Programme Local de l'Habitat

Saint-Malo Agglomération

Diagnostic

Sommaire du diagnostic

1 Bilan du 2ème PLH de SMA

2 Contexte territorial

3 Les évolutions socio-démographiques et les mobilités résidentielles

4 Le parc de logements

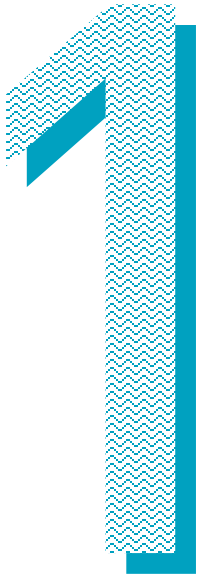
5 La construction neuve

6 Le marché immobilier et foncier

7 Les publics nécessitant des réponses spécifiques

8 Les enjeux identifiés

Bilan du 2ème PLH de Saint-Malo Agglomération



Introduction

Le contexte

Depuis sa création en 2001, la Communauté d'Agglomération du pays de Saint-Malo a déjà mis en place deux PLH couvrant les périodes 2008-2013 et 2014-2019.

Le PLH engagé par Saint-Malo Agglomération pour la période 2014 -2019 a été prorogé de deux années supplémentaires en conseil communautaire du 16 mai 2019, soit jusqu'en février 2022, comme le permet l'article L302-4-2 (I) du Code de la Construction et de l'Habitat (CCH).

L'existence de longue date d'une politique de l'habitat au sein de Saint-Malo Agglomération lui confère une expérience développée dans l'élaboration et la mise en œuvre des PLH, ainsi que la volonté d'aller plus loin, tant sur le plan de coopération intercommunale que dans le choix des sujets à investir (santé, qualité de vie, développement durable).

L'évaluation du PLH 2014-2019 doit ainsi permettre d'alimenter le futur PLH de Saint-Malo-Agglomération.

Un bilan par action de mise en œuvre du PLH (4 axes, 12 actions)

- L'objectif est d'apprécier la mise en œuvre et le résultat des actions du PLH 2014-2019.
- Le bilan est réalisé par action.
- Un tableau synthétique (page suivante) permet de rendre compte de manière globale du bilan de mise en œuvre. A noter que le classement en 3 catégories (ci-dessous) est à considérer comme indicatif, dans la mesure où les objectifs des actions n'étaient pas systématiquement quantifiées dans le PLH 2014-2019.



Action globalement mise en œuvre et objectif considéré comme globalement atteint



Action globalement ou partiellement mise en œuvre, et objectif considéré comme partiellement atteint.



Action non mise en œuvre OU action partiellement mise en œuvre et objectif considéré comme non atteint.

Le zonage de référence utilisé pour le PLH 2

Le PLH 2 a défini 3 profils de communes, en plus de Saint-Malo et Cancale, afin de différencier les objectifs de production de logement en fonction de leur contexte territorial, de leurs capacités de développement et du contexte règlementaire (loi SRU notamment).

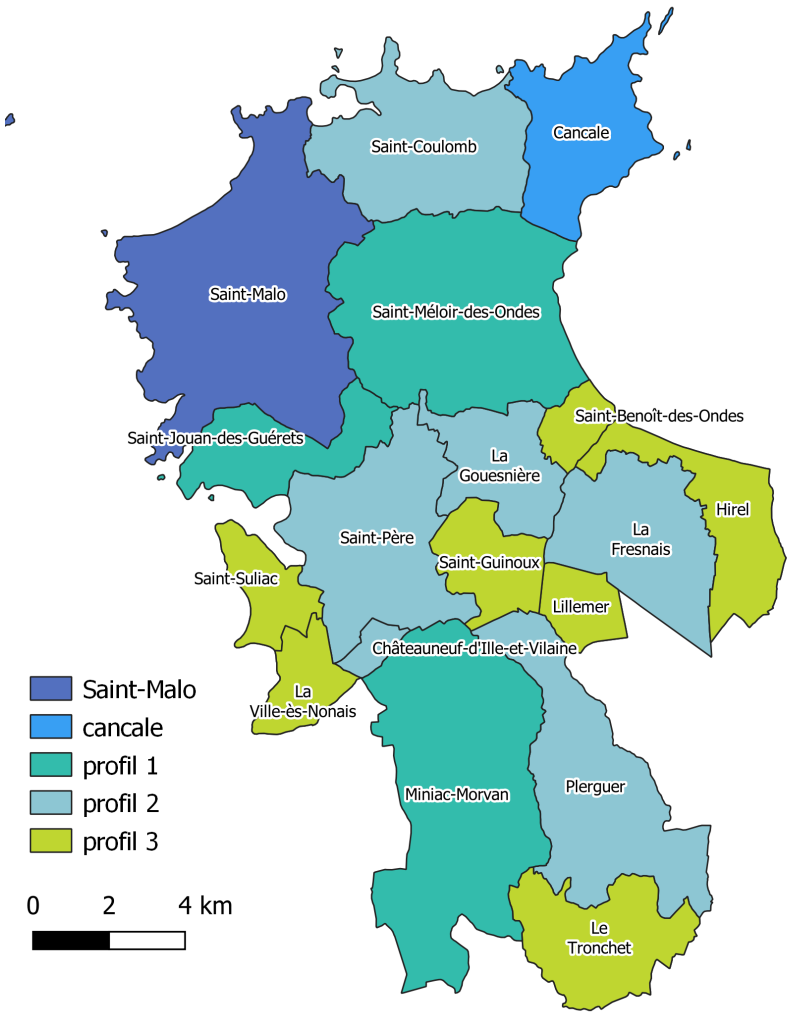
Cette catégorisation a été réalisée à partir de 6 indicateurs :

- Le nombre d'habitants de la commune ;
- Le taux de concentration des emplois ;
- Le niveau de desserte en transports collectifs ;
- La palette d'offre scolaire ;
- L'équipement commercial ;
- L'équipement de santé.

Les typologies définies :

Extrait du PLH 2

- ***Saint-Malo :*** *c'est une ville au cœur du territoire, concentrant l'ensemble des services et accueillant population et emplois. De fait, elle a le marché de l'habitat le plus diversifié et dispose de perspectives importantes de développement depuis la révision de son document d'urbanisme. En outre, elle est aussi une commune éminemment touristique, avec des interférences de fonctionnement du marché secondaire avec le principal.*
- ***Cancale :*** *deuxième ville qui constitue à elle seule une catégorie du fait de son niveau d'équipements, de sa population et de l'offre d'emplois sur son territoire. En termes de marché, il est apparu qu'elle est le deuxième pôle important, avec des segments de marché assez diversifiés et avec un parc locatif plus important qu'ailleurs. Comme Saint-Malo, c'est une commune touristique et où l'offre en résidences secondaires côtoie le parc permanent mais la commune est en situation de rattrapage au regard de la loi SRU.*
- ***Le Profil 1 :*** *avec un poids démographique supérieur à 2 500 habitants et un bon niveau d'équipement ou d'emploi. Deux d'entre elles (Miniac-Morvan et Saint-Méloir-des-Ondes) ayant dépassé les 3 500 habitants, elles sont concernées par le rattrapage vis-à-vis de la loi SRU.*
- ***Le Profil 2 :*** *ce sont des communes de 1 100 à 2 500 habitants, avec des caractéristiques variées : un taux d'emploi déficitaire et un nombre variable d'équipements de base*
- ***Le Profil 3 :*** *ce sont des communes d'un millier d'habitants (sauf Lillemer, de 275 habitants), proposant une palette plus limitée d'équipements et de services, et peu d'emplois.*



Bilan des objectifs de production de logements

Rappel des objectifs de production de logements

Le PLH de SMA 2014-2019 prévoyait la production de **4500 résidences principales supplémentaires**, soit **750 résidences principales/an**

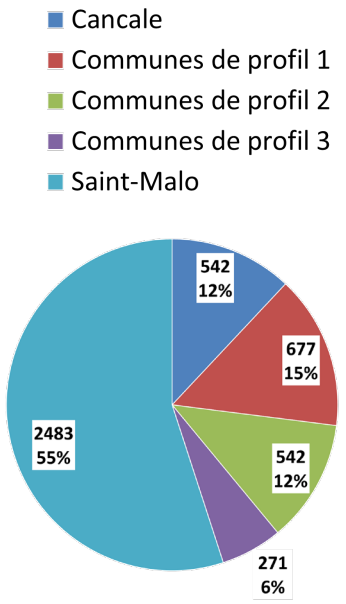
Les objectifs en termes de produits logement

Le PLH définit les objectifs en termes de produit logement selon les grandes familles suivantes :

	Nombre de logements par an	Sur 6 ans (en arrondis)	en %	En arrondi
Locatif très social (PLAi)	50	300	6,6%	26%
Locatif social (PLUS)	98	580	13%	
Locatif intermédiaire (PLS)	50	300	6,6%	
Accession sociale (PSLA)	57	340	7,6%	34%
Accession intermédiaire (PTZ+)	197	1180	26,2%	
Marché libre	300	1800	40%	40%
Total	**750**	**4500**	**100%**	**100%**

Les objectifs territorialisés

Pour ventiler la production à l'échelle des différentes communes, le PLH s'est appuyé sur un découpage du territoire basé sur 3 profils de communes en plus de Saint-Malo et de Cancale (ces deux communes disposant de leur propre catégorie) dont les objectifs sont les suivants :

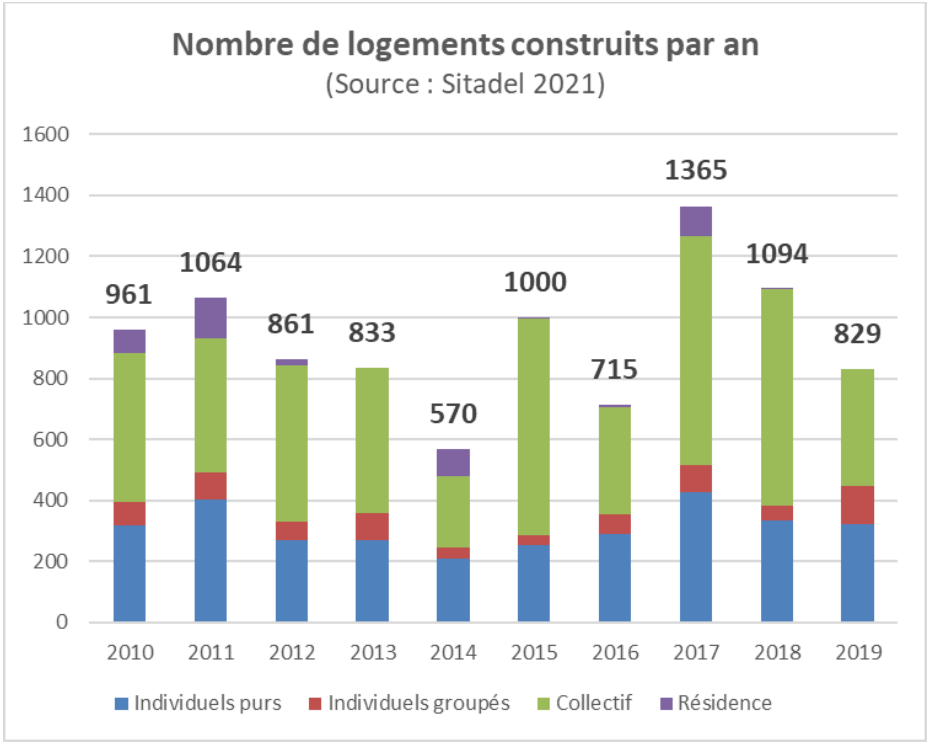


Profil	Communes	Nombre de logements à construire	Part dans le total des logements à construire
Saint-Malo	Saint-Malo	2475	55%
Cancale	Cancale	540	12%
Profil 1	Miniac-Morvan	250	6%
	Saint-Méloir-des-Ondes	250	6%
	Saint-Jouan-des-Guérets	175	4%
Profil 2	La Gouesnière	150	3%
	Saint-Coulomb	125	3%
	La Fresnais	90	2%
	Saint-Père-Marc-en-Poulet	80	2%
	Plerguer	75	2%
	Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine	20	0%
Profil 3	Saint-Guinoux	65	1%
	La Ville-ès-Nonais	60	1%
	Saint-Suliac	55	1%
	Hirel	50	1%
	Saint-Benoît-des-Ondes	25	1%
	Lillemer	15	0%
	Le Tronchet	15	0%
TOTAL	SMA	4515	100%

Bilan des objectifs de production de logements

Le nombre de logements construits est supérieur aux objectifs définis dans le PLH

- Au global, **5573 logements construits** soit une production **928 logements/an en moyenne.** La majorité des logements produits sont des logements collectifs (53%). Cette part importante de logements collectifs est essentiellement due à Saint-Malo. Hors Saint-Malo, 66% des logements commencés sont en individuel pur.
- **Des signes de ralentissement de la dynamique de production à analyser sur le long terme :**
    - Deux années creuses en 2014 et 2016 avec respectivement 570 et 715 logements construits;
    - Les années 2017 et 2018 sont marquées par un record de production, conformément à la tendance nationale.
    - Le volume de logements mis en chantier à chuté de 24% entre 2018 et 2019. Ce ralentissement peut s'expliquer par plusieurs facteurs (cf. p.153 du diagnostic).
- **Ces signes de ralentissement relèvent de plusieurs causes :**
    - L'évolution des dispositifs de défiscalisation (disparition du Pinel dans les zones B2 et C) ont pu avoir un impact sur la production de logements
    - Le calendrier électoral. On constate une baisse de la production de logements en 2014, lors du renouvellement des équipes municipales, et des pics en milieu de mandature.
    - Des priorités communales orientées vers d'autres actions que la construction de logements
    - Un coût du foncier qui a augmenté et des terrains qui deviennent rares
    - Des chantiers retardés, avec des montages de dossiers difficiles
    - Des problèmes de contentieux qui bloquent la sortie des opérations : 1 projet sur 2 ferait l'objet de contentieux aujourd'hui.



Bilan des objectifs de production de logements

Un point d'attention : sur les 5 573 nouveaux logements, combien de résidences principales ?

- Le PLH fixe un objectif de production de résidences principales : **750 résidences principales par an**.
- Sur l'ensemble des logements produits entre 2014 et 2019, on estime qu'entre **537 et 688 étaient destinés au parc de résidences secondaires, soit entre 10 et 12% de la production.** Selon les acteurs, il semble également qu'un certain nombre de logements récents deviennent des résidences secondaires quelques années après leur construction. Ce phénomène est toutefois difficilement estimable.
- Sur les 5573 nouveaux logements, nous estimons alors entre **4 885 et 5 036 le nombre de nouvelles résidences principales, soit entre 814 et 839 nouvelles résidences principales par an, ce qui est supérieur aux objectifs du PLH.**

La production de logement sur la période récente comparée à l'évolution démographique du territoire montre une efficacité assez faible. Ce constat est particulièrement marqué pour Cancale, où on observe sur cette dernière même une perte d'habitants. La situation pour les autres communes de profils 1, 2 et 3 est un plus favorable (1,6 nouvel habitant pour 1 logement construit), ce qui est même plus élevé que la moyenne départementale (1,15).

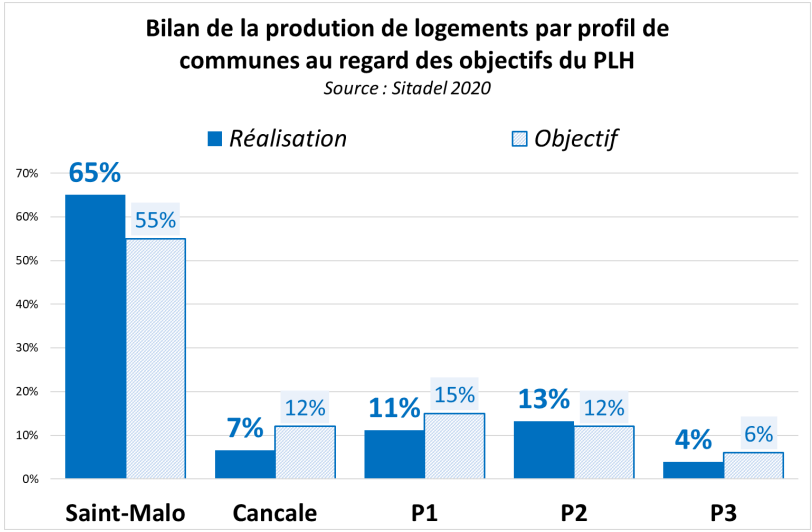
NB : le calcul des résidences principales doit être analysé avec précaution étant donné la faible fiabilité des sources (issus des déclarations effectuées lors du dépôt des PC et environ 5% de « non renseigné » sur l'utilisation future du logement).

	Nombre d'habitants supplémentaires pour un logement produit (2014-2018)
Saint-Malo	0,2
Cancale	-0,3
Profil 1	1,6
Profil 2	1,6
Profil 3	1,6
SMA	**0,6**

Bilan des objectifs de production de logements

La territorialisation de la production ne suit pas les objectifs fixés : une forte concentration de la production à Saint-Malo

- Une sur-production à Saint-Malo : le PLH fixait à 55% la part de Saint-Malo dans la production de logement, la ville à atteint 65% entre 2014 et 2019.
- A l'inverse, Cancale devait atteindre 12% et affiche un résultat de 7%
- Les communes de profils 1 et 3 ont également des résultats inférieurs aux objectifs.
- Les communes du profil P2 ont très légèrement dépassé l'objectif de 12% fixé.



Communes	Objectifs du PLH		Réalisation 2014-2019		Taux d'atteinte des objectifs	Ecart production logement 2014-2019 / objectif PLH
	Nombre de logements à construire	Part dans le total des logements à construire	Nombre de logements construits	Part dans le total des logements construits		
Cancale	540	12%	368	7%	68%	-32%
Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine	20	0%	38	1%	190%	90%
La Fresnais	90	2%	51	1%	57%	-43%
La Gouesnière	150	3%	151	3%	101%	1%
Hirel	50	1%	20	0%	40%	-60%
Lillemer	15	0%	18	0%	120%	20%
Miniac-Morvan	250	6%	180	3%	72%	-28%
Plerguer	75	2%	111	2%	148%	48%
Saint-Benoît-des-Ondes	25	1%	22	0%	88%	-12%
Saint-Coulomb	125	3%	266	5%	213%	113%
Saint-Guinoux	65	1%	56	1%	86%	-14%
Saint-Jouan-des-Guérets	175	4%	167	3%	95%	-5%
Saint-Malo	2475	55%	3626	65%	147%	47%
Saint-Méloir-des-Ondes	250	6%	276	5%	110%	10%
Saint-Père-Marc-en-Poulet	80	2%	120	2%	150%	50%
Saint-Suliac	55	1%	31	1%	56%	-44%
La Ville-ès-Nonais	60	1%	44	1%	73%	-27%
Le Tronchet	15	0%	28	1%	187%	87%
SMA	**4515**	**100%**	**5573**	**100%**	**123%**	**23%**

Bilan des objectifs de production de logements

Les objectifs de production de logement social et d'accession sociale non atteints :

- Le PLH 2014-2019 visait la production de 26% de logements locatifs sociaux parmi l'offre nouvelle. **Le taux observé sur cette période est 22,2%.** Le volume de logements locatifs sociaux produits est supérieur à l'objectif fixé par le PLH. En revanche, La part de ces logements au sein de la production globale est inférieure à l'objectif, le volume de production total ayant dépassé l'objectif initial (5573 logements produits pour un objectif de 4737)

- Si le bilan de la production globale de logements locatifs sociaux est satisfaisant par rapport aux objectifs du PLH, il faut noter que ce résultat est en partie dû à la très forte production de PLS. En effet, la production de logements PLS dépasse largement les objectifs du PLH alors que celles de PLAI et de PLUS sont en deçà des objectifs. Ce résultat est le signe d'une volonté politique de mettre l'accent sur la production de logements intermédiaires, à Saint-Malo notamment.

- De cette sous-production de PLAI découle une tension plus forte sur ce type de produits en 2020 : on compte 4,9 demandes pour une attribution, contre 4,5 demandes pour une attribution pour les logements PLUS et PLS.

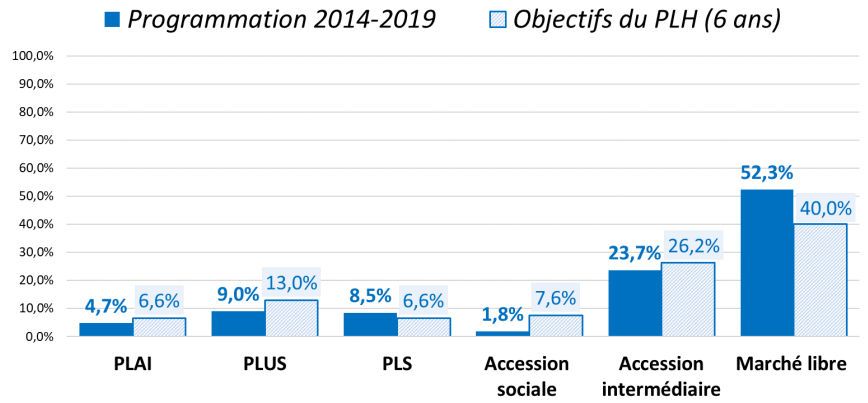
- La production d'offre en accession aidée est conforme aux objectifs du précédent PLH grâce à la mobilisation importante du PTZ.

- En revanche, les objectifs d'accession sociale ne sont pas atteints :
    - Le PSLA est globalement peu mobilisé sur le territoire : 57 logements PSLA en 6 ans. Selon les acteurs, ce produit n'a pas rencontré un fort succès auprès des opérateurs (cf. détail du bilan de l'action n°3).
    - 406 ménages ont néanmoins bénéficié de la subvention à l'accession versée par SMA (entre 4000€ et 5000€). Ce dispositif a pris fin en 2017 suite à la baisse des taux d'emprunts immobilier, le dispositif ne permettait alors plus l'effet levier recherché.

- L'accession intermédiaire, comptabilisée via la mobilisation du PTZ a dépassé les objectifs fixés par le précédent PLH : on compte 1 319 bénéficiaires d'un PTZ contre un objectif de 1 882 : soit un taux d'atteinte de l'objectif de 112%.

- Ainsi, la part du marché libre dans la production récente dépasse très largement les objectifs fixés par le PLH (près de 53% contre les 40% prévus initialement).

Répartition de la production par produits et comparaison avec les objectifs du PLH 2014-2019



	Objectifs annuels du PLH	Objectifs du PLH (6 ans)	Programmation 2014-2019	Atteinte de l'objectif (valeur absolue)
PLAI	50	300	264	88%
PLUS	98	588	500	85%
PLS	50	300	472	157%
Logement locatif social	*198*	*1188*	*1236*	104%
Accession sociale (PSLA)	57	340	101	30%
Accession intermédiaire	197	1182	1319	112%
Accession aidée	*254*	*1520*	*1386*	91%
Marché libre	*300*	*1800*	*2951*	164%
TOTAL	750	4500	5573	124%

Sources : bilan de la programmation de logements locatifs sociaux, bilans PLH, Lettre de l'ADIL, Sitadel 2020

Bilan des objectifs de production de logements

Détail de la production de logements locatifs sociaux par communes :

Communes	Nombre de logements locatifs sociaux à construire	Nombre de logements locatifs sociaux produits (hors PSLA)	Taux d'atteinte de l'objectif
Cancale	164	125	76%
Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine	1	46	Plus de 100%
La Fresnais	18	6	33%
La Gouesnière	30	26	87%
Hirel	2 à 6	0	0%
Lillemer	0	0	-
Miniac-Morvan	80	40	50%
Plerguer	10	8	80%
Saint-Benoît-des-Ondes	4 à 8	22	Plus de 100%
Saint-Coulomb	20	20	100%
Saint-Guinoux	6 à 8	5	83%
Saint-Jouan-des-Guérets	40	35	88%
Saint-Malo	684	794	Plus de 100%
Saint-Méloir-des-Ondes	80	74	93%
Saint-Père-Marc-en-Poulet	16	0	0%
Saint-Suliac	15	32	Plus de 100%
La Ville-ès-Nonais	6 à 8	0	0%
Le Tronchet	0 à 3	0	-

Bilan des objectifs de production de logements

ZOOM sur l'offre locative sociale

Les communes SRU :

- SMA compte 4 communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, devant ainsi atteindre 25% de logements locatifs sociaux : Saint-Malo, Cancale, Saint-Méloir et Miniac-Morvan (profil1). Ces communes, en dehors de Saint-Malo (29,05% de logements sociaux en 2020) sont en situation de rattrapage au titre de la loi SRU.

- Les objectifs triennaux soumises aux communes en rattrapage SRU ont été adaptés à l'issue du PLH précédent afin de permettre à Saint-Malo de poursuivre sa dynamique de production de logements locatifs sociaux et aux autres communes de développer ce type d'offre.
    - Cancale a presque atteint l'objectif de production DALO-SRU mais pas l'objectif du PLH. En 2020, la commune atteint le taux de **16,51% de logements sociaux (SRU)**.
    - Saint-Méloir-des-Ondes présente une production très éloignée des objectifs DALO-SRU et du PLH. La commune est assujettie à une pénalité en raison de l'effort de production trop limité. En 2020, la commune atteint le taux de **9,10% de logements sociaux (SRU).**
    - Miniac-Morvan fait l'objet d'une exemption pour les deux dernières années de la triennale en cours (2018 – 2019) parce qu'elle n'est pas suffisamment reliée aux bassins d'activités et d'emplois par les services de transport public urbain. Ainsi, si l'objectif de rattrapage initial pour la période 2014-2019 était de 123 logements, celui-ci a été ramené à 40 logements. Cette exception est toujours d'actualité au vu de l'éloignement de la commune du bassin Malouin et du manque de services et de desserte en transports en communs. En 2020, la commune atteint le taux de **7,18% de logements sociaux (SRU)**.

- En revanche, la commune de Saint-Malo a produit 110 logements sociaux de plus que les objectifs fixés par le PLH.

	Objectifs DALO-SRU 2014-2019	Nombre de logements sociaux mis en service (2014-2019) – *décompte SRU*
Saint-Malo	Commune dépassant le taux de 25%	
Cancale	132	128
Saint-Méloir-des-Ondes	112	42
Miniac-Morvan	40	37

- L'effort de production a été important pour certaines des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU. Cependant, le PLH n'a pas joué son rôle de rééquilibrage de l'offre sociale au sein du territoire, en partie en raison d'un manque de gouvernance et de l'absence de comité de suivi. En outre, Saint-Méloir-des-Ondes présente toujours une carence importante vis-à-vis des objectifs de rattrapage SRU. De même pour Miniac-Morvan mais cette commune reste à ce jour exemptée.

- En outre, SMA n'a peut-être pas suffisamment accompagné les communes dans leurs projets et la problématique du foncier reste un frein à la production de logements locatifs sociaux.

Les communes de profils 1, 2 et 3 :

- Les communes de profils 2 et 3 ont dépassé leurs objectifs de production de logements locatifs sociaux tandis que les communes de profils 1 montrent un résultat en deçà des objectifs.

- La répartition territoriale prévue par le PLH n'a également pas été respectée (Saint-Malo a compté pour 64% dans la production de logements sociaux contre les 58% prévus).

- A l'inverse, Cancale n'a représenté que 10% de cette nouvelle offre contre les 14% prévus.

	Objectifs de production de logements sociaux	Nombre de logements sociaux mis en service entre 2014 et 2019 (SISAL)	Pourcentage de réalisation de l'objectif
Saint-Malo	684	794	116%
Cancale	164	125	76%
Profil 1	200	149	75%
Dont Miniac-Morvan	80	40	50%
Dont Saint-Méloir-des-Onde	80	74	93%
Profil 2	95	106	112%
Profil 3	33	62	188%
SMA	**1176**	**1236**	**105%**

Bilan des objectifs de production de logements

ZOOM sur l'accession aidée, sociale et intermédiaire

Accession sociale : des objectifs non atteints et une faible mobilisation du PSLA

- Sur la période d'application du PLH 2014-2019, le PSLA a été très faiblement mobilisé au sein de l'agglomération. Aucun des profils de commune n'a atteint les objectifs fixés.
- En raison de la faible mobilisation de ce produit, la répartition territoriale prévue pour le PSLA n'a pas été conforme aux objectifs.

	Objectifs de production de logements en accession sociale	Nombre de logements PSLA mis en service entre 2014 et 2019	Pourcentage de réalisation de l'objectif
Saint-Malo	222	32	14%
Cancale	48	15	31%
Profil 1	48	11	23%
Profil 2	24		0%
Profil 3		9	
SMA	**342**	**67**	**20%**

Accession intermédiaire :

- Le Prêt à Taux Zéro a quand a lui été fortement mobilisé sur le territoire, dépassant les objectifs fixés par le PLH. Dont :
  - 1 113 PTZ dans le neuf (84% des PTZ accordés)
  - 141 dans l'ancien (11% des PTZ accordés)
  - 65 non renseignés (5%)
- En revanche, la territorialisation n'a pas suivi les objectifs :
  - Cancale devait porter 10% de la production d'accession intermédiaire, la commune n'atteint finalement que 5% - et 51% de réalisation de son objectif.
  - A l'inverse, Saint-Malo et les communes de profil 1 et 2 ont fortement contribué à ce résultat, dépassant les objectifs.

	Objectifs de production de logements en accession abordable	Nombre de PTZ entre 2014 et 2019	Pourcentage de réalisation de l'objectif
Saint-Malo	472	569	121%
Cancale	118	60	51%
Profil 1	177	268	151%
Profil 2	236	306	130%
Profil 3	177	116	66%
SMA	**1180**	**1 319**	**112%**

Bilan des objectifs de production de logements : le retour des acteurs

Retours des communes et des acteurs

- En termes de production, le PLH a permis de :
  - De retrouver une croissance démographique (+0,9% par an), mais au prix d'une forte consommation foncière liée à la faible efficacité de la production.
  - D'améliorer la vision de certaines communes sur le logement locatif social.
  - De jouer un rôle d'amortisseur pour limiter les effets d'emballement du marché observé sur les dernières années. La tension – déjà élevée – sur le parc social serait en effet encore plus importante sans action via le PLH 2. Aussi, la forte production a permis de faire croitre le taux de résidences principales malgré la forte progression du parc de résidences secondaire).
- En revanche, la politique de l'habitat menée via le précédent PLH a manqué de coordination et de gouvernance à l'échelle intercommunale et de suivi de la programmation. Les chiffres ont été atteints en valeur absolue mais pas sur la répartition territoriale et les types de produits.
- Le PLH précédent a amené une focalisation trop importante sur la volonté de construire afin de maintenir la population et non sur une approche qualitative. De ce fait, un sentiment de saturation de la part de la population est observable, notamment dans les communes littorales du Nord du territoire.

...pour le PLH 2022-2027

Plusieurs enjeux seront à prendre en compte :

- Renforcer l'approche qualitative de la programmation de l'offre de logements et l'efficacité de la production.
- Mieux répondre aux besoins : jeunes ménages, séniors, personnes en situation de handicap, saisonniers...
- Renforcer la gouvernance et la coordination du développement de l'offre à l'échelle de l'intercommunalité.

Axe 1 : Produire une offre nouvelle adaptée aux besoins et durable

Action 1 : Mettre en place une stratégie foncière renforcée à l'échelle du territoire

PLH 2014-2019

Rappel des objectifs

- Identifier les sites à enjeux nécessitant une intervention publique (EPF et communes), parmi les potentiels recensés dans le tableau de bord.
- Mieux connaitre le marché foncier et suivre ses évolutions.
- Promouvoir une gestion économe du foncier .
- Mettre en cohérence les documents d'urbanisme et mobiliser les outils du PLU.
- Suivre la programmation de logements

Moyens d'actions

- Un programme d'action foncière
- L'ingénierie d'appui auprès des communes pour la concrétisation de la programmation et des projets
- Alimentation du tableau de bord mis en place pour le recueil des projets, à partir d'un échange régulier avec les communes (2 fois par an)
- Lien avec le SIG de SMA pour mettre à jour les cartographies, mise au point d'une méthode d'actualisation avec les communes (vers un SIG Web par exemple)
- Convention cadre avec l'Etablissement Public Foncier Régional (EPF)
- Convention Saint-Malo Agglomération/commune dans le cadre du prêt Gaïa

Bilan des réalisations

- En 2014-2015 : actualisation avec les communes du potentiel foncier et l'élaboration des pistes de réflexion des projets à venir en lien avec les objectif du PLH. Pas de suivi sur la durée du PLH
- Aide au portage foncier réalisé par les communes dans le cadre du prêt Gaïa : un dispositif intéressant permettant de créer une maitrise foncière à court terme. Principe : SMA porte les intérêts pendant 5 ans et la commune doit vendre le foncier à des promoteurs publics ou privés après 5 ans. Le dispositif a été arrêté avant l'issue du PLH en raison de coûts trop importants pour la collectivité.
- Ce dispositif a bénéficié à deux opérations avec des résultats très disparates : à Cancale, il a permis une opération exemplaire pour une ZAC en renouvellement urbain mais à Saint-Malo, le projet n'a jamais vu le jour malgré l'aide d'environ 60k€ fournie par SMA

Année	Aide attribuée par SMA	Commune	Projet
2014	42 482 €	Cancale	ZAC des Prés Bosgers
2015	34 158 €	Cancale	ZAC des Prés Bosgers
	19 453 €	Saint-Malo	Terrain rue Anita Conti
2016	18 130 €	Cancale	ZAC des Prés Bosgers
	16 918 €	Saint-Malo	Terrain rue Anita Conti

- Observatoire du foncier de l'AUDIAR accessible en ligne (dernière année : 2019) mais pas de cartographie.

Axe 1 : Produire une offre nouvelle adaptée aux besoins et durable

Action 1 : Mettre en place une stratégie foncière renforcée à l'échelle du territoire

- Publication de la Lettre de l'observatoire de l'habitat de SMA en 2020 par l'ADIL comprenant un volet foncier
  - Chaque année, l'Adil 35 réalise une enquête sur la commercialisation des terrains à bâtir à destination des maisons individuelles des particuliers à l'échelle du département).

- Signature d'une convention cadre de l'EPF de Bretagne avec SMA en août 2016. 9 communes membres ont également conventionné avec l'EPF. Ces conventionnements visaient à privilégier les opérations de renouvellement urbain et la densification de l'habitat.
  - Réalisation des 10 opérations - 1022 logements (33% de LLS)
  - Conventions renouvelées.

- Création d'un Office Foncier Solidaire à l'échelle de SMA (2019). Deux premiers projets en BRS sont actuellement en cours sur la commune de Saint-Malo mais ne seront pas livrés à temps pour être comptabilisés dans le bilan du PLH.
  - L'OFS est porté par un groupement de promoteurs et bailleurs sociaux.
  - 2 projets sont en cours de commercialisation à Saint-Malo
  - 2 autre projets sont en phase de réflexion, dont un projet d'habitat participatif à Saint-Malo (ZAC de Lorette).
  - Une réflexion est en cours sur une opération à Cancale.

  ➔ Le 3ème PLH devra penser les modalités d'organisation de ce nouveau dispositif : OFS, opérateurs impliqués…

Analyse

- Evolution de prix du foncier
  - Le prix de vente médian au m² des terrains à bâtir est passé de 148 euros entre 2014 et 2017 à 171 euros entre 2018 et 2020 (DV3F)
  - Prix plafonds ont été fixés dans le cadre de l'ancien dispositif d'aide à l'accession (VEFA et terrains à bâtir. Une stabilité des prix du foncier a été observée pendant la période d'application du dispositif. Ce dispositif n'a cependant été effectif que sur la première moitié du PLH (2014-2017).
- Evolution de l'offre (actualisation du tableau de bord des potentialités foncières) : le suivi de l'offre n'a pas été réalisé sur la période du PLH. Aujourd'hui, il n'existe pas d'information sur le nombre de m² maîtrisés.
- Consommation foncière : au total, 185,35ha en extension ont été consommé pour l'habitat sur la période 2014-2019 pour 2167 logements commencés (source : observatoire de l'artificialisation)
- Durant l'application du PLH 2014-2019, la convention avec l'EPF a été la seule action foncière de SMA, elle a permis aux communes de pouvoir préempter rapidement. En revanche, il n'y a pas eu de travail approfondi sur le foncier entre les communes et SMA, même dans le cadre de ces conventionnements.

Axe 1 : Produire une offre nouvelle adaptée aux besoins et durable

Action 1 : Mettre en place une stratégie foncière renforcée à l'échelle du territoire

Retours des communes et des acteurs

- Des communes satisfaites de leurs contractualisation avec l'EPF. Elles soulignent toutefois le risque financier à prendre dans le cadre de ces montages, en particulier pour les petites communes.
- Un manque de soutien de SMA aux communes pour le portage foncier et la veille foncière.
- Des dispositifs intéressants aux impacts positifs mais arrêtés au cours du PLH (aides à l'accession, prêt Gaia...).
- SMA n'a pas pu produire une véritable politique foncière comme affichée dans le PLH 2014-2019 (pas de volet foncier ni de plan d'action foncière).
- Un besoin d'information et de formation pour les élus novices concernant les possibilités offertes par l'EPF.

...pour le PLH 2022-2027

Plusieurs enjeux seront à prendre en compte :

- La poursuite et l'amélioration des outils d'observation du foncier.
- La construction d'une politique coordonnée à l'échelle de l'Agglomération : un véritable rôle et gouvernance pour SMA et un regard sur la programmation à l'échelle du territoire (ex. le renouvellement de la convention avec l'EPF : prévoir un travail plus étroit entre SMA, les communes et l'EPF).
- La poursuite des expérimentations et accueillir les actifs sur le territoire (ex. développement du BRS).
- Un renforcement du rôle de SMA dans l'accompagnement aux communes, afin de sortir des biais d'opportunité et permettre une programmation coordonnée et maitrisée. Également pour permettre aux communes ne maitrisant pas encore des outils de pouvoir en bénéficier.

Axe 1 : Produire une offre nouvelle adaptée aux besoins et durable

Action 2 : Favoriser le développement et le rééquilibrage de l'offre locative aidée

PLH 2014-2019

Rappel des objectifs

- Etablir un partenariat entre les communes, les opérateurs et SMA pour faire remonter les projets et lever les éventuelles difficultés en amont.
- Mettre en place un cadre conventionnel ou contractualisé entre les bailleurs publics et SMA sur les objectifs de production (neuf et rénovation) du PLH.
- Renforcer les partenariats public-privé et les échanges entre les acteurs afin de garantir la tenue des objectifs du PLH, notamment dans les communes soumises à l'article 55.

Rappel des objectifs de production sociale

	Nombre de logements par an	**Sur 6 ans** (en arrondis)
Locatif très social	50	300
Locatif social	98	580
Locatif intermédiaire	50	300

Moyen d'actions

- Appui sur le tableau de bord des projets et sur une communication renforcée entre acteurs
- Conventions cadre avec les bailleurs sociaux
- Règlement d'intervention financier de SMA
- Charte promoteurs et lotisseurs

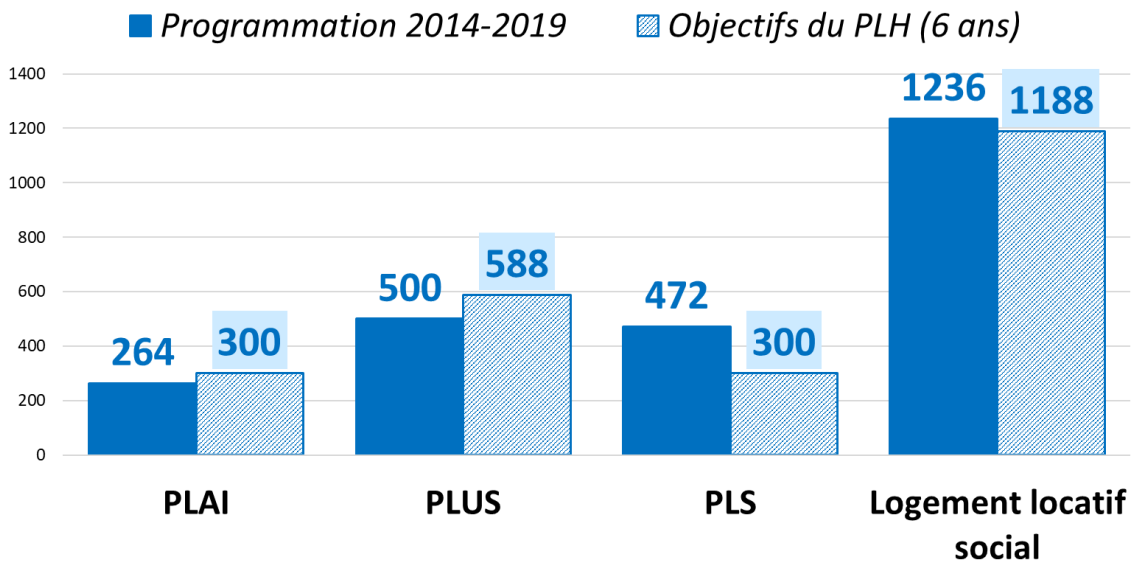
Bilan des réalisations

- Ecriture d'une convention pour partager les objectifs du PLH en matière de programmation (volume, territorialisation et type de production) avec les deux principaux bailleurs (La Rance et Emeraude Habitation) : seule une commune a respecté cette convention, d'autres bailleurs sont intervenus sur le territoire durant le PLH.
- Pas de cartographie des potentiels fonciers / veille foncière réalisée permettant le ciblage de foncier pour des opérations de logements locatifs sociaux (cf. action n°1)
- Pas de charte promoteur et lotisseur – seule la ville de Saint-Malo a adopté une charte de ce type.
- Production effective de locatif social : des objectifs atteints en valeur absolue mais pas en termes de poids dans la production récente, ni de répartition par produits et par communes.
  - Le poids important des logements PLS dans la production récente sont liées à la volonté de Saint-Malo de mettre l'accent sur ce type d'offre.
  - Saint-Malo Agglomération n'a pas eu de regard sur la programmation et était le plus souvent uniquement informée des projets des communes. La répartition de la production de logements locatifs sociaux a plutôt suivi une logique d'opportunité des communes et non la programmation prévue par le PLH.

Action 2 : Favoriser le développement et le rééquilibrage de l'offre locative aidée

Bilan de la production de logement social par type de financement au regard des objectifs du PLH

Source : RPLS 2020



Analyse

- La répartition en termes de financements n'a pas suivi les objectifs : on observe moins de logements PLAI que de PLS, alors que le PLH 2014-2019 prévoyait un nombre égal pour ces deux financements.
- La répartition territoriale de la production n'a pas été totalement respectée et certaines communes présentent un bilan de la production assez éloigné des objectifs. C'est le cas notamment de Cancale et des communes de profil 1 et 3.
- En 2019, la tension sur le parc social est de 4,4 (4,4 demandes pour 1 attributions. La tension sur le parc social est en hausse malgré la forte production constatée sur la période : le nombre d'attributions a triplé entre 2015 et 2019, mais le nombre de demandes a également triplé.
- Politique de peuplement : adoption de la CIA en octobre 2018 suite à un travail partenarial entre SMA, les communes et les acteurs de l'habitat.
  - Attribution hors QPV pour les ménages du 1er quartile : 26% en 2020 (objectif 25%).
  - Attribution en QPV pour les ménages des 2ème, 3ème et 4ème quartiles : 66% (objectif de 50% à minima lors de l'adoption de la CIA – 70% selon les dernières évolutions réglementaires).

Axe 1 : Produire une offre nouvelle adaptée aux besoins et durable

Action 2 : Favoriser le développement et le rééquilibrage de l'offre locative aidée

Retours des communes et des acteurs

- Le manque de gouvernance du PLH, dans un contexte où chaque commune a son propre document d'urbanisme, a eu pour effet de ne pas maîtriser la programmation d'offre locative sociale, en termes de localisation et de types de financements. Si l'objectif global a été atteint, des efforts sont à faire pour mieux coordonner la production à l'échelle communautaire.
- Des difficultés à produire des logements locatifs sociaux pour les communes peu outillées et/ou ne disposant pas d'une maitrise foncière.
- Une méconnaissance de certains élus des produits habitat et notamment ceux du parc social.
- Une demande de plus en plus forte selon les acteurs : les difficultés croissantes à se loger dans le parc privé entrainent un report sur le parc social.

...pour le PLH 2022-2027

Plusieurs enjeux identifiés :

- Mieux suivre et coordonner la production à l'échelle de SMA.
- Poursuivre le développement de l'offre et accompagner les communes dans leurs projets.
- Mobiliser la production neuve pour adapter le parc aux besoins.

Axe 1 : Produire une offre nouvelle adaptée aux besoins et durable

Action 3 : Favoriser une accession à la propriété abordable

PLH 2014-2019

Rappel des objectifs

- Développer les logements financés en PSLA et suivre la programmation en accession aidée produite par les promoteurs publics.
- Promouvoir un partenariat avec les opérateurs privés, promoteurs et aménageurs.

Moyens d'actions

- Convention cadre avec les bailleurs sociaux
- Règlement d'intervention financier de SMA
- Ingénierie d'appui auprès des communes
- Charte promoteur et lotisseurs et labellisation des programmes de soutien de SMA à l'accession abordable
- Aide à l'accession

Bilan des réalisations

Bilan Aide financière de SMA aux ménages

Année	Aide de SMA	Nb de ménages aidés	Accession
2014	318 000 €	93	77 VEFA, 16 terrains libres de constructions
2015	417 000 €	99	67 VEFA, 26 terrains libres, 6 CCMI groupé
2016	592 000 €	139	112 VEFA, 27 terrains libres
2017	535 000 €	137	89 VEFA, 47 terrains libres, 1 PSLA
TOTAL	**1 862 000 €**	**468**	

- L'aide à l'accession de SMA a été effective de 2014 au 30 juin 2017 : ce dispositif a concerné 468 ménages.
- Le dispositif a été arrêté en juin 2017, rendu moins pertinent compte-tenu de la forte baisse des taux des prêts immobiliers.
- L'aide financière était versée sous condition de ressources mais également sous condition de prix au m2 des terrains à bâtir, ce qui a permis une certaines stabilité des prix du foncier sur cette période.
- 2 profils se sont dégagés parmi les bénéficiaires de l'aide : les personnes seules à Saint-Malo (achat en VEFA) et les ménages avec enfants hors Saint-Malo (terrain à bâtir).

Action 3 : Favoriser une accession à la propriété abordable

Bilan des réalisations

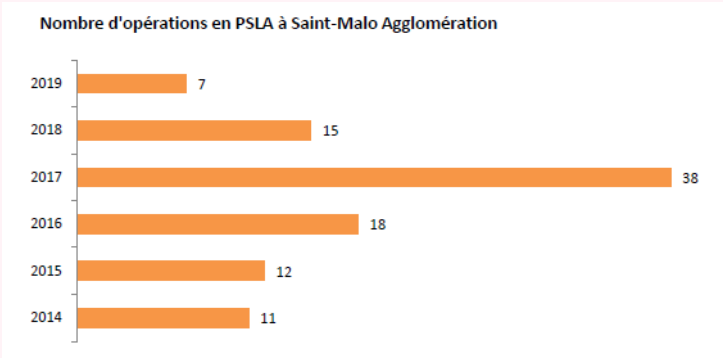
Bilan PTZ

Année	Nombre de PTZ	Montant moyen du PTZ
2014	160	31 765 €
2015	156	34 813 €
2016	331	62 836 €
2017	301	61 268 €
2018	194	49 639 €
2019	177	41 976 €
TOTAL	**1319**	

- Entre 2014 et 2019, 1319 PTZ ont été délivrés, dépassant de 12 points les objectifs fixés par le PLH :
  - Une majorité de PTZ neuf (1113)
  - Une majorité de PTZ individuel (914)
  - Un volume important de PTZ à Saint-Malo (569), Miniac-Morvan (115) et Saint-Méloir-des-Ondes (102)
- Entre 2014 et 2019, le PTZ a porté 24% de la production neuve :
  - Près de 90% dans le neuf.
  - 10,4% dans l'ancien.

Bilan PSLA

- Seulement 101 logements PSLA produits contre les 340 prévus par le PLH (30% d'atteinte de l'objectif.



- Les opérations de PSLA ont majoritairement concerné Saint-Malo (53%) et Cancale (31%) et, dans une moindre mesure Saint-Benoit-des-ondes (10%) et Saint-Méloir-des-Ondes (6%).
- L'aide à l'accession versée par SMA a concerné une soixantaine de projets PSLA.
- Le produit PSLA n'a pas rencontré un grand succès auprès des opérateurs : les prix de sortie étant potentiellement trop élevés par rapport à la cible recherchée. Et ce, malgré l'éligibilité des projets PSLA à l'aide à l'accession de SMA.

Autres actions :

- Création d'un récente Office Foncier Solidaire à l'échelle de SMA (en 2019). Deux premiers projets en BRS sont actuellement en cours de commercialisation sur la commune de Saint-Malo mais ne seront pas livrés à temps pour être comptabilisés dans le bilan du PLH.

Axe 1 : Produire une offre nouvelle adaptée aux besoins et durable

Analyse

- La production de logements en accession sociale via le PSLA est très éloignée de l'objectif fixé par le PLH en raison de plusieurs difficultés liées au financement et à la commercialisation : dans certains territoires, les prix en PSLA sont assez proches de ceux de la construction libre.
- En outre, les prix de foncier rendent difficile la production de logement à prix encadrés.
- Du fait de la nature de leur nature, (aide SMA, PSLA et PTZ), les aides ont très largement profité à la primo-accession dans le neuf. En revanche, l'aide à l'accession de SMA a permis une certaines stabilité des prix du foncier (l'aide étant conditionnée au prix d'achat).
- Ces actions ont bénéficié à un certain nombre de ménages du territoire mais n'ont pas pu contrer la spécialisation démographique à l'œuvre sur le territoire (de moins en moins de familles, en particulier les ménages modestes).
- Les aides communautaires à l'accession touchaient principalement les couples avec enfants et les locataires du parc public qui achetaient en périphérie de Saint-Malo et les ménages seuls (jeunes ou personnes âgées) qui achetaient en VEFA sur la ville de Saint-Malo.
- Aujourd'hui, on observe des reventes avec plus-value importante notamment sur les logements achetés en VEFA à Saint-Malo, seulement quelques années après la construction et l'obtention de la subvention (exemple : plus value de 90k€ sur un projet financé en 2017). La composition des ménages évoluant rapidement, ce constat est surtout valable pour les petits logements achetés à Saint-Malo par des personnes seules.
- La clause anti-spéculative associée à l'aide de SMA n'a pas permis de limiter cette effet : cette clause est peu valable juridiquement et les ménages demandent et obtiennent une exonération du remboursement de l'aide versée.

Retours des communes et des acteurs

- Les acteurs s'interrogent sur la pérennité ce ces dispositifs et de la pertinence d'avoir financé des petits logements en VEFA.
- On observe une sorte de concurrence entre les jeunes ménages et les retraités sur le marchés de l'immobilier, les jeunes en étant de plus en plus exclus (le pouvoir d'achat des personnes âgées étant plus important que celui des jeunes actifs).
- Les acteurs insistent sur la nécessité de maitriser le foncier pour pouvoir développer une offre accessible aux jeunes ménages.
- Le sujet de l'accession abordable reste primordial selon les acteurs afin d'éviter une spécialisation sociale et générationnelle du territoire.

...pour le PLH 2022-2027

Plusieurs enjeux identifiés :

- Le renforcement de l'offre en accession abordable sur le territoire.
- La poursuite de l'offre de primo-accession abordable dans un contexte de limitation de la consommation foncière et d'augmentation des prix du foncier (comment favoriser le réinvestissement de l'existant) ?

Axe 1 : Produire une offre nouvelle adaptée aux besoins et durable

Action 4 : Promouvoir un développement urbain durable

PLH 2014-2019

Rappel des objectifs

- Développer des projets d'aménagements de qualité urbaine, architecturale et paysagère, avec des objectifs de densité renouvelés, en appui sur futur SCoT, de formes urbaines et architecturales innovantes.
- S'assurer des conditions nécessaires à la bonne mise en œuvre de la RT 2012 (règlementation thermique).
- Favoriser les retours d'expériences et les échanges afin de capitaliser sur les différentes réflexions et projets nouveaux.

Moyen d'actions

- Convention avec les communes pour la mise en place d'un appui technique et financier de SMA
- Mobilisation des outils du PLU (objectif de densité minimale des opérations)
- Visites de réalisations d'opérations urbaines sur d'autres territoires
- Forum annuel des opérations exemplaires
- « Labellisation » de projets de référence

Bilan des réalisations

- Cette action n'a pas réellement été mise en œuvre dans le cadre du PLH 2014-2019.
- Quelques actions ont cependant été engagées ponctuellement :
  - Réalisation d'un travail sur la question du développement urbain durable entre 2014 et 2016 par un groupe d'étudiant.
  - Production d'une charte de construction uniquement par la ville de Saint-Malo. Pas de charte produite à l'échelle de SMA.

Retours des communes et des acteurs

- Les acteurs estiment que le PLH 2014-2019 a été pensé pour produire beaucoup de logements, en particulier des logements locatifs sociaux.
- L'accent a plutôt été mis sur la quantité de logements produits et aucun travail n'a été mené sur la qualité.
- La production neuve n'a pas non plus été pensée pour assurer la pérennité des résidences principales.

...pour le PLH 2022-2027

Plusieurs enjeux identifiés :

- Un besoin de travailler sur la qualité de l'offre selon plusieurs aspects : adaptation aux besoins du territoire (typologie), diversification des formes d'habitat et des produits, éco-construction/approche environnementale de l'urbanisme, des offre peu adaptées/attractives pour les résidences secondaires.
- Prendre en compte les enjeux de limitation de la consommation foncière et les objectifs de la loi ZAN dans la production de logements.

Axe 2 : Répondre aux besoins des publics spécifiques

Action 5 : Proposer des réponses diversifiées aux personnes âgées et handicapées

PLH 2014-2019

Rappel des objectifs

- Définir en concertation une politique "Habitat et Vieillissement" forte
- Anticiper la perte d'autonomie dans le parc existant, public et privé
- Adapter les logements et accompagner les ménages dans la réalisation des travaux d'adaptation
- Faire le lien avec la politique d'aide au maintien à domicile (services, accueil de jour, ...)
- Encourager la production publique de logements dédiés à la perte d'autonomie et au handicap
- Veiller à une répartition équilibrée et cohérente de l'offre
- Assurer le suivi de l'offre et sa rencontre avec la demande

Moyens d'actions

- Concertation avec les différents acteurs auprès des publics âgés
- Appui sur l'OPAH en cours de définition (sensibilisation des ménages à la perte d'autonomie, diagnostics sociaux et techniques au domicile des PA, soutien financier pour l'adaptation des logements privés).
- Accompagnement aux projets des communes pour l'offre à destination des personnes âgées : un projet par an, aide de 5 à 10K€

Bilan des réalisations

OPAH :

- Soutien financier pour favoriser le maintien à domicile dans le parc privé (via l'OPAH) : 178 dossiers d'adaptation suivi dans le cadre de l'OPAH contre les 223 prévues – atteinte des objectifs à 80%.
- Le montant moyen d'aide apporté par l'ANAH pour les travaux d'adaptation était de 4 072€, représentant au total 35% des moyens de l'OPAH.
- Les communes se sont saisir du dispositif et ont bien joué leur rôle de relai local.
- Des groupes de travail ont été organisés à l'échelle communale afin de sensibiliser les acteurs aux questions d'adaptation au vieillissement.

Adaptation des logements sociaux :

- **Emeraude Habitation** mène depuis 2016 une politique volontariste en faveur du logement adapté :
  - Consacrer 15% des programmes neufs et réhabilités aux logements labellisés.
  - Labellisation de 227 logements au sein de son parc sur le territoire de SMA
  - Création de la résidence « Islet » à Saint-Malo : habitat innovant comprenant solutions de logements et lieux collectifs. Cet habitat collectif regroupant 23 LOGEMENTS LOCATIFS LABELLISÉS SENIOR (17) et SENIOR+ (7) et 4 studios adaptés aux personnes en situation de handicap en locatif social.
- **La Rance** a également poursuivi et amplifié l'adaptation de ses logements neufs ou anciens
  - 254 logements adaptés produits dans le neuf
  - Lors de réhabilitations : 77 logements ont bénéficié d'interventions ponctuelles (douche, porte...) et 198 logements ont été transformés en logements PMR.
- **579 logements adaptés au maintien à domicile dans le parc social (hors parc Emeraude Habitation).**

Axe 2 : Répondre aux besoins des publics spécifiques

Action 5 : Proposer des réponses diversifiées aux personnes âgées et handicapées

Analyse

- L'OPAH 2014-2018 a permis d'engager une dynamique d'adaptation des logements.
- Les communes ont bien contribué à la communication autour du dispositif et se sont saisies de leur rôle de relai local.
- La nouvelle OPAH lancée en 2019 devrait permettre de pérenniser ces aides et toucher de plus en plus de ménages.
- Les bailleurs du territoire et notamment La Rance et Emeraude Habitation se sont saisis du sujet de l'adaptation des logements au vieillissement et ont profité de travaux de réhabilitations pour s'engager dans cette démarche (adaptation des logements, installation d'ascenseurs…). Les bailleurs ont également profité de programmes neufs pour produire une offre de logements adaptés.
- L'expérimentation d'une résidence d'habitat adapté innovant (Islet par Emeraude Habitation) semble avoir des retours positifs. Sa livraison restant ressente, un retour d'expérience plus approfondi serait utile avant d'envisager la reproduction de l'expérimentation sur le territoire.
- On compte 19 établissements pour personnes âgées sur le territoire (15 EHPAD et 4 résidences autonomie). Cette offre est concentrée à 90% au Nord du territoire.
- L'offre de structures d'accueil pour les personnes âgées reste assez limité sur le territoire (environ 1 place d'hébergement pour 8 personnes âgées de 75 ans et plus). L'offre est particulièrement déficitaire concernant les places d'hébergement pour personnes âgées autonomes (1 place pour 33 personnes âgées de 75 ans et plus).
- Des ménages âgées globalement aidés mais des signes de fragilité sociale des séniors plus marqués sur certaines communes.
- Des actions menées principalement à destination des personnes âgées et moins à destination des personnes handicapées. L'offre à destination de ce public est cependant globalement diversifiée à l'échelle du territoire même si des difficultés sont pointées concernant l'accès aux structures dédiées.

Retours des acteurs

- Les communes regrettent le manque d'information / de communication sur ces sujets. Les communes bien outillées ont pu jouer un rôle de relais auprès des habitants sur ces aides mais les plus petites ont peu informé leur population. Ce constat est notamment porté par les nouvelles équipes municipales (élues en 2020).
- Les élus sont particulièrement inquiets du vieillissement accentué de la population et de la faiblesse de l'offre dédiée, que ce soit en termes de logements (adaptation, structures d'accueil) mais également de services (accueil de jour, livraison de repas…).
- Les acteurs indiquent un besoin plus important en termes d'adaptation des logements que de production de logements et résidences spécifiques. Mais sujet doit être pensé en adéquation avec le développement de services d'aides à la personne.
- L'offre privée à destination des séniors se développe sans aide de la puissance publique (produit d'investissement). En revanche, l'offre publique à destination des séniors modestes reste limitée.

…pour le PLH 2022-2027

Plusieurs enjeux identifiés :

- Des actions à renforcer en faveur des personnes âgées : que ce soit sur l'offre de logement, leur adaptation mais également l'accès aux services de proximité et services d'aide à la personne.
- Une réflexion particulière à engager sur les personnes âgées modestes.
- L'essentiel des adaptations de logement sont réalisées suite à la demande des locataires (sur certificat médical). Travailler avec les bailleurs au repérage des situations en amont.

Axe 2 : Répondre aux besoins des publics spécifiques

Action 6 : Développer et diversifier territorialement l'offre à destination des publics en situation de précarité

PLH 2014-2019

Rappel des objectifs

- S'assurer de la pérennité de l'offre en hébergement existante et veiller à ce qu'elle conserve sa vocation initiale
- Développer l'offre en hébergement d'insertion et en logement adapté et répartir cette offre en dehors de St-Malo
- Développer une offre d'appartements thérapeutiques dédiés à la problématique de la santé mentale
- Mobiliser le parc privé existant pour le développement d'une offre en logement adapté ciblée dans les centres urbains équipés en services sociaux
- Travailler à la pérennité des partenariats locaux
- Mobiliser les acteurs compétents pour accompagner les personnes fragiles psychologiquement

Moyen d'actions

- S'inscrire dans le partenariat inter-collectivités: SMA, communes, département
- Construire une structure de type maison-relais
- S'assurer de mesures d'accompagnement social suffisantes
- Mobiliser les financement PLAI avec appui bailleurs sociaux et Centre Hospitalier (pour les publics en fragilité psychique)
- Pérenniser le suivi des dossiers prioritaires (DLA/DAHO) par la commission locale de règlement social prioritaires (CLRSP)
- Echanger entre les acteurs locaux (association, CCAS, communes, bailleurs sociaux...)
- Suivre et relayer le PDALPD : participation aux instances départementales, relais local pour la déclinaison des objectifs d'Ille-et-Vilaine.

Bilan des réalisations

- Peuplement : adoption de la CIA en octobre 2018. Le travail partenarial entre les acteurs de l'habitat, SMA et les communes semble satisfaisant (comités interbailleurs réguliers). En 2020, 26% des attributions des ménages du 1er quartile ont été réalisées hors QPV (objectif atteint).
- Nombre de PLAI agréés sur la période : 200 , soit 67% des objectifs du PLH.
- Le projet de Maison Relais n'a pas vu le jour ni l'extension de la résidence AMIDS existante. En revanche, l'association AMIDS mène actuellement un projet d'extension de la structure existante permettant à termes de proposer une offre évolutive allant du foyer d'hébergement à l'autonomie dans le logement
- Un accompagnement porté par les associations locales qui porte ses fruits : Le Goéland note que 85% des ménages accueilli quittent le dispositifs pour rejoindre un logement autonome ou en sous-location.
- Pas de véritable partenariat inter-collectivité crée.
- Une participation de SMA aux mesures d'accompagnement social permettant le maintien à domicile des personnes, notamment de difficultés psychiques.

Axe 2 : Répondre aux besoins des publics spécifiques

Action 6 : Développer et diversifier territorialement l'offre à destination des publics en situation de précarité

Analyse

- Concernant la politique de peuplement, un travail sur la cotation a été engagée avec le club délégataire à l'échelle régionale.
- Le plan de relogement du NPNRU est en cours d'élaboration et inclura notamment des minorations de loyer (obligation réglementaire).
- Des projets sont en cours (AMIDS)
- Le Goéland cherche à développer une offre de logements d'urgence.
- Une diversité d'offre d'accompagnement et d'hébergement existe sur le territoire mais semble insuffisante selon l'analyse départementale réalisée dans le cadre du PDALHPD :
  - Des discontinuités dans les parcours qui entrainent des situations complexes.
  - Des besoins tant en volume qu'en diversité (habitat adapté, locatif social et privé…).
  - Des dispositifs de maintien dans le logement à mieux et plus mobiliser.
  - Des besoins qui restent accrus notamment pour les jeunes sans ressources et les personnes souffrant de troubles psychiques et/ou addictions.

Retours des acteurs

- Saint-Malo Agglomération ne s'est pas totalement saisie du sujet des publics ayant des besoins spécifiques et n'est pas toujours associée au travail partenarial entre les associations et le Département.
- On note en revanche une bonne coopération entre les bailleurs sociaux et les associations locales.

…pour le PLH 2022-2027

Plusieurs enjeux identifiés :

- Renforcement du rôle de Saint-Malo Agglomération.
- Renforcement de l'offre dédiée.
- Mobilisation des dispositifs de maintien dans le logement.
- La diminution des discontinuités dans les parcours des ménages en difficulté.

Axe 2 : Répondre aux besoins des publics spécifiques

Action 7 : Mieux répondre aux besoins en logements des jeunes et des saisonniers

PLH 2014-2019

Rappel des objectifs

- Evaluer les besoins et réfléchir à la réalisation d'une offre en Foyer Jeunes Travailleurs (FJT) et d'une offre "éclatée" en dehors de Saint-Malo.
- Prolonger les dispositifs d'information et d'orientation des jeunes pour le logement.
- Soutenir et accompagner les initiatives communales.

Moyens d'actions

- Développer le partenariat entre Saint-Malo Agglomération et le Point Logement Jeune (pour orienter les jeunes, connaître leurs besoin et évaluer une production spécialisée)
- Mobiliser les dispositifs de sous-location gérés par Ty Al Levenez avec les bailleurs sociaux (logements familiaux et résidences étudiantes) pour le logement des saisonniers
- Développer une offre en logements à destination des jeunes à Cancale, en appui sur les réflexions menées par Ty Al Levenez

Bilan des réalisations

- Développement de l'offre de logement des jeunes et des saisonniers avec les bailleurs : une expérimentation est en cours : les bailleurs sociaux ne remettent pas immédiatement en location les T4 qui se libèrent aux alentours de la période estivale. Ils le louent à des saisonniers en colocation pour la saison et reprennent le processus d'attribution à l'automne. Un retour globalement positif de cette expérimentation.
- Livraison en 2019 d'une résidence étudiante à Saint-Malo (Le Campus porté par La Rance Habitation) : 99 logements type PLS. Baux annuels renouvelés le temps des études et mobilisation des logements libres pendant l'été pour loger les travailleurs saisonniers.
- Le partenariat entre SMA et Point Logement Jeune (PLJ)
  - Aujourd'hui, l'offre développée est essentiellement située à Saint-Malo, Cancale et Saint-Jouan-des-Guérets
  - Partenariat récent avec Cancale.
  - En plus d'informations et de conseils en matière de logements et d'accès aux droits, le PLJ propose des solutions de logement grâce à une collaboration avec de nombreux propriétaires privés, des offices HLM et les foyers de jeunes travailleurs de Dinard, Saint-Malo et de Dol-de-Bretagne.
- Etude réalisée par l'AUDIAR sur le logement des travailleurs saisonniers à l'échelle de deux EPCI (SMA et CC Côte d'Emeraude) en 2020.

Axe 2 : Répondre aux besoins des publics spécifiques

Action 7 : Mieux répondre aux besoins en logements des jeunes et des saisonniers

Analyse

- Malgré la création d'une nouvelle résidence étudiante et le renforcement de l'action du PLJ et des associations locales, l'offre de logements spécifiques à destination des jeunes et des saisonniers est actuellement saturée.
- Des besoins sont encore importants, notamment à Cancale et à Saint-Malo.
- En 2019, à l'échelle de SMA et de la CCCE, 400 saisonniers rencontrent des difficultés à se loger.
- **Des pistes de réflexion ont récemment été engagées :**
  - Dispositif de sous-location entre locataires de plus de 60 ans et jeunes de moins de 30 ans (cf. loi ELAN)
  - La mobilisation des internats durant la période estivale.
- Une tendance à prendre en compte uniquement les travailleurs saisonniers « estivaux » ayant plutôt un profil étudiant/jeune actif. On note une difficulté particulière pour les travailleurs saisonniers de plus de 30 ans, en couple avec ou sans enfants.
- Le logement à destination des jeunes commence à devenir un produit d'investissement. Quelques études de faisabilité sont en cours de réalisation par des promoteurs privés. Attention à l'accessibilité financière de cette offre.

Retours des acteurs

- Une offre saturée ou inaccessible qui constitue un frein à l'emploi des travailleurs saisonniers.
- Une difficulté accrue pour les saisonniers de plus de 30 ans qui ne peuvent plus accéder aux « logements jeunes ».
- Un manque de réflexion sur l'offre à destination des travailleurs saisonniers « professionnels » et/ou de plus de 30 ans : des besoins de logements adaptés à des couples ou des familles qui ne trouve aujourd'hui pas de réponse.

...pour le PLH 2022-2027

Plusieurs enjeux identifiés :

- Une offre à renforcer et à diversifier.
- Faire du logement un levier en faveur du recrutement dans l'ensemble des secteurs d'activité (le tourisme comme les services publics).
- Veiller à la proximité logement-emplois.

Axe 2 : Répondre aux besoins des publics spécifiques

Action 8 : Suivre la mise en œuvre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage



PLH 2014-2019

Rappel des objectifs

- Assurer la pérennité du fonctionnement des aires d'accueil existantes
- Identifier les besoins potentiels en matière de sédentarisation
- Soutenir et accompagner les initiatives communales
- Moyens d'actions

Suivi du SDAGV

- Conduite d'une étude à l'échelle de SMA sur le phénomène de sédentarisation et les éventuels besoins en habitat adapté (PLAi) qui en découlerait
- Exercice de la compétence des communes pour l'accueil et la gestion des aires d'accueil

Bilan des réalisations

- En 2015, SMA a pris la compétence pour l'aménagement et la gestion des aires de grand passage. La gestion des aides d'accueil a ainsi été transférée des communes à SMA en 2017 qui a engagé un prestataire privé (ACGV Services).
- Cette gestion commune a permis une gestion homogène des aires du territoire (télégestion, tarification et règlementation unique).
- En revanche, la remise à niveau des aires d'accueil n'a pas été effectuée, c'est d'ailleurs une des priorité pointée par le nouveau Schéma Départemental. Des travaux de réhabilitation ont été réalisés en 2021.
- Aucune étude sur les besoins en sédentarisation n'a été réalisée et aucun PLAI adapté n'a été produit.
- Etude en cours pour la réalisation d'une aire de grand passage de 200 places (copil mis en place, phase de prospection foncière active).

Axe 2 : Répondre aux besoins des publics spécifiques

Action 8 : Suivre la mise en œuvre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage

Analyse

- Aujourd'hui, le besoin identifié est plutôt sur des terrains locatifs familiaux que sur les aires d'accueil. Cet axe fait partie des objectifs énoncés par le nouveau schéma départemental adopté en 2020.
- Le manque d'étude sur les besoins en sédentarisation et de logements en PLAI adaptés n'a pas permis de proposer des solutions aux ménages en attente.
- Les aires d'accueil permanentes de Cancale et de Saint-Malo sont en phase de réhabilitation.
- La gestion de ces aires est également une problématique : a Cancale, les impayés et les dégradations fréquentes ont conduit à la fermeture temporaire de l'aire.
- Les deux aires de grand passage prévue par le schéma départemental n'ayant pas été réalisées, elles devront être réalisées sur la période du futur PLH. Des travaux sont actuellement en cours pour identifier le foncier propice. Aussi, la réalisation de terrains familiaux, d'habitat adapté et d'aires d'accueil devront être intégrées au futur PLH.

Retours des acteurs

- SMA a du mal à avancer sur cette question : peu de réponses en termes de potentiels fonciers (refus des communes et propriétaires privés)
- On identifie des passerelles insuffisantes entre les bailleurs et l'Agglomération qui pourraient permettre un parcours résidentiel vers le parc social de ménages sédentarisés le souhaitant.
- Une réflexion est en cours sur la mise en place d'une aire de grand passage pérenne à l'échelle intercommunale.

...pour le PLH 2022-2027

- Un besoin d'habitat adapté pour les familles sédentarisées sur le territoire (terrains familiaux).
- Un enjeu de bonne gestion des aires existantes.
- Un besoin de développement de nouveaux équipements pour répondre au cadre réglementaires et aux besoins identifiés.
- Intégrer les problématiques liées à la discontinuité d'urbanisation en commune littoral (loi littoral)

Axe 3 : Améliorer les logements existants

Action 9 : Soutenir l'amélioration du parc privé existant

PLH 2014-2019

Rappel des objectifs

- Consolider le dispositif global d'amélioration
- Accompagner les ménages sur des travaux de performance énergétique en fonction de leurs revenus et communiquer sur les possibilités d'amélioration et les aides existantes
- Adapter les logements au handicap et à la perte d'autonomie pour favoriser le maintien à domicile des PA (cf. action 5).
- Résorber les situations d'indignité et d'insalubrité éventuelles
- Assurer la mise à niveau du parc locatif privé ancien, par rapport à l'offre locative sociale nouvelle développée dans les communes soumises à la loi SRU

Moyens d'actions

- Cadre d'une OPAH
- Appui sur une Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS)
- Déclinaison du Programme Habitat Mieux de l'ANAH
- Développement du partenariat avec l'Espace Info Energie (EIE) du Pays de SM et intégration au sein du Point Info Logement (cf. action 12)

Bilan des réalisations

Mobilisation des fonds ANAH :

	objectifs	résultats	% d'atteinte
Propriétaires occupants	579	521	90%
Propriétaires bailleurs	12	5	42%
Energie	380	344	91%
Adaptation	223	178	80%
Logements indignes ou dégradés	57	36	63%

	montant moyen subventionnable	montant moyen de l'aide Anah	% moyen d'aide
Energie	15 583 €	7 325 €	47%
Adaptation	11 622 €	4 072 €	35%
Logements indignes ou dégradés	49 115 €	17 847 €	36%
dossiers locatifs	51 700 €	18 056 €	35%

Source: Anah 2019

- Un bilan plutôt positif de l'OPAH, notamment pour les propriétaires occupants. Les résultats concernant les propriétaires bailleurs sont en revanche bien en deçà des objectifs.
- Dotations ANAH :
  - 4 156 553€ - consommés à 90%
  - Près de 9 millions de travaux engagés
- 526 logements améliorés : objectif atteint à 91%.
- Partenariat avec les compagnons Bâtisseurs : l'association a conçu un projet qui s'articule avec les actions menées par l'Agglomération dans le cadre de son OPAH. Cette démarche, organisée autour de la démarche d'auto-réhabilitation accompagnée dans le parc de logements privés, permet notamment de renforcer et de développer les réponses au mal logement des plus démunis. Une convention d'objectifs signée pour deux ans et demi d'activité (juillet 2015 à fin 2017)

Axe 3 : Améliorer les logements existants

Action 9 : Soutenir l'amélioration du parc privé existant

Analyse

- L'OPAH 2014-2018 a permis d'engager une dynamique d'amélioration du parc privé existant.
- Les communes ont bien contribué à la communication autour du dispositif et se sont saisies de leur rôle de relai local.
- La nouvelle OPAH lancée en 2019 devrait permettre de pérenniser ces aides et toucher de plus en plus de ménages.
- Les bons résultats de l'OPAH sur les dossiers Travaux Lourds peut s'expliquer grâce à la mise en place de réunions partenariales (associations, CCAS, SACIAP, fondation Abbé Pierre, Compagnons Bâtisseurs).
- Manque d'attrait pour le dispositif de conventionnement : dans le cadre de la nouvelle convention, SMA a augmenté les financements de l'Agglomération et le montant des aides de l'ANAH à destination des propriétaires bailleurs. Aussi, la tension du marché immobilier et la pénurie de logements font que les propriétaires bailleurs sont peu volontaires pour réaliser des travaux.
- Poursuite de l'OPAH de droit commun : devant les besoins restants accrus mis en évidence par une étude pré-opérationnelle, une nouvelle convention signée en 2019.
- Dans le cadre d'Action Cœur de Ville, des copropriétés ont été identifiées grâce à l'obligation d'immatriculation. Une convention POPAC 2020-2023 et OPAH copropriétés dégradée ont été signées en 2019 pour la ville de Saint-Malo dans le cadre d'Action Cœur de Ville.

Retours des acteurs

- Les acteurs sont globalement satisfaits des dispositifs en faveur de l'amélioration du parc privé et soulignent l'importance du travail partenarial.
- Les dispositifs de l'ANAH commencent à être bien pris en main par les communes et connus des habitants : le renouvellement de ces dispositifs en 2019 devraient permettre de poursuivre la dynamique engagée.
- Certaines communes, et notamment les nouveaux élus sont en revanche peu informés sur ces dispositifs.
- Malgré les bons résultats chiffrés, certains publics restent difficiles à atteindre : propriétaires âgés qui ne souhaitent pas engager de travaux, propriétaires bailleurs, copropriétés…

…pour le PLH 2022-2027

- Favoriser la poursuite de la dynamique engagée et l'acculturation de l'ensemble des communes sur cette thématique.
- Une attention particulière à apporter aux copropriétés (manque de structuration des syndics et problématique des résidences secondaires au sein des copro qui ne permettent pas l'accès aux aides de l'ANAH).

Axe 3 : Améliorer les logements existants

Action 10 : Continuer l'effort d'amélioration et de restructuration du parc locatif social ancien

PLH 2014-2019

Rappel des objectifs

- Améliorer la qualité énergétique du parc public existant
- Réfléchir et accompagner les restructurations du parc public ancien

Moyens d'actions

- Convention cadre avec les bailleurs sociaux (engagements chiffrés en termes de production, amélioration, adaptation, restructuration) → 2 principaux BS : Emeraude Habitat et La Rance Habitation.
- Financements existants (région et FEDER) pour l'amélioration du parc social
- Mobilisation des aides à la pierre pour la restructuration du parc social (création de nouveaux logements)

Bilan des réalisations

- **Près de 5000 logements sociaux ont bénéficié de réhabilitation thermique entre 2014 et 2019 :**

2014	1340
2015	902
2016	560
2017	660
2018	1225
2019	303
TOTAL	**4990**

Axe 3 : Améliorer les logements existants

Action 10 : Continuer l'effort d'amélioration et de restructuration du parc locatif social ancien

Analyse

- Le parc de logements locatifs sociaux est globalement d'assez bon niveau – très peu de logements en dessous de la classe D mais également très peu en classe A :
  - Seulement 6% des logements du parc social de SMA sont énergivores, cependant la part de logements avec une étiquette DPE « D » représente près de la moitié du parc, contre un quart pour les territoires de référence.
  - 44% du parc social de SMA est néanmoins de bonne qualité énergétique (étiquette énergétique A, B ou C)
- DPE obtenus après réhabilitation : entre B et D

Retours des acteurs

- Le volet environnemental est rarement incitatif pour les bailleurs : en dehors de majorations de loyers en cas de dépassement des objectifs de la RT, aucune aide directe aux bailleurs pour les inciter à investir de champs.
- Les charges des locataires restent assez importantes même dans le neuf.
- On note peu de programmes vraiment volontaristes sur le sujet environnemental dans les réhabilitation la production neuve.

...pour le PLH 2022-2027

- Une amélioration du parc social qui devrait se poursuivre via les travaux engagés par les bailleurs et notamment dans le cadre du NPNRU.
- Le parc est globalement qualitatif et son amélioration a été largement engagé, les enjeux sur ce sujet seront moins important pour le futur PLH. Un point d'attention subsiste sur les logements de classe D (49% du parc), moins concernés par les réhabilitation mais pouvant avoir des impacts non négligeables sur les budgets des locataires.
- Renforcer la coopération entre SMA et les bailleurs du territoire pour permettre un suivi précis et actualisé de l'état du parc et des travaux engagés par les bailleurs..

Axe 4 : Prolonger les dispositifs de mise en œuvre de la politique locale de l'habitat

Action 11 : Renforcer et développer les dispositifs d'observations mis en place

PLH 2014-2019

Rappel des objectifs

- Observer les dynamiques à l'œuvre sur le marché de l'habitat
- Suivre la mise en œuvre du PLH : réalisation des objectifs, suivi des projets, évaluation des dispositifs et communication sur les avancées du PLH

Moyens d'actions

- Observatoire de l'habitat

Retours des acteurs

- Des outils d'observations utiles et bien conçus mais qui sont restés assez confidentiels.
- Les productions de l'ADIL dans le cadre de l'observatoire de l'habitat ont été partagées avec les membre de la Commission Habitat mais jamais avec les partenaires.

Bilan des réalisations

- Convention avec l'ADIL :
  - Information du public sur les questions de logement et d'habitat
  - Animation d'un dispositif d'observation locale de l'habitat adossé à l'Observatoire Départemental de l'Habitat
- **Résultats =** des cartographies en ligne (site) permettent une lecture territoriale des principaux enjeux, et le bilan annuel permet une mise en perspective systématique des principales évolutions.
- L'agglomération a réalisé et mis à jour des monographies communales permettant d'identifier les projets et les fonciers mobilisables (dernière mise à jour en 2020 suite aux élections).
- SMA a confié à ADIL l'Observatoire Local des Loyers (OLL) : OLL : l'ADIL organise plusieurs fois par an des réunions avec partenaires pour partager données et animer réseau partenarial incluant des partenaires du part du parc privé (notaires, agence immobilières…).

…pour le PLH 2022-2027

- Une démarche d'observation à poursuivre et à diffuser.
- Renforcer l'analyse et l'observation sur le foncier.
- Partager les bilans avec l'ensemble des partenaires et des communes.

Axe 4 : Prolonger les dispositifs de mise en œuvre de la politique locale de l'habitat

Action 12 : Assurer l'animation de la politique de l'habitat

PLH 2014-2019

Rappel des objectifs

- Inscrire la politique communautaire dans les dynamiques de réseaux et de partenariats
- Prolonger l'organisation de la gouvernance technique et politique du PLH
- Mutualiser les lieux d'information sur le logement en créant un Point Information Logement

Moyens d'actions

- Participation aux différentes instances partenariales connexes à la mise en œuvre du PLH (SCOT, PDALPD, CRH, SDAGV, PDH…)
- Contractualisation des objectifs avec les bailleurs sociaux
- Charte avec les promoteurs et lotisseurs
- Conventions d'objectifs avec les communes pour la mise en place d'un appui technique et financier de SMA
- Rencontre bi-annuelle avec chaque commune pour faire le point des programmations au regard des objectifs du PLH
- Conventions cadre entre SMA et différents partenaires (ex : Foncier de Bretagne)
- Convention de délégation des aides à la pierre avec l'Etat
- Zooms thématiques lors des commissions habitat
- Bilan annuel partenarial pour mesurer l'avancement du PLH
- Bureau annuel consacré au PLH et à sa mise en œuvre
- Information du public via un Point Information Logement

Bilan des réalisations et analyse

- Plusieurs actions ont été mises en œuvre : convention cadre entre SMA et l'EPF, convention de délégation des aides à la pierre renouvelée en 2016, bilans annuels…
- En revanche, un certain nombre d'actions n'ont pas été réalisées et les acteurs pointent un déficit de gouvernance lors de l'application du PLH précédent.
- Un des points clés de ce bilan est le manque de coordination sur la programmation logement : si les objectifs ont été atteints voire dépassés en valeur absolue, les objectifs en termes de répartition entre les communes, de les types de produits, de qualité et de formes d'habitat n'ont pas été maîtrisés. On note également le besoin d'adapter les PLU aux objectifs du PLH afin de mieux les atteindre et les respecter.

Axe 4 : Prolonger les dispositifs de mise en œuvre de la politique locale de l'habitat

Action 12 : Assurer l'animation de la politique de l'habitat

Retours des acteurs

- L'Agglomération s'est dotée d'un certain nombre d'outil de suivi et d'observation mais le PLH précédent a manqué de travail partenarial suivi, que ce soit avec les communes et les partenaires.
- SMA est globalement mis au courant des projets logements mais les projets sont la plupart du temps réalisés de manière bilatérale entre les communes et l'opérateur (promoteur, aménageur ou bailleur social).
- En dehors de conventions cadres, la politique de l'habitat menée durant l'application du PLH précédent a manqué de temps de partage et d'ajustements avec les partenaires.
- Les élus de la Commission Habitat ont pu avoir des bilans réguliers du PLH, mais pas l'ensemble des maires et des communes. Les rencontres biannuelles avec les communes n'ont pas été réalisées.
- Les élus connaissant bien les compétences et services de SMA sont satisfaits de l'accompagnement proposé. En revanche, les élus n'ayant pas fait la démarche de se rapprocher de l'Agglomération connaissent insuffisamment les dispositifs et les possibilités d'accompagnement offertes.
- En dehors du PLH, il est noté que SMA parvient peu à fédérer autours des sujets liées à l'habitat : a titre d'exemple, la CIL ne s'est pas réunie depuis 2 ans.

...pour le PLH 2022-2027

- Un travail sur la définition d'instances partenariales semble nécessaire.
- Un réel besoin d'acculturation/de formation des élus sur certains sujets liés à l'habitat et d'un renforcement du lien entre l'agglomération et l'ensemble des communes pour que ces dernières puissent se saisir des dispositifs et être accompagnées par SMA en cas de besoin.
- Un besoin d'une meilleure coordination et programmation de la politique de l'habitat entre les communes.

Synthèse du bilan

Axe 1 : Produire une nouvelle offre adaptée aux besoins et durable		
Action 1	Mettre en place une stratégie foncière renforcée à l'échelle du territoire	✗
Action 2	Favoriser le développement et le rééquilibrage de l'offre locative aidée	–
Action 3	Favoriser une accession à la propriété abordable	–
Action 4	Promouvoir un développement urbain durable	✗
Axe 2 : Répondre aux besoins des publics spécifiques		
Action 5	Proposer des réponses diversifiées aux personnes âgées et handicapées	✓
Action 6	Développer et diversifier territorialement l'offre à destination des publics en situation de précarité	–
Action 7	Mieux répondre aux besoins en logements des jeunes et des saisonniers	–
Action 8	Suivre la mise en œuvre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage	✗
Axe 3 : Améliorer les logements existants		
Action 9	Soutenir l'amélioration du parc privé existant	✓
Action 10	Continuer l'effort d'amélioration et de restructuration du parc locatif social ancien	
Axe 4 : Prolonger les dispositifs de mise en œuvre de la politique locale de l'habitat		
Action 11	Renforcer et développer les dispositifs d'observations mis en place	–
Action 12	Assurer l'animation de la politique de l'habitat	–

L'expérience de 2 PLH : des acquis… et des marges de progrès

Un 2ème PLH qui a généré des effets positifs :

- Une reprise démographique
- Une progression du volume de résidences principales

Des actions engagées et une montée en compétence de Saint-Malo Agglomération :

- Amélioration du parc privé existant
- Réponse aux besoins des personnes âgées et handicapées
- Délégation des aides à la pierre, des aides sur fonds propres aux communes…

Mais des actions stratégiques partiellement engagées :

- Stratégie foncière
- Accession à la propriété abordable
- Rééquilibrage de l'offre locative aidée
- Besoins des jeunes, des saisonniers, des ménages défavorisés et des gens du voyage

Le 2ème PLH a mis davantage l'accent sur la quantité de logements que sur la qualité au sens large, avec pour conséquences :

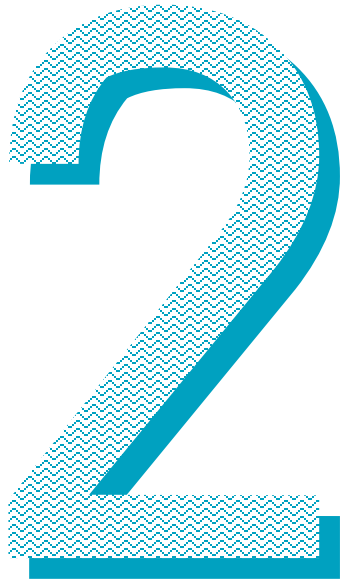
- Une efficacité relative sur la démographie : **0,56 habitant pour 1 logement produit (1,15 à l'échelle départementale)**
- Une territorialisation en décalage avec les objectifs : une surproduction à Saint-Malo
- Des objectifs de production aidée atteints, en locatif et en accession (PTZ) mais une production de PLUS et de PLA-I en deçà des objectifs et des résultats moins satisfaisants pour l'accession sociale (PSLA)
- Une forte progression de résidences secondaires dans l'ancien et dans le récent
- **Une tension sur le logement social qui reste élevée: 4,4 demandes pour 1 attribution en 2019**

Un PLH2 qui a joué un vrai rôle d'amortisseur pour limiter les effets de l'emballement du marché observé sur les dernières années

Il reste cependant des sujets et des positionnements à davantage investir dans les prochaines années :

- Prospection et maîtrise foncière, au-delà et en complément des interventions de l'EPF dans certaines communes.
- Rôle de pilotage, de suivi et de programmation du logement sur le territoire, en particulier pour les offres aidées.
- L'amélioration de la qualité des logements, l'organisation de la compacité des opérations.
- Réponse aux besoins des publics spécifiques, notamment des jeunes, des ménages en situation de précarité et des gens du voyage.
- L'animation de la politique de l'habitat.
- L'accompagnement des communes dans la mobilisation des opportunités foncières et immobilières et le montage de projet.

Le contexte territorial



→ *Retour sommaire*

Une situation géographique stratégique et une diversité de communes et d'ambiances résidentielles

Le territoire est composé d'une **diversité de communes** : pôle majeur, pôle structurants, communes rurales, communes périurbaines, secteur littoral et secteur rétro-littoral, pôles économiques et pôles touristiques… Au sens du SCoT, les typologies de communes sont les suivantes :

- Pôle majeur : Saint-Malo et Saint-Jouan-des-Guérets
- Pôle relais : Cancale
- Communes rurales et périurbaines

Cette diversité constitue **un atout pour mieux répondre à la diversité des besoins en logement et offrir des parcours résidentiels aux différents profils de ménages.**

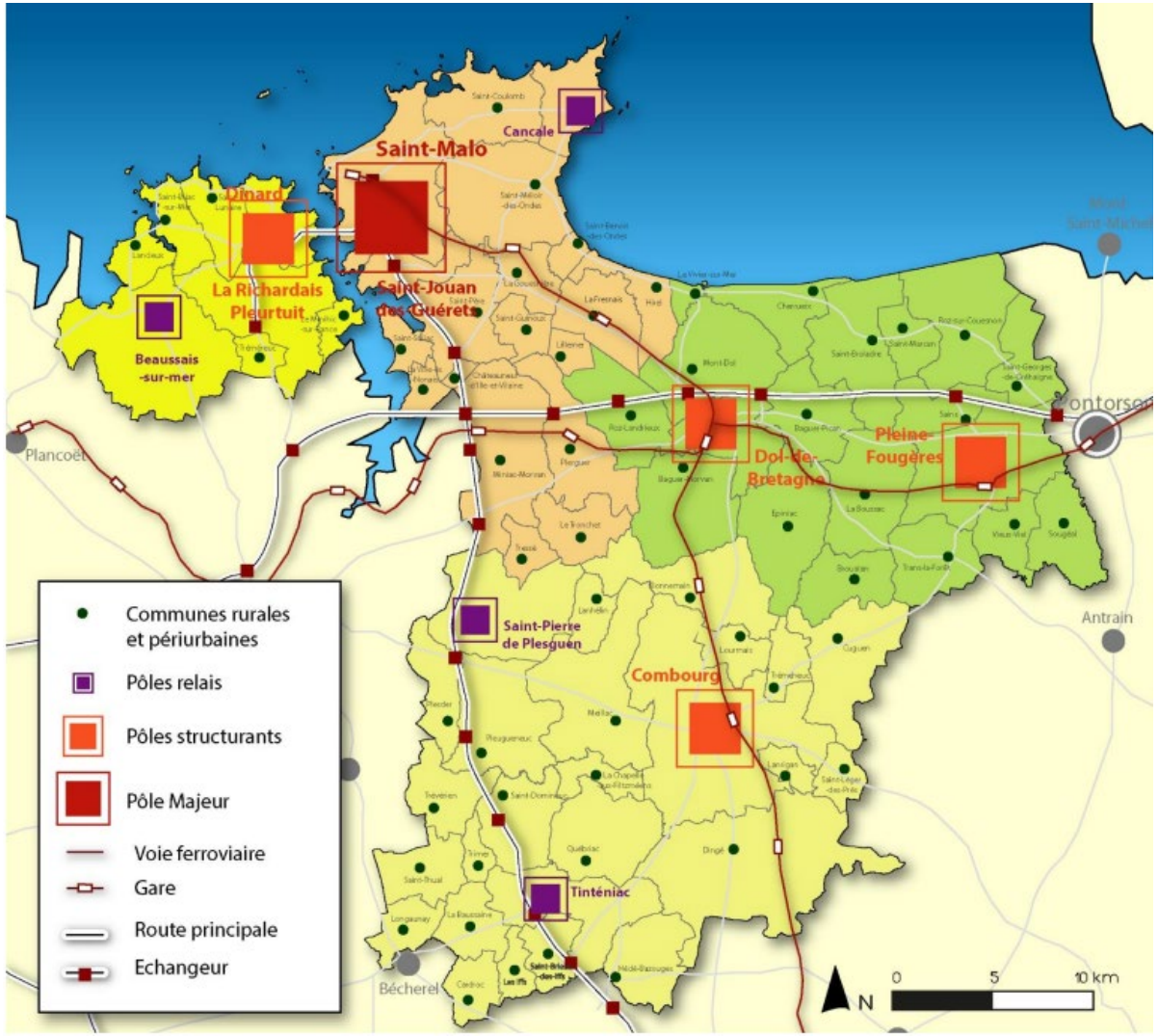
Au delà de la situation intra-communautaire, le territoire de SMA occupe **une position géographique stratégique entre la Métropole Rennaise et Saint-Malo**, pôle économique majeur. Le territoire connaît de ce fait une dynamique de périurbanisation depuis la Métropole Rennaise et depuis Saint-Malo, suivant un axe Nord/Sud le long de la RD137.

Cette situation est vectrice d'opportunités d'un point de vue résidentiel (croissance démographique, dynamique constructive…) mais aussi de contraintes (prix élevés sur marché immobilier et migrations pendulaires qui s'accentuent), **avec des effets collatéraux sur la qualité de vie des habitants et l'environnement.**

Le littoral est le secteur le plus peuplé et le mieux pourvu en emplois et en services mais c'est aussi le secteur le plus touristique, ce qui se traduit par une concentration des résidences secondaires et meublés touristiques, des prix de l'immobilier élevés et in fine **une exclusion du marché de certains ménages actifs y travaillant.**

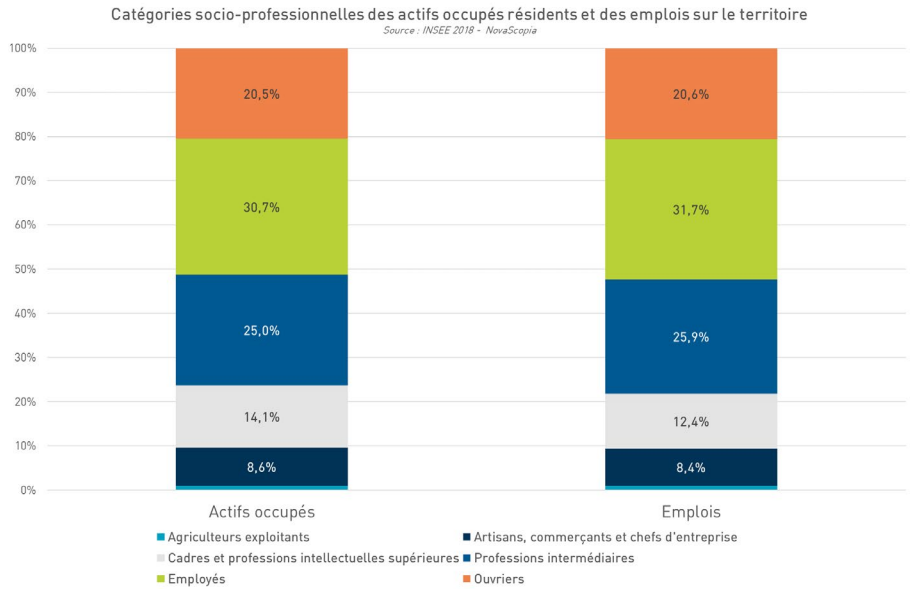
Dires d'acteurs
Il est nécessaire de ne plus communiquer sur l'attractivité du territoire, pour éviter un apport de population qui serait trop fort, notamment des retraités.

Dires d'acteurs
Le « tourisme de masse » est l'un des principaux inconvénients soulevés par les habitants dans le cadre de la concertation pour l'élaboration du Projet de Territoire.



Une fonction qui est légèrement plus économique que résidentielle

Saint-Malo Agglomération *Source : Insee 2013, 2018*	Nombre d'emplois au lieu de travail	Actifs ayant un emploi et résidant dans la zone	Rapport entre le nombre d'actifs occupés résidant sur le territoire et le nombre d'emplois
En 2013	34 059	30 719	0,90
En 2018	35 991	32 168	0,89
Taux d'évolution annuel entre 2012 et 2017	1,13%	0,94%	



Le rapport de 0,89 signifie que le nombre d'emplois est supérieur au nombre d'actifs résidant sur le territoire. Ce phénomène est en grande partie dû à la situation de Saint-Malo. En effet, on compte 0,6 actifs occupés résidant sur le territoire pour 1 emploi à Saint-Malo, contre 1,9 dans le reste de SMA.

Le territoire a donc une fonction légèrement plus économique que résidentielle. Ce constat est notamment lié à la fonction touristique du territoire qui d'une part génère des emplois mais qui, d'autre part, fait en même temps diminuer le taux de résidences principales du territoire.

Ce rapport est stable dans le temps.

La répartition des catégories socio-professionnelles des actifs occupés résidents sur le territoire est globalement similaire à celle des emplois. On observe cependant quelques écarts sur certains profils :

- Les cadres représentent 14,1% des actifs occupés résidents sur le territoire et seulement 12,4% des emplois.
- Le poids des professions intermédiaire et des employés est plus limité parmi les actifs du territoire qu'au sein des emplois occupés.
- A noter que l'emploi ouvrier est en légère augmentation alors que l'effectif d'actifs ouvrier est en baisse :
    - En 2013, on compte 6932 ouvriers en emploi pour 7285 emplois de cette catégorie.
    - En 2018, on compte 6401 ouvriers en emploi pour 7402 emplois de cette catégorie.

Les mobilités domicile-travail : SMA, un territoire d'emploi

32% des actifs de SMA habite hors du territoire, 23% de la population active travaille hors de l'agglomération

11 395 actifs
n'y habitent pas et viennent y travailler
Soit **32%** des actifs travaillant à SMA

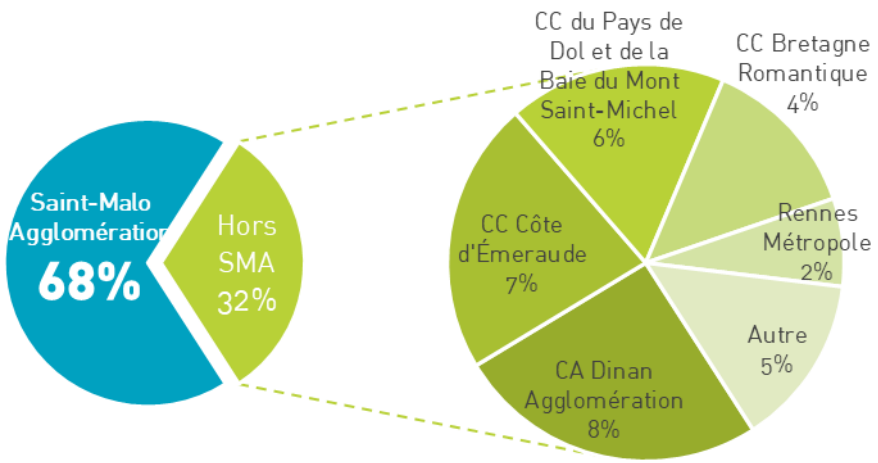
- 2 900 soit 25% Viennent de Dinan Agglo
- 2 535 soit 22% Viennent de la CC Côte d'Emeraude
- 2 026 soit 18% Viennent de la CC du Pays de Dol et de la Baie



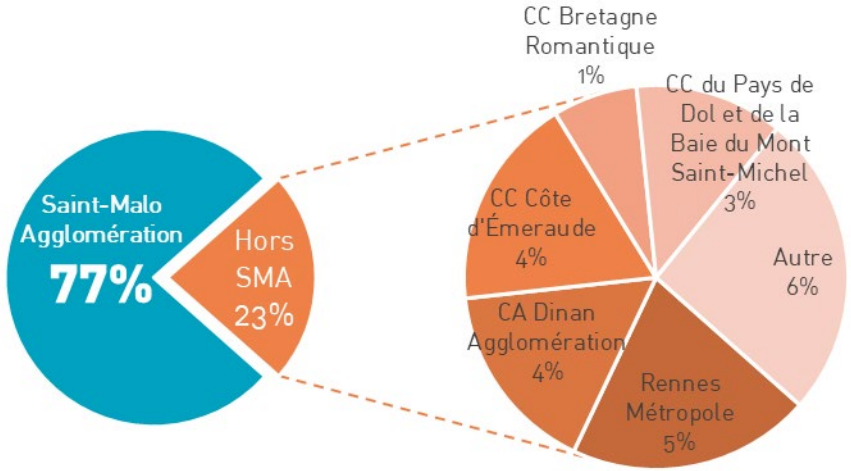
7 338 actifs
y habitent et vont travailler à l'extérieur
Soit **23%** des actifs habitant à SMA

- 1 505 soit 21% Vont à Rennes Métropole
- 1 318 soit 18% Vont dans la CC Côte d'Emeraude
- 1 190 soit 16% Vont à Dinan Agglo

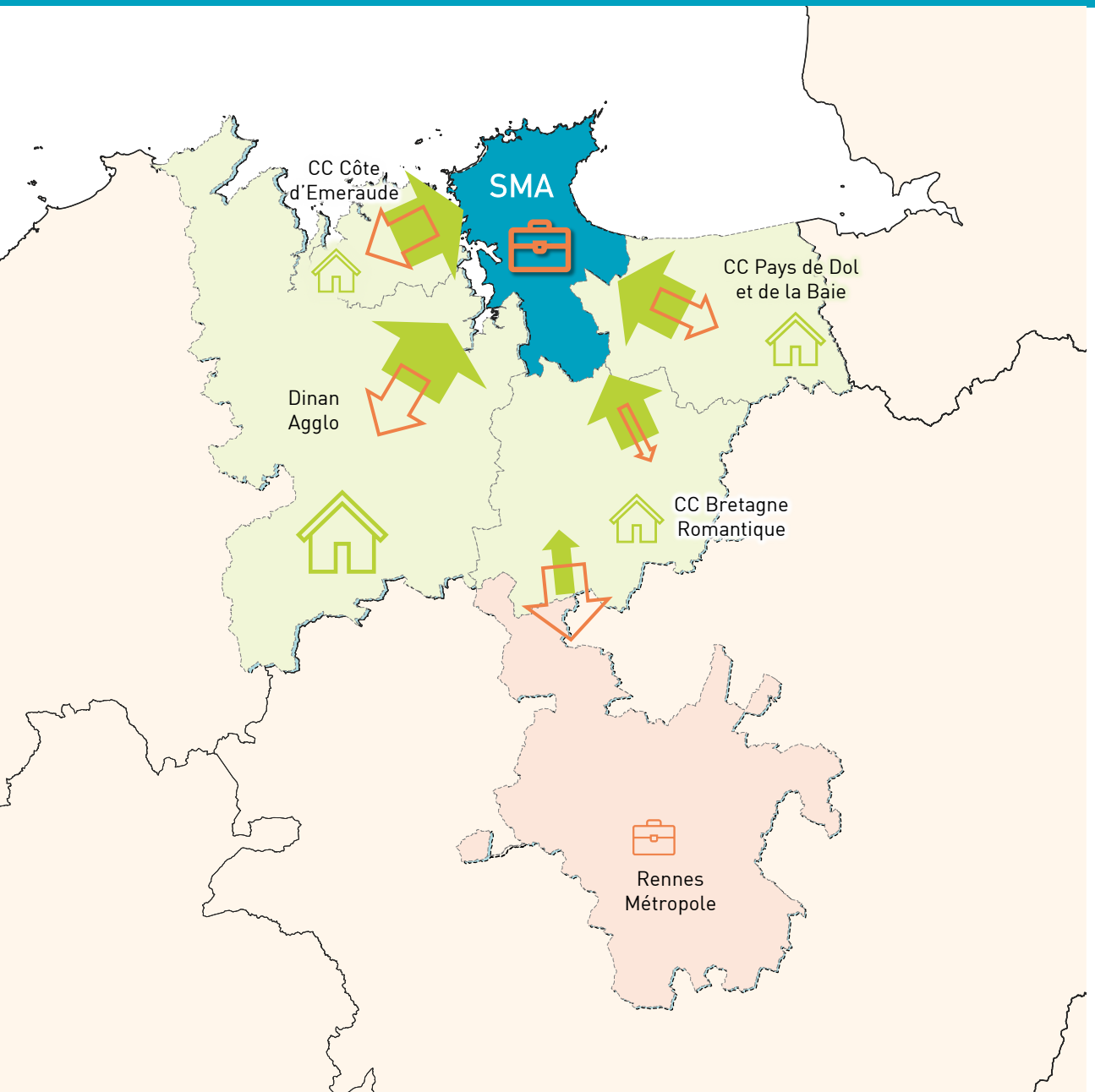
Lieu de résidence des actifs travaillant à Saint-Malo Agglomération (source : INSEE 2018)



Lieu d'emploi des actifs occupés habitant Saint-Malo Agglomération (source : INSEE 2018)



Les mobilités domicile-travail : Saint-Malo Agglomération est un pourvoyeur d'emplois pour les résidents des territoires voisins



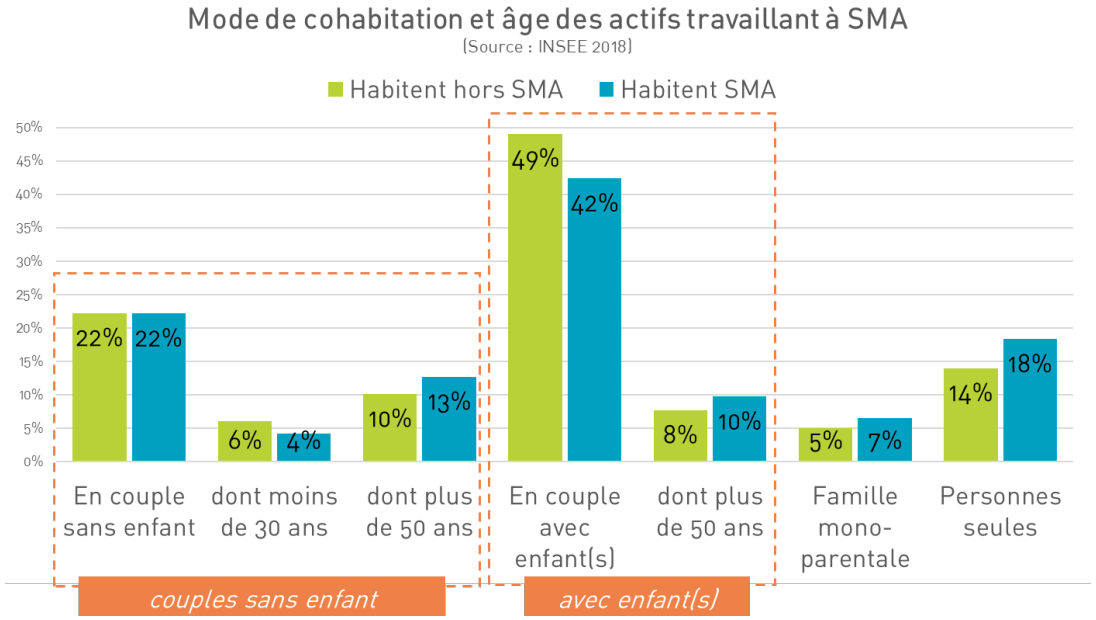
L'analyse des mobilités domicile travail met en évidence des flux importants entre Saint-Malo Agglomération et les intercommunalités voisines.

Saint-Malo Agglomération est un territoire d'emploi pour les actifs habitant dans les EPCI voisins, en particulier de Dinan Agglo, la Communauté de Communes Côte d'Emeraude, la Communauté de Communes C du Pays de Dol et la Communauté de Communes Bretagne Romantique.

Ce constat met en lumière les difficultés du territoire à répondre aux besoins en logement de ses salariés compte tenu des niveaux de prix de l'immobilier.

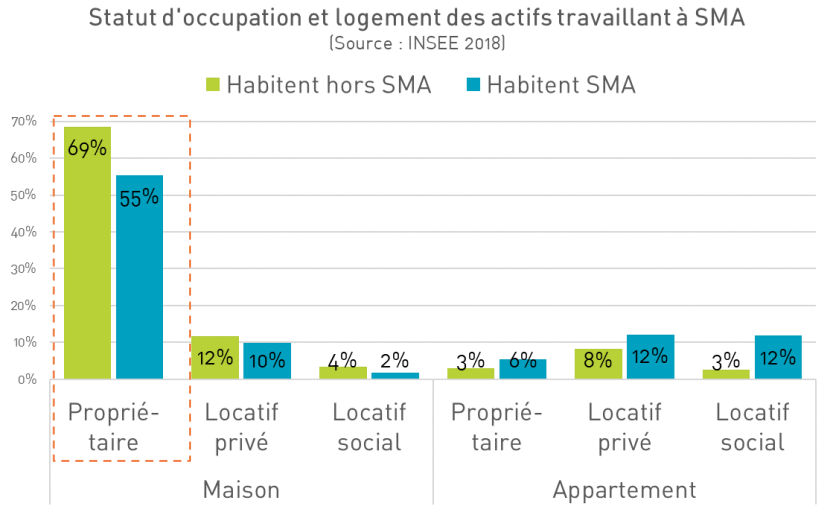
	Entrants (habitent à l'extérieur)	Sortants (travaillent à l'extérieur)	Solde
Reste de l'Ille-et-Vilaine	7122	4638	2484
dont CC Côte d'Émeraude	2214	1318	896
dont CC du Pays de Dol et de la Baie du Mont Saint-Michel	2026	918	1108
dont CC Bretagne Romantique	1523	523	1000
dont Rennes Métropole	817	1505	-688
Côtes d'Armor	3450	1432	2018
dont Dinan Agglomération	2900	1190	1710
Reste de la Bretagne	333	329	4
Reste de la France	489	939	-450
Total général	11395	7338	4057

Zoom sur le profil des actifs travaillant sur Saint-Malo Agglomération mais n'y résidant pas
Des jeunes, en couple avec enfants, de professions intermédiaires et sont propriétaires d'une maison

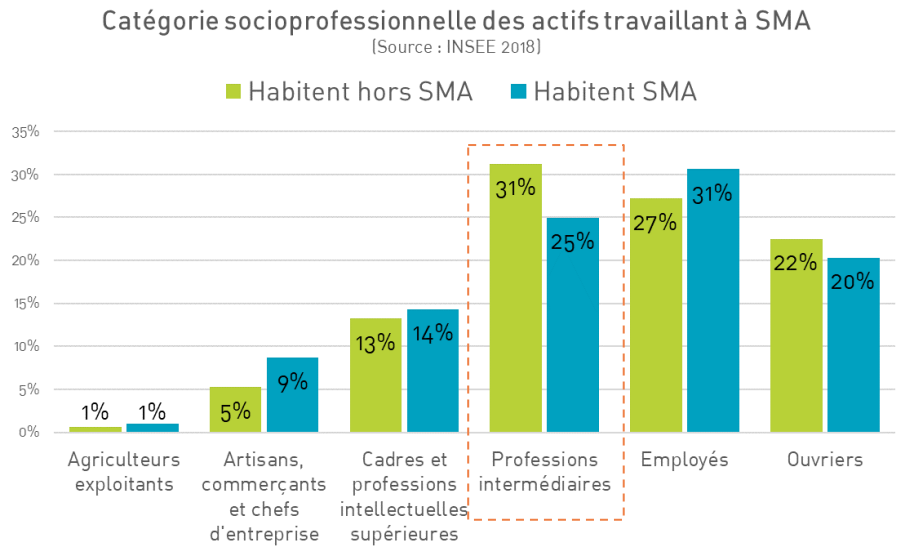


- Les actifs en couple sans enfant habitent proportionnellement autant sur le territoire qu'en dehors. Néanmoins, des différences sont observées selon les âges :
  - **Les jeunes couples sans enfant habitent proportionnellement moins sur le territoire**
  - **Le phénomène est inverse pour les couples sans enfant de plus de 50 ans**
- **Les actifs en couple avec enfant(s) habitent proportionnellement plus hors du territoire** (49% contre 42%). Une exception : les couples avec enfant(s) de plus de 50 ans.
- Les actifs adultes de familles monoparentales et les actifs vivant seuls habitent proportionnellement plus sur le territoire.

- Les **professions intermédiaires** et, dans une moindre mesure, les ouvriers sont les deux seules CSP à **habiter proportionnellement plus hors de l'agglomération** : respectivement 31% hors SMA contre 25% dans SMA (professions intermédiaires), et 22% hors SMA contre 20% (ouvriers).



- Les actifs travaillant sur Saint-Malo Agglomération mais n'y n'habitant pas sont **majoritairement propriétaires d'une maison** et de manière plus significative que les actifs habitant à SMA : 69% contre 55%.
- Cette surreprésentation des propriétaires peut s'expliquer de deux façons :
  - La propriété constitueraient un frein à la mobilité professionnelle : si la distance au lieu de travail reste raisonnable, les ménages préfèreront rester dans leur logement
  - Les actifs de SMA ne parviennent pas à accéder à la propriété sur l'agglomération, et se reportent donc sur les territoires voisins.



Des mobilités domicile travail qui ont des effets négatifs sur la qualité de vie et l'environnement

Une desserte en transports relativement importante mais une grande part des déplacements sont réalisés en voiture :

Le territoire est desservi par 4 gares TER (2 sur la ligne Rennes-Saint-Malo et 2 sur la ligne (Dol-Dinan). Saint-Malo dispose également d'une gare TGV. Le réseau de transports collectif MAT relie les communes du territoire avec 15 lignes de bus régulières. Les horaires des bus reliant la gare et le reste du territoire sont adaptés aux horaires des trains mais les habitants soulignent ***le « manque ou les problèmes de transports en commun »*** (enquête Projet de Territoire).

Au-delà des mobilités inter-EPCI, se sont chaque jour 52,4% des actifs du territoire qui changent de commune pour se rendre sur leur lieu de travail. Ce taux s'élève à 80% pour les communes hors Saint-Malo.

Selon l'INSEE, 79,1% des déplacements domicile-travail s'effectuent en voiture – 87% pour les habitants des communes hors Saint-Malo.

Une dépendance à la voiture pouvant mettre en difficulté certains ménages…

En moyenne, les habitants de Saint-Malo Agglomération dépensent 1 300€ par an dans le carburant pour la mobilité quotidienne.

En conséquence, 17,3% des habitants du territoire sont considérés en précarité énergétique due à la mobilité quotidienne.

Ce constat est assez disparate selon les communes, où on compte entre 10,4% (Saint-Coulomb) et 20,5% (Plerguer) de ménages concernés.

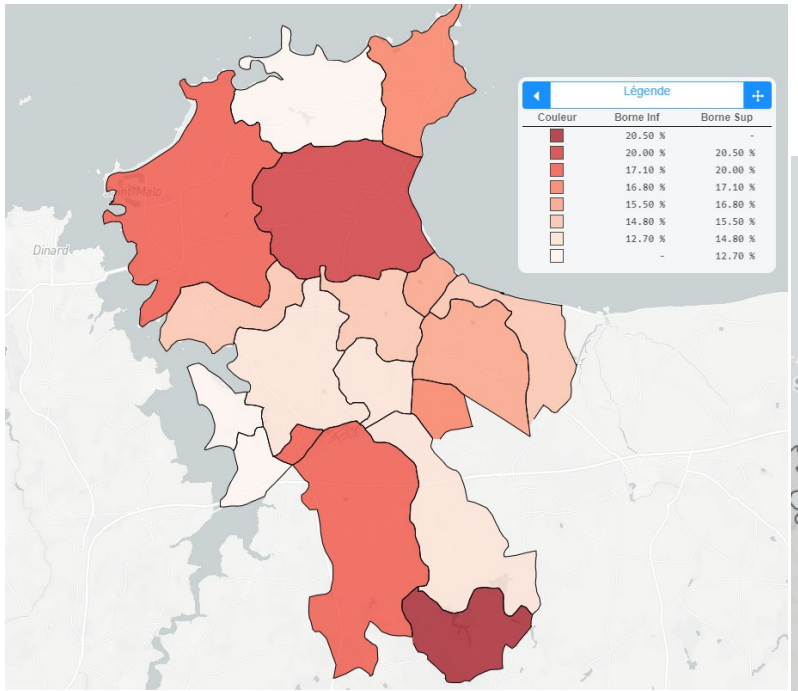
NB : les ménages sont considérés en précarité énergétique au regard de la mobilité quotidienne lorsque leurs dépensent en carburant dépassent 4,5% de leurs revenus.

… Et produire des effets négatifs sur la qualité de l'air

Des dépassements de seuil sont régulièrement constatés à l'échelle de SMA, en particulier sur les zones littorales et sur les axes routiers.

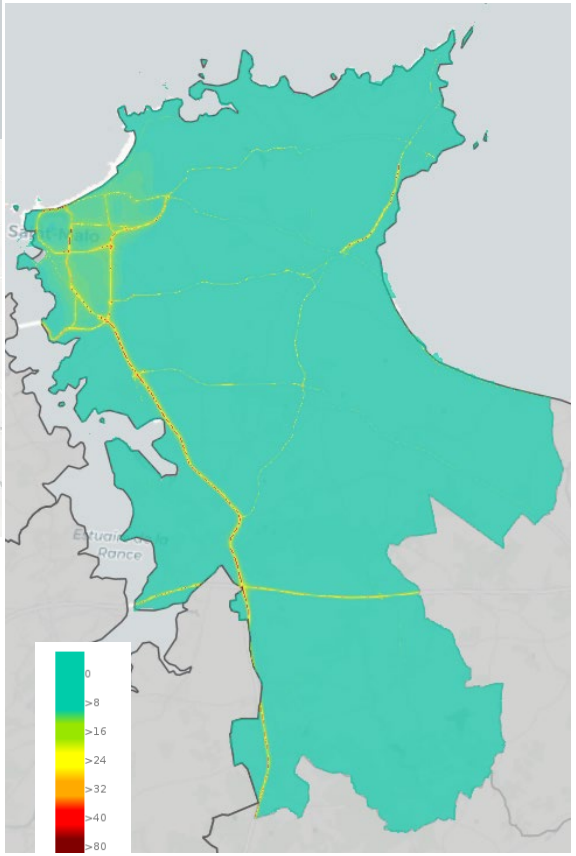
En moyenne annuelle, l'air extérieur reste de qualité sur la très grande majorité du territoire. En revanche, la qualité de l'air est moyenne à Saint-Malo et dépasse le seuil de qualité fixé par les normes nationales à certains points de la Ville et le long de la RD137 (*seuil de qualité : 40 µg/m³ en moyenne annuelle*) et les objectifs du PCAET ne sont actuellement pas respectés.

Part des ménages en précarité énergétique au regard de leur mobilité quotidienne



Source : Géodip, ONPE

Moyenne annuelle NO2 (µg/m³) sur Saint-Malo Agglomération en 2019



Source : AirBreizh

Un nombre d'emplois en hausse

Le nombre d'emplois est orienté à la hausse sur le territoire, il est passé de 34 059 en 2013 à 35 881 en 2018 (+5%).

Le taux de chômage est assez limité, bien qu'il soit légèrement supérieur à la moyenne départementale : 11,5% pour SMA contre 10,4% à l'échelle de l'Ille-et-Vilaine en 2018. Ce taux reste en revanche inférieur à la moyenne nationale (13,4%).

Le taux de chômage est en baisse par rapport à 2013 (12,1%). Cette baisse peut être en partie imputable à la dynamique de créations d'entreprises, en très forte hausse depuis 2013. En 2020, on compte en effet 930 nouvelles entreprises créées sur le territoire. En revanche, la grande majorité des entreprises créées sont des entreprises individuelles (67%), ce qui a un impact limité sur l'emploi.

Le tissu économique local reste assez diversifié bien qu'on observe une augmentation importante des emplois liés au tourisme. Entre 2008 et 2019, on compte :

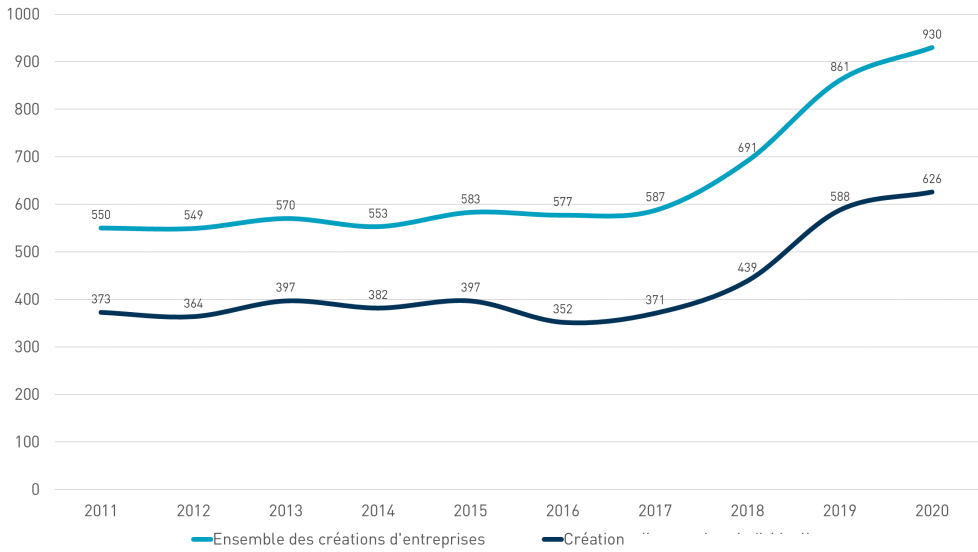
- 490 emplois supplémentaires dans les restaurants et cafés
- 270 emplois supplémentaires pour l'accueil touristique de courte durée

Les secteurs de l'alimentation (agriculture et commerces), santé et bien-être et des services à la population (services publics et services quotidiens/aide à la personne) font également partie des secteurs les plus pourvoyeurs d'emplois.

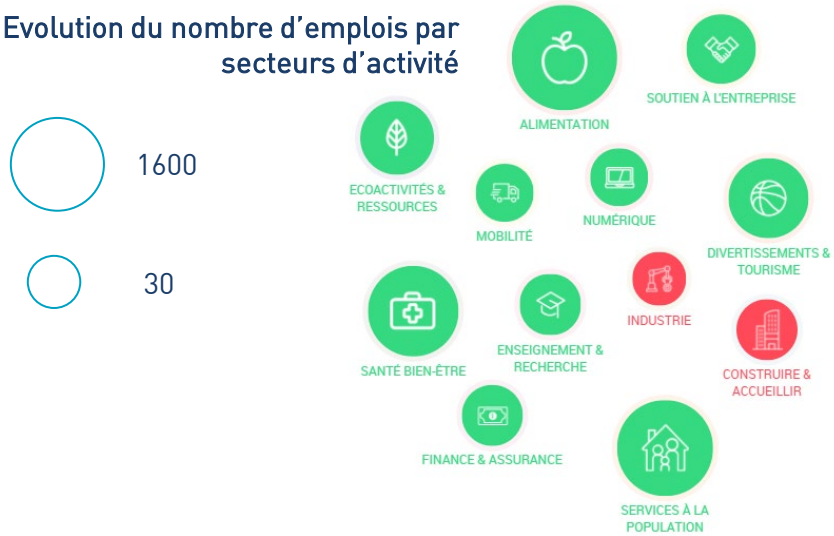
En raison de sa forte identité touristique, le territoire se spécialise dans le secteur des services et notamment dans le secteur du divertissement et tourisme qui représente 10,8% des emplois du territoire. La « mono-économie » peut toutefois représenter un risque à long terme pour le territoire car plus soumise aux aléas conjecturels (cf. crise COVID-19).

Nombre de créations d'entreprises et d'entreprises individuelles entre 2011 et 2020

Source : INSEE 2020



Evolution du nombre d'emplois par secteurs d'activité



Source : ViZioECO – Audiar, 2019

Un territoire globalement bien maillé en termes d'équipements sportifs et culturels ; une offre commerciale significative et diversifiée

Equipements sportifs et culturels :

Le taux d'équipement est inférieur à la moyenne nationale. Le

- Gamme de proximité : 13,71 équipements pour 10 000 habitants contre 19,23 en France
- Gamme intermédiaire : 3,22 équipements pour 10 000 habitants contre 5,04 en France.

Cependant, cette offre est globalement bien répartie sur le territoire.

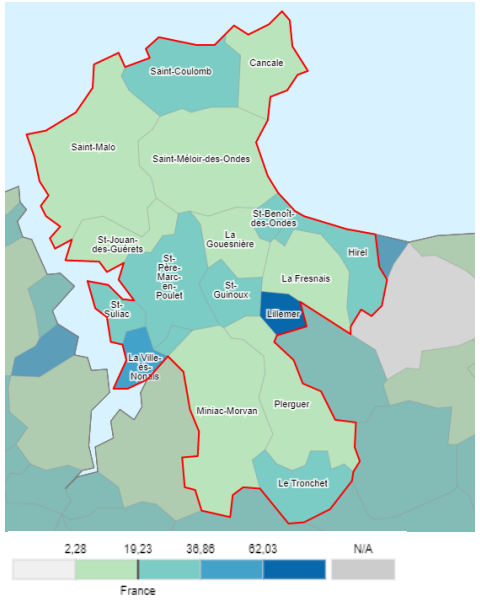
Offre commerciale :

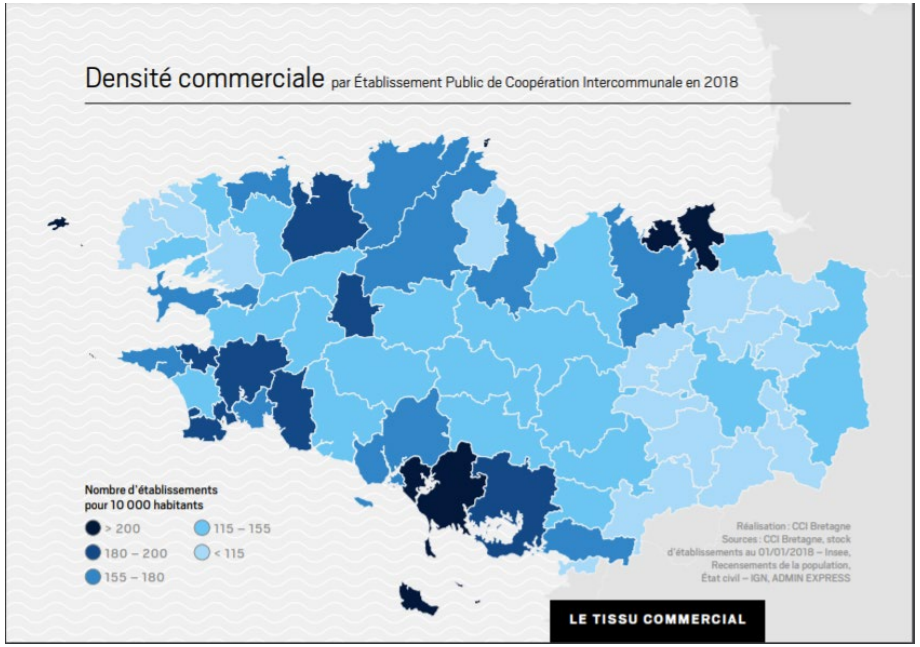
Avec 1 765 commerces en 2020 et une densité de 207 commerces pour 10 000 habitants, SMA est l'un des territoires les mieux dotés en Bretagne.

L'offre commerciale est significative et globalement diversifiée. Aussi, selon l'INSEE, aucun habitant du territoire n'est considéré comme éloigné des équipements et services de proximité, ce qui signifie que l'ensemble de la population à accès aux services et équipements de proximité à moins de 7 minutes en voiture.

En revanche, du fait de l'organisation de la mobilité et de la localisation des services et équipements, la plupart sont accessibles uniquement en voiture pour la majorité des habitants.

Nombre d'équipements sportifs et culturels de la gamme de proximité pour 10 000 habitants (2020)







Des paysages remarquables mais un accès limité aux espaces verts de proximité

Le littoral Nord et l'estuaire de la Rance à l'Ouest du territoire forment un paysage exceptionnel composé de baies, d'anses, de collines, d'îles ou de rochers. Un projet de parc naturel régional est d'ailleurs en cours d'élaboration pour la vallée de la Rance.

En revanche, l'emprise urbaine du territoire est importante, en particulier pour les pôles urbains de Saint-Malo et de Cancale. Saint-Malo agglomération est assez densément peuplé mais de manière non homogène sur le territoire : on observe des zones urbaines denses à certains endroits et un habitat dispersé sur d'autres secteurs.

La part des sols occupés par des forets ou des milieux naturels est particulièrement faible : 5,8% contre 30,6% à l'échelle nationale. Les zones boisées sont principalement situées au Sud du territoire, notamment sur la commune du Tronchet avec la forêt du Mesnil.

Le reste du territoire est largement composé d'espaces agricoles.

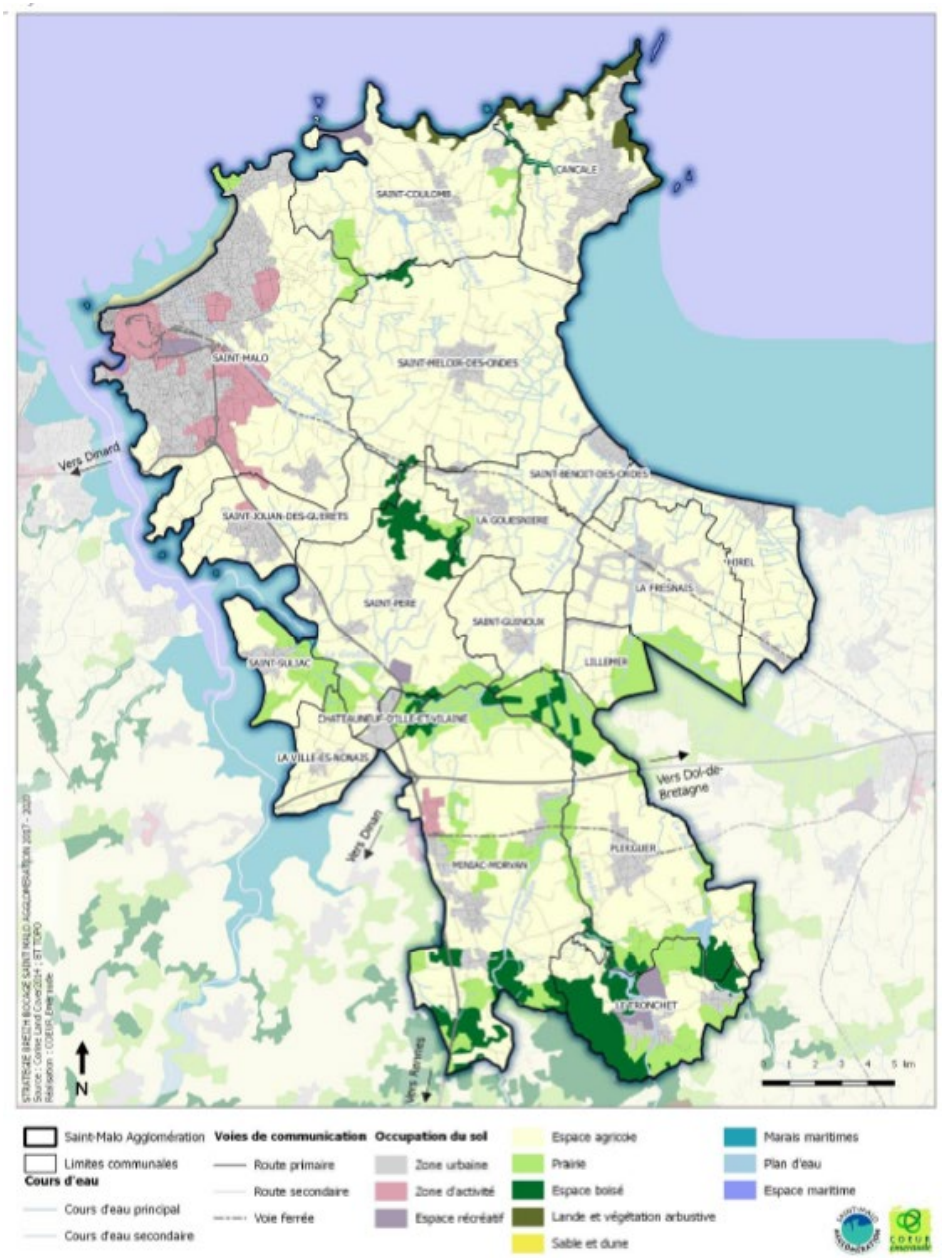
Ainsi, malgré des paysages et espaces naturels remarquables, l'accès aux espaces verts de proximité semble relativement limité pour les habitants de l'agglomération et en particulier pour les habitants de Saint-Malo et de Cancale.

Le sujet des espaces verts est à mettre en lien avec l'acceptabilité de la densification. Les élus ont évoqué l'augmentation importante des recours sur les permis de construire déposés et le nouvel enjeu émergeant de l'acceptation par les habitants des constructions neuves et de la densité.

Au-delà l'acceptabilité de la densité, la végétalisation des espaces de proximité présente un enjeu d'adaptation au changement climatique notamment dans les zones denses (végétalisation de l'habitat et de ses abords pour lutter contre les îlots de chaleur – parc, espaces verts, parkings, toitures). Ce type d'aménagement a également des effets positifs sur la cohésion sociale (lieux de rencontre, espaces collectifs...).

Sources : PCAET, Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine, INSEE

Dires d'acteurs
Travailler la notion d'espaces verts en lien avec la densification pour proposer des réponses qualitatives et faire mieux accepter la densité.



Un territoire globalement bien doté en services de santé

L'accessibilité potentielle localisée (APL) aux médecins généralistes indique le nombre de consultations possibles par an et par habitant sur un territoire. En 2018, SMA présente une APL de 4,6, ce qui est nettement supérieur à la moyenne départementale (3,9) et régionale (3,8).

La densité d'omnipraticiens est nettement plus élevée au sein du territoire que sur les EPCI voisins et qu'à l'échelle du département : 12,1 omnipraticiens pour 10 000 habitants en 2017 contre 9,4 à l'échelle de l'Ille-et-Vilaine.

En 2020, on compte 104 médecins généralistes à Saint-Malo Agglomération dont 77 exercent dans la ville de Saint-Malo.

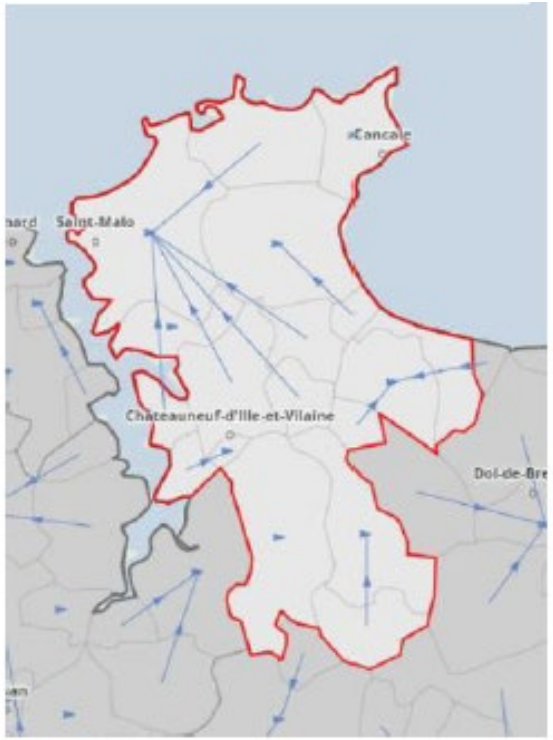
173	104	54
Infirmiers libéraux	Médecins généralistes	Chirurgiens-dentistes
11	9	7
Sages-femmes	Gynécologues	Dermatologues

L'offre d'établissements de santé est importante mais elle est principalement concentrée à Saint-Malo. Ainsi, malgré une offre importante de services de santé, plusieurs limites sont identifiées :

- **Une offre de soins de premiers recours inégalement répartie sur le territoire**
- **La mobilité peut être un frein à l'accès aux soins**
- **Un vieillissement des médecins généralistes**
- **Des difficultés d'accès aux soins pour les publics vulnérables (isolement, frein financier, handicap, perte d'autonomie)**

Dires d'acteurs
On va vers l'arrêt du modèle du médecin généraliste unique et un développement de maisons médicales pluridisciplinaires. L'accès aux soins doit être pensé avec la mobilité.

Pôles d'attraction des médecins généralistes en 2017



On observe des dynamiques récentes de regroupements de professionnels de santé : Communauté Professionnelle Territoriale de Santé, centres de santé, aides à l'installation/maintien de professionnels de santé.

En revanche, le vieillissement des médecins généralistes (24,1% ont plus de 60 ans à l'échelle du Pays de Saint-Malo) et les besoins croissants pour les années à venir (vieillissement de la population et augmentation des consommations de soins) peuvent être porteurs de risques pour le territoire. Aussi, on observe une tension sur certaines spécialités (pédiatre, ophtalmologiste...).

A noter également : selon le "zonage médecins" 2020 de l'ARS, 7 communes du sud sud-ouest de SMA sont en zone d'accompagnement régional (ZAR – zones en manque de médecins)

La qualité de l'air : un sujet à la croisée des enjeux habitat-environnement-santé

Exposition au RADON



Catégorie 1 : Communes localisées sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus faibles.

Catégorie 2 : Communes localisées sur des formations géologiques présentant des teneurs en uranium faibles mais sur lesquels des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert de radon vers les bâtiments.

Catégorie 3 : Communes qui, sur au moins une partie de leur superficie, présentent des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations.

Exposition au radon :

9 communes du territoire sont classées en catégorie 3 pour le potentiel radon (gaz radioactif naturel cancérigène). Le Contrat Local de Santé du Pays de Saint-Malo (2020-2024) a bien identifié cette problématique en raison de ses potentiels impacts sur la qualité de l'air intérieur des logements. Le CLS prévoit à ce titre une action spécifique : « Mieux informer les habitants sur les outils d'observation et de veille ».

Cet action a commencée a être traitée sur la CC de la Bretagne Romantique – EPCI le plus touché – via des temps de sensibilisation des élus, et des formations à destination des professionnels sur la qualité de l'air intérieur. Saint-Malo Agglomération n'a pour le moment pas bénéficié de cette action.

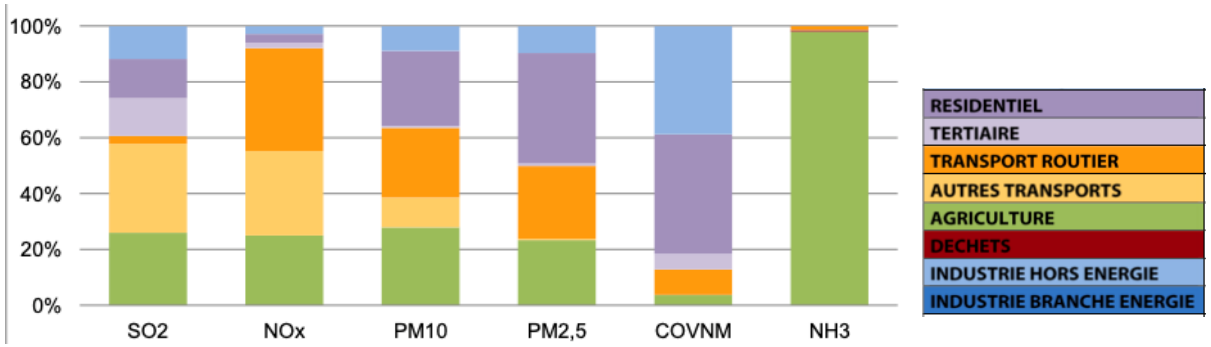
Actuellement il n'existe pas de méthodologie ou de protocole particulier lorsque qu'on trouve un logement à fort potentiel radon. Les interventions sont difficiles en raison des coûts car les solutions nécessites des techniques particulières dans les constructions et les rénovations. En revanche, des mesures adéquates peuvent être prises pour les nouveaux logements.

L'habitat : le principal émetteur de particules fines et COVNM

Le secteur résidentiel est le principal émetteur de particules fines et de COVNM (Composé Organique Volatil Non Méthanique), bien devant le transport routier.

Ce constat doit alerter sur la qualité de l'air intérieur et également sur le positionnement des zones d'habitation par rapport aux autres émetteurs importants du territoire (infrastructures de transports, industrie, zones agricoles).

Emissions de polluants par secteur en 2014



Les évolutions sociodémographiques et les mobilités résidentielles



→ *Retour sommaire*

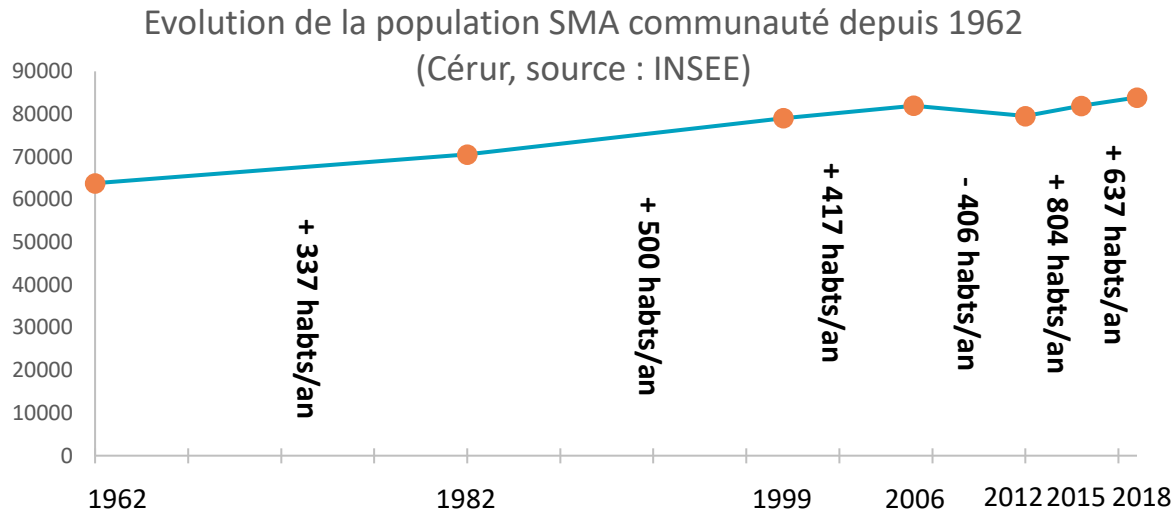
3.1 Les évolutions sociodémographiques

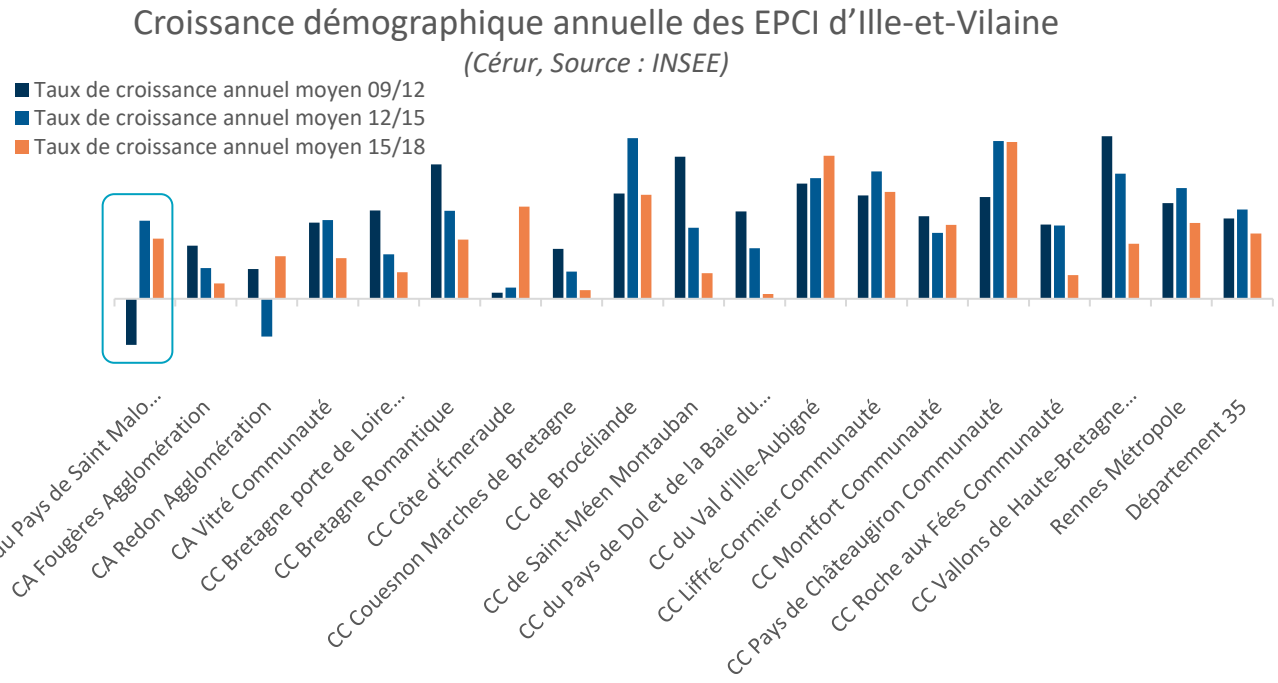
Une reprise démographique qui se poursuit mais qui reste plus faible que la dynamique départementale

La Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Malo Agglomération comptait 83 853 habitants au 1er janvier 2018

A l'échelle de l'intercommunalité, la population croit de manière continue depuis 1962 sauf pendant la période 2006-2012. Ainsi, entre 2006 et 2011, l'intercommunalité perd en moyenne 453 habitants par an.

Les dernières années marquent un léger ralentissement de la dynamique démographique par rapport à la période précédente 2012-2015 (+1%) avec un taux de croissance sur la période 2015-2018 de +0,77%.

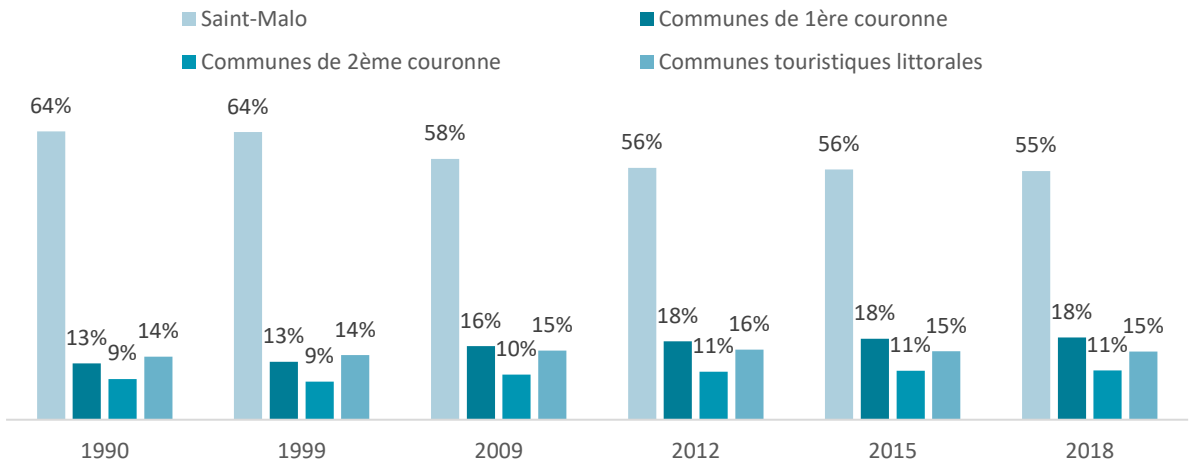




- Entre les périodes 2009-2012 et 2012-2018, l'évolution démographique s'inverse sur SMA : le taux de croissance démographique passe du négatif (-0,59%) au positif +1% sur 2012-2015. La période 2015-2018 reste sur un taux positif (+0,77%) mais légèrement ralenti par rapport à la période précédente.
    - A noter : A l'échelle de SMA, seule la ville de St Malo a connu une baisse de population, engendrant un déclin démographique à l'échelle intercommunale.
- Cependant, malgré cette inversion, la dynamique démographique sur SMA reste toujours légèrement moins importante que sur le département d'Ille-et-Vilaine (+0,84% par an).
- Avec un taux de +0,77% entre 2015 et 2018, la croissance démographique de SMA évolue à rythme proche de celui de la CC de Bretagne Romantique (+0,76%) ou encore de la CC Vallons de Haute-Bretagne (+0,71%).

Une progressive baisse du poids de Saint-Malo au profit de communes en périphéries

Evolution du poids de chaque secteur dans la population *(Cérur, source : INSEE)*



En 2018, 55% de la population de SMA est concentrée sur la commune de Saint-Malo. Si la part de la population reste très importante sur la ville centre, son poids dans la population totale diminue depuis 1990 où il représentait 64% de la population.

Au niveau sectoriel, le recul de Saint-Malo s'est fait surtout au profit des communes de première et deuxième couronne. En 2018, les communes de première couronne représentent 18% de la population totale (contre 16% en 2009 et 13% en 1990) et les communes de deuxième couronne 11% (contre 10% en 2009 et 9% en 1990)

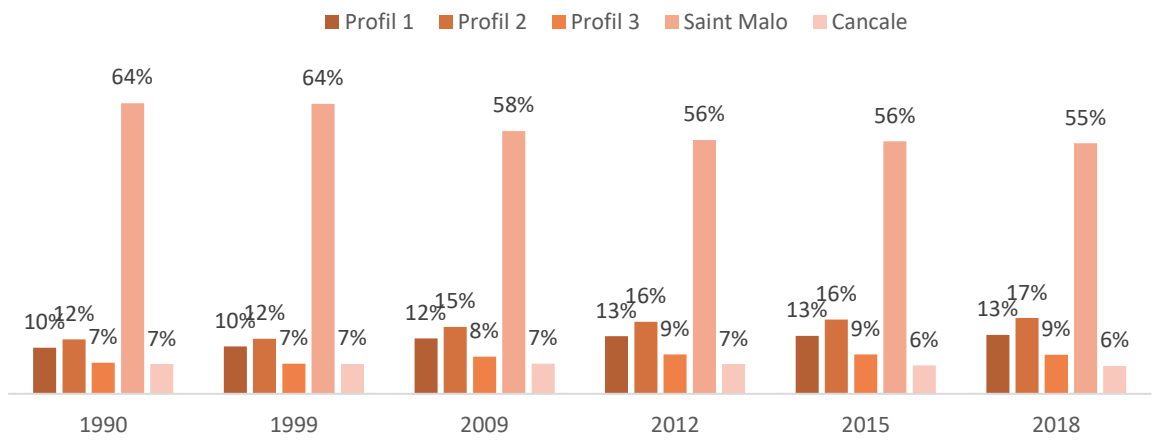
Le poids des communes touristiques littorales est relativement stable depuis les années 90, autour des 14-15%.

En 2018, les communes profil 1, qui peuvent s'apparenter à des pôles de proximité concentrent 13% des la population. Les communes de profil 3, plus rurales, rassemblent 9% de la population. Les communes de profil 2, communes intermédiaires représentent 17% de la population.

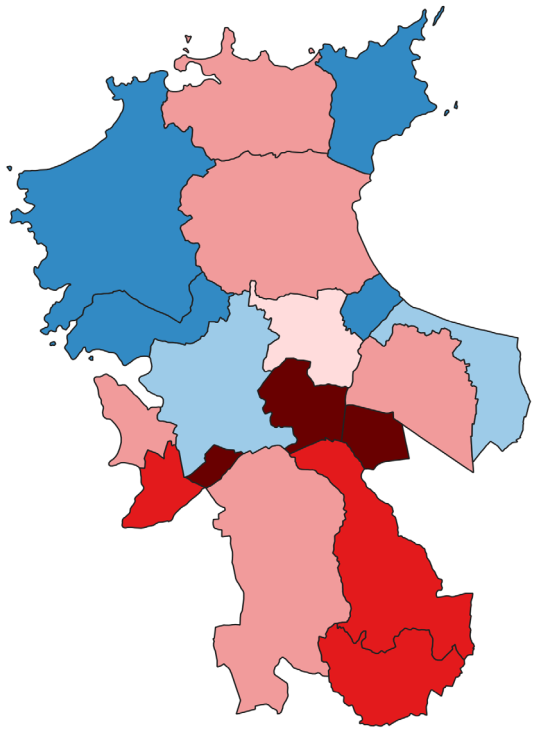
Au niveau des profils de commune, la baisse de la concentration de la population sur Saint-Malo a entrainé l'augmentation du poids des autres communes. La hausse du poids est particulièrement important pour les communes de profil 2 qui sont passées de 12% en 1990 à 17% en 2018. Les communes de profil 1 et 3 ont également légèrement augmenté passant respectivement de 10 à 13% et de 7% à 9%.

Le poids de Cancale est relativement stable dans le temps avec une légère baisse sur la période récente passant de 6 à 7%.

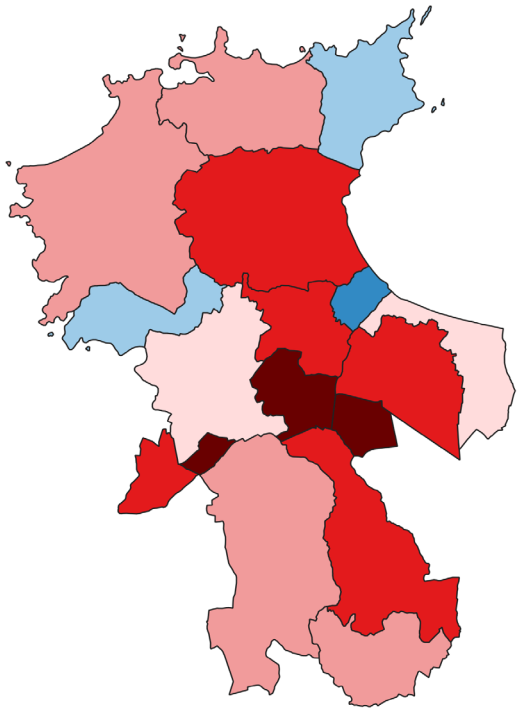
Evolution du poids de chaque type de commune dans la population *(Cérur, source : INSEE)*



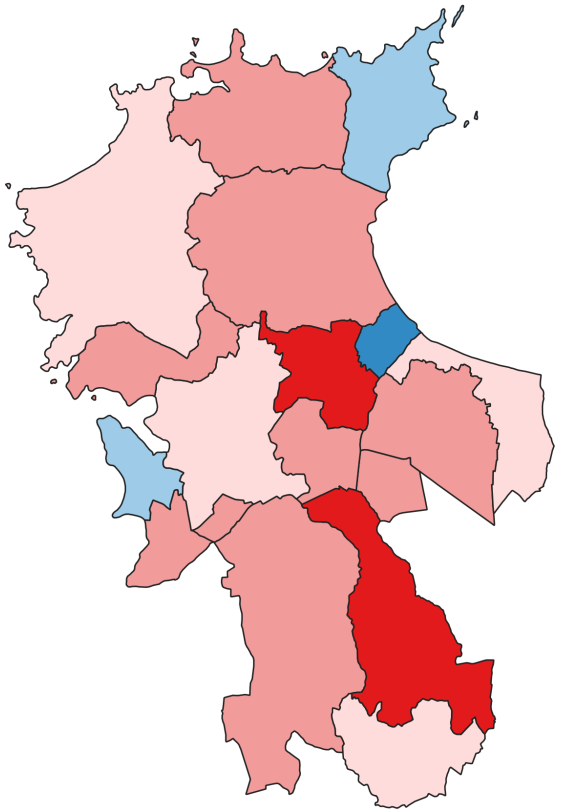
Evolution de la croissance démographique des communes de SMA



Taux de croissance annuel moyen entre 2009-2012 (%)
- -1,7 - -0,5
- -0,5 - 0
- 0 - 0,7
- 0,7 - 1,7
- 1,7 - 3
- 3 - 7,6



Taux de croissance annuel moyen 2012-2015 (%)
- -1,7 - -0,5
- -0,5 - 0
- 0 - 0,7
- 0,7 - 1,7
- 1,7 - 3
- 3 - 4,7

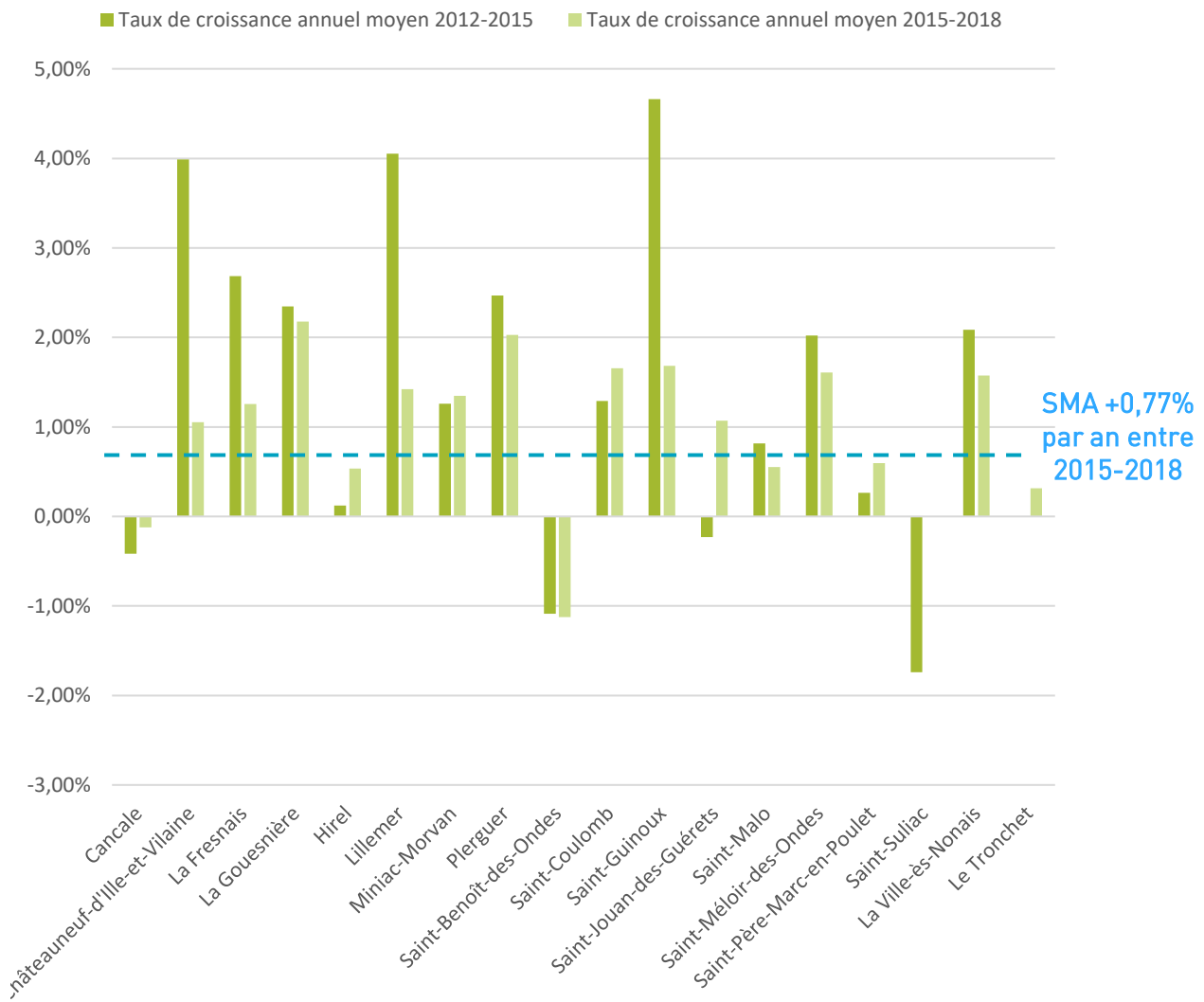


Taux de croissance annuel moyen 2015-2018 (%)
- -1,12 - -0,5
- -0,5 - 0
- 0 - 0,7
- 0,7 - 1,7
- 1,5 - 2,18

(Cérur, source : INSEE)

Un sud/centre toujours plus dynamique malgré un certain rééquilibrage; une reprise démographique sur Saint-Malo et un ralentissement de la baisse de population à Cancale

Taux de croissance annuel moyen des communes de la CA de Saint-Malo Agglomération *(Cérur, source : INSEE)*



Entre 2015 et 2018, le taux de croissance annuel moyen sur SMA est de 0,77%. Il y a donc une baisse de la dynamique démographique par rapport à la période 2012-2015 où le taux s'élevait à 1%.

Sur la période récente, observe toujours un territoire caractérisé par un Sud/Centre dynamique et un Nord/littoral avec une croissance faible voire négative. Ainsi, les communes les plus actives restent : Saint-Guinoux qui atteint +2,8%; La Gouesnière, Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine et Lillemer qui affichent +2,2%, et La Fresnais et Plerguer qui ont un taux de 2%. Le développement démographique sur ces communes peu dotées en emplois, établissements d'enseignements, … participe au développement des mobilités, et par conséquence, à l'augmentation de gaz à effet de serre.

Au contraire le Nord et le littoral ont une croissance démographique plus faible : -1,2% pour Saint-Benoît-des-Ondes, -0,2 pour Cancale, -0,7% pour Saint Suliac.

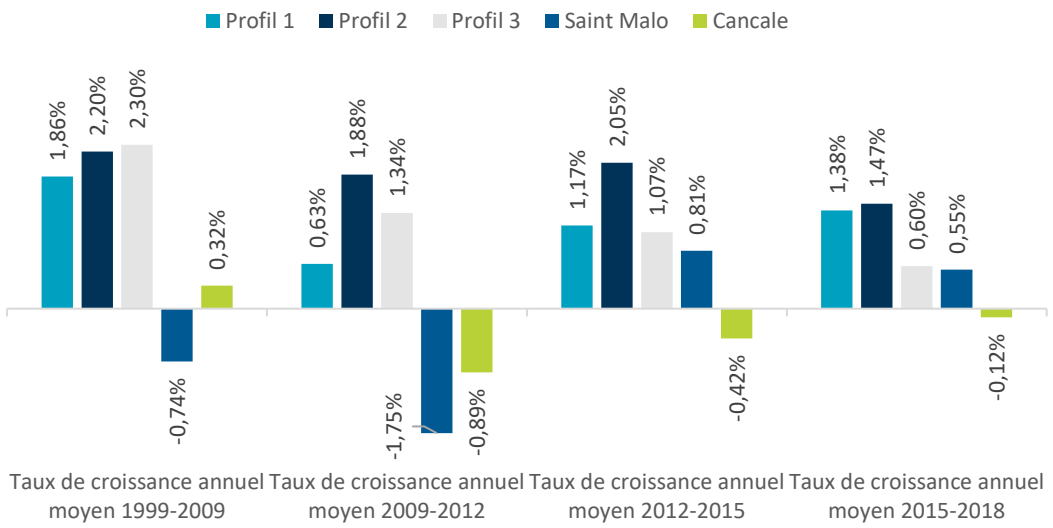
Cependant, un certain rééquilibrage s'est opéré depuis la période 2009-2012. En effet, on observe des écarts de croissance beaucoup moins importants entre les communes. Sur la période 2009-2012, le taux le plus haut était de +7,6% à Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine et le taux le plus bas était de -1,7% sur la commune de Saint-Malo. Cet écart est considérablement réduit sur 2013-2018 (+2,8% sur Saint-Guinoux et -1,2% sur Saint-Benoît-des-Ondes). Ainsi, les dynamiques communales continuent de se recentrer vers la moyenne du territoire.

Si deux territoires du Nord restent dans le négatif, seulement Saint-Benoît-des-Ondes a un taux qui diminue, passant de -1,09% à -1,12%. La commune est fortement contrainte par le PPRSM, qui limite son développement, et peut donc contribuer à expliquer cette baisse de population. La commune de Cancale garde un taux négatif, mais, mais ce déclin s'atténue (-0,41% être 2012 et 2015, -0,12% entre 2015 et 2018).

De plus, la commune de Saint-Malo affichait sur la période 2009-2012 le taux de croissance le plus bas (-1,7%). La période 2012-2015 marque une reprise démographique sur Saint-Malo avec un taux de +0,8%. La période récente affiche cependant un tassement de cette dynamique avec un taux de +0,5% entre 2015 et 2018.

Une croissance portée particulièrement par les communes pôles de proximité et communes intermédiaires; une ville centre qui regagne de la population après une période de déclin

Taux annuel moyen d'évolution de la population en fonction des types de communes *(Cérur, source : INSEE)*



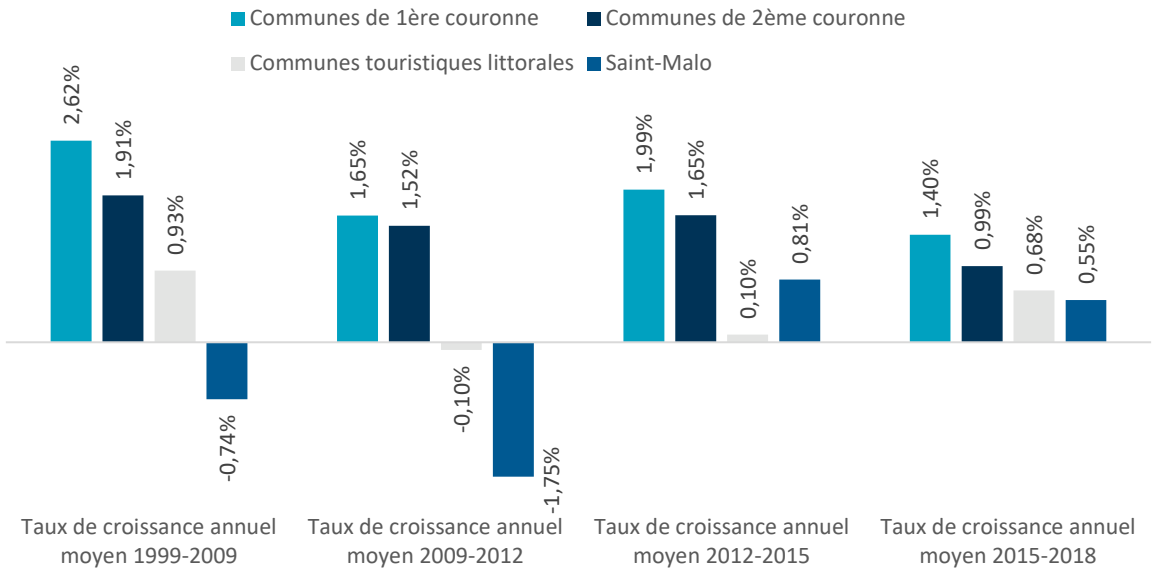
Les communes de profil 1,2 et 3 sur toutes les périodes vu leur population augmenter. Si sur les périodes antérieures les communes de profil 3 (communes plus rurales) avaient une croissance importante (+2,2% entre 1999 et 2009, +1,34% entre 2009 et 2012) elles ont une population qui croit aujourd'hui de manière plus modérée (+0,6% entre 2015 et 2018). Les communes de profil 2 (pôles de proximités) après avoir connu une baisse de la croissance démographique sur la période 2009-2012 sont caractérisées par une croissance soutenue sur la période 2015-2018. Les communes intermédiaires ont un taux de croissance qui s'est progressivement tassé, mais qui la encore reste soutenu.

Les communes de couronne 1 et 2 sont les seuls secteurs a avoir connu une croissance continue de la population depuis 1999. Cependant leur croissance est sur la période récente plus basse (1,40% pour les communes de première couronne entre 2015 et 2018 et 0,99% pour les communes de seconde couronne contre 1,99% et 1,65% sur la période 2012-2015).

Le taux de croissance particulièrement bas de Saint-Malo entre 2009 et 2012, s'explique par l'importante migration des jeunes nés dans les années 80 vers les communes environnantes suite à la décohabitation. En effet, ces populations n'avaient pas les moyens de rester sur la ville centre. La période 2012-2015 est caractérisée par une reprise démographique sur Saint-Malo. Cette augmentation du taux d'évolution moyen de la population est à mettre en parallèle avec la part importante de production neuve réalisée sur le commune : entre 2014 et 2019, 62% des logements construits sont situés à Saint-Malo.

Les communes touristiques littorales recommencent à gagner de la population depuis 2012, ce qui n'était pas le cas sur les périodes antérieures. Entre 2015 et 2018 leur taux de croissance annuel moyen était de 0,68%.

Taux annuel moyen d'évolution de la population en fonction des secteurs *(Cérur, soucre : INSEE)*



Un solde naturel négatif compensé par un solde migratoire positif depuis la période 2012-2015

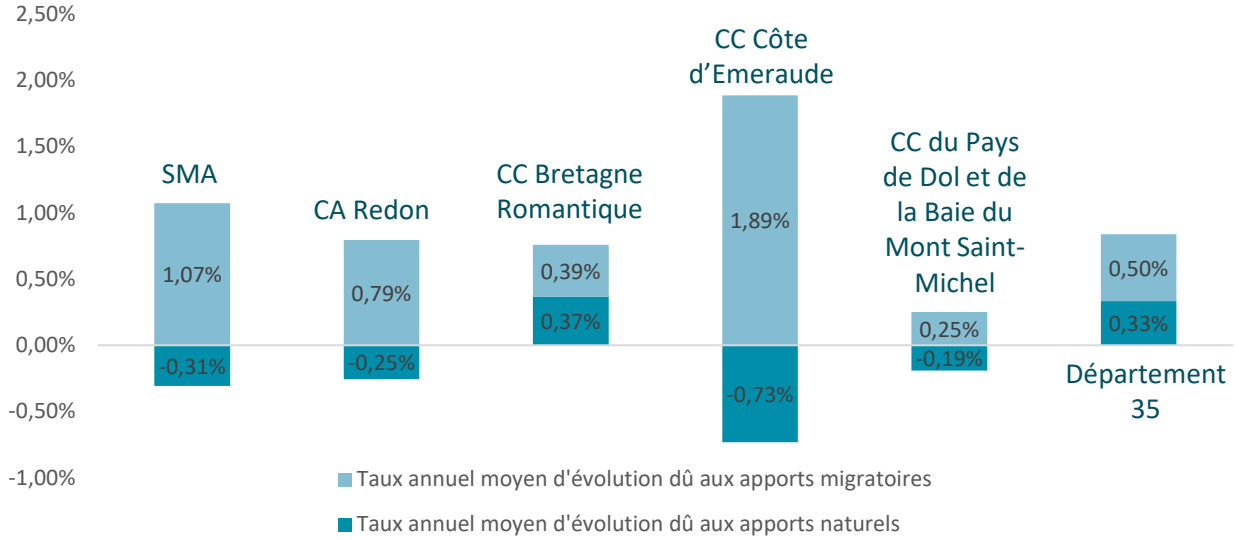
En 2018, l'intercommunalité SMA compte 1912 habitants de plus qu'en 2015.

Cette croissance démographique est portée par l'apport migratoire qui porte la croissance démographique, au contraire le solde naturel négatif réduit l'accroissement démographique.

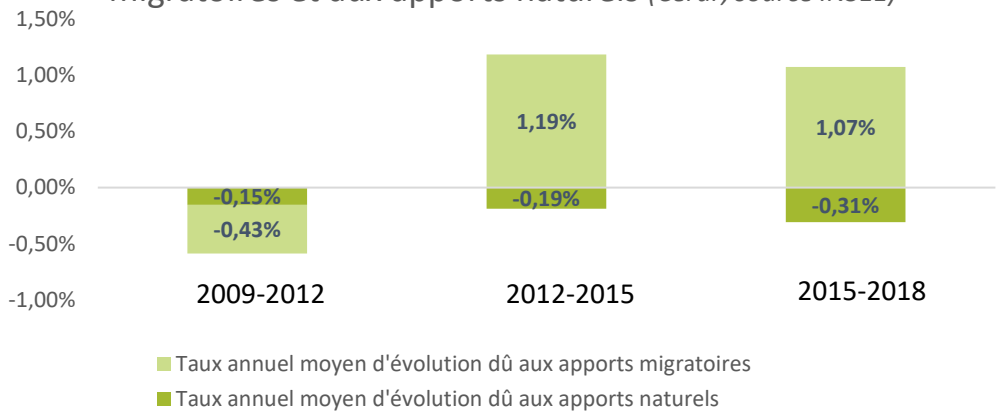
Entre la période 2012-2015 et 2015-2018, l'apport migratoire et sa participation à la croissance ont tendance à diminuer légèrement. Cependant, il demeure positif, contrairement à la période 2009-2012. Ce déficit migratoire serait notamment lié à une forte migration vers les communes environnantes : les jeunes nés dans les années 80 n'ont pas pu trouver de logement adapté à leurs besoins sur le territoire, et se sont reportés dans les communes alentours qui développaient des lotissement importants à cette période.

Le solde naturel reste lui négatif sur l'ensemble de la période 2009-2018 et il a tendance à diminuer dans le temps venant, ainsi considérablement freiner la croissance démographique.

Evolution de la population entre 2015 et 2018 liée au solde naturel et au solde migratoire *(Cérur, source : INSEE)*



Part de l'évolution démographique liée aux apports migratoires et aux apports naturels *(Cérur, source INSEE)*

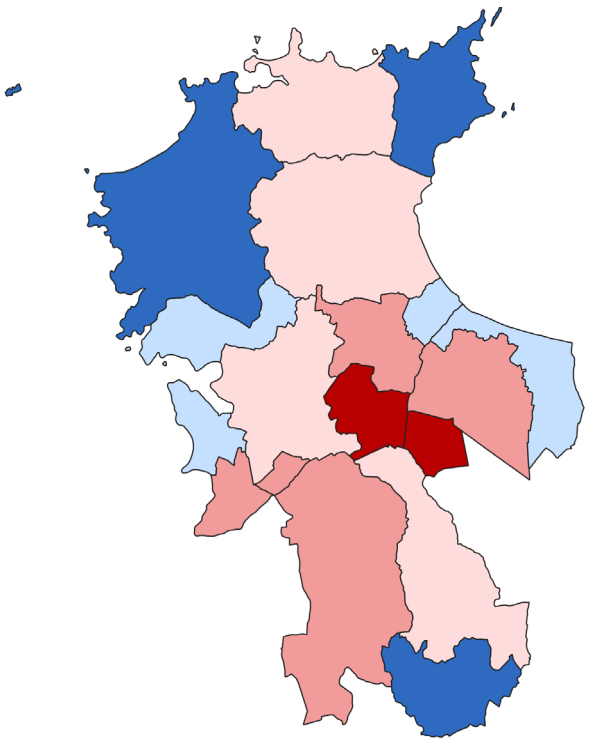


Entre 2015 et 2018, en termes de taux de croissance démographique celui de SMA est comparable a celui de la CC de Bretagne Romantique, cependant, sa répartition entre participation du solde migratoire et du solde naturel n'est pas du tout semblable. En effet, la croissance de la CC de Bretagne Romantique est assez bien repartie entre croissance dû aux apports migratoires et dû au solde naturel.

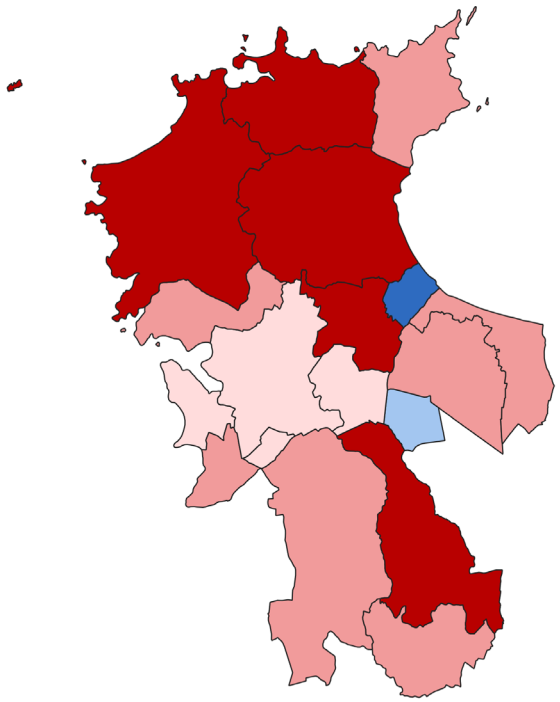
Ainsi, la structure de la croissance démographique de SMA est davantage assimilable à celle de la CA de Redon, de la CC de Côte d'Emeraude ou encore de la CC du Pays de Dol et de la Baie du Mont Saint-Michel. En effet, ces intercommunalités sont caractérisées par un déficit naturel qui freine la croissance de la population.

Le taux de croissance de SMA s'approche du taux département (+0,83%) mais non de sa structure : au niveau départemental le solde naturel et le solde migratoire sont positifs.

Un nord caractérisé par une solde naturel particulièrement déficitaire et un solde migratoire très excédentaire



Taux annuel moyen d'évolution de la population dû aux apports naturels
- -0,91 - -0,42
- -0,42 - 0
- 0 - 0,55
- 0,55 - 1,1
- 1,1 - 1,51



Taux annuel moyen d'évolution de la population dû aux apports migratoires
- -0,76 - -0,42
- -0,42 - 0
- 0 - 0,55
- 0,55 - 1,1
- 1,1 - 1,57

Données entre 2015 et 2018
Source : INSEE

Sur SMA, 7 communes ont un taux annuel moyen d'évolution de la population dû aux apports naturels négatif, le reste des communes ayant un taux positif.

Les taux les plus bas se trouvent sur le littoral dans les communes de Cancale (-0,91%), Saint-Malo (-0,69%) et Le Tronchet (-0,67%). Au contraire le centre de l'intercommunalité a une dynamique positive en termes d'apports naturels : +1,51% pour Lillemer et +1,15% pour Saint-Guinoux. Dans les autres communes, le solde naturel est quasi nul, avec un nombre équivalent de naissances et de décès.

Concernant la croissance démographique lié aux apports migratoires, seulement deux communes affichent un taux négatif.

Contrairement à la dynamique naturelle, l'apport migratoire est soutenu sur le littoral et le rétro littoral : +1,50% sur Saint-Coulomb, +1,38% sur Saint-Méloir-des-Ondes, +1,22% sur Saint-Malo et +1,08% sur Saint-Jouan-des-Guérets. Bien que moins élevé, le solde migratoire reste positif sur le sud de l'intercommunalité, en particulier à Plerguer (+1,57%).

Saint-Benoît-des-Ondes, contrainte dans son développement par le PPRSM, cumule un solde naturel et un solde migratoire (-0,76%) de négatifs. A Lillemer, le solde naturel permet de compenser sensiblement le déficit migratoire (-0,10%).

Une croissance principalement portée par l'apport migratoire dans l'ensemble des types de communes et des secteurs

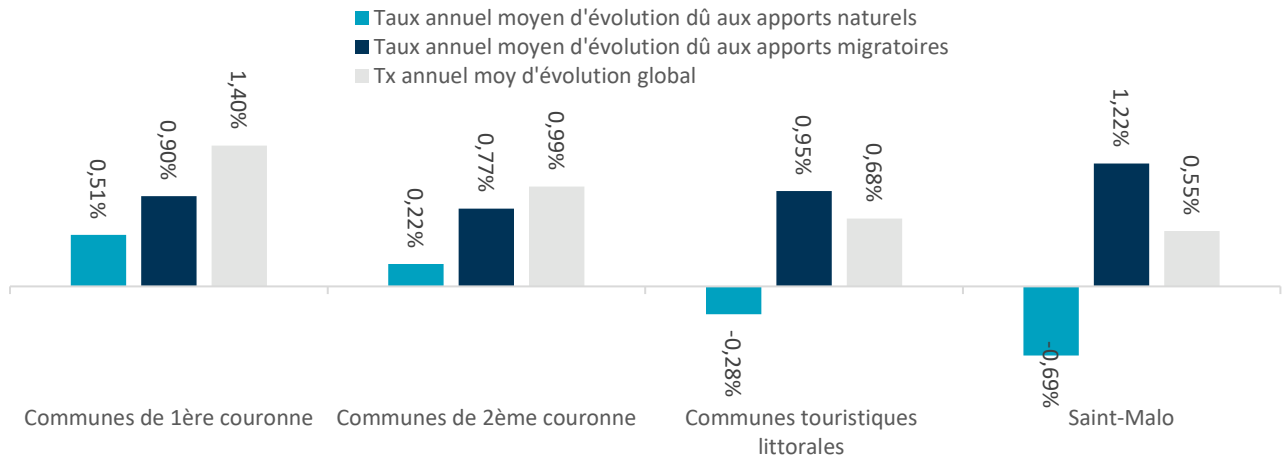
Les communes de 1ère et 2ème couronnes sont caractérisées par un taux de croissance dû aux apports naturels positif. Cela s'explique par la population familiale qui y réside.

Au contraire, les communes touristiques littorales sont caractérisées par un solde naturel déficitaire du fait d'une population âgée. Cependant, ce sont aussi les communes qui attirent le plus et dont la croissance dû aux apport migratoires est la plus importante.

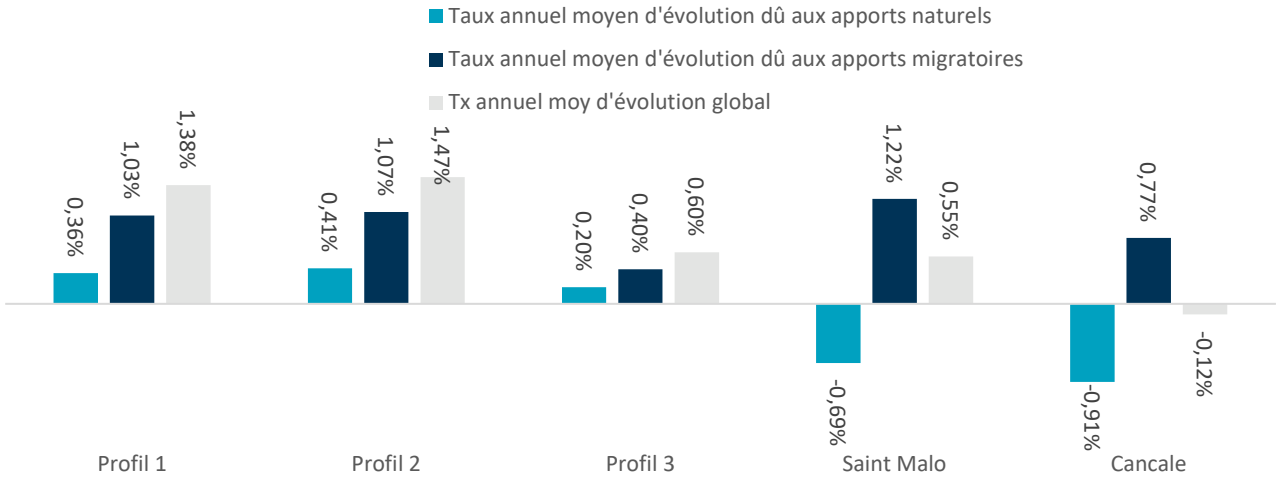
Saint-Malo comme Cancale sont les cas extrêmes avec une croissance due aux apports naturels particulièrement basse et négative (-0,69% pour Saint-Malo et -0,91% pour Cancale) et au contraire une croissance due aux apports migratoires très haute (+1,22% pour Saint-Malo et +0,77% pour Cancale). Cependant seul Saint-Malo à un solde migratoire qui permet de compenser son solde naturel.

Les autres communes, quel que soit leur profil, ont un taux de croissance lié aux apports naturels et aux apports migratoires positifs.
Les communes ayant un profil 2 sont celles qui ont les plus hauts taux de croissance lié aux apports naturels et lié aux apports migratoires. Les communes de profil 1 ont des taux légèrement en dessous mais très proche. Les communes de profil 3 ont une dynamique moins importante et leur taux de croissance dû aux apports naturels et aux apports migratoire sont bas mais reste positifs.

Evolution de la population 2015-2018, liée aux apports naturels et au apports migratoires *(Cérur, source : INSEE)*

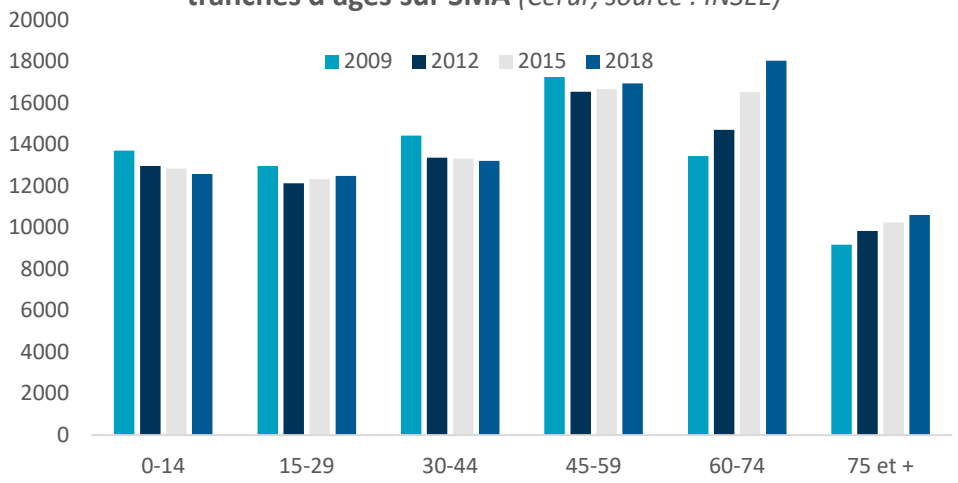


Evolution de la population 2015-2018, liée aux apports naturels et au apports migratoires *(Cérur, source : INSEE)*



Une forte augmentation des populations âgées et une diminution des moins de 14 ans

Evolution du volume de la population des différentes tranches d'âges sur SMA *(Cérur, source : INSEE)*



Une baisse des effectifs dans les tranches d'âges des moins de 60 ans et au contraire une augmentation de la population de plus de 60 ans

L'intercommunalité est caractérisée par une baisse des populations jeunes et particulièrement des 0-14 ans qui sont passés de 13 697 habitants à 12 585 entre 2009 et 2018. Chez les 15-29, 30-44, et 45-59 ans une diminution des effectifs a eu lieu entre 2009 et 2012 mais la période 2012-2018 affiche un tassement de la baisse ou un légère augmentation.

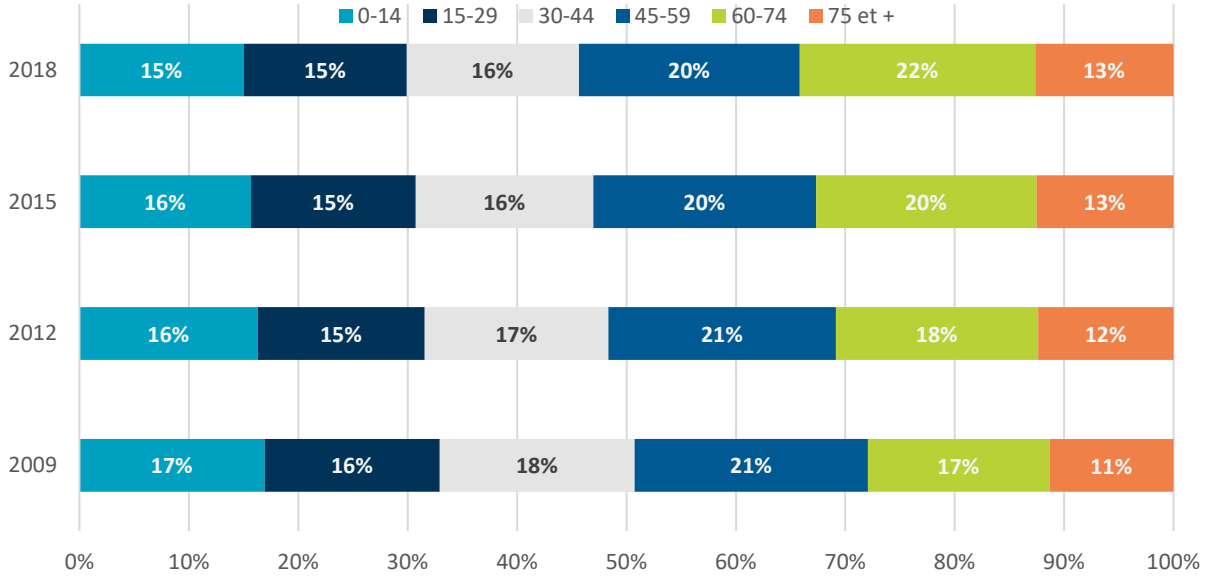
Au contraire dans les tranches de plus de 60 ans, on observe une hausse continue sur les 9 dernières années. Ainsi, on compte environ +4 600 habitants entre 60 et 74 ans et + 1 500 de 75 et plus.

Dires d'acteurs
La part de seniors risque encore de s'accroitre dans les prochaines années au regard des prix immobiliers qui augmentent et qui sélectionnent les ménages en mesure s'installer sur le territoire.

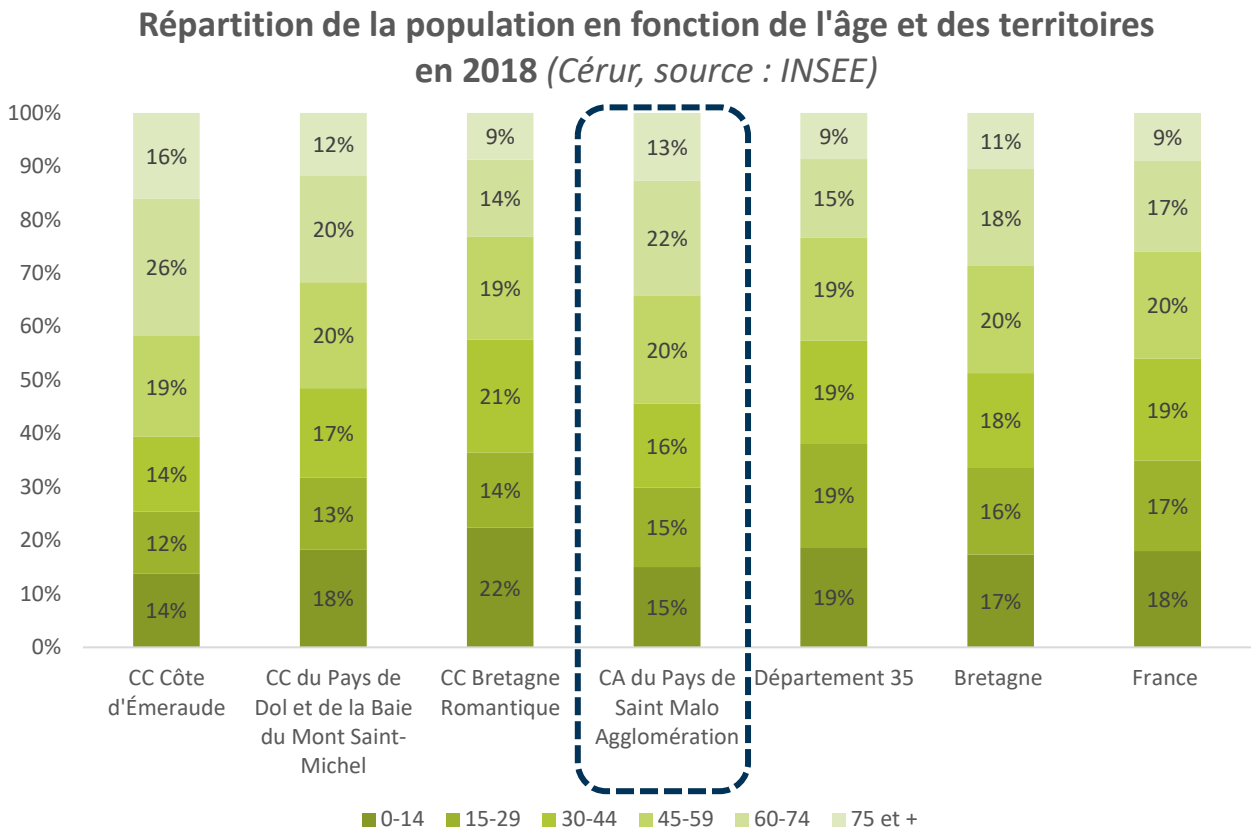
Une baisse du poids des jeunes qui se fait au profit des populations de plus de 60 ans.

Ainsi, l'évolution des effectifs influe sur la structure de la population de l'intercommunalité avec l'augmentation du poids des plus de 60 ans et une baisse des jeunes de moins de 14 ans. Si les moins de 30 ans représentaient en 2009 33% de la population, en 2018 ils ne correspondent plus qu'à 30%. A l'inverse les plus de 60 ans sont passés en 9 ans, de 28% des habitants à 35%. Dans les classes d'âges intermédiaires (30 à 59 ans) on observe une baisse légère qui vient elle également alimenter la hausse de la part des personnes âgées.

Evolution de la structure de la population de SMA par tranches d'âge
(Cérur, source : INSEE)



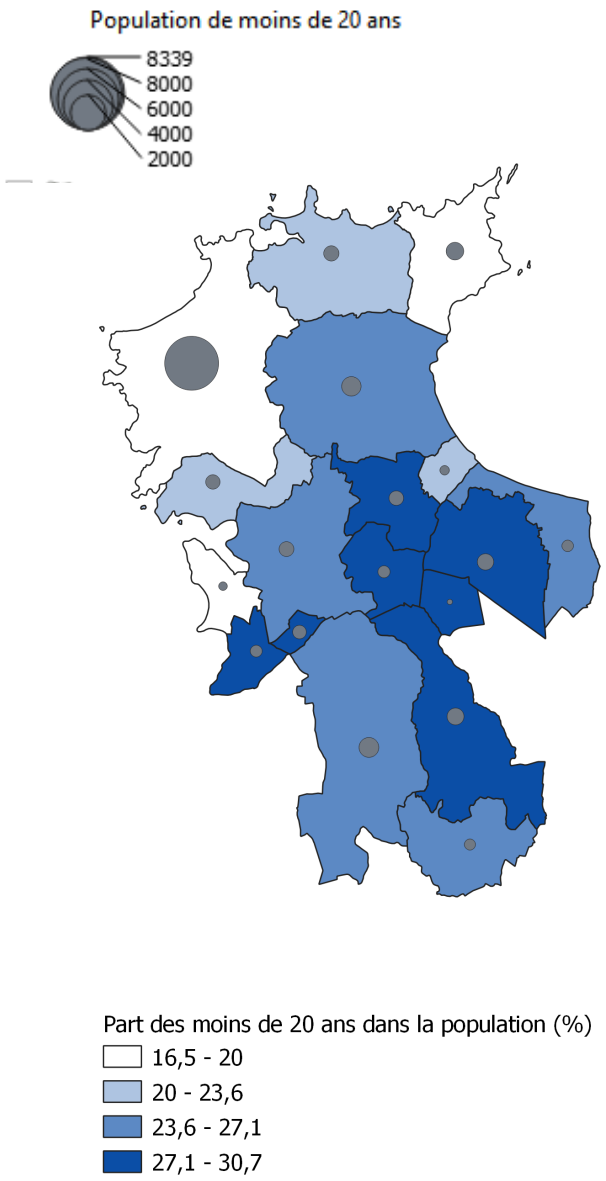
Une répartition de la population de SMA proche de celles des territoires littoraux voisins mais qui contraste avec le reste du département et de la région

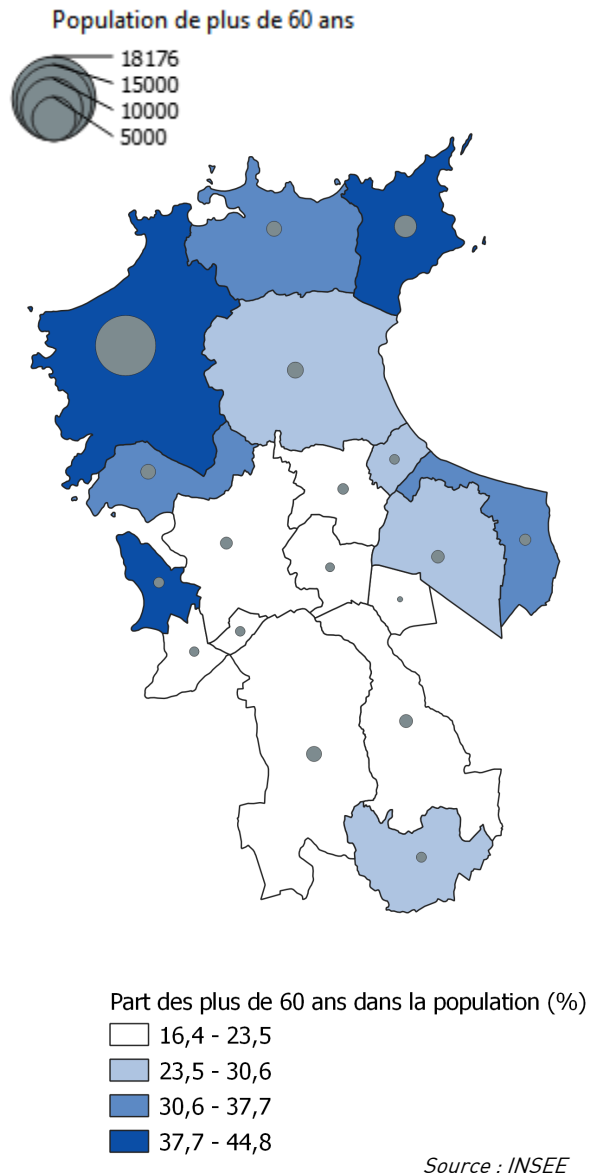


L'intercommunalité de Saint-Malo Agglomération a un profil de population assez proche d'autres territoires voisins comme la CC du Pays de Dol et de la Baie du Mont Saint-Michel. Ces intercommunalités sont caractérisées par un taux de plus de 60 ans fort et un taux de moins de 44 ans faible comparativement au département d'Ille et Vilaine, à la région Bretagne et plus globalement à la France Métropolitaine. Il y a ainsi une faible représentation des tranches d'âges qui correspondent aux jeunes ménages sur l'intercommunalité.

Cependant, on peut remarquer que ces traits sont davantage marqués sur certains territoires littoraux voisins comme la CC Côte d'Emeraude. Les intercommunalités limitrophes dans le rétro littoral sont, quant à elles, moins marquées par cette sur représentation des personnes âgées et sous représentations des jeunes.

Un déséquilibre générationnel entre le nord littoral et le centre/sud





Source : INSEE

Sur l'intercommunalité la répartition des populations est très liée à la classe d'âges, ce qui aboutit à une césure générationnelle entre le nord et le sud.

Une forte concentration des séniors sur le littoral nord.

Le littoral nord, qui comprend notamment les deux communes les plus peuplées (Saint-Malo et Cancale), est caractérisée par les plus forts taux de personnes âgées de 60 ans ou plus : 45% à Cancale et Saint-Suliac, 39% à Saint-Malo.

Ces seniors habitent fréquemment des logements sous-occupés : l'enjeu pourrait être d'orienter ces ménages vers des logements de plus petite taille, pour libérer les grands logements et favoriser leur reprise par des familles.

Au contraire, les communes situées au Centre/Sud de l'intercommunalité sont plus jeunes, avec moins de 30% de 60 ans ou plus (soit encore moins que les moyennes départementales -24%- et régionales -29%). Ainsi, la commune de Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine compte seulement 16% de plus de 60 ans, Lillemer et Saint-Guinoux 19%, et la Gouesnière 20%.

Dires d'acteurs
On ne peut pas lutter contre l'attractivité du territoire et notamment des communes littorales qui attirent des seniors, mais il est possible de travailler sur l'offre de logements pour attirer d'autres profils de ménages et infléchir le phénomène de vieillissement de la population.

Une part importante des moins de 20 ans dans le sud/est de l'intercommunalité.

Les communes avec une part de personnes âgées la plus basse sont aussi les communes qui sont caractérisées par une part de moins de 20 ans les plus hautes : 31% à Saint-Guinoux, 28% à La Fresnais et Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine.

Un territoire avec une taille moyenne des ménages inférieure aux moyennes départementales, et désormais inférieure à 2 personnes par ménage

Depuis 1968, la taille des ménages est à la baisse: 1,99 personnes par ménage en 2018 contre 2,48 en 1990 et 3 en 1968. Cette décroissance illustre le phénomène de desserrement des ménages (séparation, veuvage, décohabitation) qui n'est pas spécifique au territoire.

Cependant, et ce depuis 1968, la taille moyenne des ménages sur l'intercommunalité de Saint-Malo Agglomération (1,99 en 2018) est en dessous de la moyenne département (2,18 en l'Ille-et-Vilaine) mais également régionale (2,12 en Bretagne) et nationale (2,19 en France métropolitaine). Mais, la baisse de la taille moyenne des ménages entre 2012 et 2018 à été légèrement moins importante sur SMA (-0,08) que sur le département 35 (-0,09).

Comparativement aux autres EPCI, SMA présente une taille moyenne des ménages parmi les plus basses, la grande majorité des intercommunalités de comparaison comptant plus de deux personnes par ménage : CC du pays Redon (2,14), CC Bretagne Romantique (2,4), CC du Pays de Dol de Bretagne et de la Baie du Mont Saint-Michel (2,19). Seule la CC Côte d'Emeraude, intercommunalité également caractérisée par une façade littorale, a une taille moyenne des ménages inférieure à 2 (1,91 en 2018).

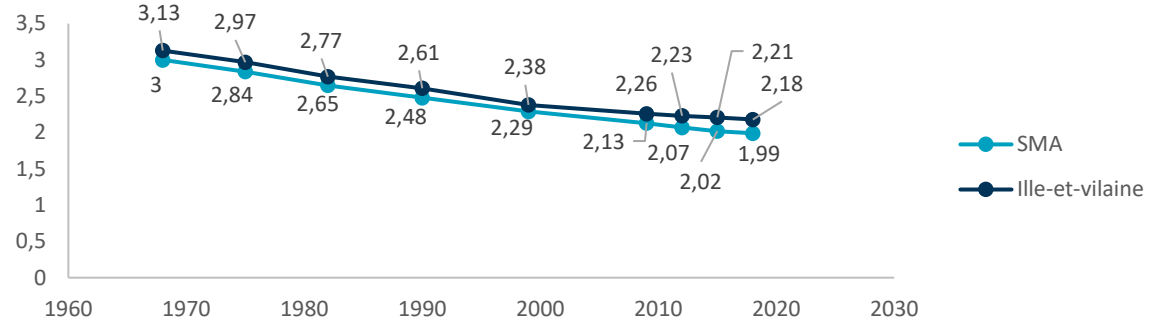
	Taux d'évolution de la population	Taux d'évolution des ménages
2012-2015	1,00%	1,88%
2015-2018	0,77%	1,25%

Que cela soit sur la période 2012-2015 ou 2015-2018, le nombre de ménages évolue plus vite que le nombre d'habitants. Entre 2015 et 2018, le taux d'évolution de la population est de +0,77% alors que le taux d'évolution des ménages est de +1,88%. Cet écart entre la hausse des ménages et de la population est due à la réduction de la taille des ménages, et en particulier par la progression des ménages d'une seule personne.

La diminution de la taille moyenne des ménages, qui induit de la sous-occupation des logements, nécessiterait une adaptation de la typologie du parc : il est

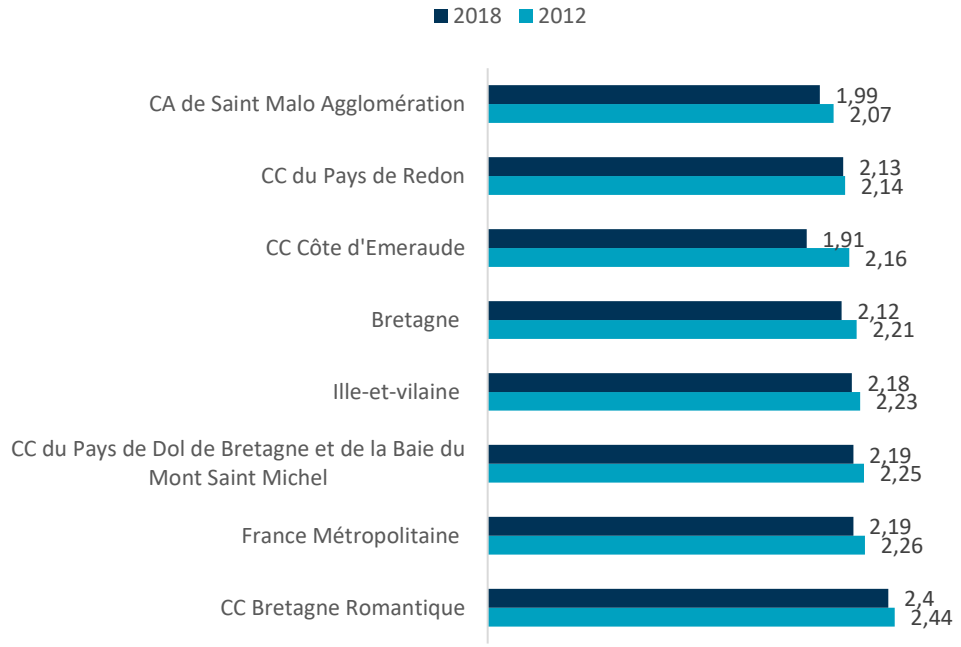
Evolution de la taille moyenne des ménages depuis 1968

(Cérur, source : INSEE)



Taille moyenne des ménages en 2012 et 2018

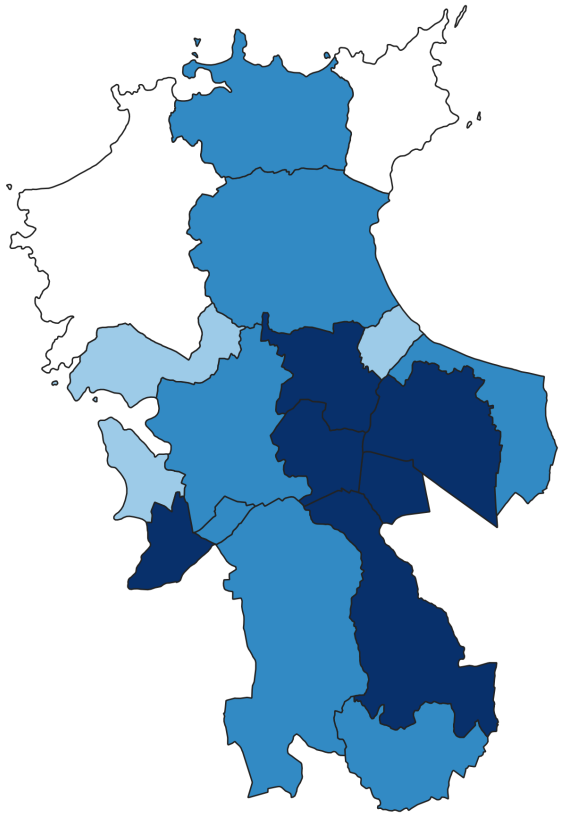
(Cérur, source : INSEE)



Dires d'acteurs
De moins en moins d'habitants par logement : le nombre moyen de personnes par ménage pour l'intercommunalité est désormais inférieur à deux, un fait nouveau .

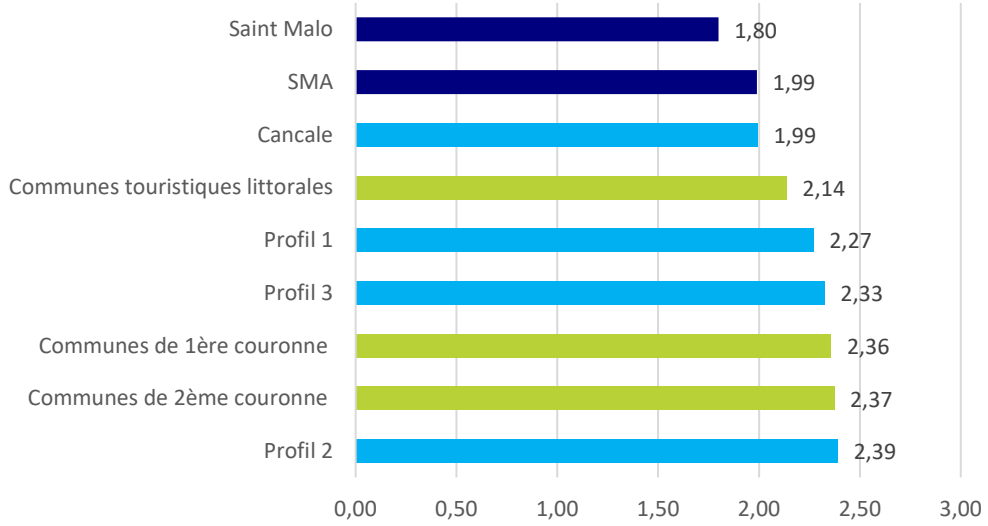
Dires d'acteurs
La décohabitation est un phénomène massif qui entraine une augmentation des besoins en logements

Cancale et Saint-Malo, les deux seules communes avec moins de 2 personnes par ménage



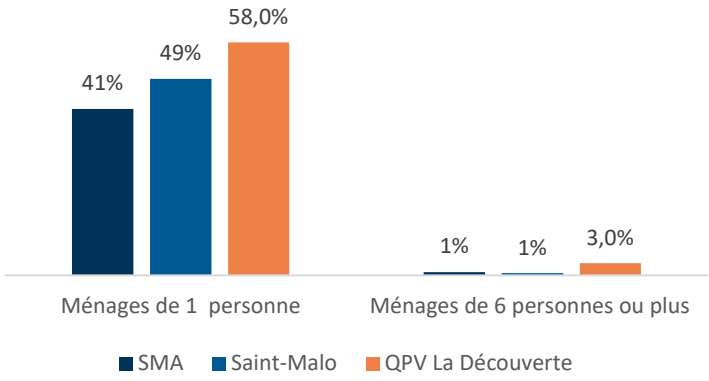
Source : INSEE

Taille moyenne des ménages en 2018 *(Cérur, source : INSEE)*



Zoom occupation du QPV La découverte

Taille des ménages en 2017 *(Cérur, source : INSEE)*



Sur l'intercommunalité, seules les deux communes les plus habitées (Cancale et Saint-Malo) ont une taille moyenne des ménages inférieure à 2, ce qui suffit à tirer la moyenne de l'intercommunalité en dessous de la barre des deux personnes. Les tailles moyennes des ménages dans le sud/est de l'intercommunalité sont particulièrement hautes (entre 2,4 et 2,55), soit bien plus que la moyenne de l'intercommunalité ou encore du département. Elles reflètent le profil familial de ces communes.

Concernant les profils de communes, la taille moyenne des ménages est la plus haute dans les communes de profil 2, avec 2,39 personnes par ménage en 2018. Les communes de profil 3 et affichent des tailles moyennes légèrement inférieures respectivement de 2,33 et 2,27.

Au niveau des secteurs, ce sont les communes de 2ème et 1ère couronne qui ont des tailles moyennes de ménages les plus importantes : 2,37 et 2,36. Les communes touristiques littorales ont une taille moyenne inférieure (2,14) mais qui reste au dessus du seuil des 2 personnes par ménage.

Comparativement à l'intercommunalité et à Saint-Malo, le QPV de La découverte accueille davantage de ménages composés d'une personnes ou de 6 personnes et plus.

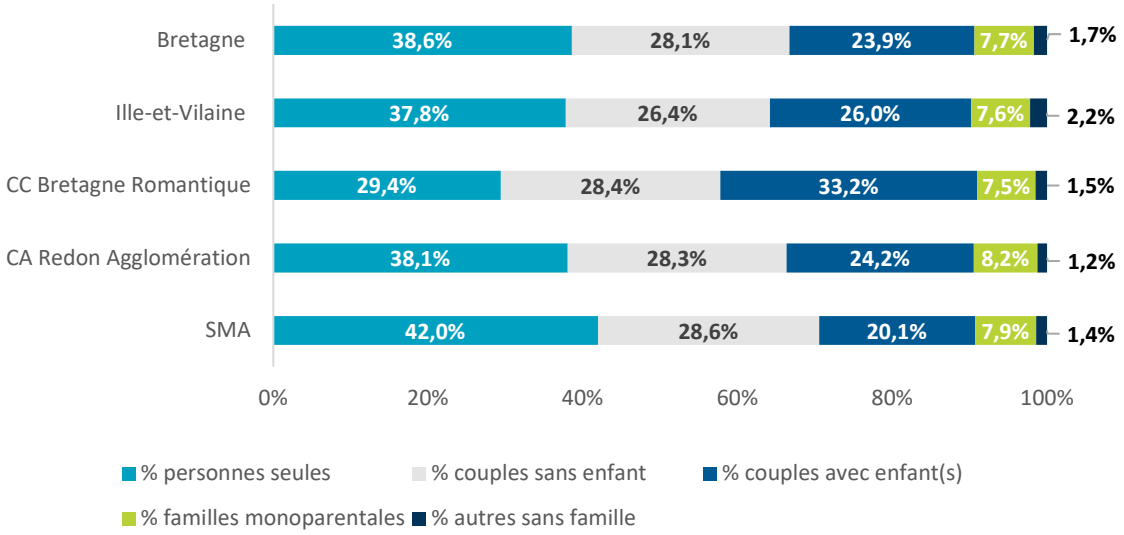
Un poids des personnes seules qui s'accentue encore, mais deux inflexions majeures sur les 3 dernières années : une hausse des couples avec enfants et une baisse des familles monoparentales

Entre 2012 et 2018 la part des seules personnes est passée de 38% à 42% de la population, soit + 4points en 6 ans. Leur évolution sur la période récente (+7%) 2015-2018 est plus modérée que sur la période 2015-2018 (+12%) mais reste la plus soutenue des différents profils de ménages.

Au contraire, la part des familles « classiques » a baissé : la part des couples avec enfant(s) a diminué de 2% et des couples sans enfant de 1%. Cependant, et c'est un fait majeur, sur la période récente 2015-2018, le taux d'évolution de ces familles est positif : +3%.

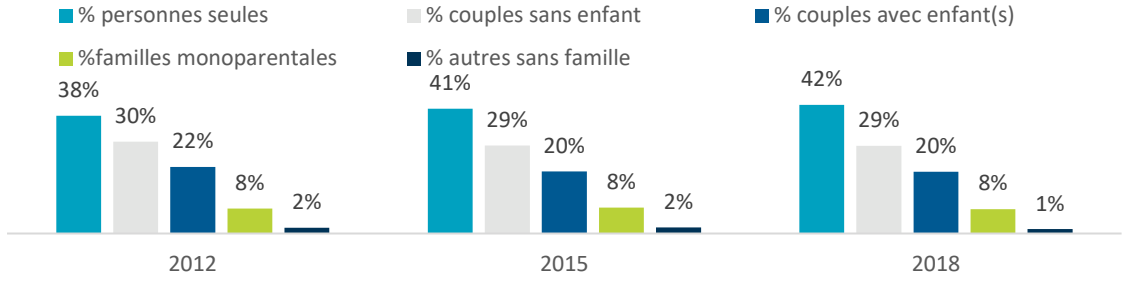
La part des familles monoparentales est stabilisée à 8% sur les 6 dernières années. Cependant, leur taux d'évolution n'est pas lisse et alterne entre une hausse sur la période 2012-2015 (+9%), et une baisse sur 2015-2018 (-2%).

Composition des ménages en 2018 *(Cérur, souce : INSEE)*

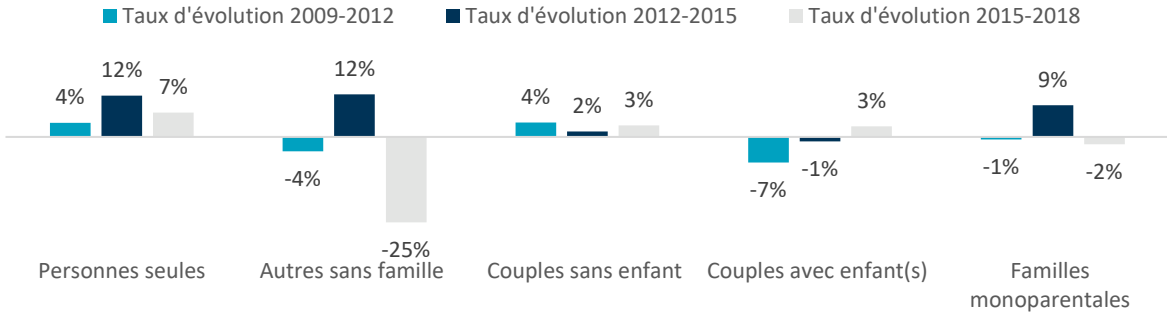


Evolution de la composition familiale en termes de proportions sur SMA

(Cérur, source : INSEE)

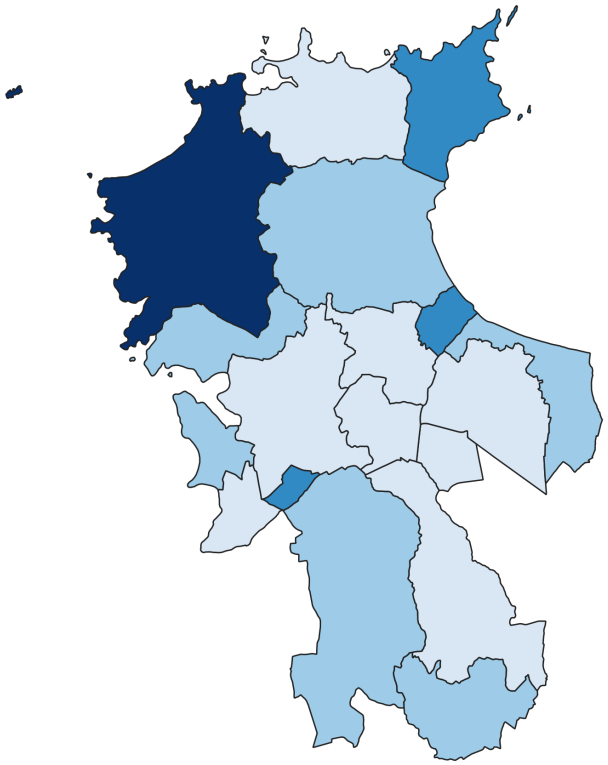


Taux d'évolution de l'effectif des différents types de ménages *(Cérur, source : INSEE)*



Ainsi, relativement aux territoires de comparaison, SMA est caractérisée par une population, peu familiale : seulement 56,6% de familles sur SMA contre 60,7% sur CC Redon Agglomération 69,1% sur la CC de Bretagne Romantique. Leur part de familles est en dessous de la moyenne départementale (Ille-et-Vilaine 60%) et régionale (Bretagne 59,7%). La proportion de couples avec enfants sur SMA est particulièrement basse : 20,1% et explique le taux de famille bas. Inversement, SMA est marquée par un pourcentage élevé de personnes seules : 42% en 2018, qui dépasse la proportion départementale (37,8%) et régionale (38,6%). La part de familles monoparentales (7,9%) est quant à elle proche des taux des territoires voisins et de la moyenne départementale (7,7%) et régionale (7,7%).

Une concentration des personnes seules à Saint-Malo et Cancale, le reste du territoire ayant un profil plutôt familial



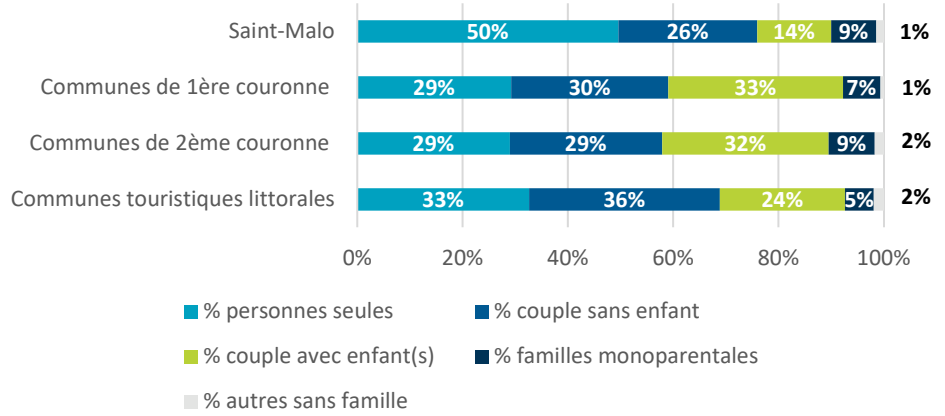
Source : INSEE

A l'échelle de l'intercommunalité, 42% des ménages sont composés d'une seule personnes.

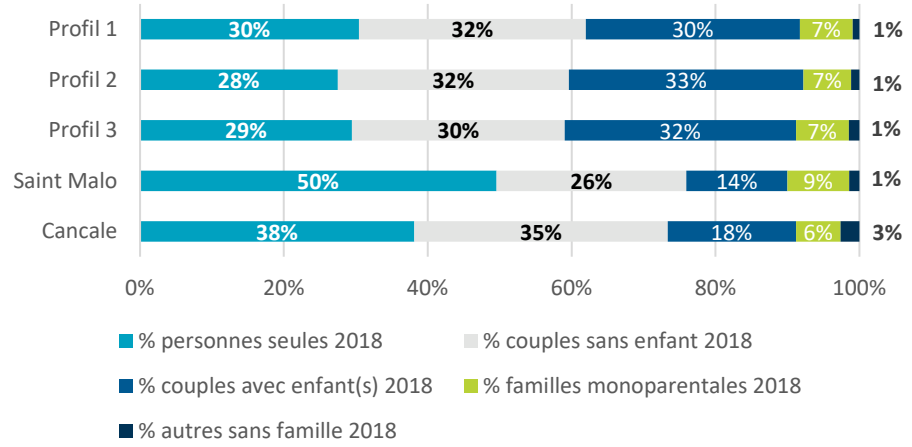
Les personnes seules se trouvent principalement sur la commune de Saint-Malo (50 % de la population en 2018), de Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine (39%), de Cancale (38%) et de Saint-Benoît-des-Ondes (36%). Pour les communes de Saint-Malo et Cancale, le taux important de personnes seules est corrélé à la haute part de sénior dans la population. On retrouve des parts faibles de personnes dans les communes de 1ère et 2ème couronne (29%) et au contraire une proportion élevée de couple avec enfant(s) (respectivement 33% et 32%) qui dépasse la moyenne départementale (26%) et se rapproche des pourcentages des EPCI à population familiale comme la CC de Bretagne Romantique (33,2%). Les communes touristiques littorales ont une population composée davantage de personnes seules (33%) et de couples sans enfant (36%) et, à l'opposé, avec une part de couples avec enfant(s) plus basse (24%).

En termes de composition familiale, à l'exception des communes de Saint-Malo et Cancale, quelque soit le profil de communes (communes pôles, communes intermédiaires, communes rurales), les parts de chaque type de ménage sont assez proches et reflètent une population familiale.

Composition familiale en fonction des secteurs en 2018 *(Cérur, source : INSEE)*

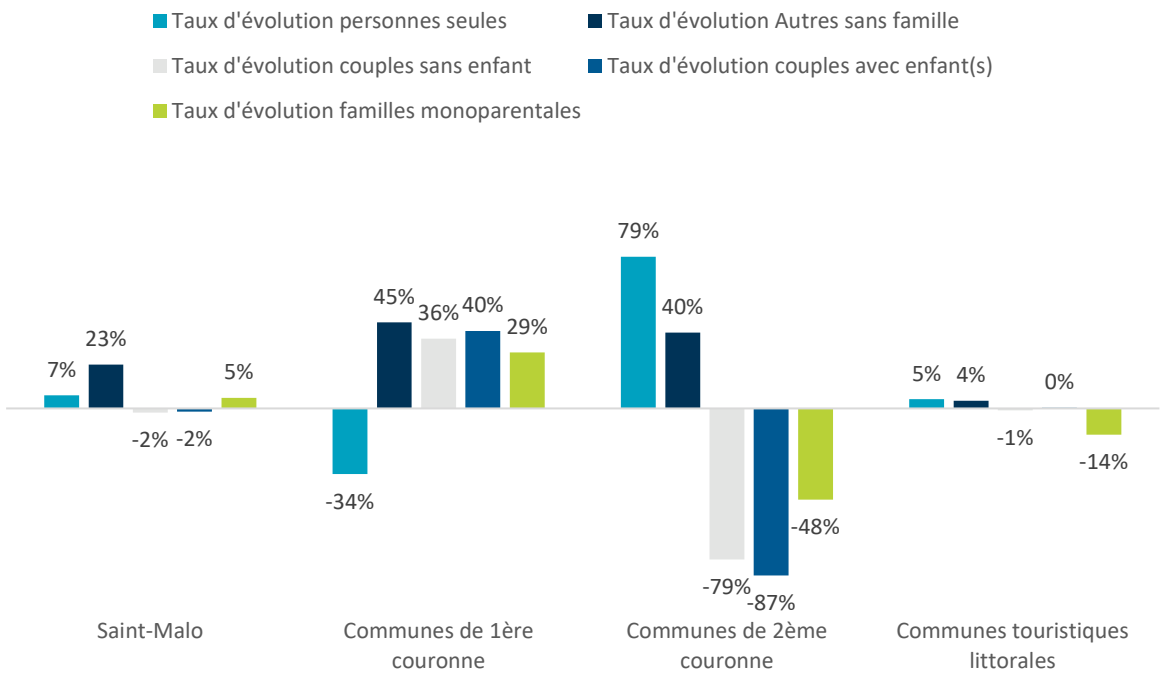


Composition familiale suivant le type de commune en 2018 *(Cérur, source : INSEE)*



Des évolutions de peuplement très hétérogènes en fonction des secteurs géographiques : un transfert des personnes seules de la première à la deuxième couronne, et inversement pour les couples avec enfants ?

Taux d'évolution des types de ménages en fonction des territoires entre 2015 et 2018 *(Cérur, source : INSEE)*



Saint-Malo, avec des taux d'évolution bas, continue d'attirer les personnes seules et les autres sans famille

Entre 2015 et 2018, sur Saint Malo ce sont les petits ménages qui ont une dynamique d'évolution positive : le taux d'évolution des personnes seules est de +7%; et le taux d'évolution des familles monoparentales est de +5%. Au contraire, les familles avec ou sans enfant(s) sont en légère baisse (-2%).

Des communes de 1ère couronne caractérisées par des taux d'évolution importants et qui confortent leur occupation familiale

Les communes de 1ère couronne sont très dynamiques, toutes les catégories de ménages à part les personnes seules connaissent une évolution positive : +36% pour les couples sans enfant, +40% pour les couples avec enfant(s), +29% pour les familles monoparentales. Ces communes, déjà caractérisées par une population familiale conforte ce rôle d'accueil des familles, tandis que les personnes seules reculent (seul secteur où cette baisse est observée).

Des communes de 2ème couronne qui attirent une part importante de personnes seules et autres sans famille, et voient baisser de manière importante les familles de tous types

Les communes de deuxième couronne voient leur population familiale diminuer de manière importante : le taux d'évolution des couples avec enfants est de -79%, le taux d'évolution des couples avec enfant(s) de -87% et le taux d'évolution des familles monoparentales de -48%. Au contraire, le taux d'évolution des personnes seules est haut : +40%.

Des communes touristiques littorales peu dynamiques qui comme Saint Malo, voit leur part de personnes seules et autres sans famille augmenter et leur part de famille diminuer

Les communes littorales touristiques voient toutes les types de familles rester stable ou diminuer : pas d'évolution pour les couples avec enfant(s), -1% pour les couples sans enfant, et -14% pour les familles monoparentales. Les personnes seules connaissent une évolution positive mais qui reste faible : respectivement +5%.

NB : Dans la plupart des secteurs, une hausse sensible des « autres sans famille » est observée. Si elle est bien réelle, cette hausse reste à relativiser au regard du poids que ces ménages représente, c'est –à-dire entre 1% et 2% selon les secteurs (cf. diapo précédente).

Une sur-représentation des retraités ; dans la population active, une proportion significative de cadres

Une forte présence de retraités au sein de la population

Les retraités représentent 36,3% de la population sur SMA, un taux beaucoup plus élevé qu'à l'échelle départementale et de la France Métropolitaine mais proche du taux de la CC Dol de Bretagne et Baie du Mont Saint-Michel et en dessous de celui de la CC Côte d'Emeraude.

Les artisans, commerçants ou chefs d'entreprises sont 4,1% de la population. Soit un taux légèrement au dessus de la moyenne départementale et nationale mais comparable aux territoires voisins.

Les cadres et professions intellectuelles supérieurs représentent 6,7% de la population et les professions intermédiaires 12,3%. Pour ces deux catégories, on retrouve une proportion inférieure à celles de l'échelle départementale et régionale mais comparable ou supérieurs à celles des territoires voisins.

Les employés sur SMA sont 15,8% de la population. Ce taux est comparable autant aux proportions des territoires voisins et des échelles départementales et régionales.

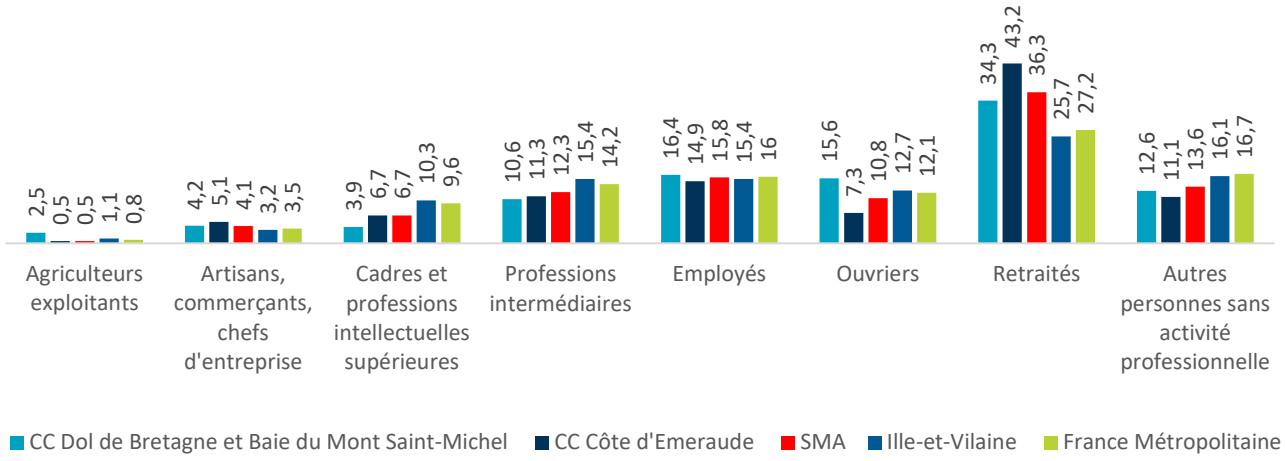
La catégorie des ouvriers atteint les 10,8% sur SMA. Ce pourcentage est légèrement en dessous de ceux à l'échelle départementale et régionale. Comparativement aux EPCI voisins, le taux est supérieur à celui de la CC Côte d'Emeraude mais bien inférieur à celui de la CC Dol de Bretagne et Baie du Mont-Michel.

Finalement, les personnes sans activité professionnelle représentent sur l'intercommunalité 13,6%, une proportion supérieure aux territoires voisins mais inférieurs à la part dans la population départementale et régionale.

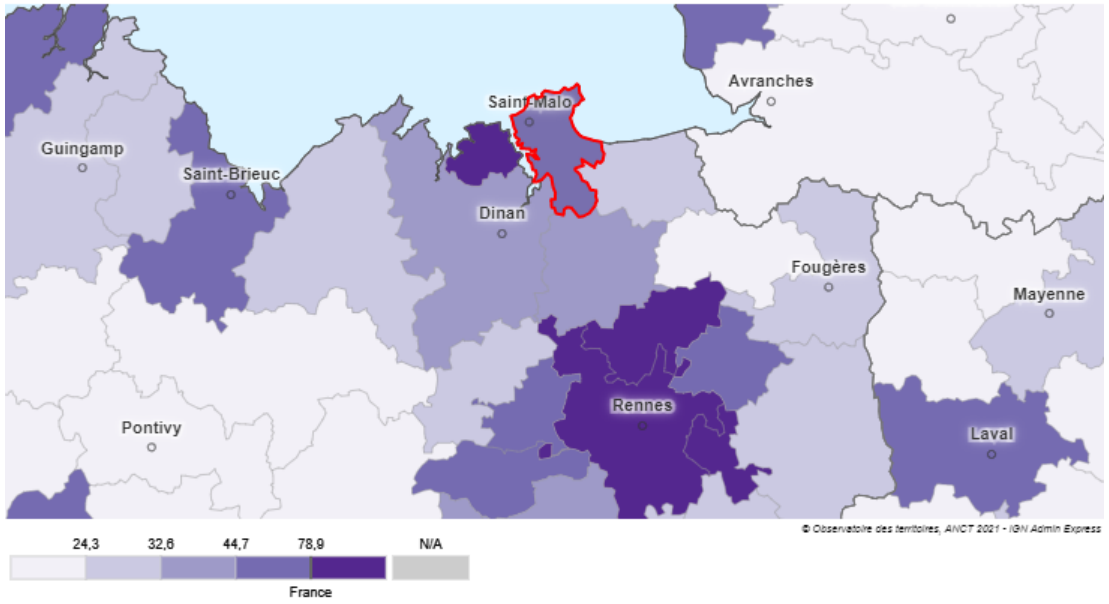
Un ratio entre cadres et ouvrier plus élevé que la plupart des territoires voisins

En 2018, sur SMA il y à 61,7 cadres pour 100 ouvriers. A part la CC de Côte d'Emeraude qui affiche un taux de 91,3 cadres pour 100 ouvriers, les territoires voisins sont caractérisés pour des ration plus bas. Ainsi, sur la CC dol de Bretagne et Baie du Mont-Saint Michel le ratio est de 24,7; de pour la CC Bretagne Romantique de ; et de 37,4 pour la CA Dinan Agglomération.

Répartition de la population par catégories socioprofessionnelles en 2018 *(Cérur, source : INSEE)*

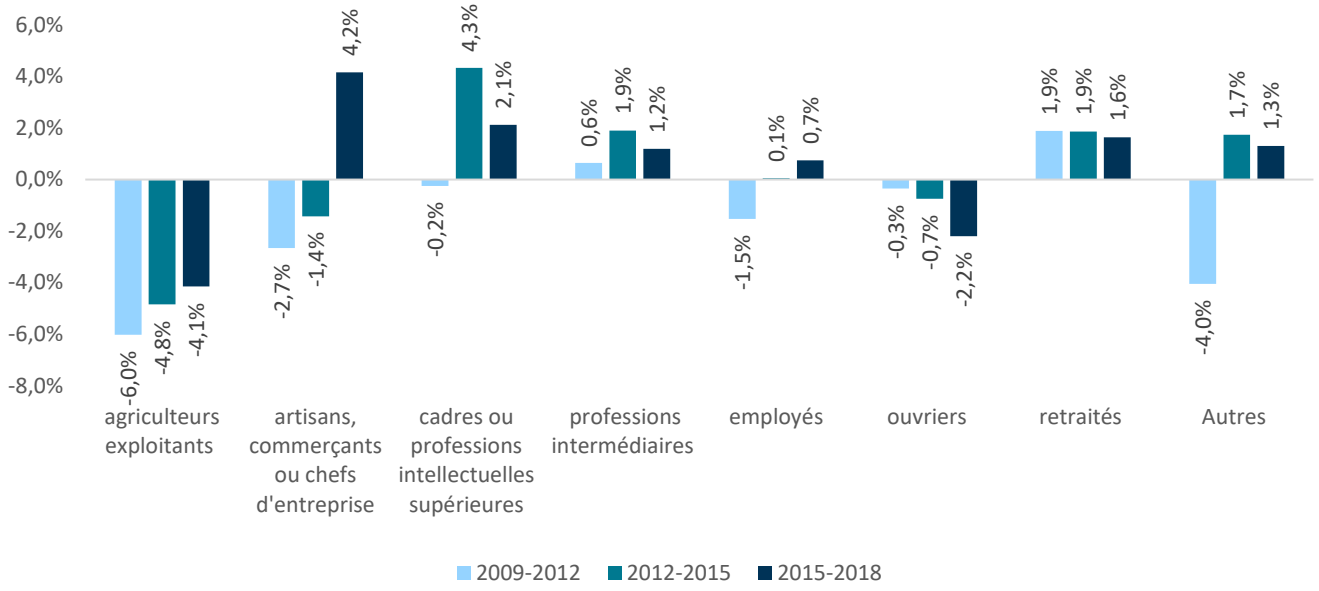


Ratio entre les "cadres" et les "ouvriers" - Ensemble, 2018 ("cadres" pour 100 "ouvriers") - Source : Insee, RP 2008-2013-2018



Une baisse des ouvriers qui s'accentue et en parallèle une augmentation des cadres et des professions intermédiaires

Evolution des taux de croissance des différentes catégorie socioprofessionnelles *(Cérur, source : INSEE)*



Une baisse des ouvriers qui s'accentue

Depuis 2019, le taux de croissance des ouvriers est négatif. La décroissance va en s'accentuant : entre 2009 et 2012 le taux est de -0,3% et entre 2015 et 2018 le taux est de -2,2%. Ainsi, le nombre d'ouvriers est passé de 8499 en 2009 à 7693 en 2018, soit – 800 ouvriers environ.

Au contraire une croissance des cadres et des professions intermédiaires

Depuis 2012, les cadres et les professions intermédiaires sont caractérisés par un taux de croissance positif et particulièrement haut sur la période 2012-2015 : +4,4% pour les cadres et +1,9% pour les professions intermédiaires. Ainsi, sur le territoire entre 2009 et 2018 on compte + 800 cadres et + 925 professions intermédiaires environ.

Après une décroissance des artisans et commerçants, une forte reprise sur la période 2015-2018

Le taux de croissance des artisans et commerçants entre 2009 et 2015 était négatif (-2,7% entre 2009 et 2012 et -1,4% entre 2012 et 2015). Sur la période récente il y a une inversion de tendance, avec une forte croissance : +4,2% entre 2015 et 2018.

Un ralentissement de la baisse du nombre d'agriculteurs

Si la baisse du nombre d'agriculteurs à tendance à ralentir (passage de -6% à -4,1%) le taux de croissance reste fortement négatif.

Un retour de la croissance des employés

Sur la période 2009-2012, le nombre d'employés avait baissé : -1,5%. Depuis 2012 le nombre d'employés croit légèrement : +0,1% entre 2012 et 2015 et +0,7% entre 2015 et 2018.

Le nombre de retraités croit de manière stable avec un très léger ralentissement sur la période 2015-2018

Le nombre de retraités croit sur l'ensemble des période depuis 2009 : +1,9% entre 2009 et 2015. On remarque une légère diminution du taux de croissance sur la période 2015-2015 : +1,6%.

Des secteurs différenciés en termes de catégories socioprofessionnelles

Une concentration des retraités sur Saint-Malo et les communes touristiques littorales

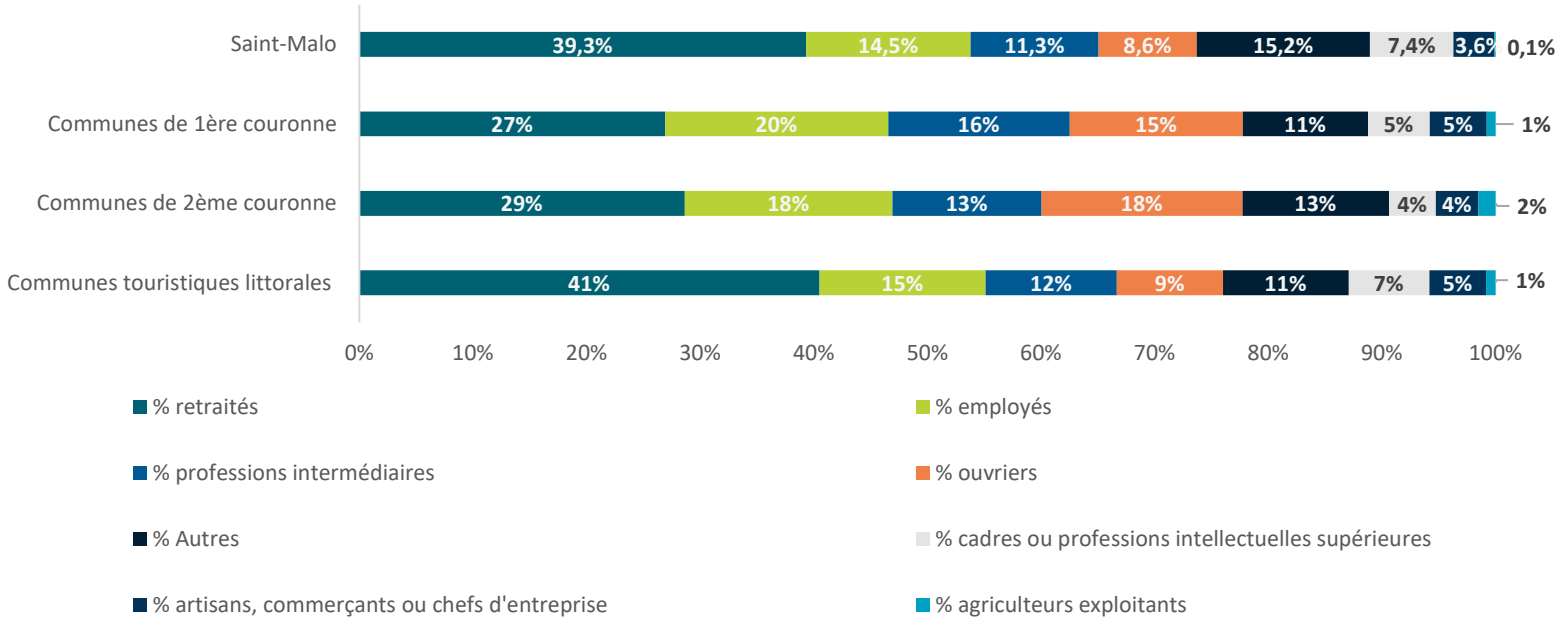
Sur Saint-Malo la proportion de retraités est de 39,3% et sur les communes touristiques littorales de 41% alors que sur les communes de 1ère et 2ème couronne la part tombe à 27% et 29%.
On trouve également dans la commune de Saint-Malo et dans les communes touristiques littorales une proportion plus importante de cadres de professions intellectuelles supérieures : respectivement 7,4% et 7% contre 5% dans les communes de 1ère couronne et 4% pour les communes de 2ème couronne.

Une surreprésentation des ouvriers et employés sur les communes de 1ère et 2ème couronne

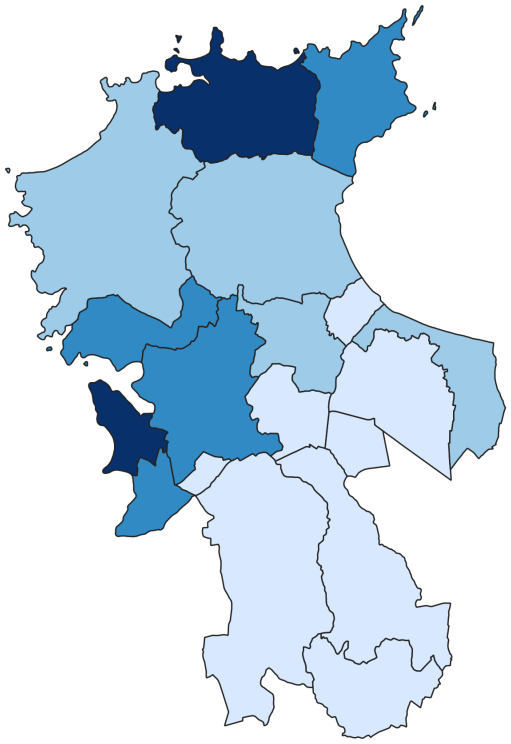
Sur les communes de 1ère couronne la proportion d'ouvriers est de 15% et la part d'employés est de 20%. On retrouve une structuration comparable sur les communes de 2ème couronne un taux légèrement supérieur d'ouvriers (18%) et légèrement inférieur d'employé (18%). Ces taux sont élevés par rapport aux communes touristiques littorales et la commune de Saint où les taux d'ouvriers sont autours de 8-9% et les taux d'employés autours de 14-15%.
Les taux de professions intermédiaires dans les communes de 1ère et 2ème couronne sont également légèrement supérieurs à ceux des communes littorales touristiques et à Saint-Malo. On peut également observer un taux supérieurs de professions intermédiaires dans les communes de 1ère couronne par rapport aux communes de 2ème couronne.

Répartition de la population par catégories socioprofessionnelles selon les secteurs en 2018

(Cérur, source : INSEE)

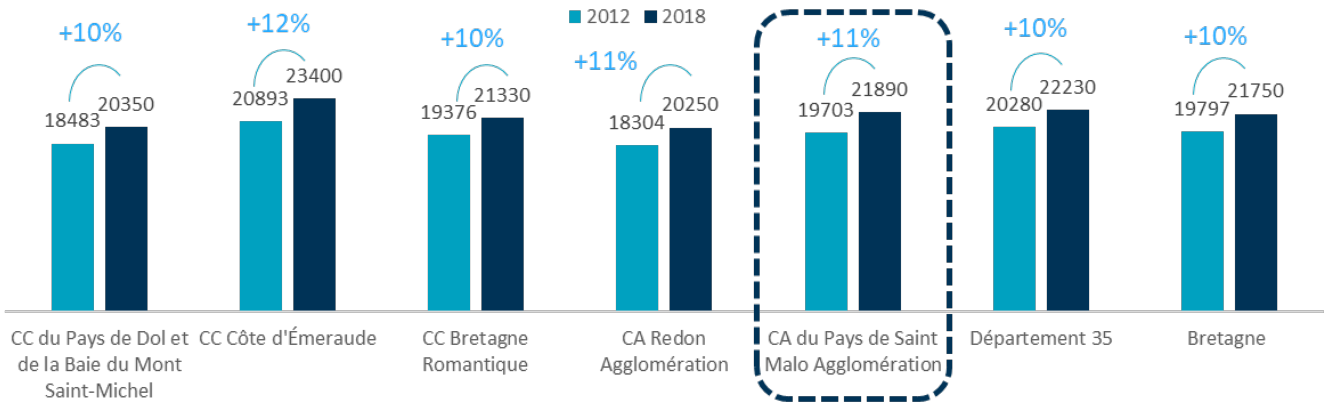


Un revenu médian proche de la moyenne départementale mais des différences entre les communes

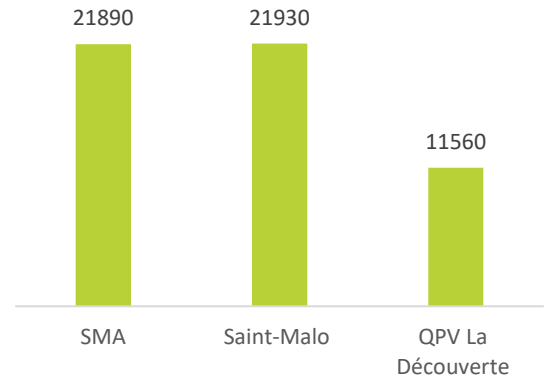


Zoom occupation du QPV La découverte

Evolution du niveau médian de vie *(Cérur, source : INSEE - Filosofi)*



Médiane (€) du revenu déclaré par unité de consommation *(source : Filosofi 2018)*



Un revenu médian des ménages par unité de consommation relativement proche de la moyenne départementale et légèrement supérieur à la moyenne nationale.

En 2018, le revenu médian à l'échelle de SMA est de 21 890 euros ce qui est légèrement supérieur à la moyenne régionale (21 750 euros) et nationale (21 450 euros) mais en dessous de la moyenne départementale (22 230 euros). Le taux d'évolution du niveau médian de SMA entre 2012 et 2018 était de 11% soit légèrement au dessus des taux d'évolution départementaux et régionaux.

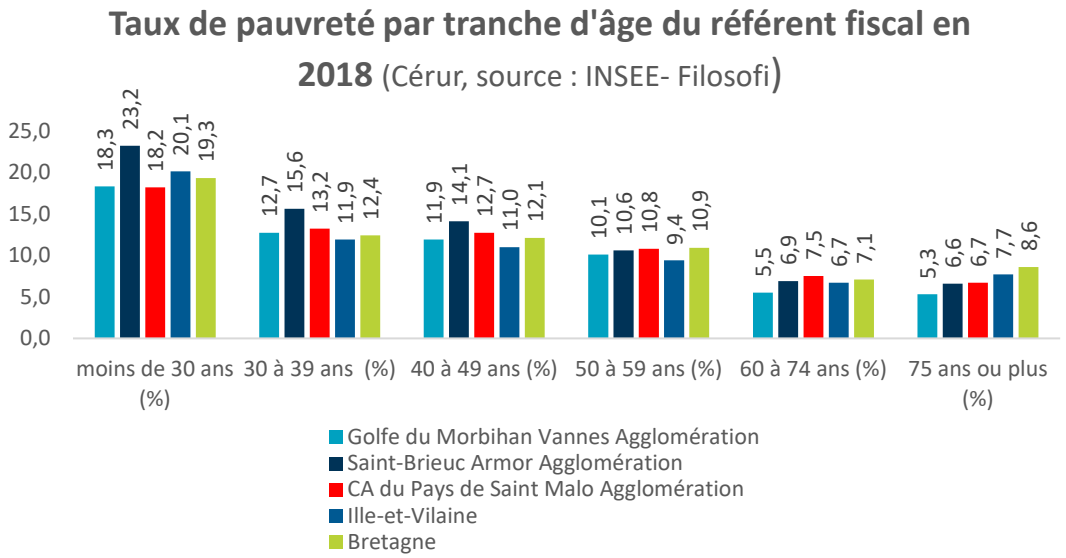
Des différences entre les communes du territoire

Il y a une claire césure entre le Nord et le Sud du département en termes de revenu : les communes du Sud du département ont un revenu médian compris entre 19 910 et 21 270 euros alors que les communes du Nord oscillent entre 21 270 et 25 350 euros. Les communes avec le revenu médian le plus élevé sont Saint Coulomb (25 350 euros), Saint-Suliac (24 650 euros), Cancale (23 610 euros) et Saint-Jouan-des-Guérets (23 320 euros).

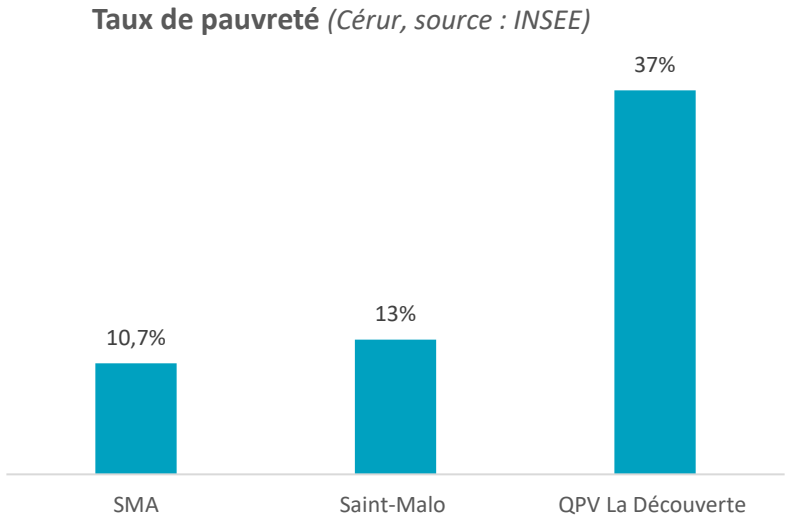
Au sein des communes elles-mêmes, des inégalités économiques importantes

L'écart interdécile est de 3,4 à Saint-Malo et de 3,1 à Cancale. L'écart interdécile haut sur Saint-Malo peut s'expliquer par le niveau de vie médian bien plus bas (11 560 euros) dans le QPV de La Découverte. Ce rapport est de 3 à l'échelle de SMA ce qui signifie que sur le territoire de SMA les 10% les plus riches ont un niveau de vie au moins 3 fois supérieur à celui des 10% les plus pauvre. A l'échelle du département l'écart interdécile est de 2,9, et à l'échelle de la région et de la France métropolitaine de 2,8.

Moins de pauvreté chez les plus âgés, mais plus de pauvreté dans les classes d'actifs



Zoom occupation du QPV La découverte



Le taux de pauvreté sur le territoire est de 10,7% soit un taux légèrement plus élevé que sur le département (10,5%) mais en dessus du taux régional (10,9%). Comparativement aux territoires voisins, le taux de pauvreté de SMA est inférieur à ceux de la CC du Pays de Dol et de la Baie du Mont Saint-Michel (12,6%) ou de la CA Redon Agglomération (12,7%) et au dessus du taux de la CC Côte d'Émeraude (9,5%) et de la CC Bretagne Romantique (9,3%).

Comme pour le reste des territoires, la pauvreté touche principalement les jeunes. En 2018, 18,2% des moins de 30 sont concernés par la pauvreté. Ce taux reste moins important qu'à l'échelle départementale (20,1%) et régionale (19,3%). Ce taux est comparable à Golfe du Morbihan Vannes Agglomération (18,3%) et bien inférieur à celui de Saint-Brieuc Armor Agglomération.

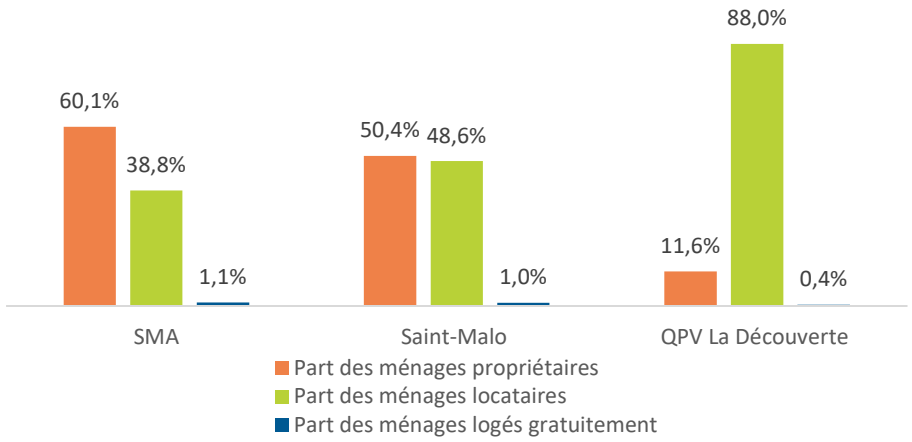
Contrairement à des territoires comme Redon Agglomération ou le Pays de Dol et de la Baie du Mont Saint-Michel, le de taux de pauvreté chez les plus de 75 ans est relativement bas (12% sur les deux intercommunalités contre 6,7% sur SMA). Ce taux est légèrement supérieur à ceux constaté sur Golfe Morbihan Vannes Agglomération (5,3%) et Saint-Brieuc Armor (6,6%).

Sur l'ensemble des tranches d'âge à part sur celle des moins de 30 ans et sur celle des plus de 75 ans, le taux de pauvreté sur SMA est légèrement supérieur au taux départemental mais inférieur à ceux de la CC du Pays de Dol et de la Baie du Mont Saint-Michel, de la CA de Redon et de Saint-Brieuc Armor Agglomération. Les taux de pauvreté des personnes entres 30 et 74 de SMA sont très proches de ceux de Golfe du Morbihan Valles Agglomération.

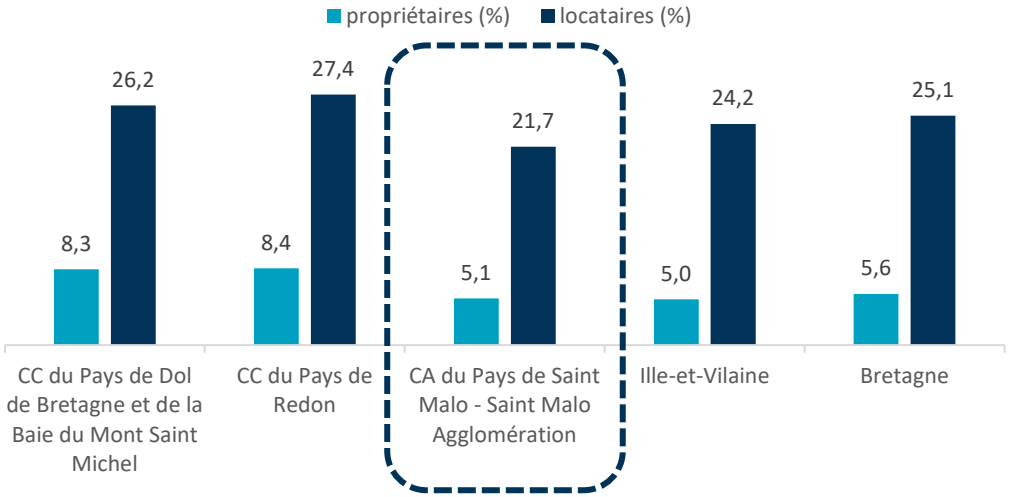
Au niveau intracommunautaire, on observe un taux de pauvreté plus important sur la commune de Saint-Malo : 13% des habitants se trouvent dans une situation de pauvreté. Ce taux plus haut peut s'expliquer par le taux de pauvreté élevé des habitants du QPV La Découverte : le taux de pauvreté atteint les 37% sur le quartier prioritaire.

Des locataires et propriétaires moins pauvres que sur les territoires voisins; des statuts d'occupation très différenciés selon les échelles

Statut d'occupation *(Cérur, source : INSEE 2017)*



Taux de pauvreté en fonction du statut d'occupation *(Cérur, INSEE- Filosofi)*



Des statuts d'occupation très différenciés selon les échelles

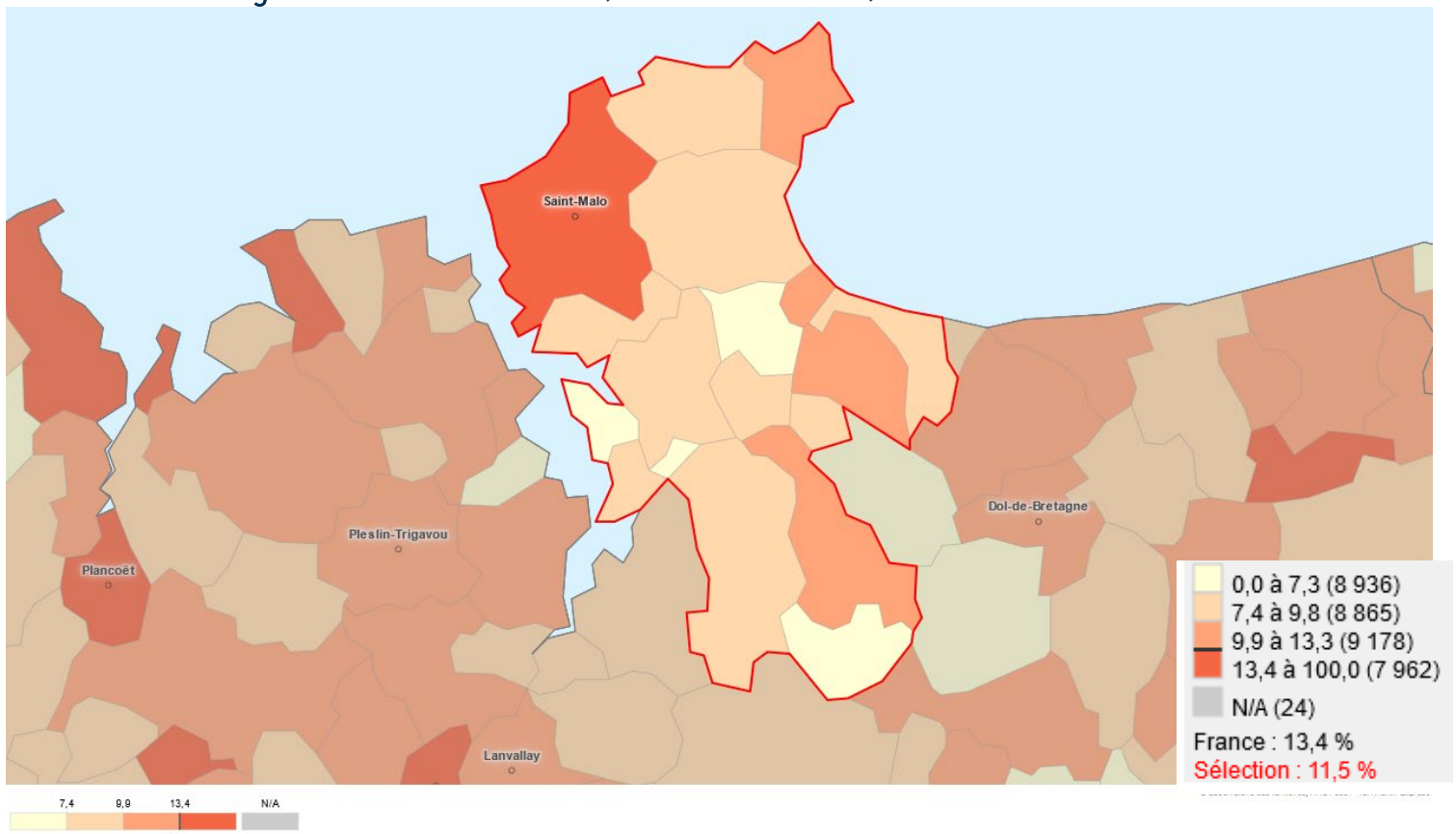
A l'échelle de l'intercommunalité une large majorité de ménages sont propriétaires : 60,1% sont propriétaires et 38,8% sont locataires. Sur la commune de Saint-Malo, la part de propriétaire et de locataire est beaucoup plus proche, respectivement 50,4% et 48,6%. A l'échelle du quartier prioritaire de La Découverte la tendance est inversée : 88% des ménages sont locataires contre seulement 11,6% de propriétaires.

Sur SMA, le taux de pauvreté des propriétaires est de 5,1% et de 21,7% pour les locataires.

Le taux de pauvreté chez les locataires, comme sur les autres territoires, est beaucoup plus important que le taux de pauvreté chez les propriétaires. Le taux de pauvreté sur SMA reste cependant moins élevé que sur la CC du Pays de Dol de Bretagne et de la Baie du Mont Saint-Michel (8,3%) et de la CA du Pays de Redon (8,4%), et proche du taux départemental (5%) et régional (5,6%). Le taux de pauvreté chez les propriétaires est bas comparativement aux territoires voisins (26,2% pour la CC du Pays de Dol de Bretagne et de la Baie du Mont Saint-Michel et 27,4 pour la CC du Pays de Redon) et aux échelle départementale (24,1%) et régionale (25,1%).

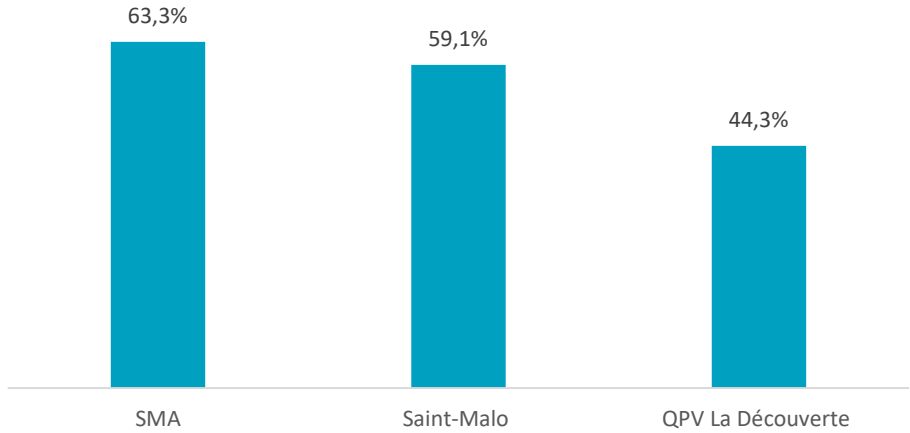
Un taux de chômage supérieur à l'échelle départementale et particulièrement haut sur Saint-Malo

Taux de chômage des 15-64 ans en 2018 *(Source : INSEE 2018)*



Zoom occupation du QPV La découverte

Taux d'emploi des 15-64 ans *(source : RP 2015 et estimation démographique 2015)*



- A l'échelle de l'intercommunalité le taux de chômage des 15-64 ans est de 11,5%, ce qui est supérieur au taux de 10% atteint à l'échelle nationale.

- Au niveau spatial, la commune de Saint-Malo affiche le taux de chômage le plus haut : 13,8%. Cela s'explique en partie par le taux d'emploi du QPV La Découverte qui est bien plus bas que sur le reste de l'intercommunalité : 44,3 % des 15-64 ans ont un emploi sur le QPV contre 59,1% à l'échelle de Saint-Malo et 63,3% à l'échelle de SMA. Saint-Malo est également la commune avec la concentration d'emploi la plus importante : en 2018 il y avait 170 emplois dans la zone pour 100 actifs contre 112 emplois pour 100 actifs à l'échelle de SMA. Comme d'autre villes centre, St Malo cumule à la fois une forte concentration d'emplois, et une forte concentration de chômeurs (notamment par la présence de QPV).

- Le taux de chômage est plus élevé dans les communes à l'ouest de l'intercommunalité. La Fresnais est caractérisée par un taux de 12,9%, Cancale de 12,5%, Saint-Benoît-des-Ondes de 11,2% Plerguer de 10,7%. Les autres communes sont en dessous de 10% de chômeurs ce qui est moins qu'à l'échelle nationale.

Dynamiques sociodémographiques : points clés

Une augmentation de la population intercommunale qui reste plus faible qu'à l'échelle départementale, après une période de décroissance

- Une baisse progressive du poids Saint-Malo au profit des communes périphériques
  - Une augmentation du poids des communes de 1ère et 2ème couronne
  - Un poids des communes littorales touristiques constant
- Une croissance démographique portée par les communes du Centre et du Sud de l'intercommunalité
  - Un Sud/Centre qui reste plus dynamique que le Nord/littoral malgré un certain rééquilibrage
  - La commune de Saint-Malo retrouve une croissance démographique positive et la diminution de la population sur Cancale est ralentie
- Un solde naturel négatif plus que compensé par un solde migratoire positif
  - Une croissance principalement portée par l'apport migratoire dans l'ensemble des types de communes et secteurs
  - Le Nord est caractérisé par un solde naturel particulièrement déficitaire et un solde migratoire haut

Une vieillissement de la population avec une augmentation des + de 60 ans et une baisse des moins de 14 ans

- Une part importante des personnes âgées qui devrait continuer de progresser, une situation inverse pour les moins de 14 ans
- Un déséquilibre générationnel entre le Nord âgé et le Sud-Est caractérisé par une part importante de moins de 20 ans

Un poids des personnes seules qui s'accentue encore, mais deux inflexions majeures sur les 3 dernières années : une hausse des couples avec enfants et une baisse des familles monoparentales

- Une territoire désormais sous la barre des 2 personnes par ménage tiré par Saint-Malo et Cancale où se concentre les personnes seules
- Une légère augmentation des couples avec enfants et baisse des familles monoparentales sur la période récente : une tendance qui va perdurer ?
- Les communes de 1ère couronne confortent leur occupation familiale et les communes de 2ème couronne attirent de plus en plus de personnes seules

Une surreprésentation des retraités et dans la population active une diminution des ouvriers qui se fait au profit des cadres et des professions intermédiaires

- Un poids de retraité prépondérant dans la population malgré une légère baisse de leur croissance sur la période récente
- Des secteurs d'habitation différenciés en termes de catégories socioprofessionnelles : concentration des ouvriers et des employés dans les 1er et 2ème couronne

Une revenu médian proche de la moyenne départementale mais d'importantes disparités entre les communes

- Une croissance du niveau médian de vie
- Une césure entre le Nord et le Sud : une Nord plus comparativement plus aisé que le Sud
- Des inégalités à l'intérieur même des communes

Des tendances sociodémographiques venant en partie des chiffres observés à Saint-Malo, du fait du poids de la ville centre en termes de population. Mais ces tendances commencent à se diffuser aux autres communes du territoire.

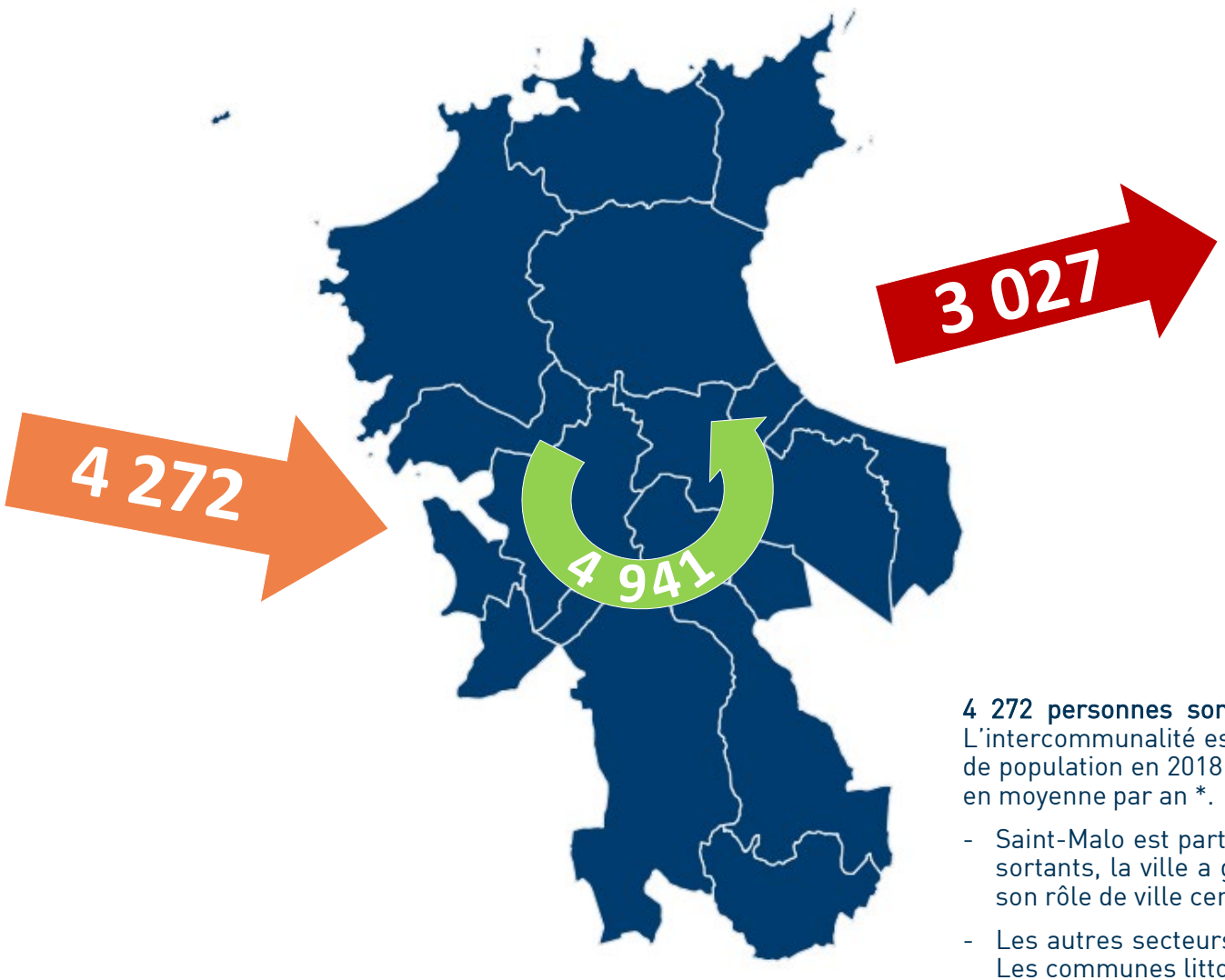
Dynamiques sociodémographiques : enjeux

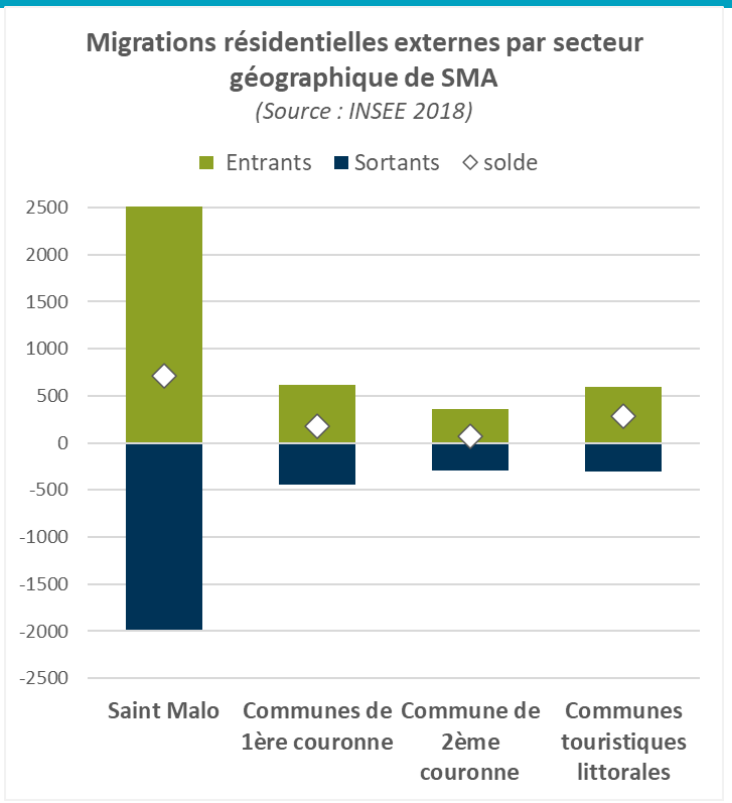
Enjeux :

- Poursuivre le rééquilibrage territorial dans l'accueil des nouveaux habitants
- Répondre aux besoins en logement des personnes âgées (cf. partie sur les besoins spécifiques).
- Adapter les typologies de logements pour répondre aux besoins des petits ménages
- Permettre aux actifs du territoire de se loger quels que soient leurs revenus
- Fluidifier les parcours résidentiels, pour tous les ménages, selon les évolutions familiales, économiques et de santé.

3.2 Les mobilités résidentielles

Les migrations résidentielles en 2018





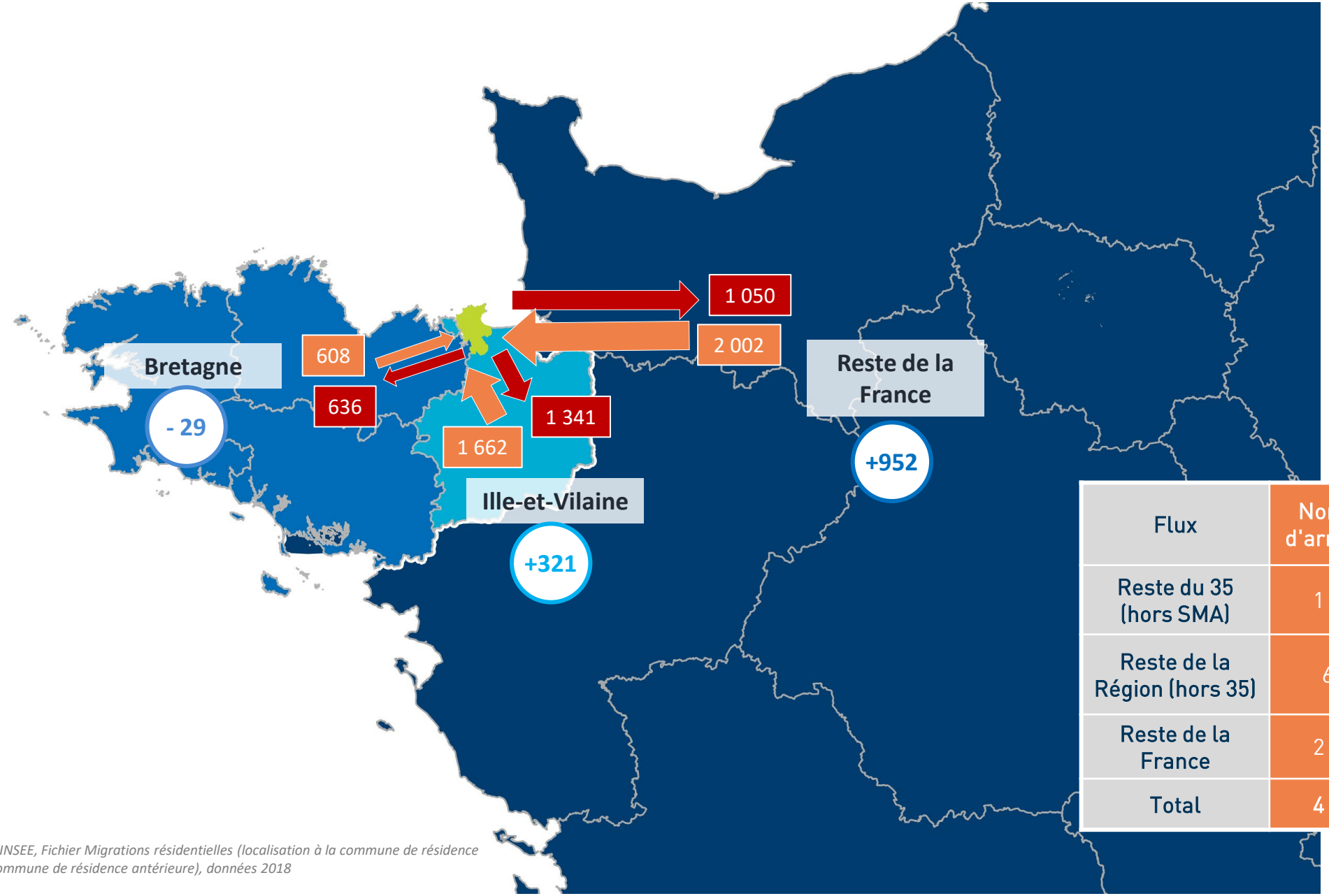
4 272 personnes sont arrivées sur Saint-Malo Agglomération en 2018 et 3 027 ont quitté le territoire. L'intercommunalité est donc un territoire attractif, avec un solde migratoire positif : +1 245 habitants. Le gain de population en 2018 est plus important que sur la période 2013 à 2014 avec + 880 habitants supplémentaires en moyenne par an *.

- Saint-Malo est particulièrement attractif, avec un volume d'entrants excédant très largement le volume de sortants, la ville a gagné plus de 700 habitants provenant de l'extérieur de l'agglomération. Elle joue donc son rôle de ville centre de porte d'entrée de la population dans l'intercommunalité.
- Les autres secteurs sont également bénéficiaires vis-à-vis de l'extérieur, mais dans une moindre mesure. Les communes littorales ont un solde de +289, les communes de 1ère couronne de +179 et les communes de deuxième couronne +70.

On compte par ailleurs 4 941 habitants qui ont déménagé au sein de Saint-Malo Agglomération (dans la même commune ou dans une autre commune de l'intercommunalité).

* Source : Les mobilités résidentielles, Observatoire de l'habitat de Saint-Malo Agglomération, ADIL, 2017

Mobilités externes : un territoire qui attire plus d'habitants qu'il n'en perd



Saint-Malo Agglomération est un territoire attractif, avec un solde migratoire positif.

- L'attractivité se joue à la fois à l'**échelon local**, vis-à-vis du reste du département
- Mais principalement **vis-à-vis du reste de la France**.
- A noter que l'EPCI est **déficitaire avec le reste de la région Bretagne**

Flux	Nombre d'arrivants	Nombre de sortants	Solde
Reste du 35 (hors SMA)	1 662	1 341	+ 321
Reste de la Région (hors 35)	608	636	- 29
Reste de la France	2 002	1 050	+ 952
Total	4 272	3 027	+ 1245

Source : INSEE, Fichier Migrations résidentielles (localisation à la commune de résidence et à la commune de résidence antérieure), données 2018

Mobilités avec le reste de la France

42 % des migrations résidentielles de SMA sont effectuées avec le reste de la France. SMA est très largement bénéficiaire vis-à-vis du reste de la France (hors Bretagne) : + 952 habitants en 2018.

Arrivent :

- Des **couples sans enfant** (33%)
- Des **couples avec enfants** (27%)
- Des **25-39 ans** (26%)
- Des **40-54 ans** (16%)
- Des **55-64** (15%)
- Des **personnes sans activité professionnelle** (26%)
- Des **retraités** (21%)

Pour être :

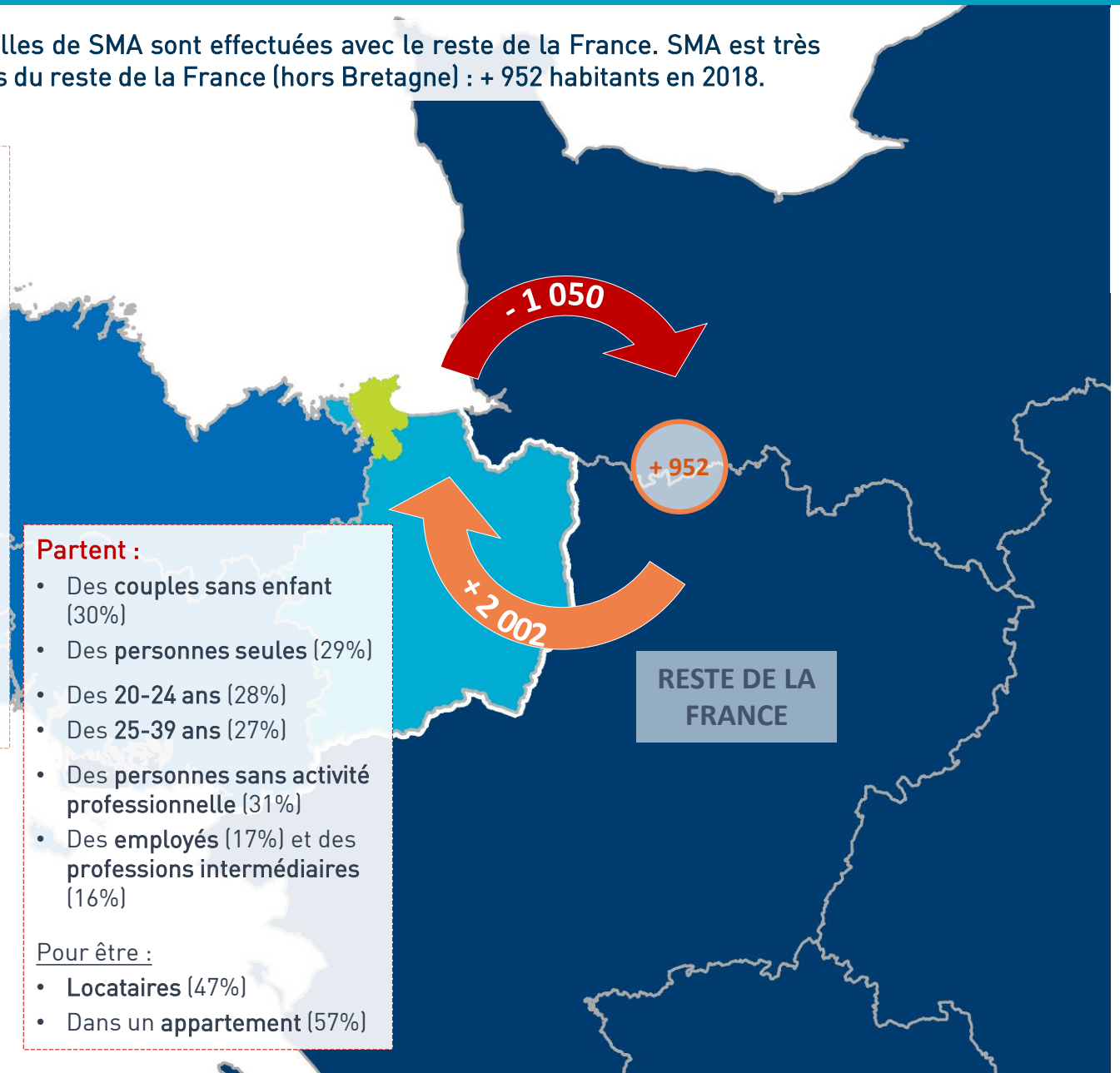
- **Locataires** (42%)
- **Propriétaires** (36%)
- Dans une **maison** (50%)
- Dans un **appartement** (44%)

Partent :

- Des **couples sans enfant** (30%)
- Des **personnes seules** (29%)
- Des **20-24 ans** (28%)
- Des **25-39 ans** (27%)
- Des **personnes sans activité professionnelle** (31%)
- Des **employés** (17%) et des **professions intermédiaires** (16%)

Pour être :

- **Locataires** (47%)
- Dans un **appartement** (57%)



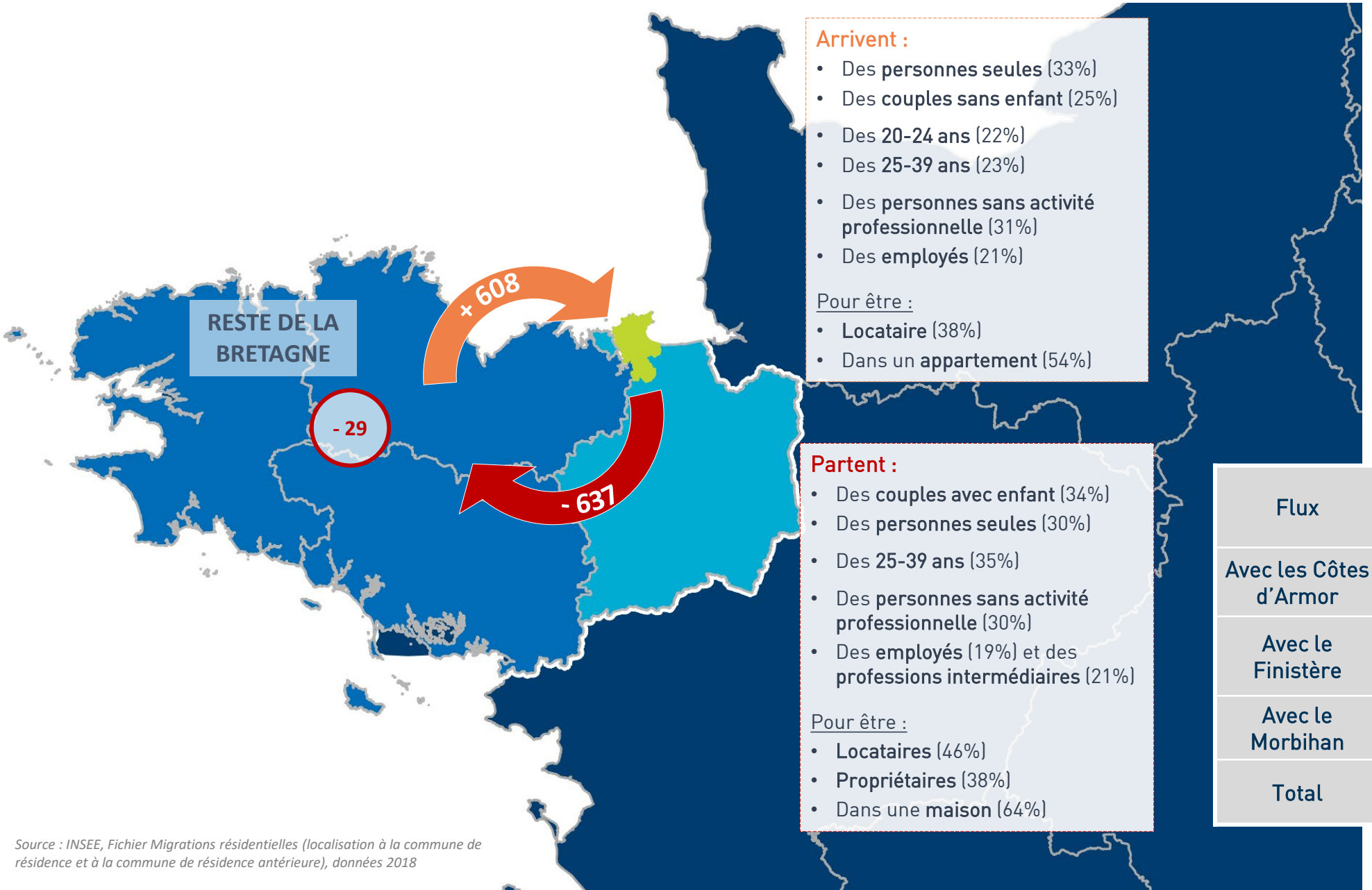
- 47% des entrants viennent du reste de la France
  - 20 % de la région Ile de France
  - 13 % de la Région Normandie
  - 12 % de la Région Pays de la Loire
- 35% des sortants quittent la région Bretagne
  - 22% vont vers les Pays-de la Loire
  - 17% vont vers la Normandie
  - 19% vont vers l'Ile de France

Les principales mobilités avec le reste de la France :

	Arrivants	Sortants	Solde
Calvados	50	70	-20
Eure	9	19	-10
Manche	87	69	19
Orne	13	8	5
Seine-Maritime	105	13	92
Normandie	**264**	**179**	**85**
Loire-Atlantique	121	127	-6
Maine-et-Loire	48	35	13
Mayenne	32	34	-1
Sarthe	27	19	8
Vendée	11	15	-4
Pays de la Loire	**238**	**230**	**9**
Paris		76	-76
Seine-et-Marne	56	1	55
Yvelines	65	42	23
Essonne	76	18	58
Hauts-de-Seine	83	32	51
Seine-Saint-Denis	44	14	30
Val-de-Marne	57	7	50
Val-d'Oise	27	11	17
Région île de France	**408**	**200**	**207**

Source : INSEE, Fichier Migrations résidentielles (localisation à la commune de résidence et à la commune de résidence antérieure), données 2018

Mobilités avec le reste de la Bretagne (hors Ille-et-Vilaine)



Arrivent :

- Des **personnes seules** (33%)
- Des **couples sans enfant** (25%)
- Des **20-24 ans** (22%)
- Des **25-39 ans** (23%)
- Des **personnes sans activité professionnelle** (31%)
- Des **employés** (21%)

Pour être :

- **Locataire** (38%)
- Dans un **appartement** (54%)

Partent :

- Des **couples avec enfant** (34%)
- Des **personnes seules** (30%)
- Des **25-39 ans** (35%)
- Des **personnes sans activité professionnelle** (30%)
- Des **employés** (19%) et des **professions intermédiaires** (21%)

Pour être :

- **Locataires** (46%)
- **Propriétaires** (38%)
- Dans une **maison** (64%)

17 % des migrations résidentielles de SMA sont effectuées avec le reste de la Bretagne et principalement avec le département des Côtes d'Armor (70%).

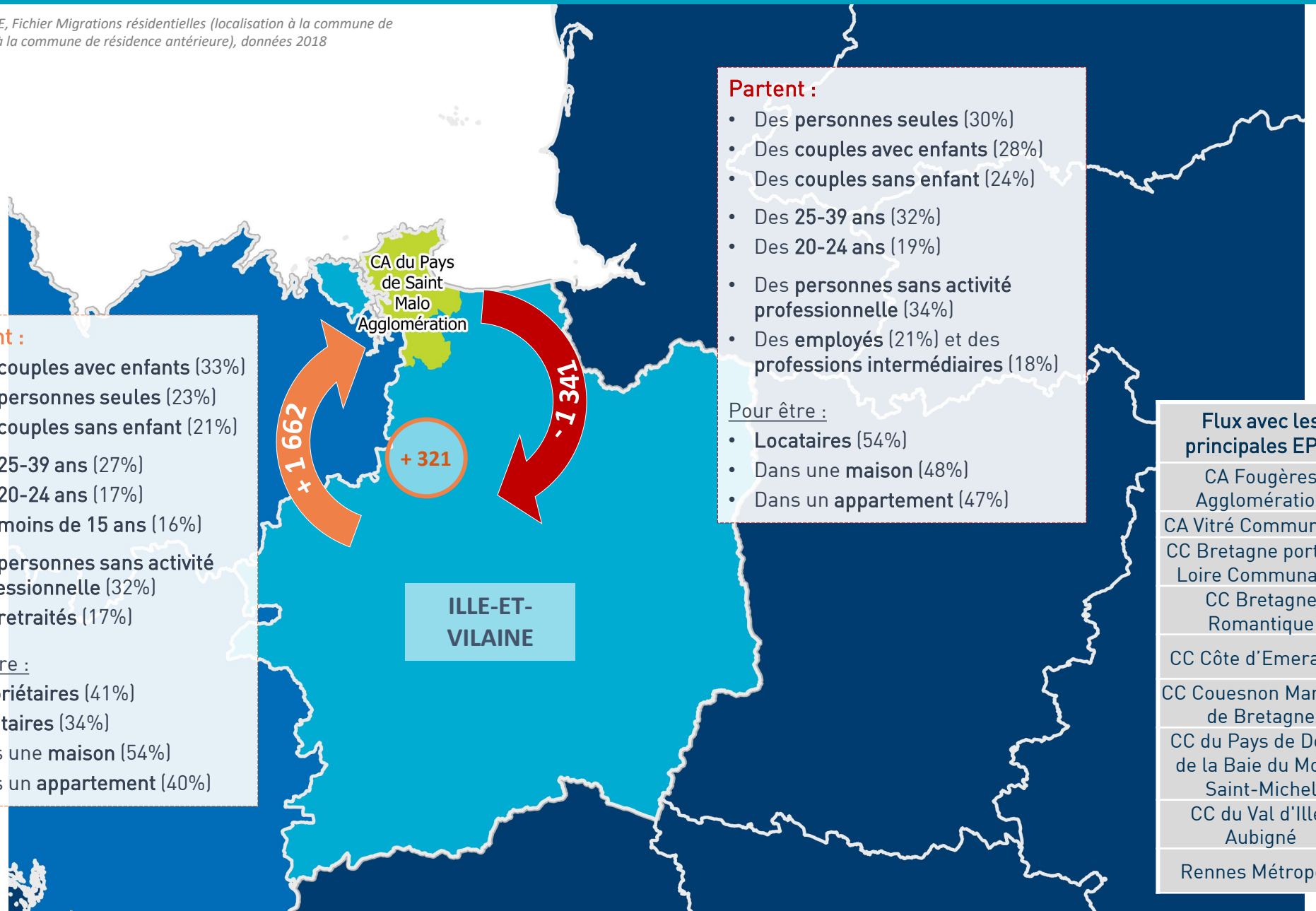
SMA est déficitaire avec le reste de la région Bretagne (-29). Ce solde négatif est lié aux flux migratoires vers les Côtes d'Armor où le solde est de -113.

Flux	Nombre d'arrivants	Nombre de sortants	Solde
Avec les Côtes d'Armor	331	444	- 113
Avec le Finistère	139	78	+61
Avec le Morbihan	138	115	+ 23
Total	608	637	- 29

Source : INSEE, Fichier Migrations résidentielles (localisation à la commune de résidence et à la commune de résidence antérieure), données 2018

Mobilités avec le reste du Département d'Ille-et-Vilaine (hors SMA)

Source : INSEE, Fichier Migrations résidentielles (localisation à la commune de résidence et à la commune de résidence antérieure), données 2018



Arrivent :

- Des **couples avec enfants** (33%)
- Des **personnes seules** (23%)
- Des **couples sans enfant** (21%)
- Des **25-39 ans** (27%)
- Des **20-24 ans** (17%)
- Des **moins de 15 ans** (16%)
- Des **personnes sans activité professionnelle** (32%)
- Des **retraités** (17%)

Pour être :

- **Propriétaires** (41%)
- **Locataires** (34%)
- Dans une **maison** (54%)
- Dans un **appartement** (40%)

Partent :

- Des **personnes seules** (30%)
- Des **couples avec enfants** (28%)
- Des **couples sans enfant** (24%)
- Des **25-39 ans** (32%)
- Des **20-24 ans** (19%)
- Des **personnes sans activité professionnelle** (34%)
- Des **employés** (21%) et des **professions intermédiaires** (18%)

Pour être :

- **Locataires** (54%)
- Dans une **maison** (48%)
- Dans un **appartement** (47%)

41% des migrations résidentielles de SMA sont effectuées avec le reste du Département

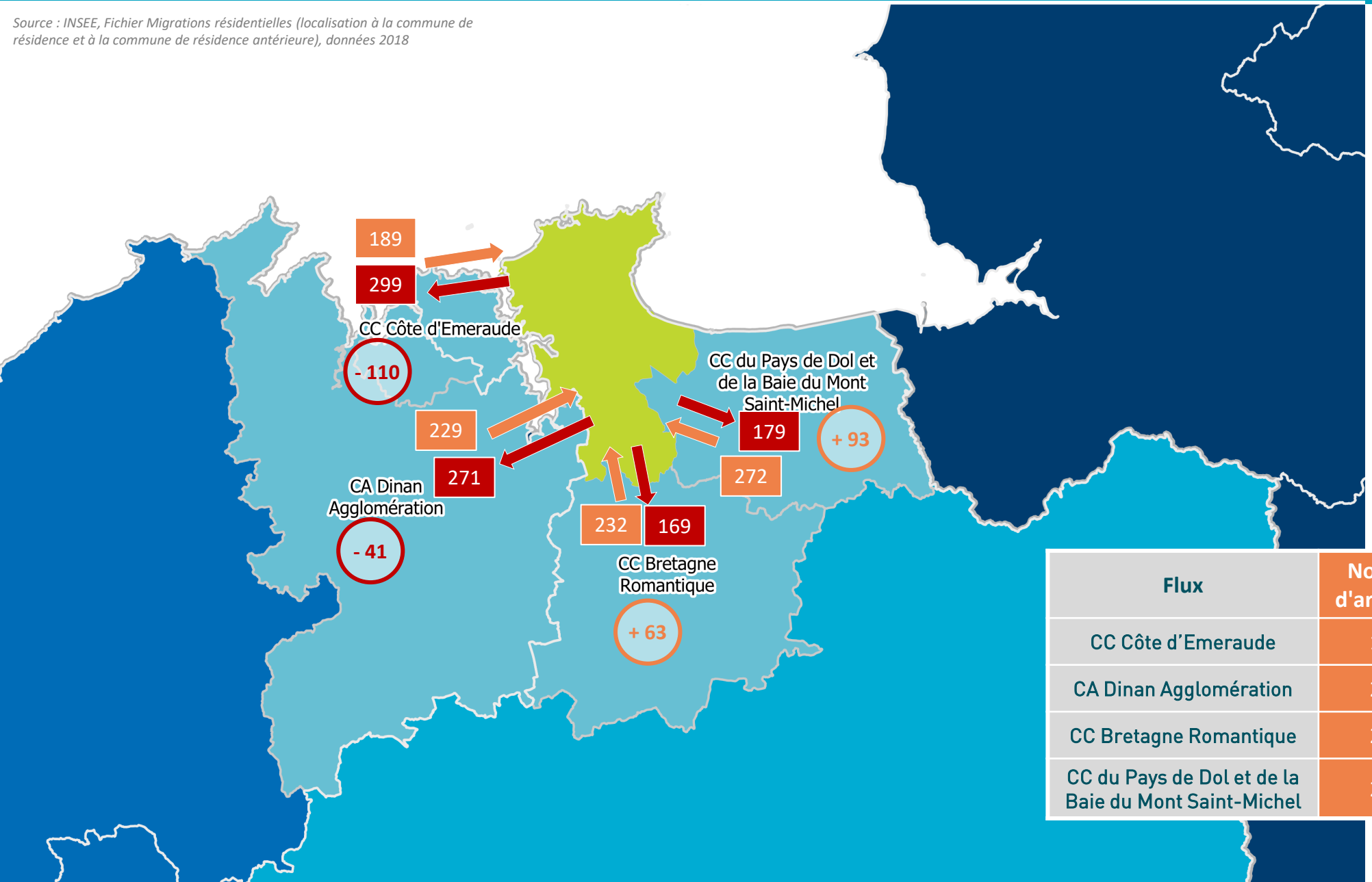
- **44% des entrants viennent du reste de l'Ille-et-Vilaine**
- **39% des sortants vont vers le reste de l'Ille-et-Vilaine**

Le solde est au final bénéficiaire pour SMA, qui a gagné 321 habitants avec le reste du département en 2018.

Flux avec les principales EPCI	Nombre d'arrivants	Nombre de sortants	Solde
CA Fougères Agglomération	39	45	-6
CA Vitré Communauté	56	27	+30
CC Bretagne porte de Loire Communauté	61	5	+56
CC Bretagne Romantique	232	169	+63
CC Côte d'Emeraude	180	254	-74
CC Couesnon Marches de Bretagne	35	15	+20
CC du Pays de Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel	272	179	+93
CC du Val d'Ille-Aubigné	33	26	+7
Rennes Métropole	626	577	+49

Mobilités avec les EPCI voisins

Source : INSEE, Fichier Migrations résidentielles (localisation à la commune de résidence et à la commune de résidence antérieure), données 2018



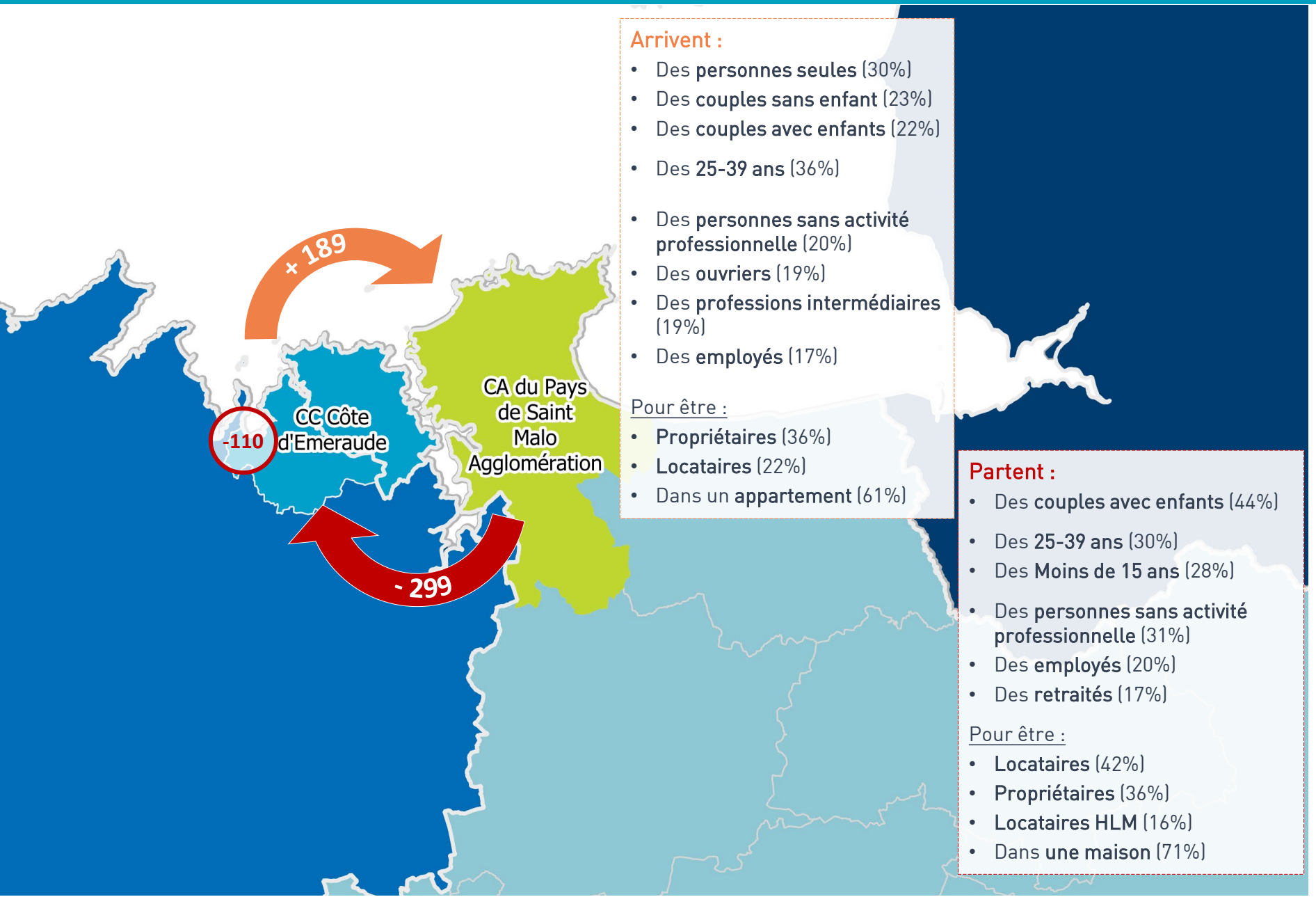
Les migrations résidentielles avec les EPCI voisins concernent majoritairement **4 territoires** : **CC Côte d'Emeraude, CA Dinan Agglomération, CC Bretagne Romantique et CC du Pays de Dol et de la Baie du Mont Saint-Michel.**

SMA est bénéficiaire vis-à-vis des EPCI de l'Ille-et-Vilaine, situés à l'est du territoire : + 93 avec CC du Pays de Dol et de la Baie du Mont Saint-Michel et + 63 avec CC Bretagne Romantique.

À l'inverse, elle est déficitaire auprès des deux EPCI des côtes d'Armor : -110 avec CC Côte d'Emeraude et – 41 avec Dinan Agglomération.

Flux	Nombre d'arrivants	Nombre de sortants	Solde
CC Côte d'Emeraude	189	299	**-110**
CA Dinan Agglomération	229	271	**-41**
CC Bretagne Romantique	232	169	**+63**
CC du Pays de Dol et de la Baie du Mont Saint-Michel	272	179	**+93**

Mobilités avec CC Côte d'Emeraude



Arrivent :

- Des **personnes seules** (30%)
- Des **couples sans enfant** (23%)
- Des **couples avec enfants** (22%)
- Des **25-39 ans** (36%)
- Des **personnes sans activité professionnelle** (20%)
- Des **ouvriers** (19%)
- Des **professions intermédiaires** (19%)
- Des **employés** (17%)

Pour être :

- **Propriétaires** (36%)
- **Locataires** (22%)
- Dans un **appartement** (61%)

Partent :

- Des **couples avec enfants** (44%)
- Des **25-39 ans** (30%)
- Des **Moins de 15 ans** (28%)
- Des **personnes sans activité professionnelle** (31%)
- Des **employés** (20%)
- Des **retraités** (17%)

Pour être :

- **Locataires** (42%)
- **Propriétaires** (36%)
- **Locataires HLM** (16%)
- Dans **une maison** (71%)

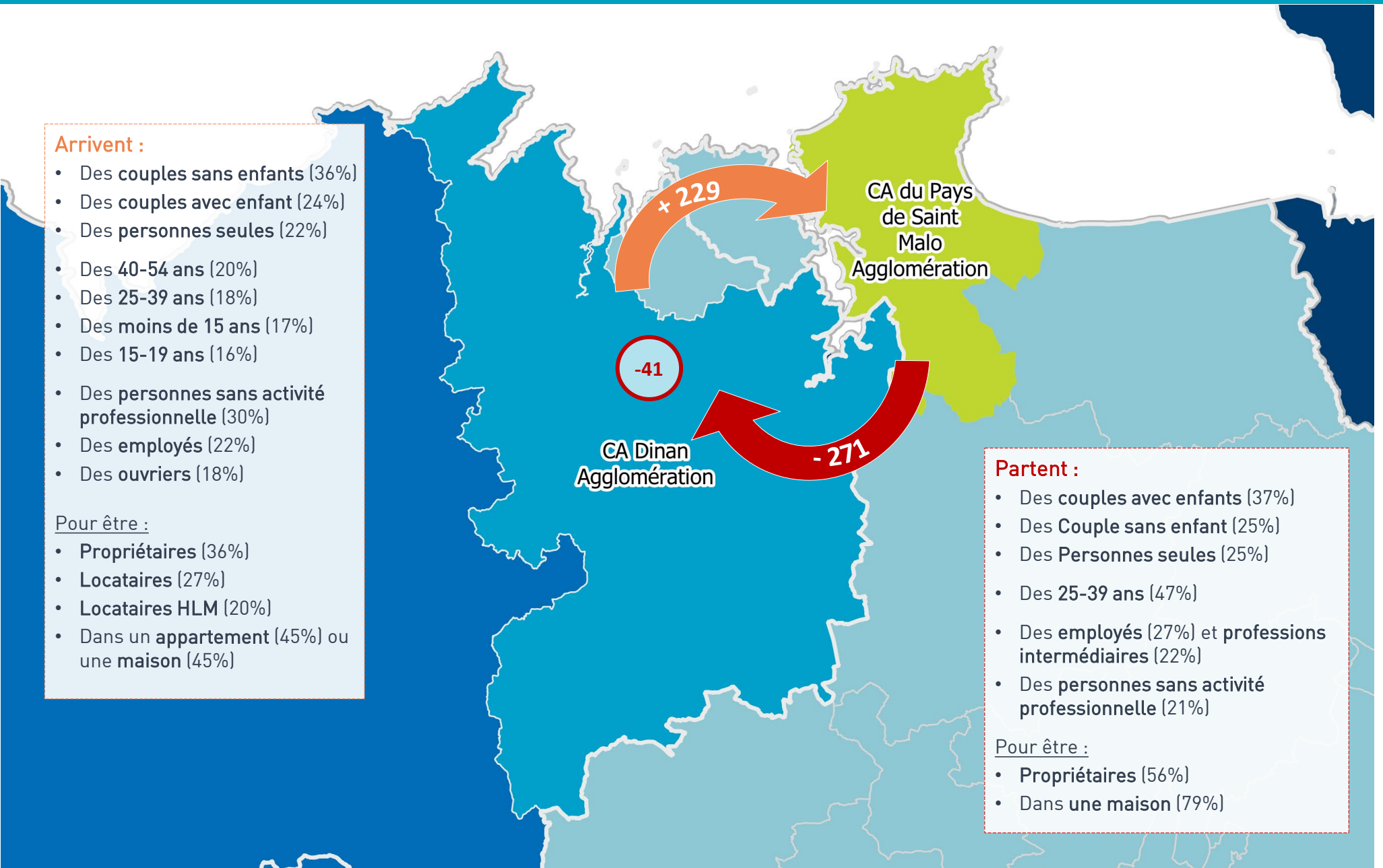
Les migrations résidentielles entre SMA et la CC Côte d'Emeraude représentent 7% des migrations résidentielles totales. Ainsi,

- 4% des entrants viennent de la CC Côte d'Emeraude
- 10% des sortants vont vers la CC Côte d'Emeraude

Le solde est au final déficitaire pour SMA, qui a perdu 110 habitants de la CC Côte d'Emeraude en 2018.

Source : INSEE, Fichier Migrations résidentielles (localisation à la commune de résidence et à la commune de résidence antérieure), données 2018

Mobilités avec CA Dinan Agglomération



Arrivent :

- Des **couples sans enfants** (36%)
- Des **couples avec enfant** (24%)
- Des **personnes seules** (22%)
- Des **40-54 ans** (20%)
- Des **25-39 ans** (18%)
- Des **moins de 15 ans** (17%)
- Des **15-19 ans** (16%)
- Des **personnes sans activité professionnelle** (30%)
- Des **employés** (22%)
- Des **ouvriers** (18%)

Pour être :

- **Propriétaires** (36%)
- **Locataires** (27%)
- **Locataires HLM** (20%)
- Dans un **appartement** (45%) ou une **maison** (45%)

Partent :

- Des **couples avec enfants** (37%)
- Des **Couple sans enfant** (25%)
- Des **Personnes seules** (25%)
- Des **25-39 ans** (47%)
- Des **employés** (27%) et **professions intermédiaires** (22%)
- Des **personnes sans activité professionnelle** (21%)

Pour être :

- **Propriétaires** (56%)
- Dans **une maison** (79%)

Les migrations résidentielles entre SMA et la CA Dinan Agglomération représentent 40 % des migrations résidentielles avec le reste de la région Bretagne (hors Ille-et-Vilaine) et 7 % des migrations totales. Ainsi,

- 36% des entrants du reste de la région Bretagne viennent de la CC Côte d'Emeraude
- 43% des sortants vers la région Bretagne vont vers la CC Côte d'Emeraude

Le solde est au final déficitaire pour SMA, qui a perdu 41 habitants de la CC Côte d'Emeraude en 2018.

Source : INSEE, Fichier Migrations résidentielles (localisation à la commune de résidence et à la commune de résidence antérieure), données 2018

Mobilités externes

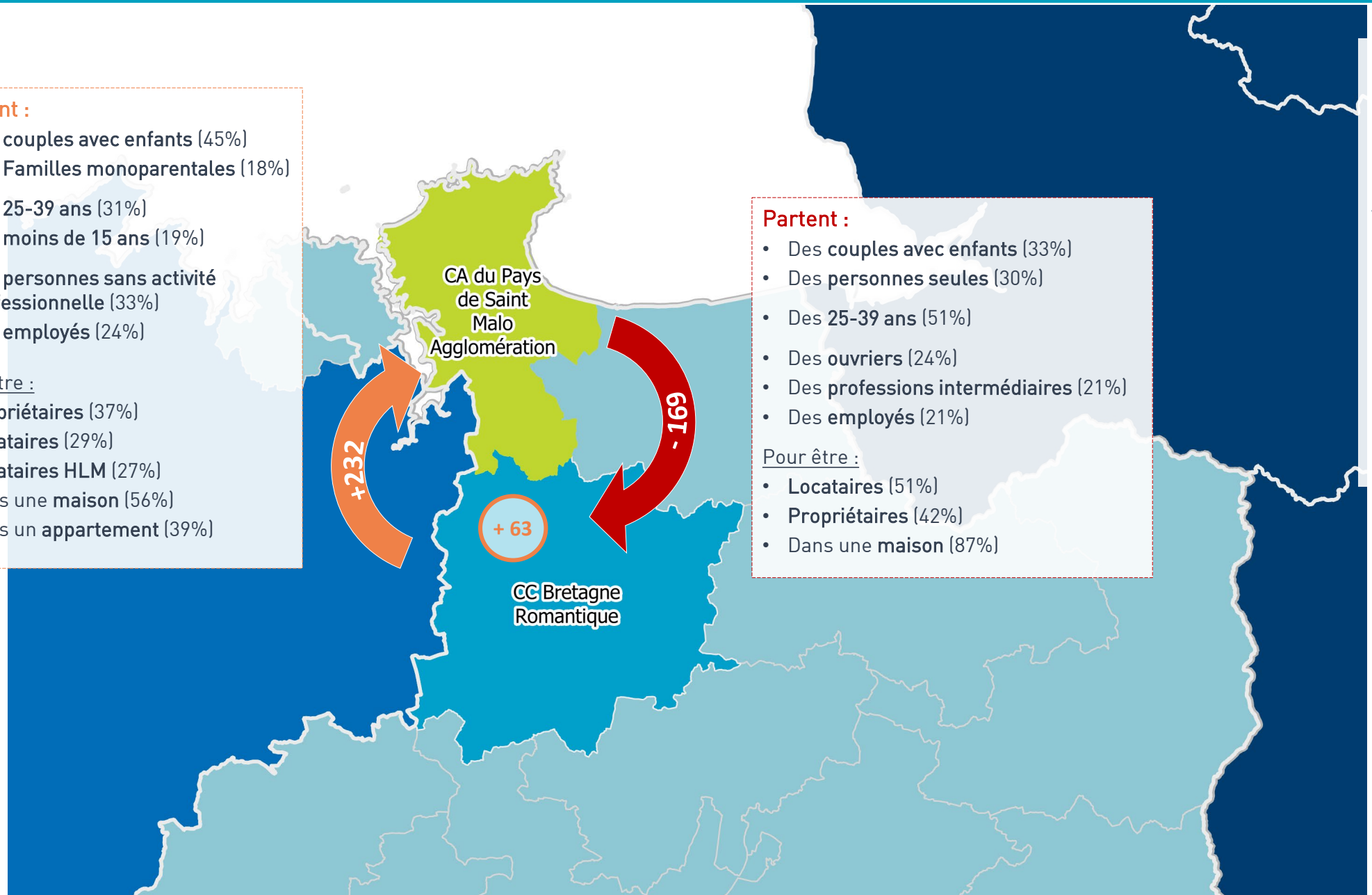
Mobilités avec CC Bretagne Romantique

Arrivent :

- Des **couples avec enfants** (45%)
- Des **Familles monoparentales** (18%)
- Des **25-39 ans** (31%)
- Des **moins de 15 ans** (19%)
- Des **personnes sans activité professionnelle** (33%)
- Des **employés** (24%)

Pour être :

- **Propriétaires** (37%)
- **Locataires** (29%)
- **Locataires HLM** (27%)
- Dans une **maison** (56%)
- Dans un **appartement** (39%)



Partent :

- Des **couples avec enfants** (33%)
- Des **personnes seules** (30%)
- Des **25-39 ans** (51%)
- Des **ouvriers** (24%)
- Des **professions intermédiaires** (21%)
- Des **employés** (21%)

Pour être :

- **Locataires** (51%)
- **Propriétaires** (42%)
- Dans une **maison** (87%)

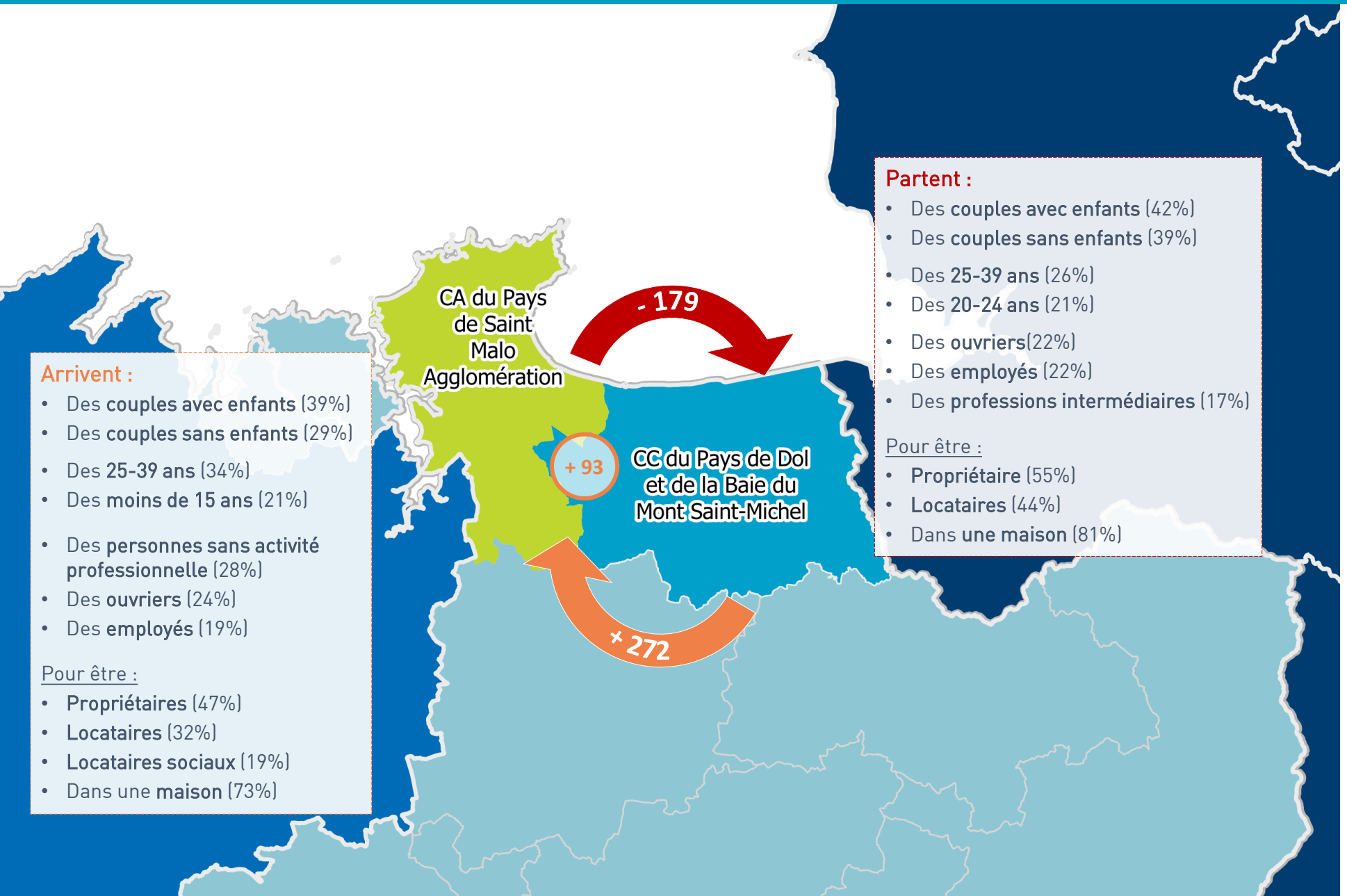
Les migrations résidentielles entre SMA et CC Bretagne Romantique représentent 13 % des mobilités résidentielles avec le reste du département et 5% des migrations totales. Ainsi,

- 14% des entrants du département viennent de la CC Bretagne Romantique
- 13% des sortants vers le département vont vers la CC Bretagne Romantique

Le solde est au final bénéficiaire pour SMA, qui a gagné 63 habitants de la CC Bretagne Romantique en 2018.

Source : INSEE, Fichier Migrations résidentielles (localisation à la commune de résidence et à la commune de résidence antérieure), données 2018

Mobilités avec CC du Pays de Dol et de la Baie du Mont Saint-Michel



Arrivent :

- Des **couples avec enfants** (39%)
- Des **couples sans enfants** (29%)
- Des **25-39 ans** (34%)
- Des **moins de 15 ans** (21%)
- Des **personnes sans activité professionnelle** (28%)
- Des **ouvriers** (24%)
- Des **employés** (19%)

Pour être :

- **Propriétaires** (47%)
- **Locataires** (32%)
- **Locataires sociaux** (19%)
- Dans une **maison** (73%)

Partent :

- Des **couples avec enfants** (42%)
- Des **couples sans enfants** (39%)
- Des **25-39 ans** (26%)
- Des **20-24 ans** (21%)
- Des **ouvriers**(22%)
- Des **employés** (22%)
- Des **professions intermédiaires** (17%)

Pour être :

- **Propriétaire** (55%)
- **Locataires** (44%)
- Dans **une maison** (81%)

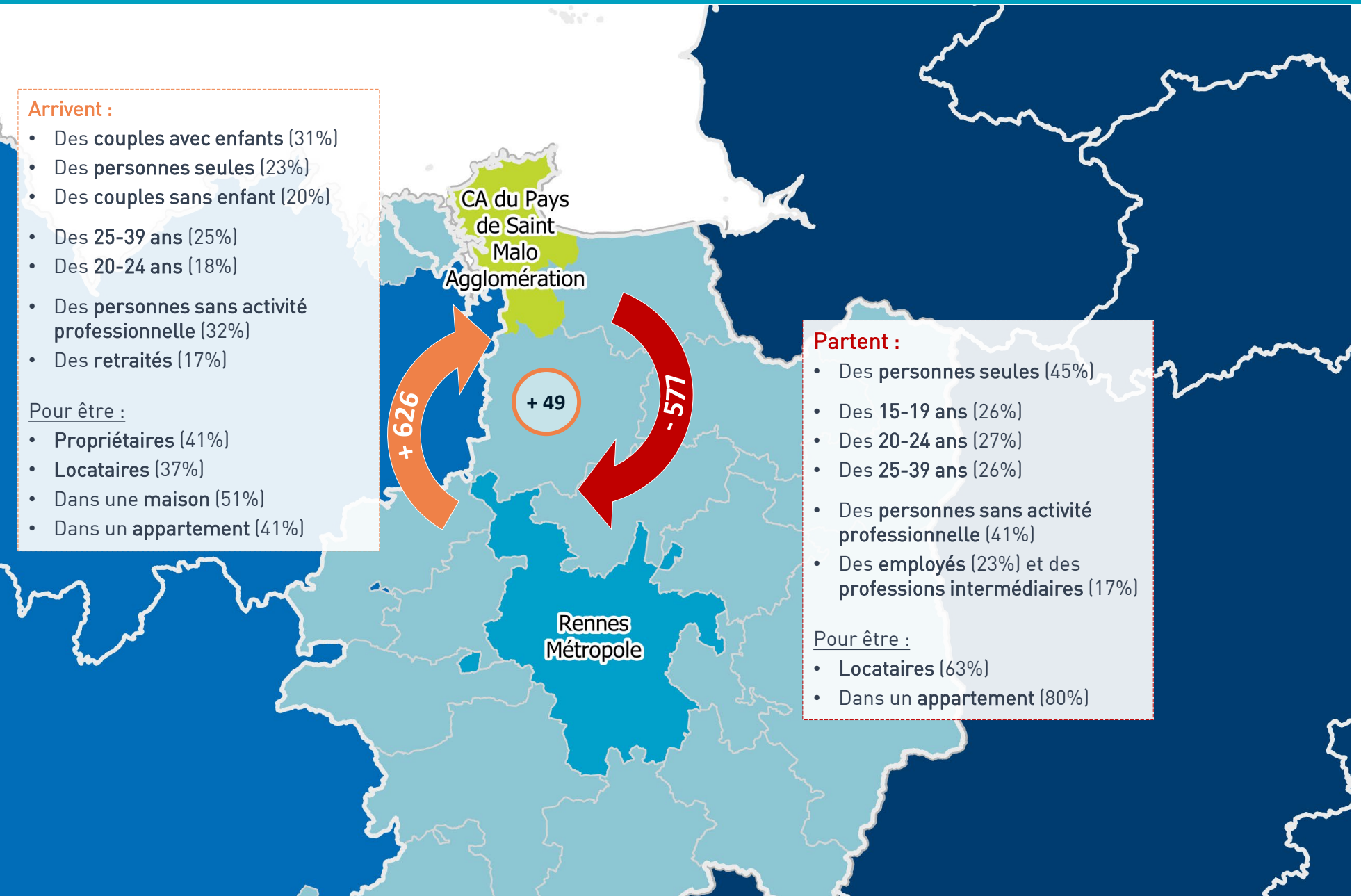
Les migrations résidentielles entre SMA et la CC du Pays de Dol et de la Baie du Mont Saint-Michel représentent 15% des mobilités résidentielles avec le reste du Département et 6% des migrations totales. Ainsi,

- 16% des entrants du département viennent de la CC du Pays de Dol et de la Baie du Mont Saint-Michel
- 13% des sortants vers le département vont vers la CC du Pays de Dol et de la Baie du Mont Saint-Michel

Le solde est au final bénéficiaire pour SMA, qui a gagné 93 habitants de la CC du Pays de Dol et de la Baie du Mont Saint-Michel en 2018.

Source : INSEE, Fichier Migrations résidentielles (localisation à la commune de résidence et à la commune de résidence antérieure), données 2018

Mobilités avec Rennes Métropole



Arrivent :

- Des **couples avec enfants** (31%)
- Des **personnes seules** (23%)
- Des **couples sans enfant** (20%)
- Des **25-39 ans** (25%)
- Des **20-24 ans** (18%)
- Des **personnes sans activité professionnelle** (32%)
- Des **retraités** (17%)

Pour être :

- **Propriétaires** (41%)
- **Locataires** (37%)
- Dans une **maison** (51%)
- Dans un **appartement** (41%)

Partent :

- Des **personnes seules** (45%)
- Des **15-19 ans** (26%)
- Des **20-24 ans** (27%)
- Des **25-39 ans** (26%)
- Des **personnes sans activité professionnelle** (41%)
- Des **employés** (23%) et des **professions intermédiaires** (17%)

Pour être :

- **Locataires** (63%)
- Dans un **appartement** (80%)

Les migrations résidentielles entre SMA et Rennes Métropole représentent 16% des migrations totales et 40 % des migrations avec le reste du département.

- 15 % des entrants de SMA viennent de Rennes Métropole
- 19% des sortants de SMA vont vers Rennes Métropole,

Le solde est au final bénéficiaire pour SMA, qui a gagné 49 habitants vis à vis de Rennes Métropole en 2018.

Source : INSEE, Fichier Migrations résidentielles (localisation à la commune de résidence et à la commune de résidence antérieure), données 2018

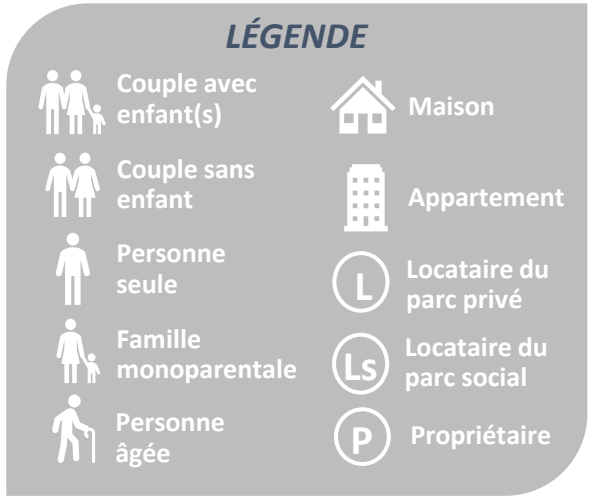
Les mobilités résidentielles – flux externes : les points à retenir

	Solde	ARRIVENT sur SMA	PARTENT de SMA
Reste de la France	+++		
Reste de la Bretagne	-		
Reste de l'Ille et Vilaine	++		
CC du Pays de Dol et de la Baie du Mont Saint-Michel	+		
CC Bretagne Romantique	+		
Rennes Métropole	+		
CC Côte d'Emeraude	- -		
Dinan Agglomération	-		

En conclusion, SMA attire et perd principalement des jeunes ménages entre 25 et 40 ans.

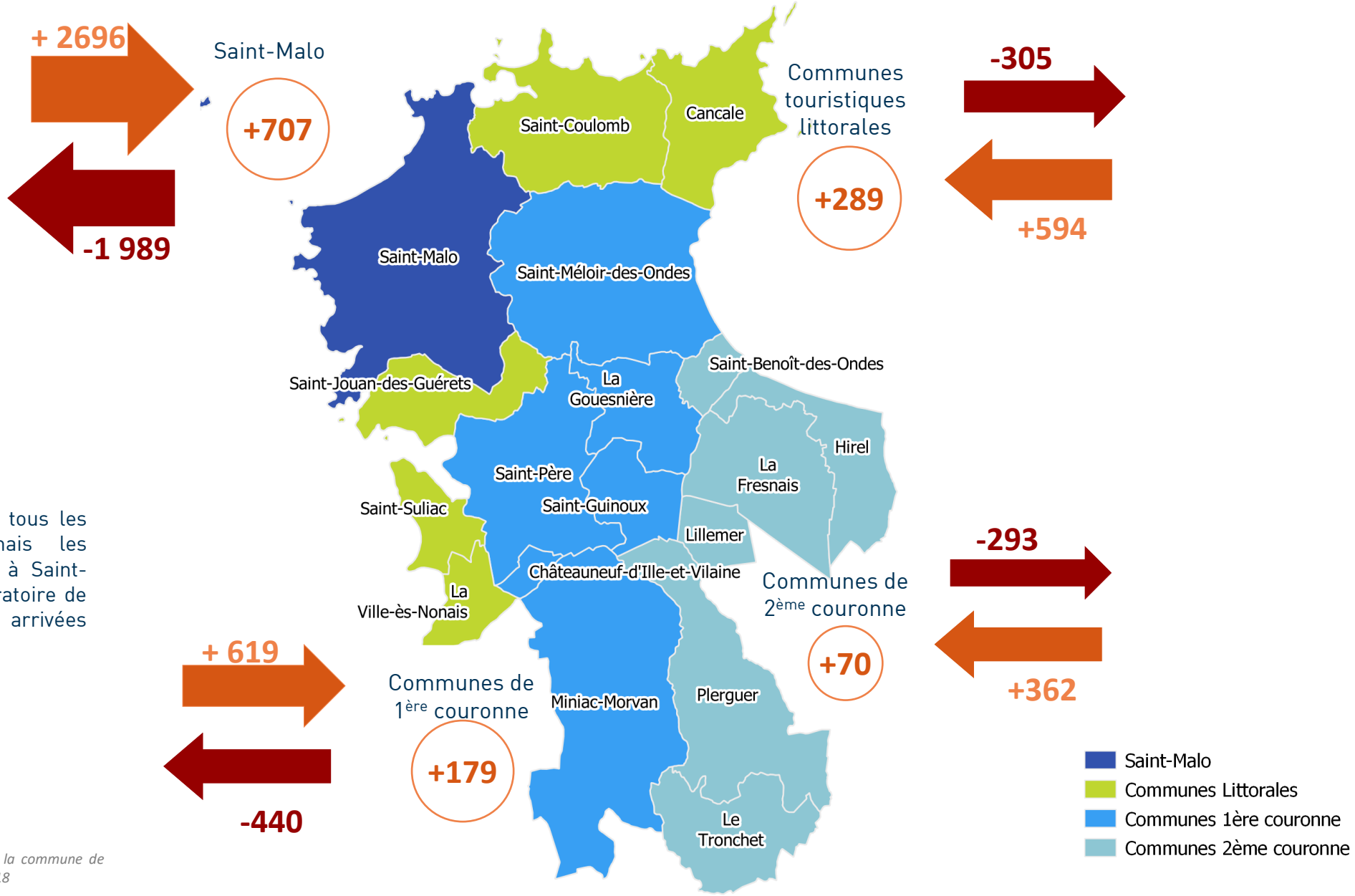
Les ménages qui arrivent sont principalement des couples avec enfant(s) ou sans enfant et des retraités qui s'installent en maison ou en appartement, en location dans le parc privé ou en accédant à la propriété et pour quelques uns dans un logement social.

Alors que les ménages qui partent sont majoritairement des personnes seules et des couples avec enfants.



Source : INSEE, Fichier Migrations résidentielles (localisation à la commune de résidence et à la commune de résidence antérieure), données 2018

Des mobilités externes qui bénéficient surtout à la ville de Saint-Malo



Le solde est au final bénéficiaire pour tous les secteurs de l'intercommunalité, mais les mobilités externes bénéficient surtout à Saint-Malo qui représente 57% du solde migratoire de l'agglomération, avec + 707 personnes arrivées sur la ville en 2018.

Source : INSEE, Fichier Migrations résidentielles (localisation à la commune de résidence et à la commune de résidence antérieure), données 2018

Mobilités internes

En 2018, environ 4 941 habitants de SMA ont déménagé au sein de l'agglomération.

- 67% d'entre eux ont déménagé au sein de la même commune, soit 3 297 personnes.
- **33% ont déménagé dans une autre commune, soit 1644 habitants. Ce sont ces derniers qui sont analysés dans cette partie.**

La ville de Saint-Malo et les communes de 1ère couronne sont marquées par de plus fortes mobilités internes, avec de fortes interrelations entre ces communes :

- 50% des arrivées sur Saint-Malo proviennent des communes de 1ère couronne
- 60% des mobilités internes à l'intercommunalité en provenance Saint-Malo ont comme secteur de destination la 1ère couronne

On remarque à l'inverse peu de mobilités entre les communes de 2ème couronne et les communes littorales.

L'analyse des flux entre les différents secteurs de l'intercommunalité met en évidence que :

- **Les communes de 1ère couronne accueillent la majorité des mobilités internes à Saint-Malo agglomération** (610 personnes, soit 37% des arrivées) et la majorité des arrivants proviennent de Saint-Malo (46%).
- **Les communes de 2ème couronne possèdent un solde migratoire largement positif** (+ 112). Les ménages qui arrivent proviennent de Saint-Malo et des communes de première couronne.
- **Les communes littorales ont quant à elles un solde très déficitaire** (-179). Les ménages s'orientent principalement vers Saint-Malo (44%) ou vers les communes de première couronne.

➢ Ces dernières tendances illustrent un phénomène de report de la population dans les communes rétro-littorales.

Même si le solde des migrations internes de Saint-Malo est légèrement bénéficiaire (+21), on observe d'importants flux de population avec la ville.

- 491 personnes habitant déjà l'agglomération arrivent dans la commune. La majorité des arrivants proviennent de communes de profil 1 ou 2, et de communes de 1ère couronne.
- 470 personnes quittent la commune pour se diriger principalement vers les communes de première couronne ou vers les communes de profil 1.

Répartition par secteur d'arrivée selon le secteur de départ en 2018

Réalisation : Cérur. Source : INSEE 2018, Fichier Migrations résidentielles

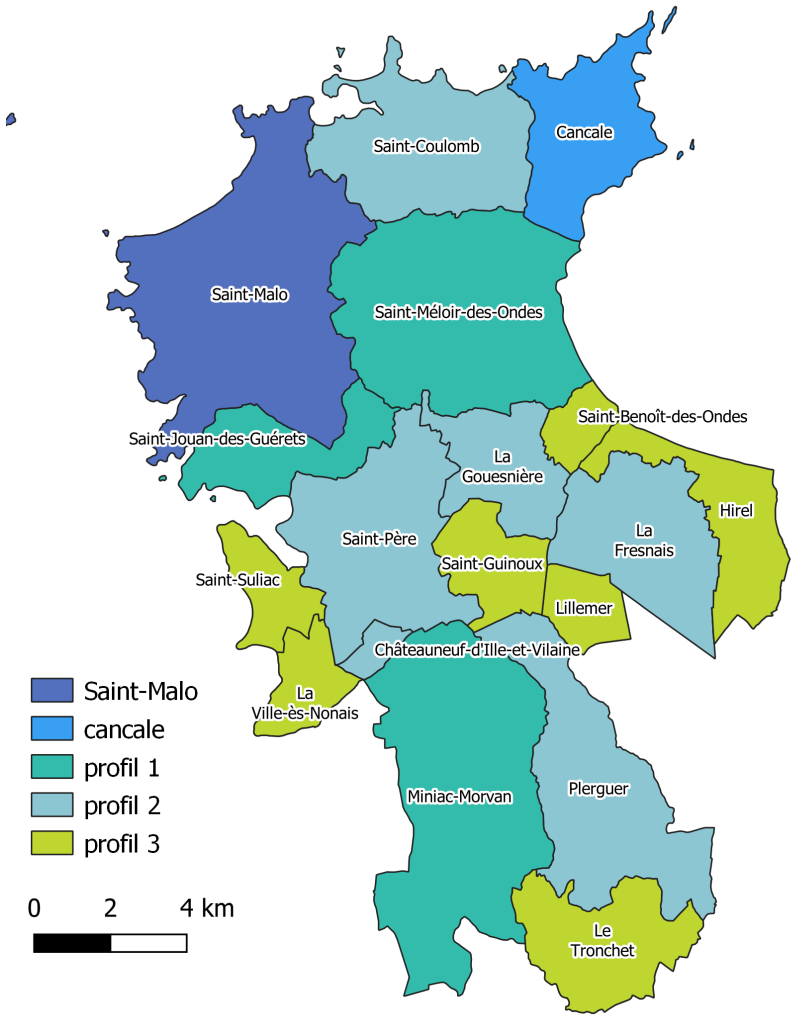
		Arrivée				
		Saint Malo	Communes de 1ère couronne	Commune de 2ème couronne	Communes touristiques littorales	Total général
Départ	Saint Malo	0%	60%	19%	20%	100%
	Communes de 1ère couronne	44%	23%	19%	15%	100%
	Commune de 2ème couronne	32%	23%	39%	5%	100%
	Autres communes touristiques littorales	44%	37%	7%	12%	100%
	Total général	30%	37%	18%	15%	100%

Répartition par secteur de provenance selon le secteur d'arrivée en 2018

Réalisation : Cérur. Source : INSEE 2018, Fichier Migrations résidentielles

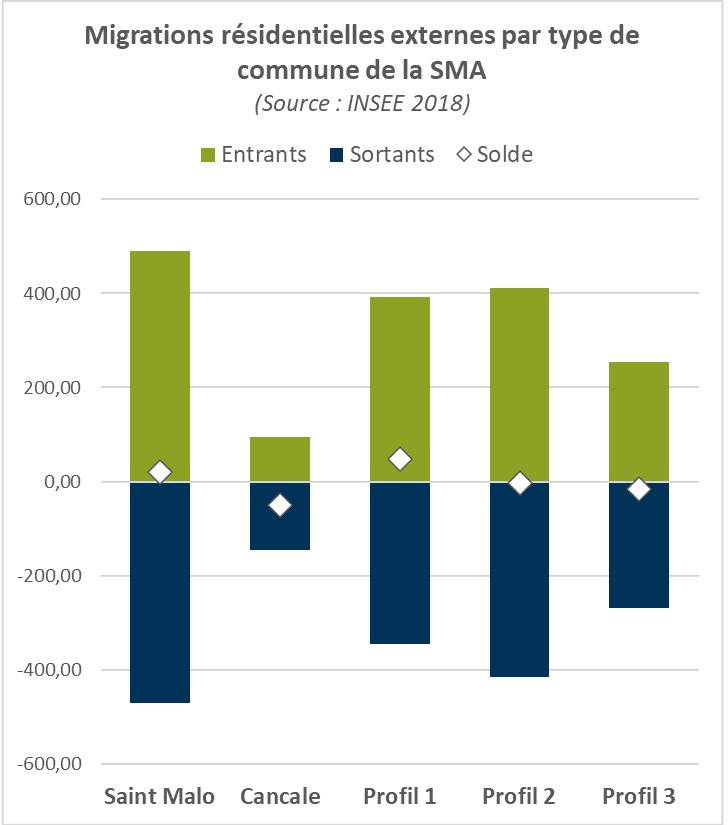
		Arrivée				
		Saint Malo	Communes de 1ère couronne	Commune de 2ème couronne	Communes touristiques littorales	Total général
Départ	Saint Malo		46%	30%	40%	29%
	Communes de 1ère couronne	50%	21%	35%	35%	34%
	Commune de 2ème couronne	12%	7%	25%	4%	11%
	Autres communes touristiques littorales	38%	25%	10%	21%	26%
	Total général	100%	100%	100%	100%	100%

Mobilités internes



L'analyse des flux entre les différents types de communes de l'armature territoriale permet de conclure que :

- Le jeu des migrations résidentielles profite aux communes de Saint-Malo et de profil 1, elles présentent un solde positif avec respectivement (+21) et (+47).
- Les communes de profil 2 sont quasiment à l'équilibre avec autant d'entrant que de sortants
- Cancale et les communes de profil 3 sont déficitaires



		Arrivée					
		Saint-Malo	Cancale	Profil 1	Profil 2	Profil 3	Total général
Départ	Saint-Malo		25	234	151	60	**470**
	Cancale	62		43	35	5	**145**
	Profil 1	179	30	35	61	40	**345**
	Profil 2	184	30	38	59	104	**415**
	Profil 3	66	10	43	105	45	**269**
	Total général	**491**	**95**	**392**	**412**	**254**	**1644**

Mobilités internes avec Saint-Malo

Arrivent :

- Des **couples avec enfants** (34%)
- Des **personnes seules** (26%)
- Des **25-39 ans** (28%)
- Des **40-54 ans** (21%)
- Des **personnes sans activité professionnelle** (23%)
- Des **employés - ouvriers** (36%)

Pour être :

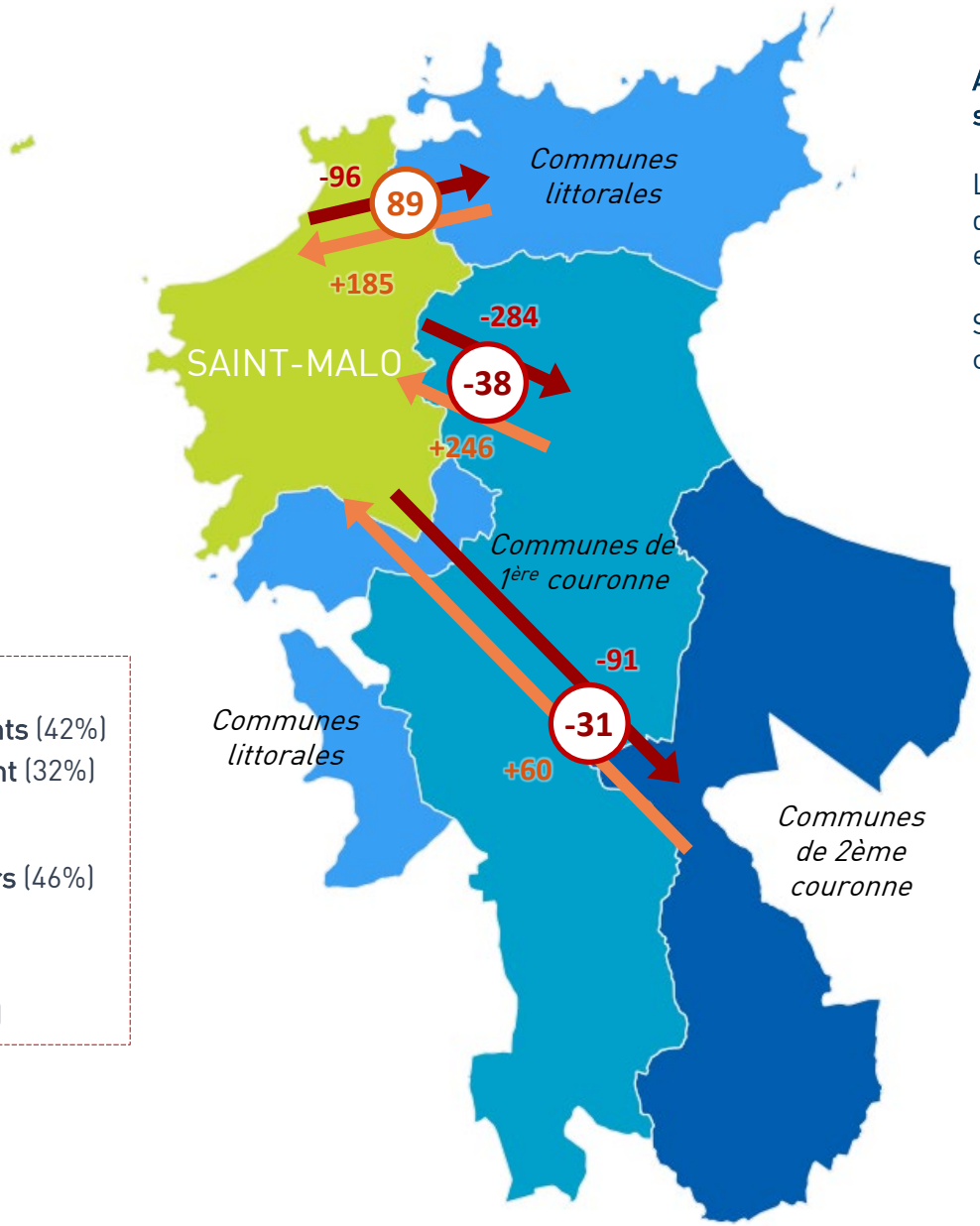
- **Locataires** (38%)
- **Locataires HLM** (28%)
- Dans un **appartement** (60%)

Partent :

- Des **couples avec enfants** (42%)
- Des **couples sans enfant** (32%)
- Des **25-39 ans** (41%)
- Des **employés - ouvriers** (46%)

Pour être :

- **Propriétaires** (72%)
- Dans une **maison** (91%)



Au global, Saint-Malo est bénéficiaire vis-à-vis des autres secteurs d'environ 21 habitants en 2018.

Les sorties se font principalement en direction des communes de 1ère couronne (60%). De même, la majeure partie des entrées proviennent de ces communes (50%).

Saint-Malo est déficitaire avec les communes de 1ère et 2ème couronnes mais bénéficiaire avec les communes littorales.

Mobilités internes avec les communes littorales

Arrivent :

- Des **couples avec enfants** (33%)
- Des **couples sans enfant** (29%)
- Des **personnes seules** (23%)
- Des **25-39 ans** (29%)
- Des **55-64 ans** (19%)
- Des **personnes sans activité professionnelle** (21%)
- Des **employés** (21%)
- Des **retraités** (17 %)

Pour être :

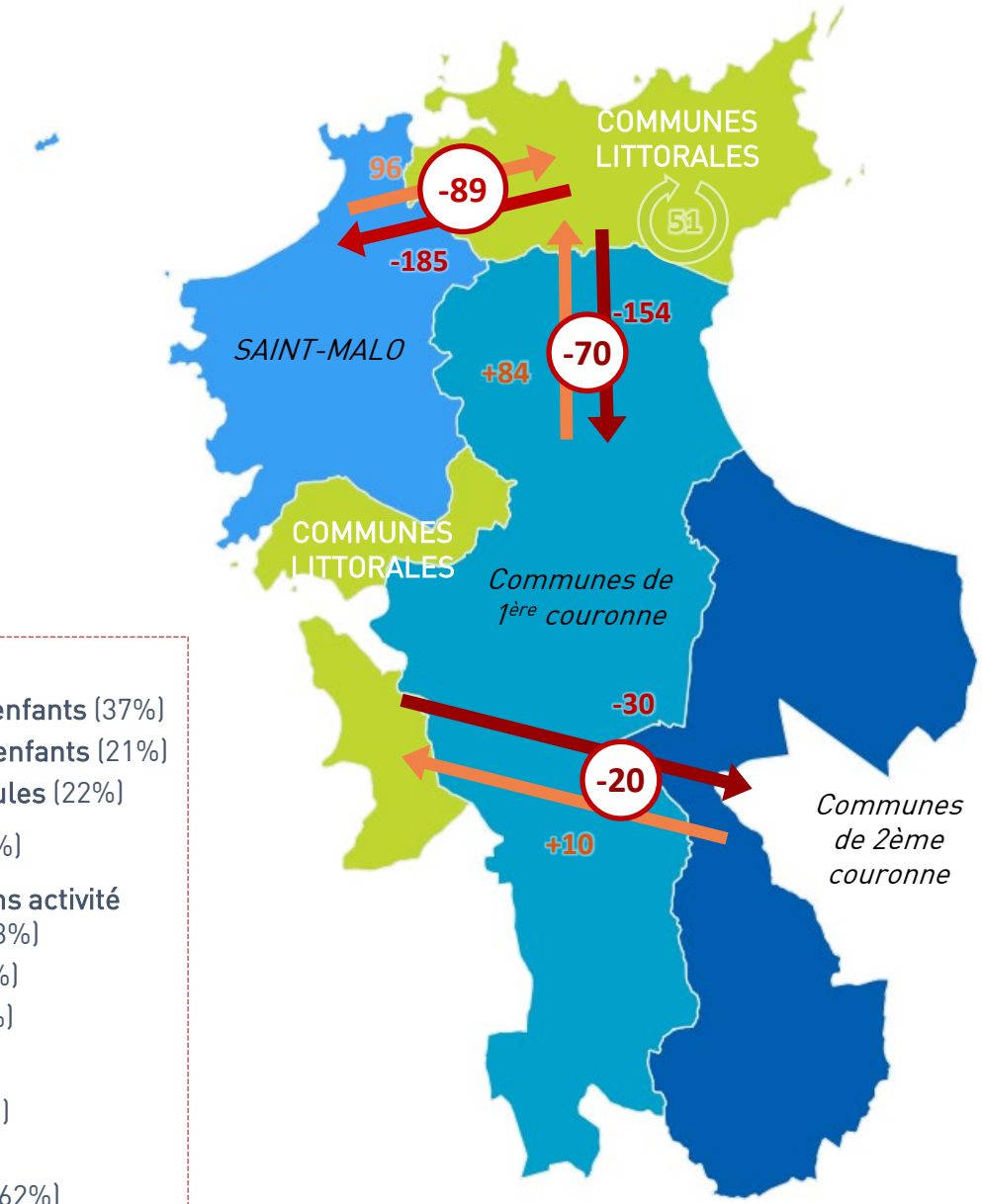
- **Propriétaire** (46%)
- **Locataires** (43%)
- Dans une **maison** (77%)

Partent :

- Des **couples avec enfants** (37%)
- Des **couples sans enfants** (21%)
- Des **personnes seules** (22%)
- Des **25-39 ans** (31%)
- Des **personnes sans activité professionnelle** (23%)
- Des **employés** (18%)
- Des **retraités** (18 %)

Pour être :

- **Propriétaires** (44%)
- **Locataire** (44%)
- Dans une **maison** (62%)



Au global, les communes littorales sont déficitaires vis-à-vis des autres secteurs de quasiment 180 habitants en 2018.

Les sorties se font principalement vers Saint-Malo (50%) et en direction des communes de 1ère couronne (42%). De même, la majeure partie des entrées proviennent de ces communes.

On observe très peu de mobilité entre les communes touristiques littorales et les communes de 2ème couronne.

51 personnes ont changé de commune de résidence au sein des communes touristiques littorales.

Mobilités internes avec les communes de 1ère couronne

Arrivent :

- Des **couples avec enfants** (48%)
- Des **familles monoparentales** (17%)
- Des **25-39 ans** (38%)
- Des **moins de 15 ans** (26%)
- Des **personnes sans activité professionnelle** (28%)
- Des **employés** (22%)
- Des **ouvriers** (22 %)

Pour être :

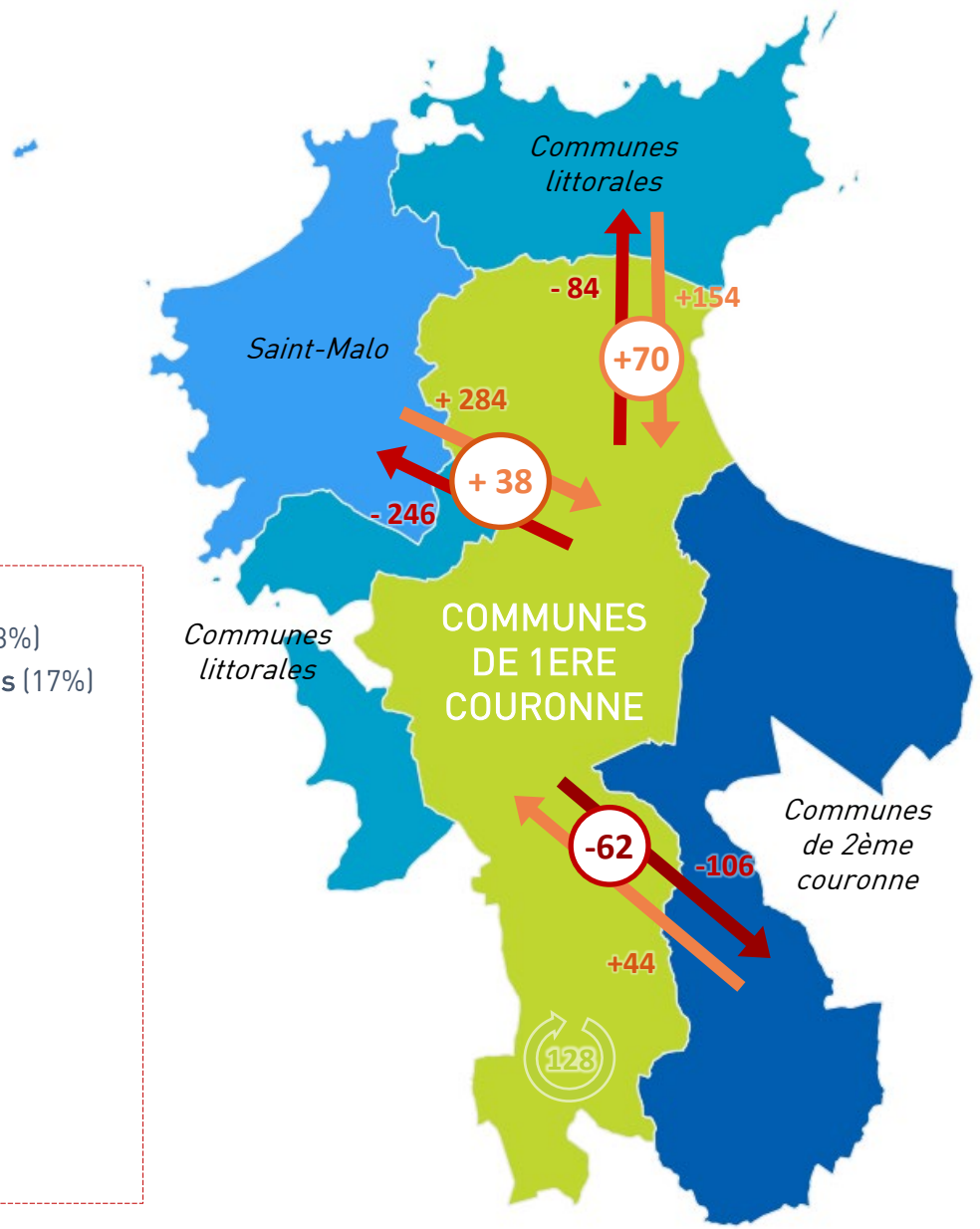
- **Propriétaire** (63%)
- Dans une **maison** (78%)

Partent :

- Des **couples avec enfants** (43%)
- Des **familles monoparentales** (17%)
- Des **25-39 ans** (31%)
- Des **Moins de 15 ans** (23%)
- Des **personnes sans activité professionnelle** (26%)
- Des **employés** (20%)
- Des **retraités** (19 %)

Pour être :

- **Propriétaires** (33%)
- **Locataire** (44%)
- **Locataire HLM** (18%)
- Dans une **maison** (60%)



Au global, les communes de première couronne sont bénéficiaires vis-à-vis des autres secteurs d'environ 46 habitants en 2018.

Les sorties se font principalement vers Saint-Malo (56%), tout comme les entrées qui proviennent essentiellement de la ville centre (59%).

Les communes de première couronne présentent un solde migratoire positif avec Saint-Malo et les communes littorales, mais négatif avec les communes de 2ème couronne.

128 personnes ont changé de commune de résidence au sein des communes de 1ère couronne.

Mobilités internes avec les communes de 2ème couronne

Arrivent :

- Des **couples avec enfants** (40%)
- Des **couples sans enfant** (30%)
- Des **25-39 ans** (50%)
- Des **employés** (35%)
- Des **professions intermédiaires** (28%)

Pour être :

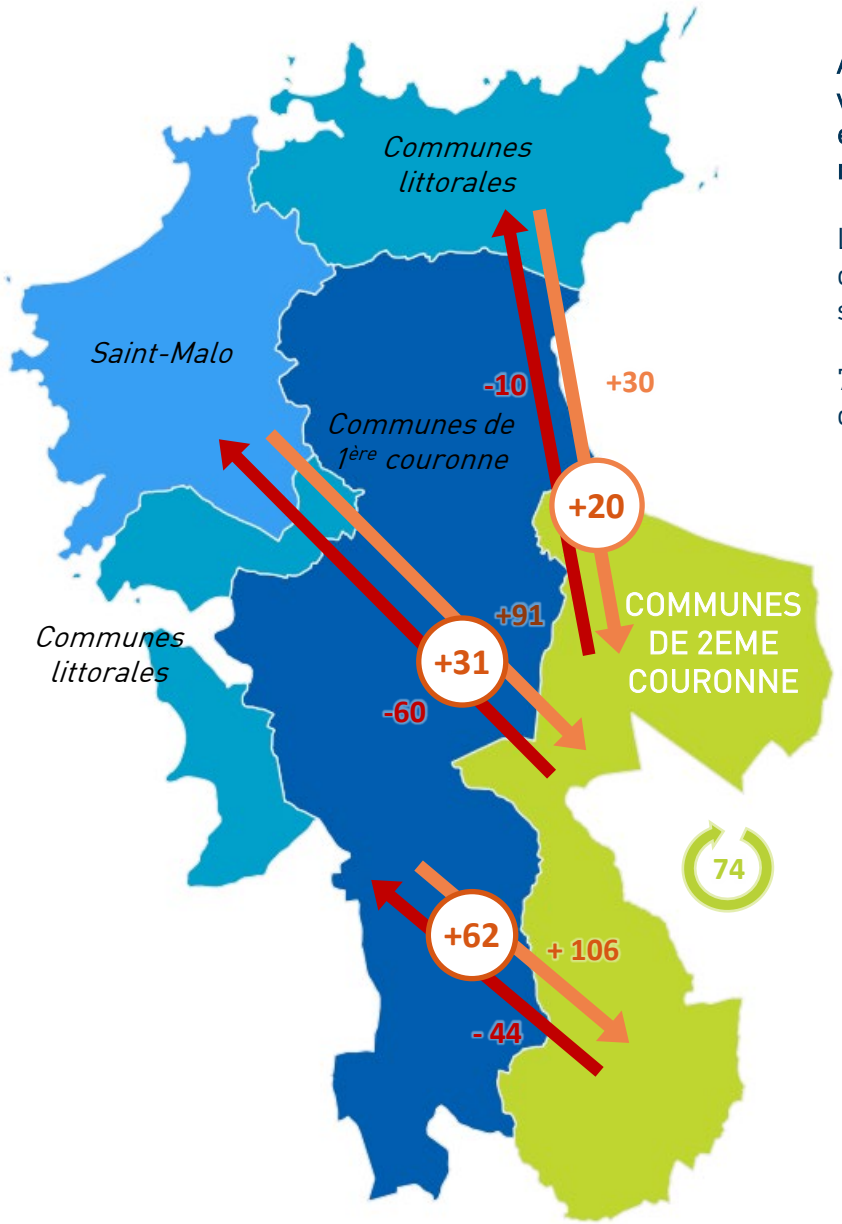
- **Propriétaire** (53%)
- **Locataires** (35%)
- Dans une **maison** (93%)

Partent :

- Des **Personnes seules** (30%)
- Des **couples avec enfants** (31%)
- Des **25-39 ans** (31%)
- Des **Moins de 15 ans** (23%)
- Des **employés** (33%)
- Des **ouvriers** (29 %)

Pour être :

- **Propriétaires** (40%)
- **Locataire** (27%)
- **Locataire HLM** (24%)
- Dans une **maison** (57%)



Au global, les communes de 2ème couronne sont bénéficiaires vis-à-vis de tous les autres secteurs d'environ 112 habitants en 2018. Il s'agit donc du secteur qui bénéficie le plus des mobilités internes à l'EPCI.

Les entrées qui proviennent essentiellement des communes de 1ère couronne (58%). Les personnes qui quittent le secteur s'orientent principalement vers Saint-Malo (52%)

74 personnes ont changé de commune de résidence au sein des communes de 2ème couronne.

Les mobilités résidentielles – flux internes : les points à retenir

	Solde	ARRIVENT sur SMA	PARTENT de SMA
Saint-Malo	+		
Communes touristiques littorales	---		
Commune de 1ère couronne	+		
Commune de 2ème couronne	+++		

LÉGENDE



En conclusion, 1644 personnes ont changé de logement en passant d'une commune à l'autre au sein de Saint-Malo agglomération.

Les flux les plus importants concernant les communes de 1ère couronne, où le nombre d'entrants et le nombre de sortants sont les plus élevés.

Dans le jeu de ces migrations internes à l'intercommunalité, les communes de 2ème couronne sont les gagnants : ils accueillent plus d'habitants qu'ils n'en sortent vers les autres secteurs (+112). Dans ce secteur, la maison est privilégiée en accession ou en location pour des couples avec ou sans enfants.

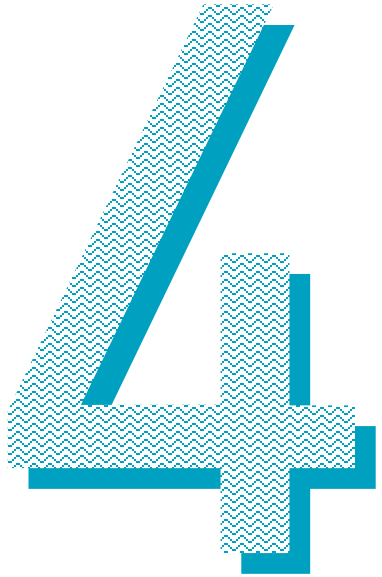
Les communes touristiques littorales sont déficitaires : elles perdent en particulier des couples avec ou sans enfants pour accéder à la propriété ou à la location dans une maison.

Source : INSEE, Fichier Migrations résidentielles (localisation à la commune de résidence et à la commune de résidence antérieure), données 2018

Les mobilités résidentielles
Points clés et enjeux

- L'attractivité se joue à la fois à l'échelon local, vis-à-vis du reste du département, mais principalement vis-à-vis du reste de la France, où SMA est largement bénéficiaire.
- A noter que l'EPCI est déficitaire avec le reste de la région Bretagne lié aux flux migratoires vers les Côtes d'Armor.
- La ville de Saint-Malo est particulièrement attractive et joue donc son rôle de ville centre de porte d'entrée de la population dans l'intercommunalité.
- Les ménages qui arrivent sont principalement des couples avec enfant(s) ou sans enfant et des retraités, alors que les ménages qui partent sont majoritairement des personnes seules et des couples avec enfants pour de la location.
- Dans le jeu de ces migrations internes, on observe un phénomène de report de la population vers les communes rétro-littorales de deuxième couronne

Le parc de logements



→ *Retour sommaire*

4.1 La structure du parc de logements

Un poids de résidences principales plutôt faible

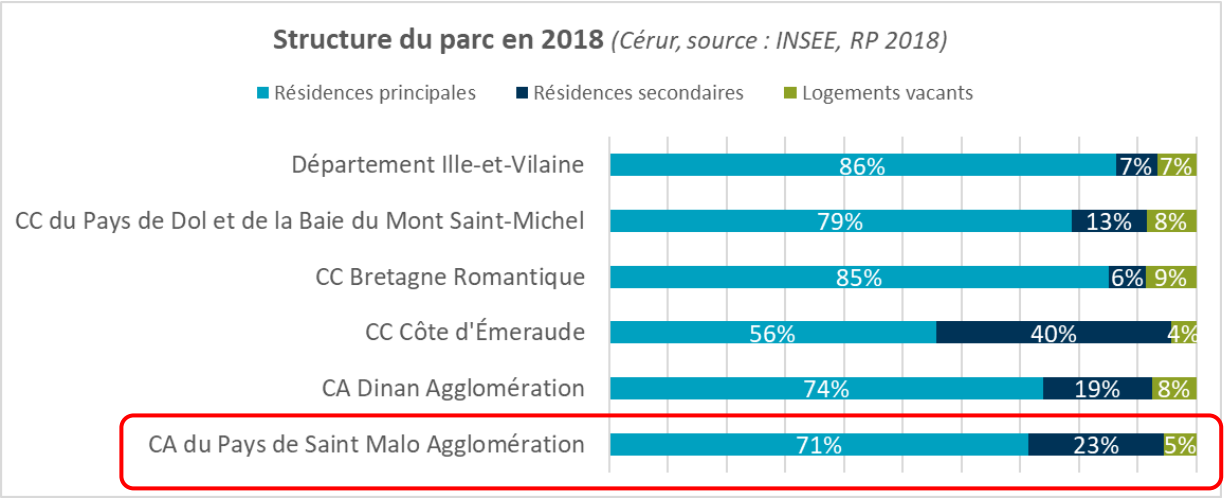
71% **des logements de SMA sont des résidences principales contre 72 % en 2013**

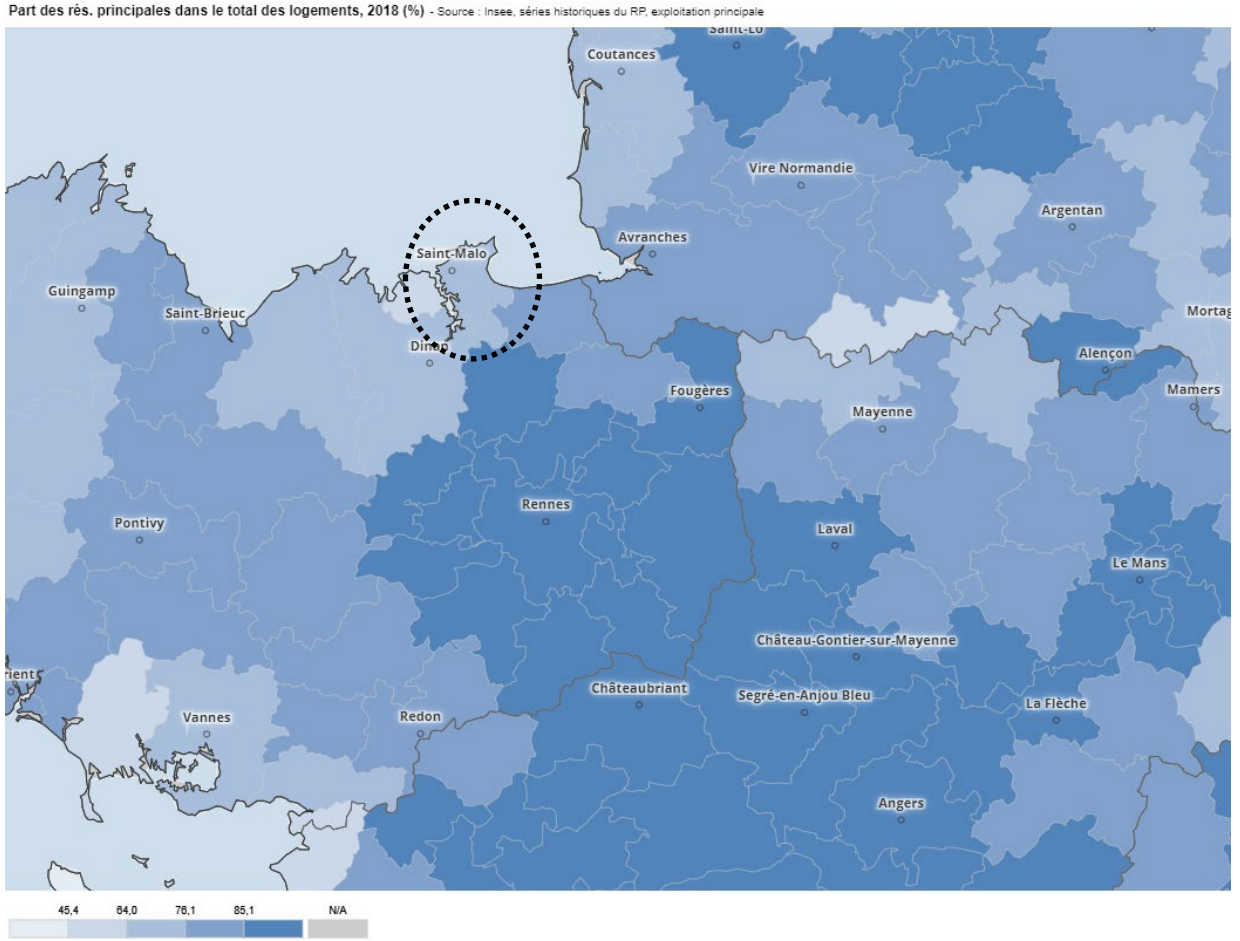
En 2018, **Saint-Malo Agglomération** compte 57 029 logements et 40 731 résidences principales.

Le parc de logements de l'intercommunalité est dominé par la résidence principale, même si l'on constate que cette tendance est nettement moins importante qu'à l'échelle départementale (86% de résidences principales pour l'Ille-et-Vilaine). Cette différence s'explique principalement par une plus forte part de résidences secondaires et occasionnelles sur l'EPCI, notamment liée à sa position géographique littorale. (23% pour SMA, contre 7% pour le département).

Concernant les EPCI voisins à Saint-Malo Agglomération :

- CA Dinan Agglomération possède une structure du parc proche de SMA
- CC du Pays de Dol et de la Baie du Mon Saint-Michel et CC Bretagne Romantique présentent une structure proche de la moyenne départementale
- CC Côte d'Emeraude dispose d'une part de résidences secondaires plus importante (40%)





A noter que **la ville de Saint-Malo concentre** 63 % **du parc de logements de l'intercommunalité,** avec près de 36 000 logements.

Un parc de résidences principales moins présent sur les communes littorales

Cette prédominance de la vocation résidentielle est plus marquée sur certaines communes de Saint-Malo Agglomération. Les taux de résidences principales varient ainsi entre 54% à Cancale et 90% à Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine.

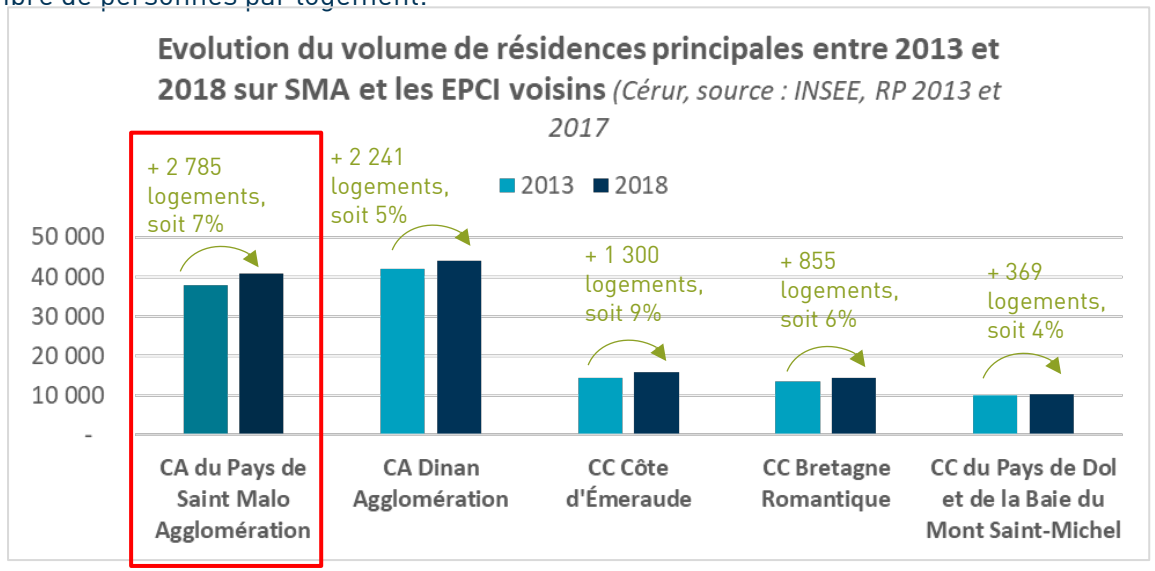
On observe **un poids plus fort de résidences principales sur les communes au centre et au sud de l'EPCI, alors que la part est plus faible pour les territoires littoraux du nord**. Cela s'explique notamment par des taux de résidences secondaires plus importants sur ces communes littorales. On note également un taux de résidences principales faible dans le pole, qui contre cependant les équipements, les emplois, les services pour la population.

6 communes ont un taux de résidences principales supérieur ou égal à 88 % : Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine : 90%, Saint-Père-Marc-en-Poulet : 89%, Saint-Guinoux : 89 %, Saint-Jouan-des-Guérets : 88%, Plerguer : 88%, La Gouesnière : 88 %

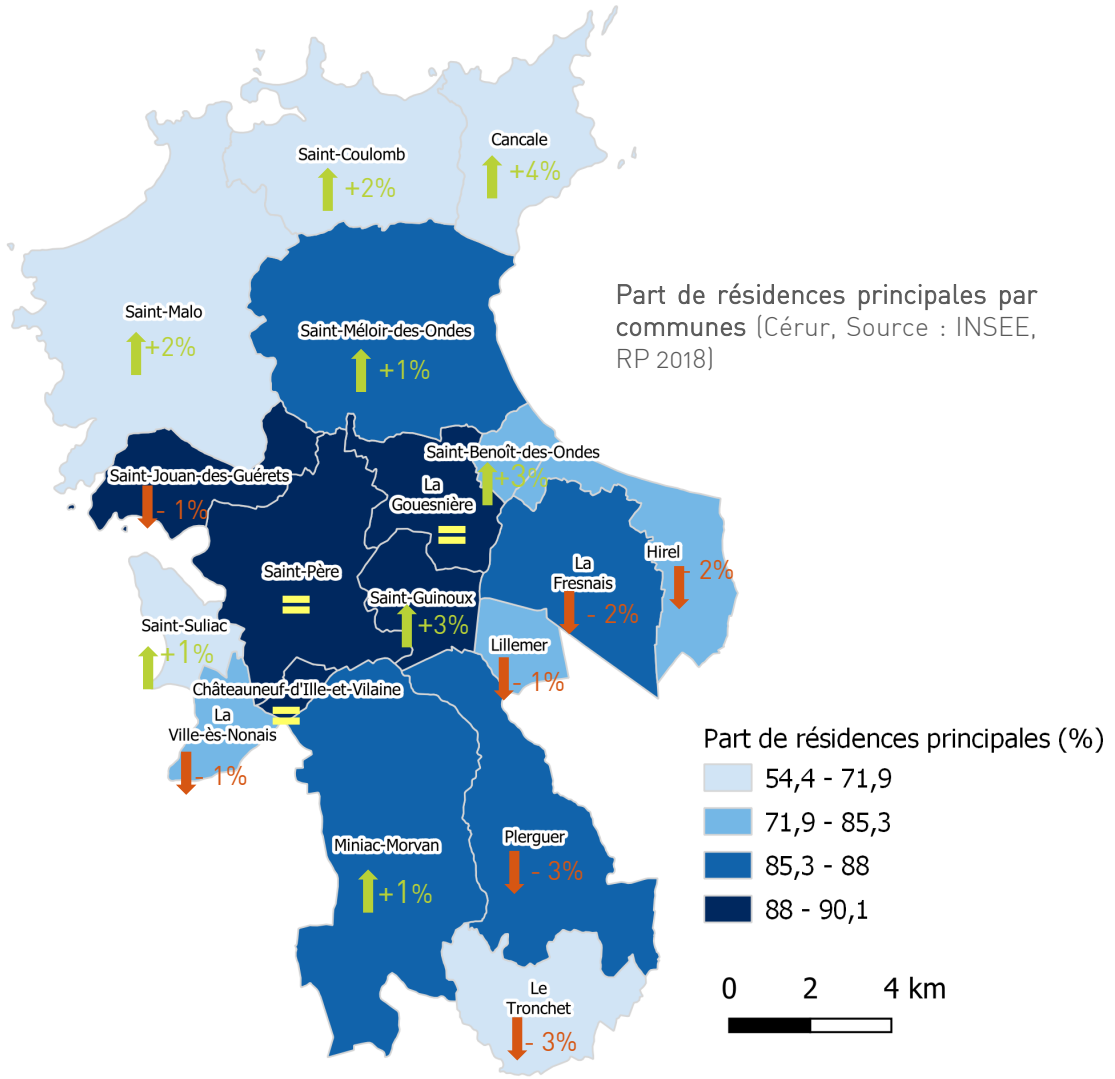
Même si la part des résidences principales est inférieure à la moyenne départementale, on constate **une hausse du nombre de logements entre 2015 et 2018 (+7%), comparable à celle de l'Ille-et-Vilaine et supérieure à la plupart des territoires voisins**. Néanmoins, **le nombre de résidences principales a progressé moins vite que celui des résidences secondaires** (+16%).

Par ailleurs, on note que **le nombre de résidences principales a augmenté plus rapidement que la population** (+5%), reflétant les phénomènes de desserrement des ménages et de diminution du nombre de personnes par logement.

Evolution du volume de résidences principales entre 2013 et 2018 sur SMA et les EPCI voisins *(Cérur, source : INSEE, RP 2013 et 2017*



Part de résidences principales par communes (Cérur, Source : INSEE, RP 2018)



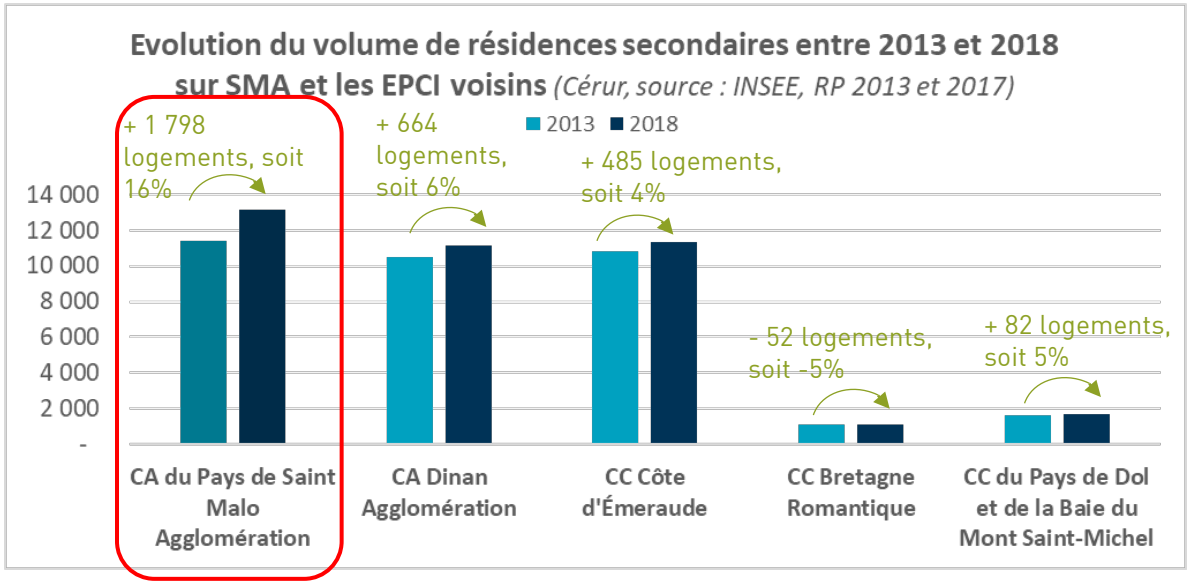
Une part de résidences secondaires trois fois plus importante qu'à l'échelle départementale

23% des logements de SMA sont des résidences secondaires
Contre 21,7 % en 2013

71 % Des résidences secondaires de Saint Malo Agglomération sont situées dans la ville de Saint-Malo alors que la ville représente 63 % du parc total de logements

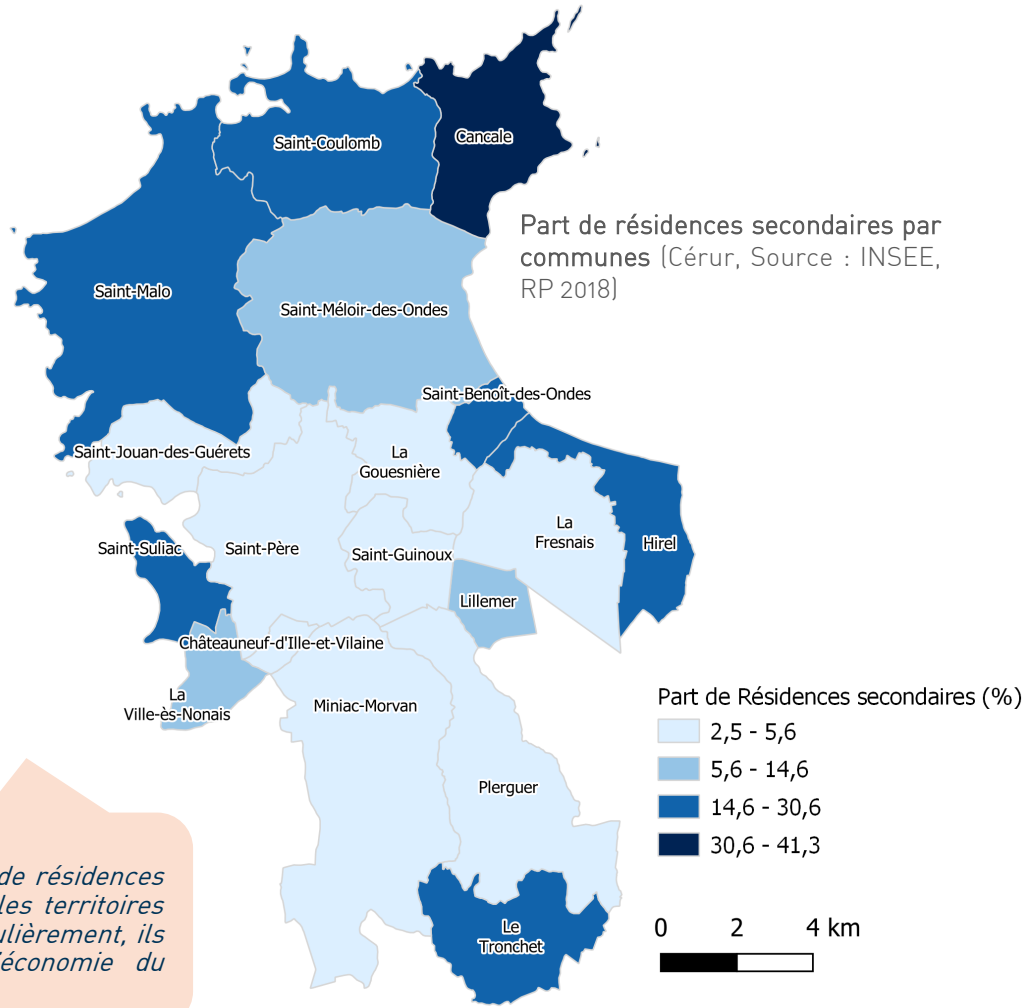
L'agglomération de Saint-Malo est marquée par **un poids de résidences secondaires élevé et en forte progression** (23% contre 7% pour le département). Le nombre de logements a augmenté de 16 % entre 2015 et 2018, soit une progression nettement plus importante que sur les EPCI de comparaison et notamment que les intercommunalités de CC Côte d'Emeraude et que Dinan Agglomération qui concentrent également un fort taux de résidences secondaires.

Une part de résidences secondaires supérieure à 20 % dans 5 communes : Cancale (41 %), Saint-Coulomb (31 %), Saint-Malo (26 %), Le Tronchet (25 %), Saint-Suliac (24 %). A l'inverse, 9 communes présentent une vocation touristique faible avec moins de 10 % de résidences secondaires.



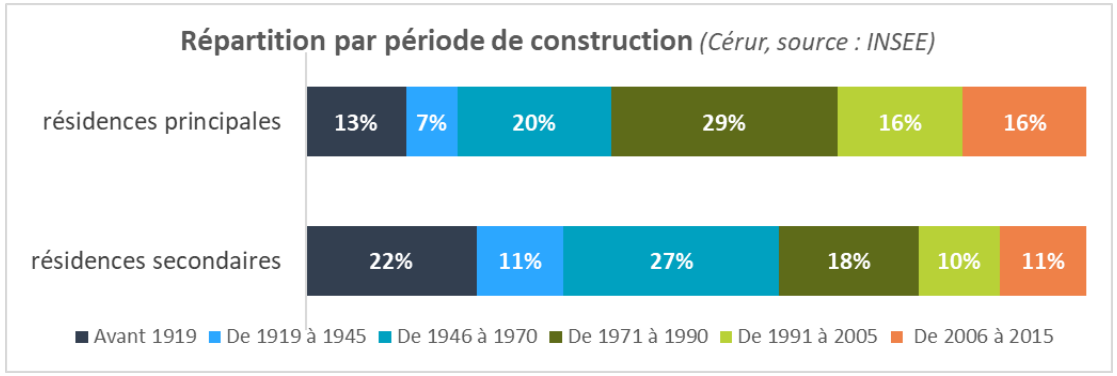
Dires d'acteurs
Avec le développement du télétravail, suite à la crise sanitaire, les logements secondaires sont peut-être plus occupés qu'avant.

Dires d'acteurs
Certains propriétaires de résidences secondaires habitent les territoires voisins et viennent régulièrement, ils participent donc à l'économie du territoire.



Part de résidences secondaires par communes (Cérur, Source : INSEE, RP 2018)

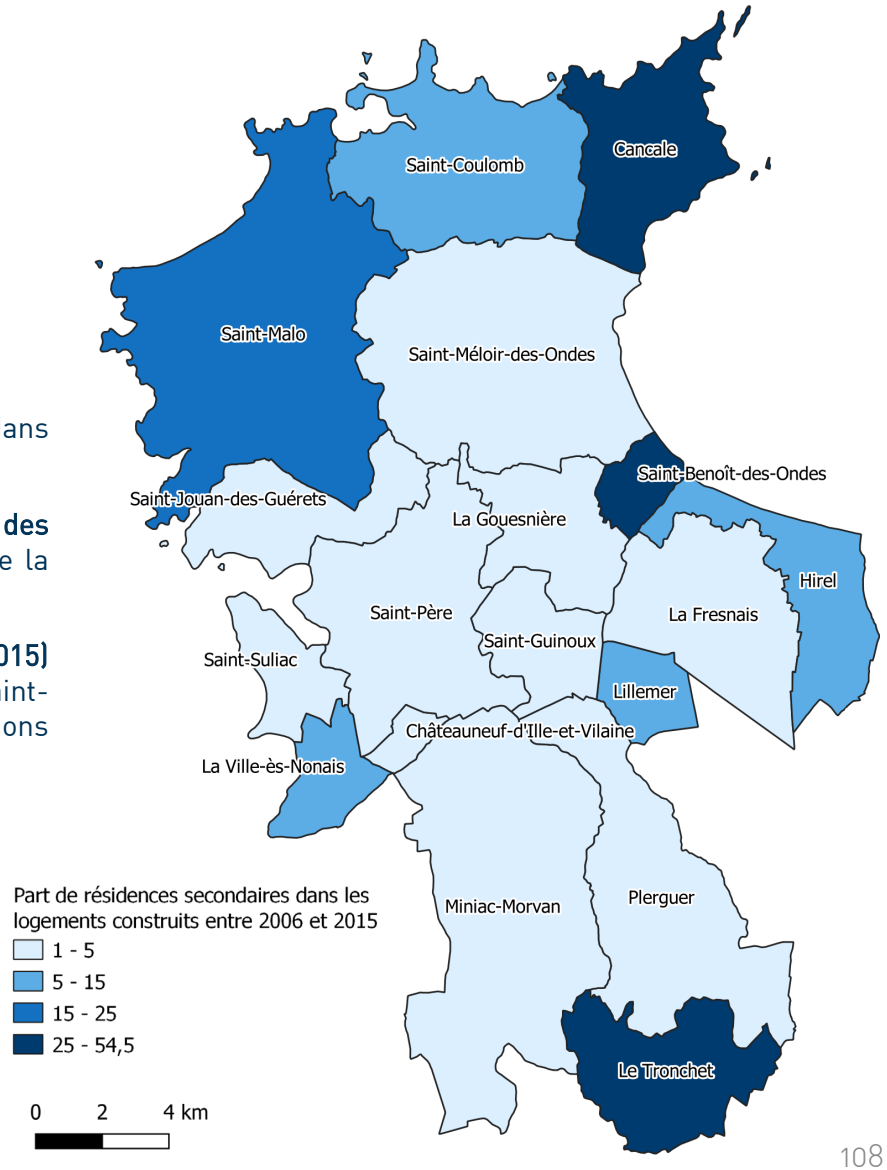
Dans certaines communes, une forte proportion de résidences secondaires au sein de la production récente



18 %

des logements construits en 2006 et 2015 sont des sont des résidences secondaires

Part de résidences secondaires par commune dans la production récente (Cérur, Source : INSEE, RP 2018)



Les logements des résidences secondaires sont globalement plus anciens que les résidences principales.

- 21% des résidences secondaires ont été construites après 1990, contre 32% pour les résidences principales
- 60% des résidences secondaires datent d'avant 1971 contre 40 % des résidences principales.

Un constat partagé par les élus du territoire qui indiquent que les résidences secondaires se développent de plus en plus dans le parc existant.

L'augmentation de la part des résidences secondaires est également portée par la construction neuve puisque 11 % des logements construits entre 2006 et 2015 sur SMA sont des résidences secondaires. Un taux deux fois plus important que la moyenne départementale qui est de 5 %.

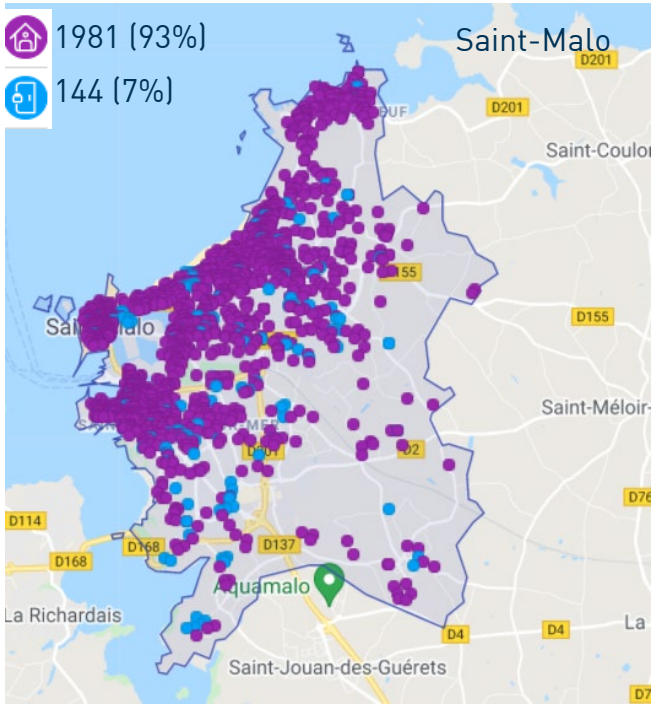
Dans certaines communes, une proportion de résidences secondaires au sein de la production neuve récente (2006-2015) nettement plus élevée : Le Tronchet 55 % (102 résidences secondaires sur 187 logements) ; Cancale 42 % (222 sur 526) ; Saint-Malo 23 % (990 sur 4318). Ces communes présentent déjà une part importante de résidences secondaires, ces constructions neuves viennent donc accentuer le phénomène.

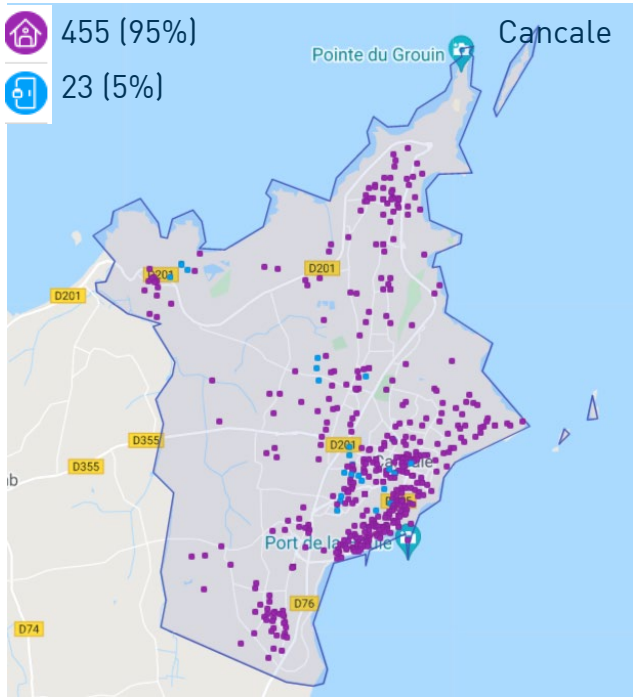
8 communes ont ainsi vu leur part de résidences secondaires augmenter entre 2013 et 2018. A la fois des communes connues pour leur forte vocation touristique comme Cancale, Saint-Malo et Saint-Coulomb, mais également des communes qui présentaient une plus faible part de résidences secondaires (Saint-Benoît-des-Ondes, Saint-Guinoux) illustrant ainsi la progression du marché des résidences secondaires. A l'inverse, 7 communes, présentent une baisse du nombre de résidences secondaires.

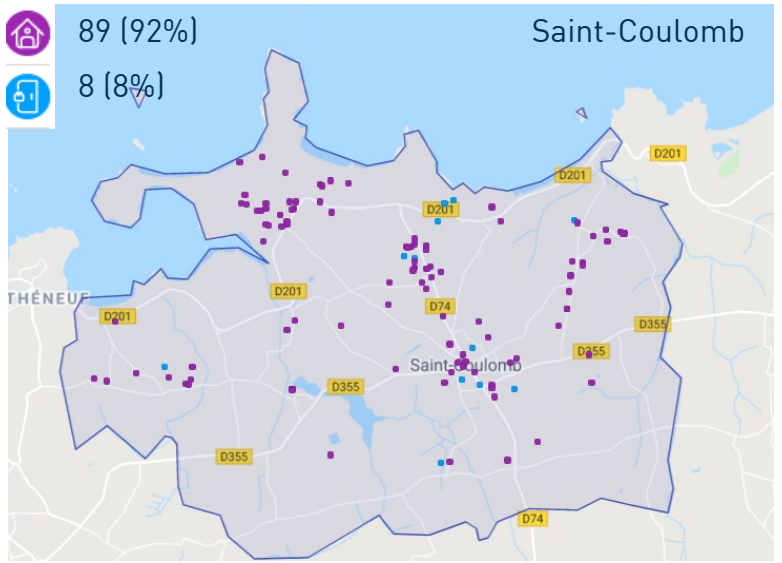
Dires d'acteurs
les résidences secondaires progressent beaucoup dans les logements existants, dans les petits collectifs et par de la division d'habitation, comme les longères.

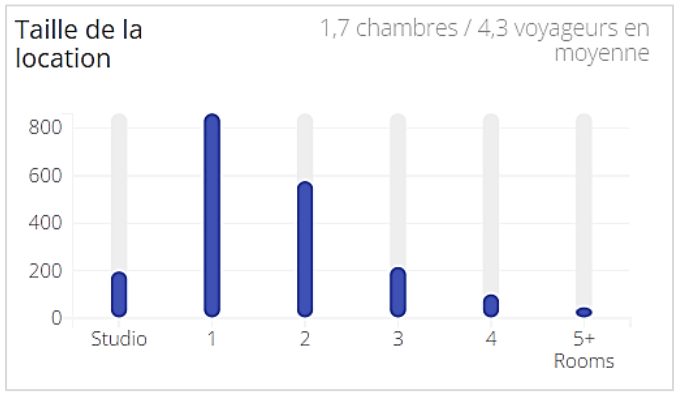
Dires d'acteurs
La part de résidences secondaires dans la production neuve a diminué ces dernières années. Elles représentent environ 10 % de la production neuve dans l'ensemble de la production de l'agglomération.

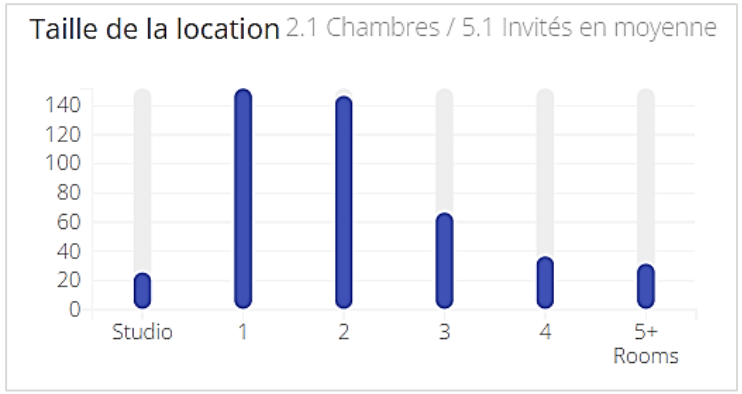
3 communes principalement concernées par le phénomène des locations touristiques de courte durée

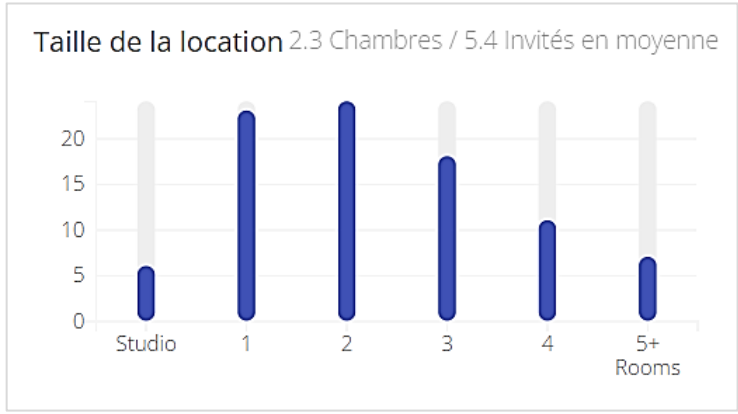












Location active : Location qui ont eu au moins un jour réservé ou disponible au cours du dernier mois

Hébergement entier

Chambre privative

Source : www.airdna.co

Le phénomène des locations touristiques de courte durée

Le phénomène des locations touristiques de courte durée est très marqué à Saint-Malo par rapport à beaucoup d'autres ville, elle figure en tête des destinations littorales. En 2019, pour le nombre de jours réservés, Saint-Malo est au même niveau que Nantes ou Lille et à un niveau proche de La Rochelle et Biarritz (source AIRDNA).

Entre 2018 et 2019, période la plus récente analysée, Saint-Malo poursuit sa forte progression en termes de nombre de jours réservés sur Airbnb et Vrbo (Expédia, Booking) avec une croissance estimée de +24%, soit au premier rang d'un panel de villes-centres étudiées (métropoles, La Rochelle, Biarritz). Au cours de ces dernières années, la trajectoire de croissance du marché Airbnb et Vrbo est régulière et soutenue, plus particulièrement concernant les « Super-hébergeurs », ceux comptabilisant 120 jours réservés et plus dans l'année.

L'offre de meublés touristiques de courte durée s'avère enfin très concentrée géographiquement. En 2018, plus de 70 % des jours réservés sur Airbnb sont localisés dans seulement six quartiers malouins (intra-muros et les quartiers littoraux) sur un total de vingt-et-un. Cette proportion est cohérente avec le nombre de numéros d'enregistrement pour les meublés touristiques enregistré (taxe de séjour) et les demandes de changement d'usage instruits par la Ville au 31 mars 2021

Source : Révision du règlement municipal de la Ville de Saint-Malo fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques de courte durée

Dires d'acteurs
Constat que peu de résidences secondaires se développent dans le neuf à Saint-Malo car la ville bénéficie du dispositif PINEL. Ce dernier permet aux investisseurs de bénéficier de réduction fiscale à condition de louer le logement pour de la résidence principale. Le propriétaire contractualise avec l'Etat sur une durée de 9 – 12 ans. Une interrogation se pose sur le devenir de ces logements à l'issue de cette durée.

Dires d'acteurs
Les résidences secondaires sont à différencier des logements meublés loués sur les plateformes. Ces derniers posent certainement plus de problèmes que les résidences secondaires.

Dires d'acteurs
Le tourisme est actif sur le territoire, il ne semble pas judicieux de le développer davantage, notamment car le développement de résidences secondaires ou logements meublés touristiques empêche les ménages locaux de se loger.

Dires d'acteurs
Les logements Air Bnb sont généralement des T1 et studios, soient les mêmes typologies recherchées par certains profils de ménages, notamment les saisonniers.

Des conséquences en matière d'accueil des habitants :

- **Une baisse sensible du nombre de résidents permanents**
- **Un renforcement des tensions existantes sur le marché locatif destiné à certaines catégories de population comme les étudiants, les travailleurs saisonniers, les jeunes actifs mais aussi les familles souhaitant s'installer à Saint-Malo.**
- **Une tension sociale entre les habitants et les touristes**

Saint-Malo : un règlement municipal pour limiter le développement de locaux d'habitation en meublés touristiques de courte durée

Lors du Conseil municipal du 17 juin 2021, les élus de la Ville de Saint-Malo ont approuvé la délibération de révision du règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques de courte durée.
Quatre secteurs géographiques cohérents (A, B, C et D) ont été arrêtés en fonction de l'intensité des locations touristiques de courte durée. Chaque secteur se voit bénéficier d'un nombre maximum de logements pouvant être autorisés à la location meublée touristique. Ce nombre maximum de logements correspond à un pourcentage fixé par rapport à l'ensemble des logements recensés par l'Insee dans les secteurs A, B, C et D.

Le dispositif est en place seulement depuis juin mais il commence à montrer quelques signes de réussite : quelques biens sont remis sur le marché de la revente et une offre de location à l'année apparait sur le marché. Il s'agit de la première étape du processus de lutte contre le développement de logements touristiques, après le refus de mettre en location, la prochaine étape est de sanctionner les propriétaires, puis la 3ème de remettre les biens sur le marché des locations longue durée.
Néanmoins quelques effets négatifs peuvent être observés. Certains biens qui étaient mobilisés à la fois pour de la location étudiante en période scolaire et à la fois en location touristique l'été ne sont plus sur le marché. Par ailleurs, le risque de ce dispositif est d'avoir un report des locations touristiques sur les communes voisines, d'où l'intérêt d'avoir une réflexion à l'échelle intercommunale.

SECTEUR A Intra Muros : le nombre maximum de logements pouvant être autorisés à la location meublée touristique dans ce secteur est de 12,5 %.

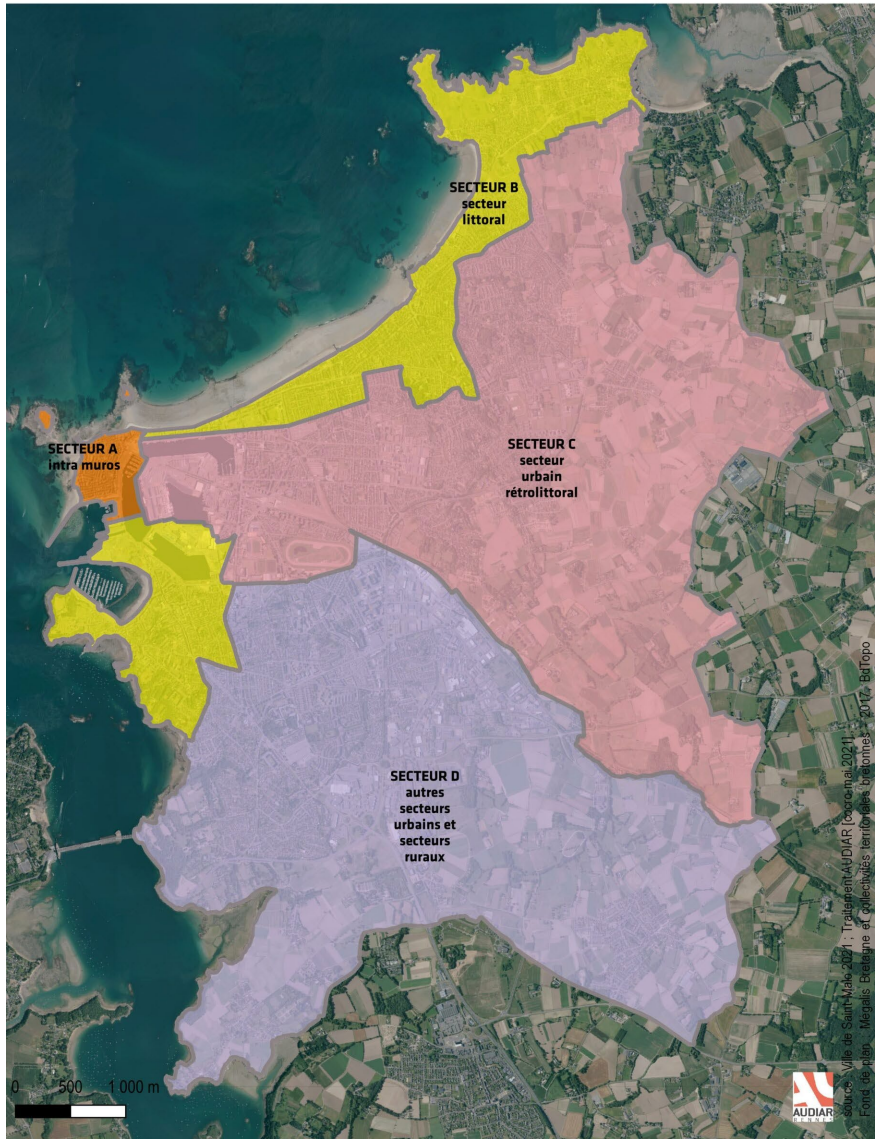
SECTEUR B secteur littoral (quartiers de Parame Centre-Rochebonne, le Sillon-Courtoisville, Rotheneuf-Le Pont, Saint-Servan Ouest, Saint-Servan-Nord) : le nombre maximum de logements pouvant être autorisés à la location meublée touristique dans ce secteur est de 6,25 %.

SECTEUR C secteur urbain rétrolittoral (quartiers de Parame Rural, la Gare-Marville, le ClosCadot-l'Espérance, Saint-Ideuc-La Haize, Parame Est, Parame Sud, Rocabey) : le nombre maximum de logements pouvant être autorisés à la location meublée touristique dans ce secteur est de 3 %.

SECTEUR D autres secteurs urbains et secteurs ruraux (Saint-Servan Sud, Saint-Servan Rural, La Flourie-Lorette, Zone industriel Sud, l'Hôpital, Bellevue-La Guymauvière, La Madeleine-La Hulotais, La Découverte) : le nombre maximum de logements pouvant être autorisés à la location meublée touristique dans ce secteur est de 1 %.

Source : Révision du règlement municipal de la Ville de Saint-Malo fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques de courte durée

Les 4 secteurs au règlement municipal



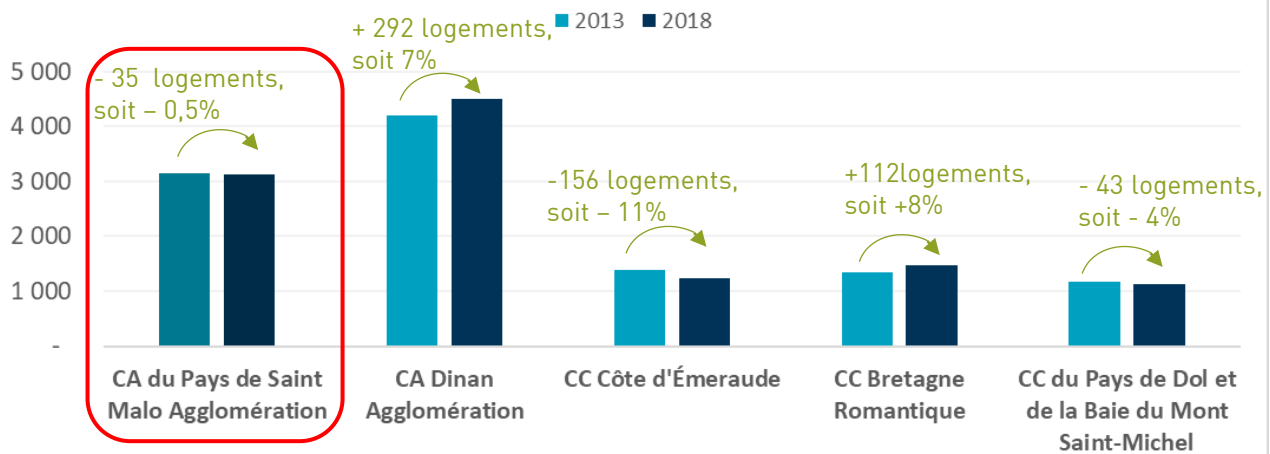
Une faible vacance, limitant la fluidité des parcours résidentiels

5,5% **des logements SMA sont vacants en 2018, d'après les données INSEE**

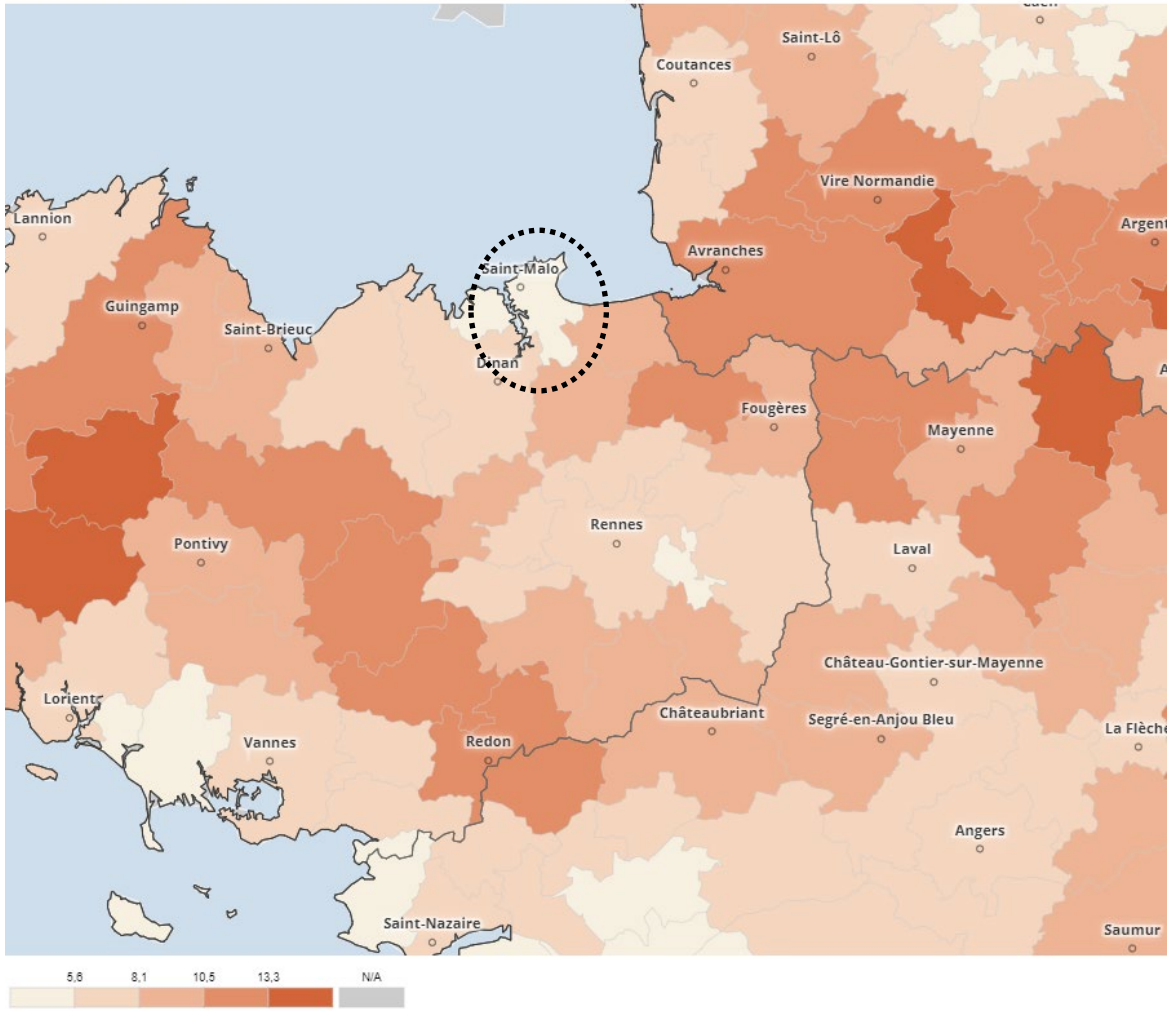
Le taux de vacance sur SMA est relativement faible, il se situe en dessous de la moyenne nationale (8,2%) et de la moyenne départementale (6,7%). L'intercommunalité ne connait donc pas de problématique de vacance contrairement à certains territoires voisins qui montrent des signes de fragilité comme CC Bretagne Romantique (8,6%) et CC du Pays de Dol et de la Baie du Mont Saint-Michel (8,4%).

On estime entre 6 et 7% le taux de vacance « raisonnable », qui permet la rotation dans le parc de logements et garantit une fluidité dans les parcours résidentiels. Cette faible vacance sur le territoire de SMA, montre que le marché immobilier est tendu sur le territoire et que le phénomène a tendance à s'accentuer. En effet la vacance a diminué de 0,5 point entre 2013 et 2018.

Evolution du volume de logement vacants entre 2013 et 2018 sur SMA et les EPCI voisins *(Cérur, source : INSEE, RP 2013 et 2017*



Part des logements vacants dans le total des logements, 2018 (%) - Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale



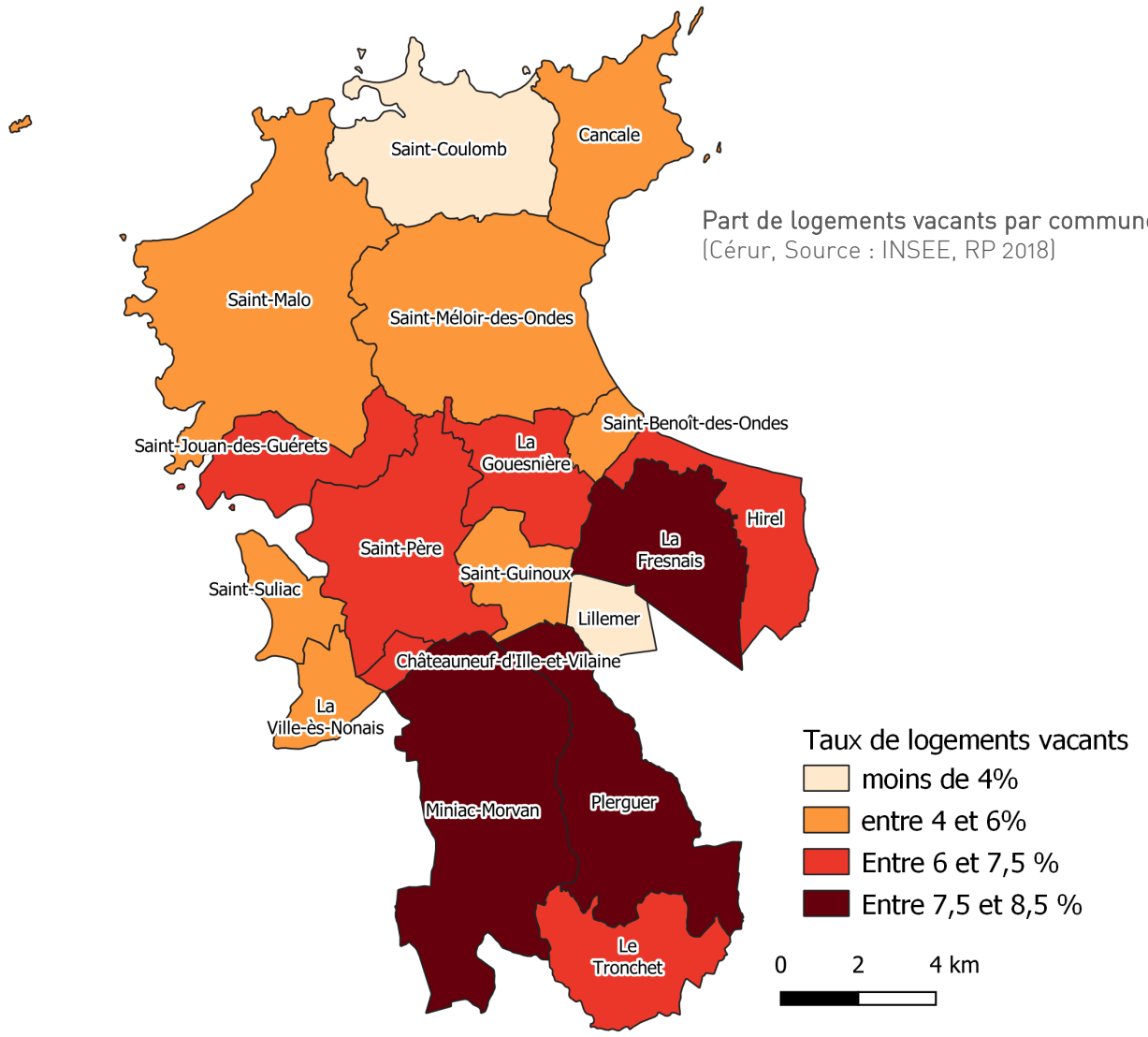
Des enjeux différenciés selon les communes

Cette faible vacance à l'échelle de SMA, qui limite une rotation naturelle du parc et marque une tension du marché du logement, pointe toutefois des disparités entre les communes.

- **Un taux de vacance faible pour les communes littorales au nord de l'EPCI et quelques communes au centre**, plus particulièrement sur Saint-Coulomb (2,6%), Lillemer (3,3%), Cancale (4,3%), Saint-Suliac (4,8%) Saint-Benoît-des-Ondes (4,9%)

- **Un taux de vacance en moyenne raisonnable pour deux communes à l'est** : Hirel (6%) et La Gouesnière (6,1%)

- **Un taux de vacance plus élevé pour les territoires du centre et du sud ouest,** notamment pour trois communes qui avoisinent les 8% de logements vacants: La Fresnais (8,4%), Plerguer (7,9%), Miniac-Morvan (7,8%)



Part de logements vacants par commune
(Cérur, Source : INSEE, RP 2018)

⚠ PRÉCAUTIONS D'ANALYSE

Les données de l'INSEE concernant la vacance sont à prendre avec précaution, tant les volumes réels de logements vacants peuvent être différents.

La hausse de la vacance peut être liée à de fortes mutations dans le parc privé, et ne représente pas forcément une vacance de longue durée.

ZOOM SUR LA VACANCE STRUCTURELLE

Une vacance structurelle moins importante et localisée sur quelques communes

Les données LOVAC, issues du croisement des fichiers 1767BISCOM (produit par la DGFIP) et des fichiers fonciers (issus du fichier Majic), contiennent les logements privés, vacants depuis plus de 2 ans. Elles permettent ainsi d'écarter la vacance liée à des dynamiques de marché et d'analyser la vacance structurelle de manière plus fine.

On peut estimer le taux de vacance structurelle à 1,4% à l'échelle intercommunale.

Certaines communes sont peu concernées par le phénomène et observent une vacance structurelle inférieure à 1 % : Lillemer (0,6%), Saint-Coulomb (0,8%) et Plerguer (0,9%)

À l'inverse, des communes affichent un taux de vacance structurelle excédant 2% : Hirel (2,3 %), La Fresnais (2,2 %), Saint-Benoît-des-Ondes (2,2%) et Saint-Méloir-des-Ondes (2 %). Ces communes sont principalement situées en deuxième couronne de Saint-Malo et à l'est du territoire.
De même, plusieurs communes ont un volume de logements vacants demandant un examen plus fin des éventuelles poches de vacance, comme Saint-Malo et dans une moindre mesure Cancale.

ÉLÉMENTS DE MÉTHODE

Les volumes de logements vacants sont inférieurs à ceux des données INSEE pour plusieurs raisons. D'une part, les sources sont différentes (recensement de la population et données des impôts). D'autre part, afin d'éliminer la vacance « de rotation », **les logements vacants ont été écartés s'ils remplissaient au moins un des critères suivants** :

- Logement vacant depuis moins de 2 ans ;
- Logement vacant du parc privé
- Logement n'étant pas soumis à la taxe professionnelle

Territoire	Nombre logements vacants	Nombre de logements	Taux de logements vacants
Saint-Malo	**485**	**37 680**	**1,3%**
Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine	13	751	1,7%
La Gouesnière	10	885	1,1%
Miniac-Morvan	33	2 089	1,6%
Saint-Guinoux	8	532	1,5%
Saint-Méloir-des-Ondes	45	2 305	2,0%
Saint-Père-Marc-en-Poulet	19	1 109	1,7%
Communes de 1ère couronne	**84**	**4 813**	**1,7%**
La Fresnais	27	1 240	2,2%
Hirel	19	832	2,3%
Lillemer	1	170	0,6%
Plerguer	12	1 300	0,9%
Saint-Benoît-des-Ondes	13	593	2,2%
Le Tronchet	12	678	1,8%
Communes de 2ème couronne	**128**	**7 671**	**1,7%**
Cancale	98	5 031	1,9%
Saint-Coulomb	15	1 823	0,8%
Saint-Jouan-des-Guérets	26	1 488	1,7%
Saint-Suliac	10	642	1,6%
La Ville-ès-Nonais	6	607	1,0%
Communes touristiques littorales	**155**	**9 591**	**1,6%**
Saint-Malo Agglomération	**852**	**59 755**	**1,4%**

Vacance structurelle par commune (Cérur, Source : LOVAC)

ZOOM SUR LA VACANCE STRUCTURELLE

Une vacance structurelle sur les logements anciens et de petites tailles

48% des logements vacants (soit 412 logements) sont vacants depuis plus de 5 ans

15% le sont depuis plus de 10 ans

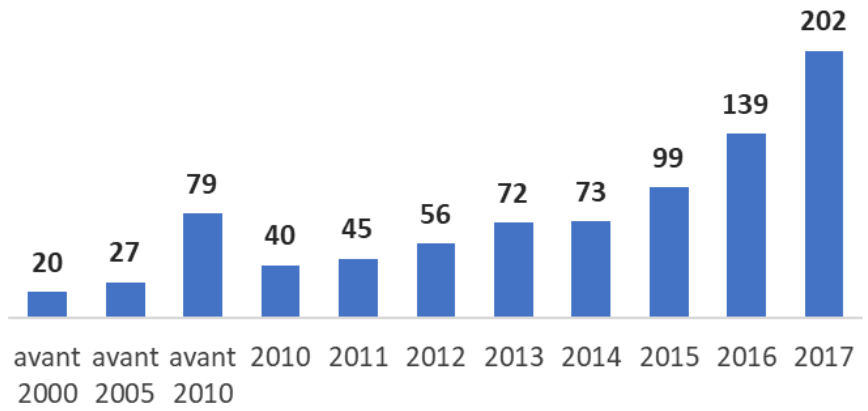
56% des logements vacants sont des appartements, soit 474 logements au total.

74% des logements vacants sont des petits ou moyens logements (T3 ou moins), soit 634 logements au total.

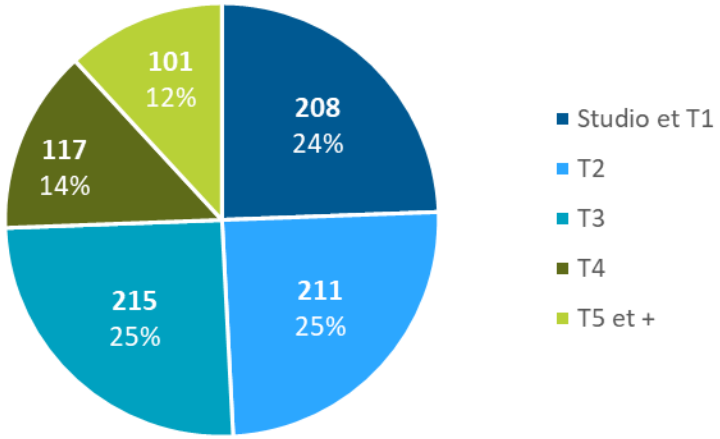
63% des logements vacants ont été construits avant 1946, soit 541 logements au total.

Ces biens vacants anciens et de petites tailles peuvent être une source de logements, d'où l'intérêt de réhabiliter et rénover énergétiquement ces derniers, pour disposer d'un parc participant au parcours résidentiel

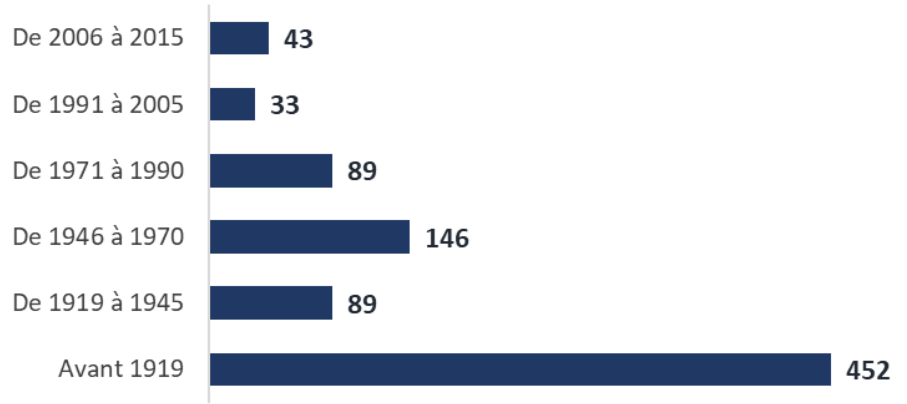
Nombre de logements vacants par année de début de vacance *(Cérur, source : LOVAC)*



Nombre de pièces des logements vacants *(Cérur, source : LOVAC)*



Année de construction des logements vacants *(Cérur, source : LOVAC)*



La structure du parc de logement
Points clés et enjeux

- Une part de résidences secondaires trois fois plus importante qu'à l'échelle départementale, qui se développe à la fois dans les logements existants et à la fois dans la production neuve mais de manière a priori moins importante
- Un parc de résidences secondaires davantage présent sur les communes littorales, mais un phénomène de diffusion dans les communes rétro-littorales qui s'amorce
- Un développement des locations touristiques de courte durée
- Des initiatives lancées pour limiter le développement de locaux d'habitation en meublé touristique, notamment à Saint-Malo

→ Une fonction touristique qui s'accentue sur le territoire entrainant une baisse sensible du nombre de résidents permanents

→ Un renforcement des tensions existantes sur le marché locatif destiné à certaines catégories de population comme les étudiants, les travailleurs saisonniers, les jeunes actifs mais aussi les familles

-→ Un risque de report des locations touristiques sur les communes voisines à Saint-Malo, d'où l'intérêt d'avoir une réflexion à l'échelle intercommunale.

- Un taux de vacance faible pour les communes littorales au nord et plus élevé pour les territoires du centre et du sud ouest
- Une vacance structurelle localisée sur quelques communes, qui demande une analyse plus fine

→ Le taux de vacance montre que le marché immobilier est tendu sur le territoire

→ Une faible vacance qui limite la fluidité des parcours résidentiels

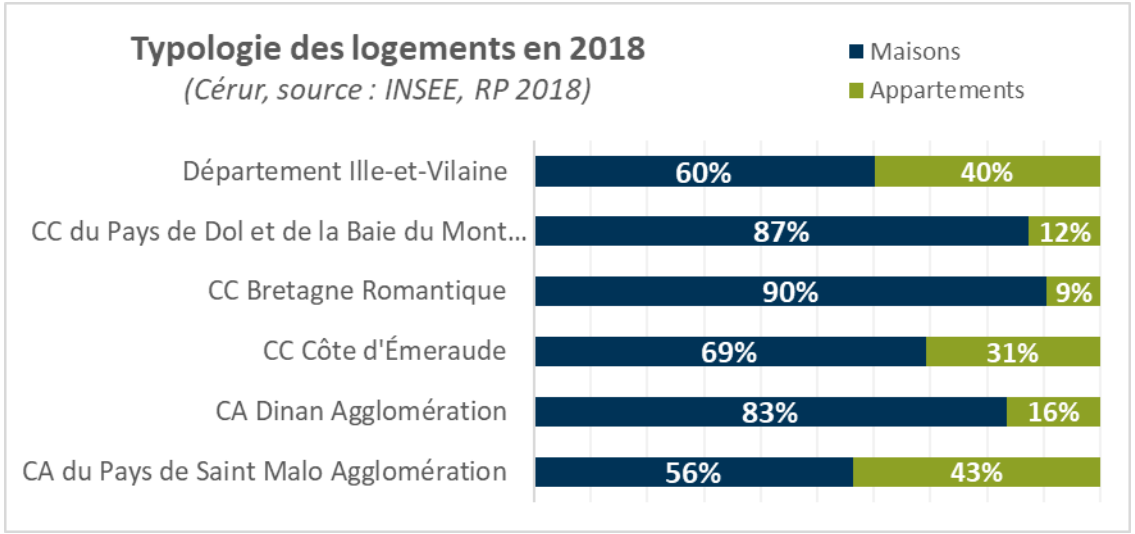
4.2 Caractéristiques du parc de logements : typologie, âge, confort, ...

Une part de logements collectifs proche de la moyenne départementale, portée par la ville de Saint-Malo

43% **des logements de SMA sont en collectif, contre 40% en Ille-et-Vilaine et 35% en Bretagne.**

Saint-Malo agglomération est marquée par une plus forte part de logements collectifs, portée principalement par la ville-centre. On observe ainsi une structure du parc qui se rapproche de celle de la moyenne départementale.

Le parc de logements des territoires voisins est moins diversifié avec une plus forte proportion de maisons, en particulier CC Bretagne Romantique et CC du Pays de Dol et de la Baie du Mont-St Michel qui sont des territoires plus ruraux.

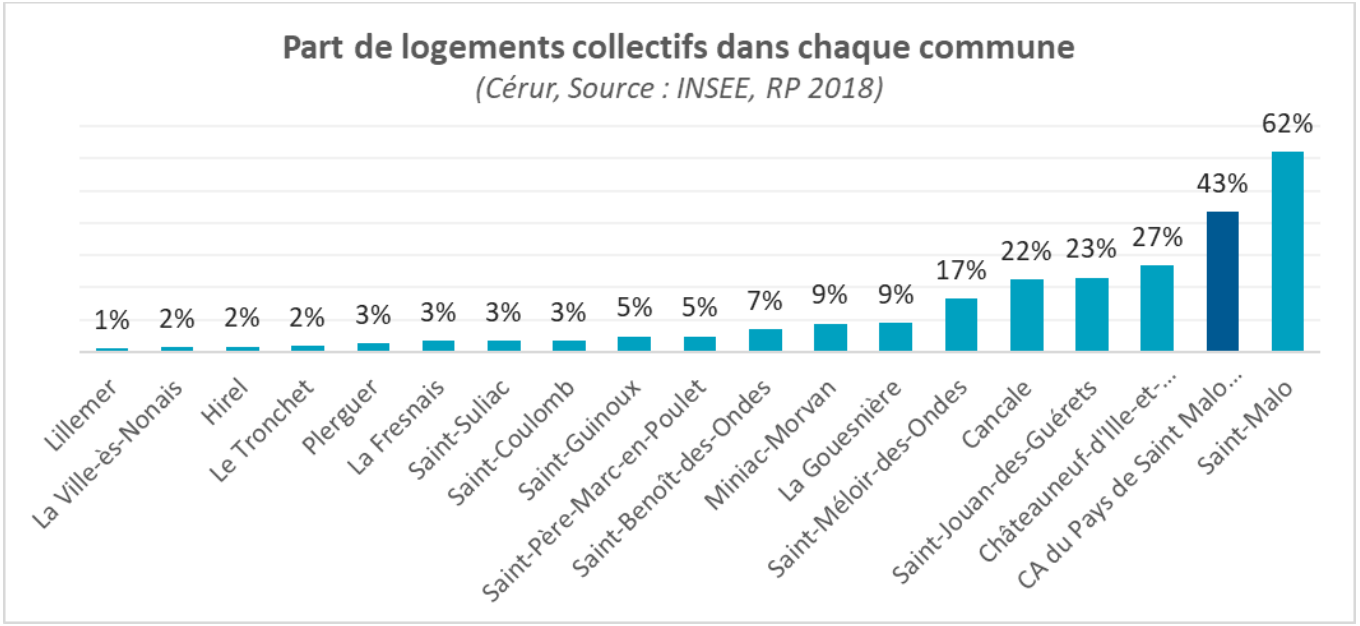


90 % **des logements collectifs de SMA se situent à Saint-Malo**

Au sein SMA, la ville de Saint-Malo est la seule commune a disposer d'une part conséquente de logements collectifs avec plus de 60 %.

Ainsi, la majorité des logements collectifs se situe dans ville centre (22 234 logements sur 24 732 en 2018).

Dans les autres communes de SMA (hors Saint-Malo), 76% des logements produits entre 2010 et2020 sont de type individuels (source Sitadel logements commencés 2010-2020)



Une spécialisation du parc sur le grand logement mais un effort de diversification des typologies sur la période récente

62% **des résidences principales de SMA ont 4 pièces ou plus**

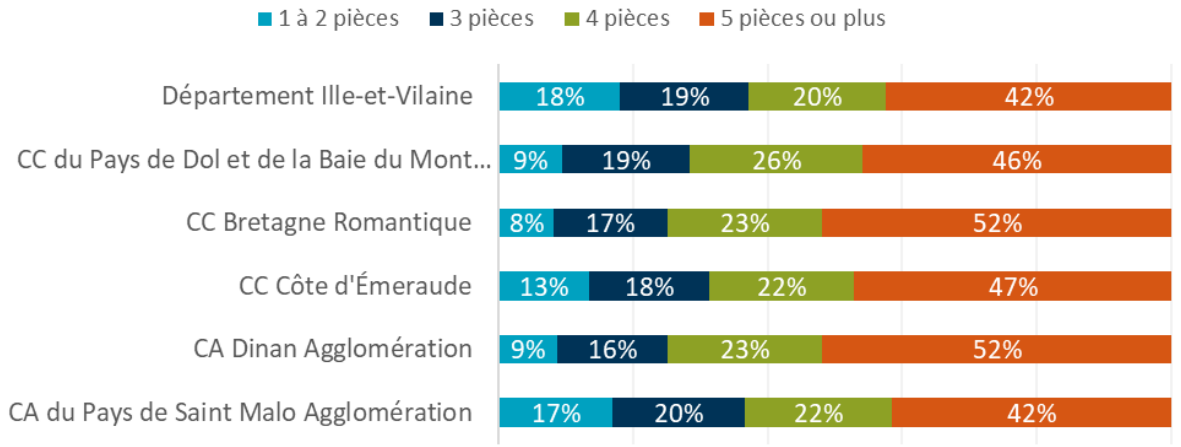
À l'échelle globale, SMA présente une structure du parc de logements proche de la moyenne départementale.

Les résidences principales sont constituées en majeure partie de grands logements. Plus des 60% des résidences principales ont plus de 4 pièces, et leur nombre a continué de progresser ces dernières années avec plus de 1 000 logements supplémentaires entre 2013 et 2018.

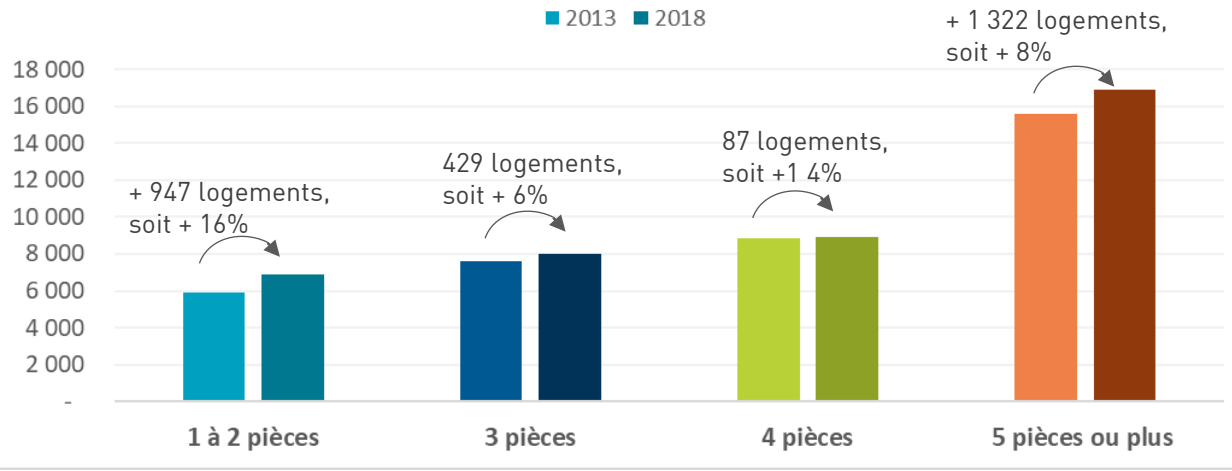
Pourtant, le territoire connaît une diminution de la taille des ménages. On compte en moyenne, 1,99 personnes par ménage en 2018 contre 2,48 en 1990 et 3,0 en 1968. Ces évolutions sociodémographiques, reflet du phénomène de desserrement des ménages et de l'allongement de l'espérance de vie, questionnent l'adéquation du parc de logements avec les besoins de la population. En effet, 42% des ménages de SMA sont composés d'une seule personne et 29% sont des couples sans enfants ; potentiellement 71% des ménages n'ont donc « besoin » que de logements de moins 3 pièces, alors que les petits logements ne représentent que 37% du parc.

On observe néanmoins un effort de diversification du parc sur la période récente. Les petits logements ont progressé de 16% entre 2013 et 2018 et représente 37% du parc, soit une proportion plus importante que les territoires voisins qui ne dépassent pas les 30%.

Taille des résidences principales en 2018 *(Cérur, source : INSEE,RP 2018)*



Evolution du volume des résidences principales entre 2013 et 2018 selon leur typologie *(Cérur, Source : INSEE, RP 2018)*



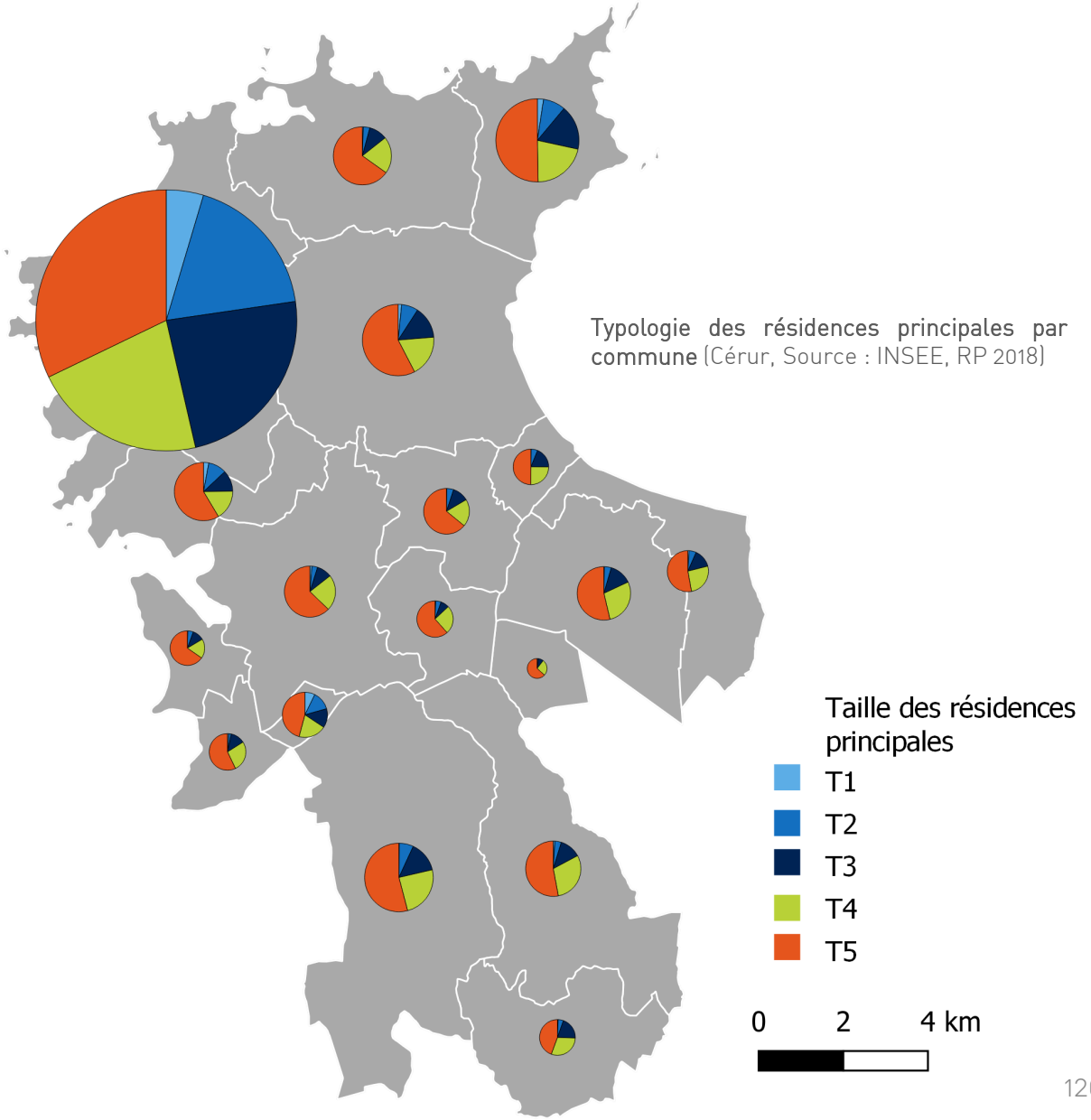
Une majorité de grands logements dans la plupart des communes

80% **des logements T1 et T2 de SMA Sont localisés à Saint-Malo**

À l'échelle communale, la structure du parc de logements est différente selon les communes.

Deux communes se distinguent par une plus forte proportion de petits logements Saint-Malo (23% de T1 et T2) et Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine (21% de T1 et T2) et les communes Cancale et Saint-Jouan-des-Guérets dépassent également les 10% de petits logements contrairement aux autres communes.

Les autres communes présentent davantage de moyens et grands logements, en particulier : Saint-Coulomb (65 % de T5 et plus), Saint-Suliac (65%) et La Gouesnière (64%).



Typologie des résidences principales par commune (Cérur, Source : INSEE, RP 2018)

Une sous-occupation des moyens et grands logements

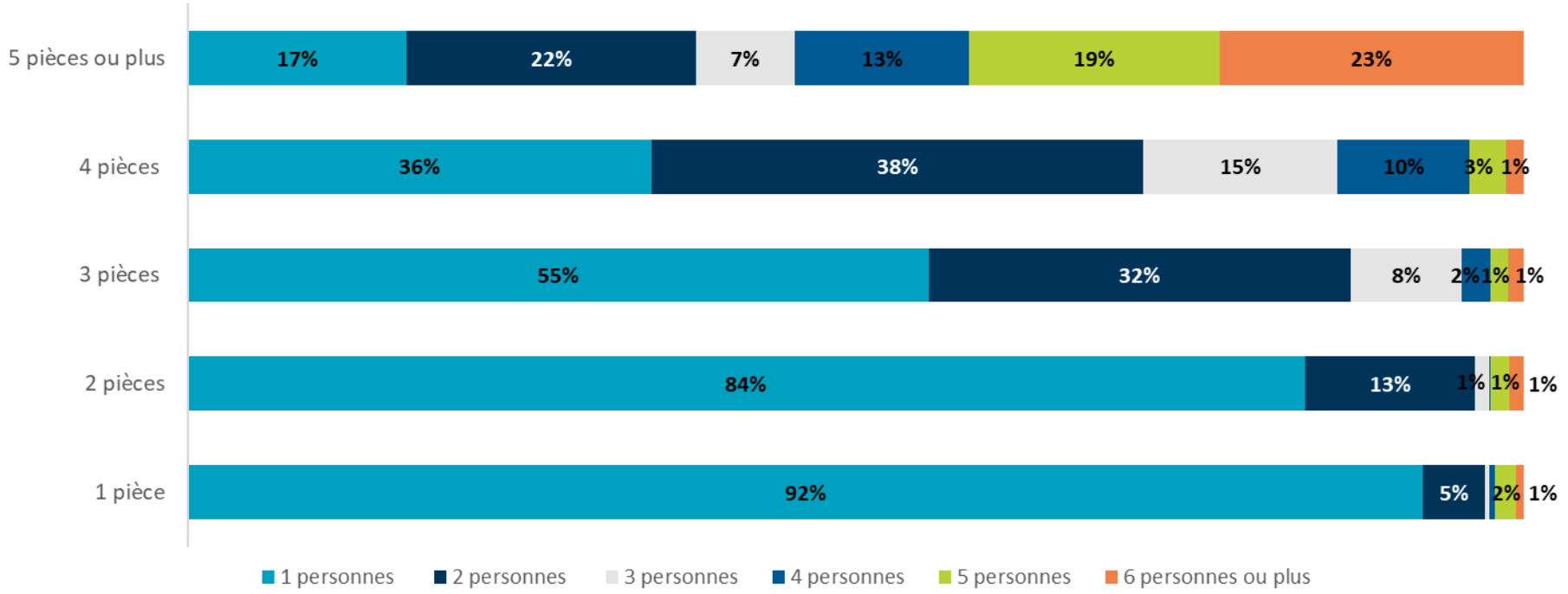
Malgré un effort de diversification du parc de logements, à l'échelle intercommunale, une part importante des moyens et grands logements sont sous-occupés :

- 46% des logements de 5 pièces ou plus sont occupées par 3 personnes ou moins
- 75 % des logements de 4 pièces sont occupés par 1 ou 2 personnes
- 55 % des logements de 3 pièces sont occupés par 1 personne.

Seuls les logements T1 et T2 ont une occupation en adéquation avec leur taille, avec une grande majorité de 1 ou 2 personnes.

Occupation des résidences principales selon la taille des logemets et la taille des ménages

(Cérur, source : INSEE 2018)

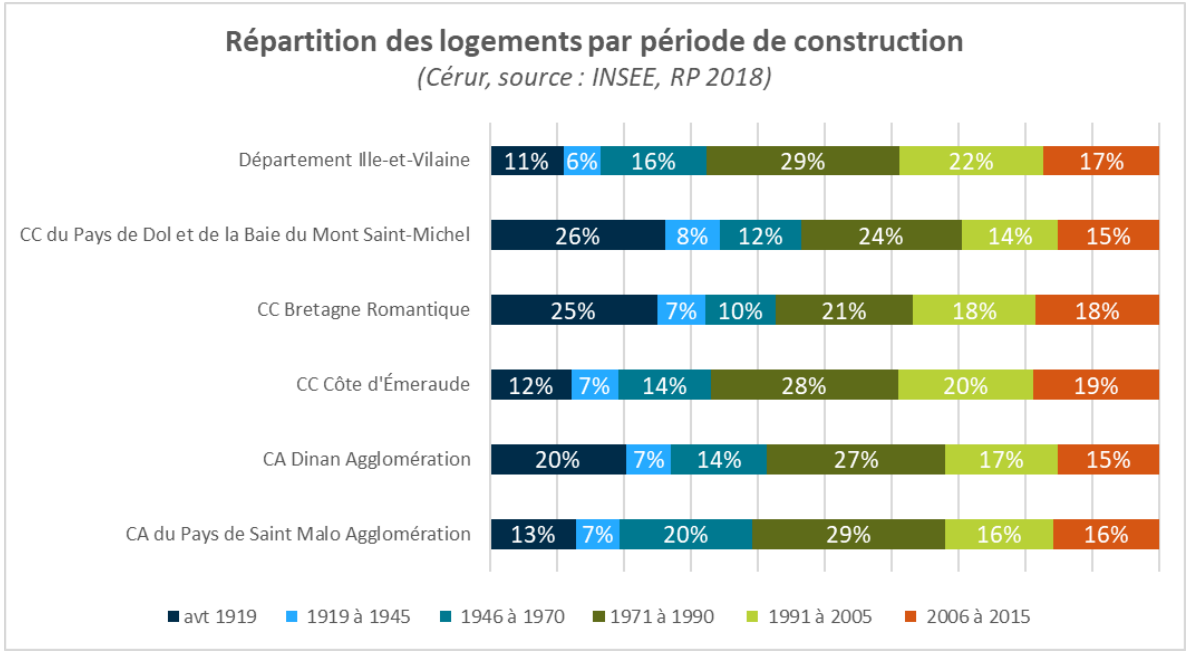


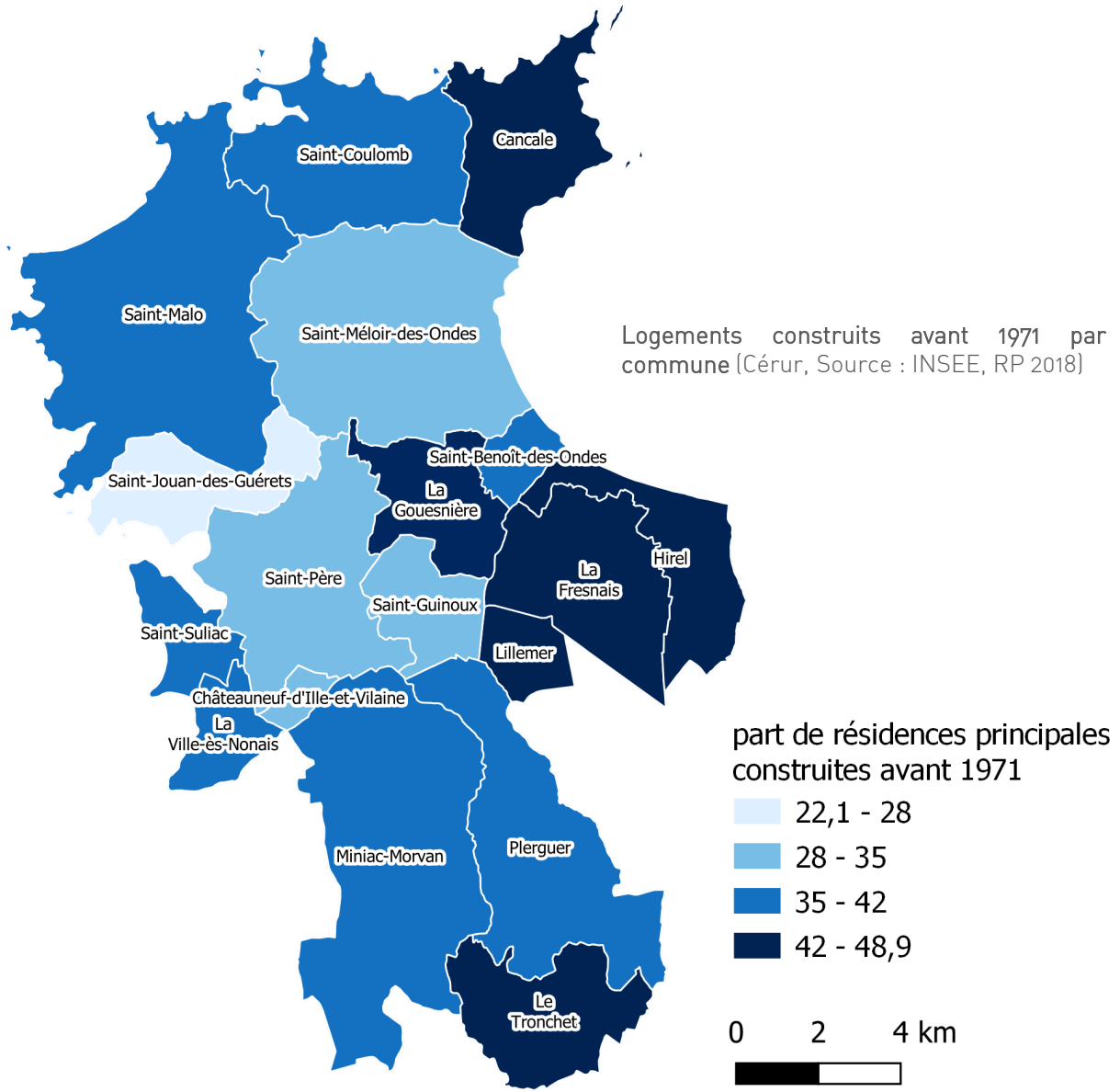
Un parc de logements moins récent qu'à l'échelle départementale

A l'échelle de l'EPCI, **un parc moins récent qu'à l'échelle départementale** :
- 32 % des logements ont été construits après 1991 contre 39 % pour l'Ille-et-Vilaine
- 40% des logements datent d'avant 1970, soit 7 points de plus que pour le département, mais une part inférieure à certains territoires voisins (46 % pour CC du Pays de Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel, 42 % pour CC Bretagne Romantique)

Saint-Malo Agglomération se rapproche de Dinan Agglomération concernant la répartition du parc par période de construction.

A l'échelle communale, les communes qui présentent un parc plus vieillissant sont localisées à l'est de l'intercommunalité, avec plus de 42 % de logements antérieurs à 1971, date des premières règlementations thermiques. A l'inverse, les communes au centre de l'agglomération ont un parc de logements plus récent.





Logements construits avant 1971 par commune (Cérur, Source : INSEE, RP 2018)

Une précarité énergétique résidentielle supérieure à la moyenne nationale

La précarité énergétique est la situation d'une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat.

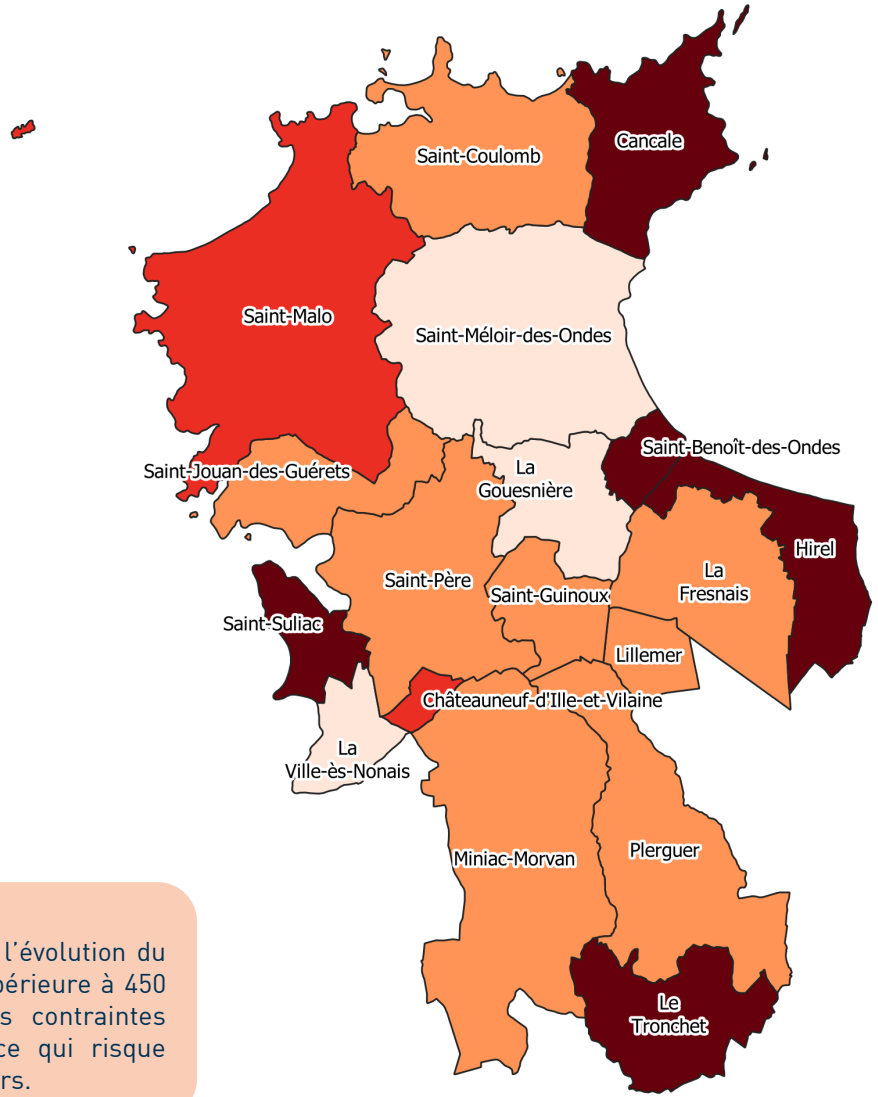
La part de ménages en situation de précarité énergétique est issue du croisement du taux d'effort énergétique (TEE) à partir des revenus des ménages et de la consommation et de la facture énergétique des logements. La vulnérabilité énergétique caractérise une situation où les dépenses énergétiques liées au logement (chauffage, eau chaude) d'un ménage dépassent 8% de son revenu disponible.

D'après les données GEODIP, la part de ménage en situation de précarité énergétique résidentielle s'élève à 15% en moyenne sur SMA
Ce taux est de 14% à l'échelle de la France Métropolitaine.

Cette moyenne reflète des situations différentes entre les communes, avec un taux de ménages en situation de précarité énergétique élevé pour les communes de Cancale, Saint-Sulniac, Hirel, Le Tronchet et Saint-Benoit-des-Ondes, alors que cette dernière est faible pour La-Ville-ès-Nonais, La Gouesnière et Saint-Méloir-des-Ondes.

Dires d'acteurs
Constat d'une offre locative vétuste qui ne pourra peut-être plus être louée avec l'évolution du cadre règlementaire sur l'énergie (fin des locations dont la consommation est supérieure à 450 kWh/m² en 2023, fin des locations étiquette énergie F et G en 2028). Ces contraintes réglementaires ne s'appliquent pas aux logements de location saisonnière, ce qui risque d'entrainer un report des logements locatifs à l'année vers des logements saisonniers.

Ménages en précarité énergétique logement(Cérur, Source : GEODIP)



15%

des ménages de SMA sont en situation de précarité énergétique dans leur logement, soit 6 278 ménages, contre 14 % à l'échelle métropolitaine

Le parc privé potentiellement indigne représente 3,6% du parc total de l'agglomération

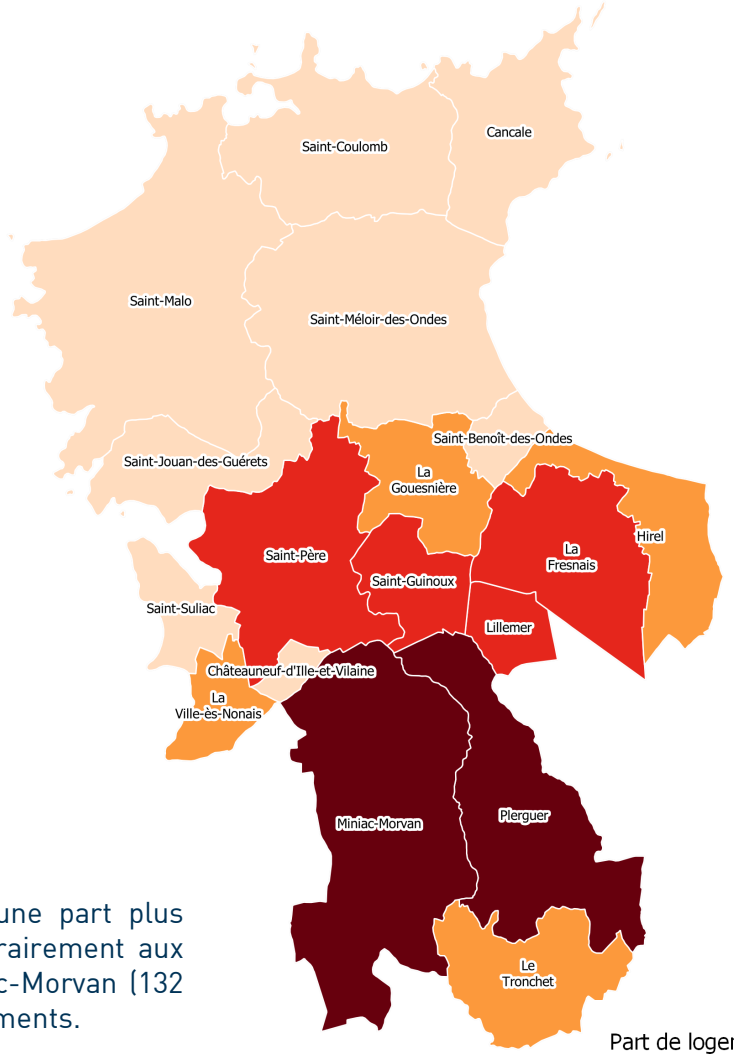
56% des logements disposent d'un classement cadastral 6, soit plus de 33 500 logements

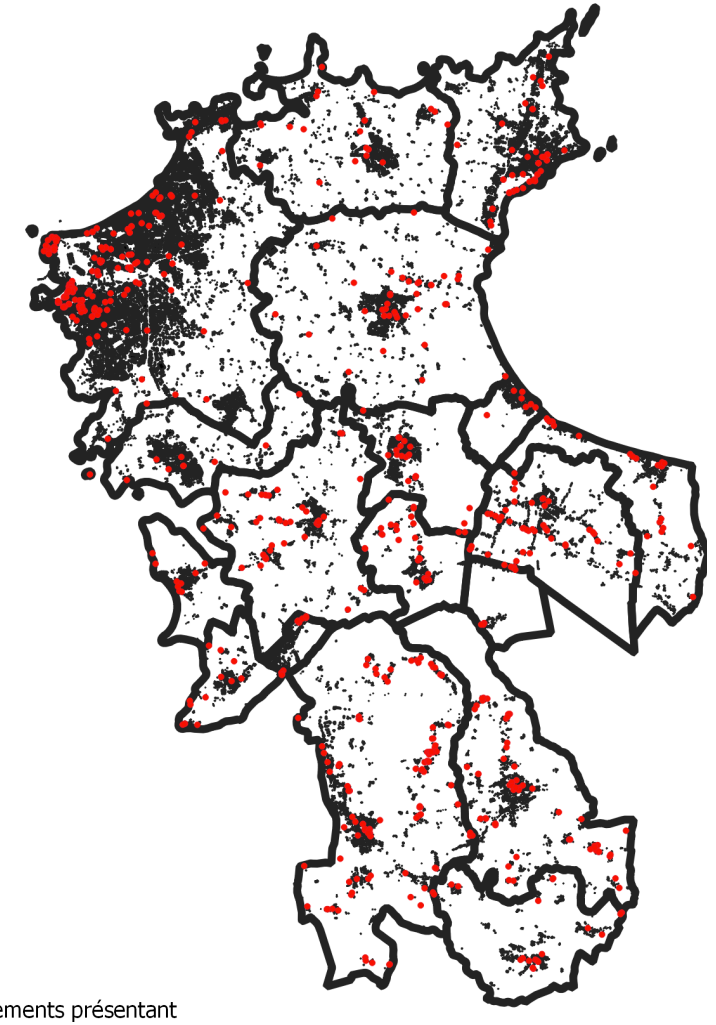
1,4% des logements disposent d'un classement cadastral 7 ou 8, soit plus de 814 logements

3,6% du parc privé de SMA est potentiellement indigne

Le parc privé potentiellement indigne représente 3,6% du parc total de l'agglomération, un chiffre dans la tendance de la moyenne départementale (3,2%) : 1452 logements seraient potentiellement indignes. Les communes les plus affectées sont les communes rétro-littorales. 44% des résidents de ces logements privés potentiellement indignes sont des locataires alors qu'ils ne représentent que 25% des résidences principales privées.

Source : Convention Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) de Saint-Malo Agglomération 2020-2025





Le parc des communes situées au sud de l'intercommunalité concentre une part plus importante de logements répertoriés 7 ou 8 au classement cadastral. Contrairement aux territoires localisés au nord. En termes de volume, les communes de Miniac-Morvan (132 logements) et Saint-Malo (220) se distinguent par un volume important de logements.

Pour les communes qui disposent d'une part plus faible de logements répertoriés 7 ou 8 au classement cadastral, ces derniers sont principalement localisés dans le centre-bourg (Saint-Malo, Cancale, Saint-Benoît- des-Ondes, La Gouesnière, ...). Pour les autres territoires, les logements de moins bonne qualité se localisent aussi bien en centralité que dans les hameaux.

Le parc privé potentiellement indigne

Différents outils pour améliorer **le repérage** des situations de mal logement :

Au niveau département

Afin de faciliter les signalements de logements indignes, le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) met à disposition des habitants du département d'Ille-et-Vilaine un nouveau dispositif : **le guichet unique logement indigne (GULI)** géré par l'ADIL. Le guichet unique est la porte d'entrée de tout signalement relatif à l'habitat indigne en Ille-et-Vilaine. Le guichet unique peut ainsi être saisi pour tout lieu d'habitation du département présentant notamment un ou plusieurs des désordres. Ce guichet permettra à l'ensemble de la population d'obtenir des informations sur les procédures et les structures pouvant les accompagner.

A l'échelle de l'EPCI

Une fiche signalement à destination des partenaires sur le territoire de SMA a été créée par l'agglomération afin de faciliter le repérage des logements indignes.

Un travail expérimental de repérage de l'habitat indigne a été mené sur les communes de Lillemer et de Plerguer, dans la perspective de le généraliser à l'échelle de SMA. Ce repérage concerne

- 8 logements identifiés à Lillemer dont 4 suivis d'une intervention
- 10 logements identifiés à Plerguer dont 5 suivis d'une intervention

Cette expérimentation a permis de sensibiliser les élus sur les dispositifs lutte contre l'habitat indigne, mais également sur le schéma d'intervention et partenarial existant.

Différents outils pour améliorer **l'accompagnement** des situations de mal logement :

Un travail partenarial avec l'association de consommateur (CLCV) s'est mis en place en 2016 afin d'accompagner les locataires non allocataires de la CAF dans les recours face à leur propriétaire. Un diagnostic est effectué avec des préconisations et transmis au locataire. La CLCV intervient également lors de recours juridique contre le propriétaire afin d'aider le locataire dans ces démarches : 12 visites étaient recensées en Mars 2019.

Concernant les ménages allocataires CAF, l'opérateur CDHAT est mandaté par la CAF pour effectuer une visite de décence suite à un signalement.

La MOUS (Maîtrise d'OEuvre Urbaine et Sociale) permet de fournir un accompagnement renforcé des ménages les plus modestes et confrontés à des situations de mal logement.

Source : Etude pré opérationnelle d'OPAH, Analyse du territoire et identification des enjeux d'intervention, Septembre 2019, URBANIS

Le parc privé potentiellement indigne

Nombre de logements indignes impropres à l'habitation ou non décents.
Source : (ORTHI)

	Constat de non décence	Procédure de péril	Procédure d'insalubrité remédiable ou irrémédiable	Procédure relative aux locaux impropres à l'habitation	Repérage dans une opération programmée	Total général
CHATEAUNEUF-D'ILLE-ET-VILAINE			4		2	**6**
LA VILLE-ES-NONAIS					1	**1**
LILLEMER		1			1	**2**
MINIAC-MORVAN	3				3	**6**
PLERGUER	2	1			1	**4**
SAINT-MALO	8	13	2	1	6	**30**
SAINT-MELOIR-DES-ONDES					1	**1**
SAINT-SULIAC		1				**1**
Total général	**13**	**16**	**6**	**1**	**15**	**51**

D'après l'outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne (ORTHI), **51 bâtiments sont identifiés comme logements indignes impropres à l'habitation ou considérés comme non décents.**

Il s'agit d'un outil statistique géré par l'Etat (DDTM), partagé, et alimenté par l'ensemble des partenaires qui y rentrent des informations liées à l'habitat indigne. Chaque dossier est référencé par le numéro fiscal invariant du lot + adresse. Cet outil statistique ne permet pas de mettre en œuvre des actions.

Nombre de signalements
Source : (Le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI)

	2019	2020	2021
Cancale		2	
La Fresnais		1	
Hirel		1	
Miniac-Morvan		3	1
Plerguer	1	1	
Lillemer			
Saint-Malo	1	10	2
Saint-Méloir-des-Ondes		1	
Le Tronchet		1	
Saint-Malo Agglomération	2	20	3

D'après le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) qui rassemble l'ensemble des acteurs intervenant dans la lutte contre l'habitat indigne (services de l'État, conseil départemental, collectivités locales, associations de défense des locataires et des propriétaires, opérateurs habitat...), **20 logements ont fait l'objet d'un signalement en 2020 et 25 sur les 3 dernières années sur l'ensemble de l'intercommunalité**

Même si la commune de Saint-Malo concentre un nombre de logements plus important, on constate que la question de l'habitat dégradé et du mal logement, constitue une thématique à prendre en compte dans le PLH.

Les copropriétés privées : un phénomène concentré sur Saint-Malo

90% des copropriétés de SMA sont localisées à Saint-Malo

À l'échelle intercommunale, 1397 copropriétés sont recensées au registre national d'immatriculation des copropriétés (RNIC). Ces copropriétés totalisent plus de 18 000 logements.

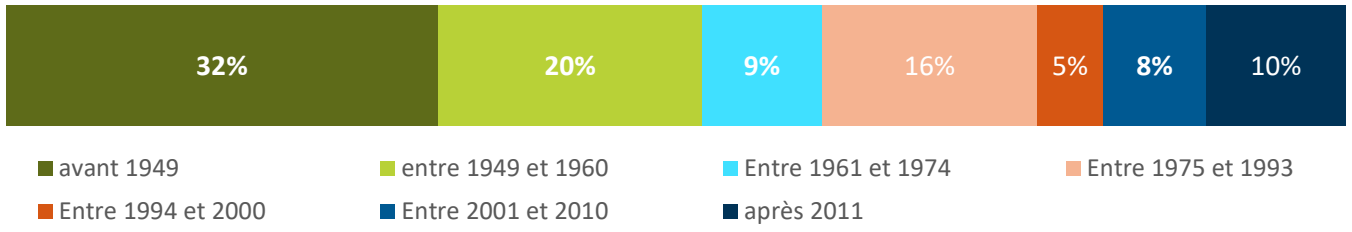
13 des 18 communes comptent des copropriétés dans leur parc de logements et principalement Saint- Malo qui dispose de la majeure partie des logements collectifs à l'échelle intercommunale ; elle dispose ainsi de 1 264 copropriétés immatriculées regroupant plus de 11 000 logements.

Sur l'ensemble des copropriétés de l'intercommunalité, 83% sont de petites tailles (moins de 20 logements) dont 352 de moins de 5 logements et la plus grande copropriété comporte 127 logements. Les copropriétés sont pour beaucoup des bâtiments anciens, 61% des immeubles ont été construits avant 1975 (parmi les données connues) et seulement 18 % ont été bâti au 21ème siècle.

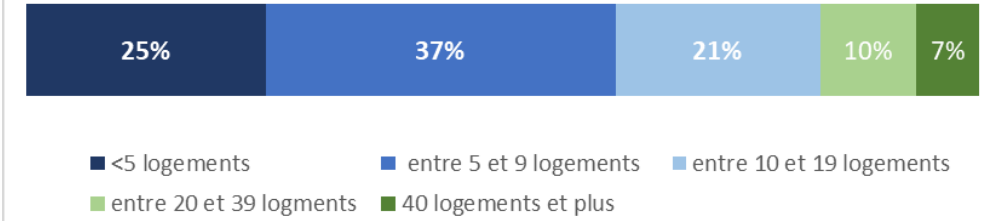
Deux tiers des copropriétés indiquent posséder un syndic dans le registre des copropriétés (la donnée n'est pas connue pour les autres), dans 94 % des cas, il s'agit d'un syndic professionnel et dans 4 % d'un syndic bénévole.

Commune	Nombre de copropriétés	Syndic bénévole	syndic professionnel	non connu
Cancale	85	5	43	37
Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine	4		3	1
La Fresnais	3	1		2
La Gouesnière	2		2	
Hirel				
Lillemer				
Miniac-Morvan	6		3	3
Plerguer				
Saint-Benoît-des-Ondes	3			3
Saint-Coulomb	5		1	4
Saint-Guinoux				
Saint-Jouan-des-Guérets	5		3	2
Saint-Malo	1264	51	808	405
Saint-Méloir-des-Ondes	15		12	3
Saint-Père-Marc-en-Poulet	1			1
Saint-Suliac	3		2	1
La Ville-ès-Nonais				
Le Tronchet	1		1	
Saint-Malo Agglomération	**1397**	**57**	**878**	**462**

Part des copropriétés selon la période de construction *(Cérur, source : RNIC)*



Part des copropriétés selon le nombre de logements
(Cérur, source : RNIC)



Les copropriétés privées : un phénomène concentré sur Saint-Malo

Un indice de vulnérabilité des copropriétés a été élaboré dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH pour connaître l'état de fragilité des copropriétés dans l'agglomération de Saint-Malo.
Cet indice est composé de trois indicateurs :

- Indicateur de marché (analyse du rythme des mutations des logements, analyse des prix des mutations à l'échelle de la copropriété),
- Indicateur d'occupation sociale (analyse du poids des ménages à bas revenus par rapport à la moyenne communale, proximité des Quartiers Prioritaires de la Ville, poids des propriétaires → 75 ans, taux d'équipement de proximité à la section cadastrale, statut d'occupation des logements occupés)
- Indicateur de fragilité de l'offre (année de construction ← 1975, poids des catégories cadastrales 6, 7 et 8, poids des logements vacants, Ménage à bas revenus)

- 7% de copropriétés (149) identifiées comme à fort risque ou risque
- 11% de copropriétés à surveiller (240)
- 16% de copropriétés (163) présentant plus de 25% d'impayés

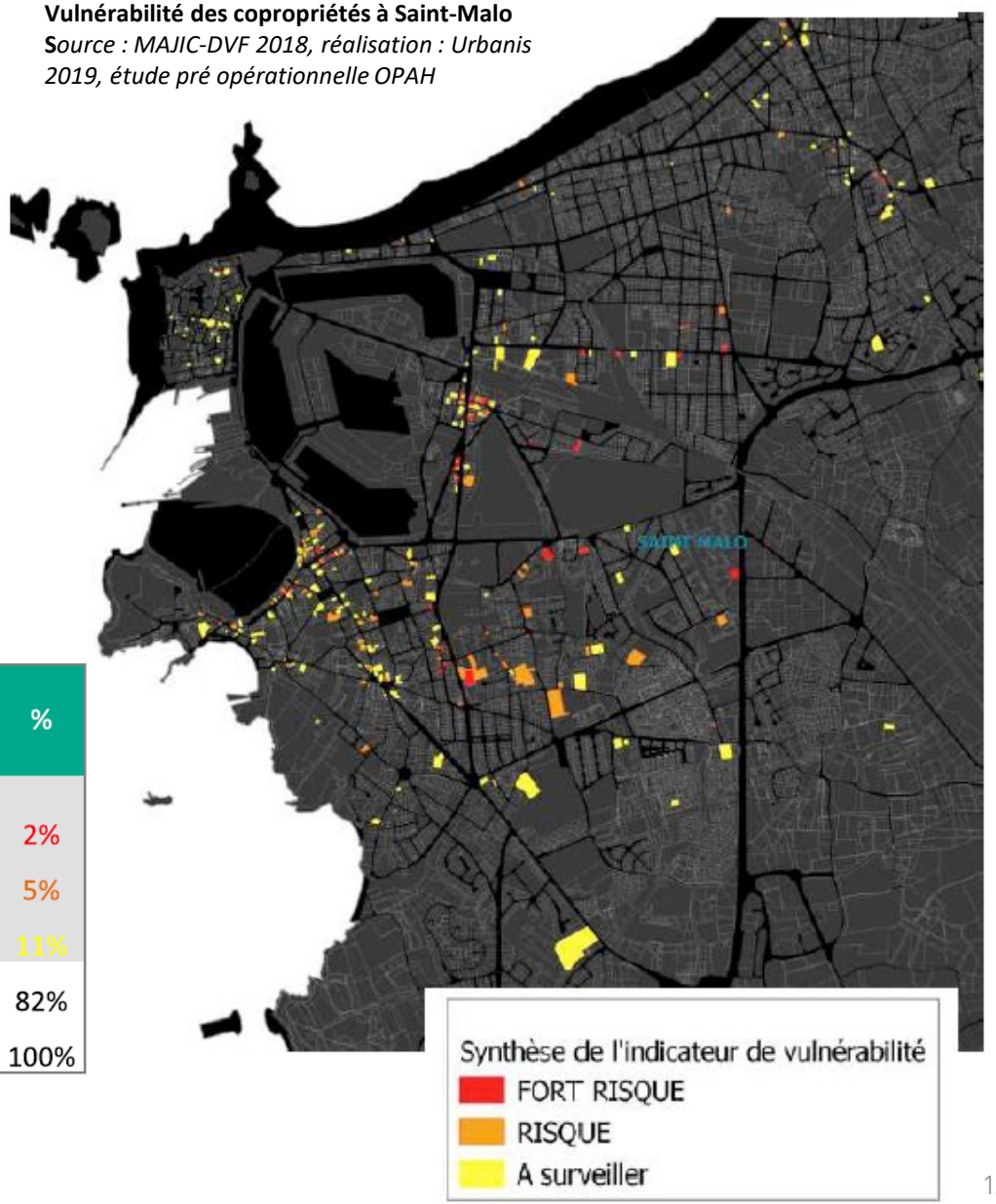
Une sur-représentation dans les copropriétés à risque des copropriétés anciennes et des copropriétés locatives. Des copropriétés en fort risque majoritairement situées à St Malo et dans les quartiers « action cœur de ville » ainsi qu'à proximité des QPV.

Point de vigilance : Copropriétés, des risques identifiés mais une intervention contrainte

- La majorité des copropriétés identifiées lors de l'étude pré-opérationnelle ne sont plus éligibles.
- Le taux de résidences secondaires dans les copropriétés peuvent les rendre inéligibles aux aides de l'ANAH.
- Les mutations très fréquentes dans le parc rendent difficile l'identification des copropriétés éligibles.

Synthèse Indicateur global	Nb copro	%	Nb logts	%
FORT RISQUE	45	3%	255	2%
RISQUE	104	6%	770	5%
A surveiller	240	14%	1821	11%
RAS	1323	77%	13355	82%
Total	1712	100%	16201	100%

Vulnérabilité des copropriétés à Saint-Malo
Source : MAJIC-DVF 2018, réalisation : Urbanis 2019, étude pré opérationnelle OPAH



Source : Etude pré opérationnelle d'OPAH, Analyse du territoire et identification des enjeux d'intervention, Septembre 2019, URBANIS

La dynamique de rénovation du parc

SMA est délégataire des aides à la pierre depuis 2014 et a renouvelé sa délégation en 2016 pour la période 2016 – 2021. Cette délégation de l'Etat permet à SMA de gérer l'attribution des aides financières liées au logement locatif social et à l'amélioration du parc privé relevant des aides de l'Anah.

Entre 2014 et 2019, Saint Malo Agglomération a réalisé une OPAH qui ciblait l'amélioration énergétique des logements, la lutte contre l'habitat indigne et le maintien à domicile des personnes âgées.
565 logements ont été améliorés sur la période de l'OPAH sur un objectif de 591 sur les 5, soit 96 % de l'objectif global.
- Dont 579 propriétaires occupants
- Dont 12 propriétaires bailleurs.

Les résultats de cette opération s'avèrent globalement positifs. Les objectifs définis ont quasiment été atteints pour les dossiers de propriétaires occupants, notamment pour les dossiers d'amélioration thermique et d'adaptation avec respectivement 90% et 85% d'objectif atteint. Le taux de réalisation au regard des objectifs est légèrement inférieur pour les dossiers de lutte contre l'habitat indigne (67). Cependant, le dispositif a montré certaines limites pour certains segments du parc de logements : le parc locatif privé a été peu rénové et les copropriétés n'ont pas été prise en compte, car peu de copropriétés avaient été identifiées comme éligibles aux programmes de l'Anah lors de l'étude pré-opérationnelle conduite en 2013.

La majorité des dossiers se sont réalisés sur la commune de St-Malo

	Objectifs révisés de la convention sur 5 ans : 2014 (4 mois) -2019 (8 mois)	Nombre total de dossiers 2014 - 2019	Taux de réalisation des objectifs
Propriétaires occupants			
Travaux lutte contre habitat indigne / logement très dégradé	52	35	67 %
Travaux d'économies d'énergie (HM Sérénité)	304	273	90 %
Travaux mixtes "Economie d'énergie et Autonomie"	28	26	93 %
Travaux pour l'autonomie de la personne	195	165	85 %
Propriétaires bailleurs			
Propriétaires bailleurs	12	5	42 %

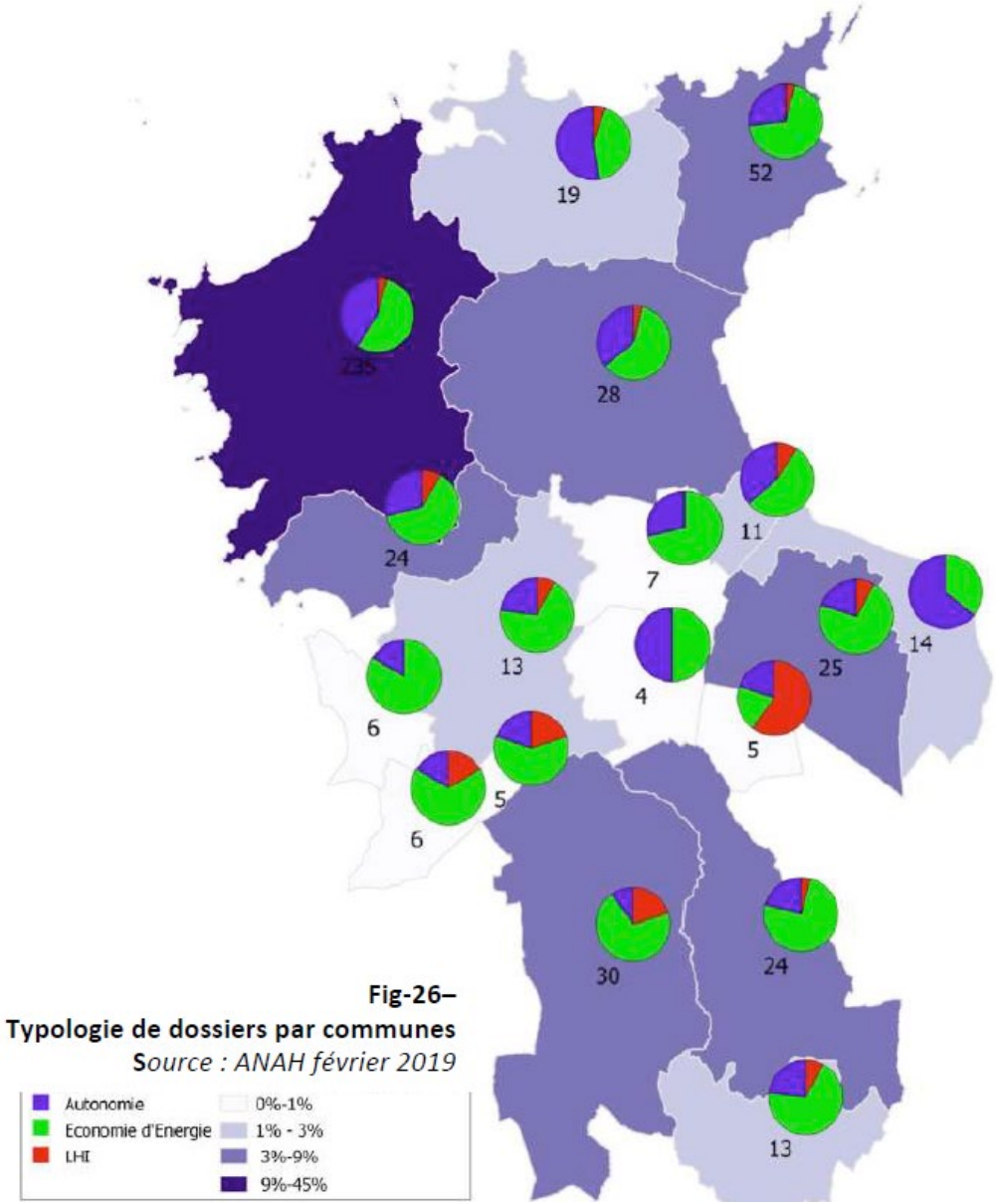


Fig-26–
Typologie de dossiers par communes
Source : ANAH février 2019

Source : Etude pré opérationnelle d'OPAH, Analyse du territoire et identification des enjeux d'intervention, Septembre 2019, URBANIS

La dynamique de rénovation du parc

3 programmes complémentaires pour accompagner la rénovation des logements privés ont pris le relais en 2020 :

Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat intercommunale avec volet copropriétés sur les 18 communes de l'agglomération pour une durée de 5 ans

Objectifs	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
Logements de propriétaires occupants	86	86	86	86	86	430
dont logements indignes ou très dégradés	6	6	6	6	6	30
dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	47	48	48	48	48	239
dont aide pour l'autonomie de la personne	33	32	32	32	32	161
Logements de propriétaires bailleurs	6	6	6	6	6	30
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires	8	8	8	8	8	40
Total des logements Habiter Mieux	59	60	60	60	60	299
dont PO	53	54	54	54	54	269
dont PB	6	6	6	6	6	30
dont logements traités dans le cadre d'aides aux SDC	0	0	0	0	0	0

Objectifs	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
Logements de propriétaires occupants (parties privatives)	4	4	4	4	4	20
• dont logements indignes ou très dégradés						
• dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	4	4	4	4	4	20
• dont aide pour l'autonomie de la personne						
Logements de propriétaires bailleurs (parties privatives)	2	2	2	2	2	10
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires (parties communes)	24	24	24	24	24	120
Total des logements Habiter Mieux	15	16	16	16	15	78

Une opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Copropriétés dégradées – Action Cœur de Ville sur 10 quartiers de Saint-Malo (Paramé centre, Campus, Intra-Muros, Sillon-Rocabey, Gare, Marville, Etrier, Saint-Servan centre, Bas Sablons, Saint-Servan-Lorette) pour une durée de 5 ans

Un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés sur (4 communes : Saint-Malo, Cancale, Saint-Méloir-des-Ondes et Saint-Jouan-des-Guérets), pour une durée de 3 ans.

	2020	2021	2022
Objectifs	4	6	5

Caractéristiques du parc de logements
Points clés et enjeux

- Une spécialisation du parc sur le grand logement mais un effort de diversification des typologies sur la période récente
- Une polarisation sur Saint-Malo de l'offre collective (90%) et de l'offre de petits logements : 80% des T1-T2

→ Un enjeu de diversification de l'offre d'habitat, notamment sur les petites typologies pour répondre aux évolutions socio-démographique

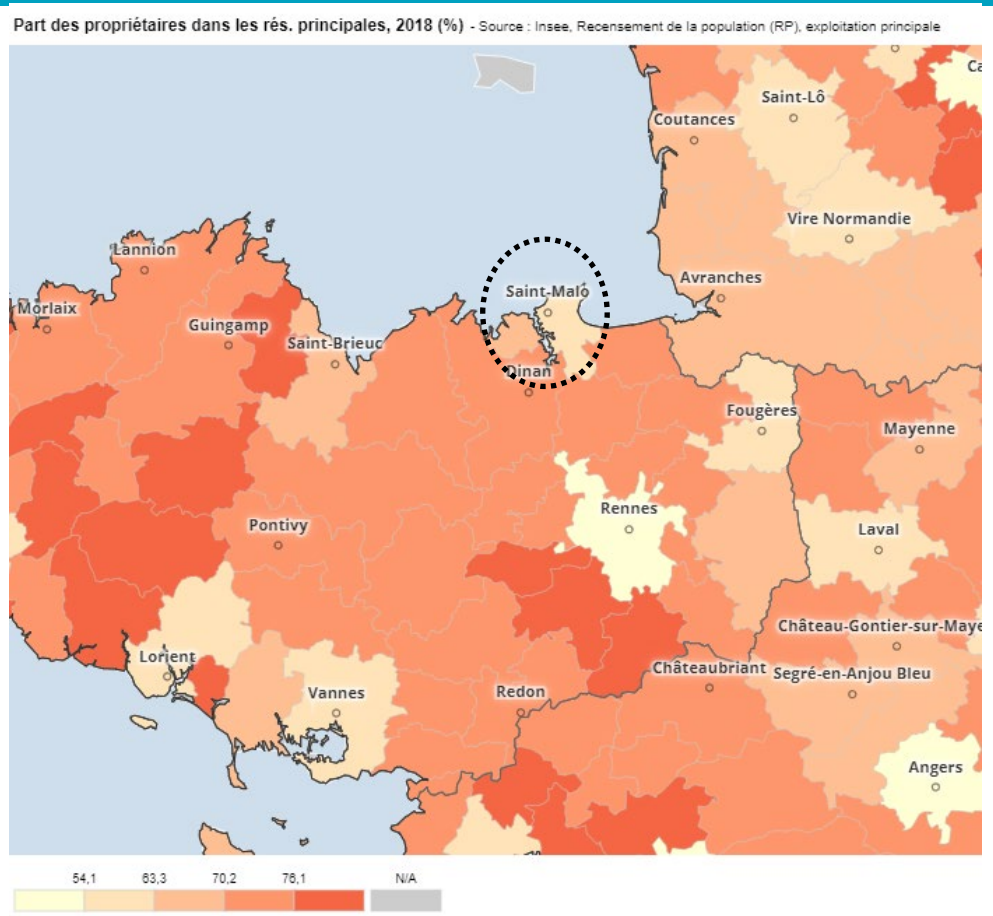
- Les copropriétés privées : un phénomène concentré sur Saint-Malo
- Une précarité énergétique résidentielle supérieur à la moyenne nationale
- Un parc privé potentiellement indigne au sud du territoire

→ Des besoins d'intervention sur le parc de logements existants, pour améliorer la qualité du parc et son attractivité,

→ Une dynamique de rénovation du parc engagée et à poursuivre

4.3 Fonctions résidentielles

Une répartition assez équilibrée entre les parcs



60%

des résidences principales de SMA sont occupées par leur propriétaire

17%

des résidences principales de SMA sont occupées par des locataires du parc HLM

21%

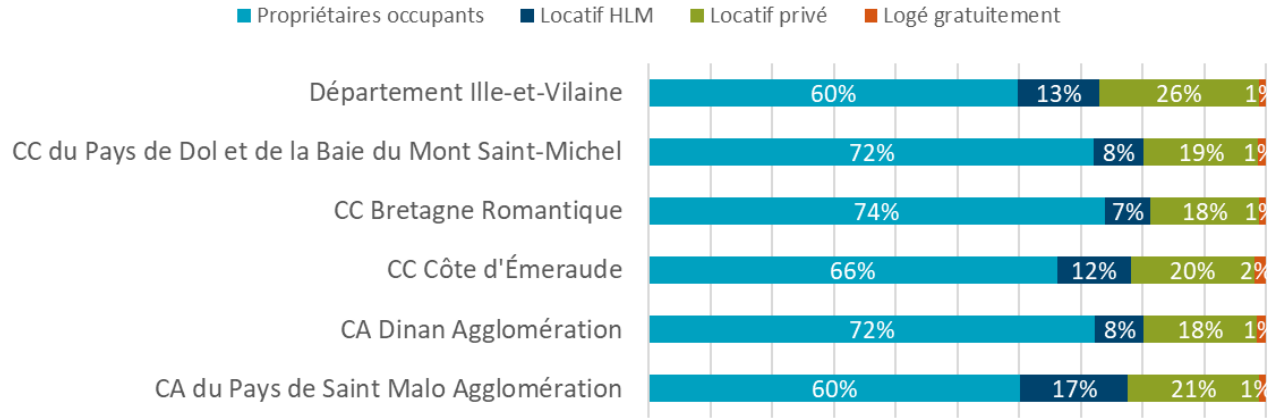
des résidences principales de SMA sont occupées par des locataires du parc privé

À l'échelle intercommunale, **l'occupation des résidences principales est marquée par une part élevée de locataires** 38% contre moins de 30% pour les EPCI voisins (excepté pour la CC Côte d'Emeraude : 32%). Cette proportion de locataires place Saint-Malo Agglomération au même niveau que la moyenne départementale.

Néanmoins, au sein du parc locatif la part de locataire HLM est plus élevée sur l'agglomération (17%) que pour l'Ille-et-Vilaine (13%).

Dires d'acteurs
Le principal enjeu est d'offrir différents types de statut d'occupation sur le territoire pour permettre les parcours résidentiels.

Occupation des résidences principales en 2018 *(Cérur, source : INSEE, RP 2018)*

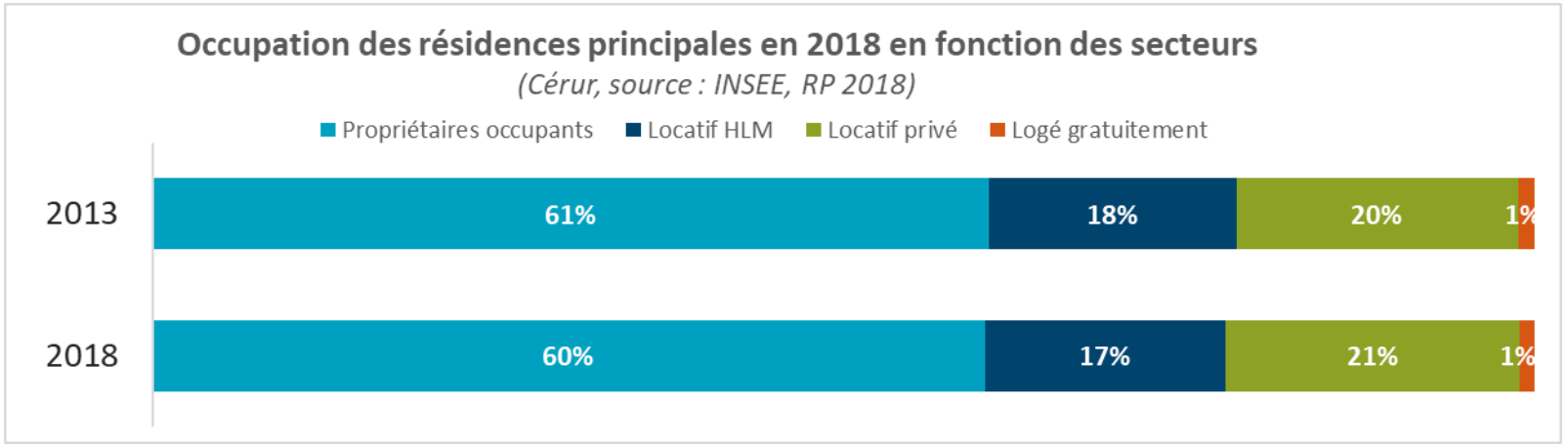


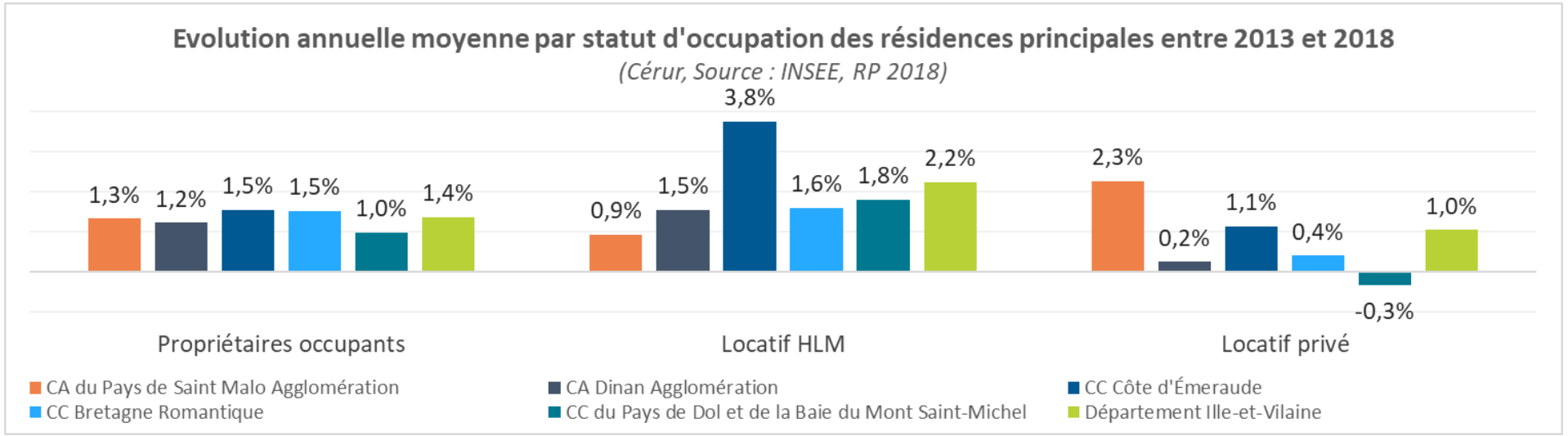
Une répartition assez équilibrée entre les parcs

Entre 2013 et 2018, les locataires du parc privé ont progressé de 2,3% en moyenne par an, soit une évolution nettement plus élevée que les territoires voisins et que la moyenne départementale (1%). La part de locataires privés dans les résidences principales est ainsi portée à 21,2 % en 2018 contre 20,4% en 2013.

A l'inverse, la part des locataires sociaux a légèrement diminué entre les deux périodes (-0,5 point). En effet, le taux d'évolution moyen annuel est de 0,9% pour l'EPCI soit le plus bas des territoires de comparaison.

La part de propriétaires occupants a augmenté de manière comparable aux autres territoires : +1,3 % de taux d'évolution moyen annuel, portant ainsi la part de propriétaires à 61 %.



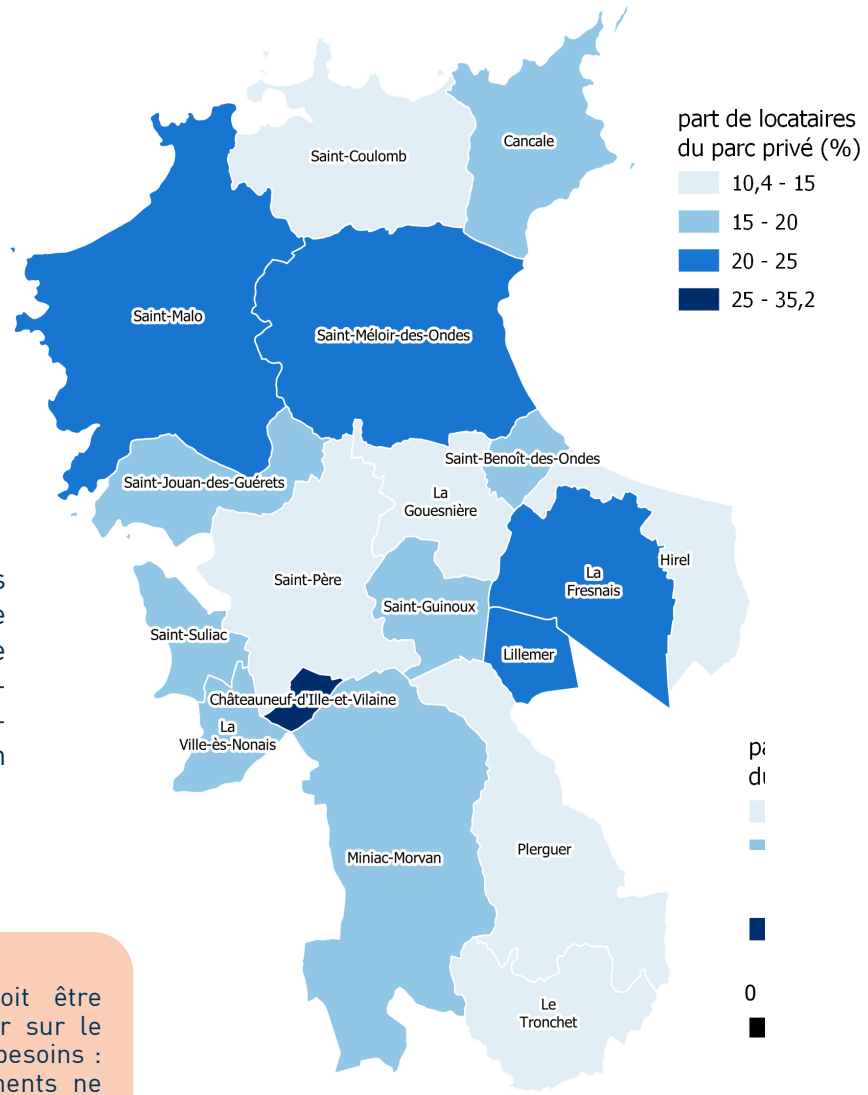


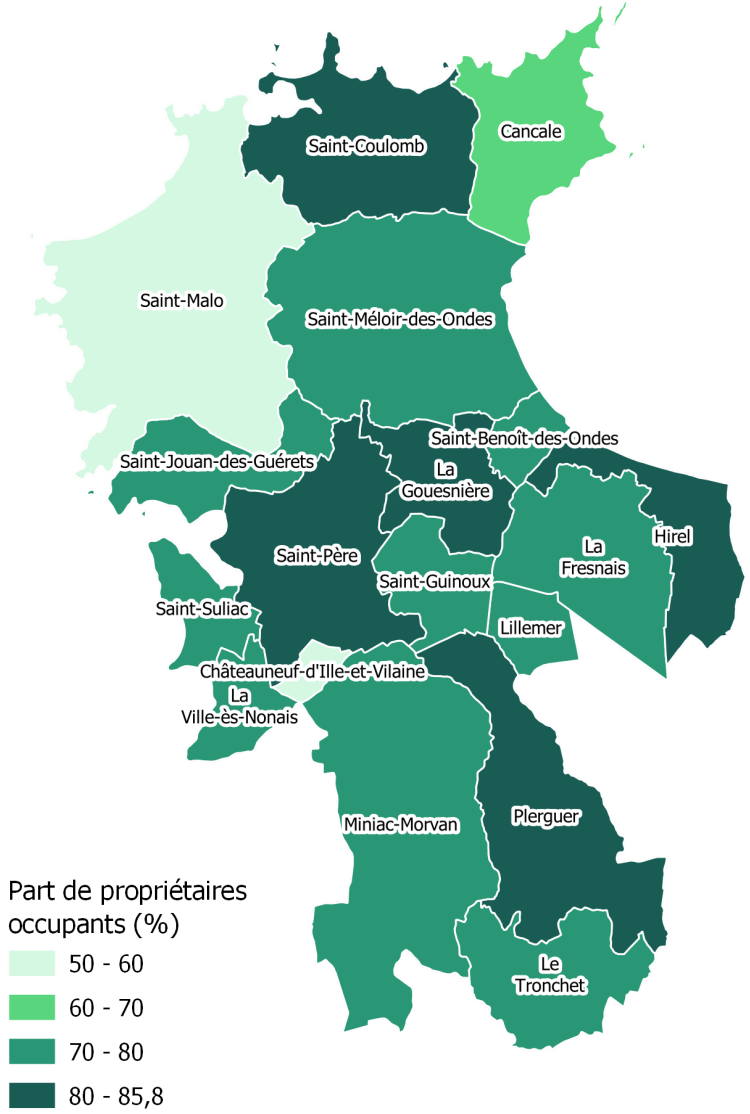
Des fonctions résidentielles différentes selon les territoires

2 communes comptent moins de 60 % de propriétaires occupants en 2018 :
- Saint-Malo : 51 %
- Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine : 55%

A l'inverse, 5 communes regroupent plus de 80 % de propriétaires occupants :
- Saint-Père-Marc-en-Poulet : 86 %
- Saint-Coulomb : 82%
- Plerguer : 82%
- Hirel : 82%
- La Gouesnière : 82%

Le parc locatif privé est présent dans de nombreuses communes. 5 communes se démarque par un taux de locataires du parc privé supérieur ou égal à 20 % : Cancale (20%), La Fresnais (20%), Lilemer (20%), Saint-Méloir-des-Ondes (21%), Saint-Malo (23%) et Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine qui se démarque en présentant plus d'un tiers de son parc en locatif privé (35%)





Dires d'acteurs
on constate une diminution du parc locatif privé dans l'existant, avec des ménages non-éligibles aux logements sociaux qui n'arrivent pas à se loger sur le territoire.

Dires d'acteurs
Une offre locative qui doit être mobilisée et qui doit rester sur le marché pour répondre aux besoins : veiller à ce que les logements ne sortent pas du parc locatif à l'issue des périodes de conventionnement

Saint-Malo polarise l'offre locative

76 % **Des logements locatifs de l'EPCI sont situés à Saint-Malo alors que la ville représente 60 % des résidences principales**

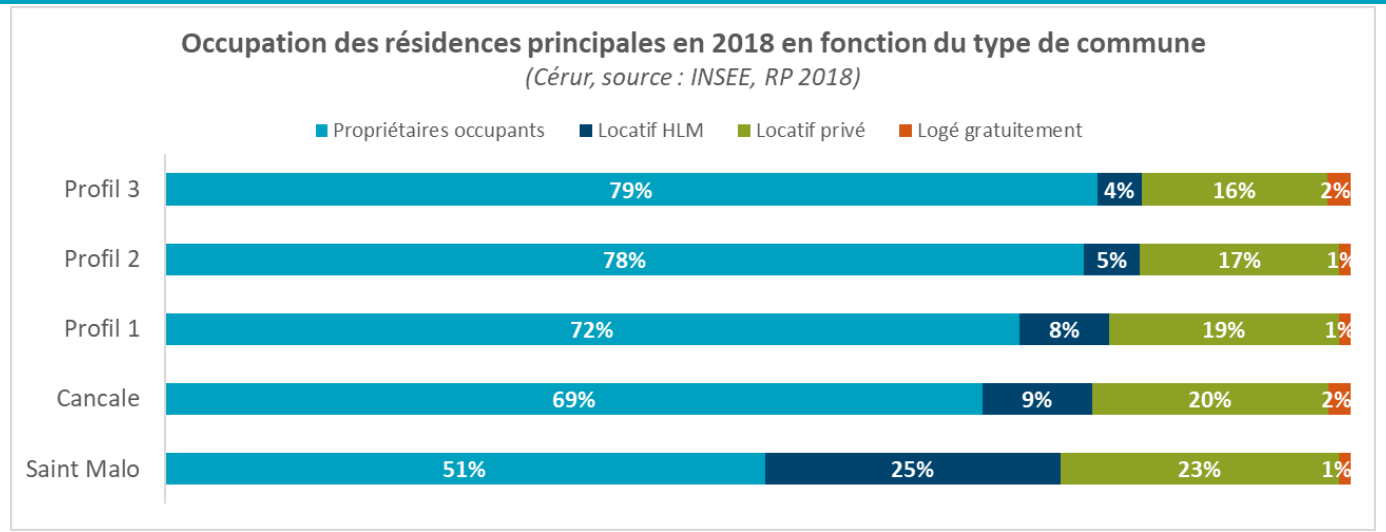
86 % **Des logements locatifs HLM de l'intercommunalité sont situés à Saint-Malo**

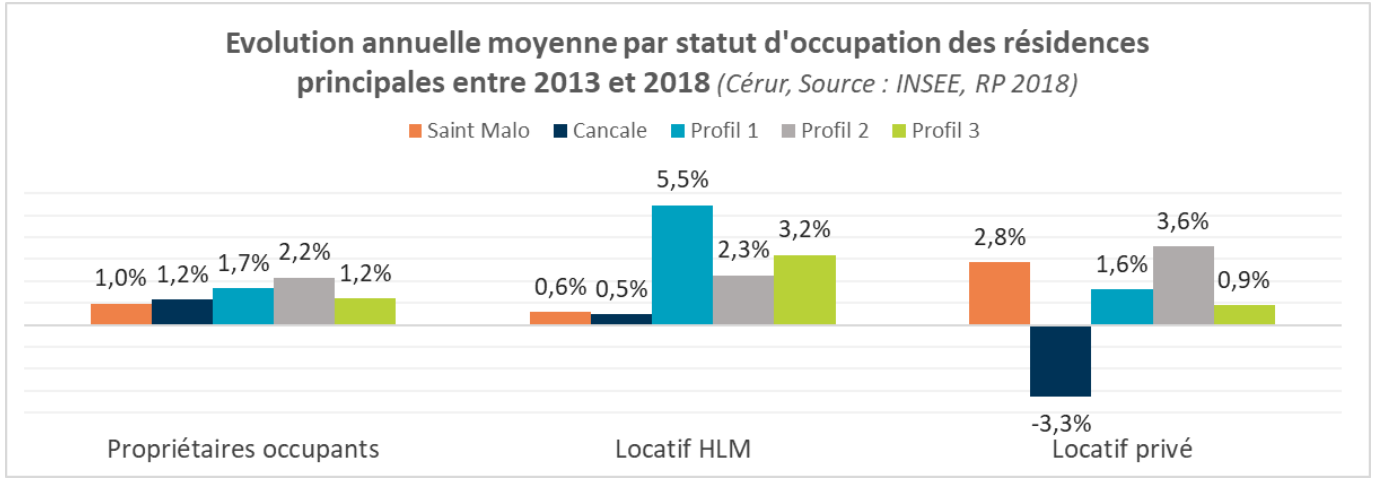
67 % **Des logements locatifs privés de l'intercommunalité sont situées à Saint-Malo**

La ville de Saint-Malo concentre 76% du parc locatif de l'intercommunalité, elle compte presque autant de propriétaires que de locataires qui sont, pour plus de la moitié d'entre eux, des locataires du parc social.

On observe néanmoins que la production de logements HLM s'est davantage orientée vers les autres commune, comme le traduit le taux moyen annuel d'évolution du nombre de logements qui est plus important sur les communes de profil 1, 2 et 3. La ville centre concentre en 2018 86% des logements HLM soit 2 points de moins qu'en 2013, illustrant ainsi une volonté de rééquilibrage territorial du parc locatif social.

A l'inverse le parc locatif privé s'est encore plus concentré sur la ville de Saint-Malo sur la période récente. 67 % des logements locatifs privés de l'intercommunalité sont situés à Saint-Malo en 2018, contre 65% en 2013. Le parc de logements a augmenté de 2,8% en moyenne sur la ville centre contre 1,6% pour les communes de profil 1, 0,9% pour les communes de profil 3. Cancale a même perdu 90 logements en offre locative privée. Seules les communes de profils 2 ont connu une augmentation de leur parc.





Dires d'acteurs
Constat d'un déséquilibre au niveau du parc de logement locatif social qui interroge la solidarité entre les communes d'un territoire pour la production de logements locatifs sociaux. Il est nécessaire d'anticiper les objectifs à atteindre et de mener une réflexion à l'échelle intercommunale plutôt qu'à l'échelle de chaque commune

Fonctions résidentielles
Points clés et enjeux

- **Une majorité de propriétaires occupants (60%),** 21% de locataires du parc privé, 17% de locataires du parc social

- **Mais des fonctions résidentielles différentes selon les communes**
  - 2 communes comptent moins de 60 % de propriétaires occupants en 2018 : Saint-Malo (51 %) et Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine (55%)
  - 5 communes regroupent plus de 80 % de propriétaires occupants : Saint-Père-Marc-en-Poulet, Saint-Coulomb, Plerguer, Hirel, La Gouesnière

- **Saint-Malo polarise l'offre locative :**
  - 86% des logements locatifs social malgré des efforts de production sur d'autres communes
  - 67% l'offre locative privés, une polarisation qui qui s'accentue sur la période récente

→ Diversifier l'offre d'habitat à l'échelle de l'intercommunalité

- Offres pour les primo-accédants, en particulier sur les communes du littorales
- Offres locatives à la fois dans la ville centre et dans les autres communes

4.4 Locatif social : offre et fonctionnement du marché

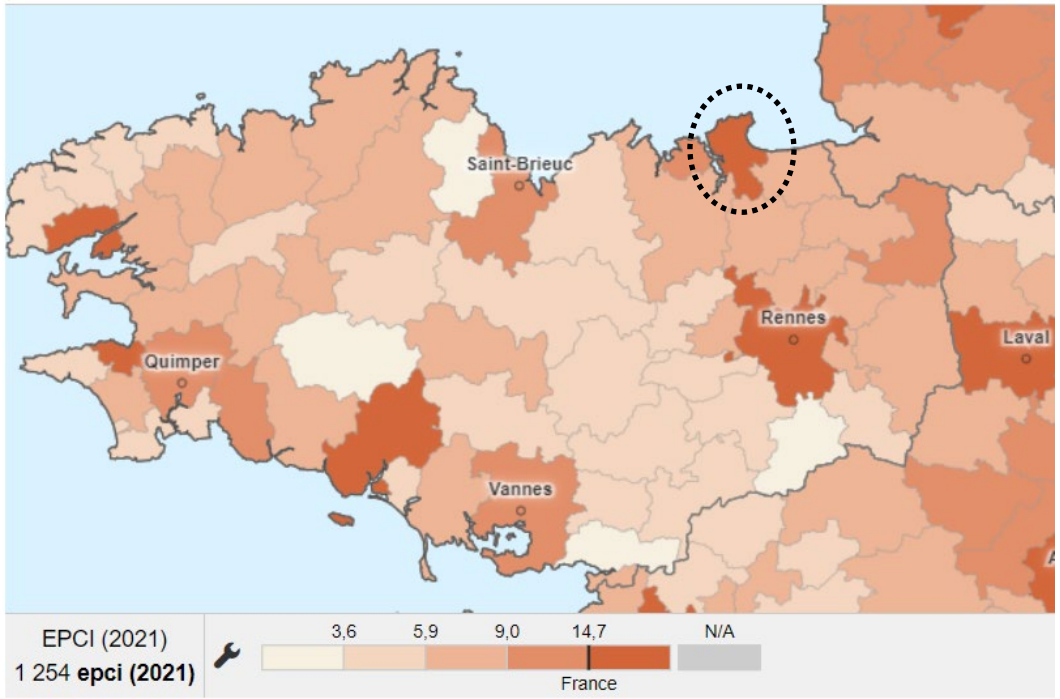
Une offre locative sociale inégalement répartie

17% des résidences principales de SMA sont occupées par des locataires du parc HLM

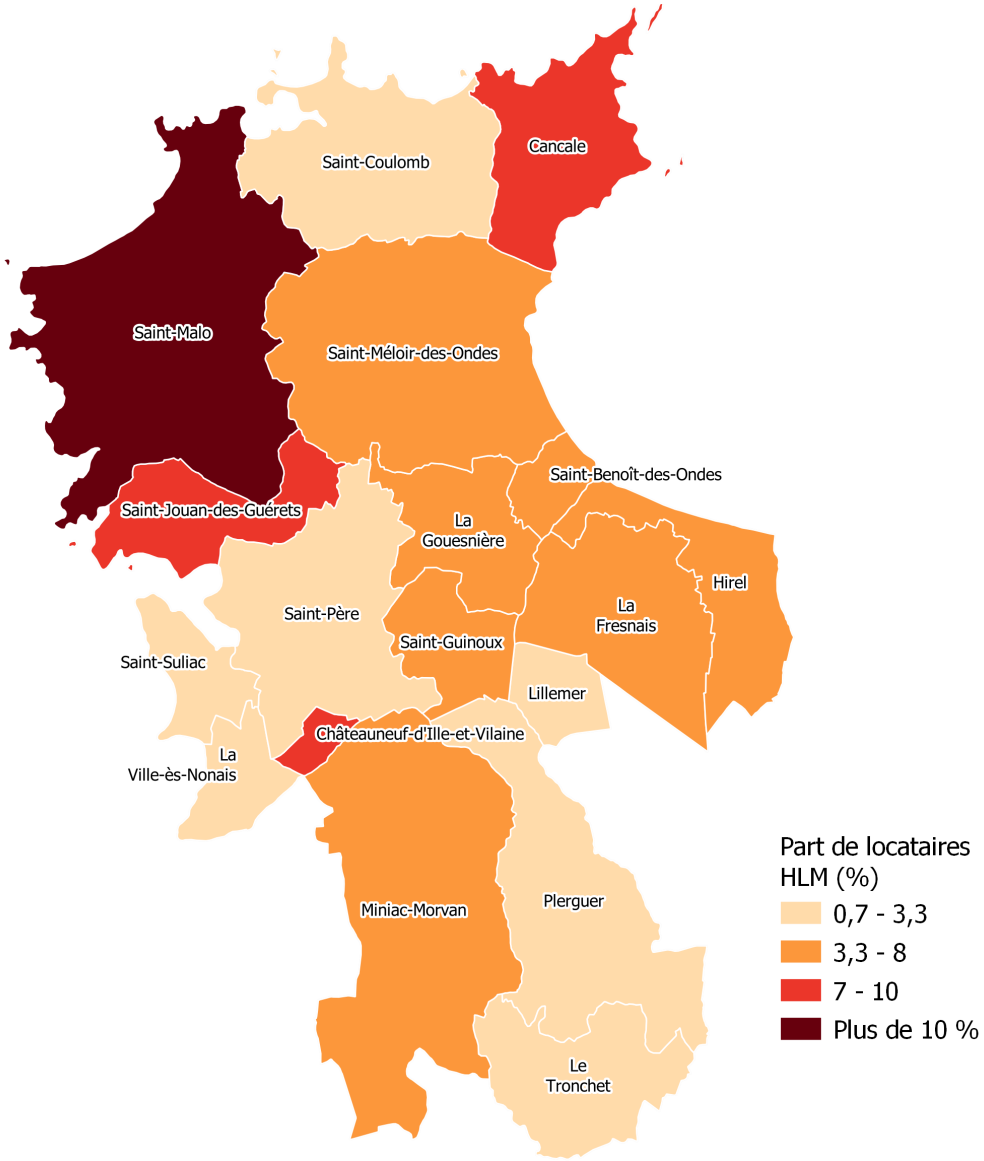
86 % Des logements locatifs HLM de l'intercommunalité sont situés à Saint-Malo

A titre de comparaison, Vannes concentre 55% des logements locatifs sociaux de Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération

1 Part de résidences principales HLM louées vides (%) 2018



Source: Insee, RP 2008-2013-2018



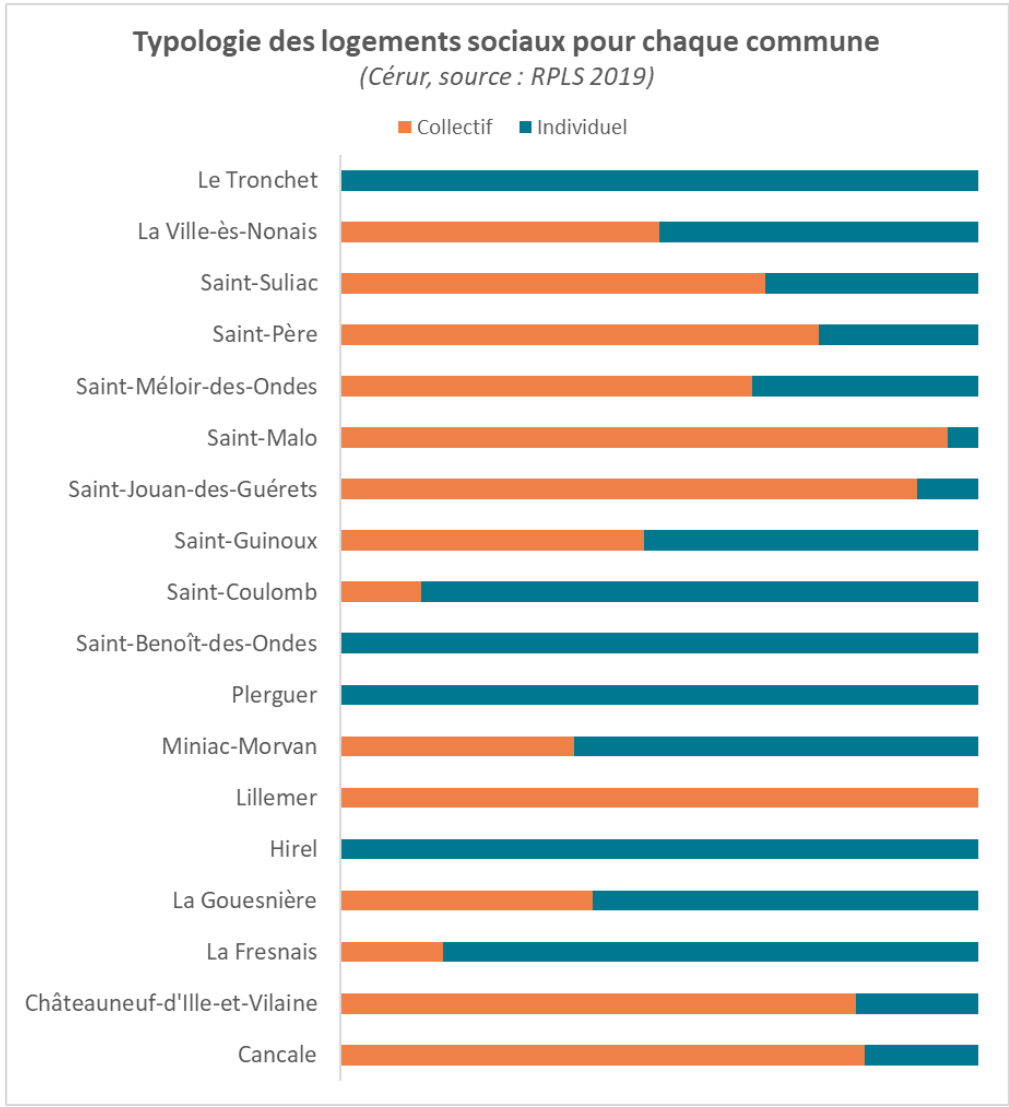
Un parc social de logements collectifs porté essentiellement par la ville de Saint-Malo

90% **des logements sociaux de SMA sont des logements collectifs, soit 7 113 logements collectifs au total**

Ce constat est à nuancer par des réalités communales très contrastées.

Saint-Malo dispose de 6 473 logements sociaux collectifs, soit 91% du parc total de la commune. Quelques communes présentent également un parc locatif social composé en grande majorité de logements collectifs : Saint-Jouan-des-Guérets, Lillemer, Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine, Cancale, ...

À l'inverse, des communes disposent d'une plus grande part de logements individuels ; le parc social de 4 communes est ainsi composé uniquement de logements individuels : Le Tronchet, Saint-Benoît-des-Ondes, Plerguer et Hirel.



Une part importante de petits logements, peu de grands logements

29% des logements sociaux de SMA sont des T1-T2, soit 2 305 logements au total

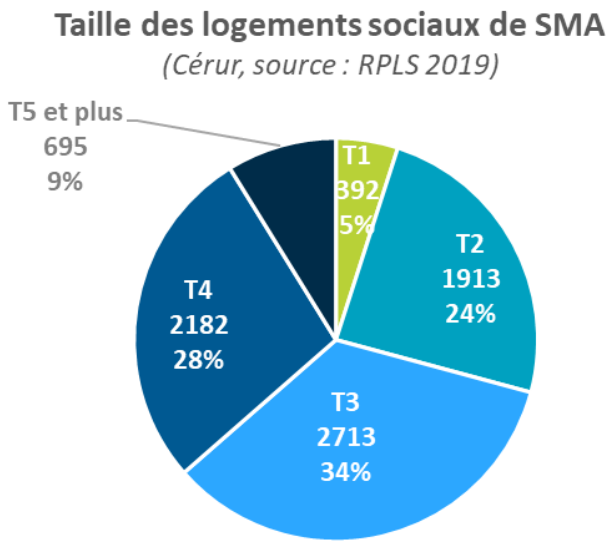
9% des logements sociaux de SMA sont des T5 ou plus, soit 695 logements au total

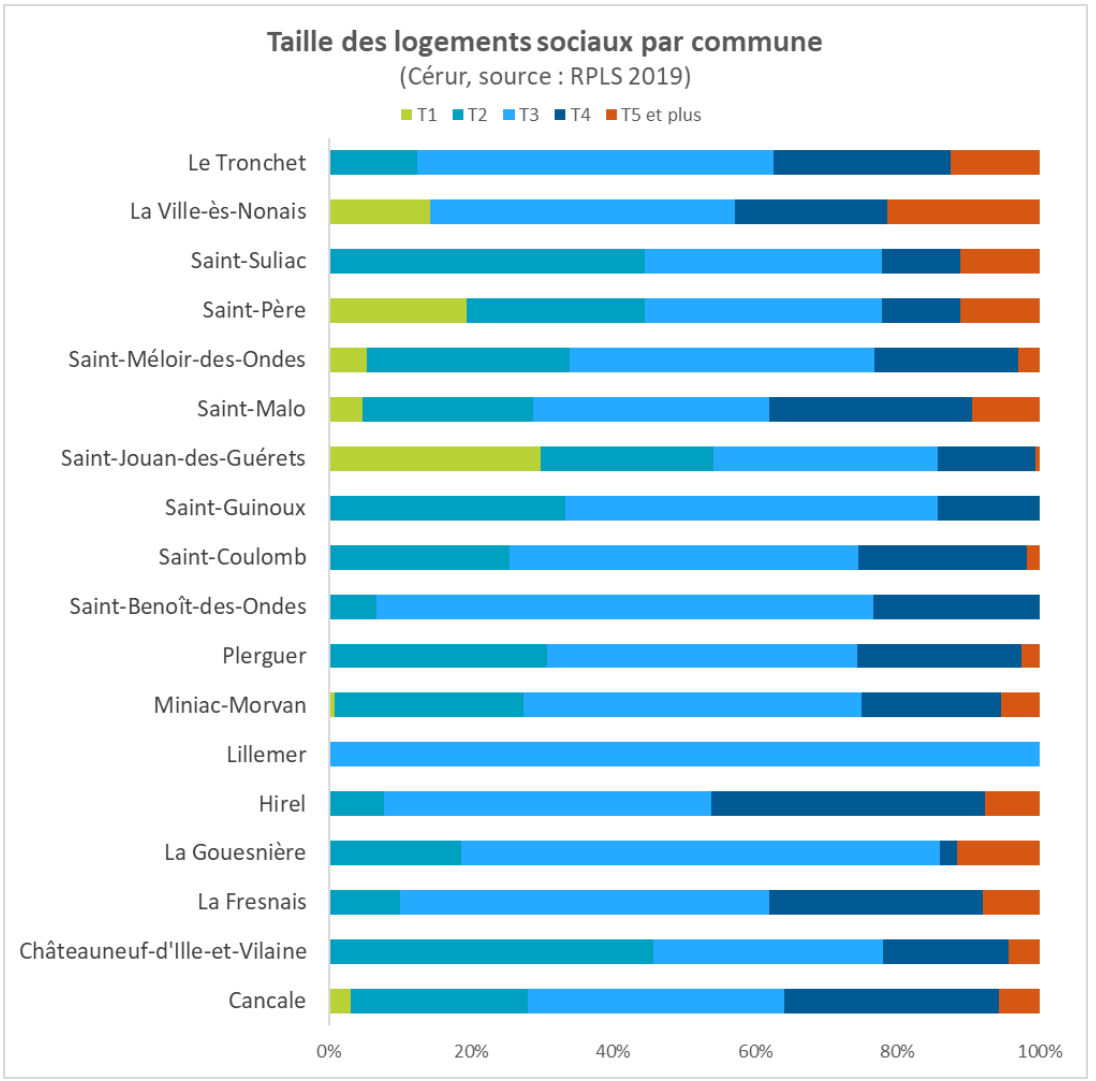
Le parc social de SMA est composé en grande partie de logements de taille moyenne, avec 2 ou 3 chambres (les T3 et T4 représentent 62% du total). De même, on compte un volume important de logements avec une seule chambre. À l'inverse, on compte peu de logements de grande taille (5 pièces ou plus, soit 4 chambres ou plus) et de très petite taille de type studio

Cette répartition intercommunale cache des disparités entre les communes SMA.

Outre Saint-Jouan-des-Guérets, Saint-Père et La Ville-ès-Nonais, peu de communes disposent de logements T1.

De même, la part de grands logements est limitée dans douze communes de l'EPCI excepté pour La Ville-ès-Nonais, Le Tronchet, Saint-Sulniac, Saint-Père, Saint-Malo et La Gouesnière.





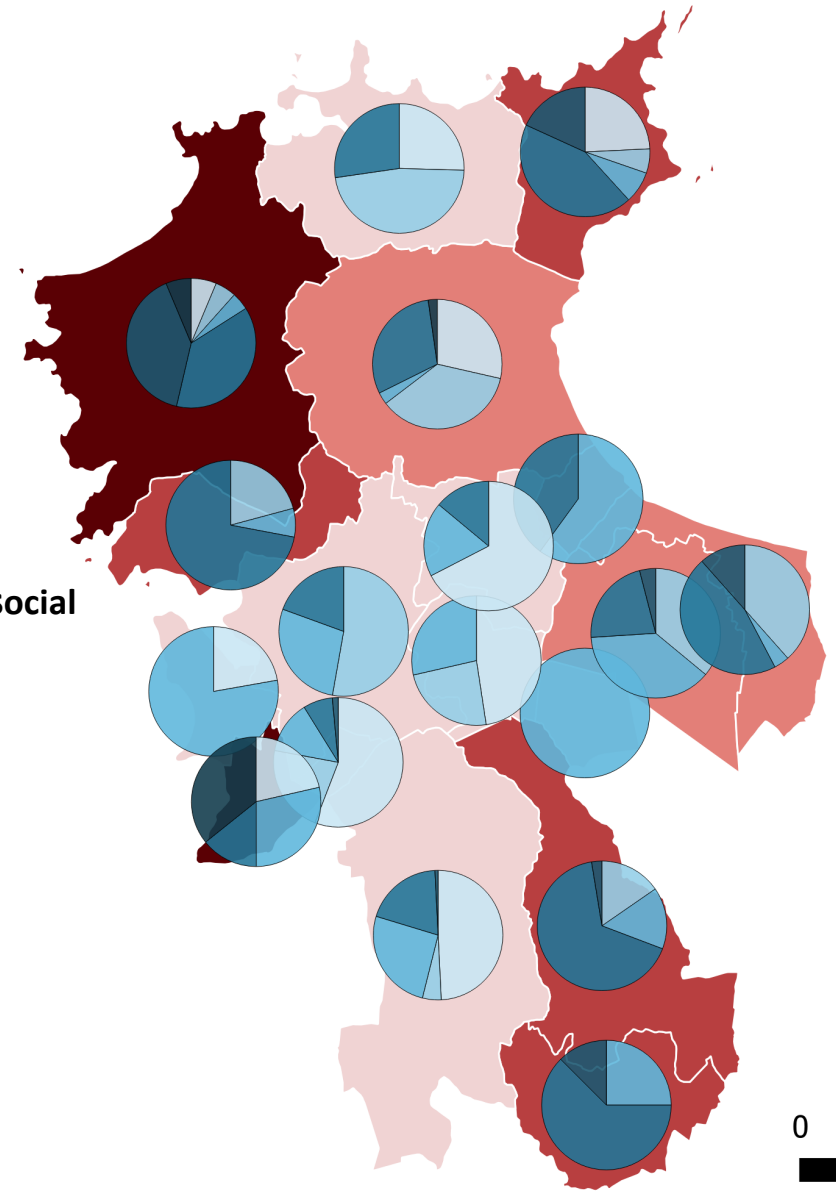
Un parc social à l'ancienneté contrastée

34 ans est l'âge moyen du parc locatif social de SMA, contre 31 ans pour l'Ille-et-Vilaine et la Bretagne

Le parc locatif social de Saint-Malo est plus ancien que sur les autres communes lié à une dynamique de développement du parc HLM plus ancienne. La Ville-ès-Nonais présente également un âge moyen du parc supérieur à 30 ans mais ce chiffre est à relativiser avec le volume assez faible de logements (14).

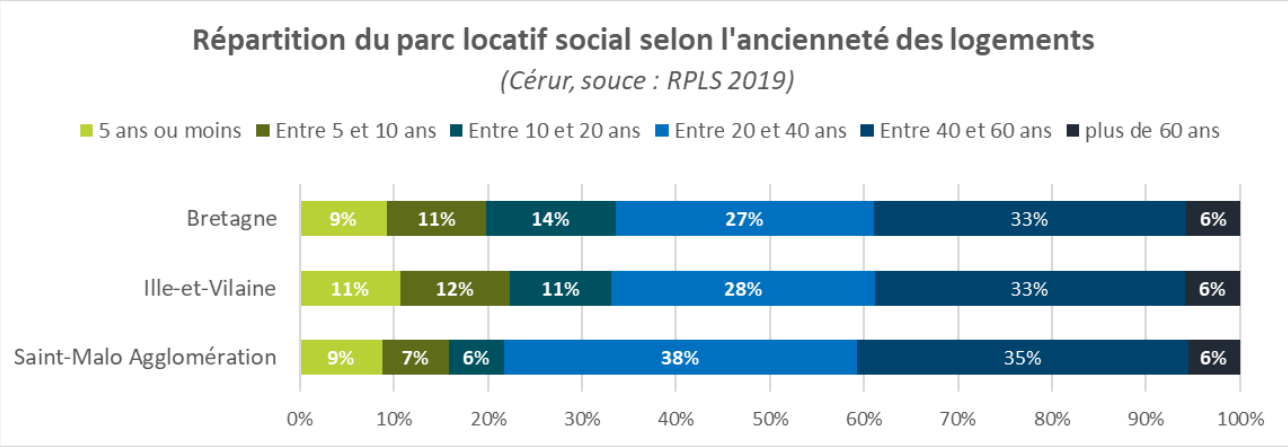
Certaines communes observent une part importante de logements récents (moins de 5 ans):
- La Gouesnière (67 % du parc de la commune)
- Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine (56 % du parc)
- Miniac-Morvan (49 % du parc)
- Saint-Guinoux (48 % du parc)

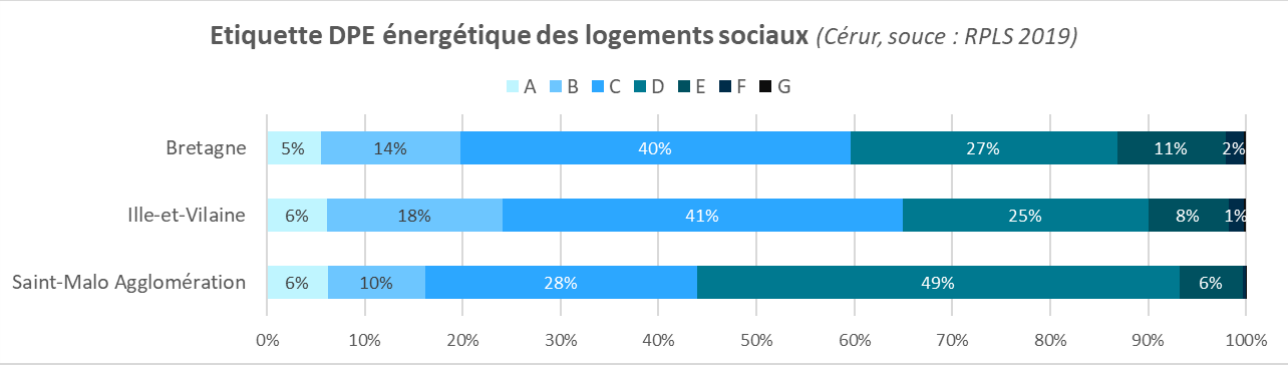
Cette tendance illustre une volonté de développement de l'offre locative sociale en dehors de la ville centre.



Un parc social moins récent et moins énergivore que la moyenne départementale

6% **des logements sociaux de SMA sont énergivores (étiquette DPE énergie E ou supérieure)**





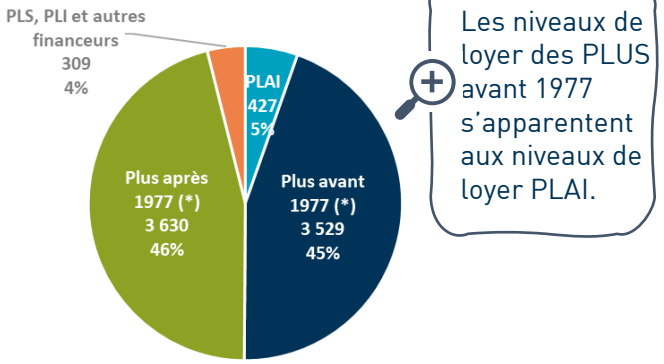
Le parc social de SMA est nettement moins récent que les moyennes départementale et régionale : 22% ont moins de 20 ans, contre 35% pour l'Ille-et-Vilaine et 34% pour la Bretagne.

Seulement 6% des logements du parc social de SMA sont énergivores, cependant la part de logements avec une étiquette DPE « D » représente près de la moitié du parc, contre un quart pour les territoires de référence.
Les impacts sur le budget logement des locataires sont réels, et constituent un enjeu, pour lutter contre les situations de précarité énergétique, qui existent.

44% du parc social de SMA est néanmoins de bonne qualité énergétique (étiquette énergétique A, B ou C)

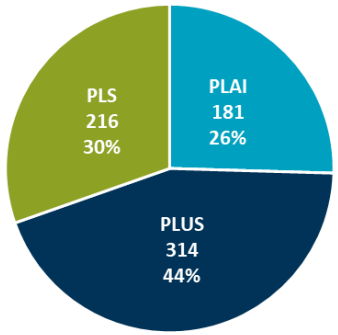
Répartition du parc par financement : vers une baisse relative du poids des logements à bas loyer

Type de financement des logements sociaux de SMA *(Cérur, source : RPLS)*



Les niveaux de loyer des PLUS avant 1977 s'apparentent aux niveaux de loyer PLAI.

Type de financement des logements sociaux construits sur SMA sur la période 2014-2019 *(Cérur, source : RPLS)*



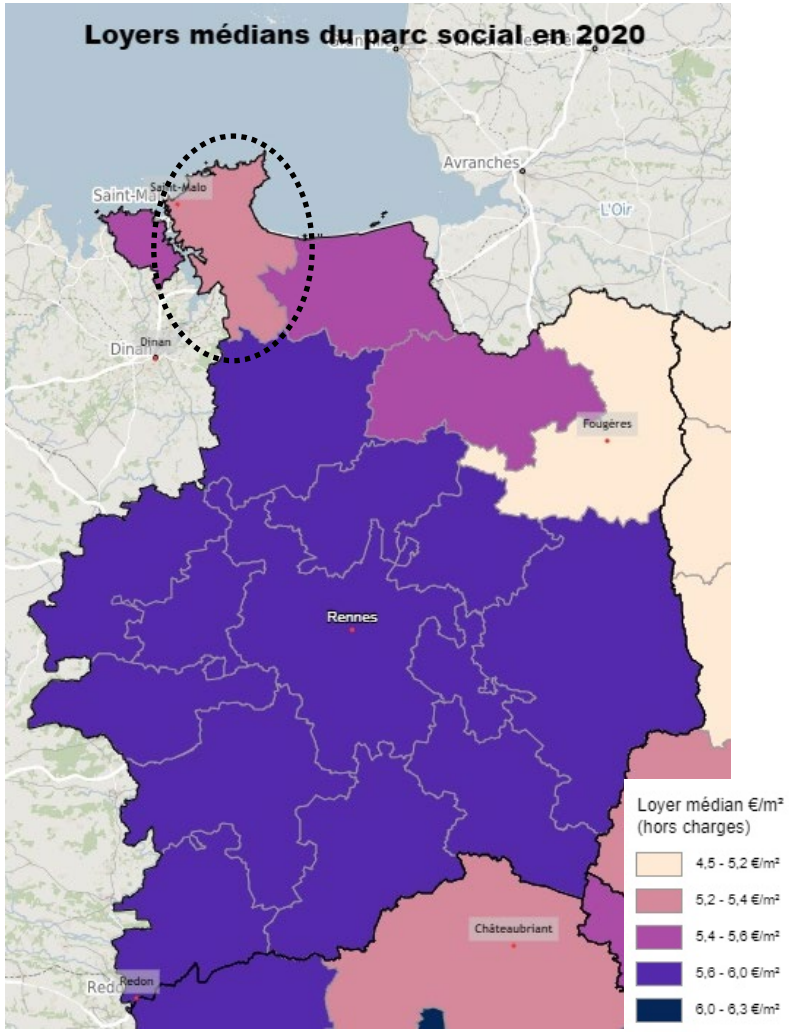
Les loyers moyens des différents financements des logements sociaux de SMA sont :
PLAI : 5€/m2 (contre 5,1€/m2 pour l'Ille-et-Vilaine)
PLUS avant 1977 : 4,4€/m2 (contre 4,8€/m2 pour l'Ille-et-Vilaine)
PLUS après 1977 : 5,5€/m2 (contre 5,8€/m2 pour l'Ille-et-Vilaine)
PLS : 8,3€/m2 (contre 7,7€/m2 pour l'Ille-et-Vilaine)
PLI et autres : 8,4 €/m2 (contre 7,5€/m2 pour l'Ille-et-Vilaine)

L'offre la plus abordable (PLAI et PLUS avant 1977) constitue la moitié du parc locatif social du territoire et se situe en grande majorité sur la commune de Saint-Malo (93% contre 86% du parc HLM total). Néanmoins, dans la production locative récente, les faibles loyers ne représentent plus que 26 %, **leur poids a donc tendance à baisser dans le parc global.**

De plus, ce sont principalement les logements PLUS avant 1977 qui sont concernés par les démolitions dans le cadre du NPNRU (les démolitions ont commencé fin 2019 et ne sont donc pas prises en compte dans les chiffre présentés ici).

	PLAI et PLUS d'avant 1977		
	Nombre	%	Part de PLAI et de PLUS av. 1977
Cancale	91	34%	2%
Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine	20	29%	1%
La Fresnais	9	18%	0%
La Gouesnière	12	28%	0%
Hirel	9	35%	0%
Lillemer	0	0%	0%
Miniac-Morvan	51	40%	1%
Plerguer	4	10%	0%
Saint-Benoît-des-Ondes	1	3%	0%
Saint-Coulomb	9	16%	0%
Saint-Guinoux	7	33%	0%
Saint-Jouan-des-Guérets	10	6%	0%
Saint-Malo	3687	54%	93%
Saint-Méloir-des-Ondes	32	24%	1%
Saint-Père	9	25%	0%
Saint-Suliac	1	11%	0%
La Ville-ès-Nonais	1	7%	0%
Le Tronchet	3	19%	0%
Total EPCI	3956	50%	100%

Des niveaux de loyer plus faible que sur les autres EPCI du département



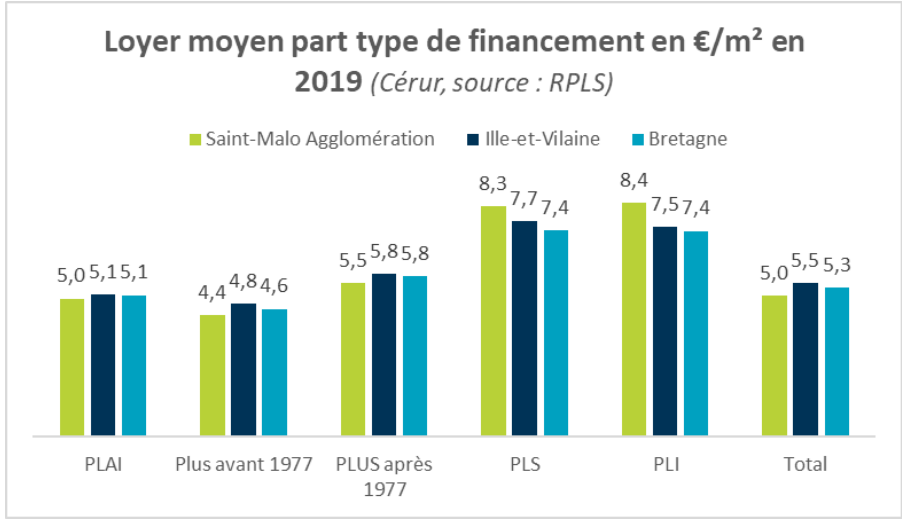
Source : L'Atlas habitat du Grand Ouest, RPLS, Répertoire du Parc Locatif Social

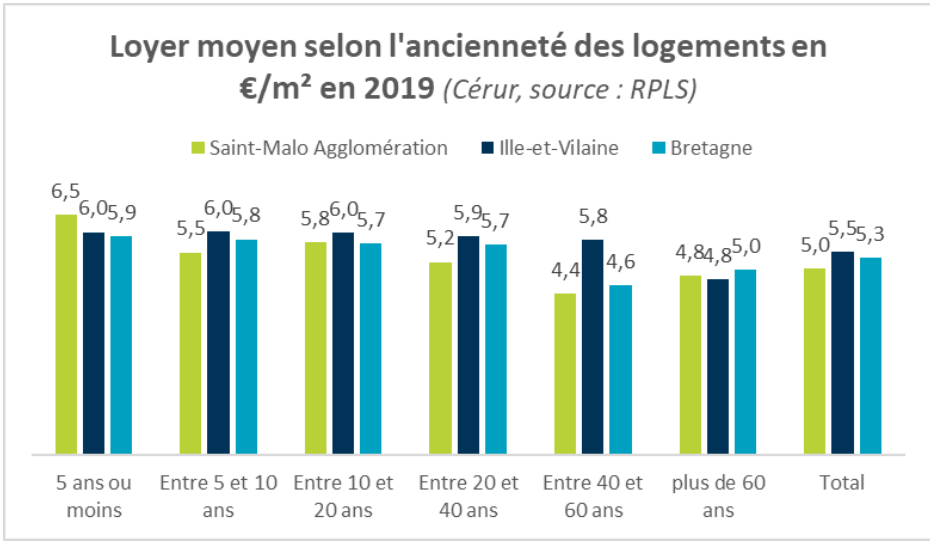
Le loyer moyen pratiqué sur le parc social de SMA est légèrement inférieur aux moyennes départementale et régionale. Si l'on observe les loyers médians d'Ille-et-Vilaine, SMA est l'EPCI qui présente les loyers les plus faibles du département.

Néanmoins, suivant l'ancienneté du parc ou le type de financement, les niveaux des loyers sont très variables.

Les niveaux de PLAI et PLUS sont inférieurs à ceux pratiqués dans les territoires de référence, en lien avec un parc ancien qui propose des bas loyers. À l'inverse, sur le territoire de SMA, les loyers PLS et PLI sont supérieurs aux autres territoires, dépassant ainsi les 8€/m²

L'analyse des loyers moyens selon l'ancienneté de construction met en avant des loyers au m² plutôt élevés pour les logements récents de moins de 5 ans et des loyers inférieurs aux moyennes régionale et départementale pour les logements entre 10 et 60 ans.





ZOOM sur le NPNRU

Un premier PRU sur le quartier de La Découverte (2008-2014) :

Depuis 2008 et la mise en œuvre du PRU, la quartier de La Découverte a bénéficié d'une requalification majeure. Les interventions se sont concentrées sur le cœur du quartier et un changement d'image commence à être perceptible même si les difficultés persistent.

Pour rappel, le PRU a permis :

- La démolition de 217 logements
- La reconstitution de l'offre locative : 51 logements sur site et 166 hors site
- La diversification de l'offre de logement sur site : accession libre et aidée
- La réhabilitation de 645 logements – réalisée dans une perspective d'amélioration des performances énergétiques (isolation par l'extérieur).
- La résidentialisation de 615 logements
- De nouveaux équipements : salle de sport et maison de quartier
- De nouveaux aménagements

Nouveau périmètre de la géographie prioritaire (secteur NPNRU)



Un NPNRU sur un périmètre élargi :

La nouvelle géographie prioritaire de transformé les contours du QPV de Saint-Malo. Celui-ci est maintenant composé de quatre secteurs : Marville, l'Etrier, la Découverte, Alsace-Poitou.

Un des objectifs du NPNRU par rapport au PRU, sera de poursuivre le travail de renouvellement urbain engagé sur le quartier de La Découverte et l'étendre aux autres secteurs, notamment en termes de réhabilitations et de rénovations thermiques. Une partie importante du patrimoine d'Emeraude Habitation n'a pas été concernée par ces travaux dans le cadre du PRU. Ce nouveau programme prévoit d'homogénéiser les rénovations afin de proposer un niveau de qualité et d'attractivité « standard » sur tout le patrimoine.

Le détail du programme (2018-2024) :

- Alsace Poitou : réhabilitations des logements (376) et requalification des espaces publics.
- Marville : démolition de 2 immeubles, ouverture du parc sportif et de l'hippodrome sur le quartier et sur la ville.
- Etrier : nouveau front urbain avec 250 nouveaux logements, cellules commerciales et d'activité (à la place d'habitat privé dégradé). Démolition de logements locatifs et reconstitution en petits collectifs comprenant un foyer pour personnes handicapées et une résidence Action Logement à destination des employés et travailleurs.

- **Démolition :** 265 logements (Etrier, Marville, Alsace-Poitou). Un processus de relogement interbailleurs engagé.
- **Reconstitution** de 265 logements répartis sur 16 sites au sein de Saint-Malo et de SMA.
- **Réhabilitation** de 350 logements – dont 294 sur le quartier Alsace-Poitou où Emeraude Habitation vise l'obtention du label BBC Rénovation.
    - *53 logements ont déjà été réhabilités dans le quartier de la Découverte (ISLET) pour en faire une résidence mixte (personnes âgées, familles et personnes porteuses de handicap).*

Un point de vigilance : les nombreuses réhabilitations et la reconstitution à 1 pour 1 par Emeraude Habitation dans le cadre du NPNRU risque de rendre ce bailleurs moins disponible pour produire sur la période de ce nouveau PLH.

4.5 Zoom sur l'occupation du parc locatif social, la demande et les attributions

Des ménages occupants légèrement plus aisés qu'à l'échelle de la région

A l'échelle de SMA, la part des locataires avec un revenu inférieur à 40% des plafonds PLUS est moins importante qu'à l'échelle régionale

Sur SMA 39% des ménages du parc social ont des revenus inférieurs à 40% des plafonds PLUS, contre 46 % à l'échelle de la Région Bretagne.

On remarque cependant que le QPV de Saint-Malo répond à sa vocation sociale d'accueil des plus démunis: 49% des occupants ont des revenus inférieurs à 40% des plafonds PLUS.

Une part des ménages avec des revenus entre 60 et 80% des plafonds PLUS et 80% et 100% supérieure à celle de la région

Les ménages avec des revenus entre 60-80% des plafonds PLUS représentent 42% sur SMA contre 39% à l'échelle de la Bretagne. Le pourcentage régional est davantage proche de la part que l'on retrouve dans le QPV de Saint-Malo (38%).

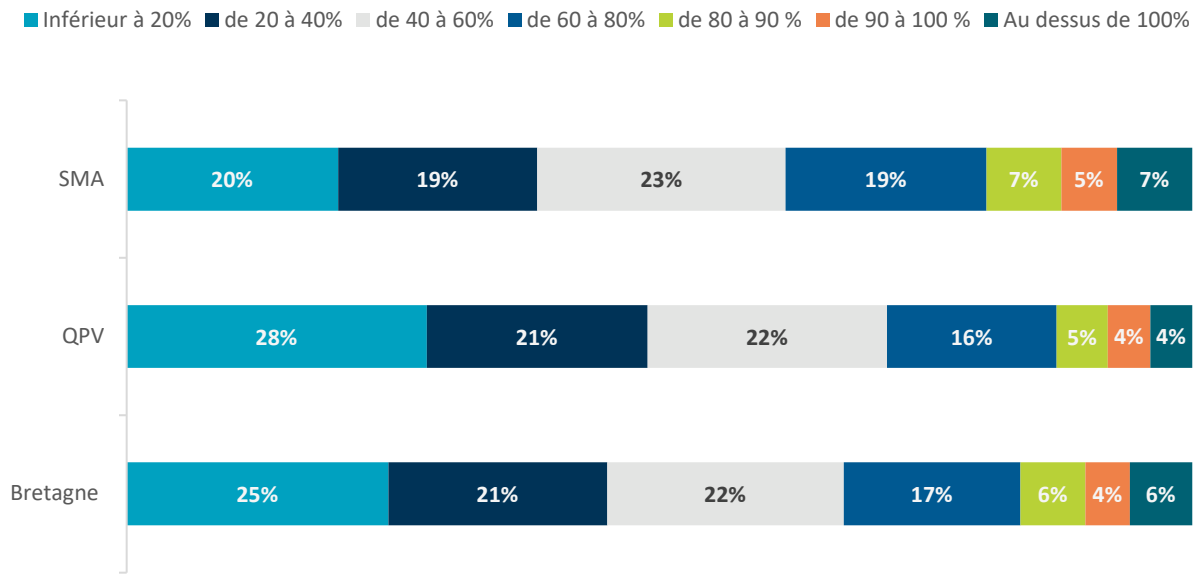
La situation est similaire pour la part des ménages avec des revenus compris entre 80 et 100% des plafonds PLUS. Ils représentent 12% au niveau de SMA, 10% à l'échelle de la Bretagne et 9% sur le QPV de Saint-Malo.

Une part des ménages au-dessus des plafonds très légèrement supérieure sur SMA

Les ménages au-dessus des plafonds PLUS représentent 7% sur SMA et 6% à l'échelle de la Bretagne, soit une part légèrement supérieure sur SMA mais qui reste dans le même ordre de grandeur.

On retrouve, sur le QPV de Saint-Malo, un taux en-dessous de celui de SMA et de celui de l'échelle régionale : 4% des ménages sont au-dessus des plafonds PLUS.

Revenus des ménages locataires par rapport aux plafonds *PLUS* *(Cérur, source : OPS 2020)*



Des ménages occupants avec des revenus de plus en plus faibles mais qui restent moins fragiles qu'à l'échelle régionale

Des emménagés récents plus fragiles que les ménages occupants, sur SMA comme à l'échelle de la Bretagne

Sur SMA, 49% des emménagés récents ont un revenu inférieur à 40% des plafonds PLUS, contre 38% des ménages occupants déjà le parc.
Cependant, cette part des emménagés récents avec un revenu inférieur à 40% des plafonds PLUS reste supérieure à la part régionale : 52% des emménagés récents dans le parc social breton ont des revenus inférieurs à 40% des plafonds PLUS.
L'arrivée de nouveaux arrivants aux ressources plus faibles que la moyenne des occupants risque de mener à une spécialisation accrue du parc social. Cette spécialisation accrue du parc reste pour l'instant, comparativement à l'échelle régionale, moindre.

Sur SMA, des ménages occupants davantage composés de personnes seules et plus âgées

La part de personnes seules sur SMA est de 53%, soit 2% de plus qu'à l'échelle de la Bretagne. Le taux est légèrement plus élevé sur la commune de Saint-Malo (54%). A l'inverse, on remarque, à l'échelle de SMA, des taux de familles monoparentales (23%) et de familles nombreuses (3%) plus faibles que sur la région (respectivement 25% et 4%)
Quant à l'âge des occupants, le taux de personnes de plus de 65 ans est de 18% sur SMA contre 14% à l'échelle de la Bretagne. Inversement, le taux de personnes de moins de 18 ans est de 23% contre 27% pour la région.

Une part des locataires au chômage plus faible

Le taux de majeurs au chômage est de 10% sur l'intercommunalité contre 13% à l'échelle de la Bretagne. On retrouve un taux comparable à celui de SMA pour le QPV de Saint-Malo.

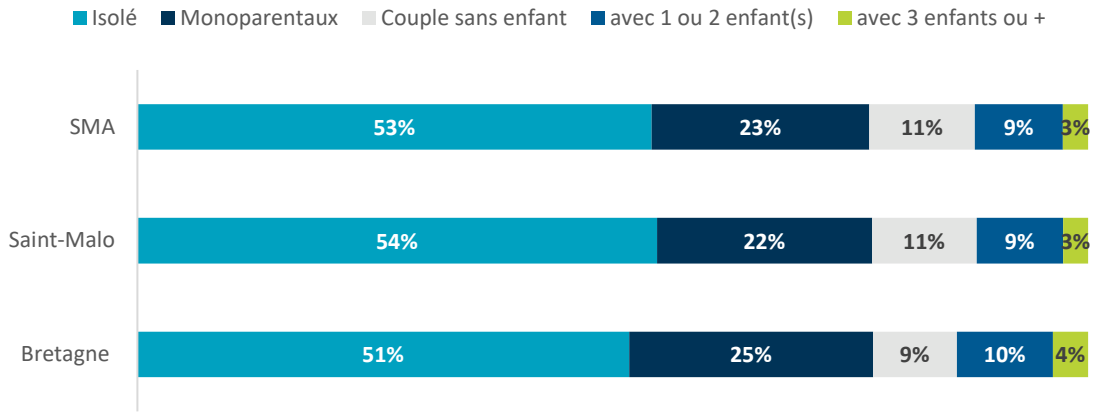
		SMA		Saint-Malo		QPV		Bretagne	
Thème	**Indicateur**	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Ressources	**Ménages étudiés dont le revenu est < 40% du plafond PLUS**	2 533	**38%**	2 144	**38%**	611	**49%**	64 310	**45%**
	Emménages récents dont le revenu est > 40% du plafond PLUS	696	**49%**	566	**50%**	129	**58%**	15 884	**52%**
Condition d'emploi	**Majeurs au chômage**	706	**10%**	590	**10%**	144	**11%**	21 722	**13%**
	Majeurs ayant un emploi	3 539	**48%**	2 909	**47%**	490	**38%**	72 457	**45%**
Composition familiale	**Familles monoparentales**	1 506	**23%**	1 251	**22%**	302	**24%**	36 379	**25%**
	Personnes seules	3 556	**53%**	3 024	**54%**	659	**53%**	73 432	**51%**
	Familles nombreuses (3 enfants ou plus)	185	**3%**	158	**3%**	45	**4%**	5 335	**4%**
Ages des occupants	**Occupants âgés de moins de 18 ans**	**2 827**	**23%**	**2 311**	**23%**	**517**	**23%**	**75 846**	**27%**
	Occupants âgés de plus de 65 ans	2194	**18%**	1 854	**18%**	432	**19%**	38817	**14%**

Des ménages occupants avec des revenus de plus en plus faibles mais qui restent moins fragiles qu'à l'échelle régionale

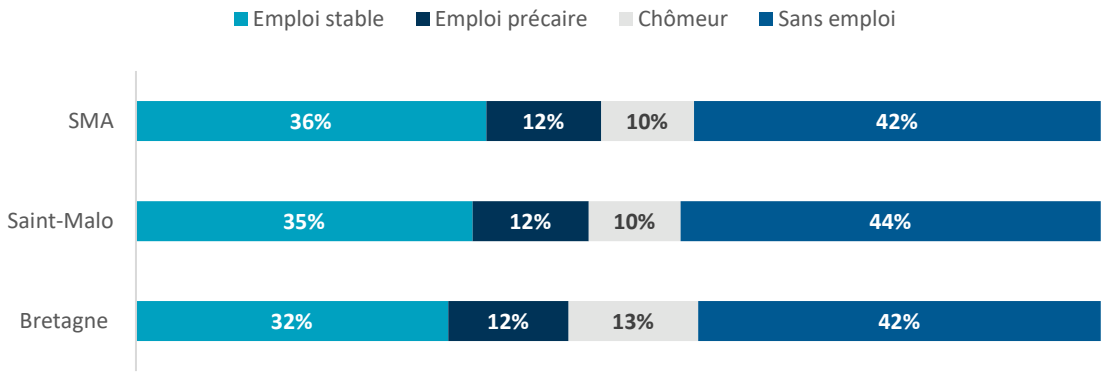
35%

des ménages locataires du parc social de SMA sont des familles

Composition familiale des ménages du parc social *(Cérur, source : OPS 2020)*



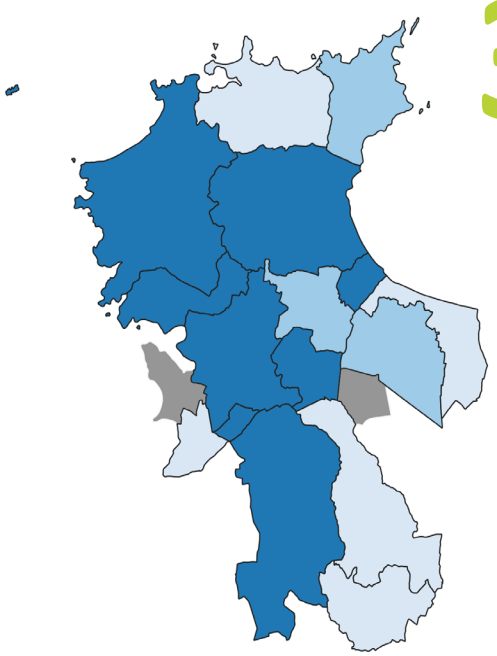
Nature de l'emploi des majeurs du parc social *(Cérur, source : OPS 2020)*



36%

des ménages locataires du parc social de SMA ont un emploi stable

Des locataires plus précaires et fragiles dans l'Ouest et particulièrement sur la commune de Saint-Malo

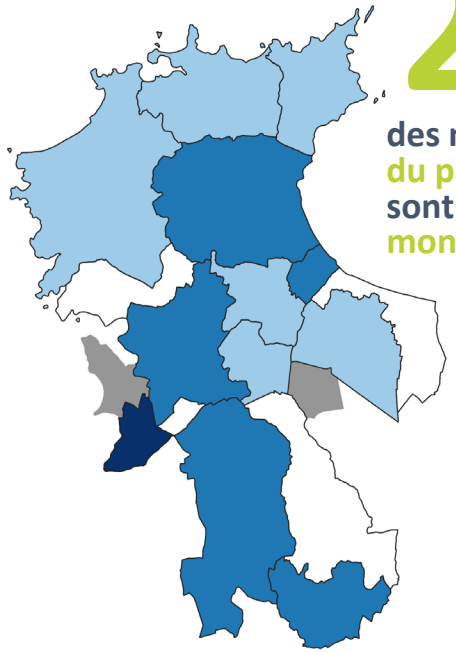


38%

des ménages locataires du parc social de SMA ont des revenus inférieurs à 40% des plafonds PLUS

Taux des ménages dont les revenus sont <40% des plafonds PLUS
- 0 - 30
- 30 - 40
- 40 - 50
- Pas de données

Les locataires de l'Ouest de l'intercommunalité et du rétro-littoral sont plus précaires avec une part plus importante de revenus en dessous de 40% des plafonds PLUS. ←

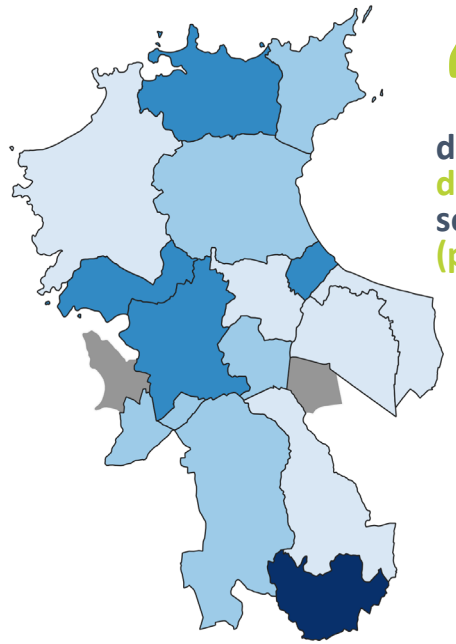


23%

des ménages locataires du parc social de SMA sont des familles monoparentales

Taux de familles monoparentales
- 5 - 20
- 20 - 30
- 30 - 40
- 40 - 55
- Pas de données

Les familles monoparentales sont très présentent dans le Sud-Ouest de l'intercommunalité et particulièrement dans la commune de La Ville-ès-Nonais où elles représentent 54,5%.



48%

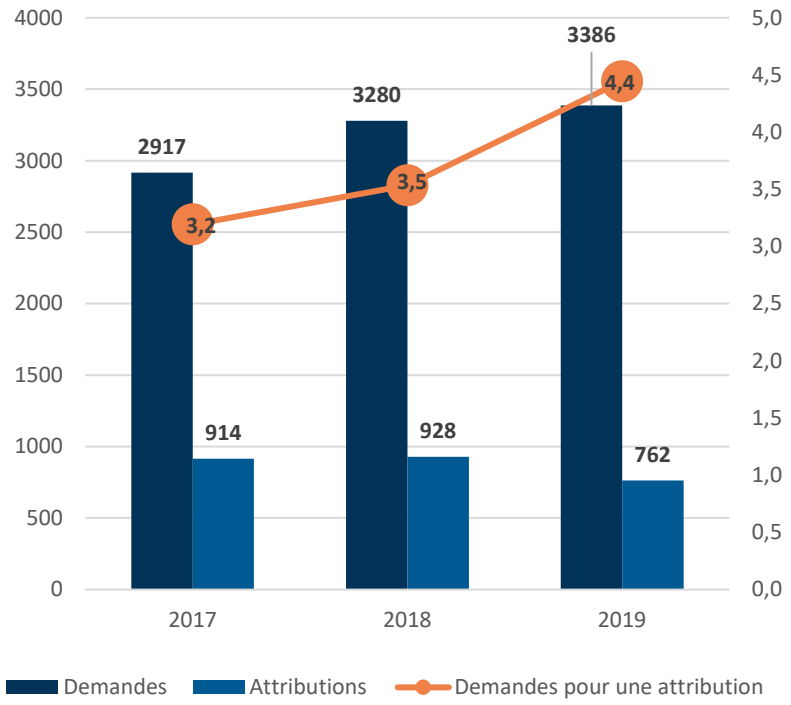
des majeurs locataires du parc social de SMA sont en emploi (précaire + stable)

Taux de majeurs en emploi
- 43 - 50
- 50 - 60
- 60 - 70
- 70 - 91
- Pas de données

Une part importante des locataires du Sud-Est et de Saint-Malo sont sans emploi. Les locataires de Saint-Malo sont aussi les plus précaires et cumulent des difficultés économiques et sociales.

Une tension de la demande qui augmente sur le parc social

Evolution de la tension de la demande *(Cérur, source : logement.gouv)*



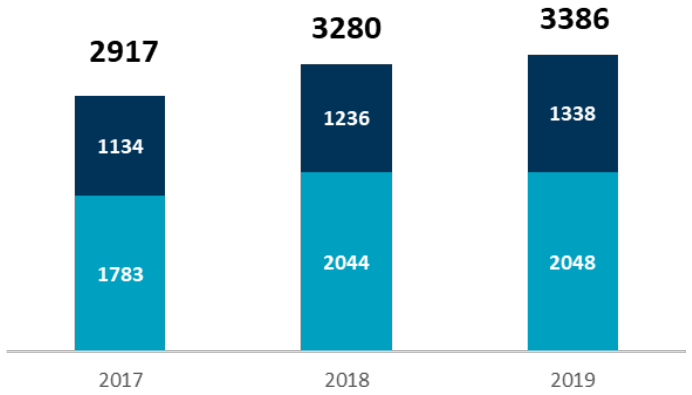
Une augmentation de la tension de la demande qui s'explique par une augmentation des demandes et une baisse des attributions

Depuis 2017, le taux de demandes est en croissance constante, passant ainsi de 2917 en 2017 à 3386 en 2019 soit +469 demandes en trois ans (équivalent à +17%).

A l'inverse, sur la même période, le nombre d'attributions a baissé, passant de 914 attributions en 2017 à 762 en 2019, soit -152 attributions (équivalent à -20%)

Ainsi, le nombre de demandes pour une attribution est passé de 3,2 à 4,4 entre 2017 et 2019

Evolution nombre de demande actives sur SMA *(Cérur, source : logement.gouv)*



En 2019

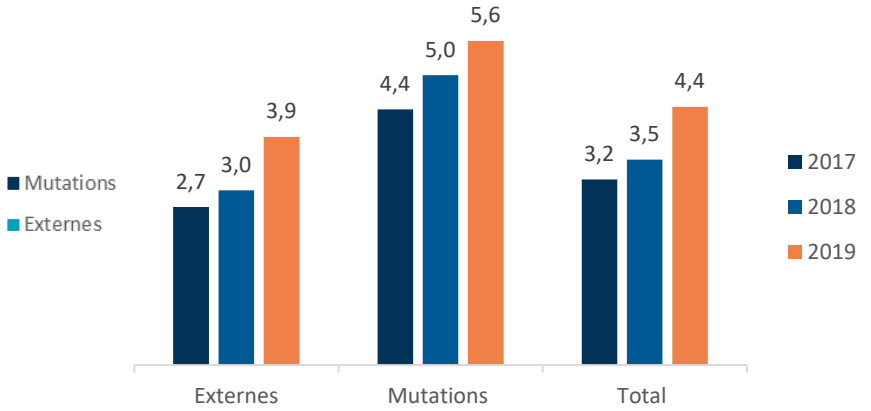
39,5%

des demandes de logement social de SMA sont des mutations

Dires d'acteurs

Augmentation de la demande de logements locatifs sociaux : les ménages ont des difficultés à se loger dans le parc privé et se reportent donc vers le logement locatif social

Évolution de l'indice de pression de la demande par statut d'occupation antérieur *(Cérur, source : logement.gouv)*



Un taux de pression qui augmente sur les demandes externes et les demandes de mutation

Depuis 2017, l'indice de pression augmente sur les demandes externes comme sur les demandes de mutation. Ainsi, l'indice de pression des demandes externes est passé de 2,7 à 3,9 entre 2017 et 2019 et celui des demandes de mutation est passé de 4,4 à 5,6.

Un taux de pression plus haut sur les demandes de mutation mais qui augmente plus fortement sur les demandes externes entre 2018 et 2019

En 2019, l'indice de pression est plus important sur les demandes de mutation (5,6) que sur les demandes externes (3,9). Mais entre 2018 et 2019, la progression de l'indice des demandes externes est plus importante (+0,9) que celle de l'indice des demandes de mutation (+0,6)

Locatif social
Points clés et enjeux

- Une forte concentration de l'offre locative sociale dans la commune de Saint-Malo, malgré des efforts de production sur d'autres communes,
- Entrainant une concentration des ménages avec des difficultés économiques et sociales dans la ville centre

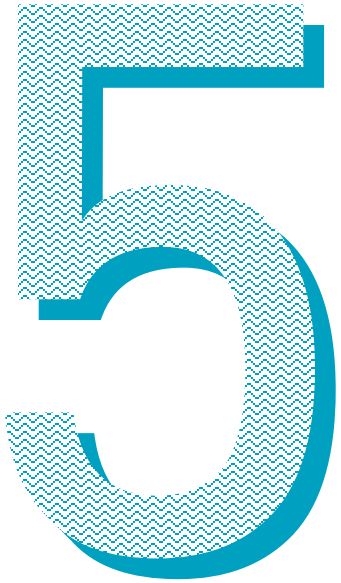
- Une structure du parc caractérisée par une part importante de petits logements et moins de grands logements

- Une baisse relative du poids des logements à bas loyer, alors que les ménages occupants le parc locatif social ont des revenus de plus en plus faibles

- Une augmentation de la tension de la demande qui s'explique par une augmentation des demandes et une baisse des attributions

- Un taux de pression plus important sur les demandes de mutation, mais qui augmente plus fortement sur les demandes externes sur la période récente

La construction neuve



→ *Retour sommaire*

Une dynamique de construction neuve soutenue

Depuis 2010, SMA connait une dynamique de construction de logements soutenue. Après une légère baisse de la construction entre 2011 et 2014, SMA a connu une reprise forte sur la période 2015-2017.

Depuis 2017, la tendance semble être à un ralentissement de la production. Cette diminution récente peut s'expliquer par plusieurs facteurs :

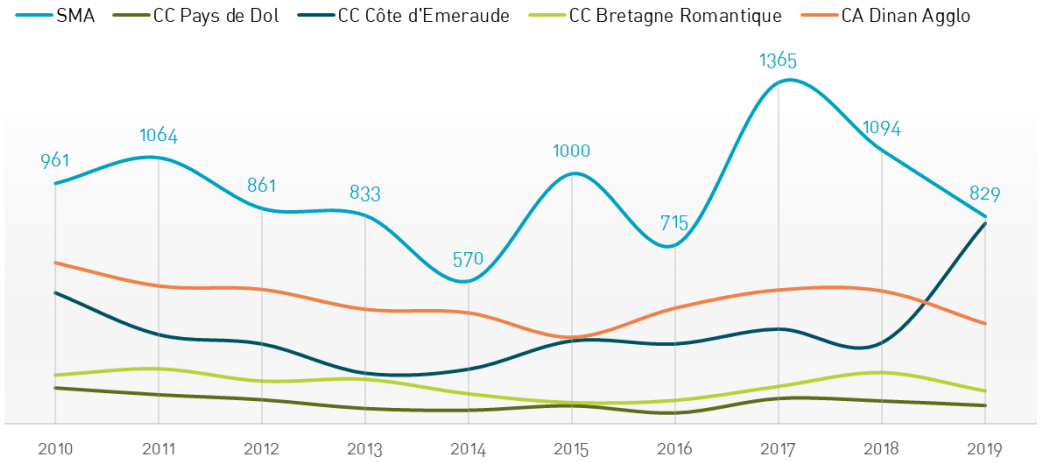
- L'évolution des dispositifs de défiscalisation (disparition du Pinel dans les zones B2 et C) ont pu avoir un impact sur la production de logements
- **Le calendrier électoral**. On constate une baisse de la production de logements en 2014, lors du renouvellement des équipes municipales, et des pics en milieu de mandature.
- Des **priorités communales** orientées vers d'autres actions que la construction de logements
- Un **coût du foncier** qui a augmenté et des **terrains** qui deviennent **rares**
- Des **chantiers retardés**, avec des montages de dossiers difficiles
- Des problèmes de **contentieux** qui bloquent la sortie des opérations : 1 projet sur 2 ferait l'objet de contentieux aujourd'hui.

Rapporté au nombre d'habitants, la dynamique récente reste parmi les plus soutenues du secteur, derrière la CC Côte d'Emeraude qui a connu une forte construction en 2019.

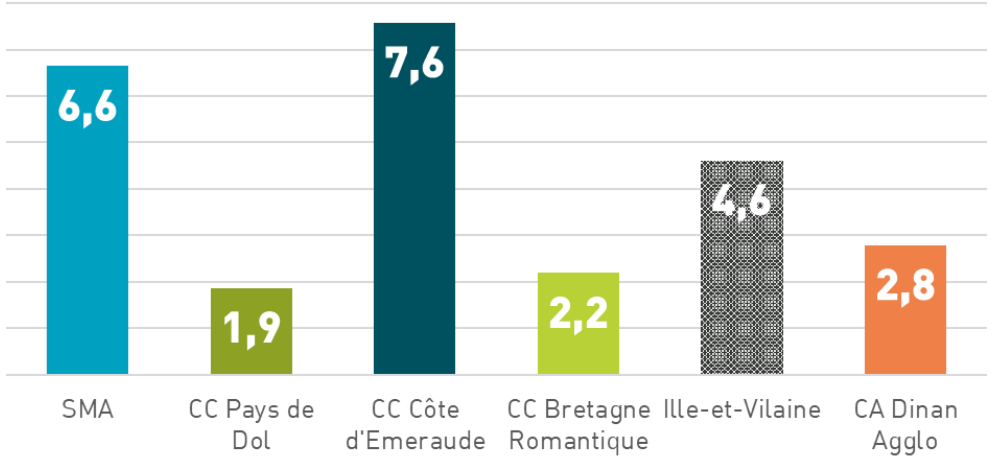
Sur la période 2014-2019, 6,6 logements ont été construits sur le territoire pour 100 habitants, dynamique supérieure à celle du Département (4,6 logements pour 100 habitants), et très largement supérieure à celle de Dinan Agglo (2,8 logements pour 100 habitants).

PRÉCAUTION MÉTHODOLOGIQUE
Les données analysées sont issues des données **Sitadel** qui recensent les **logements commencés**. Des différences peuvent être observées avec les données foncières (taxe foncière) qui recensent les **logements terminés ; ces données sur les logements terminées sont analysées dans les** pages suivantes.

Nombre de logements commencés par an sur SMA et les EPCI voisins
(source : Sitadel)



Nombre de logements commencés entre 2014 et 2019 pour 100 habitants en 2021 (source : Sitadel)



Une construction neuve portée par Saint-Malo et les communes de 1ère couronne

62% **des logements construits** entre 2014 et 2019 sur SMA sont situés **à Saint-Malo**

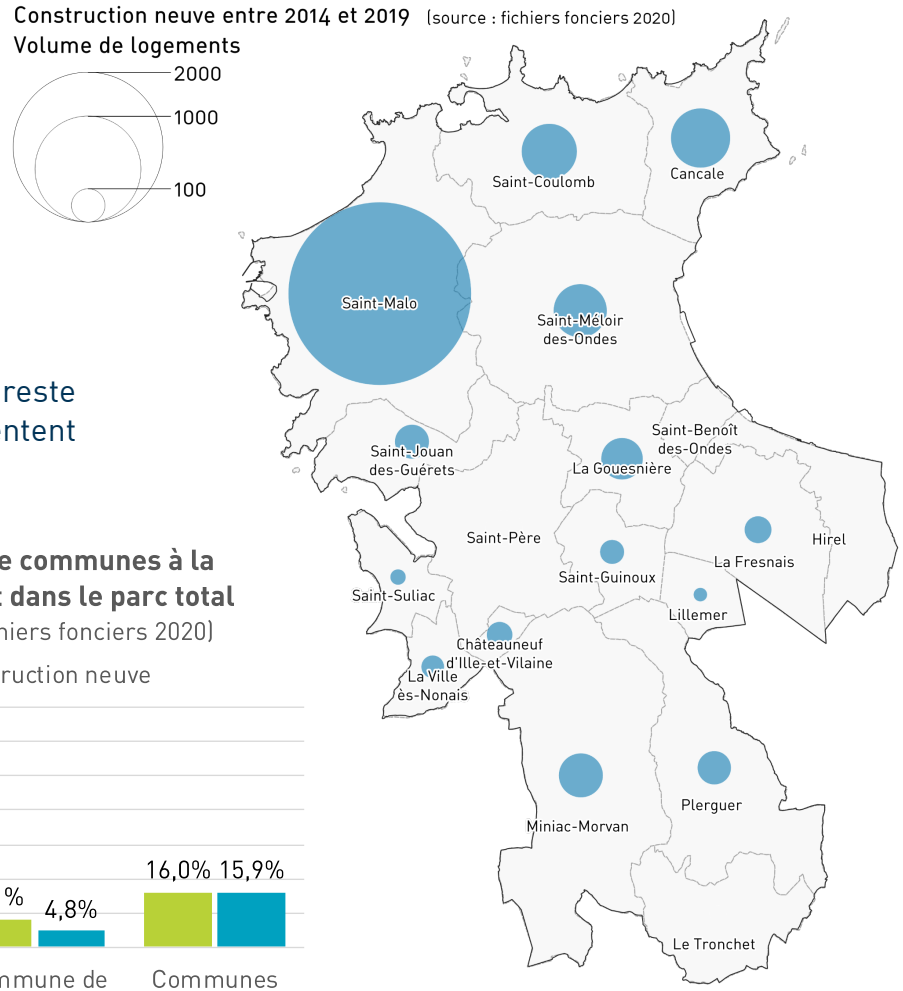
La ville de Saint-Malo a rempli son objectif de production fixé dans le précédent PLH, et a contribué plus que prévu à la construction à l'échelle de l'agglomération (l'objectif fixé était 55%).

Aujourd'hui, la ville centre s'interroge sur sa capacité à produire de nouveaux logements. La question se pose notamment de l'acceptation sociale de la densification et de la construction d'immeubles.

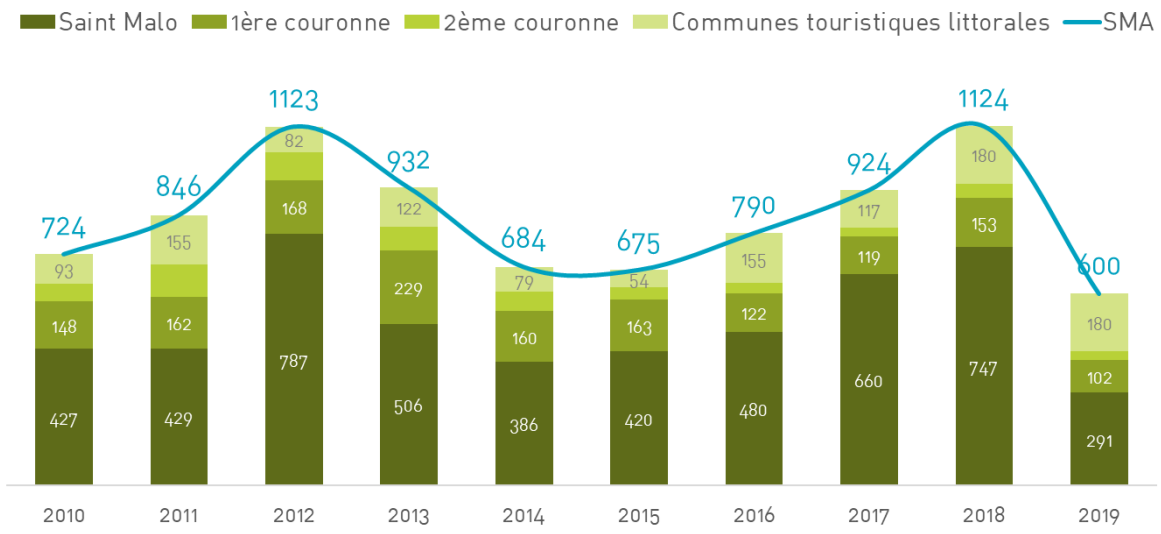
Cette saturation sur Saint-Malo entraine un report de la demande de logements sur les communes voisines.

Ainsi, les communes de 1ère couronne ont connu une croissance de leur parc de logements plus rapide que le reste du territoire ; elles ont représenté 17,1% de la construction neuve entre 2014 et 2019, alors qu'elles représentent 12,8% du parc total.

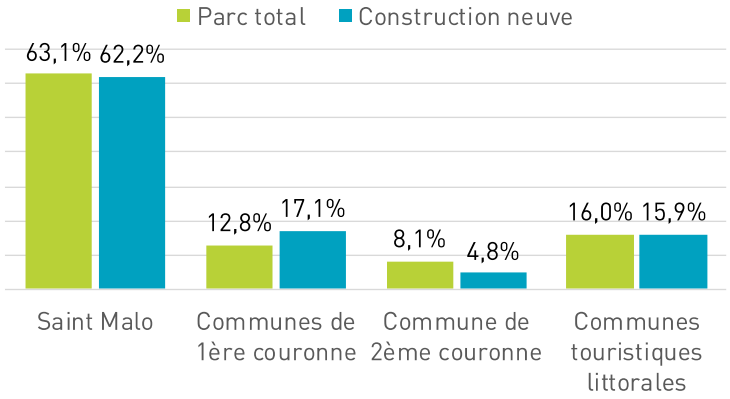
Construction neuve entre 2014 et 2019 (source : fichiers fonciers 2020)



Construction neuve par an par type de commune de SMA : année de construction des logements (source : fichiers fonciers 2020)



Contribution des types de communes à la construction neuve et part dans le parc total de logements (source : fichiers fonciers 2020)



PRÉCAUTION MÉTHODOLOGIQUE

Les données analysées ici sont issues des données foncières (taxe foncière) et recensent les **logements terminés**. Des différences peuvent être observées avec les données **Sitadel** (page précédente) qui recensent les logements commencés (au sens de mis en chantier).

Un renforcement du poids des communes de 1ère couronne à travers la construction neuve

- Une contribution de Saint-Malo a hauteur de son poids dans le parc total de logements
- Une contribution plus forte des communes de 1ère couronne :
    - Elles représentent 13% du parc de logements mais plus de 17% de la construction neuve
    - Une dynamique plus soutenue à La Gouesnière et Saint-Méloir-des-Ondes
- A l'inverse, une contribution plus faible des communes de 2ème couronne
    - Elles représentent 8% du parc de logements mais moins de 5% de la construction neuve
    - A l'exception de Lillemer, l'ensemble des communes de 2ème couronne ont moins contribué à la construction neuve que leur poids dans le parc de logements
- Une contribution des communes touristiques littorales à la hauteur de leur poids dans le parc total de logements, avec des différences entre les communes
    - Cancale a relativement moins construit que son poids dans le parc total
    - A l'inverse, Saint-Coulomb a connu une dynamique de construction plus forte que son poids dans le parc de l'agglo

Commune	Construction appartements 2014-2019	Construction maisons 2014-2019	Total construction neuve 2014-2019	Part construction neuve 2014-2019	Diff	Part total des logements en 2020
Saint-Malo	2297	687	2984	**62,2%**	=	**63,1%**
Communes de 1ère couronne	149	670	819	**17,1%**	>	**12,8%**
Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine	44	16	60	1,3%	=	1,3%
La Gouesnière	41	115	156	3,3%	>	1,5%
Miniac-Morvan	23	152	175	3,6%	=	3,5%
Saint-Guinoux	12	41	53	1,1%	=	0,9%
Saint-Méloir-des-Ondes	29	226	255	5,3%	>	3,9%
Saint-Père-Marc-en-Poulet	0	120	120	2,5%	>	1,9%
Commune de 2ème couronne	4	225	229	**4,8%**	<	**8,1%**
La Fresnais	2	64	66	1,4%	<	2,1%
Hirel	0	19	19	0,4%	<	1,4%
Lillemer	1	16	17	0,4%	=	0,3%
Plerguer	1	100	101	2,1%	=	2,2%
Saint-Benoît-des-Ondes	0	1	1	0,0%	<	1,0%
Le Tronchet	0	25	25	0,5%	<	1,1%
Communes touristiques littorales	212	553	765	**15,9%**	=	**16,0%**
Cancale	151	165	316	6,6%	<	8,4%
Saint-Coulomb	37	238	275	5,7%	>	3,1%
Saint-Jouan-des-Guérets	21	84	105	2,2%	=	2,5%
Saint-Suliac	2	20	22	0,5%	<	1,1%
La Ville-ès-Nonais	1	46	47	1,0%	=	1,0%

Source : fichiers fonciers 2020

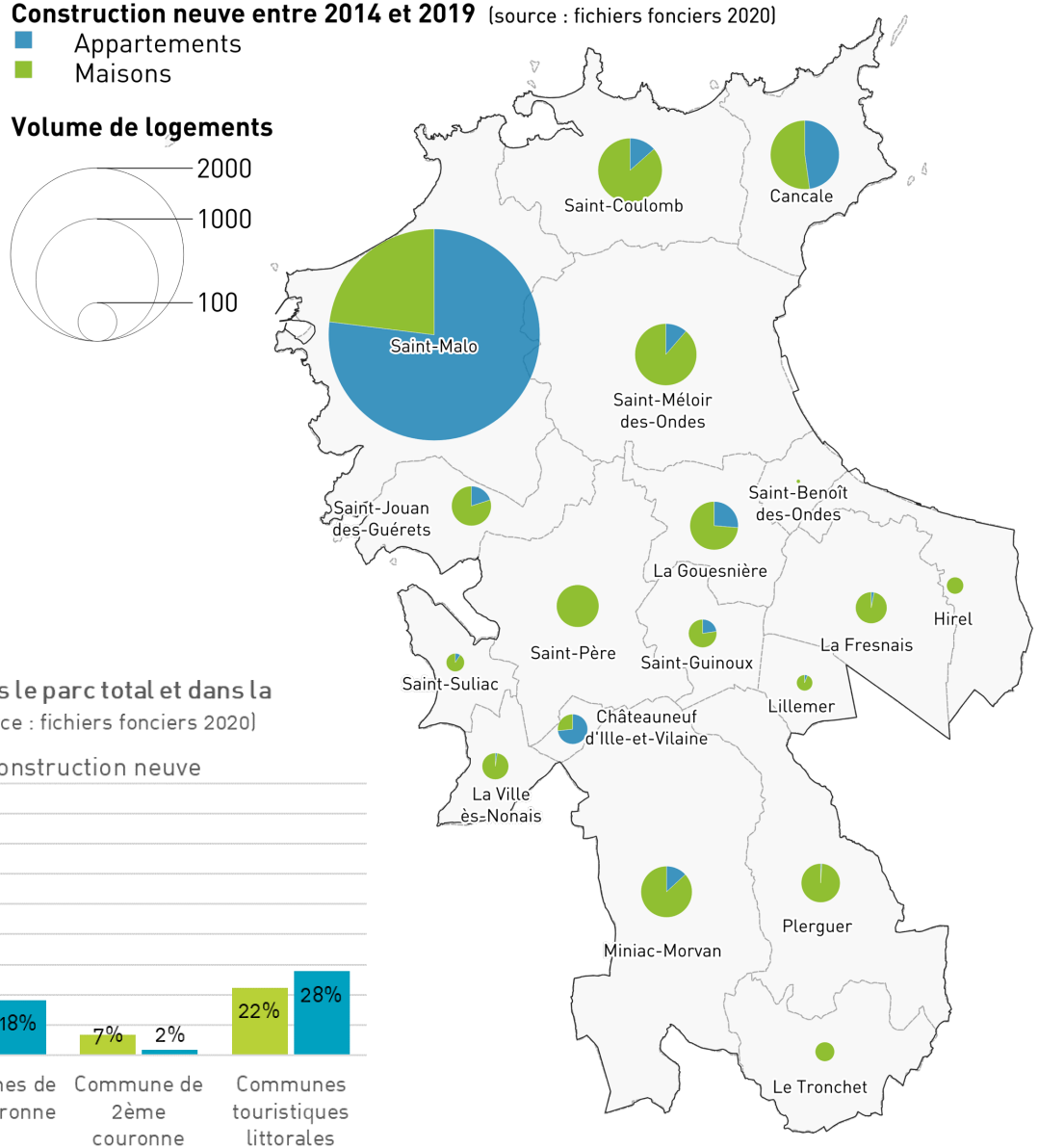
Un développement de l'offre collective à travers la construction neuve

- **Un développement de l'offre collective à l'échelle de SMA** : les appartements représentent 55% de la construction neuve, pour 46% du parc total.
    - La construction neuve s'est en effet davantage portée sur les appartements (en comparaison avec leur poids dans le parc total) pour Saint-Malo, les communes de 1ère couronne et les communes touristiques littorales.
    - Inversement, les communes de 2ème couronne n'ont construit que 2% d'appartements entre 2014 et 2019, alors que 7% de leur parc de logements est constitué d'appartements.
- La construction de logements collectifs est portée par Saint-Malo (86%) en majeure partie, et dans une moindre mesure Cancale (6%).
- Une construction d'appartements nettement plus soutenue (en comparaison du poids de l'offre collective dans le total du parc) pour plusieurs communes :
    - Châteauneuf d'Ille-et-Vilaine : 73% d'appartements dans la production neuve
    - Cancale : 48%
    - La Gouesnière : 26%
    - Saint-Guinoux : 23%

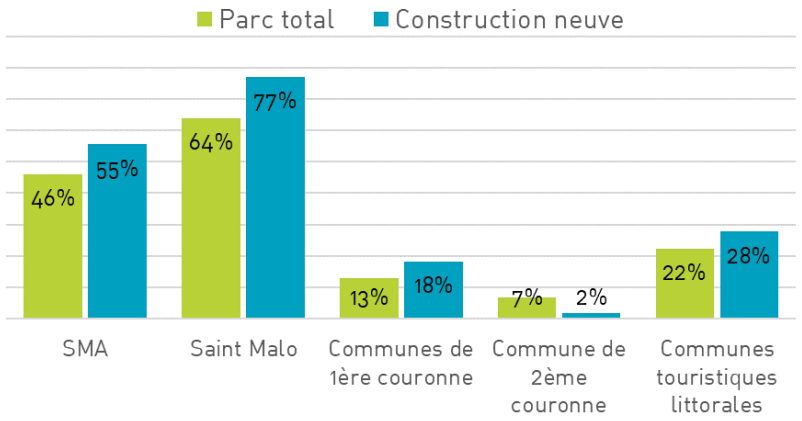
- **Pour le futur PLH, dans un esprit de « Zéro Artificialisation Nette » il s'agira de développer une offre neuve plus dense, en passant notamment part des formes urbaines d'appartements.**

➔ **Un enjeu majeur : la qualité et donc l'attractivité d'une telle offre, notamment dans des secteurs moins urbains.**

Construction neuve entre 2014 et 2019 (source : fichiers fonciers 2020)



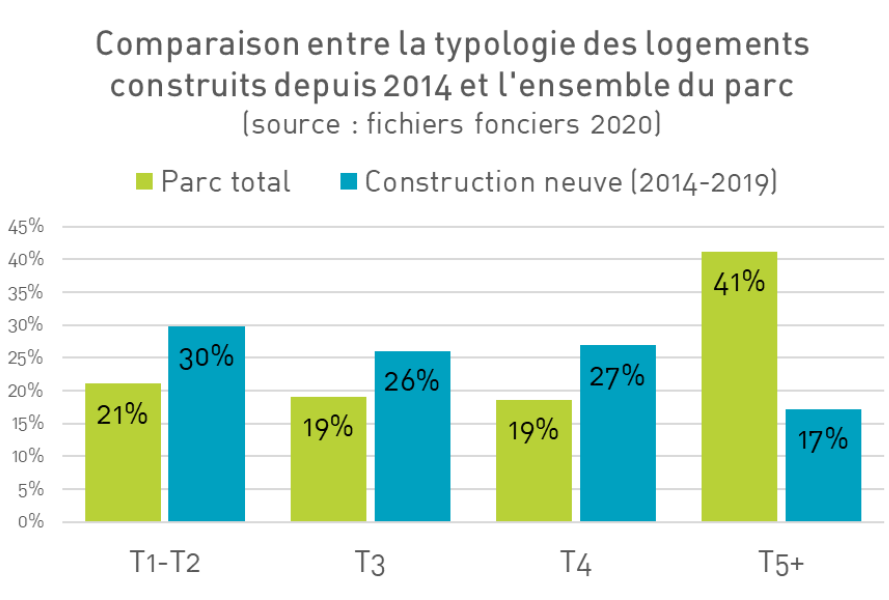
Part d'appartements dans le parc total et dans la construction neuve (source : fichiers fonciers 2020)

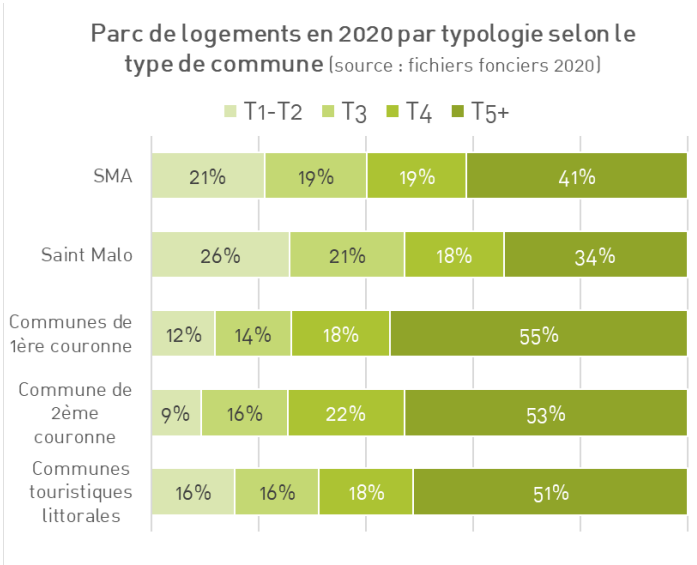


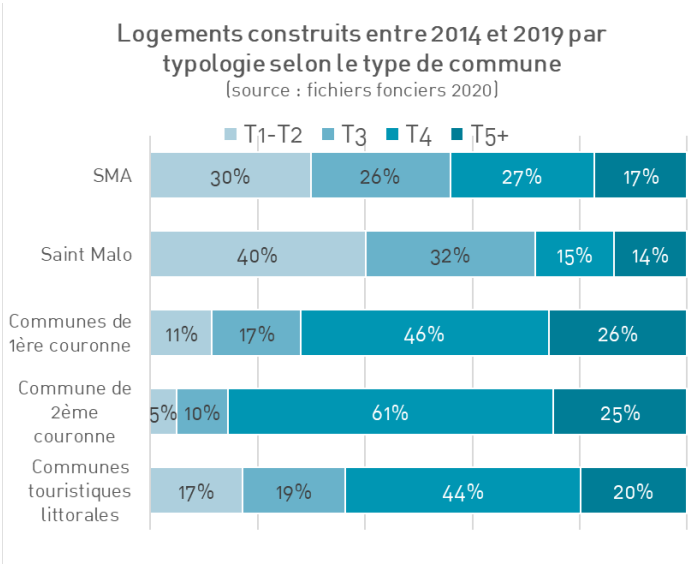
Un rééquilibrage de la typologie des logements à travers la construction neuve

- **Une construction neuve davantage orientée vers les petits logements**
- **Une plus grande part de petits logements dans la construction neuve**
    - 56% des logements construits entre 2014 et 2019 sont des T3 ou moins, alors que ces logements représentent moins de 40% du parc de logements en 2020 d'après les fichiers fonciers.

➔ Une évolution cohérente avec la structure de la population.







- **Une production de petits logements portée par Saint-Malo**
    - 72% des nouveaux logements construits sur la ville-centre sont des T3 et moins, alors qu'ils représentent 47% du parc de logements en 2020 d'après les fichiers fonciers
- **Pour les communes hors Saint-Malo, une production portée en majeure partie par les T4**
    - Pour les communes touristiques littorales et les communes de 1ère couronne, une production légèrement plus soutenue de T3, mais surtout : une production très largement orientée vers les T4
    - Pour les communes de 2ème couronne, une construction de logements portée à 61% par les T4, alors qu'ils ne représentent que 22% du parc en 2020 (d'après les fichiers fonciers)
    - Pour autant, 50 à 60% des T5 de ces communes sont occupés par 1 ou 2 personnes. Ce décalage entre typologie de logement produits et taille des ménages implique un **besoin de production de petits logements hors de Saint-Malo, afin de proposer des parcours résidentiels à l'échelle de l'ensemble du territoire.**

Une forte consommation foncière : une tendance à la densification mais une efficacité relative sur la démographie

Entre **2014 et 2020,** on comte **1 853 500 m²** consommés à l'échelle de Saint-Malo Agglomération, ce qui fait de l'EPCI un des plus fort consommateur en foncier du département (après la Métropole de Rennes et la Communauté d'Agglomération de Vitré.

On note par ailleurs une tendance encourageante concernant le nombre de ménages supplémentaires par Ha consommé : la moyenne de SMA (22 ménages) se situe bien au dessus de la moyenne départementale.

Ainsi, selon l'indicateur de l'évolution du nombre de ménages par ha consommé pour l'habitat, la très grande majorité des communes de SMA se situent dans la moyenne haute par rapport au reste du département et à l'échelle métropolitaine.

En revanche, le nombre de m2 consommé par habitant supplémentaire est bien supérieur à ce qui est constaté sur l'Ille-et-Vilaine mais est inférieur sur un EPCI de comparaison tel que Vannes Agglomération. A l'échelle communale, on observe des tendances assez différenciées sur cet indicateur au sein de l'agglomération.

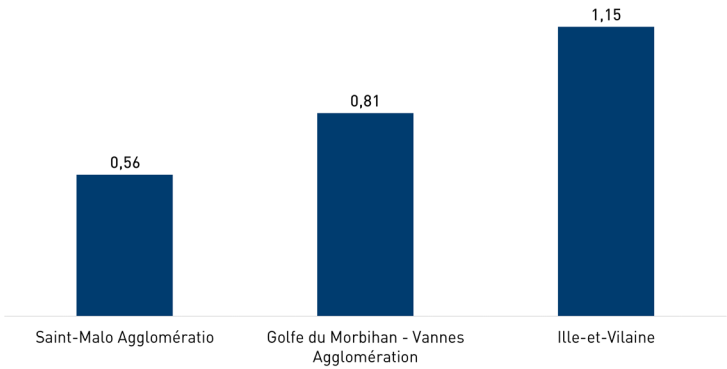
Ces constats peuvent être mis en lien avec l'efficacité de la production de logements.

En effet, si la forte consommation foncière récente ainsi que la production importante de logements neufs sur la période récente ont permis d'infléchir une reprise démographique, **on peut toutefois qualifier de relative l'efficacité de la production de logements** : seulement 0,56 habitants supplémentaires par nouveau logement produits entre 2014 et 2018.

Ce constat est en partie la conséquence de la tendance à la réduction de la taille moyenne des ménages et au développement des résidences secondaires.

Efficacité de la production de logements : nombre d'habitants supplémentaires pour un logement produit (2014-2018)

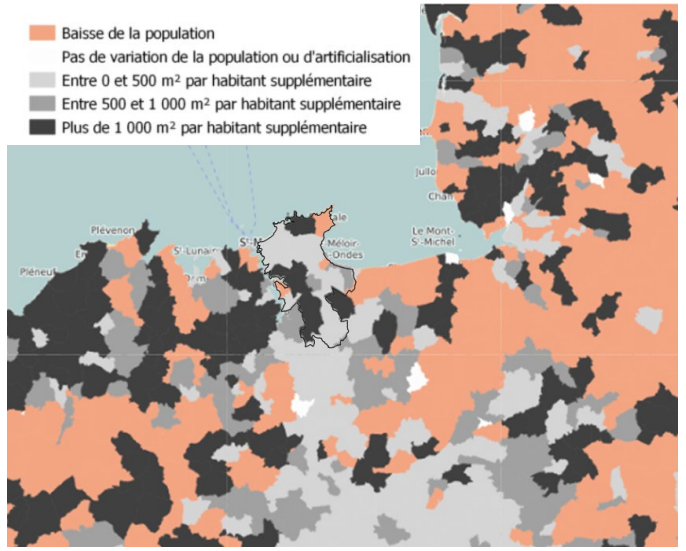
Sources : INSEE, Sit@del2



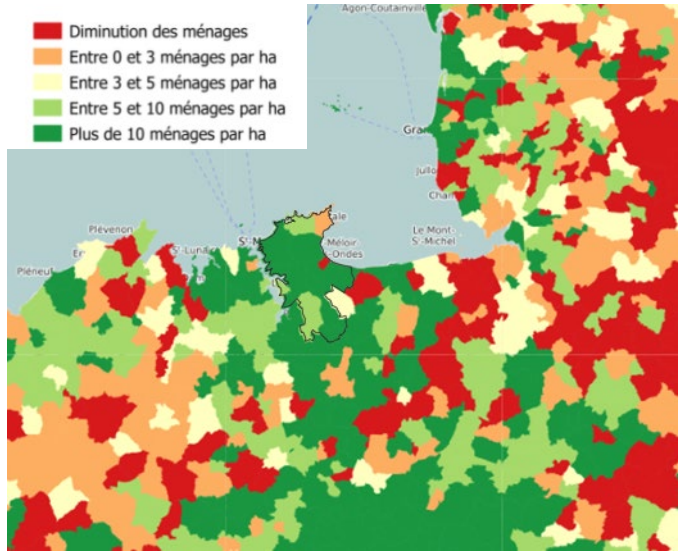
Période : 2012-2017	Nombre de m2 consommé par habitant supplémentaire	Evolution du nombre de ménages par Ha consommé pour l'habitat
Saint-Malo Agglomération	455	22
Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération	832	16
Ille-et-Vilaine	180	13

Source : Portail de l'artificialisation des sols

M² consommé/variation de la population (2012-2017)



Evolution ménages/Ha consommé pour l'habitat (2012-2017)



Points clés et enjeux

Des enjeux à prendre en compte dans la conception des opérations de logements :

- Le PLH devra intégrer la zéro artificialisation nette qui induit des formes urbaines de plus en plus denses (Loi Climat et Résilience).

- Le cadre de vie à proximité des logements est à prendre en compte dans la conception des opérations. Il faut offrir des espaces extérieurs, des espaces partagés qui répondent aux besoins des ménages.

- De plus en plus de divisions de parcelles qui créent des problématiques d'aménagement et qui entrainent de la production non maitrisée.

Le marché immobilier et foncier



→ *Retour sommaire*

6.1 Marché immobilier

Nota : le repérage des projets et des potentialités foncières mobilisables pour la production de logements dans le cadre du 3ème PLH sera réalisé lors de la phase 3 (programme d'actions).

Un nombre de transactions en légère baisse entre 2017 et 2020, après une forte période de hausse

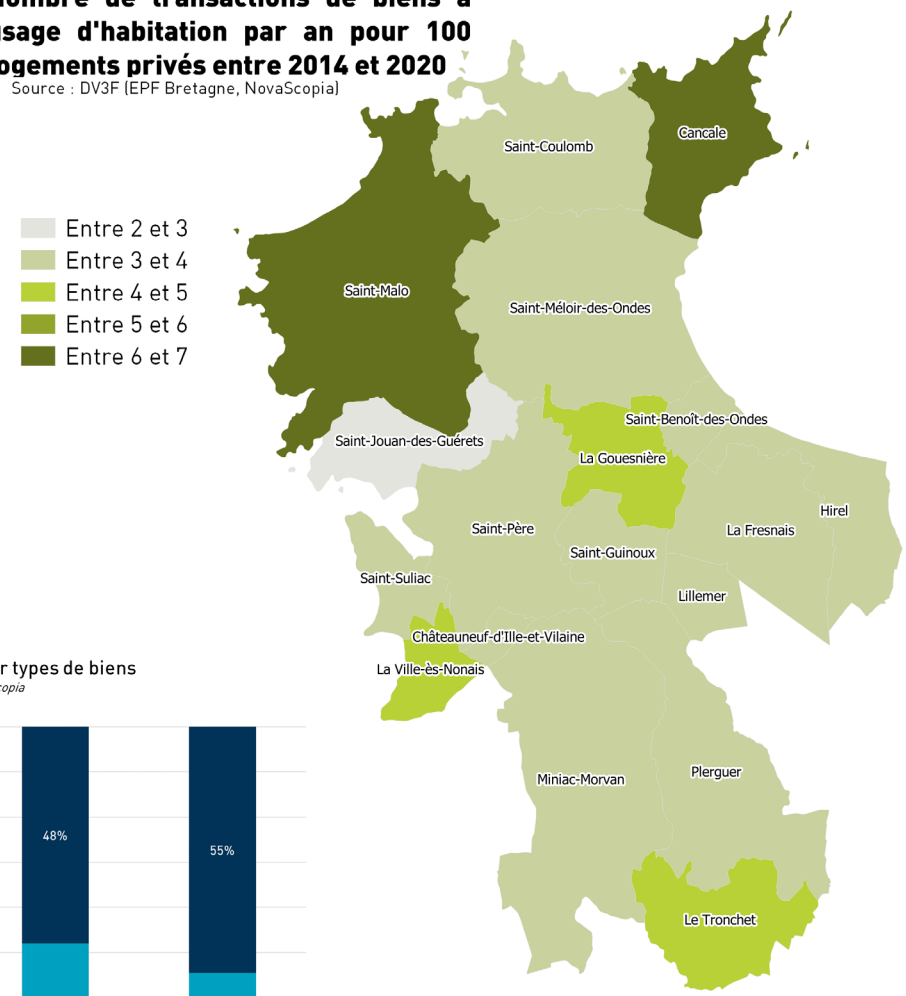
Le marché immobilier a connu une croissance soutenue jusqu'en 2017 puis une légère baisse entre 2017 et 2020. Cette évolution est principalement le fait du segment des appartements – le volume de transactions pour des maisons est resté stable. Entre 2018 et 2020, la part des appartements parmi les transactions de biens immobiliers a été inférieure à la part des maisons, ce qui n'avait pas été observé depuis plusieurs années.

Ces constats peuvent en partie être mis en lien avec la dynamique de construction observée ces dernières années. La dynamique observée jusqu'en 2017 a été fortement portée par la commune de Saint-Malo, de manière globale et en particulier pour le segment des appartements : cette dernière a représenté 65% de la construction neuve sur la période du PLH précédent (2014-2019) et 66% des transactions immobilières entre 2014 et 2020.. Le ralentissement du rythme de construction sur la ville de Saint-Malo a impacté l'ensemble de la dynamique immobilière de Saint-Malo Agglomération, en particulier les ventes d'appartements.

En dehors de Saint-Malo et de Cancale, la dynamique de transactions immobilières est assez homogène entre les communes du territoire : on compte entre 3 et 5 transactions par an pour 100 logements privés dans la majorité des communes.

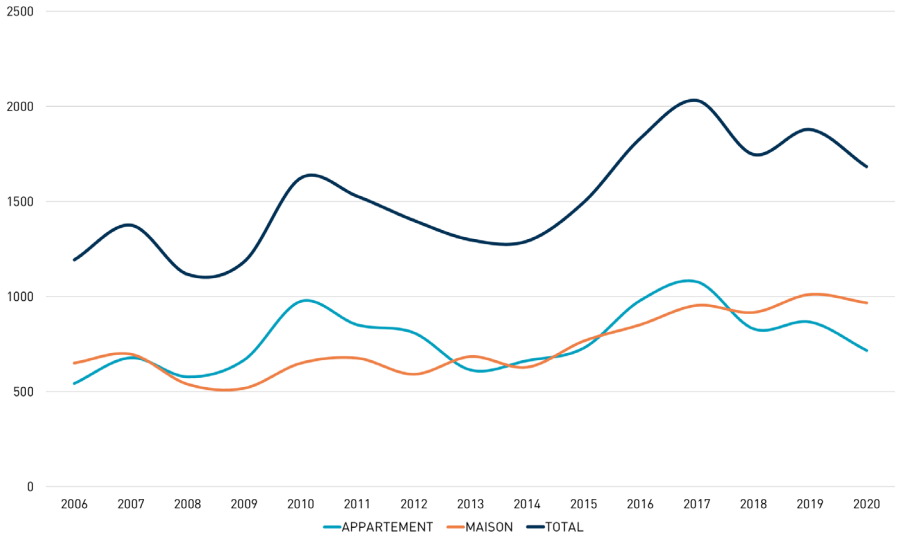
Nombre de transactions de biens à usage d'habitation par an pour 100 logements privés entre 2014 et 2020

Source : DV3F (EPF Bretagne, NovaScopia)



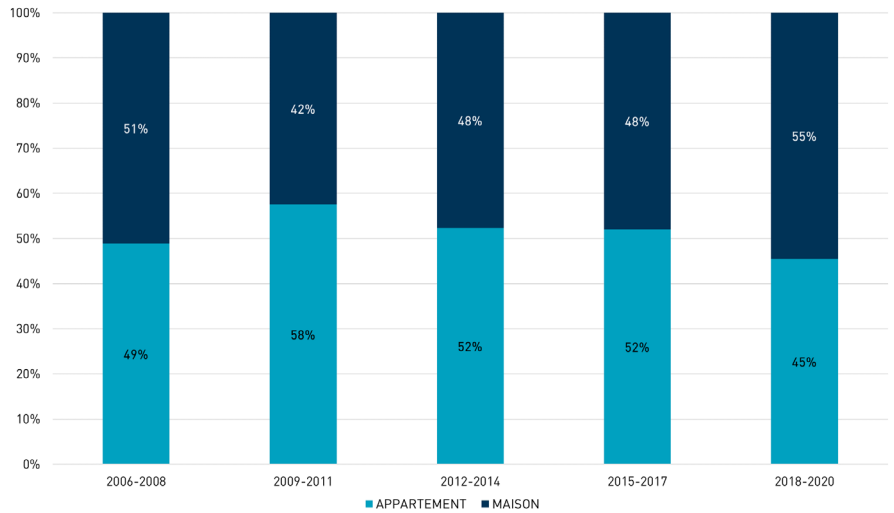
Evolution du nombre de transactions de biens immobilier à usage d'habitation

Source : DV3F, EPF Bretagne, traitements NovaScopia



Evolution de la répartition des transactions par types de biens

Source : DV3F, EPF Bretagne, traitements NovaScopia



Des prix élevés pour les communes situées de part et d'autre de l'estuaire de la Rance (SMA et CCCE) et, plus largement, supérieurs à ceux des EPCI voisins

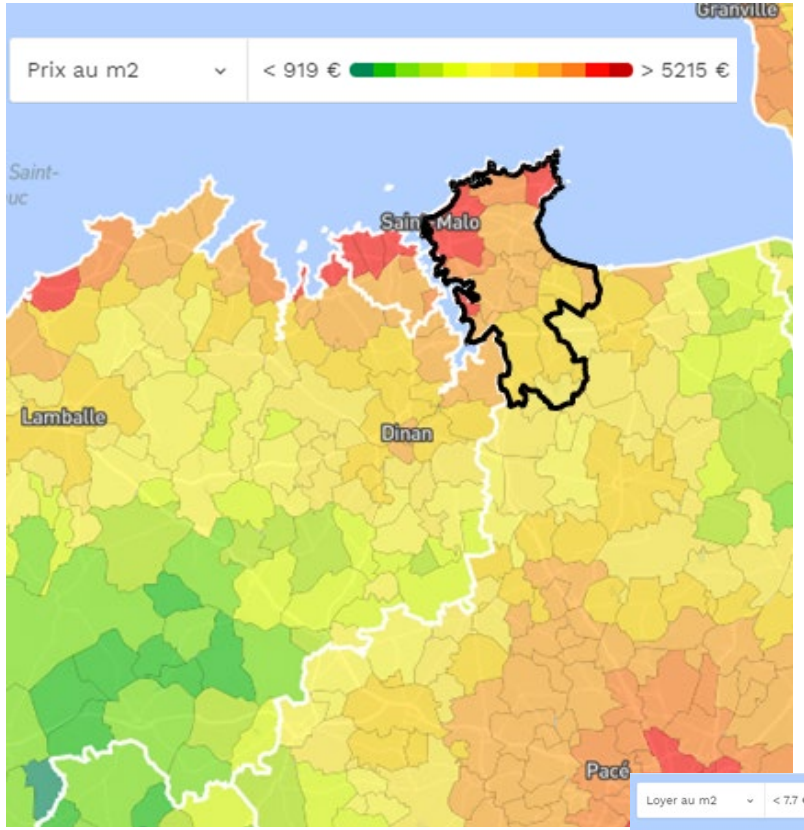
Tout type de bien confondu (neuf et ancien, appartement et maison), les niveaux de prix des communes du littoral de Saint-Malo Agglomération (avec celles de la CC Côte d'Emeraude, situées de part et d'autre de l'estuaire de la Rance) sont les plus élevés de la côte allant de la Baie de Saint-Brieuc à l'Ouest à la Baie du Mont Saint-Michel à l'Est.

Plus largement, les niveaux de prix de Saint-Malo Agglomération sont globalement supérieurs à ceux pratiqués dans les EPCI voisins situés au sud et à l'est (bien que diminuant avec l'éloignement progressif du littoral) :

- Partie la plus au Nord : des prix supérieurs à 2100€/m² et allant jusqu'à plus de 5 900€ pour la ville de Saint-Malo.
- Une tranche de prix intermédiaire pour la partie centre du territoire (entre 1 600€ et 3 000€/m²)
- Une gamme de prix plus accessible (entre 1200€ et 2300€/m²) sur la partie Sud de l'intercommunalité.

Ce découpage se retrouve également dans les niveaux de loyers : entre 8 et 18€/m² dans la partie Nord; entre 7,5 et 13€/m² dans la partie centrale; entre 6 et 12,5€/m² dans la partie Sud.

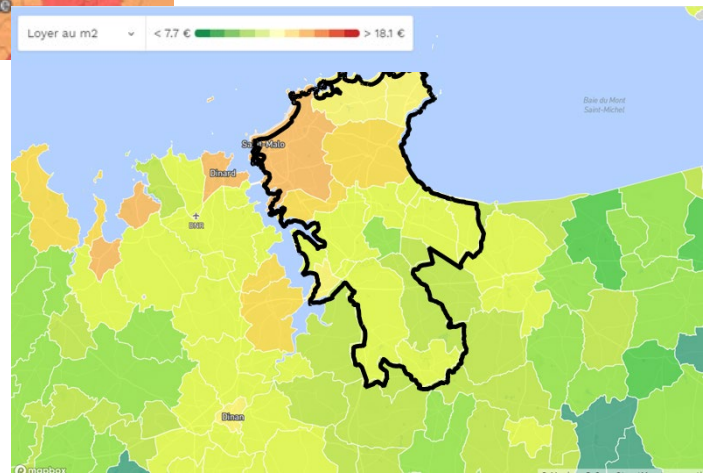
Attractif de part sa fonction touristique (locations de meublés, résidences secondaires) et pour les ménages âgées et aisés, le territoire présente un marché immobilier de plus en plus sélectif. On observe un report de la population à l'extérieur de l'agglomération, les ménages modestes devant s'éloigner de plus en plus du centre-urbain et des zones littorales. Le report qui s'effectuait auparavant du centre-urbain vers les territoires périurbains/rétro-littoraux se fait désormais en dehors de l'agglomération.



Dires d'acteurs
Les jeunes ménages n'arrivent plus à se loger avec l'augmentation des prix et la concurrence des retraités et des franciliens à fort pouvoir d'achat.

Dires d'acteurs
On ne peut pas lutter contre l'attractivité du territoire et notamment des communes littorales qui attirent des seniors, mais il est possible de travailler sur l'offre de logements pour attirer d'autres profils de ménages et infléchir le phénomène de vieillissement de la population.

Dires d'acteurs
Le pouvoir d'achat des personnes plus âgées et des cadres secundo accédants est en effet plus important contrairement aux jeunes actifs qui débutent. Le marché est donc sélectif.



Zoom sur les appartements : des prix en forte hausse

A l'échelle de SMA, le prix de vente au m2 des appartements est en nette augmentation depuis 2014, il est passé de 2 854 €/ m² en moyenne en 2014 à 3 374 €/ m² en 2020, soit environ 18% d'augmentation sur la période du PLH.

Concernant les ventes d'appartement, on dénombre sur la période 2014-2020 :

- 66% d'appartements anciens
- 24% d'appartements en VEFA
- 3% d'appartements récents
- 7% pour lesquelles la nature n'est pas déterminée.

Le nombre d'appartements vendus en VEFA a baissé : il était de 24% en 2014-2017 et de 11% sur la période 2018-2020 : 24% contre 11%. Cette diminution reflète le ralentissement du rythme de production constaté sur cette dernière période.

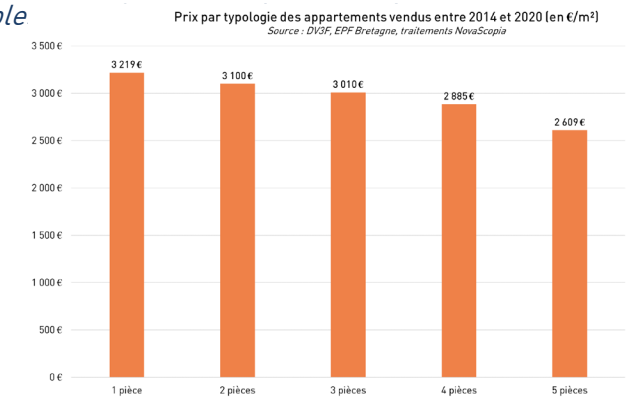
Les prix au m² des appartements anciens sont sensiblement inférieurs aux prix des appartements récents et en VEFA. Pour un T2, il faut compter 3 011 €/ m² pour un appartement ancien contre 3 297 €/ m² pour un appartement en VEFA.

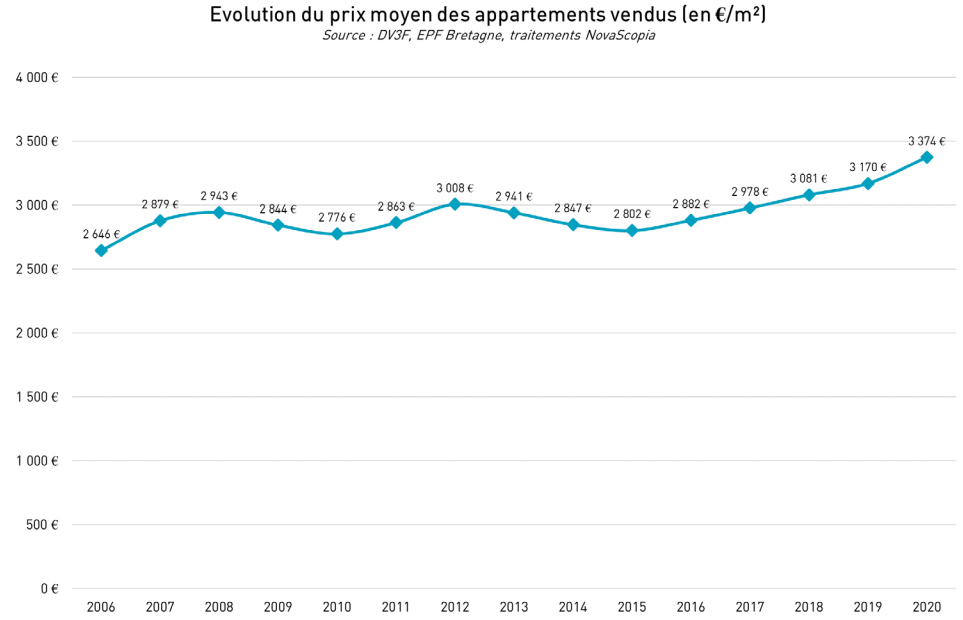
Au delà du type de transaction, la typologie des biens impacte également les prix des appartements, les petites typologies étant bien plus chères au m² que les grandes.

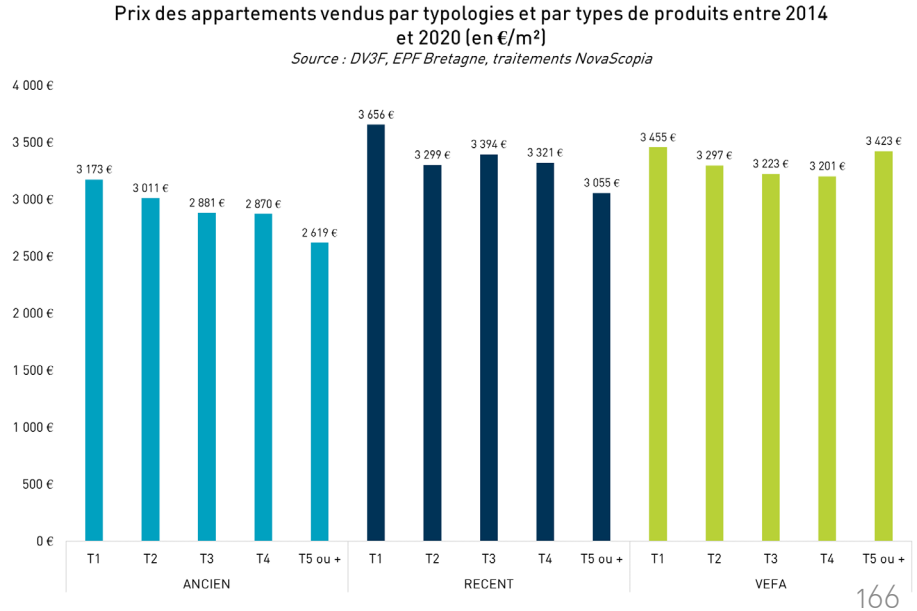
Les prix de vente des appartements dépendent en outre de la localisation des biens : sur la période récente (2018-2020), il faut compter près de 3 000 €/ m² à Cancale et Saint-Malo contre moins de 1 800 €/ m² à Miniac-Morvan.

NB : les volumes de transactions des autres communes sont trop faible

Communes	Appartement 2014-2017	Appartement 2018-2020
Cancale	2 474 €	2 922 €
La Gouesnière	2 518 €	2 316 €
Miniac-Morvan	1 787 €	1 776 €
Saint-Jouan-des-Guérets	2 284 €	2 435 €
Saint-Malo	2 939 €	3 291 €







Zoom sur les maisons : une hausse des prix qui s'accentue, en particulier pour la construction neuve et une forte concurrence sur le marché de l'ancien

La valeur moyenne des biens vendus est en **constante augmentation depuis 2014**, elle est passée de 222 602 € à 279 214 € en 2020, soit près de **25% d'augmentation en 7 ans.**

Cette augmentation est d'autant plus marquée pour les biens neufs ou en **VEFA : entre 2014 et 2020, le prix de ces biens a été multiplié par 2,5**. Ce constat est en grande partie liée à l'augmentation des prix du foncier et à sa raréfaction. De fait, le marché immobilier des biens individuels concerne pour l'essentiel l'ancien, qui représente 94% des transactions sur la période 2014-2020.

Le marché des maisons individuelles devient de plus en plus sélectif et davantage que le marché des appartements. Selon les acteurs, **il est nécessaire de mieux maîtriser le foncier pour pouvoir développer des produits aidés/abordables à destination des jeunes ménages et des actifs.**

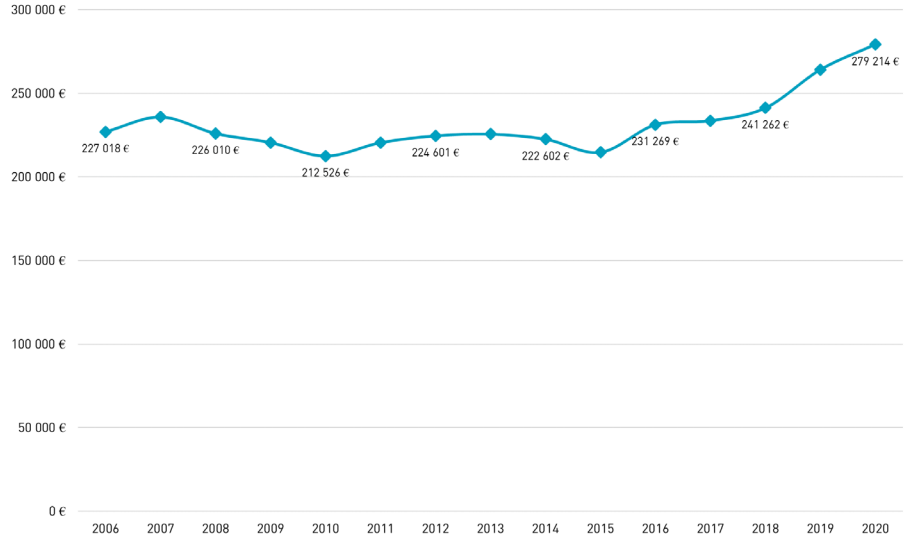
Les biens individuels dans l'ancien sont en effet très recherchés par des ménages retraités et aisés ainsi que par ceux qui souhaitent acquérir une résidence secondaire. **Sur le marché immobilier, les ménages locaux se retrouvent en concurrence directe avec des profils de ménages aisés disposant de capacités financières bien supérieures**.

Le marché des résidences secondaires concerne principalement dans l'ancien, on compte seulement 6,3% de résidences secondaires parmi la construction neuve ces dernières années *(source : Fichiers Fonciers – à interpréter avec précaution car beaucoup de données non renseignées).*

La surface bâtie des biens vendus reste assez constante (environ 100m² en moyenne depuis 2014), la surface des terrains est quant à elle en diminution : 1120 m² en moyenne en 2014 contre 995 en 2020.

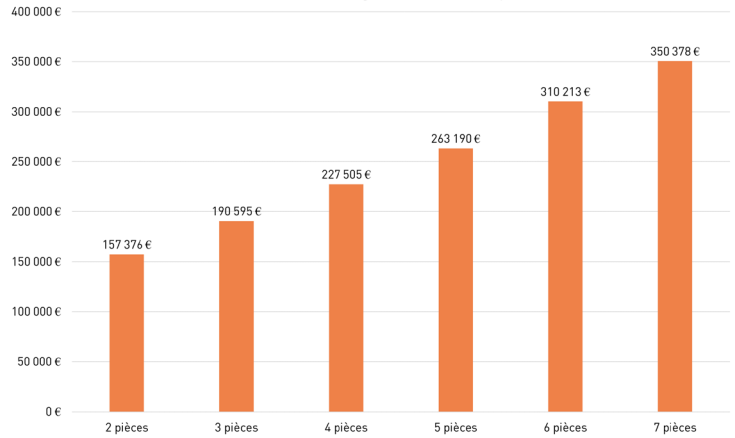
Evolution du prix moyen des maisons vendues (valeur foncière)

Source : DV3F, EPF Bretagne, traitements NovaScopia



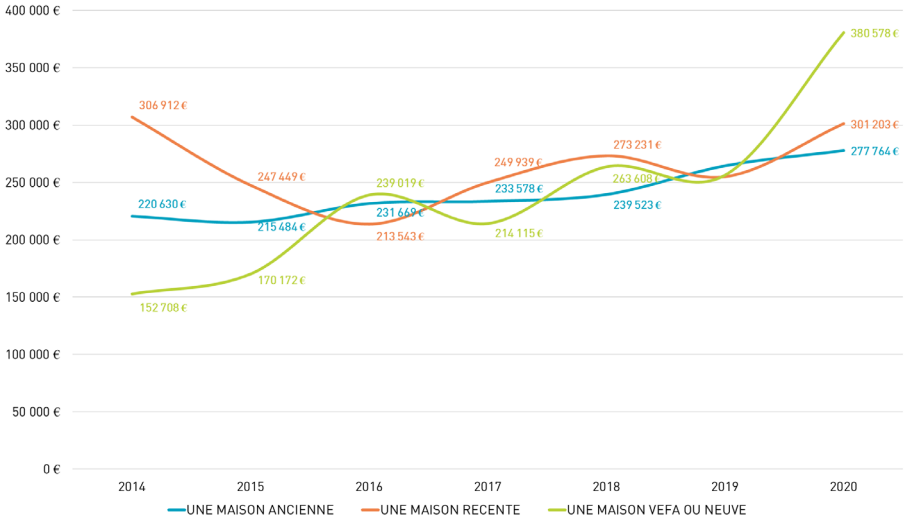
Prix moyen des maisons vendues entre 2014 et 2020 (valeur foncière)

Source : DV3F, EPF Bretagne, traitements NovaScopia



Evolution du prix moyen des maisons vendues par type de bien (valeur foncière)

Source : DV3F, EPF Bretagne, traitements NovaScopia



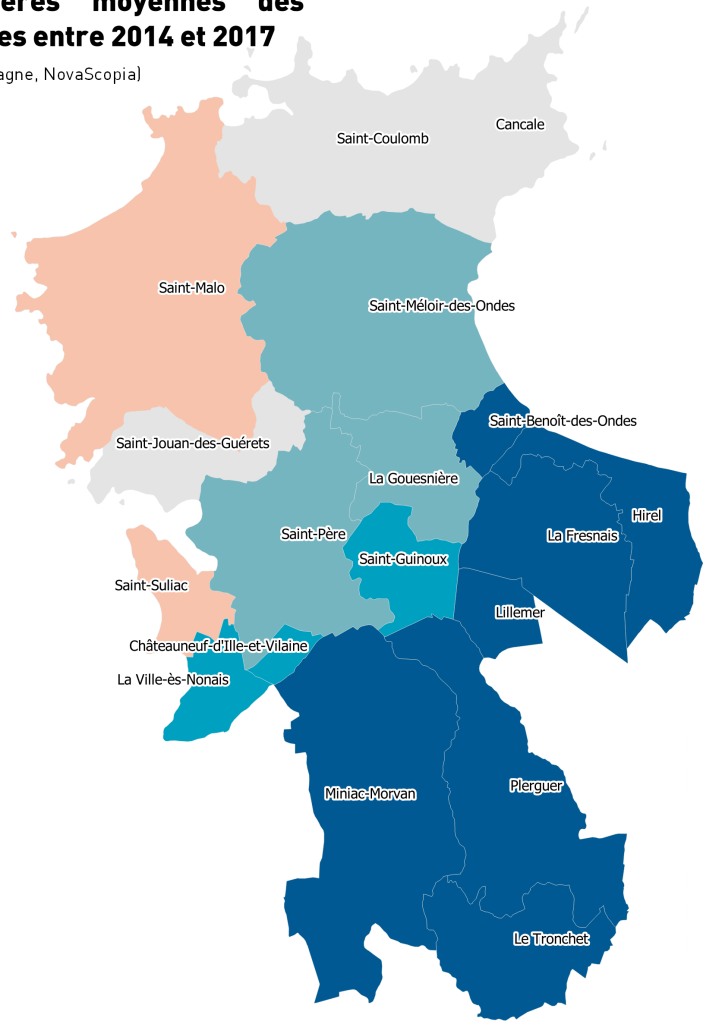
Zoom sur les maisons : une hausse des prix qui touche l'ensemble du territoire...

Les prix immobiliers des maisons individuelles ont augmenté sur la presque totalité des communes du territoire :

- 5 communes présentent une hausse comprise entre 3% et 10% inclus : Saint-Méloir-des-Ondes, Lillemer, Saint-Père-Marc-en-Poulet, Saint-Suliac, Saint-Jouan-des-Guérets.
- 10 communes présentent une hausse comprise entre 12% et 20% inclus :Le Tronchet, Saint-Malo, Cancale, Miniac-Morvan, Hirel, Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine, Plerguer, Saint-Guinoux, La Ville-ès-Nonais, La Fresnais.
- Saint-Coulomb et Saint-Benoît-des-Ondes présentent une augmentation de plus de 30% entre les deux périodes.

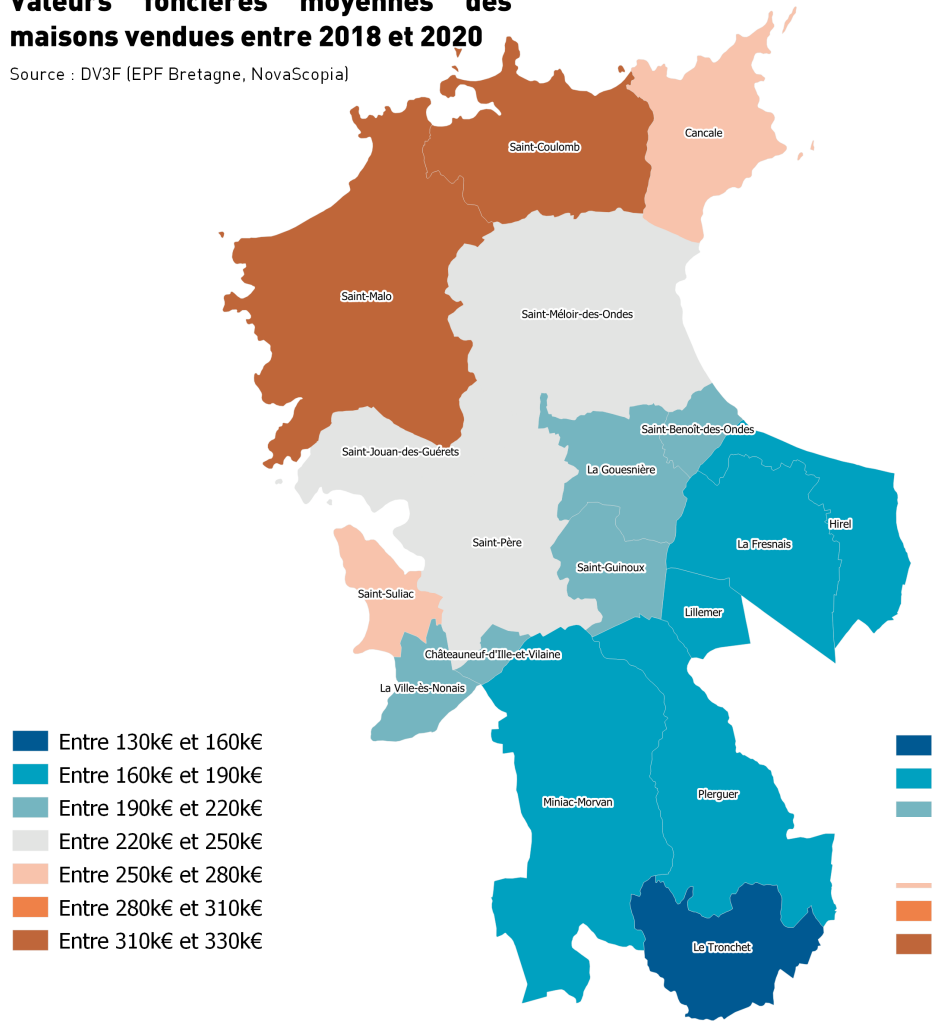
Valeurs foncières moyennes des maisons vendues entre 2014 et 2017

Source : DV3F (EPF Bretagne, NovaScopia)



Valeurs foncières moyennes des maisons vendues entre 2018 et 2020

Source : DV3F (EPF Bretagne, NovaScopia)



… et qui s'est récemment accentuée

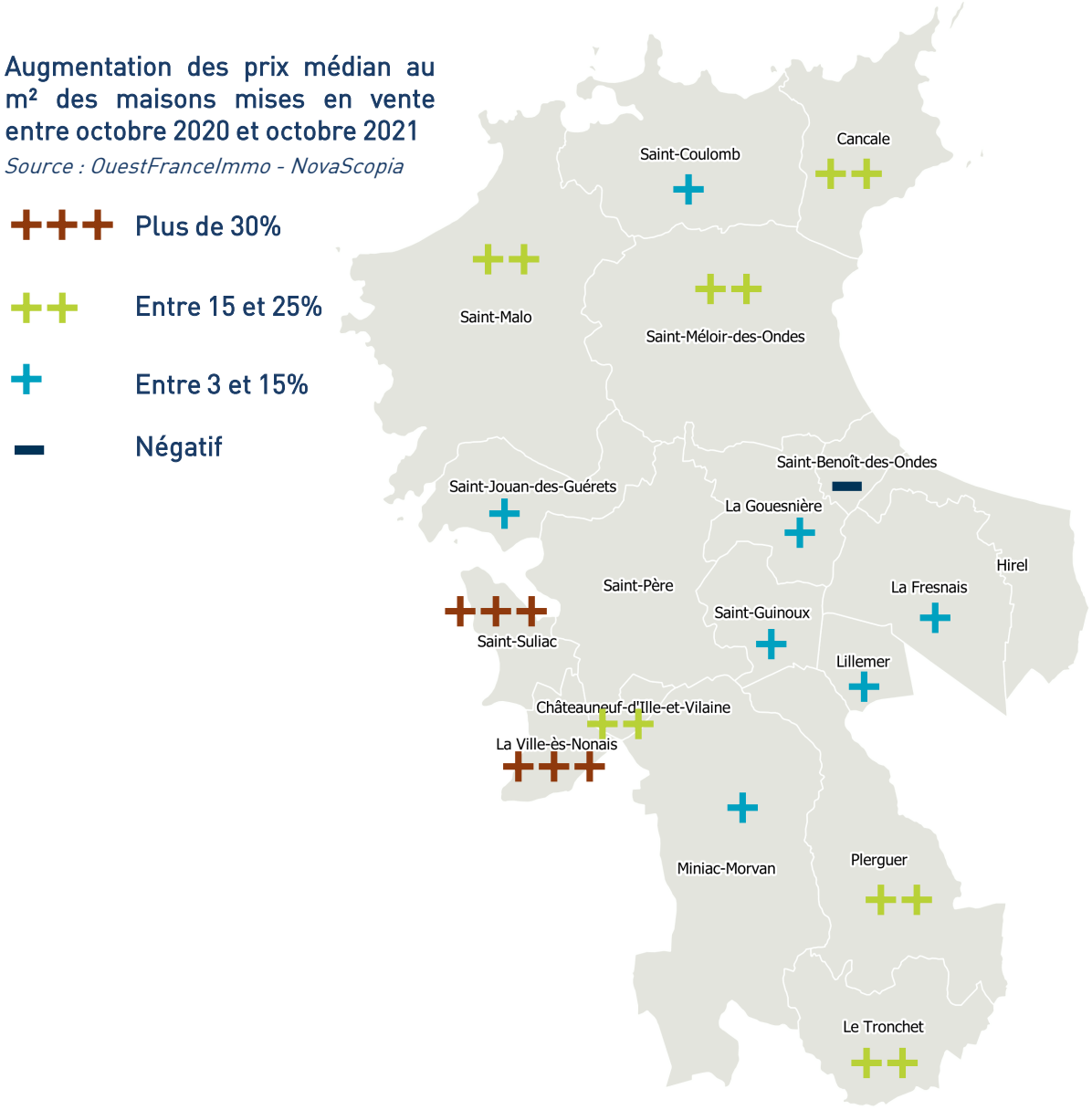
Selon les élus et acteurs de l'habitat, les prix de l'immobilier semble subir une hausse particulièrement importante depuis 2020.

Ce constat est confirmé par diverses sources issues des sites d'annonces immobilières. OuestFranceImmo permet d'observer l'évolution des prix de l'ensemble des annonces du site sur une période de 1 an. On note des prix qui s'envolent sur certaines communes tandis que les autres poursuivent une augmentation soutenue.

Communes	Prix médians du m2 des biens pour le mois d'octobre 2021 – neuf et ancien confondu	Evolution annuelle des prix
La Ville-ès-Nonais	3611	48,80%
Saint-Suliac	4972	43,60%
Hirel	2772	36,80%
Cancale	3490	23,50%
Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine	2620	21%
Saint-Malo	4051	19,00%
Saint-Méloir-des-Ondes	2 765 €	19%
Plerguer	2278	18,90%
Le Tronchet	2341	16,20%
Miniac-Morvan	2260	12,40%
La Fresnais	2124	12%
Lillemer	2236	11,30%
Saint-Guinoux	2190	11,30%
Saint-Jouan-des-Guérets	3805	11,20%
Saint-Coulomb	3769	9,40%
La Gouesnière	2404	3,40%
Saint-Benoît-des-Ondes	2188	-3,80%
Saint-Père-Marc-en-Poulet	2715	NR

Augmentation des prix médian au m² des maisons mises en vente entre octobre 2020 et octobre 2021

Source : OuestFranceImmo - NovaScopia

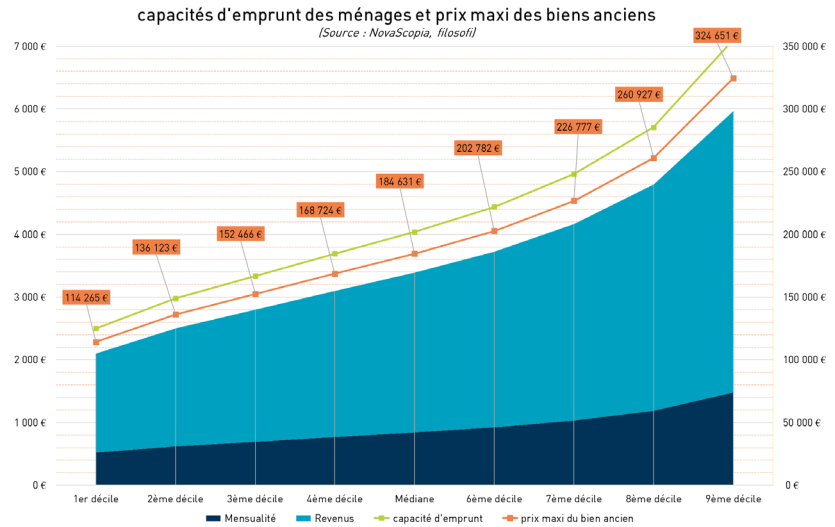


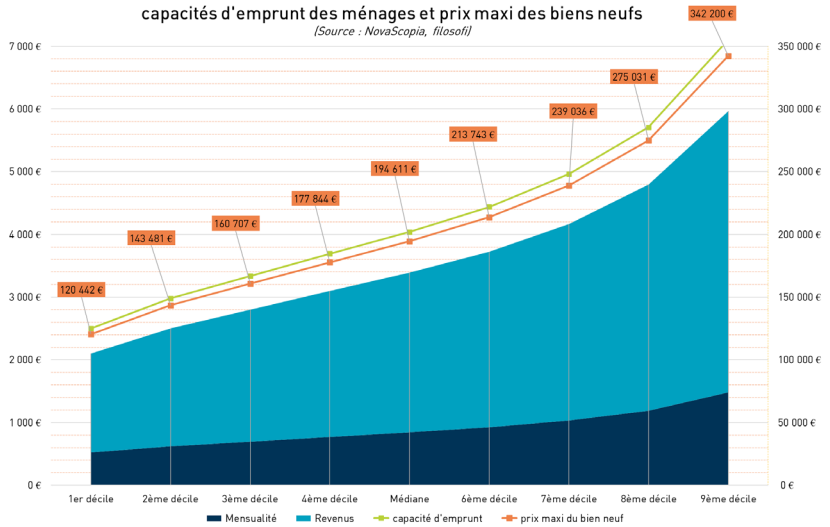
Quelles sont les capacités d'achat des ménages du territoire ?

Selon les simulations, avec un apport de 10% du prix d'achat, les ménages du territoire ont des capacités d'emprunts bien inférieures aux prix pratiqués pour l'achat d'une maison et même d'un appartement d'environ 60 m². A noter que la surface médiane des appartements vendus est de 55 m².

Sans apport plus important, la plupart des ménages habitant sur le territoire ne sont pas en capacité d'acheter aujourd'hui un bien immobilier.

Ce constat illustre une fois de plus de caractère sélectif du marché et la forte concurrence avec les ménages retraités et les cadres secundo accédants – disposant souvent d'un apport important – et des ménages aisés en recherchant une résidence secondaire.





NB : les simulations des graphiques partent des revenus des ménages et indiquent donc les capacités d'emprunt SANS apport. Le tableau de droite indique quant à lui les pourcentages de ménages pouvant de manière hypothétique accéder à la propriété, cette simulation intègre un apport de 10% du prix d'achat.

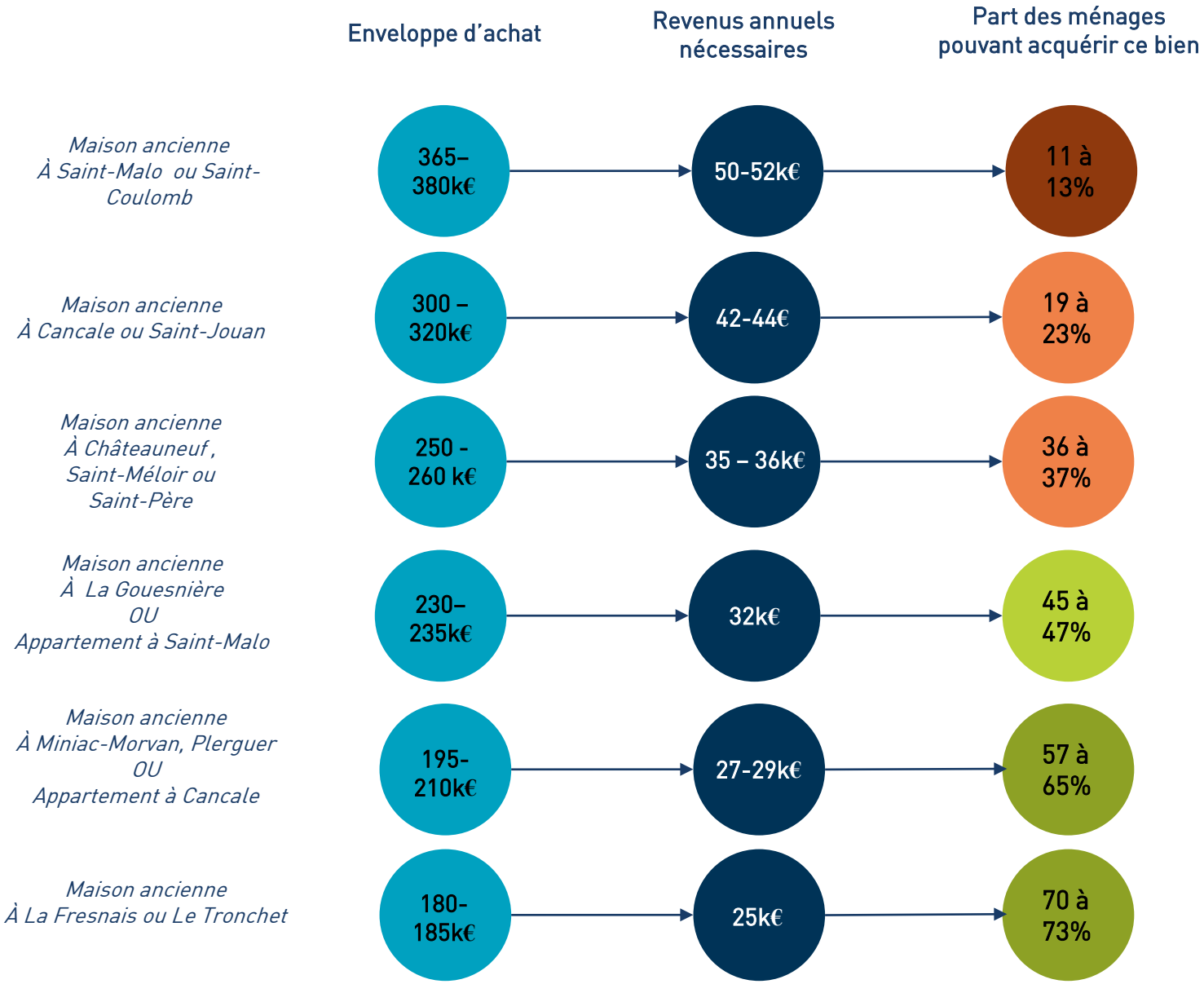
	Appartement ancien		Maison ancienne	
	Revenus nécessaires	% ménages éligibles	Revenus nécessaires	% ménages éligibles
SMA	2 501 €	52%	3 449 €	23%
Cancale	2 209 €	65%	3 611 €	19%
Saint-Malo	2 603 €	47%	4 316 €	11%
Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine			2 868 €	37%
La Fresnais			2 105 €	70%
La Gouesnière			2 657 €	45%
Hirel			-	-
Lillemer			-	-
Miniac-Morvan			2 380 €	57%
Plerguer			2 261 €	63%
Saint-Benoît-des-Ondes			-	-
Saint-Coulomb			4 144 €	13%
Saint-Guinoux			-	-
Saint-Jouan-des-Guérets			3 433 €	23%
Saint-Méloir-des-Ondes			2 931 €	36%
Saint-Père-Marc-en-Poulet			2 900 €	37%
Saint-Suliac			-	-
La Ville-ès-Nonais			-	-
Le Tronchet			2 035 €	73%

Méthodologie :

La simulation de l'acquisition intègre :

- *Le prix d'achat*
- *Les frais de notaires (7,5% du prix d'achat dans l'ancien, 2,5% dans le neuf)*
- *Des frais financiers (taux d'intérêt à 1,20% pour un emprunt sur 20 ans)*
- *Un apport financier de 10% du prix d'achat*
- *Un taux d'endettement à 33% (maximum légal)*

Qui peut accéder à la propriété au sein de Saint-Malo Agglomération ?



La mise en regard des niveaux de prix à l'achat et des niveaux de ressources des ménages locaux fait apparaitre des difficultés d'accession à la propriété pour les ménages locaux, en particulier sur certains produits et / ou secteurs

Les primo-accédants et ménages sans apport important apparaissent particulièrement exclus du marché immobilier local.

Selon les acteurs, les évolutions récentes tendent à renforcer cette tendance, avec de moins en moins de ménages locaux pouvait prétendre à l'accession sur le territoire.

NB : Attention, la simulation ne prend pas en compte la question de l'état des biens et des capacités financières pour entretenir ces biens et/ou réaliser des travaux – ce qui peut constituer un enjeu pour certains biens. De même elle prend pas en compte du statut vis-à-vis de l'emploi (CDI, retraité…). Aussi, la simulation intègre un apport de 10% du prix du bien.

MÉTHODOLOGIE

La simulation de l'acquisition intègre :

- Le prix d'achat
- Les frais de notaires (7,5% du prix d'achat dans l'ancien, 2,5% dans le neuf)
- Des frais financiers (taux d'intérêt à 1,20% pour un emprunt sur 20 ans)
- Un apport financier de 10% du prix d'achat
- Un taux d'endettement à 33% (maximum légal)

Source : DV3F 2020, Filosofi (INSEE)

Dans le parc locatif privé, des niveaux de loyer en augmentation

D'après une enquête réalisée par l'ADIL en 2020 dans le cadre de son observatoire des loyers à partir d'un échantillon de 1047 logements locatifs privés loués vides (soit 14% du parc locatif privé de SMA).

Loyers du parc privé (hors charges) par typologie et par taille

« Agglomération »

	Loyer médian au m²	Loyer moyen au m²	Surf. moy.	Loyer bas	Loyer médian	Loyer haut
Appartements	10,3 €	9,8 €	54 m²	428 €	500 €	632 €
T1	13,1 €	13,1 €	27 m²	300 €	350 €	397 €
T2	11,1 €	11,0 €	41 m²	413 €	455 €	490 €
T3	9,4 €	9,2 €	65 m²	535 €	604 €	655 €
T4 +	8,3 €	8,4 €	90 m²	652 €	707 €	760 €
Maisons	7,8 €	7,6 €	92 m²	600 €	700 €	800 €
Ensemble	9,3 €	8,8 €	68 m²	455 €	580 €	700 €

Loyers du parc privé (hors charges) par typologie et par date d'entrée du locataire

« Agglomération »

		Loyer médian au m²	Loyer moyen au m²	Surf. moy.	Loyer bas	Loyer médian	Loyer haut
Appartements	Mobile	10,6 €	10,4 €	50 m²	432 €	500 €	602 €
	Stable	10,0 €	9,6 €	57 m²	426 €	512 €	649 €
Maisons	Mobile	8,1 €	8,2 €	92 m²	648 €	750 €	860 €
	Stable	7,6 €	7,5 €	92 m²	600 €	700 €	770 €
Total	Mobile	10,0 €	9,4 €	62 m²	450 €	550 €	675 €
	Stable	9,0 €	8,5 €	70 m²	461 €	600 €	709 €

Mobile : emménagés récents de moins d'un an
Stable : emménagés depuis plus d'un an

- Le loyer médian est de 9,3 €/m² :
  - Le loyer médian pour les appartements est 10,3 €/m²
  - entre 13,1 €/m² (T1) à 8,3€/m² (T4)
  - Contre un loyer médian de 7,8 €/m² pour les maisons

- **La période de construction influe relativement peu sur le niveau de loyer**
  - Des niveaux de loyer allant de 8,9 à 9,6 €/m² toutes périodes de construction confondues
  - Les logements construits entre 1946 et 1970 affichent les niveaux de loyers les plus bas

Des loyers du parc privé en augmentation :

- Le loyer médian au m² est 10% supérieur pour les ménages ayant emménagés il y a moins d'un mois :

Le parc privé en concurrence directe avec la location touristique de courte durée

- Le phénomène de location touristique de courte durée est très marqué à Saint-Malo et se développe également à Cancale, Saint-Coulomb et dans les autres communes de manière plus limitée.
- Cette offre est en concurrence directe avec le locatif privé, notamment sur les petites typologies à destination des jeunes/étudiants/saisonniers.

Source : ADIL, Observatoire de loyers 2020

Une mobilisation du Prêt à Taux Zéro (PTZ) qui se fait davantage dans le neuf que dans l'ancien

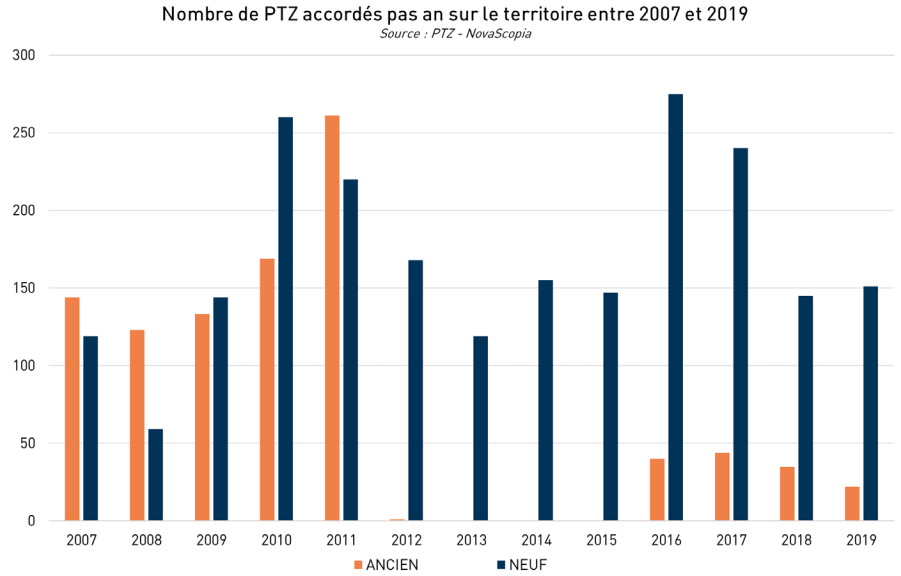
Le nombre de PTZ a connu de fortes variations suivant les évolutions de sa règlementation :

- Jusqu'en 2012, le PTZ est plus utilisé car il est ouvert au neuf et à l'ancien, avec ces conditions de ressource peu restrictives (voire sans condition de ressource entre 2011 et 2012).
- Par la suite, l'ancien est exclu du PTZ et les conditions de ressources sont rétablies.
- En 2015, l'ancien est à nouveau éligible selon les zones géographiques et sous condition de travaux.

Sur le territoire de SMA, le PTZ est aujourd'hui davantage utilisé pour de l'accession à la propriété dans le neuf. Il l'est nettement moins dans l'ancien ; or, ce dernier pourrait constituer un levier pour répondre aux besoins des actifs sur le territoire.

On observe une baisse du nombre de PTZ depuis 2016, en lien avec l'évolution du PTZ.

Afin de comparer la primo-accession sur le territoire avec des moyennes de référence (départementale et régionale), on mesure le nombre de PTZ accordés pour 1 000 habitants. Cette comparaison montre que la primo-accession dans l'ancien est nettement moins développée au sein de SMA que sur le reste du département et de la Région. En revanche, la primo-accession dans le neuf y est bien plus mobilisé.

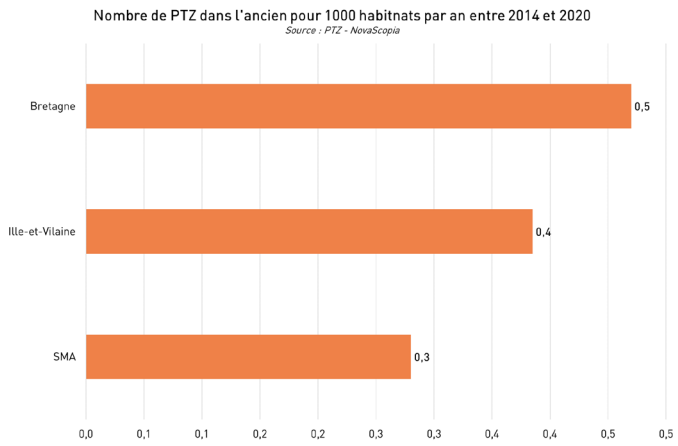


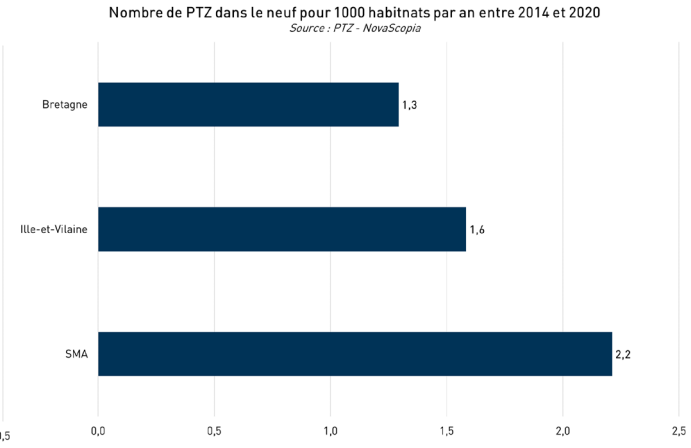
SMA a mis en place une aide à l'accession dans le cadre du précédent PLH. Cette aide a bénéficié à environ 200 ménages et a permis de limiter l'augmentation des prix du foncier. Elle a été arrêtée en 2017 pour des questions financières.

Certains logements ont été revendus avec des plus-values importantes.

Afin de proposer une offre de primo-accession pérenne, des opérations en BRS sont actuellement en cours de commercialisation ou de programmation sur le territoire, suite à la création d'un Organise Foncier Solidaire en 2019.

Dires d'acteurs
Les aides communautaires à l'accession touchaient principalement les couples avec enfants et les locataires du parc public qui achetaient en périphérie de Saint-Malo et les personnes âgées qui achetaient en VEFA sur la ville de Saint-Malo.





Une primo-accession dans l'ancien qui se fait essentiellement dans le sud du territoire et une répartition plutôt homogène pour le neuf

Pour rappel, en dehors de Saint-Malo situé en zone B1, l'ensemble du territoire est classé en zone B2.

Un nouveau contexte moins favorable que par le passé :

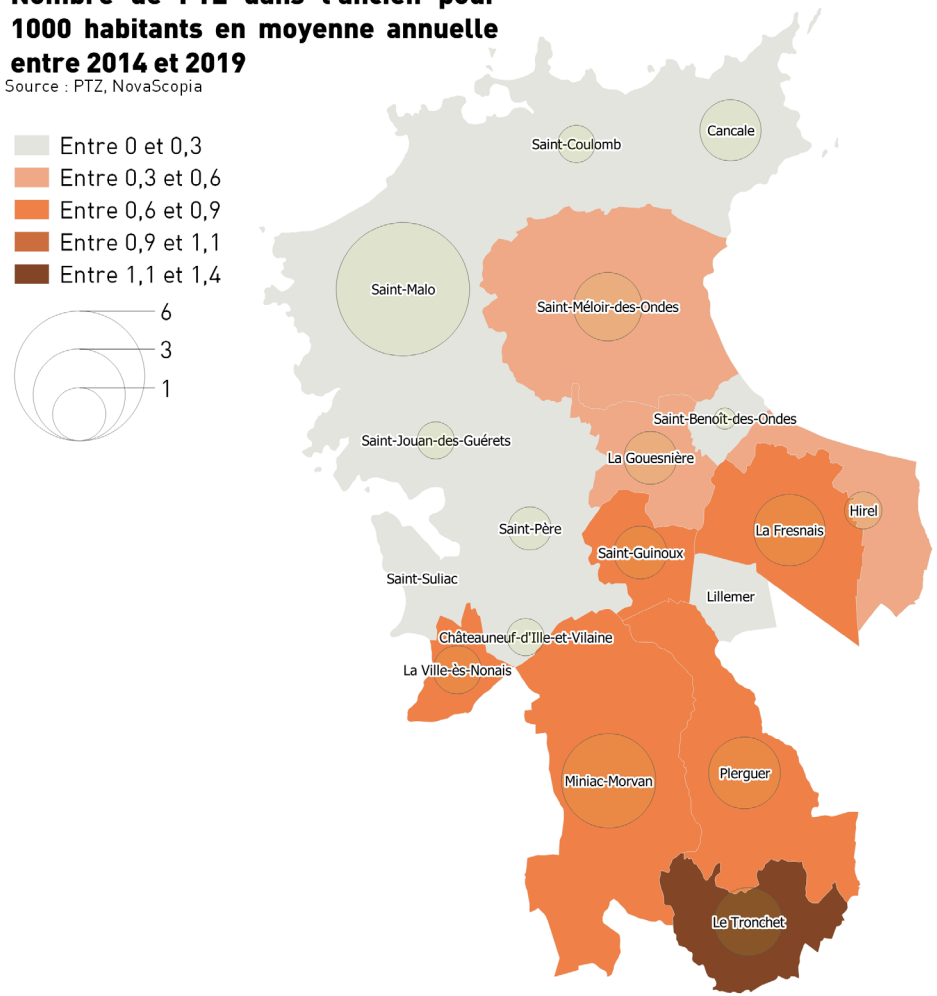
Pour rappel, les conditions du PTZ ont évolué en 2020 :

- En zone B1, le PTZ est uniquement accessible dans le neuf.
- Dans les zones B2 et C, le PTZ est accessible dans l'ancien.

Les effets ne se font pas encore sentir, ou peu, du fait des taux des prêts immobiliers historiquement bas. Cette situation pourrait évoluer en raison du durcissement des critères d'octroi des crédits immobiliers (depuis janvier 2020, les banques ne peuvent plus laisser les ménages s'endetter au-delà de 33% de leurs revenus, et sur une durée supérieure à 25 ans).

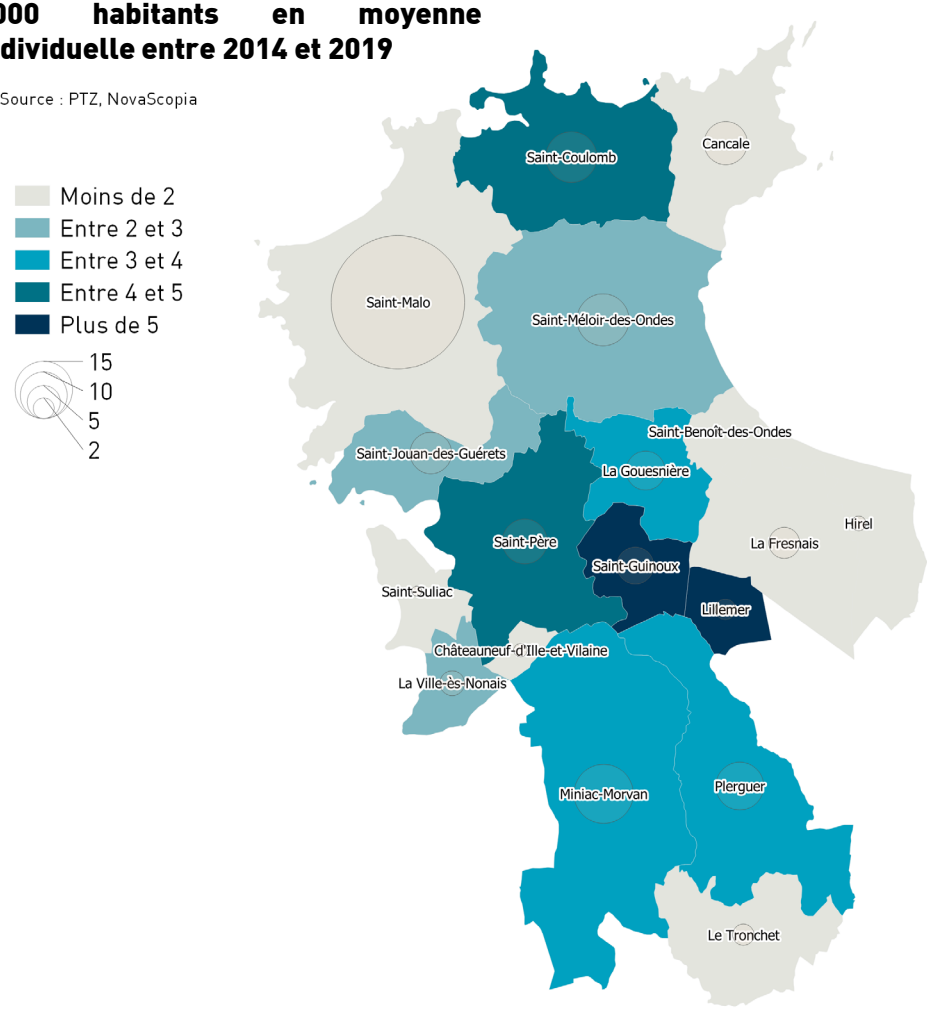
Nombre de PTZ dans l'ancien pour 1000 habitants en moyenne annuelle entre 2014 et 2019

Source : PTZ, NovaScopia



Nombre de PTZ dans le neuf pour 1000 habitants en moyenne individuelle entre 2014 et 2019

Source : PTZ, NovaScopia



Le marché immobilier
Points clés et enjeux

- Des transactions légèrement en baisse entre 2018 et 2020, en particulier pour les appartements, suite à un ralentissement de la dynamique de construction à Saint-Malo notamment ; une tendance à relativiser compte tenu de l'emballement en cours constaté par les acteurs.
- Des prix de l'immobilier en constante augmentation et une tendance qui semble s'accélérer sur les derniers mois.
- Un marché qui se joue principalement dans l'ancien pour les maisons individuelles.
- Une exclusion des ménages locaux du marché de l'individuel en raison de la concurrence avec les acheteurs de résidences secondaires.
- Des dispositifs de primo-accession assez mobilisés mais qui se jouent principalement dans le neufs et qui restent insuffisants pour contrer la spécialisation socio-démographique du territoire.
- Une offre en primo-accession qui peine à se pérenniser.

➔ L'exclusion du marché immobilier local des ménages locaux et des classes moyennes désireuses de s'installer sur le territoire pour y travailler pose la question des leviers à mobiliser afin d'offrir des produits d'accession abordable plus pérennes. La question de la maîtrise foncière semble primordiale pour continuer à accueillir de jeunes ménages. Mais dans un contexte de réduction de l'artificialisation, la question des produits devra également être centrale (Bail Réel Solidaire, mutualisation d'espaces, habitat groupé…). Le levier de l'accession abordable dans l'ancien devra également être mobilisé.

6.2 Marché foncier

Nota : le repérage des projets et des potentialités foncières et immobilières pour la production de logements du PLH 3 sera réalisé lors de la phase 3 de la démarche (programme d'actions).

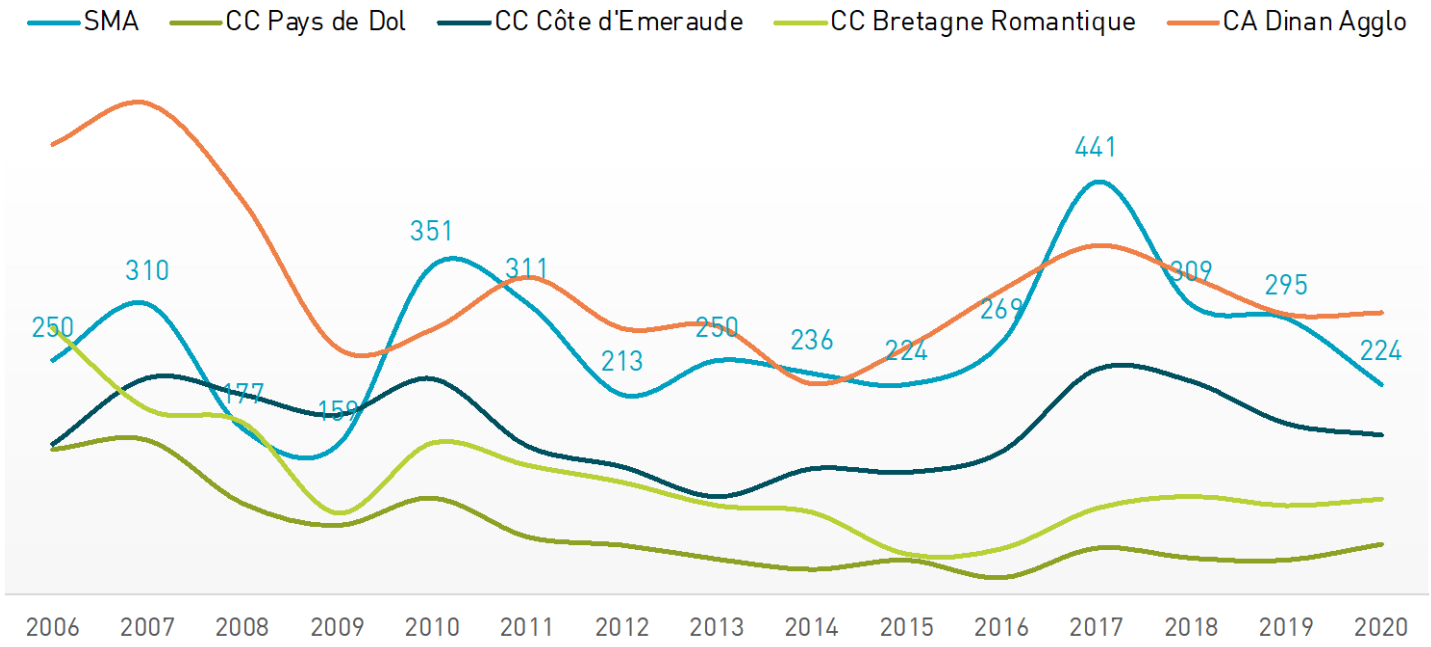
Une dynamique de vente de terrains à bâtir soutenue

- **En valeur absolue, la dynamique de vente de terrains à bâtir est supérieure à celles des EPCI voisins, et dans les mêmes ordres de grandeur que celle de Dinan Agglo.**
- Entre 2014 et 2020, en moyenne 285 terrains à bâtir ont été vendus en moyenne par an :
  - Contre 304 pour Dinan Agglo,
  - 176 pour la CC Côte d'Emeraude,
  - 82 pour la CC Bretagne Romantique,
  - Et 34 pour la CC Pays de Dol

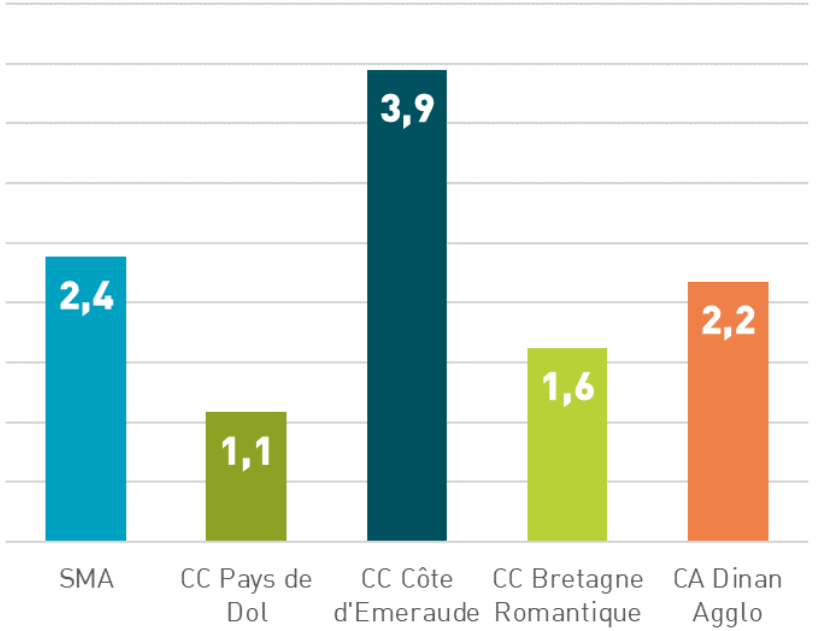
Rapporté au nombre d'habitants en 2018, la dynamique de SMA se rapproche davantage de celle de Dinan Agglo.

- A l'inverse, la CC Côte d'Emeraude connaît une dynamique sensiblement plus forte.
- Et les CC Bretagne Romantique et du Pays de Dol et de la Baie du Mont Saint-Michel connaissent des dynamiques relativement moins soutenues.

Nombre de terrains à bâtir vendus par an sur SMA et les EPCI voisins
(source : DV3F)



Nombre de mutations de TAB entre 2014 et 2020 pour 100 habitants en 2018 (sources : DV3F, Insee)



Une vente de terrains à bâtir portée essentiellement par les communes touristiques littorales, dont Saint-Malo, et les communes de 1ère couronne

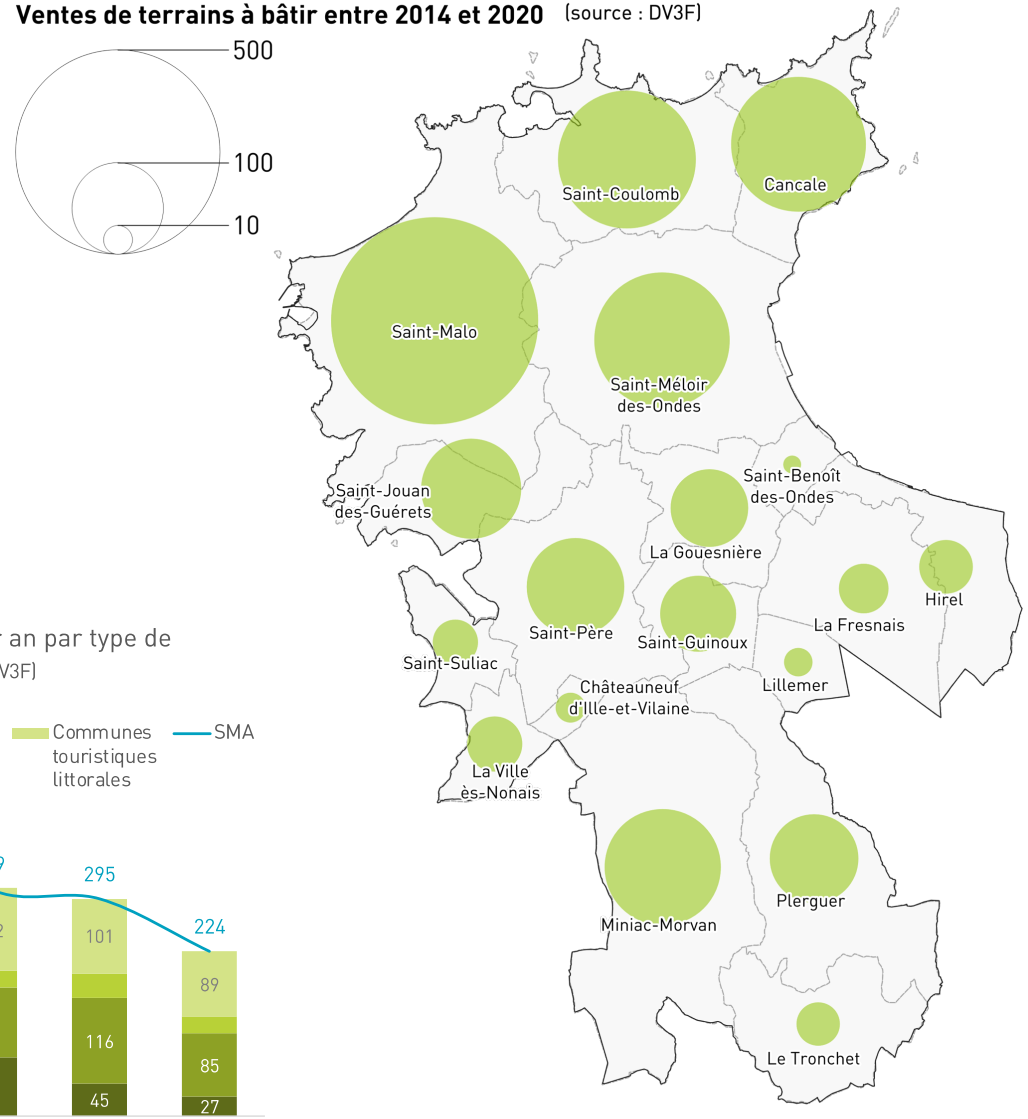
1998 terrains à bâtir ont été vendus entre 2014 et 2020 :

- 26% à Saint-Malo
- 33% dans les communes de la 1ère couronne
- 10% dans les communes de la deuxième couronne
- Et 32% dans les communes touristiques littorales

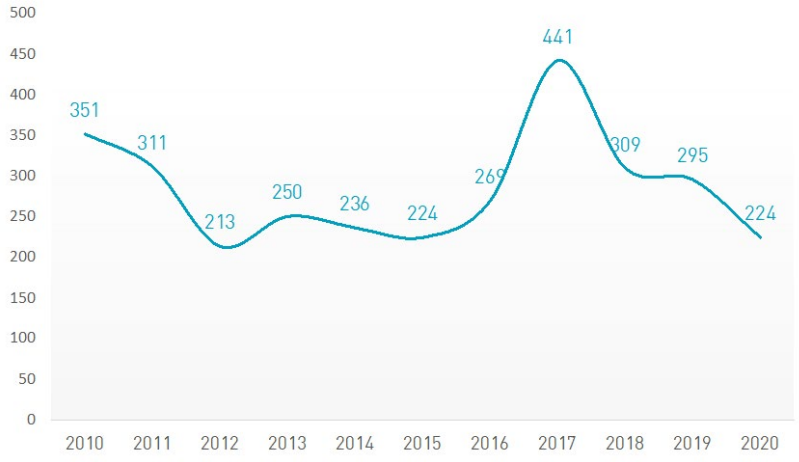
➔ **Soit en moyenne 285 terrains à bâtir vendus chaque année.**

Avec un pic en 2017 puis une baisse relative entre 2017 et 2020

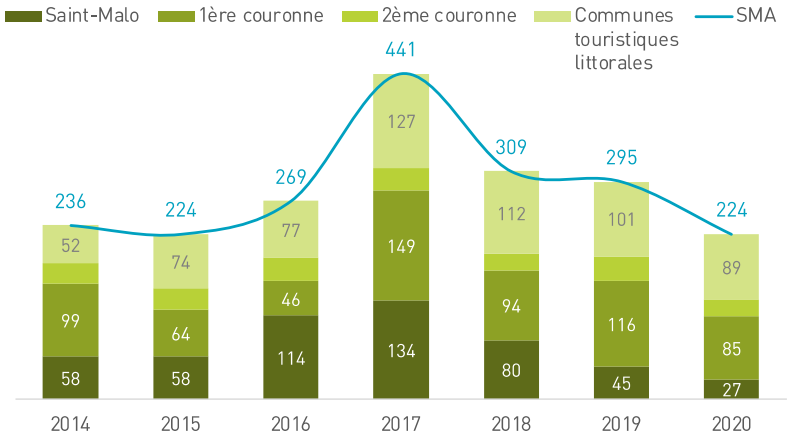
Ventes de terrains à bâtir entre 2014 et 2020 (source : DV3F)



Nombre de terrains à bâtir vendus par an sur SMA (source : DVF3F)



Volumes de terrains à bâtir vendus par an par type de commune de SMA (source : DV3F)

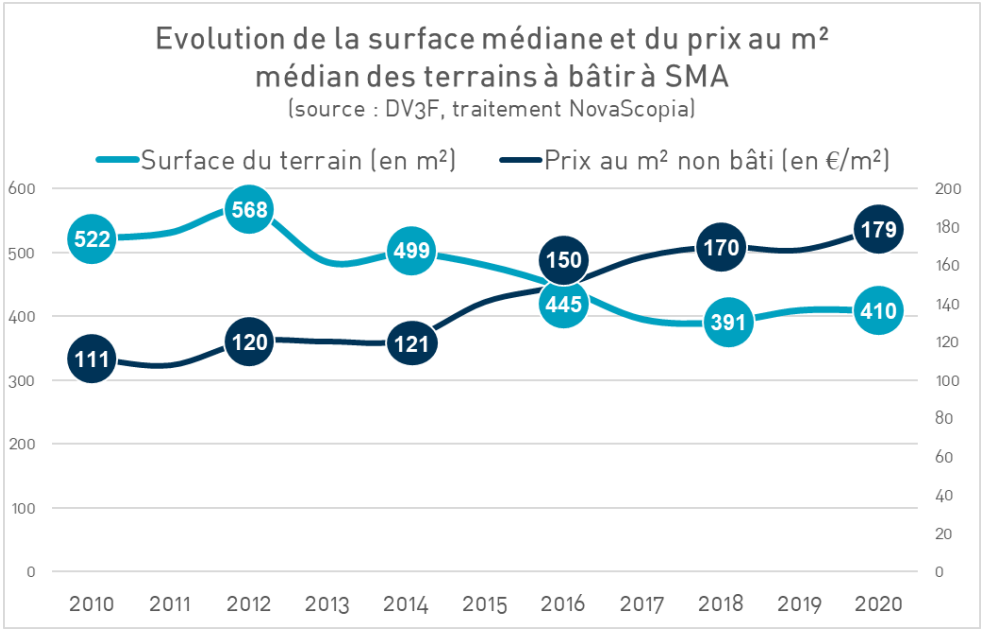


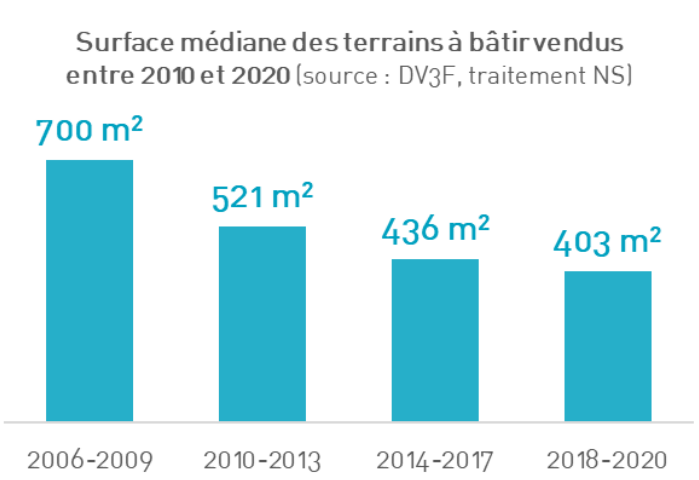
Le détail des ventes de terrains à bâtir par commune entre 2014 et 2020

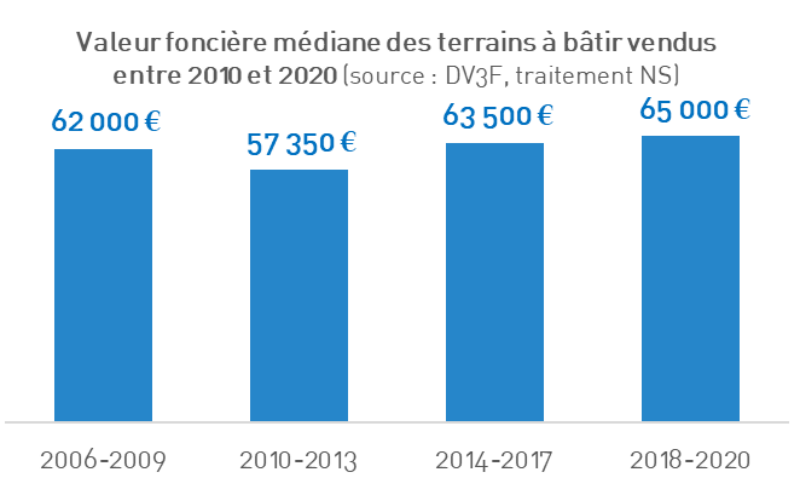
Commune	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total général	Part du total	Surface médiane	Valeur foncière médiane	Prix au m² médian
SMA	**236**	**224**	**269**	**441**	**309**	**295**	**224**	**1998**	100%	423 m²	64 000 €	157 €
Saint-Malo	58	58	114	134	80	45	27	516	26%	418 m²	106 000 €	257 €
Communes de 1ère couronne	99	64	46	149	94	116	85	653	33%	419 m²	55 030 €	129 €
Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine	6	2	1	1	1			11	1%	498 m²	55 500 €	110 €
La Gouesnière	10	11	5	24	18	3	2	73	4%	411 m²	53 900 €	123 €
Miniac-Morvan	11	18	19	26	25	38	26	163	8%	426 m²	46 500 €	115 €
Saint-Guinoux	17	3	1	4	16	18	11	70	4%	396 m²	50 250 €	132 €
Saint-Méloir-des-Ondes	32	12	5	56	25	50	41	221	11%	421 m²	65 500 €	161 €
Saint-Père-Marc-en-Poulet	23	18	15	38	9	7	5	115	6%	431 m²	52 000 €	122 €
Commune de 2ème couronne	27	28	32	31	23	33	23	197	10%	554 m²	46 000 €	86 €
La Fresnais	7	3	5	3	1	7	4	30	2%	410 m²	42 800 €	110 €
Hirel	3	5	7	3	7	5	5	35	2%	193 m²	30 000 €	135 €
Lillemer	1	2	3	2	2			10	1%	Volume insuffisant		
Plerguer	14	16	12	20	8	17	8	95	5%	548 m²	49 000 €	85 €
Saint-Benoît-des-Ondes						1	3	4	0%	Volume insuffisant		
Le Tronchet	2	2	5	3	5	3	3	23	1%	829 m²	64 000 €	80 €
Communes touristiques littorales	52	74	77	127	112	101	89	632	32%	405 m²	72 000 €	177 €
Cancale	3	13	20	63	24	36	60	219	11%	389 m²	74 933 €	187 €
Saint-Coulomb	28	44	26	45	43	35	8	229	11%	441 m²	72 250 €	168 €
Saint-Jouan-des-Guérets	6	8	17	16	42	23	9	121	6%	396 m²	50 250 €	132 €
Saint-Suliac	2	2	3	2		5	12	26	1%	358 m²	60 600 €	194 €
La Ville-ès-Nonais	13	7	11	1	3	2		37	2%	400 m²	54 000 €	126 €

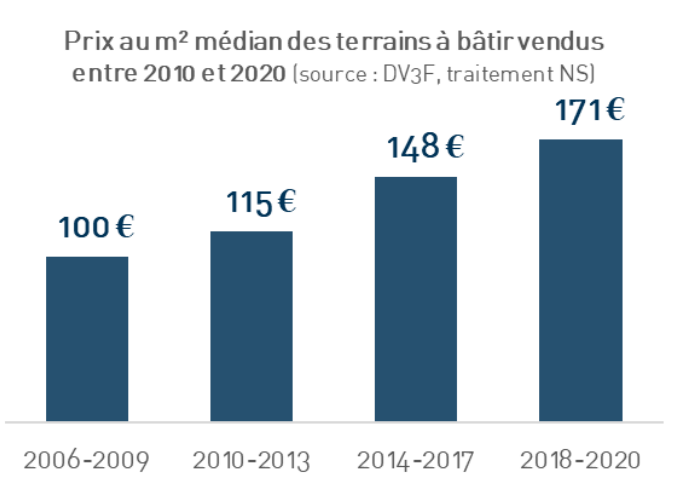
Une hausse des prix au m² et une baisse des surfaces des terrains à bâtir

- Les valeurs foncières sont relativement stables dans le temps : elles sont passées de 62 000 € en moyenne sur la période 2006-2009 à 65 000 € entre 2018 et 2020.
- Mais les surfaces ont fortement baissé : la surface médiane des terrains à bâtir vendus était d'environ 400 m² entre 2018 et 2020, contre 700 m² entre 2006 et 2009.
- Ce qui signifie que le prix au m² a nettement augmenté : il est passé de 100 € / m² sur la période 2006-2009 à 171 € / m² ces dernières années.



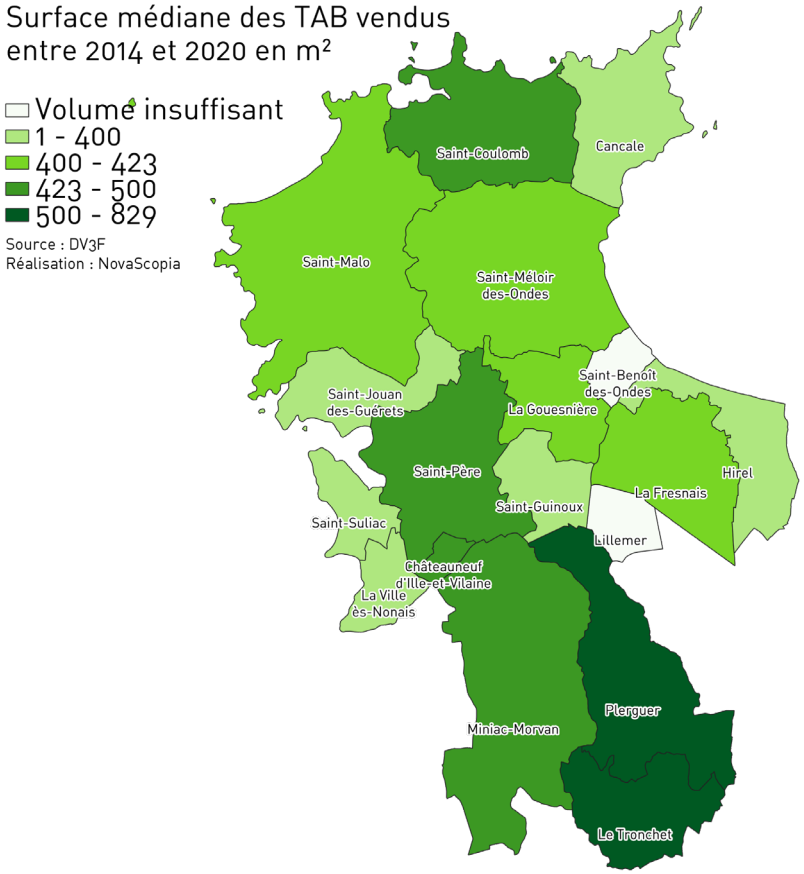


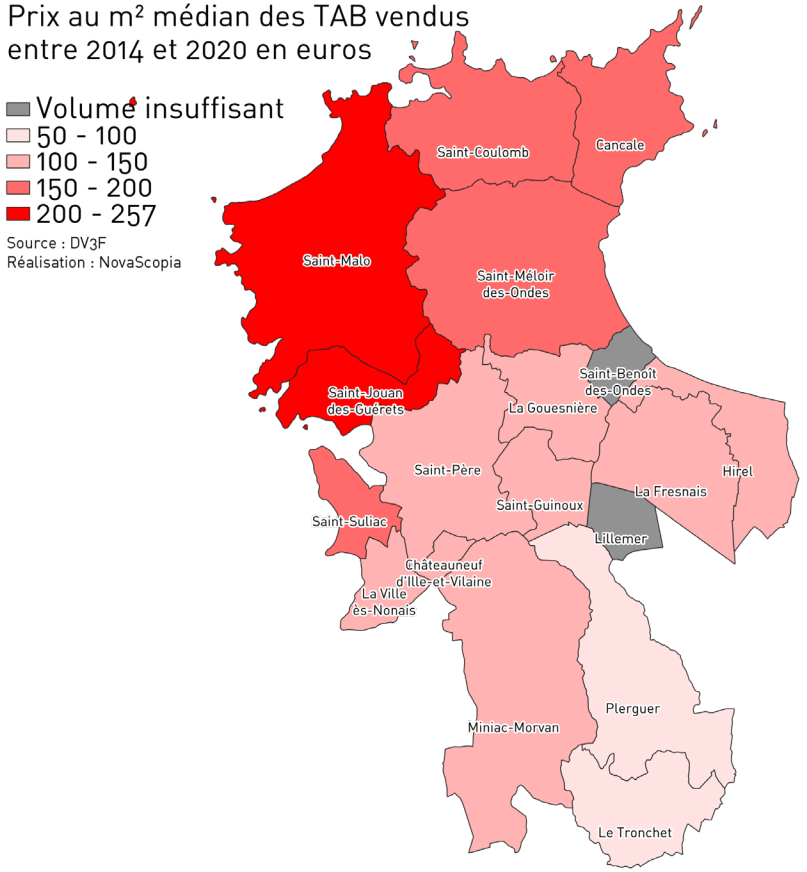




Des terrains à bâtir plus grands et moins chers au Sud, plus chers et plus petits au Nord et au littoral

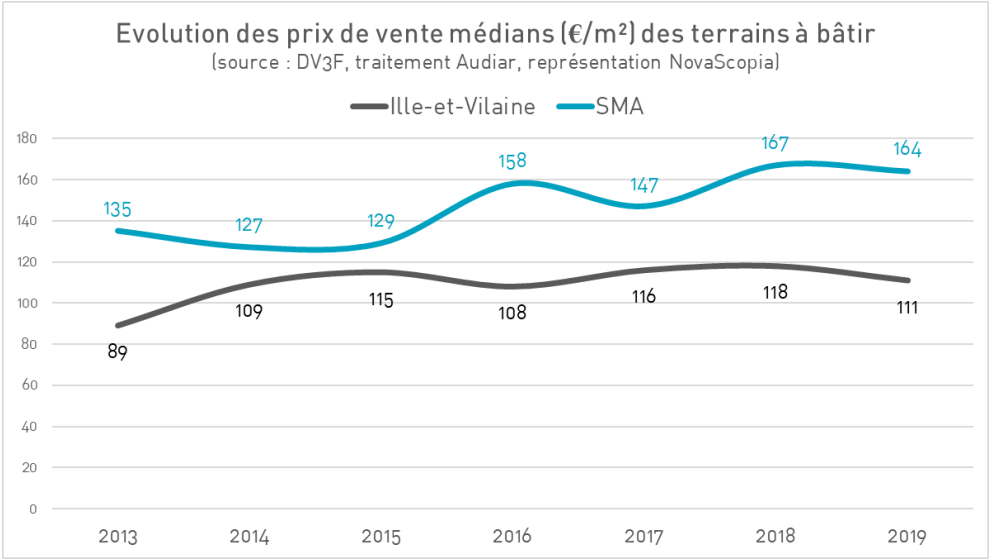
	Volume de terrains à bâtir vendus entre 2014 et 2020	Surface médiane	Valeur foncière médiane	Prix au m² médian
Saint-Malo	431	418 m²	106 000 €	257 €
1ère couronne	621	419 m²	55 030 €	129 €
2ème couronne	191	554 m²	46 000 €	86 €
Communes touristiques littorales	577	405 m²	72 000 €	177 €

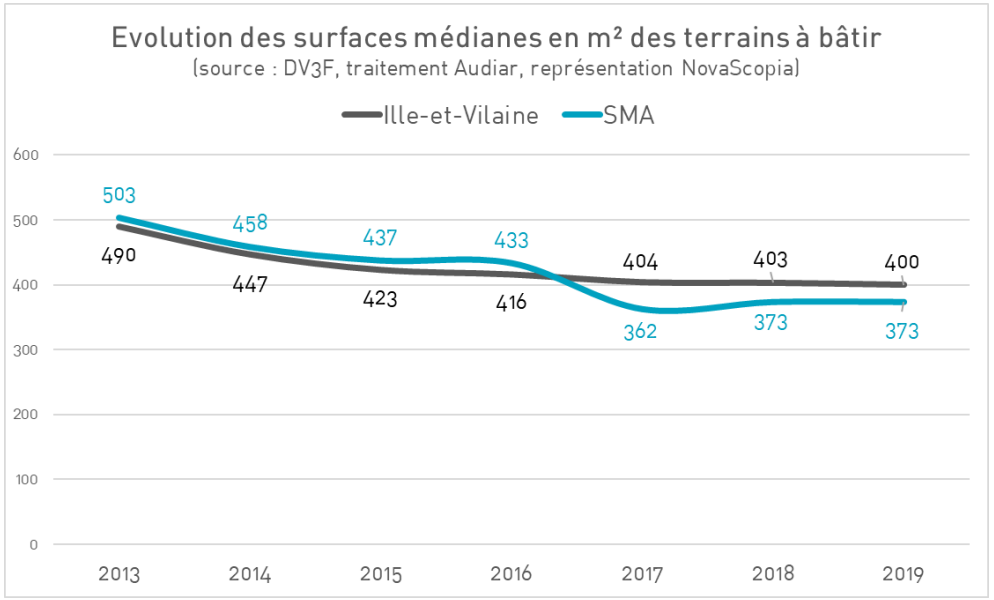




Des évolutions – baisse des surfaces et augmentation du prix médian - qui sont plus accentuées que ce qui est constaté à l'échelle départementale

- La surface des terrains à bâtir est légèrement inférieure à la moyenne départementale.
- Le prix médian des terrains à bâtir en € / m² est sur le territoire nettement supérieur à la moyenne départementale.
- Les tendances constatées sur SMA sont comparables à celles observées à l'échelle départementale mais elles sont plus marquées :
    - La surface médiane a davantage baissé et est désormais inférieure à celle de la moyenne départementale.
    - Le prix médian a progressé de manière plus significative.





Les publics nécessitants des réponses spécifiques



→ *Retour sommaire*

Les publics spécifiques

L'article R302-1-1 du CCH indique que le diagnostic du PLH doit comprendre une analyse de l'offre, notamment en hébergement, ainsi qu'une analyse de la demande « *qui comporte une estimation quantitative et qualitative des besoins en logement des jeunes et notamment tenant compte des évolutions démographiques prévisibles, des besoins répertoriés dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement et de l'hébergement des personnes défavorisées, du schéma départemental d'accueil des gens du voyage, des besoins en logements sociaux et en places d'hébergement, y compris les foyers-logements, des besoins liés au logement des étudiants et des besoins propres à certaines catégories de population, en particulier en matière d'accessibilité et de logements adaptés* ».

Dans la même optique, **l'article L302-1 du CCH indique que le programme d'actions doit préciser** :

- « *les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux personnes dites gens du voyage ;*

les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;

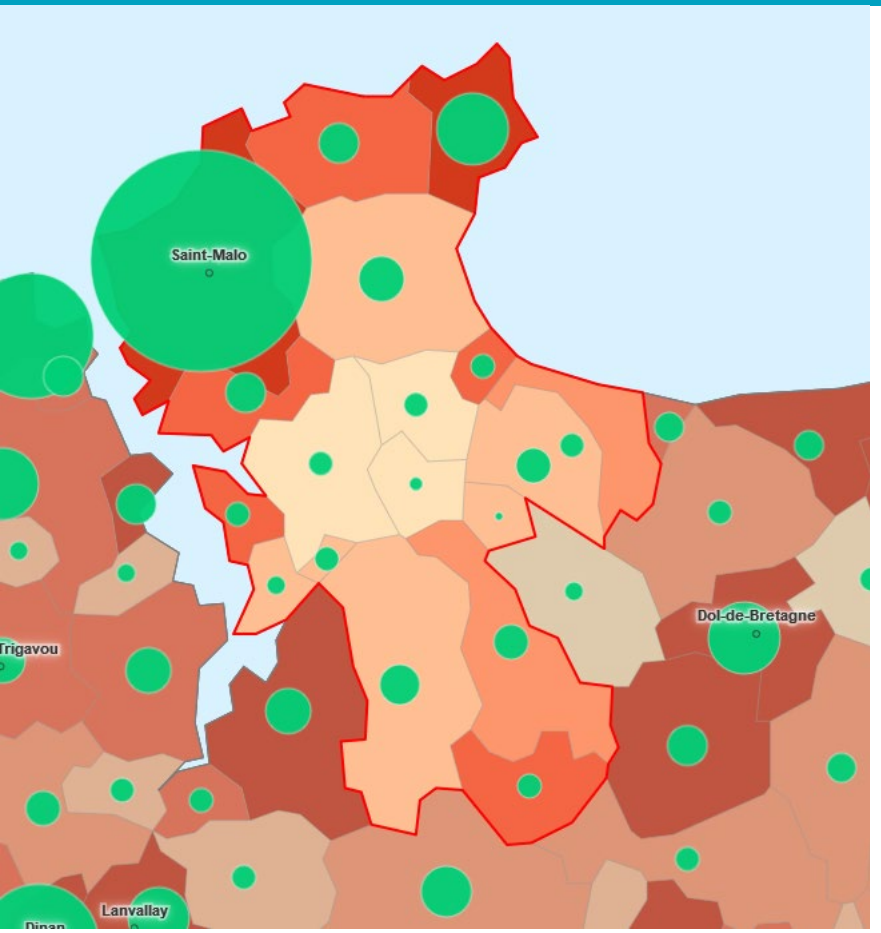
- *les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants ;*
- *les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes en situation de perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, par le développement d'une offre nouvelle et l'adaptation des logements existants.* »



Ainsi, cette partie s'intéresse :

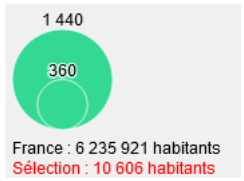
- À l'habitat des **personnes âgées** et notamment aux résidences pour personnes âgées
- Au logement des **personnes en situation de handicap**
- Au logement des **jeunes** et des **étudiants**
- Au logement des **travailleurs saisonniers**
- Aux **structures d'accueil et aux dispositifs d'hébergement**
- À l'habitat des **gens du voyage**
- Au **logement d'urgence**, et notamment au logement des **femmes victimes de violences**
- Au logement des **personnes défavorisées** : populations ou groupes de personnes vulnérables confrontées à de graves problèmes de logement sur un territoire donné, ainsi qu'à une pluralité de difficultés à surmonter (dans des domaines tels que la santé, l'emploi, la formation, la scolarisation, les transports, etc.) et dont l'inclusion dans la société nécessite un accompagnement adapté dans le cadre d'une approche intégrée.

Les personnes âgées
Une population importante concentrée sur Saint-Malo et vivant souvent seule

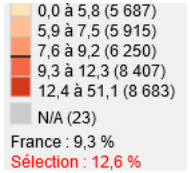


Source : observatoires des territoires

Nombre de plus de 75 ans et plus



Part des plus de 75 ans



En 2018, **21 392 personnes de 65 ans et plus** vivent sur l'intercommunalité. **38% d'entre-elles (soit 8035 personnes) vivent seules**, ce qui représente un taux plus élevé qu'à l'échelle du Département d'Ille-et-Vilaine (33%). Le pourcentage de **personnes seules augmente avec l'âge**, 55% des personnes de 80 et plus vivent seules sur l'intercommunalité, contre 50% à l'échelle départementale.

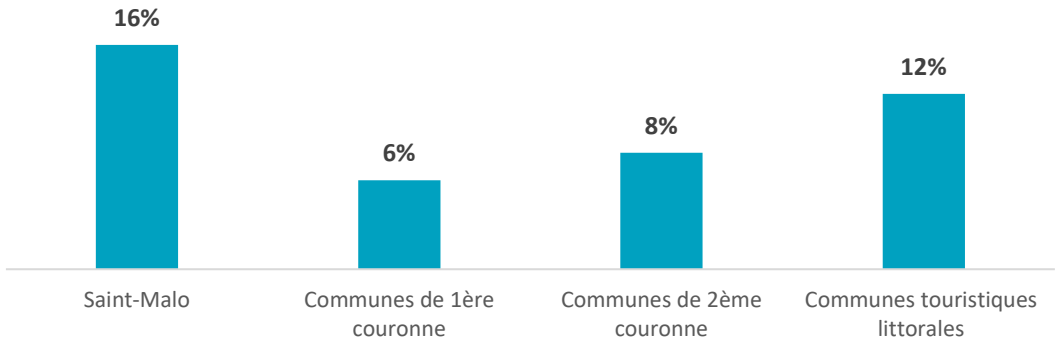
Les personnes âgées **de 75 ans et plus représentent 13%** de la population totale de SMA en 2018, soit une part plus importante que la moyenne départementale (8,6%) et régionale (10,5%).

Entre 2012 et 2018, la population des personnes âgées de 75 ans et plus **a augmenté de plus de 770 personnes soit +1,27% / an** (la population totale a évolué sur cette période de +0,8%).

En proportion, les personnes de 75 ans et plus sont davantage représentées sur les communes suivantes : Saint-Malo (16%), Cancale (16%), Saint-Suliac (12%), Saint-Benoît-des-Ondes (10%), et Saint Coulomb (10%).

En termes de types de communes, on trouve une proportion plus importante de personnes de 75 ans et plus dans **les communes touristiques littorales** (12%).

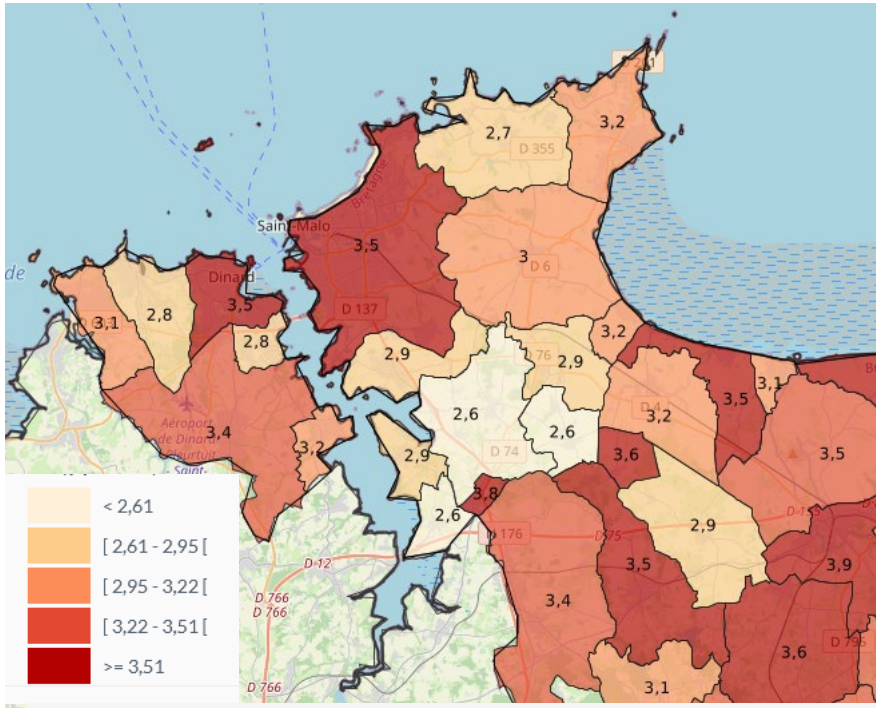
Part de la population de plus de 75 ans *(Cérur, source : INSEE)*



Personnes âgées
Un niveau de vie médian élevé mais des disparités selon les territoires

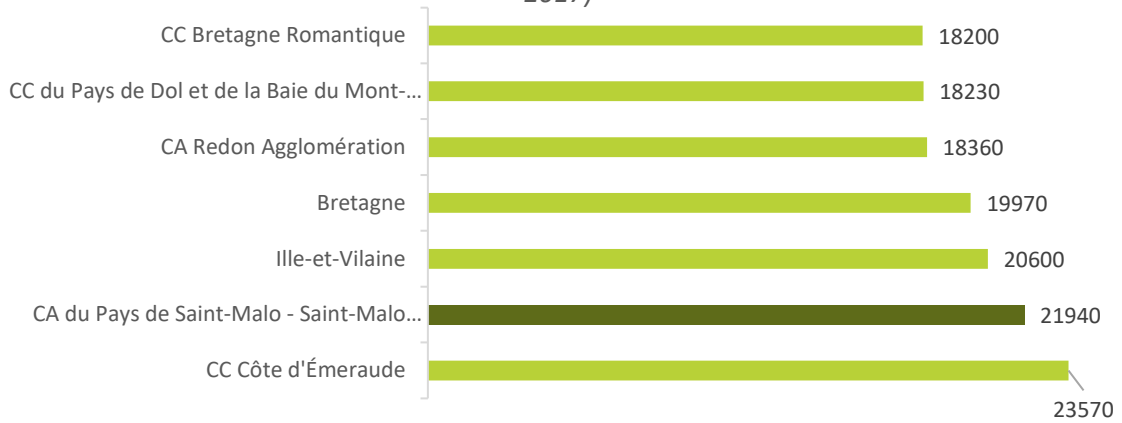
Le niveau de vie médian des ménages dont le référent fiscal a 75 ans et plus est de 21 940 euros par an sur la SMA, ce qui est relativement important en comparaison avec l'Ille-et-Vilaine (20 600 euros/an) et avec la Bretagne (19 970 euros/an).

Le niveau de vie est également plus important que sur les EPCI du Département : le niveau médian est de 18 200 euros/an pour la CC Bretagne Romantique, de 18 230 euros/an pour la CC du Pays de Dol et de la Baie du Mont Saint-Michel, et 18 360 pour la CC Redon Agglomération. La CC Côte d'Emeraude fait exception et affiche un niveau de vie médian supérieur : 23 570 euros/an.



L'indice de fragilité socio-économique
(source : SIG Grand Nord de l'observatoire des fragilités)

Niveau de vie médian (€/an) par unité de consommation des ménages dont le référent fiscal a 75 ans et plus*(Cérur, source : FiloSoFi 2017)*



Cependant, des signes de fragilité sociale des séniors sur certains territoires.

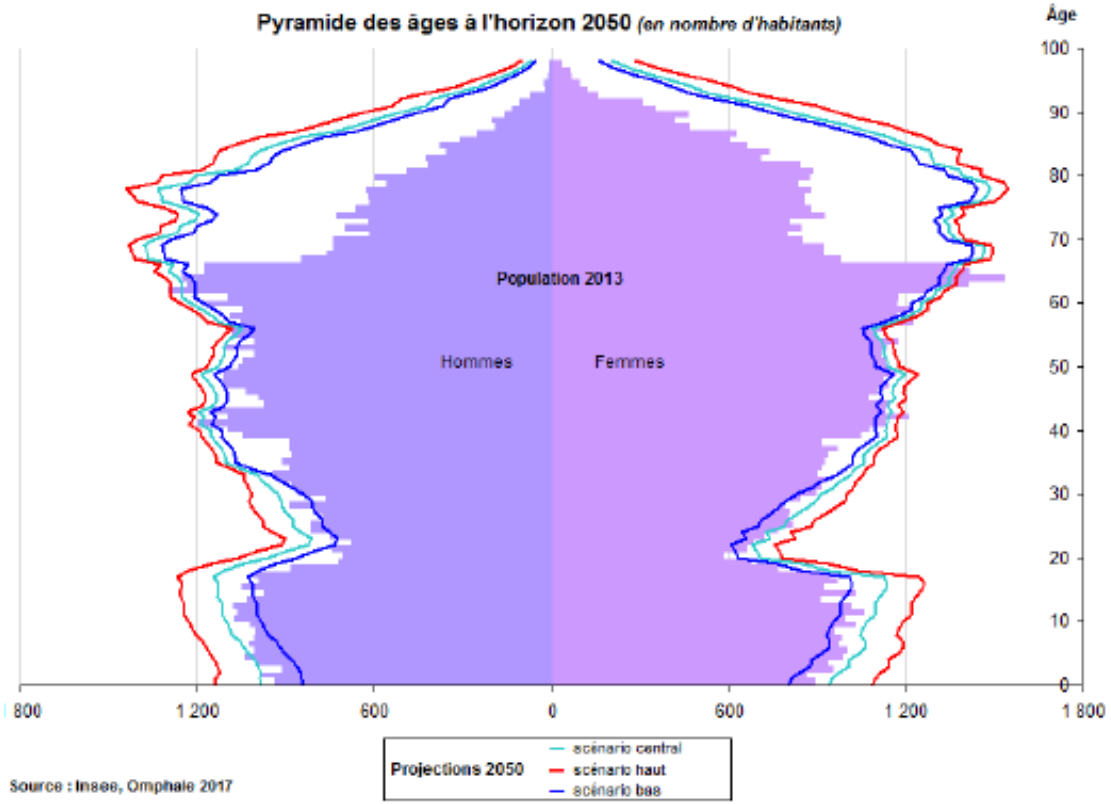
L'indice de fragilité socio-économique est calculé par la CARSAT pour la population des retraités âgés de 55 ans et plus. Il se base sur trois critères : l'âge, un critère économique (l'exonération de la CSG) et un critère social (bénéficiaire d'une pension de réversion). **L'indice de fragilité socio-économique est entre 3,8 et 2,6 sur le territoire de l'intercommunalité contre 3,2 sur l'Ille et Vilaine**.

7 communes ont un indice supérieur à l'indice départemental : Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine (3,8); Hirel (3,5); Lillermer (3,6); Miniac-Morvan (3,4); Plerguer (3,5); Saint-Malo (3,5); et Saint-Méloir-des-Ondes (3).

A l'inverse, l'indice de fragilité est relativement bas sur certains territoires : Saint-Coulomb (2,7), Saint-Guinoux (2,6), La Ville-ès-Nonais (2,6).

Personnes âgées

Une augmentation des personnes âgées a anticiper et une concentration des bénéficiaires de l'APA sur Saint-Malo



	2013	Scénario central		
		2030	2040	2050
0 à 9 ans	19 483	19 070	20 152	20 400
10 à 19 ans	19 123	20 735	20 727	21 802
20 à 29 ans	15 192	17 064	16 757	16 553
30 à 39 ans	18 435	19 068	21 177	20 817
40 à 49 ans	22 143	21 162	21 022	23 191
50 à 59 ans	22 054	22 297	22 698	22 589
60 à 69 ans	22 886	25 724	25 867	26 584
70 à 79 ans	15 000	24 037	26 002	26 699
80 à 89 ans	10 413	14 925	18 460	21 007
90 ans ou plus	2 279	3 694	5 934	7 428
Total	**167 008**	**187 776**	**198 796**	**207 070**

Source : diagnostic local de santé des communautés du Pays de Saint-Malo, INSEE Omphale 2017.

A l'horizon 2050, plus d'1 personne sur 4 aura plus de 70 ans sur le Pays de Saint-Malo

Selon les projections démographiques de l'INSEE, la tranche d'âge qui connaîtra la plus grande augmentation de la population sera celle des plus de 70 ans. En 2050, selon le scénario central, le Pays de Saint-Malo comptera 26 699 personnes âgées de 70 à 79 ans soit une évolution de +78% ; et 21 007 personnes entre 80 et 89 ans soit une évolution de +102% pour les 80-89 ans.

Une concentration des bénéficiaires de l'APA sur Saint-Malo et un taux de pénétration proche de ceux des échelles régionale et départementale

En 2017, on comptait 2924 bénéficiaires de l'APA à domicile sur le territoire du Pays de Saint-Malo. 49,6% des bénéficiaires de l'APA à domicile résident sur le territoire de Saint-Malo Agglomération.

Le taux de pénétration de l'APA indique le nombre de bénéficiaires de l'APA pour 100 personnes de plus de 75 ans. Le taux de pénétration sur SMA est de 20,3, un taux proche de celui de l'échelle régionale (20,0) et nationale (20,6) mais légèrement en-deçà de celui de l'échelle départementale (21,1). Comparativement aux territoires voisins, le taux de pénétration de SMA est supérieur au taux de la CC Bretagne Romantique (18,7) et quasiment deux fois supérieur à celui de la CC Côte d'Emeraude (10,9), ce qui peut être dû au niveau élevé des retraites sur ces communes. Au contraire, le taux de pénétration de SMA est inférieur à celui qui s'exerce sur la CC du Pays de Dol et la Baie du Mont-Saint-Michel.

Echelle	Taux de pénétration de l'APA
France métropolitaine	20,6
Bretagne	20,0
Ille-et-Vilaine	21,1
CA du Pays de Saint-Malo Agglomération	**20,3**
CC Bretagne Romantique	18,7
CC Côte d'Emeraude	10,9
CC du Pays de Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel	23,3

Source : diagnostic local de santé des communautés du Pays de Saint-Malo, CD 35, CD 22 2017, STATISS 2017

Personnes âgées
statut d'occupation et offre d'hébergement présente sur le territoire

La **majorité des personnes âgées sont propriétaires** de leur résidence principale. Parmi les ménages dont la personne de référence a 55 ans ou plus :

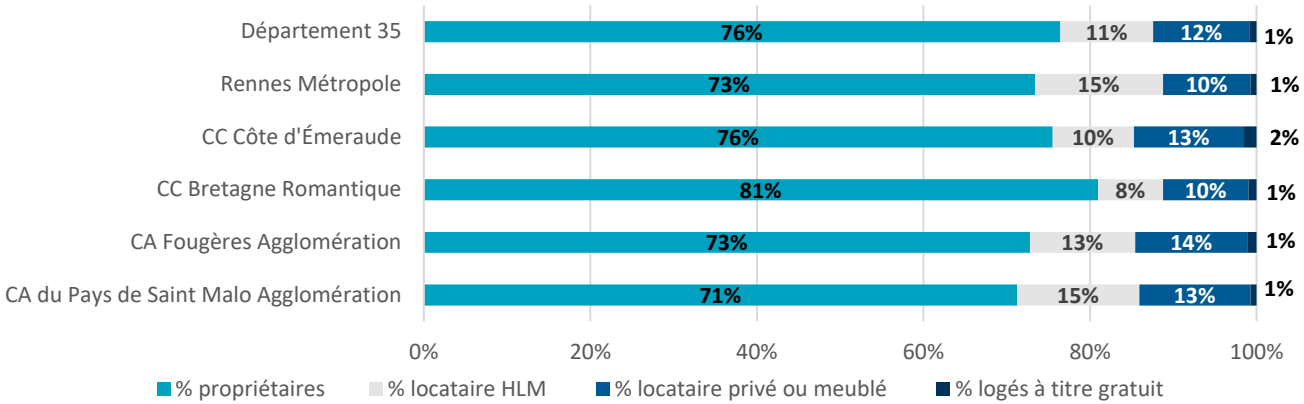
- **71%** sont **propriétaires**
- **28%** sont **locataires**
- **1%** sont **logés à titre gratuit**

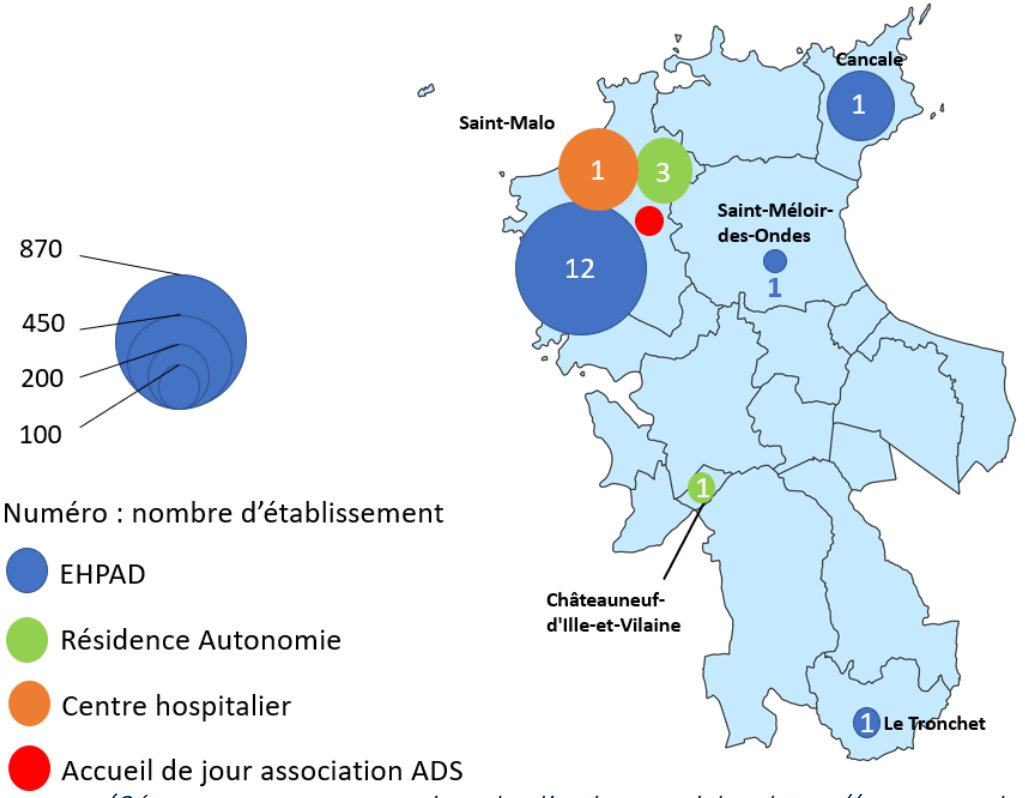
Le taux de propriétaires sur l'intercommunalité reste cependant **inférieur au taux de propriétaire sur le département** : en Ille-et-Vilaine, 76% des 55 ans et plus sont propriétaires de leur résidence principale. Il faut noter que ce taux **est le plus bas de l'ensemble des EPCI du département.**

Le taux de locataires HLM est haut : **15% des ménages dont la personne de référence à 55 ans ou plus sont locataires HLM**. Ce taux est plus élevé qu'à l'échelle départementale (11%) et est comparable à Rennes Métropole (15%) ou à la CA de Fougère Agglomération (13%).

Depuis 2013, **le taux de propriétaires a diminué sur SMA** passant de 74% en 2013 à 71% en 2018. Au contraire **le taux de locataires HLM a augmenté** passant de 10% en 2013 à 15% en 2018. Le taux de **locataires du parc privé et de personnes logées gratuitement sont restés relativement stables** (14% en 2013 contre 13% en 2018 pour les locataires du parc privés; 1% de personnes logées en 2013 et 2018).

Statut d'occupation des 55 ans et plus en 2018 *(Cérur, source : INSEE)*





(Cérur, source : annuaire de l'action sociale, https://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr/annuaire-ehpad-et-maisons-de-retraite/residence-autonomie/)

Sur l'intercommunalité environ 1600 places en EHPAD ou Résidence Autonomie

- 19 établissements : 15 EHPAD et 4 Résidences Autonomie
- 90% de l'offre sur le nord de l'intercommunalité

N.B. : la tranche d'âge analysée s'étend à partir de 55 ans, dans une logique d'anticipation des réponses à apporter au vieillissement à venir.

CLIC Saint-Malo et CLIC Côte d'Emeraude : prise en charge des différentes structures

Accueil des personnes âgées – Guide des établissements et services
CLIC de Saint-Malo



Source : guide d'établissement des personnes âgées, département d'Ille-et-Vilaine et MDPH

CLIC Saint-Malo et CLIC Côte d'Emeraude : prise en charge des différentes structures

Accueil des personnes âgées – Guide des établissements et services
CLIC Côte d'Émeraude

	Hébergement permanent	Hébergement temporaire	Accueil de jour	Personnes valides	Personnes en perte d'autonomie	Personnes dépendantes	Personnes désorientées	Allocations logement ou APL	Aide sociale	Kitchenette	Animaux	Mobilier
CANCALE – Centre hospitalier												
CHÂTEAUNEUF-D'ILLE-ET-VILAINE												
PLERGUER – LE TRONCHET												
SAINT-MÉLOIR-DES-ONDES												

Source : guide d'établissement des personnes âgées, département d'Ille-et-Vilaine et MDPH

Les personnes en situation de handicap sur SMA

2338 personnes bénéficient d'une Allocation Adulte Handicapé versée par la Caisse d'Allocation Familiale, soit près de 2,7% de la population

336 enfants bénéficient d'une Allocation d'Education de l'Enfant Handicapé versée par la Caisse d'Allocation Familiale, soit près de 2% des moins de 20 ans

(Source : http://data.caf.fr)

Ce chiffre ne représente pas directement la part des personnes en situation de handicap, car toutes ne formulent pas une demande d'allocation auprès de la CAF. Le nombre de personnes en situation de handicap sur le territoire est donc supérieur.

Un diagnostic du PLALHPD (2017-2021) qui alerte sur certains points concernant les publics en situation de handicap

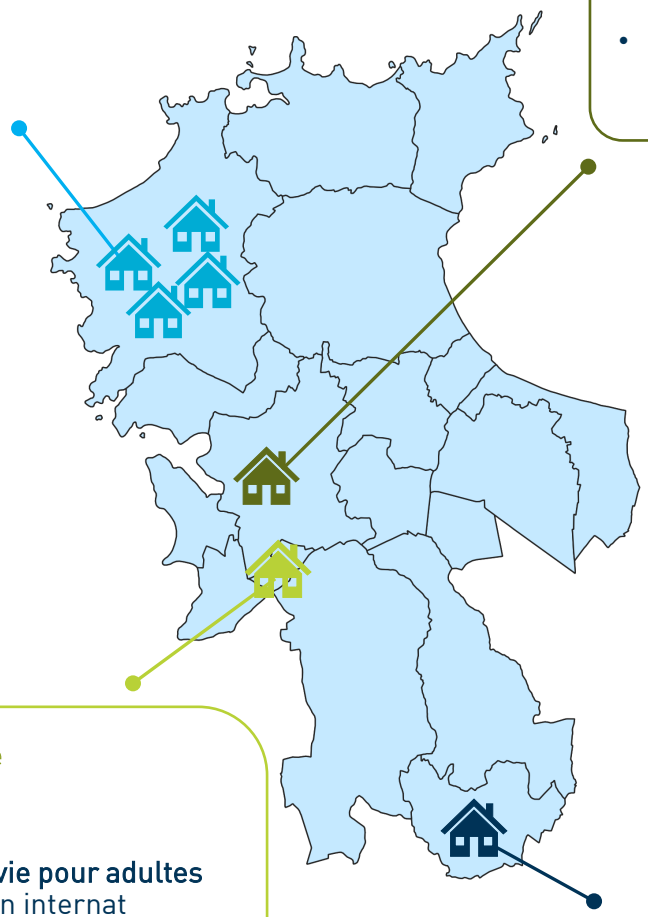
- Le public en situation de handicap est identifié dans le diagnostic du PLALHPDH comme un des publics caractérisés par des parcours complexes, notamment en termes d'hébergement et de logement.
- Les situations de troubles de santé mentale et de conduites addictives sont identifiées comme faisant parties des situations les plus difficilement traitables en instances locales.
- Les publics en situation de handicap et de problème de santé sont confrontés à des difficultés pour accéder à une structure d'hébergement ou à un logement adapté aux troubles : absence d'un accompagnement soutenu et manque de structures adaptées type résidences d'accueil.
- La synthèse des anciens plans insiste sur la nécessité d'améliorer l'articulation des acteurs du social, du médico-social et du sanitaire pour accompagner les publics avec des problématiques de santé.

(PDALHPD 2017-2022)

Les personnes en situation de handicap
L'accueil et l'hébergement des publics adultes

Saint-Malo

- **Association Adapei Les papillons blancs**:
  - **L'Etablissement et Service d'Aide par le travail- Catarmor** : 160 places en semi-internat
  - **Centre d'hébergement pour adultes handicapés – La Rousse :** 22 places en internat
  - **Hébergement temporaire pour adultes handicapés - Catarmor :** 6 places d'hébergement + 1 place accueil de crise
  - **Le foyer de vie pour adultes handicapés Les quatre pavillons** : 10 places en accueil de jour et 43 places en internat
- **Le Foyer d'Accueil Médicalisé et Foyer de Vie La Résidence Le Marais** : 17 places en internat, 5 places en accueil de jour et 1 place en hébergement temporaire
- **Foyer de semaine pour adultes handicapés La grande Maison** : 48 places en internat et 8 places en hébergement « nuit éclaté »



Saint-Père-Marc-en-Poulet

- **Foyer de vie pour adultes handicapés La Résidence Le clos Breton** : 34 places en internat, 4 places en accueil de jour en semaine, et 2 places d'accueil temporaires

259 Places en internat pour les adultes en situations de handicap

297 Places en externat, semi-internat ou accueil de jour pour les adultes en situations de handicap dont 261 en ESAT et 9 en entreprise adaptée

10 Places temporaire ou de crise pour les adultes en situations de handicap

Châteauneuf d'Ille-et-Vilaine

- **Association Le domaine**
  - **Foyer d'hébergement et foyer de vie pour adultes handicapés mentaux** : 60 places en internat
  - **Etablissement et Service d'Aide par le travail** : 101 places en semi-internat
  - **Entreprise adaptée** : 9 places en externat

Le Tronchet

- **Foyer de vie pour adultes handicapés La Résidence L'orée du Bois :** 35 places en internats

Les personnes en situation de handicap
Alternatives aux structures d'hébergement

Accueil familial
Une personne âgée ou en situation de handicap peut être accueillie, moyennant rémunération, au sein d'une famille dont l'un des membres a été agréé par le Département, pour intégrer et partager sa vie de famille. Elle peut ainsi, dans un cadre de vie sécurisant et attentif, bénéficier d'un accompagnement dans tous les actes de la vie quotidienne. L'accueil familial peut être permanent ou temporaire, pour soulager un aidant par exemple.

- Sur SMA le référent d'accueil est le Centre Hospitalier de Saint-Malo
- La capacité d'accueil en Ille-et-Vilaine est de 330 places
- En 2014, sur le département 305 accueillants familiaux : 55 personnes âgées et 205 adultes handicapés

L'habitat regroupé
L'habitat regroupé est une offre d'habitat inclusif, soutenue par le Département. Il propose des logements situés dans le parc locatif social ou privé ordinaire, ainsi qu'une offre de services spécifiques qui aident la personne en situation de handicap à vivre de façon agréable et autonome dans son logement.
Le plus souvent, cinq à six appartements individuels au sein d'un même immeuble ou des maisonnettes regroupées sur un même site, sont proposés à la location ou à la sous-location. Dans tous les cas, il existe un espace commun partagé et un accompagnement par un professionnel référent qui veille, non seulement à la sécurité et au bien-être des personnes dans leur logement, mais aussi à leur participation sociale et citoyenne. Par ailleurs, chaque personne peut bénéficier, selon ses besoins, sa situation et sur décision de la CDA de la MDPH, d'un accompagnement par les services à domicile et les services d'accompagnement médico-social existants sur le territoire (SAAD, SAVS, SAMSAH,...)

- Sur SMA, 6 logements à Saint-Malo pour les personnes en situation de handicap psychique sont gérés par l'association PEP Brétill'Armor
- Entre 2021 et 2023, il n'est pas prévu d'ouvrir de nouveaux habitats regroupés sur le territoire de SMA

Habitat accompagné – association Catarmor
Habitat permettant un accompagnement collectif et/ou individuel tout en maintenant l'autonomie. Ces logements s'adressent à un public avançant en âge.

- 12 logements sur la Résidence La Rousse – Saint-Malo

Source : département d'Ille-et-Vilaine

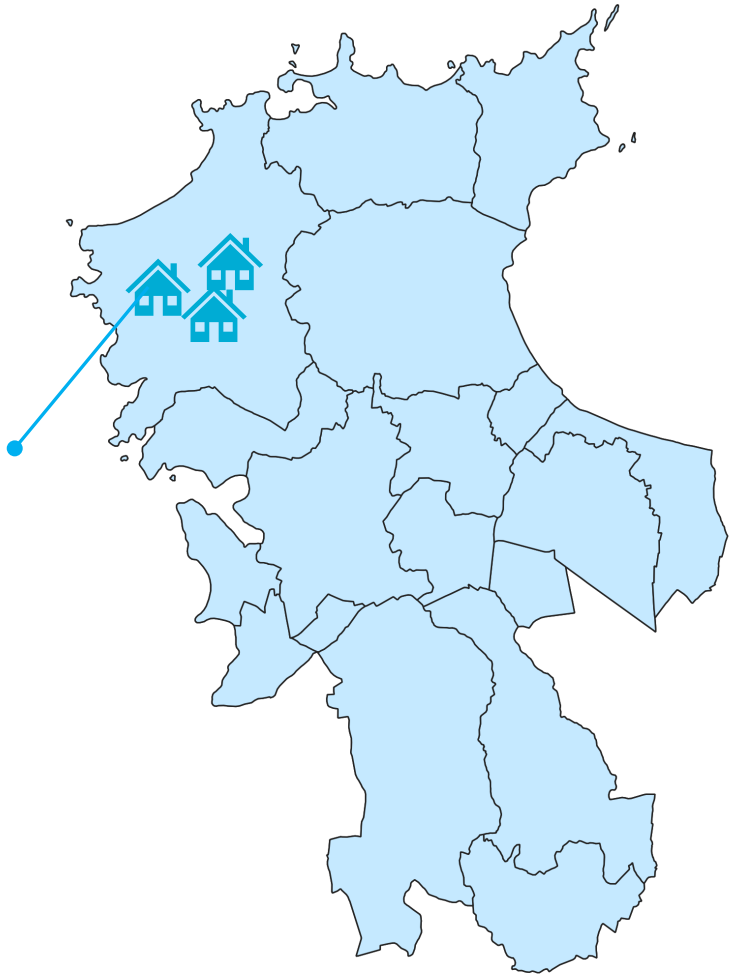
Les personnes en situation de handicap
L'accueil et l'hébergement des publics Enfants

Saint-Malo

- **I.M.E et SEAPH La Passagère – association Adapei**
  - **Site de la Pouparderie :** 10 places pour des enfants polyhandicapés en accueil de jour (SEAPH) et 50 places d'IME (25 en semi-internat et 25 en internat) pour des enfants âgés de 3 à 20 ans
  - **Résidence de Rousse** : 21 places d'internat de semaine
  - **Site rue Claude Bernard** : 40 places d'IME pour des jeunes de 16 à 20 ans en insertion socio-professionnelle

- **I.M.E Les hautes Roches – Les PEP Brétill' Armor** spécialisé dans les enfants en situation de déficience intellectuelle : 50 places en semi-internat.

- **Antenne de l'ITEP Les Rivières – Association Ar Roch'H**: 15 places en internat semaine et 9 en semi-internat



Une offre concentré sur la commune de Saint-Malo

10 places en accueil de jour pour les enfants en situations de handicap

135 places en internat, semi-internat ou internat de semaine pour les enfants en situations de handicap

L'offre de services pour permettre le maintien à domicile des personnes en situation de handicap et des personnes âgées

Un territoire maillé par des Services d'Aide et d'Accompagnement à Domicile (S.A.A.D)

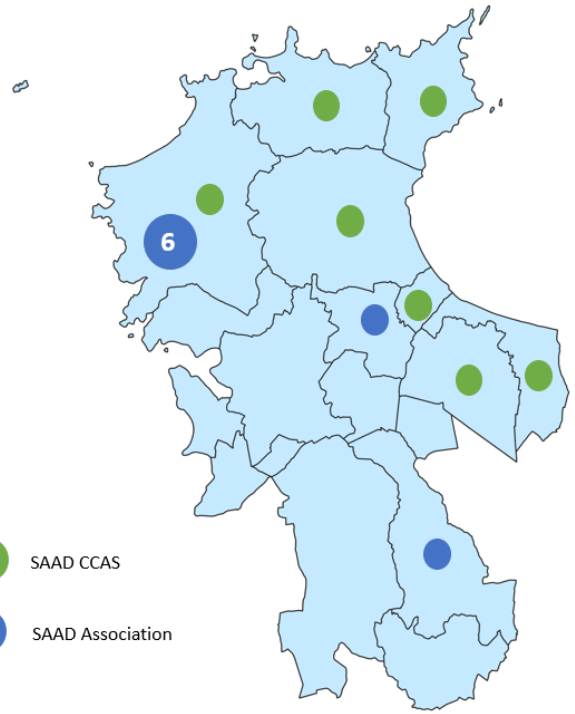
Les **S.A.A.D** assurent au domicile des personnes des prestations de services ménagers et des prestations d'aide à la personne pour les activités ordinaires et les actes essentiels de la vie quotidienne (entretien du logement, entretien du linge, préparation des repas, courses, aide à la toilette, aide à l'habillage et au déshabillage).

Dires d'acteurs

Pour la plupart des seniors, leur volonté est de rester dans leur logement. Il n'est pas forcément nécessaire de développer des typologies de logements spécifiques mais de mieux équiper les logements afin que la personne puisse rester le plus longtemps possible chez elle (largeur des portes adaptée, quelques fonctionnalités spécifiques pour lui faciliter la vie, ...).

Dires d'acteurs

le vieillissement à domicile nécessite le développement de services d'aide à la personne, qui est un enjeu pour les collectivités.



Un service d'Hospitalisation A Domicile (HAD) dispensé par l'AUB Santé sur Saint-Malo

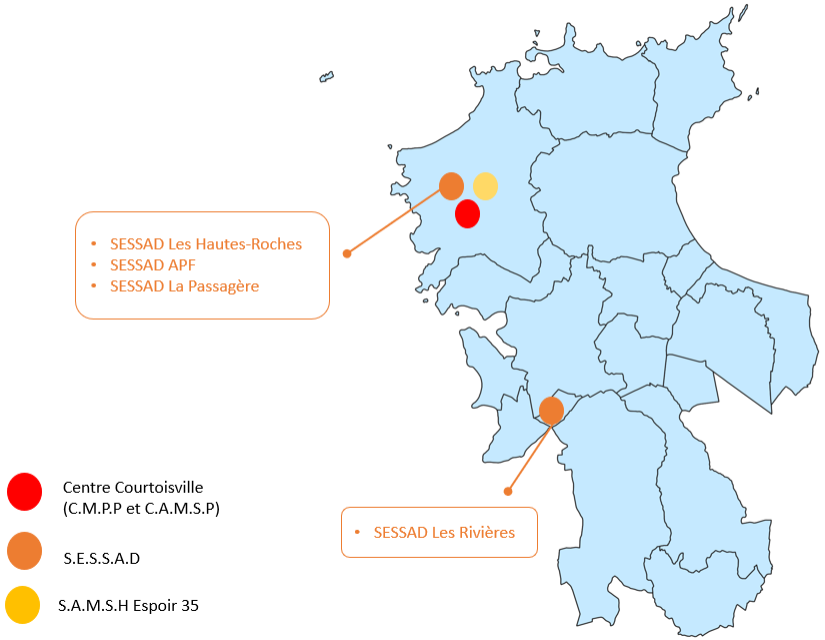
Des Services d'Education Spéciale et de Soins A Domicile (S.E.S.S.A.D) sur certaines communes; une structure regroupant un Centre Médico-Psycho-Pédagogiques et un Centre d'Action Médico-Sociale Précoce (C.A.M.S.P et C.M.P.P); et un Service d'Accompagnement Médico-Social Adultes Handicapés (S.A.M.S.A.H)

Les **S.E.S.S.A.D** apportent aux familles conseils et accompagnement, ils favorisent l'inclusion scolaire et l'acquisition de l'autonomie grâce à des moyens médicaux, paramédicaux, psychosociaux, éducatifs et pédagogiques adaptés. Les interventions ont lieu dans les différents lieux de vie et d'activité de l'enfant ou de l'adolescent (domicile, crèche, école, centre de vacances, ...) et dans les locaux du SESSAD.

Le **C.A.M.S.P** est une structure qui assure en ambulatoire l'accueil et l'accompagnement des enfants de moins de 6 ans présentant une vulnérabilité ou une difficulté dans leur développement (psychique, moteur, intellectuel, sensoriel).

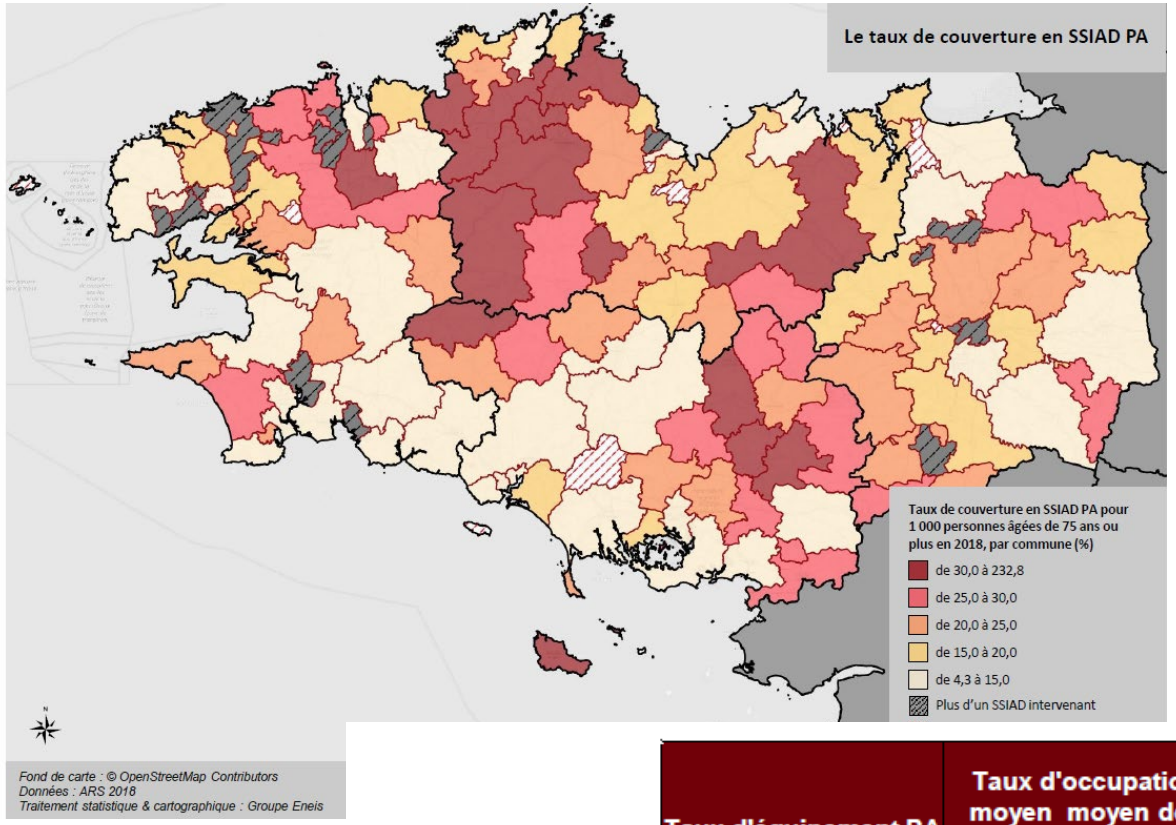
Les **C.M.P.P** sont des services médico-sociaux assurant des consultations, des diagnostics et des soins ambulatoires pour des enfants et adolescents de 0 à 20 ans.

Les **S.A.M.S.A.H** ont pour vocation, dans le cadre d'un accompagnement médico-social adapté et comportant des prestations de soin, de contribuer à la réalisation du projet de vie des personnes handicapées en favorisant le maintien ou la restauration des liens familiaux, sociaux, universitaires ou professionnels et l'accès à l'ensemble des services offerts par la collectivité.



L'offre de services pour permettre le maintien à domicile des personnes en situation de handicap et des personnes âgées

Une couverture en SSIAD pour les personnes âgées insuffisante qui se traduit par des listes d'attentes importantes et des refus de place



Le taux d'équipements pour les personnes en situations de handicap sur le Département est comparable à celui de l'échelle régionale. Le nord de SMA a un taux d'équipement pour les personnes âgées dans la même échelle de grandeur que le Département : entre 15 et 20% de couverture. Dans le Sud de l'intercommunalité, aucun SSIAD n'intervient sur le territoire.

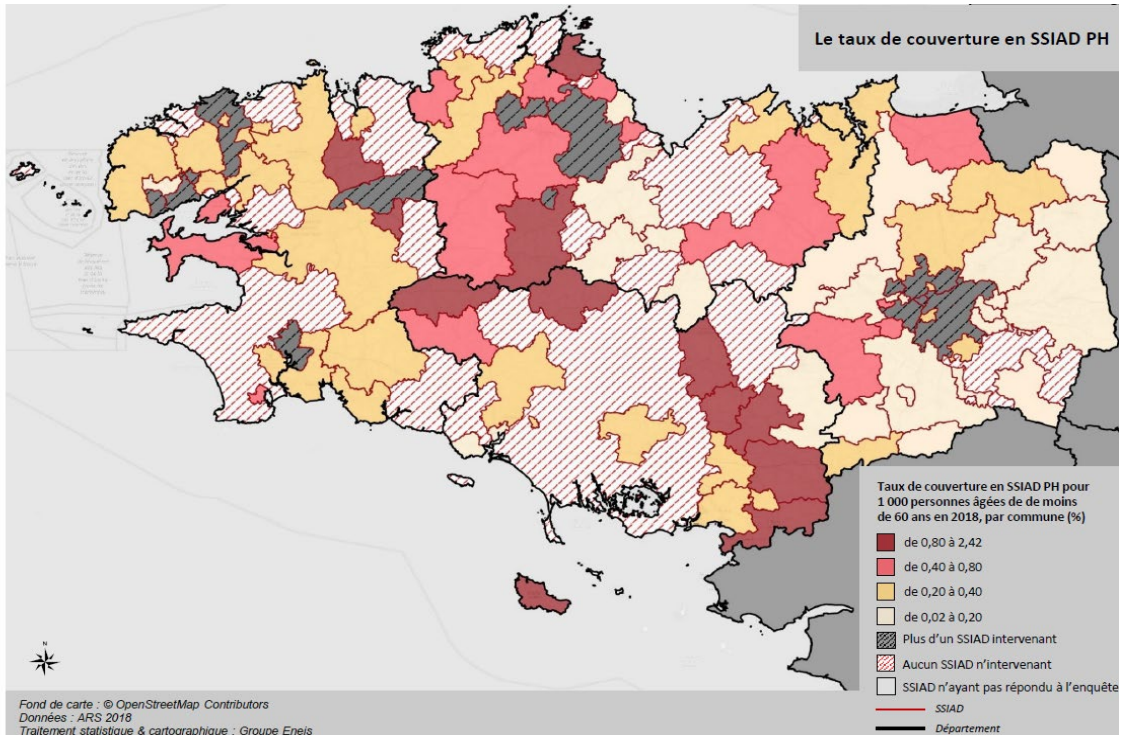
Le niveau d'occupation des places à l'échelle du département est légèrement plus faible qu'à l'échelle de la Bretagne. Mais, la taille moyenne de la liste d'attente pour les personnes âgée d'Ille-et-Vilaine (19,2) apparaît bien supérieure à celle des départements voisins (Finistère 2; Côtes d'Armor 10,8; Morbihan 7,2) ainsi qu'à la moyenne régionale (9). De manière identique, le taux de refus moyen des places est également bien plus élevé sur le département (28%) qu'à l'échelle régionale (19%) ou que sur les départements voisins (Finistère 13%, Côtes d'Armor 20%, Morbihan 20%).

	Taux d'équipement PA	Taux d'occupation moyen moyen des places PA (2017)	Taux de refus moyen des places PA	Taux de dérogation moyen des places PA (2017)	Taux de rotation moyen des places PA/PH (2017)	Moyenne de la liste d'attente des places PA au 31.12.2017
Finistère	18,6	88%	13%	1%	46,5%	2
Côtes d'Armor	24,3	86%	20%	5%	46,3%	10,8
Morbihan	16,0	96%	20%	0%	51,0%	7,2
Ille et Vilaine	19,2	89%	28%	0%	50,1%	16
Région	**19,4**	**91%**	**19%**	**1%**	**48,7%**	**9**

Source : étude régionale, monographie départementale, ARS Bretagne

L'offre de services pour permettre le maintien à domicile des personnes en situation de handicap et des personnes âgées

Une offre des SSIAD pour les personnes handicapées également saturée



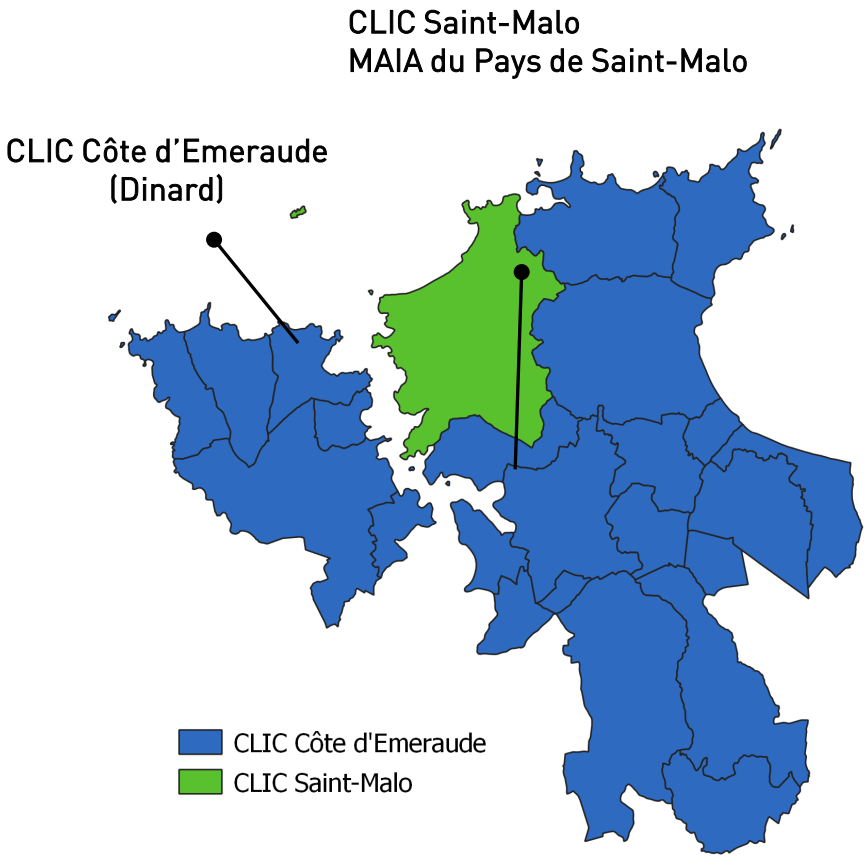
Le taux d'équipement pour les personnes en situation de handicap est de 0,29 ce qui est supérieur au taux régional (0,25). Sur le territoire nord de SMA, le taux d'équipements se trouve dans la fourchette 0,20-0,40%, ce qui le rend comparable avec le taux départemental. Le Sud de l'intercommunalité est caractérisé par un taux d'équipement inférieur, entre 0,02 et 0,20%

Le taux de refus est de 31% sur le département, ce qui est particulièrement haut par rapport à la moyenne de la région (8%) ou des départements voisins : 14% pour le Finistère, 6% pour les Côtes d'Armor, 2% pour le Morbihan. La situation est identique concernant la moyenne des listes d'attente : 1,5 sur le département contre 0,9 à l'échelle régionale. Les autres départements affichent une moyenne beaucoup plus basse : 1 pour le Finistère, 0,2 pour les Côtes d'Armor, et 0,3 pour le Morbihan.

	Taux d'équipement PH	Taux d'occupation moyen des places PH (2017)	Taux de refus moyen des places PH	Taux de dérogation moyen des places PH (2017)	Taux de rotation moyen des places PA/PH (2017)	Moyenne de la liste d'attente des places PH au 31.12.2017
Finistère	0,22	90%	14%	1%	46,5%	1
Côtes d'Armor	0,29	106%	6%	13%	46,3%	0,2
Morbihan	0,21	77%	2%	5%	51,0%	0,3
Ille et Vilaine	0,29	92%	31%	4%	50,1%	1,5
Région	**0,25**	**86,2%**	**8%**	**4%**	**48,7%**	**0,9**

Source : étude régionale, monographie départementale, ARS Bretagne

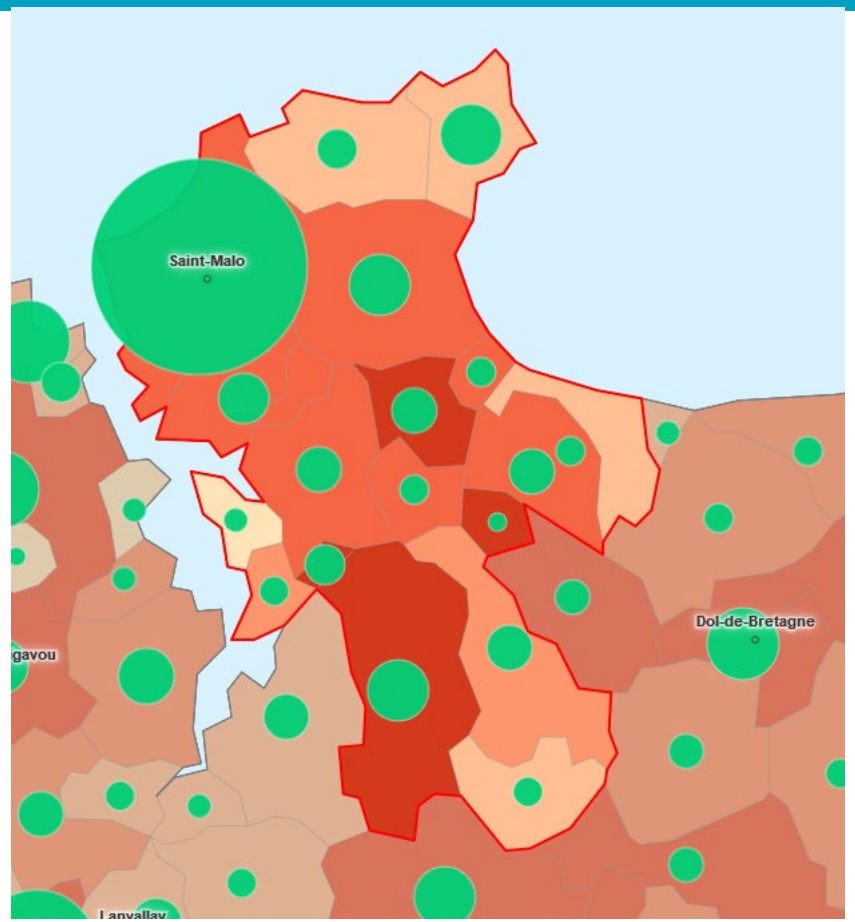
Deux CLIC et une MAIA sur le territoire de SMA



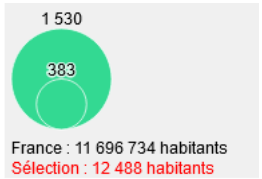
2 CLIC (Centre Locaux d'Information et de Coordination)
Ces structures sont des espaces d'information, d'écoute, de conseil et d'orientation destinées aux personnes de plus de 60 ans, aux personnes en situation de handicap et à leur entourage. Elles rassemblent toutes les informations pour aider ces personnes dans leur vie quotidienne et mettent également en place, avec leurs partenaires, des actions de prévention et d'accès aux droits pour leurs publics. Les CLIC sont aussi des antennes de la Maison Départementale Des Personnes Handicapées (sauf Rennes).

1 MAIA (Méthode d'action pour l'intégration des services d'aide et de soins dans le champ de l'autonomie)
Ce dispositif s'adresse aux personnes âgées ou en situation de handicap en perte d'autonomie qui présentent des complexités dans leurs parcours de soins. La méthode vise à améliorer la prise en charge de ces personnes en développant, sur tout le territoire, des projets et protocoles améliorant le parcours du public visé.
En Ille-et-Vilaine, les CLIC sont les structures gestionnaires porteuses de la MAIA.

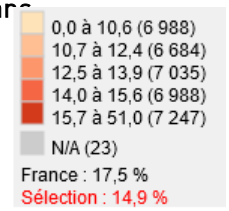
Les jeunes (15-29 ans) sur le territoire de SMA



Nombre 15-29 ans



Part des moins des 15-29 ans

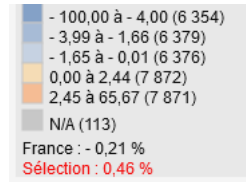


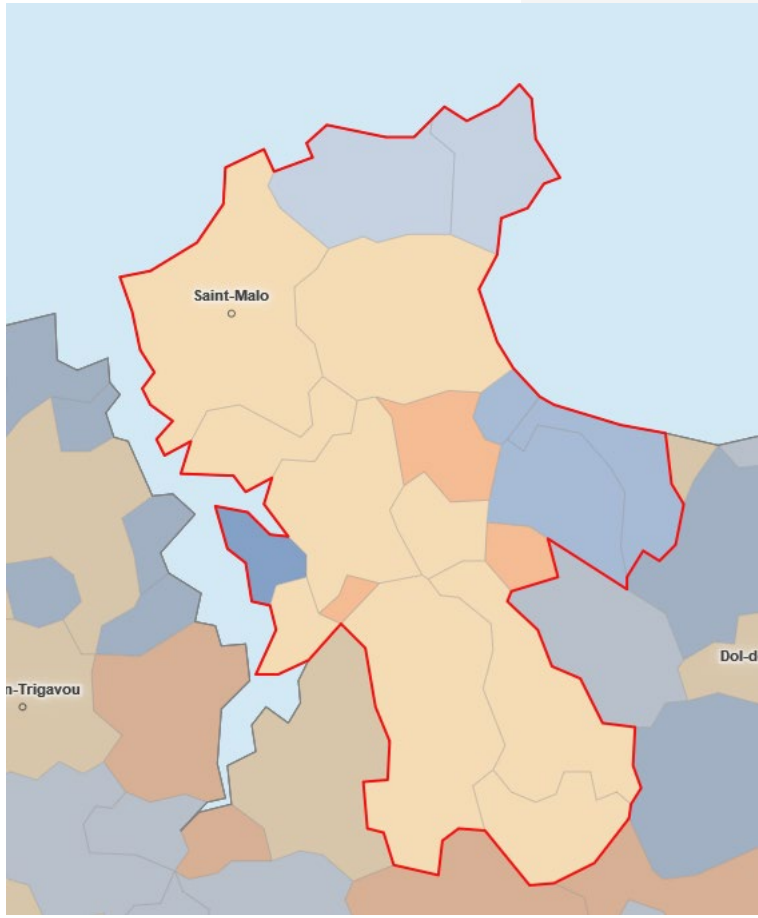
La communauté d'agglomération du Pays de Saint de Saint-Malo compte, en 2018, 12 488 jeunes entre 15 et 29 ans. La population jeune représente 14,8% de la population totale de l'intercommunalité, ce qui est largement en-dessous de la part à l'échelle départementale (19,4%).

La répartition de la population des jeunes entre 15 et 29 ans est spatialement très différenciée sur l'intercommunalité. Ainsi, elle représente seulement 9,7% de la population à Saint Suliac, alors qu'elle représente près du double, 18,1%, sur la commune de Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine. La part de jeunes est faible sur la plupart des communes touristiques littorales : 11,9% à Cancale, 11,2% à Saint-Coulomb, 13,5% à La Ville-ès-Nonais. Seule la commune littorale touristique de Saint-Jouan-des-Guérets affiche une part de jeune plus haute (15%) que celle du Département. Saint-Malo reste cependant la commune ou l'on trouve numériquement le plus de jeune : 7 262 personnes, mais leur part reste proche de celle de l'intercommunalité (15,6%). Les communes où l'on trouve proportionnellement à la population totale le plus de jeunes sont celles de Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine (18,1%), La Gouesnière (16,7%), et Lillemer (16,1%). Toutes ces communes restent cependant sous le seuil départemental.

Le volume de 15-29 ans a progressé de 2,3% entre 2013 et 2018, soit un taux annuel moyen de 0,46%. La situation reste cependant contrastée avec des communes qui perdent des jeunes (Saint Suliac -6,04%; Hirel -2,9%; Saint-Benoît-des-Ondes –2,71%; La Fresnais1,66%; Saint-Coulomb -0,98%; et Cancale -0,92%)

Taux d'évolution annuel des 15-29 ans 2013-2018





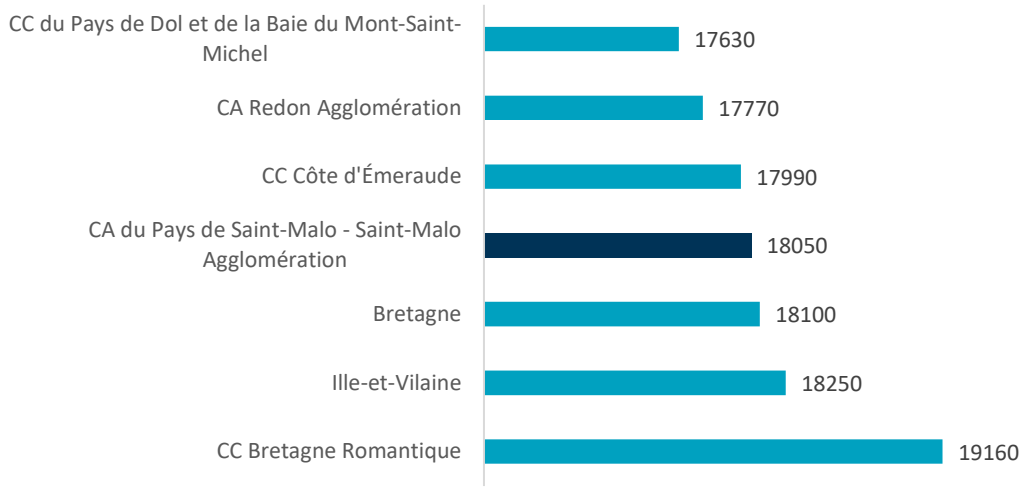
Les jeunes

Un niveau de vie plus faible qu'a l'échelle départementale et une offre de logement adaptés limitée

Un niveau légèrement en-dessous de la moyenne départementale et régionale

Le niveau de vie médian des ménages dont le référent fiscal a moins de 30 ans sur SMA est de 18 050 euros par an. Ce niveau est légèrement plus faible qu'à l'échelle du département (18 100 euros/an) et de la région (18 250 euros/an). Cependant, le niveau médian de vie des moins de 30 ans sur SMA est relativement plus élevé que sur la majorité des EPCI voisins : 17 990 euros/an sur la CC Côte d'Emeraude, 17 770 euros/an pour la CA de Redon Agglomération, et 17 630 euros/an pour la CC du Pays de Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel. A l'inverse, la CC de Bretagne Romantique affiche un niveau de vie médian des moins de 30 ans très élevé par rapport aux autres territoires : 19 160 euros/an, soit 1 110 euros de plus que sur SMA.

Niveau de vie médian (€/an) par unité de consommation des ménages dont le référent fiscal a moins de 30 ans *(Cérur, source : FiloSoFi 2017)*



Seulement deux résidences habitat jeune sur le territoire, toutes deux situées à Saint-Malo

- **Centre Patrick Varangot (87 places):** accueille et accompagne des jeunes entre 16 et 25 ans (30 ans selon les situations) dans leur parcours d'insertion sociale et professionnelle.

- **Résidence Marie La Chambre (132 places):** logements qui s'adressent essentiellement aux jeunes travailleurs vivant seuls, âgés de 16 à 25 ans et qui exercent une activité professionnelle ou suivent une formation professionnelle (par ex. stage ou apprentissage).

Des points d'information présents uniquement sur Saint-Malo

- Une antenne du Crous de Rennes sur la commune de Saint-Malo mais pas de résidence sur le territoire.
- Le point logement jeune se situe à Saint Malo mais assure une permanence à Cancale.

Des actions menées par le point logement jeune

Le Point info jeune informe gratuitement les jeunes de 16 à 30 ans qui cherchent un logement sur le pays de Saint-Malo. Il propose des solutions de logement grâce à une collaboration avec de nombreux propriétaires privés, avec des offices HLM et avec des foyers de jeunes travailleurs de Dinard, Saint-Malo et de Dol-de-Bretagne. Les jeunes peuvent y être conseillés dans leur choix de location (situation géographique, charges liées au logement, budget, chauffage, gestes permettant des économies d'énergie). Des informations sur les prestations de la CAF (aide personnalisée au logement), sur le dispositif Loca-Pass (prêt à 0 % pour payer les mois de caution) et sur les démarches administratives à effectuer sont également délivrées.
Le Point logement jeune conventionne également des logements privés afin de les louer à des jeunes qui veulent s'installer sur le territoire.

Les travailleurs saisonniers sur SMA

En 2021, sur 5 798 projets de recrutement à l'échelle du bassin d'emploi de Saint-Malo, 50% sont saisonniers soit 2 899. La part d'emplois de saisonniers dans les projets de recrutement est importante par rapport à l'échelle régionale : seulement 38% des projets de recrutement sont saisonniers en Bretagne.

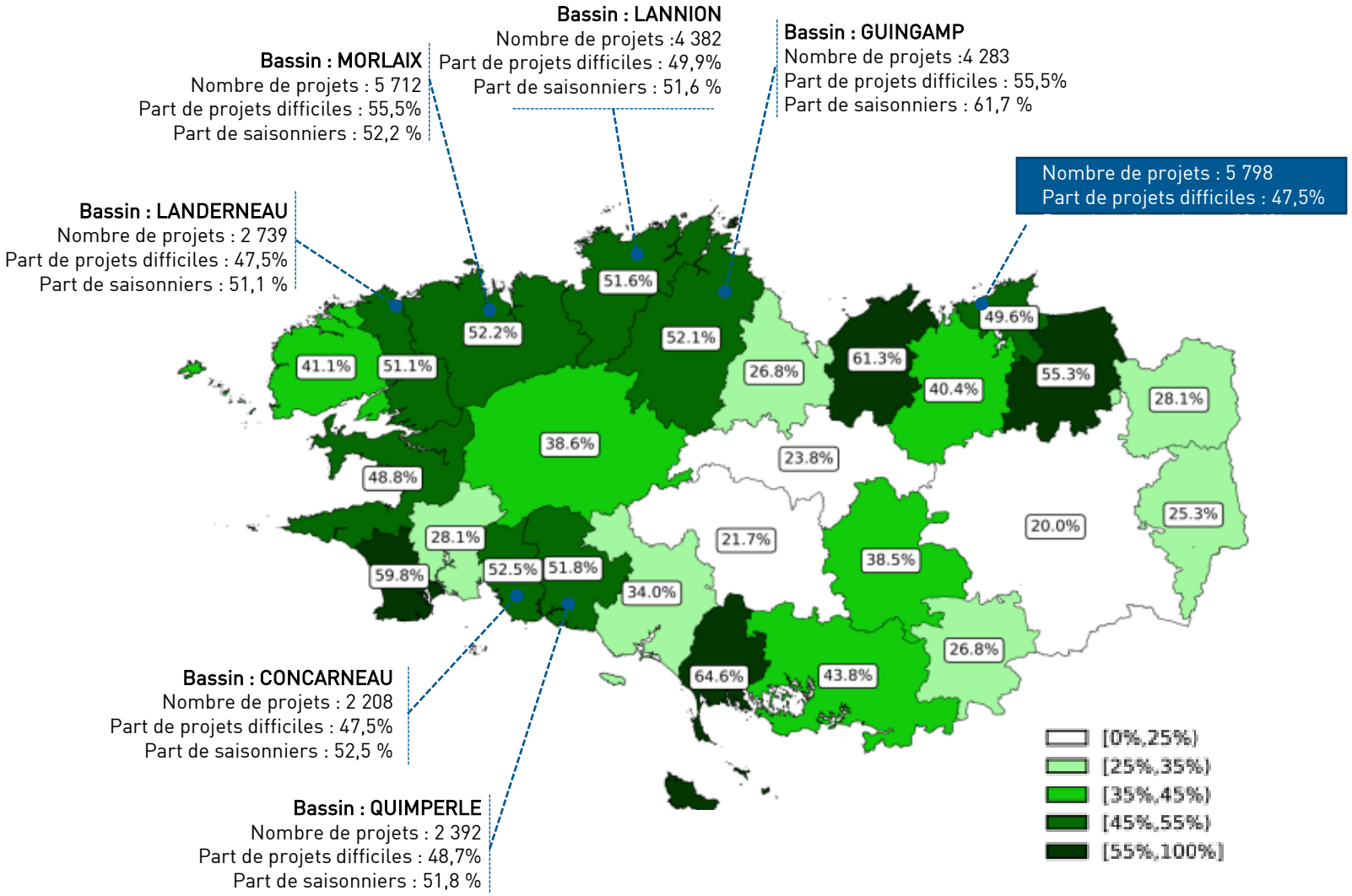
Les projets de recrutement des saisonniers représentent :

- 38% des recrutements dans les services
- 45% des recrutements dans les commerces
- 5% des recrutements dans la construction
- 12% des recrutements dans l'industrie manufacturière
- 56% des recrutements dans l'Industrie Agro-Alimentaire et l'agriculture

Le taux de recrutement saisonnier sur le bassin d'emploi de Saint-Malo est comparable à ceux des bassins d'emplois du littoral nord/Ouest comme Landerneau (51,1%), Morlaix (52,2%), Lannion (51,6%) ou Guingamp (52,1%), ou ceux du littoral sud/ouest comme Quimperlé (51,8%) ou Concarneau (52,5%).

Cependant, en termes de volume de recrutement, Saint-Malo est davantage comparable au bassin de Morlaix qui compte 5 712 projets. L'ensemble des autres territoires comptent des volumes d'emplois inférieurs.

Proportion des projets de recrutement saisonnier en fonction du bassin d'emploi *(source : Etude besoins de main-d'œuvre 2021, Pôle emploi et le CREDOC)*



Les travailleurs saisonniers

Résultat et enjeux de l'enquêtes saisonniers : les besoins en logements saisonniers

Le logement comme frein de recrutement des saisonniers

Une enquête réalisée entre avril et septembre 2019 auprès des employeurs a permis de recueillir 90 témoignages d'employeurs locaux sur leurs besoins en recrutement et sur les situations de leurs travailleurs saisonniers en matière de logement et de mobilité. 37% des entreprises interrogées se situent à Saint-Malo, 18% à Dinard, 11% à Cancale, et 12% dans d'autres communes.

Le logement est identifié comme une difficulté au recrutement pour 67% des entreprises interrogées. Selon le type d'activité, la part des entreprises qui affirment avoir des difficultés de recrutement dues au logement varie beaucoup : 81% pour les cafés, hôtels, et restaurants ; 75% pour les services ; 67% pour les sports, loisirs et équipements ; 56% pour les campings et résidences de tourisme ; et 0% pour la grande distribution.

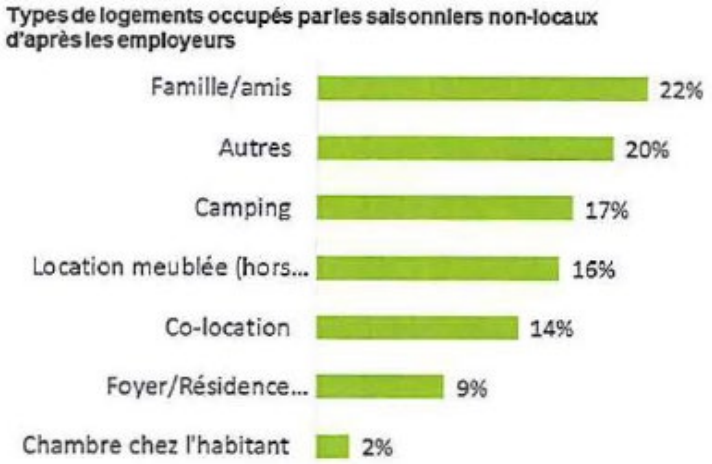
Ces écarts s'expliquent notamment par la diversité des profils des saisonniers qui entraine des besoins en logement différents. Dans les cafés/restaurants/hôtels ainsi que dans les campings/résidences de tourisme, les recrutements laissent très largement la place aux saisonniers professionnels (40-50% des recrutements). Toutefois, la part des étudiants dans ce secteur reste importante (30%). Les saisonniers professionnels peuvent être amenés à travailler loin de chez eux, ce qui implique des besoins en logement forts, contrairement aux étudiants qui sont pour la plupart locaux et bénéficient donc de possibilités de se loger sur place, dans leur famille. 54% des employeurs déclarent que leurs travailleurs saisonniers non locaux ont rencontré des difficultés à se loger.
Dans la grande distribution, le commerce et les sports & loisirs, les recrutements saisonniers se font en grande majorité (80%) chez les étudiants.
Pour les services, les recrutements s'effectuent plutôt parmi les demandeurs d'emploi et les intérimaires.
Le premier poste de recrutement sur le bassin de Saint-Malo sont les cafés et restaurants, le deuxième sont les aides à domicile et aides ménagères et le troisième sont les employés d'hôtellerie, ce qui engendre un fort besoin de logements accessibles pour les saisonniers sur le territoire.

L'étude estime que, sur les 2500 emplois saisonniers annuels recensés (sur les CC De Saint Malo et de la CC Côte d'Emeraude), il est possible de considérer que 30% sont des non-locaux et que, parmi eux, 54% rencontrent des difficultés à se loger. Cela représente 400 travailleurs saisonniers sur le territoire. Ce chiffre n'inclut pas tous les travailleurs saisonniers n'ayant pas pu venir travailler sur le territoire en raison des difficultés de logement. En effet, beaucoup d'employeurs ne recrutent que des saisonniers disposant déjà d'un logement sur place pour la saison.

Une prise en charge du logement part l'employeur rare

Dans l'enquête, seulement 30% des employeurs proposent une solution d'hébergement pour leurs employés non-locaux. Parmi les travailleurs saisonniers non-locaux logés par l'employeur, 50% bénéficient d'un logement propriété de l'employeur. Parmi les autres, 1/3 sont logés dans des FTJ et 20% bénéficient d'une location du parc privé proposée par l'employeur.

Dires d'acteurs
Les saisonniers, qui ont du mal à trouver des offres de logements, à la fois les saisonniers estivaux et les saisonniers hivernaux.



Source : Enquêtes employeur, AUDIAR 2019

Les travailleurs saisonniers

Résultat et enjeux de l'enquêtes saisonniers : l'état des lieux de l'offre

Dires d'acteurs
Les logements Air Bnb sont généralement des T1 et studios, soient les mêmes typologies recherchées par les saisonniers.

L'offre locative privée : des loyers très hauts et une déformation des prix sur les petits logements

Le bassin de Saint-Malo étant très touristique, les loyers sont parmi les plus élevés du Département, et particulièrement en pleine saison. Il existe également un effet de déformation des prix pour les petites typologies qui s'explique par une forte demande des ménages sur les T1 et T2.

Le parc de logement privé le plus diversifié se trouve sur Saint-Malo, mais c'est également à cet endroit que se concentre l'emploi saisonnier. L'offre de logements locatifs privés non touristiques est ainsi vite saturée.

L'accès au locatif privé est rendu plus compliqué par l'orientation touristique de ce marché : on observe une montée en puissance des plateformes comme Airbnb qui offre le meilleur taux de rentabilité pour les investisseurs au sein du parc locatif. De plus, le nombre de résidences secondaires vient également réduire le parc locatif privé accessible.

Ainsi, la location pour un saisonnier est rendue quasiment impossible par les prix (un studio étant loué entre 90 et 120 euros par jour en pleine saison), sauf en cas de colocation (entre 240 et 500 euros/mois).

Le parc locatif social : une inaccessibilité due à la forte tension

Le parc social est en très forte tension sur le secteur de SMA : le délai de satisfaction était de 11 mois en moyenne en 2018 et encore supérieur pour les logements de petites typologies. Ainsi, un travailleur saisonnier a peu de chance d'obtenir un logement social dans les délais de son contrat.

L'offre spécifique : un nombre de places limité et des structures saturées

Les saisonniers de moins de 30 ans peuvent trouver un logement au sein des Résidences Habitat Jeunes. Il en existe deux sur le territoire de SMA. De plus, pendant l'été, l'association Ty Al Levenez qui gère les résidences sur l'intercommunalité, loue une résidence au bailleur social La Rance à Saint-Jouan-des-Guérets. Il la dédie à l'accueil des travailleurs saisonniers en louant des chambres aux tarifs des Résidences Habitat Jeunes.

Cette offre adaptée apparaît cependant limitée : les structures sont saturées durant la haute saison et les prix peuvent être trop élevés pour les saisonniers (500 euros/mois).

L'offre de camping : une solution devenue rare et chère

Sur SMA, 26 campings sont implantés. Toutefois, l'offre a beaucoup diminué les 5 dernières années, notamment avec la privatisation de certains campings qui refusent l'accueil de saisonniers à un tarif spécial. Sans ce tarif, l'option du camping n'est plus rentable. En outre, la solution du camping n'est pas envisageable pour tous les saisonniers (inconforts, problèmes de mobilité, accessibilité etc.).

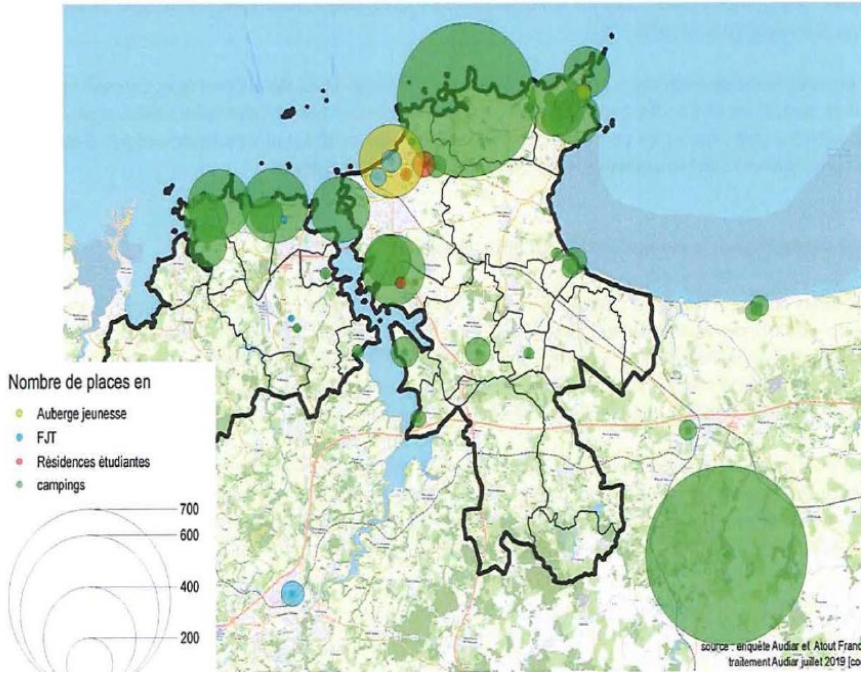
Autres possibilités : difficiles d'accès

Les résidences étudiantes : il en existe seulement trois sur le territoire de SMA. Si les prix sont abordables : 270 euros/mois + 100 euros de charges, elles s'adressent cependant uniquement aux étudiants extérieurs du territoire et dans un nombre très limité.

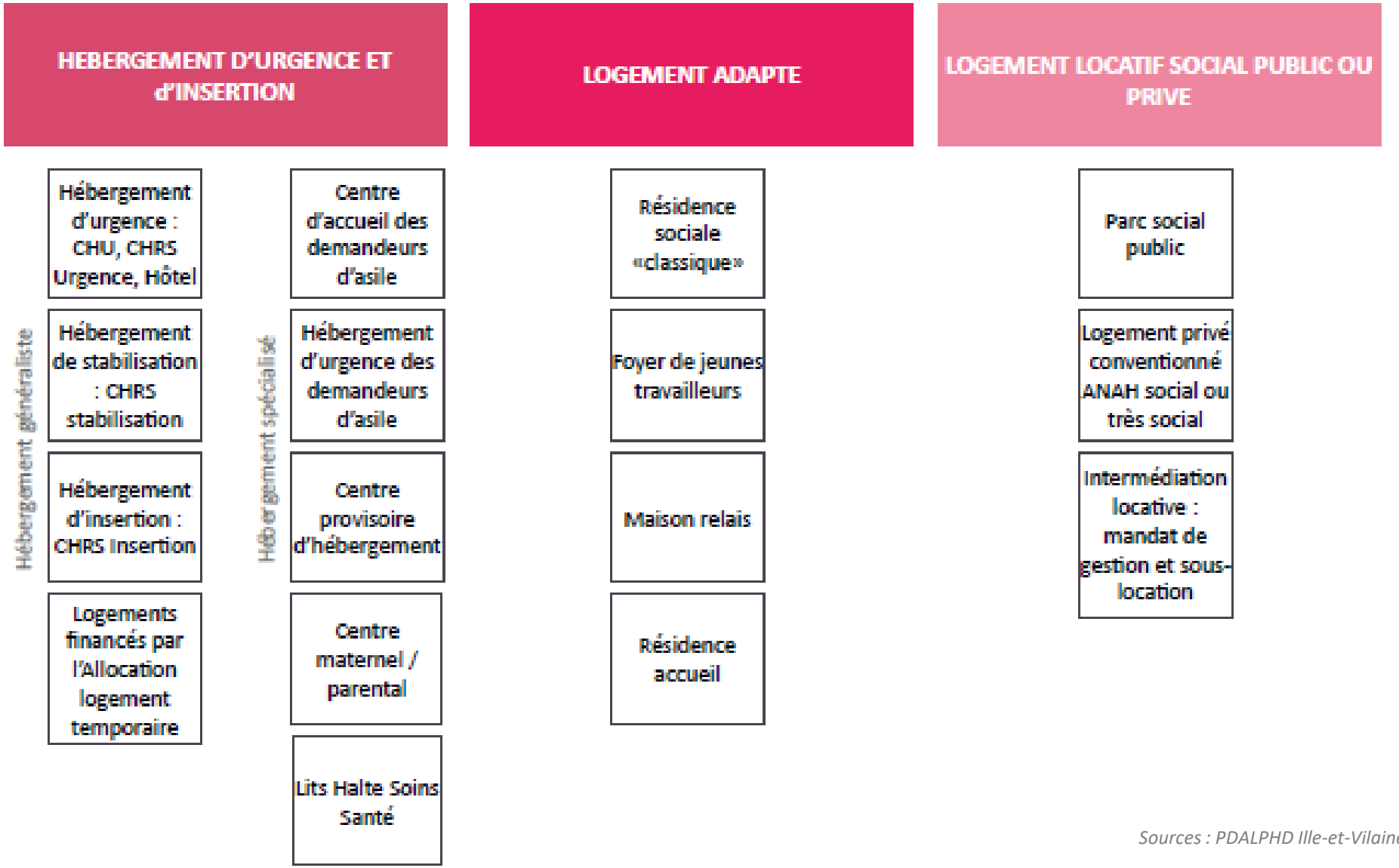
Sous-location en diffus conventionnée : effectuée par l'association Ty Al Levenez sur SMA selon les besoins et disponibilités. En 2018, un T2 a été fourni sur Saint-Malo. Ces logements sont réservés aux moins de 30 ans et nécessitent que des LLS soit libérés sur la période.

Auberge de jeunesse : 1 sur Saint-Malo entre 24 et 70 euros/nuit. Des séjours de courtes durées peuvent être envisagés mais les places sont rares.

Internats : internat de l'AFPA (75 places) plus des internats de lycées. Une offre pour l'instant inaccessible aux saisonniers mais qui mérite d'être étudiée.



Les personnes défavorisées
L'offre sur SMA



Sources : PDALPHD Ille-et-Vilaine 2017-2021

Les personnes défavorisées

L'offre sur SMA

Hébergements généralistes

- **L'hébergement d'urgence** : il répond aux besoins de mise à l'abri immédiate. Il doit donc se caractériser par une durée d'hébergement limitée dans le temps, permettant d'accéder rapidement à un logement d'insertion. *Au 31 décembre 2014, on compte sur le département d'Ille-et-Vilaine 183 places en centre d'hébergement d'urgence (CHU), 34 places en CHRS Urgence et 60 places d'hôtel, soit un total de 277 places d'accueil d'urgence.*

- **L'hébergement de stabilisation** : ce type d'hébergement constitue une étape entre l'hébergement d'urgence et l'hébergement d'insertion. Il doit offrir à l'usager la possibilité de construire son projet d'insertion. *Le département comptait 22 places de stabilisation en CHRS et une place de stabilisation hors CHRS à la fin de l'année 2014.*

- **L'hébergement d'insertion :** l'accueil est réalisé en Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale **(CHRS).** Le suivi réalisé en CHRS permet de mettre en place un accompagnement visant la réinsertion sociale de la personne accueillie. L'accueil en CHRS est ainsi contractualisé à travers un projet d'accompagnement personnalisé . *La capacité d'accueil en hébergement d'insertion du département s'élevait à 412 places réparties dans 7 CHRS en 2014.*

- **L'allocation logement temporaire (ALT) :** elle permet l'accès au logement pour une durée temporaire en amont de l'accès au logement de droit commun. *580 places étaient exclusivement financées par l'ALT en 2014 et 42 places bénéficient d'un co-financement ALT dans le Département d'Ille-et-Vilaine.*

Hébergements spécialisés :

- **Centre d'accueil des demandeurs d'asile (CADA) :** il s'agit d'un lieu d'accueil pour les demandeurs d'asile en attente de l'étude de leur dossier de demande d'asile. *Le Département d'Ille-et-Vilaine comptait 399 places en 2014 réparties dans trois CADA (deux à Rennes et un à Fougères).*

- **Hébergement d'urgence des demandeurs d'asile (HUDA) :** ce dispositif a pour vocation d'héberger temporairement des personnes / ménages demandeurs d'asile en attente d'une prise en charge en CADA, en procédure « Dublin II », ou en procédure prioritaire, qui n'ont pas vocation à être admis en CADA. Le Département comptait environ 200 places en HUDA à la fin de l'année 2014

- **Centre provisoire d'hébergement (CPH) :** il accueille les personnes ou familles ayant récemment obtenu le statut de réfugié et propose un accompagnement social favorisant l'insertion sociale et professionnelle de ces personnes (accès aux droits, emploi, santé, éducation, etc.). *59 places en CPH étaient disponibles en Ille-et- Vilaine en 2014.*

- **Centre maternel / centre parental :** la mission première des centres maternels est d'accueillir les femmes enceintes ou mères isolées avec un enfant de moins de 3 ans, qui nécessitent un soutien matériel et psychologique. *Le Département comptait 35 unités familiales et un dispositif expérimental d'accompagnement parental en 2014.*

- **Lit halte soins santé (LHSS) :** il s'agit d'un établissement social et médico-social adossé à une structure de type CHU, réservé aux personnes sans domicile fixe dont l'état nécessite des prestations d'hébergement, de soins et d'accompagnement social sans que l'hospitalisation ne soit considérée comme nécessaire. *L'Ille-et-Vilaine comptait en 2014 6 places de LHSS, 4 à l'ADSAO à Rennes et 2 à l'AMIDS à Saint-Malo.*

Les personnes défavorisées

L'offre sur SMA

Logements adaptés

- **Résidence sociale** : elles accueillent des personnes éprouvant des difficultés à accéder à un logement décent et indépendant. Les personnes disposent d'un logement personnel, partagent certaines pièces communes et bénéficient d'un accompagnement social particulier œuvrant à leur insertion sociale et professionnelle. *1221 places en résidence sociale étaient disponibles en Ille-et-Vilaine en 2014 dont la majorité sous forme de résidences sociales - FJT destinées à des publics jeunes*

- **Maison-relais :** elles s'adressent à des personnes aux faibles niveaux de ressources et dont la situation sociale et psychique ne leur permet pas d'accéder à un logement en toute autonomie. *Le département comptait 98 places dans ce type de logement adapté en 2014.*

- **Résidence-accueil :** elles accueillent des personnes présentant un handicap psychique, il s'agit donc de maisons-relais qui disposent d'un service d'accompagnement renforcé. *38 logements en résidences-accueil sont disponibles sur le Département en 2014*

- **Foyer de Jeunes Travailleurs :** Ils accueillent temporairement des jeunes en stages, apprentissage ou jeunes professionnels. *Il existait 268 places en FJT (hors résidences sociales) dans le Département en 2014.*

Sources : Rapport public « 5 conditions nécessaires à la mise en œuvre du Logement d'abord », Haut Comité pour le Logement des Personnes défavorisées / PDALPHD Ille-et-Vilaine 2017-2021 /untoitpourtous.org

Outre les offres spécifiques, des dispositifs d'accompagnement pour favoriser le maintien à domicile peuvent être mobilisés :

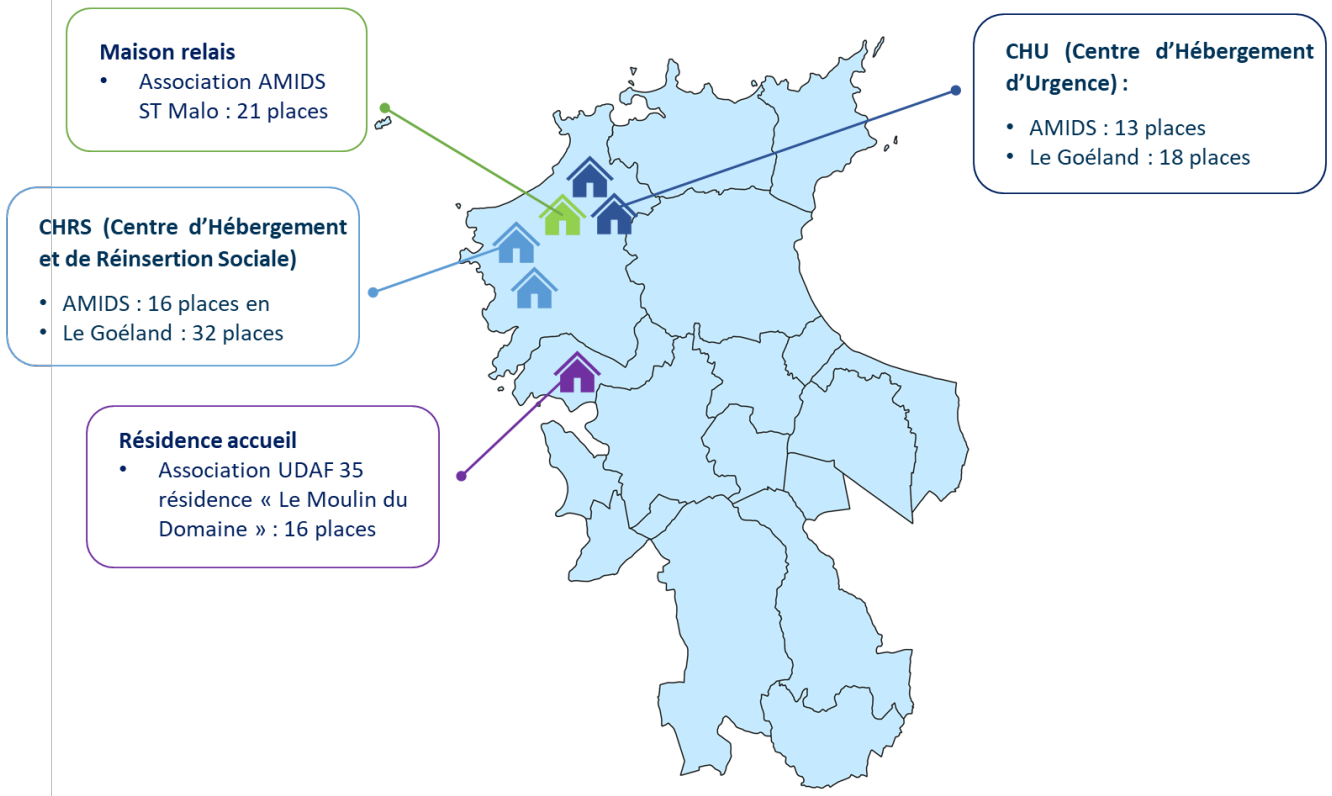
- **Le Fond de solidarité pour le logement** (FSL) est destiné à aider les ménages disposant de faibles ressources et ayant des difficultés liées au logement (impayés d'énergie, d'eau, de téléphone, ...)

- La mise en œuvre de **mesures d'accompagnement social :**
  - **L'Accompagnement social lié au logement (ASLL)** vise l'accompagnement du ménage vers l'autonomie en vue d'assurer l'accès et le maintien dans le logement. Il peut se déclencher lors de l'accès au logement temporaire, durant la période de résidence dans le logement temporaire, lors de l'accès au logement pérenne ou encore lorsque les personnes sont locataires mais confrontées à des difficultés financières. Il est financé par le Département via le Fonds de solidarité logement (FSL).
  - **L'accompagnement au logement individualisé (ALI)** est une action d'accompagnement qui vise à soutenir le ménage dans l'élaboration d'un projet logement réaliste, adapté à sa situation et co-construit. Sa finalité est l'insertion sociale des ménages dans et par le logement en leur permettant de développer la capacité d'assumer un statut de locataire.
  - **La Gestion locative adaptée (GLA)** consiste en une activité de proximité rapprochée et attentive adaptée aux publics fragilisés, comportant un suivi individualisé et, le cas échéant, une médiation avec l'environnement.
  - **L'Accompagnement vers et dans le logement (AVDL)** assure l'intervention sociale en faveur des ménages rencontrant des problèmes liés au logement. Il consiste à accompagner l'accès et le maintien dans le logement des ménages rencontrant des difficultés financières, et/ou d'insertion sociale.

- La **prévention des expulsions**, politique qui a connu des évolutions importantes avec la mise en place de 5 commissions de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX) associées aux instances locales et réparties sur l'ensemble du territoire, et plus récemment avec le déploiement du dispositif départemental de prévention des expulsions

Les personnes défavorisées

L'offre existante



(Cérur, source : SMA)

Dispositif ALT (Allocation Logement Temporaire) :

- AMIDS - 9 logements en ALT
- Le Goéland - 33 logements en ALT
- Ty al levenez - 34 logements en ALT

Une antenne du SIAO à Saint-Malo

Le SIAO 35 (service intégré d'accueil et d'orientation) intervient sur l'ensemble du territoire de l'Ille-et-Vilaine à travers la gestion du 115 et l'orientation vers les dispositifs d'insertion. Les usagers sont accueillis dans 5 antennes du SIAO réparties sur le territoire à Rennes, Saint-Malo, Vitré, Fougère et Redon.

Le diagnostic du bilan du PDALHPD 2017-2021 montre que l'objectif de mettre en place le SIAO, mentionné dans le plan précèdent, a été atteint. Cependant, il montre également des limites :

- en termes de fonctionnement : difficultés à apporter une réponse au plus près des besoins des ménages accueillis
- en termes d'offre d'hébergement ou de logement adapté : elle ne répond pas encore complètement aux besoins spécifiques de certains publics ciblés par les plans (publics aux droits incomplets, hommes isolés, personnes en sortie d'hospitalisation, jeune précaire, etc.)
- En termes de pilotage de l'offre : nécessité d'optimiser les ressources en matière de connaissance des publics accueillis, notamment avec la fiabilisation du système d'information

L'orientation 1 du PDALHPD 2017-2021 prévoyait la structuration du SIAO (unifier la gestion aussi bien entre la SIAO et le 115 qu'entre les 5 antennes et le SIAO) mais également l'amélioration de son fonctionnement (articulation avec le logement et harmonisation du système d'information).

Les personnes défavorisées

Le traitement des situations complexes et problématiques

L'analyse des parcours complexes sur le territoire a permis de mettre en lumière des facteurs de discontinuité entrainant des parcours complexes :

- Des ressources insuffisantes
- Des problèmes de santé et de handicap
- Un changement de situation lié à la fin d'un dispositif d'accompagnement ou de suivi (ex : sortis de l'Aide Sociale à l'Enfance)
- Une situation de rupture ou de suspension de droits (allocation chômage, aides au logement, passage en retraite, etc.)
- Un accès au logement sans accompagnement suffisant entrainant des échecs

Le PDALHPD identifie également des publics déjà ciblés par les textes devant faire l'objet d'une vigilance particulière

- Les jeunes sans ressources
- les personnes souffrant de troubles psychiques et/ou d'addictions

Le PDALHPD précédent avait permis la mise en place de **5 instances locales** pour traiter les situations problématiques parmi l'ensemble des demandes identifiées comme prioritaires au titre du PDALPD.

Si ce fonctionnement apparaît efficace, il compte également des écueils particulièrement liés à l'éclatement du traitement des situations complexes et à la différences d'organisation entre les cinq instances (fonctionnement et caractérisation des situations prioritaires).

Le PDALHPD identifie Saint-Malo comme un territoire particulièrement tendu : il existe une forte tension sur les dispositifs d'hébergements et de logements adaptés, on observe un taux d'occupation approchant les 100% sur ces structures.

Le PDALHPD 2017-2021 affirme la nécessité de développer, tant en volume qu'en diversité, l'offre :

- **d'habitats adaptés.** En effet, certaines situations étudiées en instances locales ne trouvent pas de réponse adéquate parmi l'offre existante (jeunes précaires, personnes souffrant de troubles psychiques, gens du voyage par exemple). La question du développement de l'habitat adapté est ainsi identifiée par l'ensemble des partenaires.

- **de logements locatifs sociaux ou privés.** Malgré des efforts menés dans le cadre du précédent plan, la mobilisation du parc privé pour l'accueil des publics prioritaires est encore limitée. Il existe une inadéquation offre/besoins, notamment liée à la difficulté d'inciter les bailleurs à conventionner leurs logements sur les territoires les plus tendus (Rennes, Saint-Malo) ou aux faibles profits générés par un conventionnement sans travaux pour les petits logements très demandés. En outre, le conventionnement très social est aujourd'hui peu incitatif pour les propriétaires privés. Enfin, il n'existe pas de contrôle régulier des logements conventionnés Anah, ce qui entraine un risque de non-décence de ces logements.

La volonté du PDALPD est également de favoriser le maintien dans le logement en mobilisant davantage les outils mis en place :

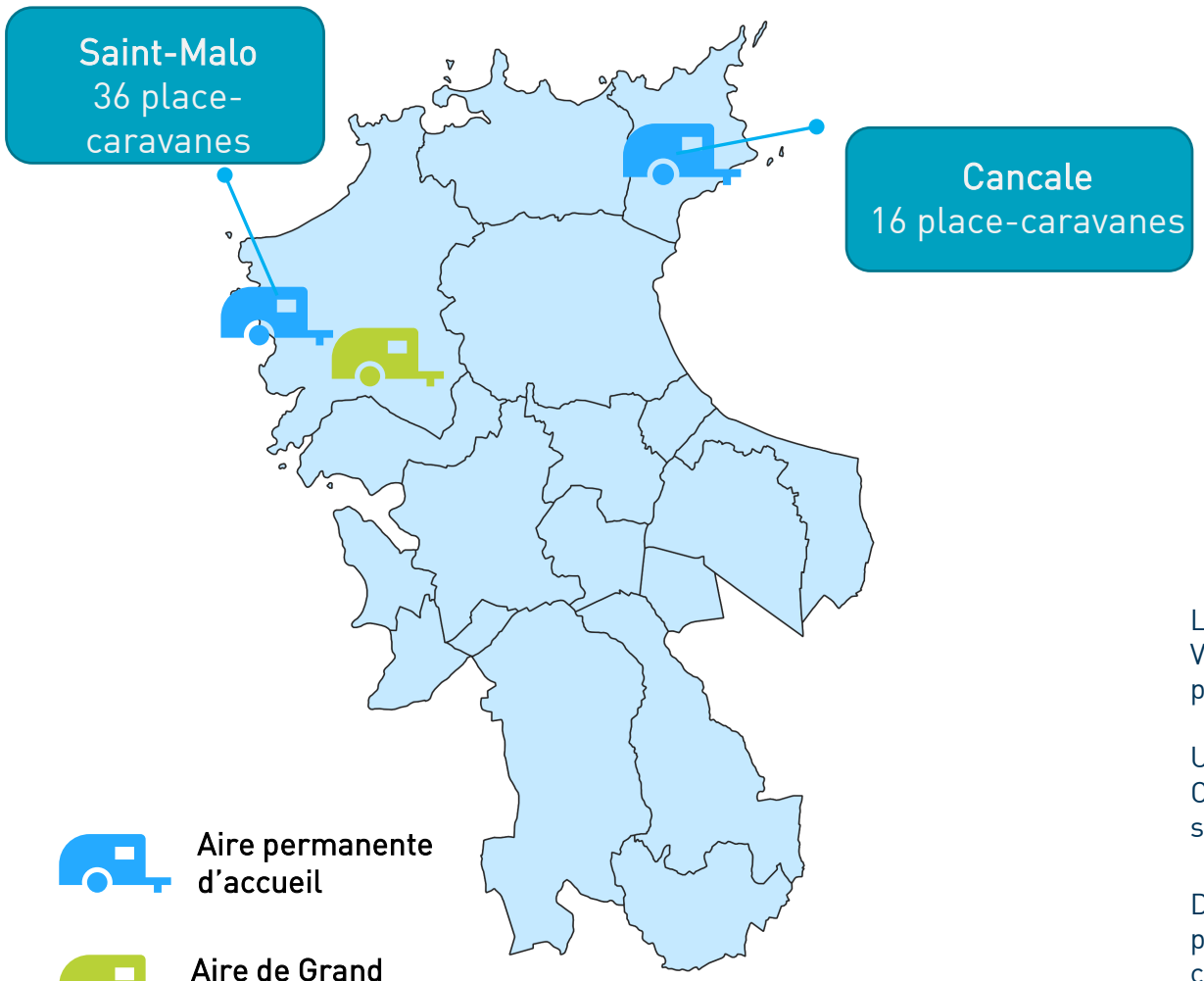
- Favoriser la mobilisation du FSL (aides financières mais aussi mesures d'accompagnement) par les locataires du parc privé et les propriétaires occupants, car la mobilisation de ce fond était alors majoritairement tournée vers le parc public.

- Mettre en œuvre des mesures d'accompagnement harmonisées sur le territoire pour permettre un accès équitable de traitement sur le territoire et adapté à la complexité croissante des situations des usagers.

- La redéfinition du positionnement de la CCAPEX afin d'en faire une instance de coordination départementale des procédures judiciaires, administratives et sociales de prévention des expulsions

Les Gens du Voyage
Le dispositif d'accueil existant

Dispositif d'accueil des Gens du Voyage sur SMA
Source : Diagnostic accueil et habitat des gens du voyage 2020-2025, SMA



La communauté d'agglomération de Saint-Malo est compétente pour **l'aménagement, l'entretien et la gestion des aires d'accueil (aires de grands passages, aires permanentes d'accueil, terrains familiaux/ habitats adaptés) des gens du voyage**.
Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) de Loire-Atlantique 2020-2025 est le document juridique qui guide la mise en œuvre de cette compétence.

La communauté d'agglomération de Saint-Malo possède 52 place-caravanes situées sur deux aires permanentes d'accueil, à Cancale et à Saint-Malo. La gestion de ces aires est déléguée à un prestataire privé. Des problématiques de gestion et de dégradation ont mené à la fermeture temporaire de l'aire de Cancale. Ces problématiques ne sont plus d'actualité. Ces aires vieillissantes mais fréquentées par les ménages ancrés ont **bénéficié de travaux de réhabilitation en 2021**. L'aire de Cancale a pu être réouverte après ces travaux. On peut également constater de réguliers stationnements hors des aires d'accueil.

Le secteur de SMA est un secteur de fréquentation et d'ancrage importants des Gens du Voyage. On estime à 25-35 le nombre de ménages ancrés sur le territoire, sur des terrains privés ou sur des aires d'accueil.

Un projet social est mis en place avec un protocole de scolarisation et les livrets d'accueil. Cependant, il n'existe pas d'instance de coordination comme le comité technique et les actions sur les aires sont rares.

Depuis 2015, la création d'une aire provisoire pour l'accueil des Grands Passages est en projet. Cependant, la localisation du terrain est régulièrement déplacée, ce qui complique l'accueil de Grands Passages et représente un coût pour l'EPCI.

Les Gens du Voyage
Enjeux prioritaires du SDHGV sur SAM

Le SDHGV 2020-2025 ne prévoit pas la réalisation de nouvelles aires d'accueil permanentes, mais indique la nécessité de maintenir et rafraîchir les aires d'accueil existantes de l'intercommunalité qui se trouvent dans un état médiocre et doivent être misent aux normes du décret de décembre 2019.

Le nouveau SDHGV reprend les projets de création de deux aires de Grands Passages qui n'ont pas été réalisées sur la période du SDHGV précédent (2012-2017). En effet, il était prévu la création d'une aire de 4 hectares sur la commune de Saint-Malo et d'une seconde aire d'1 hectare sur Cancale. Il s'agit donc de stabiliser le terrain sur Saint-Malo et d'amorcer le projet sur Cancale.

Le SDHGV préconise également la réalisation d'une étude sur l'ancrage des gens du voyage pour identifier les besoins et pouvoir, par la suite, créer des équipements spécifiques qui permettent de remplir ces besoins.

Le schéma départemental inscrit également 10 terrains dans les objectifs départementaux pour un total de 40 places.

Le schéma entend également développer les projets sociaux en lien avec les Gens du Voyage, notamment avec l'actualisation du projet global d'accueil et du livret d'accueil, la poursuite des protocoles de scolarisation et la mise en place des comités techniques.

OBJECTIFS PRIORITAIRES DU TERRITOIRE

- Mettre en place le dispositif de Grands Passages prévu dans le précédent schéma et l'adaptation à la nouvelle réglementation
- Améliorer le dispositif d'accueil existant : gestion et qualité (réhabilitation, soutien et coordination des acteurs)
- Intervenir sur l'ancrage des gens du voyage pour répondre aux besoins exprimés de 20 ménages et créer 10 terrains familiaux locatif
- Mettre en place et coordonner les projets sociaux
- Participation à la gouvernance et au suivi de schéma

Les publics aux besoins spécifiques : points-clés

Les personnes âgées
- Une offre d'EHPAD concentrée dans le nord de l'intercommunalité
- Une offre de services pour permettre le maintien à domicile qui est aujourd'hui saturée

Les personnes en situation de handicap
- Une offre de services pour permettre le maintien à domicile saturé
- Des alternatives aux structures d'hébergement limitées
- Difficultés pour accéder à une structure d'hébergement ou à un logement adapté aux troubles : absence d'un accompagnement soutenu et manque de structures adaptées type résidences d'accueil

Les jeunes
- Un niveau de vie légèrement en dessous de la moyenne départementale
- Peu de solutions de logements abordables et adaptés proposées

Les travailleurs saisonniers
- Un diagnostic posé dans le cadre de la convention pour le logement des travailleurs saisonniers en 2019
- Une offre saturée ou inaccessible : une difficulté et un frein à l'emploi des saisonniers
- Une offre réduite pour les saisonniers de plus de 30 ans qui ne peuvent accéder aux logements jeunes

Les personnes défavorisées
- Des besoins d'accompagnement humain et financier pour garantir le maintien dans un logement
- Un besoin de développement de l'offre adaptée et du locatif social et privé

Les Gens du Voyage
- Un besoin d'habitat adapté pour les familles sédentarisées sur le territoire (terrains familiaux)
- Un besoin de développement de nouvelles places pour répondre aux besoins identifiés

Les publics aux besoins spécifiques : enjeux

Les personnes âgées
- Répondre aux besoins en logement des personnes âgées dans toute leur diversité (logements adaptés, intergénérationnels, etc...), en lien avec les politiques d'accompagnement (aides et maintien à domicile) et d'hébergement (EHPAD) ; ce qui nécessite également une offre d'habitat adaptée aux moyens des actifs qui travaillent pour l'accueil et accompagnement des seniors
- Développer aux besoins de logements intermédiaires avec des espaces communs, des soins à domiciles etc.
- Développer et conforter l'offre de services à destination des personnes âgées pour permettre le maintien à domicile

Les personnes en situation de handicap
- Conforter l'offre de services à destination des personnes handicapées pour permettre le maintien à domicile
- Etoffer l'offre de structures d'hébergement et l'accompagnement adapté
- Développer une offre alternative aux structures d'hébergement

Les jeunes
- Développer une offre de logements abordables
- Le point info jeune : un point d'appui à amplifier / déployer ?

Les travailleurs saisonniers
- Expérimenter une offre courte durée abordable (Tiny house ? Réquisition des internats pendant les périodes de vacances ?)

Les personnes défavorisées
- Garantir des solutions adaptées en matière d'habitat et un accompagnement humain et financier

Les Gens du Voyage
- Maintenir et rénover les aires existantes
- En lien avec le schéma départemental, développer une offre de terrains familiaux et de nouvelles places d'accueil

Les enjeux identifiés



→ *Retour sommaire*

Enjeux du 3ème PLH

1

Poursuivre les actions d'amélioration du parc existant sur deux sujets majeurs

- La performance énergétique, notamment suite aux dispositions de la loi Climat et résilience
- Les copropriétés : segment du parc sur lequel des besoins ont été identifiés mais sur lequel l'intervention est contrainte (taux de résidences secondaires au dessus des plafonds de l'ANAH, difficulté de disposer d'une identification fiable du fait des mutations très fréquentes dans ce parc).

2

Programmer la production de logements en fonction des publics et des besoins : une « entrée » par public et non par l'offre

3

Développer une véritable stratégie foncière, condition de réussite de tous les volets de la nouvelle politique habitat

Inscrire la nouvelle politique de l'habitat dans un double impératif :

- Apporter des réponses concrètes opérationnelles aux besoins et dysfonctionnements actuels
- Préparer l'avenir, s'inscrire dans le temps long et « semer » les conditions de réussite à court et long terme (en lien avec le projet de territoire)

4

Dans ce nouveau PLH, mettre davantage l'accent sur la dimension qualitative de la production de logements (produits, prestations, insertion urbaine…) que sur la quantité – l'objectif étant de faire en sorte que l'effet levier des logements produits soit meilleur

Enjeux du 3ème PLH

5

Mieux répondre aux besoins des publics les plus vulnérables, en lien avec les priorités repérées dans le PDALHPD

6

Travailler à l'acceptabilité de formes urbaines plus denses

- Concilier les objectifs réglementaires (SCoT, Loi Climat et Résilience), le développement de l'offre de logements et la préservation du cadre de vie.
- Engager un changement culturel en travaillant à des formes urbaines denses mais qualitatives : auprès des opérateurs, des habitants…

7

Un débat à engager sur les équilibres territoriaux, l'échelle à laquelle se joue / doit se jouer la mixité sociale et les parcours résidentiels

- Conforter des vocations complémentaires ? Ou infléchir un rééquilibrage ?
- Quelle contribution de chaque commune / chaque secteur pour répondre aux enjeux d'un territoire solidaire (notamment en termes de parc social) ?

8

Conforter la politique locale de l'habitat :

- Asseoir le rôle de Saint-Malo Agglomération dans le pilotage de la programmation de logements.
- Acculturer les élus locaux (maires, commission habitat) aux enjeux majeurs ou émergents
- Etayer la palette d'outils actuellement mobilisée / investir de nouveaux sujets majeurs comme la maîtrise foncière, en appui des communes.
- Fédérer et mobiliser les opérateurs et les partenaires.

Enjeux du 3ème PLH

9

Conforter le dynamisme du territoire tout en maîtrisant les effets collatéraux

- Concilier fonctions touristique et résidentielle.
- Développer une offre de logements, tant en location qu'en accession, de qualité et financièrement accessibles, en agissant
    - Sur l'offre nouvelle.
    - Mais aussi plus fortement sur le parc existant – là où la fonction touristique s'est la plus développée ces dernières années.

10

Expérimenter et innover

11

Organiser le développement du Bail Réel Solidaire sur le territoire