

HABITER LES TERRITOIRES INTERMÉTROPOLITAINS

DEMAIN

Des modèles en construction



TABLE DES SIGLES ET GLOSSAIRE

ADEME : Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie

AILB : Alliance intermétropolitaine Loire Bretagne

BTP : Bâtiment et travaux public

EPCI : Établissement public de coopération intercommunal

GES : Gaz à effet de serre

GIEC : Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat

Espaces NAF : Espaces naturels, agricoles et forestiers

PMR : Personne à mobilité réduite

ZAN : zéro artificialisation nette

Un bâti résilient est un bâti qui se veut durable, d'une part grâce à ses qualités écologiques, et d'autre part grâce à sa flexibilité lui permettant de s'adapter aux changements et de prolonger sa durée de vie.

La construction durable est une construction basée sur trois piliers :

- Une dimension humaine car il a vocation à assurer le confort des occupants ;
- Une dimension environnementale, les ressources naturelles et renouvelables sont privilégiées quant aux choix des matériaux et de leur mise en œuvre ;
- Une dimension énergétique dans la mesure où la consommation énergétique doit être réduite au maximum.

L'établissement est une unité de production géographique individualisée, mais juridiquement dépendante de l'unité légale (INSEE, 2020)

L'indice de qualité écologique caractérise la biodiversité à l'échelle globale d'un site. Il évalue les enjeux patrimoniaux, la fonctionnalité écologique et la diversité des espèces et des habitats.

Les logements monotypés représentent un ensemble de logements uniformes, c'est-à-dire qui varient peu d'un logement à l'autre. Dans le cas du territoire de l'AILB, le parc de logements est constitué principalement de pavillons de quatre pièces ou plus.

La mixité fonctionnelle désigne le fait de disposer sur un territoire de l'ensemble des fonctions nécessaires à la vie en ville : résidentielle, économique, sociale, culturelle, de loisir, politique, mobilité, administrative etc.

L'occupation de courte durée correspond à une installation à caractère transitoire dont l'objectif est de faciliter une réinsertion rapide des habitants du parc social, dans le parc privé. Ici, l'occupation de courte durée a pour but d'améliorer la rotation au sein du parc social.

Le parcours résidentiel correspond au changement de logement des individus en fonction de l'évolution de leurs besoins à chaque étape de leur vie.

Les pôles d'échanges multimodaux sont des lieux d'échanges où se connectent différents modes de transports : train, bus, circulations douces, covoiturage etc.

La qualité environnementale est un concept composé de normes et d'objectifs de respect de l'environnement et de développement durable ainsi que des critères plus subjectifs comme la qualité de vie.

SOMMAIRE

1

Un renouvellement de l'offre de logements

1. Produire massivement pour répondre à la demande...

- a. ...du logement neuf...
- b. ... et à partir du parc existant

2. S'adapter aux nouveaux modes de vie et aux enjeux sociétaux

- a. Diversifier l'offre de logements
- b. Encourager la capacité des logements neufs à évoluer et la restructuration du parc existant
- c. Développer un habitat favorable au vivre-ensemble

3. Adopter des modes de production différents, plus sobres

- a. ... en vue d'une artificialisation des sols raisonnée
- b. ... en vue d'une empreinte carbone réduite et d'un soutien à l'économie locale
- c. ... en vue d'une approche globale du projet

4. Utiliser l'habitat comme partie prenante de la transition écologique

- a. Proposer des habitats peu consommateurs d'énergies et faibles émetteurs de gaz à effet de serre
- b. Inciter à la production d'énergie et le captage du carbone dans la production neuve comme au sein du tissu existant
- c. Encourager le recours aux matériaux ressourcés et au réemploi

5. Prendre soin du patrimoine

- a. Conserver et rénover l'habitat traditionnel à forte valeur patrimoniale
- b. Veiller à l'insertion paysagère des nouveaux développements

2

Une société de proximité entre identité rurale et modernité

1. Repenser les centralités en veillant à la mixité fonctionnelle des tissus habités

- a. Favoriser le maintien et le développement des établissements employeurs sur les territoires
- b. Développer l'offre de commerces, de services et d'équipements à proximité des lieux d'habitation
- c. Consolider les petites villes par la production d'une offre de logements en centre-bourg
- d. Favoriser l'imbrication des fonctions dans l'usage des sols lorsque cela est possible et pertinent

2. Préserver le socle agricole et naturel et consolider sa proximité avec la population

- a. Préserver les espaces NAF, protéger et renforcer la biodiversité
- b. Maintenir et développer des productions agricoles diversifiées
- c. Renforcer la proximité entre lieu de production et lieu de consommation
- d. Ménager les cohabitations entre lieux d'exploitation et lieux de résidence
- e. Végétaliser davantage les centres-bourgs et les espaces publics

3. Conforter ou améliorer la qualité du cadre de vie par la dynamisation des espaces publics

- a. Concevoir les espaces publics comme lieux communs et de pratiques
- b. Réaffirmer la culture villageoise par l'animation des espaces publics
- c. Co-construire et animer les espaces publics de demain avec les habitants et les usagers

4. Encourager l'évolution et la diversification des pratiques de mobilité

- a. Proposer des aménagements et une mixité fonctionnelle facilitant les mobilités douces
- b. Encourager les mobilités alternatives et des usages plus performants à l'aune des enjeux environnementaux
- c. Engager et/ou poursuivre les échanges avec les autorités organisatrices des transports pour développer une offre de transports en commun en cohérence avec les développements résidentiels
- d. Favoriser les services dématérialisés par l'accès à l'ultra haut débit pour tous

3

Des pratiques transversales systématisées

1. Porter une parole politique commune et encourager l'action publique individuelle

- a. Influencer sur les orientations stratégiques et opérationnelles supra-territoriales
- b. Mobiliser les différents outils existants pour favoriser un développement durable de nos territoires.
- c. Faire de l'AILB un lieu d'échanges, de retours d'expériences et de formation entre pairs
- d. Suivre – évaluer – observer

2. Nouer des partenariats et co-construire

- a. Définir un nouveau cadre de travail avec les opérateurs de l'aménagement et de l'habitat
- b. Favoriser la coopération et les complémentarités au sein de l'AILB et avec les communautés de communes limitrophes
- c. Cultiver les liens avec les métropoles et les grandes agglomérations

3. Soutenir l'innovation

- a. Être accueillant aux initiatives
- b. Expérimenter et faire connaître
- c. Accompagner le changement

HABITER LES TERRITOIRES INTERMÉTROPOLITAINS

DEMAIN

Des modèles en construction

1

Un renouvellement de l'offre de logements

1 • Produire massivement pour répondre à la demande

Depuis plusieurs années le marché immobilier français se trouve en situation de « crise du logement », c'est-à-dire que le nombre de demandes de logement est supérieur à l'offre. Les territoires de l'AILB ne font pas exception. Aujourd'hui, les nouveaux arrivants sont immédiatement confrontés à la carence de logements et les entreprises peinent à loger leurs salariés. L'enjeu pour nos intercommunalités est alors de produire massivement du logement pour répondre à la forte demande. Pour cela deux solutions sont envisageables : **la production de logements neufs et la production de logements à partir du bâti existant**. Cette dernière solution est celle que les élus devront prioriser afin de limiter la construction neuve.

- Construire de nouveaux logements
- Mobiliser le parc existant afin de produire sans construire

2 • S'adapter aux nouveaux modes de vie et enjeux sociétaux

Le parc de logement des territoires de l'AILB est relativement homogène puisqu'il est constitué essentiellement de logements monotypés*. Des logements qui convenaient aux ménages des années 1970 à 1990 mais qui aujourd'hui ne correspondent plus à la structure de la population ainsi qu'aux modes de vie et de travail. En effet, les familles sont plus petites ; elles se composent, se décomposent et se recomposent ; les couples se mettent plus tardivement en ménage ; la population est vieillissante et vit plus longtemps ; les mobilités résidentielles s'accroissent et les trajets s'allongent ; les formes d'organisation du travail ont pris un virage depuis la crise sanitaire avec l'émergence du télétravail, etc. Des évolutions qui, mises bout à bout, montrent une incohérence entre l'offre résidentielle et la demande. Afin de faciliter les parcours résidentiels* et répondre aux besoins de logements sur notre territoire, la production massive de logements est indispensable mais doit répondre à certaines exigences.

Tout d'abord les intercommunalités doivent entamer une diversification du parc de logements afin de proposer **une plus grande variété de « produits logement »** en termes de taille, de type, de statut d'occupation (accession, location), de forme et de mode de financement (libre, maîtrisé et/ou social). Chaque citoyen doit pouvoir bénéficier d'un logement en adéquation avec ses besoins et ses ressources à chaque étape de sa vie.

Si les intercommunalités doivent développer une plus grande variété de logements, il est également nécessaire de **développer de nouvelles formes d'« habiter un territoire »** basées sur des structures alternatives favorables au vivre-ensemble (**habitat partagé, participatif, etc.**).

S'adapter aux nouveaux modes de vie et enjeux sociétaux, c'est également **anticiper les évolutions futures** de ces derniers. Il devient donc indispensable d'encourager la capacité des logements neufs à évoluer en **déployant un bâti résilient*** dont l'objectif est de prolonger durablement la vie d'un bâtiment et sa flexibilité aux changements. Enjeu d'autant plus important au vu du vieillissement de la population et du maintien croissant des seniors à domicile.

Enfin, nos territoires doivent permettre une **amélioration de la rotation résidentielle au sein du parc social**. En effet, on constate une hausse progressive des demandes d'agréments et un taux de satisfaction de ces dernières relativement faible qui s'explique par une carence significative de logements sociaux. L'objectif pour nos intercommunalités est d'une part,

d'étoffer significativement le parc social de manière homogène sur leur territoire, et d'autre part, de **définir une stratégie de peuplement au sein du parc** en favorisant l'occupation de courte durée*.

- Diversifier les formes d'habitats et les formes d'habiter
- Développer un bâti résilient
- Favoriser une occupation de courte durée du parc social

3. Adopter des modes de production différents, plus sobres

Les échéances du « zéro émission nette » introduit par le GIEC ainsi que du « zéro artificialisation nette » découlant de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 sont régulièrement rappelées. A l'horizon 2050, les problématiques des émissions de GES (Gaz à effet de serre) et de l'artificialisation devront être réglées. Pour y parvenir, les instances nationales et internationales, à commencer par le GIEC, préconisent la sobriété dans le secteur du BTP. Pour préserver notre planète, il devient donc essentiel de modifier nos habitudes de construction et que nos intercommunalités redoubtent d'efforts afin de produire et d'inciter une production plus sobres de logements.

Au vu des mesures prescrites par la loi Climat et Résilience, les collectivités doivent **diviser par deux leur rythme d'artificialisation d'ici 2030**. La ZAN **devra quant à elle être atteinte d'ici 2050**. Il devient donc impératif que nos collectivités favorisent les **opérations compactes**, la densification du tissu urbain ainsi que la mobilisation du bâti existant pouvant faire l'objet d'une réhabilitation ou d'un changement de destination.

La concrétisation d'un urbanisme sobre requiert également que nos territoires **adoptent un modèle économique de construction durable basé sur des matériaux locaux**. L'objectif est d'encourager l'utilisation de produits locaux et de ne recourir à l'importation qu'en cas d'indisponibilité des produits sur le territoire de l'AILB ou à proximité. Seule une consommation locale pourra permettre de **réduire le bilan énergétique ainsi que la pollution engendrée par le transit résultant de l'importation des matériaux de construction**. Cette méthode de consommation permet également de **soutenir l'économie locale** et de favoriser une meilleure rémunération des opérateurs implantés sur le territoire.

En outre, nos collectivités devront **adopter une vision globale des projets**. En effet, il est essentiel que les collectivités se projettent au-delà des coûts d'élaboration et de construction d'une opération. Elles doivent également prendre en compte leurs coûts de fonctionnement et assurer **l'abordabilité des logements à l'usage sur le long terme**.

- Ralentir l'artificialisation des sols due à la construction neuve
- Adopter un modèle économique de construction locale
- Considérer les coûts des opérations à court, moyen et long termes

4. Considérer l'habitat comme partie prenante de la transition écologique

En France, le secteur du bâtiment est le deuxième secteur le plus émetteur de GES (gaz à effet de serre). Il représente à lui seul 27 % des émissions de CO₂ et près de 45 % de la consommation d'énergie finale (Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, La rénovation énergétique, juin 2021). Il a donc un rôle central à jouer dans l'atteinte de la neutralité carbone à l'horizon 2050. Afin de réduire l'impact environnemental du secteur du bâtiment, il incombe à nos territoires d'améliorer les performances énergétiques dans la construction, la rénovation et le fonctionnement des bâtiments. Pour ce faire, plusieurs actions peuvent être menées.

Dans la continuité de la loi Climat et Résilience, les collectivités doivent s'engager à **améliorer les performances énergétiques du parc de logements**. A cette fin, il est nécessaire que nos territoires favorisent les constructions à faible empreinte carbone, soutiennent les opérations exemplaires et innovantes (éco-quartiers, hameaux légers etc.), et qu'elles accompagnent les propriétaires, les copropriétés ainsi que les bailleurs sociaux dans la rénovation de leur(s) logement(s) et bâtiment(s) afin de lutter contre les passoires thermiques.

Cette amélioration des performances énergétiques du parc de logement doit également inclure la capacité de ces derniers à **produire leur propre énergie verte** (géothermie, éolienne domestique, panneaux photovoltaïques, etc.) et à **contribuer au captage du carbone** (toits et murs végétalisés, espaces communs naturels existants etc.) afin de développer l'autonomie énergétique du parc et participer à l'amélioration de la qualité de l'air.

En vue d'atteindre l'objectif de la neutralité carbone en 2050, il est également nécessaire que nos élus encouragent **l'utilisation des matériaux biosourcés et recyclés** dans la construction ou la rénovation. Les atouts de ce type de matériaux sont nombreux. Ces derniers permettent en effet de décarboner le secteur du bâtiment, de développer l'économie du territoire, ainsi que d'améliorer la qualité environnementale des populations. Le rôle des intercommunalités est alors d'utiliser ces matériaux dans la commande publique ainsi que d'**inciter les habitants et les opérateurs du territoire** à intégrer l'emploi de matériaux biosourcés et recyclés au sein de leur(s) projet(s).

- Améliorer les performances énergétiques des logements neufs et existants
- Favoriser la production d'énergie verte et le captage du carbone dans les opérations de construction et de rénovation
- Inciter l'emploi de matériaux biosourcés et recyclés dans les opérations publiques et privées

5. Prendre soin du patrimoine

Le patrimoine architectural et naturel n'est pas une contrainte ou une charge mais bien une richesse. Il est aujourd'hui un facteur de cohésion sociale et constitue un élément de transmission entre les générations. Les élus n'ignorent pas que le patrimoine est également un **facteur d'attractivité** pour l'économie locale notamment dans le secteur artisanal et touristique. A noter également qu'il ne faut pas perdre de vue que ce patrimoine devient de plus en plus **un élément d'aménagement du territoire qui intègre les enjeux de développement durable**. Pour continuer à faire vivre ce patrimoine, nos collectivités peuvent alors saisir plusieurs clefs de préservation et de développement.

Avant tout, rappelons que 25% des logements du territoire ont été construits avant 1945. **L'habitat traditionnel présente donc un poids notable dans le patrimoine bâti.** Il est également important de souligner que **le nombre de logements vacants augmente au sein du parc ancien de nos territoires**, notamment dans les centralités. Des logements qui, au fur et à mesure, **se dégradent** du fait de l'absence d'entretien. Le rôle des intercommunalités est alors **d'encourager et d'accompagner la rénovation, la valorisation puis la protection de cet habitat traditionnel** afin de maintenir sa valeur patrimoniale et l'attractivité de nos centralités.

Il est également essentiel que nos élus veillent à la bonne **intégration paysagère des nouveaux développements dans le bâti existant ainsi que dans l'environnement naturel de nos territoires**. L'intégration des opérations d'aménagement doit en outre répondre à une logique de préservation du cadre vie, du patrimoine et du paysage tout en s'inscrivant dans une initiative de développement et d'évolution contemporaine.

- Rénover, valoriser et entretenir l'habitat traditionnel
- Veiller à l'intégration paysagère des opérations d'aménagement

2 Une société de proximité entre identité rurale et modernité

1 • Repenser les centralités en veillant à la mixité fonctionnelle des tissus habités

Depuis la seconde guerre mondiale, les aménageurs ont recours à une forme de « ségrégation » des activités dans l'objectif de limiter les conflits d'usages notamment en termes de transport. Bien souvent, nous retrouvons une fracture entre les quartiers résidentiels (lotissements), les quartiers économiques (zones d'activités) et les quartiers de services (mairie, équipements et services publics, etc). Cette fragmentation de la ville est d'une part un modèle relativement consommateur de foncier naturel, et d'autre part, une source de dévitalisation qui fragilise les centres-bourgs. C'est pourquoi nos intercommunalités doivent favoriser la mixité des fonctions (logements, commerces, services, équipements, etc.) dans leurs centralités et développer la proximité entre ces différents usages. A cette fin, plusieurs axes de développement peuvent être envisagés.

Premièrement, les leviers du développement économique ont radicalement changé depuis ces dernières années. À elle seule, la création ou la disponibilité de foncier économique ne représentent plus un facteur d'attractivité pour attirer les établissements employeurs. De manière à **attirer et maintenir** ces établissements sur le territoire, les intercommunalités doivent œuvrer afin de **construire une politique globale d'accueil, d'accompagnement et d'appui des établissements**. Une politique qui se doit d'être lisible de l'extérieur et partagée avec les acteurs économiques.

Deuxièmement, de façon à améliorer le cadre de vie des citoyens et d'en finir avec la fragmentation traditionnelle des communes, il appartient aux élus de **développer l'offre de commerces, de services et d'équipements à proximité des lieux d'habitation**. Au vu de l'allongement de l'espérance de vie et de l'augmentation des populations seniors, assurer cette proximité permettra d'accroître l'autonomie des personnes âgées mais également de lutter contre leur isolement.

Troisièmement, dans un souci de maintien de l'attractivité des centres-bourgs et du développement des proximités des citoyens avec les différents services, il devient essentiel que **les territoires identifient les opportunités foncières et immobilières**. Ces dernières permettront de consolider l'offre publique ou privée de logements par de la construction neuve ou de la réhabilitation.

Quatrièmement, lorsque cela est possible et compatible, il est impératif que les élus favorisent la mixité des fonctions dans l'usage des sols. Une répartition hétérogène des fonctions aura comme avantages l'optimisation de l'espace, une baisse de l'utilisation des véhicules motorisés, l'apport de valeur aux opérations denses ainsi qu'aux quartiers monofonctionnels, mais également de faire des communes du territoire des espaces de partages et de rencontres.

- Attirer, accompagner et maintenir les entreprises du territoire
- Développer l'offre de commerces dans le tissu résidentiel
- Etoffer l'offre de logements en centre-bourg
- Favoriser l'imbrication des différentes fonctions

2. Préserver le socle agricole et naturel et consolider sa proximité avec la population

Notre modèle économique repose sur une utilisation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) ainsi que des ressources naturelles, qui continue de produire des effets destructeurs sur notre planète. Les progrès techniques et économiques réalisés au cours de ce dernier siècle ont provoqué une dégradation de l'environnement qui menace les systèmes dont nous dépendons pour nos futurs développements. La préservation de nos espaces NAF ainsi que la transformation de nos habitudes de consommation sont aujourd'hui des enjeux majeurs. La préservation du socle agricole et naturel et la consolidation de la proximité de ce dernier avec la population apparaît comme un dispositif de lutte contre le changement climatique et la détérioration de notre environnement. Outre les trames vertes, bleues, brunes et noires, plusieurs autres leviers peuvent être mobilisés à l'échelle des EPCI.

Tout d'abord, afin de garantir la préservation de nos paysages ainsi que la qualité des écosystèmes naturels des territoires, il devient indispensable **que les intercommunalités intensifient leurs efforts dans la protection des espaces NAF**. Au-delà de leur valeur paysagère et biologique, ces espaces constituent une ressource foncière agricole (mobilisée et mobilisable) qu'il est primordial de préserver afin de garantir une réponse aux besoins alimentaires d'aujourd'hui et de demain.

Ensuite, il est essentiel que les élus favorisent le maintien et le développement de productions agricoles **diversifiées et durables**, d'une part pour **renforcer la biodiversité dans les espaces naturels et de production, préserver les ressources, limiter les nuisances** (bonnes pratiques et pollution) et d'autre part pour **s'adapter au changement climatique**. Un enjeu d'autant plus important du fait de l'accroissement des phénomènes climatiques extrêmes (sécheresse, pénurie d'eau, gel tardif, etc.), qui impactent l'agriculture.

En outre, **le maintien des exploitations sur les territoires se traduit aussi par le logement des actifs agricoles**. Ces derniers peinent à se loger, leurs revenus modestes ne leur permettant ni d'apporter les conditions nécessaires à l'accès au parc locatif, ni d'accéder à la propriété. Par ailleurs, la proximité habitat/exploitation nécessaire à l'élevage peut être une contrainte supplémentaire pour certains. Il est primordial pour conserver ces acteurs sur les territoires, et répondre aux besoins alimentaires de la population, de leur proposer une offre de logements décente en adéquation avec leur activité.

D'autre part, afin de garantir une rémunération plus juste des producteurs ; de favoriser une alimentation saine, sûre et durable pour tous ; de renforcer les engagements sur le bien-être animal ; ainsi que d'encourager la réduction des déchets dans le domaine alimentaire, il est aujourd'hui impératif que nos intercommunalités **accentuent et facilitent le développement des circuits courts au sein de notre territoire**.

Par ailleurs, en raison des conflits de cohabitation entre les activités agricoles et les activités résidentielles, il est du devoir **des élus de favoriser les bonnes conditions de travail des premiers et de limiter les nuisances dans l'espace de vie des seconds**. De plus, les politiques de limitation de l'urbanisation des terres agricoles permettront de ne pas multiplier ces problématiques sur les territoires.

Enfin, au vu de notre volonté d'améliorer le cadre de vie de nos citoyens, de lutter contre l'effet d'îlots de chaleur et d'accroître l'indice de qualité écologique* des communes, il devient nécessaire que nos collectivités s'engagent à accélérer la végétalisation des centres-bourgs et des espaces publics de notre territoire.

- Préserver nos paysages et nos écosystèmes naturels
- Développer des outils de production agricoles diversifiés et résilients
- Accentuer le développement des circuits courts
- Renforcer la proximité entre lieux de production et lieux de consommation
- Accélérer la végétalisation des centres-bourgs et les espaces publics

3. Conforter ou améliorer la qualité du cadre de vie par la dynamisation des espaces publics

Depuis le XIX^{ème} siècle, avec l'industrialisation, l'avènement des technologies, le développement des mobilités et le départ des jeunes vers les espaces urbains, notre façon d'occuper les centralités a radicalement changé. Désormais lieux de passage, les centres-bourgs ont au fil des années perdu de leur vitalité et font aujourd'hui l'objet de projets de revitalisation. De manière à réaffirmer les dynamismes locaux qui caractérisaient autrefois nos villages ruraux, les intercommunalités peuvent mener plusieurs actions.

Afin de se porter garant de la qualité de vie des citoyens, il est nécessaire que nos élus **(re) conçoivent les espaces publics** de manière à y croiser **une plus grande variété de pratiques**. Développer ces espaces, permettra aux citoyens de se **les réapproprier, de favoriser le sentiment de « vivre ensemble » et de les encourager à ne pas seulement être habitants, mais également acteurs de leur territoire**.

Si l'aménagement des espaces publics apparaît comme une solution à la réaffirmation de la culture villageoise, cette dernière ne peut se faire sans volonté d'animation de ces espaces par les communes. En effet, il est indispensable que nos territoires déploient et multiplient **les pratiques culturelles pertinentes au sein des espaces publics afin de favoriser la création de liens sociaux, d'encourager l'entraide et l'interconnaissance entre les générations**.

Pour que chacun se sente acteur du développement de son territoire, il est impératif que nos intercommunalités **développent une véritable culture participative**. Dans l'intention de créer et animer des espaces publics plus humains qui répondent aux besoins des populations, chaque personne, homme et femme, jeune et âgée, cycliste, active, inactive etc., devrait pouvoir apporter sa pierre à l'édifice d'un territoire attractif.

- (Re)concevoir les espaces publics et développer les pratiques au sein de ces derniers
- Animer les espaces publics
- Co-construire et co-animer les espaces publics avec les citoyens

4. Encourager l'évolution et la diversification des pratiques de mobilité

Le transport est l'activité qui contribue le plus aux émissions de GES en France. En 2020, le secteur représentait 29% des émissions du pays (CITEPA, Rapport Secten, juillet 2021). Bien que les performances environnementales des véhicules aient été nettement améliorées, ces dernières ne compensent pas l'augmentation de la circulation ainsi que la consommation foncière qu'elle entraîne. L'enjeu pour nos territoires ruraux, où l'habitat dispersé et la disparition de certains services en centre-bourg favorisent l'utilisation de la voiture, est alors de rationaliser l'usage de cette dernière au profit de transports collectifs, actifs et alternatifs. Afin d'améliorer nos pratiques de mobilité, le développement d'une politique de déplacements responsables doit alors être mise en place à l'échelle de notre territoire. Pour cela, certaines approches peuvent être menées.

D'une part, il est de notre devoir d'**encourager en priorité les déplacements actifs** (marche à pied, vélo, trottinette, skateboard, etc.). Ces pratiques se développeront dès lors que nos territoires proposeront aux citoyens des aménagements performants qui favorisent la cohabitation des différents modes de circulation, notamment en termes de sécurité. Afin de stimuler le recours à ces pratiques, il est également nécessaire de prendre en considération les besoins spécifiques de chacun et notamment des populations vulnérables (PMR, seniors, poussettes, etc.). Enjeu d'autant plus important puisque le nombre de personnes âgées de plus de 75 ans aura doublé d'ici 2050 (Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, L'accessibilité de la voirie et des espaces publics, septembre 2022).

D'autre part, nous devons également permettre de **réduire l'usage de la voiture et favoriser l'optimisation des trajets de chacun** (trajets quotidiens ou non, sur de longues distances ou non). Le déploiement d'aménagements performants doit alors aussi prendre en compte le développement des **mobilités alternatives** (covoiturage, auto-stop, autopartage, véhicules en libre-service, véhicules électriques, etc.). Ces aménagements encourageront les citoyens à réévaluer leurs besoins de posséder un véhicule individuel notamment au sein des ménages comprenant plusieurs automobilistes, ainsi que d'inciter l'entraide, la coopération et le partage entre les citoyens.

Ensuite, en vue d'une **rationalisation de l'usage de la voiture**, il devient fondamental d'engager et/ou de poursuivre les échanges avec les autorités organisatrices des transports pour **développer une offre de transports en commun** (train, car). Le déploiement d'un tel service doit se faire en cohérence avec le tissu résidentiel, les services de transports existants, les points d'intérêt (médiathèques, piscines, équipements sportifs, etc.) et implique l'installation d'équipements (range-vélo, parking de co-voiturage, parking simple, etc.) favorable au développement de pôles d'échanges multimodaux*.

Enfin, selon l'ADEME, près de 50% des émissions des GES des établissements* sont liées aux déplacements professionnels (voyages d'affaires et trajets domicile-travail) (Voyage d'affaire, Bilan carbone : peut mieux faire, 2013). **Le développement d'un environnement numérique favorable au télétravail** se doit être mise en place dans les meilleurs délais en équipant les communes de **l'ultra haut débit** dans l'objectif de réduire durablement les déplacements professionnels.

- Favoriser les mobilités actives par le déploiement d'aménagements performants
- Encourager les mobilités alternatives
- Développer ou améliorer l'offre de transports en commun
- Accélérer le déploiement de la fibre

3

Des pratiques transversales systématisées

1 • Porter une parole politique commune et encourager l'action publique individuelle

L'AILB fut créée par la volonté de 15 EPCI de développer entre eux une expérimentation de coopération territoriale innovante et génératrice de résultats. Cette coopération a pour objectif de permettre aux élus de réfléchir ensemble à des réponses à apporter aux enjeux territoriaux qui concernent l'ensemble de la population et de développer une politique cohérente et partenariale pour organiser nos actions. Si l'alliance a vocation à proposer un projet à l'échelle de l'AILB, cette dernière tient également à encourager les EPCI et leurs communes à mener des actions publiques individuelles. Afin de mener à bien ces objectifs, nos collectivités doivent engager quatre démarches :

Tout d'abord, l'AILB aspire à revendiquer des intérêts communs auprès de l'ensemble des partenaires du développement des territoires (départements, régions, État, Europe, etc.). En vue d'attirer l'attention de ces instances sur les différents enjeux territoriaux auxquels nous faisons face, les élus doivent **alerter** ces dernières et **être source de propositions** de sorte à **influer sur les actions stratégiques et opérationnelles de ces puissants partenaires**.

Ensuite, à l'heure où les collectivités doivent engager d'importantes transitions écologiques, démocratiques, sociétales et/ou encore numériques, il devient indispensable que ces dernières soient en capacité de **mobiliser les outils politiques existants et à venir afin de favoriser un développement durable des territoires coconstruits avec une ingénierie locale**.

Par ailleurs, de façon à accroître l'efficacité de notre développement et tirer des enseignements des projets de chacun, **il est nécessaire que les élus coopèrent et partagent les résultats de leurs expériences**. Ces retours permettront de déployer de nouvelles pratiques, des réflexes et des procédures à l'échelle de notre territoire qui profiteront à l'ensemble des intercommunalités ainsi qu'à nos concitoyens.

Enfin, **toute stratégie et orientation de développement territorial repose sur une connaissance fine des dynamiques à l'œuvre sur le territoire**. Il est donc indispensable que l'AILB se pare d'**outils d'observation, d'évaluation et de suivi** des évolutions socio-économiques relatives aux 15 EPCI. Ces données permettront d'adopter et de réajuster la politique commune au sein de l'AILB mais également d'aider les élus à prendre des décisions pour leur politique locale.

- Influer sur les actions stratégiques et opérationnelles supra-territoriales
- Mobiliser les outils politiques existants afin de favoriser un développement durable de nos territoires.
- Echanger sur nos expériences stratégiques et opérationnelles
- Se parer d'outils d'observation, d'évaluation et de suivi

2. Nouer des partenariats et co-construire

Face à l'accroissement et à la rapidité des transformations et des fragilités de la société, tous les modèles sont à (re)penser. Seules, les collectivités ne peuvent répondre à l'ensemble des mutations. Aujourd'hui, agir collectivement pour apporter des solutions pertinentes aux enjeux territoriaux est une évidence. Le mouvement de co-construction territoriale est alors possible dès lors que les collectivités réalisent des partenariats. Désormais essentiels, ces partenariats se traduisent par l'instauration d'un dialogue entre les territoires mais également par la conduite d'actions communes, et ce, entre différents niveaux administratifs (commune, EPCI, départements, régions, État). Afin de favoriser cette dynamique collaborative au sein de notre territoire, mais également en dehors des limites de notre alliance, il est indispensable que les intercommunalités instaurent des partenariats afin de co-construire efficacement et durablement nos territoires. A cette fin, les élus peuvent se saisir de plusieurs actions.

Il devient primordial que les élus **définissent un nouveau cadre de travail avec les opérateurs de l'aménagement et de l'habitat**, dans l'intention de **renforcer leurs voix dans les projets d'aménagement privés**. En effet, les promoteurs sont devenus des partenaires incontournables des politiques publiques du logement. Cependant, les collectivités détiennent la connaissance des dynamiques en action sur leur territoire et possèdent une vision fine des besoins de leurs habitants. C'est pourquoi, **il est indispensable que les élus et les opérateurs coopèrent afin de renforcer l'interconnaissance et de minimiser les conflits**.

De manière à respecter les fondements de notre alliance territoriale et répondre à ses objectifs, les intercommunalités doivent coopérer les unes avec les autres et tirer profit de leurs complémentarités. Les élus doivent également porter ces deux objectifs au-delà de nos frontières et les partager avec les communautés de communes voisines non-membres de l'AILB.

Dans le but de partager les atouts et faciliter les flux entre des deux types de territoire de l'AILB, il devient indispensable **de créer et de cultiver des liens avec les métropoles et les grandes agglomérations voisines ainsi que les pôles métropolitains**. En effet, il est nécessaire de mettre un terme à la discontinuité entre les espaces urbains et les espaces ruraux dans l'objectif de coopérer et d'apporter des réponses aux besoins mutuels.

- Définir un nouveau cadre de travail avec les opérateurs de l'aménagement et de l'habitat
- Favoriser la coopération et la complémentarité au sein de l'AILB mais également au-delà
- Entretenir les liens avec les métropoles et les grandes agglomérations voisines

3. Soutenir l'innovation

Notre société est en perpétuel mouvement, qu'il s'agisse de notre manière d'organiser notre quotidien, dans le domaine des technologies, des normes juridiques et environnementales, dans l'aménagement des emplois, etc. L'adaptation est donc inévitable pour répondre à ces évolutions. Tournée vers l'amélioration de la vie d'une communauté, l'innovation apparaît alors comme le moteur de ces changements. Cela va de la réponse à un besoin qui accroît le bien-être des habitants, à la redynamisation sociale et économique du territoire, en passant par le développement durable et la préservation du cadre de vie. L'enjeu pour les intercommunalités est alors de créer localement des conditions favorables au développement de l'innovation sur leurs territoires. Pour ce faire, certains axes peuvent être développés.

Tout d'abord, de manière à développer de la valeur ajoutée (emplois, activités de loisirs, services, etc.) sur leur territoire, **tout en répondant aux enjeux sociaux, économiques, culturels et environnementaux**, les élus ont tout intérêt à **favoriser l'émergence d'initiatives** associatives, citoyennes et entrepreneuriales et d'accompagner les porteurs de projet.

De plus, dans le but d'apporter des réponses fiables et opérationnelles à des problématiques complexes sur les territoires, mais également en vue d'améliorer nos pratiques et développer de nouveaux dispositifs performants, les intercommunalités peuvent **encourager l'expérimentation sur leurs communes et diffuser massivement les expériences concluantes.**

Avec cela, comme nous l'avons vu tout au long de ce projet politique territorial, notre environnement, nos modes de vie, notre manière de travailler, de nous déplacer, de consommer ou encore d'habiter les territoires, évoluent et doit évoluer. Il est du devoir des élus d'**accompagner ces transformations dans leur globalité et d'adapter les territoires à la mutation de notre société** et aux évolutions à venir.

- Favoriser l'émergence d'initiatives
- Encourager l'expérimentation sur les communes et diffuser massivement les expériences concluantes
- Accompagner les transformations dans leurs globalités et adapter les territoires aux mutations de notre société

**PROPOSITION D' ACTIONS
CONCERTÉES POUR UN PROJET
D' HABITAT
PERTINENT ET COHÉRENT À
L' HORIZON 2050**



1 L'accès au logement pour tous

Comment faciliter l'accès au logement pour tous ?

La France connaît une tension du marché de l'immobilier sans précédent (achat et location). Malheureusement, le territoire de l'AILB n'est pas épargné par le phénomène. Il devient impératif pour les collectivités de développer leur parc et de faciliter l'accès au logement pour tous.

	ACTIONS EPCI/COMMUNES	ACTIONS AILB
Produire massivement pour répondre à la demande	• Etoffer le parc de logements par la production de logements neufs • Prioriser la production de logements à partir du bâti existant	
Accroître l'offre de logements pour les besoins spécifiques	• Mener une réflexion sur l'habitat sénior (résidences, maisons de retraite, maintien à domicile, T2 et T3 adaptés) • Augmenter l'offre d'hébergements pour les étudiants/alternants. • Accroître l'offre d'hébergements d'urgence.	• Observer et relayer les besoins en logements sur les EPCI.
Améliorer et élargir l'offre abordable à destination des ménages modestes	• Proposer des loyers attractifs pour les jeunes actifs dans les centralités. • Développer le parc locatif. • Ouvrir l'accès au Prêt Locatif Social (PLS) de manière plus largement. • Faciliter l'accession à la propriété (Prêt Social Location-Accession, Bail réel solidaire). • Faciliter l'accès aux aides pour les personnes entre les plafonds de ressources	• Partager et échanger sur les projets innovants en matière d'habitat jeunes et seniors en lien avec des associations travaillant sur ces sujets.
Améliorer la rotation résidentielle au sein du parc	• Diversifier l'offre de logements pour répondre à l'ensemble des besoins des habitants et des nouveaux arrivants. • Augmenter le volume de logements temporaires.	• Mettre en relation les collectivités et les organismes d'hébergement étudiants et seniors.



2

La diversification de l'offre de logements

Comment diversifier l'offre résidentielle ?

Le parc de logements du territoire de l'AILB est relativement homogène et ne répond plus aux nouveaux besoins des populations. La diversification du parc devient un processus essentiel afin de faciliter le parcours résidentiel des habitants et de faciliter l'installation de nouveaux arrivants.

	ACTIONS EPCI/COMMUNES	ACTIONS AILB
Développer et diversifier l'offre de logement	• Diversifier les produits logements (taille, type) en intensifiant notamment les efforts dans la production de logements collectifs (R+2 à R+3). • Permettre le développement d'une offre locative adaptée aux besoins croissants sur le territoire. • Développer les connaissances des élus et des agents sur les différents types de logements existants. • S'autoriser à faire part aux promoteurs des besoins des habitants du territoire.	• Faciliter le dialogue et les rencontres entre les EPCI et les communes avec l'ensemble des acteurs de l'habitat. • Faire de la veille et transmettre la programmation des acteurs associatifs sur les visites de projets innovants.
Être ouvert à l'habitat léger	• Porter une réflexion sur l'habitat léger existant. • Développer l'habitat léger et faciliter son implantation (identifier des terrains, les viabiliser, et communiquer sur leur existence). • Ouvrir la possibilité dans les PLUi de créer des STECAL en vue de favoriser l'implantation d'habitats légers, mobiles et réversibles. • Sensibiliser les élus à cette forme d'habitat.	• Diffuser les retours d'expériences réglementaires, techniques, opérationnels et financiers des initiatives locales sur les questions de l'habitat. • Planifier des événements de sensibilisation sur les différents modes d'habitat et d'« habiter les territoires » à destination des élus.
Prendre en compte les nouvelles formes d'« d'habiter les territoire »	• Soutenir l'émergence de l'habitat participatif, intergénérationnel et interculturel par des appels à projets sur le territoire.	

Comment produire des logements durables ?

Le secteur du bâtiment est le deuxième secteur le plus émetteur de gaz à effet de serre, (production, fonctionnement et gestion des déchets des projets de démolition). Il devient alors primordial d'intégrer le secteur de l'habitat dans la démarche de développement durable.

	ACTIONS EPCI/COMMUNES	ACTIONS AILB
Adopter une vision globale du projet	• Concevoir un projet dans son ensemble (réalisation, construction, fonctionnement).	
Ralentir l'artificialisation des sols par l'utilisation du bâti existant et le développement d'opérations compactes	• Prioriser les projets de réhabilitation aux projets de constructions neuves. • Favoriser les opérations compactes et peu consommatrices d'espace (lotissements verticaux, division pavillonnaire) • Communiquer auprès de la population sur la démarche Bimby afin de réduire l'étalement urbain.	• Faciliter l'échange d'informations sur les dispositifs et subventions existantes. • Rester en veille sur le sujet de la ZAN. • Tenir compte de la production future de déchets induits par la déconstruction dans le groupe déchets de l'AILB.
Adopter un modèle de construction/déconstruction plus sobre	• Anticiper la gestion des déchets issus des projets de déconstruction. • Encourager l'intégration du réemploi dans les projets de construction/réhabilitation/rénovation du territoire. • Favoriser l'utilisation de matériaux biosourcés et locaux dans les opérations d'aménagement.	• Sensibiliser et améliorer les connaissances des élus et acteurs du secteur de l'habitat. • Mettre en relation les collectivités avec les associations spécialisées dans la thématique des logements innovants.
Anticiper les besoins futurs	• Apporter de la connaissance sur la flexibilité des logements. • Inciter la construction et la réhabilitation de logements flexibles et modulables pour accroître la capacité du parc à évoluer en fonction des nouveaux besoins.	• Communiquer sur les opérations référentes dans la production de logements résilients et les diffuser.



4 La rénovation et la réhabilitation du bâti

Comment favoriser la rénovation/réhabilitation des logements existants ?

Il devient plus que nécessaire de lutter contre les logements insalubres et les passoires thermiques. Au vu du contexte climatique, énergétique et économique auquel nous faisons face, les collectivités doivent mener une politique de rénovation et de réhabilitation sérieuse afin de rendre les logements du territoire décents et plus économes en ressources.

	ACTIONS EPCI/COMMUNES	ACTIONS AILB
Améliorer les performances énergétiques du parc existant	• Conduire une politique efficace de rénovation thermique du parc privé. • Identifier les immeubles insalubres et accompagner les copropriétaires dans la rénovation de leur(s) logement(s). • Favoriser la rénovation et l'adaptation des logements. • Attirer l'attention des bailleurs sociaux sur la question de la rénovation de leur parc. • Réévaluer les loyers des logements conventionnés en échange de travaux d'amélioration des logements. • Mettre en place une politique d'accompagnement financier des projets de rénovation.	• Compiler et partager les retours d'expériences sur des projets innovants. • Être force de propositions auprès des collectivités sur les produits logements pouvant être adaptés sur les territoires de l'AILB.
Préserver le patrimoine bâti	• Rénover/réhabiliter les bâtiments en cœur de ville afin de revaloriser nos centralités. • Restaurer les bâtiments anciens et historiques afin d'y aménager des logements sans en altérer leurs qualités esthétiques et patrimoniales.	
Réhabiliter pour développer l'offre de logements	• Acquérir des bâtiments abandonnés à haut potentiel pouvant être réhabilités en logements performants. • Inciter et accompagner les propriétaires de logements vacants et insalubres dans leur projet de réhabilitation.	

5

Une veille au service de politique de l'habitat

Comment favoriser la connaissance des dynamiques de l'habitat et une meilleure adaptation des politiques publiques locales ?

Afin de mener des actions cohérentes à l'échelle de l'Alliance, des EPCI et des communes, il est indispensable que les élus aient connaissance des dynamiques à l'œuvre sur le territoire de l'AILB et sur leur propre collectivité.

	ACTIONS EPCI/COMMUNES	ACTIONS AILB
Améliorer les connaissances sur les dynamiques des territoires	• Réaliser un état des lieux des territoires afin d'identifier les besoins en logements. • Se rapprocher des centres de formations et des établissements employeurs afin d'évaluer les besoins actuels et futurs en logements.	
Partager ses expériences et diffuser les résultats massivement	• Se doter d'outils de partage d'expériences.	• Réaliser un suivi du diagnostic de l'habitat sur le territoire de l'AILB afin d'identifier les enjeux et les besoins en logement. • Construire une banque de données sur l'habitat du territoire de l'AILB à diffuser aux EPCI et communes membres. • Organiser des rencontres entre élus et opérateurs de l'aménagement pour générer de l'interconnaissance. • Partager à large échelle les projets expérimentaux : les leviers, les freins ainsi que les résultats obtenus après commercialisation.
Se tenir informer	• S'appuyer sur les retours d'expériences de projets innovants portés par d'autres collectivités et opérateurs de l'aménagement. • Anticiper les besoins en logements en se tenant informé des mutations sociétales de demain. • Entretenir une veille sur les thématiques de l'habitat (foncier, financement, produits logements, etc.)	



6 Le développement du parc de logements sociaux

Comment développer l'offre de logements sociaux ?

A ce jour, le parc social du territoire est insuffisamment pourvu. Le nombre de demandes de logements sociaux augmente plus vite que leur développement. La nécessité d'étoffer le parc social devient une priorité afin de pouvoir accueillir les populations vulnérables.

	ACTIONS EPCI/COMMUNES	ACTIONS AILB
Déployer des conditions favorables à l'implantation des bailleurs sociaux sur le territoire	- Favoriser un cadre propice au développement de logements sociaux (mobilité, services, commerces, etc). - Réduire l'imposition des organismes sociaux. - Octroyer des conditions favorables d'implantation à l'échelle de l'intercommunalité.	
Etoffer le parc de logements sociaux	- Mettre à disposition des terrains afin d'attirer les bailleurs sur le territoire - Aller au-delà des taux obligatoires imposés par la loi SRU. - Favoriser les projets répondant à la demande sur le territoire pour assurer la pérennité des logements.	- Mettre en réseau les bailleurs sociaux et les élus. - Partager les freins et les leviers rencontrés sur le territoire pour développer le parc social afin de favoriser l'interconnaissance.
Diversifier les produits logement au sein du parc social	- Diversifier les produits logements en locatif social (type, taille). - Proposer davantage de résidences sociales à destination des seniors et des étudiants. - Intégrer l'habitat participatif dans l'offre sociale.	Interpeller et alerter les différents acteurs du développement des territoires sur les difficultés partagées par les EPCI membres dans le développement du parc social.
Permettre une bonne répartition de l'offre sociale sur le territoire	- Développer un cahier des charges valable à l'ensemble des communes d'un même EPCI. - Placer l'intercommunalité comme porte d'entrée pour les bailleurs sociaux.	

AILB-ODYSSEO, 7 rue Saint-Conwoïon 35 600 REDON
contact@alliance-intermetropolitaine.fr
www.alliance-intermetropolitaine.fr
06 66 99 80 04

En partenariat avec

AGENCE

d'attractivité et de
développement

