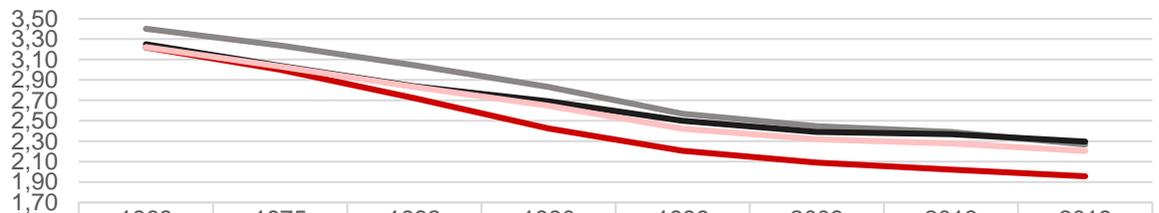
Le desserrement est la prise en compte de l'évolution de la taille moyenne des ménages. À population constante, une diminution de la taille moyenne des ménages induit une augmentation du nombre de ménages et donc un besoin en nouveaux logements.



Evolution de la taille moyenne des ménages par espace urbain entre 1968 et 2019

Source : INSEE 2019 / Traitement : Ville et Habitat

— Cœur urbain — Grand Redon — Pôle relais — Bourg rural



	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2019
— Cœur urbain	3,22	3,00	2,72	2,43	2,21	2,09	2,02	1,96
— Grand Redon	3,40	3,24	3,04	2,83	2,57	2,45	2,39	2,27
— Pôle relais	3,25	3,04	2,84	2,69	2,50	2,39	2,37	2,30
— Bourg rural	3,22	3,03	2,83	2,65	2,42	2,32	2,28	2,20

Evolution du nombre de ménages depuis 1968

Source : INSEE 2019 / Traitement : Ville et Habitat

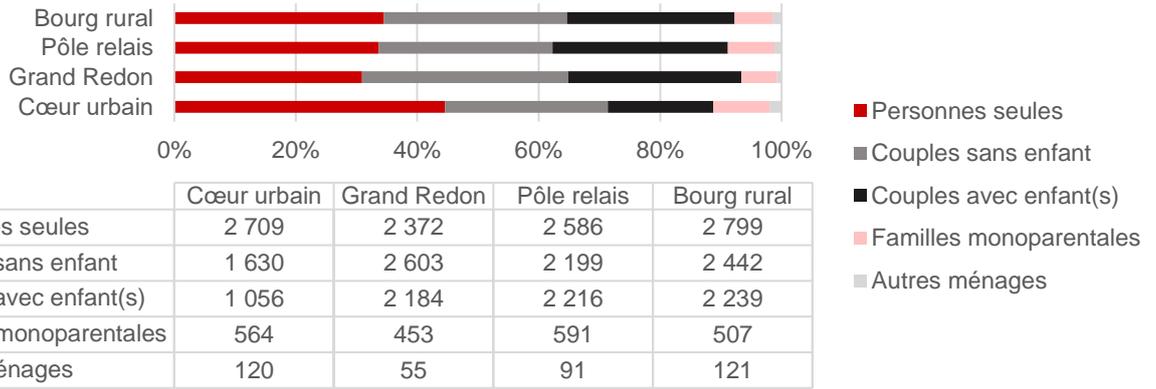


	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2019
— Redon Agglomération	16 276	17 332	19 029	20 802	23 164	26 567	28 156	29 662

Proportionnellement à la croissance démographique, l'augmentation du nombre de ménages ralentit depuis une dizaine d'années.

Composition familiale des ménages en 2019

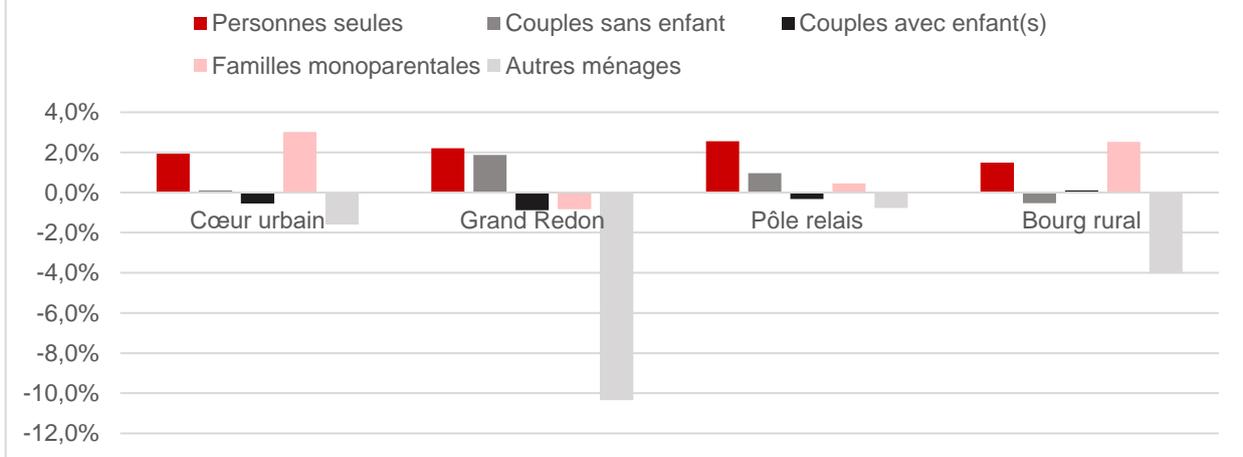
Source : INSEE 2019 / Traitement : Ville et habitat



35% des ménages sont composés d'une personne seule
 30% des ménages sont composés de couples sans enfant
 26% des ménages sont composés de couples avec enfants
 La monoparentalité continue d'augmenter sur le territoire (7.1%)

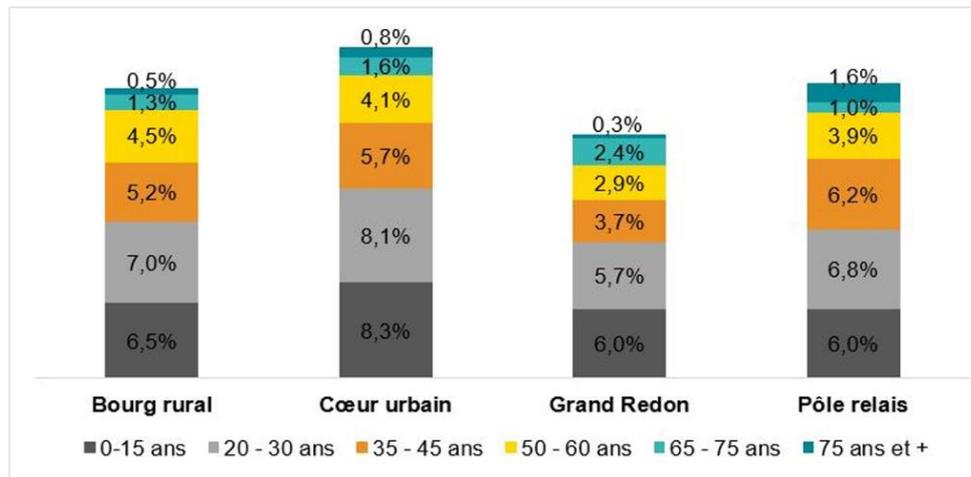
Evolution de la structure de la population par âge entre 2013 et 2019 (TVAM)

Source : INSEE 2019 / Ville et Habitat



Les ménages composés d'une personne augmentent sur le territoire.

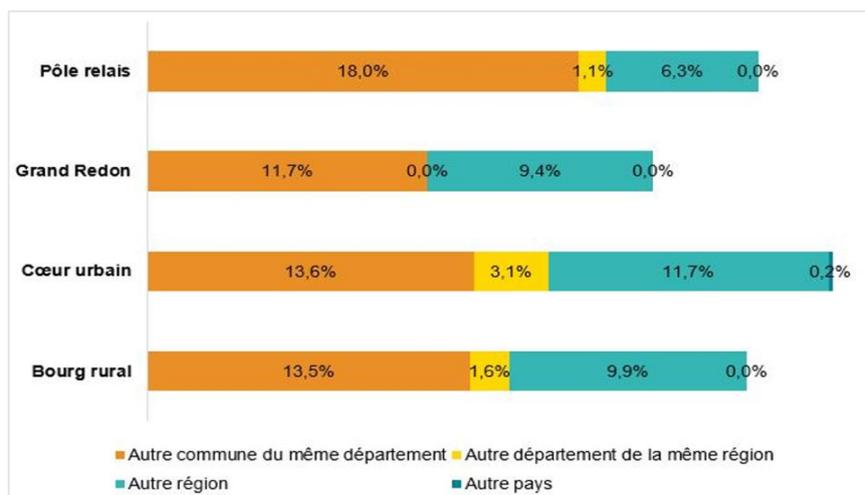
Âge des nouveaux habitants de Redon Agglomération en 2018



Source : INSEE RP 2018 / Traitement : Agence d'attractivité et de développement.

En 2018, les nouveaux habitants du territoire se caractérisent principalement par des jeunes adultes âgés de moins de 30 ans (48.3%) et des habitants d'autres communes du même département (56.7%).

Origine des nouveaux habitants de Redon Agglomération en 2018

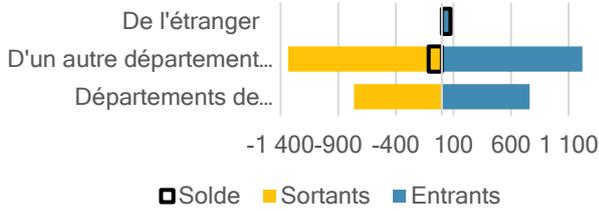


Source : INSEE RP 2018 / Traitement : Agence d'attractivité et de développement.

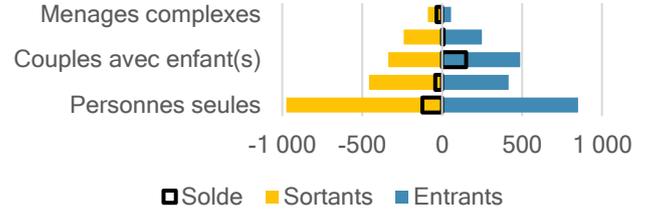
Migrations résidentielles (flux migratoires en 2017, données du RP 2018, INSEE) / Traitement : Ville et Habitat :

	Personnes	Ménages	TMM*
Flux internes à l'agglomération	1 737	762	2,3
Flux externes entrants	4 780	2 058	2,3
Flux externes sortants	4 545	2 099	2,2
Solde migratoire	235	-41	

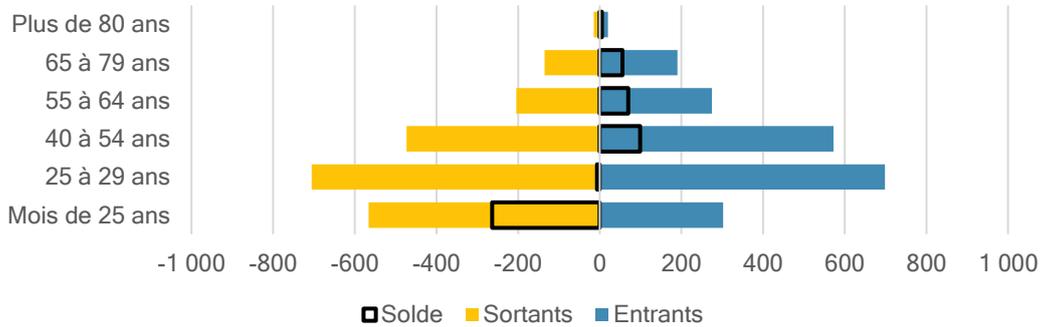
Origine des flux entrants et sortants des ménages sur Redon Agglomération par an
Source : INSEE 2018. Traitements : Ville et Habitat.



Type de ménages entrants et sortants sur Redon Agglomération par an
Source : INSEE 2018. Traitements : Ville et Habitat.



Age de la personne de référence des ménages entrants et sortants sur Redon Agglomération par an
Source : INSEE 2018. Traitements : Ville et Habitat.



Détail des flux	Entrants	Sortants	Solde
Départements de Redon Agglomération	762	762	0
<i>Ille-et-Vilaine</i>	344	372	-28
<i>Loire-Atlantique</i>	229	204	25
<i>Morbihan</i>	189	186	3
D'un autre département français	1 221	1 337	-115
<i>Ille-et-Vilaine</i>	189	427	-239
<i>Loire-Atlantique</i>	320	359	-38
<i>Morbihan</i>	189	193	-4
<i>Autre département</i>	523	358	165
De l'étranger	74		74
Total des flux	2 058	2 099	-41

Un territoire dynamique : industrie, entrepreneuriat et enseignement supérieur

Un territoire d'ouvriers et de professions intermédiaires

Au cours de ces dernières années, le territoire a connu un repositionnement de son tissu économique sur le secteur tertiaire et les emplois relevant de la sphère présentielle. L'attractivité résidentielle du territoire, essentiellement portée par le développement de programmes de lotissements, a dynamisé au cours des années 2000 l'emploi dans le secteur de la construction.

L'essentiel des emplois de REDON Agglomération correspond à des postes d'employés et d'ouvriers (57% des postes). Les emplois de cadres et de professions intellectuelles supérieures ne représentent que 8% des postes. Redon Agglomération compte 29 385 actifs sur son territoire (INSEE RP 2019), dont 25 929 actifs ayant un emploi. 74.7 % des 15-64 ans se déclarent actifs en 2019. 65.9 % se déclarent actifs ayant un emploi.

DÉFINITION > ACTIF

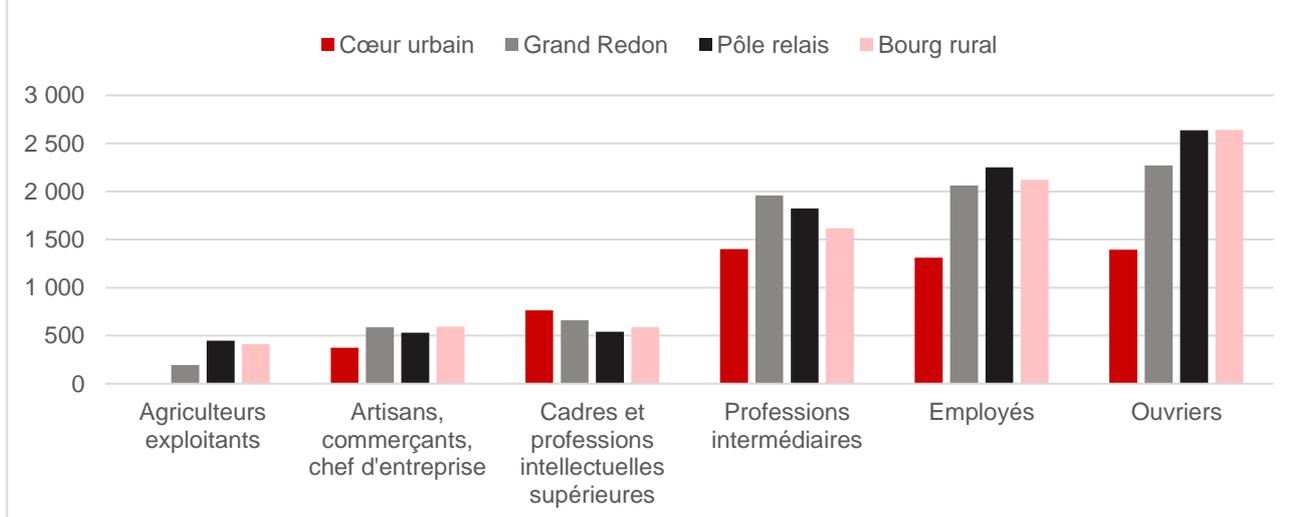
Un actif est une personne qui soit :

- exerce une profession
- est apprenti ou stagiaire rémunéré
- aide une personne dans son travail
- est à la recherche d'un emploi



Structure de la population active par CSP et par espace urbain en 2019

Source : INSEE 2019 / Traitement : Ville et Habitat



La catégorie socioprofessionnelle la plus représentée est celle des ouvriers : ils représentent 31 % de la population active au sein de l'agglomération.

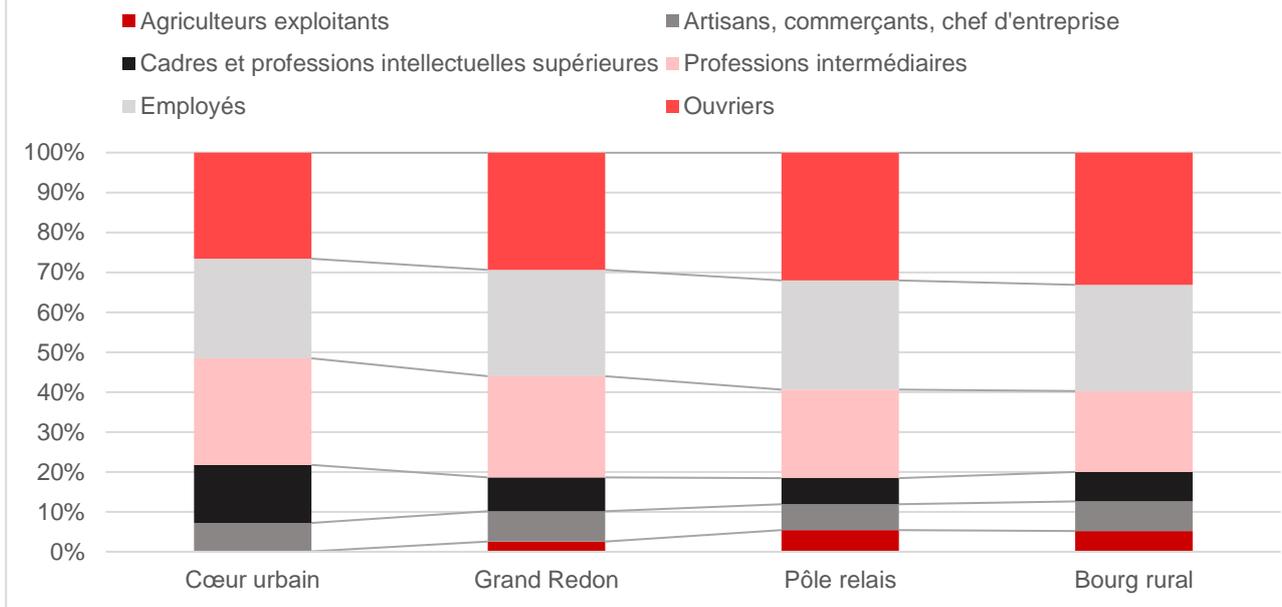
La part des employés s'élève à 27 %, celle des professions intermédiaires 23 % et celle des cadres 8 %.

La part des ouvriers est plus importante au sein de l'agglomération qu'à l'échelle régionale (7 points de plus que la moyenne en Bretagne). A contrario, la part de cadres est plus faible qu'à l'échelle régionale (6 points de moins).

La CSP des agriculteurs est la moins représentée avec une part de 4 % de la population active de l'agglomération.

Structure de la population active par CSP et par espace urbain en 2019

Source : INSEE 2019 / Traitement : Ville et Habitat



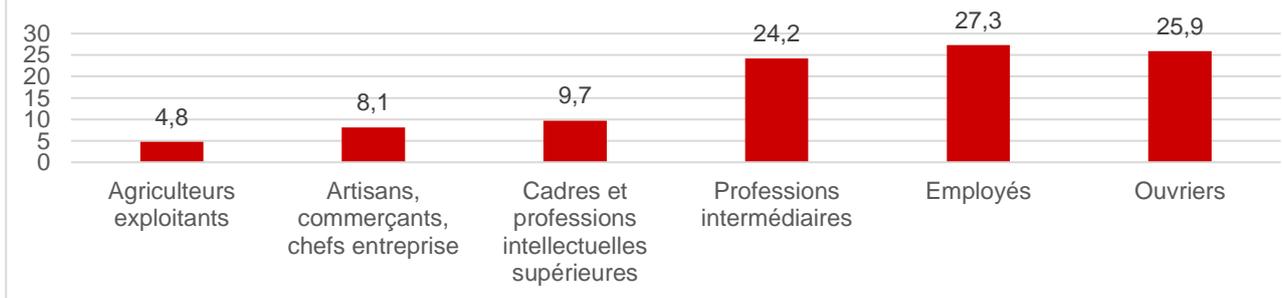
Les ouvriers et employés sont moins représentés au sein du cœur urbain, là où les cadres et professions intellectuelle sont sur-représentés.

Des emplois relevant majoritairement des domaines des services et de l'industrie

En 2019, on dénombrait 21 526 emplois au sein de l'agglomération (INSEE RP 2019). 83.1 % des emplois sont salariés.

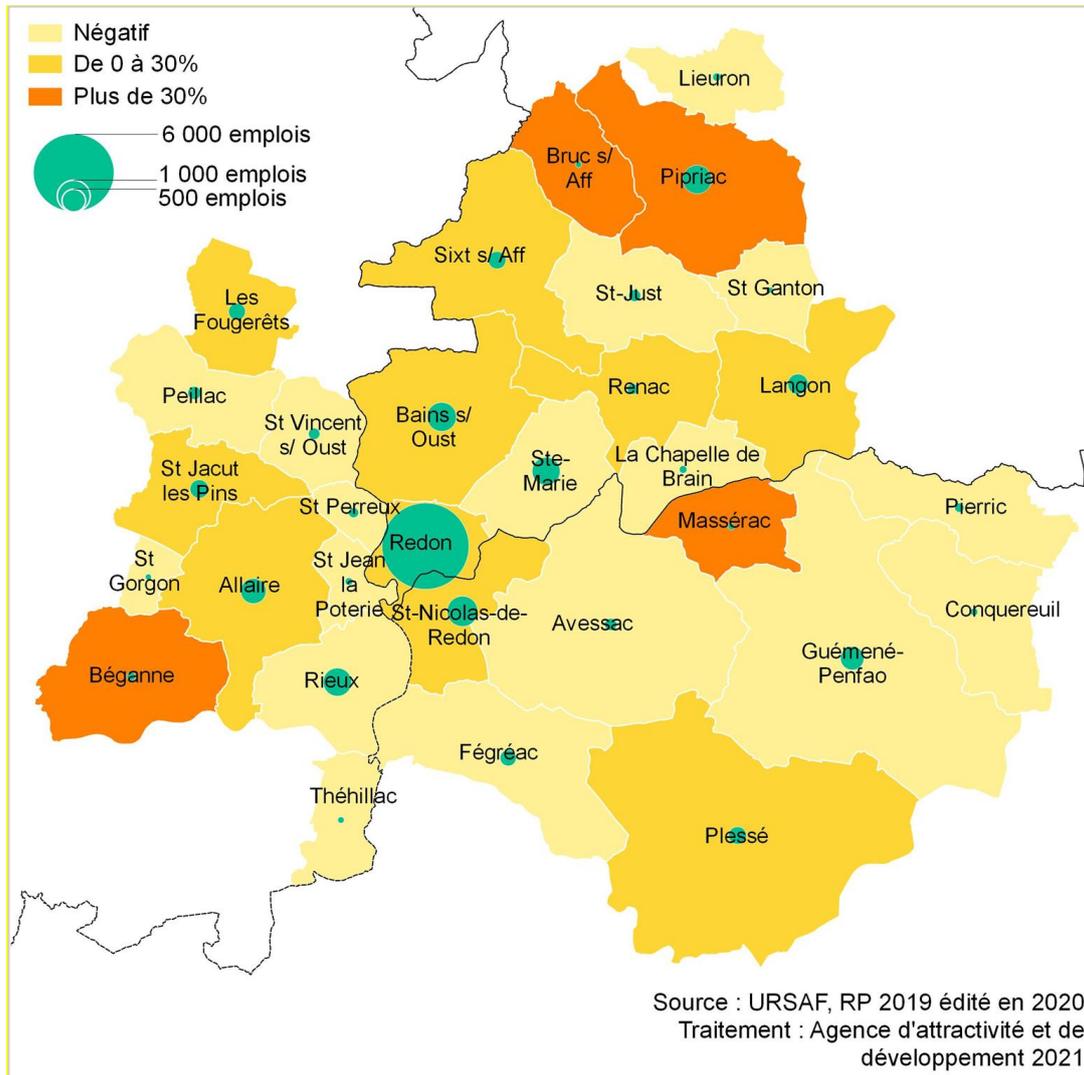
Répartition des emplois dans l'intercommunalité selon les catégories socioprofessionnelles

Source : Insee 2019. Traitement Ville et Habitat.



En 2019, plus de la moitié des emplois de l'intercommunalité de Redon Agglomération étaient des emplois d'ouvriers et d'employés.

Nombre et évolution du nombre d'emplois occupés entre 2012 et 2017 dans la sphère privée



La majorité des emplois dans le territoire relève des services marchands avec un niveau de spécialisation notable dans les secteurs de l'industrie manufacturière, électrique, électronique et informatique.

Services non marchands	Services marchands	Industrie	Construction	Agriculture
34 %	35 %	17 %	8 %	6 %

Concernant la répartition géographique de ces emplois, les employeurs relevant des services non marchands sont principalement présents dans les polarités et la partie sud de l'intercommunalité.

Services non marchands



Exploitation des données SIRENE. Rapport de l'Agence d'attractivité et de développement, 2022.

On retrouve des employeurs de service marchands, notamment dans les pôles relais et dans le Grand Redon.

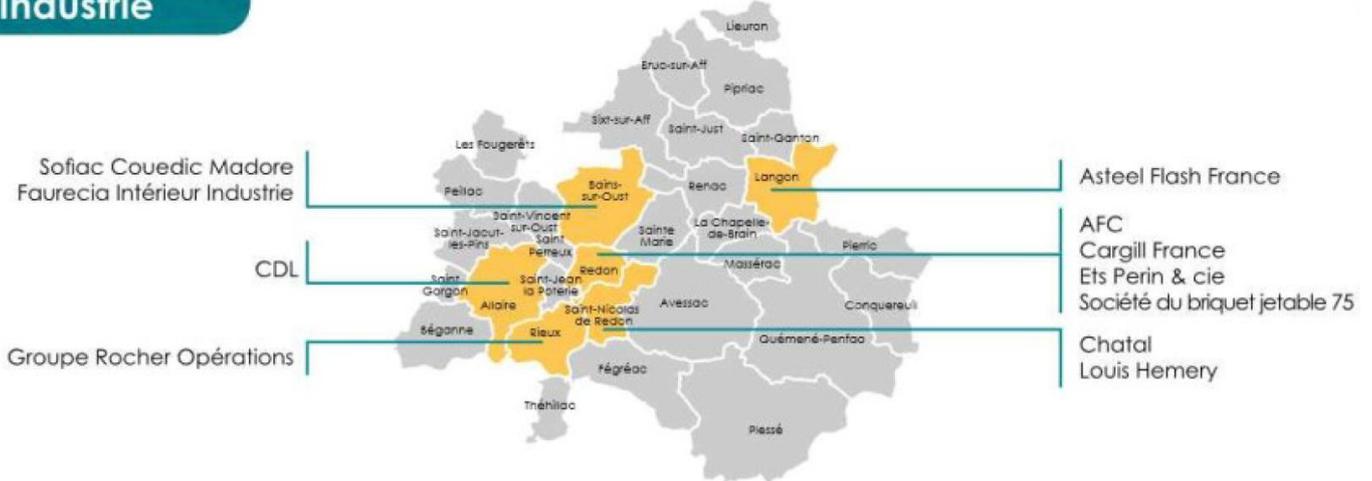
Services marchands



Exploitation des données SIRENE. Rapport de l'Agence d'attractivité et de développement, 2022.

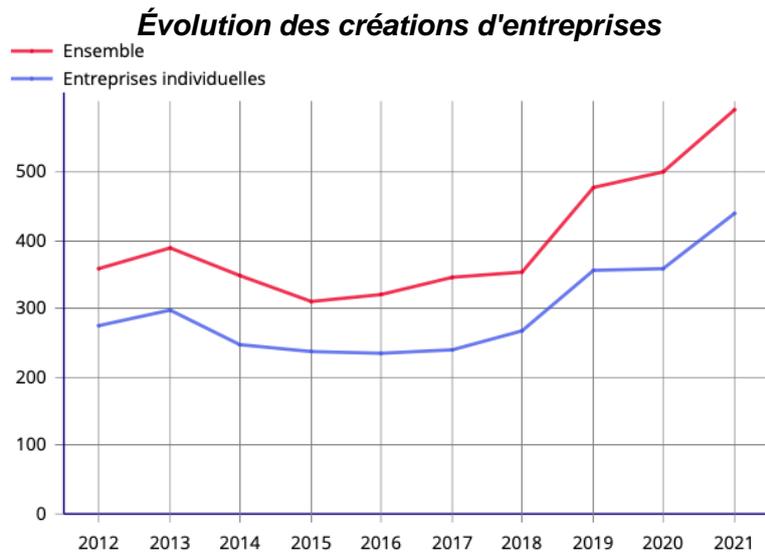
On note, par ailleurs, une concentration des employeurs dans l'industrie dans la partie ouest de l'intercommunalité, dans les départements du 35 et du 56.

Industrie



Exploitation des données SIRENE. Rapport de l'Agence d'attractivité et de développement, 2022.

Bien que la majeure partie des entreprises de Redon Agglomération ait aujourd'hui plus de 10 ans, le tissu économique semble s'être renouvelé au cours de ces dernières années.



Champ : activités marchandes hors agriculture. Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene) en géographie au 01/01/2022.

Créations d'entreprises par secteur d'activité en 2021

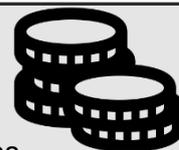
	Entreprises créées		Dont entreprises individuelles	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	592	100,0	440	74,3
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	51	8,6	42	82,4
Construction	65	11,0	40	61,5
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	117	19,8	80	68,4
Information et communication	26	4,4	24	92,3
Activités financières et d'assurance	21	3,5	7	33,3
Activités immobilières	30	5,1	19	63,3
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	119	20,1	75	63,0
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	66	11,1	60	90,9
Autres activités de services	97	16,4	93	95,9

Champ : activités marchandes hors agriculture. Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene) en géographie au 01/01/2022.

Une population avec des revenus intermédiaires

En 2019, 29 154 ménages fiscaux sont répertoriés sur le territoire. **La médiane du revenu disponible par unité de consommation s'élève à 20 460 €**, contre 21 930 euros en moyenne en France.

48.3 % des ménages fiscaux sont imposés, contre 57,6% des ménages français.

DÉFINITION > L'UNITÉ DE CONSOMMATION (UC)

Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC). L'échelle utilisée actuellement en France est la suivante : 1 UC pour le premier adulte du ménage, 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

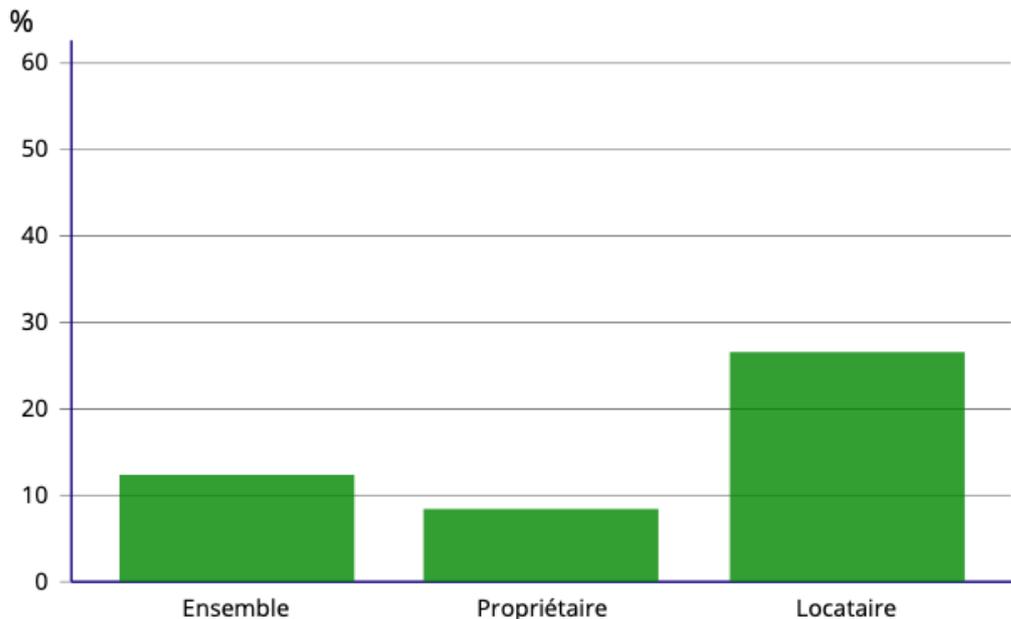
Répartition des revenus mensuels (en euros) des ménages par communes et par statuts d'occupation

Communes	Propriétaires occupants	Locataires privés	Locataires HLM ou SEM	Locataires des collectivités territoriales	Autres ménages	Total des ménages fiscaux
Bains-sur-Oust	3 091	1 840	1 685	NC	NC	2 729
Bruc-sur-Aff	2 508	2 063	NC	NC	NC	2 250
La Chapelle-de-Brain	2 213	1 603	1 961	NC	NC	2 119
Langon	2 292	1 381	797	NC	NC	1 984
Lieuron	2 603	1 874	1 755	NC	NC	2 420
Pipriac	2 715	1 788	1 217	NC	NC	2 397
Redon	2 848	1 535	1 040	NC	NC	2 110
Renac	2 596	1 544	NC	NC	NC	2 230
Saint-Ganton	2 351	1 569	NC	NC	NC	2 074
Saint-Just	2 529	1 705	NC	NC	NC	2 217
Sainte-Marie	2 814	2 116	NC	NC	NC	2 629
Sixt-sur-Aff	2 658	1 691	1 238	NC	NC	2 432
A vessac	2 439	1 666	1 143	1 155	1 763	2 195
Conquereuil	2 437	1 424	NC	NC	1 388	2 189
Fégréac	2 674	1 640	1 466	NC	NC	2 451
Guémené-Penfao	2 470	1 452	1 176	NC	NC	2 086
Massérac	2 430	1 519	NC	NC	NC	2 146
Pierric	2 549	1 821	NC	NC	1 767	2 227
Plessé	2 848	1 658	1 144	1 238	870	2 489
Saint-Nicolas-de-Redon	2 783	1 615	857	NC	2 479	2 372
Allaire	2 973	1 736	1 234	NC	NC	2 630
Béganne	2 468	1 490	1 134	NC	NC	2 251
Les Fougerêts	2 754	1 543	933	NC	NC	2 457
Peillac	2 548	1 651	1 274	NC	NC	2 268
Rieux	2 824	1 894	1 311	NC	NC	2 610
Saint-Gorgon	2 075	1 801	NC	NC	NC	1 886
Saint-Jacut-les-Pins	2 592	1 740	1 440	NC	NC	2 363
Saint-Jean-la-Poterie	2 939	1 509	NC	NC	2 129	2 695
Saint-Perreux	3 212	1 748	NC	NC	NC	2 796
Saint-Vincent-sur-Oust	2 879	1 970	1 143	NC	NC	2 678
Théhillac	2 671	NC	NC	NC	NC	2 513

Le taux de pauvreté des ménages s'élevait en 2019 à 14,5%, ce qui positionne l'intercommunalité en-dessous de la moyenne nationale (14,5%) mais au-dessus de la moyenne de la région Bretagne (10,7%). La pauvreté affecte en particulier les ménages dont le référent fiscal avait moins de 30 ans (17,4%), dans des proportions néanmoins bien plus mesurée que la moyenne nationale (22,7%) et bretonne (19,6%). Le taux de pauvreté chez les 75 ans et plus est cependant élevé (11,8%), et ce davantage que la moyenne nationale (9,6%) ou bretonne (8,3%).

Si 26,7% des ménages locataires sont en situation de pauvreté, ce taux tombe à seulement 8,3% chez les propriétaires, un taux cependant plus faible que dans la moyenne nationale (6,3%).

Taux de pauvreté par statut d'occupation du logement du référent fiscal en 2019



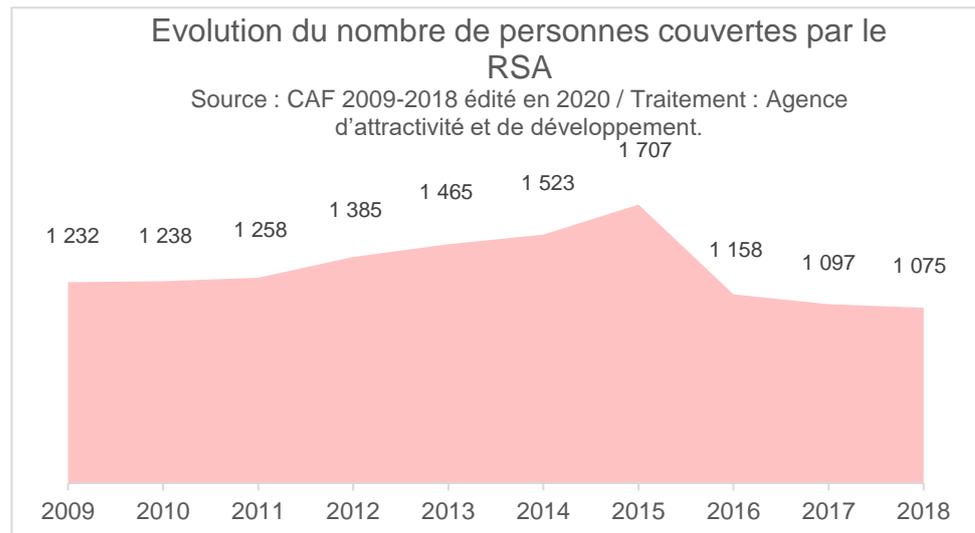
Champ : ménages fiscaux - hors communautés et sans abris. Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal (FiLoSoFi) en géographie au 01/01/2022

DÉFINITION > LE TAUX DE PAUVRETÉ



Le taux de pauvreté monétaire correspond à la proportion d'individus ou de ménages dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à un seuil, dénommé seuil de pauvreté. Ce dernier peut varier : il correspond à 60 % du revenu médian pour l'INSEE (soit 1015 € par mois en 2015) et à 50 % du revenu médian (soit 846 € par mois en 2015) pour FiLoCom.

Après une augmentation entre 2011 et 2015, le nombre de personnes couvertes par le RSA sur le territoire intercommunal a diminué entre 2016 et 2018. Il s'élevait en 2018 à 1 075 bénéficiaires.



Malgré le fait que les propriétaires possèdent des revenus plus élevés que les locataires (le taux de pauvreté des propriétaires est plus de 3 fois inférieur à celui des locataires), **une partie importante des propriétaires du territoire ont des revenus modestes.**

Ainsi en 2017 selon FILOCOM, Redon Agglomération comptait 3 406 propriétaires occupants modestes et 6 338 propriétaires occupants très modestes, soit près de 44,7 % des propriétaires occupants du territoire.

Cela signifie QUE 44.7% des propriétaires occupants sont éligibles aux aides délivrées par l'Anah.

L'immense majorité, (97,7 %) occupent un logement de type individuel. 34,2 % occupent un logement datant d'avant 1915. 4 068 de ces PO modestes ou très modestes sont dans des logements d'une surface supérieure à 95m².

Un pôle d'enseignement supérieur et secondaire

Le campus ESPRIT Industries est situé à Redon et à Paris, il forme des apprenants du BAC +2 au BAC+5.

L'ISSAT (Institut Secondaire et Supérieur d'Agro-Technologies) est né en 1992 du regroupement de 4 lycées : Redon, St Jacut-les-pins, Questembert et la Roche Bernard. Depuis la rentrée de septembre 2018, l'ensemble des formations est regroupé sur le site de Redon qui offre au cœur de la ville un espace de 4 ha.

L'ISSAT propose depuis de nombreuses années à la fois des formations en lycée professionnel, en apprentissage et en formation continue.

Il existe 4 établissements de l'enseignement supérieur dans la ville de Redon qui proposent un total de 7 formations Post Bac. Ces établissements disposent de 245 places :

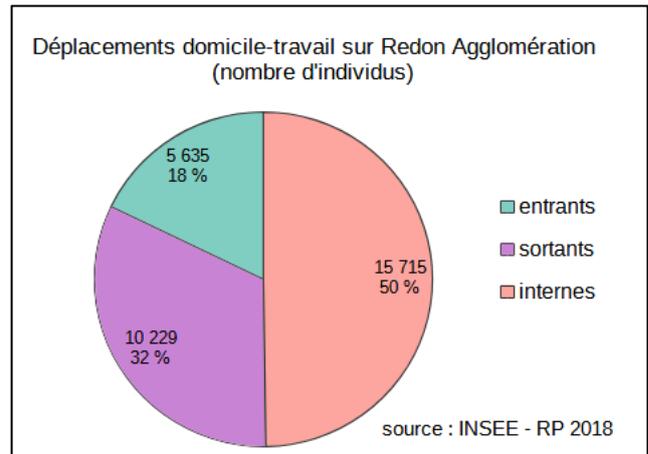
- 32 places en filière BTS - Agricole
- 75 places en filière BTS - Production
- 138 places en filière BTS – Services

Les déplacements domicile-travail avec les territoires adjacents : un déséquilibre entre entrants et sortants

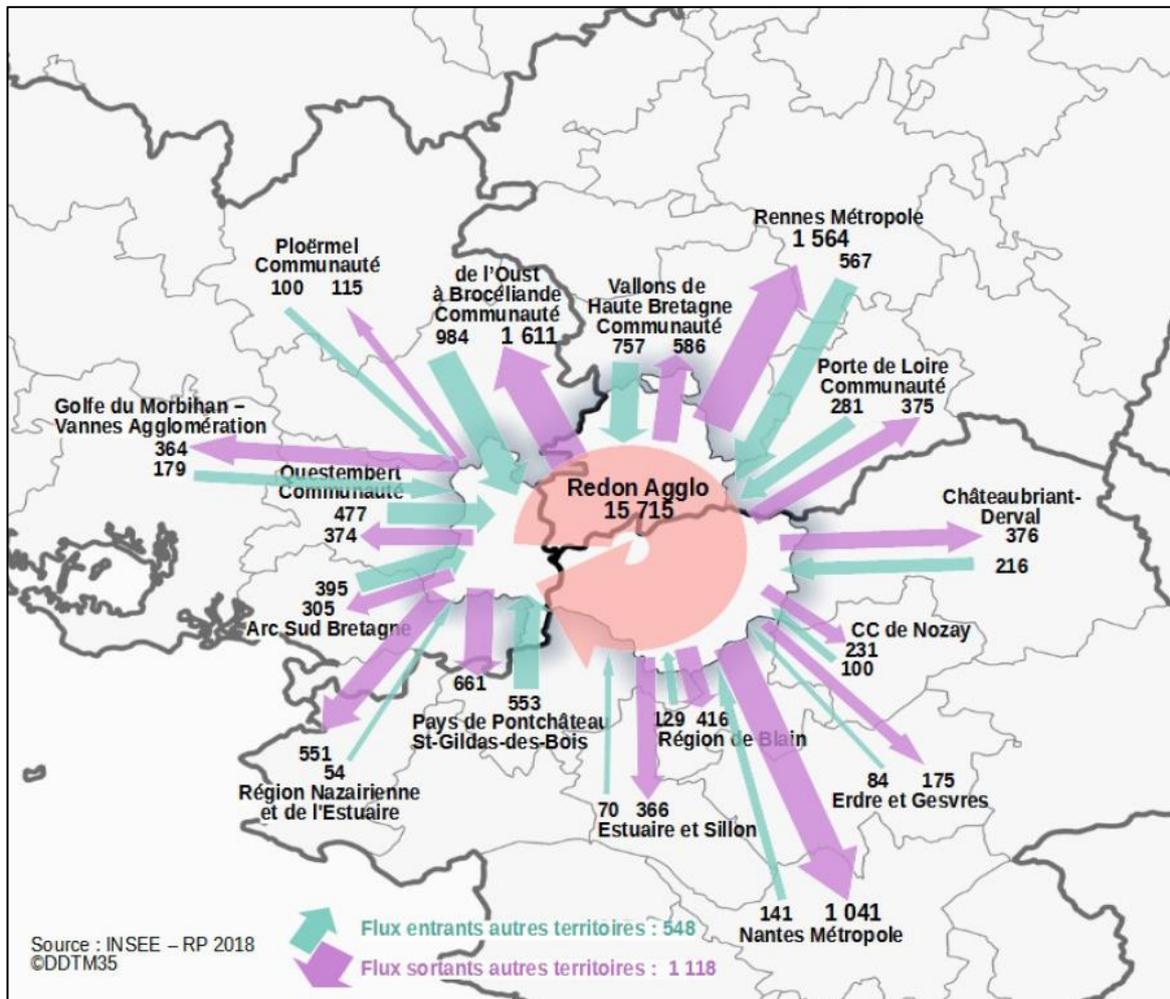
Les actifs internes, les actifs occupés qui vivent et travaillent dans l'intercommunalité, représentent la moitié des déplacements domicile-travail sur Redon Agglomération.

Les actifs sortants, les actifs occupés qui vivent à Redon Agglomération mais travaillent en-dehors de l'intercommunalité, sont près de deux fois plus nombreux que les actifs entrants, vivant à l'extérieur de l'intercommunalité mais travaillant au sein de l'intercommunalité.

Parmi les actifs, de 15 ans ou plus ayant un emploi, la part de ceux travaillant hors de leur commune de résidence est très élevée (72,5%), d'autant plus que leur nombre a augmenté de +5,2 % sur la période 2013-2019 (944 actifs supplémentaires).



Le décalage entre entrants et sortants est particulièrement accentué dans les flux en direction et en provenance des Métropoles (Rennes et Nantes). La lecture de ces données permet de conforter le constat que Redon Agglomération constitue un territoire attractif pour les ménages travaillant dans les métropoles régionales mais cherchant des prix de l'immobilier plus abordables qu'à Rennes ou Nantes.



CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE EN SYNTHESE

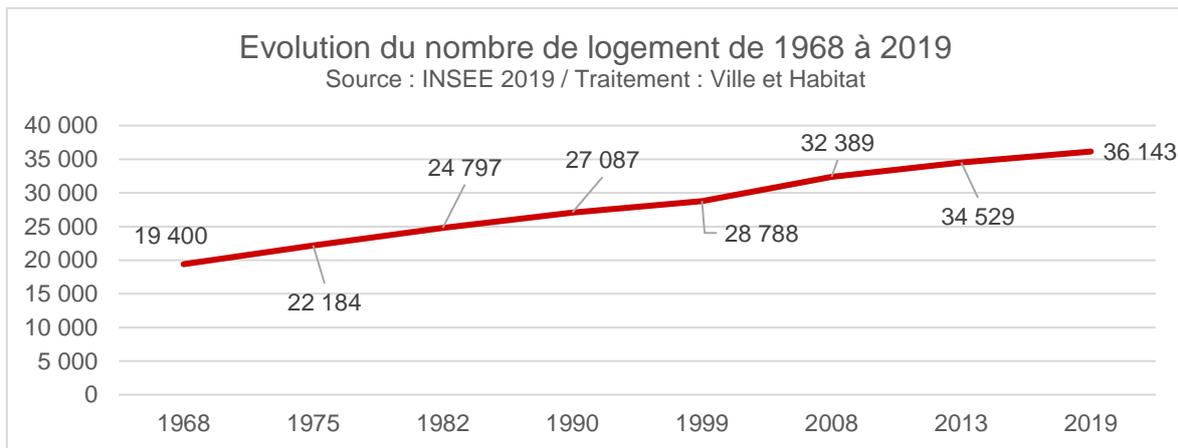
CONSTATS	ENJEUX ET PISTES D' ACTIONS
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Un EPCI situé à la confluence de deux régions et trois départements ▶ Un territoire bénéficiant de communes lauréates de dispositifs de redynamisation territorial (le programme ACV pour la commune de Redon et le programme PVD pour les communes d'Allaire, Guémené-Penfao et Pipriac ▶ Une croissance démographique mesurée (le TVAM entre 2013-2019 : 0.23%) <ul style="list-style-type: none"> - vieillissement de la population (45-59 ans sont les plus représentés) - baisse du nombre de personnes par ménage (35% des ménages avec une seule personne et 30% des ménages composés de 2 pers.) ▶ Un territoire avec une majorité d'ouvriers et des ménages avec un revenu médian inférieur aux 3 moyennes départementales 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ coordonner les actions avec les 3 délégataires locaux de l'Anah, les trois conseils départementaux et les deux EPF ▶ Le desserrement des ménages induit l'augmentation du nombre de ménages et donc un besoin en nouveaux logements plus petits et produits de façon plus denses en considérant les objectifs du ZAN ▶ Une majorité de propriétaires occupants modestes et très modestes (44.7%) donc éligibles aux aides Anah et au parc public

I. Caractéristiques du parc de logements : une inadéquation entre l'offre et la demande de logements

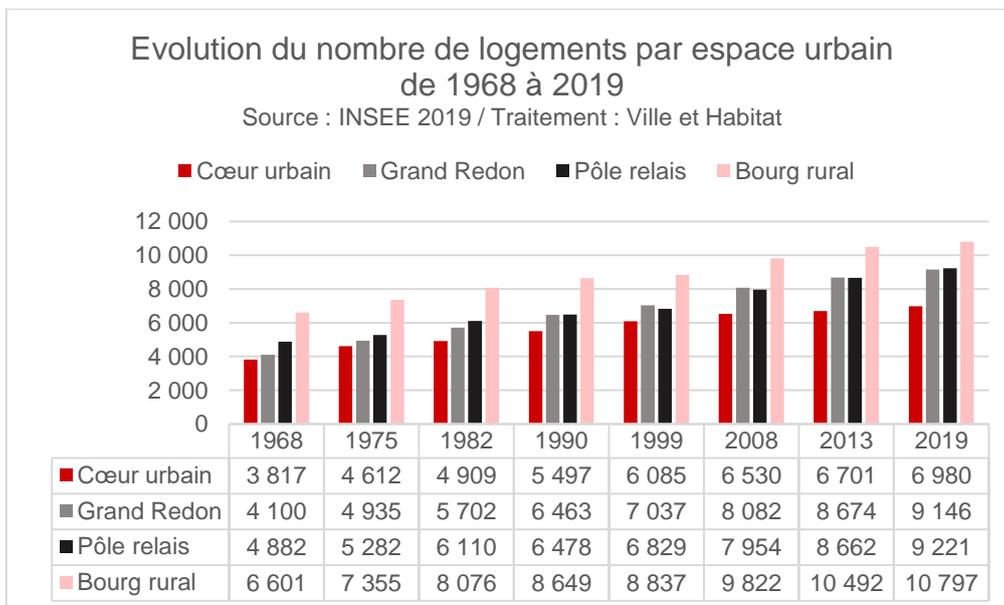
Un parc de logements majoritairement en individuel et relativement ancien

Une croissance continue du parc de logements depuis 1960 qui a favorisé la périurbanisation

Le parc de logements de Redon Agglomération présente une croissance continue depuis la fin des années 1960. Cette tendance connaît cependant un ralentissement depuis dix ans (-0.6%/an).

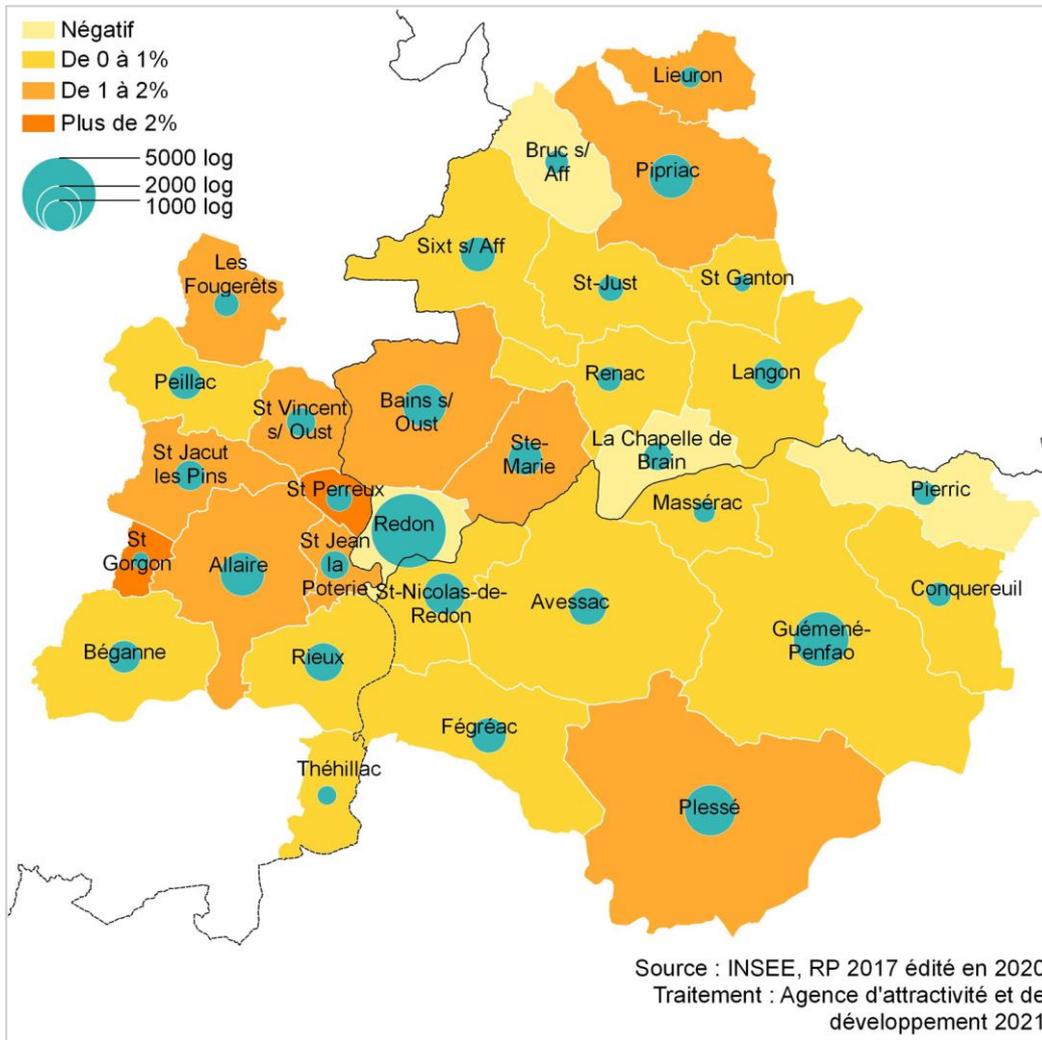


Le nombre de logements augmente sur l'ensemble des territoires de l'agglomération. Néanmoins, il augmente légèrement plus vite ces dernières années au sein des bourgs ruraux, du grand Redon et du pôle relais.



Les communes situées dans la périphérie ouest et nord de de Redon ont vu leur nombre de logements augmenter de façon plus importante qu'au sein des communes de l'est et du sud.

Nombre de logements et évolution annuelle par commune de Redon Agglomération



Un territoire avec une majorité de résidences principales

Redon Agglomération a vu son nombre de résidences principales augmenter de 1.6 % par an entre 1968 et 2017 pour représenter 81.7 % du parc de logements en 2017 et 82,1% en 2019.

La part des logements vacants a augmenté de 2,8 points entre 2007 et 2017. Le territoire compte 10,8% en 2019.

La part des résidences secondaire diminue légèrement ces dernières années, elle est passée de 9.7% en 2007 à 7.2 % en 2019.

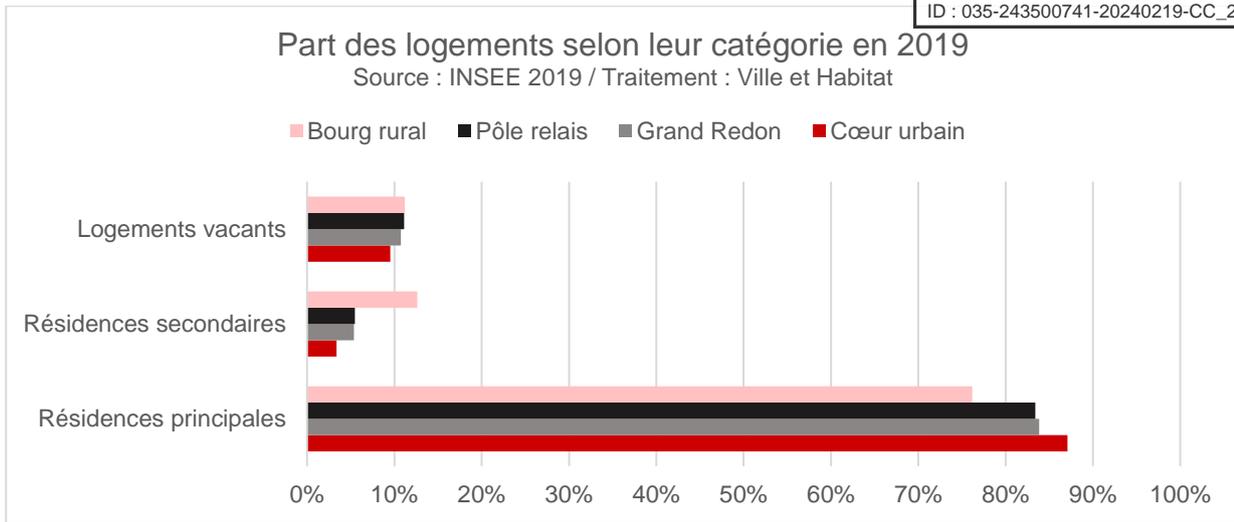
Résidences principales : 29 662 (82.1% du parc)

Résidences secondaires : 2 595 (7.2% du parc)

Logements vacants : 3 886 (10.8% du parc)

Total : 36 143 logements

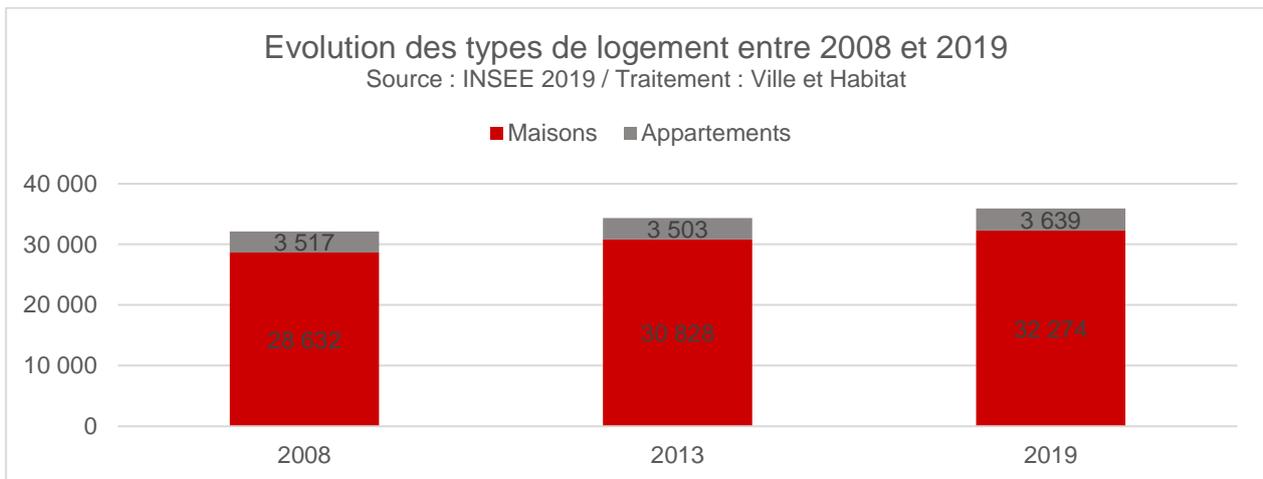
Source : INSEE 2019



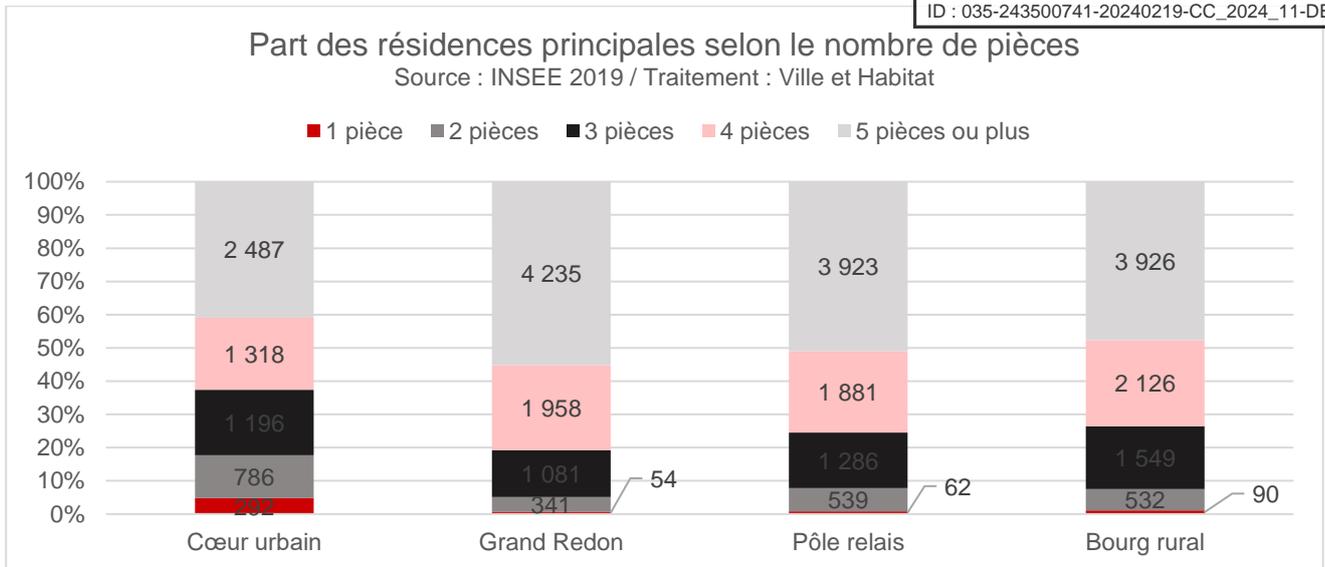
La part des résidences secondaires est plus importante sur les territoires du bourg rural. A contrario, la part des résidences principales est plus importante au sein du cœur urbain. La part des logements vacants est quant à elle quasi égale au sein de l'ensemble de l'agglomération.

Un territoire dominé par la présence de grands logements individuels

Le territoire se caractérise par un fort taux de logement individuel – 90 % - au regard des moyennes départementales qui se situent entre 60 et 73 %.



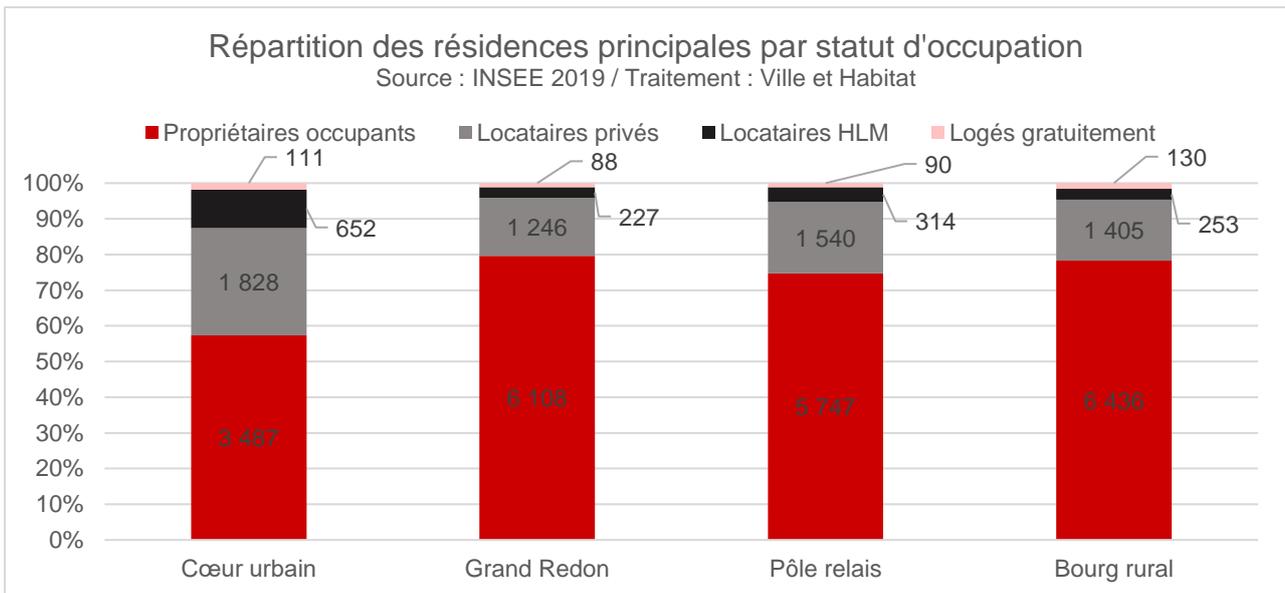
Les logements de l'agglomération se caractérisent par leur grande taille : **73,6% des résidences principales de l'agglomération sont composés de quatre pièces ou plus**. Même au sein du cœur urbain, moins de 20% du parc est composé de petites typologies (T1/T2).



Un territoire de propriétaires occupants

Les résidences principales sont, pour le plus grand nombre, occupées par des propriétaires.

A l'exception du cœur urbain, la répartition entre propriétaires occupants, locataires privés et locataires HLM est assez similaire entre les différents ensembles urbains.



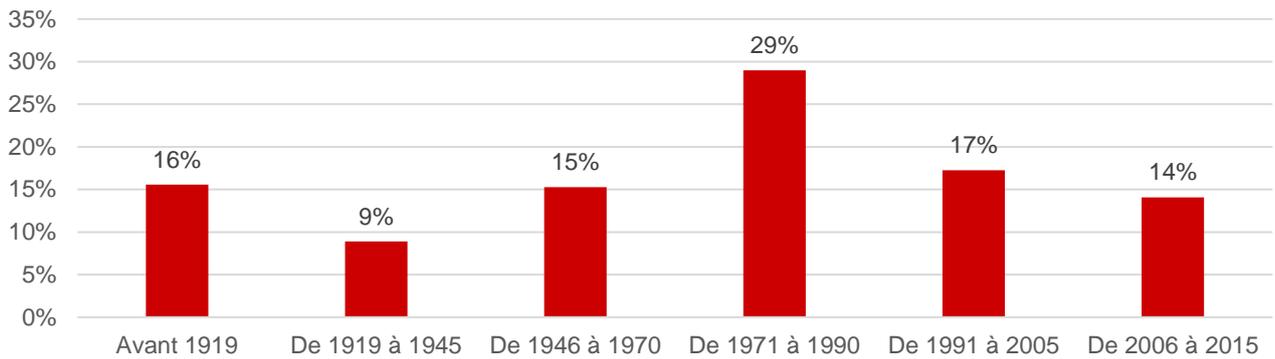
Un parc de logements relativement anciens

42.8% des résidences principales sont construites avant 1949 et **61% avant 1975**, date des 1ères réglementations thermiques.

La répartition des logements par époque de construction sur le territoire concorde avec celle observée à l'échelle de la Bretagne : près du tiers du parc a été construit entre 1971 et 1990, et 40.3% du parc à plus de 50 ans.

Part des résidences principales par époque de construction sur Redon Agglomération

Source : INSEE 2019 / Traitement : Ville et Habitat



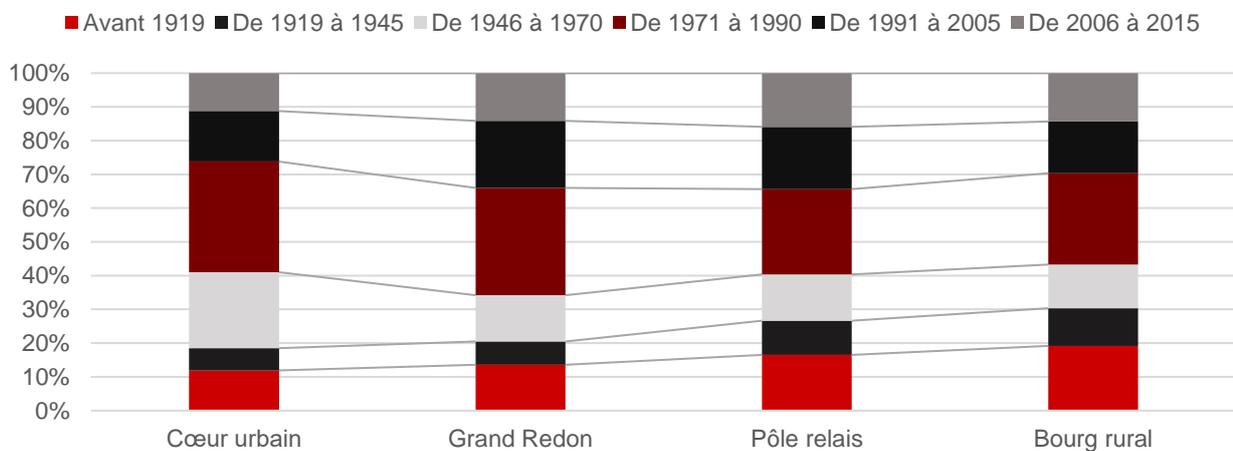
A mesure que l'on s'éloigne de Redon, la part des logements anciens, construits avant 1919 et entre 1919 et 1945 augmente.

La période 1971-1990 est celle qui dénombre le plus de constructions, réparties de façon égale entre l'ensemble des espaces urbains.

Les résidences principales construites depuis 2006 le sont notamment au sein des territoires du bourg rural, du grand Redon et du pôle relais. En effet, peu sont construites au sein du cœur urbain depuis 1991.

Répartition des résidences principales par époque de construction et par espace urbain

Source : INSEE 2019 / Traitement : Ville et Habitat



Une part importante de logements sous-occupés

Répartition des maisons occupées en tant que résidence principale selon le nombre de personnes et de pièces des logements

Personnes / pièces	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces ou plus
1 personne	85	980	2 258	2 356	1 635	1 005
2 personnes	16	223	1 247	2 608	2 969	2 721
3 personnes	3	21	313	919	1 061	1 038
4 personnes	4	14	132	705	1 235	1 282
5 personnes	0	4	23	176	432	650
6 personnes ou plus	0	0	7	41	95	251

Sources : INSEE RP 2019. Traitement : Ville et Habitat.

Sur 26 512 résidences principales en maison, seulement 96 sont en suroccupation, mais **11 725 sont en en sous-occupation, soit 44% des résidences principales.**

Répartition des appartements occupés en tant que résidence principale selon le nombre de personnes et de pièces des logements

Personnes / pièces	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces ou plus
1 personne	310	813	727	204	42	11
2 personnes	8	89	259	151	44	18
3 personnes	2	13	90	65	19	7
4 personnes	0	5	21	29	18	7
5 personnes	1	1	7	10	11	4
6 personnes ou plus	1	0	1	10	4	1

Sources : INSEE RP 2019. Traitement : Ville et Habitat.

Sur 3 003 résidences principales en appartement, seulement 28 sont en suroccupation soit 1% des résidences principales, alors que **326 sont en sous-occupation soit 11% des résidences principales.**

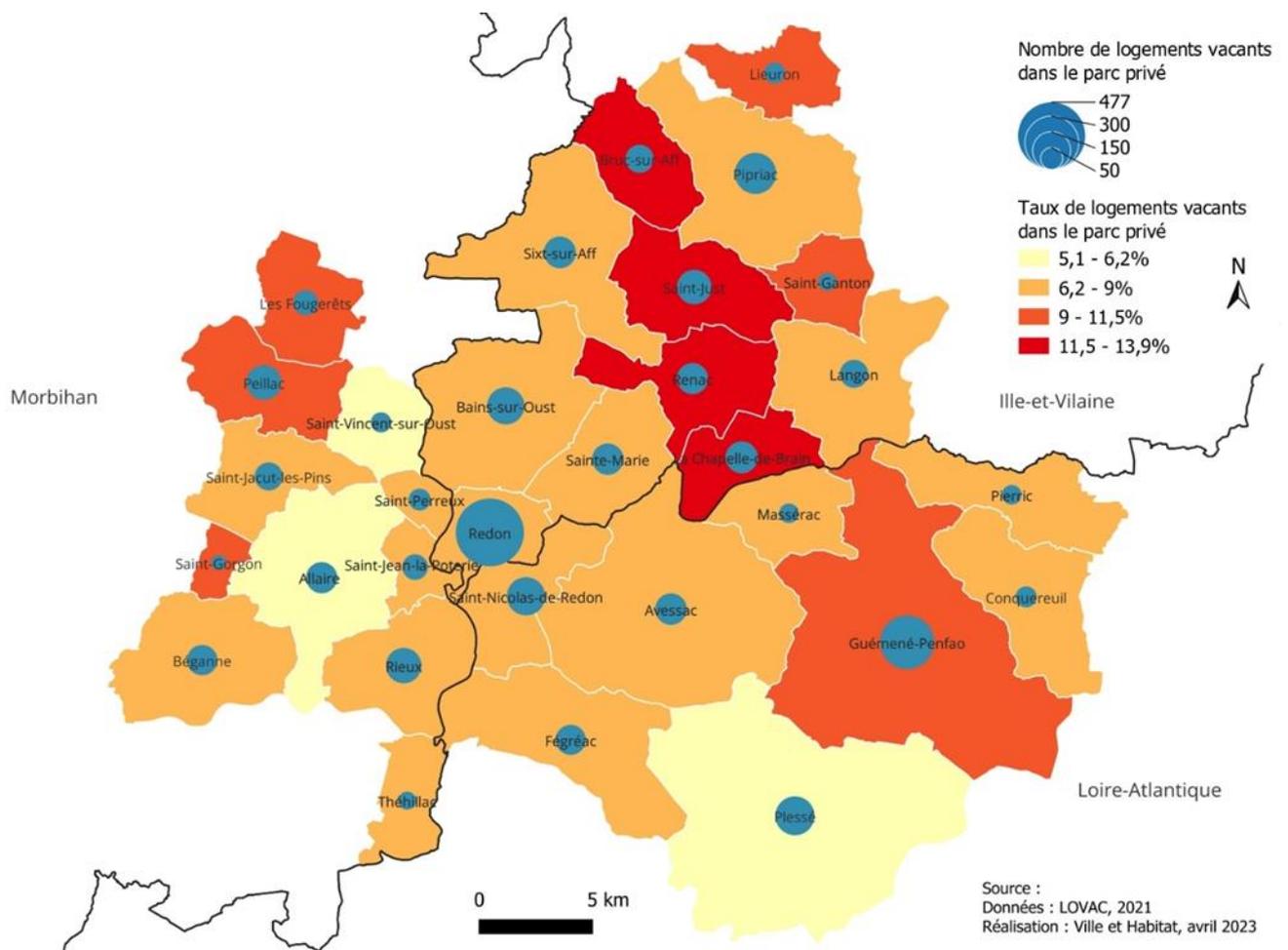
Un parc de logements vacants à reconquérir

On comptabilise **3 886 logements vacants** sur Redon Agglomération ; ce qui représente un taux de **10.8% sur la totalité du parc** (INSEE 2019). Ce taux est élevé par rapport aux taux départementaux (l'Ille et Vilaine : 6.7% ; la Loire-Atlantique : 5.6% et le Morbihan : 7.2%)

Point de vigilance : selon les bases statistiques, le taux de vacance varie : 10.8% du parc de logements (selon les bases INSEE 2019) ou 9,2% (selon la base LOVAC de 2021), dont 4,8% vacants depuis plus de deux ans.

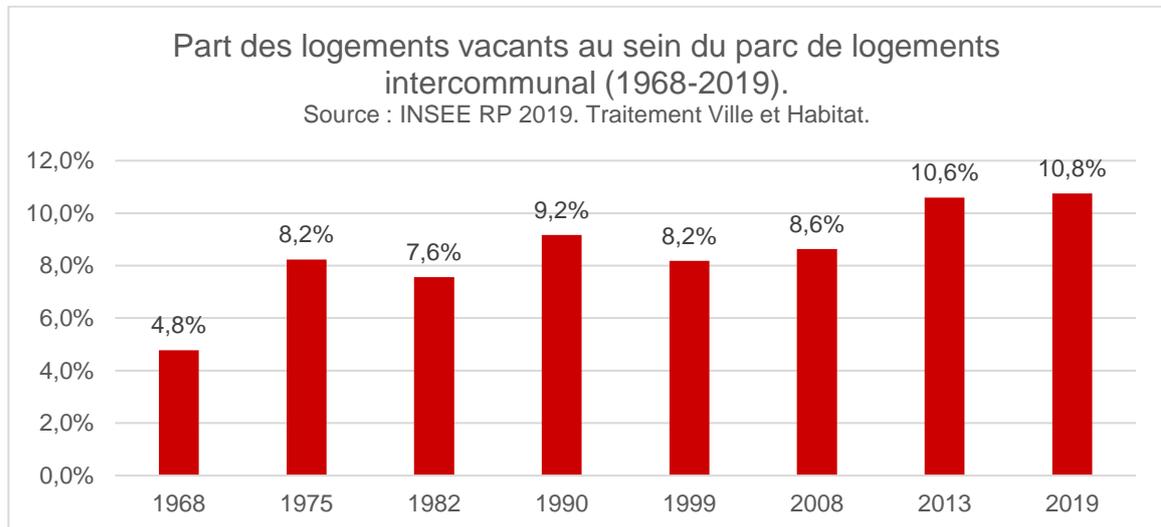
Ce qu'il faut retenir : la vacance reste supérieure aux trois moyennes départementales. Il y a donc un enjeu important de reconquête du bâti existant.

Un taux de logements vacants dit « raisonnable » se situe aux environs de 6-7%, seuil permettant à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc.



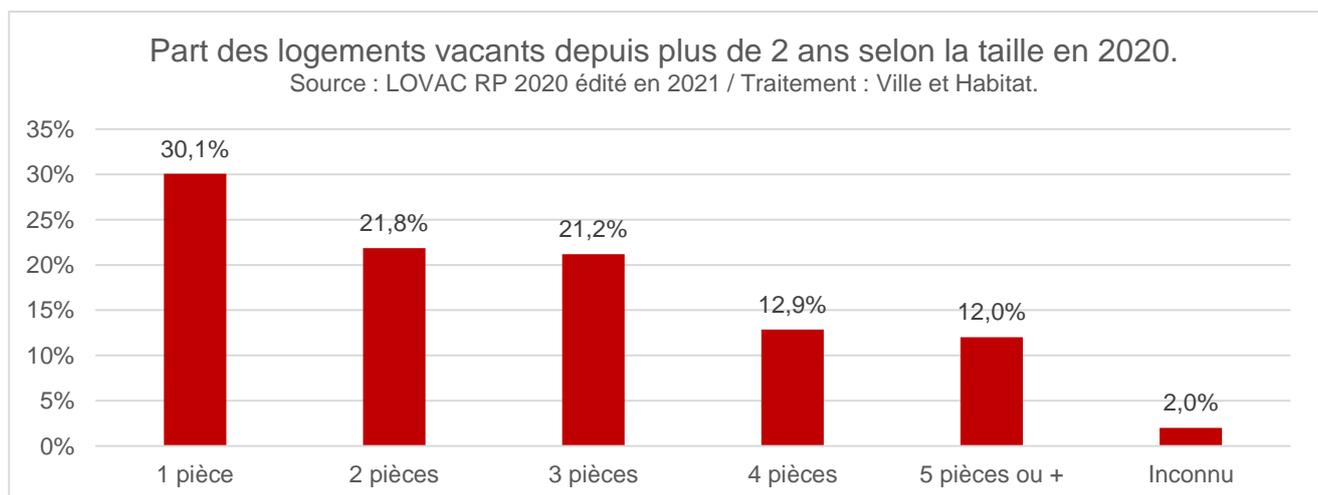
- Les taux locaux de vacance les plus forts constatés sont les bourgs ruraux, avec de nombreuses maisons vacantes : Bruc-sur-Aff, Guéméné-Penfao, La Chapelle de Brain, Massérac, Saint-Ganton et Saint-Just...

- La ville de Redon connaît aussi un taux de vacance important autour de 10% pour l'INSEE, frappant particulièrement les appartements.
- Parmi les maisons vacantes, 60 % ont été construites avant 1919.
- **Ces constats sont cependant à nuancer en fonction des évolutions récentes et d'un regain d'attractivité du marché local depuis 2020 et qui ne sont pas encore pris en compte dans les données statistiques** (cf. retour des notaires et agences immobilières).



Depuis 10 ans, la vacance des logements augmente sur le territoire (+ 2,2 points entre 2008 et 2019).

Le phénomène de vacance touche plus particulièrement les petits logements. Près d'un tiers des logements vacants sont composés d'une seule pièce.



L'ancienneté des logements est un facteur corrélé au phénomène de vacance, notamment pour les logements de type maison. Parmi les maisons vacantes, 60 % ont été construites avant 1919.

En revanche, bien que les appartements les plus anciens soient davantage touchés par le phénomène de vacance, 22,6 % des appartements construits ces 30 dernières années sont également vacants depuis au moins 2 ans.

Répartition des logements vacants depuis plus de 2 ans par époque de construction

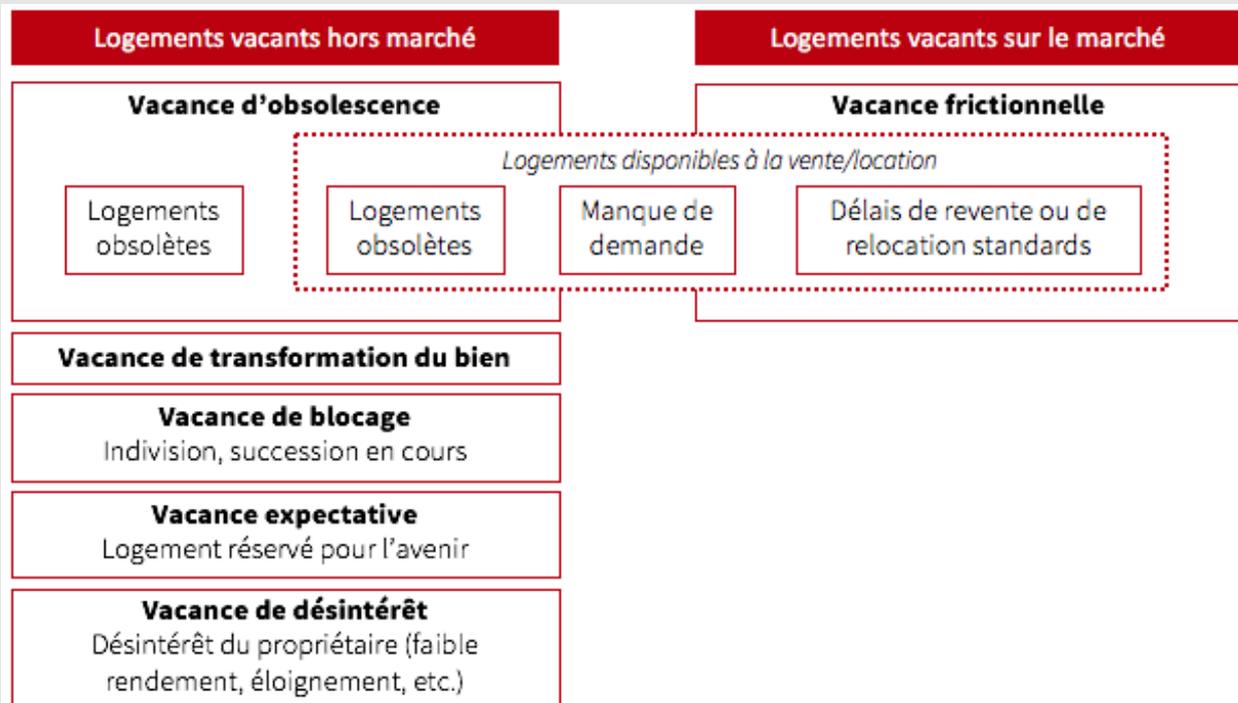
Source : LOVAC RP 2020 édité en 2021 / Traitement : Agence d'attractivité et de développement



Un constat important est que la majorité des logements vacants se situent dans les cœurs de ville et des bourgs.

DÉFINITION > Vacance des logements

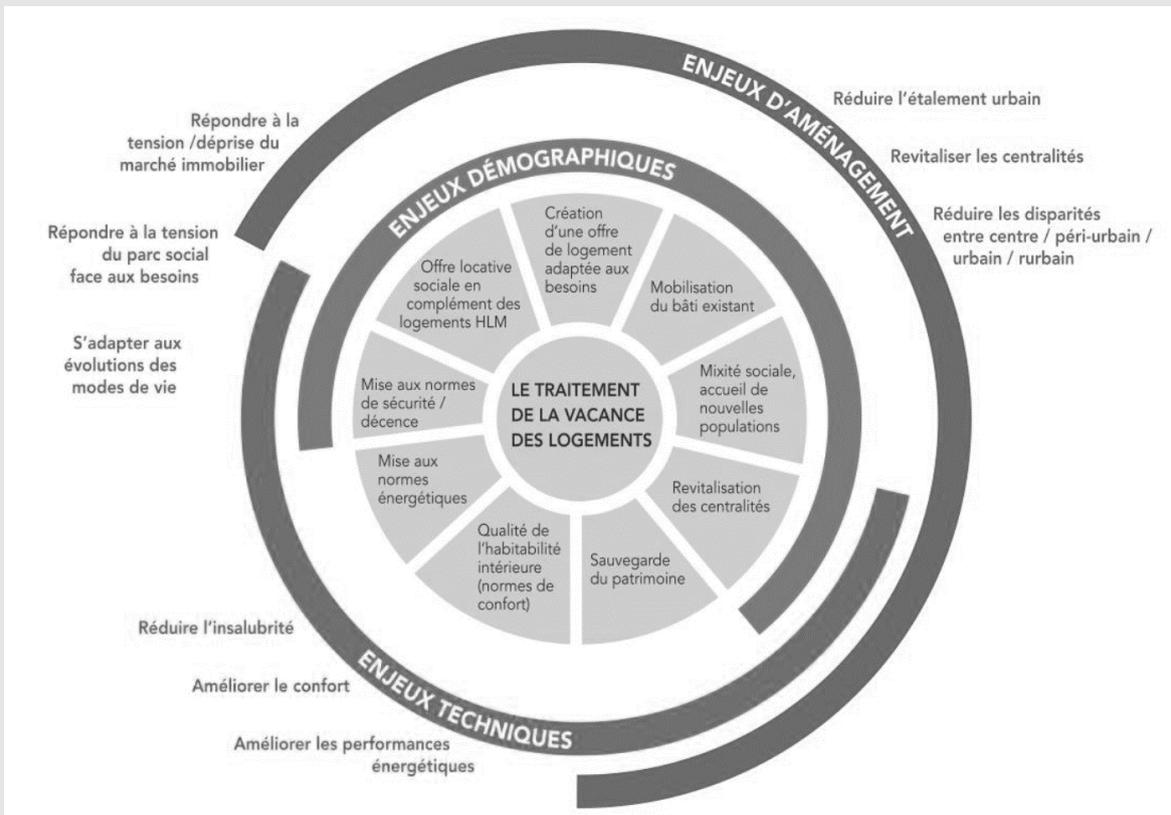
- > A l'échelle nationale, la **proportion de logements vacants ne cesse d'augmenter** depuis plusieurs décennies pour atteindre 8,2 % du total des logements (INSEE, 2018).



- > La vacance des logements est particulièrement forte dans le bâti ancien qui **souffre d'un défaut d'attractivité**, d'une obsolescence face aux désirs d'habiter actuels, liés à des problèmes de natures diverses : dégradation et vétusté, mauvais agencement, faible éclairage naturel, mauvaise performance énergétique, contraintes patrimoniales, nécessité d'une compétence architecturale pour assurer le suivi des travaux, ... Globalement, le bâti ancien avec travaux est un produit compliqué qui nécessite un soutien technique et financier de la part de l'action publique pour pouvoir rivaliser avec une offre neuve "clés en main".
- > Si la vacance affecte le parc social dans certaines régions du centre de la France, elle est davantage une problématique du parc privé
- > Outre le mauvais état et l'inadaptation du bâti, d'autres facteurs peuvent expliquer la vacance résidentielle dans les centralités. Dans les territoires ruraux, il s'agit fréquemment d'une vacance de "désintérêt" du fait des niveaux de valeurs immobilières faibles alors que les propriétaires sont parfois âgés, résident loin du bien, ... De ce fait, **beaucoup de logements vacants sont finalement hors marché**. L'enjeu est donc non seulement d'améliorer la qualité de l'habitat mais aussi de pouvoir mobiliser les logements vacants.
- > Cette mise hors marché des biens dégradés est sensiblement plus importante dans les territoires aux marchés détendus ou dans lesquels l'attrait pour certains produits est faible. Il en découle une **concentration de la vacance dans ces fragments du parc**, entretenue par le développement d'une offre nouvelle plus adaptée aux souhaits des ménages. Parallèlement, on estime que 4 millions de personnes sont mal-logées dans notre pays en

2020 (Fondation Abbé Pierre). La question de l'**accès au logement de qualité et abordable** est donc primordiale pour un nombre considérable de ménages, tant dans les territoires urbains que ruraux. Enfin, alors que la **construction neuve pèse pour 60 % des émissions de gaz à effet de serre** dans l'ensemble du cycle de vie d'un bâtiment (ADEME) - soit davantage que les émissions liées à la consommation énergétique - il est indispensable de mobiliser prioritairement le parc vacant pour répondre aux besoins en logements avant d'avoir recours à la construction neuve.

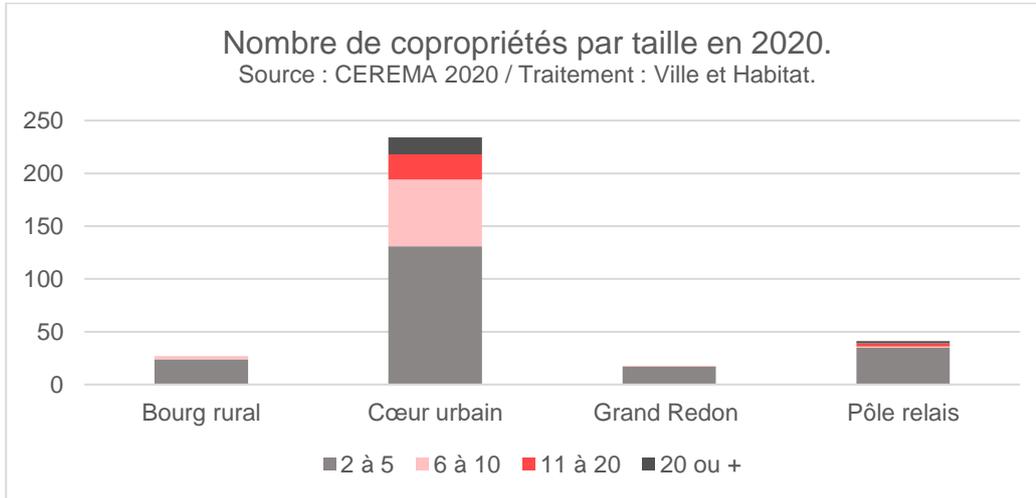
- > Pour répondre aux problèmes sociaux et environnementaux de notre époque, il est nécessaire de mobiliser le patrimoine bâti existant. Nous ne pouvons pas nous permettre de laisser ces logements déperir, ni délaisser les territoires qui les accueillent. Il est essentiel de mobiliser l'ensemble des acteurs concernés pour parvenir à **résorber la vacance tout en redonnant vie aux territoires et aux quartiers**.



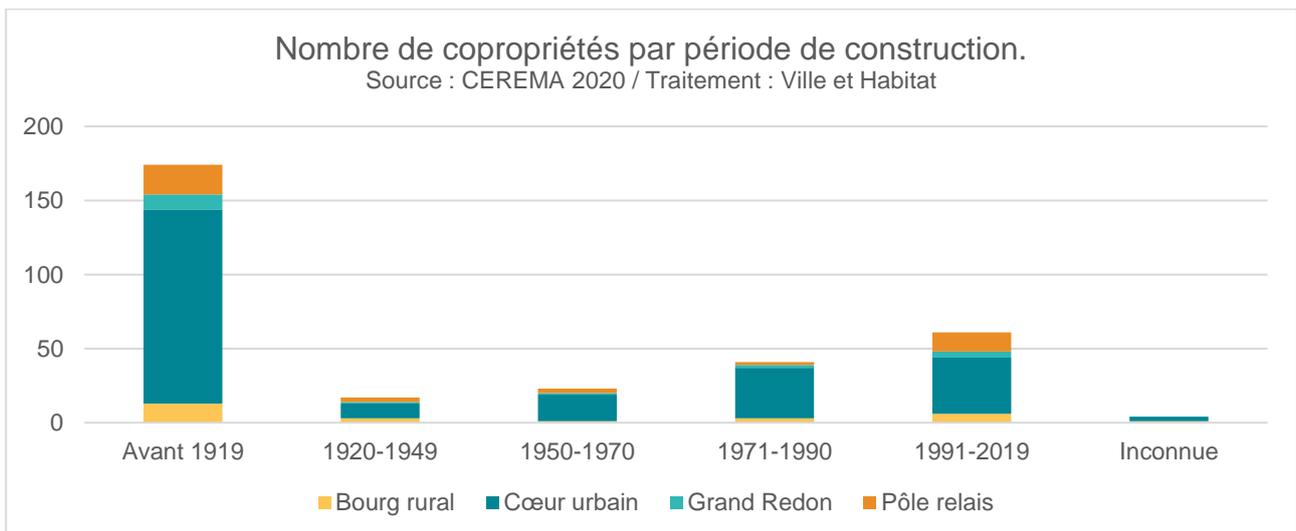
Des copropriétés petites, anciennes et concentrées dans le cœur urbain

En 2020, Redon Agglomération compte **320 copropriétés**. La majorité est située au sein du cœur urbain (**207 copropriétés dans le cœur urbain, soit 65 % de l'ensemble des copropriétés**).

Les copropriétés sont pour la **majorité de petites copropriétés : 73 % des copropriétés du territoire sont composé de moins de 6 logements**.



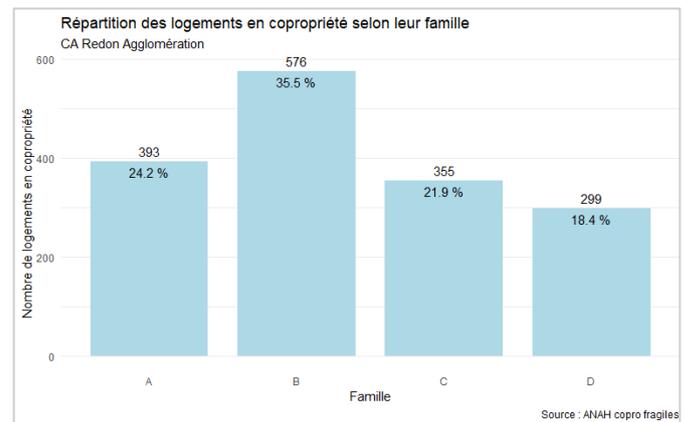
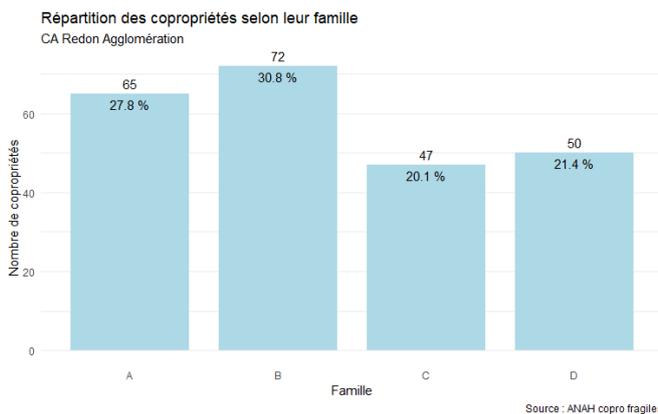
Les copropriétés du territoire sont anciennes : 54 % ont été construites avant 1919 et 67 % avant 1970 c'est-à-dire avant les premières réglementations thermiques. Les copropriétés de moins de 30 ans représentent 19 % des copropriétés du territoire.



Près de 21% des copropriétés (50 copropriétés) et **18% (299 logements)** des logements en copropriétés **sont en étiquette D** dans l'intercommunalité, la plus dégradée.

Chaque copropriété du champ d'observation se voit attribuer une note moyenne globale correspondant à la moyenne pondérée des notes obtenues sur chacun des critères de difficulté. À partir de cette note, les copropriétés sont ensuite réparties dans l'une des 4 catégories A,B,C et D, du plus faible potentiel de fragilité au plus fort :

- note moyenne > 3,75 = famille A
- note moyenne > 0,59 et < ou = 3,75 = famille B
- note moyenne > ou = à 1 et < ou = 0,59 = famille C
- note moyenne < à -1 = famille D



DÉFINITION > REGISTRE D'IMMATRICULATION DES COPROPRIETES



L'inscription au registre d'immatriculation des copropriétés (RIC) est actuellement une obligation légale pour toutes les copropriétés. Il sert à suivre la santé financière et la gestion de la copropriété de façon à prévenir leur fragilisation et leur dégradation. Cependant, sur beaucoup de territoires, une grande partie d'entre elles ne le sont pas. C'est particulièrement le cas des petites copropriétés où le syndic est parfois bénévole.

DÉFINITION > PROCEDURE D'ALERTE

Une procédure d'alerte est déclenchée dès lors que le taux d'impayés (dette des copropriétaires par rapport aux charges de l'exercice clos) atteint 25 % dans les copropriétés de moins de 200 lots et 15 % dans celles de plus de 200 lots. Elle se traduit théoriquement par la nomination d'un mandataire ad hoc dans le but de réaliser un diagnostic et établir des préconisations de redressement de la copropriété. Il est de la responsabilité des syndics ou des collectivités territoriales (depuis la loi ALUR de 2014) de déclencher la procédure d'alerte.

Une partie du parc existant potentiellement indigne

La Lutte contre l'habitat indigne (LHI) est un sujet de préoccupation majeur dans les politiques de l'habitat. Pour lutter contre l'habitat indigne, les préfets, les maires et, le cas échéant, les présidents d'Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) disposent de pouvoirs de police administrative spéciale.

En 2017, le parc privé potentiellement indigne de la CA de Redon Agglomération représente **6,9 % des résidences principales privées, soit 1 942 logements** (en baisse de 8 % par rapport à 2013) et 3 367 personnes concernées.

Le taux du PPPI de Redon Agglomération est supérieur aux 3 taux départementaux (Ille et Vilaine : 3.3% ; Loire-Atlantique : 3.3% et Morbihan : 4.1%)

	CA Redon Agglomération	Ille-et-Vilaine	Loire-Atlantique	Morbihan
Nombre PPPI en 2017	1 942	13 546	19 183	13 109
%	soit 6,9 % des RPP	soit 3.3% des RPP	soit 3,3 % des RPP	soit 4,1 % des RPP
Répartition ⁹ :	611 catég. 7-8 ; 1 331 catég. 6	3 555 catég. 7-8 ; 9 991 catég.6	3 524 catég. 7-8 15 659 catég.6	
Population PPPI 2017	3637	24131	34498	22279
Nombre PPPI en 2013	2 331	14 512	22 631	16 186
Nombre PPPI 2009	2 106	16 726	19 116	14 204
Evolution 2013-2017	-7,80 %	-6.7%	0,4 %	-7,7 %
Evolution 2009-2013	-9,70 %	-13.2%	-15,5 %	- 12,2 %

Source : FILOCOM 2017 - MTE d'après DGFIP, traitement PPPI Anah

6,4 % du PPPI se trouve sur la commune de Redon. Allaire et Pipriac comptent respectivement 58 et 105 logements PPPI (4 et 6,8 % de leur parc privé).

On observe néanmoins une diminution de l'habitat potentiellement indigne depuis 2009. Cependant, Redon, qui a un taux relativement élevé de logement indigne a connu une augmentation du volume de logements indigne depuis 2013.

Le parc potentiellement indigne touche majoritairement les constructions individuelles (85,5 % du parc soit 1 660 logements et 6 % de copropriété soit 116 logements). On observe également que 70 % des logements potentiellement indignes ont été construits avant 1949.

Les propriétaires occupants (54 ,4%) sont plus concernés que les locataires du parc privé (40,1%) par cette problématique. **Plus globalement on constate que les populations les plus concernées sont les ménages de plus de 60 ans (44,3%) qui sont par ailleurs des propriétaires occupants.**

DÉFINITIONS > LOGEMENT INDIGNE, INCONFORTABLE, INDÉCENT ET INSALUBRE

- > “Constituent un habitat indigne les locaux ou les installations utilisés aux fins d’habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l’état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes, pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé”. Loi du 31 mai 1990.
- > Les logements inconfortables sont ceux ne disposant pas d’éléments de confort de base tel qu’une salle d’eau, des toilettes intérieures et d’un chauffage central.
- > La notion de décence s’apprécie par rapport à la conformité du logement, à des caractéristiques minimales de confort et d’équipement mais aussi de salubrité et de sécurité définies par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002.
- > Un logement insalubre est un logement qui présente un danger mettant en jeu la santé ou la sécurité de l’occupant.

DÉFINITION > PARC PRIVÉ POTENTIELLEMENT INDIGNE (PPPI)

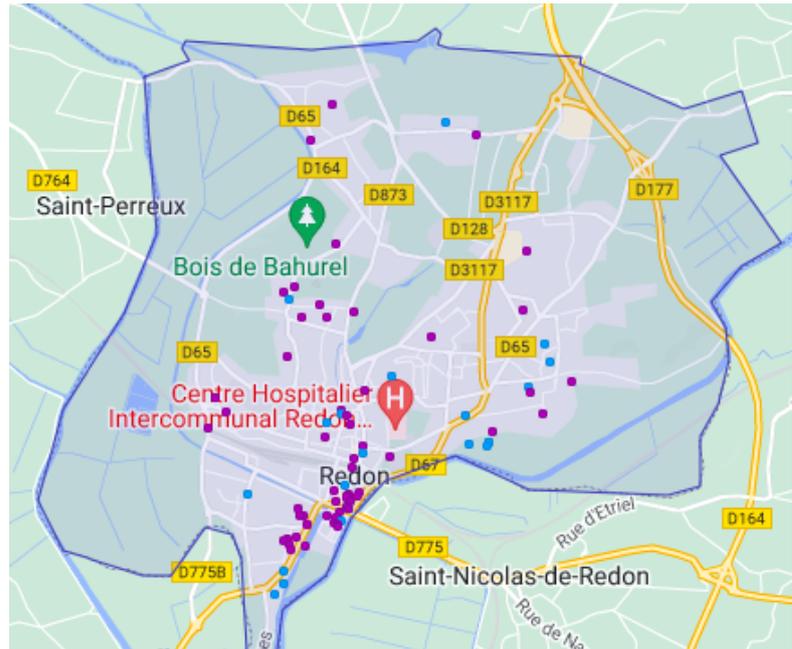
Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) désigne des logements privés potentiellement plus dégradés (catégories cadastrales 6,7 et 8), occupés par des ménages à très faibles ressources (revenu fiscal de référence en dessous de 70 à 150 % du seuil de la pauvreté). Il s’agit d’un indicateur de pré-repérage des situations d’indignité à l’échelle de la section cadastrale qui doit être appréhendé avec toutes les limites inhérentes à cette méthodologie.

Une offre en meublés touristiques qui reste mesurée

L'offre de logements en meublés touristiques est composée de 75 logements dont 54 sont des logements entiers (72% de l'offre) et 21 chambres privées (28% de l'offre)¹.

Pour le moment, cette offre en meublés touristiques reste mesurée et ne vient pas perturber le marché local.

Néanmoins, le développement de cette offre est à suivre de près, afin d'anticiper d'éventuels phénomènes de captation de certains logements pour alimenter une offre touristique au détriment d'une offre locative de qualité dont le territoire manque par ailleurs.



Les meublés touristiques : un phénomène à surveiller ?

Les agents immobiliers interrogés n'ont pas connaissance du nombre de biens à la location touristique saisonnière de type Airbnb. Néanmoins ils sont conscients que cela pourrait devenir un problème qui s'ajouterait aux difficultés que connaît Redon Agglomération en matière de logement.

¹ A la date de septembre 2022.

LE PARC PRIVE EN SYNTHÈSE

CONSTATS

- ▶ **90% de logements individuels**
- ▶ **73.6% des résidences principales de l'agglomération sont composées de 4 pièces et +**
Même au sein du cœur urbain, moins de 20% du parc est composé de petites typologies (T1/T2)

44% des résidences principales en maison sont sous-occupés
- ▶ **73.4% de propriétaires occupants**,
20,3% de locataires dans le parc privé
4.9% de locataires dans le parc public
1.4% logés gratuitement
- ▶ **61% des logements construits avant 1975**
- ▶ **3 886 logements vacants (10.8% du parc)**
dont 4.8% vacants depuis plus de 2 ans et concentrés sur les centres-bourgs et centres-villes
- ▶ **320 copropriétés dont 65% situées sur le cœur urbain.**
Une majorité de petites copropriétés (73.5%) composé de moins de 6 logements
- ▶ **Parc privé potentiellement indigne (PPPI) : taux : 6.9%**
(Départements 35 : 3.3% ; 44 : 3.3% et 56 : 4.1%). Les populations les plus concernées sont les ménages de plus de 60 ans (44.3%) et sont propriétaires occupants

ENJEUX ET PISTES D' ACTIONS

- ▶ une production de logements à diversifier vu la majorité de grands logements et vu l'évolution de la taille des ménages.
- ▶ Un parc existant à restructurer pour l'adapter à la demande

- ▶ développer l'offre locative

- ▶ réhabiliter le parc privé existant vieillissant détenu majoritairement par des propriétaires occupants dont 44,7% sont modestes ou très modestes donc éligibles aux aides de l'Anah.
Nécessité de relancer une OPAH

- ▶ favoriser la réhabilitation et le retour sur le marché des logements vacants, situés majoritairement en cœur urbain, afin de revitaliser les centres-bourgs et les centres-villes et préserver au maximum les sols de l'artificialisation

- ▶ lutter contre les logements indignes dans le cadre de la future OPAH et accompagner les maires pour l'utilisation des pouvoirs de police

Le parc locatif social de Redon Agglomération

FOCUS REGLEMENTAIRE : LA LOI SOLIDARITE ET RENOUVELLEMENT URBAIN (SRU)

- > Les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants doivent disposer de 25 % de logement social, en regard des résidences principales, d'ici 2025.
- > Toutefois, dans les communes appartenant à des territoires dont la situation locale ne justifie pas un renforcement des obligations de production, cette obligation est fixée à 20 % de logements sociaux.
- > Par ailleurs, les communes de plus de 15 000 habitants en croissance démographique de plus de 5 %, ne se situant pas dans les territoires précités et justifiant d'un effort de production supplémentaire au vu du fonctionnement de leur marché local de l'habitat, ont également l'obligation de disposer de 20 % de logements sociaux. Ces communes sont dites isolées.
- > Sont retenus dans le décompte des logements :
 - les logements sociaux,
 - les logements sociaux vendus à leur occupant, pendant une durée maximale de 10 ans,
 - les logements en accession via les dispositifs de PSLA, prêt social location accession (pendant la phase locative, et pendant une durée de 5 ans à compter de la levée d'option), et de BRS, bail réel solidaire.
- > La loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017 a révisé les conditions d'exemption des communes du dispositif SRU, pour permettre le recentrage de l'application des obligations SRU sur les territoires sur lesquels la demande de logement social est avérée, tout particulièrement les territoires agglomérés ou, à défaut, bien connectés aux bassins de vie et d'emplois. Un décret, pris par le ministre en charge du logement en début de chaque période triennale, fixe, pour une durée de trois ans, la liste des communes exemptées des obligations de mixité sociale.
- > La loi Elan a instauré un traitement spécifique pour les communes nouvellement entrantes dans le dispositif, qui disposeront, à compter de leur date d'entrée, de 5 triennaux pleins pour atteindre le taux légal de logement social.
- > **Sur le territoire de Redon Agglomération, aucune commune n'est ainsi concernée par les obligations réglementaires de la loi SRU. Néanmoins, au regard du revenu médian des ménages du territoire, la production de logement sociaux apparaît indispensable pour le territoire.**

Un parc social intercommunal concentré à Redon

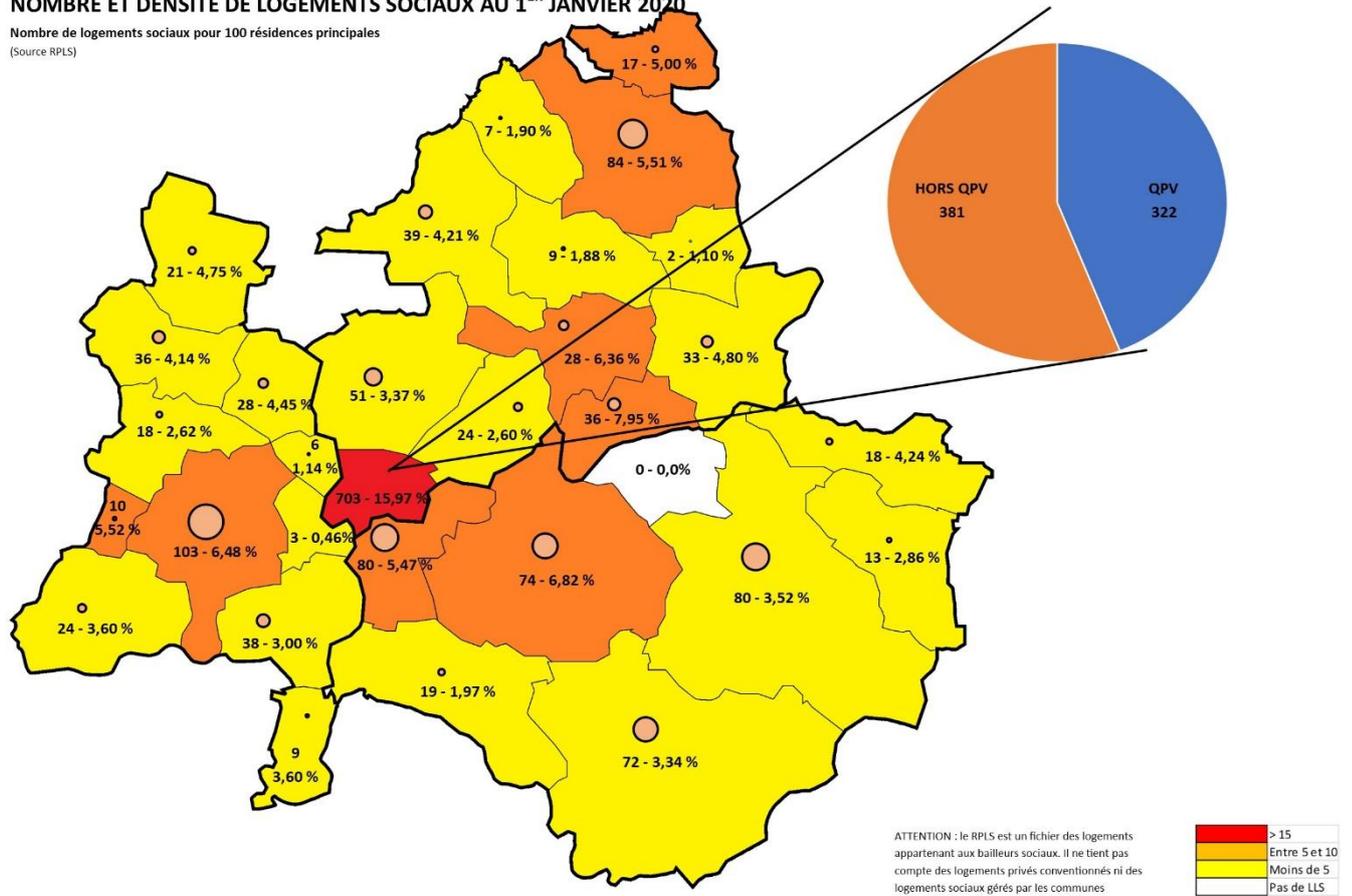
Le parc social intercommunal compte **1 690 logements** et représente **4,7% du parc global** de logements. **Il se concentre sur la ville centre (Redon) qui concentre 41,5% des logements sociaux de Redon Agglomération.**

Ces logements sociaux représentent 16% des résidences principales de la ville de Redon. A part Redon, aucune commune de l'intercommunalité ne possède un taux de logements sociaux supérieur à 10%.

Répartition du parc locatif social des communes de Redon Agglomération

NOMBRE ET DENSITE DE LOGEMENTS SOCIAUX AU 1^{ER} JANVIER 2020

Nombre de logements sociaux pour 100 résidences principales
 (Source RPLS)



Source : données RPLS 2020 édité en 2021 / traitement : Service Habitat de Redon Agglomération

	Cœur urbain	Grand Redon	Pole relais	Bourgs ruraux	TOTAL
Répartition des logements sociaux par découpage territorial du SCOT	786	245	338	321	1690
Répartition des logements sociaux	47%	14%	20%	19%	100%
Taux de logements sociaux	13,4%	3,2%	4,5%	3,9%	5,8%

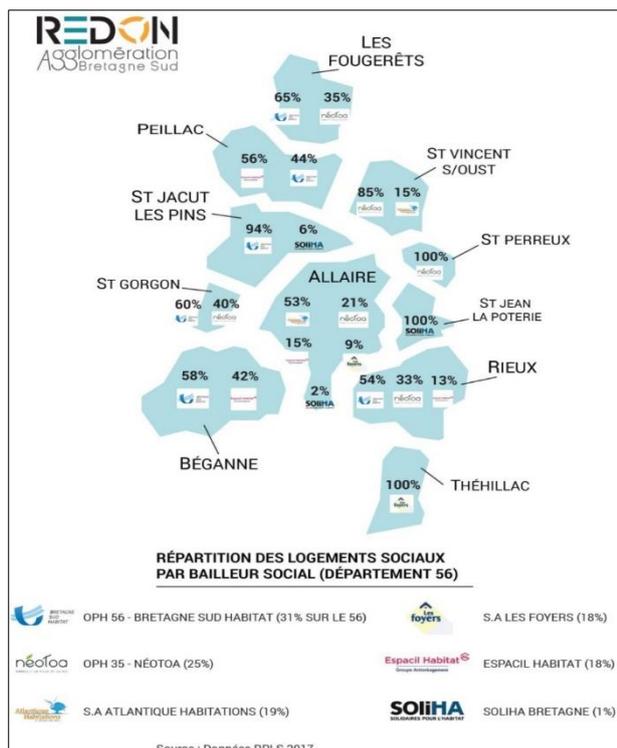
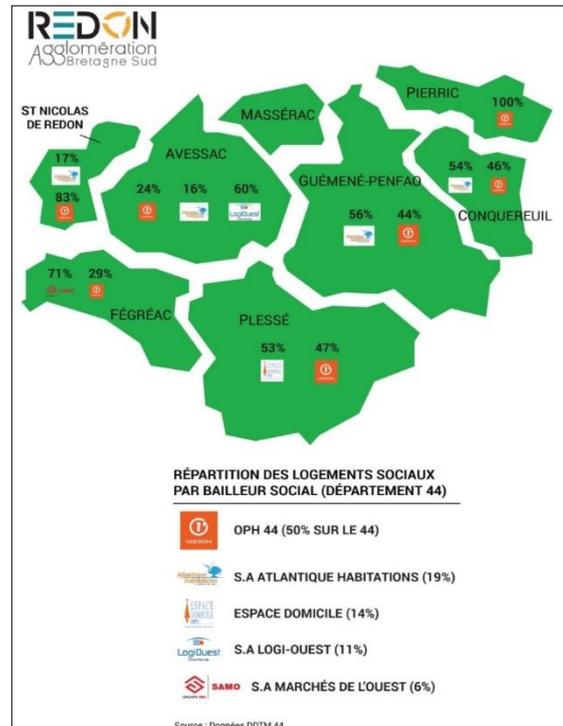
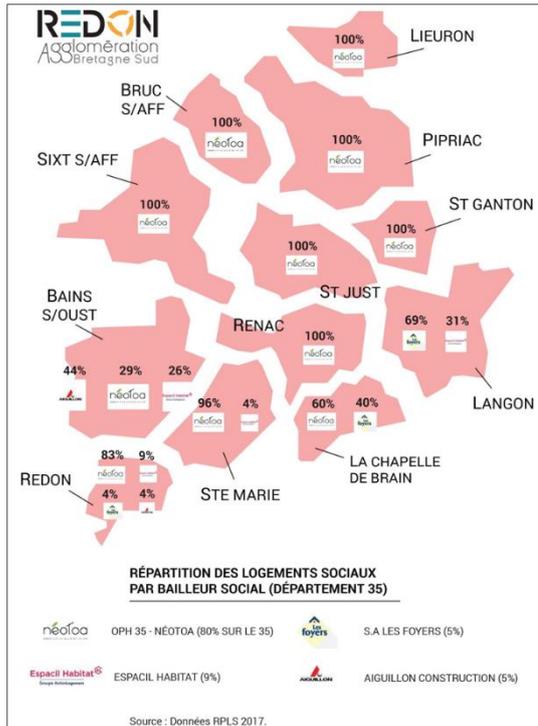
Source : données RPLS 2020 édité en 2021 / traitement : Service Habitat de Redon Agglomération
 données INSEE 2017 pour les résidences principales

Calcul du taux de LLS : nombre de LLS/ nombre de résidences principales

Vu la configuration du territoire sur deux régions et trois départements, plusieurs bailleurs sociaux sont implantés sur le territoire communautaire. On en recense 11.

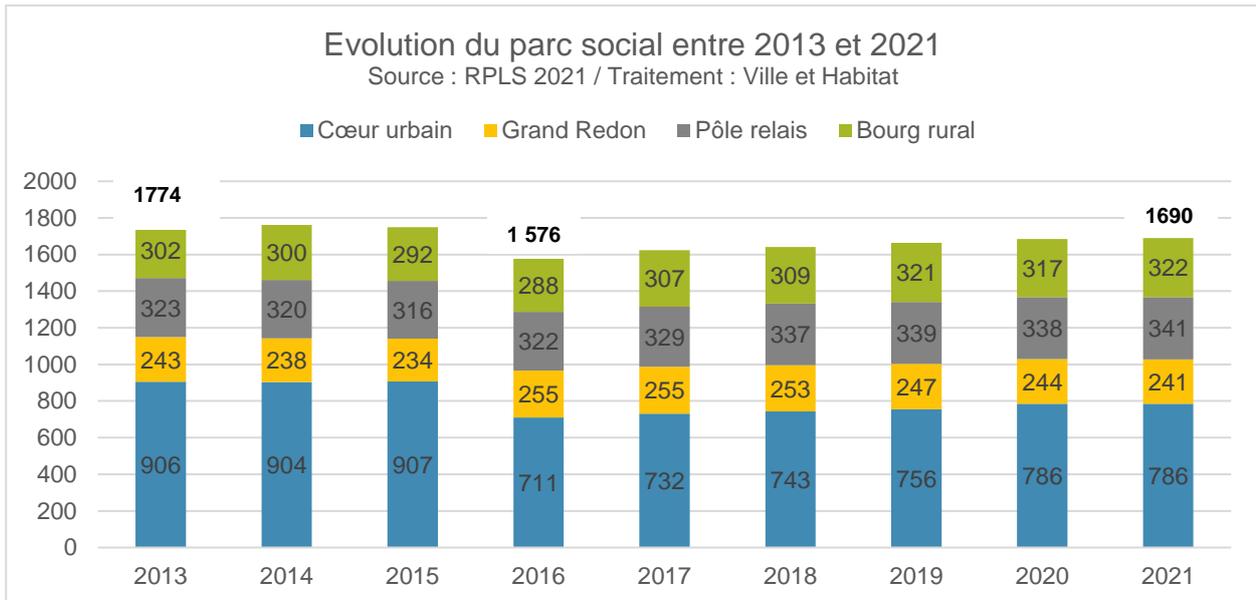
Du fait de l'importance des Offices Publics de l'Habitat départementaux dans le développement du parc de logement social sur le territoire, on retrouve des fortes différences d'implantations des bailleurs sociaux en fonction des départements. Ainsi :

- NEOTOA (OPH du 35) possède la majorité du parc en Ile-et-Vilaine,
- HABITAT 44 (L'OPH du 44) possède la moitié de ceux situés en Loire-Atlantique,
- Et MORBIHAN HABITAT (anciennement Bretagne Sud Habitat) (OPH du 56), près du tiers de ceux situés dans le Morbihan.



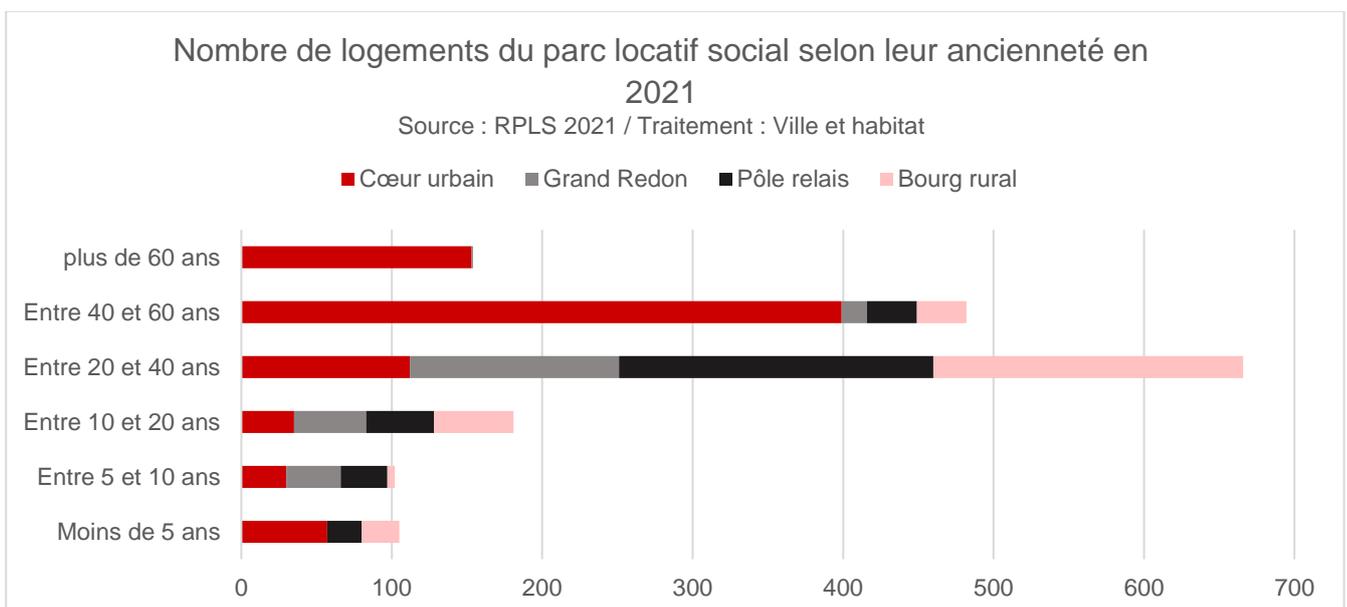
Un parc de logements sociaux qui diminue, vieillissant et donc à réhabiliter et adapter

Le nombre de logements sociaux dans l'intercommunalité a légèrement baissé entre 2013 et 2021. Après une baisse marquée entre 2014 et 2016 suite à un programme de démolition de 256 logements sur le quartier de Bellevue, le nombre de logements sociaux continuent cependant à légèrement augmenter entre 2016 et 2021, sans toutefois atteindre les niveaux de 2013. Cette évolution du nombre de logements sociaux n'affecte cependant pas de la même manière les différents secteurs de l'intercommunalité. Ainsi si le nombre de logements sociaux a significativement diminué dans le cœur urbain, il a stagné dans le Grand Redon et légèrement augmenté dans les communes pôles relais et les bourgs ruraux.



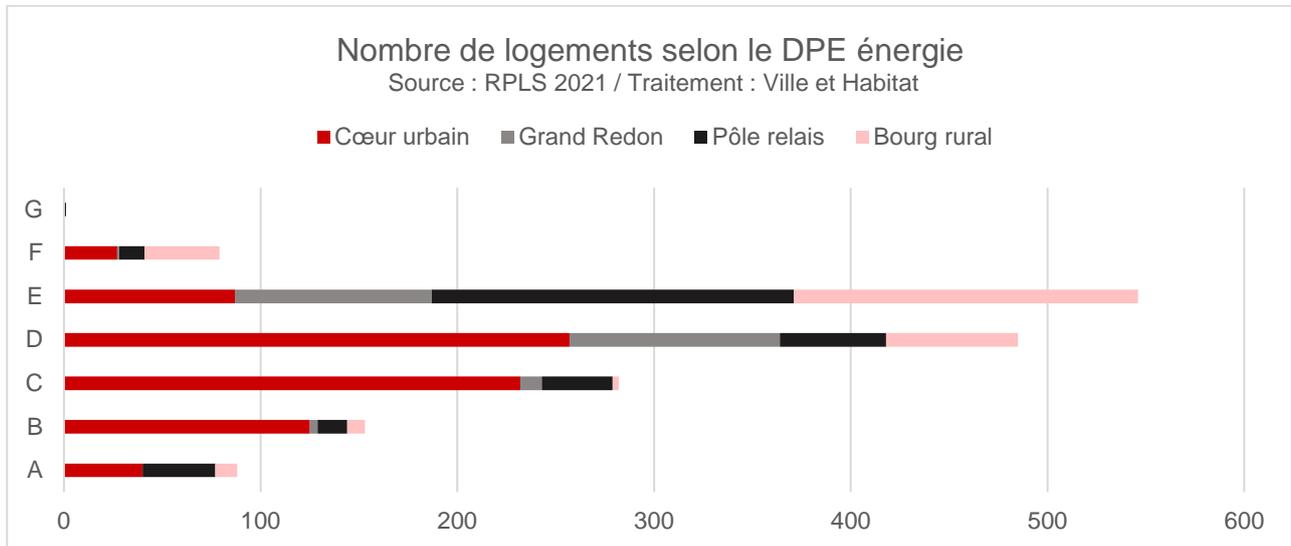
Des logements locatifs sociaux anciens

Les logements sociaux de l'agglomération sont plus anciens qu'à l'échelle régionale avec 24,1% de logement de moins de 10 ans contre 33,2 % en Bretagne. Un volume important de logements sociaux du cœur urbain, environ 450, sont âgés de plus de 40 ans. La majorité des logements des autres secteurs sont âgés de 20 à 40 ans.



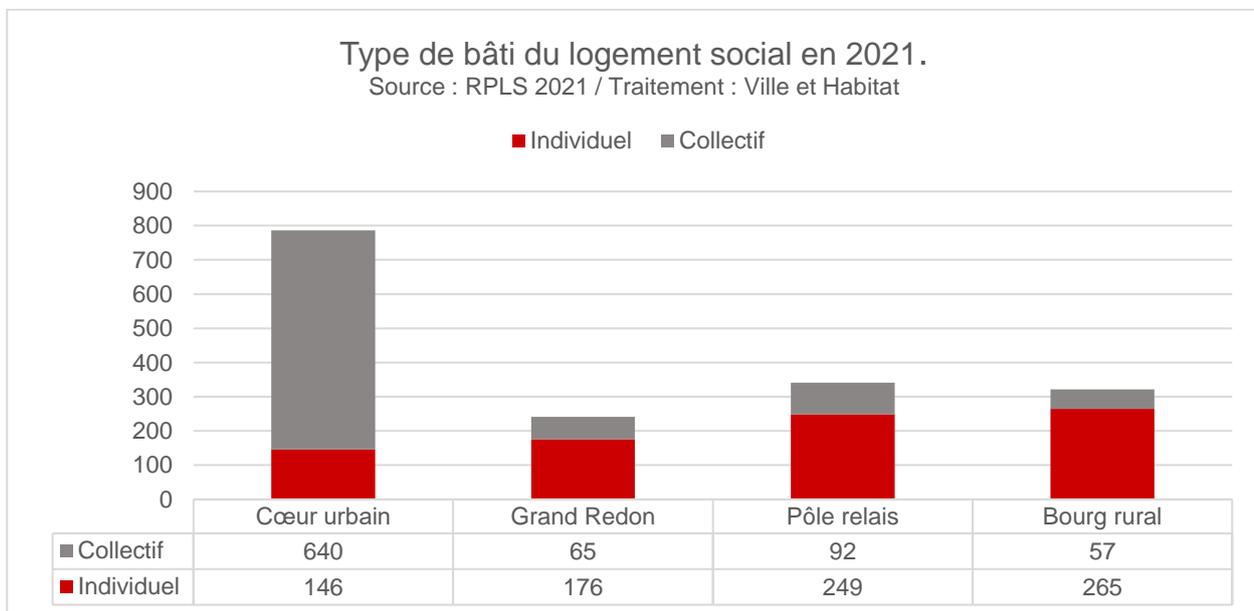
Le parc social de Redon Agglomération comporte une part importante de logements classés en étiquette E, F et G (35%).

Des travaux de rénovation énergétique doivent être engagés à court terme vu la nouvelle réglementation (loi Climat et résilience). Les logements classés en étiquette G ne pourront plus être loués en 2025 et les logements classés en étiquette F en 2028.



Des logements sociaux collectifs concentrés dans le cœur urbain

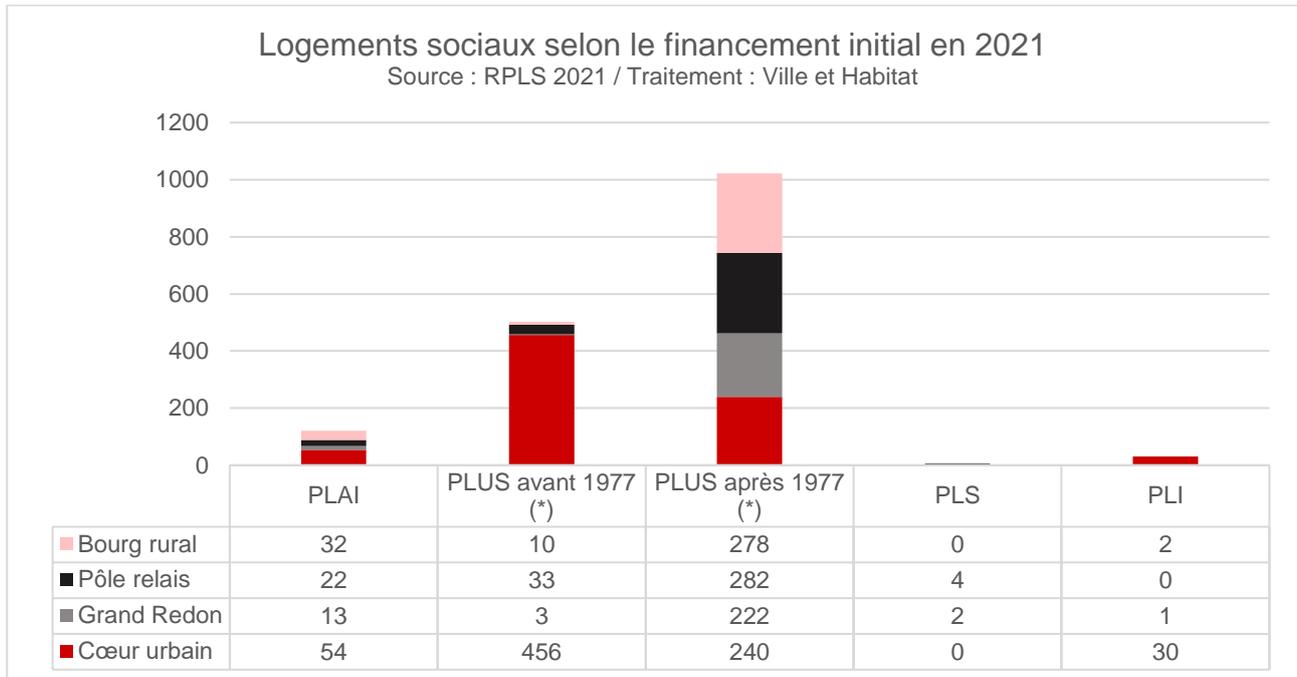
A l'échelle de l'agglomération, les logements sociaux sont répartis de façon égale entre collectifs (50,6 %) et individuels (49,4 %). En revanche, les logements sociaux collectifs sont concentrés dans le cœur urbain, et largement sous-représentés dans les bourg ruraux et les pôles relais.



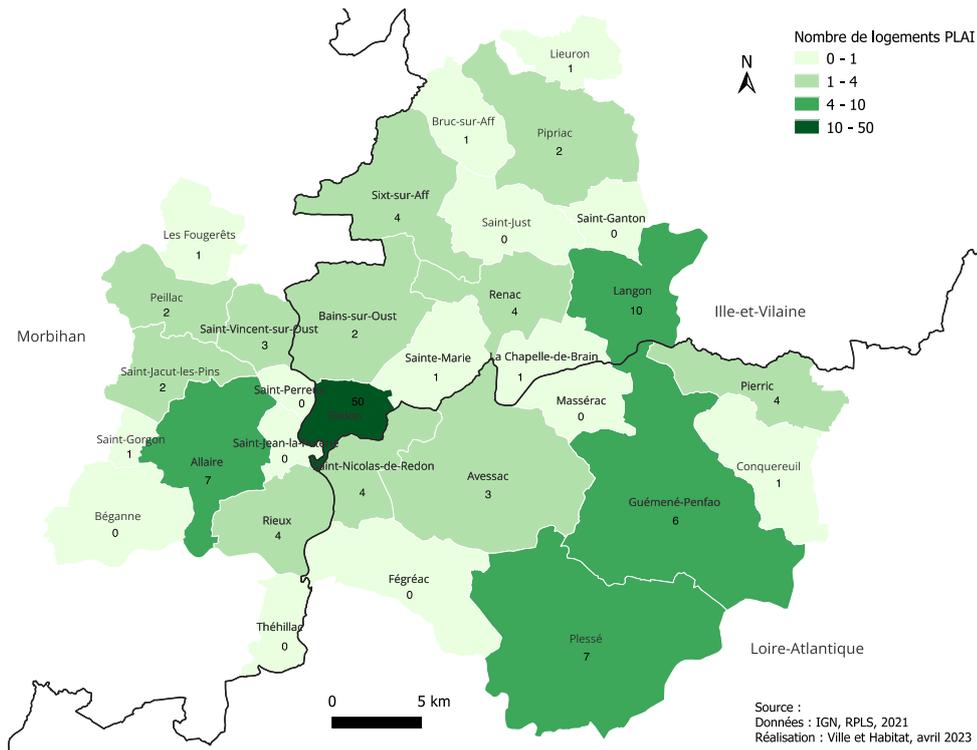
Des logements sociaux à bas loyers minoritaires au sein du parc social

Le parc locatif social dans l'intercommunalité est majoritairement constitué de PLUS (90%). Avec seulement une centaine de PLAI, les logements sociaux avec les niveaux de loyers les moins élevés sont sous-représentés sur le territoire (7%).

Par ailleurs, les logements sociaux avec les niveaux de loyers plus élevés (PLS) n'existent quasiment pas sur le territoire.

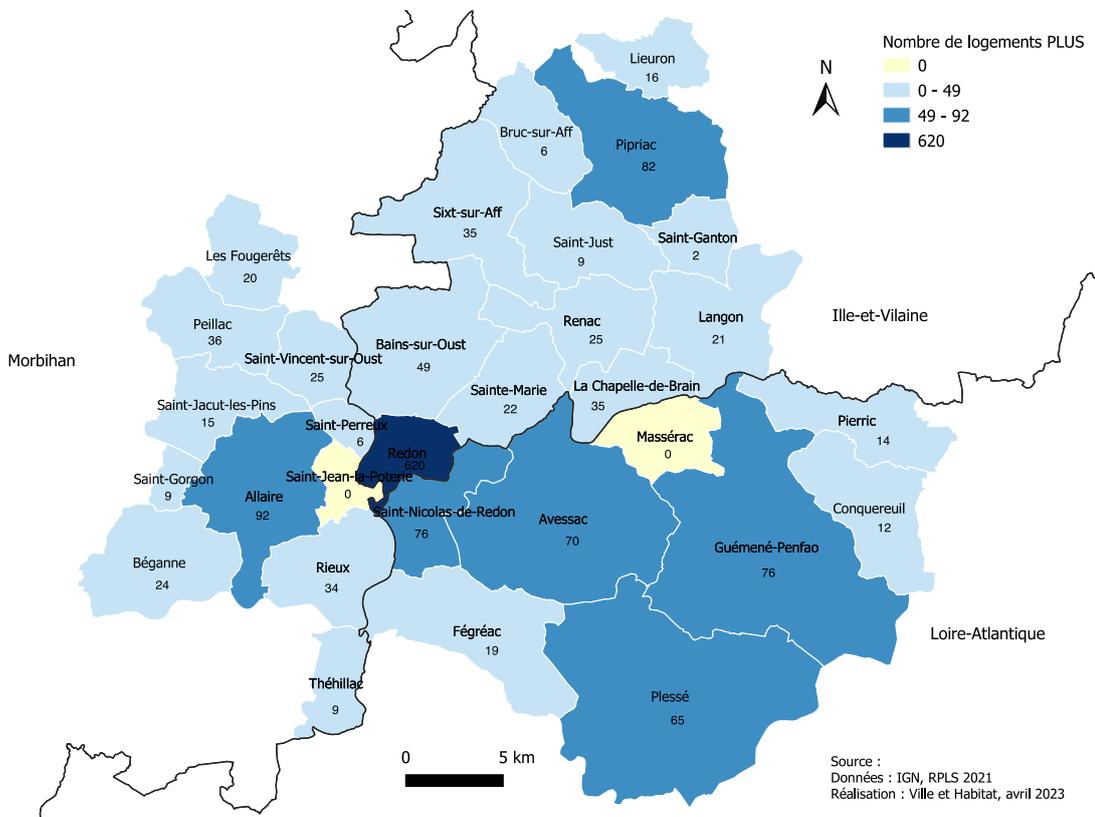


Répartition des logements locatifs sociaux **PLAI** des communes de Redon Agglomération



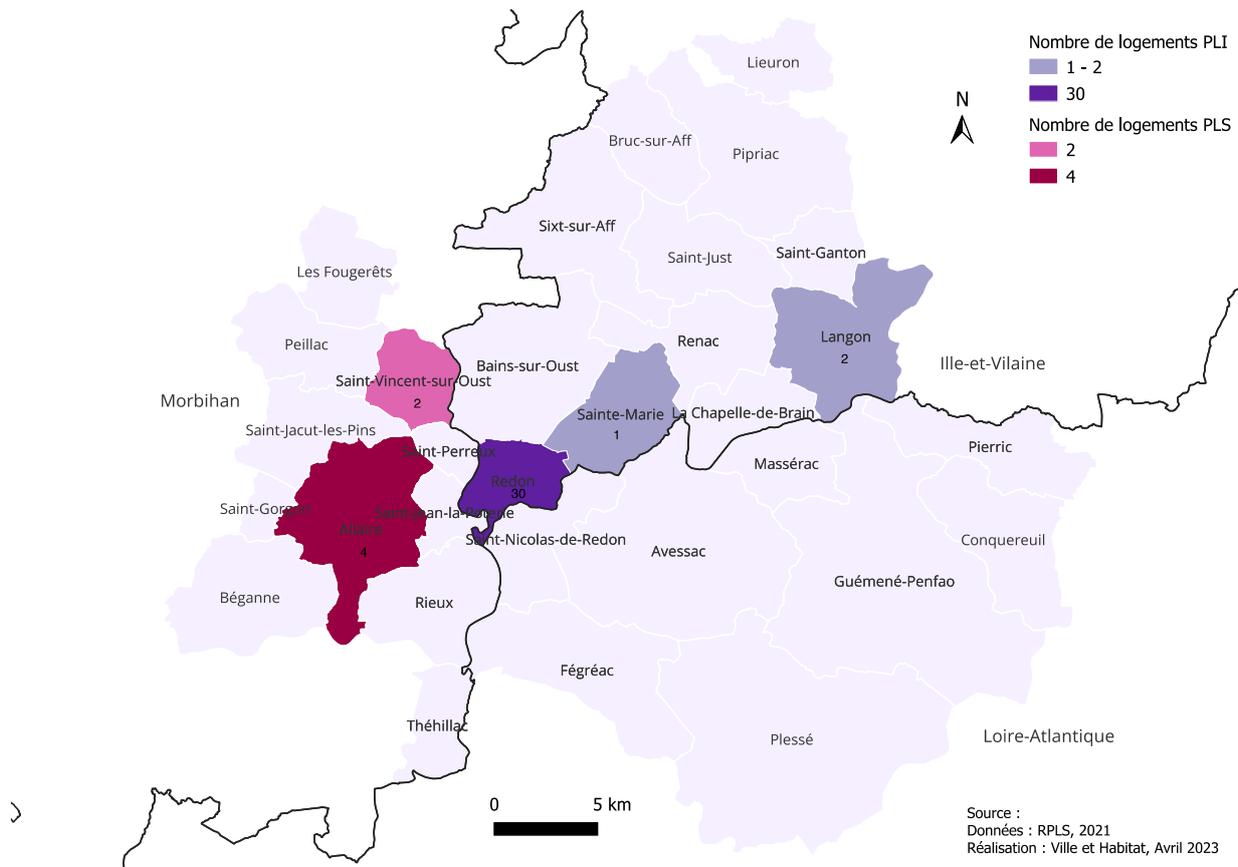
Les logements sociaux en PLAI sont concentrés sur la ville-centre Redon et les polarités.

Répartition des logements locatifs sociaux **PLUS** des communes de Redon Agglomération



Les PLUS, de loin le type de logement social le plus développé sur le territoire, sont davantage disséminés. Redon concentre un fort volume de ces logements, de même que les polarités situées en Loire-Atlantique.

Répartition des logements intermédiaires (PLI et PLS) des communes de Redon Agglomération



Les PLS et PLI, aux loyers plus élevés, sont très rares sur le territoire et situés seulement sur quelques communes.

PLAFONDS

Plafonds de ressources annuelles applicables aux logements PLAI, PLUS et PLS en 2023

Catégorie de ménages	PLAI	PLUS	PLS
1 - Une personne seule	12 032	21 878	28 441
2 - Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages ou une pers. seule en situation de handicap	17 531	29 217	37 982
3 - Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge ou deux pers. dont au moins une est en situation de handicap	21 082	35 135	45 676
4 - Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge ou trois pers. dont au moins une est en situation de handicap	23 457	42 417	55 142
5 - Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge ou quatre pers. dont au moins une est en situation de handicap	27 445	49 898	64 867
6 - Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge ou cinq pers. Dont au moins une est en situation de handicap	30 930	56 236	73 107
Personne supplémentaire	+3 449	+6 273	+8 155

Plafonds de loyers applicables aux logements PLAI, PLUS et PLS en 2023

PLAI	PLUS	Loyer médian T4 et + ou maison ^(**)	Loyer médian parc privé ^(*)	PLS	Loyer médian T2 ^(**)	Loyer médian T1 ^(**)
4,94 €/m ²	5,57 €/m ²	6,4 €/m ²	6,80 €/m ²	8,37 €/m ²	9,0 €/m ²	12,8 €/m ²

(*) : loyer médian sur le parc privé sur l'ensemble de REDON Agglomération (source ADDRDN)

(**) : loyer médian sur le parc privé sur la partie 35 de REDON Agglomération (source ADIL35)

FOCUS : LES NIVEAUX DE LOYERS DANS LE PARC LOCATIF SOCIAL

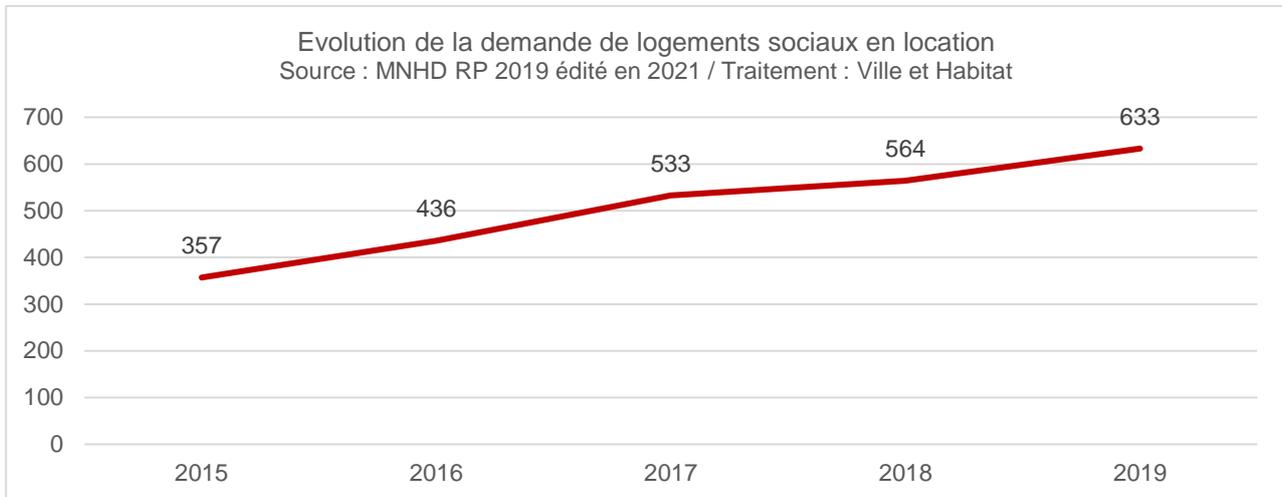
- > **Les logements PLAI** sont financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration et sont **réservés aux locataires en situation de grande précarité**. Comme pour tous les logements sociaux, le candidat locataire ne doit pas avoir de ressources supérieures aux plafonds de ressources annuels réglementés :
- > **Les logements PLUS** sont quant à eux financés par le Prêt Locatif à Usage Social et correspondent à des locations HLM (Habitation à Loyer Modéré). Le loyer est modéré. Afin de candidater à un logement PLUS, le candidat doit justifier des ressources égales ou bien inférieures aux plafonds annuels de ressources
- > **Les logements PLS** sont financés par le Prêt Locatif Social tandis que les logements PLI le sont par le Prêt Locatif Intermédiaire. **Ces deux derniers sont attribués aux locataires dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir prétendre aux HLM mais trop faibles pour se loger dans le privé**. Les logements financés par le Prêt Locatif Social sont ce que l'on nomme des logements locatifs intermédiaires. Ils sont généralement destinés aux personnes de classes moyenne comme les familles qui ne sont pas éligibles aux locations HLM à cause de revenus trop élevés, mais avec des revenus trop faibles pour se loger dans le secteur privé.

Certaines conditions doivent cependant être respectées pour qu'un logement soit considéré comme étant un logement intermédiaire. Il doit, dans un premier temps, être uniquement destiné aux personnes de classes moyennes. Il doit également être situé dans une zone tendue et faire l'objet d'une aide, soit de l'État, soit d'une collectivité locale. Enfin, il doit absolument respecter un plafonnement de loyers.

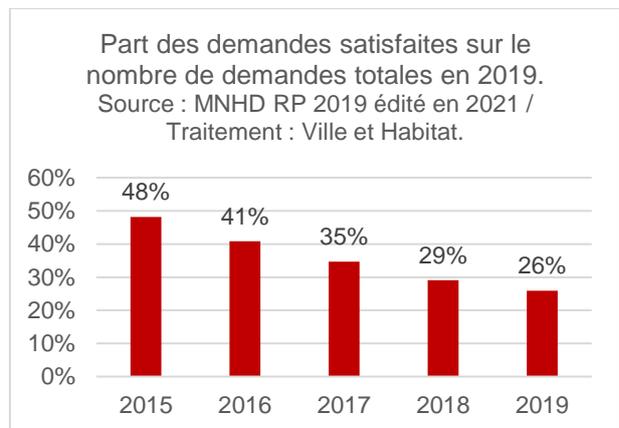
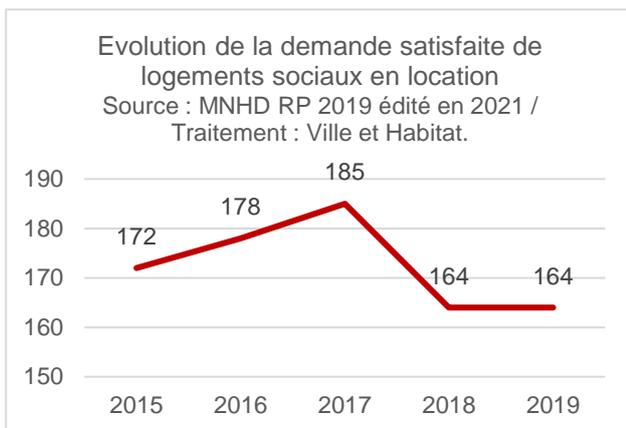
Du côté des locataires, ces derniers ne doivent pas dépasser un plafond de ressources spécifiques à leur situation et leur localisation afin de bénéficier d'un logement PLS. Le logement doit également être leur résidence principale. Les ressources prises en compte correspondent à celles de l'exercice N-2.

Une tension grandissante de la demande en logements sociaux

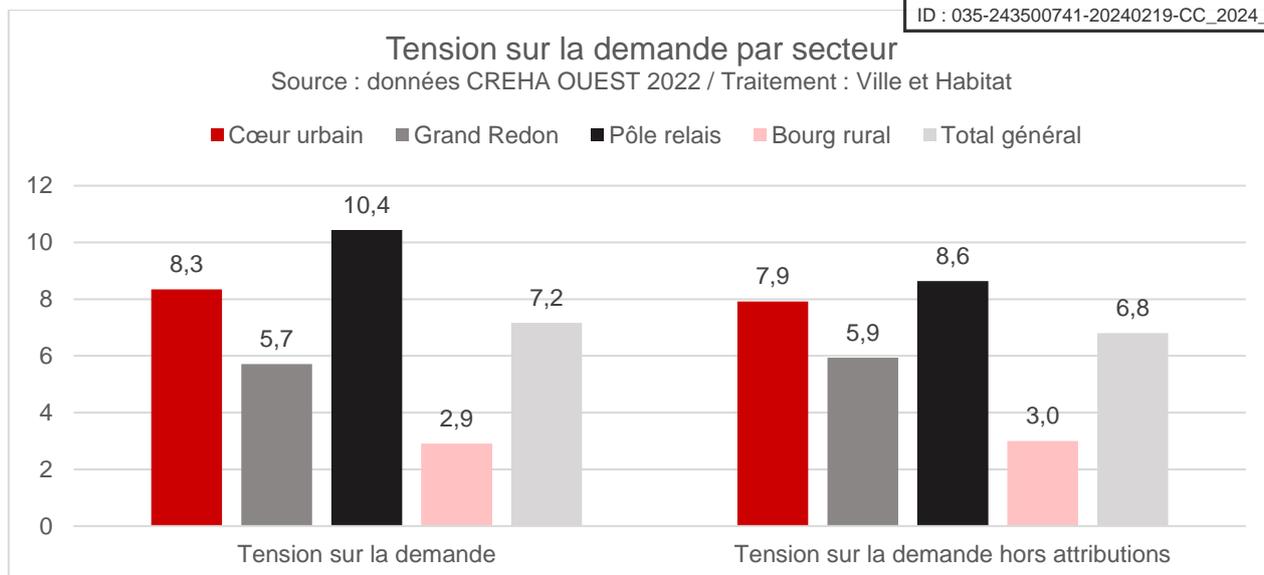
Le territoire de l'Agglomération est soumis à une forte demande sociale qui progresse fortement depuis 4 ans. **On dénombre 633 demandes de logement social au cours de l'année 2019 dont 25.9% satisfaites.**



Alors que la demande locative sociale augmente continuellement entre 2015 et 2019, la demande satisfaite de logements sociaux a chuté entre 2017 et 2018 (passant de 185 demandes satisfaites dans l'année à 164), puis a stagné entre 2018 et 2019. Par conséquent, la part de la demande satisfaite sur l'ensemble des demandes baisse continuellement entre 2015 et 2019, passant de 48% à 26%.



Cette tension accentuée sur l'accès au parc social locatif affecte différemment les divers secteurs de l'intercommunalité. Ainsi **c'est dans les pôles relais que la tension sur la demande est la plus forte**, devant le cœur urbain et le grand Redon. La tension de la demande dans les bourgs ruraux est bien plus faible que dans les autres secteurs du territoire.

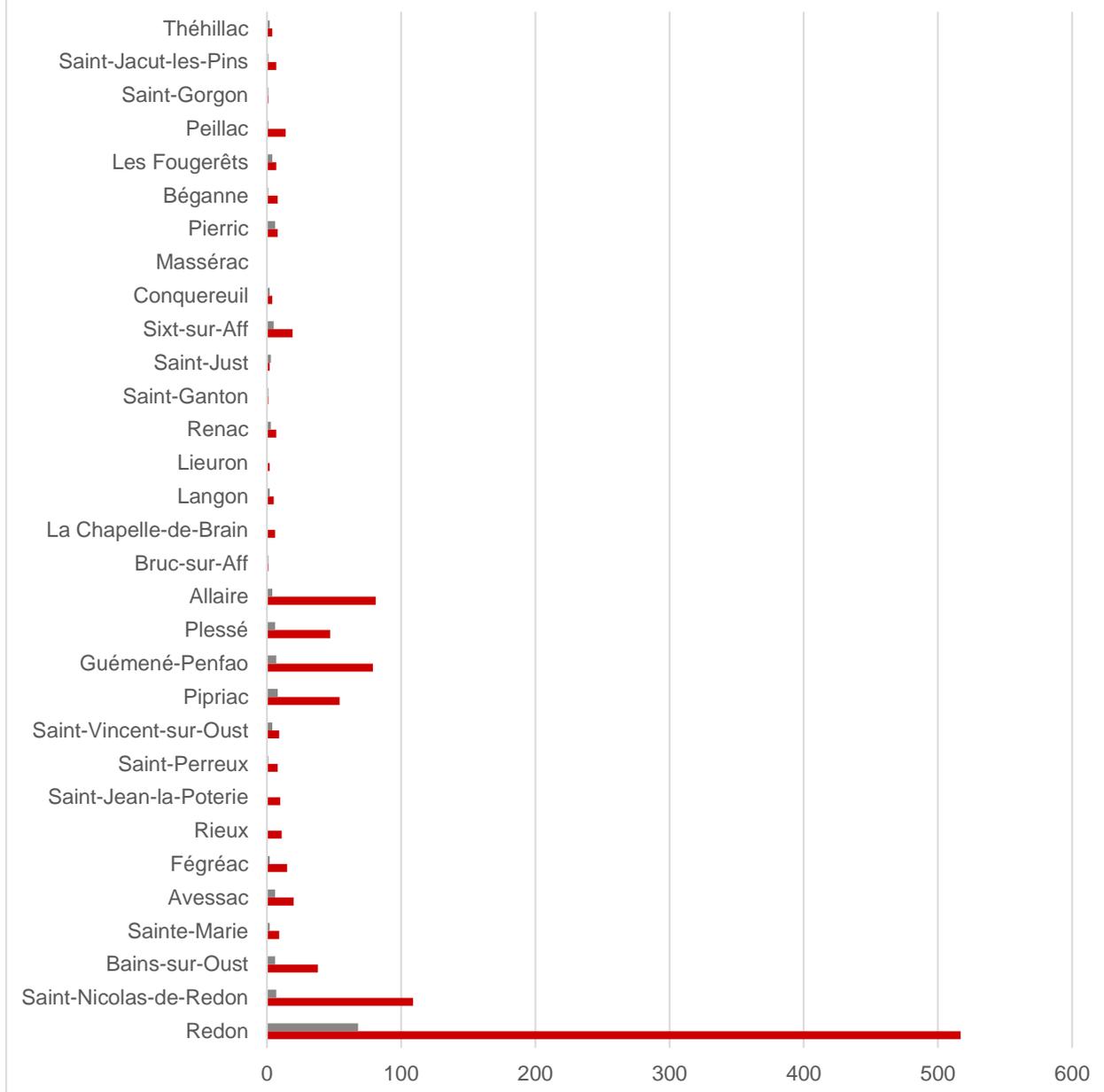


Si le cœur urbain concentre les attributions de logements sociaux dans l'intercommunalité, c'est également dans ce secteur que se concentre la grande majorité des demandes.

Secteurs analyse	Total des demandes			Hors demandes de mutations		
	Demandes en cours	Attributions	Tension	Demandes en cours	Attributions	Tension
Cœur urbain	626	75	8,3	499	63	7,9
Grand Redon	120	21	5,7	95	16	5,9
Pôle relais	261	25	10,4	216	25	8,6
Bourg rural	96	33	2,9	81	27	3,0
Total général	1103	154	7,2	891	131	6,8

Demandes et attributions par commune

Source : données CREHA OUEST 2022 / Traitement : Ville et Habitat

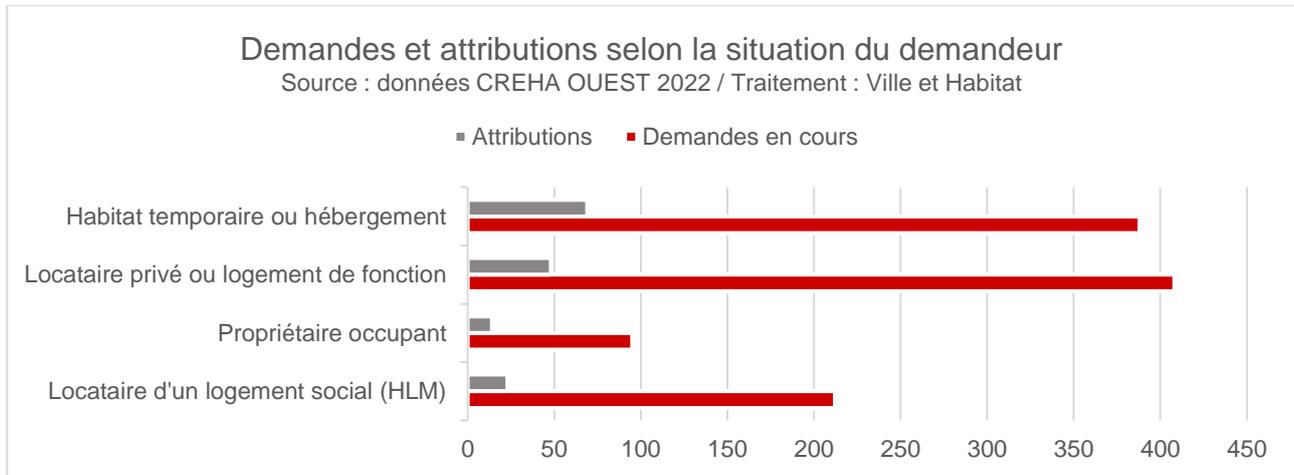


DEFINITIONS :

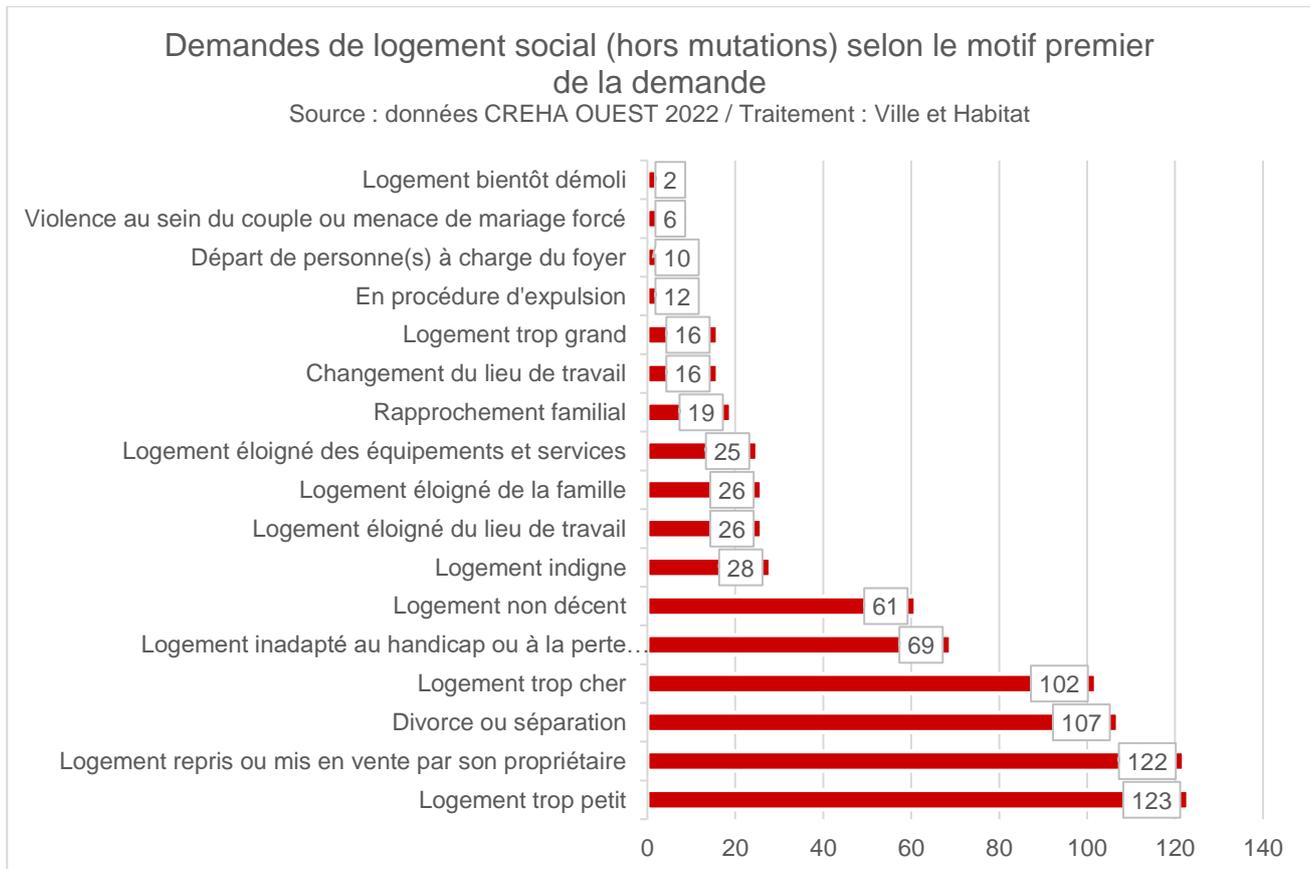
- > **TENSION** : Nombre de demandes pour une attribution.
- > **DEMANDES DE MUTATION** : demande de logement social déposé par un ménage déjà locataire du parc locatif social.

Des demandeurs majoritairement logés ou hébergés dans le parc privé ou dans les structures d'hébergement

Les demandeurs sont majoritairement logés dans le parc privé ou logés dans un habitat temporaire ou une structure d'hébergement.

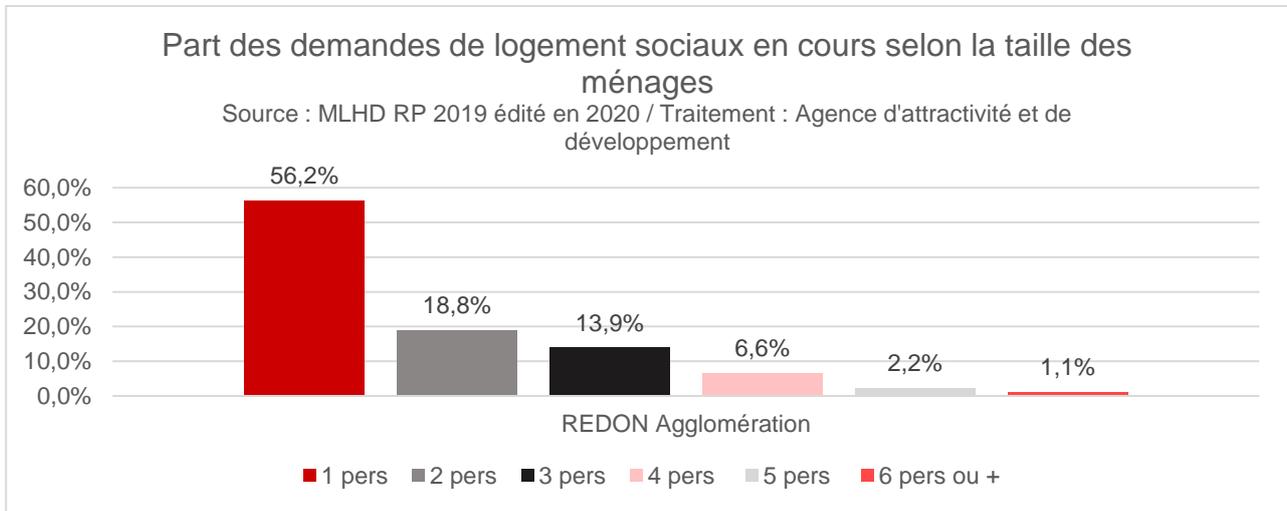


Les motifs des demandes de logements sociaux sont principalement dû à une inadéquation entre le logement actuel du ménage et celui-ci (logement trop petit ou trop cher, logement inadapté au handicap, etc.) ; à une perte imminente du logement actuel (logement repris ou mis en vente par son propriétaire) ; ou à un changement de la situation conjugale du ménage (divorce ou séparation).



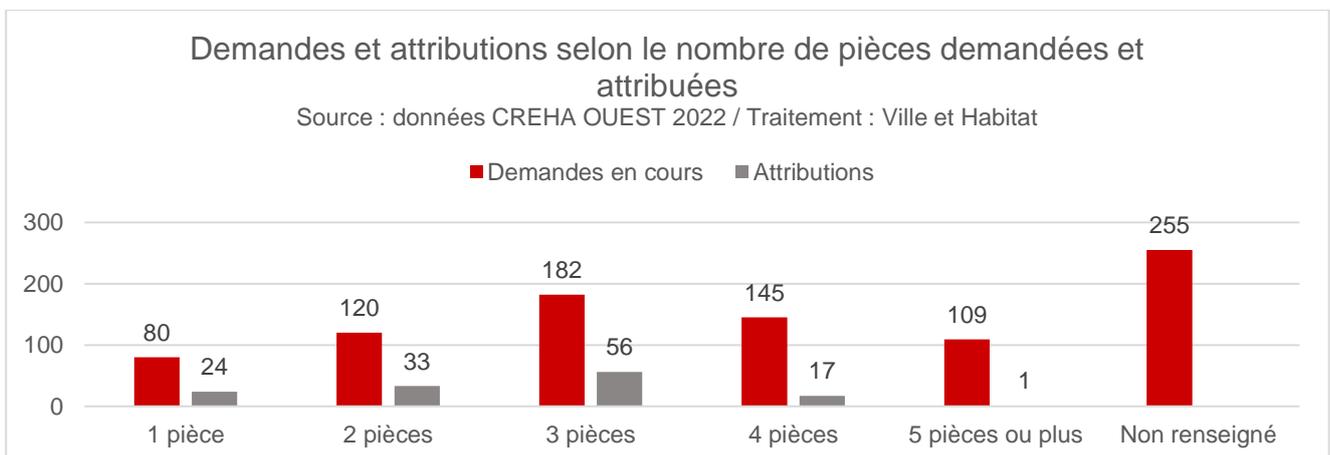
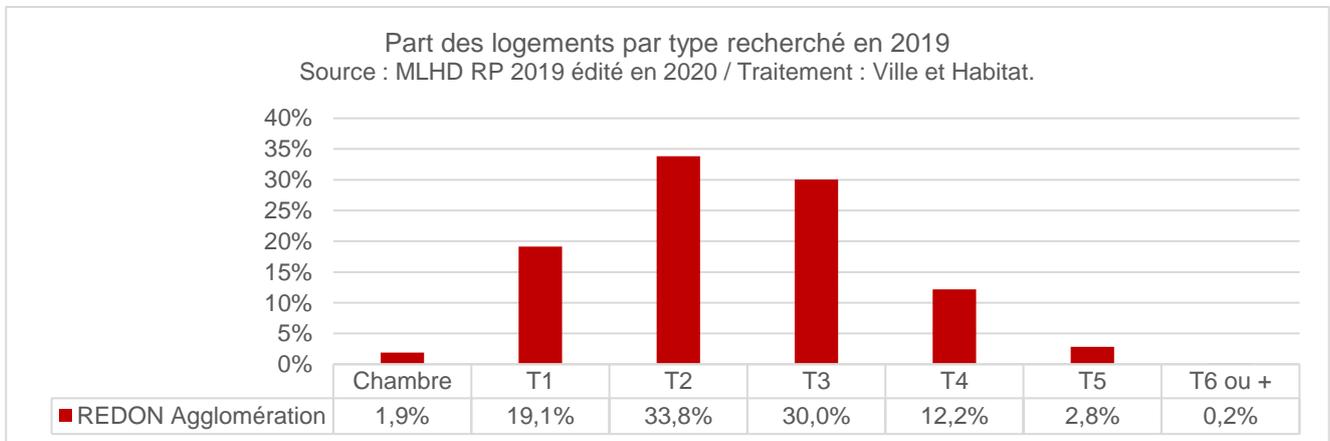
Une sur-représentation des ménages d'une personne parmi les demandeurs

Les ménages d'une seule personne représentent 56,2% des demandes en cours sur le territoire. Il y a donc une inadéquation entre la structure du parc de logements et la structure de la demande de logements. Il faut certainement axer la production sur les petits logements pour répondre à la demande.



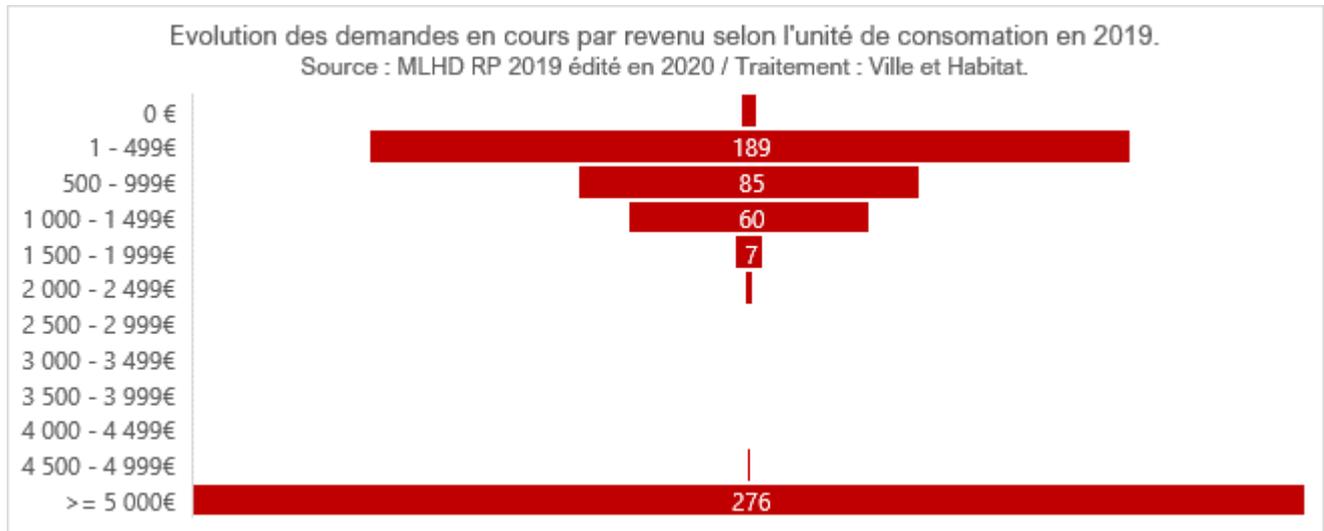
Néanmoins, les personnes seules ne souhaitent pas nécessairement être logé dans des T1 (ex : des parents non-gardiens mais qui reçoivent leurs enfants de temps en temps). Pour exemple, concernant le bailleur Néotoa, la demande est constituée de 50% de personnes seules et fortement concentrée sur les T2 et T3.

Les logements locatifs sociaux type T2 et T3 sont les plus demandés (64%)



Une paupérisation des locataires du parc social et des demandeurs

Les bailleurs sociaux observent une paupérisation des locataires. Pour exemple, 70% des demandeurs sont en dessous des plafonds PLAI pour le bailleur Néotoa.



FOCUS REGLEMENTAIRE : REFORME DES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

- > La Conférence Intercommunale du Logement (CIL), créée par l'article 97 de la loi ALUR, réunit, sous la co-présidence du président de l'EPCI et du préfet, les communes membres de l'EPCI doté d'un programme local de l'habitat (PLH) approuvé, les bailleurs sociaux, les réservataires, le département ainsi que des représentants d'associations de locataires ou de personnes mal logées ou sans logement.
- > En tenant compte des critères de priorité applicables aux bénéficiaires de logements sociaux, ainsi que de l'objectif de mixité sociale des villes et des quartiers, la CIL adopte des orientations dans un document stratégique sur les attributions qui porte sur :
 - **les objectifs en matière d'attribution de logements sociaux et de mutations**, concernant tous les publics et toutes les catégories de logements sociaux,
 - **les modalités de relogement des catégories de personnes listées à l'article L.441-1 du CCH, des personnes bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L. 441-2-3 du CCH, de personnes relevant de projet de renouvellement urbain.**
 - **les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation.**
- > L'article L. 441-1-5 du CCH prévoit que la mise en œuvre des orientations approuvées fasse l'objet d'une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA). La CIA se substitue à l'ACI (L.441-161) et à la Convention Intercommunale d'Équilibre Territorial (CIET) initialement prévues dans le cadre de la loi Lamy.
- > Son objet est précisé par l'article L.441-1-6 du CCH : la CIA définit, le cas échéant, en cohérence avec les objectifs du contrat de ville et en tenant compte, par secteur géographique, des capacités d'accueil et des conditions d'occupation des immeubles :
- > **Pour chaque bailleur social présent sur le territoire :**
 - un **engagement annuel quantifié et territorialisé** d'attribution à des ménages à bas revenus hors QPV,

- un **engagement annuel quantifié et territorialisé** d'attribution de logements aux personnes bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L 441-2-3 et aux catégories de personnes listées à l'article L 441-1, ainsi que les modalités de relogement et d'accompagnement social nécessaires à la mise en œuvre de cet engagement,
- un **engagement portant sur les actions à mettre en œuvre** dans son domaine de compétence pour atteindre les objectifs d'équilibre territorial.
 - > **Pour les autres signataires : Des engagements relatifs à leur contribution** à la réalisation des différents engagements précités.
- Les modalités de relogement et d'accompagnement social des personnes relogées dans le cadre des opérations de renouvellement urbain,
- Les conditions dans lesquelles les réservataires et les bailleurs sociaux procèdent à la désignation des candidats et les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation.

Après la loi n°98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions puis la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion qui a mis en place le Système National d'Enregistrement (SNE), la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR - en parachevant la réforme de la gestion de la demande, en créant un droit à l'information et en réformant le régime des attributions au niveau local - s'insère dans la poursuite des mêmes objectifs.

L'article 97 de la loi ALUR porte sur la réforme de la gestion des demandes et des attributions de logement social dans le but de répondre aux enjeux actuels :

- **Simplifier les démarches des demandeurs**, pour plus de lisibilité, de transparence et d'efficacité dans les processus d'attribution ;
- **Instaurer un droit à l'information du public et des demandeurs** de logement social ;
- **Mettre les EPCI en position de chef de file** de la politique locale des attributions de logements sociaux ;
- **Mettre en œuvre une politique intercommunale et inter-partenariale** de la gestion des demandes et des attributions.

L'article 97 de la loi ALUR comporte des mesures relatives à la simplification de l'enregistrement de la demande, à l'information des demandeurs et au pilotage et à la mise en œuvre opérationnelle de la gestion de la demande et de l'information des demandeurs. Cet article prévoit que tout EPCI doté d'un programme local de l'habitat élabore un Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs portant principalement sur :

- la possibilité pour les demandeurs de logement social d'enregistrer directement sa demande par voie électronique et instaure le dossier unique,
- le principe d'un droit à l'information pour toute personne susceptible de demander un logement social et pour tout demandeur de logement social,
- la création d'un dispositif destiné à partager la connaissance et la gestion des demandes de logement social entre les différents acteurs concernés au niveau intercommunal.

LE PARC LOCATIF SOCIAL EN SYNTHÈSE

CONSTATS

- ▶ 1 690 logements locatifs sociaux (LLS) , ils représentent seulement 5.8% des résidences principales.

Une tension grandissante de la demande de LLS

- ▶ Concentration des LLS sur la ville centre : 41,5%.
 - 47% pour le cœur urbain
 - 15% pour le Grand Redon
 - 20% pour les pôles relais
 - 26% pour les bourgs ruraux
- ▶ Une majorité de LLS anciens avec une part importante de logements classés avec une étiquette E, F et G (35%)
- ▶ Majorité de LLS en PLUS (90 %) alors que l'on constate une paupérisation des locataires et des demandeurs.
7% de PLAI
- ▶ Un parc composé majoritairement de grands logements (83% de T3 et +) alors que la majorité des demandeurs sont des ménages d'une seule personne (56,2%)

ENJEUX ET PISTES D' ACTIONS

- ▶ Taux de LLS pas assez élevé vu le revenu médian des ménages du territoire.
62,9% des occupants du parc privé (locataires et propriétaires occupants) sont éligibles à un logement social.
Un tiers des ménages est éligible au logement social plus un autre tiers au logement très social
Favoriser le développement du parc public
- ▶ Une meilleure répartition des LLS est à développer notamment avec un effort de production sur les communes du Grand Redon et des pôles relais.
- ▶ Des travaux e rénovation énergétique doivent être engagés à court terme vu la nouvelle réglementation (loi climat et résilience). L'agglomération doit continuer à soutenir financièrement la réhabilitation thermique des LLS comme effectué sur le PLH 1, contrôler les LLS vendus aux particuliers et dialoguer avec les bailleurs pour connaître les programmes de travaux.
- ▶ Inadéquation entre le type de financement de LLS du parc et les revenus des demandeurs
- ▶ Inadéquation entre la typologie des LLS du parc et les revenus des demandeurs

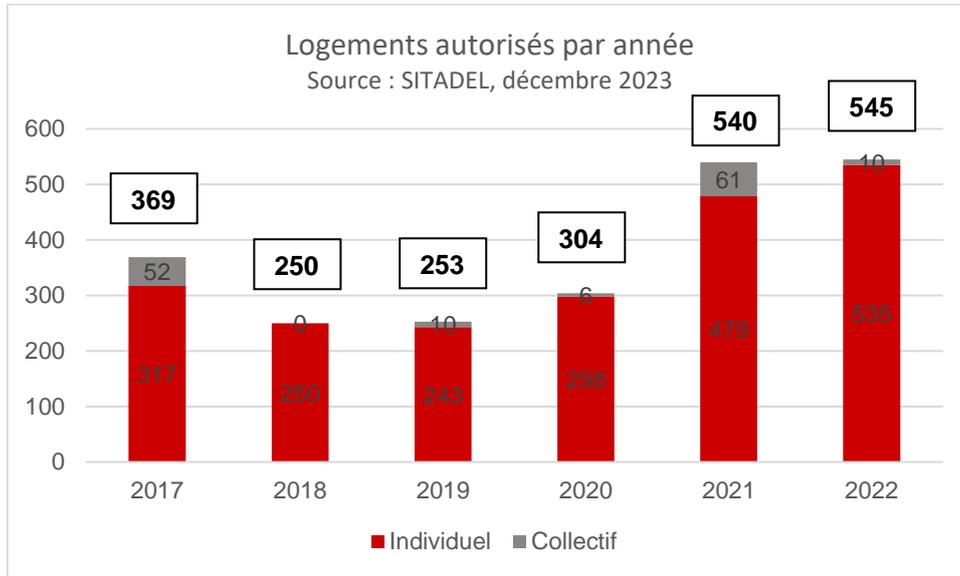
- ▶ Les bailleurs sociaux interrogés rappellent que le contexte met à mal leur capacité de production (réforme des APL et de la RLS, taux du livret A augmentation des coûts de construction, etc.).
- ▶ L'agglomération devra orienter la production de LLS vers des petites typologies et augmenter les LLS avec des bas loyers
- ▶ Consolider une stratégie territoriale pour dialoguer avec les bailleurs.
- ▶ Selon les bailleurs sociaux du territoire, une politique d'aides incitatives à la production de logements sociaux serait la bienvenue pour équilibrer les opérations.
- ▶ Mise en place de la réforme des attributions (CIL et du PPGDID).

III. ANALYSE DES DYNAMIQUES DE MARCHÉ

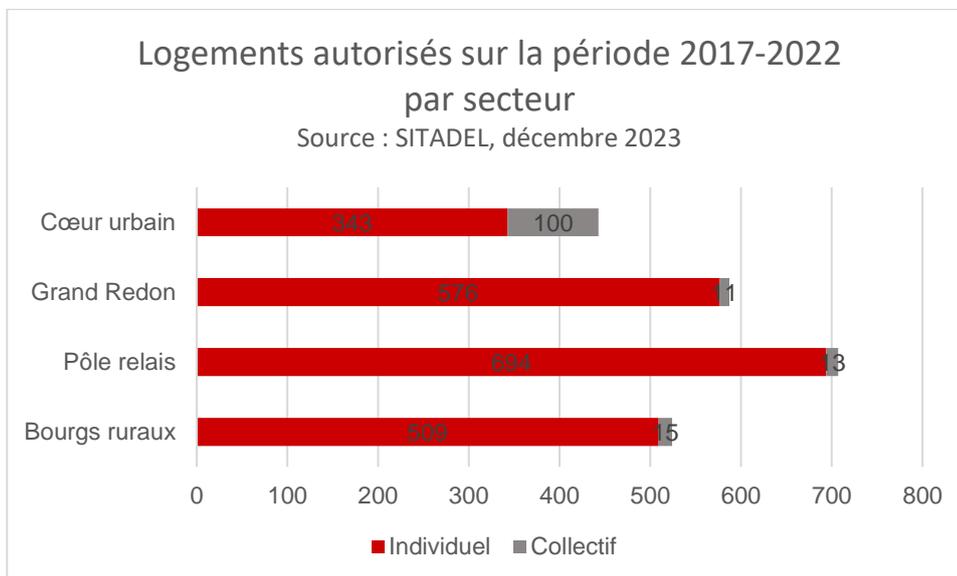
La production de logements et les différents marchés

La production de logements

La moyenne annuelle (2017-2022) des logements autorisés sur Redon Agglomération est de 380 logements.



La production de logements est portée majoritairement par de l'individuel sur Redon Agglomération, en diffus et lotissement.

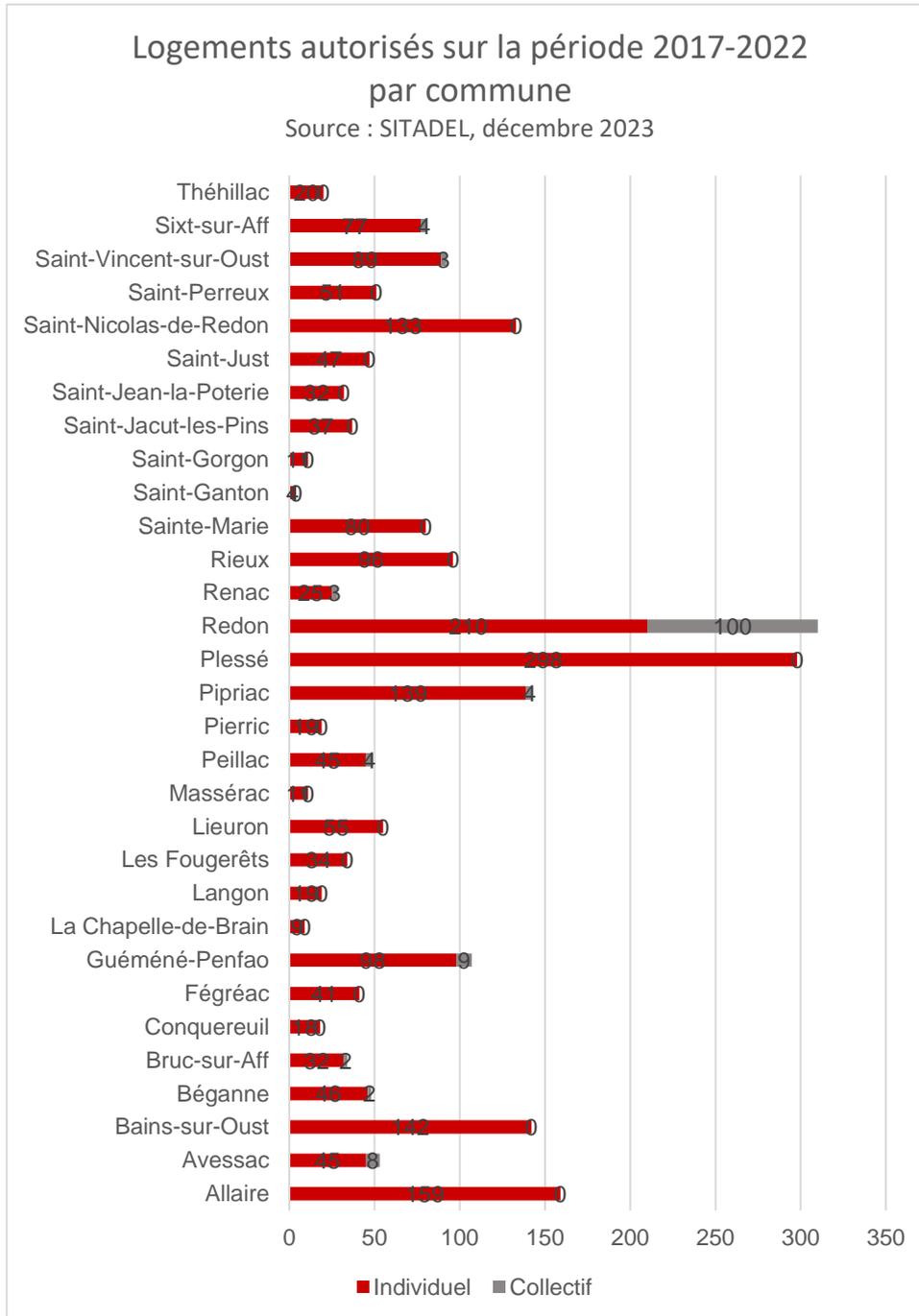


Les pôles relais (Guémené-Penfao, Pipriac, Plessé et Allaire) concentrent 31% des logements (707 unités) autorisés sur la période 2017-2022, Le Grand Redon 26% (577 unités), Les Bourgs ruraux 23% (524 unités) et le cœur urbain 20% (443 unités).

Une part plus importante de collectif dans le cœur urbain (23%) que dans les autres secteurs (entre 2 et 3%)

Quelques opérations en individuel groupé de petites tailles (en moyenne 6 maisons), sur l'ensemble du territoire sont développés par des opérateurs privés et publics (bailleur, promoteur ou constructeurs de maisons individuelles). A noter les deux programmes en promotion immobilière portés par le groupe Jeulin et Ob Immobi.

Les communes du Grand Redon sont des communes rurales polarisées par Redon, l'essentiel des commerces, services et équipements se trouvent dans le cœur urbain. De ce fait, les communes du Grand Redon sont composées essentiellement d'un tissu résidentiel pavillonnaire. Les nouvelles constructions de logements concernent donc des maisons individuelles en diffus et parfois au sein de lotissements.



Redon et Plessé concentrent 27% des logements autorisés sur la période 2017-2022.

Redon concentre 72% des logements collectifs autorisés sur la période 2017-2022.

Le marché de la promotion immobilière

Le marché de la promotion immobilière sur l'agglomération de Redon était très peu développé, on retrouve seulement des opérations de réhabilitation ou des opérations portées par des promoteurs locaux. Les prix de sortie des opérations étant bas, l'économie de projet est difficile à tenir notamment avec des coûts de construction à la hausse.

Pour autant, depuis trois ans, les opérateurs prospectent de plus en plus le territoire communautaire (majoritairement sur le cœur urbain et les pôles relais) qui gagne en attractivité et où des besoins sont exprimés.

1. **La ville de Redon** fait partie du dispositif Action Cœur de Ville qui permet aux opérations de réhabilitation de bénéficier du dispositif de défiscalisation Denormandie. Le Manoir du Bois Brun et Le Liberté 2 sont deux exemples récents d'opérations de promotion immobilière.

Le Manoir du Bois Brun – Groupe Jeulin

Situé sur la commune de Redon, **Le Manoir du Bois Brun** est une **opération haut de gamme de réhabilitation lourde**. Mise en vente au T1 2021, elle devrait être livrée au T3 2023.

Le programme compte **22 logements du T2 au T5**. A avril 2022, le prix m² moyen des logements vendus est de 3 760 €/m² stationnement compris. 50 % des logements vendus l'ont été auprès d'investisseurs.

Type	Répart.	Nb logts	Surface
T2	50 %	11	45 - 58 m ²
T3	32 %	7	65 - 70 m ²
T4	14 %	3	79 - 85 m ²
T5	4 %	1	93 m ²



Le Liberté 2 – OB Immo

Située à moins de 200 mètres de la gare de Redon, l'opération Liberté 2 compte **17 logements** et a été vendue à 47 % auprès d'investisseurs qui se positionnent essentiellement sur des T2 à un prix moyen de 110 K€. **Les logements ont été vendus en moyenne autour de 2 650 €/m²**. La commercialisation de l'opération a débuté au T1 2020, les logements ont été livrés au T2 2021.

Type	Répart.	Nb logts	Surface
T1	6 %	1	27 m ²
T2	53 %	9	39 - 43 m ²
T3	41 %	7	65 - 96 m ²



Sur les autres communes du territoire communautaire, l'opérateur « âge et vie » propose des résidences pour les personnes âgées.

La ville de Redon attire également les bailleurs sociaux.

➤ Espacil Habitat a lancé en 2023 le projet d'une **résidence dédiée aux jeunes de moins de 30 ans**. Cette résidence comptera **24 logements de type T1 bis** et sera située sur la ZAC Chatel Haut-Pâtis. La livraison est prévue en septembre 2024.

Techniquement, c'est une solution innovante de construction qui a été choisie. Ce sont 24 logements modulaires en bois de 39 m² qui seront conçus à Bourgbarré au sein de la société Legendre Construction.



Cette opération vient répondre au besoin de logements pour les jeunes actifs sur le territoire de Redon Agglomération car le foyer de jeunes travailleurs est saturé et l'accès au logement social classique est long.

Le bailleur proposera des logements financés par du PLS en utilisant les dispositions de l'article 109 de la loi Elan facilitant l'accès des jeunes de moins de 30 ans au parc locatif social.

Les jeunes sont davantage mobiles et à la recherche de solutions rapides, dans un 1^{er} temps pour de plus courtes durées, avant de s'établir dans l'emploi et de développer un parcours résidentiel.

Avec les dispositions de l'art.109 de la loi Elan, ces logements sociaux dédiés aux jeunes de moins de 30 ans seront proposés avec des contrats de location d'une durée maximale d'un an, renouvelable dès lors que l'occupant continue de remplir les conditions d'accès à ce logement.

Le plafond de loyer sera de 380 €/mois.

➤ ESH les Foyer va lancer le **projet d'une résidence intergénérationnelle après avoir été lauréat de l'appel à projets lancé par la ville de Redon dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain en cœur de ville**.

La ville de Redon souhaite répondre aux demandes exprimées par un certain nombre de personnes âgées de la commune ou du territoire environnant, de se rapprocher de la centralité urbaine, avec ses services, ses commerces et ses aménités diverses. Par ailleurs le développement du nouveau pôle universitaire « campus ESPRIT Industries » conduit à des besoins renforcés d'accueil pour des jeunes ménages ou des jeunes isolés.

Les élus souhaitent répondre à ces attentes et à ces besoins, et souhaitent ainsi s'engager dans un programme de production d'un habitat interrelationnel qui pourrait comprendre une dimension d'habitat inclusif.

A cette fin, la ville dispose du terrain et des bâtiments d'une ancienne école désaffectées située au 5, rue Thiers, sur un tènement foncier de 1 881 m². La ville de Redon a fait le choix de ne pas être maître d'ouvrage de l'opération. Elle vise donc à conférer les droits immobiliers réels à l'opérateur, sous la forme d'une vente complète de la parcelle.

ESH Les Foyers propose une résidence intergénérationnelle composée de **53 logements** dont :

- 23 logements dans l'ancien pour les jeunes
- 26 logements dans la partie neuve pour les seniors
- 4 logements dans la partie neuve pour des personnes handicapées

Cette résidence disposera également d'une salle d'animation et de vie partagée, 2 bureaux, un tiers lieu.

ESH les Foyers a établi un partenariat avec la MAPAR (gestionnaire habitat jeunes) et HSTV (gestionnaire habitat séniors) pour une co-gestion de la résidence et sera en lien avec 2 associations l'APF et l'ADAPEI

La livraison de la résidence est prévue pour 2026



2. Les pôles relais :

- ▶ La commune d'Allaire :

Poursuite de l'aménagement de l'îlot Chanoine Dréano avec le projet de réhabilitation et d'extension de l'ancienne maison médicale avec un bailleur social. 20 logements seront créés.

- ▶ La commune de Pipriac :

- Projet de réhabilitation de l'ancienne gendarmerie qui va accueillir 6 logements (dont 4 PLAI)
- Livraison prochaine de 4 logements jeunes actifs dans le centre-bourg (démolition –reconstruction) (art.109 de la loi Elan)



- ▶ La commune de Guémené-Penfao :

- Aménagement du quartier de la Courtinais (36 logements sociaux et une gendarmerie en extension urbaine, un ensemble de 20 logements , une mini-crèche et des locaux associatifs en densification à proximité de l'école.

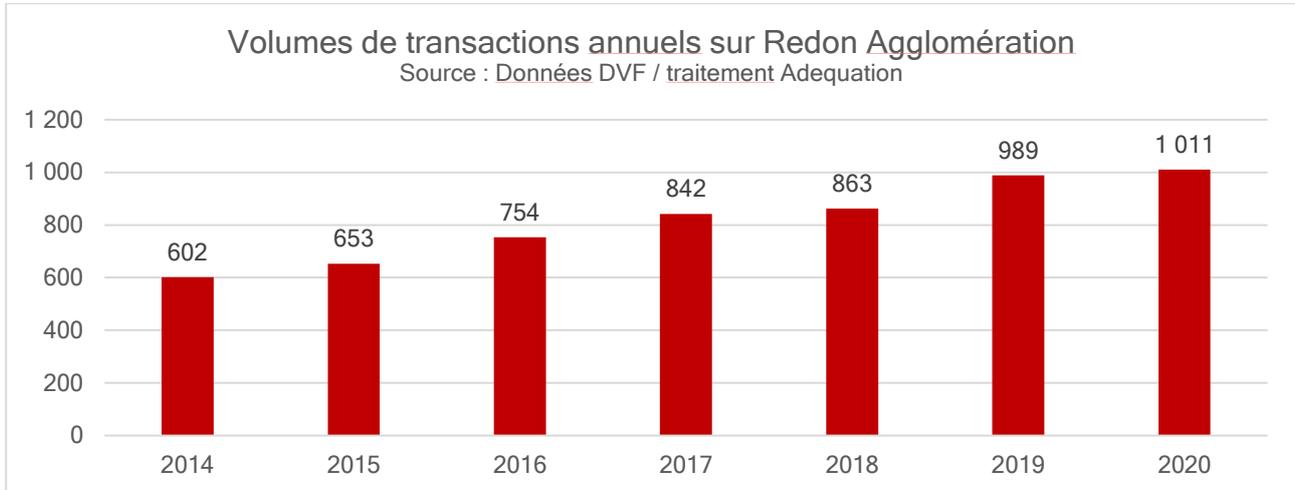
- ▶ La commune de Plessé :

Elle porte trois projets autour du logement séniors. Les autres projets sur la commune sont la réalisation d'un lotissement de 14 pavillons neufs, un collectif de 14 appartements et un immeuble à réhabiliter (8/10 appartements) en partenariat avec une association.

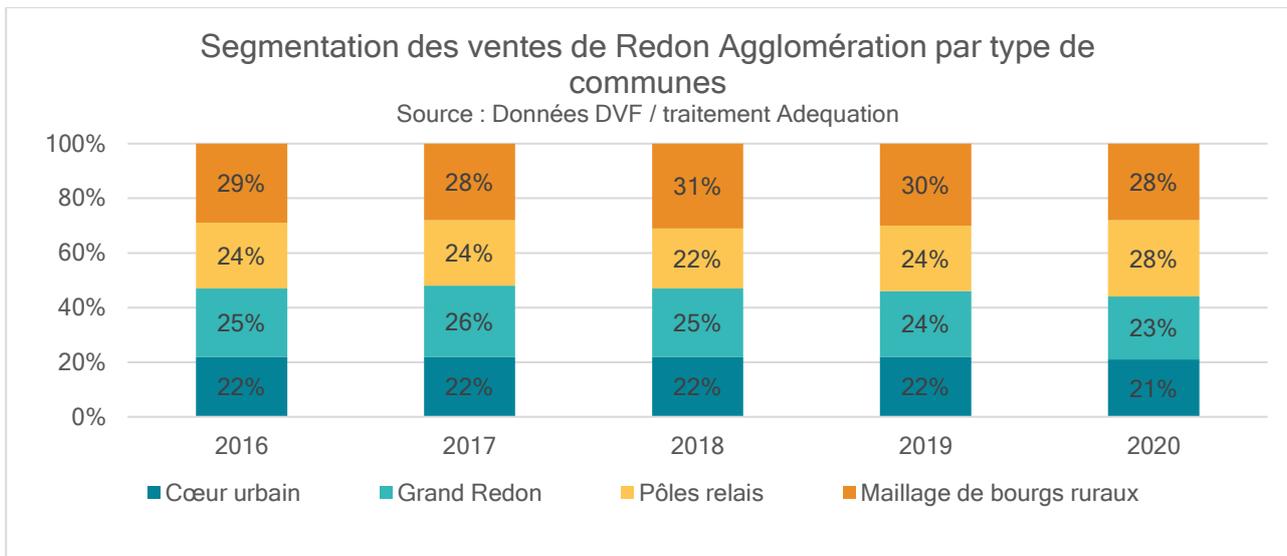


Un marché de l'ancien de plus en plus dynamique

Le marché de la revente est de plus en plus dynamique sur l'agglomération de Redon, on observe une hausse de près de 68% des transactions entre 2014 et 2020.

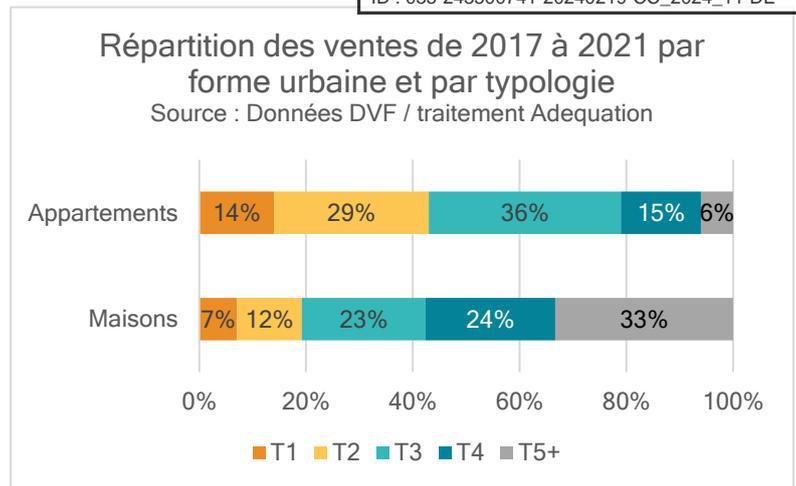
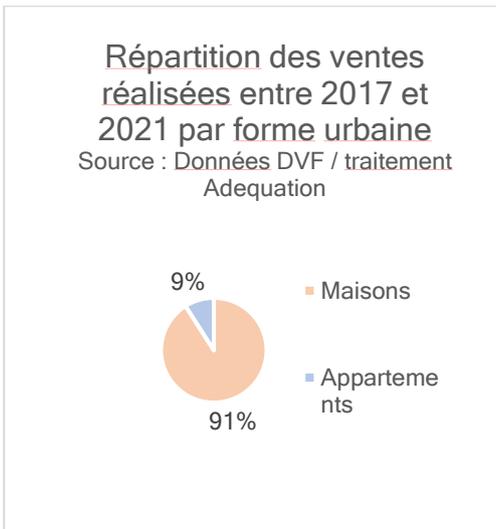


En 2021, on recense plus de 1100 transactions réalisées, les données n'étant pas encore exhaustives, un nombre en hausse chaque année en particulier sur cette dernière période. Tous les types de communes sont concernés par cette augmentation du nombre de transactions. Le cœur urbain représente en moyenne 22 % des transactions, les communes du Grand Redon 25 %, les pôles relais 24 % et les bourgs ruraux 29%.

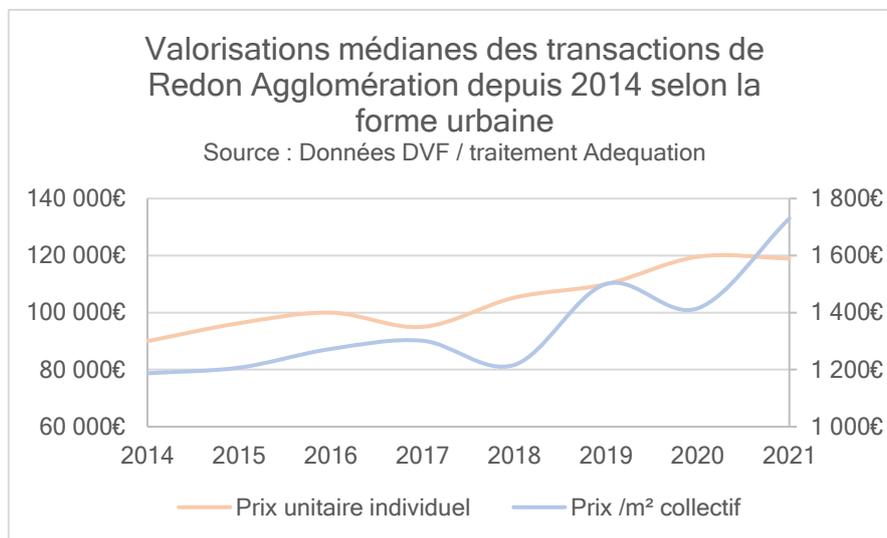


Le marché est porté par la revente de maisons individuelles, les appartements ne représentent que 9 % des transactions entre 2017 et 2021.

A mai 2022, à l'offre on compte environ 500 biens à vendre, seulement 4 % sont des appartements. Les volumes des transactions sont globalement équilibrés entre les types de territoire avec un poids plus important des pôles relais et des bourgs ruraux.



Les maisons les plus vendues sur Redon Agglomération depuis 2017 sont une majorité de maisons familiales de 4 pièces et plus, avec jardin.



Les prix de l'immobilier ont augmenté depuis 2014, passant d'en moyenne à 90 K€ pour une maison en 2014 à 120 K€ en 2021, soit + 33 % en 7 ans (tous états confondus).

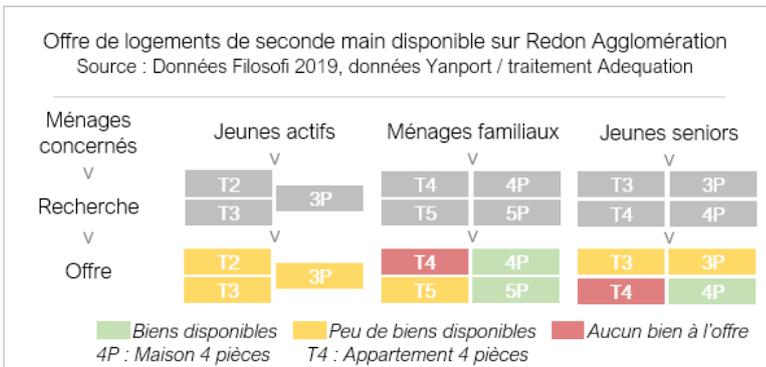
Des prix en collectif en hausse également mais qui oscillent d'une année à l'autre liés aux faibles nombres de transactions et de leurs états très variables. Le parc de logements collectifs se concentre essentiellement sur la ville de Redon, les copropriétés sont très dégradées et nécessitent des travaux.

Un parc de logements composé essentiellement de résidences principales. Des biens qui demandent des travaux de mises aux normes, des infrastructures individuelles d'assainissement. Ces travaux dévalorisent les biens et contraignent les futurs acquéreurs. Cette problématique est très présente sur les copropriétés du centre de Redon qui sont très dégradées car gérées par de petits syndicats, des syndicats associatifs ou sans gestion. Peu à peu les appartements vendus sont rénovés et permettent de résorber la problématique des copropriétés dégradées. Néanmoins sur l'agglomération **les biens en collectif en bon état avec ascenseur sont très rares et très demandés.**

Aux dires d'experts, les différents profils de ménages qui souhaitent acquérir sur le territoire sont : des primo-accédants, des ménages familiaux qui achètent souvent pour la seconde fois, des seniors à la recherche d'un logement plus adapté et des investisseurs qui ne

trouvent plus de biens accessibles sur les métropoles ou sur les territoires bénéficiant d'avantages de défiscalisation (Pinel Breton, B1).

- **Les primo-accédants**, ils ont un budget de 200 K€ maximum, ils se tournent bien souvent vers des biens avec travaux.
- **Les seniors** revendent leur maison pour acheter un appartement dans le centre-ville de Redon, ils ont souvent beaucoup de mal à trouver un appartement adapté à leurs besoins : en bon état, avec ascenseur. Les appartements adaptés dans le neuf sont extrêmement rares car l'activité en promotion immobilière sur l'agglomération est presque inexistante. Ils ont un apport conséquent du fait de la revente de leur maison qui leur permet d'avoir un budget plus important, souvent compris entre 200 et 300 K€.
- **Les investisseurs** qui, depuis le début de la crise sanitaire s'intéressent au marché de Redon, les marchés de Vannes, Nantes, Rennes et de la Vendée étant devenu trop chers. Le besoin locatif est dynamique avec les étudiants, les jeunes actifs ou les ménages exogènes pour un premier pas sur le territoire. L'investissement reste rentable, les prix de vente étant bas, le rendement locatif est toujours intéressant. Ils recherchent des appartements sur Redon ou de petites maisons en périphérie de Redon, ils ont un budget compris 80 et 120 K€ pour des appartements dans lesquels des travaux sont à prévoir. Les investisseurs permettent une réhabilitation progressive du parc et la résorption des copropriétés dégradées.
- **Les ménages familiaux**, revendent leur premier achat ou construction pour acquérir un bien plus grand et avec un grand terrain.
- **Les ménages exogènes** s'installent sur le territoire majoritairement pour le travail. Ils privilégient les communes de Redon, Saint-Nicolas-de-Redon, Rieux et Sainte-Marie. Leur budget est supérieur aux ménages locaux, il est compris entre 250 et 350 K€ sans travaux et avec un terrain assez grand.



Budgets des ménages à l'échelle de Redon Agglomération et valorisation de l'offre disponible
 Source : Données Filosofi 2019, données Yanport, entretiens notaires / traitement Adequation

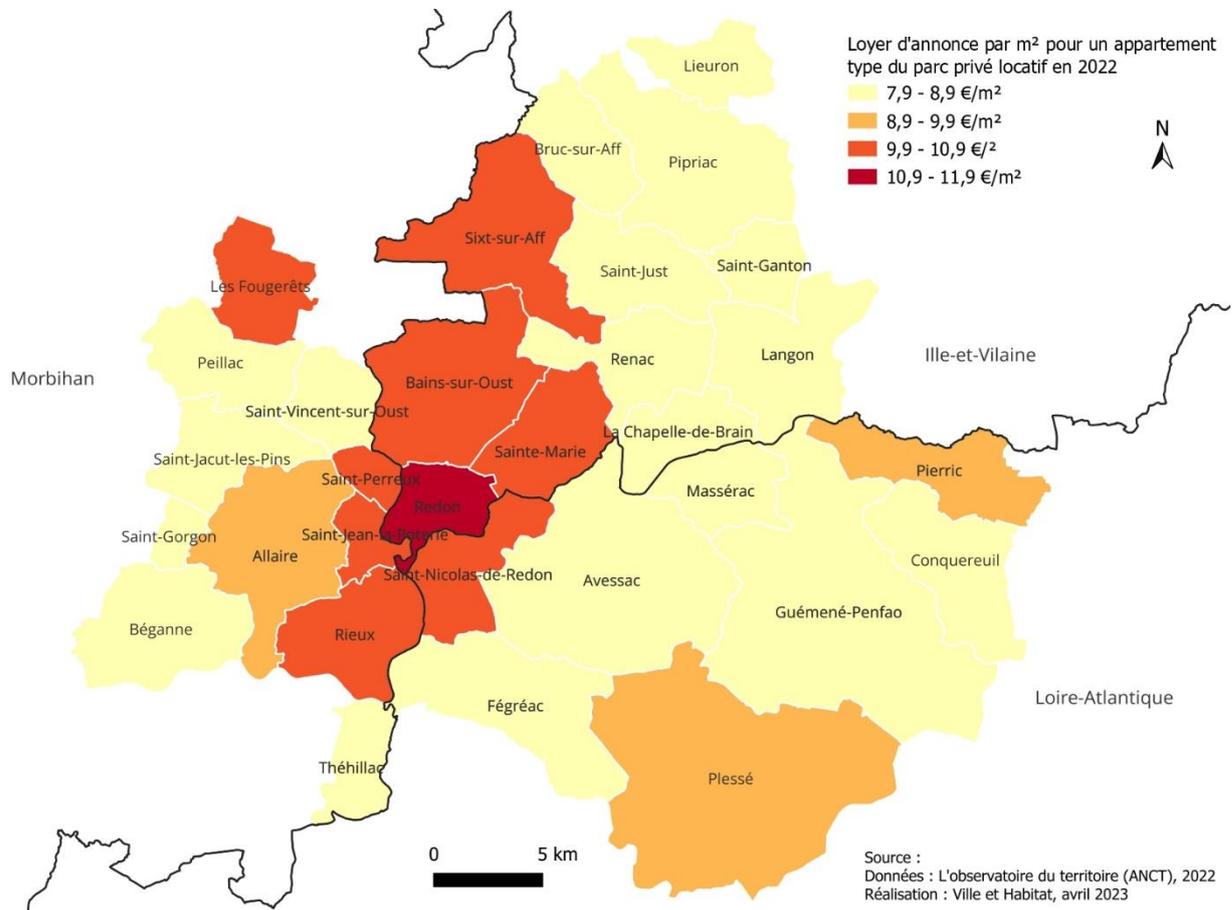
Ménages concernés	Jeunes actifs	Ménages familiaux	Jeunes seniors
Budgets à l'accession	200 K€	200 - 220 K€	200 - 300 K€
Valorisations actuelles du marché*	T2 : 90 - 145 K€ T3 : 115 - 145 K€ 3P : 90 - 160 K€	T4 : Abs d'offre T5 : 230 - 330 K€ 4P : 130 - 240 K€ 5P : 170 - 260 K€	T3 : 115 - 145 K€ T4 : Abs d'offre 3P : 90 - 160 K€ 4P : 130 - 240 K€

■ Bien accessibles aux ménages locaux
■ Biens partiellement accessibles
■ Biens inaccessibles
 4P : Maison 4 pièces T4 : Appartement 4 pièces
 * Les prix des biens dégradés incluent un budget travaux de rénovation

Le marché locatif

Sur le parc d'appartements, les niveaux de loyers sont le plus élevé à Redon, puis dans la première de communes périphériques. Si les niveaux de loyers dans le territoire restent inférieurs à ceux des principales polarités départementales (Rennes, Nantes, Vannes) et des communes du littoral, ils sont supérieurs aux communes rurales environnantes.

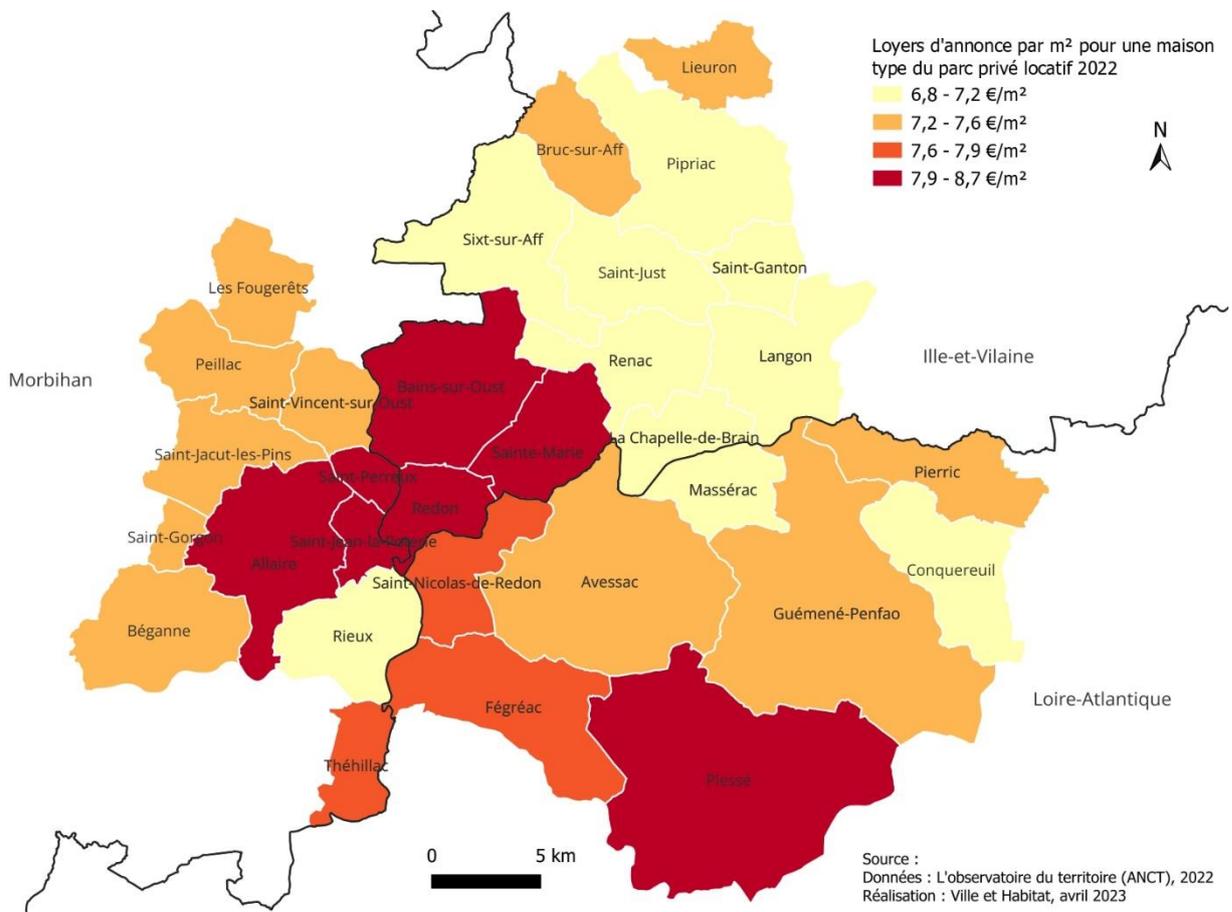
Niveaux de loyers des appartements locatifs privés de Redon Agglomération



L'analyse des niveaux de loyers sur les appartements de petites tailles, T1 et T2, fait ressortir la première couronne ouest et nord de Redon. Les prix sont plus élevés que dans les communes de Loire-Atlantique, aux différences de niveaux de loyers très limitées, et que dans les franges du morbihannaises et breilliennes du territoire.

L'analyse des niveaux de loyers pour les maisons fait ressortir également des prix plus élevés sur la première couronne de Redon, à l'exception de Rieux et dans une moindre mesure de Saint-Nicolas de Redon, ainsi qu'à Redon. Plessé se distingue en Loire – Atlantique par des niveaux de loyers élevés pour les maisons, mais également pour les appartements, suggérant un impact sur le marché de la proximité avec la métropole nantaise. Les communes rurales de l'Ille-et-Vilaine présentent les niveaux de loyers pour les maisons les plus faibles de l'intercommunalité.

Niveaux de loyers des maisons locatives privées de Redon Agglomération



Département	Communes	Loyer d'annonce par m ² charges comprises pour une maison type du parc privé locatif 2022	Loyer d'annonce par m ² charges comprises pour un appartement type du parc privé locatif 2022	Loyer d'annonce par m ² charges comprises pour un appartement type 1-2 pièces du parc privé locatif 2022	Loyer d'annonce par m ² charges comprises pour un appartement type 3 pièces et + du parc privé locatif 2022
35	Bains-sur-Oust	8,7	10,2	11,3	7,2
	Bruc-sur-Aff	7,4	8,1	9,2	7,2
	La Chapelle-de-Brain	7,1	7,9	10,1	7,1
	Langon	7,1	7,9	10,1	7,1
	Lieuron	7,6	8,7	9,6	7,1
	Pipriac	7	8,7	9,6	7,2
	Redon	8,3	11	11,6	8,8
	Renac	6,8	8,1	10,1	7,2
	Saint-Ganton	7,1	7,9	10,1	7,1
	Saint-Just	6,8	8,1	9,6	7,2
	Sainte-Marie	8,6	10,2	11,3	7,9
	Sixt-sur-Aff	6,8	10,2	9,6	7,2
44	Avessac	7,3	7,9	10,1	7,1
	Conquereuil	7,1	7,9	10,1	7,1
	Fégréac	7,9	8,8	10,1	7,1
	Guémené-Penfao	7,3	8,6	9,8	7,4
	Massérac	7,1	7,9	10,1	7,1
	Pierric	7,5	9,1	9,6	7,3
	Plessé	8,5	9,8	10,1	7,1
	Saint-Nicolas-de-Redon	7,8	10,5	11	7,9
56	Allaire	8,6	9,2	11,3	7,9
	Béganne	7,5	8,8	11,3	7,9
	Les Fougerêts	7,5	10,2	9,2	7,7
	Peillac	7,5	8,8	9,2	7,2
	Rieux	7,2	10,2	11,3	7,9
	Saint-Gorgon	7,5	8,8	9,2	7,2
	Saint-Jacut-les-Pins	7,5	8,8	9,2	7,2
	Saint-Jean-la-Poterie	8,6	10,2	11,3	7,9
	Saint-Perreux	8,6	10,2	11,3	7,9
	Saint-Vincent-sur-Oust	7,5	8,8	11,3	7,2
	Théhillac	7,9	8,8	10,1	7,9

Source : Estimations ANIL, à partir des données du Groupe SeLoger et de leboncoin, T3 2022

Un marché immobilier en tension ?

D'après les agents immobiliers interrogés², le marché immobilier à Redon connaît des difficultés. Selon eux, **l'offre de logements ne parviendrait pas à satisfaire la demande**. Plusieurs causes expliqueraient ce déséquilibre entre l'offre et la demande.

Le constat : des déséquilibres importants entre l'offre et la demande

"Il y a un problème de logement à Redon, ça c'est clair".

"Les logements en location sont chers et pas terribles, le locatif à Redon est très vieillissant"

Sur la plupart des produits, l'offre ne parvient pas à satisfaire la demande : **Redon agglomération fait face à un manque de logements à la location et à la vente, de logements pour les jeunes, de maisons plain-pieds et d'appartements.**

Les jeunes et les retraités ont particulièrement du mal à se loger en raison d'un budget trop serré et une offre de logements inadaptée (manque petits logements pour les étudiants et de maisons plain-pieds pour les personnes âgées). Même les familles, qui recherchent principalement des maisons individuelles classiques en centre-ville ont parfois du mal à trouver.

"On a un gros problème pour loger les jeunes (25-30 ans) qui n'ont pas le budget pour acheter."

"Les familles ne peuvent plus acheter de maisons à 350 000/400 000 €, donc elles vont plutôt du côté d'Allaire pour des questions de budget."

Des causes multiples qui s'additionnent : patrimonialisation du parc ancien, précarité énergétique et crise économique

A Redon, la valeur historique et patrimoniale de nombreux logements est perçue comme un problème par les agents immobiliers interrogés : 30% de la ville serait concernée par l'intervention des Architectes des Bâtiments de France (ABF), constituant un frein à l'achat. De plus, l'entrée en vigueur du diagnostic de performance énergétique obligatoire depuis le 1er avril, impose aux propriétaires de biens classés F et G de faire des travaux, ce qui renforcerait encore l'état stagnant du marché.

"Sur Redon il y a beaucoup de logements énergivores".

D'après les agents immobiliers, le problème ne vient pas seulement d'une offre insuffisante, mais aussi d'une demande en baisse : beaucoup n'ont plus les moyens d'acheter, en grande partie à cause de la crise économique post-Covid.

"Il y a un déséquilibre sur le marché, Les offres sont trop hautes pour les demandes."

"Aujourd'hui le marché est en stand-by, tout le monde attend."

"On voit dans les dossiers que les personnes ne sont pas très à l'aise financièrement, 90% des dossiers sont très justes."

Des difficultés à se loger pour les ménages locaux ?

En termes de profil, les nouveaux arrivants sont aussi bien des jeunes que des familles ou des retraités. La spécificité de Redon Agglomération n'est pas dans la composition des ménages, qui semble suffisamment diversifiée, mais dans l'origine géographique des nouveaux habitants, qui sont nombreux à venir d'autres régions. **Cela s'explique par le fait que les locaux peinent à se loger,**

² Agences immobilières interrogées : Agence C2C, Chauvin Immobilier, SAJA Immobilier, Square Habitat.

en raison d'un salaire moyen relativement bas à l'échelle de l'intercommunalité. Cette situation tend à s'aggraver à cause de la crise économique. De plus, des Parisiens viennent s'offrir des résidences secondaires sur le territoire, ce qui contribue à diminuer l'offre de logements.

“Les personnes qui viennent habiter sur le territoire viennent de Rennes, Nantes, même Paris car Redon bénéficie d'une bonne desserte avec sa gare. Mais aujourd'hui les personnes originaires de Redon ont du mal à trouver”.

Redon agglomération : un territoire en perte d'attractivité ?

Redon Agglomération semble être un territoire peu attractif d'après les agents immobiliers interrogés.

“La ville n'est pas attractive. Il n'y a pas d'entreprise moteur à Redon. On est proche de Nantes, de Vannes, de La Baule, on a un problème de distribution des routes qui pose problème pour l'accessibilité, ça manque de dynamisme”.

Cette perte d'attractivité se retrouve chez les propriétaires de résidences secondaires. Durant la crise du Covid, de nombreuses personnes ont quitté la ville pour venir s'installer dans des zones plus rurales et le regrettent aujourd'hui.

“Les gens sont partis à la campagne mais aujourd'hui ils se rendent compte que ça ne leur convient pas, mais ils ne peuvent pas revendre tout de suite car leur bien n'a pas pris de plus-value”.

Pourtant les investisseurs sont nombreux à venir acheter dans l'agglomération. Cela s'explique par la loi Denormandie, mise en place en 2018 dans plus de 200 communes, qui vise à encourager la rénovation dans l'ancien par des mesures de défiscalisation.

“On a pas mal d'investisseurs qui achètent des lots d'appartements ou des immeubles entiers à rénover”.

ANALYSE DES DYNAMIQUES DE MARCHÉ EN SYNTHÈSE

CONSTATS

- ▶ D'après l'offre disponible actuellement sur le marché, on constate en collectif que **les petites typologie (T2 /T3) recherchées pas les jeunes actifs ou les seniors sont peu disponibles sur le marché**. Un manque encore plus marqué sur les 4 et 5 pièces quasi-inexistant à l'offre. En individuel, un marché plus offreur sur les maisons spacieuses en 4 et 5 pièces mais peu de maison de 3 pièces disponibles, des biens recherchés par les seniors ou les jeunes actifs pour un budget inférieur.
- ▶ Les ménages du territoire ont du mal à accéder à la propriété vu la moyenne des revenus des ménages et dû au contexte hausse du taux de prêt, hausse du coût des matériaux, ...)
- ▶ Les jeunes seniors disposent d'un budget en adéquation avec les valorisations des biens recherchés d'autant plus que leur budget peut être gonflé avec la revente de leur bien. Néanmoins le parc de logement actuel ne répond que partiellement à leur demande notamment sur les biens en collectif, aux normes avec ascenseur.
- ▶ Depuis trois ans, les opérateurs privés et publics prospectent de plus en plus le territoire qui gagne en attractivité et où des besoins sont exprimés.

ENJEUX ET PISTES D' ACTIONS

- ▶ Favoriser le développement de l'accession sociale ou aidée dans les secteurs où cela semble opportun (ex : PSLA, BRS...) après une étude de marché précise permettant les potentialités de ces outils compte-tenu du marché local (prix du foncier très en dessous du prix du foncier des métropole)
- ▶ Favoriser la production de logements de petite typologie (T2/T3)
- ▶ Inciter à l'adaptation des logements du parc existant pour répondre au phénomène du vieillissement et au handicap (ex : dans le cadre de l'OPAH) et proposer également des logements attractifs adaptés)

IV. DISPONIBILITES FONCIERES

Approche macro

La source utilisée est Urbansimul (Ministère/Cerema).

Evaluation macro des disponibilités foncières au regard de leurs réglementations actuelles dans les documents de planification + évaluation micro de la majeure partie des disponibilités foncières identifiées à travers l'outil urbansimul => ajout d'une qualification complémentaire.

Les catégories :

- **Immédiat** : terrain directement constructible, ayant aucune construction actuelle sur le site.
- **Immédiat sous réserve équipements** : la zone est a priori insuffisamment équipée (VRD) et la constructibilité est conditionnée à la réalisation des équipements publics nécessaires
- **Disponibilité possible mais des contraintes à lever** : enclavement de la zone et nécessité de faire du remembrement parcellaire en regroupant avec les parcelles voisines, densification possible mais nécessité de travailler avec les riverains pour rendre le projet acceptable, des contraintes environnementales à préciser
- **Quasi-impossible** : foncier situé en zone constructible dédiée à l'habitat, mais les surfaces résiduelles sont insuffisantes. Il est toujours possible de mobiliser ces fonciers mais avec une démarche de démolition-reconstruction. Nous n'en tenons pas compte dans l'analyse des surfaces disponibles.
- **Impossible** : inconstructibilité de la zone, ou constructibilité possible non compatible avec de l'habitat (foncier réservé à usage activités, loisirs notamment sinon délaissés urbains insuffisant pour dégager une assiette foncière suffisante). Lorsque nous avons l'information, nous avons aussi soustrait les surfaces foncières identifiées comme disponibles par Urbansimul sur lesquelles il y a un projet neuf de construction.

Nous avons donc exclu les zonages dédiés à autre chose que de l'habitat (zones naturelles, zones agricoles, zones dédiées à l'activité économique, aux loisirs ou encore aux équipements). Par défaut, nous n'avons pas pris en compte les zones 2AU, considérant que d'une part ces zones ne sont pas équipées (et donc indisponibles à court-moyen terme à de l'habitat) et d'autre part, dans une perspective d'application du ZAN, ces zonages devraient être voués à disparaître.

L'analyse visuelle de certains PLU invite toutefois à regarder au cas par cas et à pouvoir reconsidérer la pertinence de certains secteurs.

Les résultats

Les surfaces sont exprimées en ha.

typologie territoire	immédiat	Disponibilité mais contraintes à lever	immédiat sous réserve équipement	quasi-impossible
Cœur urbain	31	13	4	114
Grand Redon	64	35	30	300
Pôle relais	93	98	27	276
Maillage de bourgs ruraux	84	36	23	191
total	272	182	84	881

Tab 2 : Tableau des disponibilités foncières, Source : Urbansimul, traitement ADEQUATION®

La catégorie « quasi-impossible » est ainsi largement majoritaire. Une analyse plus fine, foncier par foncier, permettrait d'affiner l'analyse et de basculer certains fonciers dans la catégorie « disponible mais des contraintes à lever ». Ces contraintes pourraient être de plusieurs natures : démolition partielle pour créer des accès, démolition pour pouvoir densifier davantage (certaines maisons sont posées au milieu de leur parcelle qui rendent difficiles un usage optimisé de la parcelle). Dans un contexte de sobriété foncière, cette catégorie présente des réserves foncières pertinentes à exploiter.

En considérant le scénario « fil de l'eau » sur les consommations foncières observées sur les 10 dernières années, les disponibilités actuelles de foncier permettent de produire environ 1 500 logements sur l'ensemble de l'agglomération, production qui peut être doublée en analysant les fonciers potentiellement disponibles mais nécessitant un équipement supplémentaire ou la levée de certaines contraintes (acceptabilité de la densification des parcelles voisines ou sur sa parcelle).

Au rythme actuel de construction, environ 225 logements par an, et en considérant le ratio moyen de 6 logements/ha, les disponibilités foncières immédiates sont suffisantes pour les 7 prochaines années.

typologie territoire	immédiat	Disponibilité mais contraintes à lever	immédiat sous réserve équipement	tout type foncier confondu
Cœur urbain	403	169	52	624
Grand Redon	320	175	150	645
Pôle relais	465	490	135	1 090
Maillage de bourgs ruraux	336	144	92	572
total	1 524	978	429	2 931

TAB 3 : Scénario Fil de l'eau, traitement ADEQUATION®

Toutefois un autre scénario est possible en appliquant sur ces mêmes disponibilités foncières les préconisations de l'EPF Bretagne, c'est-à-dire la possibilité de construire 20 logements par hectare. Cela donne d'ores et déjà une fourchette hauteur du volume de production de logements possibles sur le territoire. Dans cette perspective, la seule catégorie « foncier disponible immédiatement » permet de réaliser plus de 5 000 logements. Cette approche reste bien évidemment théorique, dans la mesure où dans ce scénario et compte-tenu des disponibilités foncières, le développement urbain serait porté de manière préférentielle par les pôles relais et les bourgs ruraux. C'est donc vers un scénario intermédiaire qu'il faudrait pouvoir se diriger.

typologie territoire	immédiat	Disponibilité mais contraintes à lever	immédiat sous réserve équipement	tout type foncier confondu
Cœur urbain	620	260	80	960
Grand Redon	1 280	700	600	2 580
Pôle relais	1 860	1 960	540	4 360
Maillage de bourgs ruraux	1 680	720	460	2 860
total	5 440	3 640	1 680	10 760

TAB 4 : scénario optimisé théorique, traitement ADEQUATION®

Disponibilités foncières, une approche par acteurs

Sur la base du travail d'identification des potentiels fonciers, nous avons approfondi l'analyse en tenant compte des types de propriétaires.

En premier lieu, nous avons privilégié les fonciers sous maîtrise publique, c'est-à-dire appartenant aux collectivités locales (communes, EPCI), mais aussi à l'EPF Bretagne, puis les fonciers détenus par les partenaires des collectivités (offices HLM, département, région, Etat) et enfin les fonciers détenus par des personnes de droit privé (copropriétés, personnes physiques, personnes morales de droit privé).

typologie territoire	immédiat				Disponibilité mais contraintes à lever				immédiat sous réserve équipement			
	sous maîtrise publique	partenaires collectivités	personnes privées tout type	total	sous maîtrise publique	partenaires collectivités	personnes privées tout type	total	sous maîtrise publique	partenaires collectivités	personnes privées tout type	total
Cœur urbain	6	4	21	31	1	0	12	13	2	0	2	4
Grand Redon	4	0	60	64	2	0	33	35	2	0	28	30
Pôle relais	10	1	82	93	3	1	94	98	5	0	22	27
Maillage de bourgs ruraux	16	0	68	84	1	0	35	36	6	0	17	23
total	36	5	231	272	7	1	174	182	15	0	69	84

TAB5 : surface foncière répartie selon catégorie de disponibilité et de typologie d'acteurs, traitement ADEQUATION®

PRODUCTION DE LOGEMENTS ET STRATEGIE FONCIERE EN SYNTHESE

CONSTATS

- ▶ Un développement du parc privé porté par des logements individuels dans le diffus (depuis 2013 : 77% des logements neufs étaient des logements individuels purs, le ratio s'élève à 86% sur la période récente 2019-2021).
- ▶ Au regard de la dynamique de construction et des ratios de consommation foncière, il n'y a pas actuellement de pénurie foncière sur le territoire, mais bien des fonciers disponibles à court terme.

ENJEUX ET PISTES D' ACTIONS

- ▶ Compte tenu du contexte de nécessaire sobriété foncière mais aussi de la forte vacance observée sur le territoire, il va falloir mettre en tension les zones immédiatement constructibles avec les objectifs de renouvellement urbain et les dispositifs de lutte contre la vacance.

V. LES BESOINS EN LOGEMENT ET EN HEBERGEMENT DES PUBLICS SPECIFIQUES

Un manque de logements ou d'hébergement pour les jeunes

Le public jeune et/ou étudiant est un public aux profils extrêmement variés, dont les besoins en logement sont également multiples. Les besoins en logements des populations jeunes correspondent aux besoins d'un public étudiant, en formation professionnelle ou en début de parcours professionnel et résidentiel. Il s'agit donc d'un public dont les revenus sont souvent modestes et pour lequel la question de l'accès au logement pose des problématiques particulières. L'évaluation et la quantification de ces besoins se heurte à des difficultés liées à la diversité des profils et des situations de cette population et, de façon plus générale, de cette classe d'âge.

DEFINITIONS : « JEUNES »

- > La jeunesse est une classe d'âge. Il n'existe pas de définition officielle de l'âge de la jeunesse. La plupart des travaux scientifiques considèrent comme "jeunes" les personnes âgées de 15 à 24 ans. Il s'agit de la définition des Nations Unies et de l'intervalle le plus utilisé par l'Insee.
- > L'expression « jeunes adultes » désigne en général les plus de 18 ans qui vivent seuls. Cette catégorie est de plus en plus étendue à 29 ans (notamment dans les travaux de l'Insee concernant les « jeunes actifs »).
- > Le concept de jeunesse est une construction qui regroupe des individus très différents. Par l'âge : un élève de seconde (15 ans), un jeune adulte de 24 ans en activité professionnelle... Mais aussi par leur situation sociale : à 20 ans certains entament leur deuxième année d'études supérieures alors que d'autres sont déjà au travail depuis 4 ans.
- > **Pour l'analyse des besoins en logements de cette catégorie d'habitants, il est généralement retenu la classe d'âge des 15-29 ans.**

DEFINITION : ETUDIANT

- > Définition Insee : Un étudiant est une personne inscrite dans une formation de l'enseignement supérieur.
- > Définition OCDE : Un étudiant est une personne qui suit de manière régulière une formation d'enseignement post-secondaire.

DEFINITION : APPRENTI/ALTERNANT

- > L'apprentissage est une formation en alternance : elle associe une formation chez un employeur et des enseignements dispensés dans un centre de formation d'apprentis (CFA). L'employeur et le centre de formation peuvent se trouver en 2 lieux différents, parfois éloignés. Quand ces deux lieux se trouvent trop éloignés de son domicile (le plus souvent celui de ses parents), l'apprenti peut alors avoir besoin d'un logement temporaire, proche de son lieu de formation ou de son employeur. Pour devenir apprenti, il faut être âgé de 16 à 25 ans (ou plus pour les personnes handicapés).
- > Les formations accessibles en alternance se sont largement développées, et l'apprentissage permet aujourd'hui de préparer une large gamme de diplômes, de l'enseignement secondaire (CAP, BEP, baccalauréat professionnel, brevet professionnel, brevet de technicien...) ou supérieur (BTS, DUT, diplômes d'ingénieur, d'école supérieure de commerce, doctorat, etc.).
- > L'apprenti n'est pas un élève ni un étudiant. Il possède le statut de salarié d'entreprise. Le contrat d'apprentissage est un contrat de travail qui lie un employeur et un apprenti.
- > Tout au long de sa formation, l'apprenti perçoit un salaire correspondant à un pourcentage du SMIC déterminé en fonction de son âge et de sa progression dans le cycle de formation.
- > Le rythme de l'alternance est très variable d'une formation à l'autre. Il est le plus souvent d'une ou deux semaines par mois. Certaines formations d'ingénieurs pratiquent une alternance pouvant aller jusqu'à une périodicité de plusieurs mois. Exemple : 6 mois de cours, 3 mois en entreprise.

- > Dans la catégorie des « apprentis », on trouve donc des publics assez divers : jeune de 16 ou 17 ans préparant un CAP, jeune de 25 ans préparant un diplôme d'ingénieur ou un doctorat. Les besoins en hébergement, niveaux d'autonomie, solvabilité ne sont évidemment pas les mêmes.
- > Le point commun est qu'ils doivent alterner des périodes de formation et d'emploi en entreprise, en des lieux qui sont le plus souvent distincts. **L'hébergement des apprentis doit donc prendre en compte l'alternance de brèves périodes d'occupation du logement (à la différence des étudiants), et le plus souvent une faible solvabilité.**

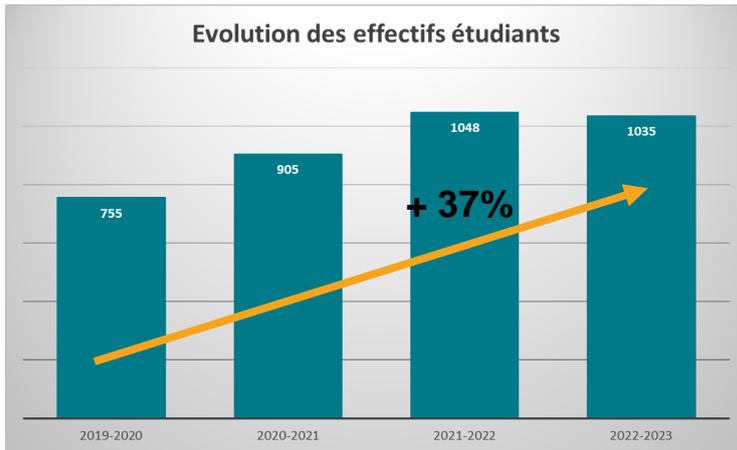
Des besoins grandissants pour les alternants et les étudiants

Les acteurs interrogés ont mis en exergue **la pression croissante exercée sur le logement des alternants et étudiants. Les besoins grandissants en logements pour alternants et étudiants se croisent avec la concurrence qu'exercent les autres catégories de population sur le parc de petites typologies en cœur urbain.**

Les structures d'accueil dédiés aux alternants et étudiants sont saturées. L'absence de solutions obligent certains jeunes à effectuer des longs trajets chaque jour ou à abandonner des projets d'étude ou de formation.

- Synthèse des éléments de l'étude menée sur le logement étudiant à Redon finalisée en 2023 et complétée par les derniers éléments connus :

Effectifs :



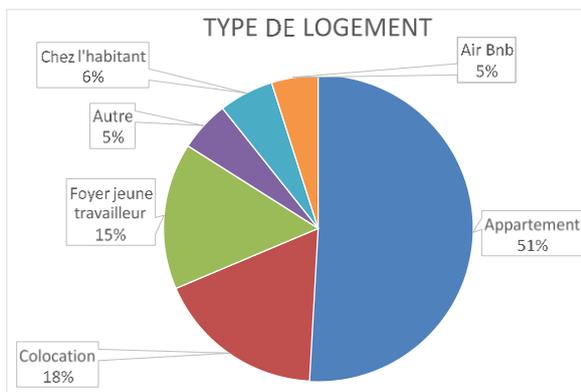
Sites d'études : Campus ESPRIT, Lycée Marcel Callo, lycée Beaumont, Lycée ISSAT, CFAI UIMM, Lycée St Sauveur, l'IFAS

Perspectives :

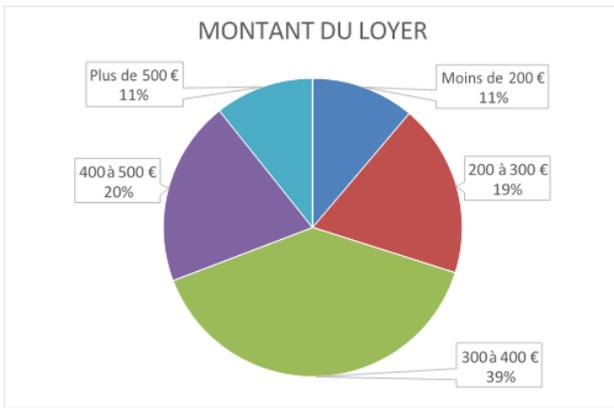
- Ouverture d'un parcours ingénieur au sein du GIP CEI : **250 étudiants supplémentaires à horizon 2026**
- Ouverture d'un Institut de Formation aux Soins Infirmiers : **40 étudiants supplémentaires à horizon 2026**

Situation des étudiants :

- 78% des étudiants ont une distance domicile parents- étude supérieure à 40 kms



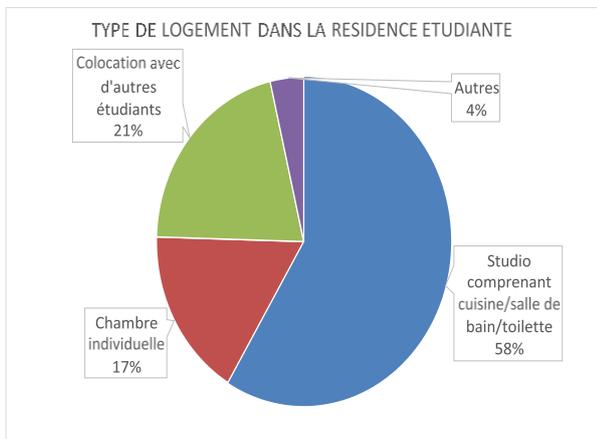
61% des étudiants ont un logement pour leurs études



59 % des étudiants paient des loyers supérieurs à 300 €

- 61% des étudiants font remonter une difficulté à trouver un logement du fait de la faiblesse de l'offre sur le territoire

Souhait sur la création d'une résidence étudiante :



90% des étudiants sont favorables à la création d'une résidence étudiante à Redon.
67% des étudiants favoriseraient ce type d'offre
58% attendent une offre de type studio

Réponse apportées pour le développement d'une offre de logements dédiés aux étudiants :

Certains projets sont en cours de réflexion comme un appel à projets qui sera lancé par Redon Agglomération pour une résidence étudiante sur la friche STEFF.



La MAPAR réfléchit actuellement sur le devenir des différents sites qu'elles gèrent.

Comme évoqué avant, il y a également des projets en cours de réalisation comme la réalisation 24 logements dédié aux jeunes de moins de 30 ans sur la ZAC Châtel Haut-Pâtis et la réalisation de la résidence intergénérationnelle avec 26 logements dédiés aux jeunes.

Une offre existante pour les jeunes précaires et en difficultés économiques et sociales

Les jeunes sans ressources, avec peu d'attaches familiales et/ou sortant des dispositifs ASE rencontrent d'importantes difficultés à accéder au logement. Le PDALHPD d'Ile et Vilaine soulève certains enjeux :

- le logement adapté apparaît comme une solution à développer pour les jeunes sans ou avec peu de ressources, en maison-relais, foyer de jeunes travailleurs ou résidence sociale par exemple. En effet, ce type d'offre permet un accompagnement social très régulier des personnes afin de favoriser leur accès au logement.
- Concernant la forme que doit prendre cette offre, il faut noter que le logement collectif tel qu'il existe souvent sur le territoire n'apparaît pas optimal contrairement à un logement en petit collectif ou en individuel groupé assorti d'un accompagnement approfondi apparaît être la solution la mieux adaptée.
- L'accueil en hébergement ne doit pas être omis, il constitue en effet une étape à respecter dans le processus d'insertion des jeunes qui ont « décroché » depuis longtemps et sont en situation de rupture durable.

L'Association pour l'insertion sociale (AIS 35)

L'Association a pour objet de répondre aux besoins des hommes et des femmes en difficulté sociale, selon leurs spécificités et leur diversité. L'AIS 35 propose les accompagnements dans et vers le logement :

- Fonds d'aide aux jeunes - logement (FAJ logement)
- Mon toit pour l'emploi

L'objectif est de permettre à des jeunes un hébergement comme support pour mener à bien les démarches visant l'insertion sociale et professionnelle.

Le **FAJ logement (Fonds d'aide aux jeunes)** - 1 logement en cohabitation - s'adresse à des jeunes très proche d'un projet professionnel, mais ayant besoin d'un accompagnement. Le Service FAJ Logement propose aux jeunes de 18 à 25 ans, suivis et orientés par la Mission Locale un hébergement, qui leur permettra de mener à bien leurs projets d'insertion professionnelle. Les jeunes doivent être autonomes. Un accompagnement global de proximité est donc réalisé par un travailleur social en lien avec la mission locale qui accompagne particulièrement le projet professionnel.

L'AIS 35 accompagne les jeunes avec le projet « Mon toit pour l'emploi ». En partenariat avec la Mission locale, elle propose 6 logements loués à Neotoa, dans lesquels sont hébergés des jeunes orientés par la Mission locale (en contrat garantie jeunes). L'objectif étant de lever les freins à l'hébergement, au logement et à l'éloignement pour leur permettre de mener à bien un projet notamment professionnel.

Ce dispositif est d'une durée d'un an maximum, avec un renouvellement tous les 6 mois.

C'est la Mission locale qui présente les dossiers **en commissions FSL** (accompagnement financé par le département).

La MAPAR

La Maison d'Accueil du Pays de Redon est une association loi 1901 créée depuis 1982. La MAPAR propose aux jeunes de 16 à 30 ans des solutions d'insertion professionnelles, sociales, et citoyenne par le logement.

Jusqu'en 2015, la jauge d'environ 150 logements suffisait à couvrir les besoins. Depuis 2016, il est observé une forte demande, notamment lié au développement du Campus Esprit. A cela s'ajoute de façon plus globale le développement des formations post bac, essentiellement BTS. Aujourd'hui, la MAPAR est obligée de fonctionner avec une liste d'attente.

« Chantebel » à Redon	47 logements en T1 et T1'
« Château du Mail » à Redon	31 logements en T1, T1' et T1 Bis
« Les Châtaigniers » à Redon	42 logements en T1 (chambre individuelle en appartement)
« La Barre » à Redon	11 logements en T1 Bis
« Le Liberté » à Redon	3 logements en T4 (soit 9 chambres individuelles en appartement)

La Mission locale du Pays de Redon et de Vilaine

La Mission locale du Pays de Redon et de Vilaine est une association créée en 1984, chargée de l'insertion sociale et professionnelle de jeunes 16 à 25 ans révolus, sortis du système scolaire. Elle intervient sur le territoire du Pays de Redon et de Vilaine et exerce une mission de service public de proximité sur 40 communes. 16 lieux d'accueil permettent d'être au plus près des besoins des jeunes.

La mission locale accueille, informe, oriente et accompagne de façon globale l'ensemble des jeunes sur les difficultés d'insertion : emploi, formation, orientation, mobilité, logement, santé, accès à la culture et aux loisirs. Aujourd'hui, la mission locale est un acteur peu identifié en matière d'habitat. Pourtant, la Mission locale travaille avec différents partenaires locaux pour aider les jeunes à trouver le logement : elle travaille conjointement avec l'AIS 35 et la MAPAR.

LES BESOINS EN LOGEMENT ET EN HEBERGEMENT DES JEUNES EN SYNTHÈSE

CONSTATS

- ▶ **La demande des jeunes a augmenté et l'offre dédiée est sous tension.** Le territoire développe des projets liés à l'enseignement supérieur. Le campus Esprit attire de plus en plus d'étudiants. Certaines formations attirent à l'échelle nationale (électronique, cyber sécurité). Très forte augmentation des effectifs sur les 5 dernières années : 200 élèves en plus pour l'ISSAT. Ils ont désormais 1035 élèves avec une perspective de 290 étudiants supplémentaires à horizon 2026
- ▶ Manque de petits logements.
- ▶ Peu de petits logements sont conventionnés dans le cadre de l'OPAH et les alternants ne sont pas éligibles.
- ▶ Les jeunes salariés, les alternants et les stagiaires rencontrent des difficultés à se loger sur le territoire.
- ▶ Les jeunes sortis de l'Aide sociale à l'enfance (ASE) ont difficilement accès à un logement et aux solutions d'hébergement qu'offre le territoire. Le nombre de places ou de logements disponibles et accessibles pour ce public apparaît trop restreint.

ENJEUX ET PISTES D' ACTIONS

- ▶ Le manque de solution de logements pour les étudiants est à mettre en parallèle avec le volume des logements vacants de petites typologies. Peut-on remettre sur le marché une partie de ces logements pour répondre à la demande des étudiants et apprentis ?
- ▶ Développer une offre avec une résidence étudiante
- ▶ Favoriser l'innovation : colocation intergénérationnelle, tiny house, etc.
- ▶ Développer l'intermédiation locative.
- ▶ Structurer une stratégie territoriale et le réseau d'acteurs : Mission locale, MAPAR, etc.
- ▶ Apporter des réponses à la fois rapides - et proches de l'emploi - permettrait la réalisation des projets de vie des jeunes du territoire. Vus les besoins et les délais pour mettre en place des logements pérennes pour les jeunes, des alternatives peuvent être menées de façon temporaire (ex : « tiny house », colocation intergénérationnelle, etc.).

Un vieillissement de la population qui impose d'anticiper les besoins en logements pour les seniors, concernant toute la gamme des logements dédiés

L'évaluation des besoins des personnes âgées suppose une différenciation fine des situations selon l'âge de la personne. En effet, les risques de fragilité varient fortement pour ce public selon l'âge et la situation du ménage (niveau de ressource, soutien familial, isolement géographique, ... etc.). L'avancée en âge amène à considérer pour le ménage les éléments suivants :

- l'installation du vieillissement et ses répercussions physiques et psychologiques ;
- éventuellement, la perte du ou de la conjointe ;
- la prévalence de la dépendance et la perspective d'entrée dans un établissement spécialisé.

On constate un fort découpage selon les tranches d'âge de la vie après la retraite :

- Un premier temps post-retraite : des jeunes retraités qui sont encore actifs (entre 60 et 70 ans environ) ;
- Un deuxième temps de perte progressive d'autonomie (entre 70 et 80 ans) ;
- Un moment où la perte d'autonomie est plus importante et se fait ressentir progressivement le besoin d'un logement adapté spécifique, la proximité des services et un accompagnement médical et social personnalisé (après 80 ans).

Une offre importante à destination des seniors et plutôt bien répartie sur le territoire

Bien que le maintien à domicile soit de plus en plus encouragé notamment grâce aux intervenants à domicile et les aides à l'adaptation des logements, le territoire doit cependant anticiper les besoins futurs de sa population vieillissante. Plusieurs types de logement permettent de loger les personnes âgées et personnes handicapées sur le territoire de l'Agglomération :

- **Les EHPAD** : établissements médicalisés qui accueillent des personnes présentant une dépendance physique et/ou psychique ne pouvant/souhaitant plus vivre à leur domicile. La personne est accueillie dans un lieu de vie chaleureux où elle est accompagnée au quotidien afin de : favoriser l'expression du résident, lui assurer une qualité de vie sociale et relationnelle, rechercher son bien-être, préserver son autonomie.
- **L'habitat intermédiaire sénior** regroupe les propositions de logement entre le domicile individuel et l'Établissement d'Hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD). En fonction des projets portés, il peut proposer différentes prestations permettant de mutualiser tout ou partie de services. Il se trouve à proximité des commerces et équipements. Il s'adresse à des seniors autonomes.
- **Les Établissements pour Adultes en situation de Handicap** désigne des établissements accueillant des unités spécifiques pour des personnes adultes en situations de handicap.

Les établissements spécialisés pour personnes âgées

Redon Agglomération dispose de **10 structures d'accueil** pour personnes âgées représentant un total de **885 places d'EPAHD**.

Cette offre est bien répartie sur le territoire intercommunal et dispose d'une majorité de places permanentes (864) et de quelque places temporaires (21).

L'ensemble des structures sont de statut public et sont éligibles aux APL.

Département	Liste des EHPAD	Adresse	Nombre de place au total	Statut
Ille et Vilaine	Résidence Les Charmilles	Redon	116	public
	EHPAD Les Mariniers	Redon	74	public
	EHPAD Saint Conwoion	Sixt sur Aff	33	public
	EHPAD Ker Joseph	Pipriac	84	public
	EHPAD Les Marais	SAINTE MARIE	60	Privé à but non lucratif
Loire Atlantique	EHPAD Les Trois Rivières	FEGREAC	80	Privé à but non lucratif
	EHPAD La Vallée du Don	GUEMENE PENFAO	128	public
	EHPAD La Rochefoucauld	PLESSE	95	public
Morbihan	Résidence Les Ajoncs	ALLAIRE	136	public
	Maison d'accueil	SAINT-JACUT-LES-PINS	79	Privé associatif
			885	

En ce qui concerne l'**habitat intermédiaire sénior**, 5 programmes de logements sont recensés à ce jour sur le territoire intercommunal, **soit 65 logements**. Sur ce segment d'offre les produits logements peuvent être très divers. A Redon agglomération on compte :

- une résidence autonomie située à Langon
- deux résidences de domicile partagé adaptés aux personnes malades d'Alzheimer (situés à Béganne et Rieux)
- d'une résidence sociale à Bains sur Oust
- d'un appartement au sein d'une EPAHD (Fégreac)

Structures	Adresse	Statuts	Nombre de place	Informations complémentaires
Domicile partagé La Visonia	BEGANNE	Domicile partagé	8	Le domicile partagé est un logement conçu pour des personnes âgées désorientées souffrant de la maladie d'Alzheimer ou maladie apparentée, et ne pouvant plus vivre seules chez elles en raison de leur perte d'autonomie. Il s'agit d'un mode de vie en colocation regroupant huit personnes âgées qui ont besoin de l'aide d'assistant(e)s de vie 24 heures sur 24.
Domicile partagé La Rose des Vents	RIEUX	Domicile partagé	8	
Résidence Les Hortensias	LANGON	Résidence autonomie attachée	22	Etablissement médicosocial (MAPA) non médicalisé proposant plusieurs appartements
Résidence La Piclais	BAINS/OUST	Logement social regroupé	24	Résidence sociale : Présence d'une salle commune pour créer une dynamique de groupe avec les habitants. En partenariat avec l'ASSAD (Aides Soins et Services Aux Domiciles) et la commune de Bains-sur-Oust, Aiguillon propose des services et animations dans la salle commune (animateur-coordonateur présent 4 demi-journée par semaine)
Résidence Services Les 3 rivières	FEGREAC	Appartement autonome au sein de l'EHPAD	3	Studios situés au sein de l'EHPAD permettant d'accéder aux services de l'EHPAD: restauration, animations, aides administratives ...
			65	

On compte **1.8 lit pour 100 habitants** de plus de 75 ans sur l'agglomération de Redon, ce taux de structuration inférieur à 2 permet d'affirmer que le **marché est en sous offre de lits** dédiés aux seniors indépendants.

Sur ce segment d'offre plusieurs, projets sont en cours. On recense aujourd'hui 7 projets:

- **Projet maison partagée « Age et vie »** : à Rieux (15 logements), Sixt sur Aff, Avessac, Peillac (16 logements) ; Bains sur Oust et St Nicolas de Redon

Ainsi que deux projets sur les communes de Sixt sur Aff et Avessac pour lesquels les permis de construire ont été accordés.

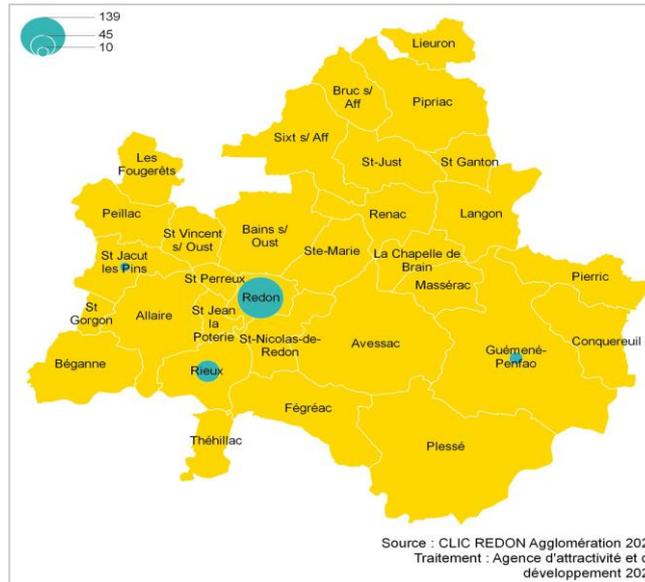
Enfin, le département du Morbihan (11 communes de l'agglomération) porte un projet de **financement de l'habitat inclusif à destination des constructeurs et des gestionnaires** sur de l'investissement et fonctionnement pour les projets habitat inclusif pour personnes modestes et très modestes.

Les établissements spécialisés pour personnes handicapées

En ce qui concerne les établissements d'accueil des personnes handicapées, on compte **248 places pour les adultes et 210 places** pour les enfants réparties dans **14 structures**. Plusieurs types de structures existent en fonction des types de handicaps : Foyers d'hébergements de travailleurs, Maison d'accueil pour personnes âgées handicapées, Foyers de vie, etc. L'offre existante est particulièrement concentrée à Redon.

Département	Type d'établissement	Nom de l'établissement	Adresse	Public accueilli	Nombre de place au total	Gestionnaire
Ille et Vilaine	Foyer d'hébergement de travailleurs	Centre d'Habitat Reizh Par (dit Beaulieu)	REDON	Intellectuel + handicap associé (psychique) A partir de 20 ans	22	ADAPEI 35
	Foyer d'hébergement de travailleurs	Centre d'Habitat Reizh Par (dit Grand Chatel)	REDON	Intellectuel + handicap associé (psychique) A partir de 20 ans	46	ADAPEI 35
	Foyer de vie / Maison d'Accueil pour Personnes Agées Handicapées (MAPAH)	Foyer du Tertre	REDON	Intellectuel + handicap associé (psychique) Personnes handicapées vieillissantes	26	ADAPEI 35
	FAM	Foyer du Tertre	REDON		5	ADAPEI 35
	Foyer de vie	Camille Claudel	REDON	Psychique + handicap associé (Intellectuel) A partir de 20 ans à + de 60 ans	34	Centre hospitalier de Redon
	Foyer de vie	Appartements de Préparation et d'Entraînement à l'Autonomie	REDON	Moteur De 18 à 30 ans	8	APF
	Habitat regroupé				4	APF
	Habitat regroupé	Les 2 vallées 35	REDON	Psychique (état de santé psychique stabilisé) en situation de précarité et d'isolement De 20 ans à 60 ans	10	Les Eaux Vives
	Foyer de vie	Les Glycines	Pipriac	Adultes de plus de 20 ans : déficience motrice avec troubles associés, déficience intellectuelle, polyhandicap	17	ADIMC 35
	Foyer Accueil Médicalisé	Les Glycines	Pipriac		24	ADIMC 35
Accueil de jour	Pass'R'Aile	Pipriac	Polyhandicap dont déficience intellectuelle	12	ADIMC 35	
Loire-Atlantique	Foyer de vie	Les comet's	PLESSE	Déficience intellectuelle	10	Association La cité des cloches
Morbihan	Foyer de vie	Ty Coueslé	ALLAIRE	Déficience intellectuelle	20	EHPAD public ALLAIRE
	Foyer de vie	Marie Balavenne	SAINT-VINCENT-SUR-	Déficience intellectuelle	10	Association Les HARDYS de BEHELEC
					248	

Nombre de places en établissement d'accueil pour personnes handicapées



Le Centre Local d'Information et de Coordination (CLIC) accueille, accompagne et oriente les personnes âgées et/ou en situation de handicap, et leurs proches. Le CLIC est un lieu d'accueil de proximité, en lien avec les Maisons Départementales des Personnes Handicapées (MDPH) d'Ille-et-Vilaine et de Loire-Atlantique, et la Maison de l'Autonomie du Morbihan.

Ses missions :

- informer sur l'accès aux droits : aides et prestations pouvant être sollicitées auprès de la MDPH
- accompagner le remplissage du formulaire de demande MDPH et informer sur le suivi du dossier
- orienter vers les services et les établissements d'accueil pour les personnes en situation de handicap.

LES BESOINS EN LOGEMENT ET EN HEBERGEMENT DES SENIORS EN SYNTHÈSE

CONSTATS

- ▶ Le territoire est marqué par une population vieillissante avec en partie de faibles revenus. L'offre existante est en inadéquation avec les revenus des séniors.
- ▶ Il y a un besoin d'innovation pour produire du logement intermédiaire entre le logement classique non adapté et la réponse médicale.
- ▶ Encore plus que pour les autres segments, en matière de résidences seniors, la localisation est très importante et doit être pensée en lien avec les services.
- ▶ Il y a peu d'ascenseur sur le collectif privé dans le centre de l'agglomération. C'est un des grands enjeux de réhabilitation du parc existant pour résoudre cette problématique d'accessibilité.
- ▶ Il manque des solutions de logement pour les agriculteurs à la retraite.

ENJEUX ET PISTES D' ACTIONS

- ▶ Produire une offre adaptée aux capacités financières des ménages séniors du territoire.
- ▶ Favoriser l'innovation pour diversifier l'offre : habitat participatif/partagé, béguinage, résidence intergénérationnelle, colocation de personnes âgées...
- ▶ Réhabiliter pour améliorer l'accessibilité du parc existant.

Les besoins en logement et en hébergement pour les personnes défavorisées

Le rôle central de l'AIS 35

Située à Rennes, l'association pour l'insertion sociale 35 (AIS 35) joue un rôle central sur le territoire de Redon agglomération en matière d'accueil et d'accompagnement des personnes défavorisées sur le département d'Ille-et-Vilaine. **L'association dispose notamment d'une antenne locale située à Redon composée de 6 ETP** (5 travailleurs sociaux et 1 surveillant de nuit, et 1 surveillant de nuit).

Les services dédiés au logement des personnes défavorisées (accueil, accompagnement, accès, maintien.) sont les suivants :

- la Permanence Accueil Orientation (PAO)
- les hébergements d'urgence et temporaires pour les femmes victimes de violences,
- les hébergements temporaires de VHBC,
- le CHRS,
- l'ASL et
- la Maison Relais.

La permanence accueil Orientation (PAO)

Logée dans le CCAS, la PAO a pour objectif :

- D'accueillir et écouter les personnes en situation de recherche de logement et d'évaluer la situation sociale.
- D'orienter les ménages vers les différentes solutions d'hébergement et de mise à l'abri disponibles.
- De proposer une orientation vers les structures de premières nécessités (aide alimentaire, accès aux soins, accompagnement social, etc).
- De proposer un hébergement d'urgence et de mise à l'abri à destination des personnes victimes de violences.
- D'instruire les demandes d'orientation en CHRS.
- D'orienter vers les structures et services pouvant accompagner les demandes des personnes.

Les structures d'hébergement

Hébergement pour les femmes victimes de violence

Il existe **un hébergement d'urgence** et **2 hébergements temporaires** de Vallons Haute Bretagne Communauté (VHBC), communauté de communes entre Redon et Rennes, pour les **femmes victimes de violence**. Accueillie en urgence au départ, dès que la personne est stabilisée, elle peut passer sur un des hébergements temporaires. La contrainte majeure de ces logements est qu'il s'agit de studios (2 personnes maximum accueillies). Dans les situations où il faut loger des familles, ils sont aujourd'hui réorientés à l'ASFAD à Rennes

Le CHRS ADSAO

Il compte 11 places d'hébergement en « diffus » pour 7 logements. Le public accueilli est mixte : il s'agit aussi bien de femmes, que d'hommes, que de familles. Les demandes en hébergement d'insertion doivent être formulées auprès d'une structure d'évaluation du SIAO 35 : la PAO à REDON. Celles-ci sont valables pour l'ensemble des structures du département.

Le logement accompagné

Maison relais et Pensions de famille

La Maison Relais- pension de famille est une modalité particulière des résidences sociales. Elle offre un habitat durable dans un cadre semi-collectif. Elle loge des personnes à faibles revenus, en situation d'isolement ou d'exclusion, qui, pour de multiples raisons, ne peuvent plus se maintenir ou accéder à un logement ordinaire. Elles sollicitent un soutien social pour les aider dans leurs difficultés

Sur le territoire de Redon Agglo, la **Maison Relais Dominique Seigneur** de Redon, comprend 18 logements (12 T1' et 6 T1 Bis). Cette maison relais dispose d'espaces de vie avec des logements individuels et d'espaces communs conviviaux, permettant la tenue d'activités collectives.

LES BESOINS EN LOGEMENT ET EN HEBERGEMENT DES PERSONNES DEFAVORISEES EN SYNTHESE

CONSTATS	ENJEUX ET PISTES D' ACTIONS
<ul style="list-style-type: none">▶ Un manque de place en CHRS ?▶ Un manque de fluidité et de rotation au sein des structures d'hébergement du fait de la difficulté d'accès au logement social. Allongement des délais d'attente des publics de l'hébergement pour aller vers le logement social.	<ul style="list-style-type: none">▶ Mieux travailler la fluidité entre les places en hébergement et l'accès au logement social.▶ Travailler sur les questions de santé mentale : meilleure articulation des différents acteurs, création de places dédiées ?

Les besoins en offre d'accueil et d'habitat dédiée aux gens du voyage

En Ile-et-Vilaine, département auquel l'agglomération est rattachée pour l'élaboration du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV), le schéma 2020-2025 a été approuvé par arrêté conjoint du préfet et du président du conseil départemental du 15 juillet 2020.

Trois enjeux majeurs ont été identifiés dès le début de la démarche et traduits en objectifs du nouveau schéma :

- > **La nécessaire diversification des équipements d'accueil** : l'Ile-et-Vilaine a atteint 96 % de ses objectifs de réalisation d'équipements d'accueil (aires permanentes d'accueil). Les efforts vont être poursuivis pour garantir le droit des gens du voyage à l'itinérance avec la création d'aires de petits et grands passages.
- > **Le développement d'une offre d'habitat diversifié** : la prise en compte de l'évolution des besoins des gens du voyage amène à développer l'offre de terrains familiaux locatifs ou d'habitat adapté (logement en dur avec maintien de la caravane). Pour répondre aux besoins d'environ 300 ménages, un objectif quantitatif de 122 terrains familiaux répartis entre les différents EPCI est annoncé dans le schéma. Le schéma révisé prévoit la réalisation d'études d'opportunité pour chaque EPCI. Ces études sont à mener dans les 2 ans à compter de la publication du schéma pour affiner les besoins et adapter les réalisations aux ménages bénéficiaires identifiés en amont.
- > **La gouvernance et le suivi du SDAHGV** : mieux articuler la gouvernance du schéma. L'instauration de réunions par Pays pour une meilleure coordination et un meilleur suivi de la mise en œuvre des objectifs du schéma seront programmés.

DÉFINITION > LES GENS DU VOYAGE

Apparu dans les années 1970, le terme générique « gens du voyage » est une dénomination administrative désignant une population hétérogène qui réside plus de 6 mois par an en abri mobile terrestre. Cette notion ne comporte aucune connotation ethnique.

DÉFINITION > LES GENS DU VOYAGE SÉDENTARISÉS

Les gens du voyage sédentarisés sont des individus arrivés sur un territoire avec le statut de gens de voyage mais qui ont choisi de renoncer au nomadisme pour s'implanter sur ce territoire spécifiquement. Cela ne signifie pas nécessairement qu'ils aient renoncé totalement à habiter dans des abris mobiles terrestres.

En charge de l'aménagement, l'entretien et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage, REDON Agglomération a réalisé les équipements requis par l'ancien schéma départemental d'accueil des gens du voyage d'Ile-et-Vilaine. Redon Agglomération propose **22 emplacements sur 3 aires d'accueil** sur son territoire. Ces dernières sont réparties de la manière suivante :

- sur la commune de Redon, 9 emplacements soit 18 places (La Bigotaie) ;
- sur la commune de Saint-Nicolas-de-Redon, 4 emplacements, soit 8 places (Les Bauches) ;
- sur la commune d'Allaire, 9 emplacements, soit 18 places (Les Bandes des Béchis).



Photos du Service Habita-Redon Agglomération



Elles sont gérées par un prestataire privé via un marché public de services pour l'entretien, la maintenance, le suivi des régies et l'animation sociale en coordination avec le service Habitat de Redon Agglomération.

Chaque emplacement est équipé d'un WC, d'une douche, d'une buanderie avec évier, d'un auvent et un portique étendoir à linge.

Le règlement intérieur indique une durée de séjour maximum de 3 mois (dérogation dans la limite de 6 mois supplémentaires accordée avec justificatifs).

Chaque occupant s'engage à respecter les dispositions du règlement intérieur (actualisé en juin 2022), à signer une convention d'occupation temporaire et signer un état des lieux.

A son arrivée, il reçoit le livret d'accueil, composé du règlement intérieur, de la convention d'occupation et l'état des lieux, et un flyer d'infos utiles.



Taux de fréquentation des aires permanentes	2020	2021	2022	2023
Aire d'Allaire	Fermée	39,12%	35,5%	37 %
Aire de Redon	50%	36,25%	42,16 %	70 %
Aire de SNR	65%	84%	64%	88 %

Données du Service Habitat – Redon Agglomération

Redon Agglomération possède également un terrain des grands passages situé sur la zone portuaire de Redon avec une capacité d'accueil de 150 caravanes. Il a vocation à accueillir les groupes d'au moins 10 caravanes se déplaçant sous l'autorité d'un responsable de groupe pendant la période estivale (juin à août).

Il est équipé d'une installation d'alimentation électrique sécurisée et d'alimentation en eau potable, un dispositif de recueil des eaux usées et des toilettes individuelles et un éclairage public à l'entrée du terrain. Une convention d'occupation temporaire est passée avec chaque groupe, un état des lieux est réalisé à chaque passage et un règlement intérieur est établi.



Photos du Service Habita-Redon Agglomération

Taux de fréquentation : 1 ou 2 passages par été.

Enfin, le nouveau SDAHGV 2020-2025 d'Ille et Vilaine préconise les orientations suivantes pour le territoire de Redon Agglo :

- la réalisation de 5 terrains familiaux ;
- un terrain de grand passage de petite capacité de 1ha

Ces orientations seront à prendre en compte dans le futur PLH.

LES BESOINS EN LOGEMENT DES GENS DU VOYAGE EN SYNTHÈSE

CONSTATS	ENJEUX ET PISTES D' ACTIONS
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Le SDAHGV 2020-2025 d'Ille et Vilaine préconise la diversification de l'offre d'habitat dédiée aux gens du voyage et fixe pour le territoire de Redon Agglo : <ul style="list-style-type: none"> - la réalisation de 5 terrains familiaux, - la réalisation d'un terrain de grand passage de petite capacité. ▶ Une étude en cours avec AGV 35 sur les besoins en sédentarisation. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Diversifier l'offre d'habitat pour les gens du voyage afin de compléter l'offre actuelle d'accueil et d'habitat dédiée aux gens du voyage. <ol style="list-style-type: none"> 1. réalisation d'un terrain soupape (terrain de grand passage de petite capacité) pour accueillir les regroupements familiaux ponctuels et tout au long de l'année. 2. et la création de terrains familiaux locatifs pour répondre au phénomène de sédentarisation ▶ Recherche du foncier engagée pour la réalisation du terrain de grand passage de petite capacité

SYNTHESE DES ENJEUX RAPPELES PAR L'ETAT DANS SON PORTER A CONNAISSANCE

Au regard des enjeux du territoire et du bilan du précédent PLH, l'Etat estime que le prochain PLH de Redon Agglo doit s'engager **vers la mise en place d'un modèle de développement urbain durable** répondant aux enjeux croisés de production de logements adaptés aux besoins, de préservation des ressources, notamment foncières, et de cohérence territoriale.

Du point de vue des services de l'État³, les enjeux qui ressortent pour le territoire sont :

- Trouver l'équilibre entre l'accueil de nouveaux habitants, la préservation des ressources et la sobriété foncière et énergétique

Organisé autour de la polarité principale de Redon - Saint-Nicolas de Redon et d'un réseau de polarités secondaires (Allaire, Guéméné-Penfao, Plessé et Pipriac), il s'agit **d'affirmer une politique de l'habitat volontariste adaptée à l'armature territoriale et à la capacité d'accueil du territoire.**

Au regard de la dépendance à la voiture dans les déplacements des habitants, il est proposé de **s'appuyer sur ce PLH pour réinterroger l'aménagement du territoire dans ses dimensions habitat / emploi / mobilités / vie sociale, et pour inciter à une évolution des modes de vie.**

En lien avec la prépondérance de l'habitat individuel dans les nouveaux logements produits et de la faiblesse de l'efficacité de la construction, il apparaît ainsi nécessaire **d'inscrire ce futur PLH dans la trajectoire du « ZAN » (Zéro Artificialisation Nette).**

Au croisement de ces enjeux, le futur PLH est l'occasion **d'allier la maîtrise de la croissance démographique et des besoins en équipement, le développement des activités économiques et de l'emploi en adéquation avec les catégories d'actifs présents aujourd'hui et à accueillir demain sur le territoire et la préservation des ressources naturelles.**

- Rééquilibrer l'offre de logements en réponse aux besoins des ménages pour aujourd'hui et pour demain, dans une cohérence territoriale à affirmer

Au regard des évolutions sociétales entraînant la diminution de la taille des ménages (vieillesse de la population, mutation des structures familiales) et de l'affirmation des petits ménages (1 à 2 personnes) comme la structure majoritaire des ménages, l'occupation du parc intercommunal de logement, à forte dominante de maisons individuelles, se caractérise par une sous-occupation marquée. De plus l'existence d'une vacance de longue durée, notamment dans les polarités, renforce l'intérêt d'intervenir sur le parc existant. Il y a donc **un enjeu d'adaptation du parc existant afin de faciliter les parcours résidentiels et les mobilités résidentielles.**

La prise en compte des revenus des ménages (2/3 des ménages sont non imposables), de l'augmentation supposable des coûts de la location dans le parc privé (augmentation de la tension sur le marché immobilier et du coût de l'énergie) et de la faiblesse du parc social (5% du parc), amène l'Etat à **inciter à la production de logements sociaux**, notamment dans les centralités par la remobilisation du parc privé vacant et obsolète.

Dans un contexte actuel de fortes tensions sur l'énergie, la part des logements classées E, F ou G dans le parc privé et social, le volume de copropriétés fragiles, le volume de logements du parc privé potentiellement indigne ainsi que la part des grands logements individuels vieillissant, amène l'Etat à **suggérer la rénovation du parc dégradé afin de limiter la déperdition et la précarité énergétique.**

³ Porter à connaissance de l'État, Novembre 2022.

Pour répondre aux enjeux de développement d'une offre adaptée aux publics spécifiques et au vieillissement de la population, l'Etat recommande de **produire des petits logements dans le parc privé et social, notamment dans les centralités.**

– **Structurer une gouvernance adaptée aux enjeux et à l'ambition du PLH**

Outil ensemble, le PLH s'articulera avec les projets en cours et à venir sur le territoire, notamment Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain ainsi que le Contrat de Relance et de Transition Ecologique.

Par ailleurs, l'Etat énonce une liste de leviers pour intervenir sur les enjeux identifiés :

Agir sur les centralités

- Définir les objectifs de production, réfléchir autour de la complémentarité espaces ruraux et urbains, définir les dynamiques avec les territoires adjacents.

Agir sur le foncier

- Etablir une stratégie foncière favorisant le renouvellement urbain et la densification, y associer les communes, prévoir une ingénierie mutualisée et des aides financières, faciliter la démarche « BIMBY », mobiliser les moyens alternatifs et innovants (BRS, habitat réversible, location – accession ...).

Agir sur le parc existant en accélérant sa rénovation,

- Définir un plan d'actions auprès des propriétaires pour lever les blocages et impulser les projets, favoriser l'amélioration du parc locatif en mauvais état en anticipant les interdictions de louer.

Agir sur l'offre de logement

- Améliorer la connaissance de l'offre et de la demande, mettre en œuvre les dispositifs de suivi intercommunaux de la demande de logement social, fixer les objectifs de production de logements adaptés en diversité et en typologie, fixer les objectifs de production de logements sociaux, développer une offre locative assurant des loyers adaptés aux revenus et au besoin, évaluer dans une démarche prospective la capacité des habitants à se loger au regard de leurs revenus, réfléchir à la facilitation des parcours résidentiels, proposer des hébergements alternatifs au binôme « domicile – EHPAD » en favorisant des projets de mixité intergénérationnelle, privilégier les constructions utilisant les matériaux biosourcés.

Agir sur les transitions

- Promouvoir la qualité des quartiers d'habitat et des franges urbaines par des engagements contractuels ou partenariaux, veiller à la qualité des aménagements des espaces publics, au développement des alternatives à l'automobile, impulser des projets de transition énergétique.

Agir sur la gouvernance et les conditions de réussite

- Proposer une gouvernance permettant de garantir complémentarités et synergies entre communes pour « faire ensemble sur la durée du PLH », prévoir la concertation des habitants, proposer des actions réalisables tant en ambition qu'en budget, renforcer le développement de l'observatoire de l'habitat et du foncier, proposer une méthode et un référentiel d'évaluation.

Envoyé en préfecture le 23/02/2024

Reçu en préfecture le 23/02/2024

Publié le

ID : 035-243500741-20240219-CC_2024_11-DE



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2024-2030

DOCUMENT D'ORIENTATIONS



Les orientations du PLH de Redon Agglomération 2024-2030

Orientation 1 : Renforcer l'équilibre social et territorial et diversifier l'offre de logements

- Axe 1 : accompagner le développement d'une offre locative à loyer modéré (privée et sociale) avec une répartition équilibrée sur le territoire communautaire.
- Axe 2 : favoriser la production de produits en accession abordable dans le neuf et dans l'existant
- Axe 3 : développer une offre de logements ou d'hébergements de qualité pour les jeunes, les personnes âgées et les personnes en situation de fragilité.
- Axe 4 : développer et diversifier l'offre d'accueil et habitat dédiée aux gens du voyage.
- Axe 5 : mise en place d'une politique communautaire d'accès au logement social, de la gestion de la demande et d'attribution
- Axe 6 : favoriser le développement des formes d'habitat et d'hébergement innovants.

Orientation 2 : Rechercher la sobriété foncière

- Axe 1 : identifier le foncier disponible et formaliser une stratégie foncière intercommunale
- Axe 2 : intervenir sur le tissu urbain existant, favoriser la densification et la requalification urbaine, retravailler les formes urbaines

Orientation 3 : Poursuivre la reconquête du parc existant

- Axe 1 : améliorer la performance énergétique des logements du parc privé et du parc public
- Axe 2 : lutter contre les logements dégradés, insalubres ou indignes
- Axe 3 : favoriser la remise sur le marché des logements vacants.
- Axe 4 : rendre attractifs les centres-villes et les centres-bourgs.

Orientation 4 : Consolider la gouvernance du PLH

- Axe 1 : renforcer l'animation et rassembler les acteurs locaux autour du PLH
- Axe 2 : poursuivre la mise en place de l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier et poursuivre l'évaluation des actions du PLH
- Axe 3 : communiquer sur la politique de l'habitat de Redon Agglomération
- Axe 4 : développer l'offre de services de la Maison de l'Habitat

Ce document d'orientations est le **fruit d'un travail partenarial de partage du diagnostic et de co-construction** entre Redon Agglomération, ses communes membres et ses partenaires.

Ces orientations cherchent à répondre aux obligations réglementaires et attentes de l'État, tout en étant adaptées aux enjeux du territoire en matière d'habitat. Elles sont le fruit d'un dialogue et d'une prise en compte des volontés communales qui constituent le territoire, tout en consolidant la dynamique intercommunale.

Pour ce faire, elles ont été travaillées en articulation avec l'ensemble des documents structurants pour le territoire (projet de territoire, PCAET, SCOT, PDALHPD, Schémas départementaux d'accueil des gens du voyage, etc.)¹.

Enfin, ce document d'orientations cherche à **mieux répondre aux besoins en logements (en terme quantitatif et qualitatif) des habitants et futurs habitants du territoire.**

Redon Agglomération, à travers ce PLH, souhaite se donner **les moyens d'une politique locale de l'habitat ambitieuse, tout en étant réaliste et adaptée** aux moyens et contraintes du territoire et de ses acteurs.



¹ A noter que le SCOT est en révision, le lancement de la démarche d'élaboration d'un PLUI et que le PCAET est en cours d'élaboration.

Orientation 1 : Renforcer l'équilibre social et territorial et diversifier l'offre de logements

L'attractivité du territoire est forte et multifactorielle : son bassin d'emploi alliant industrie, entrepreneuriat et innovation en lien avec la formation, ses espaces naturels, ses services, son agriculture propice à une alimentation saine et durable, desserte ferroviaire de qualité... Un certain nombre de facteurs viennent consolider l'attractivité du territoire sur la période récente : crise sanitaire et développement du télétravail, réchauffement climatique, etc. Le territoire doit ainsi à la fois **offrir aux habitants actuels de bien se loger** et **accueillir de nouveaux arrivants**, souvent à la recherche d'une **qualité de vie environnementale et sociale**.

Un des objectifs du projet de territoire 2021-2027 de Redon Agglomération est de « faire de l'accueil une valeur fondatrice ». Le projet de territoire précise qu'il s'agit notamment **d'offrir des parcours résidentiels complets**, quel que soit son âge, ses conditions de vie et ses souhaits. Le PLH doit ainsi permettre le développement d'une offre qui permette de s'adapter à l'individualisation des parcours de vie, notamment le vieillissement et le handicap et l'évolution des désirs d'habiter.

La demande locale est plurielle : des familles monoparentales de plus en plus nombreuses, une population vieillissante, des jeunes ménages qui peinent à trouver un logement en adéquation avec leurs besoins, des étudiants, etc. Il s'agit donc de **développer une offre diversifiée pour répondre à l'ensemble des besoins en logements, dans toute leur diversité**.

L'offre nouvelle, neuve ou issue du recyclage de l'existant doit continuer de se diversifier pour être adaptée aux besoins et aux revenus des ménages. L'offre nouvelle doit être pensée pour offrir **des possibilités de parcours résidentiels ascendants** aux différentes catégories de ménages à l'échelle du territoire de l'agglomération. Une attention particulière est portée à la production de logements abordables et adaptés aux moyens des habitants, pour **conforter l'attractivité résidentielle du territoire**, notamment auprès des primo-accédants, tout en veillant à respecter la logique de **réduction de la consommation des terres agricoles et de l'extension urbaine**.



Axe 1 : Accompagner le développement d'une offre locative (privée et sociale) avec une répartition équilibrée sur le territoire

Le diagnostic a mis en évidence **une demande croissante de logements locatifs sociaux en petites typologies**, largement supérieure aux capacités d'accueil du parc existant. Ce constat est d'autant plus préoccupant que la période récente s'est traduite par une baisse du nombre de logements locatifs sociaux sur le territoire, les démolitions ayant été supérieures à la création de nouveaux logements². Dans le même temps, alors que la demande locative sociale a augmenté continuellement, la demande satisfaite de logements sociaux a baissé.

Il s'agit de **renforcer l'offre locative sociale**. La ville-centre ne peut concentrer à elle seule l'offre nouvelle et il convient de trouver une répartition équitale entre les communes du territoire. Le développement de l'offre locative sociale doit être **en cohérence avec l'armature urbaine du territoire**. Il s'agit donc **de favoriser la production de nouveaux logements locatifs sociaux sur le cœur urbain (Redon et Saint Nicolas de Redon), le Grand Redon et les pôles relais³**, pour une proximité avec les services et les commerces. La production en logements locatifs sociaux devra également **favoriser le développement de petites typologies** à destination des ménages d'1 ou 2 personnes (2/3 du total des ménages).

Dans le même temps, il s'agit également de **veiller au développement d'une offre locative privée de qualité**. Il s'agit notamment de mieux communiquer sur les dispositifs d'aides et fiscaux pour mieux informer les propriétaires bailleurs.

- Fiche action n° 1 : soutenir la production de logements locatifs sociaux.
- action intégrée à la fiche action n°13 : favoriser une offre locative à loyer modéré dans le parc privé dans le cadre de l'OPAH

Axe 2 : favoriser la production de produit en accession abordable dans le neuf et dans l'existant

Actuellement, la production de logements sur le territoire relève majoritairement de la construction de maisons individuelles sur un terrain à bâtir hors lotissement ou en lotissement. Même si les prix restent accessibles, les récentes augmentations des coûts de construction et des taux d'intérêt évincent une partie de ménages, notamment la classe moyenne : jeunes ménages avec ou sans enfants, familles monoparentales en particulier.

Il s'agit de **favoriser le développement de produits en accession sociale** (de type PSLA ou BRS ou achat de logements locatifs sociaux) qui permettent justement à ces catégories de ménages d'accéder à la propriété.

- Fiche action n° 2 : coordonner la stratégie de vente HLM avec les bailleurs sociaux.
- Fiche action n° 3 : inciter à la production de logements en accession aidée (PSLA) et veiller sur le BRS (Bail Réel Solidaire)

² Malgré la création d'une vingtaine de logements sociaux par an depuis 2017, le territoire a connu une baisse du nombre de logements sociaux entre 2013 et 2020 car il y a eu un programme de démolition conséquent pour le territoire communautaire de 256 logements sur le quartier de Bellevue à Redon en 2012 et de 2014 à 2016. En 2013, il y avait 1 774 logements locatifs sociaux et en 2020, 1 685.

³ Les pôles relais sont les communes d'Allaire, de Guéméné-Penfao, de Pipriac et de Plessé.

Axe 3 : Développer une offre de logements ou d'hébergements de qualité pour les jeunes, les personnes âgées et les personnes en situation de fragilité

Mieux répondre aux besoins liés au vieillissement et à la perte d'autonomie

Le vieillissement du territoire s'accélère et rend nécessaire de **massifier l'adaptation des logements des personnes** en perte d'autonomie, d'autant plus lorsque l'on sait que le maintien à domicile correspond au souhait de la grande majorité des ménages. Redon Agglomération contribuera à **renforcer la possibilité du maintien à domicile**, avec le dispositif de l'OPAH.

En termes d'offre spécifique, le diagnostic a montré qu'il existe un enjeu de création d'une offre dite intermédiaire, entre le logement individuel et l'EHPAD. Redon Agglomération souhaite poursuivre l'action engagée en faveur des séniors par **la création d'une offre dédiée en encourageant l'habitat inclusif⁴ et le développement d'expérimentations** permettant de répondre aux besoins des personnes âgées (béguinage, colocation ou résidences intergénérationnelles...).

La production de petits logements adaptés (surface, loyer, localisation) pour les personnes âgées ou en situation de handicap sera privilégiée, en particulier en centre-bourgs, à proximité des commerces et services. Des actions spécifiques seront mises en place afin de fluidifier les parcours résidentiels, notamment concernant l'inadaptation des petits logements existants et la sous-occupation des grands logements.

Mieux répondre à la diversité des besoins des jeunes

Pour garantir le renouvellement démographique, il est nécessaire de stabiliser les jeunes ménages sur le territoire. Or, l'accès au marché locatif est difficile pour les jeunes ménages.

Dans le parc locatif social, le système d'attribution est souvent dissuasif et peu adapté aux attentes (complexité du dossier de demande, délais d'attente et de satisfaction trop longs, ...).

Dans le parc privé, l'offre existante n'est pas toujours d'un bon rapport qualité/prix, d'autant plus que les jeunes doivent parfois se confronter à la réticence de certains propriétaires. Plus largement, **l'offre locative est rare sur le territoire**. La réponse aux besoins des jeunes est pourtant primordiale, notamment pour maintenir ces ménages sur le territoire et leur permettre de s'y ancrer.

Il s'agit par ailleurs de **mieux répondre aux besoins en logements des étudiants et des jeunes actifs** sur le territoire en tenant compte de l'enjeu majeur pour les jeunes de la rotation dans le parc, en fonction des projets d'études et professionnels. Certaines formations postbac du territoire attirent en effet à l'échelle nationale et connaissent une très forte augmentation de leurs effectifs. Afin de satisfaire les besoins de ce public et de fixer durablement de jeunes ménages sur le territoire, **l'offre en hébergement spécifique doit être complétée et/ou restructurée**.

Fluidifier les parcours résidentiels entre hébergement et logement ordinaire

L'enjeu de **travailler la fluidité entre les places en hébergement et l'accès au logement social** est central. Redon Agglomération souhaite **encourager l'accès au logement social des publics prioritaires**, notamment au travers de l'installation de la Conférence Intercommunal du Logement (CIL) et d'une politique efficace et harmonisée d'attribution des logements sociaux.

- action intégrée à l'action n°1 : soutenir la création de logements dédiés aux étudiants dans le parc public
- action intégrée à l'action n°1 : produire des PLAI en petites typologies.
- Fiche action n° 4 : réaliser une cartographie de l'offre en hébergement et favoriser les parcours résidentiels vers le logement pérenne. Accompagner les communes dans le développement et la gestion de l'offre en hébergement.

⁴ Défini par la loi ELAN en 2018 et renforcé par la loi 3DS en 2022.

Axe 4 : développer et diversifier l'offre d'accueil et d'habitat dédiée aux gens du voyage

Redon Agglomération maintiendra l'effort pour la réalisation de terrains dédiés aux gens du voyage et suivra les préconisations du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage 2020-2025 d'Ille-et-Vilaine qui sont la création d'un terrain de grand passage de petite capacité et de 5 terrains familiaux.

Aujourd'hui, il faut compléter cette offre d'accueil et d'habitat dédiée aux gens du voyage par la création d'un terrain soupape pour accueillir les regroupements familiaux ponctuels et tout au long de l'année et la création de terrains familiaux locatifs, lieu de vie stable et privatif, pour répondre au phénomène de sédentarisation. De nombreuses familles des gens du voyage réduisent leur itinérance et s'ancrent sur un territoire (sur les aires ou en stationnement illégal).

L'objectif actuel est de libérer des places sur les aires afin qu'elles retrouvent leur vocation initiale qui est d'accueillir temporairement les familles des gens du voyage et de proposer une nouvelle offre d'accueil et d'habitat pour répondre aux nouveaux besoins.

- Fiche action n°5 : créer un terrain soupape pour accueillir les regroupements familiaux
- Fiche action n°6 : créer des terrains familiaux locatifs
- Fiche action n°7 : animation sociale, entretien et gestion des terrains d'accueil dédiés aux gens du voyage

Axe 5 : mettre en place une politique communautaire d'accès au logement social, de gestion de la demande et d'attribution

La politique locale de l'habitat doit contenir une politique d'accès au logement social, de gestion de la demande et d'attribution.

La loi Egalité et Citoyenneté de 2017, dite loi LEC, vise à faire des structures intercommunales des « chefs de files » ou autorités responsables des politiques locales du logement social, tant au niveau du développement de l'offre nouvelle que des attributions.

Concrètement cela se traduit par :

- le développement d'une offre de logement locatif social qui correspond au besoin du territoire communautaire (analyse de la demande et répartition territoriale)
- une gestion de la demande et d'attribution plus qualitative : homogénéisation des procédures de demande de logement social et rendre le système d'attribution plus lisible, transparent et équitable. Pour la mise en place de cette politique, une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et un Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID) seront réalisés. Redon Agglomération mettra également en place, la première année de mise en œuvre du second PLH, sa Conférence Intercommunale du Logement (CIL) pour coordonner, suivre, évaluer et partager les effets de cette politique.

- Fiche action n° 8 : mise en place de la CIL et faire vivre la gouvernance

Axe 6 : favoriser le développement des formes d'habitat et d'hébergement innovants.

Afin de répondre au défi climatique tout en garantissant un accès au logement pour tous, il apparaît aujourd'hui essentiel de favoriser de nouveaux modes d'habiter et de nouvelles façons de faire l'habitat. Il s'agira donc :

- de **produire différemment**, en accentuant l'intervention sur l'existant et la réhabilitation des logements, pour libérer des espaces naturels et agricoles ;
- de **faire différemment**, en s'appuyant sur l'habitat participatif ou en favorisant le recours aux matériaux biosourcés ;
- de **créer de nouvelles formes d'habitat et de vie collective** qui répondent aux aspirations des ménages (résidence intergénérationnelle, béguinage, habitat groupé, « Tiny house », coliving, etc.).
- de s'inscrire dans **une démarche d'urbanisme circulaire** qui favorise la reconstruction des villes et bourgs sur eux-mêmes, le multi-usage, la mutualisation, la réaffectation de l'existant...

- Fiche action n°9 : soutenir des projets innovants pour de nouvelles solutions d'habitat

Orientation 2 : Rechercher la sobriété foncière

Pour **faire face au changement climatique et préserver la biodiversité**, le premier enjeu est de **protéger au maximum les sols de l'artificialisation**, car ils remplissent des fonctions indispensables pour le vivant : réserves de biodiversité, filtration et captage de l'eau, puits de carbone, etc.

Le deuxième enjeu, notamment dans les territoires péri-urbains et ruraux, est **d'éviter de disperser l'habitat, les emplois, et les services**, car cela allonge les déplacements, qui deviennent de plus en plus longs, problématiques et coûteux, pour l'environnement mais aussi pour les habitants eux-mêmes. Pour faire face à ces deux enjeux, **la clé réside dans la sobriété foncière**, qui va viser à recycler des friches, remettre sur le marché des biens vacants, densifier des tissus existants, plutôt que de construire en extension sur des terrains nus.

La loi Climat et Résilience adoptée le 20 juillet 2021 oblige les collectivités à s'engager dans des démarches de sobriété foncière plus strictes qu'auparavant. Jusqu'à présent, la consommation foncière a été importante à l'échelle de l'agglomération de Redon et les constructions nouvelles affichent une densité de l'ordre de 7 logements à l'hectare, bien en deçà des objectifs du SCoT et des préconisations.

Les objectifs de densité fixés dans le SCoT seront revus dans le cadre de sa révision qui a débutée le 11 avril 2023. Pour rappel, les objectifs de densité du SCoT en vigueur sont :

objectifs SCoT	densité minimum de l'opération (en logements par hectare)	densité moyenne communale pour les zones AU
Redon Saint-Nicolas-de-Redon	17	25
Allaire / Bourg du Grand Redon / Pôles relais	12	17
Bourgs ruraux	10	12

En attendant la révision de ces objectifs de densité, le nouveau programme local de l'habitat doit sensibiliser et accompagner les communes dans leurs nouvelles opérations et veiller à ce qu'elles intègrent une densité plus importante afin d'enclencher à court terme une politique locale de sobriété foncière.

Cette recherche de sobriété foncière sera également mise en œuvre dans le futur PLUI avec le lancement de son élaboration au 1^{er} trimestre 2024.

Pour s'engager dans une démarche de sobriété foncière à long terme, la première étape est de consolider une **stratégie foncière à l'échelle intercommunale**. Investir les disponibilités foncières et immobilières constitue aujourd'hui un enjeu majeur pour la Bretagne en général et Redon Agglomération en particulier. L'identification des biens en renouvellement urbain potentiellement mobilisables permet d'alimenter une stratégie foncière qui, en se focalisant prioritairement sur ces biens, limitera de fait le grignotage des terres naturelles et agricoles. La mobilisation de ce potentiel foncier et immobilier a aussi pour vertu de :

- **valoriser les centre-bourg ou centres-villes** : le retraitement global des centres délaissés permet de créer de la vie et donc de l'attractivité ;
- **favoriser la diversification du parc de logements**, en proposant une offre de logements de bourg (maisons de ville, appartements) de taille adaptée aux besoins locaux et située idéalement à proximité des commerces, services et équipements publics ;
- **réduire le coût global** : agir sur l'existant permet pour la collectivité de ne pas investir sur l'aménagement de nouveaux fonciers (voirie, assainissement à créer) et permet également de réduire le coût de gestion à long terme (pas d'offre nouvelle en transports par exemple...).

Le référentiel foncier constituera la feuille de route de la politique foncière de Redon Agglomération et permettra aux élus de se positionner sur le caractère stratégique d'un bien ou d'un secteur. Outre l'enjeu de connaissance du tissu urbain, le référentiel foncier permettra de garantir la réactivité de Redon Agglomération et des communes face aux opportunités (Déclaration d'Intention d'Aliéner) et servir la mise en œuvre d'**une stratégie volontariste de renouvellement et de densification du tissu urbain envisagée sur le long terme.**



Axe 1 : identifier le foncier disponible et formaliser un plan d'action foncier intercommunale

Identifier le foncier disponible

Le diagnostic foncier du PLH a permis d'identifier et de catégoriser le foncier disponible. Il est néanmoins nécessaire de poursuivre et de pérenniser le travail effectué. L'identification fine des fonciers est indispensable pour concevoir la politique foncière de l'agglomération :

- **avoir une connaissance précise des fonciers disponibles** (propriétaires fonciers, typologie de foncier, surface bâtie éventuelle, vocation actuelle, niveau d'occupation actuelle) ;
- **prioriser l'action foncière** : quels sont les fonciers sur lesquels les collectivités doivent intervenir en priorité, quels sont les fonciers sur lesquels la collectivité peut discuter avec les propriétaires.

Mettre en œuvre un Plan d'Action Foncière

Un Plan d'Action Foncier (PAF) est une déclinaison de la stratégie foncière locale à l'échelle d'un territoire en fonction des projets, des enjeux et des besoins locaux identifiés. Ces besoins sont exprimés lors de l'élaboration ou de la mise en œuvre d'un document de planification à l'échelle intercommunale. L'intérêt de cet outil réside dans sa capacité à s'adapter à chaque territoire.

La mise en œuvre d'une stratégie foncière, notamment à travers **un Plan d'Action Foncière**, sera conduite en collaboration avec les services de la Direction Aménagement, de la Direction du Développement Economique de Redon Agglomération, des services de l'État et les EPF.

Témoin d'une anticipation foncière, la mise en œuvre du PAF contribuera à **l'élaboration d'une stratégie d'intervention à l'échelle du territoire** et permettra une sécurisation juridique des interventions. L'action foncière publique sera ainsi ciblée sur des gisements fonciers stratégiques pour le développement à court, moyen et long terme.

- Fiche-action n°10 : mettre en place un référentiel foncier et élaboration d'un plan d'action foncière intercommunal

Axe 2 : Intervenir sur le tissu urbain existant, favoriser la densification et la requalification urbaine, retravailler les formes urbaines

En lien avec les bailleurs sociaux, il s'agira de privilégier les opérations de production de logements locatifs sociaux de qualité sur des friches ou dents creuses .

Permettre aux propriétaires de maisons d'envisager qu'une partie de leur jardin sert à la construction d'un nouveau logement, pour eux-mêmes, pour un proche, ou pour un tiers, c'est l'idée de la démarche BIMBY. Cette démarche, « Build in my back yard » ou « Construire dans mon jardin », permet une évolution douce, harmonieuse, et progressive, des tissus d'habitat existant, reposant sur l'initiative des habitants. Il s'agit donc de suivre le phénomène de division parcellaire pour favoriser uniquement les pratiques vertueuses.

- Fiche-action intégrée à l'action n° 1 : inciter à la construction de logements sociaux sur des friches ou dents creuses en centre-bourg avec des critères énergétiques forts.
- Fiche-action n°11 : favoriser des pratiques vertueuses de divisions parcellaires.

Orientation 3 : Poursuivre la reconquête du parc existant

Au cours de la période couverte par le précédent PLH, **une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat avec un volet Renouvellement Urbain (OPAH RU) a été mise en place en 2016** pour une période de 5 ans afin d'accompagner les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs dans la réalisation des travaux nécessaires à l'amélioration de leur(s) logement(s). Cet opération a été un succès et a permis d'accompagner 1278 ménages dans leurs travaux de rénovation entre octobre 2016 et décembre 2022.

Le volet « Renouvellement Urbain » a permis une intervention plus forte et concentrée sur le cœur urbain de la ville de Redon. Néanmoins, le bilan est mitigé dû à de nombreuses contraintes (non-éligibilité aux aides de l'Anah pour les petites et moyenne copropriétés qui n'atteignent pas le seuil minimal de part de logements, faible retour sur investissement sur le territoire, contrainte du périmètre ABF, ...) et doit être complété sur les opérations les plus lourdes, notamment au vu de l'enjeu de **renouvellement urbain** porté par Redon Agglomération.

Redon Agglomération souhaite poursuivre le travail engagé par le renouvellement d'un dispositif avec les délégataires locaux de l'Anah, dans le cadre **d'une nouvelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), essentielle pour la reconquête de l'existant** et l'atteinte des objectifs fonciers. L'étude pré-opérationnelle porte également sur la mise en place d'un dispositif spécifique sur les centres-villes et les centres-bourgs des communes lauréates d'Action Cœur de Ville et de Petites Villes de Demain.

Alors que le territoire prévoit des objectifs ambitieux d'accueil de nouveaux habitants, il est fondamental d'accentuer la **réhabilitation du parc vieillissant** pour augmenter l'offre de logements et améliorer sa qualité. Afin d'assurer la rénovation du parc, il est notamment important de poursuivre et de renforcer **les actions de communication, d'incitation et d'accompagnement des ménages sur les dispositifs proposés.**

La reconquête du parc existant passe également par **la lutte contre l'habitat indigne et une stratégie mutualisée pour lutter contre la vacance des logements**, notamment en centre-bourg.



Axe 1 : Améliorer la performance énergétique des logements du parc privé et du parc public existant

Améliorer le parc privé existant

La présence d'un parc ancien associé aux revenus des ménages modestes et très modestes, place la **lutte contre la précarité énergétique** comme un des enjeux centraux de la politique de l'habitat de l'agglomération : 61% des résidences principales ont été construites avant 1975 (premières réglementations thermiques) et 90 % des résidences principales sont des maisons individuelles, structurellement moins économes en énergie que l'habitat collectif.

L'accompagnement des ménages permettra de trouver les subventions auxquelles ils peuvent prétendre pour effectuer des travaux de rénovation énergétique, mais aussi d'avoir un accompagnement technique et administratif. La réalisation de cet objectif s'appuiera notamment sur la Maison de l'habitat de Redon Agglomération pour l'accueil et la délivrance de la primo-information aux usagers.

Améliorer le parc public existant

En lien avec les bailleurs sociaux, Redon Agglomération encouragera également la **politique de rénovation énergétique du parc de logements locatifs sociaux** dont le tiers sera considéré comme indécrot (étiquette E ou F) à échéance de 10 ans. Au vu de l'enjeu, Redon Agglomération s'engage à soutenir les bailleurs sociaux dans la réalisation de l'objectif par une aide financière de nature à encourager les rénovations énergétiques du parc.

Parallèlement REDON Agglomération s'assurera de la bonne performance énergétique des logements sociaux vendus à des ménages modestes.

- Fiche-action n° 12 : soutenir la réhabilitation énergétique du parc locatif social
- Fiche action n° 2 : coordonner la stratégie de vente HLM avec les bailleurs sociaux.
- Fiche-action n° 13 : OPAH communautaire.

Axe 2 : Lutter contre les logements dégradés, insalubres ou indignes

Redon Agglomération s'engage à **accompagner les communes dans la lutte contre les situations d'habitat indigne, dégradé ou insalubre**. Atteindre l'objectif de résorption ne peut se passer d'un travail de terrain en amont (repérage et signalements) qui place les communes dans un rôle central pour la réussite de cet axe stratégique. Cet accompagnement sera renforcé par un travail partenarial avec les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne qui peuvent également être des appuis dans le repérage des situations (travailleurs sociaux, CCAS, opérateurs, professionnels du milieu médical, etc.).

Le rôle de Redon Agglomération sera de **proposer aux communes un accompagnement dans les procédures** (utilisation du pouvoir de police du maire) et **d'informer sur les différents dispositifs d'aides** afin de résorber ces situations de mal-logement.

Enfin Redon Agglomération possède un patrimoine bâti traditionnel riche et varié. Il est le témoin d'une longue histoire et contribue fortement à l'identité du territoire et à la qualité de notre cadre de vie. Il convient donc de soutenir et encourager les propriétaires dans leur effort de restauration par le renouvellement du partenariat réalisé avec la Fondation du Patrimoine qui permet aux propriétaires de bénéficier de conseils techniques et d'aides financières sur le patrimoine bâti habitable.

- Fiche-action n°13 : lutter contre les logements dégradés, insalubres ou indignes - action intégrée à l'OPAH
- Fiche action n°15 : accompagnement des élus pour l'application du pouvoir de police
- Fiche action n° 14 : sauvegarder et valoriser le patrimoine bâti traditionnel habitable pour la préservation de l'identité du territoire.

Axe 3 : Favoriser la remise sur le marché des logements vacants

La vacance se concentre sur les logements individuels anciens et des petits collectifs des centres urbains qui ne répondent plus aux demandes des ménages et deviennent obsolètes. La production de nouveaux logements dans la période récente (depuis le début des années 2000) a contribué à accélérer la perte d'attractivité du parc existant le plus ancien.

Un nouveau phénomène a été constaté à la sortie du confinement, de nombreux biens vacants ont été achetés et il faudra observer quel est le profil des propriétaires, si ces biens ont été rénovés et pour quel usage (résidence principale ou résidence secondaire).

En lien avec la recherche de sobriété foncière, **la remise sur le marché des logements vacants restants** doit demeurer un des objectifs de la politique locale de l'habitat, en articulation avec la poursuite de revitalisation des centres-bourgs.

Redon Agglomération s'appuiera sur des actions qui permettront d'avoir des effets leviers pour le territoire, en visant en priorité des logements situés dans les centres :

- le dispositif avec l'Anah à venir et le dispositif Action Cœur de Ville pour la ville de Redon et le dispositif PVD pour 3 communes ;
- L'observatoire de l'habitat qui permettra d'identifier les logements concernés et les secteurs à enjeux.

- Fiche-action n°16 : veille et accompagnement des communes avec la mise en place des outils de lutte contre la vacance
- action intégrée dans la fiche action n°13 : encourager la réalisation des logements conventionnés dans les logements vacants.

Axe 4 : Rendre attractifs les centres-villes et les centres-bourgs

Dans une optique de renforcer ses centralités, Redon Agglomération s'engage à mettre en place les outils adaptés pour **une reconquête de l'habitat dans les cœurs**. La vitalité de ces territoires ne se résume pas au logement mais à l'ensemble des éléments qui font la vie des résidents. Cette orientation se double d'une action ambitieuse sur le commerce, les équipements, les espaces publics, les mobilités, etc. afin de mettre en œuvre des projets transversaux, propices à une action sur l'attractivité dans sa globalité et seuls moyens de revitaliser les centralités. Celle-ci prendra appui sur les dispositifs existants ou à venir du territoire favorable à la mise en place des projets souhaités :

- le futur volet spécifique sur les centres-villes et centres-bourgs dans la future OPAH ;
- le dispositif Action Cœur de Ville de la ville de Redon ;
- le projet Confluence concernant le secteur « cœur urbain » de l'EPCI
- le programme Petites Villes de Demain pour les communes éligibles.

Des aides financières de Redon Agglomération, complémentaires aux dispositifs existants, seront adaptées aux besoins des centres-bourgs et centres-villes. Le PLH veillera à apporter une harmonisation et une cohérence entre ces dispositifs.

- Fiche-action n° 17 : Aider financièrement les communes pour la requalification d'îlot urbain

Orientation 4 : Consolider la gouvernance du PLH

Une des conditions de réussite du PLH repose sur **la mise en place d'un système de gouvernance et d'animation de qualité** permettant de maintenir tout au long des 6 années de mises en œuvre la dynamique et la mobilisation des acteurs concernés. Ce PLH est l'occasion de **renouveler les moyens dédiés de Redon Agglomération** pour mettre en œuvre des interventions parfois complexes, coûteuses et difficiles à mener, notamment auprès de la population.

La réalisation de toutes les actions du PLH ne peut résider dans la seule intervention de Redon Agglomération. Les communes et l'ensemble des partenaires locaux doivent être mobilisés et investis à la hauteur de leurs capacités.



Axe 1 : Renforcer l'animation et rassembler les acteurs PLH

La mise en œuvre du PLH doit permettre de créer le cadre propice à la mutualisation entre les communes en matière d'ingénierie.

Dans la perspective de la révision du SCOT d'une part et de la mise en œuvre d'un PLUI, il existe **un besoin récurrent de formation des élus** sur différents sujets : sobriété foncière, outils et dispositifs de l'urbanisme, fiscalité locale, connaissance des différents opérateurs immobiliers et leurs logiques, etc. Ces formations, qui pourrait prendre la forme de « Séminaire des élus » seront l'opportunité d'échanger sur l'actualité du territoire et de construire une vision partagée.

Des moments forts du PLH seront également organisés pour **rassembler, échanger, communiquer et faire vivre le réseau des acteurs et la politique de l'habitat**. Il pourra s'agir de deux instances annuelles :

- l'une réservée aux professionnels du logement (bailleurs sociaux, constructeurs, promoteurs, agences immobilières, notaires, EPF, DDTM).
- l'autre ouverte au grand public, de type « Forum de l'habitat ».

L'objectif sera de communiquer autour du PLH, ses objectifs, son état d'avancement mais également, dans l'instance professionnelle, des conditions opérationnelles de mise en œuvre du PLH.

- Fiche-action n° 18 : mise en place d'une rencontre annuelle avec les acteurs locaux de l'habitat

Axe 2 : Finaliser la mise en place de l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier et continuer l'évaluation des actions du PLH

Mettre en place des moyens de connaissance, de suivi et d'évaluation des dynamiques en matière d'habitat

La loi Climat et Résilience a fait évoluer les anciens dispositifs d'observation de l'habitat des PLH en « Observatoires de l'Habitat et du Foncier ». Obligatoires, ils doivent maintenant assurer un suivi des prix du foncier et l'optimisation de son utilisation en veillant à une gestion économe des espaces et à limiter l'artificialisation des sols.

Afin de faire vivre le PLH, Redon Agglomération se dotera donc des outils nécessaires pour assurer le suivi de la mise en œuvre des orientations et des actions retenues par la mise en place d'un Observatoire de l'Habitat et du Foncier, en partenariat avec les observatoires existants sur le territoire. L'observatoire sera déployé en cohérence avec celui du SCOT qui offre des opportunités d'expertises importantes. L'observatoire du foncier est un outil majeur aujourd'hui pour les politiques locales de l'habitat, et d'autant plus nécessaire dans la perspective de l'objectif du « zéro artificialisation nette » demandé par l'État.

L'observatoire de l'habitat et du foncier sera au service du suivi des actions du PLH, de la réalisation des objectifs de production de logements et de la consommation foncière. Il permettra également d'établir les bilans annuels, le bilan à mi-parcours (3 ans) et le bilan final du PLH. Il s'agira de suivre et évaluer la mise en œuvre des actions PLH de façon pérenne.

L'observatoire sera également un outil pour évaluer les attributions et les demandes de logements sociaux publics en lien avec l'élaboration du PPGDID et de la CIA et permettra d'en présenter les résultats en Conférence Intercommunale du Logement (CIL).

- Fiche-action n°19 : poursuivre et enrichir l'Observatoire de l'habitat et créer l'observatoire du foncier.

Axe 3 : Communiquer sur la politique de l'habitat

L'observatoire servira également d'outil pour la communication à destination du grand public mais aussi auprès des partenaires, et surtout une source d'information au service des communes et des professionnels. Les données et analyses produites auront ainsi vocation à permettre un suivi régulier des tendances utile à l'ensemble des partenaires et constitueront une véritable aide à la décision.

Il s'agira de maintenir vivante l'actualité de la politique de l'habitat auprès de tous au travers de « La lettre de l'habitat ».

Il est prévu également la réalisation d'une nouvelle charte graphique pour faciliter l'information relative à la politique communautaire de l'habitat

- Fiche-action n°20 : réaliser une charte graphique et éditer une « Lettre de l'habitat ».

Axe 4 : Optimiser l'offre de services de la Maison de l'Habitat

La Maison de l'Habitat a constitué un lieu de premier accueil des ménages, de compréhension des besoins et du projet de travaux des propriétaires. Il s'agit d'un lieu qui fait office de guichet unique d'information et d'orientation personnalisés aux particuliers et aux professionnels et qui a permis d'accueillir les permanences de l'opérateur de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat ainsi que des différents intervenants en conseil et expertise auprès des habitants du territoire tels que les permanences des trois ADIL (Associations Départementales d'Information sur le Logement)

La Maison de l'Habitat s'adapte en permanence aux nouveaux dispositifs et devra continuer à se coordonner avec les nouvelles entités tels que les Espaces France services.

Redon Agglomération souhaite poursuivre l'offre de services proposée par la Maison de l'Habitat pour en faire un véritable service complet dédié aux habitants du territoire et un lieu central dans la conduite de la politique de l'habitat.

- Fiche-action n° 21 : optimiser l'offre de services de la Maison de l'Habitat et coordonner avec les autres services de proximité du territoire

Des objectifs de construction de logements en adéquation avec les besoins du territoire

Un scénario de développement démographique ambitieux

Les élus de Redon Agglomération souhaitent porter un projet de développement du territoire ambitieux. Il a donc été décidé un objectif de production de **2 558 logements** sur la durée du PLH (**426 logements par an**). Cet objectif correspond à la volonté d'accueillir près de 1 600 nouveaux ménages en six ans (266 par an).

La création de logements se fera en construction neuve et en mobilisation de l'existant (remise sur le marché, changement de destination, division de logements), avec la volonté de s'inscrire au plus tôt dans la trajectoire du « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) de la loi Climat et Résilience. Un effort sur des formes urbaines plus denses sera réalisé, pour répondre aux objectifs de sobriété foncière mais aussi à la demande actuelle des ménages.

La programmation de logements sur le territoire veillera à l'équilibre entre cœur urbain, la périphérie, les pôles relais et les communes rurales et sera articulée aux enjeux de mobilité (notamment le développement des transports en commun et des mobilités douces).

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est en cours de révision et indiquera des objectifs de production de logement et de consommations foncières. Afin de s'assurer de la cohérence des documents et de la complémentarité du PLH avec le SCoT, une modification pourra être apportée au présent document.

Le calcul du point-mort et l'accueil de nouveaux habitants

La mesure du point-mort permet de déterminer la part de l'offre nouvelle de logements dédiée aux besoins des habitants déjà présents sur le territoire. En effet, à population égale, les besoins en logements croissent (décohabitation juvénile, séparations conjugales, etc.). Le calcul du point-mort permet donc de déterminer combien de logements supplémentaires le territoire a besoin pour loger ses ménages à population constante.

Pour le territoire de Redon Agglomération, le calcul du point-mort se décline ainsi sur la période observée (2013-2019) et en évaluation prospective pour la durée du PLH (horizon 2030) :

Composantes en besoin annuel	Période 2013-2019	Proposition 2024-2030	Projection proposée
Desserrement des ménages	183	122	Un ralentissement du rythme de desserrement de ménages (de -0,63%/an à -0,4%/an) : un besoin revu à la baisse.
Évolution des logements vacants	38	0	Une stabilisation de l'évolution de la vacance, notamment sous l'effet de la politique d'intervention sur le parc privé.
Évolution des résidences secondaires	-20	0	Une stabilisation de l'évolution des résidences secondaires.
Disparitions de logement*	-69	-35	Un volume moins important de créations de logements dans le bâti existant par division de logements, car un phénomène exceptionnellement haut sur la période observée*.
Point-mort	132	87	

*Un solde négatif révèle qu'un volume important de créations de logements (par changements de destination ou divisions de logement) a permis de compenser les disparitions sur le territoire. Le besoin est donc négatif sur ce volet.

A ce « point-mort » de 90 logements annuels se rajoutent les besoins en logements liés à l'hypothèse choisie de croissance démographique pour les 6 ans à venir sur le territoire, soit un besoin de 336 logements par an destiné à l'accueil de nouveaux ménages.

Envoyé en préfecture le 23/02/2024
Reçu en préfecture le 23/02/2024

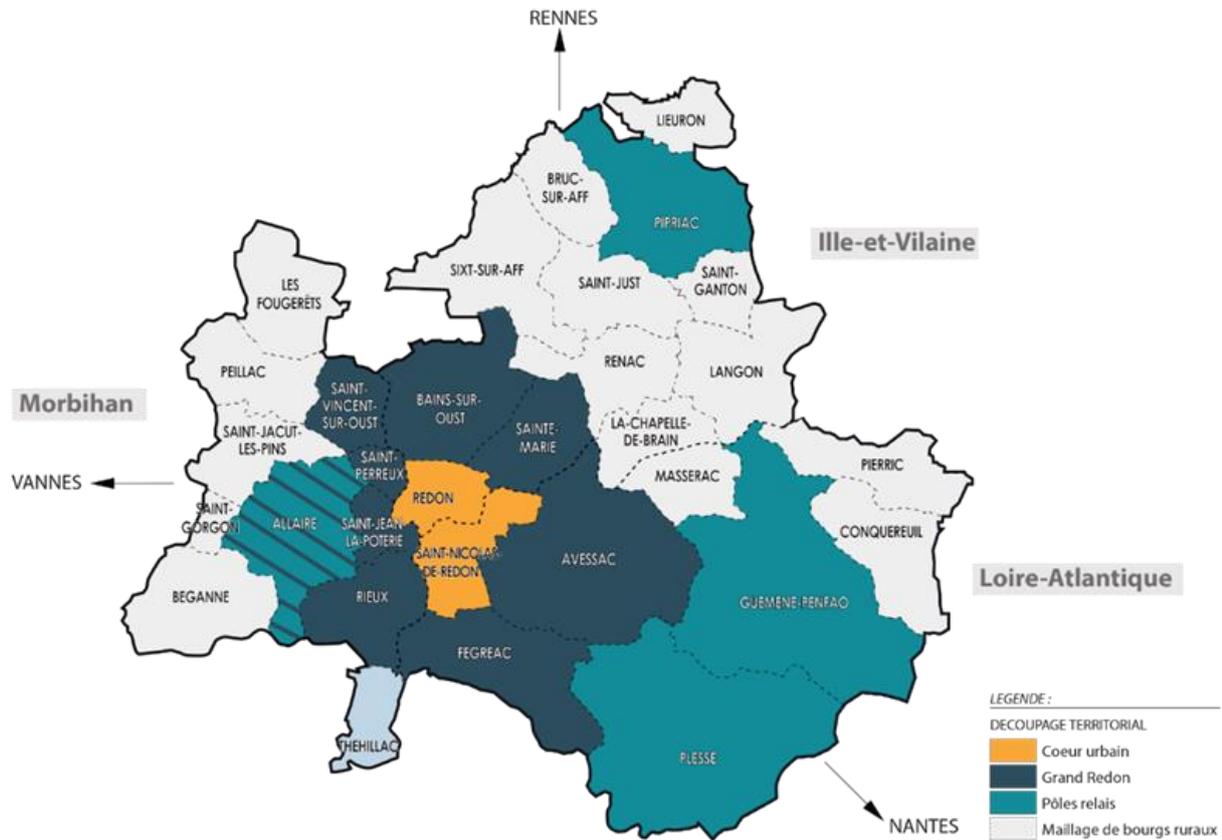
Publié le

ID : 035-243500741-20240219-CC_2024_11-DE

Des objectifs de logements territorialisés

Il s'agit d'inciter une production de logements équilibrée et en adéquation avec l'armature urbaine du SCOT. Le découpage par secteurs s'appuie sur la structure du marché immobilier et les profils de territoire, notamment leur capacité à accueillir de nouveaux logements.

Les objectifs de production tiennent compte du marché résidentiel et des facteurs d'attractivité mais également d'un principe de réalité qui s'appuie sur la production moyenne des années précédentes constatée et sur un développement raisonné des territoires (taux de construction entre autres). Il s'agit de permettre à l'ensemble des communes de maintenir un niveau de développement nécessaire à leur vitalité. Il est essentiel de pouvoir répartir la production entre les différents secteurs de façon équilibrée.



Objectifs de répartition de la production :

Cœur urbain : **21 %** de la production de logements

Grand Redon : **26 %** de la production de logements

Pôles relais : **26%** de la production de logements

Maillage de bourgs ruraux : **27 %** de la production de logements

Le PLH fixe donc un objectif de production minimale de 386 logements sur 6 ans), afin de mieux répondre aux besoins en logements locatifs sociaux est concentrée à Redon et sur les pôles relais.

Les objectifs de production par commune et par secteur sont les suivants :

	Objectif de production de logements	Part de logements locatifs sociaux	Taux de logements locatifs sociaux dans l'offre neuve
Cœur urbain	521	104	20,0%
Redon	389	78	20%
Saint-Nicolas-de-Redon	132	26	20%
Grand Redon (hors cœur urbain)	669	100	15,0%
Avessac	95	14	15%
Bains-sur-Oust	132	20	15%
Fégréac	88	13	15%
Rieux	110	16	15%
Sainte-Marie	85	13	15%
Saint-Jean-la-Poterie	59	9	15%
Saint-Perreux	45	7	15%
Saint-Vincent-sur-Oust	55	8	15%
Pôles relais	664	133	20,0%
Allaire	138	28	20%
Guémené-Penfao	197	39	20%
Pipriac	140	28	20%
Plessé	189	38	20%
Maillage de bourgs ruraux	704	49	7,0%
Béganne	58	Objectif de 49 LLS à mutualiser entre les communes	
Bruc-sur-Aff	32		
Conquereuil	42		
La Chapelle-de-Brain	30		
Langon	59		
Les Fougerêts	39		
Lieuron	30		
Massérac	25		
Peillac	76		
Pierric	37		
Renac	39		
Saint-Ganton	16		
Saint-Gorgon	16		
Saint-Jacut-les-Pins	60		
Saint-Just	42		
Sixt-sur-Aff	82		
Théhillac	21		
REDON AGGLOMÉRATION	2 558	386	15%

Produire des logements qui correspondent réellement aux besoins

La stratégie habitat mise en place dans le cadre de ce PLH, doit permettre d'inciter à :

- **la création de petites typologies correspondant aux besoins des ménages présents et futurs (jeunes, seniors, familles monoparentales, etc.).**

L'évolution de la composition des ménages et la diminution progressive de leur taille moyenne, nécessitent de favoriser la production de logements de petites typologies (T2 à T3). Le vieillissement de la population, les séparations conjugales et l'augmentation des familles monoparentales font apparaître de nouveaux besoins typologiques, auxquels le territoire éprouve des difficultés à s'adapter. Redon Agglomération veillera à inciter à un objectif de construction de petites typologies en adéquation avec les besoins du territoire, durant toute la durée du PLH et à l'échelle de chaque opération.

La part de logements sociaux relevant de petites catégories sera privilégiée, dans un rapport de gré à gré avec les bailleurs sociaux : **un objectif de production de 40 % de petits logements** (T2 et T3) est retenu, sous réserve de permettre aux bailleurs sociaux d'assurer l'équilibre économique de leurs opérations. La prise en compte des besoins des ménages et leur traduction en besoins en logements locatifs aidés constituera, par ailleurs, l'une des traductions des travaux de la Conférence Intercommunale du Logement et des dispositifs afférents (Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs, Convention Intercommunale du Logement).

Dans un second temps, la structuration du dialogue avec les bailleurs sociaux permettra de travailler à un objectif de construction par typologies inscrits dans une Charte en concertation avec les bailleurs sociaux.

- **La création de logements accessibles et adaptés aux vieillissements et aux handicaps.**

Le programme d'actions du PLH décline de manière opérationnelle les outils et les moyens qui pourront être déployés pour renforcer l'adaptation du parc existant (parc privé comme parc social).

- **La création de logements accessibles financièrement et en adéquation avec les revenus des ménages du territoire.**

Il s'agit d'inciter au développement d'une offre de logements qui répondent aux besoins des habitants du territoire.

- **La création de logements en renouvellement urbain (dents creuses, logements vacants, division parcellaire, etc.).**

Le programme d'actions du PLH décline de manière opérationnelle les outils et les moyens qui pourront être mobilisés pour favoriser la production de logements en renouvellement urbain.

- **La production de logements innovants, qualitatifs, performants énergétiquement, etc.**

Il s'agit de favoriser une production de logements qualitatifs, durables, innovants ; afin de produire une offre qui consolide l'attractivité du territoire et qui préserve la qualité de son environnement.

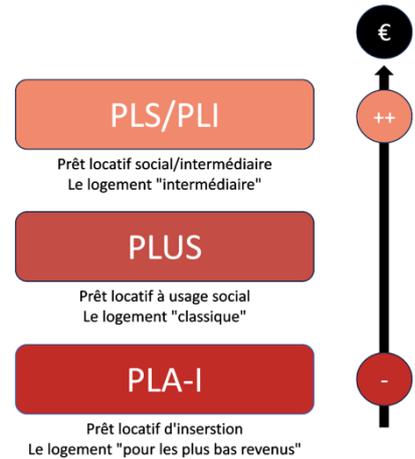
Caractérisation de la production de logements sociaux

La production de logements sociaux se répartira ainsi :

PLAI	PLUS	PLS
30%	60%	10%

Pour rappel,

- Les logements PLAI, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, sont attribués aux locataires en situation de grande précarité.
- Les logements PLUS, financés par le Prêt Locatif à Usage Social correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré).
- Les logements PLS, financés par le Prêt Locatif Social, ils sont attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM, mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé.



La production de PLAI doit être réservée aux secteurs qui disposent d'un accès facile aux commerces, aux services ou à un transport en commun.

Par ailleurs, la production de logements en accession abordable, notamment dans le cœur urbain, et orientée vers un public de jeunes ménages et de familles monoparentales, permettra de répondre à un besoin essentiel. Il s'agira également de permettre la production de logements ciblés pour les étudiants à Redon, ainsi qu'aux jeunes actifs dans les pôles relais. De la même manière, une offre sociale accessible et adaptée aux seniors constitue un enjeu au vu du vieillissement de la population. Celle-ci pourra s'implanter dans les centres bourgs du Grand Redon et des Pôles relais afin d'assurer un accès aux services et d'éviter l'isolement.

Favoriser le renouvellement urbain et veiller à limiter l'extension urbaine

La production de logements neufs sera privilégiée dans les tissus urbains existants. La production de logements neufs en extension urbaine devra être plus limitée que lors de la période précédente, dès lors que les enjeux de rénovation du parc ancien deviennent prioritaires pour le territoire. C'est un véritable enjeu d'aménagement urbain qui participe à l'identité et à l'attrait du territoire.

La mobilisation des logements vacants doit être prioritaire, en particulier dans les centres-bourgs, à proximité des commerces, services et transports. Redon Agglomération souhaite se donner des objectifs ambitieux de production de logements dans l'existant, en fonction des taux de vacance constatés, de la concurrence foncière entre les communes, des marchés du neuf et de l'ancien.

L'attractivité des opérations, associées à des formes innovantes, devra par ailleurs être favorisée par les documents d'urbanisme. Le PLUI pourra également faciliter des démarches favorisant la production de logements dans les secteurs peu denses (de type BIMBY) ou des démarches plus globales (Écoquartier) intégrant les questions d'énergie, de mobilité, de qualité d'usages, de mutualisation des services et de préservation des ressources.

Sont considérés comme logements produits tous les logements neufs mis sur le marché, soit en :

- « Renouvellement urbain » : il s'agit des opérations qui consistent à remettre sur le marché de l'habitat du bâti existant en secteurs urbains (zonage PLU). Cette catégorie comprend :
 - o La réhabilitation de logements vacants.
 - o Le recyclage d'un bâti existant et son changement de destination en vue d'en faire du logement.
 - o La construction neuve sur les « dents creuses », la densification de parcelles. Il s'agit de la production sur des parcelles vides en secteur urbain et qui a pour objectif de limiter l'extension urbaine.
- « Extension urbaine par consommation foncière » : il s'agit de la promotion immobilière sur des parcelles vides hors secteurs urbains dans les PLU.

Objectifs de répartition de la production :

Cœur urbain :	60 % de la production en renouvellement urbain
Grand Redon :	60 % de la production en renouvellement urbain
Pôles relais :	50 % de la production en renouvellement urbain
Maillage de bourgs ruraux :	50 % de la production en renouvellement urbain

Envoyé en préfecture le 23/02/2024

Reçu en préfecture le 23/02/2024

Publié le

ID : 035-243500741-20240219-CC_2024_11-DE



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2024-2030

PROGRAMME D' ACTIONS

Contexte

- Le logement social au cœur d'un parcours résidentiel bloqué

Accès au parc public

- Le modèle pavillonnaire majoritaire sur le pays de Redon est inaccessible pour une part importante des ménages, dont les revenus ne permettent pas d'accéder aux financements nécessaires à l'acquisition de ces logements.

Ils se tournent donc vers le parc locatif, public ou privé, quantitativement et qualitativement insuffisant.

- Entre le 1^{er} janvier 2021 et le 1^{er} juillet 2023, le nombre de demandeurs de logements sociaux a progressé de 15%, passant de 1 001 à 1 166. Sur la même période, le délai moyen d'attente pour l'accès au logement social passe de 12,7 à 16,8 mois (+32%). (Source Créha Ouest)

Sortie du parc public

- Les ménages fragiles repérés précédemment sont surreprésentés dans le logement social. Les ménages d'une **personne seule** représentent 53% des occupants du parc public et les **familles monoparentales** 24%, contre respectivement 39% et 8% dans la population globale. (Source GIP-SNE Portail cartographique de l'occupation du parc social 2022)
- Ces ménages ne sont pas en mesure de sortir du logement social, compte tenu des coûts d'accès à la propriété privée et au locatif privé.
- Les produits d'accession sociale à la propriété ne trouvent pas aujourd'hui leur place sur le territoire, compte tenu de la faiblesse des prix du foncier. Le prix médian au m² du terrain à bâtir sur le territoire (30 €/m², 100 €/m² pour Redon et 50 €/m² à Allaire) est 7 fois inférieur à celui sur Renne Métropole (220 €/m²), 6 fois inférieur à celui sur Vannes Agglomération (190 €/m²) et 11 fois inférieur à celui sur Nantes Métropole (330 €/m²).

(Sources Association pour le développement du service notarial - observation des transactions entre juillet 2021 et juin 2023)

- Logement social insuffisant en quantité et inadapté aux demandes

Personnes seules demandant un logement social

601 demandes sur 1 166
Autres demandeurs sans enfant : 70
Principal motif de demande de logement :
logement mis en vente par son propriétaire

(Source Créha Ouest au 1^{er} juillet 2023)

Familles monoparentales demandant un logement social

372 demandes sur 1 166
Autres demandeurs avec enfant(s) : 123
Principal motif de demande de logement :
divorce ou séparation

- Les typologies de logements sont inadaptées à la demande

Typologie	T1/T1b	T2	T3	T4	T5 et +
Parc	88	401	711	398	92
Rotations en 2022 ^(*)	11	23	55	21	5
Demande en cours ^(**)	196	464	428	207	60

Source RPLS et Créha Ouest - (*) : logements attribués en 2022 - (**) : nombre de demandeurs au 1^{er} juillet 2023

- Les financements sont inadaptés à la demande :

Financement	PLAI	PLUS	PLS	Autres	Non renseigné
Nbre de logements	121	1 537	6	26	
Ménages éligibles	917	170		38	41

Source RPLS et Créha Ouest

- Une dynamique de construction de logements sociaux à confort
 - Outre une programmation 2024 de 71 logements, les communes membres de REDON Agglomération envisagent un volume de production à ce jour identifié à 261 logements sociaux, à des stades diversement avancés.
 - Les bailleurs sociaux montrent un intérêt pour le territoire, malgré des conditions économiques qui exigent que les communes et l'agglomération fassent converger les besoins et projets du territoire avec les contraintes économiques et financières des bailleurs.
 - Il convient notamment d'accompagner la faisabilité de petites opérations en densification dans les bourgs et la rénovation de bâti ancien pour le flécher vers le parc public.

Orientation/axe

- Orientation 1 : Renforcer l'équilibre social et territorial et diversifier l'offre de logements
 - Axe1 : Accompagner le développement d'une offre locative à loyer modéré avec une répartition équilibrée sur tout le territoire

Objectif(s)

- Redon Agglomération a pour objectif de développer une offre de logements plus **diversifiée** et plus **abordable**, afin de proposer un parcours résidentiel complet aux ménages du territoire.
- Pour atteindre cet objectif, la politique communautaire **soutient une production prioritaire de petits logements (T2/T3)**, respectant le ratio minimal de **3 PLAI pour 7 PLUS et PLS** et respectant la **règlementation thermique et environnementale** en vigueur, notamment la RE 2020 pour les logements neufs et l'arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants
- La politique communautaire donnera une priorité aux projets de création de logements locatifs sociaux dédiés aux jeunes (étudiants et jeunes actifs) et aux personnes âgées.
- La programmation du présent programme local de l'habitat prévoit pour les six années à venir :
 - 180 logements en **renouvellement urbain**, c'est-à-dire soit en acquisition-amélioration, soit comportant une phase de démolition ou de dépollution
 - 120 logements **neufs** en extension urbaine ou en dent creuse
 - Au moins 40 % des logements créés devront se situer d'un des quatre **pôles relais** (Allaire, Guémené-Penfao, Pipriac ou Plessé)
 - Cet objectif n'inclut pas le conventionnement du parc privé
- Les subventions sont à destination des personnes désignées à l'article R331-14 du code de la construction et de l'habitat, principalement les bailleurs sociaux et les communes membres, pour leurs nouveaux logements localisés sur le territoire de REDON Agglomération.
- Le montant de la subvention varie en fonction du type de logement (PLAI/PLUS/PLS)

Financement	Renouvellement urbain	Neuf
PLAI	8 000 €	4 000 €
PLUS	3 000 €	1 300 €
PLS	0 €	0 €

Enveloppe annuelle

Renouvellement urbain : 9 PLAI x 8000 € + 21 PLUS x 3000 € = 135 000 €
Neuf : 6 PLAI x 4 000 € + 14 PLUS x 1300 € = 42 200 €

Modalités

- Un règlement de l'action détaillera les modalités de sa mise en œuvre.
- REDON Agglomération coordonnera avec les communs membres volontaires des opérations multisites pour mutualiser les coûts et renforcer l'attractivité des projets pour les bailleurs sociaux, ainsi que tout autre besoin de mutualisation qui apparaîtrait lors de la mise en œuvre de la présente action.
- Le service Habitat devra sensibiliser les communes à utiliser la démarche des appels à projets (AAP) ou appels à manifestation d'intérêt (AMI) pour développer des opérations de renouvellement urbain. Ces dispositifs permettront aux collectivités de proposer un cadre, fixer les objectifs d'un projet d'aménagement urbain, et de permettre à tous les acteurs (opérateurs publics et/ou privés, associations, ...) d'apporter une réponse.

La mixité des programmes sera encouragée et ces dispositifs devront permettre de tester des solutions innovantes (montage, nouveaux modes constructifs, etc).

L'objectif principal des AAP ou AMI sera de s'inscrire dans une perspective d'aménagement durable qui vise à concilier l'amélioration de la qualité du logement et du cadre de vie et l'objectif de lutte contre l'artificialisation des sols inscrit dans la loi climat et résilience du 22 août 2021.

La ville de Redon a déjà impulsé cette démarche en 2021 avec le lancement d'un appel à projets pour la réalisation d'une résidence intergénérationnelle située dans le cœur urbain (au 5, rue Thiers) et fléché prioritairement pour l'accueil de personnes âgées et des jeunes.

Prochainement Redon Agglomération va lancer un appel à projets ou un appel à manifestation d'intérêt pour la création d'une résidence étudiante dans le cœur urbain de Redon (friche STEF). Ce projet sera co-construit avec la ville de Redon dans le cadre du projet partenarial « Confluences 2030 ».

- Le soutien financier de REDON Agglomération engage le bénéficiaire à s'inscrire dans la démarche partenariale de gouvernance du parc de logements sociaux sur le territoire, à participer aux travaux de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et de ses groupes de travail, le cas échéant à signer avec REDON Agglomération une convention d'objectif précisant la programmation des opérations à venir de construction, de vente et de réhabilitation des logements du parc du bénéficiaire.

Pilotage

Redon Agglomération

Partenaire(s) à associer

Déléataires locaux des aides à la pierre (Conseils départementaux d'Ille-et-Vilaine et de Loire-Atlantique, DDTM 56), Conseil départemental du Morbihan.

Moyens financiers et humains et calendrier de réalisation

	Financements engagés par Redon Agglomération						
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Budget	Renouvellement urbain : 45 000 € Neuf : 15 000 €	R.U. : 140 000 € Neuf : 45 000 €	R.U. : 95 000 € Neuf : 30 000 €				
Calendrier							

Moyens humains :

Le chargé de mission Habitat dédié au parc public réalisera les missions suivantes :

- l'accompagnement des communes membres en amont des demandes de financement
- l'instruction des demandes de financement
- et le suivi administratif et financier de l'action et évaluation

Indicateurs d'évaluation

- Nombre de logements créés par an, par typologie, par financement et par commune
- Evolution du délai moyen d'attente en mois
- Quantification des surfaces artificialisées.

ACTION 2. COORDONNER LA STRATEGIE DE VENTE DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Contexte

- Dans un contexte de durcissement des conditions économiques de production des logements sociaux, les bailleurs sont contraints d'augmenter considérablement leurs apports en fonds propres sur les opérations dont ils sont maîtres d'ouvrage.

La vente des logements sociaux de plus de dix ans devient alors un enjeu fondamental de reconstitution des capacités d'investissement des bailleurs sociaux.

Pour les ménages modestes, notamment les locataires du parc public, la vente de logements sociaux favorise l'accès à la propriété dans des conditions économiques avantageuses. Cependant, la vente d'une « passoire thermique » peut être finalement un facteur de précarisation du ménage.

- La vente d'un logement social est soumise à autorisation du préfet de département, qui consulte le maire de la commune du logement sur ce sujet. L'autorisation est soit sur un logement spécifique, soit sur un ensemble de logements dans le cadre de la convention d'utilité sociale conclue entre le préfet et le bailleur social.
- Les outils à disposition de REDON Agglomération sont limités, mais les enjeux sont importants, de contrôle de l'évolution de parc de logements sociaux et de contrôle de la qualité des logements vendus, sachant qu'un tiers du parc est classé en catégorie E.

Orientation/axe

- Orientation 1 : Renforcer l'équilibre social et territorial et diversifier l'offre de logements
 - Axe 2 : favoriser la production de produits en accession abordable dans le neuf et dans l'existant".

Objectif(s)

Dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), co-présidée par le président de REDON Agglomération et le Sous-Préfet de Redon et regroupant l'ensemble des bailleurs sociaux du territoire, sera définie une stratégie partagée de vente des logements sociaux.

- REDON Agglomération fera valoir ses enjeux et ses objectifs, en lien avec les communes membres, lors de la renégociation des conventions d'utilité sociale arrivée à terme.
- REDON Agglomération accompagne les maires des communes membres lorsqu'ils sont sollicités par le préfet de département dans le cadre des autorisations ponctuelles de vente.

Modalités

- L'action sera mise en œuvre par le service Habitat.

Pilotage

Redon Agglomération, communes membres

Partenaire(s) à associer

Etat, collectivités territoriales, bailleurs sociaux et les délégataires locaux des aides à la pierre

Moyens humains, financiers et calendrier de réalisation

	<i>Financements engagés par Redon Agglomération</i>						
	<i>2024</i>	<i>2025</i>	<i>2026</i>	<i>2027</i>	<i>2028</i>	<i>2029</i>	<i>2030</i>
Budget							
Calendrier							

Moyens humains :

Le chargé de mission Habitat dédié au parc public assurera les missions suivantes :

- l'animation de la conférence intercommunale du logement
- l'analyse et la formulation de propositions lors des renouvellements des conventions d'utilité sociale
- l'analyse et la formulation de propositions aux maires pour les demandes ponctuelles d'autorisation de vente
- et l'évaluation de l'action

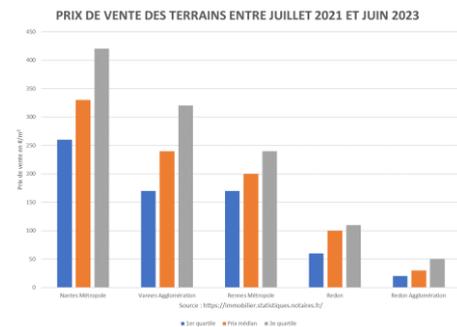
Indicateurs d'évaluation

- Nombre, étiquette énergétique, année de construction et financement des logements vendus par an
- Nombre d'accompagnements réalisés par le service Habitat.

ACTION 3. INCITER A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS EN A ET VEILLE SUR LE BRS

Contexte

- Les parcours résidentiels permettent aux ménages d'accéder à des logements adaptés aux différentes étapes de leur vie. L'entrée et la sortie du parc public par les ménages sont des étapes de ces parcours résidentiels. La sortie du parc public peut se faire par l'accès à la propriété ou au parc locatif privé. Pour des ménages sous conditions de revenus, l'accession sociale à la propriété permet à certains d'entre eux d'accéder à la propriété dans des conditions économiques abordables.
- Les deux outils d'accession sociale à la propriété sont le **prêt social location accession** (PSLA) et le **bail réel solidaire** (BRS)
 - Le prêt social location accession permet, sous conditions de ressources, à un ménage d'acquérir un logement moins cher que le prix de marché. Le ménage devient propriétaire à part entière de son logement et il peut assez librement le revendre avec une plus-value.
 - Le bail réel solidaire permet, sous conditions de ressources, à un ménage de louer un terrain détenu par un office de foncier solidaire, sur lequel il acquiert un logement moins cher que le prix de marché. Il y a dissociation entre la propriété des murs et la propriété du foncier. Le ménage ne peut revendre son logement qu'à un ménage éligible au dispositif et à un prix empêchant la spéculation.
- Le prêt social location accession permet de proposer des logements moins chers grâce à la combinaison de plusieurs facteurs : TVA réduite à 5,5 %, exonération de taxes foncières pendant 15 ans, subvention de REDON Agglomération et surtout **mise à disposition de foncier public à un prix avantageux, voire nul**. Or les prix du foncier sur le pays de Redon sont trop bas pour aboutir à un résultat significatif.
- Des bailleurs font remonter des expériences négatives, où les logements produits pour du PSLA ont dû être rebasculer sur le parc locatif du bailleur. Il y a très peu de projets en cours incluant du PSLA.
- Le bail réel solidaire achoppe sur le même « problème » de prix du foncier, qui l'empêche d'être significativement concurrentiel par rapport à la construction par un maître d'œuvre privé. De plus, il nécessite un montage juridique plus complexe, avec la création d'un office de foncier solidaire.



Orientation/axe

- Orientation 1 : Renforcer l'équilibre social et territorial et diversifier l'offre de logements
 - Axe 2 : favoriser la production de produits en accession abordable dans le neuf et dans l'existant"

Objectif(s)

- Afin d'accompagner les quelques projets qui pourraient se présenter en prêt social location accession dans les prochaines années vu la tension du marché et l'application du ZAN, REDON Agglomération va provisionner chaque année une somme de 17 500 € pour soutenir la production de 5 logements, soit 3 500 € par logement.
- Les subventions sont à destination des personnes désignées à l'article R331-14 du code de la construction et de l'habitat, principalement les bailleurs sociaux, pour leurs nouveaux logements localisés sur le territoire de REDON Agglomération.

- Le service habitat assurera une veille sur les outils juridiques et financiers économiques du développement de ces outils sur le territoire de REDON Agglomération, tant pour des logements neufs que dans l'ancien.

Modalités

Un règlement de l'action détaillera les modalités de sa mise en œuvre.

Pilotage

Redon Agglomération

Partenaire(s) à associer

Délégués locaux des aides à la pierre (Conseils départementaux d'Ille-et-Vilaine et de Loire-Atlantique, DDTM 56), Conseil départemental du Morbihan et les membres de la CIL

Moyens humains, financiers et calendrier de réalisation

	<i>Financements engagés par Redon Agglomération</i>						
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Budget		17 500 €	17 500 €	17 500 €	17 500 €	17 500 €	
Calendrier							

Moyens humains :

Le chargé de mission Habitat dédié au parc public assurera les missions suivantes :

- La conception et la mise en œuvre du dispositif
- L'instruction des demandes de financement
- et le suivi administratif et financier de l'action et évaluation

Indicateurs

- Nombre de logements agréés par an
- Nombre de logements vendus par an

Action 4. REALISER UNE CARTOGRAPHIE DE L'OFFRE FAVORISER LES PARCOURS RESIDENTIELS VERS LE LOGEMENT PERENNE, ACCOMPAGNER LES COMMUNES DANS LE DEVELOPPEMENT ET LA GESTION DE L'OFFRE EN HEBERGEMENT

Contexte

- L'hébergement est un des segments de l'offre résidentielle, qui s'articule avec les autres segments dans le cadre des parcours résidentiels des ménages. Il apporte une solution provisoire, dans l'attente d'une solution de logement durable et adaptée.
- On distinguera d'un côté l'hébergement à destination personnes sans domicile ou contraintes de le quitter en urgence (femmes victimes de violence notamment), en situation de précarité et connaissant de graves difficultés sociales, et d'un autre côté l'hébergement pour répondre à des besoins de mobilité ou médico-sociaux (étudiants, personnes âgées dépendantes).

La présente fiche concerne la première catégorie.

- En tant que chef de file local sur les politiques de l'habitat, REDON Agglomération a vocation à connaître le secteur de l'hébergement, à accompagner son développement et sa gestion et à créer les conditions de l'accès au logement pérenne pour les ménages concernés, notamment dans les travaux.
- Mais sur son territoire, REDON Agglomération n'a pas de visibilité sur le parc d'hébergement existant, qui est géré de façon autonome par les communes ou leur CCAS, ou encore le secteur associatif. C'est un problème pour répondre aux enjeux exprimés ci-dessus.

Orientation/axe

- Orientation 1 : Renforcer l'équilibre social et territorial et diversifier l'offre de logements
 - Axe 3 : développer une offre de logements ou d'hébergement de qualité pour les jeunes, personnes âgées et les personnes en situation de fragilité

Objectif(s)

- REDON Agglomération recensera et diagnostiquera les hébergements d'urgence sur son territoire, leurs modes de gestion, leur occupation, les difficultés rencontrées. La collectivité recensera également les services manquants sur le territoire.
- Sans jamais se substituer à leurs gestionnaires, REDON Agglomération animera dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) un partage de connaissances et d'expériences entre ces gestionnaires, visant à optimiser leur fonctionnement et à mieux articuler la sortie des usagers de ces hébergements vers le logement pérenne.
- Dans le cadre des travaux de la CIL, REDON Agglomération animera la concertation locale entre les acteurs du « Logement d'abord ».
- REDON Agglomération relaiera les problématiques et enjeux des gestionnaires au niveau des comités régionaux de l'habitat et de l'hébergement, notamment des services de l'Etat, afin de mobiliser toutes les ressources disponibles pour les gestionnaires.

Modalités

Le service Habitat se mettra en relation avec les collectivités et associations gestionnaires d'hébergements d'urgence, ainsi que les partenaires, pour dresser un état des lieux dans l'année suivant l'adoption du présent document.

Pilotage

Redon Agglomération

Partenaire(s) à associer

Etat, communes ou leur CCAS, départements, services de l'Etat

Moyens humains, financiers et calendrier de réalisation

	<i>Financements engagés par Redon Agglomération</i>						
	<i>2024</i>	<i>2025</i>	<i>2026</i>	<i>2027</i>	<i>2028</i>	<i>2029</i>	<i>2030</i>
Budget							
Calendrier	Etat des lieux						

Moyens humains

Le chargé de mission Habitat dédié au parc public assurera la mission suivante :

- l'état des lieux et l'animation du réseau réalisé par le service Habitat

Indicateurs

- Nombre de logement d'urgence sur le territoire communautaire
- Taux d'occupation, typologie des bénéficiaires, modalités de sortie du dispositif

ACTION 5. CREER UN TERRAIN SOUPEPE POUR ACCUEILLIR FAMILIAUX

Contexte

Actuellement, Redon Agglomération possède **trois aires permanentes avec 22 emplacements** :

Les trois aires permanentes sont situées sur la commune d'Allaire (9 emplacements), de Redon (9 emplacements) et de Saint-Nicolas de Redon (4 emplacements)



ALLAIRE



REDON



SAINT NICOLAS DE REDON

REDON
Agglomération

Livret d'accueil pour les gens du voyage

Aire d'accueil : _____
Emplacement : _____
Nom : _____
Composition familiale : _____
Dossier n° : _____

Règlement intérieur avec 2 annexes : 1. grille tarifaire
2. convention d'occupation temporaire
3. état des lieux

Livret d'accueil par équipement



Flyer « infos utiles » par

Conformément au décret n°2019-1478 du 26 décembre 2019, les aires permanentes ont pour vocation à accueillir temporairement des résidences mobiles de gens du voyage, leurs véhicules tracteurs et le cas échéant leurs remorques. Chaque emplacement est équipé d'un WC, d'une douche, d'une buanderie avec évier, d'un auvent et d'un portique étendoir à linge.

Le règlement intérieur indique une durée de séjour maximum de 3 mois consécutifs ; des dérogations dans la limite de 6 mois supplémentaires peuvent être accordées avec justificatifs. Chaque occupant s'engage à respecter les dispositions du règlement intérieur, à signer une convention d'occupation temporaire et signer un état des lieux.

Redon Agglomération possède également **un terrain des grands passages** situé sur la zone portuaire de Redon **avec une capacité d'accueil de 150 caravanes**. Il a vocation à accueillir les groupes d'au moins 10 caravanes se déplaçant sous l'autorité d'un responsable de groupe pendant la période estivale (juin à août).

Il est équipé d'une installation d'alimentation électrique sécurisée et d'alimentation en eau potable, d'un dispositif de recueil des eaux usées et d'un éclairage public à l'entrée du terrain. Une convention d'occupation temporaire est passée avec chaque groupe, un état des lieux est réalisé à chaque passage et un règlement intérieur est établi.



Aujourd'hui, il faut compléter cette offre d'accueil et d'habitat dédiée aux gens du voyage par la création d'un terrain soupepe pour accueillir les regroupements familiaux ponctuels et tout au long de l'année et **la création de terrains familiaux locatifs**, lieu de vie stable et privatif, pour répondre au phénomène de sédentarisation. De nombreuses familles des gens du voyage réduisent leur itinérance et s'ancrent sur un territoire (sur les aires ou en stationnement illégal). L'objectif actuel est de libérer des places sur les aires afin qu'elles retrouvent leur vocation initiale qui est d'accueillir temporairement les familles des gens du voyage et de proposer une nouvelle offre d'accueil et d'habitat pour répondre aux nouveaux besoins.

Orientation/axe

- ✓ Orientation 1 : renforcer l'équilibre social et territorial et diversifier l'offre de logements
 - axe 4 : développer et diversifier l'offre d'accueil et d'habitat dédiée aux gens du voyage

Objectif(s)

- diversifier l'offre d'accueil et de logements dédiée aux gens du voyage pour répondre aux nouveaux besoins
- respecter les choix de modes de vie de chaque habitant afin qu'il puisse exercer pleinement sa citoyenneté, dans le respect de ses droits comme de ses devoirs.
- limiter les stationnements illégaux

Modalités

Conformément au schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2020-2025 et au décret n° 2019-171 du 5 mars 2019, un terrain soupape ou désigné « aire de grands passages de petite capacité » devra disposer :

- ✓ d'un sol stabilisé adapté à la saison d'utilisation (partie enherbée pour l'été et partie bitumée pour l'hiver) et d'une superficie égale à 4 ha (dérogation possible selon les disponibilités foncières et des besoins particuliers définis par le schéma).
- ✓ Un accès routier permettant une circulation appropriée ainsi que l'intervention des secours et une desserte interne
- ✓ à l'entrée de l'aire : une installation accessible d'alimentation en eau potable, une installation d'alimentation électrique sécurisée comportant un tableau de 250 kVA triphasé, un éclairage public, un dispositif de recueil des eaux usées, un système permettant la récupération des toilettes individuelles, installation de bennes pour les ordures ménagères dont le ramassage est assuré au moins une fois par semaine et un accès aux déchetteries.

Pilotage

Redon Agglomération

Partenaire(s) à associer

GIP AGV 35 et l'Etat : aides spécifiques associées à leur inscription au schéma départemental et des fonds de la Dotation d'Équipement des Territoires Ruraux (DETR) et du contrat de territoire, pour la partie travaux, peuvent être sollicités.

Moyens humains, financiers et calendrier de réalisation

	<i>Financements engagés par Redon Agglomération</i>						
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Budget	Etudes (MOE, CT, SPS, ...) 40 000 €	Travaux 300 000 €					
calendrier							

Moyens humains :

La Responsable du Service Habitat assurera les missions suivantes :

- la recherche du foncier en collaboration avec les communes et les services de Redon Agglomération,
- le suivi des études, des travaux et des demandes de subvention,
- l'écriture des documents de gestion du terrain et le suivi de son utilisation.

Envoyé en préfecture le 23/02/2024

Reçu en préfecture le 23/02/2024

Publié le

ID : 035-243500741-20240219-CC_2024_11-DE

Indicateurs d'évaluation

- ✓ nombre de groupes familiaux accueillis
- ✓ durée des séjours
- ✓ satisfaction des usagers

ACTION 6. CREER DES TERRAINS FAMILIAUX LOCATIFS

Contexte

Actuellement, Redon Agglomération possède **trois aires permanentes avec 22 emplacements et un terrain des grands passages** situé sur la zone portuaire de Redon avec une capacité d'accueil de 150 caravanes.

Aujourd'hui, il faut compléter cette offre d'accueil et d'habitat dédiée aux gens du voyage par la création d'un terrain soupape (action 5 du PLH) pour accueillir les regroupements familiaux ponctuels et à tout moment de l'année **et la création de terrains familiaux locatifs** (action 6 du PLH), lieu de vie stable et privatif, pour répondre au phénomène de sédentarisation.

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2020-2025 préconise la création de 5 terrains familiaux pour le territoire communautaire.

Orientation/axe

- ✓ Orientation 1 : renforcer l'équilibre social et territorial et diversifier l'offre de logements.
 - axe 4 : développer et diversifier l'offre d'accueil et d'habitat dédiée aux gens du voyage

Objectif(s)

- Le terrain familial locatif permet de répondre à une demande des gens du voyage qui souhaitent disposer d'un ancrage territorial à travers la jouissance d'un lieu stable et privatif sans pour autant renoncer au voyage une partie de l'année.
- redonner la vocation initiale aux aires permanentes
- respecter les choix de modes de vie de chaque habitant afin qu'il puisse exercer pleinement sa citoyenneté, dans le respect de ses droits comme de ses devoirs.

Modalités

Conformément au schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2020-2025 et au décret n° 2019-1478 du 26 mars 2019, **un terrain familial locatif** est clôturé, raccordé à un système d'assainissement et dispose :

- ✓ au minimum de deux places et d'un espace réservé au stationnement (*75 m² pour la résidence mobile hors espace collectif, hors bâti et espace réservé au stationnement de véhicules et circulations interne du terrain*) ;
- ✓ de points d'eau et prises électriques extérieurs dont le débit et la puissance sont suffisant pour des résidences mobiles. Chaque terrain est équipé de compteurs individuels pour l'eau et l'électricité ;
- ✓ d'une pièce destinée au séjour comportant un espace cuisine aménagé, un éclairage naturel suffisant et ouvrant et un mode de chauffage ;
- ✓ d'un bloc sanitaire pour 1 à 6 résidences mobiles.

Les terrains familiaux peuvent être :

- un **terrain familial privé** acquis par les familles ;
- un **terrain familial locatif public**, aménagé par une personne publique mais n'ouvre pas de droit à l'aide personnalisée au logement (APL) et à l'aide du Fond de Solidarité pour le Logement (FSL);
- un **terrain familial locatif social** aménagé par un bailleur social aussi désigné « habitat adapté » qui ouvre droit à l'aide personnalisée au logement (APL) et à l'aide du Fond de Solidarité pour le Logement (FSL);

Statut d'occupation des terrains familiaux locatifs : l'occupation des terrains sera de type locatif s'appuyant sur une convention écrite signée par l'occupant du terrain, la collectivité locale responsable et, le cas échéant, le gestionnaire du terrain.

Le bail doit être conforme à un modèle établi par arrêté du 8 juin 2012 du préfet de la Loire-Atlantique en application du décret du 26.12.2019. Le loyer est mensuel et acquitté à terme échu. Son paiement donne lieu à quittance sans frais par voie dématérialisée ou par papier sur demande.

Pilotage:

Redon Agglomération ou copilotage avec un bailleur social

Partenaire(s) à associer

GIP AGV 35 et l'Etat

Pour l'habitat adapté : Etat – financement du logement social PLAi

Redon Agglomération dans le cadre des actions de son PLH

Pour les terrains familiaux locatifs : aide spécifique (en lien avec le GIP AGV 35) : 21 000 €/place

Moyens humains et financiers et calendrier de réalisation

	<i>Financements engagés par Redon Agglomération</i>						
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Budget	Etude d'opportunité intégré dans l'adhésion annuelle au GIP AGV 35 7 000 €	adhésion : 7 000 €					
			250 000 €		250 000 €		
calendrier							

Moyens humains :

La Responsable du Service Habitat assurera les missions suivantes :

- la recherche du foncier en collaboration avec les communes et les services de Redon Agglomération,
- le suivi des études, des travaux et des demandes de subvention,
- l'écriture des documents de gestion du terrain et le suivi de son utilisation.

Indicateurs d'évaluation

- ✓ taux d'occupation annuelle et durée des séjours
- ✓ satisfaction des occupants de l'équipement ou de l'habitat créé.

ACTION 7. ANIMATION SOCIALE, ENTRETIEN ET GESTION D'ACCUEIL DEDIES AUX GENS DU VOYAGE

Contexte

Actuellement, Redon Agglomération possède trois aires permanentes avec 22 emplacements et un terrain des grands passages situé sur la zone portuaire de Redon avec une capacité d'accueil de 150 caravanes.

Aujourd'hui, cette mission d'animation sociale, d'entretien et de gestion des terrains d'accueil dédiés aux gens du voyage **est externalisée**. Redon Agglomération confie cette mission à un prestataire par la signature d'un marché public de services pour une durée d'un an renouvelable deux fois.

Les missions principales sont :

1. l'animation sociale : accompagnement des usagers dans leurs démarches administratives et suivi du projet social ;
2. l'entretien : nettoyage, travaux de maintenance, d'entretien et de réparations courantes et surveillance de l'état des équipements, entretien des espaces verts et astreinte téléphonique 24h/24 ;
3. la gestion administrative : accueil des gens du voyage, gestion des entrées et sorties avec la gestion des régies ; suivi et évaluation de la mission : réalisation des rapports hebdomadaires et des bilans mensuel et annuels

Le gestionnaire a également un rôle de médiation vis-à-vis des familles des gens du voyage en situation de stationnement illicite et de nettoyer l'emplacement après leur départ.

Orientations/axe

- ✓ Renforcer l'équilibre social et territorial et diversifier l'offre de logements.
 - axe 4 : développer et diversifier l'offre d'accueil et d'habitat dédiée aux gens du voyage

Objectif(s)

- avoir une animation sociale sur les terrains d'accueil des gens du voyage
- entretien et gestion optimisés de ces équipements

Modalités

- prestation externalisée sous forme d'un marché public de services
- système de télégestion par prépaiement sur les 3 aires permanentes
- temps de coordination entre le gestionnaire, le service Habitat et le GIP AGV 35

Pilotage

Redon Agglomération

Partenaires à associer

AGV 35, l'Etat par le dispositif d'aide dénommé « Aide au Logement Temporaire 2 » (ALT 2) prévu par l'article L.851-1 du Code de la Sécurité Sociale et des art. R.851-2, R.851-5 et R851-6.

Moyens humains et financiers et calendrier de réalisation

	Financements engagés par Redon Agglomération						
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Budget	115 000 €	115 000 €	115 000 €	115 000 €	115 000 €	115 000 €	115 000 €
calendrier							

Moyens humains :

La Responsable du service Habitat assurera les missions suivantes :

- le suivi des missions du gestionnaire (points réguliers avec les gestionnaires, lecture des bilans, règlement des litiges, ...),
- elle est le relais avec les autres services de Redon Agglo (serv. Bâtiment pour les travaux à la charge de la collectivité, service Environnement pour la gestion des déchets, serv. Développement Eco pour les stationnements illicites sur les parcs d'activités, ...)
- la réalisation des pré-dépôts de plainte en ligne et coordination entre les 3 gendarmeries
- la rédaction d'une lettre d'information mensuelle envoyée aux 3 communes ayant une aire d'accueil
- l'élaboration et le suivi du budget de la compétence « aménagement, entretien et gestion des terrains d'accueil et d'habitat dédié aux gens du voyage »

Indicateurs

- ✓ taux d'occupation annuelle
- ✓ bilan de l'animation sociale et de l'ensemble des missions délégué au prestataire dans le cadre du marché

ACTION 8. METTRE EN PLACE LA CONFERENCE INTERCOMMUNALE ET FAIRE VIVRE LA GOUVERNANCE

Contexte

- La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, dite loi LEC, définit intercommunalité comme l'échelon pertinent pour coordonner la politique d'**attribution** des logements sociaux (critères d'accès) et de **peuplement** (mixité sociale).
- Le Président de REDON Agglomération et le Sous-Préfet de Redon co-président de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) qui regroupe, outre les services de chacun, les communes, les bailleurs sociaux, les réservataires et les autres organismes engagés dans la politique locale du logement social. Leur feuille de route est de :
 - clarifier les **critères** d'attribution des logements en tenant compte des enjeux des différents réservataires ;
 - formaliser les **process** existants d'inscription dans les fichiers départementaux de la demande locative sociale et garantir l'**équité** de traitement des demandeurs ;
 - expliciter les **équilibres** de peuplement sur le territoire entre les centralités et les périphéries, en fonction des problématiques sociales, de la proximité des services.
- La CIL a vocation à produire et faire vivre deux documents cadres explicitant la stratégie intercommunale pour répondre à ces enjeux :
 - Le **document cadre des orientations stratégiques en matière d'attributions** de logements sociaux et de peuplement. Il pose un diagnostic partagé par les parties prenantes, cible les enjeux, définit des objectifs et une stratégie pour les atteindre.
 - Le **plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs** (PPGDID) définit des règles communes en matière d'information des demandeurs de logement social et de traitement de leur demande.
- Ces deux documents cadres serviront ensuite de base pour contractualiser avec les parties prenantes
 - Le document cadre des orientations stratégiques en matière d'attributions de logements sociaux et de peuplement est traduit opérationnellement par la **convention intercommunale d'attribution**
 - Le plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs définit des règles est traduit opérationnellement par :
 - La **convention sur le service d'accueil et d'attribution**
 - La **convention sur le dispositif de gestion partagée**
- La CIL servira également de cadre de concertation et de pilotage collectif de l'ensemble des actions en faveur du logement social réalisées sur le territoire par ses membres.

Orientation/axe

- Orientation 1 : Renforcer l'équilibre social et territorial et diversifier l'offre de logements
 - Axe 5 : mise en place d'une politique communautaire d'accès au logement social, de la gestion de la demande et d'attribution

Objectif(s)

Le Président de REDON Agglomération et le Sous-Préfet de Redon installeront la Conférence Intercommunale du Logement dès que le programme local de l'habitat sera exécutoire.

- Pendant un an avec comme point de départ le diagnostic du programme local de l'habitat, les membres de la CIL travailleront en alternant les groupes thématiques et les plénières, pour aboutir à un diagnostic partagé et aux deux documents cadres.

Modalités

- Un règlement intérieur de la CIL précisera ses modalités de fonctionnement.
- Les groupes de travail sont :
 - **La Gestion de la demande locative et information des demandeurs**
Sujets abordés : délais d'attente, répartition et accueil des demandeurs, gestion partagée des demandes, concertation, accompagnement, ordonnancement de la demande, limitation des refus, représentation en commissions d'attribution locative...
Il faut partir de ce qui existe déjà sur le territoire, dans les communes, et ne pas remplacer des services qui fonctionnent. REDON Agglomération va accompagner ces services vers une gestion unifiée sur l'ensemble du territoire communautaire.
 - **L'Attribution du parc social au regard des objectifs de mixité et d'équilibre territorial**
Sujets abordés : occupation sociale du parc, répartition territoriale des problématiques sociales, rééquilibrage, politique de loyers, critères d'attribution, cotation, mobilité entrante, sortante et à l'intérieur du parc public, mutations...
L'analyse de la demande et de l'occupation du parc public montre une rigidification des parcours résidentiels. Il est difficile d'accéder au logement social, il est également difficile d'en sortir, soit parce que le demandeur n'a pas les moyens de se reloger dans le parc privé, soit parce que celui-ci ne lui offre pas de possibilité.
 - **L'Analyse de l'offre de logement**
Sujets abordés : répartition de l'offre, volume de production, niveau des loyers, typologies de logements, adaptation du logement...
Le travail de la CIL s'articulera avec les différentes stratégies des acteurs locaux du logement social. Elle est un espace d'alignement et de coordination de ces stratégies, pour répondre aux enjeux identifiés ensemble.

Ces groupes intégreront dans leur réflexion la gestion des relogements pour habitat insalubre ou dégradé, les publics définis par les trois plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, les quartiers sensibles dont l'ex quartier politique de la ville.

La CIL pourra redéfinir ces groupes et leur périmètre autant que de besoin.

Pilotage

Redon Agglomération

Partenaire(s) à associer

Membres de la conférence intercommunale du logement et les DDETS (Directions Départementales de l'Emploi, du Travail et des Solidarités) 35, 56 et 44

Moyens humains, financiers et calendrier de réalisation

	<i>Financements engagés par Redon Agglomération</i>						
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Budget							
Calendrier							

Moyens humains :

Le chargé de mission Habitat service habitat dédié au parc public réalisera les missions suivantes :

- la conception et la mise en œuvre du dispositif
- l'accompagnement des communes membres en amont des demandes de financement
- l'instruction des demandes de financement
- et le suivi administratif et financier de l'action et évaluation

Indicateurs d'évaluation

- Evolution du délai moyen d'attente en mois
- Pourcentage de ménages prioritaires relogés par réservataire dans l'EPCI
- Pourcentage de demandeurs en délai anormalement long

ACTION 9. SOUTENIR DES PROJETS INNOVANTS POUR DE N SOLUTIONS D'HABITAT

Contexte

Dans un contexte de limitation de la production de constructions neuves sur les surfaces non artificialisées (*réduction de surfaces à urbaniser, priorité à la remobilisation du parc vacant, au renouvellement urbain et à la revitalisation des centres-bourgs*), Redon Agglomération lance un appel aux porteurs de projets afin d'encourager le développement de programmes de logements innovants, attractifs, adaptés aux nouveaux besoins et nouveaux modes de vie.

Il a aussi pour ambition de soutenir de nouveaux modes de faire dans la production des logements. Les projets doivent répondre aux enjeux de la politique locale de l'habitat.

Il s'agit pour Redon Agglomération d'apporter de la souplesse et de l'adaptabilité dans son intervention en matière d'habitat.

Orientations

- ✓ Renforcer l'équilibre social et territorial et diversifier l'offre de logements

Objectif(s)

- valoriser les opérations innovantes, des solutions techniques ou architecturales et des modes de faire pour créer des logements faciles et agréables à habiter pour tous, adaptés aux évolutions constatées des modes de vie et aux défis d'une ville sobre, résiliente, inclusive et productive.
- Encourager les porteurs de projets à repenser le logement et à renouveler les modalités de sa production pour trouver, par l'architecture, un équilibre entre répondre aux problématiques de la transition écologique, les coûts maîtrisés, l'inscription territoriale et la qualité d'usage.
- répondre aux besoins et enjeux identifiés localement (diversification de l'offre, développer l'offre locative, logements de qualité, prioriser le renouvellement urbain, ...)

Modalités

- cette action se matérialisera sous forme d'appel à projets
- la sélection des candidatures sera réalisée sur la base d'une grille d'analyse analysant :
 - ✓ la dimension **sociale** : public visé, mixité, qualité et pérennité du projet social ;
 - ✓ la dimension **territoriale** : adéquation avec les besoins et attentes du territoire communautaire, intégration et articulation partenariale, degré d'urgence du besoin auquel il répond ;
 - ✓ la dimension **environnementale** : qualité environnementale et limitation de l'empreinte environnementale du projet à toutes ses phases, insertion du projet dans son environnement, qualité du cadre de vie, sobriété foncière ;
 - ✓ La dimension **innovation/expérimentation** : caractère innovant ou expérimental du projet, transposabilité du projet.

La sélection des candidatures sera soumise pour avis à la commission Habitat et Urbanisme opérationnel et c'est le Conseil Communautaire qui accordera ou non le soutien financier.

- aide forfaitaire de 20 000 € par candidature sélectionnée
- bénéficiaires : ouvert à tout maître d'ouvrage (collectivité, opérateur public ou privé, association, ...)

Pilotage

Redon Agglomération

Partenaire(s) à associer

Le soutien de Redon Agglomération pourra être en complément des financeurs liés au dispositif action cœur de ville et petite ville de demain et d'appel à projets ou appel à manifestation d'intérêt départemental, régional ou national.

Moyens humains et financiers et calendrier de réalisation

	<i>Financements engagés par Redon Agglomération</i>						
	<i>2024</i>	<i>2025</i>	<i>2026</i>	<i>2027</i>	<i>2028</i>	<i>2029</i>	<i>2030</i>
Budget	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	
calendrier							

Moyens humains :

La Responsable du service Habitat assurera les missions suivantes :

- la rédaction du cahier des charges
- la réception des candidatures et l'organisation de la sélection (analyse des candidatures, organisation d'un jury et notification)
- et le suivi administratif et financier de l'action et évaluation

Indicateurs d'évaluation

- ✓ nombre de candidatures ;
- ✓ évaluation de la qualité des projets accompagnés (dimension sociale, territoriale, environnementale et caractère innovant).

ACTION 10. MISE EN PLACE DU REFERENTIEL FONCIER ET B PROGRAMME D'ACTIONS FONCIERES INTERCOMMUNAL

Contexte

Dans un contexte de limitation de la production de constructions neuves (réduction de surfaces à urbaniser, la priorité au renouvellement urbain et revitalisation des centres-bourgs), Redon Agglomération doit identifier le foncier bâti et non bâti potentiellement mobilisable avant de pouvoir élaborer une stratégie foncière intercommunale.

Cette prospection et la réflexion menées autour de chaque gisement participera à une consommation responsable du foncier.

Orientation/axe

- ✓ Orientation 2 : rechercher la sobriété foncière
 - Axe 1 : identifier le foncier disponible et formaliser une stratégie foncière intercommunale

Objectif(s)

- connaître le potentiel foncier de chaque commune afin de favoriser la production de logements par des opérations de renouvellement urbain ; ce travail permettra de réduire la consommation foncière et contribuera à la mise en œuvre du ZAN.
- organiser la capacité d'accueil et le développement du territoire communautaire en répondant aux objectifs de production du PLH ;

Modalités

La production de logements par des opérations de renouvellement urbain s'opère de plusieurs manières :

- réhabilitation et réaffectation du bâti vacant ;
- démolition et reconstruction ;
- valorisation de poches d'urbanisation, en procédant des surélévations par exemple ;
- requalification de friches urbaines ;
- densification en mobilisant des parcelles non bâties de l'enveloppe urbaine (dents creuses);
- division de parcelles déjà bâties au sein de l'enveloppe urbaine permettant une densification douce.

Afin de développer ces opérations de renouvellement urbain, il faut établir une politique foncière intercommunale en 5 phases :

1. repérer les gisements bâtis ou non bâtis ;
2. qualifier les gisements (description des caractéristiques principales, dureté foncière, coûts, ...)
3. identifier des priorités d'intervention publique et définir les outils pour leur évolution
4. définir les modalités d'intervention des partenaires pour la mobilisation et l'aménagement du foncier.
5. veille foncière

Cette identification de ce potentiel foncier et l'élaboration d'une stratégie foncière intercommunale seront réalisées dans le cadre du PLH et également dans le cadre de la révision du SCoT et l'élaboration du PLUI.

Pilotage

Redon Agglomération en tant que pilote et les communes comme partenaires. Un travail conjoint entre les services communaux et intercommunaux apparaît indispensable au succès du référentiel foncier et du programme d'actions foncières.

Partenaire(s) à associer

Etat, EPF, service SIG de l'agence d'attractivité

➤ Moyens humains, financiers et calendrier de réalisation

	<i>Financements engagés par Redon Agglomération</i>						
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
ETP	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2
Budget		40 000 €	40 000 €				
calendrier							

Moyens humains :

La Responsable du service Habitat assurera les missions suivantes :

- la participation au groupe de travail qui sera constitué au niveau de la Direction Aménagement pour un travail en transversalité entre la mise en œuvre du 2^{ème} PLH, la révision du SCoT et la mise en place du PLUI.
- le suivi de l'étude et du plan d'actions foncières
- et la mise en place d'un outil de suivi de ce référentiel (actualisation régulière) et veille foncière

Indicateurs d'évaluation :

- réalisation du référentiel foncier ;
- mise en place d'un tableau de bord de recueil et de suivi du gisement et de la stratégie retenue ;
- mobilisation d'outils d'anticipation foncière ;

ACTION 11. FAVORISER DES PRATIQUES VERTUEUSES DE D**Contexte**

Dans un contexte de limitation de la production de constructions neuves (réduction de surfaces à urbaniser, la priorité à la remobilisation du parc vacant, au renouvellement urbain et à la revitalisation des centres-bourgs), Redon Agglomération lance une démarche expérimentale désignée la démarche « BIMBY ».

Orientations/axe

- ✓ Orientation 1 : rechercher la sobriété foncière
 - Axe 2 : intervenir sur le tissu urbain existant, favoriser la densification et la requalification urbaine, retravailler les formes urbaines

Objectif(s)

- lutter efficacement contre l'étalement urbain
- densifier en douceur des tissus d'habitat individuel dans le respect de l'architecture et du paysage
- développer une production de logements abordables
- optimisation des équipements publics

Modalités

Accompagnement des propriétaires dans leur projet de division parcellaire par un bureau d'études qui proposera une équipe pluridisciplinaire (réalisation d'entretiens individuels et synthèse des projets). Il aura également en charge l'animation des réunions publiques. Le plan de communication sera réalisé en concertation avec Redon Agglomération.

Cette action sera à coordonner avec les partenaires présents à la Maison de l'Habitat et des futurs partenaires (CAU et CAUE), le service mutualisé d'instruction des autorisation d'urbanisme et le service urbanisme de la ville de Redon pour soutenir des projets qualitatifs.

Pilotage

Redon Agglomération

Partenaire(s) à associer

Etat et les collectivités territoriales

Moyens humains, financiers et calendrier de réalisation

	<i>Financements engagés par Redon Agglomération</i>						
	<i>2024</i>	<i>2025</i>	<i>2026</i>	<i>2027</i>	<i>2028</i>	<i>2029</i>	<i>2030</i>
budget			30 000 €	30 000 €	30 000 €		
calendrier							

Moyens humains :

La Responsable du service Habitat assurera les missions suivantes :

- la rédaction du cahier des charges
- la co-réalisation du plan de communication
- et le suivi administratif et financier de l'action et évaluation

Envoyé en préfecture le 23/02/2024

Reçu en préfecture le 23/02/2024

Publié le

ID : 035-243500741-20240219-CC_2024_11-DE

Indicateurs d'évaluation

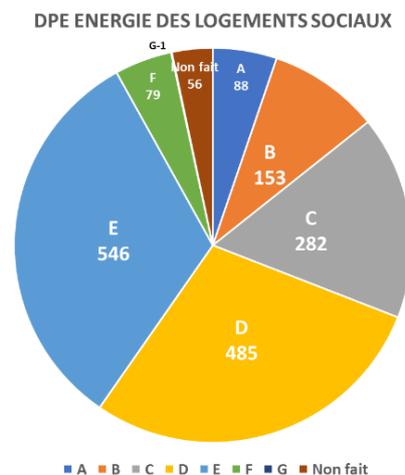
- ✓ nombre de divisions parcellaires réalisées par an
- ✓ nombre de logements créés en renouvellement urbain
- ✓ qualité de la densité créée.

Action 12. Soutenir la réhabilitation énergétique du parc lo**Contexte**

L'article de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs interdira à moyen terme la location des logements ne présentant pas un minimum de performance énergétique. Ils seront considérés comme indécents.

Sur les 1 690 logements sociaux présents sur REDON Agglomération (source : RPLS 2021):

- 1logement est classé G et ne pourra plus être loué à partir de 2025
- 79 logements sont classés F et ne pourront plus être loués à partir de 2028
- 546 logements sont classés E et ne pourront plus être loués à partir de 2034
- 56 logements n'ont pas été diagnostiqués



C'est donc 37 % du parc public qui posera un problème à échéance de 10 ans, si rien n'est fait.

Orientation/axe

- Orientation 3 : reconquête du parc existant
 - Axe 1 : améliorer la performance énergétique des logements du parc privé et du parc public.

Objectif(s)

- REDON Agglomération veut accompagner les bailleurs sociaux dans la réhabilitation de 22 logements par an, classés en catégorie E à G, s'ils atteignent la catégorie C après travaux.
- Le bailleur s'engage à ne pas les vendre pendant les dix années qui suivent leur réhabilitation, et à ne pas répercuter le prix de ses travaux dans le loyer au point qu'il n'y aurait plus de gain significatif pour le locataire en termes d'économies d'énergie.
- L'aide de REDON Agglomération sera de 2 500 € par logement. Cette aide sera majorée à 5 000 € si elle concerne un logement PLAI et classé en F ou G.

Le bénéficiaire de l'aide s'engage à la rembourser s'il vend le logement dans les dix ans qui suivent la livraison des travaux.

Cependant, s'il s'agit d'une rénovation dans le but de vendre le logement, une aide forfaitaire de 1 000 € pourra être accordée. Ce logement classé en catégorie E à G, devra atteindre la catégorie C après travaux.

Modalités

- Un règlement de l'action détaillera les modalités de sa mise en œuvre.

Pilotage

Redon Agglomération

Partenaire(s) associés

Départements et services de l'Etat

Moyens humains, financiers et calendrier de réalisation

	<i>Financements engagés par Redon Agglomération</i>						
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Budget	18 350 €	55 000 €	55 000 €	55 000 €	55 000 €	55 000 €	36 650 €
Calendrier							

Moyens humains :

Le chargé de mission dédié au parc public assurera les missions suivantes :

- Conception et mise en œuvre du dispositif
- Instruction des demandes de financement
- Suivi administratif et financier de l'action et évaluation

Indicateurs d'évaluation

- Nombre de logements rénovés, gains énergétiques
- Evolution de la performance globale du parc
- Nombre de logements démolis

Contexte

Un parc de logement existant ancien déjà inscrit dans une dynamique de réhabilitation :

- 2016-2022 : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) mise en place sur le territoire communautaire avec un volet Renouvellement Urbain sur le cœur de ville de Redon (2016-2021)
- 2022-2023 : lancement d'une étude pré-opérationnelle dans le but de définir le ou les dispositif(s) le(s) plus adapté(s) au besoin des ménages du territoire en termes de travaux au sein des logements existants.

Chiffres clés à l'échelle du territoire communautaire :

- revenus médians : 20 460 € à l'échelle du territoire communautaire
- 44,7 % de propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'Anah dont 65% de propriétaires occupants très modestes.
- 19% ménages considérés en situation de précarité énergétique soit 5 340 ménages
- 10% de la population est âgée de plus de 75ans
- 61% des logements construits avant 1975.

Orientations

- Orientation 1 : Poursuivre la reconquête du parc existant
 - Axe 1 : améliorer la performance énergétique des logements du parc privé et du parc public

Objectif(s)

- Améliorer la qualité du parc de logements privés existants
- Accompagner les ménages s'engageant dans une démarche de travaux au sein de leur logement : accompagnement administratif, technique et financier
- Traiter les problématiques du parc existant : précarité énergétique, maintien à domicile ou le traitement de l'habitat dégradé
- Remettre sur le marché des logements de qualité répondant à des besoins actuels

Le dispositif opérationnel cible les ménages les plus modestes (*répondant aux revenus de l'Anah : modestes et très modestes*).

Un travail transversal est mené avec le Service Eau et Assainissement et le Service Habitat de Redon Agglomération et les délégataires locaux de l'Anah pour la mise en place d'une subvention pour les propriétaires modestes et très modestes afin de les inciter à rénover leur assainissement non collectif défaillant.

Une majoration de l'aide communautaire est demandée aux 3 délégataires locaux de l'anah afin de mieux soutenir ces ménages qui en ont le plus besoin et participer ensemble à la rénovation globale du parc privé.

Modalités

- L'étude pré-opérationnelle en cours (2022-2023) préconisera :
 - Le choix du ou des dispositif(s) opérationnel(s) retenus pour traiter les problématiques (précarité énergétique, maintien à domicile, ...)
 - Les modalités de suivi-animation : prestataire extérieur ou en régie :
Actions du suivi-animation : rôle d'animation, de suivi de projet, d'accueil du public et d'accompagnement technique et social et d'expertise. L'équipe de suivi-animation sera l'interlocuteur privilégié des propriétaires et assistera la collectivité, maître d'ouvrage.

- Chaque opération nécessite la mise en place d'équipes spécialisées et les missions devront être clairement définies au préalable (information, communication, repérage, diagnostics, assistance technique et administratives, conseils juridiques et financiers, ...)
- Rédaction d'une convention suivi animation propre au dispositif opérationnel
- Rédaction d'un cahier des charges

Pilotage

REDON Agglomération

Partenaires associés

- Agence Nationale de l'Habitat (Anah) : délégations locales de l'Anah
 - o 35 : Département d'Ille-et-Vilaine
 - o 44 : Département de la Loire-Atlantique
 - o 56 : DDTM du Morbihan

Moyens humains et financiers

	<i>Financements engagés par Redon Agglomération</i>						
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Budget	77 000 €	430 000€	430 000€	430 000€	430 000€	353 000€	
Calendrier							

Le budget alloué à l'action comprend le suivi-animation et les aides aux travaux.

Moyens humains :

Le suivi-animation du dispositif opérationnel sera confié à un opérateur.

La chargée de mission Habitat dédiée au parc privé assurera les missions suivantes :

- le suivi du dispositif (contrôle du travail réalisé par l'opérateur, vérifier l'avancement du dispositif, ...);
- et l'instruction des dossiers dans le cadre des aides propres à REDON Agglomération

Indicateurs d'évaluation

- Nombre de dossiers réalisés dans le cadre du dispositif et en diffus
- Répartition par profil de ménage : propriétaires occupants ou bailleurs et par revenus, ...
- Répartition par nature de travaux : économies d'énergie, adaptation du logement ou résorption de l'habitat dégradé
- Montant TTC des travaux engagés
- Montant des subventions engagées par l'ensemble des financeurs : Anah, REDON Agglomération, Départements...
- Nombre de dossiers réalisés dans le cadre de dispositifs départementaux spécifiques : PIG, MOUS...

Action 14. Sauvegarder et valoriser le patrimoine bâti traditionnel la préservation de l'identité du territoire

Contexte

Le patrimoine bâti ancien des communes de Redon agglomération constitue un capital identitaire à préserver. Certains bâtiments sont habitables ou peuvent l'être grâce à la réalisation de certains travaux.

Orientation/axe

- Orientation 3 : poursuivre la reconquête du parc existant
 - Axe 2 : lutter contre les logements dégradés, insalubres ou indignes.

Objectif(s)

- Réhabiliter des logements de caractère permettant de préserver l'identité architecturale et paysagère de Redon Agglomération.

Modalités

Grâce au partenariat avec les Fondations du Patrimoine de Bretagne et des Pays de Loire, il s'agira :

- ✓ d'encourager les propriétaires à conserver l'architecture traditionnelle et typique non protégée au titre des monuments historiques, qui caractérise le territoire communautaire en délivrant des conseils techniques et une aide financière aux propriétaires pour des travaux de réhabilitation labellisés par la Fondation du Patrimoine.
- ✓ de mettre œuvre des actions de communication autour du patrimoine bâti local

Biens et travaux éligibles :

- ✓ les immeubles habitables les plus caractéristiques du patrimoine rural (maisons typiques, fermes, fermettes, granges, ...) et être visibles depuis la voie publique.
- ✓ les travaux concernant les éléments bâtis extérieurs (toitures, façades, huisseries) permettant de sauvegarder le bâtiment dans ces caractéristiques d'origine. Ils doivent recevoir l'avis favorable du service territorial de l'architecture et du patrimoine bâti.

L'aide se déclinera ensuite de la façon suivante :

- ✓ pour les propriétaires assujettis à l'impôt sur le revenu :
déduction des travaux du revenu global imposable. Les propriétaires disposent de 5 ans pour effectuer les travaux et déduire chaque année de leur revenu imposable les travaux payés au titre de cette même année.
- ✓ pour les propriétaires non assujettis à l'impôt sur le revenu ou acquittant un impôt sur le revenu inférieur à 1300 € :
obtention d'un label non fiscal, accompagné d'une subvention, s'ils remplissent les conditions d'éligibilités décrites précédemment.

La sélection et l'instruction des dossiers pour l'obtention du label est assurée par les fondations du Patrimoine. Le service Habitat de Redon Agglomération présentera, pour avis, les candidatures à la commission Habitat et Urbanisme et une délibération en Conseil Communautaire sera prise pour valider l'octroi de la subvention aux propriétaires concernés.

☞ : L'ensemble des modalités de mise en œuvre sera précisément défini dans la future convention de partenariat.

Pilotage

Redon Agglomération

Partenaire(s) associés

Fondations du Patrimoine Bretagne et Pays de la Loire

Moyens humains et financiers et calendrier de réalisation

	<i>Financements engagés par Redon Agglomération</i>						
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Budget adhésion	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	
versement aide aux travaux	1 300 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	2 700 €
calendrier							

Moyens humains :

La Responsable du service Habitat assurera les missions suivantes :

- la transmission des contacts identifiés à l'accueil de la Maison de l'Habitat et lors des rendez-vous avec la conseillère info énergie aux bénévoles des fondations ;
- le suivi administratif et financier de l'action
- l'évaluation de cette action

Indicateurs d'évaluation

- ✓ nombre de labels octroyés
- ✓ nombre de logements de caractère restaurés et remis sur le marché

Action 15. Accompagnement des élus pour l'application du p

Contexte

Définitions de l'habitat indigne

Loi du 25 mars 2009 (MLLE) – article 84

« Constituent un habitat indigne les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres à cet usage, ainsi que les logements dont l'état ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé ».

Art. L.511-2 du CCH

« La police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations a pour objet de protéger la sécurité et la santé des personnes (occupants et tiers) en remédiant aux situations suivantes... »

Le Maire et ses Pouvoirs de Police

Dans le domaine de l'Habitat Indigne, le Maire doit mettre en application certains dispositifs réglementaires et incitatifs dans le cadre de ses Pouvoirs de Police du Maire :

- Police générale du maire : SALUBRITE GENERALE

Manquement aux règles d'hygiène et normes d'habitabilité fixées par le Règlement Sanitaire Départementale (RSD) pris en application du Code de la Santé Publique
Art L1421-4 du Code de la Santé Publique

- Police Spéciale du Maire : SECURITE

Mise en sécurité (ex-péril) et équipements communs dans les immeubles collectifs à usage principal d'habitation
Art L511-2 1° à 3° du Code de la Santé Publique

HABITAT INDÉCENT

Compétence : DROIT PRIVÉ

Défaut de confort ou d'utilisation normale des équipements. elle se base sur le décret de décence

Surface de logement minime, risques pour la santé ou la sécurité du locataire, présence d'animaux nuisibles ou de parasites, performance énergétique élevée équipements défectueux...

HABITAT INDIGNE

Compétence : MAIRE

Défaut des restatons minimales définies dans le Règlement Sanitaire Départemental (RSD)

Présence d'humidité, défaut de ventilation, présence de nuisibles, présence excessive d'animaux domestiques...

INSALUBRITÉ

Compétence : PRÉFET

Intervention d'un arrêté préfectoral mettant en demeure le propriétaire de réaliser les travaux nécessaires à la sortie de l'état d'insalubrité dans un délai précis

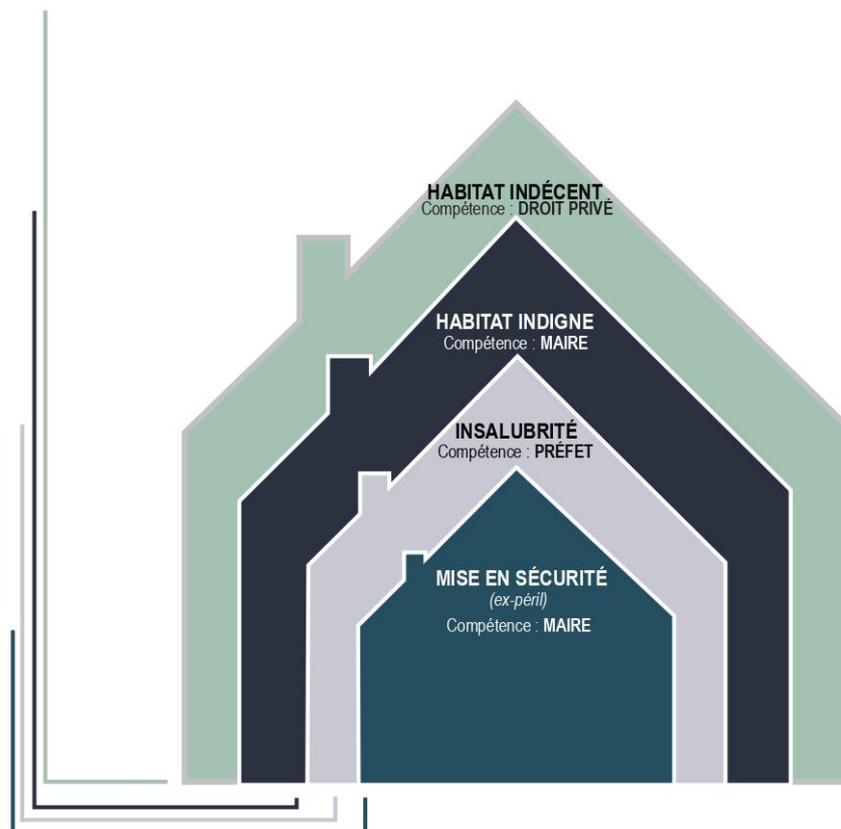
Accumulation de désordres importants dans le logement mettant en danger la santé des occupants (humidité, infiltration, défaut de ventilation, ouvrants défectueux...)

MISE EN SÉCURITÉ (ex-péril)

Compétence : MAIRE

Concerne des ouvrages qui par leur ruine compromettent la sécurité des occupants et/ou des usagers du domaine public

Risque d'effondrement des plafonds, escaliers, planchers et/ou balcons, risque de rupture d'un mur de soutènement, risque d'effondrement d'une cheminée, mauvais état des charpente et toitures



Chiffres clés - données territoriales :

En 2017, le parc privé potentiellement indigne (PPPI) présent sur le territoire de REDON Agglomération représente 6,9 % des résidences principales soit 1 942 logements et concerne 3 367 personnes.

Le taux du PPPI de Redon Agglomération est supérieur aux 3 taux départementaux : Ille et Vilaine : 3.3% ; Loire-Atlantique : 3.3% et le Morbihan : 4.1%.

Orientation/axe

- Orientation 3 : poursuivre la reconquête du parc existant
 - Axe 2 : lutter contre les logements dégradés, insalubres ou indignes

Objectif(s)

- accompagner et outiller les Maires dans le cadre de leur application de leurs pouvoirs de police ;
- lutter contre l'habitat indigne : repérage, outils et traitement ;
- mise en place d'un réseau partenarial avec les acteurs en charge de la lutte contre l'habitat indigne

Modalités

- Action réalisée par le service Habitat
- Plan d'actions :
 - action n°1 : mettre en place des actions d'information et de communication régulières et concertées sur la lutte contre l'habitat indigne
 - action n°2 : conforter le traitement des situations d'habitat indigne
 - action n°3 : repérer, connaître et accompagner les situations d'habitat indigne
 - action n°4 : se doter, s'approprier les outils de signalements, d'observatoire et de suivi

Pilotage

REDON Agglomération

Partenaires associés

- Référents habitat indigne par département :
 - 35 : DDTM d'Ille-et-Vilaine
 - 44 : DDTM de la Loire-Atlantique
 - 56 : DDTM du Morbihan
- Agences Départementales d'Information sur le Logement (ADIL)
- Agences Régionale de Santé (ARS)

Moyens humains et financiers

	<i>Financements engagés par Redon Agglomération</i>						
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Budget							

Moyens humains :

La chargée de mission Habitat dédiée au parc privés aura comme mission :

- de développer le réseau partenarial et territorial : repérage des ménages en précarité énergétique et/ou présentant des désordres de l'ordre de l'habitat indigne
- de suivre les signalements via la plateforme HISTOLOGE
- d'assurer la bonne prise en compte du signalement par la commune concernée
- d'accompagner la commune dans la démarche : pouvoir de police du Maire (mise en relation avec interlocuteur, transfert de courriers type...)

Indicateurs d'évaluation

- Nombre de signalements sur chaque plateforme : Histologie 44, Histologie 35
- Nombre de signalements traités dans le cadre des pouvoirs de police du Maire (par commune) : Mise en sécurité, Infraction au Règlement Sanitaire Départemental (RSD)...
- Nombre de ménages conseillés via les Conseillers France Rénov' de la Maison de l'Habitat (Conseiller Energie et Adil) suite à un signalement via la plateforme Histologie
- Nombre de dossiers « habitat indigne » réalisés dans le cadre de dispositifs opérationnels : OPAH, PIG insalubrité et/ou MOUS.

Action 16. Veille et accompagnement des communes avec la de lutte contre la vacance

Contexte

Redon Agglomération compte 3886 logements vacants sur un parc global estimé à 36 143 logements (INSEE 2019) soit 10,8% du parc.

Afin d'engager une politique efficace de lutte contre la vacance des logements, REDON Agglomération souhaite proposer en plus de la mise en place de la nouvelle OPAH (ou autres dispositifs opérationnels de l'Anah) (mesure incitative) outiller les communes avec la création d'un guide constitué d'un panel de références (benchmarking) et de fiches actions de mesures et d'outils mobilisables de lutte contre la vacance (mesures incitatives et coercitives).

Orientation/axe

- Orientation 3 : poursuivre la reconquête du parc existant
 - Axe 3 : favoriser la remise sur le marché des logements vacants

Objectif(s)

- offrir aux Élus un répertoire des outils de lutte contre les logements vacants
- accompagner les Élus dans la mise en place d'un de ces dispositifs

Modalités

Réaliser un benchmarking d'outils/de mesures mis en place sur d'autres territoires

Recenser, valoriser et diffuser l'ensemble des outils de lutte contre la vacance des logements aux 31 communes de REDON Agglomération

- Outils de lutte contre la vacance sous forme :
 - de mesures : incitatives, coercitives ou fiscales
 - d'outils : fonciers et de planification, d'observation

Maître d'ouvrage

Redon Agglomération

Partenaire(s)

Département du 35,44 et 56

Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL)

Collectivités repérées dans le cadre du benchmarking

Moyens humains et financiers et calendrier de réalisation

	Financements engagés par Redon Agglomération						
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Calendrier							

Moyens humains :

L'action sera réalisée par la chargée de mission Habitat dédiée au parc privé.

Indicateurs

- ✓ Recensement des actions communales ayant mis en place un ou plusieurs outils de lutte contre la vacance des logements
- ✓ Répartition des actions menées par catégorie : Mesures ou Outils
- ✓ Réalisation du guide et de ses fiches outils
- ✓ Réalisation de fiches « benchmarking »

Action 17. Soutenir les communes pour la requalification d'**Contexte**

Dans un contexte de limitation de la production de constructions neuves (réduction de surfaces à urbaniser, la priorité à la remobilisation du parc vacant, au renouvellement urbain et à la revitalisation des centres-bourgs), Redon Agglomération poursuit, comme dans le PLH1, son soutien aux communes pour la requalification des îlots urbains qui respectent le cahier des charges de l'appel à projet lancé annuellement.

Orientation/axe

- Orientation 3 : poursuivre la reconquête du parc existant
 - Axe 4 : rendre attractif les centres-villes et les centres-bourgs

Objectif(s)

- Favoriser le renouvellement urbain en profitant de la densité offerte par les centres et en faisant retrouver une intensité de vie;
- lutter contre la vacance
- favoriser la mixité sociale et des usages

Modalités

- Appel à projet annuel donnant lieu à l'attribution d'une subvention forfaitaire de 20 000 € à la commune lauréate.
- La commission « Habitat et Urbanisme opérationnel » analyse les candidatures selon les critères d'éligibilités indiqués dans le cahier des charges et émet un avis. C'est le Conseil Communautaire qui attribuera la subvention à la commune lauréate.

Pilotage

REDON Agglomération

Partenaires associés

Départements

Moyens humains et financiers

	<i>Financements engagés par Redon Agglomération</i>						
	<i>2024</i>	<i>2025</i>	<i>2026</i>	<i>2027</i>	<i>2028</i>	<i>2029</i>	<i>2030</i>
Budget							
calendrier							

Moyens humains : la responsable du service Habitat aura comme mission :

- l'actualisation du cahier des charges
- faire connaître l'action auprès de communes sur l'existence de cet appel à projet
- l'instruction des candidatures et le versement de la subvention

Indicateurs d'évaluation

- Nombre d'îlots urbain requalifiés
- Nombre de logements sortis de la vacance et de logements créés.

Action 18. Mise en place d'une rencontre annuelle avec les habitants

Contexte

Des moments forts du PLH doivent être organisés pour rassembler, échanger, communiquer et faire vivre le réseau des acteurs et la politique de l'habitat.

Orientation/axe

- Orientation 4 : consolider la gouvernance du PLH
 - Axe 1 : renforcer l'animation et rassembler les acteurs locaux autour du PLH

Objectif(s)

- Faire connaître les actions du PLH
- Faire le bilan des actions du PLH
- Echanger avec les acteurs locaux de l'habitat sur les problématiques liées à l'habitat.

Modalités

Deux temps forts :

- l'un réservé aux professionnels du logement (bailleurs sociaux, constructeurs, promoteurs, agences immobilières, notaires, EPF et DDTM)
- l'autre réservé aux élus

Pilotage

REDON Agglomération

Moyens humains et financiers

	<i>Financements engagés par Redon Agglomération</i>						
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Budget	-	-	-	-	-	-	-
calendrier							

Moyens humains : le service Habitat aura comme mission :

- l'organisation de ces temps forts.

Indicateurs d'évaluation

- nombre d'animations réalisées

Action 19. Poursuivre et enrichir l'observatoire de l'habitat observatoire du foncier

Contexte

Une politique de l'habitat renouvelée nécessite d'être suivie, animée, observée et évaluée afin de mesurer sa cohérence, son efficacité et son efficacité.

L'observatoire de l'habitat et du foncier est l'outil de connaissance et d'analyse lié à la mise en œuvre du PLH, contribue également à éclairer la collectivité sur l'état de réalisation de ce programme et sur son besoin d'adaptation à l'évolution de la situation sociale et démographique.

Orientations

- Orientation 4 : consolider la gouvernance du PLH
 - Axe 2 : poursuivre la mise en œuvre de l'observatoire et continuer l'évaluation des actions du PLH

Objectif(s)

- Suivi et actualisation des données clés du territoire et plus spécifiquement de l'habitat
- Assurer le suivi des actions du Programme Local de l'Habitat (PLH)
- Produire un bilan annuel du PLH et élaborer un bilan à mi-parcours permettant, si besoin d'ajuster les objectifs et les moyens
- Mettre en place un suivi du foncier : identification, analyse et suivi des potentiels et secteurs à enjeux, suivi de la consommation foncière.

Modalités

- Assurer le suivi des actions du PLH avec les indicateurs d'évaluation : réalisé par le service Habitat.
- Mettre en place un suivi du foncier : sera réalisé en collaboration avec les autres services de la Direction Aménagement (service SCOT et service PLUI)
- Mise à jour des indicateurs en partenariat avec l'agence d'attractivité et les services de l'Etat

Pilotage

REDON Agglomération

Partenaires

Agence d'Attractivité, Etat, DDTM, ANAH

➤ Moyens humains et financiers

	<i>ETP / Financements engagés par Redon Agglomération</i>						
	<i>2024</i>	<i>2025</i>	<i>2026</i>	<i>2027</i>	<i>2028</i>	<i>2029</i>	<i>2030</i>
Budget							
calendrier							

Moyens humains :

Appui et contribution de l'ensemble du service Habitat à l'observatoire de l'habitat selon les compétences spécifiques de chacun.

Collaboration avec les services SCoT et PLUI de la Direction Aménagement de Redon Agglomération

Indicateurs d'évaluation

- Atteinte des objectifs du PLH et bilan financier par action ;
- Répartition de la production de logements (par commune, par localisation, type de financement, produits, ...), mise en perspective avec les objectifs visés.

Action 20. Réaliser une charte graphique et éditer une « let**Contexte**

Pour le deuxième PLH, il s'agit de donner plus de visibilité sur les actions de la collectivité en matière d'habitat et de toucher plus efficacement les potentiels bénéficiaires mais aussi d'informer sur la compétence habitat.

Orientations

- Orientation 4 : consolider la gouvernance du PLH
 - Axe 3 : communiquer sur la politique de l'habitat de Redon Agglomération

Objectif(s)

- Informer les partenaires du projet intercommunal en matière d'habitat ;
- Communiquer auprès des élus, habitants, professionnels de l'habitat, investisseurs, organismes bancaires, ...
- Diffuser l'information

Modalités

- Réaliser un document de présentation synthétique du PLH 2
- Créer une charte graphique en corrélation avec la charte graphique de Redon Agglomération
- Créer une lettre de l'habitat.

Pilotage

REDON Agglomération

Partenaires**➤ Moyens humains et financiers**

	<i>ETP / Financements engagés par Redon Agglomération</i>						
	<i>2024</i>	<i>2025</i>	<i>2026</i>	<i>2027</i>	<i>2028</i>	<i>2029</i>	<i>2030</i>
Budget	15 000 €	5 000€	5 000€	5 000 €	5 000 €	5 000 €	-
calendrier							

Moyens humains :

Service Habitat en collaboration avec la Direction Communication

Action 21. Optimiser l'offre de services de la Maison de l'Habitat avec les autres services de proximité du territoire

Contexte

Afin de les accompagner, France RENOV - le service public pour mieux rénover mon habitat déployé à l'échelle nationale, offre l'opportunité aux collectivités de se doter d'un guichet unique d'informations au service des usagers de leur territoire.

La Maison de l'Habitat s'inscrit déjà dans cette dynamique nationale depuis octobre 2016 :

- un service public accessible à tous, gratuit et indépendant
- un panel de conseils personnalisés et adaptés au besoin de la population : administratifs, financiers, techniques, juridiques et fiscaux

De plus, l'Agence nationale de l'habitat (Anah) accompagne financièrement les propriétaires s'engageant dans un projet de travaux à la rénovation de l'Habitat pouvant être couplés avec des aides départementales, locales ou autres financeurs... Les guichets sont également la porte d'entrée afin d'informer sur les dispositifs financiers existants et mobilisables.

Orientation/axe

- Orientation 4 : consolider la gouvernance du Programme Local de l'Habitat.
 - Axe 4 : optimiser l'offre de services de la Maison de l'Habitat

Objectif(s)

- Offrir un parcours de qualité pour l'utilisateur : informations, conseils, orientation et accompagnement
- Adapter le Service Public selon les actualités nationales France Rénov' et la politique locale de l'habitat
- Poursuivre et étoffer le partenariat actuel
- Animations : poursuivre et innover en termes d'animations territoriales à destination du public et des professionnels du bâtiment
- Communication : actualiser la communication au regard des actualités nationales, des dispositifs d'accompagnement existant ou à venir
- Coordination avec les autres services de proximité

Modalités

- Elaboration d'une feuille de route du service public à la rénovation de l'habitat :
 - Fixe les orientations et le plan d'action pour les années à venir
 - S'adapte aux actualités nationales
 - Rédaction de fiches actions détaillées

Pilotage

Redon Agglomération

Partenaire(s) à associer

État (délégations Anah du 35,44 et du 56), Services de REDON Agglomération

Moyens humains, financiers et calendrier de réalisation

	<i>Financements engagés par Redon Agglomération</i>						
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
budget	12 500 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	12 500 €
calendrier							

Moyens humains :

- Chargée de mission Habitat – Parc Privé :
 - Veiller au bon fonctionnement du service public
 - Réseau : articulation entre les partenaires : accueil de la Maison de l'Habitat, Conseillère Énergie, conseillères ADIL, partenaires internes, partenaires externes
 - Proposer des adaptations du service public et des pistes d'amélioration :
 - Informer, conseiller, orienter, accompagner
 - Communication
 - Animation
 - ...
- Agent d'accueil de la Maison de l'Habitat : 0,5 ETP
 - Accueil physique et téléphonique du public
 - Renseignement, pré-information et orientation du public
 - Gestion administrative diverse
 - Participation au bon fonctionnement et à l'organisation de la MdH
- Conseillère info Énergie : 1 ETP
 - Faciliter le parcours de rénovation énergétique du ménage
 - Information et conseils techniques et financiers aux usagers dans le cadre de leur projet de travaux de construction, de rénovation ou d'installation d'énergies renouvelables afin de réduire leur consommation d'énergie
 - Accompagnement et aide aux ménages à élaborer un projet de rénovation performante
 - Animations : sensibiliser les ménages, les professionnels de la chaîne de rénovation et les acteurs publics locaux à la rénovation énergétique de qualité

Indicateurs

Statistiques :

- ✓ Nombre d'usagers reçus à l'accueil de la Maison de l'Habitat (*statistiques : sur place et par téléphone*)
- ✓ Nombre d'usagers renseignés par la conseillère Énergie au titre de ses missions : Informations, conseils et accompagnements
- ✓ Nombre d'usagers reçus en permanence par des prestataires extérieurs (Agence Départementale d'Information sur le Logement, AMO accompagnement dans le cadre de dispositifs...)
- ✓ Feuille de route : bilan par fiche action et des indicateurs associés

Envoyé en préfecture le 23/02/2024

Reçu en préfecture le 23/02/2024

Publié le

ID : 035-243500741-20240219-CC-2024_11-DE

ORIENT.	AXES	ACTIONS	MESURES	moyens alloués	TYPE	Fonct/ Inv	2024	2025	2026	2027	2028				
ORIENTATION 1 RENFORCER L'EQUILIBRE SOCIAL ET TERRITORIAL ET DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS	AXE 1 accompagner le développement d'une offre locative à loyer modéré avec une répartition équilibrée sur tout le territoire	ACTION 1 soutenir la production de logements locatifs sociaux (LLS)	soutenir la création de LLS réalisés dans le cadre d'opération acquisition-amélioration	service Habitat - chargé de mission parc public	nouvelle	Inv	140 000 €	140 000 €	140 000 €	140 000 €	140 000 €	140 000 €	840 000 €	sous-total par orientation 2 925 500 €	
		action intégrée à l'action 13 favoriser une offre locative à loyer modéré dans le parc privé	soutenir la création de LLS neufs	service Habitat - chargée de mission parc privé	nouvelle	Inv	45 000 €	45 000 €	45 000 €	45 000 €	45 000 €	45 000 €	270 000 €		
	AXE 2 favoriser la production de produits en accession abordable dans le neuf et dans l'existant	ACTION 2 coordonner la stratégie de vente HLM avec les bailleurs sociaux			service Habitat - chargée de mission parc privé	nouvelle									87 500 €
		ACTION 3 inciter à la production de logements en accession aidée (PSLA) et veille sur le BRS			service Habitat - chargée de mission parc public	nouvelle	Inv		17 500 €	17 500 €	17 500 €	17 500 €	17 500 €		
	AXE 3 développer une offre de logements ou d'hébergement de qualité pour les jeunes, personnes âgées et les personnes en situation de fragilité	action intégrée à l'action 1 soutenir la création de logements dédiés aux étudiants			service Habitat - chargé de mission parc public	nouvelle									340 000 €
		action intégrée à l'action 1 produire des PLAI en petite typologie	fléchés pour les personnes âgées, familles monoparentales, gens du voyage (log.adapté - cf action 9)		service Habitat - chargé de mission parc public	nouvelle									
		ACTION 4 Réaliser une cartographie de l'offre en hébergement et favoriser les parcours résidentiels vers le logement pérenne, accompagner les communes dans le développement et la gestion de l'offre en hébergement			service Habitat - responsable du service	nouvelle	Inv	40 000 €	300 000 €						
	AXE 4 développer et diversifier l'offre d'accueil et d'habitat dédiée aux gens du voyage	ACTION 5 créer un terrain soupape pour accueillir les regroupements familiaux			service Habitat - responsable du service	nouvelle			250 000 €			250 000 €			500 000 €
		ACTION 6 créer des terrains familiaux locatifs (TFL)	objectif de 5 TFL dans le SDAHGDV		service Habitat - responsable du service	nouvelle	Fonct	7 000 €	7 000 €	7 000 €	7 000 €	7 000 €	7 000 €		42 000 €
		ACTION 7 animation sociale, entretien et gestion des terrains d'accueil dédiés aux gens du voyage			service Habitat - responsable du service	poursuite	Fonct	115 000 €	115 000 €	115 000 €	115 000 €	115 000 €	115 000 €		690 000 €
	AXE 5 mise en place d'une politique communautaire d'accès au logement social, de la gestion de la demande et d'attribution	ACTION 8 mise en place de la conférence intercommunale du logement et faire vivre la gouvernance			service Habitat - chargé de mission parc public	nouvelle	Fonct	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €		36 000 €
	AXE 6 favoriser le développement des formes d'habitat et d'hébergement innovant	ACTION 9 soutenir des projets innovants pour de nouvelles solutions d'habitat	AAP annuel		service Habitat - responsable du service	nouvelle	Inv	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €		120 000 €
ORIENTATION 2 RECHERCHER LA SOBRIETE FONCIERE	AXE 1 identifier le foncier disponible et formaliser une stratégie foncière intercommunale	ACTION 10 mettre en place un référentiel foncier et élaboration d'un plan d'action foncière intercommunal		service Habitat - responsable du service	nouvelle	Inv		40 000 €	40 000 €				80 000 €		
	AXE2 Intervenir sur le tissu urbain existant, favoriser la densification et la requalification urbaine, retravailler les formes urbaines	action intégrée à l'action 1 inciter à la construction de logements sociaux sur des friches ou dents-creuses en centre bourg avec des critères énergétiques forts		service Habitat - responsable du service	nouvelle								0 €		
ORIENTATION 3 POURSUIVRE LA RECONQUETE DU PARC EXISTANT	AXE 1 Améliorer la performance énergétique des logements du parc privé et du parc public	ACTION 12 soutenir la réhabilitation énergétique du parc locatif social		service Habitat - chargé de mission parc public	poursuite	Inv	55 000 €	55 000 €	55 000 €	55 000 €	55 000 €	55 000 €	330 000 €		
		ACTION 13 OPAH communautaire		service Habitat - chargée de mission parc privé	poursuite	Inv et Fonct	430 000 €	430 000 €	430 000 €	430 000 €	430 000 €		2 150 000 €		
	AXE 2 lutter contre les logements dégradés, insalubres ou indignes	action intégrée à l'action 13 mise en œuvre dans l'OPAH - cf action 18			service Habitat - responsable du service	nouvelle									
		ACTION 14 sauvegarder et valoriser le patrimoine bâti traditionnel habitable pour la préservation de l'identité du territoire	adhésion (Fonct) versement aides aux travaux (I)		service Habitat - responsable du service	poursuite	Fonct	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	6 000 €	
	AXE 3 favoriser la remise sur le marché des logements vacants	ACTION 15 accompagnement des élus pour l'application du pouvoir de police			service Habitat - chargée de mission parc privé	nouvelle								24 000 €	
AXE 4 rendre attractif les centres-villes et les centres-bourgs	ACTION 16 veille et accompagnement des communes avec la mise en place des outils de lutte contre la vacance			service Habitat - chargée de mission parc privé	nouvelle										
ORIENTATION 4 CONSOLIDER LA GOUVERNANCE DU PLH	AXE 1 renforcer l'animation et rassembler les acteurs locaux autour du PLH	ACTION 17 aider financièrement les communes pour la requalification d'ilot urbain		service Habitat - responsable du service	poursuite	Inv	40 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €	240 000 €		
		ACTION 18 mise en place d'une rencontre annuelle avec les acteurs locaux de l'habitat et animation annuelle de la Conférence Intercommunale du Logement.		service Habitat	nouvelle										
	AXE 2 poursuivre la mise en oeuvre de l'observatoire et continuer l'évaluation des actions du PLH	ACTION 19 poursuivre et enrichir un observatoire de l'habitat et créer un observatoire du foncier			service Habitat	nouvelle	Fonct							0 €	
	AXE 3 communiquer sur la politique de l'habitat de Redon Agglomération	ACTION 20 réaliser une charte graphique et éditer une « Lettre de l'habitat			service Habitat	nouvelle	Inv et Fonct	7 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	32 000 €	
AXE 4 développer l'offre de services de la Maison de l'Habitat	ACTION 21 étendre, optimiser l'offre de services de la Maison de l'Habitat et coordonner avec les autres services de proximité du territoire			service Habitat - chargée de mission parc privé	nouvelle	Fonct	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	150 000 €		

Equipe dédiée à la mise en oeuvre du PLH (3,85 ETP) 1 responsable du service Habitat (0,80 ETP)- 1 chargé de mission Habitat parc privé - 1 chargé de mission Habitat parc public - 1 chargé d'accueil Maison de l'Habitat (0,5 ETP) et un conseiller info énergie

935 000 € 1 250 500 € 1 230 500 € 940 500 € 1 190 500 € 480 500 € 6 022 500 €