

Vallons
de Haute
Bretagne
COMMUNAUTÉ

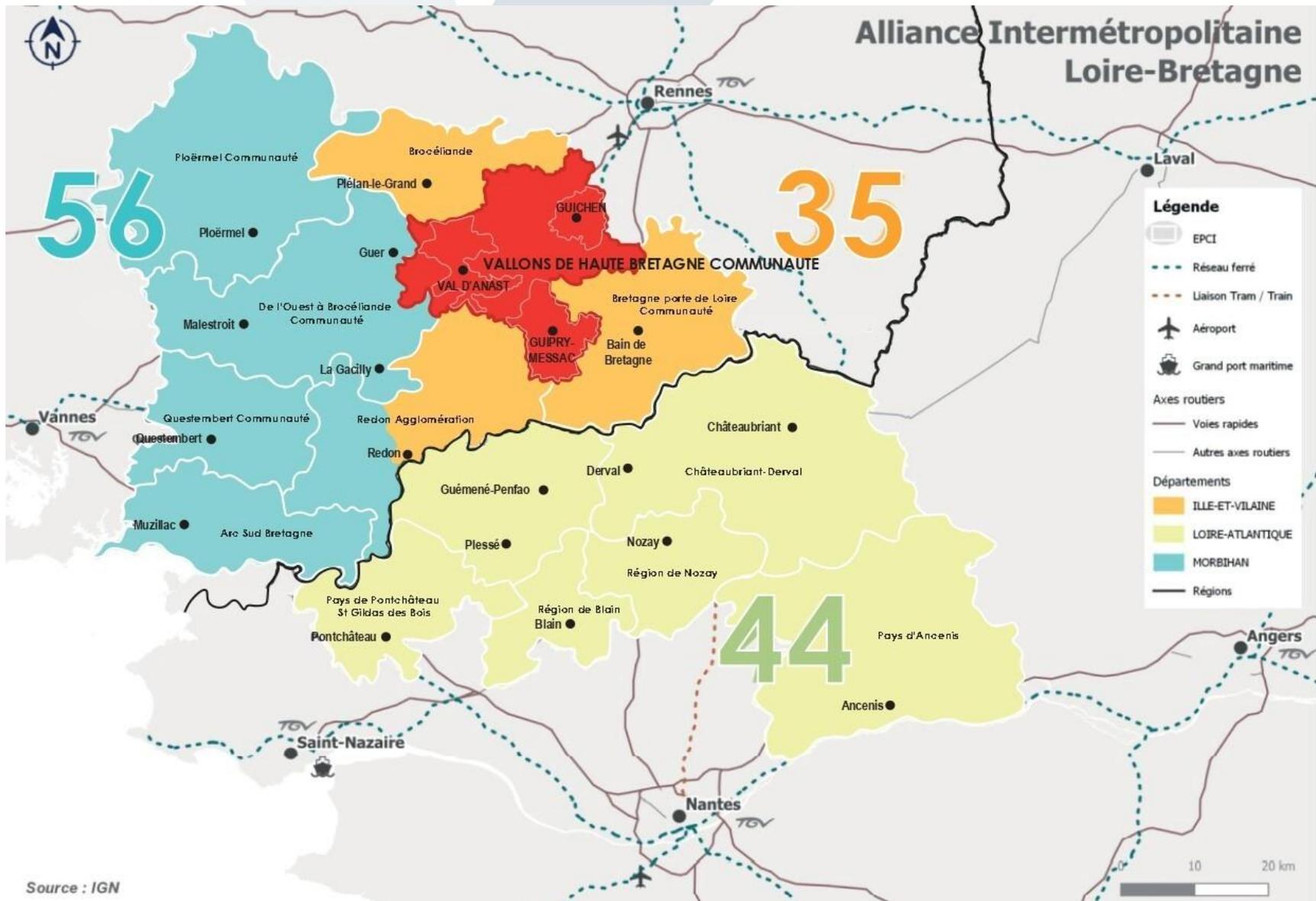


ALLIANCE INTERMÉTROPOLITAINE LOIRE-BRETAGNE

« Habiter et vivre les territoires ruraux »

Siège : Maison intercommunale (courrier)

ZA Les Landes
12, rue Blaise Pascal
BP 88051 - 35580 Guichen
Tél. 02 99 57 03 80 - Fax 02 99 57 37 10





- 45 000 habitants
- 18 communes
- 504 km²



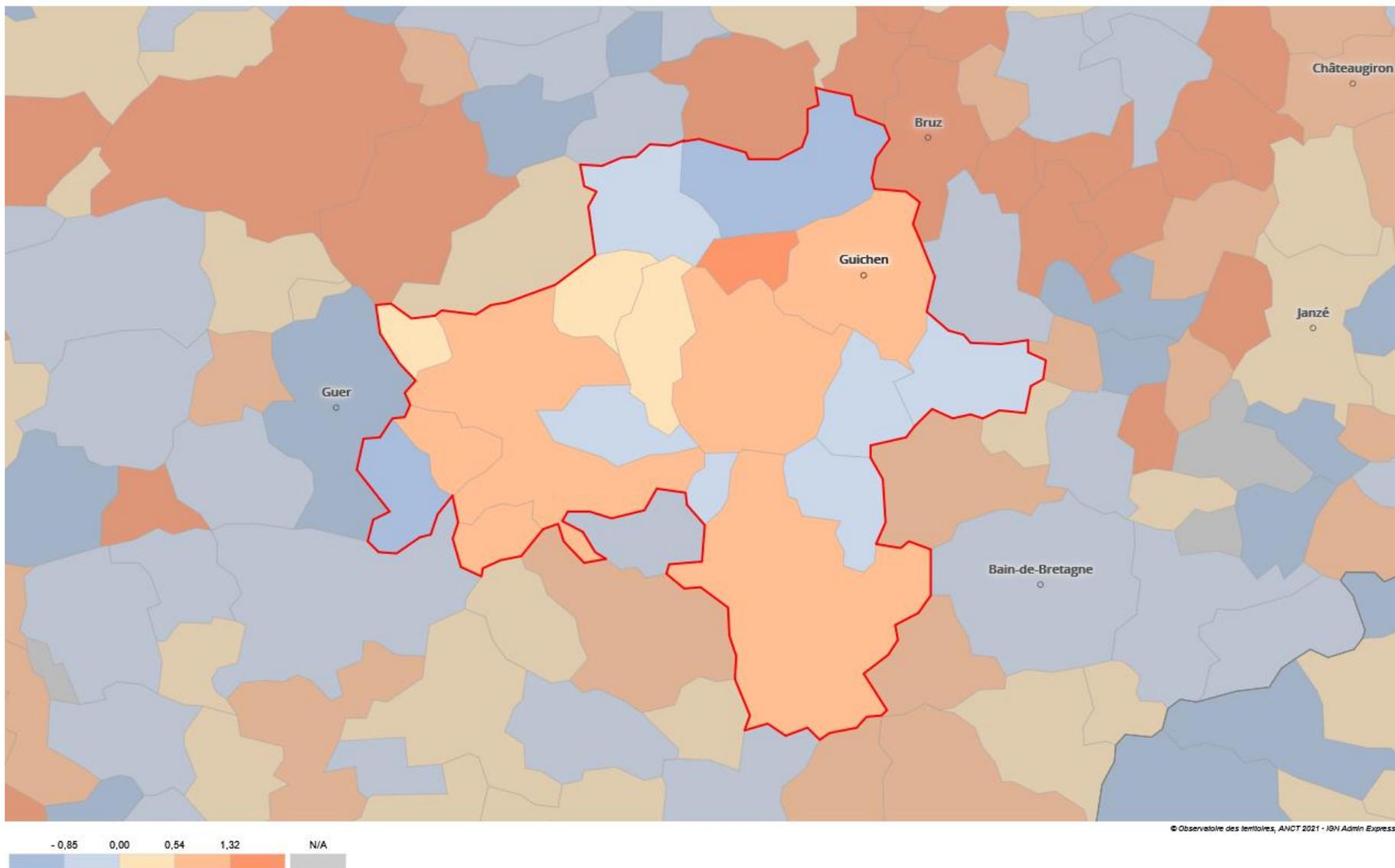
Chiffres clés :

- **37 % de moins de 30 ans**
- **6,8 % de chômage**
- **3 000 entreprises**
- **540 exploitations agricoles**
- **15 parcs d'activités économiques**
- **3 communes lauréates du programme « Petites villes de demain »**
- **4 haltes et 1 gare**





Portrait de la Politique Habitat sur Vallons de Haute Bretagne Communauté



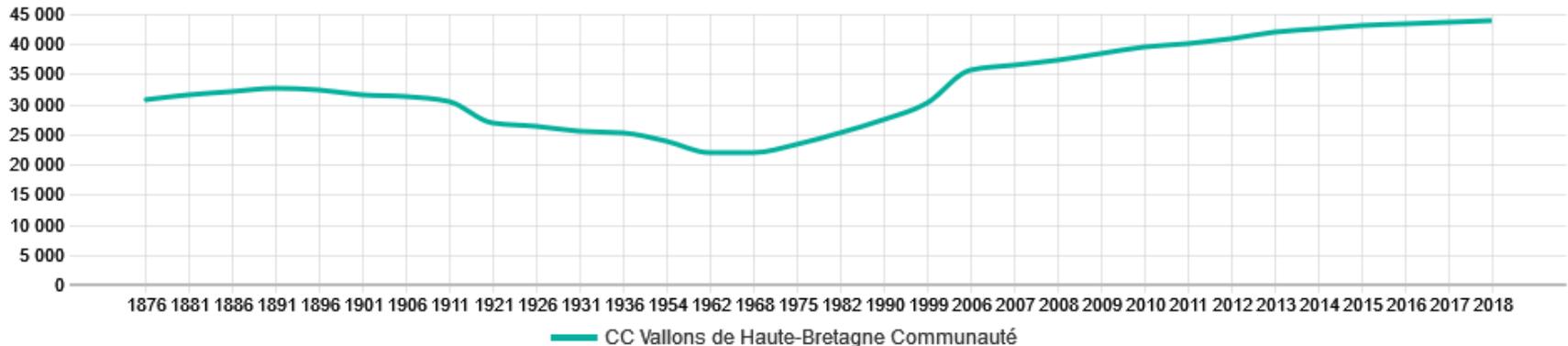
Une démographie globalement dynamique

Taux d'évolution annuel de la population
due au solde migratoire apparent, 2013-2018 (%)

Une évolution positive continue depuis les années 1960...

La population de 1876 à nos jours

Comment a évolué le peuplement de mon territoire sur le temps long ?

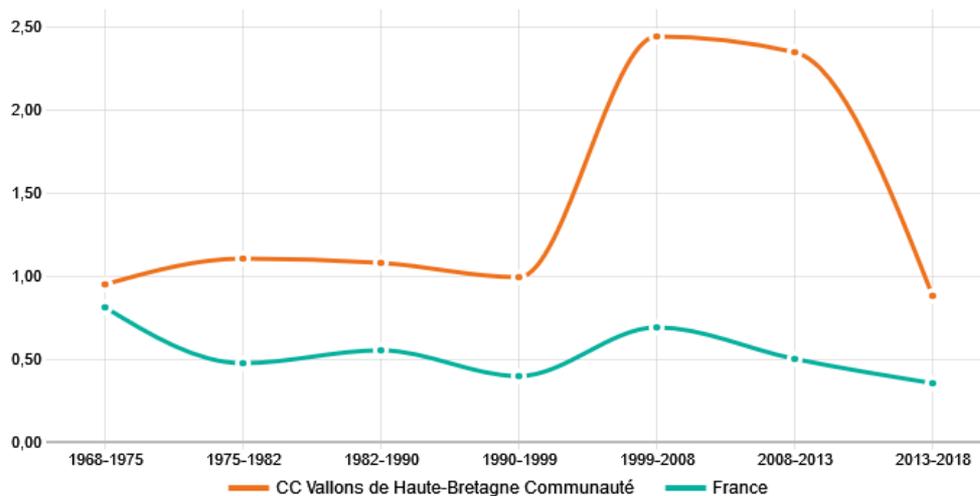


Source : Insee, RP 1876-2017

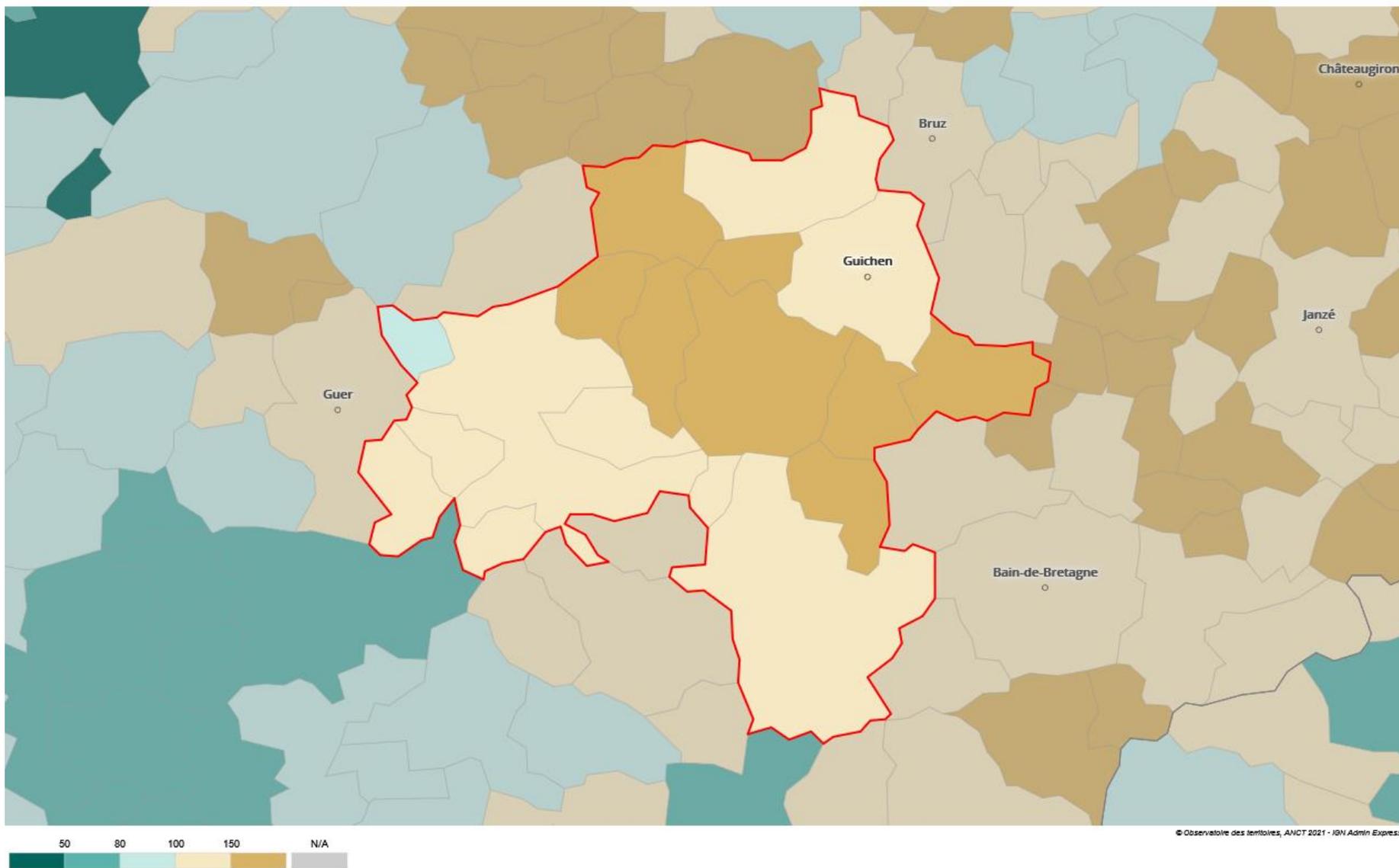
... mais qui ralentit depuis 2013

Taux d'évolution annuel de la population

Comparaison



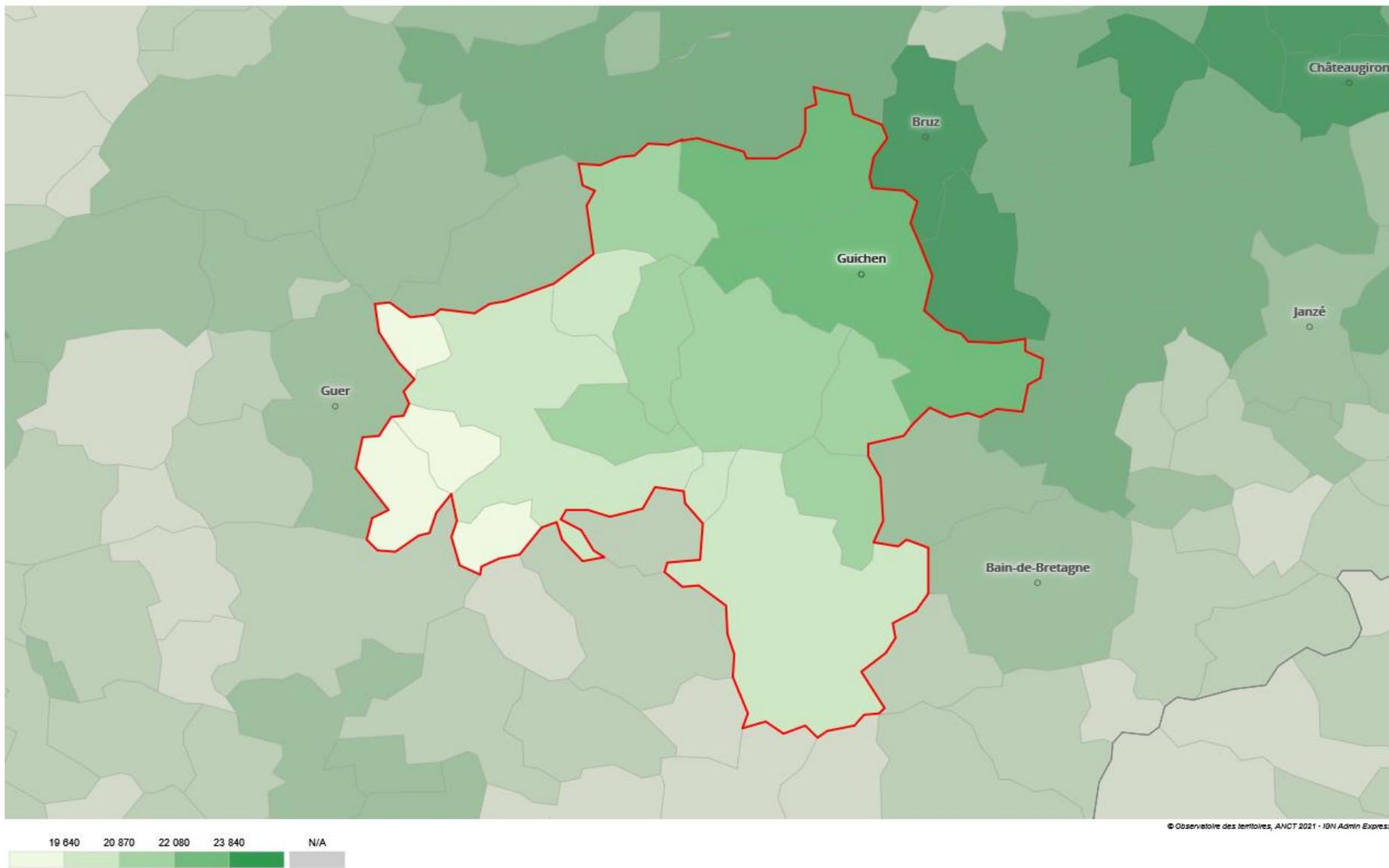
Source : Insee, RP 1968-2018



Une population jeune

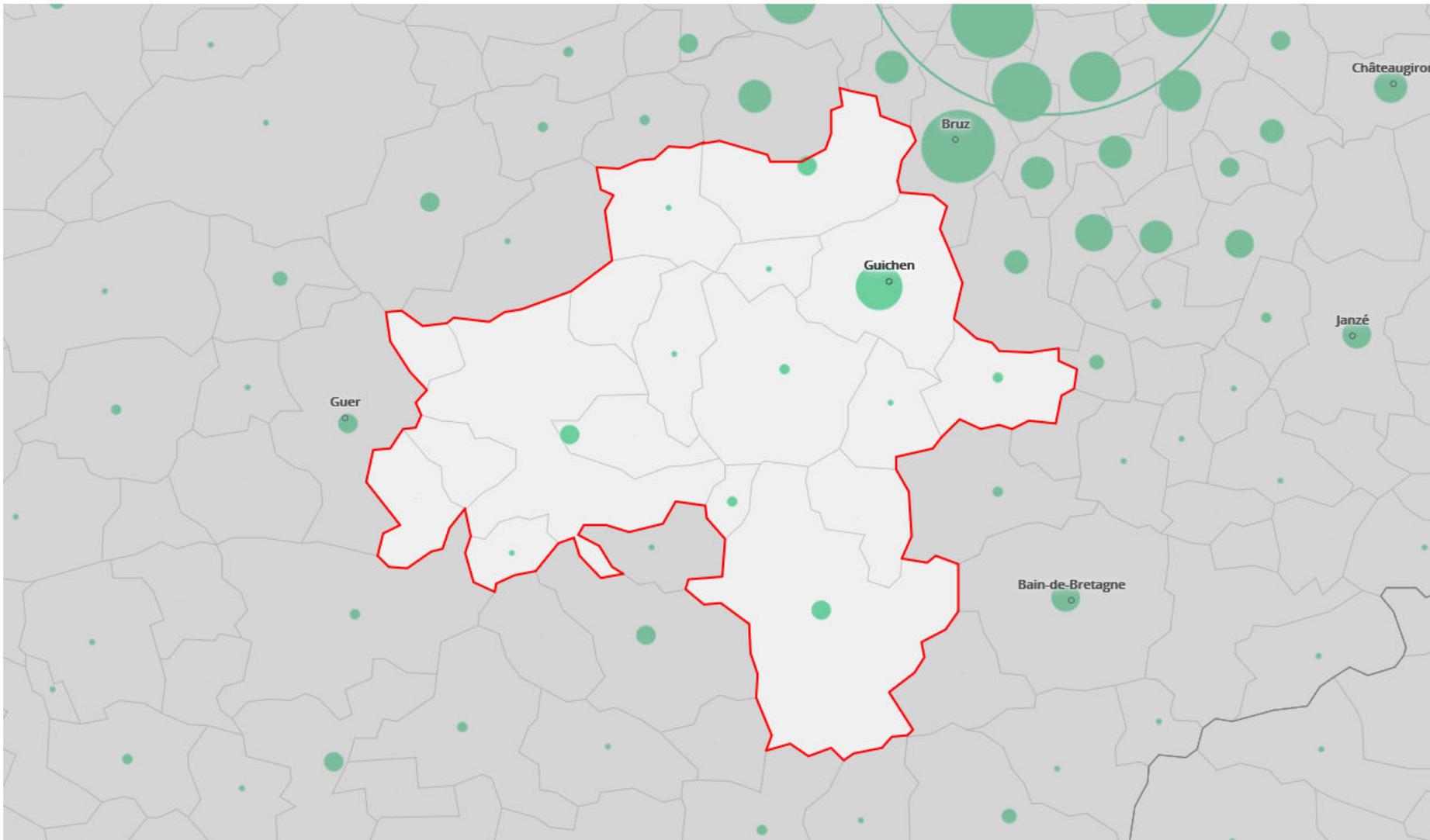
Indice de jeunesse (jeunes <20 ans pour 100 personnes >=60 ans), 2018

Ensemble de VHBC : 143 jeunes <20 ans pour 100 personnes >=60 ans



Des ménages plus aisés au nord

Médiane du revenu disponible par UC (euros) 2018



© Observatoire des territoires, ANCT 2021 - IGN Admin Express



931 logements sociaux dont la moitié (458) à Guichen

Nombre de logements sociaux (RPLS) (logements sociaux), 2019

Deux « profils » de territoires



Des communes en légère **perte de vitesse de croissance démographique**, au **développement résidentiel plus limité**. Un profil de **ménages plus âgé et moins de familles**, aux **revenus plus faibles**. Des **niveaux de prix accessibles** (accession/locatif – neuf/ancien). Un **taux de vacance important**, surtout petites communes, et notamment en centre-bourg.

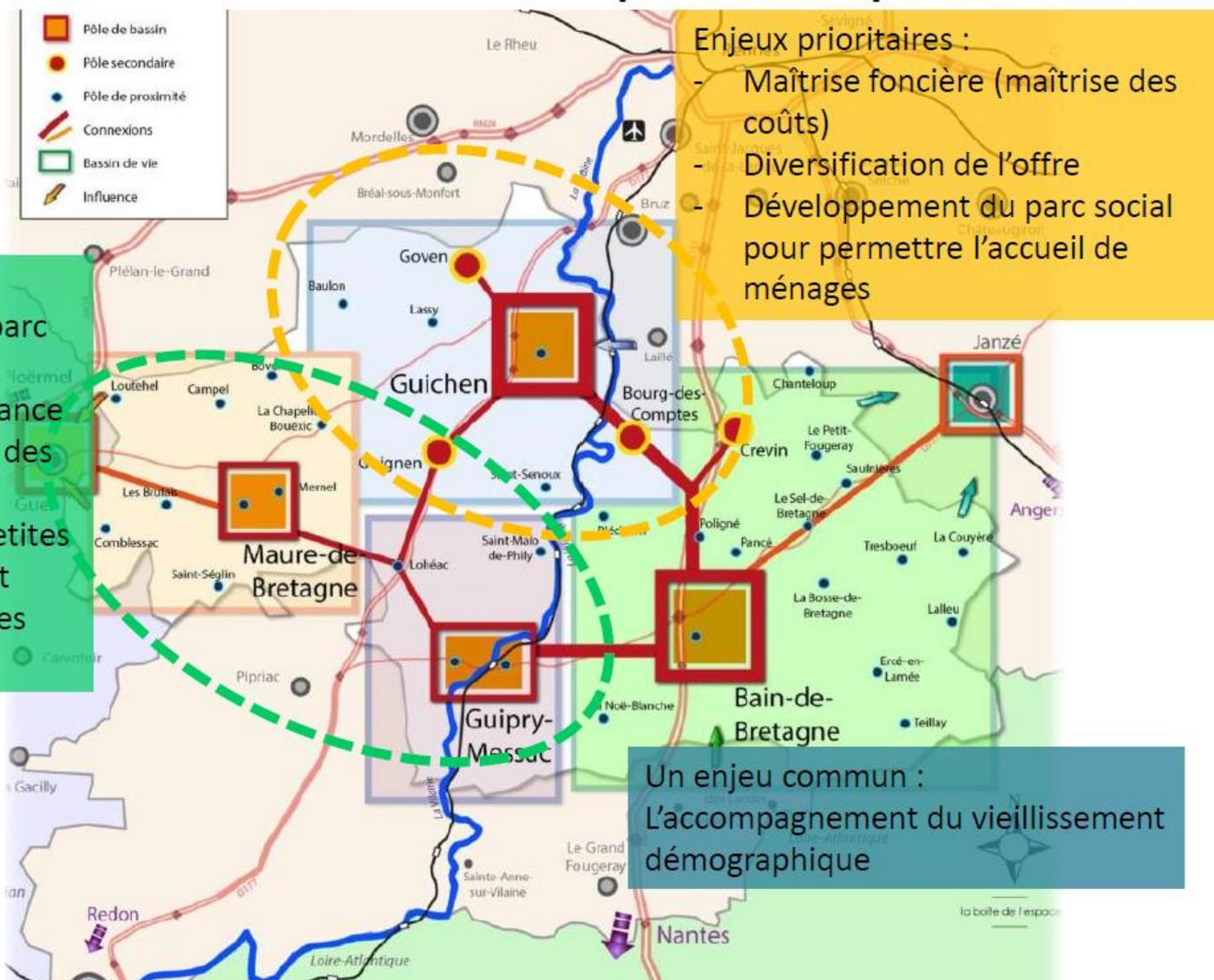


Des **communes dynamiques**, sous influence de la métropole, en **fort développement résidentiel**. Un **profil de ménages plus jeunes & familiaux**, aux **revenus parmi les plus élevés**. Un **vieillissement plus récent de la population**. Des **prix élevés** (accession/locatif) et des **difficultés d'accès** pour des ménages aux ressources plus modestes. **Progression de la vacance plus limitée** mais repérée sur des biens de centre-bourg.



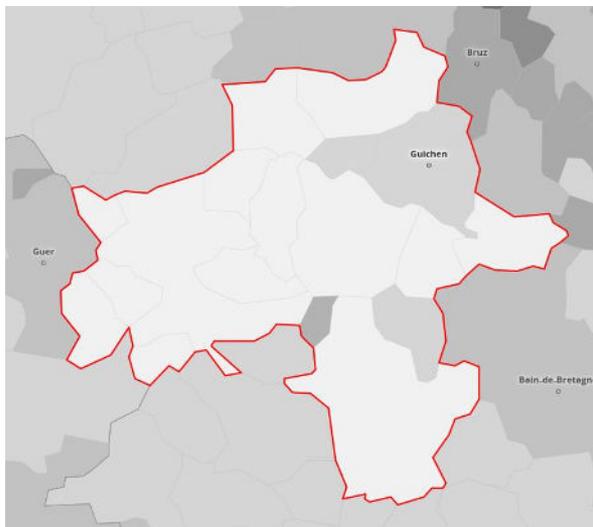
la boîte de l'espace

Des enjeux différenciés mais pas uniquement



Le SCOT ?

- Entre 2006 et 2014, la consommation foncière liée à l'habitat a représenté 273 ha à l'échelle de VHBC, soit 34,13 ha en moyenne par an
- L'enveloppe foncière maximale définie dans le cadre du SCOT pour l'urbanisation est de 441 ha pour la période 2015-2035, soit 22,04 ha en moyenne par an : c'est 35 % de moins que la consommation réalisée aujourd'hui



**Un taux d'artificialisation
des sols (4,4 %
en deçà de la
moyenne nationale (5,3 %)**

Taux d'artificialisation des sols, 2018 (%)

		Pôle de bassin	Pôle secondaire	Pôle de proximité
Densité (log/ha)	moyenne	28 (Guichen et Bain) 23 (Guipry-Messac et Val d'Anast (secteur Maure-de Bretagne))	20	15

Quatre orientations stratégiques pour le PLH

- 4 orientations définies à partir des enjeux identifiés
- Elles guideront la mise en œuvre opérationnelle du PLH et le rôle apporté par VHBC en appui aux communes

PLH VHBC

1. Maîtriser le foncier pour accueillir la production nouvelle (SCOT)

2. Investir sur la rénovation du parc existant (public/privé/communal)

3. Assurer la réponse aux besoins spécifiques de logements

4. Mener et animer la politique habitat du territoire

Focus sur la rénovation du parc existant

Une plateforme de rénovation de l'habitat a été mise en place en 2018.



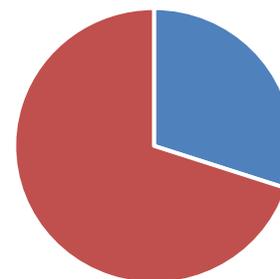
Espace **Rénov' Habitat**

Véritable porte d'entrée pour le renseignement en matière d'habitat :

- Diagnostic en matière de rénovation énergétique
- Conseils sur les travaux
- Accompagnement des ménages

En 2021 elle totalise 440 contacts dont une centaine éligible aux aides de l'ANAH.

Profils des ménages



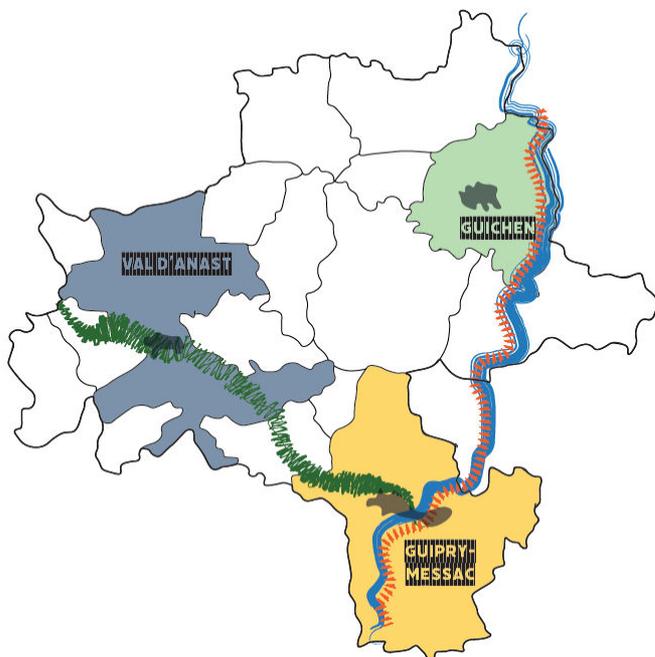
■ ANAH ■ Non-ANAH

Les ménages éligibles aux aides de l'ANAH rentreront dans le dispositif de l'OPAH.

Focus sur la rénovation du parc existant

Lancement d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat sur l'ensemble du territoire avec **trois focus OPAH-RU pour les trois communes lauréates du programme Petites Villes de Demain.**

=> Mutualisation de l'étude pré-opérationnelle



Val d'Anast, Guichen et Guipry-Messac sont les communes structurant les trois bassins de vie





Issu du Contrat de Relance et de Transition Ecologique (CRTE)

Petites Villes de demain est un programme « boîte à outils » qui permet aux villes de moins de 20 000 habitants de bénéficier d'un soutien spécifique de l'État et de ses partenaires pour leurs projets de revitalisation.

Concrètement le programme repose sur 3 grands piliers :

- **Le soutien en ingénierie**
- **Des financements sur mesure**
- **L'accès à un réseau grâce au " club Petites Villes de demain".**

Méthodologie :

Chaque communes doit rédiger son **projet territorial**, il comprendra :

- Un **bilan des actions** menées jusqu'à présent
- Les **nouvelles actions à mettre en place** en matière d'habitat, commerce, mobilité etc...
- Rédaction d'un **contrat sur 5 ans sur mesure** avec les besoins des communes



Val d'anast

Convention « dynamisme Bourgs ruraux » AMI 2017

Plan guide existant

3 actions prioritaires :
Maison de santé, place de l'église, îlots Paris et Mairie



Guipry Messac

Convention « dynamisme Bourgs ruraux » AMI 2017

Plan guide existant

3 actions prioritaires :
Secteur Gare – Cosmos
Passerelle sur la Vilaine,
Secteur Halle - Marché



Guichen

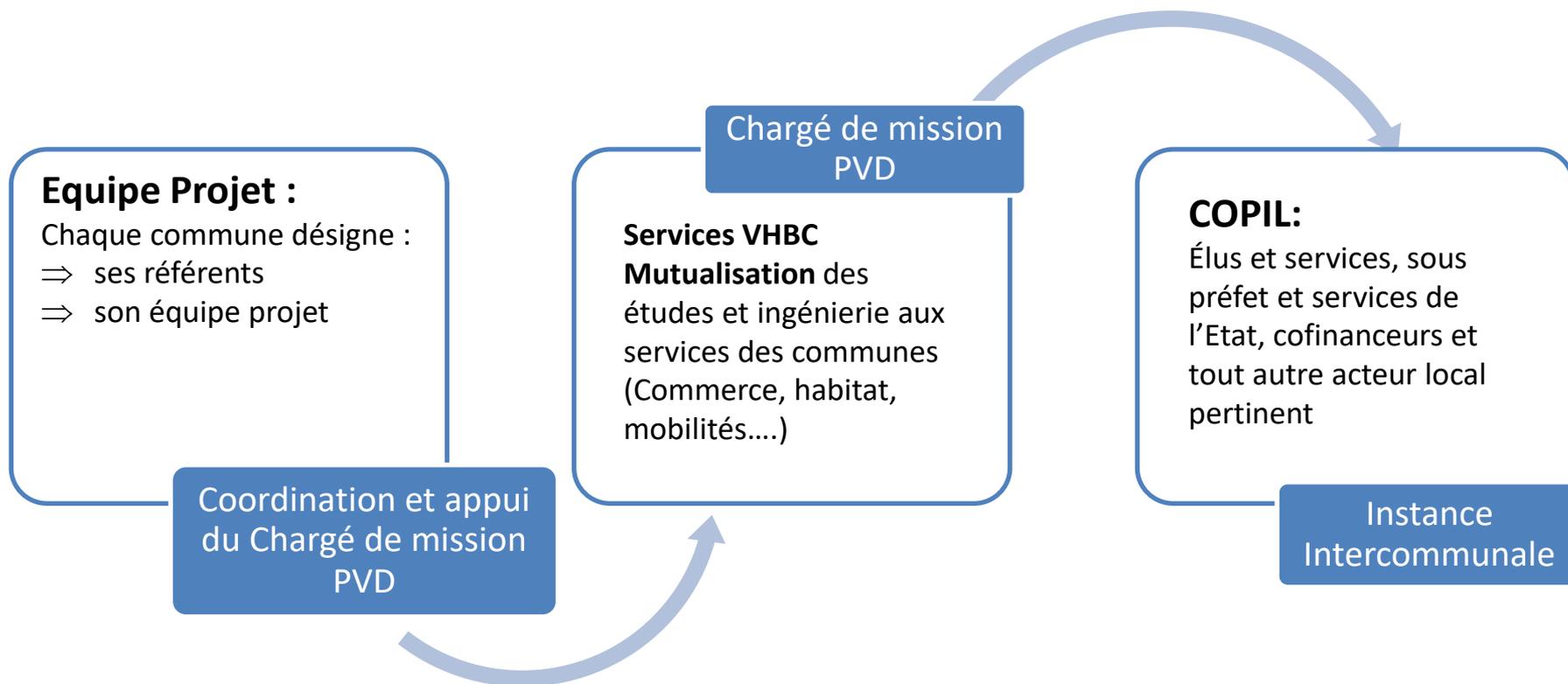
Requalification du centre ville, Plan de déplacements



VHBC

PLH et études pré-opérationnelles OPAH à engager

Méthodologie :



Chargé de mission PVD financé jusqu'à 75%, lorsque il y a la mise en place d'une OPAH RU => portage EPCI.

Méthodologie :



Le programme Petites Villes de Demain s'inscrit dans une logique de projet global de revitalisation, il prend en compte :

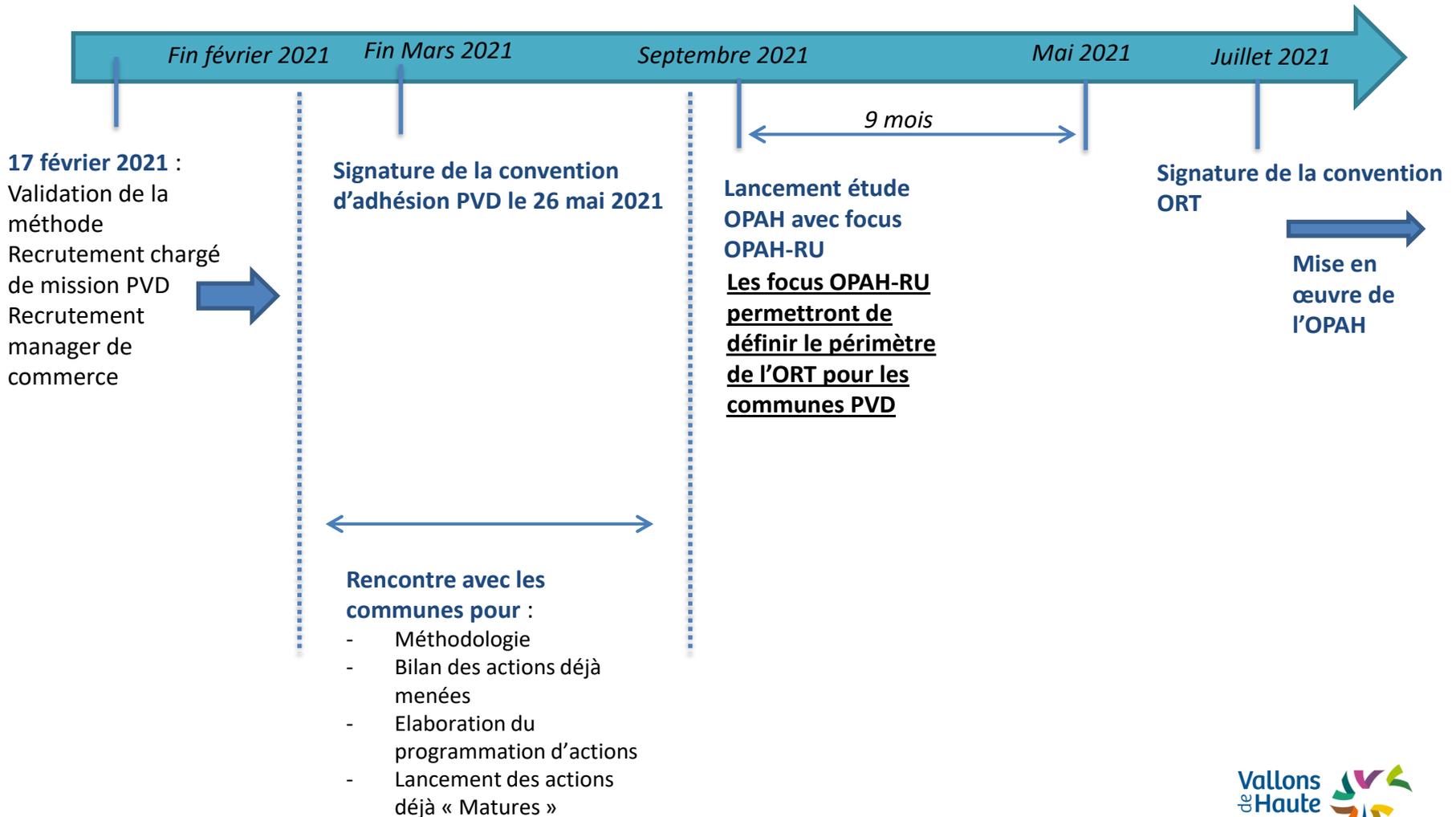
- Le commerce
- L'habitat
- La mobilité
- L'environnement

L'objectif étant d'aborder la revitalisation des centres-bourg de manière multithématiques et non pas via un traitement en silo.

En matière d'habitat le programme petites villes de demain offre la possibilité de mettre en place une opération de revitalisation de territoire (ORT).

=> Il s'agit d'avantages fiscaux et d'outils urbanistiques plus souples

Rétroplanning :



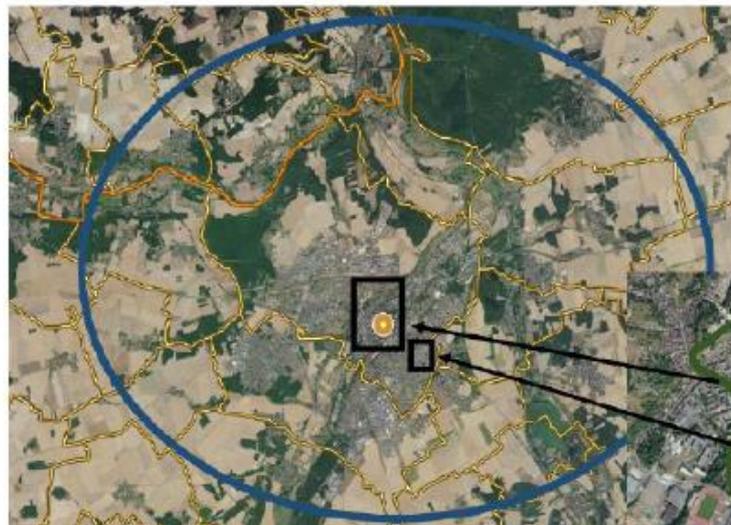
ORT : contenu de la convention

La convention d'ORT est signée par l'EPCI, les communes concernées, l'État et les partenaires.

Elle porte sur :

- Objet et calendrier prévisionnel
- **Diagnostic et stratégie de revitalisation**
- **Délimitation des secteurs d'intervention**
- **Programmes d'actions** : description, contenu et financement des actions prévues dans les secteurs d'intervention
- **Conditions pour déléguer** ces actions à des opérateurs
- **Engagement des partenaires**, gouvernance, animation, pilotage, coordination, évaluation des action et modalités d'association du public

La définition des secteurs d'intervention est importante puisque c'est en leur sein que s'appliqueront les effets juridiques et fiscaux de l'ORT



Les secteurs d'intervention opérationnels

2

dont un contient nécessairement le centre-ville de la ville principale de l'intercommunalité qui accueille obligatoirement une ou plusieurs actions retenues dans l'ORT

1

Le périmètre de la stratégie territoriale comprenant tout ou partie de l'intercommunalité signataire de la convention d'ORT : il s'agit de l'échelle large de réflexion permettant de définir le projet urbain, économique et social de revitalisation sur laquelle repose le projet de redynamisation du cœur d'agglomération.



LOCALISATION DES ACTIONS PREVUES DANS UN SECTEUR D'INTERVENTION

3

Les secteurs correspondant aux centres-villes peuvent être délimités à l'aide d'un faisceau d'indices :

- Fonctions de centralité
- Histoire des lieux
- Densité, forme et âge du bâti...

ORT : dispositifs offerts par l'ORT

La mise en œuvre d'une ORT permet de mobiliser l'ensemble des partenaires de l'action locale et coordonner différents dispositifs d'intervention et de financement existants ou nouveau.

