



Programme Local de l'Habitat  
**Saint-Malo Agglomération**

Document d'orientations

# Les orientations stratégiques



# L'urgence d'agir et de réguler le marché immobilier : la colonne vertébrale du PLH 3

**Le diagnostic du PLH 3 a mis en lumière une accentuation des dysfonctionnements du marché immobilier et une diffusion progressive sur l'ensemble du territoire des tendances auparavant à l'œuvre sur les communes littorales :**

- Progression des prix et des niveaux de loyer, accentuation de la concurrence avec la location touristique et les résidences secondaires...
- Spécialisation dans l'accueil des touristes et résidents secondaires ainsi que de résidents principaux aisés (seniors et CSP +), perte des jeunes ménages, des familles, des actifs

Ces tendances ont des impacts « en chaîne » peu porteuses pour l'avenir du territoire : fermeture de classes et / ou d'écoles, fermeture de commerces de proximité, difficultés de recrutement pour les entreprises, développement des situations de précarité dans le parc privé (marchands de sommeil), pression sur le parc social...

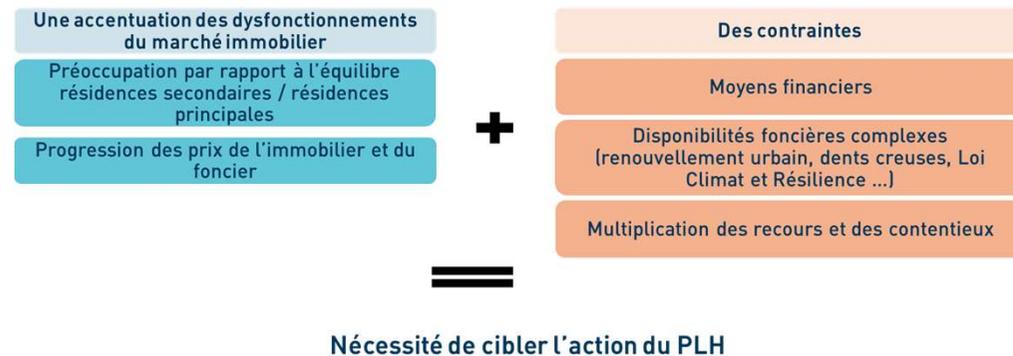
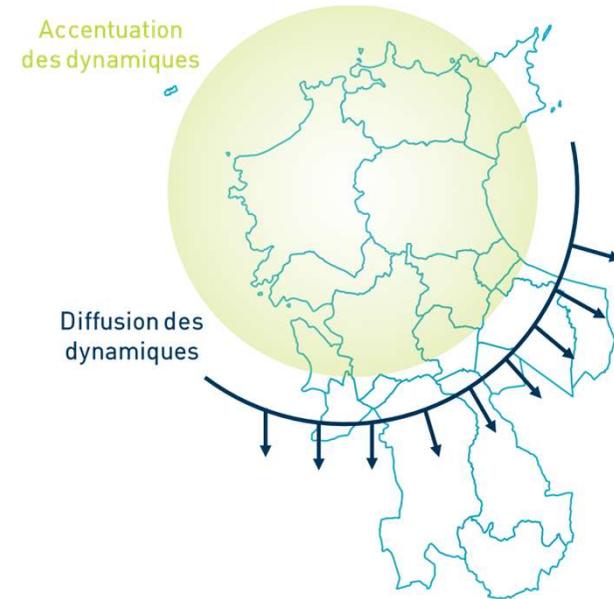
**Les élus et les partenaires sont conscients de l'urgence d'agir et souhaitent réguler le marché au travers de la maîtrise foncière pour infléchir ces tendances.**

**Dans un contexte contraint (moyens financiers, disponibilités foncières complexes, multiplication des recours et contentieux sur les nouvelles opérations), les élus ont fait le choix de cibler le PLH 3 sur deux axes majeurs :**

- Agir fortement sur l'offre nouvelle pour réguler le marché.
- Créer les conditions du vivre ensemble, favoriser l'acceptation sociale des nouvelles opérations.

**Ainsi, l'enjeu majeur pour l'avenir du territoire est la régulation du marché, au travers de la maîtrise foncière.**

Sur les autres thématiques, Saint-Malo Agglomération interviendra de manière plus ciblée, en s'appuyant sur les aides de ses partenaires.



# Ce qui a été pris en compte pour définir la stratégie

## 1. Une stratégie à la hauteur de l'ampleur des dysfonctionnements actuels du marché

**Pour mieux loger les actifs sur le territoire, se concentrer sur 2 sujets incontournables pour réguler le marché et produire des logements :**

- Mettre en place une politique de maîtrise foncière, permettant également d'anticiper la mise en œuvre du « Zéro Artificialisation Nette »
- Innover et améliorer la qualité des logements produits pour contribuer à une meilleure acceptation sociale des opérations.

**La maîtrise foncière produira essentiellement des effets pour le PLH 4. En parallèle, et pour le court terme il sera nécessaire de mobiliser d'autres leviers, notamment les PLU (OAP...)**

**Une régulation qui permettra indirectement de répondre aux autres enjeux et attendus du PLH (réponse aux besoins des publics les plus vulnérables, fluidification des parcours résidentiels...) :**

- Mais de manière progressive, en redonnant des possibilités d'accueil dans des segments aujourd'hui saturés.
- Avec des choix et arbitrages à opérer dans la réponse à apporter à la diversité de ces publics.

**Il a également été décidé de ne pas mettre de côté le sujet de la rénovation énergétique du parc existant, mais :**

- Mobiliser plus largement les aides de l'Etat, les appels à projet locaux...
- Agir de manière progressive et se fixer des priorités (par exemple : agir en priorité sur les classes F et G).

# Ce qui a été pris en compte pour définir la stratégie

## 2. Les documents de cadrage et éléments de contexte à prendre en compte dans la réflexion sur la stratégie du PLH

- **Le SCoT** : Le PLH3 devra s'inscrire dans le cadre du SCoT actuel (révision prévue après le PLH3).
  - Objectif pour SMA de 13 160 logements - dont 8 520 résidences principales (période 2014-2019 : 938 logements par an), correspondant à une croissance démographique attendue de 0,95% par an.
  - Prise en compte des autres objectifs du SCoT :
    - En matière de densité.
    - Objectif 17 du SCoT :
      - Rappel de l'objectif : « compte-tenu des caractéristiques de la vacance immobilière, sauf justification particulière, la remise sur le marché d'au moins la moitié des logements vacants, hors rotation immobilière « naturelle », est programmée. La rotation immobilière « naturelle » est fixée à 6 % du parc immobilier. Les fichiers des logements communaux publiés par la Direction générale des finances publiques servent de support pour le calcul des logements vacants. »
      - 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 connaît 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%). Selon les données Lovac - issues du croisement des fichiers 1767BISCOM (produit par la DGFIP) et des fichiers fonciers (issus du fichier Majic) - le taux de vacance structurelle (logements vacants depuis plus de 2 ans) est d'environ 1,4% à l'échelle intercommunale, il varie entre 0,8% à Saint-Coulomb et 2,3% à Hirel.
      - Sur le territoire, la vacance est donc en deçà du seuil de 6% fixé par le SCoT. A noter cependant qu'une partie de la production de logements nouveaux (cf. page 14) relèvera de la mobilisation de l'existant dont la remise sur le marché de logements vacants.
    - Objectif 18 du SCoT :
      - Rappel de l'objectif : « les autorités compétentes en matière de programme local de l'habitat identifient le potentiel de logements non décents et/ou inadaptés (qu'ils soient vacants ou occupés) et fixent un objectif de réhabilitation d'une part de ce potentiel. »
      - Les données disponibles sur l'état du parc de logements ne permettent pas de quantifier les logements non décents. En revanche, le diagnostic du PLH met en évidence plus largement les enjeux d'amélioration du parc existant (rénovation énergétique, lutte contre l'habitat indigne...).
      - Les orientations fixées dans le PLH font écho à l'objectif fixé dans le SCoT. Une attention particulière sera portée aux logements non décents dans le cadre de la mise en œuvre des dispositifs d'amélioration de l'habitat existant.

# Ce qui a été pris en compte pour définir la stratégie

## 2. Les documents de cadrage et éléments de contexte à prendre en compte dans la réflexion sur la stratégie du PLH

- **Le projet de territoire** : Le PLH identifié comme un outil pour favoriser l'installation et le maintien de familles sur le territoire et permettre l'accès au logement à une diversité de publics
- **Le PCAET**
  - Objectifs : - 20% des consommation d'énergie d'ici 2030 (- 50 %d'ici 2050) et - 30% des émissions de GES d'ici 2030 (- 74% d'ici 2050).
  - Selon les données Terristory fournies par la DDTM35 : les transports et le secteur résidentiel sont les principaux consommateurs d'énergie, à égalité ; pour les GES, le secteur des transports (39,4%) est nettement devant le résidentiel (21,8%).
  - Le poids du secteur des transports dans la consommation d'énergie et les GES est en hausse (résidentiel en baisse), la question des mobilités domicile-travail et in fine de la localisation du développement résidentiel est essentielle.
- **Loi Climat et Résilience** : des incidences à anticiper en attendant la révision du SRADDET puis du SCoT
  - Consommation foncière : -50% d'ici 2030 à l'échelle du SRADDET (à ce jour, la déclinaison par territoire reste à définir)
  - Interdiction de location des « passoires thermiques » (G en 2025, F en 2028, E en 2034)
- **L'Agglomération est pleinement consciente des enjeux liés à la ressource en eau. Elle a d'ores et déjà engagé une réflexion avec les fournisseurs et travaillera sur une feuille de route dédiée.**

## Une stratégie ciblée et structurée autour de deux grandes orientations

**Fil directeur : se mobiliser pour  
réaffirmer la vocation résidentielle du  
territoire !**

**1. Agir sur l'offre par la maîtrise foncière et  
l'attractivité du parc existant**

**2. Vivre ensemble et favoriser l'acceptation  
sociale des nouvelles opérations**

**Prérequis :**

**Une gouvernance renforcée de la politique de l'habitat sur le territoire par  
Saint-Malo Agglomération**

**Articulation du PLH avec les autres politiques d'aménagement du territoire (développement économique,  
mobilité...**

# Une stratégie ciblée et structurée autour de deux grandes orientations

## 1. Agir sur l'offre par la maîtrise foncière et l'attractivité du parc existant

- 1.1. **Définir une stratégie d'intervention sur le foncier et mobiliser toute la palette des outils** - y consacrer prioritairement les moyens de l'agglomération. Un changement de paradigme qui suppose une inflexion forte des modes de faire (avec, par exemple, des conséquences possibles sur les compétences de l'agglomération)
- 1.2. Développer l'offre conventionnée en accession et en locatif pour **mieux loger les actifs et asseoir la fonction de résidence principale**
- 1.3 . **Amplifier la requalification du parc existant et améliorer le fonctionnement des copropriétés**, comme levier pour favoriser les dynamiques de réhabilitation et pour réguler les équilibres entre fonction résidentielle et fonction touristique ; En prenant appui sur les dispositifs et moyens des partenaires et en mettant l'accent sur une démarche proactive d'information et d'accompagnement des ménages



Une mission a été confiée à l'AUDIAR en début d'année 2023 pour accompagner l'Agglomération dans la définition d'une stratégie foncière. Une enveloppe de 1 Million d'€ a d'ores et déjà été inscrite au budget de l'agglomération en 2023. Cette dernière n'apparaît pas dans le budget du PLH car elle ne concerne pas uniquement l'habitat et le plan d'actions est en cours de définition.

## 2. Vivre ensemble et favoriser l'acceptation sociale des nouvelles opérations

### 2.1. Favoriser l'acceptation sociale des nouvelles opérations

- **Concilier développement et acceptabilité sociale** : sensibiliser et partager avec toutes les parties prenantes (opérateurs, porteurs de projets, habitants, ...) les enjeux de la politique habitat de Saint Malo Agglomération
- **Travailler, améliorer, garantir la qualité de la production résidentielle dans un souci de durabilité et d'acceptabilité**
- **Innover, renouveler les pratiques** : modalités de conception, de montage (dont participation citoyenne, sensibilisation / association des habitants, des riverains, ...), de financements, modes d'habiter, architecture et matériaux, intégration paysagère, mixité des fonctions, des publics et des logements dans les nouvelles opérations (intergénérationnel...)

### 2.2. Créer les conditions du vivre-ensemble en permettant l'accès au logement des publics fragiles et en favorisant les parcours résidentiels

: en ligne de mire, les familles monoparentales, les ménages en difficulté sociale, les jeunes, les seniors, les gens du voyage – innover et expérimenter pour intégrer des solutions dans des offres mixtes et le développement de solutions en habitat léger

Pour les Gens du Voyage, mettre en place le dispositif de Grands Passages prévu dans le précédent schéma – une étude est en cours.

# Les premiers leviers identifiés et les sujets à investir de manière plus ciblée

## 1. Les premiers leviers identifiés pour réguler le marché et les points de vigilance par rapport au contexte actuel

Différents leviers évoqués pour réguler le marché :

- La maîtrise foncière : agir en complément de l'EPF, monter des opérations d'intérêt communautaire (par exemple des ZAC), mobiliser les logements vacants et le bâti existant pour les communes disposant d'un foncier limité...
- La fluidification des parcours résidentiels pour libérer des grands logements sous-occupés.
- Mobiliser les outils réglementaires (OAP) permettant de fixer des objectifs de densification, sur les formes urbaines, le taux de logements sociaux et la mixité fonctionnelle)

**Dans le contexte actuel, un point de vigilance concernant la programmation prévisionnelle de logements : des opérations qui risquent de glisser dans le temps, des incertitudes sur les calendriers de réalisation** : appels d'offre infructueux, coûts réels nettement supérieurs au prévisionnel (pénurie de matériaux, de main-d'œuvre...). Des effets à prendre en compte et à anticiper : le PLH3 devra s'adapter au contexte qui évolue

## 2. Sujets à investir de manière ciblée : des premières priorités mises en évidence lors du séminaire élus

**Parc privé existant :**

- Mobiliser des moyens d'ingénierie pour accompagner et conseiller davantage que de moyens financiers = un levier pour massifier la rénovation tout en maîtrisant les coûts financiers
- Mieux mobiliser les aides existantes actuelles des partenaires (Anah, Action Logement...) sur le territoire ;
- Proposer un accompagnement renforcé nécessaire pour l'accès au droit des publics les plus vulnérables ; Accompagner, aider les communes pour trouver des solutions à des situations bloquées et complexes
- Eviter le « saupoudrage » des aides financières et aider en priorité les propriétaires modestes

**Parc locatif social :**

- Positionner l'appui financier de SMA sur la production de logements, notamment via la maîtrise foncière.
- Diversifier l'offre en étant vigilant à la localisation de la production notamment pour les ménages modestes.
- Réhabiliter le parc et poursuivre les rénovations énergétiques : la majorité des logements ont un DPE de classe C et D. Des réhabilitations qui doivent permettre de conforter l'attractivité des patrimoines et ne pas se limiter à la rénovation énergétique : intérieur des logements, équipements... Un sujet à travailler avec les bailleurs dans le cadre des CUS, sans appui financier de SMA.

**Publics vulnérables :**

- La réponse aux besoins des seniors dans la proximité (sur les différentes communes) pour libérer des grands logements.
- Un enjeu également identifié dans le cadre de la concertation pour la mise en œuvre de la Convention Territoriale Globalisée (CTG) entre Saint-Malo Agglomération, les communes et la CAF (exemple: la gestion locative pour le logement des travailleurs saisonniers)
- Mettre en place le dispositif de Grands Passages prévu dans le précédent schéma et à la nouvelle réglementation

# Les objectifs quantifiés du PLH



# L'estimation des besoins en logements : les paramètres à prendre en compte

Le « point mort » correspond au nombre de nouveaux logements à produire pour répondre aux habitants actuels.

Il est nécessaire de produire des logements pour compenser :

- La réduction de la taille moyenne des ménages. Le nombre de ménages augmente, à population (nombre d'habitants) constante du fait du vieillissement, des séparations, de la décohabitation...
- Le renouvellement et les transformations qui s'opèrent dans le parc de résidences principales :
  - Transformation de résidences principales en résidences secondaires.
  - Renouvellement : démolitions, restructuration de typologies (création d'un grand logement à partir de petits logements), transformation de logements en locaux d'activité...
- L'évolution de la vacance. Lorsque la vacance de logements progresse, une partie de l'offre nouvelle de résidences principales contribue à compenser cette « perte ».

Aux besoins liés au « point mort » (pour stabiliser la population), se cumulent les besoins liés à la croissance de la population (de nouveaux logements pour accueillir des habitants), cf. objectifs quantifiés du PLH.

## BESOINS

Réduction de la taille moyenne des ménages  
*Vieillesse, séparations, décohabitation*



Disparition de résidences principales  
*Démolition, fusion de petits logements, transformation de RP en RS, développement de la vacance*



Gain ou perte d'habitants

« Point mort »  
=  
nombre de logements pour répondre aux habitants actuels

## REPONSES

Construction neuve



Transformations dans le parc existant

*Remise sur le marché de logements vacants, division de grands logements, transformation de RS en RP, changements de destination*



Production de logements nouveaux et réponse aux besoins

## Regard rétrospectif : à quoi a servi la production de logements entre 2013 et 2018 ?

**920 logements livrés en moyenne par an, dont 800 en construction neuve et 120 par mobilisation de l'existant**

**Point mort :  
570 logements par an**

**Progression des résidences  
secondaires : 360 logements par an**

**Desserrement des ménages :  
210 ménages par an**

**Croissance démographique :  
350 logements par an**

*Le calcul a été réalisé en appliquant la méthode d'estimation des besoins en logements développée par le Cerema.*

*Ces estimations sont à considérer avec prudence dans la mesure où elles sont issues du croisement de sources statistiques différentes, notamment les données Insee et Sitadel.*

## 4 scénarios prospectifs mis en débat avec les élus

4 scénarios prospectifs ont été mis en débat avec les élus lors du séminaire du 8 mars 2022.

### **Scénario 1 : la fonction touristique continue à se développer fortement**

Besoins en logements sur 6 ans : 4151

### **Scénario 2 : la fonction résidentielle se développe mais accueille principalement des seniors**

Besoins en logements sur 6 ans : 5080

### **Scénario 3 : SMA réussit à capter davantage d'actifs et de familles**

Besoins en logements sur 6 ans : 5969

### **Scénario 4 : scénario alternatif entre le 2 et le 3**

Besoins en logement sur 6 ans : 5579

## Le choix retenu : produire environ 5 000 logements sur 6 ans pour réaffirmer la vocation résidentielle du territoire et viser un équilibre dans les profils de ménages accueillis

**Les élus ont retenu le scénario 4 ajusté (scénario volontariste et d'inflexion) pour réaffirmer la fonction résidentielle du territoire, accueillir / fidéliser une diversité de profils de ménages (des jeunes, des actifs, des seniors ...) tout en tenant compte des capacités d'accueil (foncier, ressource en eau...).**

### **Le scénario retenu se traduit par les hypothèses et objectifs suivants :**

- Un desserrement des ménages légèrement moins important que le rythme récent – une hypothèse d'une taille moyenne des ménages d'environ 1,9 personnes par ménage à horizon de la fin du PLH (soit un rythme de desserrement d'environ – 0,42% en moyenne par an sur les 6 ans du PLH, contre -0,55% par an entre 2013 et 2019).
- Une stabilisation de l'évolution de la vacance (le taux de vacance est relativement bas à l'échelle de l'agglomération).

**Les besoins liés au « point mort » représentent environ 177 logements en moyenne par an, soit 1 063 logements sur 6 ans.**

La volonté de renforcer la fonction résidentielle du territoire et d'accueillir une diversité de ménages se traduit par un objectif de croissance démographique de 1,1% par an, ce qui nécessitera de produire **environ 500 logements supplémentaires en moyenne par an, soit 3 000 logements.**

**Le cumul des besoins correspondant au point mort et des besoins pour atteindre la croissance démographique s'élève donc à environ 4 063 résidences principales sur les 6 ans, soit 677 logements par an.**

S'ajoutent à ces besoins la production de résidences secondaires. Saint-Malo Agglomération souhaite agir pour limiter le développement des résidences secondaires (pour rappel, 337 résidences secondaires supplémentaires ont été recensées par l'Insee en moyenne par an entre 2013 et 2019).

Suite aux temps d'échanges avec la DDTM 35 et les communes, les objectifs de répartition entre résidences principales et résidences secondaires au sein de la production ont été affinés par profil de commune pour tenir davantage compte des différences actuelles existantes en la matière (poids du parc de résidences secondaires au sein du parc de logements). L'objectif de résidences principales au sein de la production est le suivant :

- 80% pour le pôle urbain
- 75% pour le littoral touristique
- 88% pour le périurbain résidentiel, sauf pour la commune de Miniac-Morvan qui souhaite viser un objectif de 95% de résidences principales au sein de la production de logements.
- 80% pour le rural résidentiel

Au total, un volume de résidences secondaires estimée à 937 sur les 6 ans du PLH.

## Le choix retenu : produire environ 5 000 logements sur 6 ans pour réaffirmer la vocation résidentielle du territoire et viser un équilibre dans les profils de ménages accueillis

- Environ 5 000 logements à produire sur 6 ans, soit en moyenne 833 logements par an :

- Dont environ 81% de résidences principales.
- Dont environ 720 logements (120 logements en moyenne par an) par mobilisation de l'existant (poursuite de la tendance récente) et 4 280 logements en construction neuve (710 à 715 en moyenne par an).

### Un rythme de production proche de celui observé entre 2014 et 2019

Les objectifs territorialisés par commune ont été ajustés pour deux communes, La Fresnais et Plerguer, pour tenir compte des retours des services de l'Etat (démarche d'élaboration du PLU de La Fresnais) et des communes concernant les capacités d'accueil. L'objectif de ces deux communes a été revu à la baisse, ce qui explique la diminution du volume de l'objectif de production de logements sur les 6 ans du PLH, initialement envisagé à 5 072 logements et ramené à 5 000 logements.

- Les 1<sup>ères</sup> analyses réalisées par la DDTM35 sur les incidences possibles de la loi Climat et Résilience soulignent l'enjeu d'engager une réflexion sur une évolution à la hausse des densités dans les secteurs en extension (au-delà de la moyenne du SCoT actuel qui sera révisé). Au-delà de cette réflexion, la priorité sera donnée pour la production de logements à la réalisation d'opérations en densification et en renouvellement urbain.

*N.B. : les calculs ont été réalisées à partir des dernières données Insee disponibles (2019).*

Le scénario retenu		
Hypothèse	Besoins sur 6 ans (2023-2028)	Besoins en moyenne annuelle
Desserrement des ménages – hypothèse prospective : - 0,42% en moyenne par an	1 063	177
Stabilisation de la vacance	0	0
<b>Total « point mort »</b>	1 063	177
La population progresse de 1,1% par an	3 000	500
<b>Total nombre de logements nouveaux à produire en résidences principales</b>	4 063	677
Résidences secondaires : une production deux fois moins importante que sur la période 2013-2019	937	156
<b>Total besoins en logements</b>	5 000	833

- Population des ménages en 2019 : 81 827 habitants
- Population des ménages projetée à la fin du PLH : environ 91 290 habitants

## Viser 55% de logements aidés, en locatif et en accession, dans la production de résidences principales

Les élus ont souhaité mettre l'accent sur le logement abordable, en locatif et en accession, pour :

- Favoriser le développement des résidences principales (677 en moyenne par an). A noter que le réajustement du volume global de production (de 5 072 à 5 000 logements sur les 6 ans du PLH) étant relativement faible en volume, le nombre et le taux de logements aidés, en locatif et en accession, sont globalement maintenus.
- Développer des offres financièrement plus abordables pour les ménages du territoire et notamment les actifs.

		Structure du parc de logements en 2018 (source : Insee)	Estimation du poids dans la production entre 2014 et 2019	Objectif de répartition de la production de résidences principales dans le PLH	
				Taux dans la production globale de résidences principales	Soit en nombre de logements sur 6 ans pour le PLH 3
<b>Logement locatif aidé</b>	PLUS / PLAI / PLS bailleurs, logements conventionnés Anah	17%	22%	28%	1 151
<b>Offre libre</b>	PLS investisseur, dispositifs de défiscalisation (Pinel), logement locatif privé « classique » + accession libre	81%	53%	45%	1 831
<b>Accession aidée à la propriété</b>	PSLA, accession sociale, BRS, PTZ dans les opérations privées		25%	27%	1 081

**Les objectifs de production de logements aidés correspondent à une volonté politique de mieux répondre aux besoins notamment des actifs et à limiter le développement des résidences secondaires et des meublés touristiques.**

Le PLH 3 constitue une 1<sup>ère</sup> étape dans la diversification des produits et la régulation du marché en visant 55% de logement aidé dans la production. L'objectif est, dans les 6 prochaines années, de créer les conditions – notamment via des actions de maîtrise foncière – pour franchir une étape supplémentaire dans le PLH suivant et viser 60% de logements aidés.

**Le programme d'actions du PLH prévoit la mobilisation de moyens financiers et d'ingénierie spécifiques permettant de créer des conditions optimales pour atteindre les objectifs visés (aide directe à la production de logements locatifs sociaux, engagement d'une stratégie foncière, mobilisation de nouveaux opérateurs via par exemple des appels à projets...).**

*NB : Ce tableau ne concerne que les logements nouveaux. Les flux au sein du parc existant (résidences principales / résidences secondaires, locatif privé classique / Denormandie...) auront des impacts sur la structure de l'offre d'habitat.*

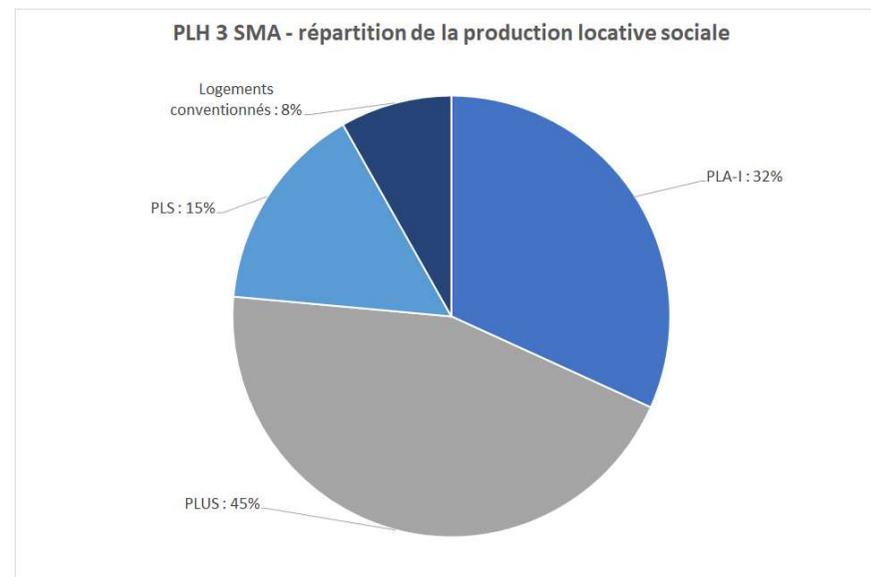
# Les types de produits à développer au sein des logements aidés, en locatif et en accession

A l'échelle du territoire de Saint-Malo Agglomération, le PLH vise une diversification de la production de logement et met l'accent sur le développement de l'offre aidée qui représentera 55% de la production sur la période du PLH3.

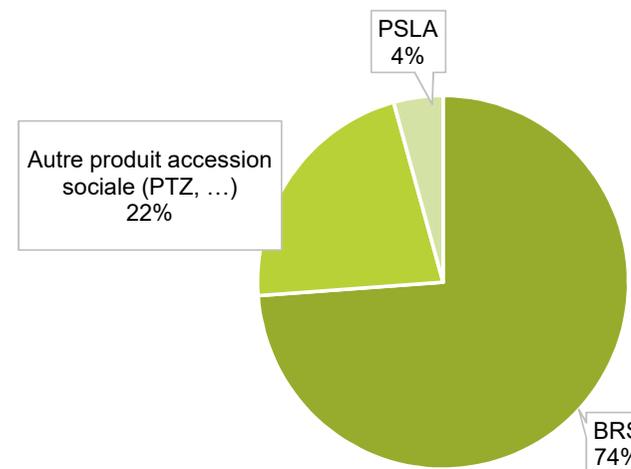
L'enjeu est double : il s'agit à la fois de produire une **offre financièrement accessible aux regard des niveaux de revenus des ménages** à loger, et de **limiter le développement des résidences secondaires**. En effet, les produits logements conventionnés sont exclusivement destinés à la résidence principale et constituent donc un puissant levier de limitation des résidences secondaires pour privilégier la réponse aux besoins des ménages actifs et des ménages locaux.

**Tous les produits logements aidés sont à mobiliser.** La répartition entre type de financement est fondée sur les besoins à satisfaire et la volonté des élus et des partenaires de diversifier la production. Ainsi, le PLH3 de St Malo agglomération vise les objectifs suivants :

- **En locatif** : 32% de financements PLAI (prêt locatif aidé d'intégration), 45% de PLUS (prêt locatif à usage social), 15% de PLS (prêt locatif social) et 8% de conventionnés privés ANAH.
- **En accession** : 74% de BRS (bail réel solidaire), 4% en PSLA (prêt social location-accession), 22% d'autres produits d'accession (PTZ, accession sociale, ...). L'objectif est d'amplifier très fortement la production en BRS qui offre l'avantage de pérenniser le statut de résidence principale et la vocation sociale des logements concernés. Ainsi, si ce produit est encore marginal à ce jour sur le territoire, il est amené à s'amplifier fortement dans les prochaines années, pour représenter l'essentiel de l'accession aidée à la propriété sur le territoire de St Malo Agglomération. Néanmoins, il importe de maintenir une diversité de produits, pour satisfaire la pluralité des profils d'accédants modestes : ménages mettant la priorité sur une localisation (intérêt du BRS), ménages nécessitant une sécurisation de leur parcours ou souhaitant constituer un patrimoine à valoriser et à transmettre (PSLA et autres produits d'accession sociale). De plus, certains secteurs du territoire demeurent moins attractifs pour les opérateurs de BRS et nécessitent une approche réaliste. Pour les produits d'accession aidée hors BRS, il s'agira alors de poursuivre, voire renforcer si possible, les clauses anti-spéculatives pour prolonger au maximum la vocation sociale de l'offre produite. Là encore, ce PLH3 constitue un PLH de transition vers le PLH4 qui verra probablement une plus grande généralisation du BRS.



Répartition de la production accession sociale



## Une territorialisation des objectifs qui s'est appuyé sur un travail à l'échelle des profils de communes

Un 1<sup>er</sup> exercice de territorialisation des objectifs a été réalisé pour tenir compte de la localisation des emplois et des aménités, des possibilités de mobilité offertes par les transports en commun et, plus globalement, les capacités d'accueil.

Les profils de communes ont été définis de la manière suivante :

- Une 1<sup>ère</sup> proposition a été élaborée à partir du croisement de plusieurs critères :
  - La présence d'emplois et d'équipements pour mesurer la diversité des fonctions et des marqueurs de la centralité.
  - Le niveau de desserte en transports en commun et les possibilités de mobilité.
  - Les niveaux de prix de l'immobilier par rapport à la moyenne du territoire.
  - Les potentiels de développement connus à ce stade
- Cette proposition a fait l'objet d'échanges avec les communes, tant individuellement (rencontres communales) que collectivement (instances).
- Les échanges ont abouti à l'identification et la validation de 4 profils de communes (cf. ci-contre).

Commune	Définition de la strate
Saint-Malo	<b>Pôle Urbain</b> <i>Concentration de l'emploi importante, prix de l'immobilier dans les plus élevés du territoire, taux d'équipement significatif</i>
Cancale	
Saint-Jouan-des-Guérets	
Saint-Méloir-des-Ondes	
Saint-Coulomb	<b>Littoral touristique</b> <i>Communes à vocation résidentielle, desserte restreinte en transports en communs, prix de l'immobilier dans les plus élevés du territoire</i>
Saint-Suliac	
Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine	<b>Périurbain résidentiel</b> <i>Communes à vocation résidentielle, desserte attractive ou moyenne en transports en communs, prix de l'immobilier dans la moyenne haute du territoire</i>
La Fresnais	
La Gouesnière	
Miniac-Morvan	
Plerguer	
Saint-Guinoux	
Saint-Père-Marc-en-Poulet	
Hirel	<b>Rural résidentiel</b> <i>Communes à vocation résidentielle, desserte restreinte en transports en communs, prix de l'immobilier dans la moyenne basse du territoire, potentiels de développement modérés</i>
Lillemer	
Saint-Benoît-des-Ondes	
La Ville-ès-Nonais	
Le Tronchet	

## Des taux de logements locatifs aidés modulés selon les particularités de chaque profil de commune

Ces objectifs de production aidée, en accession et en locatif, sont à moduler en fonction des particularités de chaque type de commune, pour tenir compte des réalités locales de fonctionnement des marchés immobiliers. Ainsi,

- **Pour le pôle urbain** : 27% de locatif social, 29% d'accession sociale. Il se caractérise par un parc déjà diversifié qu'il s'agit de consolider. En locatif, le niveau de tension très élevé sur le marché locatif et induit des besoins en loyer intermédiaire qui trouvent réponse dans la production en PLS. En accession, sur la ville centre, l'objectif est que la production soit presque intégralement réalisée en BRS. Dans les autres communes du pôle urbain, il s'agira d'expérimenter quelques programmes de BRS, en parallèle du développement de logements d'autres types d'accession aidée.
- **Pour le littoral touristique** : 19% de locatif social, 31% d'accession sociale. Le parc existant y est peu diversifié au regard du niveau de tension sur le marché privé et au regard des enjeux. Le PLH met donc l'accent sur le développement des produits les plus accessibles financièrement (PLAI) et sur le PLS pour permettre une offre de gamme intermédiaire. En accession, l'objectif est de prendre appui sur PSLA et, surtout, de développer le BRS

Dans ces deux types de communes, le niveau de tension sur le marché privé y est trop élevé pour espérer y créer du conventionnement.

- **Pour le périurbain résidentiel** : 37% de locatif social, 15% d'accession sociale. L'offre de logements y est peu diversifiée malgré des besoins pluriels à satisfaire. Le PLH porte une attention singulière au développement du parc locatif aidé sous toutes ses formes, différents produits HLM et conventionné privé. De même, tout le panel des produits d'accession aidée sera mobilisé pour répondre à l'objectif visé, en particulier via le PSLA mais aussi en expérimentant un ou deux programmes BRS sur la durée du PLH3.
- **Pour le rural résidentiel** : 34% de locatif social, 21% d'accession sociale. L'offre de logements y est peu diversifiée. Or les revenus des ménages y sont plus faibles que sur les autres secteurs : il est donc essentiel d'y développer une offre d'habitat financièrement accessible aux ménages locaux. En locatif, les tensions un peu moins fortes qui s'exercent sur le marché privé permettent d'envisager une part significative de conventionnement. Par ailleurs, il s'agit aussi d'intégrer une part de PLS, notamment pour des structures d'hébergement à destination des seniors. L'accession aidée s'appuiera sur deux piliers : le PSLA et les autres produits d'accession sociale (PTZ, ...).

A ce jour, certaines communes n'ont pas de projet identifié en production aidée. **Le but de la mise en œuvre du PLH est d'accompagner les communes et les opérateurs, pour faire émerger des projets permettant de répondre aux objectifs visés par le PLH.**

	Part de locatif aidé dans la production (PLUS, PLA-I, PLS et conventionnés Anah)	Part d'accession aidée dans la production
Pôle urbain	27%	29%
Littoral touristique	19%	31%
Péri-urbain résidentiel	37%	15%
Rural résidentiel	34%	21%
<b>SMA</b>	<b>28%</b>	<b>27%</b>

Les objectifs triennaux fixés pour la période 2023-2025 sont les suivants pour les communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU :

- Cancale : 58 logements.
- Saint-Méloir des Ondes : 75 logements.
- Miniac-Morvan : 85 logements.

Les objectifs de logements locatifs aidés inscrits dans le PLH prennent en compte ces derniers. Dans le suivi du PLH, une attention particulière sera portée à la mise en œuvre de ces objectifs.

Le bilan à mi-parcours du PLH sera l'occasion d'actualiser les objectifs triennaux SRU de la période suivante.

## Les produits à développer en logement locatif aidé selon les profils de communes

Les PLA-I représenteront environ 32% de l'offre locative sociale produite sur chacun des secteurs. L'objectif est que chaque secteur contribue au développement de cette offre compte tenu des besoins identifiés.

	PLAI	PLUS	PLS	Conventionné privé	Total LLS	Total RP
Pôle urbain	9%	11%	5%	2%	27%	3193
Littoral touristique	6%	8%	3%	2%	19%	94
Péri-urbain résidentiel	12%	19%	3%	3%	37%	617
Rural résidentiel	11%	17%	1%	4%	34%	159
<b>SMA</b>	<b>9%</b>	<b>13%</b>	<b>4%</b>	<b>2%</b>	<b>28%</b>	<b>4063</b>

	PLAI	PLUS	PLS	Conventionné privé	Total LLS
Pôle urbain	272	357	153	68	851
Littoral touristique	6	7	3	2	18
Péri-urbain résidentiel	73	119	16	21	229
Rural résidentiel	17	28	2	7	54
<b>SMA</b>	<b>368</b>	<b>518</b>	<b>173</b>	<b>92</b>	<b>1151</b>

	PLAI	PLUS	PLS	Conventionné privé	Total LLS
Pôle urbain	32%	42%	18%	8%	100%
Littoral touristique	32%	40%	17%	11%	100%
Péri-urbain résidentiel	32%	52%	7%	9%	100%
Rural résidentiel	32%	51%	4%	13%	100%
<b>SMA</b>	<b>32%</b>	<b>45%</b>	<b>15%</b>	<b>8%</b>	<b>100%</b>

Le logement conventionné Anah représentera entre 8 et 13% de l'offre locative sociale selon les secteurs. A noter que la proportion est plus importante dans les secteurs périurbain et rural, là où l'écart entre les plafonds fixés par l'Anah et les loyers de marché restent peu élevés et rendent attractifs le dispositif de conventionnement.

Le PLS sera pour l'essentiel réalisé dans les secteurs les plus tendus du territoire, ceux où les niveaux de loyers / de prix sont les plus élevés, là où ce produit peut trouver sa place, à savoir le pôle urbain et le littoral touristique.

Globalement, quel que soit le secteur, le PLUS sera le produit majoritaire.

## Produits à développer en accession aidée selon les profils de communes

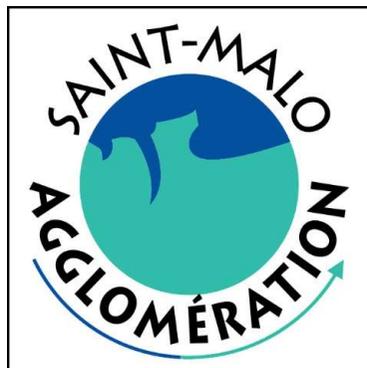
	BRS	Autre produit accession sociale (PTZ, ...)	PSLA	Total accession aidée	Total RP
<b>Pôle urbain</b>	24%	5%		29%	3193
<b>Littoral touristique</b>	21%	10%		31%	94
<b>Péri-urbain résidentiel</b>	3%	9%	4%	15%	617
<b>Rural résidentiel</b>		10%	11%	21%	159
<b>SMA</b>	<b>20%</b>	<b>6%</b>	<b>1%</b>	<b>27%</b>	<b>4063</b>
	BRS	Autre produit accession sociale (PTZ, ...)	PSLA	Total accession aidée	Part accession aidée dans Total RP
<b>Pôle urbain</b>	777	148	0	925	29%
<b>Littoral touristique</b>	20	9	0	29	31%
<b>Péri-urbain résidentiel</b>	16	55	22	93	15%
<b>Rural résidentiel</b>	0	16	18	34	21%
<b>SMA</b>	<b>813</b>	<b>228</b>	<b>40</b>	<b>1081</b>	<b>27%</b>
	BRS	Autre produit accession sociale (PTZ, ...)	PSLA	Total accession aidée	
<b>Pôle urbain</b>	84%	16%	0%	100%	
<b>Littoral touristique</b>	68%	32%	0%	100%	
<b>Péri-urbain résidentiel</b>	17%	59%	24%	100%	
<b>Rural résidentiel</b>	0%	48%	52%	100%	
<b>SMA</b>	<b>74%</b>	<b>22%</b>	<b>4%</b>	<b>100%</b>	

Dans le pôle urbain, l'accension aidée à la propriété s'appuiera essentiellement sur le développement de produits en BRS (84%) afin de s'assurer que les offres ainsi produites resteront à vocation sociale / aidée et qu'elles ne contribueront pas à la surenchère du marché.

Pour les communes du littoral touristique, la production sera composée de BRS à hauteur de 68 / 70% et d'environ 30% à 32% de prêt à taux zéro ou autres produits.

Pour les secteurs périurbains et ruraux, la part de BRS sera plus limitée. La production sera constituée de PSLA et de PTZ ou autres (par exemple, terrains vendus à des prix inférieurs à ceux du marché).

## Programme Local de l'Habitat (2023-2028)



Communauté  
d'Agglomération  
du Pays  
de Saint-Malo