

3^{ème} PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
(2022-2028)



Bilan 2^{ème} année du PLH3
Actions et réalisations 2023

2023 : un maintien du nombre de logements autorisés malgré une chute de la commercialisation

La cause majeure de la crise actuelle est la hausse rapide et importante des taux directeurs de la BCE, afin de lutter contre l'inflation. La production de crédit immobilier a ainsi largement chuté en 2023, au niveau national, de près de 40% sur 12 mois, entre l'année 2021 et la période allant de décembre 2022 à novembre 2023, du fait d'une part d'une moindre demande liée à l'augmentation du coût du crédit, et d'autre part d'un durcissement des critères de distribution par les banques. Les transactions immobilières ont dès lors connu un recul important, dans l'ancien comme dans le neuf, les banques restreignant leur activité de crédit, faute de visibilité et de rentabilité, dans un contexte de hausse continue. Sur RAFCOM, les communes et les promoteurs immobiliers sont les plus pénalisés par ce retournement de marché où l'on constate un paradoxe entre un maintien du nombre de logements autorisés et une chute de la commercialisation.

Il semble que le cycle de relèvement drastique des taux touche à sa fin. Toutefois, on peut regretter un recentrage du PTZ, dans le neuf, uniquement sur les zones tendues, pour de l'habitat collectif. Le facteur déterminant pour la dynamique des transactions immobilières, en 2024, sera la compatibilité entre le prix des logements et le pouvoir d'achat immobilier des ménages.

Sur la rénovation, une dynamique de fond s'observe sur RAFCOM, en faveur de l'habitat ancien. Cette dynamique est bien sûr portée par MaPrimeRénov' tant au niveau énergétique, évitant l'émission de CO2 et compensant la surenchère des énergies, que sur l'adaptation des logements pour permettre à tous de bien vieillir chez soi, dans un logement sécurisé. Par ailleurs, les investisseurs et bailleurs privés ont saisi l'opportunité du doublement du déficit foncier et l'obligation des sorties des passoires thermiques pour engager des travaux lourds de rénovation énergétique.

Daniel BORDIER,

Vice-Président à l'Habitat

AXE 1 Maîtriser le foncier, pour concilier développement résidentiel et lutte contre l'artificialisation

➤ ENJEUX

- Maintenir la maîtrise du développement résidentiel
- Produire une offre de logements sobre en foncier

➤ ACTIONS parmi les principales actions lancées en 2023 sur ce thème figurent :

Action n°2 : Définir une stratégie foncière à l'échelle intercommunale

En complément du repérage des projets et des potentiels fonciers, dans le cadre de l'élaboration du PLH3, à travers le programme d'actions territorial, RAFCOM a réalisé un portrait foncier par commune pour confronter les besoins en consommation foncière à la production de logements à la réglementation du ZAN

Action n°1 : Renforcer le dialogue territorial / accompagnement des projets

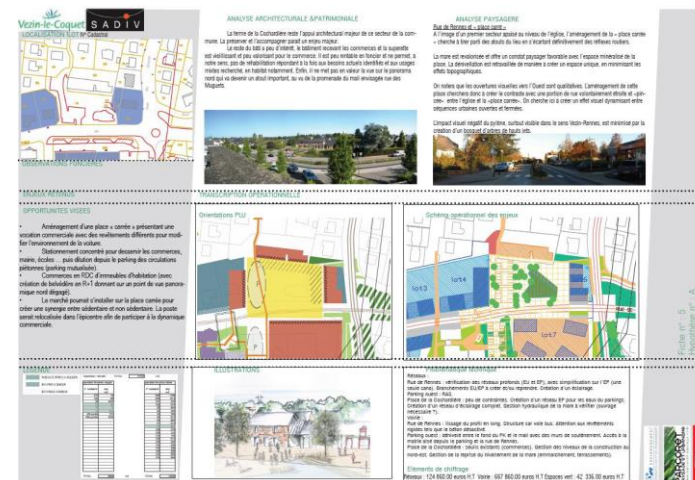
RAFCOM a décidé de soutenir techniquement et financièrement les réflexions des projets de revitalisation urbaine, participant au nouveau modèle territorial de sobriété foncière

➤ RESULTATS

En 2023, les communes de Essé et Brie ont bénéficié d'un fonds de concours communautaire pour les études pré-opérationnelles de programmation urbaine. Pour Essé, le projet porte sur la revitalisation de son centre-bourg avec une programmation de nouveaux logements dont du logement social par densification et renouvellement urbain de l'habitat ancien, reprofilage de l'espace public, renforcement de la mobilité douce, restructuration des commerces... Sur Brie, l'opération de dynamisation du centre-bourg est apportée par confortement d'un quartier, la Moustière Est, en zone de friche, en y intégrant de l'habitat collectif, un nouvel espace public, face à un nouveau lotissement et de nouvelles ramifications de mobilité en connexion à l'étang, le long de l'Isle.

FDC / aide à la revitalisation des centres-bourgs

Nombre de dossiers déposés : 2 pour un total de financement de 9.028,50€ aux communes de Essé et Brie



Portage EPF en 2023

La conjoncture actuelle (augmentation du prix des matériaux, accès à l'emprunt plus difficile...) et la trajectoire Zéro Artificialisation Nette mettent en avant l'enjeu prioritaire de la production de logements et d'activités dans des opérations de renouvellement urbain et de reconquête des friches en centralités. Dans ce contexte, l'EPF Bretagne agit de manière exclusive dans les enveloppes déjà urbanisées et constitue un outil stratégique et opérationnel de mise en oeuvre des projets au service des collectivités.

Sur l'année 2023, la commune de Retiers a ainsi bénéficié d'un portage de l'EPF sur l'opération d'acquisition par voie de préemption d'un foncier, rue du Docteur Guyot, sur une superficie de 4.358 m², avec une densité minimale de conventionnement de 30 logements/hectare, pour un taux minimal de 30% de logements locatifs sociaux.

Retiers - 22-35239-2- Rue Dr Pierre Guyot



Etat du stock foncier de l'EPF Bretagne au 31/12/2023



Portrait foncier communal dans le contexte du ZAN

Les objectifs du PLH3 en besoin en logements (extension, densification, RU) ont été inscrits dans le calendrier du ZAN, sur la période 2021-2031 afin d'évaluer la consommation foncière habitat des communes au regard du MOS (2011-2021) et de l'enveloppe disponible sur le territoire de RAFCOM. Ainsi, pour chaque commune, il a été ressorti un portrait foncier, présentant la consommation passée de 2011 à 2021 et la consommation à venir en extension sur le PLH3 (2022-2028) et des projets jusqu'à l'horizon 2031.

➤ PERSPECTIVES

Des projets de revitalisation des centralités sont en cours de maturation ou d'avancement (Thourie, Le Theil de Bretagne, Janzé...) dont des demandes d'instruction seront déposées en 2024-2025.

Par ailleurs, RAFCOM lancera, en 2024, une étude de stratégie foncière globale sols/foncier à l'échelle intercommunale pour amorcer la constitution d'un observatoire foncier dynamique.

AXE 2 Améliorer la qualité urbaine, architecturale, et environnementale pour préserver les atouts du cadre de vie

➤ ENJEUX

- Développer des formes d'habitat plus denses pour économiser le foncier, diversifier l'offre de logements et créer les conditions d'une vie animées dans les communes
- Améliorer la qualité urbaine des opérations habitat
- Améliorer la qualité des logements : encourager la production de logements neufs intégrant les principes de l'habitat durable

➤ ACTIONS

Action n°3 : Soutenir la rénovation et la restructuration du parc existant

Aides financières et conseils techniques aux travaux, projets engagés par les particuliers et communes à la réhabilitation et/ou restructuration de logements

➤ RESULTATS

Sur l'année 2023, le service Habitat de Roche aux Fées Communauté a conseillé :

- 344 ménages en faveur de la réduction des consommations d'énergies dont 74 dossiers ayant reçu un financement via la plateforme habitat RAFCOM (MPR, RAFCOM...),
- 29 ménages concernant des travaux d'adaptation des logements dont 20 dossiers ayant reçu un financement (RAFCOM, Anah...),
- 7 ménages concernant des travaux de rénovation de façades dont 7 dossiers ayant reçu un financement (RAFCOM),
- 31 ménages pour des projets de développement de l'offre locative sociale dont 7 ménages ayant reçu un financement (MPR, Anah-Loyer abordable, RAFCOM...),

La plateforme Habitat simplifie les démarches et accompagne les ménages gratuitement dans tous leurs projets de rénovation et d'accession.

Le service a permis de faciliter :

L'accompagnement pratique des ménages dans la mise en œuvre de leur projet (conception technique, montage financier, consultation des entreprises) ;

La mobilisation des professionnels et la proposition d'offres de rénovation globale ;

La mobilisation des financements notamment grâce aux aides publiques dont les dispositifs d'aides propres à Roche aux Fées communauté.

Le service a communiqué via les prestataires (ADIL35, CAU35, opérateurs Habitat, cabinets d'études, MOE-architectes) lors de permanences publiques mais aussi lors d'évènements (AG banque.s, balades thermiques) et sa plateforme numérique.

Dans l'ancien / aide à l'accession sociale à la propriété

Nombre de dossiers déposés : 2 (objectif annuel : 5) – **Objectif non atteint**

Secteur nord	-	0
Secteur intermédiaire	-	0
Secteur sud	1 (Martigné), 1 (Marcillé-Robert)	2

Roche aux Fées Communauté a soutenu 2 ménages, en accession sociale à la propriété, dans l'ancien, en 2023, pour financer des travaux d'amélioration énergétique et ainsi satisfaire aux modalités exigées en terme de sortie des passoires énergétiques. Cette aide vient s'ajouter à l'aide en accession sociale du département d'Ille-et-Vilaine. L'objectif communautaire de 5 logements d'aide communautaire à l'accession sociale à la propriété ne décolle pas, signe d'une tension sur le marché où les biens anciens sont de plus en plus rares à la vente.

Amélioration habitat privé : 36 logements/an – résultat 108 en 2023 – Objectif largement dépassé (en prenant en compte l'ensemble des dispositifs Anah, MPR et RAFCOM)

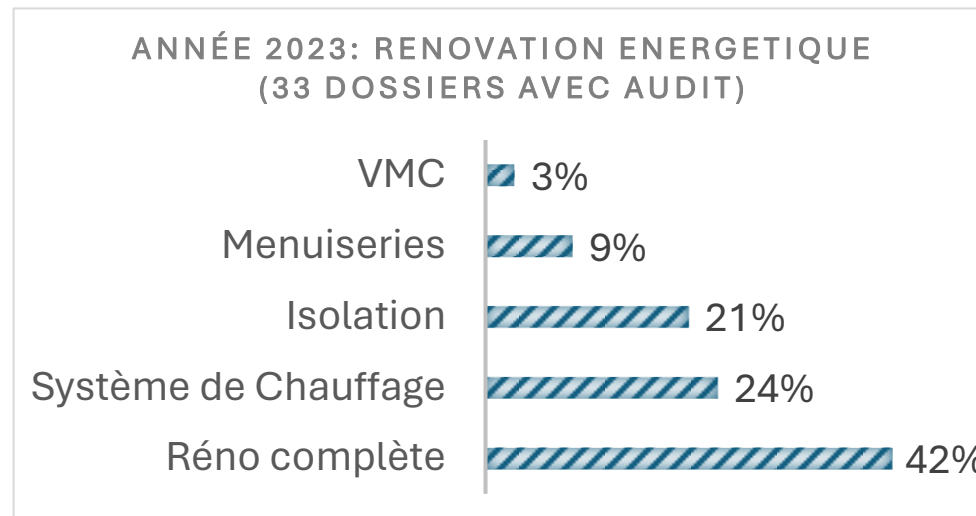
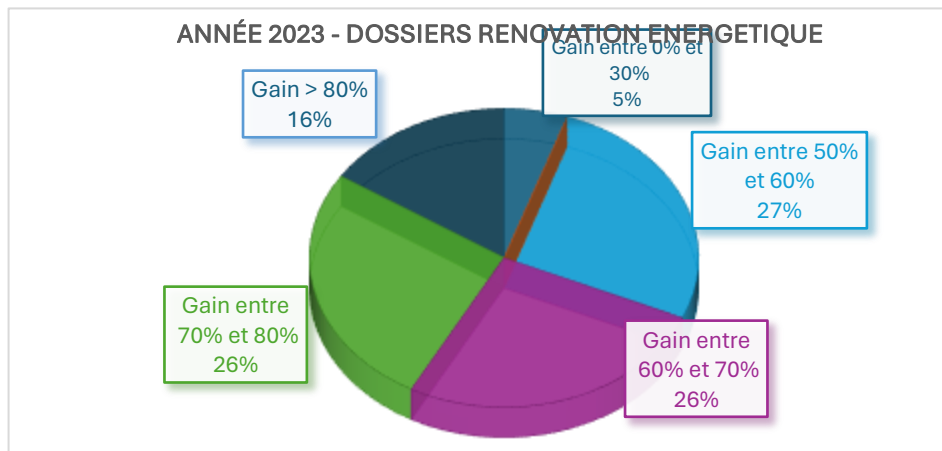


Le niveau de réalisation des projets en rénovation se maintient à un niveau élevé, en 2023, malgré le contexte réglementaire, financier et de surenchère des matériaux. Ainsi, les projets en amélioration énergétique ont continué à atteindre un niveau « hors cadre », avec 74 dossiers accompagnés, profitant à tous types de ménages, sur l'ensemble du territoire, en ville, comme en campagne.

Profil de travaux	Nb de dossiers déposés-soldés	Rappel Objectif
PB	7	3
PO adaptation	20	15
PO rénov. énergie	74	10
PO-PB* rénov. façades	7	8

La logique a été respectée avec une prédominance de projets sur les 3 pôles et notamment dans les centres-villes. Il est noté le bon niveau de restauration où la rénovation complète concerne 42% des demandes, avec des gains énergétiques après travaux exigeants puisque -68% des projets atteignent un gain d'au moins 60% après travaux, -dont 42% supérieur à 70%, considéré comme l'atteinte en logement BBC.

*PO : propriétaire occupant / PB : propriétaire bailleur



Cela permet aussi de démontrer l'efficacité du dispositif « Bien vivre chez soi », avec une aide désormais ciblée sur une exigence d'atteinte du Bâtiment Basse Consommation, en sortie de travaux, à travers le PLH3.

Travaux de réhabilitation sur le parc existant HLM

Néotoa a engagé sur 2023 une série de travaux de réhabilitation sur des logements en résidence, ainsi **16 logements**, sur Martigné-Ferchaud et Thourie (groupe orienté à la vente) ont été engagés en 2023, avec comme postes principaux, le remplacement des menuiseries extérieures et robinetterie pour un budget moyen de travaux de 15.000€ par logement :

- Martigné-Ferchaud, 10 logements - rue Paul Prime,
- Thourie, 6 logements.

➤ PERSPECTIVES

- Dans un contexte de massification des travaux de rénovation, le positionnement de RAFCOM se confirme sur les projets de travaux performants, avec l'atteinte du BBC, auprès des ménages aux ressources modestes et intermédiaires.
- Les bailleurs HLM, au vu de la réglementation, poursuivent leurs programmes pluriannuels d'entretien et de rénovation (Espacil-9 logements...).
- Optimisation des dispositifs d'aides aux travaux de rénovation auprès des particuliers via MPR (demande couplée au CEE).
- Maintien des permanences hebdomadaires RAFCOM chaque vendredi sur chaque pôle (Retiers, Janzé et Martigné-Ferchaud) et mensuelles Adil35 (chaque 1^{er} mardi du mois)

AXE 3 Diversifier le parc, pour s'adapter à la diversité des ménages et des parcours résidentiels

➤ ENJEUX

- Développer l'offre de petits logements, en réponse au desserrement des ménages, en particulier à destination des personnes âgées et des jeunes
- Diversifier les statuts, en favorisant un rééquilibrage entre locatif et l'accession
- Renouveler la politique d'accession aidée à la propriété

➤ ACTIONS

Action n°5 : Appuyer la production de logements locatifs sociaux et améliorer la mixité des typologies

Action n°6 : Pérenniser les réponses apportées aux gens du voyage

Action n°8 : Soutenir l'accession aidée à la propriété

➤ RESULTATS

Objectif de production 165 logts/an – Non atteint en 2023 dans la construction neuve avec 150 PC déposés, malgré un contexte financier défavorable.

Logements autorisés*	2023	Rappel objectif de construction annuel
Secteur nord (Janzé, Amanlis, Brie, Essé)	48	89
Secteur intermédiaire (Retiers, Boistrudan, Le Theil-de-Bretagne, Arbrissel, Coësmes, Marcillé-Robert, Ste-Colombe)	90	64
Secteur rural (Martigné-Ferchaud, Chelun, Eance, Forges-la-Forêt, Thourie)	12	12
TOTAL	150	165

150 logements autorisés ont été enregistrés, sur l'année 2023, manquant de peu (10%) l'objectif annuel fixé à 165 logements neufs par an, du PLH3. Ce chiffre concerne le nombre de logements autorisés et non les logements en travaux ou livrés. Aussi, au vu du contexte, certaines opérations, notamment en logement collectif, peuvent être ralenties, si on se réfère à leurs niveaux de commercialisation actuelle.

On observe un marché moins dynamique sur le pôle de Janzé, du fait d'une réduction de l'offre, au profit du pôle de Retiers, après le fort rebond post-covid des permis de construire autorisés, en 2022.

*Etat de construction de logements sur l'année 2023, par rapport aux objectifs définis dans le PLH3 - Statistiques Sitadel (Source : Dreal Bretagne) **Dépassés** - **Atteints** - **Non atteints**

► Le nombre de PC délivré sur Retiers monte en flèche, avec 66 PC dont 52 en collectif soit 80% du volume, portés par la production de logement locatif social mais aussi la promotion immobilière privée sur le collectif, dont l'activité était dominée jusqu'à présent par la maison individuelle :

- La production, en logements autorisés est, sur 2023, concentrée sur le secteur de Retiers avec les communes de Retiers ; élargie au Theil de Bretagne et Coësmes où ont été accordés des PC en maisons individuelles (MI) ou groupées.
- L'offre en logement collectif ou MI groupées représente 51% du volume autorisé, avec donc 49% en logements individuels purs autorisés. Les logements collectifs/MI groupées concernent essentiellement les deux pôles de Retiers et Janzé, avec 90% des logements autorisés. L'année 2023 confirme la baisse des PC en MI au profit de forme d'habitat plus dense. Le collectif reste toutefois la forme urbaine des pôles, sur les communes périphériques la densité est favorisée par des opérations de restructuration du bâti existant.

Dans le neuf / aide à l'accès sociale à la propriété

Nombre de dossiers déposés : **10** (objectif annuel : 16) – **Objectif non atteint**

Secteur nord	4 (Essé)	4
Secteur intermédiaire	2 (Retiers), 1 (Coësmes)	3
Secteur sud	2 (Eancé), 1 (Thourie)	3

Ainsi, Roche aux Fées Communauté a apporté une aide financière de 5.000€ à 8.000€ (PSLA), en soutien à l'accès sociale dans le neuf, auprès de 10 ménages primo-accédants, dont 4 sur Essé et 1 en PSLA sur Retiers, sur un objectif de 16 dossiers l'an, inscrit au PLH3.

Production Logement Locatif Social LLS (HLM, commune, investisseur privé) : 216 de logements locatifs sociaux à produire – 36/an, dont 60% aidée financièrement par RAFCOM pour un montant réservé de 327.000€

Nombre de dossiers déposés : **45** LLS dont 33 avec une aide financière de RAFCOM – **Objectif dépassé**

7 logements via les propriétaires bailleurs privés (MPR, Loc'Avantages)

3 logements en PLS avec Espacil sur Janzé

35 logements via une aide à la production de LLS sur les communes de Janzé/Espacil-Retiers/Néotoa et Marcillé-Robert/Néotoa

Suite à la signature de la convention cadre avec les 4 bailleurs sociaux (Aiguillon, SA les Foyers, Espacil et Néotoa)

➤ PERSPECTIVES

- Bilans annuels avec les HLM sur leurs perspectives de développement en offre de logement
- Veille sur la commercialisation en logement collectif en VEFA
- Animation du PPGD (Plan Partenarial de Gestion de la Demande locative sociale).
- Aide financière pour le développement de l'offre locative sociale de la Région Bretagne via la future contractualisation
- Faire connaître les nouveaux dispositifs d'accès (PSLA...)

- Maintien des permanences hebdomadaires RAFCOM et mensuelles Adil35.

AXE 4 Accompagner et anticiper le vieillissement, pour répondre aux mutations sociodémographiques à l'œuvre

➤ ENJEUX

- Amplifier et adapter la politique de maintien à domicile
- Proposer une offre diversifiée pour les seniors, afin de répondre aux besoins actuels et futurs

➤ ACTIONS

Action n°9 : Amplifier et adapter la politique de maintien à domicile des seniors et/ou des personnes handicapées

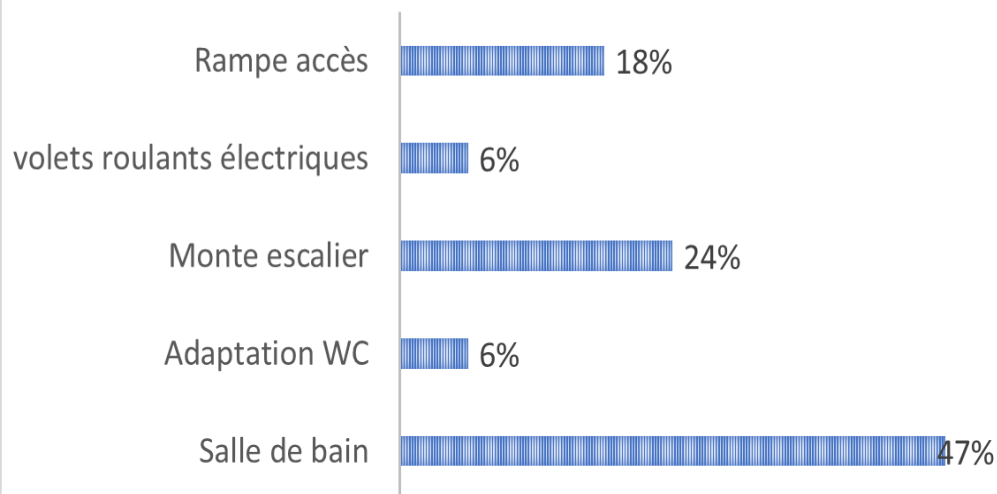
Action n°10 : Offrir une diversité de solutions d'habitat complémentaires pour permettre des parcours résidentiels des personnes âgées

➤ RESULTATS

Aide à l'adaptation / parc privé existant

Nombre de dossiers déposés : **20** (objectif annuel : 15) – **Objectif dépassé**

ANNÉE 2023: TYPOLOGIE TRAVAUX ADAPTATION DU LOGEMENT (17 DOSSIERS)



Le PLH3 favorise par une série d'actions, le bien vieillir chez soi, avec une orientation forte sur la perte d'autonomie.

Ainsi, Roche aux Fées Communauté a soutenu 20 dossiers de travaux d'adaptation auprès de personnes vieillissantes, sur 2023. Les travaux d'adaptation de la salle de bain restent le poste de travaux le plus important, avec 47% des projets. L'accessibilité au logement est par ailleurs aujourd'hui, le second poste le plus soutenu financièrement, répondant à un besoin de sécurité des maisons des années 60-70, construites avec un RDC surélevé.

Par ailleurs, RAFCOM a apporté 10.000€ de FDC pour la création d'une salle d'animation pour seniors.

Ce projet est porté par le CCAS de Janzé. Il a fait l'acquisition en centre-ville, d'un ancien couvent. Sur la parcelle Néotoa construit des logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, tandis que le CCAS rénove

le bâtiment initial pour y installer 2 logements en étage et une salle d'animation sénior au rez-de-chaussée. La co-construction du projet d'animation de la salle sénior se fait avec les usagers du service et les partenaires.

➤ PERSPECTIVES

- Poursuite du suivi des projets d'adaptation des ménages
- Diversification de l'offre en logements dans les futurs programmes des HLM (30% logements adaptés)
- Travail sur une offre de logements intergénérationnels avec Maison en Ville
- Lancement de MaPrimeAdapt' par l'Etat

Roche aux Fées Communauté

16 rue Louis Pasteur - 35 240 RETIERS

02 99 43 64 87

www.rafcom.bzh