



EDITO

Saint-Malo Agglomération a approuvé son troisième Programme Local de l'Habitat au mois de septembre 2023.

Un programme ambitieux qui veut répondre aux besoins des habitants de notre territoire et qui traduit une volonté politique forte de relever simultanément plusieurs défis :

Tout d'abord, celui de permettre aux diverses catégories de population de se loger décemment sur le territoire de l'agglomération. Nous le savons, la rareté du foncier, l'attrait présenté par nos zones littorales et par voie de conséquence, l'envolée des prix des terrains, la transformation de logements en résidences secondaires ou logements loués en courte durée, sont autant de facteurs qui peuvent contraindre les ménages à quitter notre territoire. Les entreprises et collectivités, quant à elles, peine à recruter faute de la possibilité de pouvoir loger leur salarié.

Pour réduire cette tension immobilière, il nous faut produire des logements et permettre aux nouveaux habitants de se loger à proximité de leur lieu de travail.

Cette ambition, elle se traduit dans le Programme Local de l'Habitat par cette volonté de produire au moins 55% de logements abordables (locatif social, accession sociale à la propriété) en imposant à toute opération privée une part de logements abordables. C'est ainsi que nous parviendrons à assurer la mixité sociale indispensable au bien vivre ensemble et aux équilibres de nos villes et villages.

Plus largement, et c'est un autre défi auquel nous devons savoir répondre, le Programme Local de l'Habitat nous oblige à innover et à proposer de nouvelles formes d'habitat moins consommatrice d'énergie et susceptible aussi de répondre au vieil-lissement de la population. Nous poursuivrons et amplifierons les rénovations énergétiques des immeubles sans jamais oublier que cela contribue à la baisse des charges qui pèsent sur les ménages et à l'amélioration du pouvoir d'achat. Nous devons intégrer toutes les nouvelles réglementations en matière d'économie de consommation de sols et, dès maintenant, réduire de moitié les surfaces consommées par rapport à ce que nous avons consommé entre 2011 et 2021.

Autant de défis sur lesquels vos élus communautaires sont pleinement mobilisés en associant tous les services concernés, ceux de l'Etat bien sûr mais également la société civile qui a été largement concertée dès la phase diagnostic.

Qu'ils en soient tous remerciés. Il nous faut maintenant poursuivre et nous comptons sur votre mobilisation.



Gilles LURTONPrésident de Saint-Malo
Agglomération
Maire de Saint-Malo



Marie-France FERRET
Vice-présidente de Saint-Malo
Agglomération,
Déléguée Cadre de vie, Habitat,
MAPE, Politique de la ville et
Gens du voyage

SOMMAIRE

Rôle d'un Programme Local de l'Habitat	
Qu'est-ce qu'un PLH ?	р.6
Ce que veut le nouveau PLH	p.7
État des lieux	
Le contexte territorial	р.8
Les points clés du diagnostic	p.17
Les enjeux	p.20
Orientations	
Les orientations stratégiques	p.24
Produire 5 000 logements sur 6 ans	p.31

Un programme d'actions thématiques réparti en 2 orientations

Orientation 1 : agir sur l'offre par la maîtrise foncière et l'attractivité du parc existant

Accompagner les communes et les acteurs de l'habitat dans la maîtrise du foncier et la réalisation de leurs projets	p.41
Définir et mettre en œuvre une stratégie foncière en faveur de l'habitat :	p.43
Favoriser le développement du statut de résidence principale	p.45
Produire 55 % de logements abordables	p.47
Mettre en œuvre le PCAET : accompagner la massification de la réhabilitation énergétique et la durabilité des logements neufs	p.49
Poursuivre la transformation du quartier prioritaire à Saint-Malo à travers la mise en œuvre du NPNRU	p.51
Orientation 2 : vivre ensemble et favoriser l'acceptation sociale des nouvelles opérations	
Innover et expérimenter des solutions alternatives pour les publics vulnérables	p.53
Développer une offre diversifiée pour les seniors	p.55
Mettre en œuvre le schéma départemental d'accueil des Gens du Voyage	p.57
Développer les compétences des élus et techniciens des communes sur les questions habitat	p.59
Favoriser l'acceptabilité sociale des nouvelles opérations	p.61
Dispositif transversal	
Mettre en place un dispositif d'animation et de gouvernance adapté aux ambitions	p.63
Un programme d'actions territorial	p.66

Rôle d'un Programme Local de l'Habitat

Qu'est-ce qu'un PLH?

Le PLH est la feuille de route de la politique intercommunale en matière d'habitat. C'est un projet politique et stratégique construit par et pour les communes du territoire, et leurs habitants, actuels et futurs.

L'objectif final est de permettre à chacun de se loger de manière correcte sur le territoire. Le PLH ne peut pas tout faire! Mais il aide à relever les défis en engageant des actions concrètes.

Il a été travaillé pendant un an et demi, avec chacune des communes et avec les partenaires, qu'il s'agisse des professionnels de l'habitat comme des associations. Saint-Malo Agglomération est le pilote et le chef d'orchestre de cette politique en faveur de l'habitat. Mais la réussite du PLH repose sur la mobilisation de tous les partenaires et acteurs.



Saint-Jouan-des-Guérets

D'où partons-nous?



+ 0,7%

= croissance de la population entre 2014 et 2020 en moyenne par an



35%

de population âgée de 60 ans ou plus (25% en moyenne en France)



23%

de résidences secondaires (10% en moyenne en France)



1/3

des actifs travaillant sur le territoire habite ailleurs

Un territoire qui fait envie ! Aujourd'hui, notre territoire attire de nombreux ménages qui cherchent à se loger. Cette arrivée de population nouvelle permet de compenser le déficit naturel (des décès plus nombreux que les naissances).

... Mais une attractivité qui induit des difficultés en matière d'habitat : les prix immobiliers ont fortement augmenté et sont aujourd'hui parmi les plus élevés du grand Ouest. Cela génère de nombreuses difficultés de logement, en particulier pour les jeunes, et pour les populations plus vulnérables, tandis que les résidences secondaires et meublés touristiques progressent de manière active. Les actifs qui travaillent sur le territoire peinent à se loger, ce qui induit plusieurs effets : vieillissement de la population, en particulier sur la façade littorale, hausse des transports domicile – travail avec des impacts sur la qualité de vie, la santé et l'environnement, difficultés de recrutement pour les entreprises, ...

Ce que veut le nouveau PLH

Concilier tourisme ET habitat des actifs qui travaillent sur le territoire

Poursuivre les actions d'amélioration du parc existant

Mieux répondre aux besoins des publics les plus vulnérables Développer une offre de logements de qualité ET financièrement accessible, en locatif et en accession

Résidence Prés Bosgers, Cancale



État des lieux

Le contexte territorial

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

Le territoire est composé d'une diversité de communes : pôle majeur, pôles 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 Saint-Malo Agglomération 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.

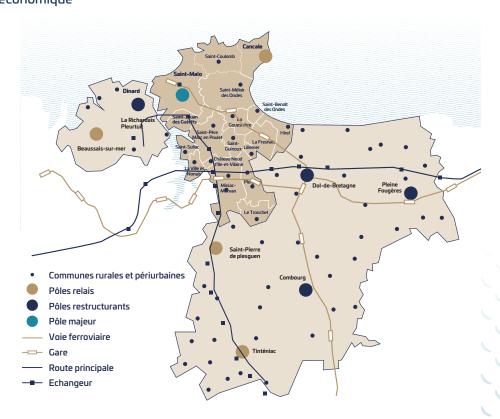
Le littoral est le secteur le plus peuplé et le mieux pourvu en emplois et en services mais c'est aussi le secteur le plus touristique, ce qui se traduit par une concentration des résidences secondaires et meublés touristiques, des prix de l'immobilier élevés et in fine une exclusion du marché de certains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

« 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.»

Dires d'acteurs



Une fonction qui est légèrement plus économique que résidentielle

Saint-Malo Agglomération Source : Insee	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.

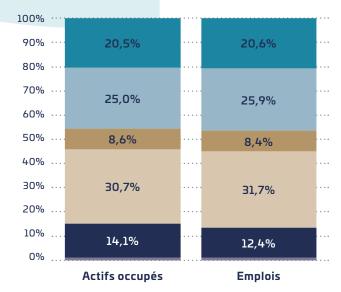
La répartition des catégories socio-professionnelles des actifs occupés résidents sur le territoire est globalement similaire à celle des emplois. On observe cependant quelques écarts sur certains profils:

- 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.
- À 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.

CATÉGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES DES ACTIFS OCCUPÉS RÉSIDENTS ET DES EMPLOIS SUR LE TERRITOIRE Source : INSEE 2018 - NovaScopia



- Ouvriers
- Professions intermédiaires
- Artisans, commerçants et chefs d'entreprise
- Employés
- Cadres et professions intellectuelles supérieures
- Agriculteurs exploitants

Les mobilités domicile-travail : Saint-Malo Agglomération, 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

2 026 soit 18% viennent de la CC du Pays de Dol et de la Baie

2 026 soit 18% viennent de la CC du Pays de Dol et de la Baie



24 450

actifs y habitent et y travaillent





7338

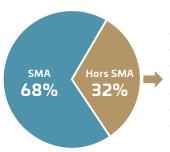
actifs y habitent et vont travailler à l'extérieur (soit 23% des actifs habitant à SMA)

> 1505 soit 21% vont à Rennes Métropole

1 318 soit 18% vont dans la CC Côte d'Emeraude

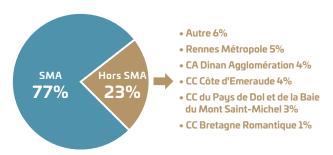
> 1190 soit 16% vont à Dinan Agglo

LIEU DE RÉSIDENCES DES ACTIFS TRAVAILLANT À SAINT-MALO AGGLOMÉRATION Source : INSEE 2018



- CA Dinan Agglomération 8%
- CC Côte d'Emeraude 7%
- CC du Pays de Dol et de la Baie du Mont Saint-Michel **6**%
- Autre 5%
- CC Bretagne Romantique 4%
- Rennes Métropole 2%

LIEU D'EMPLOI DES ACTIFS OCCUPÉS HABITANTS 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.

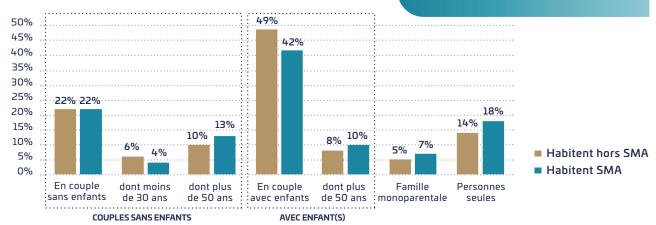
Ce constat met en lumière les difficultés du territoire à répondre aux besoins en logement de ses salariés compte tenu des niveaux de prix de l'immobilier.

	Entrants (habitent à l'extérieur)	Sortants (travaillent à l'extérieur)	Solde
Reste de l'Ille-et-Vilaine	7122	4 638	2 484
dont CC Côte d'Émeraude	2 214	1318	896
dont CC du Pays de Dol et de la Baie du Mont Saint-Michel	2 026	918	1108
dont CC Bretagne Romantique	1523	523	1000
dont Rennes Métropole	817	1505	-688
Côtes d'Armor	3 450	1432	2 018
dont Dinan Agglomération	2 900	1190	1710
Reste de la Bretagne	333	329	4
Reste de la France	489	939	-450
Total général	11395	7 338	4 057



Zoom sur le profil des actifs travaillant sur Saint-Malo Agglomération mais n'y résidant pas

MODE DE COHABITATION ET ÂGE DES ACTIFS TRAVAILLANT À SMA Source : INSEE 2018 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).

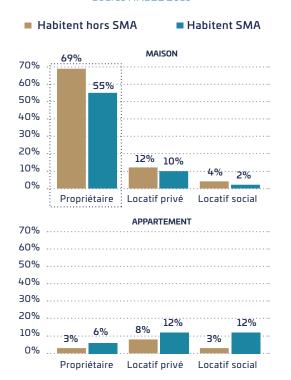
Les actifs travaillant sur Saint-Malo Agglomération mais n'y n'habitant pas sont majoritairement propriétaires d'une maison et de manière plus significative que les actifs habitant à SMA : 69% contre 55%.

Cette surreprésentation des propriétaires peut s'expliquer de deux façons :

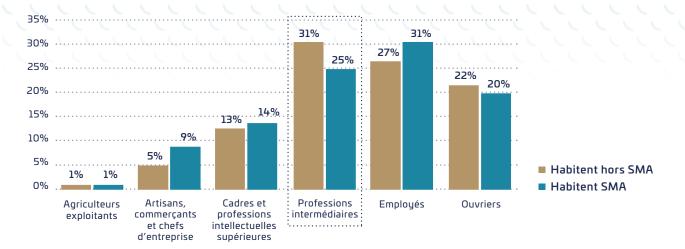
- La propriété constituerait un frein à la mobilité professionnelle : si la distance au lieu de travail

- 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.

STATUT D'OCCUPATION ET LOGEMENT DES ACTIFS TRAVAILLANT À SMA Source : INSEE 2018



CATÉGORIE SOCIOPROFESSIONNELLE DES ACTIFS TRAVAILLANT À SMA Source : INSEE 2018



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, ce 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 domiciletravail s'effectuent en voiture – **87**% pour les habitants des communes hors Saint-Malo.

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

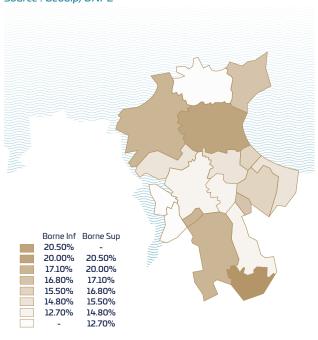
En moyenne, les habitants de Saint-Malo Agglomération dépensent **1 300 €** par an dans le carburant pour la mobilité quotidienne.

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.

PART DES MÉNAGES EN PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE AU REGARD DE LEUR MOBILITÉ QUOTIDIENNE Source : Géodip, ONPE

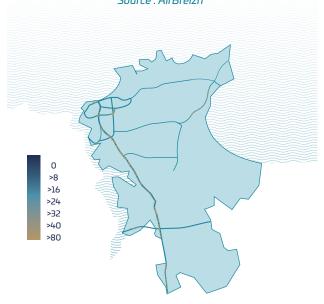


... Et produire des effets négatifs sur la qualité de l'air

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.

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.

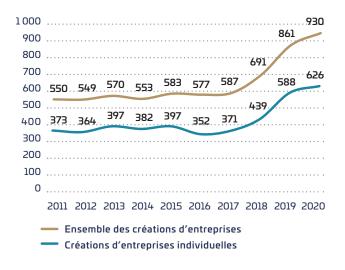
Le tissu économique local reste assez diversifié bien qu'on observe une augmentation importante des emplois liés au tourisme. Entre 2008 et 2019, on compte :

- 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



ÉVOLUTION DU NOMBRE D'EMPLOIS PAR SECTEURS D'ACTIVITÉ Source : ViZioECO – Audiar, 2019









Écoactivités &

Ressources











Mobilité

Soutien à l'entreprise

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.

- **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.

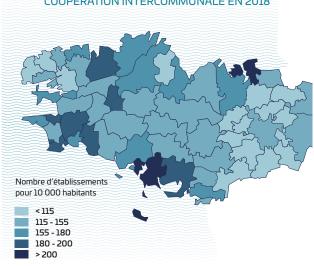
COMMERCES PAR SECTEUR D'ACTIVITÉS (01/2021) Observatoire économique de l'Ille-et-Vilaine



NOMBRE D'ÉQUIPEMENTS SPORTIFS ET CULTURELS DE LA GAMME DE PROXIMITÉ POUR 10 000 HABITANTS (2020)



DENSITÉ COMMERCIALE PAR ÉTABLISSEMENT PUBLIC DE COOPÉRATION INTERCOMMUNALE EN 2018



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.

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)



173

libéraux



104

Médecins généralistes



54

Chirurgiensdentistes



11

Sagesfemmes



9



Gynécologues Dermatologues

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...).

À 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)

Les points clés du diagnostic

Dynamiques sociodémographiques

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 lère 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

Un 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

- Un 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 lère 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 1ère 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.

Les mobilités résidentielles

- 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.
- À 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

La structure du parc de logement

- 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

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-Marcen-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

Locatif social

- 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

- 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

- 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.

Les enjeux

11 enjeux pour le 3° PLH



Poursuivre les actions d'amélioration du parc existant

Une dynamique de rénovation déjà bien engagée

- Une 1ère OPAH entre 2014 et 2018
- Un rôle important des communes dans la communication.

Une action à poursuivre

- Certains publics mobilisent peu les aides (propriétaires âgés, propriétaires bailleurs, copropriétés...).
- Près de 1500 logements seraient « potentiellement indignes ».

Programmer la production de logements en fonction des publics et des besoins

Ces dernières années, un effort significatif de production

Un besoin d'offre financièrement accessible qui reste important

- Une efficacité relative de la production de logements sur la démographie : le territoire n'a gagné que 0,56 habitant de plus pour 1 logement construit
- En cause : les produits et les niveaux de prix.
- Le besoin en logements financièrement accessibles (location et accession) s'accentue.
- Le territoire peine à fidéliser et capter les actifs et les primo-accédants.

Développer une véritable stratégie foncière, condition de réussite de tous les volets de la nouvelle politique Habitat

Une action partiellement engagée par le PLH 2014-2019

- Des actions ponctuelles mises en œuvre : contractualisation de 9 communes avec l'EPF Foncier de Bretagne, création d'un Office Foncier Solidaire...

Des dysfonctionnements de marché qui se sont accentués

- Augmentation des prix du foncier : de 148€/m² (2014-2017) à 171€/m² (2018-2020).
- Des difficultés à produire des logements locatifs sociaux ou en accession abordable
- Une augmentation de la tension sur le parc social.

4

Mettre davantage l'accent sur la dimension qualitative de la production de logements que sur la quantité.

Un 2e PLH qui a davantage mis l'accent sur le volume que sur la dimension qualitative

- des objectifs non atteints sur certains produits logements (locatif très social, accession sociale) et sur la répartition territoriale.

5 Travailler à l'acceptabilité sociale de formes urbaines plus denses

Les acquis du PLH 2014-2019

- Une production significative (offre libre et sociale) qui a joué un véritable rôle d'amortisseur, pour limiter les effets de l'emballement du marché et permettre une reprise démographique.
- Mais une remise en cause croissante par la population des opérations et de la densité, ce qui pose d'autant plus question dans la perspective de la mise en œuvre de la loi **Climat et Résilience**.



Résidence La Boulangerie, La Ville Es Nonais



6 Mieux répondre aux besoins des publics les plus vulnérables

Les acquis du PLH 2014-2019

- Un développement de l'offre à destination des personnes âgées et des personnes en <u>situation</u> de handicap.

Des publics vulnérables fortement impactés dans leur accès au logement et leur parcours résidentiel par la tension du marché.

- Jeunes et saisonniers : une offre limitée.

Ménages défavorisés : une offre diversifiée mais insuffisante.

- Séniors : une population en forte progression et des besoins qui s'amplifient.
- Gens du voyage : besoin de nouveaux équipements d'accueil.

de la population a plus de 60 ans

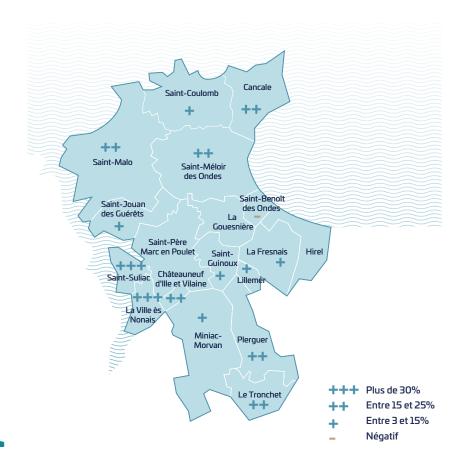
- 7 Un débat à engager sur les équilibres territoriaux, l'échelle à laquelle doit se jouer la mixité sociale et les parcours résidentiels
 - des logements locatifs HLM de l'intercommunalité situés à Saint-Malo alors que la ville représente 60% des résidences principales.d
 - des logements locatifs privés de l'intercommunalité situés à Saint-Malo

Une action de rééquilibrage partiellement engagée au travers du 2e PLH, mais qui n'a pas été, dans les résultats, à la hauteur des ambitions, avec une question clé : quelle répartition territoriale du logement social ?

Les chiffres clés du parc de logements :

60% des résidences principales de SMA sont occupées par leur propriétaire

AUGMENTATION DES PRIX MÉDIAN AU M² DES MAISONS Source : OuestFranceImmo – entre octobre 2020 et octobre 2021



8 Conforter la politique locale de l'habitat

Rôle de SMA dans le pilotage de la programmation de logements ; acculturation des élus aux enjeux majeurs ou émergents, diversification des outils, mobilisation du partenariat...

9 Conforter le dynamisme du territoire tout en maîtrisant les effets collatéraux

Des effets collatéraux qui se sont accentués :

- Augmentation des résidences secondaires et des meublés de tourisme.
- Difficultés à se loger des actifs.

Un enjeu majeur pour le 3° PLH

 Concilier les fonctions touristique et résidentielle et être en capacité de fidéliser et d'accueillir une diversité de profils de ménages. 10 Expérimenter et innover

Développer de nouveaux outils, tester de nouvelles formes d'habiter pour répondre à la diversité des besoins.

Organiser le développement du Bail Réel Solidaire sur le territoire

Permettre le développement coordonné de ce nouveau produit à destination des primoaccédants.

Résidence Rue de la Libération , Miniac-Morvan



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

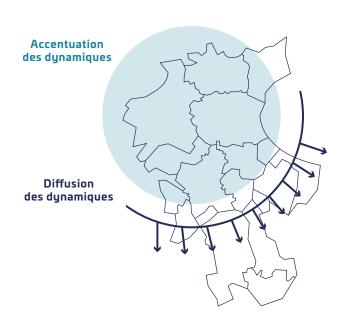
Ces tendances ont des impacts « en chaîne » peu porteuses pour l'avenir du territoire : fermeture de classes et / ou d'écoles, fermeture de commerces de proximité, difficultés de recrutement pour les entreprises, développement des situations de précarité dans le parc privé (marchands de sommeil), pression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

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



Une accentuation des dysfonctionnements du marché immobilier

Préoccupation par rapport à l'équilibre résidences secondaires / résidences principales

Progression des prix de l'immobilier et du foncier

+

Des contraintes

Moyens financiers

Disponibilités foncières complexes (renouvellement urbain, dents creuses, Loi Climat et Résilience)

Multiplication des recours et des contentieux

Nécessité de cibler l'action du PLH

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).

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 **13160 logements** - dont **8520 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.

DRIENTATIONS

- 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 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%).

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.

Résidence l'Étang du miroir , Châteauneuf 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).

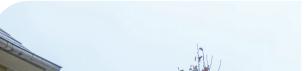
Selon les données Terristory fournies par la DDTM35 : les transports et le secteur résidentiel sont les principaux consommateurs d'énergie, à égalité ; pour les GES, le secteur des transports (39,4%) est nettement devant le résidentiel (21,8%).

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.



ORIENTATIONS



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

ORIENTATIONS

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...)

Résidence Pont Racine, La Fresnais



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'euros 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.

Ce qui a été pris en compte pour définir la stratégie

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 :

DRIENTATIONS

- 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

Le choix retenu a pour objectif de réaffirmer la vocation résidentielle du territoire et vise l'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 rési-

dences 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.

ORIENTATIONS



Résidence Bonne Rencontre Saint-Malo

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 lères 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.



Résidence Terrasses d'Aleth, La Gouesnière

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	1063	177	
Stabilisation de la vacance	0	0	
Total « point mort »	1 063	177	
La population progresse de 1,1% par an	3 000	500	
Total nombre de logements nouveaux à produire en résidences principales	4 063	677	
ésidences secondaires : une production deux fois moins importante que sur la période 2013-2019	937	156	
Total besoins en logements	5 000	833	

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.

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 1ère 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.

		Structure du parc	Estimation du	Objectif de répartition de la production de résidences principales dans le PLH	
		de logements en 2018 (source : Insee)	poids dans la production entre 2014 et 2019	Taux dans la production globale de résidences principales	Soit en nombre de logements sur 6 ans pour le PLH 3
Logement locatif aidé	PLUS / PLAI / PLS bailleurs, logements conventionnés Anah	17%	22%	28%	1 151
Offre libre	PLS investisseur, dispositifs de défiscalisation (Pinel), logement locatif privé « classique » + accession libre	81%	53%	45%	1831
Accession aidée à la propriété	PSLA, accession sociale, BRS, PTZ dans les opérations privées		25%	27%	1 081

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

À 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.

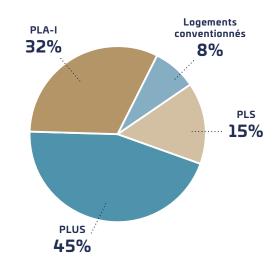
L'enjeu est double : il s'agit à la fois de produire une offre financièrement accessible aux regard des niveaux de revenus des ménages à loger, et de limiter le développement des résidences secondaires. En effet, les produits logements conventionnés sont exclusivement destinés à la résidence principale 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:

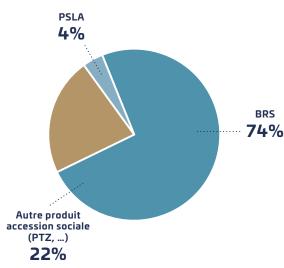
- **En locatif**: 32% de financements PLAI (prêt locatif aidé d'intégration), 45% de PLUS (prêt locatif à usage social), 15% de PLS (prêt locatif social) et 8% de conventionnés privés ANAH.
- En accession: 74% de BRS (bail réel solidaire), 4% en PSLA (prêt social location-accession), 22% d'autres produits 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

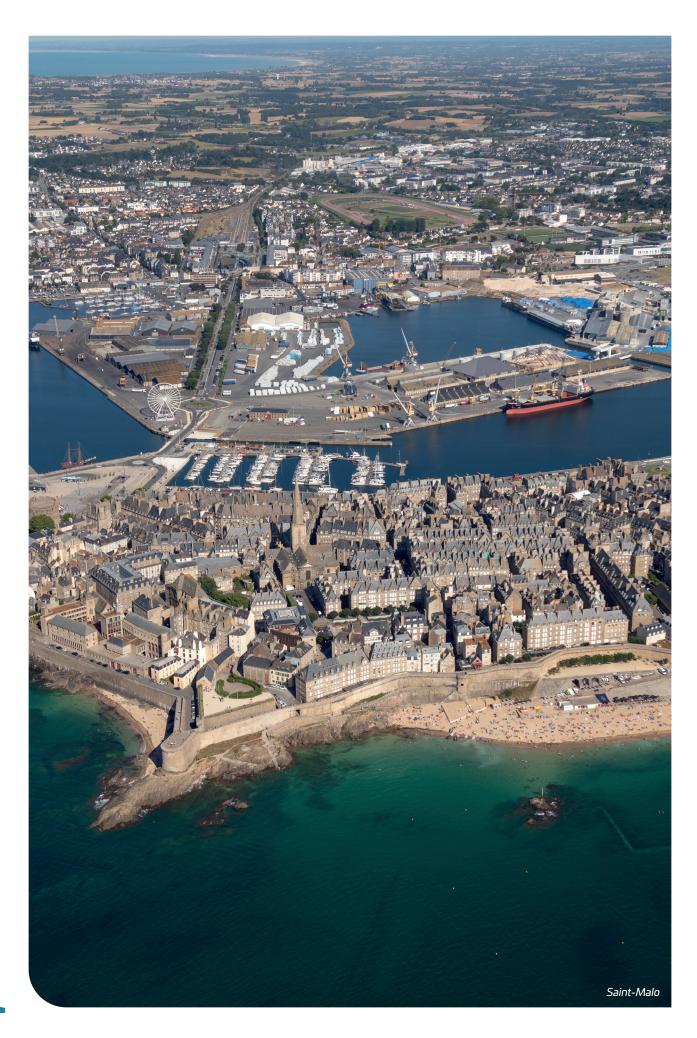
alors de poursuivre, voire renforcer si possible, les clauses anti-spéculatives pour prolonger au maximum la vocation sociale de l'offre produite. Là encore, ce PLH3 constitue un PLH de transition vers le PLH4 qui verra probablement une plus grande généralisation du BRS.

PLH 3 SMA - RÉPARTITION DE LA PRODUCTION LOCATIVE SOCIALE



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^{er} 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 lère 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		
Cancale	Pôle urbain	
Saint-Jouan-des-Guérets	Concentration de l'emploi importante, prix de l'immobilierdans les plus élevés du territoire, taux d'équipement significatif	
Saint-Méloir-des-Ondes		
Saint-Coulomb	Littoral touristique	
Saint-Suliac	Communes à vocation résidentielle, desserte restreinte en transports, prix de l'immobilier dans la moyennehaute du territoire	
Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine		
La Fresnais		
La Gouesnière	Périurbain résidentiel	
Miniac-Morvan	Communes à vocation résidentielle, desserte attractive ou moyenne en transports en communs, prix de l'immobilier dans la moyenne haute du	
Plerguer	territoire	
Saint-Guinoux		
Saint-Père-Marc-en-Poulet		
Hirel		
Lillemer	Rural résidentiel	
Saint-Benoît-des-Ondes	Communes à vocation résidentielle, desserte restreinte en transports en communs, prix de l'immobilier dans la moyenne basse du territoire,	
La Ville-ès-Nonais	potentiels de développement modérés	
La 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, ...).

À 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.

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.

	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%
SMA	28%	27%

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

	PLAI	PLUS	PLS	Conventionné privé	Total LLS	Total RP
Pôle urbain	9%	11%	5%	2%	27%	3 193
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
SMA	9%	13%	4%	2%	28%	4 063

	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
SMA	368	518	173	92	1151

	PLAI	PLUS	PLS	Conventionné privé	Total LLS
Pôle urbain	32%	40%	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%
SMA	32%	45%	15%	8%	100%

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.

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.

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

	BRS	Autre produit accession sociale (PTZ,)	PSLA	Total accession aidée	Total RP
Pôle urbain	24%	5%		29%	3 193
Littoral touristique	21%	10%		31%	94
Péri-urbain résidentiel	3%	9%	4%	15%	617
Rural résidentiel		10%	11%	21%	159
SMA	20%	6%	1%	27%	4063

	BRS	Autre produit accession sociale (PTZ,)	PSLA	Total accession aidée	Part accession aidée dans Total RP
Pôle urbain	777	148	0	925	29%
Littoral touristique	20	9	0	29	31%
Péri-urbain résidentiel	16	55	22	93	15%
Rural résidentiel	0	16	18	34	21%
SMA	813	228	40	1081	27%

	BRS	Autre produit accession sociale (PTZ,)	PSLA	Total accession aidée
Pôle urbain	84%	16%	0%	100%
Littoral touristique	68%	32%	0%	100%
Péri-urbain résidentiel	17%	59%	24%	100%
Rural résidentiel	0%	48%	52%	100%
SMA	74%	22%	4%	100%

Dans le pôle urbain, l'accession 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).



Un plan d'actions réparti en 2 orientations

Orientations stratégiques	Actions	Investissement par an	Investissement net sur 6 ans	Fonctionnement sur 6 ans hors ETP	Fonctionnement par an hors ETP	
	N°1 Accompagner les communes et les acteurs de l'habitat dans la maîtrise du foncier et la réalisation de leurs projets	Ingénierie SMA				
	N°2 Définir et mettre en œuvre une stratégie foncière en faveur de l'habitat : Piloter et mettre en œuvre des dispositifs communautaires pour aller plus loin et mutualiser les forces	400 000 €	2 400 000 €	Ingénier	ie SMA	
Orientation 1 : agir sur l'offre par la maîtrise foncière et	N°3 Favoriser le développement du statut de résidence principale		Ingénie	rie SMA		
l'attractivité du parc existant	N°4 Produire 55 % de logements abordables	370 000 €	2 220 000 €	Ingénierie SN	MA + action 2	
	N°5 Mettre en œuvre le PCAET : accompagner la massification de la réhabilitation énergétique et la durabilité des logements neufs	400 000 €	2 400 000 €	150 000 €	25 000 €	
	N°5 bis Poursuivre la transformation du quartier prioritaire à Saint-Malo au travers de la mise en œuvre du NPNRU	326 110 €	1956657€	Ingénierie SMA		
	N°6 Innover et expérimenter des solutions alternatives pour les publics vulnérables	Ingénierie SMA + action 2 (maîtrise foncière)				
	N°7 Développer une offre diversifiée pour les seniors	Ingénierie SMA + actions 2 (maîtrise foncière) et 5				
Orientation 2 : vivre ensemble et favoriser l'acceptation	N°8 Mettre en œuvre le schéma départemental d'accueil des Gens du Voyage	179 167 €	1075000€	Prestation de services	Prestation de services	
sociale des nouvelles opérations	N°9 Développer les compétences des élus et techniciens des communes sur les questions habitat			60 000 €	Ingénierie SMA	
	N°10 Favoriser l'acceptabilité sociale des nouvelles opérations			380 000 €	Ingénierie SMA	
Dispositif transversal	N°11 Mettre en place un dispositif d'animation et de gouvernance adapté aux ambitions			120 000 €	Ingénierie SMA	
Total p	rogramme d'actions	1675277€	10 051 657 €	710 000 €	25 000 €	

Action n°1

Accompagner les communes et les acteurs de l'habitat dans la maîtrise du foncier et la réalisation de leurs projets

Contexte et enjeux

Des besoins importants en logements à satisfaire, compte tenu de la pression de la demande et de la tension du marché; mais des opérations de plus en plus complexes à monter et à réaliser compte tenu des difficultés d'accès au foncier, des coûts de réalisation, et des risques de recours.

Outils et moyens de mise en œuvre

- 1- Formation des communes élus et techniciens aux outils mobilisables : action foncière (DPU, DUP, expropriation, ZAD...) et outils règlementaires (servitudes de mixité sociale, ERL, OAP), mise en relation avec partenaires sur les volets ingénierie et opérationnel (Foncier de Bretagne, SemBreizh BreizhCité, Terres&Toit, aménageurs privés), mise en place de clauses antispéculatives à intégrer dans un cycle de formations : cf. action 8
- 2- Accompagnement des communes dans la mobilisation de ces outils et dans la traduction dans les documents d'urbanisme pour faire en sorte que les opérations privées contribuent à la mise en œuvre du PLH : Ingénierie.
- 3- Accompagnement des communes dans le montage et le suivi des projets besoin de formations pour les services de Saint-Malo Agglomération. Plus globalement, montée en compétence du service habitat sur le volet foncier et montage ; SMA accompagne en amont pour s'assurer que l'opération soit en adéquation avec les ambitions portées par le PLH Ingénierie
- 4- Accompagnement des communes pour l'ajustement voire le développement de la contractualisation avec l'EPF Foncier de Bretagne Ingénierie

Objectifs

S'assurer que les opérations communales et privées permettent de mettre en œuvre les ambitions du PLH.

Porteur de l'action	SMA
Partenaires et co-financeurs potentiels	EPF Organisme de formation Aménageurs Communes
Territoire concerné	SMA
Public visé	Communes

Phase	Descriptif	Pilote / maître d'ouvrage
1	Formation des communes - élus et techniciens - aux outils mobilisables	SMA
2	Accompagnement des communes dans la mobilisation de ces outils et dans la traduction dans les documents d'urbanisme	SMA
3	Accompagnement des communes dans le montage et le suivi des projets - besoin de formations pour les services de Saint-Malo Agglomération	SMA
4	Développement de la contractualisation avec l'EPF Foncier de Bretagne	SMA

Calendrier de mise en œuvre et coût pour Saint-Malo Agglomération

	Phase	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
	1	cf. action 10						
	2	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	
••	3	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	
••	4	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	

Indicateurs d'évaluation (de suivi)

Indicateurs de suivi :

- Nombre de formations organisées, nombre de participants, nombre de jours
- Nombre de communes accompagnées, nombre de projets, nombre de logements correspondants
- Nombre de jours de formation suivis par les services de SMA sur le sujet du foncier
- Nombre de communes et de projets engagés dans une contractualisation avec l'EPF, nombre de logements correspondants

Indicateurs de résultats :

- Nombre de logements «maîtrisés» par la collectivité publique

Action n°2

Définir et mettre en œuvre une stratégie foncière en faveur de l'habitat : Piloter et mettre en œuvre des dispositifs communautaires pour aller plus loin et mutualiser les forces

Contexte et enjeux

Des défis importants à relever pour s'assurer que la production de logements dans les prochaines années permet de mieux répondre aux habitants et notamment de loger les actifs du territoire

Une production de logements qui doit être encadrée pour l'orienter prioritairement vers la résidence principale et des offres financièrement plus accessibles.

Objectifs

- Créer les conditions de maîtrise du développement de l'habitat à terme : augmenter l'offre de fonciers disponibles pour la construction et essayer de peser sur les prix pour permettre la construction de logements sociaux ou d'accession à prix modérés ou intermédiaires
- Faire évoluer les pratiques pour développer des opérations habitat correspondant aux objectifs du PLH en termes de volume, d'équilibre territorial de mixité sociale, de qualités urbaines et architecturales
- Anticiper le développement futur, par la constitution d'un portefeuille de réserves foncières : cf. EPF «disposer d'une feuille de route pour saisir les opportunités quand elles se présentent et ne pas agir au coup par coup»
- Jouer la carte intercommunale pour éviter les risques de concurrence territoriale.

Outils et moyens de mise en œuvre

- **1- Création d'un poste dédié au foncier** (mutualisé pour l'habitat et le développement économique)
- 2- Mise en place d'un observatoire du foncier et de l'habitat : suivi des actions du PLH, impacts du PLH sur le fonctionnement de marché, référentiel foncier pour identifier et qualifier les potentiels fonciers et les suivre dans le temps (logique de réactivité : pouvoir décider

rapidement en cas de DIA) pour répondre aux besoins actuels et futurs + suivi des fiches communales - cf. action 10

- Poursuivre et mettre en oeuvre les réflexions sur le développement d'outils fonciers à l'échelle de l'agglomération:
- **3- Définition d'un Programme d'action foncière :** programme d'intervention sur les secteurs stratégiques en prenant appui sur la palette des outils (adapter l'outil aux spécificités du gisement), mise en place d'une veille foncière : l'étude a été engagée en 2023
- **4- Mettre en place un dispositif de portage communautaire,** en complément de Foncier de Bretagne (cf. exemple de Vannes Agglo)- Objectif cible : projets non accompagnés par EPF (mixité, densité, extension stratégique, long terme) et financement des déficits fonciers aujourd'hui à la charge des communes : 400 000 € / an + ingénierie (création d'un service foncier) Exemples de projets identifiés à ce jour : Plerguer, La Ville es Nonais, Le Tronchet
- 5- Engager une réflexion sur le portage juridique et financier du foncier et des opérations d'aménagement (ex. Rennes SPLA Territoires et territoires & perspectives, Lannion Trégor Co, ...)
- **6- Développer des ZAC / opérations d'aménagement communautaires :** acquisition (cf. dispositif portage) + travaux d'aménagement + ingénierie + évolution des compétences SMA
- 7- Déployer (sur St Malo et autres communes tendues et/ou avec risque de développement de RS) et coordonner le développement du BRS : partenariat et conventionnement avec opérateurs du BRS

Porteur de l'action	SMA
Partenaires et	Foncier de
co-financeurs	Bretagne, Réseau
potentiels	EPL, OFS

Territoire concerné	SMA
Public visé	Communes

Phase	Descriptif	Pilote / maître d'ouvrage
1	Création d'un poste dédié au foncier	SMA
2	Actualisation de l'observatoire du foncier et de l'habitat	SMA
3	Définition d'un programme d'action foncière	SMA
4	Mettre en place un dispositif de portage communautaire	SMA
5	Engager une réflexion sur le portage juridique et financier du foncier et des opérations d'aménagement	SMA
6	Développer des ZAC / opérations d'aménagement communautaires	SMA
7	Déployer (sur St Malo et autres communes tendues et/ou avec risque de dévelopt de RS) et coordonner le développement du BRS	SMA

Calendrier de mise en œuvre et coût pour Saint-Malo Agglomération

Phase	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
1			Non intégré da	ns budget PLH			
2	cf. action 10	cf. action 10	cf. action 10	cf. action 10	cf. action 10	cf. action 10	
3	Coût étude h	ors PLH					
4	350 000 €	350 000 €	400 000 €	400 000 €	450 000 €	450 000 €	2 400 000 €
5	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie
6	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie
7	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie
	350 000 €	350 000 €	400 000€	400 000 €	450 000 €	450 000 €	2400000€

Des budgets supplémentaires pourront être intégrés à l'issue de l'étude en cours pour définir une stratégie foncière intercommunale.

Indicateurs d'évaluation (de suivi)

Indicateurs de suivi :

- Réalisation du Programme d'Action foncière
- Nombre de projets et nombre de logements bénéficiant du dispositif de portage, répartition territoriale, budget consommé par an- Engagement réflexion SPL
- Prise de compétence ZAC
- Nombre de partenariats sur le BRS

Indicateurs de résultats :

- Nombre de sites, surface, nombre de logements faisant l'objet d'une maitrise par la collectivité publique
- Diversité de la production maîtrisée: statuts, typologie, gamme de prix, montage opérationnel (dont habitat partagé et participatif), qualité de la production (critères écologiques et sanitaires, modularité, ...)
- Profil des habitants des opérations accompagnées par la collectivté publique

Action n°3

Favoriser le développement du statut de résidence principale

Contexte et enjeux

Une forte concurrence entre les résidences principales et les résidences secondaires / offre touristique qui ne cesse de s'accentueret qui se diffuse au-delà des communes littorales. Le développement du parc de résidences principales est une condition pour être en capacité d'accueillir et de fidéliser des ménages résidents à l'année, notamment des actifs travaillant sur le territoire.

Outils et moyens de mise en œuvre

- 1- Explorer l'intérêt, les conditions et les implications de mobiliser des outils juridiques et fiscaux, notamment :
- Extension du règlement mis en place à Saint-Malo pour réguler le développement des meublés de tourisme à certaines communes / d'autres secteurs
- Majoration de la taxe d'habitation des résidences secondaires
- Récupération d'une partie de la plus-value lors de la vente des offres aidées.
- Interdiction fonction commerciale (Airbnb) dans les règlements de copropriété

Un travail qui sera mené par le service juridique de Saint-Malo Agglomération : analyse des possibilités règlementaires et de leurs implications, benchmarking

Un temps de présentation aux communes des outils mobilisables

Accompagnement technique et juridique des communes souhaitant mobiliser ces outils

2- développement des offres aidées - cf. action n°4

Objectifs

- Réaffirmer la vocation résidentielle du territoire
- Réguler le développement des résidences secondaires et des meubles touristiques
- Donner la priorité au développement du parc de résidences principales

Porteur de l'action	SMA - service juridique et service habitat
Partenaires et co-financeurs potentiels	Communes, DDT, bailleurs sociaux
Territoire concerné	Ensemble de SMA, avec une attention particulière sur les communes littorales
Public visé	Résidents principaux

Phase	Descriptif	Pilote / maître d'ouvrage
1	Explorer l'intérêt, les conditions et les implications de mobiliser des outils juridiques et fiscaux	SMA
2	Développement des offres aidées - cf. action n°4	SMA

Calendrier de mise en œuvre et coût pour Saint-Malo Agglomération

Phase	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
1	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie
2				Cf. action n°4			

Indicateurs d'évaluation (de suivi)

- Evolution du nombre de résidences secondaires et du nombre de résidences principales (Insee)
- Evolution du nombre de Airbnb (site Airbnb) et, plus globalement, de meublés touristiques (taxe de séjour)

cf. Indicateurs de l'action n°4



Action n°4

Produire 55 % de logements abordables

Contexte et enjeux

Des niveaux de prix qui ont augmenté de manière très importante sur l'ensemble du territoire et qui exclut du marché du logement de nombreux ménages, y compris les actifs.

Une tension élevée sur le parc locatif social : 5,6 demandes pour 1 attribution en 2021

Une concurrence accrue entre les résidences principales et les résidences secondaires / meublés de tourisme qui pénalisent les primo-accédants, actifs, familles, jeunes... qui travaillent sur le territoire et qui veulent s'y loger.

Objectifs

Développer des logements financièrement plus abordables, en locatif et en accession pour mieux loger les résidents principaux, notamment les actifs, les primoaccédants, les ménages modestes.

enveloppe à prévoir pour la 2ème partie du PLH (après 2025) permettant d'accompagner 50 ménages par an avec une aide de 5 000 € par ménage.

Dans le neuf et l'existant, explorer la mise en place de clauses anti-spéculatives sur des durées «longues» (jusqu'à 10 ans ?)

- 3- Pour favoriser l'accession aidée à la propriété dans le neuf et dans l'existant, développer un partenariat avec les établissements bancaires à formaliser dans une charte ;
- Pour les projets réalisés par des opérateurs : négocier avec les banques un taux unique pour les accédants au travers d'un appel d'offres.
- Pour les acquisitions dans l'existant, négocier des conditions d'accès facilité pour les accédants sur le territoire.

4-Faire connaître aux ménages et professionnels les dispositifs et aides existantes : PTZ, aide de SMA pour l'accession dans le parc existant..., en s'appuyant sur l'ADIL et les professionnels de l'immobilier.

Outils et moyens de mise en œuvre

Actions n°1 et 2 qui favorisent et facilitent la production de ces offres ; mettre en place des secteurs de mixité sociale pour favoriser le développement du logement abordable.

- 1- Appui financier à la production de logements locatifs sociaux, avec une attention particulière sur la territorialisation (conformité avec les objectifs du PLH par commune) et les logements financièrement les plus accessibles (notamment le PLA-I)
- Indirect via les garanties d'emprunt de SMA et des communes
- Appui financier direct et ciblé sur les opérations les plus complexes - appui financier de 7 000 € pour 35 logements par an (objectif de 175 logements locatifs aidés en moyenne par an au total)

2- Appui accession abordable:

- Dans le neuf (PSLA, BRS) : actions n°1 et 2 (maîtrise foncière).
- Dans l'existant :étudier l'opportunité d'un PTZ local en fonction de l'évolution des taux d'intérêt bancaire ; une

Porteur de l'action	SMA
Partenaires et co-financeurs potentiels	DDT, bailleurs sociaux, OFS, Action Logement, Caisse des Dépôts et Consignations
Territoire concerné	Ensemble du territoire
Public visé	Actifs Primo-accédants Ménages modestes

Phase	Descriptif	Pilote / maître d'ouvrage
1	Appui financier à la production de logements locatifs sociaux	SMA
2	Appui accession aidée / abordable à la propriété	SMA
3	Développer un partenariat avec les établissements bancaires	SMA
4	Faire connaître aux ménages et professionnels les dispositifs et aides existantes	SMA

Calendrier de mise en œuvre et coût pour Saint-Malo Agglomération

Phase	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
1 investissement	245 000 €	245 000 €	245 000 €	245 000 €	245 000 €	245 000 €	1470 000€
1 investissement	- €	- €	- €	250 000 €	250 000 €	250 000 €	750 000 €
3	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	
4	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	
	245 000 €	245 000 €	245 000 €	245 000 €	495 000 €	495 000 €	2 220 000 €

Indicateurs d'évaluation (de suivi)

Logement locatif social:

- Nombre de logements locatifs sociaux produits et répartition par type de financement
- Degré d'atteinte des objectifs de logements locatifs sociaux par commune

Accession aidée / abordable à la propriété :

- Nombre de PSLA, BRS et PTZ dans le neuf ; poids dans la production $% \left(\frac{1}{2}\right) =\frac{1}{2}\left(\frac{1}{2}\right) =\frac{1}{2$
- Nombre de ménages bénéficiant d'un accompagnement pour une acquisition dans l'existant : PTZ et aide de Saint-Malo Agglomération

Résidence Moulin du bourg, Saint-Meloir



Action n°5

Mettre en œuvre le PCAET : accompagner la massification de la réhabilitation énergétique et la durabilité des logements neufs

Contexte et enjeux

L'habitat représente 33,5% des consommations d'énergie 2018 du territoire et 22% des émissions de GES

- 69% des RP ont été construites avant 1990, ce qui laisse présager un fort besoin de rénovation énergétique
- D'après l'observatoire de la précarité énergétique, 15% des ménages (6 278) était en situation de précarité énergétique en 2015
- La crise énergétique qu'on traverse actuellement ne va faire qu'amplifier cette situation et il y a fort à parier que ce pourcentage est bien plus élevé en 2022.
- Existance d'outils pour accompagner les ménages dans la rénovation (OPAH intercommunale, OPAH copropriété, ...) mais le nombre de dossiers accompagnés reste faible au regard des objectifs inscrits dans le PCAET (Plan CLimat Air Énergie Territorial) de SMA. À noter que le service Rénov'Habitat Bretagne opère sur un territoire plus vaste que SMA (4 communautés membres du PETR du Pays de Saint Malo) et qu'il disposait fin 2021 de 1,5 ETP.

Le PCAET a élaboré un plan d'actions et fixé des objectifs ambitieux en matière de rénovation énergétique, auxquels s'ajoutent la compensation des logements nouveaux qui seront réalisés. > Soit un objectif total de 25 000 logements à rénover au niveau BBC d'ici 2028, soit environ 4 200 logements par an (sans compter l'impact de la construction de ces nouveaux logements, car si si elle est prise en compte, cela double quasiment le nombre de logements à rénover pour respecter les objectifs du PCAET!)

Rénov'Habitat Bretagne a fixé des objectifs pour 2022 en matière d'accompagnement. Au 30/09/2022 il sont en passe d'être atteints d'ici fin 2022. Néanmoins, ils sont très loin d'être suffisants pour atteindre les objectifs climatiques.

Objectifs

Augmenter les moyens d'accompagnement pour créer les conditions d'une massification afin de contribuer au maximum à la mise en oeuvre des objectifs du PCAET. Le PLH constituant le volet habitat du PCAET de SMA il doit en traduire les orientations.

NB: une attention doit être portée sur la nature des matériaux utilisés pour les rénovations dans le but d'améliorer la qualité de l'air intérieur des logements et de réduire l'empreinte carbone des travaux.

Outils et moyens de mise en œuvre

1- Dans le parc locatif social :

- 1.1- Encourager / accompagner les bailleurs à établir une feuille de route / programmation pluriannanuelle, permettant d'atteindre les objectif du PCAET tant sur la rénovation, que sur la substitution d'énergie et la production d'énergie renouvelable (réseau de chaleur, récupération de chaleur fatale, ...)
- 1.2 Appui à la recherche de financements
- 1.3 Être facilitateur sur les projets (autorisations, ...)
- 1.4- Mettre en œuvre le NPRU : 550 000 € aide par an jusqu'en 2025

2- Dans le parc privé :

- 2.1- Identifier le parc / les ménages à cibler prioritairement (précarité énergétique)
- 2.2- Mieux faire connaître les dispositifs d'aides (Maison de l'habitat, Rénov'Habitat Bretagne, DeNormandie,)
- 2.3- Renforcer l'accompagnement des ménages : recruter un opérateur ou un pool de professionnels en capacité de mener des actions proactives, d'accompagner les ménages dans des projets de rénovation globaux et ambitieux, que ce soit sur la rénovation énergétique, l'adaptation des logements à la perte d'autonomie, l'amélioration du confort... Une enveloppe en fonctionnement de 300 000 € par an
- 2.4- Accompagner financièrement les ménages les plus modestes avec volet précarité énergétique (aide de 5 000 € pour 30 logements par an, soit une enveloppe de 150 000 € par an)
- 2.5- Accompagnement des communes pour les cas complexes (biens en déshérence...)
- Indirect via les garanties d'emprunt de SMA et des communes
- Appui financier direct et ciblé sur les opérations les plus complexes - appui financier de 7 000 € pour 35 logements par an (objectif de 175 logements locatifs aidés en moyenne par an au total)

Porteur de l'action	SMA
Partenaires et	DDT, ANRU,
co-financeurs	bailleurs sociaux,
potentiels	Action Logement

Territoire concerné	SMA
Public visé	Bailleurs et propriétaires privés

Phase	Descriptif	Pilote / maître d'ouvrage
1.1	Encourager / accompagner les bailleurs à établir une feuille de route / programmation pluriannanuelle, permettant d'atteindre les objectif du PCAET	SMA
1.2	Appui à la recherche de financements	SMA
1.3	Être facilitateur sur les projets (autorisations,)	SMA
1.4	Mettre en œuvre le NPRU	SMA
2.1	ldentifier le parc / les ménages à cibler prioritairement (précarité énergétique)	SMA / Maison de l'Habitat
2.2	Mieux faire connaître les dispositifs d'aides (Maison de l'habitat, Rénov'Habitat Bretagne, DeNormandie,)	SMA / Maison de l'Habitat
2.3	Mettre en place une démarche d'accompagnement pro-active et renforcée auprès des ménages	SMA
2.4	Accompagner financièrement les ménages les plus modestes avec volet précarité énergétique (aide de 5 000 € pour 30 logements par an)	SMA
2.5	Accompagnement des communes pour les cas complexes	SMA

Calendrier de mise en œuvre et coût pour Saint-Malo Agglomération

Phase	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
1.1		Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	- €
1.2		Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	- €
1.3	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	- €
1.4	550 000 €	550 000 €	550 000 €	- €	- €	- €	1650000€
2.1	Ingénierie						- €
2.2	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	- €
2.3		300 000 €	300 000 €	300 000 €	300 000 €	300 000 €	1500 000 €
2.4		150 000 €	150 000 €	150 000 €	150 000 €	150 000 €	750 000 €
2.5	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	- €
	550 000 €	1000000€	1000000€	450 000 €	450 000 €	450 000 €	3 900 000 €

Indicateurs d'évaluation (de suivi)

- Consommation, production d'énergie et émissions de GES du secteur résidentiel (indicateur PCAET)
- Suivi des étiquettes DPE
- Nombre d'accompagngements et gains engendrés.

Action n°5 bis

Poursuivre la transformation du quartier prioritaire à Saint-Malo à travers la mise en œuvre du NPNRU

Contexte et enjeux

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. Un NPRU a été éngagé sur un périmètre élargi suite à la rédéfinition de la géographie prioritaire de la politique de la ville. 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.

Objectifs

- Intégrer le Quartier Prioritaire de la politique de la ville au reste de la ville
- Changer durablement l'image du quartier et lui donner de nouvelles perspectives en intégrant les différentes fonctions dans la ville
- -Réhabiliter lourdement les logements
- Répondre aux enjeux de vieillissement de la population Résidentialiser les immeubles pour favoriser le vivre ensemble
- Proposer des parcours résidentiels facilités
- Mettre les habitants au coeur des préoccupations pour répondre aux problèmes sociaux
- Améliorer le cadre de vie pour donner aux habitants une nouvelle image du quartier et d'eux-mêmes.

Outils et moyens de mise en œuvre

La programmation en matière d'habitat prévoit :

- La démolition de 265 logements répartis sur 3 secteurs (Etrier 99 / Marville 84 / Alsace Poitou 82)
- La reconstitution au 1 pour 1 de 265 logements répartis sur 19 opérations de reconstitution de l'offre dont 3 opérations situées hors Saint-Malo (Cancale, Saint-Jouan-des-Guérêts et Saint-Méloir-des-Ondes.
- La réhabilitation de 346 logements (52 square de l'Islet et 294 logements sur Alsace Poitou).

La mise en oeuvre du projet est relativement bien avancée : plusieurs opérations de démolitions sont achevées et des aménagements sont en cours. 90 % des opérations prévues à date sont lancées opérationnellement. Le nombre de relogements effectués s'élève à 132 pour un total de ménages à reloger estimés à 181 (73 %).

Trois opérations de reconstitution de l'offre ont été engagées dans le respect du calendrier opérationnel prévisionnel, pour un total de 120 LLS.

Les actions restant à mener concernent l'engagement des travaux de déconstruction et de démolition sur le secteur Alsace Poitou. L'équipe de maîtrise d'oeuvre a été retenue par Emeraude Habitation. Un permis devrait être préseté à la direction urbanisme de la ville de Saint-Malo à la fin du le semestre.

Porteur de l'action	SMA
Partenaires et	Partenaires
co-financeurs	signataires de la
potentiels	convention NPRU

Phase	Descriptif	Pilote / maître d'ouvrage
	Mise en œuvre du NPRNU	SMA

Calendrier de mise en œuvre et coût pour Saint-Malo Agglomération

Phase	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
Mise en œuvre du NPRU - montant des subventions de Saint-Malo Agglomération D'autres subventions non intégrées ici : ville de Saint-Malo, ANRU, Région	51 250 €	1 357 404 €		548 (003€		1956 657 €
	51 250 €	1357404€		548	003€		1 956 657 €

Indicateurs d'évaluation (de suivi)

cf. indicateurs d'évaluation du NPRU

Orientation 2 : vivre ensemble et favoriser l'acceptation sociale des nouvelles opérations

Action n°6

Innover et expérimenter des solutions alternatives pour les publics vulnérables

Contexte et enjeux

Dans un contexte de forte tension, il est impossible d'envisager uniquement le développement d'offres pérennes et dédiées à des publics spécifiques.

Des solutions alternatives à mobiliser pour loger ces publics, y compris temporaires, étant entendu que la réactivation de la mobilité dans le parc de logements via la diversification des produits habitat doit permettre un accès plus pérenne au logement pour ces publics.

Objectifs

Répondre dans l'urgence aux besoins des publics vulnérables dans un contexte de forte tension sur le marché du logement, en s'appuyant sur l'ensemble des leviers mobilisables, y compris et notamment dans un 1er temps (délai de mise en œuvre de la stratégie de maîtrise foncière) des solutions alternatives et temporaires.

Outils et moyens de mise en œuvre

- 1- Accompagner le déploiement de la stratégie du logement d'abord : sensibiliser les communes et les propriétaires pour favoriser le développement de l'intermédiation locative dans le parc privé
- **2- Explorer avec les communes et les acteurs concernés les opportunités d'habitat intercalaire à mobiliser,** y compris pour les saisonniers ingénierie SMA

Plusieurs types d'habitat intercalaire peuvent être envisagés, dans des bâtiments voués à la démolition (à condition que ces derniers soient habitables dans de bonnes conditions) ou du foncier nu (installation d'habitat mobile).

Etre attentif pour que ce type d'action fonctionne, à prévoir dès le démarrage de l'opération, le relogement à terme des publics accueillis.

3- Pour les saisonniers, des mesures complémentaires

à mettre en oeuvre - qui pourront également pour partie bénéficier aux jeunes :

- 3.1 Sensibiliser les propriétaires aux avantages fiscaux du logement chez l'habitant ; un levier pour loger des saisonniers mais aussi des jeunes prévoir une communication grand public à l'échelle de SMA, relayée par l'ADIL, les professionnels de l'immobilier, les communes
- 3.2- Explorer l'opportunité et la possibilité de mettre en place une forme de defiscalisation sur les taxes locales pour les propriétaires acceptant de loger des saisonniers un point à intégrer dans le travail qui sera réalisé par le service juridique de Saint-Malo Agglomération sur les outils fiscaux (cf. action 3)
- 3.3- Organiser la mise en réseau entre les entreprises pour favoriser des mutualisations entre employeurs, en s'appuyant sur le service développement économique de SMA et Action Logement : l'objectif étant de pouvoir favoriser des solutions mutualisées entre employeurs.

SMA - service Porteur de l'action habitat Service développement économique de SMA, DDTM, DDETS, CCAS, Partenaires et Action Logement. co-financeurs bailleurs sociaux. potentiels structures d'hébergement, association d'insertio par le logement...

Territoire concerné

Ensemble de SMA mais avec une priorité dans les secteurs les mieux desservis par les transports en commun (pôle urbain, communes à vocation résidentielle avec des potentialités de développement et une desserte en transports en commun suffisante)

Public visé

Publics vulnérables (ménages défavorisés, jeunes, saisonniers...)

Mise en œuvre

Phase	Descriptif	Pilote / maître d'ouvrage
1	Accompagner le déploiement de la stratégie du logement d'abord	SMA
2	Explorer avec les communes et les acteurs concernés les opportunités d'habitat intercalaire à mobiliser	SMA
3.1	Sensibiliser les propriétaires aux avantages fiscaux du logement chez l'habitant	SMA
3.2	Explorer l'opportunité et la possibilité de mettre en place une forme de defiscalisation sur les taxes locales pour les propriétaires acceptant de loger des saisonniers	SMA
3.3	Organiser la mise en réseau entre les entreprises	SMA

Calendrier de mise en œuvre et coût pour Saint-Malo Agglomération

Phase	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
1			Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	
2		Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	
3.1	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	
3.2		Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	
3.3			Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	

Indicateurs d'évaluation (de suivi)

- Nombre de logements créés en intermédiation locative
- Nombre de logements en habitat intercalaire développés et nombre de personnes logées dans ces offres

Pour les saisonniers:

- Nombre de solutions crées chez l'habitant (voir avec les services des impôts si cette donnée peut être fournie)
- Nombre de solutions développées par les employeurs de manière mutualisée
- Si une défiscalisation locale est mise en place, nombre de foyers fiscaux en ayant bénéficié
- Temps d'échange / enquête à prévoir régulièrement auprès des employeurs

Orientation 2 : vivre ensemble et favoriser l'acceptation sociale des nouvelles opérations

Action n°7

Développer une offre diversifiée pour les seniors

Contexte et enjeux

Une forte augmentation des seniors au sein de la population ces dernières années

Un vieillissement de la population qui va s'accroître dans les prochaines années

Une forte concentration des seniors sur le littoral nord

Un niveau de vie des 75 ans et plus, plus élevé que la moyenne départementale mais des situations de fragilité sociale

71% des seniors sont propriétaires occupants, 15% sont locataires dans le parc social ; des seniors qui vivent pour la plupart dans des grands logements et sont en situation de sous-occupation

Accès au parc locatif social des seniors : une tension élevée de 6 demandes pour 1 attribution pour les 75 ans et plus

Selon les acteurs, une volonté des seniors de rester à leur domicile, impliquant d'adapter et de mieux équiper les logements (largeur des portes adaptée, quelques fonctionnalités spécifiques pour lui faciliter la vie, ...).

Une offre de services de soins et d'accompagnement à domicile développée mais d'ores et déjà saturée ; des difficultés de recrutement (60% des employeurs ont rencontré des difficultés pour recruter dans le secteur de l'aide à domicile/aide ménagère en 2021).

Objectifs

Développer une offre diversifiée, à destination des séniors et des personnes en situation de handicap, en particulier à proximité des commerces et des services afin de mieux répondre aux besoins et aux attentes de ces publics

In fine, libérer des grands logements pour l'accueil et / ou la fidélisation de familles sur le territoire

Construire un panel d'offre complémentaire réparti sur le territoire et diversifié en termes de gamme et de produits.

Outils et moyens de mise en œuvre

1. Dans les futurs programmes de logements locatifs sociaux situés à proximité des commerces et des services, intégrer des logements adaptés pour les personnes âgées autonomes en termes de typologie, de surface, d'aménagement et d'équipement, de domotique...

Un référentiel à élaborer avec les bailleurs sociaux et formation des locataires concernés à l'utilisation des équipements et de la domotique

2. Au travers du pilotage de la programmation de logements, être vigilant par rapport au développement des résidences services privées : jauge globale (pour réguler l'arrivée de ménages seniors sur le territoire), localisation (proximité des services et des commerces), taille des structures (petite / moyenne taille).

Des offres pour les seniors à développer et à créer dans une logique inclusive (mixité des profils de ménages à l'échelle de programmes et / ou d'ensembles immobiliers, d'opérations)

- 3. Accompagner l'adaptation du parc existant, dans le parc privé (aides de l'Anah)
- 4. Dans le parc locatif social existant : conduire une réflexion avec les bailleurs pour construire une stratégie commune territorialisée par secteur et résidence. Il s'agira de cibler les actions à viser : mutation des seniors vers des offres neuves plus adaptées, adaptation au cas par cas, adaptation de certaines résidences pour créer une offre dédiée dans l'existant...
- **5.** Améliorer l'information auprès des acteurs relais et des seniors sur les offres et aides existantes, en s'appuyant notamment sur le CLIC

En complément de l'action du PLH sur l'offre, une réflexion à conduire sur le développement des services de soins et d'aide à domicile.

Porteur de l'action	SMA		Prioritairement les communes		
Communes DDTM Partenaires et Département	Territoire concerné	équipées en services et en commerces			
co-financeurs potentiels	Bailleurs sociaux Opérateurs privés Acteurs sociaux et sanitaires	Public visé	Seniors		

Phase	Descriptif	Pilote / maître d'ouvrage
1	Dans les futurs programmes de logements locatifs sociaux situés à proximité des commerces et des services, intégrer des logements adaptés pour les personnes âgées autonomes	SMA
2	Au travers du pilotage de la programmation de logements, être vigilant par rapport au développement des résidences services privées	SMA
3	Accompagner l'adaptation du parc existant, dans le parc privé (aides de l'Anah)	SMA
4	Dans le parc locatif social existant : conduire une réflexion avec les bailleurs pour construire une stratégie commune territorialisée par secteur et résidence	SMA
5	Améliorer l'information auprès des acteurs relais et des seniors sur les offres et aides existantes, en s'appuyant notamment sur le CLIC	SMA

Calendrier de mise en œuvre et coût pour Saint-Malo Agglomération

Phase	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
1	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	
2	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	
3	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	
4	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	
5	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	

Indicateurs d'évaluation (de suivi)

- Evolution du nombre et du poids des seniors au sein de la population
- Nombre de logements adaptés créés dans les programmes de logements locatifs sociaux
- Nombre de logements créés en résidences services privées et coût
- Nombre de logements adaptés avec les aides de l'Anah
- Actions menées dans le parc social avec les bailleurs pour adapter le parc ; évolution de la tension (demandes / attributions) pour les 75 ans et plus

Orientation 2 : vivre ensemble et favoriser l'acceptation sociale des nouvelles opérations

Action n°8

Mettre en œuvre le schéma départemental d'accueil des Gens du Voyage

Contexte et enjeux

Un besoin qui concerne davantage les terrains locatifs familiaux que les aires d'accueil (objectif énoncé par le schéma départemental).

Les aires d'accueil permanentes de Cancale et de Saint-Malo sont en phase de réhabilitation. La gestion de ces aires est problématique : à Cancale, les impayés et les dégradations fréquentes ont conduit à la fermeture temporaire de l'aire.

Un déficit d'aires de grand passage sur le territoire (deux aires prévues dans le schéma).

Outils et moyens de mise en œuvre

1- Mettre en place le dispositif de Grands Passages prévu dans le schéma et à la nouvelle réglementation :

Une étude est en cours pour la réalisation d'une aire de grand passage de 4 hectares (comité de pilotage mis en place, phase de prospection foncière active) - budget de 650 000 € prévu dans le cadre du projet de territoire. La réalisation d'un terrain soupape d'un hectare est également prévu.

2- Améliorer le dispositif d'accueil existant :

Les aires d'accueil permanentes de Cancale et de Saint-Malo sont en phase de réhabilitation.

Pour améliorer la gestion des aires d'accueil, une réflexion est à engager avec le prestataire (ACGV Services) en s'appuyant sur des exemples d'autres territoires.

- **3- Accompagner la sédentarisation des gens du Voyage**: conformément au schéma départemental 2020-2025, créer 10 terrains locatifs familiaux/logements adaptés une enveloppe de 425 000 € fléchée dans le cadre du PLH.
- 4- Participation à la gouvernance et au suivi de schéma départemental.

Objectifs

Se mettre en conformité avec les prescriptions du schéma départemental, ce qui implique de réaliser les aires de grand passage

Développer des offres de logements adaptés pour répondre aux besoins de sédentarisation

Porteur de l'action	SMA
Partenaires et co-financeurs potentiels	Communes, Préfecture, DDT, CAF, bailleurs sociaux, ACGV Services
Territoire concerné	Ensemble du territoire
Public visé	Gens du Voyage, sédentarisés ou non

Phase	Descriptif	Pilote / maître d'ouvrage
1	Mettre en place le dispositif de Grands Passages prévu dans le schéma et à la nouvelle réglementation	SMA
2	Améliorer le dispositif d'accueil existant et gestion des aires d'accueil	SMA
3	Accompagner la sédentarisation des gens du voyage	SMA
4	Participation à la gouvernance et au suivi de schéma départemental	SMA

Calendrier de mise en œuvre et coût pour Saint-Malo Agglomération

Phase	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
1 investissement		325 000 €	325 000 €				650 000 €
2 fonctionnement	Prestation de services	- €					
3		85 000 €	85 000 €	85 000 €	85 000 €	85 000 €	425 000 €
4	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	
	- €	410 000 €	410 000 €	85 000 €	85 000 €	85 000 €	1075000€

Indicateurs d'évaluation (de suivi)

- Bilan de la gestion des aires d'accueil pour déterminer si les difficultés ont été résolues ;
- Nombre de terrains locatifs familiaux créés et nombre de ménages accueillis ;
- Nombre de réunions du schéma départemental auxquelles SMA a participé.



Orientation 2 : vivre ensemble et favoriser l'acceptation sociale des nouvelles opérations

Action n°9

Développer les compétences des élus et techniciens des communes sur les questions habitat

Contexte et enjeux

Des défis importants à relever, des actions complexes et d'ampleur à mettre en œuvre pour infléchir les tendances qui nécessitent une montée en compétence des élus et des techniciens.

D'autant plus nécessaire qu'il peut y avoir des renouvellements des équipes municipales.

Objectifs

Former les élus et les techniciens sur les sujets habitat.

Outils et moyens de mise en œuvre

1- Organiser un cycle de formations abordant notamment la maîtrise foncière... (cf. action 1)

Dans ces formations, insister sur l'articulation avec les autres politiques publiques (mobilité...)

Associer à ces formations les élus en charge despolitiques publiques connexes

Prévoir un cycle de formation sur la durée du PLH : 1 journée par semestre, avec l'appui de partenaires - prévoir 10 000 € par an.

Résidence La ville des Oiseaux, Saint Jouan des Guerets



Porteur de l'action	SMA
Partenaires et co-financeurs potentiels	Foncier de Bretagne, OFS
Territoire concerné	SMA
Public visé	Elus, techniciens

Phase	Descriptif	Pilote / maître d'ouvrage
1	1- Organiser un cycle de formations pour les élus	SMA

Calendrier de mise en œuvre et coût pour Saint-Malo Agglomération

Phase	2023				Total
1		10 000 €			

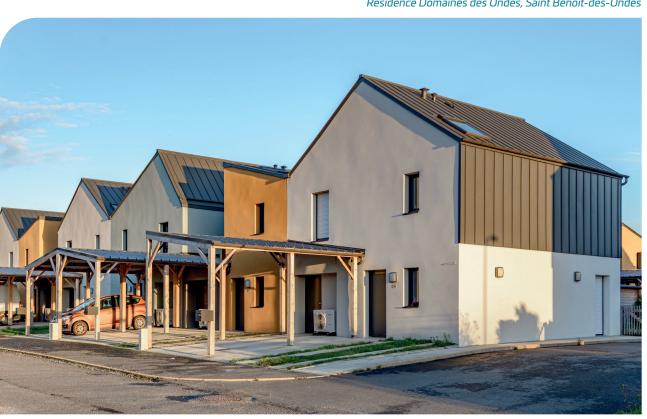
Indicateurs d'évaluation (de suivi)

Indicateurs de suivi:

- Nombre de formations organisées, nombre de participants, nombre de jours
- Nombre de jours de formation suivis par les services de SMA sur le sujet du foncier

- Nombre de logements «»maîtrisés»» par la collectivité publique





Orientation 2 : vivre ensemble et favoriser l'acceptation sociale des nouvelles opérations

Action n°10

Favoriser l'acceptabilité sociale des nouvelles opérations

Contexte et enjeux

- Un volume de logements construits supérieur aux objectifs fixés dans le précédent PLH, mais des signes de ralentissement de la dynamique de production liés notamment à des problèmes de contentieux qui bloquent la sortie des opérations
- Un nouveau élément de contexte à prendre en compte
 : La loi Climat et résilience avec un objectif Zéro artificialisation Nette d'ici 2050 et la nécessité de densifier le tissu urbain existant
- La question se pose notamment de l'acceptation sociale de la densification et de la construction d'immeubles
- Compte tenu des enjeux de gestion économe du foncier, la nécessité de faire évoluer le modèle de développement résidentiel

Objectifs

- Mettre davantage l'accent sur la dimension qualitative de la production de logements (produits, prestations, insertion urbaine...) que sur la quantité
- Développer une offre neuve plus dense, en passant notamment par des formes urbaines collectives
- Travailler sur la qualité et donc l'attractivité d'une telle offre, notamment dans des secteurs moins urbains.
- Favoriser l'acceptation des habitants des constructions neuves et de la densité.
- Prendre du temps en amont pour éviter d'en perdre en
- Encourager l'innovation comme levier d'une meilleure réponse aux besoins : tester de nouveaux produits, de nouveaux montages

Outils et moyens de mise en œuvre

- 1- Sensibiliser les habitants aux enjeux de l'habitat
- Acculturer les habitants actuels et futurs aux enjeux de l'aménagement (foncier, équilibre des fonctions,

- ...), de l'urbanisme (santé, environnement, impact du changement climatique...) et de l'habitat (mixité)
- Faire comprendre pourquoi il est nécessaire de faire évoluer les pratiques : communication dans la presse, événements (jeux de sensibilisation, visite d'opérations, présentation d'exemple, ...)
- Rassurer les riverains sur les opérations plus denses qui peuvent offrir une meilleure qualité de vie : pédagogie sur les formes urbaines, en se basant sur les constructions existantes, faire connaître et diffuser les «bonnes pratiques du territoire» et mettre en lumière les bonnes pratiques sur des territoires comparables
- > 50 000 €/ 6 ans (outils de communication, pédagogie, organisation d'événéments)
- 2- Intégrer des critères qualitatifs dans les opérations d'habitat (paysage, environnement ressources et biodiversité, mobilités, santé (qualité de l'air, ...), nature en ville et lutte contre les ilots de chaleur, gestion des liens espaces publics / privés, (clotures, ...), équipements et services
- Mobiliser les référentiels existants (Ecoquartiers, HQE aménagement, Isadora, ...) comme document ressource pour élaborer les cahiers des charges d'opération
- Voire développer une charte propre à SMA
- > Ingénierie

3-Associer les parties prenantes (riverains, futurs usagers, communes, opérateurs, ...) le plus en amont possible des projets

Lors d'une opération de construction : mettre en place une assistance à maîtrise d'usage : en amont de la consultation des promoteurs, engager une démarche de concertation avec les habitants actuels.

- Présenter les enjeux d'accueil de population nouvelle (pourquoi on a besoin de construire des logements (croissance démographique, solde naturel, ...) et pour qui on construit (les ménages locaux).
- Travailler avec eux sur les choix des orientations du quartier et à la production du cahier des charges qui sera remis aux promoteurs. Cf. par exemple : démarche réalisée sur le quartier Cerdan à Brest (concertation, réunion publique, maquette numérique, événements, ...), Hôtel Dieu à Rennes (maison du projet avec réunions régulières, espaces d'usages transitoires : bar éphémère, lieu d'escalade, ...) -
- Dans le cadre de la concertation, aider les ménages

- à se projeter dans le projet via des outils innovants (modélisation numérique, ...)
- S'inscrire dans une logique d'évaluation en continu, via des enquêtes de satisfaction des habitants et usagers, pour identifier les points positifs et négatifs

Budget: bureau d'étude concertation 30 000€/ projet => 6 projets = 180 000 €

4- Promouvoir et soutenir l'innovation dans l'habitat (urbanisme, construction, montage opérationnel, ...)

Plusieurs registres d'innovation possibles, suivant un règlement à définir

- Montages opérationnels : habitat participatif, bail à réhabilitation,
- Qualités urbaines (lutte contre les ilots de chaleur, pleine terre, renaturation, gestion des eaux, du stationnement, des déchets, ...)
- Architecture et qualité du bâti (typologie, matériaux (biosourcés, réemploi issu de déconstructions) espaces partagés, évolutifs, ...)
- Publics cibles (courte durée, offre mobile, intergénérationnel : ..) ex : habitat mobile, modulaire
- > 1 projet / an, 25 000 € / projet : 150 000 €

Porteur de l'action	SMA
Partenaires et co-financeurs potentiels	Architecte conseil, EPF Aménageurs, Communes

Territoire concerné	Ensemble du territoire de SMA
Public visé	Elus, techniciens

Mise en œuvre

Phase	Descriptif	Pilote / maître d'ouvrage
1	Sensibiliser les habitants aux enjeux de l'habitat	SMA
2	Intégrer des critères qualitatifs dans les opérations d'habitat	SMA
3	Associer les parties prenantes (riverains, futurs usagers, commune, opérateurs,) le plus en amont possible des projets	SMA
4	Promouvoir et soutenir l'innovation dans l'habitat	SMA

Calendrier de mise en œuvre et coût pour Saint-Malo Agglomération

Phase	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
1	8 333 €	8 333 €	8 333 €	8 333 €	8 333 €	8 333 €	50 000 €
2	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	
3	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	180 000 €
4	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	150 000 €
	63 333 €	63 333 €	63 333 €	63 333 €	63 333 €	63 333 €	380 000 €

Indicateurs d'évaluation (de suivi)

Indicateurs de résultats

- Diversité des réseaux et supports de communication utilisés poursensibilisé les habitants
- Elaboration de «chartes qualité»
- Inclusion de critères qualitatifs dans les cahiers des

charges destinés aux aménageurs

- Nombre, répartition et qualité des logements produits
- Nombre deprojet avec une étude concertation (programmation, conception, ...)

Indicateurs de résultat :

- Estimation du public touché
- Evaluation des impacts : qualité des opération, nombre de recours, ...

Orientation: Dispositif transversal

Action n°11

Mettre en place un dispositif d'animation et de gouvernance adapté aux ambitions

Contexte et enjeux

- Une politique de l'habitat nouvelle, qui nécessite d'être suivie, animée, observée et évaluée, pour en mesurer sa cohérence, son efficience et son efficacité
- Le besoin de connaissances et d'analyses pour évaluer la mise en oeuvre et les impacts du PLH
- Disposer d'un outil d'aide à la décision pour le PLH
- La nécessité de suivre le rythme d'artificialisation des sols dans le contexte de la loi Climat et Résilience du 22/08/2021
- Un PLH dont la mise en œuvre et la réussite reposent sur le maintien, voire le développement, de l'activité des partenaires
- Un PLH dont les objectifs doivent être partagés par et avec les partenaires

Objectifs

- Assurer le suivi de la mise en oeuvre du PLH,
- Evaluer les impacts du PLH sur le fonctionnement du marché local de l'habitat : identifier dans quelle mesure il permet de rectifier les dysfonctionnements identifiés dans le diagnostic, de répondre aux enjeux et aux objectifs stratégiques visés par la collectivité
- Conformément à la loi, produire un bilan annuel du PLH, et élaborer un bilan à mi parcours permettant, si besoin d'ajuster les objectifs et les moyens
- Renforcer le rôle du service habitat comme pôle ressources / d'expertise auprès des communes

Outils et moyens de mise en œuvre

1- Assurer le suivi et l'évaluation du Programme Local de l'Habitat au travers de la création d'un observatoire de l'habitat et du foncier

Fiabilisation et mise à jour annuelle de l'observatoire :

- Sélectionner les indicateurs de suivi (tableau de bord) sur l'évolution du contexte territorial et du marché local, synthèse des chiffres-clefs d'atteinte des objectifs / mise en œuvre des actions.
- Assurer une veille foncière : identification et suivi des gisements stratégiques, définition des outils de maîtrise (SIG, service ADS)

- Mesurer le suivi de la mise en œuvre du PLH : indicateurs de résultats.
- Observer l'impact du PLH : actualiser certains indicateurs sur les évolutions du territoire (sociodémographie, marchés immobiliers et fonciers)
- Organiser des instances spécifiques pour partager ce bilan et décider des ajustements / nouvelles actions à engager

Ingénierie (1 ETP / an ?) + budget commande données - production de publications : 10 000 € / an

 Perénniser le dispositif d'observation des loyers : l'Observatoire Local des Loyers est maintenu sur 2023 (financement de 5000€ auprès de l'ADIL)

2- Renforcer le lien entre les acteurs de l'habitat et leurs partenaires

- Contractualiser avec les opérateurs (aménageurs, bailleurs sociaux) : définition partagée des objectifs quantitatifs et qualitatifs, engagements de moyens (Ingénierie)
- Organiser un temps de rencontre annuel avec l'ensemble des acteurs (petit déjeuner, séminaire, ...): Constituer un tour de table permettant de suivre l'évolution des besoins en logements et d'évaluer l'action menée, sur la base du bilan annuel et des résultats de l'observatoire (Ingénierie)
- Faire connaitre les actions du PLH : Mobiliser les acteurs locaux comme relais du PLH via des plaquettes d'information : entreprises, services sociaux, professionnels immobiliers, banques,
- > Ingénierie
- 3- Renforcer le rôle du service habitat comme pôle ressources / d'expertise auprès des communes
- Développer des formations à destination des élus : des rencontres entre élus, des visites de territoire/ d'opérations... opération «sensibilisation/immersion»
- Appui en ingénierie aux communes : selon besoins
- Rencontre service habitat / commune au moins 1 fois par an (et + autant que de besoin) : échange sur la base de la feuille de route communale et actualisation
- > formation : 10 000 € / an

4- Mener une rélfexion sur le passage en type 3 de la délgation des aides à la pierre

> estimation de 2 recrutements complémentaires à réaliser pour l'instruction des dossiers du parc public et du parc privé

Porteur de l'action	SMA	Territoire concerné	SMA
Partenaires et co-financeurs potentiels	Ensemble des partenaires	Public visé	Elus, partenaires, tecniciens

Phase	Descriptif	Pilote / maître d'ouvrage
1	Assurer le suivi et l'évaluation du Programme Local de l'Habitat	SMA
2	Renforcer le lien entre les acteurs de l'habitat et leurs partenaires	SMA
3	Renforcer le rôle du service habitat comme pôle ressources / d'expertise auprès des communes	SMA
4	Mener une réflexion sur le passage en type 3 de la délégation des aides à la pierre (2 recrutements)	SMA

Calendrier de mise en œuvre et coût pour Saint-Malo Agglomération

Phase	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
1	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	60 000 €
2	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	
3	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	60 000 €
4	Non intégré dans budget PLH						
	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	120 000 €

Indicateurs d'évaluation (de suivi)

Indicateurs de suivi:

- Nombre de partenariats (conventions) maintenus ou créés sur la durée du PLH
- Type et nombre d'actions mises en œuvre avec les partenaires
- Bilan des instances partenariales
- Nombre de permanences des partenaires et fréquentation
- Sollicitations de l'observatoire par les communes et l'EPCI
- Réalisation de publications
- Atteinte des objectifs du PLH
- Bilan des enveloppes allouées et montants versés pour chaque catégorie
- Actualisation des fiches communales
- Fréquence des rencontres avec les communes

Indicateurs de résultat :

- Evaluation des impacts du PLH (réalisation de travaux, accueil de nouvelles populations, estimation du public touché ...)
- Degré de satisfaction des communes



Un programme d'actions territorial

Communes et secteurs

Codes	Communes	Secteurs	Production de logements sur la durée du PLH (construction neuve et remobilisation de l'existant)*	Contribution de la commune dans la construction des 5 000 logements	Part (en %) des Résidences Principales (RP) dans la production totale	Nombre des Résidences Principales (RP) dans la production totale	P L (l
35049	Cancale	Pôle urbain	433	9%	80%	346	
35070	Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine	Péri-urbain résidentiel	30	1%	88%	26	
35116	La Fresnais	Péri-urbain résidentiel	71	1%	88%	62	
35122	La Gouesnière	Péri-urbain résidentiel	94	2%	88%	82	
35132	Hirel	Rural résidentiel	65	1%	80%	52	
35153	Lillemer	Rural résidentiel	30	1%	80%	25	
35179	Miniac-Morvan	Péri-urbain résidentiel	180	4%	95%	171	
35224	Plerguer	Péri-urbain résidentiel	108	2%	88%	95	
35255	Saint-Benoît-des-Ondes	Rural résidentiel	33	1%	80%	26	
35263	Saint-Coulomb	Littoral touristique	85	2%	75%	64	
35279	Saint-Guinoux	Péri-urbain résidentiel	58	1%	88%	52	
35284	Saint-Jouan-des-Guérets	Pôle urbain	175	4%	80%	140	
35288	Saint-Malo	Pôle urbain	3180	64%	80%	2 544	
35299	Saint-Méloir-des-Ondes	Pôle urbain	204	4%	80%	163	
35306	Saint-Père-Marc-en-Poulet	Péri-urbain résidentiel	145	3%	88%	128	
35314	Saint-Suliac	Littoral touristique	40	1%	75%	30	
35358	La Ville-ès-Nonais	Rural résidentiel	33	1%	80%	26	
35362	Le Tronchet	Rural résidentiel	37	1%	80%	30	
	•••••	:		:	;	:	:
		Pôle urbain	3 991	80%	80%	3 193	
		Littoral touristique	125	3%	75%	94	
		Péri-urbain résidentiel	686	14%	88%	617	
		Rural résidentiel	198	4%	80%	159	
		SMA	5 000	100%	81%	4 063	

Pôle urbain : Concentration de l'emploi importante, prix de l'immobilier dans les plus élevés du territoire, taux d'équipement significatif

Littoral touristique : Communes à vocation résidentielle, desserte restreinte en transports en communs, prix de l'immobilier dans les plus élevés du territoire

Péri-urbain résidentiel : Communes à vocation résidentielle, desserte attractive ou moyenne en transports en communs, prix de l'immobilier dans la moyenne haute du territoire

Rural résidentiel : Communes à vocation résidentielle, desserte restreinte en transports en communs, prix de l'immobilier dans la moyenne basse du territoire OU potentiels de développement limités

Part des résidences principales et résidences secondaires : 81% de résidences principales, soit 4063 logements dont :

- 55 % de logements aidés (1 095 LLS et 1 121 en accession aidée) soit 2 216 logements
- 45 % de logements libres ou en investissement locatif, soit 1 834 logements
- 19% de résidences secondaires, soit 937 logements ;

	Objectifs du PLH à 6 ans										
le	Part (en %) de Logements Locatifs Sociaux (LLS) dans la production de RP	Nombre de Logements Locatifs Sociaux (LLS) dans la production de RP	Part (en %) de logements en accession aidée (AA) dans la production de RP	Nombre de logements en accession aidée (AA) dans la production de RP	TOTAL de logements aidés (LLS + AA) dans la production RP	TOTAL en % de logements aidés (LLS + AA) dans la production RP	Nombre de logements en marché libre (Accession libre + investissemeent locatif + résidence secondaire)				
	27%	93	28%	96	189	55%	244				
	18%	5	27%	7	12	45%	18				
••••	43%	27	8%	5	32	51%	39				
••••	18%	15	32%	26	41	50%	53				
••••	31%	16	24%	12	28	55%	37				
	14%	4	40%	10	14	54%	16				
	35%	85	11%	10	95	46%	101				
••••	23%	22	27%	26	48	50%	60				
••••	53%	14	0%	0	14	53%	19				
	19%	12	32%	20	32	51%	53				
••••	18%	9	27%	14	23	44%	35				
	27%	38	28%	39	77	55%	98				
	25%	645	30%	775	1420	56%	1760				
	27%	75	28%	15	90	55%	115				
	52%	66	4%	5	71	56%	74				
	19%	6	30%	9	15	49%	25				
••••	61%	16	0%	0	16	61%	17				
	15%	4	40%	12	16	55%	21				
	26%	851	30%	925	1776	56%	2 216				
	19%	18	31%	29	47	50%	78				
••••	33%	229	17%	93	322	50%	364				
••••	34%	54	21%	34	88	55%	110				
	27%	1152	28%	1081	2 233	55%	2768				



Saint-Malo Agglomération Cancale • Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine • Hirel • La Fresnais • La Gouesnière • La Ville-ès-Nonais • Le Tronchet • Lillemer • Miniac-Morvan • Plerguer • Saint-Benoît-des-Ondes • Saint-Coulomb • Saint-Guinoux • Saint-Jouan-des-Guérets Saint-Malo • Saint-Méloir-des-Ondes • Saint-Père-Marc-en-Poulet • Saint-Suliac

