



**PROGRAMME
LOCAL DE L'HABITAT**
2020 - 2025

SYNTHÈSE

SERVICE HABITAT - 02 97 73 20 97

    ploermelcommunaute.bzh

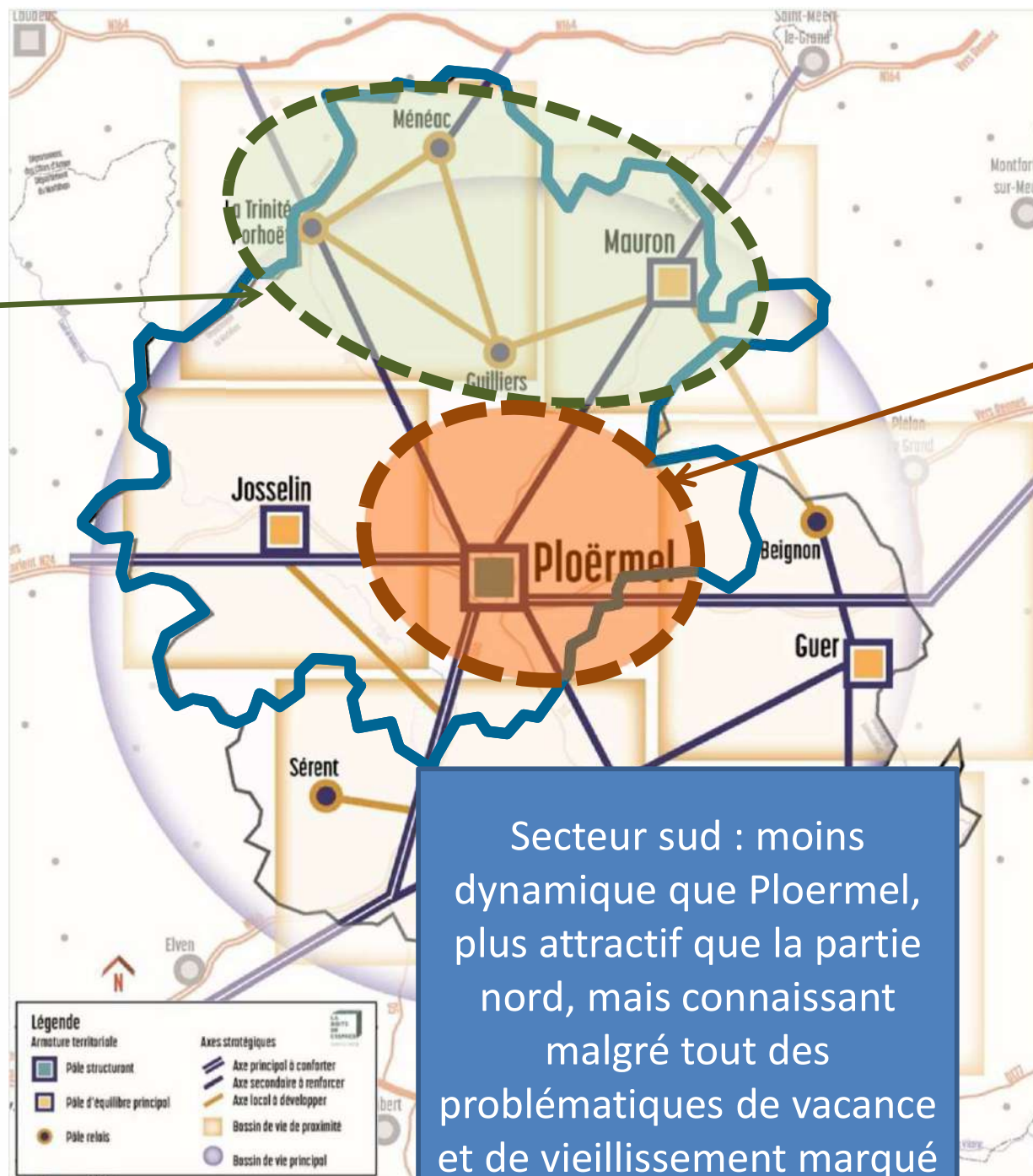
**PLOËRMEL**
COMMUNAUTÉ



CONTEXTE

Contexte : Trois « profils » de territoires

Des communes en **perte de vitesse au nord** : peu de croissance démographique, développement résidentiel 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.



Secteur sud : moins dynamique que Ploërmel, plus attractif que la partie nord, mais connaissant malgré tout des problématiques de vacance et de vieillissement marqué

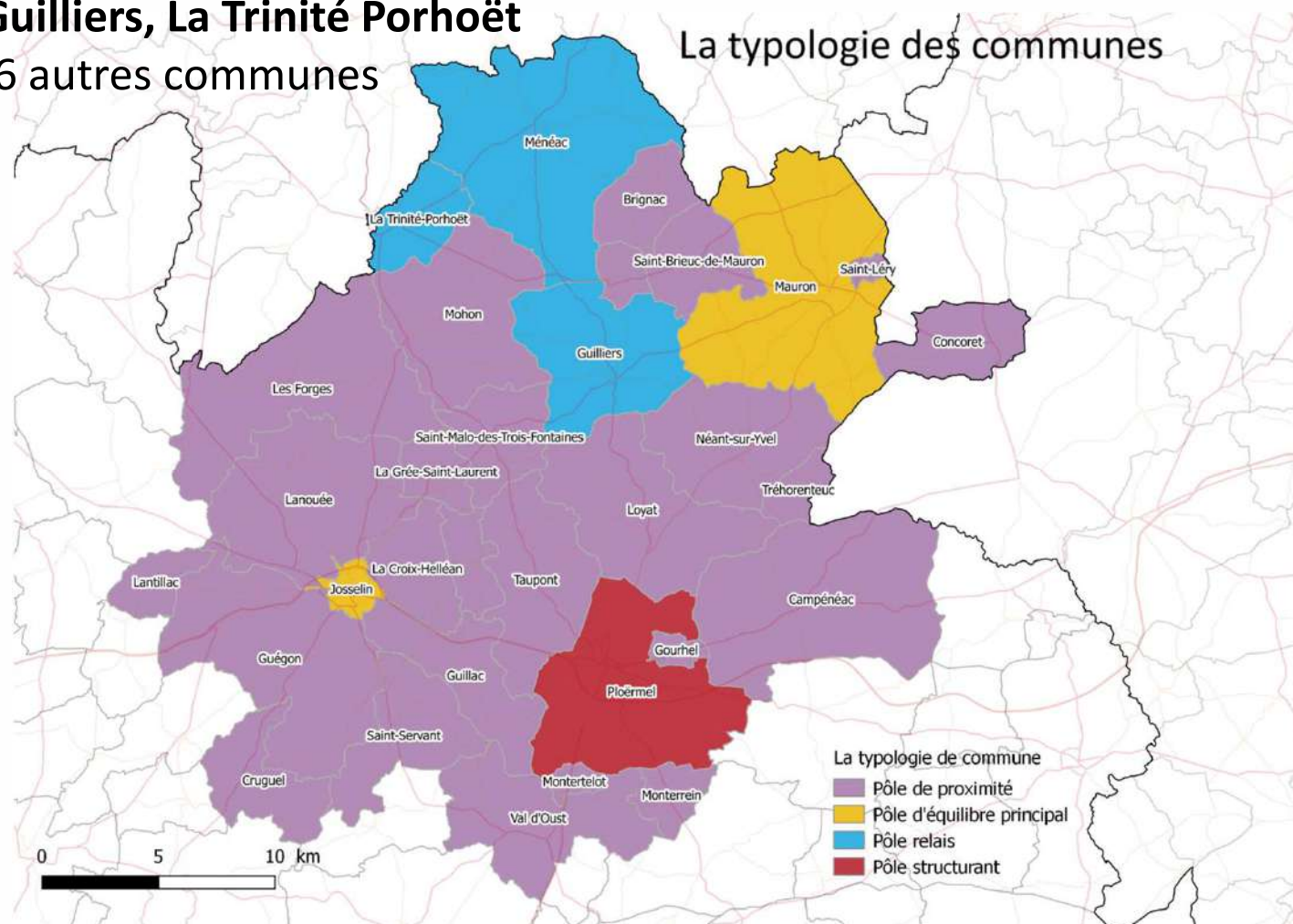
Un pôle dynamique, structurant le territoire. Un profil de ménages plus jeunes & familiaux, aux revenus plus élevés. Un vieillissement moins marqué de la population. Des prix élevés (accession/locatif) et des difficultés d'accès pour des ménages aux ressources plus modestes. **Peu de vacance.**



Armature du territoire

Le SCoT structure les 30 communes du territoire de Ploërmel Communauté entre différents types de pôles :

- 1 Pôle structurant : **Ploërmel**
- 2 Pôles d'équilibre principal : **Josselin et Mauron**
- 3 Pôles relais : **Ménéac, Guilliers, La Trinité Porhoët**
- Pôles de proximité : les 26 autres communes





POINTS CLÉS DE DIAGNOSTIC

Enjeu 1 : le parc existant

Des problématiques particulières sur le parc ancien (public et privé)

- De nombreux ménages âgés très modestes propriétaires occupants de leur logement
- Un parc HLM vieillissant et énergivore (2 fois supérieur à la moyenne départementale)
- Des actions déjà engagées : Rénov' action, OPAH

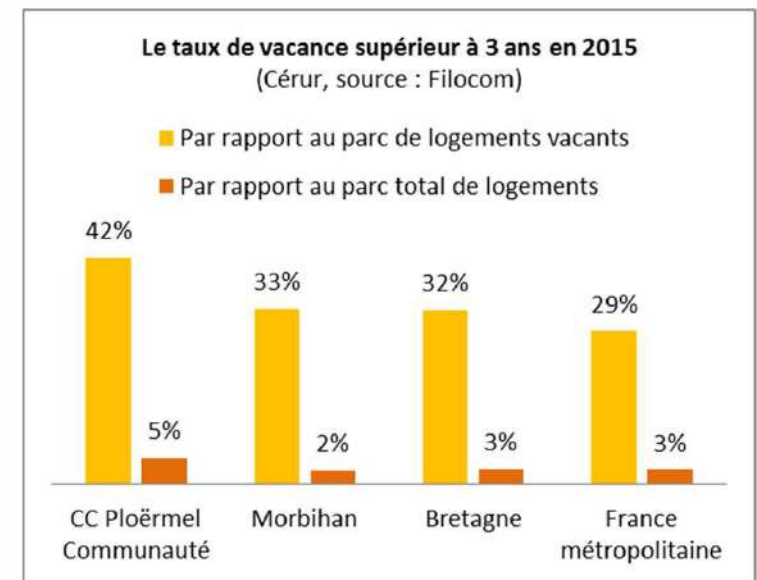
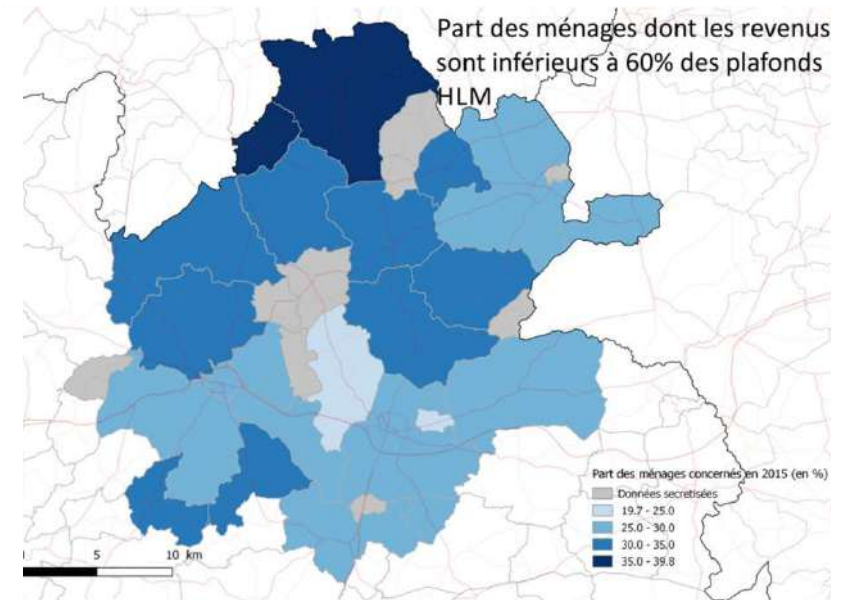
Un parc de logements vacants important (11%) et en augmentation (+445 entre 2009-2014)

Une perte d'attractivité de centres-bourgs

Un parc locatif privé difficile d'accès et souvent peu qualitatif

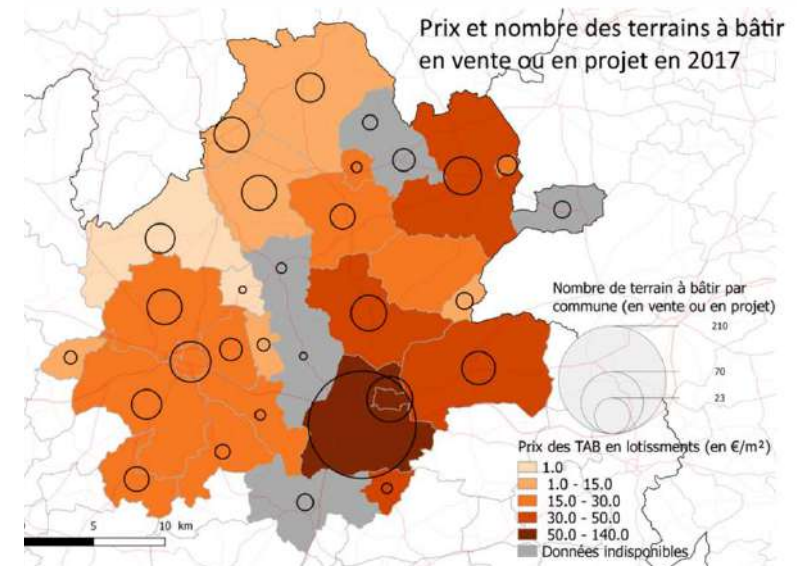
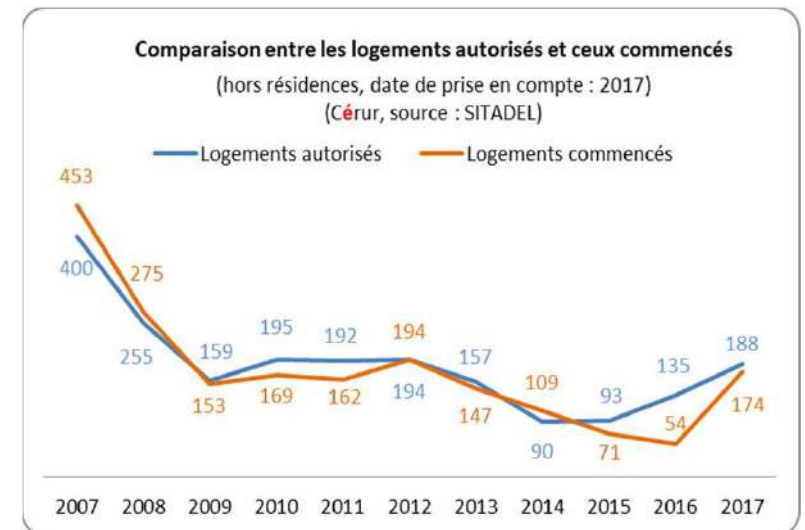
Une problématique de mal logement importante sur le territoire

- En 2015, le PPPI représente 1412 logements, soit 4,7 % du parc de résidences principales



Enjeu 2 : l'organisation et la diversification de la production de logements

- ❑ **Une forte diminution de la production de logements depuis 2014 (<100 logts / an)**
 - Reprise observée en 2017
- ❑ **SCOT : des objectifs de production ambitieux**
 - 250 logts / an
- ❑ **Une offre foncière trop importante au nord au regard du nombre de ventes, et trop faible dans les pôles du territoire**
 - Une offre de terrains à bâtir qui répond peu aux attentes des ménages
- ❑ **Des niveaux de prix très contrastés nord/sud et une forte concurrence entre les communes**
- ❑ **Un parc qui se diversifie peu alors que les profils des ménages sont très contrastés**
- ❑ **Un urbanisme de qualité inégale**
- ❑ **Des prix inadaptés au logement des familles**
 - Une attractivité territoriale à renforcer vers les jeunes ménages (jeunes couples, jeunes actifs)



Enjeu 2 : l'organisation et la diversification de la production de logements (suite)

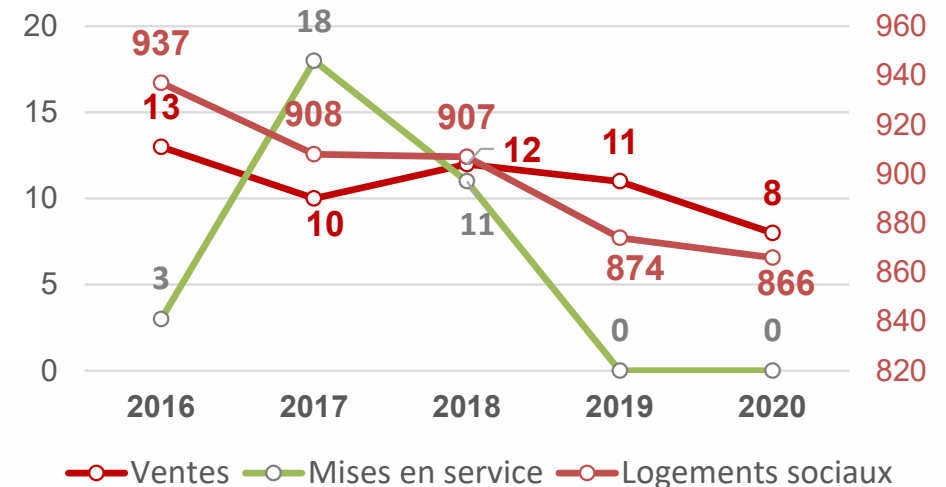
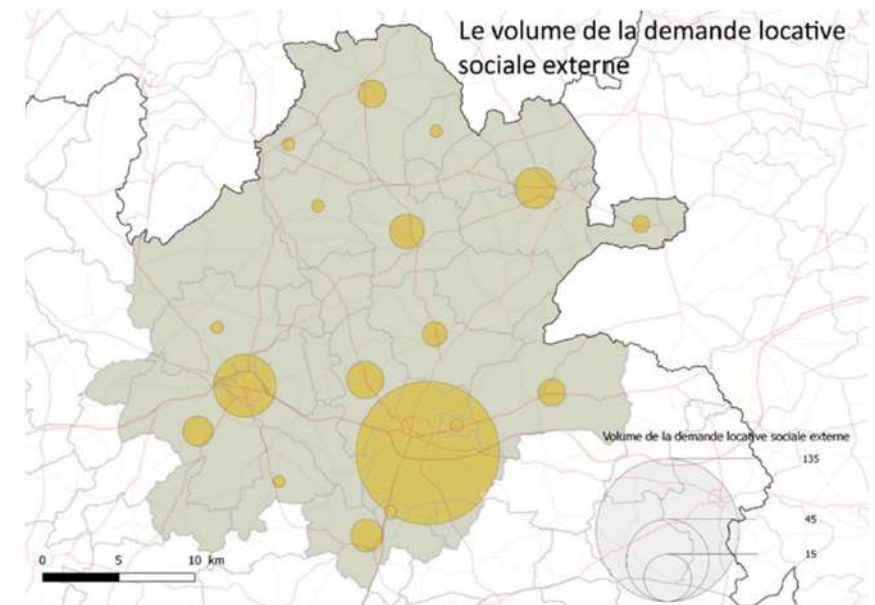
Un parc social en difficulté :

- En diminution car non renouvelé (démolitions, ventes) : **moins 71 logements en 4 ans.**
- Peu présent au nord du territoire
- Une demande en hausse mais difficile à satisfaire, notamment sur Ploërmel
- Peu ou pas de projets des bailleurs sociaux sur le territoire en raison d'un contexte national difficile et du recentrage sur les secteurs tendus

Un territoire financièrement accessible, sauf sur Ploërmel

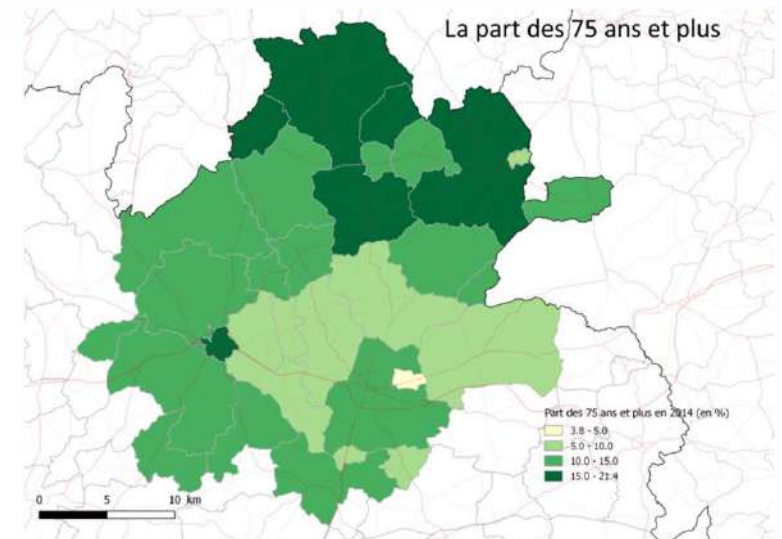
Manque d'une offre de logement mobilisable par et pour les entreprises

Manque d'une offre de logement de plain-pied en centre-bourg pour les personnes âgées et les jeunes ménages

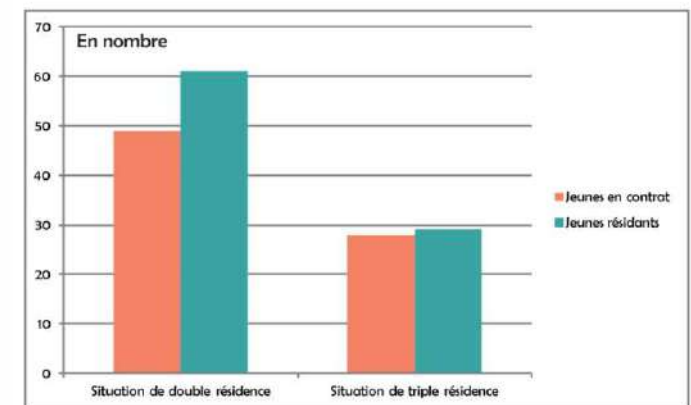


Enjeu 3 : la réponse aux besoins spécifiques

- ❑ **Progression importante de la part des personnes âgées (notamment au nord)**
 - Un manque d'hébergement temporaire et d'accueil de jour
 - Besoin de conserver le lien social des personnes âgées dans leur bourg d'origine
- ❑ **De nombreuses situations de mal logement repérées pour les personnes âgées**
- ❑ **Une offre de logement très faible à destination des jeunes**
 - Mais des projets en cours (FJT)
- ❑ **Une augmentation importante des besoins en logements d'urgence**



Nombre de moins de 25 ans par conditions d'emploi salarié en 2012



Sources : Conseil régional Bretagne 2015



Enjeu 4 : L'observation et le pilotage de la politique habitat

- ❑ **Un premier PLH pour la collectivité, nécessitant un accompagnement pour la majorité des communes**
 - Une gouvernance Habitat à mettre en place
- ❑ **Une partie nord du territoire souffrant d'un manque global d'attractivité**
 - Un déséquilibre territorial à compenser
- ❑ **Des communes avec de nombreux besoins mais manquant de moyens et d'ingénierie pour mener leur projet d'urbanisme et d'habitat**
 - Un besoin d'accompagner les communes dans leur politique habitat
- ❑ **Un accompagnement des projets à améliorer**
 - Pas d'harmonisation des aides Habitat sur l'ensemble de la collectivité
 - Besoin d'aide des propriétaires pour la sélection des entreprises
- ❑ **Une faible connaissance des dispositifs « Habitat » existants par les communes ou les habitants**



LA POLITIQUE HABITAT DE PLOERMEL COMMUNAUTE : LA STRATÉGIE



Un PLH structuré autour de 4 axes et 15 orientations stratégiques

Axe 1 Agir en priorité sur le parc existant

- Valoriser le **patrimoine** bâti en encourageant la **rénovation** et la **qualité du bâti**
- Redonner un **rôle central aux centre-bourgs** en tant que cœurs d'activités et de lieux de vie
- Lutter contre la **vacance**
- Améliorer le repérage et la lutte contre **l'habitat indigne** et la **précarité énergétique**

Axe 2 Organiser et diversifier la production de logements

- Sectoriser et prioriser les opérations pour **répondre aux objectifs du SCoT**.
- **Limiter l'étalement urbain**, en privilégiant le développement de l'habitat dans le tissu urbain existant
- Accompagner les communes dans des **approches qualitatives** de production de logements
- Mieux répondre à la demande locative sociale en **diversifiant l'offre** et en **renforçant la production destinée aux plus modestes**

Axe 3 Renforcer l'offre de logements répondant aux besoins spécifiques

- Poursuivre les actions en faveur du **maintien à domicile** des personnes âgées dans de bonnes conditions tout en permettant également une continuité dans le **parcours résidentiel**
- Améliorer la diversification de l'offre à destination des **jeunes, étudiants et saisonniers**.
- Accompagner les **gens du voyage** sur le territoire
- Améliorer l'offre d'hébergement d'urgence pour les **publics très défavorisés**

Axe 4 Observer et piloter la politique habitat du territoire

- Poser les bases d'une **coopération efficace et efficiente** sur le nouveau territoire
- Suivre et analyser les **évolutions du territoire** ainsi que les **impacts du PLH**
- Communiquer sur les **dispositifs proposés** et les **réalisations du PLH** (innovation, expérimentation...)



Le PLH en chiffres

- ❑ **6 ans**
- ❑ **30 communes, 5 typologies de communes**
- ❑ **4 grandes orientations**
- ❑ **200 logements par an, 1200 / 6 ans, dont 100 LLS**
- ❑ **18 actions**
- ❑ **64 mesures concrètes**
- ❑ **5,65 M€ déployés par Ploërmel Communauté en 6 ans**



LA POLITIQUE HABITAT DE PLOERMEL COMMUNAUTE : LES ACTIONS

Les fondements du PLH

pour un programme d'action efficace

Un PLH levier d'attractivité

- De véritables **stratégies communautaires** participant au dynamisme du territoire
- Faire des actions Habitat **un outil de développement économique**

Un PLH solidaire

- Une volonté de **corriger les déséquilibres** territoriaux
- Accompagner les territoires les plus en difficulté pour **infléchir les disparités territoriales internes**
- **Cibler des aides** territorialisées sur la base **des problématiques communales et des polarités du SCoT**

Un PLH mettant l'accent sur l'existant

- Proposer des **interventions complémentaires** aux dispositifs des partenaires
- Subventions pour **renforcer les dispositifs ANAH**
- Fixer un objectif chiffré de **remise sur le marché de logements vacants**

Un PLH favorisant l'innovation

- Créer une **culture commune de l'habitat** avec les communes et associer les acteurs locaux au suivi du PLH
- **Améliorer la qualité de l'habitat** (offre locative, performance énergétique, qualité des lotissements, etc.)

Un PLH qui consolide les partenariats

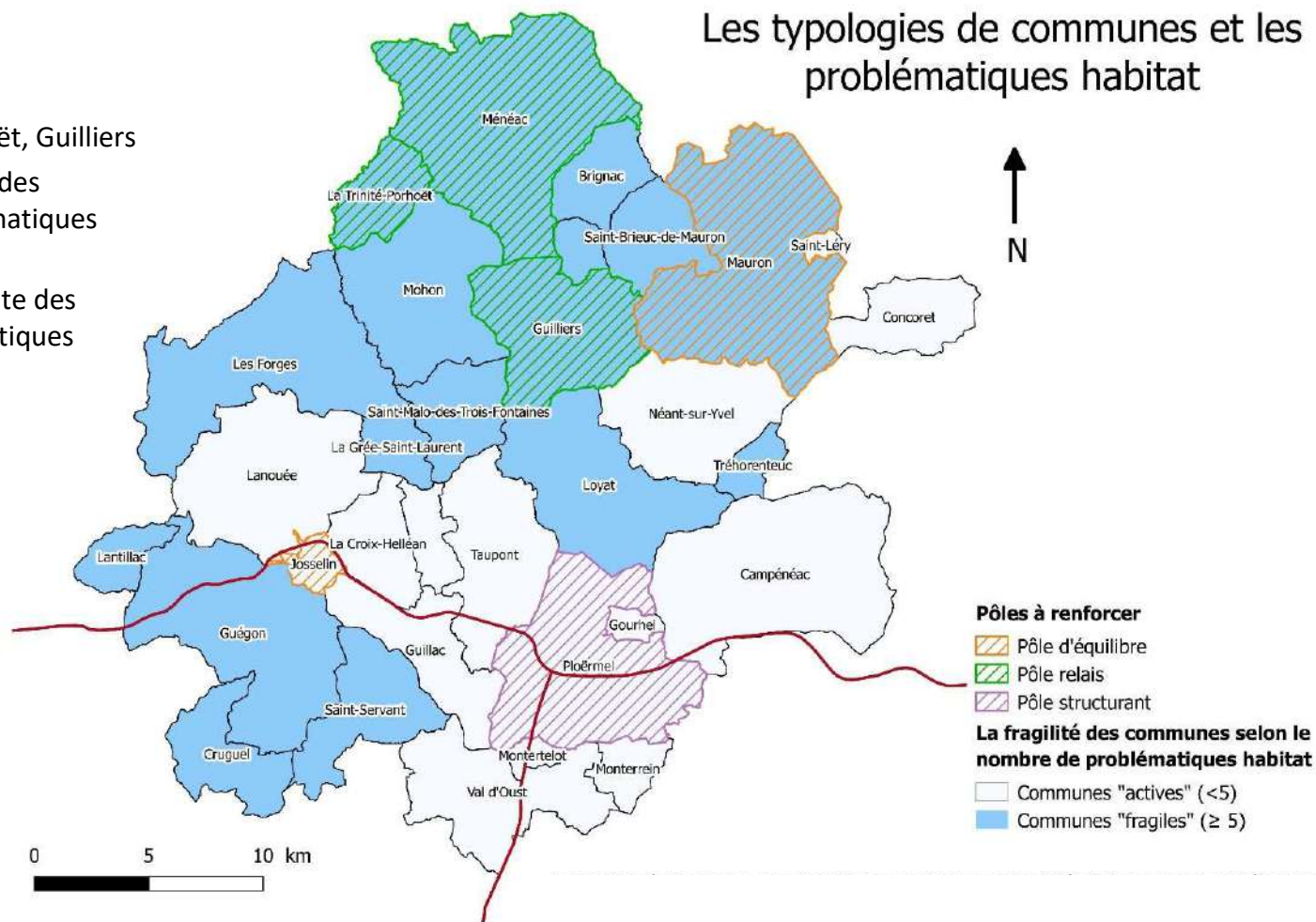
- Communes (élus et services), ADIL, Acteurs du guichet Unique, CCAS, Département, Région, Etat-ANAH, bailleurs sociaux, professionnels de l'habitat privé, ...



La définition de secteurs pour décliner le PLH au plus près des réalités locales

☑ A l'échelle de la Communauté de Communes, la définition de cinq typologies de communes

- ☑ **Pôle structurant** : Ploërmel
- ☑ **Pôles d'équilibre** : Josselin, Mauron
- ☑ **Pôles relais** : Ménéac, La Trinité-Porhoët, Guilliers
- ☑ **Pôles de proximité « actifs »** : le reste des communes ayant moins de 5 « problématiques habitat » (*en blanc*)
- ☑ **Pôles de proximité « fragiles »** : les reste des communes ayant 5 ou plus « problématiques habitat » (*en bleu*)



Axe 1
Agir en priorité sur le parc existant

Action 1 : Agir en priorité sur le parc existant

Action 2 : Revitalisation des bourgs et maintien de l'attractivité

Action 3 : Analyser et résorber la vacance

Action 4 : Lutter contre le mal logement

Action 5 : Maîtriser et diversifier la production de logement et de terrains à bâtir

Axe 2
Organiser et diversifier la production de logements

Action 6 : Anticiper les besoins fonciers et optimiser leur consommation

Action 7 : Améliorer la qualité des opérations d'aménagement et de lotissement

Action 8 : Renforcer et diversifier l'offre de logement social pour répondre à l'augmentation (PLAI, PLUS) et organiser la politique de mixité sociale

Action 9 : Améliorer la qualité et développer l'offre locative

Axe 3
Renforcer l'offre de logements répondant aux besoins spécifiques

Action 10 : Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées dans de bonnes conditions

Action 11 : Permettre une mobilité résidentielle adaptée aux besoins des seniors

Action 12 : Diversifier l'offre vers les jeunes et étudiants

Action 13 : Répondre aux besoins des gens du voyage

Action 14 : Améliorer l'offre pour les publics très défavorisés

Axe 4
Observer et piloter la politique habitat du territoire

Action 15 : Gouvernance : le rôle des communes, de l'intercommunalité et des partenaires

Action 16 : Observation : Conforter, renforcer et adapter l'outil existant

Action 17 : Communication : Améliorer l'information sur les dispositifs et réalisation du PLH

Action 18 : Partenaires : versement des subventions



Les premiers résultats

❑ **Création de l'Espace Info Habitat en 2020: un guichet unique pour répondre aux besoins des ménages**

De 1000 demandeurs en 2020 à 2000 en 2021

❑ **Lancement des programmes d'aides financières dès 2020**

129 dossiers OPAH pour 4M d'€ de travaux générés (16 mois)

47 ménages accompagnés dans leurs projets d'accès à la propriété

13 logements locatifs sociaux financés

❑ **Installation de la Conférence Intercommunale du Logement en septembre 2021:**

Un espace de dialogue entre Ploërmel Communauté, l'Etat et les partenaires (bailleurs sociaux, communes, associations,....)

Des orientations visant notamment à répondre aux besoins des demandeurs de logements sociaux les moins bien satisfaits tout en veillant à favoriser la mixité dans le parc social

Dispositif de cotation de la demande en cours d'élaboration