

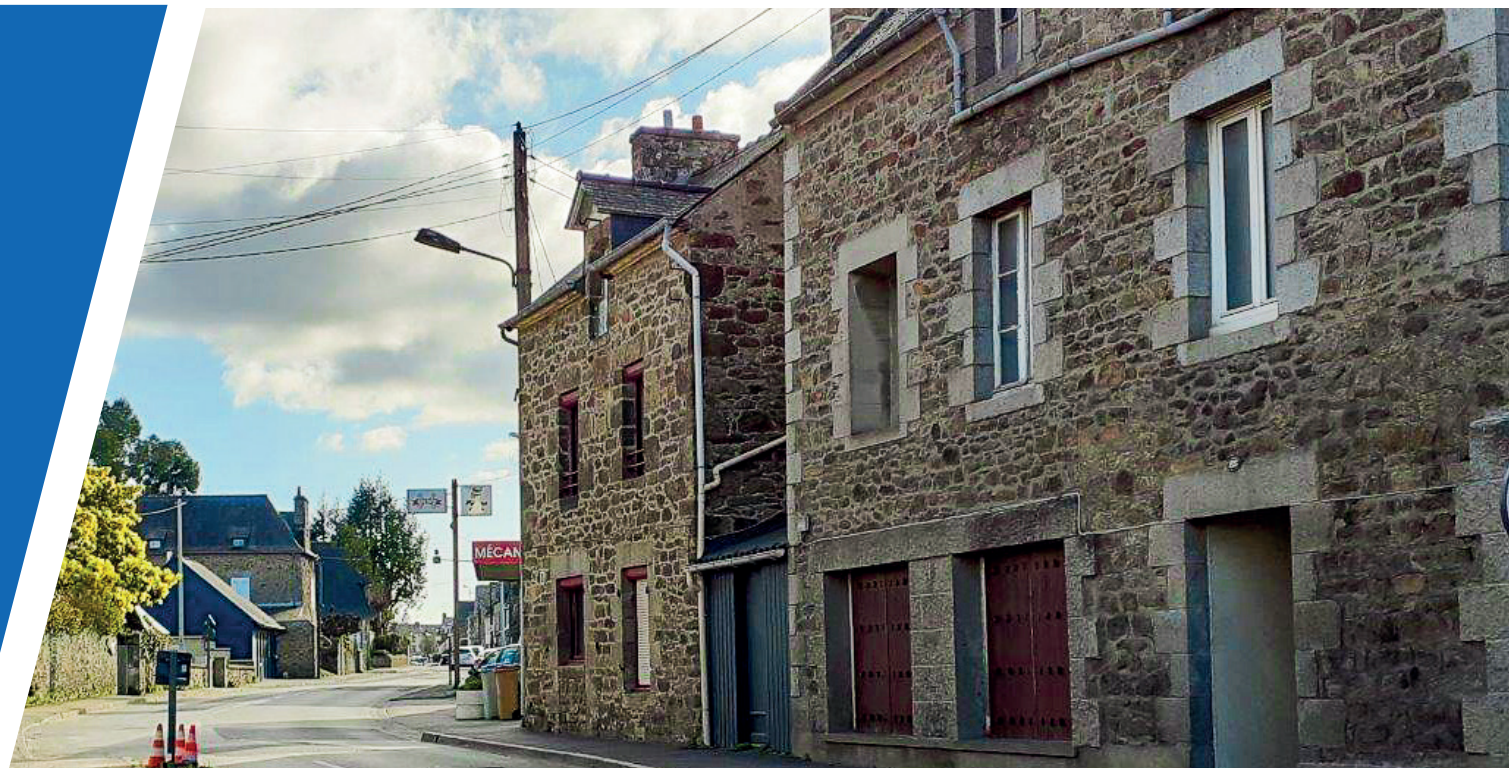


PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT COMMUNAUTÉ DE COMMUNES CÔTE D'ÉMERAUDE

DIAGNOSTIC

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

PROGRAMME D' ACTIONS



Version arrêté du projet - Conseil Communautaire du 11 juillet 2024



Propos liminaire

Le diagnostic de territoire

Le document d'orientations

Le programme d'actions

Propos liminaire

La Communauté de Communes Côte d'Emeraude est un territoire de huit communes situé en Ille-et-Vilaine (6 communes) et dans les Côtes d'Armor (2 communes). Elle fait également partie du Pays de Saint-Malo qui regroupe quatre intercommunalités et 70 communes.

Elle a été créée en 1996 sous le nom « **Communauté de Communes Côte d'Emeraude Rance et Frémur** ». En 2003, elle prend son nom actuel.

Son périmètre a évolué au fil des ans, puisqu'elle regroupait alors les communes de La Richardais, Le Minihic-sur-Rance, Pleurtuit, Saint-Briac-sur-Mer, Saint-Lunaire, Lancieux, Ploubalay, Plessix-Balisson et Trégon. La commune de Dinard intègre l'intercommunalité en 2012, suivie en 2017 par la commune de Trémérec. Les communes de Ploubalay, Plessix-Balisson et Trégon fusionnent en 2017 pour créer la commune nouvelle de Beaussais-sur-Mer. Cette dernière ayant quitté l'intercommunalité au 1^{er} janvier 2023, le diagnostic du PLH a été réalisé à l'échelle du nouveau périmètre de l'intercommunalité en excluant Beaussais-sur-Mer.

Aujourd'hui, la collectivité est composée des communes suivantes :

Dinard
Lancieux
La Richardais
Le Minihic-sur-Rance
Pleurtuit
Saint-Briac-sur-Mer
Saint-Lunaire
Trémérec

Ce territoire apparaît très dynamique comme en témoigne son accroissement démographique régulier (26 426 habitants en 2009 contre 28 169 habitants en 2020 selon l'INSEE) et l'évolution de son parc de logements (23 160 logements en 2009 et 26 653 en 2020). Aussi, le taux de vacance apparaît faible, soulignant la tension immobilière sur le territoire, état de fait souligné par les prix particulièrement élevés de l'immobilier. Aussi, la Communauté de Communes a souhaité s'emparer de ce sujet depuis maintenant près de deux décennies.

A ce titre, elle s'est dotée d'un 1^{er} Programme Local de l'Habitat, afin de guider sa politique en matière de logements et d'hébergements.

Le **Programme Local de l'Habitat** est un document de synthèse qui définit, pour une durée de 6 ans, les orientations d'une **politique locale de l'habitat** visant à répondre aux besoins globaux en logement d'un territoire (quantitatifs et qualitatifs).

Le deuxième PLH (2014-2020) a été adopté en 2015. Avec ce nouveau projet, la Communauté de Communes souhaite poursuivre sa politique en faveur de l'habitat, dans le cadre d'un développement équilibré du territoire, de diversification et de mixité de l'offre de logements.

Au vue des difficultés prégnantes des ménages à se loger sur le territoire, elle a décidé d'élaborer un 3^{ème} Programme Local de l'Habitat afin de disposer, pour les six années à venir, d'un document permettant la définition d'une stratégie en matière habitat, visant à la prise en compte des besoins en logements. Ce document s'insère dans le projet stratégique de la collectivité d'un développement équilibré et durable, garantissant l'accès aux services sur l'ensemble du territoire.

L'élaboration d'un PLH repose sur trois étapes :

Le diagnostic local de l'habitat sur la Communauté de Communes :

Son objectif est d'apporter une connaissance des situations locales et des enjeux particuliers auxquels elle est et sera confrontée.

Cette 1^{ère} phase a été élaborée en 2022.

La définition d'objectifs et d'orientations pour une politique locale de l'habitat

Le but est de proposer une politique de l'habitat concrète et opérationnelle, à partir d'objectifs précis, dans le cadre global de l'équilibre, la diversification et la mixité de l'offre de logements.

Les orientations ont été finalisées au cours du 1^{er} semestre 2023.

La proposition d'un programme d'actions territorialisées, avec les moyens à mettre en œuvre

Le programme d'actions définit les objectifs quantitatifs et qualitatifs en termes de production de logements et d'hébergements et les moyens pour les atteindre. Il a fait l'objet de travaux au cours de l'hiver 2023. Le fil conducteur qui a guidé son élaboration est de permettre la réalisation d'un parcours résidentiel complet pour tous les ménages du territoire.

Sont repris ci-après les trois documents constituant le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Côte d'Emeraude.

Un travail de coordination entre les différentes démarches a été mené, en lien avec les travaux de révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Communautés du Pays de Saint-Malo, approuvé en décembre 2017 et modifié en mars 2020.

Il convient de préciser qu'il s'agit d'une démarche volontaire de la Communauté de Communes de se doter d'un outil précisant sa politique à mener sur l'habitat, car il n'est pas obligatoire au vue de la taille de la collectivité.



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
CÔTE D'ÉMERAUDE

Programme Local de l'Habitat

Communauté de Communes Côte d'Émeraude



Diagnostic

Version pour arrêt de projet 11 juillet 2024



CDHAT

HABITAT • AMÉNAGEMENT • TERRITOIRES

Sommaire

Sommaire	3
PRÉSENTATION GÉNÉRALE	5
Le Programme Local de l'Habitat	7
Présentation	7
Diagnostic	8
Le contexte territorial	9
Présentation du territoire communautaire	9
Principales infrastructures	11
Attentes pour ce PLH	13
Procédures / outils / cadres en vigueur	15
DIAGNOSTIC	17
La présentation socio-économique	19
Contexte démographique	19
Économie et services	32
Le logement	43
Présentation du parc de logements	43
Caractéristiques des logements	51
Le marché locatif privé	56
Le logement social	58
Présentation du parc de logements	58
La demande en logement social	65
Les particularités du parc de logements	67
Le confort des logements	67
Le Parc Privé Potentiellement indigne (PPPI) en 2018	68
Activité à la réhabilitation	69
Les copropriétés	70
Le logement touristique	71
Urbanisme et immobilier	74
Le développement de l'urbanisation	74
L'activité à la construction	76
L'accession dans l'ancien	80
Les populations spécifiques	85
Logement des jeunes et des saisonniers	85
Logement des personnes âgées et handicapées	89
Logement des personnes en difficulté	90
Accueil et habitat des gens du voyage	91

PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Le Programme Local de l'Habitat

Présentation

La Communauté de Communes Côte d'Emeraude a été créée en 1996 sous le nom « Communauté de Communes Côte d'Emeraude Rance et Fémur ». En 2003, elle prend son nom actuel : Communauté de Communes Côte d'Emeraude et regroupe les communes de La Richardais, Le Minihic-sur-Rance, Pleurtuit, Saint-Briac-sur-Mer, Saint-Lunaise, Lancieux, Ploubalay, Plessix-Balisson et Trégon. La commune de Dinard intègre l'intercommunalité en 2012, suivie en 2017 par la commune de Trémérec.

Les communes de Ploubalay, Plessix-Balisson et Trégon fusionnent en 2017 pour créer la commune nouvelle de Beausais-sur-Mer. Cette dernière ayant quitté l'intercommunalité au 1^{er} janvier 2023, le diagnostic a été réalisé à l'échelle du nouveau périmètre de l'intercommunalité en excluant Beausais-sur-Mer.

L'EPCI comprend des communes situées sur deux départements : Ille-et-Vilaine et Côtes d'Armor. Elle fait également partie du Pays de Saint-Malo qui regroupe 4 intercommunalités et 70 communes.

La Communauté de Communes Côte d'Emeraude a travaillé à la définition de son projet de territoire qui s'articule autour de cinq valeurs (*la coopération, la proximité, la sobriété, le dynamisme et le respect*) et de trois axes :

- Un territoire attractif à protéger ;
- Une envie de vivre ensemble ;
- Une proximité à renforcer.

Un précédent PLH (2014-2020) a été adopté le 21 janvier 2015. Au sein de ce projet, la Communauté de Communes souhaite continuer sa politique de l'habitat, dans le cadre d'un développement équilibré du territoire, de diversification et de mixité de l'offre de logement.

Aussi, a-t-elle décidé d'élaborer un Programme Local de l'Habitat afin de disposer, pour les six années à venir, d'un document permettant la définition d'une stratégie en matière habitat, visant à la prise en compte des besoins en logement de l'ensemble du territoire.

Le PLH s'insère dans le projet stratégique du territoire d'un développement équilibré et durable, garantissant l'accès aux services sur l'ensemble du territoire. Une cohérence et une coordination entre les différentes démarches a été menée, en lien avec les travaux du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Communautés du Pays du Pays de Saint-Malo, approuvé en décembre 2017 et modifié en mars 2020.

Le **Programme Local de l'Habitat** est un document de synthèse qui définit, pour une durée de 6 ans, les orientations d'une **politique locale de l'habitat** visant à répondre aux besoins globaux en logement d'un territoire (quantitatif et qualitatif).

L'élaboration d'un PLH repose sur trois étapes :

- 1. Le diagnostic local de l'habitat sur la Communauté de Communes :**
Son objectif est d'apporter une connaissance des situations locales et des enjeux particuliers auxquels elle est et sera confrontée.
- 2. La définition d'objectifs et d'orientations pour une politique locale de l'habitat**
Le but est de proposer une politique de l'habitat concrète et opérationnelle, à partir d'objectifs précis, dans le cadre global de l'équilibre, la diversification et la mixité de l'offre de logement.
- 3. La proposition d'un programme d'actions territorialisées, avec les moyens à mettre en œuvre**

> Le présent document constitue le diagnostic local de l'habitat.

Diagnostic

Ce diagnostic a pour objectif d'analyser et de comprendre les dynamiques territoriales, notamment le fonctionnement du marché immobilier et la situation de l'hébergement, en analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, de l'offre d'hébergement, ainsi que l'offre foncière. Il s'agit d'apporter une connaissance des situations locales et des enjeux particuliers auxquels est et sera confrontée la Communauté de Communes.

Le diagnostic présenté ci-après a été réalisé à partir des études existantes ou en cours : SCoT, Porter à Connaissance du PLH, bilan OPAH, bilan précédent PLH, PDA-LHPD, Schéma d'Accueil et d'hébergement des gens du voyage, ...

Pour parfaire ces informations, il a été procédé au recueil, traitement et analyse prospective de sources statistiques complémentaires : INSEE, FILOCOM, CAF, Chambre de Métiers, CCI, SITADEL2, Anah, Demandes de Valeurs Foncières, via la collectivité.

Ces analyses ont été menées à partir des derniers chiffres officiels disponibles au moment de l'établissement du diagnostic au printemps 2022 (*données INSEE 2018*).

Afin de recueillir leur avis, leurs attentes sur les différents sujets du PLH, une enquête a été menée en 2021 par le service Habitat de la Communauté de Communes auprès de toutes les mairies. Un échange avec également eu lieu avec les bailleurs sociaux. Ces différentes informations ont été transmises au bureau d'études pour être directement intégrées au diagnostic.

Le diagnostic présenté ci-après prend bien en compte les différents textes législatifs qui régissent l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat (*cf. ci-après*).

Le diagnostic a été établi au printemps 2022, notamment à partir des données INSEE 2018. Depuis sont disponibles les données 2019.

Selon les données de 2019, la Communauté de Communes totalise 27 971 (27 663 en 2018) habitants répartis de la manière suivante :

- Dinard : 10 181 habitants
- Pleurtuit : 6 982 habitants
- Le Minihic-sur-Rance : 1 483 habitants
- La Richardais : 2 403 habitants
- Saint-Briac-sur-Mer : 2 193 habitants
- Saint-Lunaire : 2 460 habitants
- Lancieux : 1 558 habitants
- Trémereuc : 711 habitants

Le territoire recense, en 2019, 26 460 logements (26 090 en 2018) répartis de la manière suivante :

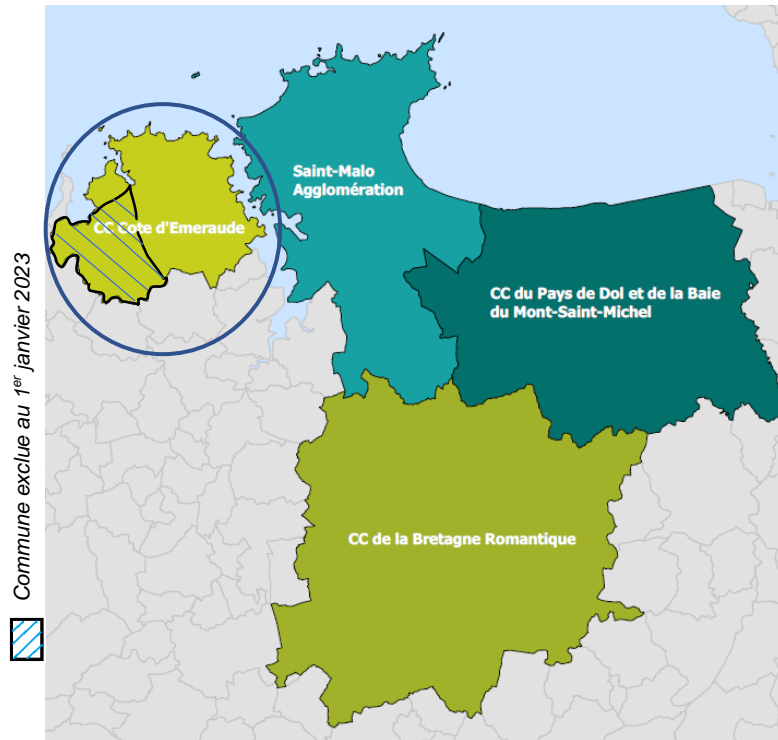
- 14 296 résidences principales (54 %),
- 11 039 résidences secondaires (41,7 %),
- 1125 logements vacants (4,3 %).

Les données de 2019 ne montrent pas de changement par rapport à celles de 2018. Les grandes tendances exposées dans le rapport ci-après sont les mêmes.

Le contexte territorial

Présentation du territoire communautaire

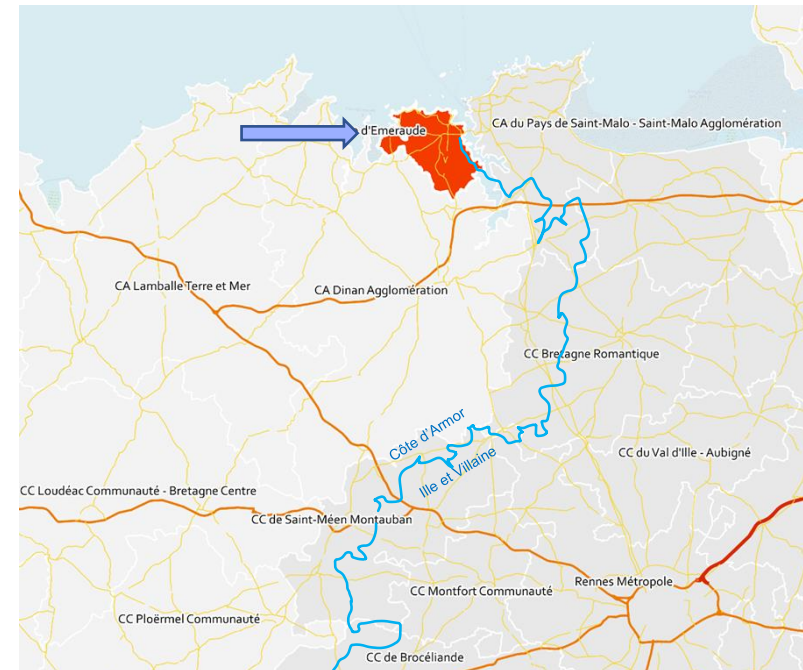
La Communauté de Communes Côte d'Emeraude



La Communauté de Communes Côte d'Emeraude est un territoire situé à la jonction entre les départements d'Ille-et-Vilaine et des Côtes d'Armor.

Cet EPCI fait partie du SCoT du Pays de Saint-Malo qui regroupe cette dernière ainsi que trois autres intercommunalités.

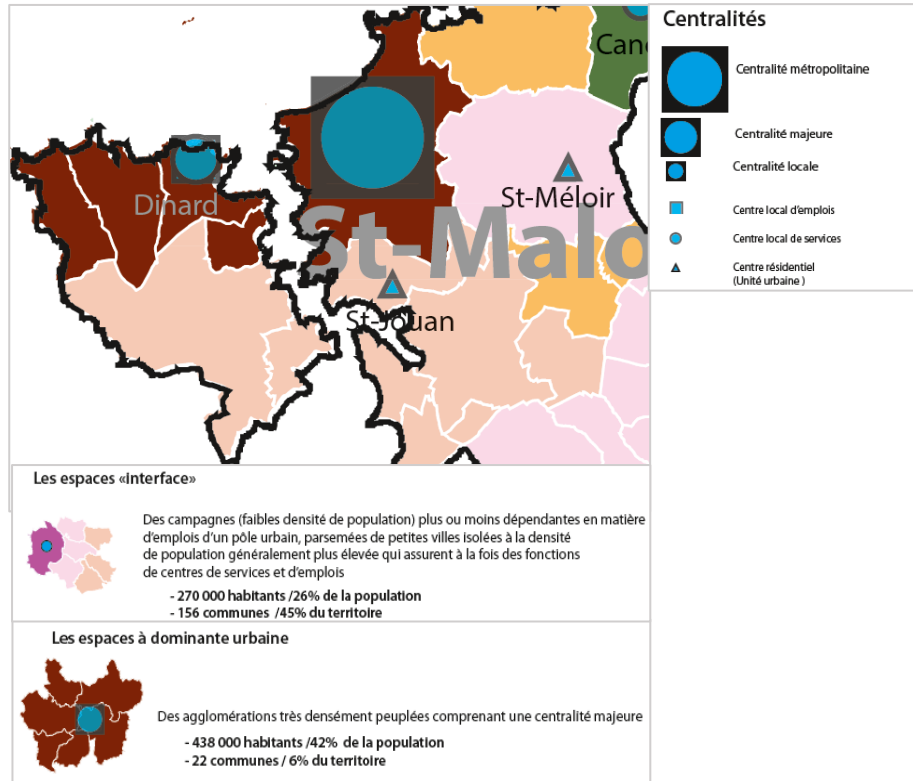
La Communauté de communes au sein du Pays de St-Malo



Le territoire comprend 8 communes (9 avant le départ de Beausais-sur-Mer au 1^{er} janvier 2023) et 27 971 habitants (INSEE 2019), sur une superficie de 74 km² pour une densité de 378 habitants par km².

Selon l'armature territoriale du SCoT en vigueur, l'intercommunalité est structurée par un pôle structurant composé de 3 communes : Dinard avec 10 181 habitants en 2019, Pleurtuit avec 6 982 habitants et La Richardais avec 2 403 habitants.

Le zonage de la CCCE



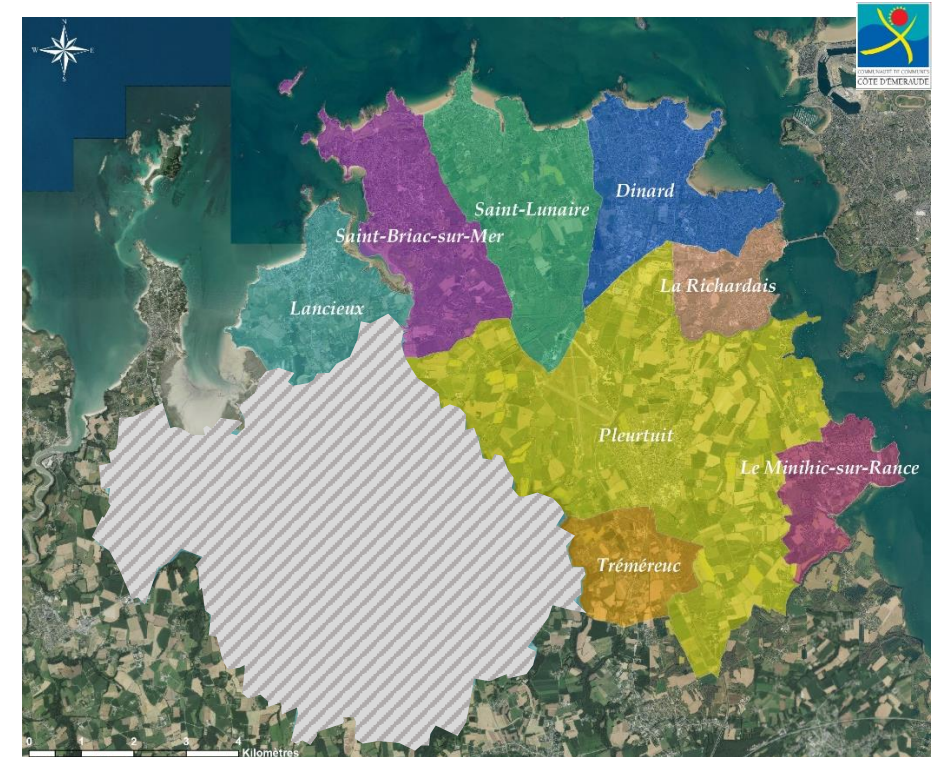
Source : Pays de Saint-Malo Agglomération

Sur les 8 communes membres de la Communauté de communes, seulement 2 ont moins de 1 500 habitants en 2019 : Le Minihiac-sur-Rance (1 483) et Tréméuc (711).

Aussi, 2 communes regroupent plus de 6 000 habitants en 2019 : Pleurtuit (6 982) et Dinard (10 181). Elles concentrent 61,3 % des habitants de l'intercommunalité en 2019.

Le territoire a des caractéristiques variées avec des communes pouvant être perçues comme littorales ou rétro-littorales, comme des espaces urbains/péri-urbains voire ruraux (Tréméuc).

Les différentes communes de la CCCE



Source : CC Côte d'Emeraude,

La commune de Dinard concentre le plus d'habitants (10 181 habitants), mais c'est la commune de Pleurtuit qui a la plus grande surface d'occupation des sols avec une superficie de presque 30 km² (contre 7,8 km² pour Dinard).

La commune de Dinard dispose de la plus forte densité de population avec 1 299 habitants/km², à l'inverse de Tréméuc qui a la plus faible densité avec 171 habitants/km². La densité selon les communes est élevée au sein de l'intercommunalité, par rapport à l'Ille-et-Vilaine (159 habitants/km²).

Le territoire se situe entre les bassins de vie de Saint-Malo et de Dinan.

Principales infrastructures

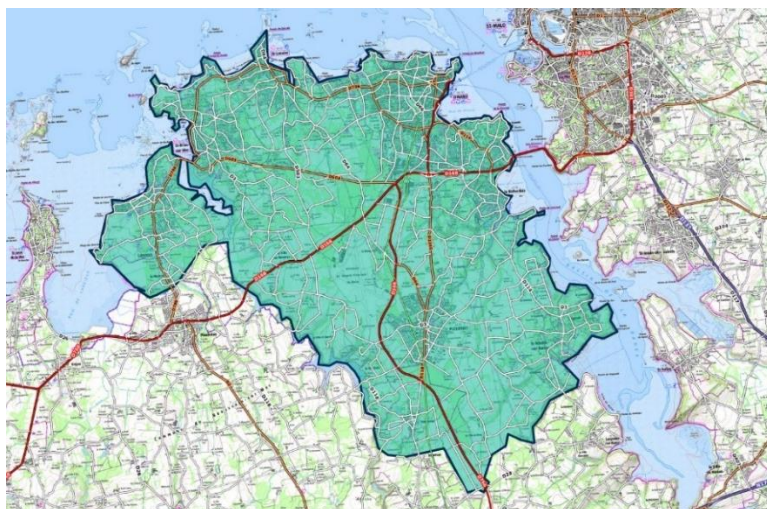
Réseau routier

L'intercommunalité est uniquement desservie par des liaisons locales et départementales avec :

- La RD168 reliant le territoire à Saint-Malo
- La RD266 reliant le territoire à Dinan
- RD786 longeant les communes littorales

Trois aires multimodales communautaires se trouvent sur la Communauté de communes : 2 à La Richardais et 1 à Trémereuc. Ces aires ont vocation à mettre les différents modes de transport en lien : de la mobilité active au transport en commun en passant par le covoiturage.

Le réseau routier

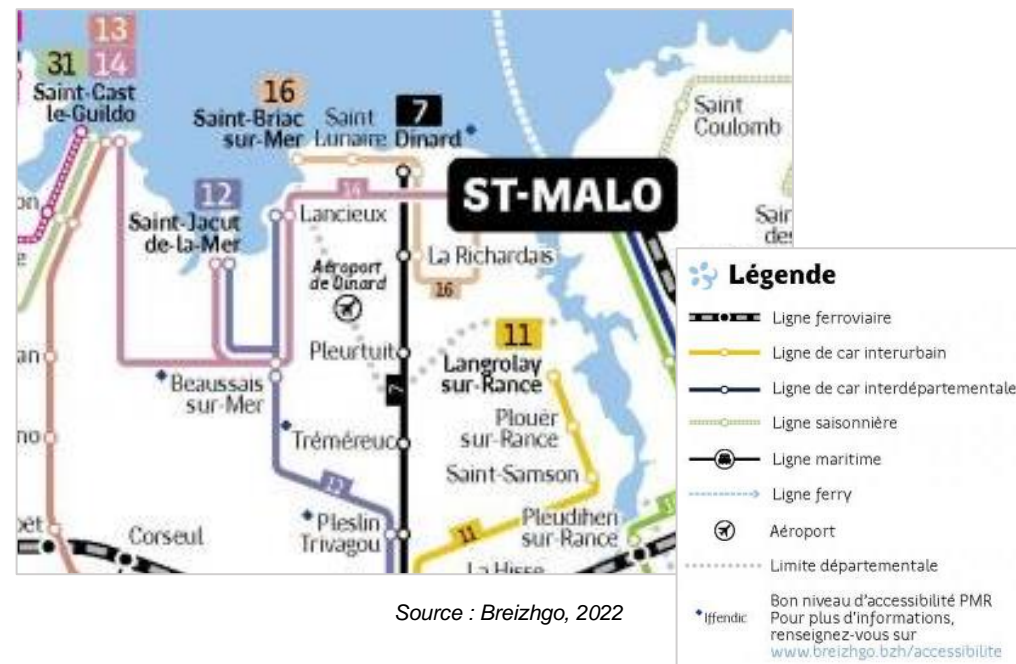


Source : Géoportail,

Transports en commun

Trois lignes de bus réseau régionales Breizhgo contribuent à la desserte :

- Ligne 7 : Dinard – Rennes
- Ligne 14 : Saint Malo – Saint Cast
- Ligne 16 : Saint Briac sur Mer – Saint Malo



Cette offre est complétée par la possibilité d'accès au service de transport à la demande communautaire : TADY Cool. Il permet de rejoindre 12 points d'arrêts au sein de l'intercommunalité le mardi, mercredi, jeudi (de 9h à 12h et de 13h30 à 17h) et le samedi (9h à 12h). Les trajets sont réservables par téléphone jusqu'à la veille du trajet.

Il existe également une offre de transport privée maritime pour effectuer la traversée entre Dinard et Saint-Malo en période estivale.

La commune de Dinard propose un transport en commun, le Dinard Bus. Il s'agit d'une navette gratuite, en minibus, qui circule du mardi au samedi midi (13h), excepté les jours fériés, autour de 3 circuits et dessert 42 points d'arrêts dans Dinard et jusqu'à la zone commerciale de Cap Emeraude.

La commune de Saint-Briac-sur-Mer a mis en place une navette estivale.

Des lignes de transports scolaires permettent la liaison avec les collèges.

Réseau cyclable

L'intercommunalité développe un réseau de voies vertes/cyclables et propose des services visant à favoriser le recours au vélo pour notamment les déplacements utilitaires et de loisirs.

Le schéma d'infrastructures cyclables validé en 2014 est en cours de finalisation.

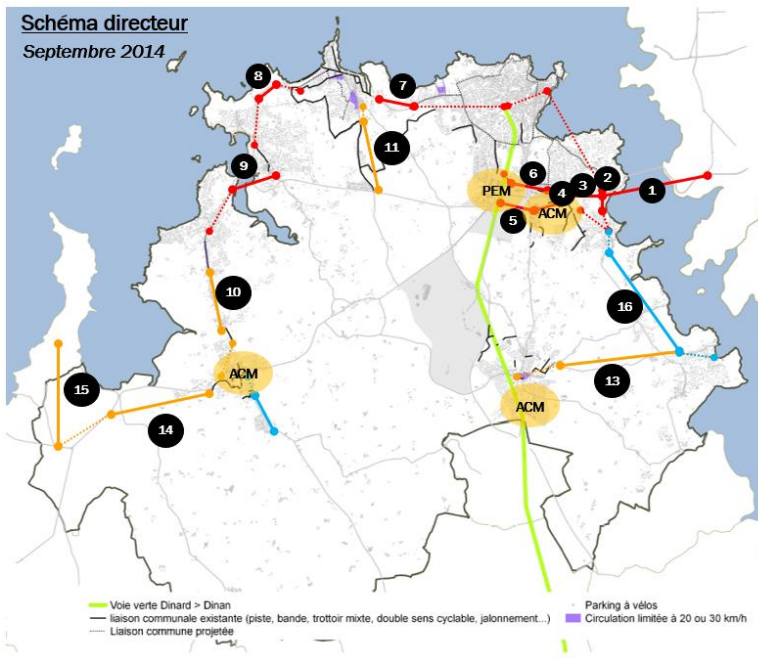
Offre ferroviaire

La Communauté de Communes Côte d'Emeraude n'a pas d'accès ferroviaire direct. Néanmoins, la ligne BreizhGo 16 permet de relier plusieurs fois par jour le territoire à la gare de Saint-Malo avec pour fréquence un bus par heure.

Offre aéroportuaire

Un aéroport (*Aéroport Dinard-Bretagne*) propriété de la Région Bretagne, est situé sur la commune de Pleurtuit. Il fonctionne uniquement pour des liaisons privées de loisirs ou d'affaires.

Aménagements cyclables – actualisation 2022, CCCE



Attentes pour ce PLH

Le PLH de la Côte d'Emeraude

La Communauté de Communes Côte d'Emeraude (8 communes) a défini son 2^{ème} PLH pour la période 2014-2020. Il a été adopté en janvier 2015. Les bilans du PLH ont été effectués au 31 mars 2020, et traitent des sujets suivants :

- Les grandes orientations du PLH
- Evolution démographique
- Le parc de logement
- La production de logement neuf et ses objectifs
- Le bilan du PLH (*action et financier*), et les modifications à apporter

Les objectifs retenus dans le cadre du PLH 2014/2020 sont de 3 198 logements. Les objectifs ont été divisés en trois catégories par rapport aux territoires : les communes costarmoricaines avec Beaussais-sur-mer (*portant sur le PLH précédent, la commune de Beaussais-sur-Mer est compté dans le bilan*) et Lancieux, les communes brétiliennes avec Saint-Lunaire, Saint-Briac-sur-Mer, La Richardais et Le Minihic-sur-Rance, et les communes brétiliennes polarisées avec Dinard et Pleurtuit.




Les objectifs prévoyaient la production de 772 logements sociaux, avec 261 logements PLUS, 231 logements PLAI et 79 logements PSLA. Cette production avait été prévue sur les communes de Dinard et du Pleurtuit avec 465 logements sociaux à réaliser. L'objectif global était de produire 24 % de logements durant le PLH.

Sur les communes costarmoricaines, seulement 71 % de logements sociaux ont été produits, tandis que sur les communes brétiliennes l'objectif a été dépassé avec 210 logements sociaux programmés pour 168 d'objectifs. Les communes brétiliennes polarisées comptent la part de production la plus basse avec seulement 47 % de logement sociaux programmés. De manière globale, sur l'intercommunalité seulement 68 % de l'objectif de production de logement sociaux a été atteint entre 2014 et 2020, soit 528 logements au lieu des 772.

Concernant les gens du voyage, la mise en application du nouveau Schéma départemental fait que les objectifs n'ont pas été atteints.

Axe 1 : construire une politique de l'habitat raisonnée et équilibrée dans une logique d'aménagement durable du territoire communautaire	
Action 1	Favoriser des densités moins consommatrices d'espace
Action 2	Assurer une gestion pérenne
Action 3	Développer la pratique de l'aide à la charge foncière en direction des communes
Action 4	Promouvoir l'émergence de « l'éco-habitat » dans les futures opérations
Action 5	Accompagner les ménages modestes pour la mise aux normes de leurs systèmes d'assainissement non collectif
Axe 2 : poursuivre le développement et la diversification de l'offre d'habitat aidé dans un objectif de mixité sociale et générationnelle	
Action 6	Poursuivre la mise en place des servitudes de mixité sociale
Action 7	Contractualiser avec les organismes HLM pour la réussite des objectifs du PLH
Axe 3 : Conforter la mise en place d'une politique en faveur de l'accession à la propriété pour les ménages modestes sur le territoire	
Action 8	Proposer un dispositif d'aide à l'accession à la propriété dans le neuf
Action 9	Proposer un dispositif d'aide à l'accession à la propriété dans l'ancien
Axe 4 : Développer un parc de logement et d'hébergements adaptés aux besoins des populations dites spécifiques	
Action 10	Développer l'offre d'hébergement et de logement à destination des jeunes
Action 11	Développer une offre d'habitat à destination des personnes en grande difficulté
Action 12	Diversifier l'offre d'habitat destinée aux gens du voyage
Axe 4 : Développer un parc de logement et d'hébergements adaptés aux besoins des populations dites spécifiques	
Action 13	Requalifier le parc ancien en engageant un nouveau programme d'intérêt général
Action 14	Améliorer le parc locatif social vieillissant
Axe 5 : Poursuivre les efforts en termes d'amélioration et de requalification du parc de logements existants	
Action 15	Mettre en place un dispositif opérationnel de suivi-évaluation du PLH 2014-2020
Action 16	Mettre en œuvre un observatoire local de l'habitat

Orientations et actions fléchées par le précédent PLH . Source : PLH 2014-2020. CCCE

-  Objectif atteint
-  Objectif partiellement atteint
-  Objectif non atteint

Les enjeux prioritaires

L'Etat est associé à l'élaboration du PLH. Il est garant du respect des principes du droit au logement et de la prise en compte des enjeux qu'il aura identifiés localement. Cette participation se traduit notamment par l'élaboration du Porter à Connaissance.

Au-delà du rappel du cadre réglementaire, ce document fixe les objectifs à prendre en compte en matière d'habitat et la répartition équilibrée des différents types de logements à produire. Ce document précise les enjeux prioritaires suivants :

Démographie

- Identification des évolutions démographiques à la baisse sur les communes littorales
- Prise en compte de l'attractivité et de la croissance des communes rétro-littorales
- Prise en compte de l'importance du solde migratoire
- Identification de ménages de petite taille et âgés

Ensemble du parc

- Réhabilitation du parc existant afin de lutter contre la vacance croissante sur le territoire et réintroduire une offre de logement
- Des contrastes territoriaux qui s'amplifient
- Identification d'une attractivité du territoire entraînant une forte augmentation des prix liée au faible nombre d'offres
- Développement de l'accession à la propriété
- Un parc de bonne qualité
- Une problématique au niveau des logements touristiques

Les logements sociaux

- Poursuite de la réhabilitation du parc social ;
- Équilibre entre le développement de l'offre nouvelle et l'adaptation du parc existant
- Construction de logements sociaux

- Adaptation des logements aux évolutions de la société : vieillissement, décohabitation, tout en proposant des logements permettant l'accueil de jeunes ménages actifs, de familles.

La demande et les besoins

- Une demande de logement à l'accession et à la location élevée
- Un parc locatif privé sous tension
- Un marché à l'accession difficile (*manque d'offre, prix élevé*)
- Une sous-occupation globale des logements
- Développement d'une offre adaptée aux personnes âgées et/ou handicapées
- Prise en compte des besoins spécifiques (*saisonniers, jeunes, gens du voyage*)
- Constitution d'une offre en accession à la propriété dédiée aux ménages modestes (politique de vente du parc LS)
- Mise en place d'une réflexion sur les réponses à apporter aux familles issues du voyage qui souhaitent se sédentariser et qui occupent à l'année l'aire d'accueil aménagée : création d'un ou de plusieurs terrains familiaux afin de désengorger les aires d'accueil aménagées
- Localisation de l'offre nouvelle de logements en tenant compte des emplois et services existants ou futurs sur le territoire.

Le foncier – La construction neuve

- Des disponibilités foncières
- Un marché de terrains à bâtir très tendu
- Maîtrise du développement spatial de l'habitat et de la péri-urbanisation par le renouvellement urbain
- Adaptation de la politique foncière en fonction des besoins identifiés
- Valorisation du parc de logements collectifs.

Procédures / outils / cadres en vigueur

La mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat repose sur de nombreux textes de loi : droit au logement, la lutte contre les exclusions ou encore la loi relative à l'orientation et à la programmation pour la ville et la rénovation urbaine.

Parmi ceux-ci, il convient tout particulièrement de citer :

- La loi sur la décentralisation (*création des PLH*)
- La loi Besson visant le droit au logement
- La loi d'orientation pour la ville
- La loi relative à la lutte contre les exclusions (*accords collectifs*)
- La loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage
- Les lois SRU (13/12/2000) et DALO (05/03/2007) et l'obligation d'un pourcentage de logements sociaux
- La loi d'orientation et de programmation pour la ville et la Cohésion urbaine (*la gestion des Contrats de ville intégrant le renouvellement urbain*)
- La loi relative aux responsabilités et libertés locales (*délégation Des aides à la pierre*)
- La loi portant Engagement National pour le Logement (*accès pour tous à un logement confortable*)
- La loi Mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions (*répartition des objectifs et articulation avec les PLUi*)
- Grenelle 1 et 2 (*performance énergétique*)
- La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine (21/02/2014) - Gestion des Contrats de ville intégrant le Renouvellement urbain par l'intercommunalité (*quartiers prioritaires politiques de la ville*)
- Les lois ALUR (24 mars 2014) et Egalité et Citoyenneté (23 janvier 2017) (*document d'urbanisme intercommunal, PPGD, CIL*)
- La loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement (*besoins liés à la perte d'autonomie*)
- La loi portant sur l'Evolution du Logement et Aménagement Numérique (ELAN) du 23 novembre 2018
- La loi Climat et Résilience du 22 août 2021

La loi ELAN est organisée autour de quatre grands objectifs :

- Construire plus, mieux et moins cher
- Évolutions du secteur du logement social
- Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale
- Améliorer le cadre de vie

Cette loi a des incidences sur de nombreuses thématiques du PLH tel le logement social et le logement des saisonniers. Dans son article 183 elle ajoute comme objectif pour le PLH « l'amélioration de la performance énergétique de l'habitat ».

La Loi Climat quant à elle précise le dispositif d'observation de l'habitat et du foncier.

D'autres documents, de portée départementale ou plus locale doivent être pris en compte dans l'élaboration de ce Programme Local de l'Habitat :

Le Plan Départemental de l'Habitat adopté le 19 décembre 2019

Ce plan s'articule autour de quatre axes :

- Une offre de logement diversifiée
- Une cohésion territoriale renforcée
- Une dynamisation des centres-villes et des centres-bourgs
- Partager les expériences et soutenir les politiques de l'habitat

Le Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées 2017-2023

Il s'agit d'un outil de programmation et de pilotage permettant au niveau des territoires une mise en œuvre effective du droit au logement.

Ce plan se terminant en 2022 comporte plusieurs axes :

- La garantie d'un parcours résidentiel par la mise en place d'une offre et d'un accompagnement adapté
- Le maintien dans le logement
- La lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique

Le Schéma départemental d'accueil et d'hébergement des gens du voyage 2020-2025

Il définit un dispositif d'accueil dans chaque département permettant d'assurer la libre circulation des biens et des personnes et répondre ainsi à l'aspiration des gens du voyage itinérants à séjourner dans des lieux d'accueil dans des conditions décentes. Il prévoyait trois enjeux majeurs :

- La diversification des équipements d'accueil
- Le développement d'une offre d'habitat diversifié avec la prise en compte des besoins familiaux et d'habitat adapté
- La gouvernance et le suivi du SDAHGV

Le SCoT des Communautés du Pays de Saint-Malo

Le SCoT est un document de planification et d'urbanisme qui traduit le projet d'aménagement et de développement choisi par les collectivités locales. Il a été approuvé en 2017. Le PLH et les PLU devront être compatibles avec. Ce dernier est en cours de révision pour se mettre en compatibilité avec le SRADDET suite à la mise en compatibilité de celui-ci avec la loi Climat et Résiliences

Le dispositif « Petites Villes de Demain »

Sur les 8 communes de l'intercommunalité, deux font parties du dispositif Petite Ville de Demain : il s'agit de Dinard et de Pleurtuit. Ces deux communes sont déjà considérées par le SCOT comme polarités. L'intégration à ce dispositif va permettre d'affirmer cette position de pôle structurant.

Les principaux enjeux du projet global, porté par les collectivités sont les suivants :

- Renforcer l'attractivité résidentielle du centre-ville
- Affirmer le centre-ville comme un lieu commerçant majeur
- Mettre en valeur les espaces publics centraux, valoriser notre patrimoine historique et maritime identitaire
- Améliorer l'accessibilité du centre-ville et ses liaisons internes et externes
- Considérer le centre-ville comme un lieu de médiation et de mixité, un lieu d'animation majeur.

Des financements devraient ainsi pouvoir permettre la restructuration d'immeubles stratégiques du centre-ville.

DIAGNOSTIC

La présentation socio-économique

Contexte démographique

Une hausse de population depuis les années 1990

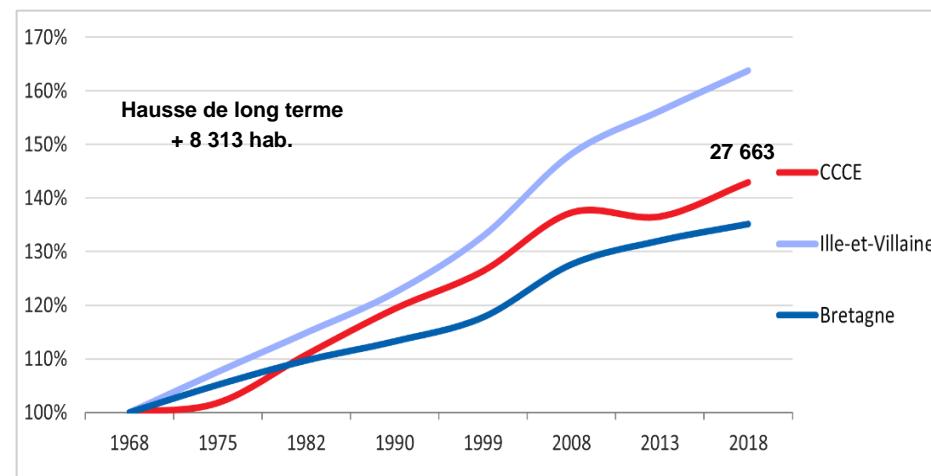
Les 8 communes de la Communauté de Communes Côte d'Emeraude totalisent 27 663 habitants au 1^{er} janvier 2018 (27 971 habitants en 2019). L'évolution de l'intercommunalité est supérieure à celle de la région, mais reste inférieure en proportion à celle de l'Ille-et-Vilaine. Dinard regroupe 36,6 % de la population du territoire, soit 10 148 habitants. Cinq communes comptabilisent plus de 2 000 habitants, seule Trémereuc compte moins de 800 habitants, en ayant seulement 728 en 2018.

Sur le long terme, la Communauté de Communes a vu sa population augmenter de + 8 313 d'habitants, avec une forte hausse à partir des années 1975. Une stagnation, voire une baisse a pu être observé entre 2008 et 2013, un phénomène purement local : au niveau de l'échelle départementale et régionale une évolution positive était observée. L'évolution est fortement repartie à la hausse depuis 2013.

Nombre d'habitants des principales communes de la CCCE

Communes	Population
Lancieux	1 534
Trémereuc	728
Dinard	10 148
Le Minihic-sur-Rance	1 466
Pleurtuit	6 910
La Richardais	2 349
Saint-Briac-sur-Mer	2 132
Saint-Lunaire	2 396
Source : INSEE CCCE	27 663

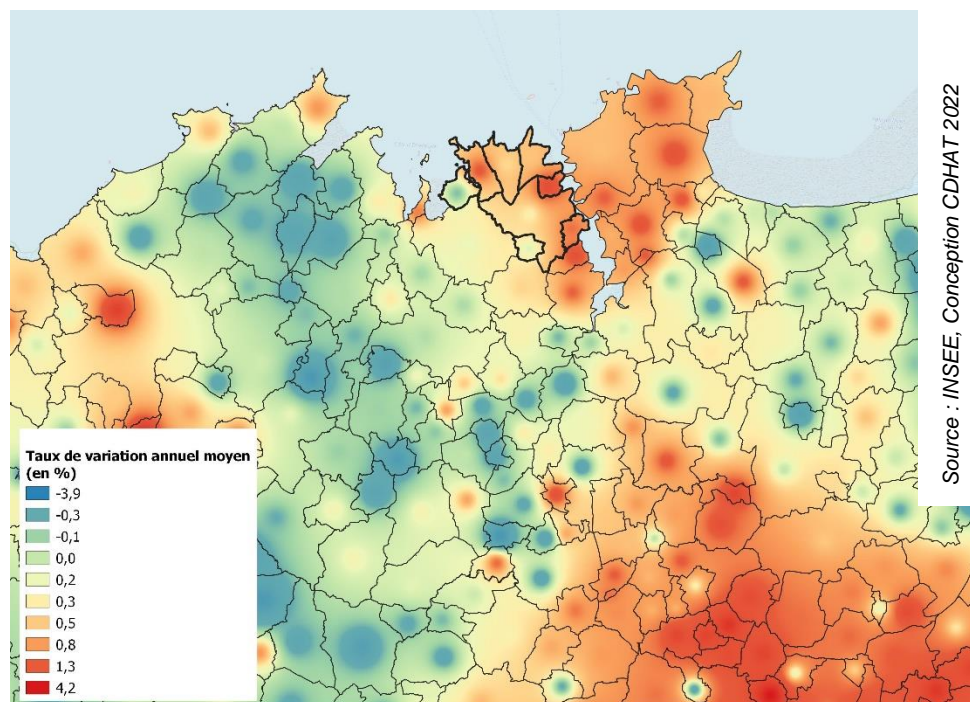
Trajectoire démographique



Source : INSEE 2018, Conception CDHAT 2022

Des évolutions démographiques contrastées

Taux de variation annuel moyen de la population 1990-1999

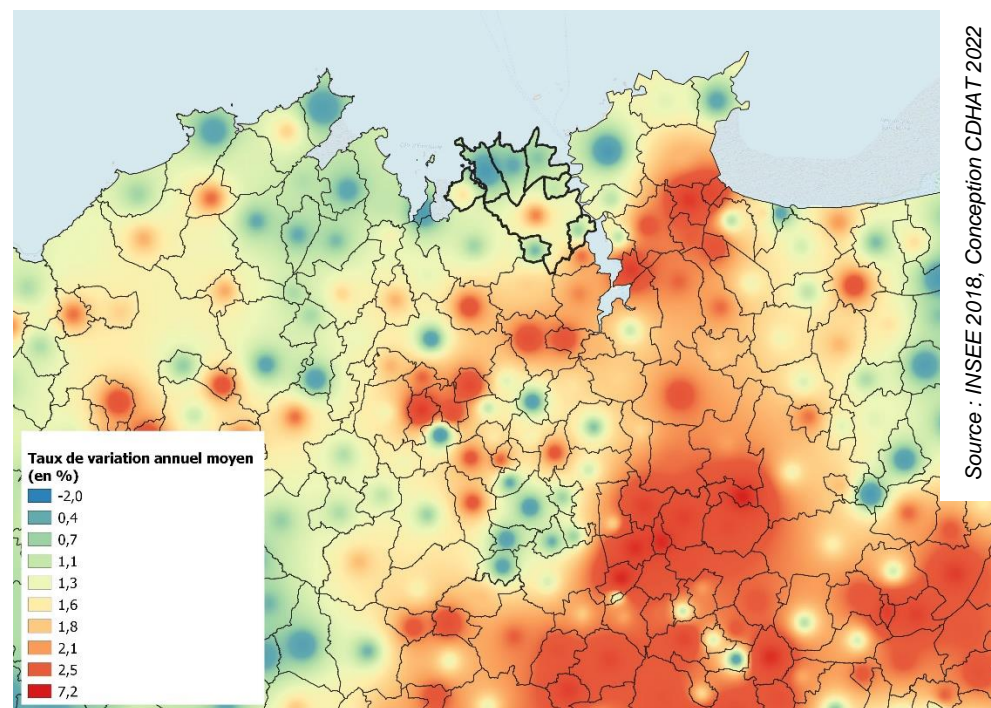


- **TVAM CCCE : + 0,64 % (+ 1 366 habitants)**
- Dinard : + 0,56 % (+ 512)
- Ille-et-Vilaine : + 0,92 %
- Bretagne : + 0,90 %

Entre 1990 et 1999, la croissance démographique sur le territoire est constatée, avec 7 communes qui connaissent une augmentation de population. Seule la commune de Lancieux rencontre une légère baisse démographique. Les communes littorales de l'intercommunalité, ainsi que de celles de Saint-Malo Agglomération connaissent de forte évolution positive avec l'agglomération de Rennes contrairement aux territoires rétro-littoraux.

L'outil d'interpolation permet de calculer, à partir des données de mesure dont on dispose (ex : population), la population, ou autre, en tout point de la zone : il s'agit alors d'une estimation mathématique de ces indicateurs.

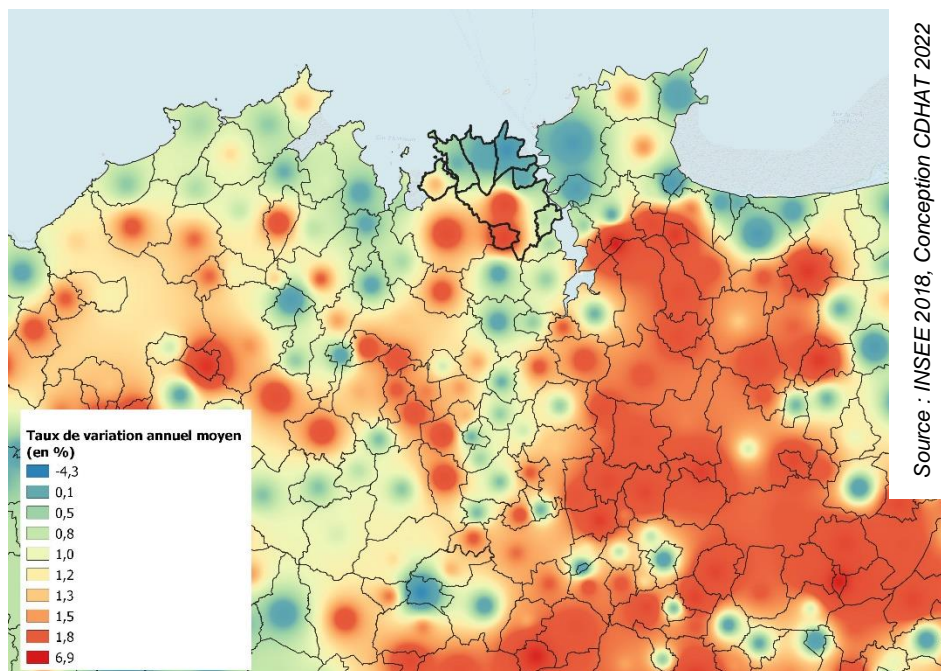
Taux de variation annuel moyen de la population 1999-2008



- **TVAM CCCE : + 0,93 % (+ 2 114 habitants)**
- Dinard : + 0,63 % (+ 603)
- Ille-et-Vilaine : + 1,2 %
- Bretagne : + 0,90 %

De 1999 à 2008, l'intercommunalité connaît une évolution démographique plus importante sur son territoire que par rapport à la décennie précédente, avec une inversion au niveau des communes. Les communes rétro-littorales et Lancieux voient les plus fortes augmentations : Pleurtuit (+ 2,27 %), La Richardais (+1,04 %), Trémereuc (+0,54 %), Le Minihic-sur-Rance (+0,70 %). A l'inverse les communes littorales connaissent une évolution négative.

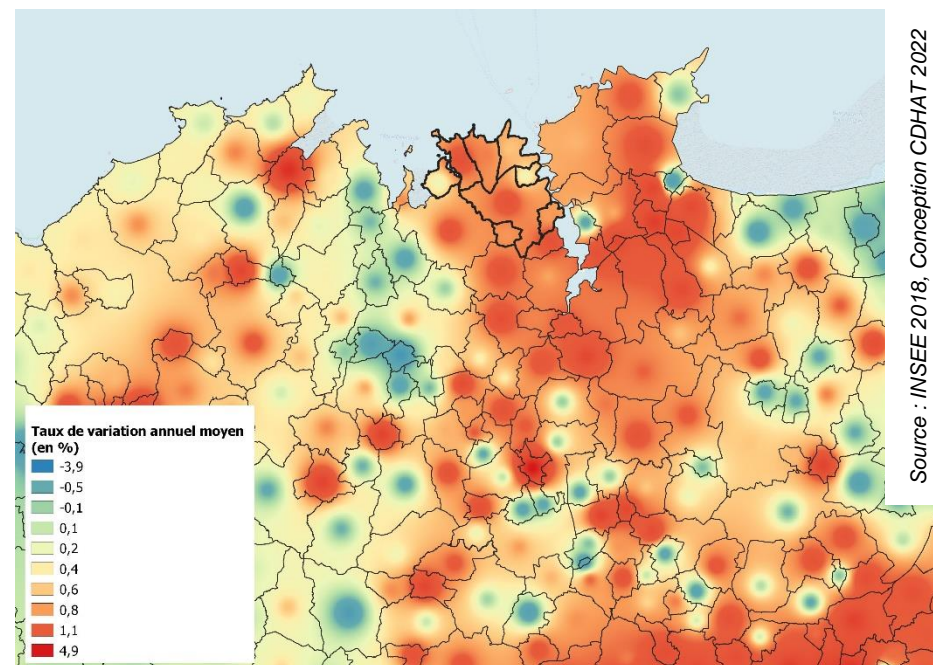
Taux de variation annuel moyen de la population 2008-2013



- **TVAM CCCE : - 0,11 % (- 144 habitants)**
- Dinard : - 2,26 % (- 1 194)
- Ille-et-Vilaine : + 1,06 % (+ 52 335)
- Bretagne : + 0,68 % (+ 109 006)

Entre 2008 et 2013, l'intercommunalité connaît une évolution négative entre ces deux dates avec -0,11 %. Les communes littorales continuent leur évolution négative avec à Dinard -2,26 %, Saint-Lunaire -0,31 % ou encore La Richardais -0,13 %. A l'inverse, les communes rétro-littorales connaissent de forte augmentation de population comme Trémereuc (+3,31 %), ou encore Pleurtuit (2,83 %) s'expliquant par le prix du foncier plus faible et une forte activité de la construction. Le territoire est fortement contrasté.

Taux de variation annuel moyen de la population 2013-2018



- **TVAM CCCE : + 0,92 % (+ 1 239 habitants)**
- Dinard : + 0,62 % (+ 309)
- Ille-et-Vilaine : + 0,95 % (+ 49 305)
- Bretagne : + 0,47 % (+ 75 707)

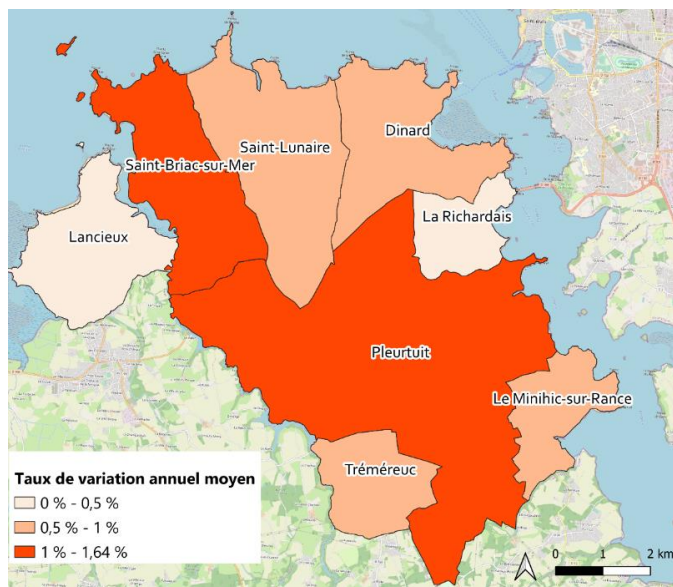
A partir de 2013, la CCCE connaît un regain d'attractivité et retrouve une évolution démographique positive (0,92 %) : toutes les communes rencontrent cette hausse de population. Saint-Briac-sur-Mer (+1,64 %) et Pleurtuit (+1,55 %) ont des taux de variation positif deux fois supérieur à celui de l'intercommunalité. La commune de Dinard a une évolution positive moins importante avec seulement +0,62 %, néanmoins supérieure à la moyenne régionale (+0,47 %).

Au global, entre 1990 et 2018, c'est à Pleurtuit que la croissance démographique est la plus forte (de 4428 à 6 910 habitants, soit + 56 %), suivi par La Richardais (+30,4 %) et Trémereuc (+ 30 %). A l'échelle de la CCCE, la population croit de 19,8 % sur la période.

La population de l'intercommunalité est en hausse de manière globale, liée à l'attractivité du territoire de par sa proximité littorale. L'attraction de Saint-Malo exerce également une influence sur la CCCE : les prix étant élevés à Saint-Malo avec un marché extrêmement tendu, une logique de report s'effectue sur les communes alentours.

A partir de 2008, les communes littorales connaissent une plus faible augmentation de leur nombre d'habitant à l'inverse des communes rétro-littorales qui concentrent le gain démographique. Cette situation est notamment due à la hausse des prix de logements des communes en front de mer, limitant l'accession à la propriété pour les ménages ayant des revenus faibles à moyens. Ceux-ci se reportent alors sur les communes rétro-littorales où l'offre de logement est plus importante, avec des prix inférieurs. Ce phénomène est global et se retrouve également au sein de l'EPCI voisin de Saint-Malo Agglomération.

Évolution de la population entre 2013 et 2018



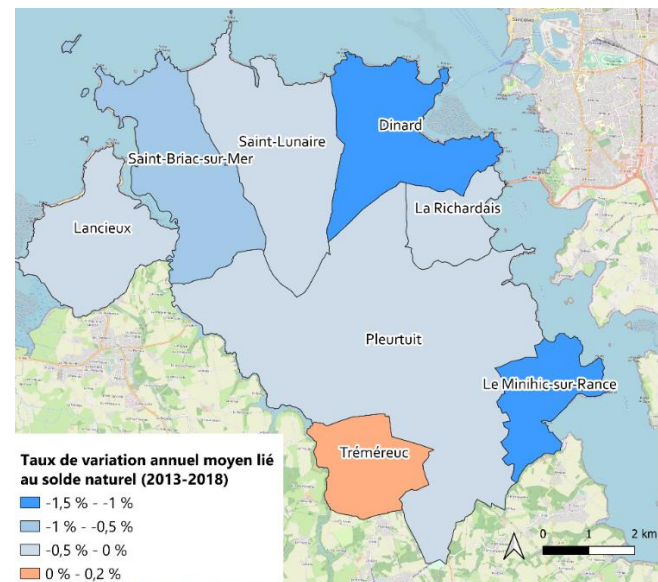
Les facteurs d'évolution démographique

Deux éléments sont à prendre en compte dans une analyse d'évolution démographique :

- Le solde naturel : différence entre les naissances et les décès sur un secteur
- Le solde migratoire : différence entre les arrivées et les départs sur un secteur.

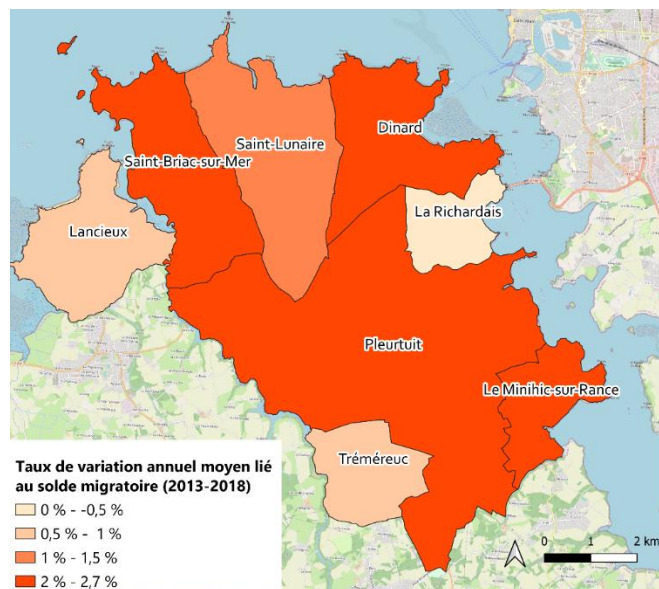
La hausse de population observée sur la CCCE entre 2013 et 2018 s'explique par un solde migratoire positif à l'échelle du territoire (+1,5 %), qui compense le solde naturel négatif (-0,6 %).

Taux de variation annuel moyen de la population lié au solde naturel (2013 - 2018)



- TVAM CCCE : - 0,6 %
- Dinard : - 1,2 %
- Ille-et-Vilaine : + 0,4 %
- Bretagne : 0 %

Taux de variation annuel moyen de la population lié au solde migratoire (2013 - 2018)



- TVAM CCCE : + 1,5 %
- Dinard : + 1,8 %
- Ille-et-Vilaine : + 0,95 %
- Bretagne : + 0,47 %

Sur la dernière période de recensement, l'intercommunalité a un solde naturel négatif (-0,6 %) à l'exception de Trémereuc où celui-ci est de +0,2 %, pouvant être lié au niveau des prix immobiliers, les plus faibles de la CCCE. Deux communes ont, à l'inverse, un solde négatif important compris entre -1,5 % et -1 % : il s'agit de Dinard et du Minihic-sur-Rance. La situation de Dinard peut être liée à une plus grande proportion de population âgée, ainsi qu'à une offre de logement aux superficies moins importantes pouvant limiter l'implantation de famille (850 décès pour 277 naissances entre 2014 et 2018).

Néanmoins, en regardant le taux de variation annuel moyen par rapport au solde migratoire, entre 2013 et 2018, la CCCE montre son attractivité avec un taux positif d'1,5%. En effet toutes les communes de l'intercommunalité ont une évolution positive par rapport au solde naturel. La variation du solde migratoire est comprise entre 1,7 et 2,3 % pour 4 communes (St-Briac-sur-

Mer, Dinard, Minihic-sur-Rance et Pleurtuit). Ce solde migratoire positif peut être dû pour les communes littorales à l'attrait touristique et/ou des résidences secondaires, tandis que pour les communes rétro-littorales, il peut être lié aux offres de logements supérieures en nombre à des prix inférieurs.

Il s'agit alors d'un territoire très attractif comparativement au département (+0,60 % lié au solde migratoire) et à la région (+ 0,40 % lié au solde migratoire). Le Minihic-sur-Rance et Saint-Briac-sur-Mer sont les communes les plus attractives (+2,3 %).

Variation de la population liée aux soldes migratoire et naturel entre 2013 et 2018

Territoires	Évolution de la population		Due au solde migratoire	Due au solde naturel
	Variation	TVAM	TVAM	TVAM
CCCE	+ 1 239	0,92 %	1,5 %	-0,6 %
Dinard	309	0,62 %	1,8 %	-1,2 %
Lancieux	21	0,28 %	0,7 %	-0,4 %
Pleurtuit	511	1,55 %	1,7 %	-0,1 %
La Richardais	37	0,32 %	0,3 %	0 %
Minihic-sur-Rance	56	0,78 %	2,3 %	-1,5 %
Trémereuc	29	0,82 %	0,6 %	0,2 %
Saint-Lunaire	109	0,94 %	1,3 %	-0,3 %
Saint-Briac-sur-Mer	167	1,64 %	2,3 %	-0,7 %
Ille-et-Vilaine	49 305	0,95 %	0,6 %	0,4 %
Bretagne	76 707	0,47 %	0,5 %	0 %

Source : INSEE

Le point de vue des communes

Dans le cadre de l'enquête menée auprès des communes (CCCE, 2021), les élus ont évoqué les motivations des ménages quant à leur choix de s'installer sur le territoire. Les réponses sont variées selon la localisation de la commune :

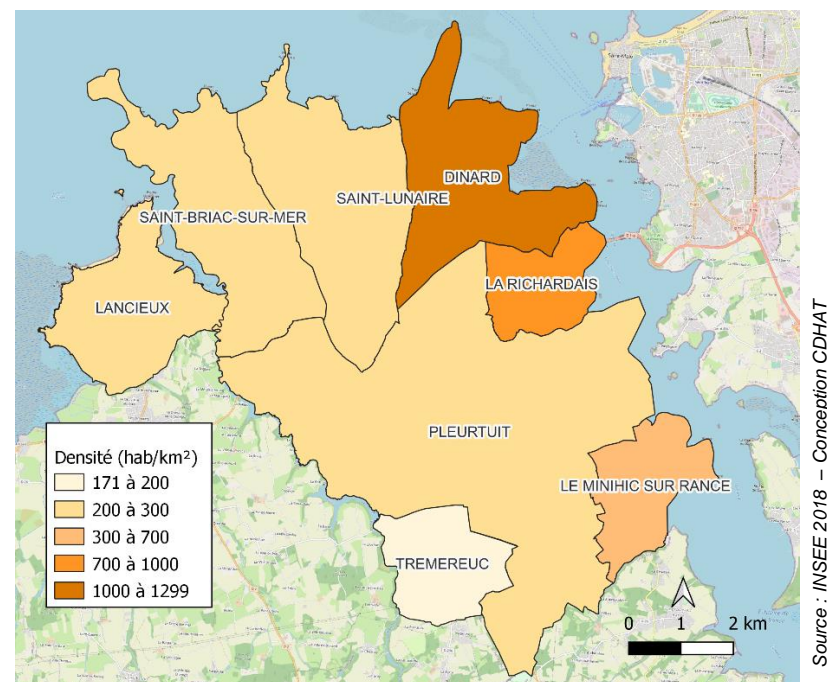
- Le cadre de vie, l'attachement au territoire et la proximité familiale ;
- La présence de commerces et de services dans les pôles ;
- La proximité des pôles d'emplois.

Les élus sont conscients de l'attractivité de leur commune, et de la forte demande foncière et immobilière. Nombreux estiment cet attrait à la présence littorale, ainsi que la présence des deux, voire pour certains trois, bassins de vie dont ils font parties (*Saint-Malo, Dinard et Dinan*).

Une densité de population plutôt élevée

La Communauté de Communes présente globalement une densité élevée (*378 hab./km² en 2018*), presque le double qu'à l'échelle de l'Ille et Vilaine (*159 hab./km²*) et de la Bretagne (*123 hab./km²*). Cette densité élevée est liée à la présence de Dinard qui pondère la moyenne avec 1 299 hab./km².

Densité de population en 2018



- Densité CCCE : 378 hab. / km²
- Densité Dinard : 1 299 hab. / km²
- Densité I&V : 159 hab. / km²
- Densité Région : 123 hab. / km²

Le pôle structurant de Dinard se distingue par une morphologie très urbaine (1 299 hab./km²), un taux comparable à Cherbourg-en-Cotentin ou Saint-Malo.

La Richardais, commune limitrophe de Dinard et accueillant le barrage de la Rance reliant la CCCE et Saint-Malo Agglomération, est la deuxième commune avec la plus forte densité de population (765 hab./km²). Les autres communes ont une densité plus faible entre 171 et 379 habitants par km². Les communes les plus densément peuplées sont alors celles se situant vers Saint-Malo, montrant le pôle d'attractivité que représente cette commune.

Trémereuc est la commune avec la plus faible densité de par son aspect rural et sa plus faible population, il s'agit également de la commune située la plus en retrait du littoral et de Saint-Malo Agglomération. Elle connaît néanmoins depuis 2008 une forte évolution positive de sa population.

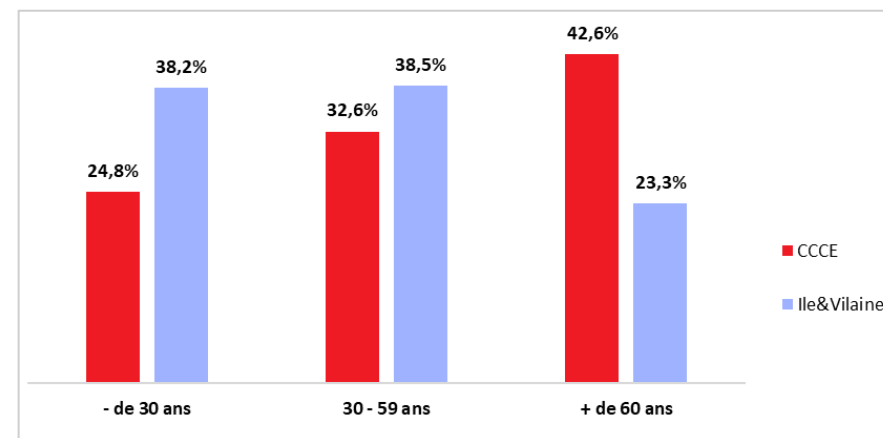
Densité de population en 2018

Territoire	Densité de population (hab/km ²)
CC Côte d'Emeraude	378
Pleurtuit	235
Dinard	1 299
Lancier	233
Minihic-sur-Rance	379
La Richardais	765
Saint-Briac-sur-Mer	272
Saint-Lunaire	240
Trémereuc	171
Ille-et-Vilaine	159
Bretagne	123

Source : INSEE 2018 – Conception CDHAT

Une population âgée

Structure de l'âge de la population en 2018



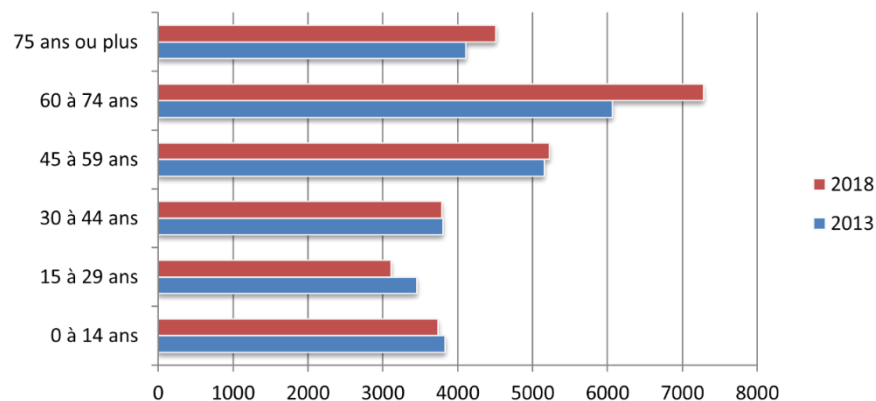
Source : INSEE 2018 – Conception CDHAT

La population de l'intercommunalité comprend une majorité de personnes âgées de 60 ans et plus (42,6 %), une part élevée en comparaison à I&V où ils ne sont représentés qu'à 23,3 %, soit presque 20 points de moins. Les moins de 30 ans ne représentent qu'un quart de la population du territoire, soit 14 points de moins que la moyenne départementale d'Ille-et-Vilaine.

La faible part de population correspondant aux moins de 30 ans peut être liée au manque de formation de l'enseignement supérieur entraînant le départ des étudiants à l'extérieur du territoire. Cette faible part peut également correspondre au vu des prix immobiliers trop élevés pour permettre d'accéder à l'offre de location/d'accession à la propriété.

Un vieillissement structurel qui touche l'ensemble du territoire

Évolution de la structure de l'âge de la CCCE



Source : INSEE 2018 – Conception CDHAT

La CCCE connaît un fort vieillissement de son territoire au fur et à mesure des années : seules les catégories de plus de 60 ans (*et plus de 75 ans*) augmentent sur le territoire. Le vieillissement structurel observé à l'échelle du département et à l'échelle nationale n'est pas la seule raison. En effet, la part des personnes âgées augmente du fait de l'attractivité du territoire, notamment pour les retraités aisés avec la présence du littoral/front de mer.

Ce phénomène s'observe notamment sur les communes littorales posant la question de l'adaptation des logements, du développement des services et structures pour personnes âgées (*cf. Populations spécifiques*).

Un vieillissement inégal du territoire

À l'échelle de la CCCE, pour 100 personnes âgées de 20 ans et moins en 2018, il y a 187,9 personnes de plus de 60 ans (*70 pour l'Ille-et-Vilaine*). La situation était similaire en 2008 et 2013, où il y avait 125 et 147 personnes âgées pour 100 jeunes. En 2019, l'indice de jeunesse de la CCCE était de 0,4 contre 1,1 pour le département d'Ille-et-Vilaine.

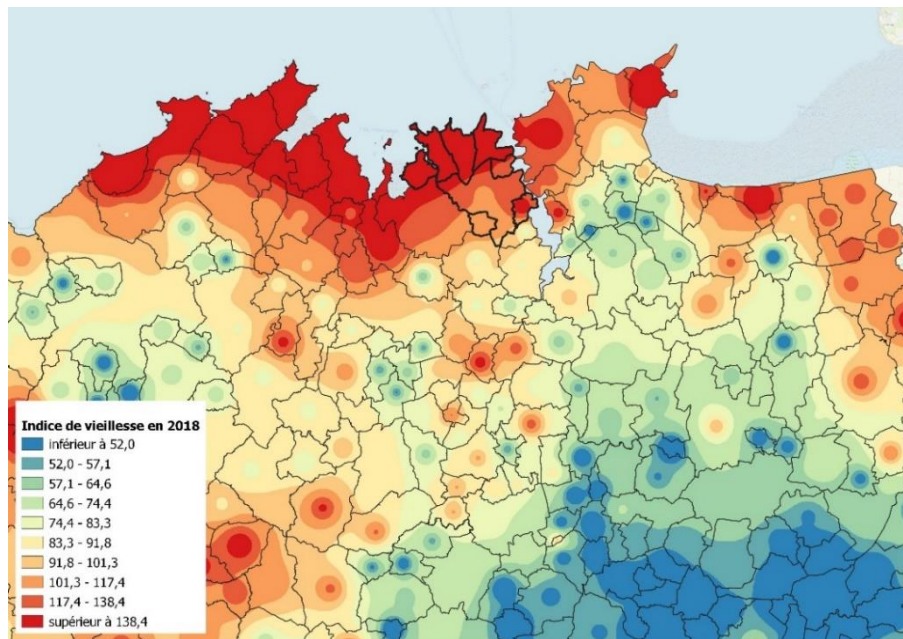
Les communes de Dinard et de Saint-Briac-sur-Mer sont celles où le vieillissement est le plus important (*IV* de 287 pour Dinard et 283 pour St-Briac en 2018*). Néanmoins, bien que l'une des plus fortes évolutions positives de ce rapport de vieillissement concerne Dinard (*78,4 %*), c'est La Richardais qui a l'augmentation la plus prononcée avec *86,2 %*.

Saint-Lunaire connaît également une forte évolution sur 10 ans avec une augmentation de *68,8 %*, contre *20 %* entre 2013 et 2018 montrant alors un fort vieillissement de sa commune avant 2013. Ce phénomène se retrouve de manière globale sur l'intercommunalité.

Territoire	2008	2013	2018	Évolution 13-18	Évolution 08-18
CCCE	125	147	187,9	27,8 %	50 %
Lancieux	151	171	188	9,9 %	24,5 %
Trémereuc	67	73	105,2	44 %	57 %
Dinard	161	215	287,3	33,6 %	78,4 %
Minihic-sur-Rance	115	138	162,8	18 %	41,5 %
Pleurtuit	87	87	109,5	25,8 %	25,8 %
La Richardais	73	104	135,9	30,7 %	86,2 %
Saint-Briac-sur-Mer	181	220	283,0	28,6 %	56,4 %
Saint-Lunaire	99	139	167,1	20 %	68,8 %
Ille et Villaine	59	62	70	13 %	18,6 %
Bretagne	76	81	94	16 %	23,7 %

L'indice de vieillissement en 2018

Source : INSEE 2018 – Conception CDHAT



- **Indice de vieillissement CCCE : 188**
- Indice de vieillissement Dinard : 287
- Indice de vieillissement I&V : 70
- Indice de vieillissement Bretagne : 94

La population sur le territoire est nettement plus âgée que les populations départementale et régionale, montrant les logiques d'implantation des retraités au sein des communes littorales. Cette hypothèse est confirmée par la carte ci-dessus où les communes littorales sont celles présentant un indice de vieillissement le plus élevé, notamment supérieur à 138. Ce seuil représente presque deux fois l'indice de vieillissement du département de l'Ille-et-Vilaine en 2018.

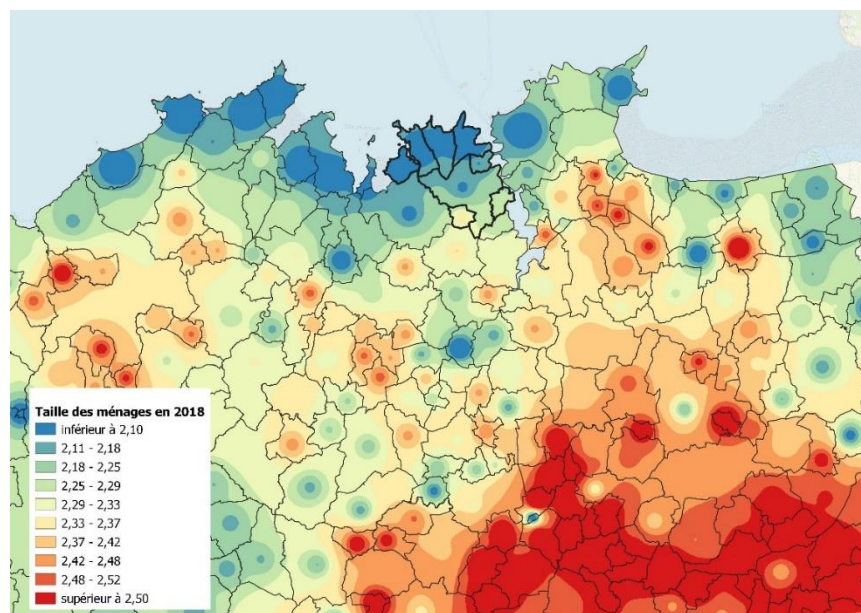
Pour deux communes (*Dinard – 287, Saint-Briac-sur-mer – 283*), l'indice de vieillissement est le plus élevé du département. L'indice de vieillissement le plus bas de la CCCE est observé à Trémereuc (*105*), mais atteint tout de même des niveaux bien plus élevés qu'à l'échelle départementale (*70*).

De manière globale, l'intercommunalité entière est touchée par le phénomène de vieillissement de sa population, d'une manière beaucoup plus importante que le vieillissement structurel observable au niveau national. Les communes rétro-littorales ont un indice moins élevé comme à Trémereuc (*105*) ou le Pleurtuit (*110*). Néanmoins, ces taux restent plus élevés de presque 40 points par rapport à la moyenne départementale.

Une baisse globale de la taille des ménages

La taille moyenne des ménages de la CCCE est de 1,96 personnes par logement, soit un taux largement inférieur au département (2,23) et à la région (2,12) en 2018. Les communes littorales de l'intercommunalité sont celles présentant les taux les plus faibles (>2). Ce phénomène s'explique par la part plus importante de personnes âgées au sein de ces communes, habitant souvent seules suite aux veuvages, et n'ayant plus d'enfant à charge. Dinard a le nombre de personne par ménage le plus faible (1,74).

Taille des ménages en 2018



- Taille ménage CCCE : 1,96
- Taille ménage Dinard : 1,74
- Taille ménage Ille-et-Vilaine : 2,23
- Taille ménage Bretagne : 2,12

La CCCE a connu entre 2013 et 2018 un desserrement du nombre de personnes par ménages passant de 2,045 à 1,964, soit une baisse de presque 4 % sur le territoire. Cette donnée est à mettre en relation avec la hausse de personnes retraités au sein des communes, la décohabitation des ménages et la réduction du nombre d'enfant par famille. De plus, la réduction de la présence des familles au sein de l'intercommunalité joue un rôle, celle-ci trouvant très difficilement des logements adaptés à leur budget, en lien avec la raréfaction de l'offre et l'augmentation des prix.

Les communes accueillant une population plus familiale, en particulier au Minihic-sur-Rance et Trémereuc, connaissent également une réduction du nombre de personnes par foyer. Ce phénomène pose la question de l'adéquation de l'offre à la diversité des besoins des parcours résidentiels, ainsi qu'à l'adéquation des équipements notamment dans l'enseignement supérieur qui entraîne un départ des étudiants de l'intercommunalité.

Taille des ménages entre 2013 et 2018

Territoire	2013	2018	Évolution
CCCE	2,045	1,964	-3,96 %
Lancieux	2,04	2,02	-0,98 %
Trémereuc	2,48	2,35	-5,2 %
Dinard	1,83	1,74	-4,9 %
Minihic-sur-Rance	2,47	2,39	-3,2 %
Pleurtuit	2,27	2,13	-6,16 %
La Richardais	2,18	2,11	-3,2 %
Saint-Briac-sur-Mer	1,99	1,98	-0,5 %
Saint-Lunaire	2,14	2,11	-1,4 %

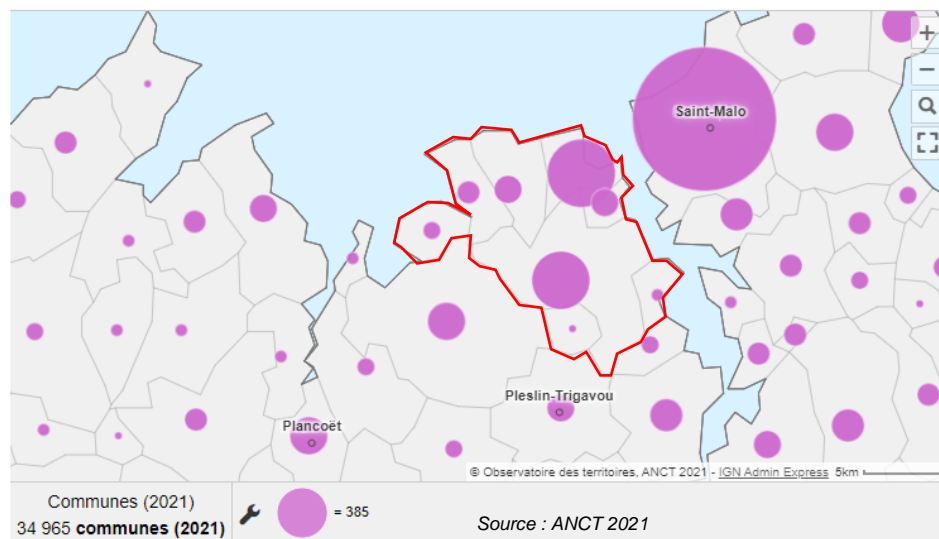
A l'échelle de la CCCE, il est observé une évolution à la baisse régulière du nombre de personne par ménage, avec le seuil des 2 personnes par ménage qui est franchi en 2018 (1,9 personne par ménage).

1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2018
2,87	2,72	2,53	2,40	2,24	2,07	2,01	1,96

Les emménagés récents

Part des ménages ayant emménagé depuis moins de 2 ans en 2018

1 Nombre de ménage ayant emménagé depuis moins de 2 ans (ménages) 2018 ▾



Selon l'INSEE, en 2018, 1 986 ménages (soit 12,5 % des ménages) ont emménagé dans leur logement depuis moins de 2 ans.

Un dynamisme important s'observe à Dinard, où les emménagés récents représentent 13,2 % des ménages (769). Cela s'explique par les mouvements de populations âgées et actifs à la recherche de résidence secondaire, ou souhaitant « préparer leur retraite ». A Pleurtuit, où la dynamique est même encore plus forte (16 %), le report de jeunes ménages et actifs souhaitant accéder à la propriété sur le territoire, à des prix moindres que sur le littoral, est un facteur explicatif.

La commune de la Richardais présente également des mouvements de population importants (11,2 % de ménages emménagés récents) ainsi que Saint-Lunaire (10,6 %).

Part des ménages ayant emménagé depuis moins de 2 ans

Territoire	Nombre	Part dans la pop.
CCCE	1 986	12,5 %
Lancierx	66	8,7 %
Trémereuc	20	6,5 %
Dinard	769	13,2 %
Minihic-sur-Rance	41	6,7 %
Pleurtuit	518	16 %
La Richardais	125	11,2 %
Saint-Briac-sur-Mer	90	8,3 %
Saint-Lunaire	120	10,6 %
Ille-et-Vilaine	75 800	15,7 %

Source : INSEE 2018 – Conception CDHAT

Des ressources importantes

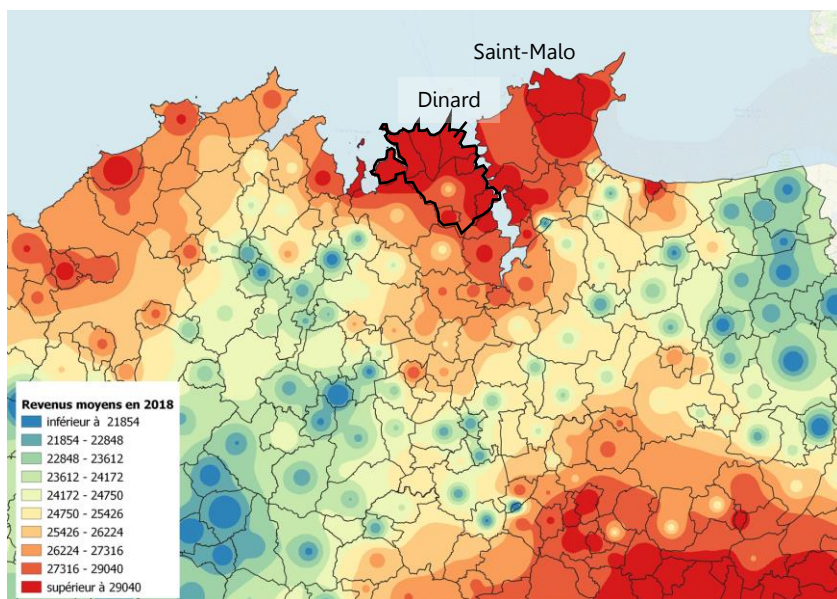
Le niveau de vie moyen sur la CCCE est largement supérieur à celui de l'Ille-et-Vilaine (28 103 €) avec un revenu moyen de 32 687 €.

Le niveau de revenu fiscal de référence des foyers fiscaux, comme celui des foyers fiscaux imposés, dépassent également ceux du département.

Des disparités de revenus importantes sont constatées entre :

- Les communes littorales présentant des niveaux de revenus élevés voire très élevés comme à Briac-sur-Mer où les revenus moyens sont de 56 142 €,
- Les communes rétro-littorales présentent quant à elle des niveaux de revenus plus faibles, : Pleurtuit où la moyenne est de 25 808 € ou Trémereuc avec 29 916 €. Bien que ces revenus soient les plus faibles de l'intercommunalité, ceux-ci restent élevés. Ils sont dans la moyenne des données du département (28 103 €) et de la région (26 589 €).

Revenus moyens des ménages en 2018



Revenus moyens des ménages en 2018

Territoire	Médiane du niveau de vie (€)
Lancieux	34 404 €
Trémereuc	29 916 €
Dinard	31 214 €
Minihic-sur-Rance	34 178 €
Pleurtuit	25 808 €
La Richardais	32 239 €
Saint-Briac-sur-Mer	56 142 €
Saint-Lunaire	35 015 €
I&V	28 103 €
Bretagne	26 589 €

Source : INSEE 2018

57,1 % des foyers fiscaux de la CCCE sont imposés, soit plus qu'au niveau départemental (52 %) et régional. (49 %).

Les revenus moyens des ménages imposés s'élèvent à 45 924 € pour l'intercommunalité, un niveau élevé qui dépassent de plus de 5 000 € la moyenne départementale (40 252 € pour l'Ille-et-Vilaine).

Part des foyers fiscaux imposés en 2019

Territoires	Part de foyers fiscaux imposés
CCCE	57,1 %
Lancieux	63,9 %
Trémereuc	58,4 %
Dinard	56,6 %
Minihic-sur-Rance	57,8 %
Pleurtuit	52,6 %
La Richardais	60,5 %
Saint-Briac-sur-Mer	59,8 %
Saint-Lunaire	60,8 %

Source : DGFIP 2019

Synthèse socio-démographique

L'analyse socio-démographique menée permet de retenir les grandes caractéristiques suivantes :

- Un territoire très attractif, au sein du bassin de vie de Saint-Malo et Dinan, structuré autour de Dinard et Pleurtuit.
- Une augmentation de la population plus marquée sur les communes rétro-littorales et tirée par le solde migratoire.
- Une population âgée, et vieillissante, avec un niveau de revenu élevé.
- Une taille moyenne des ménages faible, sous la barre de 2 occupants par foyer.
- Une forte proportion et augmentation des ménages d'une personne ;

Ces données confortent les enjeux prioritaires définis par l'État dans son porter à connaissance, à savoir :

- Produire une offre de logements suffisante et abordable
- Mettre en place une stratégie foncière et développer la qualité de l'habitat
- Poursuivre la requalification du parc de logements existants
- Fluidifier les parcours résidentiels et répondre aux besoins spécifiques

Économie et services

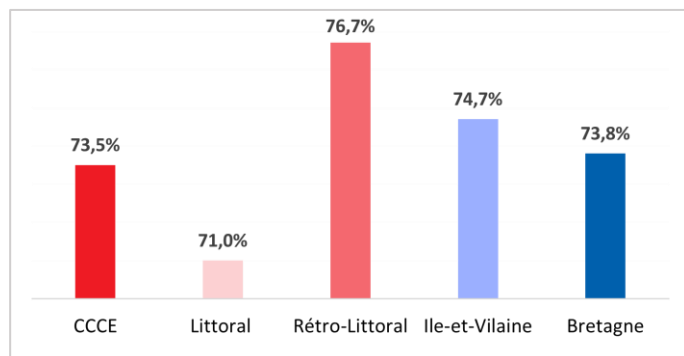
Un taux d'activité qui progresse

Le taux d'activité moyen sur la CCCE en 2018 (73,5 %) se situe dans la moyenne régionale (73,8%) et est légèrement inférieur à celui de l'Ille-et-Vilaine (74,7 %).

Les communes rétro-littorales (76,7 %) ont un taux d'activité plus important que les communes littorales (71 %), pouvant être expliqué par le nombre de retraité supérieurs sur le littoral, tandis que les ménages plus jeunes et actifs sont localisés dans des proportions plus importantes dans les communes où l'immobilier est inférieur en gamme de prix, c'est-à-dire au sein des communes rétro-littorales.

La cartographie des plus forts taux d'activité de la CCCE se superpose à celle des populations les plus jeunes.

Taux d'activité en 2018



Source : INSEE 2018 – Conception CDHAT

Le nombre d'actifs augmente depuis 2013 avec une hausse de 5,8 %, malgré le vieillissement important de la population. C'est un phénomène qui se retrouve à l'échelle départementale (+1,5 %) et régionale (+1,8 %) de manière moins marquée qu'au sein de l'intercommunalité.

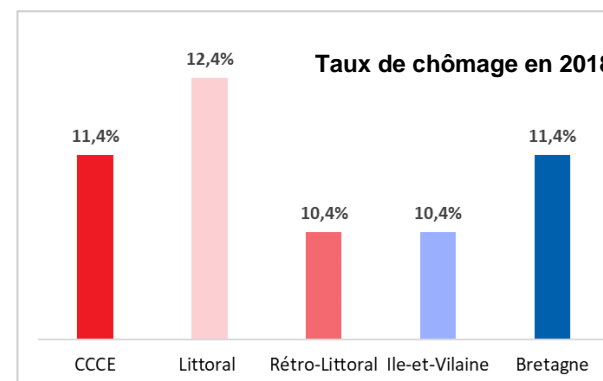
* Communes rétro-littorales : Le Minihic-sur-Rance, Trémereuc, La Richardais, Pleurtuit
Communes littorales : Dinard, Lancieux, Saint-Briac-sur-Mer, Saint-Lunaire

Nombre d'actifs âgés de 15 à 64 ans, taux d'activité en 2013 et 2018, évolution du taux d'activité entre 2013 et 2018

Territoires	Actifs de 15 à 64 ans	Taux d'activité 2013	Taux d'activité 2018	Évolution 2013 - 2018
CCCE	12 143	70,14 %	74, 2 %	5,8 %
Lancieux	551	70,8 %	72,5 %	2,40 %
Trémereuc	319	71,6 %	78,6 %	9,77 %
Dinard	3 397	67 %	69,9 %	4,32 %
Minihic-sur-Rance	565	72 %	75,8 %	5,3 %
Pleurtuit	3 094	74,7 %	77,6 %	3,88 %
La Richardais	981	71,3 %	73,9 %	3,92 %
Saint-Briac-sur-Mer	740	65,1 %	71,7 %	9,21 %
Saint-Lunaire	955	68,6 %	73,4 %	7 %
Ille-et-Vilaine	505 995	73,6 %	74,7 %	1,5 %
Bretagne	1 490 904	72,5 %	73,8 %	1,8 %

Source : INSEE 2018

Deux communes dépassent les 9 % d'augmentation du nombre d'actifs : il s'agit de Trémereuc (+9,77 %) et Saint-Briac-sur-Mer (+9,21 %). Néanmoins, la commune avec le nombre d'actifs le plus important reste Dinard avec 3 397 actifs, suivie de Pleurtuit (3 094). Les communes littorales ont un taux de chômage plus élevé (12,4 %) que les communes rétro-littorales (10,4 %) amenant à une moyenne intercommunale de 11,4 %, similaire au taux de la région (11,4 %) et légèrement supérieure à celui de I&V (10,4 %).



Source : INSEE 2018 – Conception CDHAT

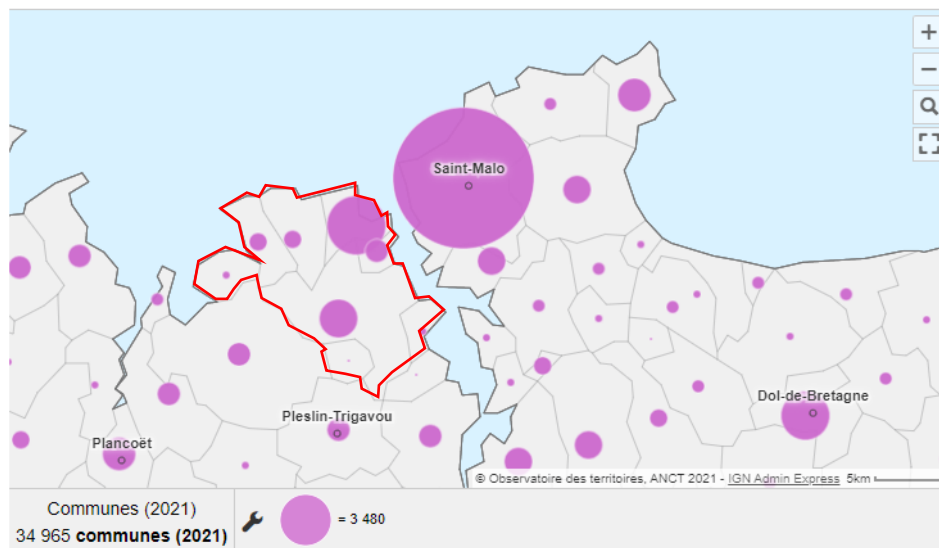
Un pôle d'emplois important

La CCCE représente un pôle important avec 9 310 emplois. Néanmoins, l'intercommunalité comprend de nombreux flux domicile-travail avec Saint-Malo Agglomération, ainsi qu'avec la ville de Saint-Malo qui concentre à elle-seule 27 454 emplois. Son EPCI en concentre presque 36 000 en 2018, soit plus du triple que la CCCE.

Au sein de la CCCE, Dinard polarise l'emploi du territoire avec 5 050 emplois soit, 54,2 % du territoire. La seconde commune regroupant les emplois est Pleurtuit avec 2 078 emplois (22,3 %). Les autres communes du territoire ne regroupent pas plus de 800 emplois (*729 pour La Richardais*). De plus, 4 communes ont moins de 500 emplois montrant alors le rôle de polarité que jouent les deux communes faisant partie du dispositif Petite Ville de Demain (Dinard et Pleurtuit).

Nombre d'emplois au lieu de travail en 2018

1 Nombre d'emplois au lieu de travail (emplois) 2018 ▼



Source : INSEE 2018 – Conception CDHAT

Nombre d'emploi et évolution par secteurs*

	Nb 2008	Nb 2013	Nb 2018	Evolution 2008-2013	Evolution 2013-2018
Agriculture	159	180	198	13,2 %	10 %
Industrie	1 504	1 380	1 479	-8,2 %	7,2 %
Construction	1 065	881	790	-17,3 %	-10,3 %
Commerce, transports et services divers	4 316	4 434	4 938	2,73 %	11,3 %
Admin. Publique, enseignement, santé et action sociale	2 678	2 757	2 892	2,9 %	4,9 %

Source : INSEE 2018 – Conception CDHAT

En 2018, les premiers secteurs d'emplois du territoire sont : le commerce, les transports et les services divers (53 % de l'emploi total, soit 4 938 emplois).

La Communauté de Communes compte en proportion autant d'emplois relevant de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale (31 %) que l'I&V (31%). Il s'agit de la deuxième catégorie pourvoyeuse d'emploi.

L'industrie est également pourvoyeuse d'emploi en troisième position avec 1 479 postes, représentant presque 16 % l'emploi total, contre 6,7 % à l'échelle du département.

*La commune de Beausais-sur-Mer est incluse aux données

Le point de vue des élus communaux :

Les élus ont constaté un manque d'emploi dans le bassin de vie, mais qui s'améliore suite à la création de la ZAC du Tertre Esnault (Cap Emeraude) située à Pleurtuit.

Des perspectives de développement de l'emploi

Évolution de l'emploi de 2013 à 2018 par pôle

Territoires	Nombre d'emplois 2018	Part CCCE	Évolution 2013/2018
CCCE	9 310	100 %	4,5 %
Lancieux	217	2,3 %	-4,8 %
Trémereuc	53	0,5 %	23 %
Dinard	5 050	54 %	3,14 %
Minihic-sur-Rance	215	2,3 %	-6,5 %
Pleurtuit	2 078	22,3 %	12,2 %
La Richardais	729	7,8 %	-5,9 %
Saint-Briac-sur-Mer	447	4,8 %	6,7 %
Saint-Lunaire	521	5,6 %	11,8 %
I&V	466 303	2 %	4,6 %
Bretagne	1 321 867	0,7 %	1,55 %

Source : INSEE 2018 – Conception CDHAT

Entre 2013 et 2018, le territoire a enregistré une hausse du nombre d'emplois (+4,5 %, soit 401 emplois), dans un contexte général de développement économique : +4,6 % dans l'I&V, et +1,55 % en Bretagne. L'évolution du département est similaire à celle de la CCCE, et largement supérieure à celle de la Bretagne.

Les élus sont conscients de ce manque d'attractivité au niveau de l'intercommunalité, et de la prépondérance des emplois malouins et dinannais à proximité, entraînant des flux importants. Trois communes connaissent un développement supérieur à 10 % de leur nombre d'emplois entre 2013 et 2018, il s'agit de Trémereuc (+23 %), Pleurtuit (+12,2 %) et Saint-Lunaire (+11,8 %).

Trois communes connaissent une évolution négative de leur nombre d'emplois entre 2013 et 2018 : Lancieux (-4,8 %), le Minihic-sur-Rance (-6,5%) et La Richardais (-5,9 %). Les trois communes sont situées en front de mer ou de la Rance Maritime, pour autant il ne semble pas avoir de logique commune à la baisse de l'emploi au sein de ces trois communes, si ce n'est le vieillissement de sa population.

Un fort contraste est visible au sein de l'intercommunalité avec 3 communes connaissant une diminution, 3 communes en expansion d'emplois et 2 communes avec une faible évolution positive (6 % et 3 %).

Seul le secteur de la construction est en baisse entre 2013 et 2018 (-2 %). Tous les autres secteurs se développent et augmentent au sein de la CCCE, même l'agriculture (+22 emplois).

Les emplois saisonniers permettent également à l'EPCI d'augmenter sa part d'emplois en période estivale. Néanmoins, avec la faible offre de logement disponible (Cf *populations spécifiques*), les travailleurs saisonniers rencontrent des contraintes de logements pouvant empêcher la création d'emplois saisonniers ou l'ouverture d'établissement face à un manque d'effectifs.

Les emplois à temps partiel représentent également une part significative, puisque 17 % des actifs n'ont pas de contrat à temps complet. Un taux supérieur d'un point par rapport à l'Ille-et-Vilaine, selon l'étude réalisée par l'AUDIAR sur le logement des saisonniers.

Des flux domicile-travail majoritairement internes à la CCCE

En 2018, la Communauté de Communes Côte d'Emeraude compte plus d'actifs restant travailler sur le territoire (5 142) que d'actifs entrants (4 037) ou sortant du territoire (4 239). Les différences étant minimes entre les actifs entrants, restants et sortants, cela témoigne des flux variés en termes d'emplois.

Comme vu précédemment, la commune de Dinard concentre le nombre d'emploi le plus important : par conséquent, près de 33 % des actifs résidents sur la CCCE vont y travailler. Près de 28 % des autres habitants actifs du territoire vont travailler sur une commune de la CCCE.

Saint-Malo Agglomération compte également une part importante de flux venant de la CCCE pour le travail avec presque un tiers (26 %). Cette forte part s'explique par la présence d'environ 36 000 emplois sur l'agglomération, soit 3 fois plus qu'au sein de la CCCE.

La métropole de Rennes, à moins d'une heure de route de l'EPCI ne compte que 4 % de ménage y travaillant, montrant que le bassin de vie et d'emploi est peu relié à la métropole.

Schéma des flux domicile-travail sur la CCCE



Source : INSEE 2018 – Conception CDHAT

Flux domicile-étude sur la CCCE



Source : INSEE 2018 – Conception CDHAT

L'emploi n'est pas le seul facteur d'attractivité et de dynamisme d'un territoire, les flux domicile-étude permettent également d'identifier ces enjeux : plus les flux de scolarisés sortant sont importants, plus le territoire sera vieillissant et peu dynamique.

Dans le cas de CC Côte d'Emeraude, la majorité des personnes scolarisées depuis au minimum deux années consécutives (*mineures et majeures*) continue à étudier au sein du territoire de l'intercommunalité. Cette donnée montre que le territoire est fourni en équipement scolaire. Néanmoins, un tiers des étudiants sortent de la CCCE pour étudier : il peut en partie s'agir des étudiants au sein de l'enseignement supérieur.

De plus, peu d'étudiants entrent sur le territoire (13,8 %), montrant que l'intercommunalité possède peu ou pas de formation de l'enseignement supérieur.

Les entreprises

Le territoire compte, en 2018, 1 081 entreprises actives. La vitalité économique de la CCCE tient notamment au secteur de l'industrie dont 7 regroupent plus de 50 employés, dont une industrie mécanique qui en a entre 500 et 599.

La majorité des entreprises ayant le plus d'employés se trouvent sur la commune de Dinard (6 sur les 7), ce qui peut également expliquer la part importante d'emploi au sein de la commune.

Les entreprises de plus de 50 salariés en 2018

Entreprises	Communes	Activités	Effectif
Sabena Technics DNR	Saint-Lunaire	Mécanique	500-599
Agriplas	Dinard	Caoutchouc Matières plastiques	100-199
Safran Landing Systems Services Dinard	Dinard	Mécanique	100-199
Actia Télécom	Dinard	Electricité Electronique	50-99
Hypred	Dinard	Chimie Pharmacie Parachimie	50-99
Casino de Dinard	Dinard	Arts spectacles et activités récréatives	50-99
CECOPAR	Dinard	Conseil assistance et informatique	50-99

Source : INSEE, CCI, Observatoire économique de l'Ille-et-Vilaine

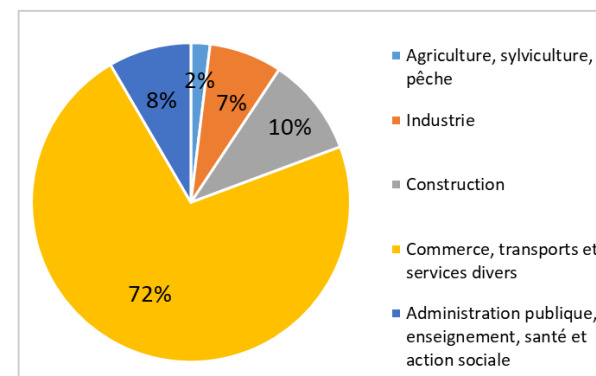
Le territoire comprend des entreprises spécialisées dans les commerces, les transports et les services divers, un secteur qui regroupe 72 % des établissements actifs de l'intercommunalité pour 45,5 % de postes salariés en fin d'année 2018.

Le secteur de la construction est le deuxième plus important en termes d'établissements actifs, mais ne représente que 10 % des établissements actifs par secteur d'activités et 7,5 % de postes salariés. L'agriculture n'est que très peu présente (2 %). Le secteur du commerce, transport et service divers représente 42 % des emplois salariés, un taux similaire au département et à la région.

Le deuxième secteur représenté en termes d'emplois (*échelle régionale, départementale et CCCE*) est celui de l'administration publique, enseignement, santé et action sociale aux alentours des 30 % d'emplois. Le taux est légèrement inférieur au sein de la CCCE.

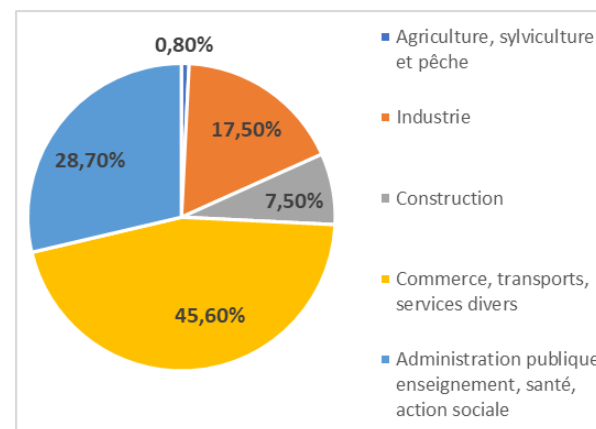
Le territoire est attractif pour les entreprises avec une hausse de 10 % de leur création entre 2015 et 2018, un taux similaire à celui du département d'Ille-et-Vilaine (11 %).

Etablissements actifs par secteur d'activités au 31/12/18



Source : INSEE – Conception CDHAT

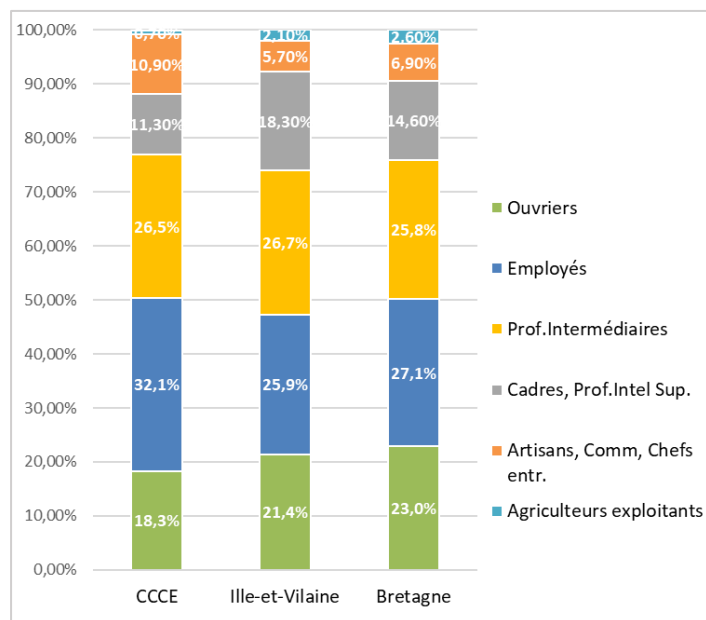
Postes salariés par secteur d'activités au 31/12/18



Source : INSEE – Conception CDHAT

Les Catégories socio-professionnelles

Répartition des actifs par catégories socio-professionnelles en 2018



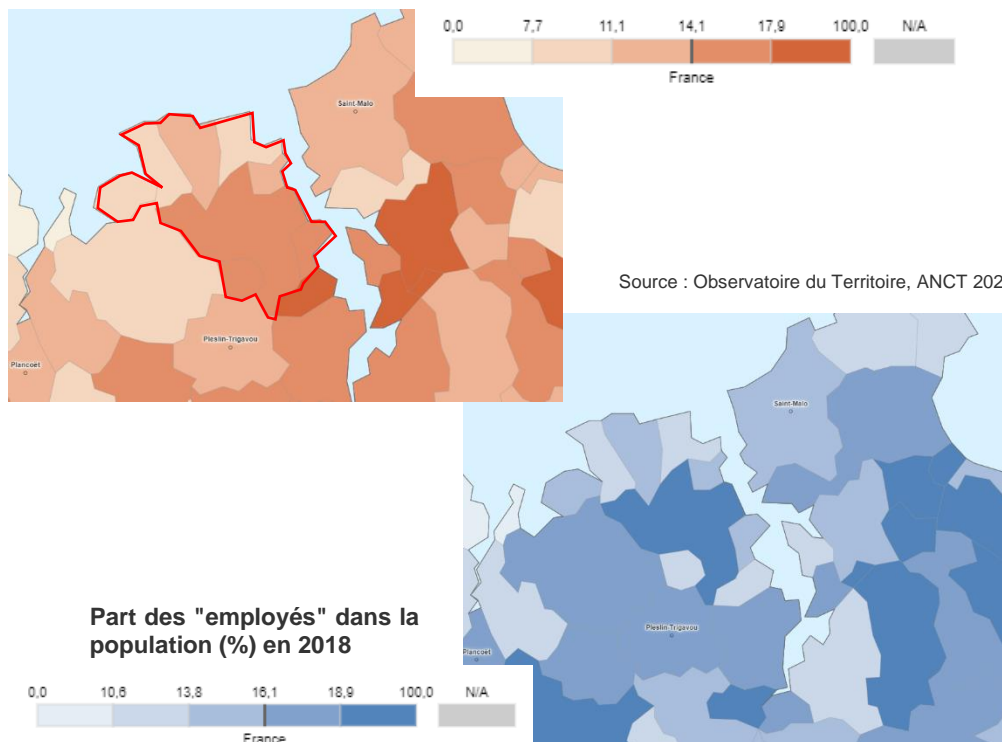
Source : INSEE 2018 – Conception CDHAT

Les employés représentent plus d'un tiers des actifs ayant un emploi en 2018, une part plus importante par rapport au niveau régional (27 %) et départemental (26 %). La part d'ouvrier (18,3 %) au sein du territoire est quant à elle plus faible de 5 points entre la CCCE et la région.

Les cadres sont moins présents au sein de la CCCE, de presque 7 points avec le département. La proportion des professions intermédiaires est similaire avec la région et le département (26,5 % pour la CCCE contre 26,7 % pour I&V et 25,8 % pour la Bretagne). Des postes d'encadrements sont alors présents au sein des différents bassins d'emplois et de vie de la CCCE.

Les deux cartes ci-contre représentent les catégories les plus représentées au sein de la CCCE en fonction des communes : les professions intermédiaires et les employés.

Part des "professions intermédiaires" dans la population (%) en 2018



Part des "employés" dans la population (%) en 2018



Les deux catégories semblent se localiser dans les mêmes communes, avec une surreprésentation de Pleurtuit, fortement visible pour la catégorie des employés.

Bien que Dinard concentre 54 % des emplois, elle ne concentre pas les logements des populations actives employés ou des professions intermédiaires.

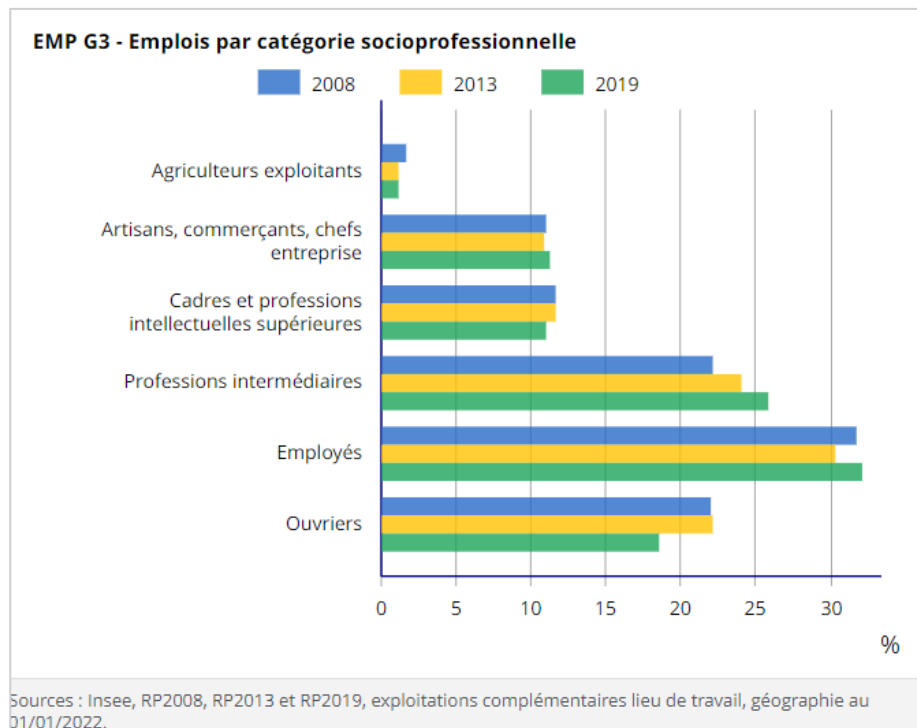
Saint-Lunaire regroupe également ces deux catégories, l'une des seules des communes littorales.

L'évolution des catégories socio-professionnelles : vers une hausse du niveau de qualification

La CCCE suit le modèle dominant concernant l'évolution des CSP, avec :

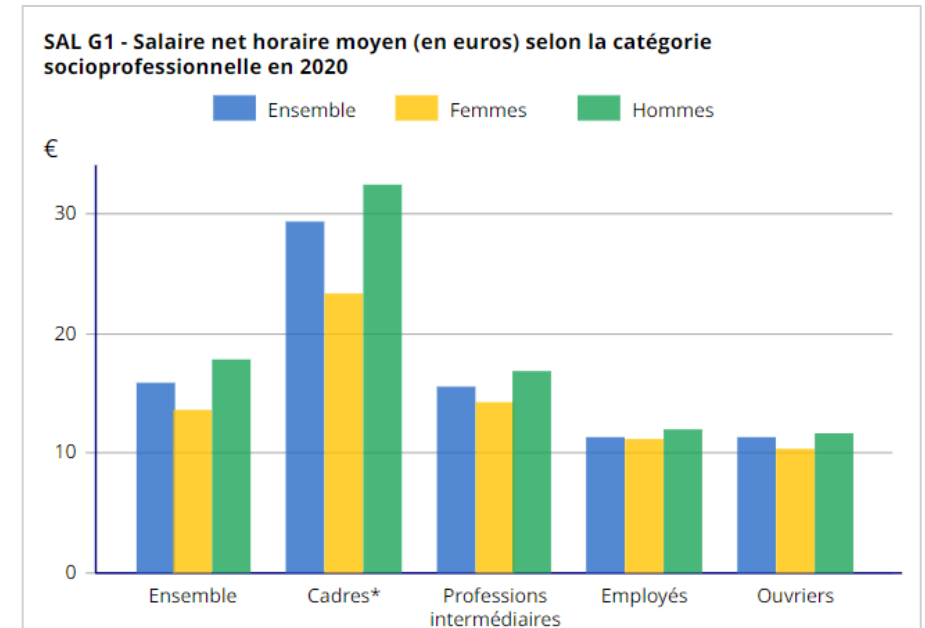
- Une forte baisse du nombre et de la part d'ouvriers et d'agriculteurs
- Une progression du nombre et de la part des professions intermédiaires et des employés
- Une légère baisse du nombre de cadres et professions intellectuelles supérieures
- Les artisans, commerçants et chefs d'entreprises sont également en légère hausse depuis 2008, pouvant montrer l'attractivité du territoire et la montée des revenus des habitants. Ils sont deux fois plus nombreux qu'au niveau du département.

Evolution des emplois par catégorie socio-professionnelle



La hausse des catégories socio-professionnelles qualifiées, entraîne un changement au niveau de revenus des habitants, avec une montée des ressources perçues au niveau de l'intercommunalité avec la prépondérance du salaire des cadres et professions intermédiaires.

Salaire net moyen horaire en 2020



Source : INSEE 2020 – Conception CDHAT

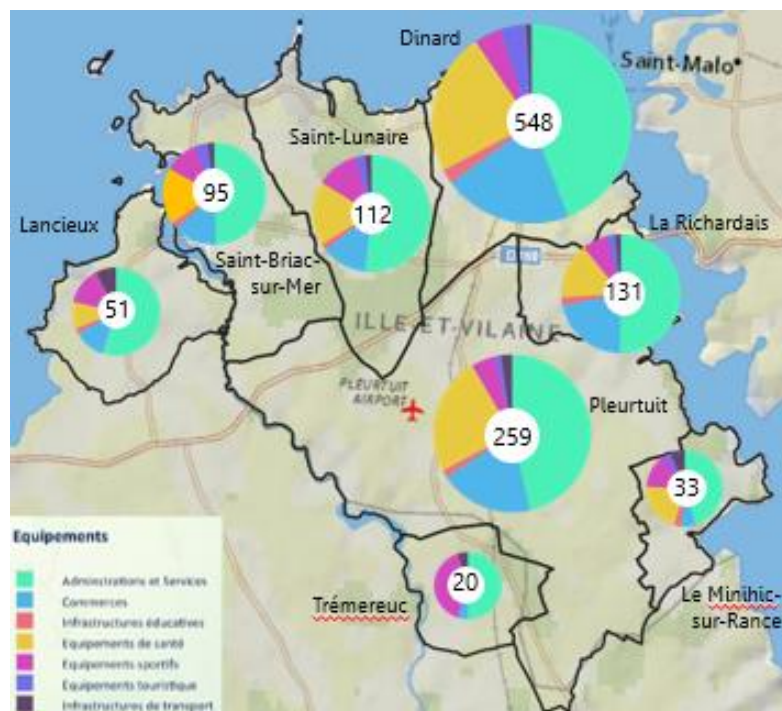
Le niveau d'équipements

À l'échelle de la CCCE, tous les types d'équipements sont présents.

Ainsi, le territoire compte 1 249 équipements pour 27 663 habitants en 2018. Deux communes polarisent ces équipements : Dinard (548) et Pleurtuit (259). La commune avec le moins d'équipements est Trémereuc (20), qui ne comportent pas d'équipement de santé ou d'éducation.

Les équipements les plus représentés sont ceux de l'administration et des services, suivi par les équipements de santé.

Le niveau d'équipements des communes en 2020



Source : BPE 2021 – Conception CDHAT

Le nombre d'équipement par habitant est très variable selon les communes, et selon le type d'équipement : à Dinard il y a 1 équipement pour 19 habitants, tandis qu'à Minihic-sur-Rance il y a 1 équipement pour 44 habitants. La Richardais a le meilleur niveau d'équipement (1 équipement pour 18 habitants).

Trémereuc compte le moins d'équipements, mais ayant un faible nombre d'habitants son niveau d'équipement reste raisonnable avec 1 équipement pour 36 habitants.

À l'inverse, Pleurtuit qui est la deuxième commune avec le plus d'équipement a un niveau de 10 points supérieurs à Dinard avec 1 équipement pour 27 habitants.

	Adm. et services	Commerces	Infr. éducatives	Santé	Sport	Tourisme	Transport	Ensemble
Lancieux	55	256	1534	307	219	384	nuls	30
Trémereuc	73	728	nuls	nuls	91	nuls	728	36
Dinard	42	88	781	80	423	441	2030	19
Le Minihic-sur-Rance	98	733	1466	209	293	1466	733	44
Pleurtuit	58	138	1728	110	532	2303	1152	27
La Richardais	36	84	783	117	261	783	1175	18
Saint-Briac-sur-Mer	45	164	1066	125	213	533	1066	22
Saint-Lunaire	41	171	1198	120	184	799	1198	21

Nombre d'équipements par habitant (INSEE, BPE 2021)

Un niveau d'équipement en établissements de formation en deçà de la moyenne départementale et régionale

Le territoire de la CCCE apparaît comme légèrement sous doté en établissements de formation, par rapport à la région et au département. Les écoles élémentaires apparaissent comme le type d'équipement scolaire le mieux représenté sur le territoire avec 4,33 équipements pour 10 000 habitants : il s'agit du taux le plus haut. Il reste néanmoins en dessous de 2 points face à l'échelle régionale (6,16).

Les données analysées et représentées ci-dessous comprennent les établissements publics et privés.

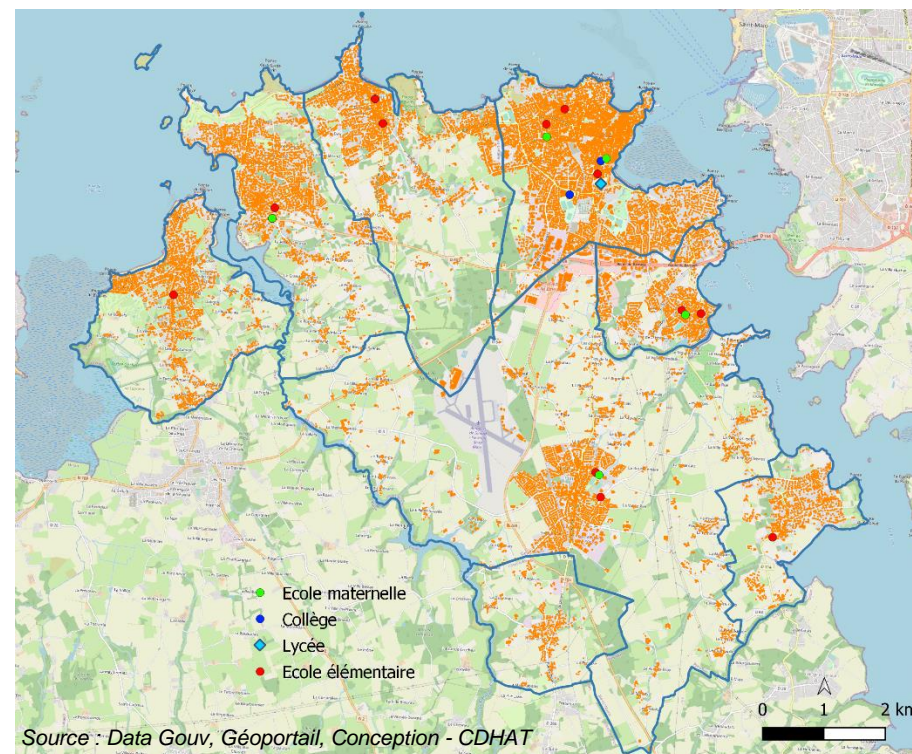
Le territoire étant en proximité immédiate et bien connectée à Saint-Malo Agglomération, comprenant de nombreux établissements de formation, les habitants de la CCCE peuvent également s'y rendre. Le lycée public général de secteur se situe notamment à Saint-Malo et est relié par une ligne de bus.

Nombre et densité d'établissements d'enseignement en 2020

Sous-domaine enseignement	École maternelle		École élémentaire		Collège		Lycée	
	Nb	/10 000 hab.	Nb	/10 000 hab.	Nb	/10 000 hab.	Nb	/10 000 hab.
Territoires								
CCCE	5	1,8	12	4,33	2	0,72	1	0,36
I&V	114	1,06	569	5,32	108	1,01	55	0,5
Bretagne	261	0,78	2 057	6,16	388	1,16	183	0,5

Sources : ANCT, 2021

Présence d'établissements de formation en 2016



Dinard est la commune concentrant le plus d'équipement scolaire, et de tout type (*école maternelle, primaire, collège et lycée*). Deux collèges sont recensés sur l'EPCI, à Dinard et La Richardais, : un public et un privé.

Le lycée présent au sein de la CCCE n'est pas un lycée général, mais un lycée hôtelier. Un Campus Excellence Sportif est également considéré comme un lycée sur la commune de Dinard, celui-ci n'est pas représenté sur la carte étant un CFA (*Centre Formation Apprenti*) et retenu comme enseignement supérieur.

Une forte polarisation des médecins dans l'arrière-pays

Le Département de l'I&V présente une densité médicale de 94,1 médecins généralistes libéraux pour 100 000 habitants. Au niveau régional, la Bretagne est classée par l'Ordre des Médecins en 10^{ème} position de densité régionale face à l'activité régulière des médecins généralistes libéraux.

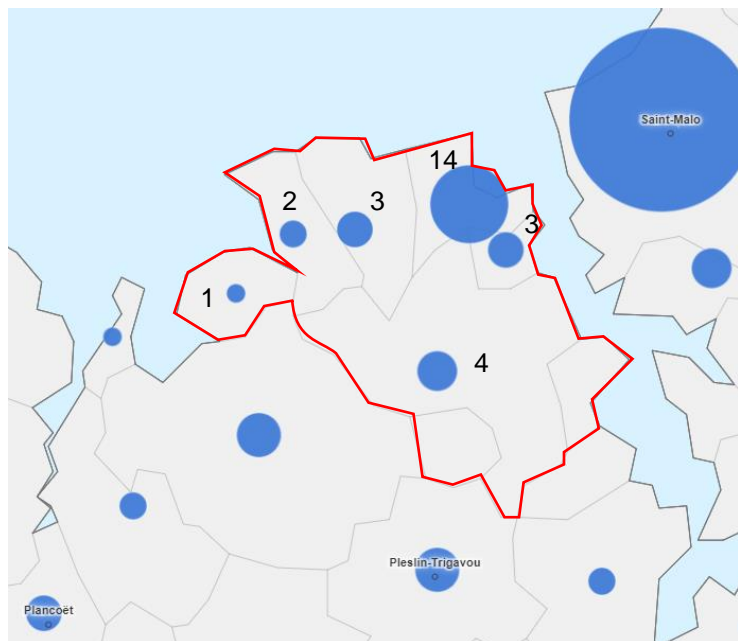
Le pôle de Saint-Malo agglomération comprend une forte proportion de médecins généralistes, dont peuvent bénéficier les habitants de la CCCE.

Les médecins sont particulièrement présents sur le pôle de Dinard (14), suivi par Pleurtuit dans une moindre proportion (4).

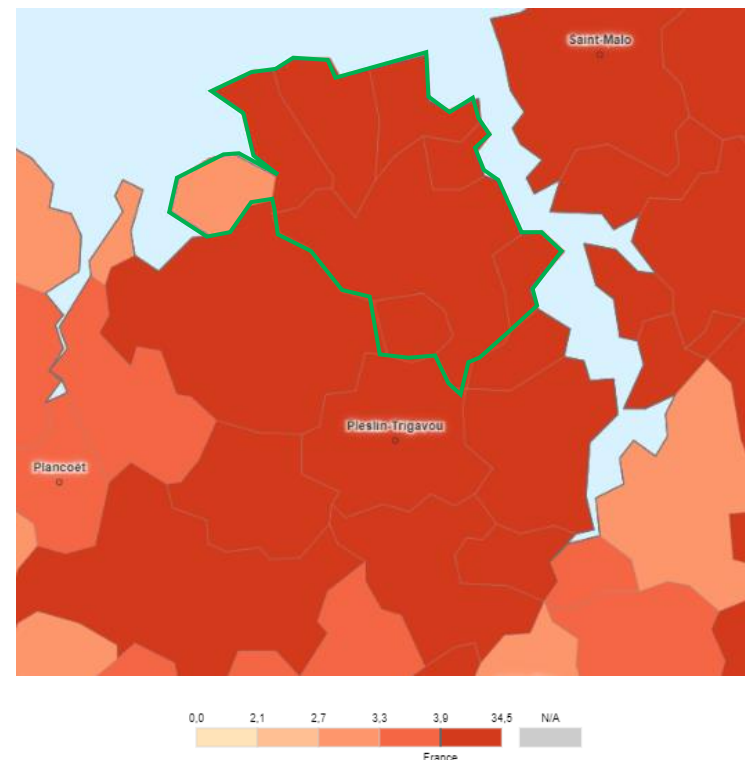
Au total, 6 communes sur 8 disposent d'au moins un médecin. Seul Dinard compte plus de 10 médecins sur sa commune.

Au total, l'intercommunalité comprend 27 médecins, soit environ 1 000 habitants pour 1 médecin.

Présence de médecins généralistes libéraux en 2020



Accessibilité potentielle localisée (APL) aux médecins généralistes (consultations par an par habitant) 2018



En moyenne, les habitants de la Communauté de Communes Côte d'Emeraude se rendent 4,5 fois chez un médecin par an, un taux élevé montrant une bonne accessibilité à un système de santé et lié sans doute à l'augmentation d'une population âgée

Seule la commune de Lancieux a une moyenne plus faible avec seulement 3,2 consultations par an.

Synthèse de l'économie et services

L'attractivité d'un territoire aujourd'hui est fortement liée à la présence d'emplois, mais également d'équipements et de services qui sont conséquents au sein de l'intercommunalité.

La CCCE représente un pôle d'emplois important à l'échelle de sa population, celui-ci est complété par le bassin d'emploi de Saint-Malo Agglomération qui emploie un tiers de ses habitants. De plus, ce nombre est en hausse au sein de la CCCE, montrant la continuité de son développement.

Plus d'un actif sur deux travaille au sein de la Communauté de Communes.

Le territoire est bien doté en équipements et services, bien que le taux d'équipements soit légèrement inférieur à la moyenne départementale et régionale. Tous les habitants ont accès à des équipements commerciaux, de santé, de transport ou scolaire.



Hôpital Gardiner, Dinard, Google Maps 2019



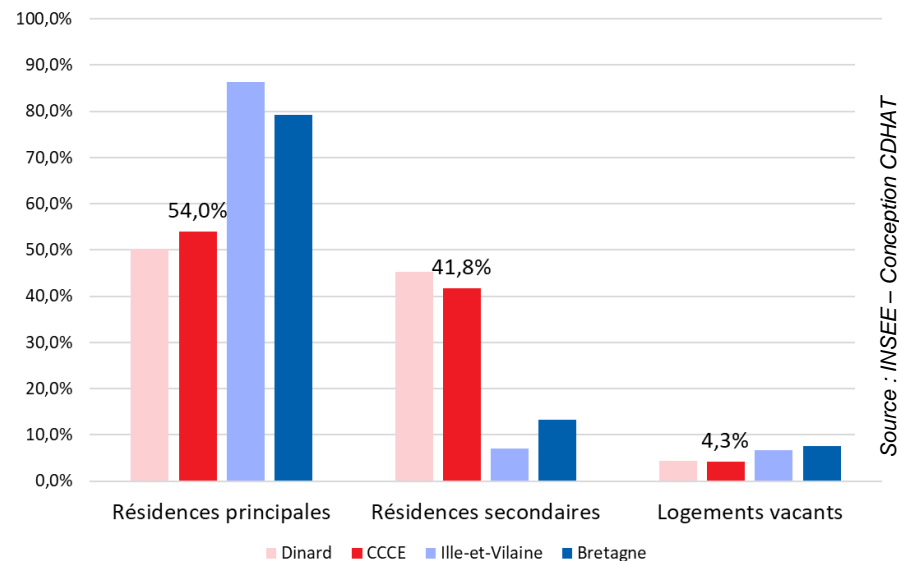
Exemple de Commerce Rue Levasseur, Dinard, Google Maps 2019



Le logement

Présentation du parc de logements

Composition du parc immobilier



Les résidences secondaires sont très présentes à l'échelle de la CCCE, représentant 42% du parc. Ce chiffre est nettement supérieur à la moyenne départementale (7%) et régionale (13 %), montrant le caractère touristique et de villégiature de l'intercommunalité.

Le taux de logement vacant est peu élevé, puisqu'il ne représente que 4,3 % du parc de logement total, signe d'un marché immobilier tendu.

En 2018, le parc immobilier de la CCCE est composé de 26 090 logements, répartis avec :

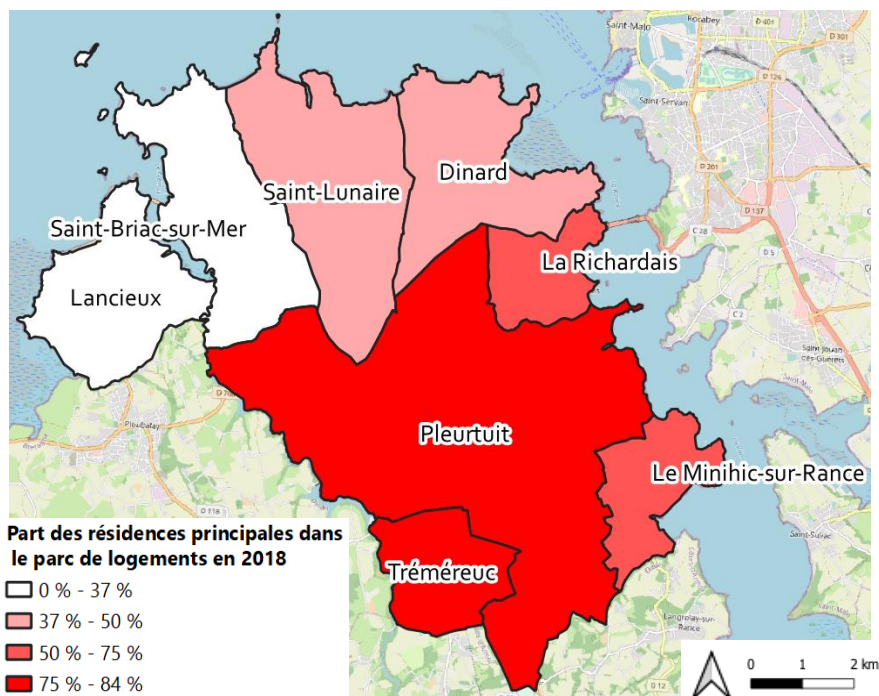
- 14 088 résidences principales (54 %)
- 10 892 résidences secondaires et occasionnelles (41,8 %)
- 1 109 logements vacants (4,3 %).

Dinard dispose de : 11 606 logements, dont 50,3 % de résidences principales, 45,3 % de résidences secondaires et 4,4 % de logements vacants. La ville de Dinard possède ainsi 44,4 % de l'offre de logements totale.

Le parc de résidences principales

La proportion de résidences principales est plus importante sur les communes rétro-littorales. Il s'agit des communes étant le moins touristiques de l'intercommunalité n'étant pas en front de mer, de plus, ce sont également les communes ayant le parc immobilier le moins cher permettant alors d'accéder à la propriété pour les ménages. Les communes rétro-littorales comptent 38 % des résidences principales de l'EPCI, mais seulement 25 % du parc de logement total.

Part de résidences principales en 2018



Source : INSEE 2018 – Conception CDHAT

Au total, le parc de résidences principales s'est accru de 1 167 unités, alors que la population a augmenté de 1 547 habitants, soit 0,75 logement par personne supplémentaire.

Nombre et part de résidences principales par commune en 2018

Territoires	Nombre	Part
CCCE	14 088	54 %
Lancieux	761	36,7 %
Trémereuc	309	84,4 %
Dinard	5830	50,2 %
Minihic-sur-Rance	613	68 %
Pleurtuit	3248	83,7 %
La Richardais	1114	75,4 %
Saint-Briac-sur-Mer	1078	36,9 %
Saint-Lunaire	1134	39,3 %
I&V		86,3 %
Bretagne		79,2 %

Source : INSEE 2018

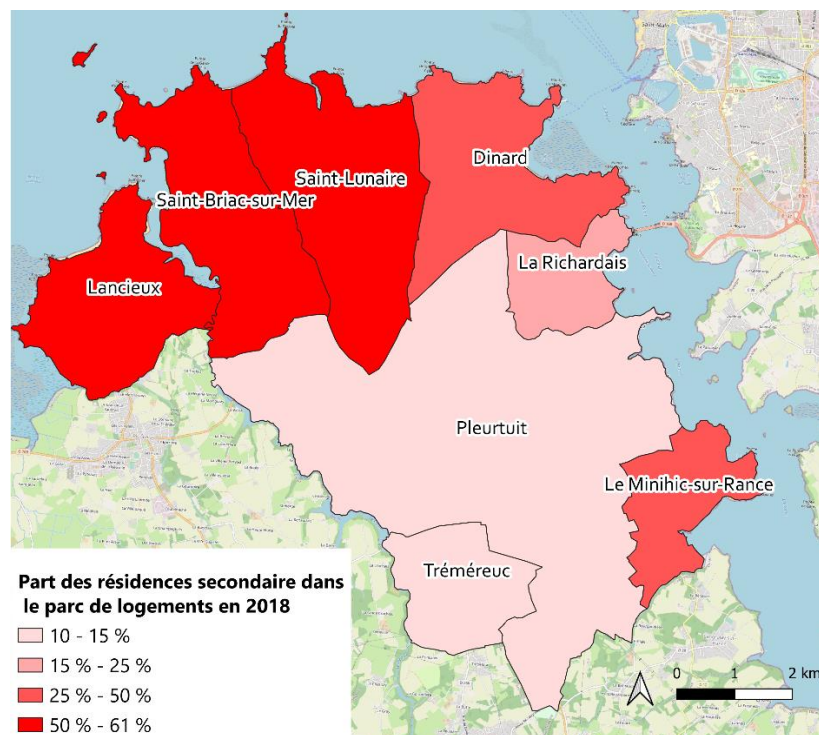
Le parc de résidences secondaires

Les résidences secondaires et occasionnelles se localisent principalement sur les secteurs littoraux. Elles représentent plus de la moitié des logements pour les communes de Lancieux, Saint-Briac-sur-Mer et Saint-Lunaire, qui totalisent à elles seules 43 % du parc des résidences secondaires de la CCCE.

Pour autant, Dinard totalise 48 % du parc des résidences secondaires, mais n'en compte que 45 % au sein de son parc communal.

Le nombre de résidences secondaires peut s'avérer un obstacle à l'installation des résidents permanents, tant dans le parc locatif que pour l'accès à la propriété.

Part de résidences secondaires en 2014



Nombre et part de résidences secondaires en 2018

Territoires	Nombre	Part
CCCE	10 892	42 %
Lancieux	1229	59 %
Trémereuc	38	10 %
Dinard	5262	45 %
Minihic-sur-Rance	230	26 %
Pleurtuit	387	10 %
La Richardais	262	18 %
Saint-Briac-sur-Mer	1764	61 %
Saint-Lunaire	1720	60 %
I&V		7,1 %
Bretagne		13,3 %

Source : INSEE 2018

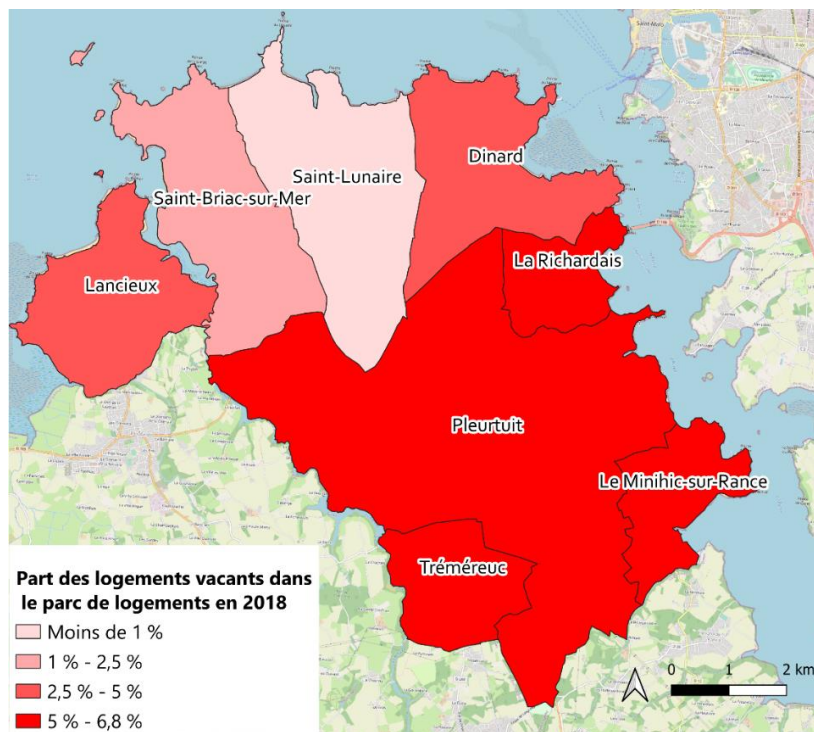
Le parc de logements vacants

La part de logements vacants est faible au sein de la CCCE, notamment sur les communes littorales où elle ne dépasse pas les 4,5 %. A Saint-Lunaire, la vacance est notamment inférieure à 1 %, fait rare et caractéristique d'un marché immobilier extrêmement tendu.

Dinard concentre 45,5 % de l'ensemble du parc de logements vacants de la CCCE (514 logements).

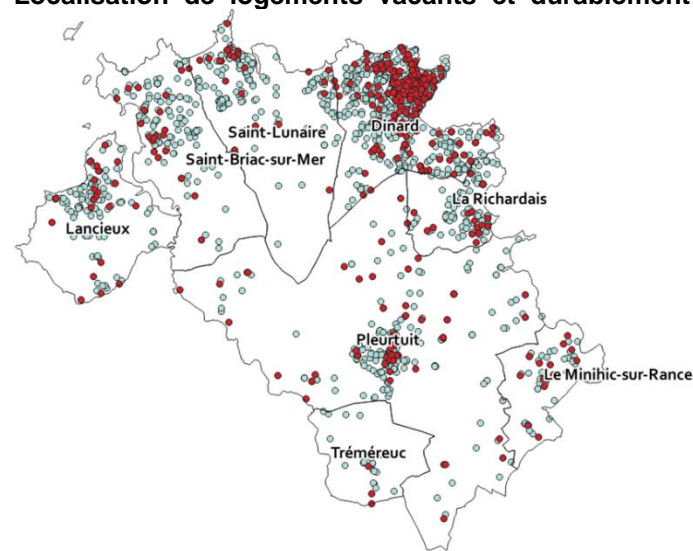
En revanche les communes rétro-littorales comptent des taux plus élevés en proportion (maximum 6,8 %), mais inférieur au taux de vacance nécessaire pour un bon fonctionnement du marché immobilier (7 %).

Part de logements vacants en 2018



Source : LOVAC – Conception CDHAT

Localisation de logements vacants et durablement vacant en 2020



Source : LOVAC – Conception CDHAT

Nombre et part de logements vacants en 2018

Territoires	Nombre	Part
CCCE	1 109	4,3 %
Lancelieux	82	3,90%
Trémereuc	19	5,20%
Dinard	514	4,40%
Minihic-sur-Rance	58	6,40%
Pleurtuit	241	6,20%
La Richardais	101	6,80%
Saint-Briac-sur-Mer	68	2,30%
Saint-Lunaire	27	0,90%

Source : LOVAC – Conception CDHAT

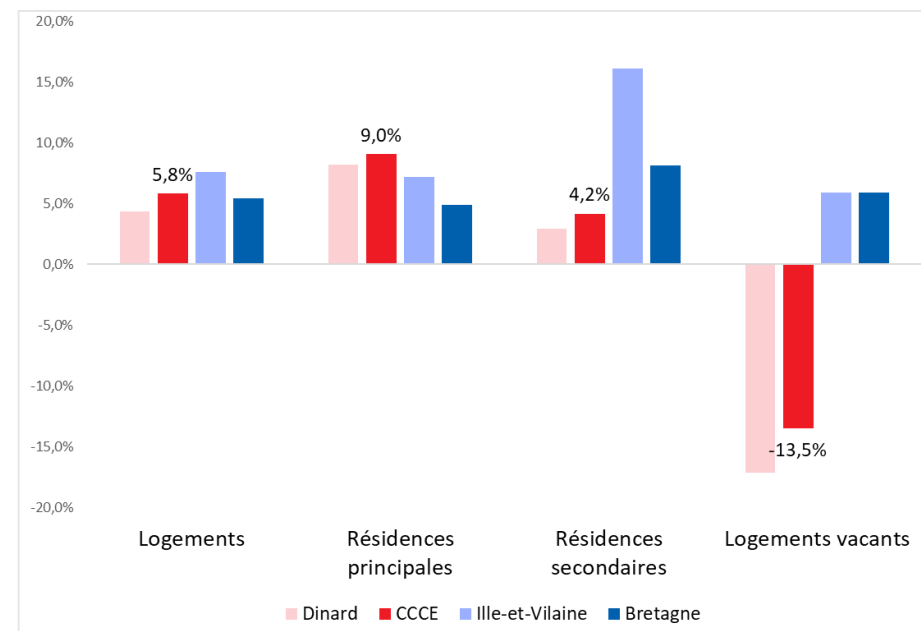
Évolution de la structure du parc immobilier

L'étude des évolutions de la structure du parc immobilier entre 2013 et 2018 montre :

- Une augmentation du nombre de logements (+5,8 %), bien que cette évolution soit inférieure à celle du département.
- Le nombre de résidences principales sur la CCCE a davantage progressé (+9 %), en proportion, que sur l'Ille-et-Vilaine (+7 %), et la Bretagne (+5 %). Il a particulièrement augmenté à Dinard (+8 %).
- Les résidences secondaires ont augmenté, mais peu (+4,2 %) contrairement à l'échelle départementale où le taux d'évolution est de +16 %. Une des explications fournies sur cette augmentation vient du fait que les logements des plateformes de locations saisonnières (*de type Airbnb*) sont aujourd'hui comptabilisés dans les résidences secondaires.
- Le nombre des logements vacants de la CCCE diminue très fortement avec -13,5 % à l'échelle intercommunale et -17,2 % pour la commune de Dinard (des chiffres à nuancer car des logements *Airbnb* peuvent être déclarés comme étant vacants dans les fichiers fonciers). Cette diminution des logements vacants s'effectue par l'attractivité renforcée du territoire, entraînant la quête d'accession à la propriété pour une résidence principale, secondaire ou d'un meublé touristique. Cela a pour conséquence un marché immobilier extrêmement tendu, où les rotations immobilières ne peuvent pas s'effectuer par manque de logement.

Cette logique d'évolution n'est pas similaire aux données départementales et régionales, où les logements vacants sont en hausse (+5,9 %).

Évolution de la structure du parc de logements entre 2013 et 2018



Source : INSEE 2018- Conception CDHAT

Nombre et pourcentage d'évolution de la structure du parc immobilier entre 2013 et 2018

Territoires	Évolution du parc de logements	
	Nombre	%
CCCE	1428	5,8 %
Lancieux	72	3,6 %
Trémereuc	28	8,4 %
Dinard	481	4,3 %
Minihic-sur-Rance	56	6,7 %
Pleurtuit	404	11,6 %
La Richardais	92	6,6 %
Saint-Briac-sur-Mer	155	5,6 %
Saint-Lunaire	139	5,1 %

Territoires	Évolution du parc de résidences principales	
	Nombre	%
CCCE	1167	9,0 %
Lancieux	20	2,7 %
Trémereuc	28	9,8 %
Dinard	440	8,1 %
Minihic-sur-Rance	42	7,3 %
Pleurtuit	426	15,1 %
La Richardais	56	5,3 %
Saint-Briac-sur-Mer	91	9,2 %
Saint-Lunaire	65	6,1 %

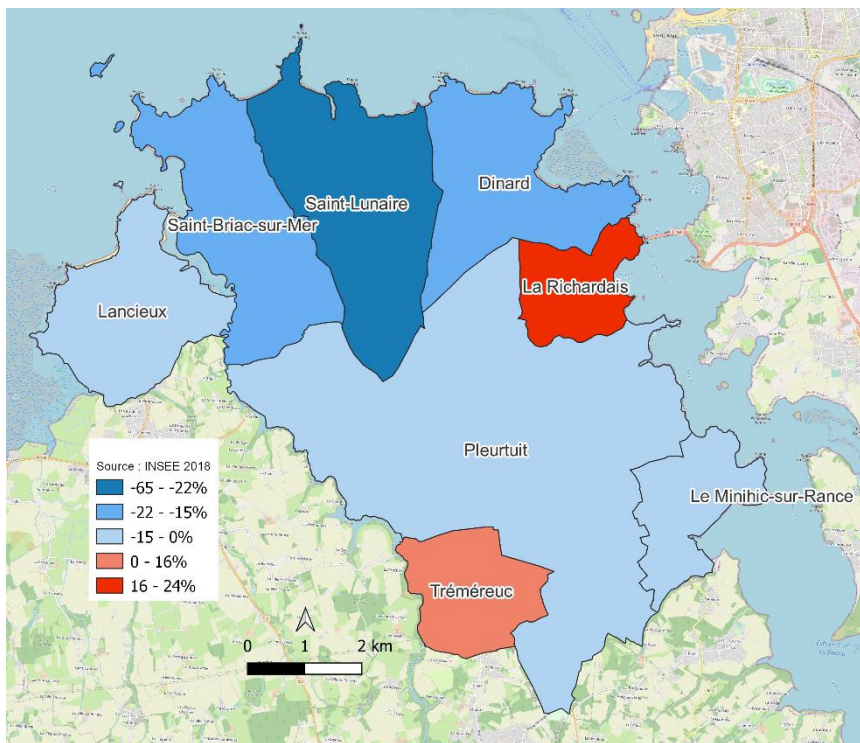
Territoires	Évolution du parc de résidences secondaires	
	Nombre	%
CCCE	434	4,1 %
Lancieux	53	4,5 %
Trémereuc	-2	-4,9 %
Dinard	147	2,8 %
Minihic-sur-Rance	17	8,2 %
Pleurtuit	-4	-1,0 %
La Richardais	17	6,9 %
Saint-Briac-sur-Mer	83	4,9 %
Saint-Lunaire	123	7,7 %

Territoires	Évolution du parc de logements vacants	
	Nombre	%
CCCE	-174	-13,5 %
Lancieux	-1	-0,8 %
Trémereuc	3	15,9 %
Dinard	-107	-17,2 %
Minihic-sur-Rance	-3	-4,5 %
Pleurtuit	-18	-6,9 %
La Richardais	19	23,8 %
Saint-Briac-sur-Mer	-19	-21,5 %
Saint-Lunaire	-49	-64,5 %

Source : INSEE 2018 – Conception CDHAT

L'évolution de la vacance

Évolution de la vacance des logements entre 2013 et 2018



De 2013 à 2018, seules les communes de La Richardais et de Trémereuc ont connu une hausse de la vacance de leur parc (*respectivement +19 et +3 logements vacants*).

Saint-Lunaire a l'évolution la plus marquée concernant la vacance de son parc immobilier, avec – 65 % entre 2013 et 2018.

Le point de vue des élus communaux :

Les logements qui sont vacants sont le fait de propriétaires qui ne veulent pas vendre (*rétenion/spéculation foncière*) ou qui connaissent des problèmes de succession.

Quelques logements vacants ont la caractéristique d'avoir un état du bâti dégradé.

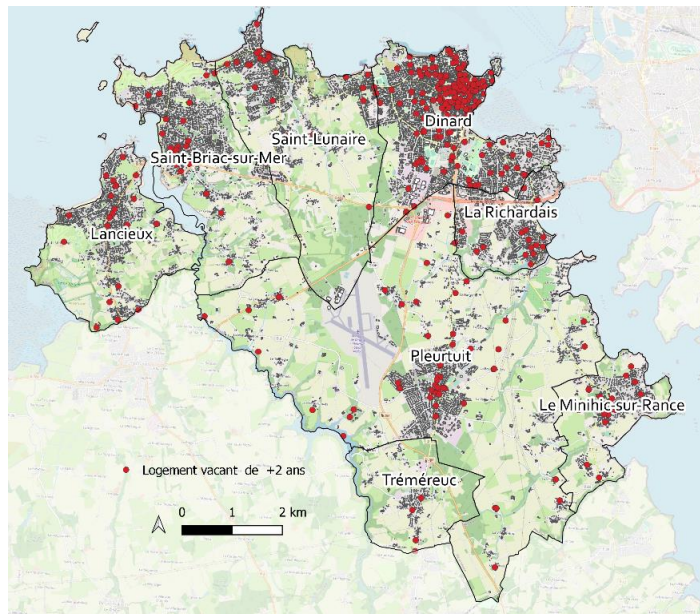
Les spécificités du parc de logements vacants

Selon les données LOVAC, 1 220 logements vacants ont été recensés (*hors Beaussais-sur-Mer*), pour 446 logements vacants de plus de 2 ans, concentrés à Dinard. La commune de Dinard correspond à 55 % des logements durablement vacants de l'intercommunalité.

L'analyse des caractéristiques des logements montre que les logements vacants sont essentiellement des logements anciens (46,5 % ont été construits avant 1947), de taille moyenne, peu qualitatifs (11,6 % des logements vacants, soit 142, ne disposent ni de baignoire ni de douche). 326 logements vacants le sont depuis au moins 3 ans (23,8 % de l'ensemble du parc de LV).

42 de ces logements (9,4 %) ne disposent d'aucun des éléments de confort (WC, douches/baignoires) et ne peuvent être loués. 44 % de 1 ou 2 pièces vacants, mais seuls 27 % de logements de moins de 35 m². 40 % des logements vacants sont en indivisions. La vacance de logement dans le parc social est très faible (1,9 % de vacance).

Localisation de logements durablement vacants en 2020



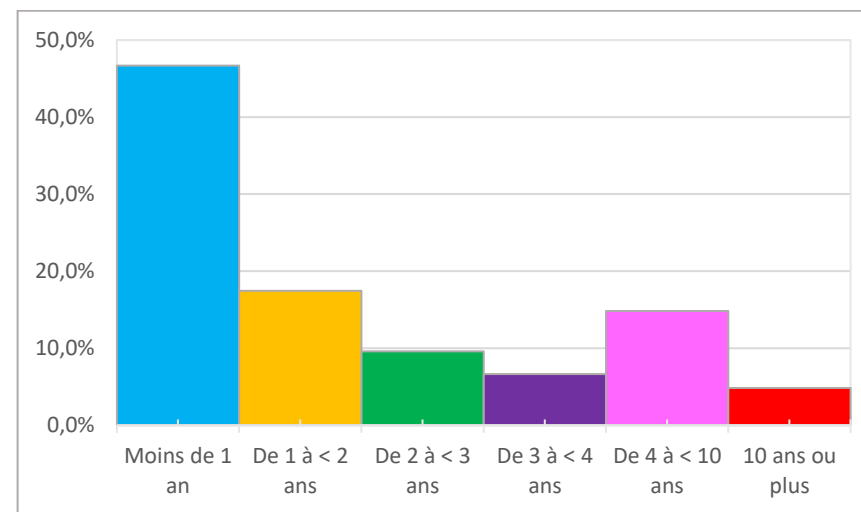
La superficie moyenne des logements durablement vacants (> 2 ans) est de 71 m² pour 3 pièces.

253 ont été construits avant 1950, 86 entre 1950 et 1974 et 52 après 1999. Le caractère ancien des logements durablement vacants est alors prédominant. Les logements sont globalement petits puisque 200 ont moins de 3 pièces, et seulement 38 ont 6 pièces et plus.

Les logements vacants de longue durée sont principalement concentrés dans les espaces urbanisés, à l'exception de Pleurtuit, où ceux-ci sont plus dispersés sur le territoire.

Pour les logements vacants depuis moins de 2 ans, les données sont légèrement plus nuancées mais reste similaire avec une moyenne de 3,4 pièces pour une superficie de 79,4 m². Les logements construits sont plus récents. Néanmoins, 453 ont été construits avant les premières réglementations thermiques, soit avant 1974.

Durée de la vacance



Source : LOVAC- Conception CDHAT

Caractéristiques des logements

Une majorité de grands logements sous-occupés

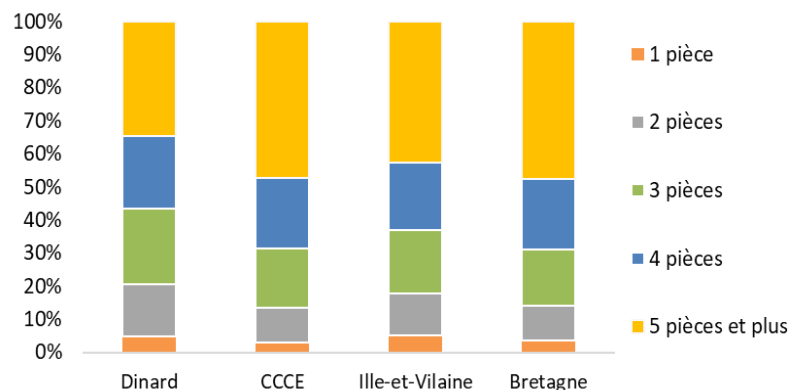
L'intercommunalité compte une majorité de grands logements, avec 47 % de son parc immobilier ayant 5 pièces ou plus. C'est une moyenne supérieure au département d'Ille-et-Vilaine, mais similaire à celle de la région Bretagne.

Certains logements sont très peu représentés sur le territoire, il s'agit des 1 pièce, présents à moins de 10 %, tout comme les 2 pièces. Les deux catégories rassemblées ne comptent que 13,7 % du parc immobilier.

Les logements ayant peu de pièces sont mieux représentés au sein des communes avec le plus d'habitant comme Dinard ou Pleurtuit. Les communes rétro-littorales où la population est plus familiale comporte très peu de logements de 1 à 2 pièces. A Trémereuc et Minihic-sur-Rance, ce type de logement représente moins de 4 % du parc.

A l'inverse à Dinard, il représente 20,5 % et à Pleurtuit environ 14 %.

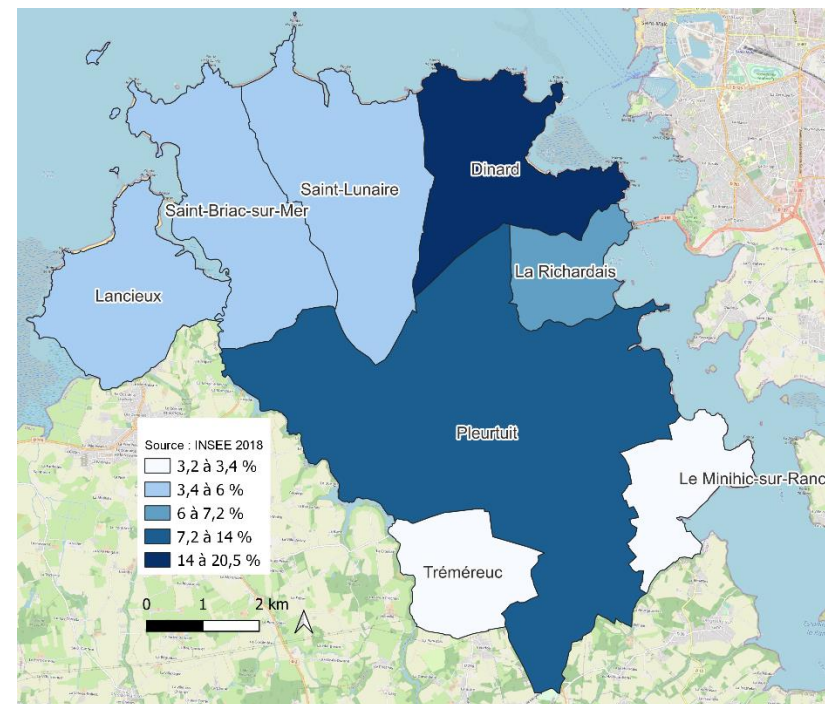
Répartition par taille de logements



Source : INSEE 2018, Conception CDHAT

Les grands logements ont souvent la particularité d'être sous-occupés. En 2018, sur le territoire de la Côte d'Emeraude, 80,6% des résidences principales seraient en situation de sous-occupation, dont 37,3 % de façon très accentuée.

Répartition des logements ayant 1 ou 2 pièces

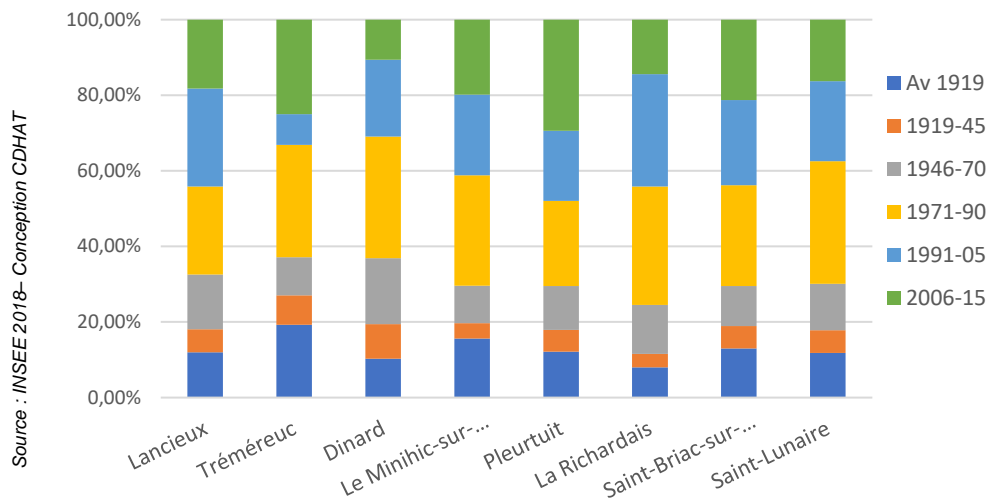


Source : INSEE 2018 - Conception CDHAT

Un parc de logements plutôt récent

La répartition des logements par âge est globalement située dans la moyenne départementale et régionale.

Répartition des logements par époque de construction en 2018

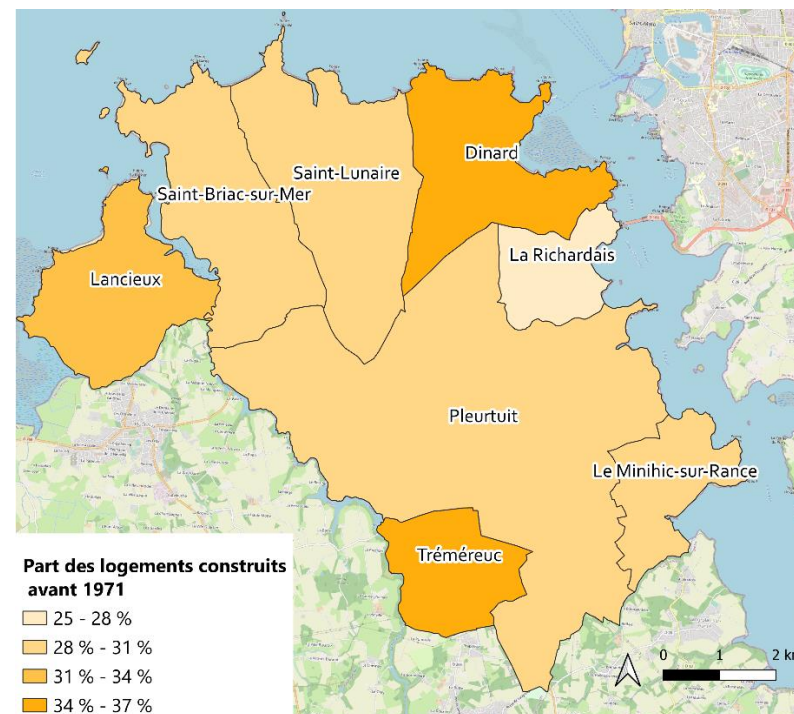


La part des logements récents est mieux représenté qu'à l'échelle départementale : en effet, au sein de la CCCE près de 38,5 % des logements sont construits après 1991.

La part des logements construits après 1971 atteint 67 % du parc total, montrant qu'une majorité des logements ont été construits après les premières réglementations énergétiques.

La part des logements construits entre 1971 et 1990 est la plus importante sur la majorité des communes à l'exception de Lancieux et de La Richardais où la période 1991 à 2005 est équivalente ou supérieure.

Part des logements construits avant 1971 en 2018



Un tiers des logements de la CCCE a été construit avant les années 1971, (un nombre supérieur sur les communes de Dinard et Trémereuc), induisant tout de même un vivier important de logements potentiellement peu performants.

18,5 % des logements sont construits avant 1945, une moyenne légèrement supérieure à celle de l'Ille-et-Vilaine, qui est de 16,8 %.

Typologie des logements : une prédominance de la maison individuelle

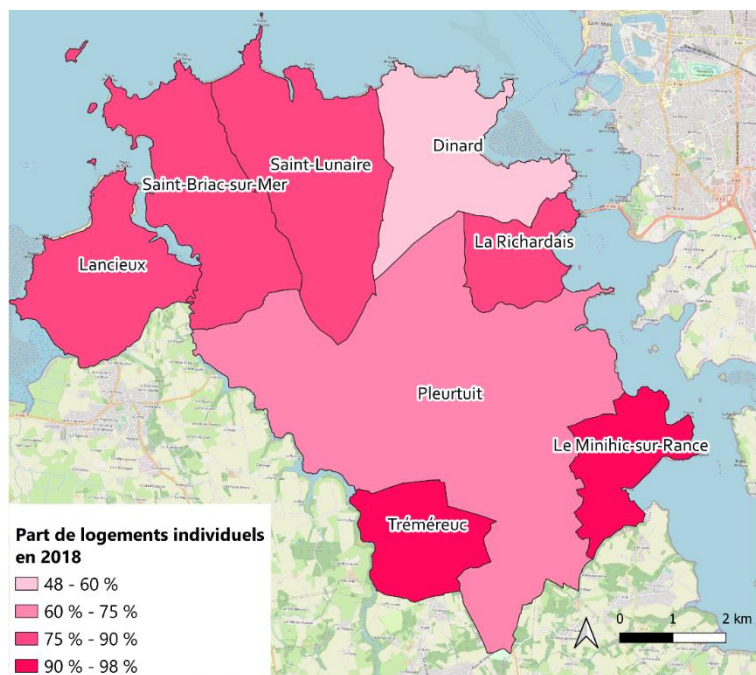
La maison individuelle prédomine sur la CCCE : 67 % du parc sont des logements individuels en 2018 (I&V : 60 % et 72 % pour la Bretagne).

L'intercommunalité compte 31,6 % d'appartement dont 71,6 % se trouvent à Dinard.

Le parc (67,4 %) de la Communauté de Communes est composé de plus de maisons que d'appartements.

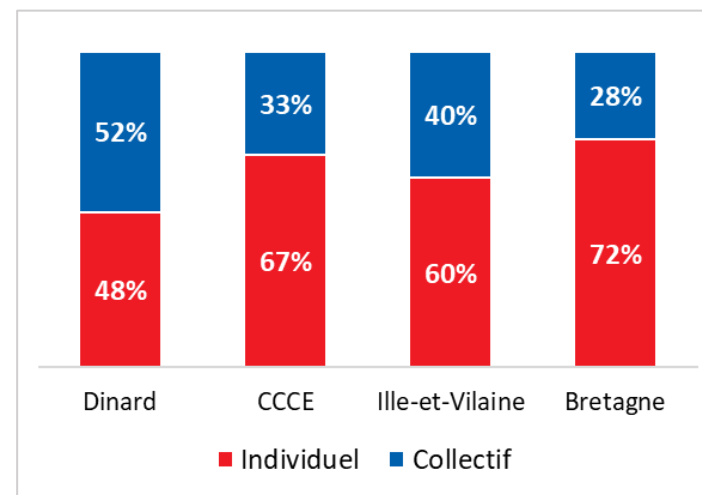
La part du logement individuel au sein du parc de logements de la CCCE est plus visible au sein de certaines communes : la part est supérieure à 90 % à Trémereuc et Le Minihic-sur-Rance. A l'inverse, Dinard est la commune avec la part la plus faible, proche des 48 %.

Part des logements individuels en 2018



Source : INSEE 2018, Conception CDHAT

Nature des logements en 2018



Source : INSEE 2018, Conception CDHAT

La commune de Pleurtuit comporte 2 812 logements individuels, soit 72,4 % de son parc. Pour Saint-Briac-sur-Mer, les logements individuels représentent 86 % de son parc immobilier soit l'équivalent de 2 508 logements.

La part des logements individuels reste stable au sein de la CCCE entre 2013 et 2018.

Au niveau des typologies de logement, sur la dernière période intercensitaire, le nombre de maisons évolue de +15 % contre +22 % pour les appartements, montrant alors la logique de construction prédominante au sein de l'intercommunalité.

Néanmoins, deux communes ont connu une baisse de leur part d'appartement par rapport à leur parc global : le Minihic-sur-Rance (-4 %) et Saint-Briac-sur-Mer (-4,7 %). Cette évolution peut s'expliquer par la plus forte production de maison sur la même période (respectivement +6,1 % et +6,8 %).

Les logements commencés entre 2010 et 2020 montrent la persistance de ce phénomène. En effet la moitié des logements produits sur cette période (50,9 %) sont des logements individuels.

Typologie des logements en 2018 par rapport au nombre total de logement et évolution entre 2013 et 2018

Territoires	Maisons			Appartements		
	Nombre	%	Évolution 2013 - 2018	Nombre	%	Évolution 2013 - 2018
CCCE (26090)	17579	67,3 %	6,08 %	8259	31,7 %	6,09 %
Lancieux	1858	89,7 %	3,50 %	212	10,3 %	8,2 %
Trémérec	357	97,5 %	8,2 %	7	1,9 %	0 %
Dinard	5559	48 %	3,8 %	5916	51 %	4,4 %
Minihic-sur-Rance	868	96,3 %	6,11 %	24	2,7 %	-4 %
Pleurtuit	2810	72,5 %	9,2 %	997	25,7 %	13,55 %
La Richardais	1289	87,2 %	6,35 %	184	12,5 %	12,2 %
Saint-Briac-sur-Mer	2508	86,2 %	6,85 %	385	13,2 %	-4,70 %
Saint-Lunaire	2333	81 %	5,37 %	534	18,5 %	7,22 %

Source : INSEE 2018, Conception - CDHAT

Statuts d'occupation des résidences principales

En 2018, selon l'INSEE, le territoire compte :

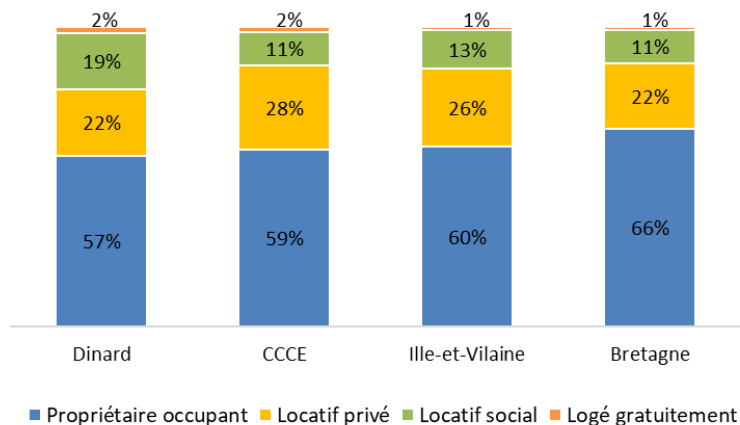
- 16 098 propriétaires occupants
- 3 240 locataires privés
- 1 915 locataires HLM.

Le parc de résidence se caractérise par l'importance du locatif social au sein du parc locatif global. En effet, le parc social compte 37 % et concerne 3 472 personnes.

En conséquence, le taux de locataires sociaux est plus important au sein de l'intercommunalité qu'au niveau départemental (33 %) et régional (32 %).

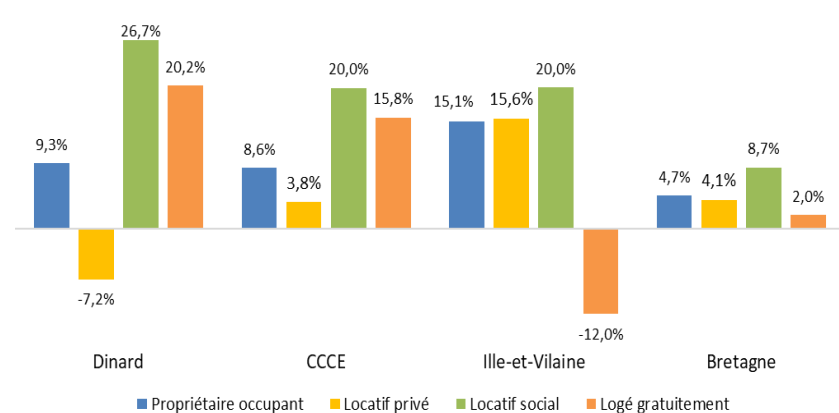
Néanmoins la part de propriétaire reste similaire avec 66,1 % pour la CCCE et la région. Une part légèrement supérieure à celle de l'Ille-et-Vilaine (59,7 %). Les propriétaires occupants restent toutefois majoritaires (66 % des résidences principales) sur le territoire de la CCCE.

Statut d'occupation des résidences principales en 2018



Source : INSEE 2018, Conception CDHAT

Évolution du statut d'occupation des résidences principales entre 2013 et 2018



Source : INSEE 2018, Conception CDHAT

Entre 2013 et 2018, le nombre de propriétaires occupants sur la CCCE s'est accru de 8,6 %.

L'effectif des locataires privés a également progressé (+3,8 %), dans des proportions largement moins importantes que l'Ille-et-Vilaine (+15,6%) et la Bretagne (+4,1 %).

Il est à noter, sur la même période, la hausse importante du nombre de locataires HLM à l'échelle de la CCCE (+20 %) par rapport à la région où l'augmentation est plus mesurée avec seulement +8,7 %.

Le marché locatif privé

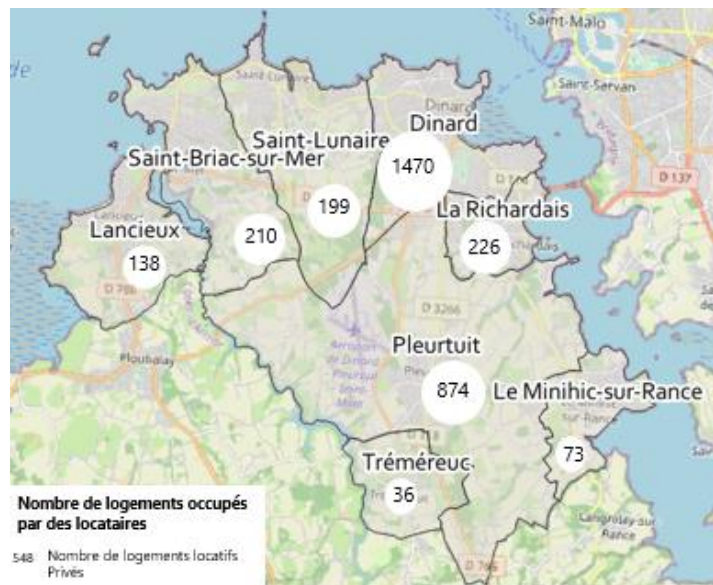
Présentation du Parc

La CCCE regroupe 3 226 résidences principales occupées par des locataires privés, dont 46 % se situent à Dinard d'après les Fichiers Fonciers au 1^{er} janvier 2020. Pleurtuit regroupe également presque un tiers du parc (27 %).

Le locatif représente seulement 12,3 % du parc total, une offre jugée « nettement insuffisante », à la fois pour les appartements, comme pour les maisons. Néanmoins, les logements proposés ont un bon niveau de confort.

Un besoin spécifique de logements adaptés aux personnes âgées a été recensé par les professionnels de l'immobilier, ainsi que le manque de logements collectifs avec ascenseur.

Répartition des résidences principales occupées par des locataires privés en 2018



Des niveaux de loyers sur la CCCE supérieurs à l'Ille et Vilaine

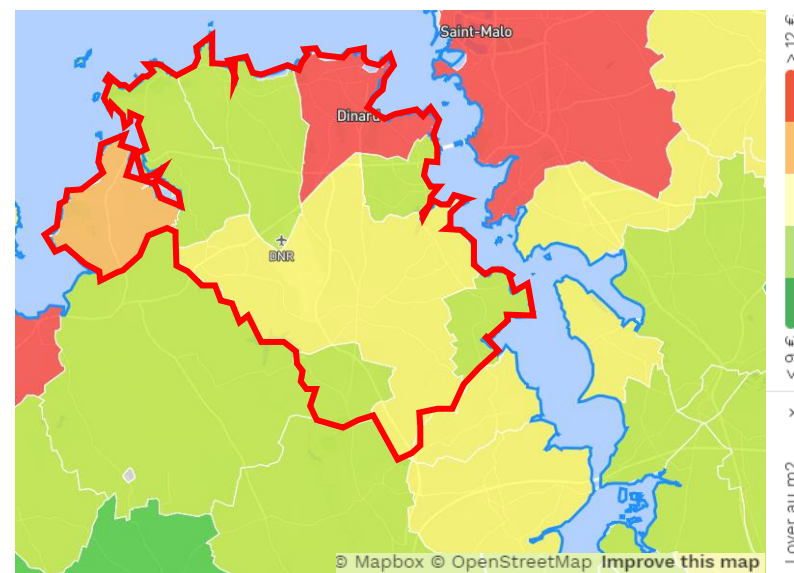
Les données fournies par l'observatoire des marchés locatifs privés CLAMEUR renseignent sur les niveaux de loyers pratiqués à l'échelle de la région et du département.

Il apparaît que les loyers moyens sur les différentes communes (*parmi ceux renseignés*) sont globalement supérieurs à ceux de la Bretagne (8,9 €/m²). Le territoire de la CCCE, reste néanmoins moins cher que l'Ille-et-Vilaine (11,3 €/m²) avec une moyenne de 9,85 € du m².

Les écarts de niveaux de loyer sont relativement faibles entre les pôles de la CCCE d'après CLAMEUR.

D'après MeilleursAgents, les prix par loyers sont plus importants et compris entre 9 et 12 € du m². Dinard présente le niveau de loyer le plus élevé (11,7 €/m² pour un appartement et 12,8 €/m² pour une maison), suivi par Lancieux (11,7 €/m² de moyenne). Le loyer moyen le plus bas serait de 9,8 €/m².

Niveau des loyers (€/m2) en 2022



Les loyers par m² sont recensés ci-dessous selon les communes :

Loyer moyen du parc locatif privé (€/m²) - (Ministère de la transition écologique)

Lancieux	10,3
Trémereuc	8,0
Dinard	11,3
Le Minihic-sur-Rance	8,0
Pleurtuit	10,0
La Richardais	10,6
Saint-Briac-sur-Mer	10,3
Saint-Lunaire	10,3

Bien que les prix varient de 2,3 € du m² entre le minimum et le maximum, l'écart reste peu prononcé face aux contrastes évoqués précédemment au cours de l'étude. Les communes avec les loyers les plus faibles restent les communes rétro-littorales.

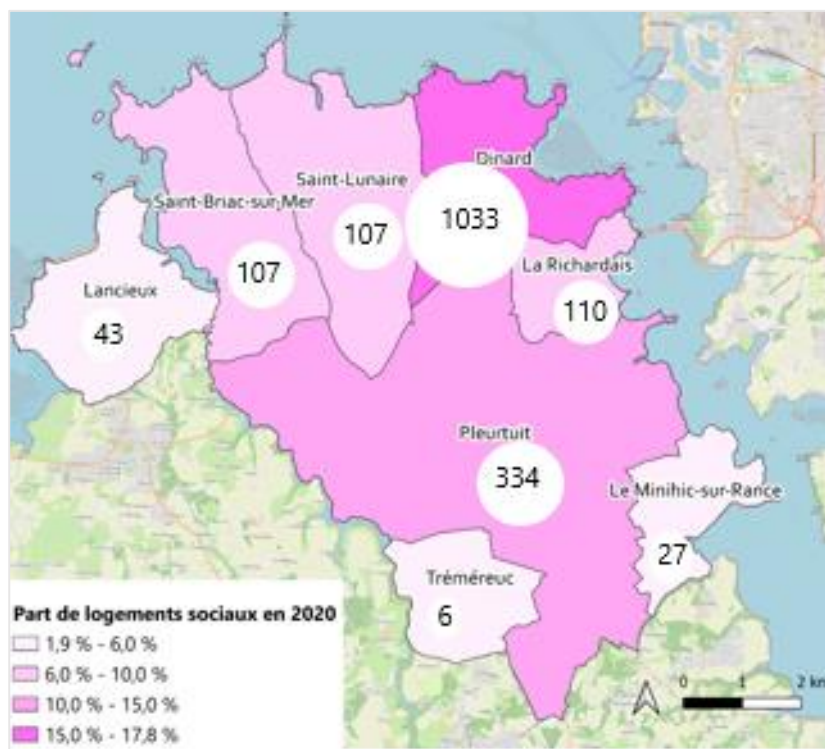
Les loyers tendent à augmenter, ce qui peut expliquer les différences perçues entre CLAMEUR, le Ministère de la Transition Ecologique et MeilleursAgents où les données sont issues d'années différentes. Les données les plus récentes montrent des prix plus élevés, pouvant témoigner de la hausse d'attractivité et de saturation du marché immobilier lié à la raréfaction de l'offre et au développement des meublés touristiques et/ou résidences secondaires.

Le logement social

Présentation du parc de logements

Une offre en logement social concentrée sur Dinard

L'offre en logements sociaux en 2020



Source : INSEE 2018, Conception CDHAT

Selon les données du Répertoire sur le Parc Locatif Social (RPLS), la CCCE compte, au 1^{er} janvier 2021, 1 767 logements sociaux, une offre relativement faible (12,5 % contre 15,5 % pour le département). 58 % du parc social de la CCCE est situé à Dinard (1033 logements) et à Pleurtuit avec 19 % (334 logements). L'offre locative sociale est présente sur les 8 communes.

Le nombre de logements sociaux et la part au sein de la CCCE en 2021

Territoires	Nombre	Part
Dinard	1 033	58 %
Pleurtuit	334	19 %
La Richardais	110	6,2 %
Saint-Lunaire	107	6 %
Saint-Briac-sur-Mer	107	6 %
Lancieux	43	2,4 %
Le Minihic-sur-Rance	27	1,5 %
Trémereuc	6	0,3 %

Source : RPLS 2021

Le parc social se répartit entre 6 bailleurs sociaux et se décompose en logements et foyers : Néotoa, Armorique Habitat, Aiguillon Construction, Emeraude Habitation, Côtes d'Armor Habitat et La Rance.

L'offre est en augmentation depuis 2013, avec une hausse de 305 logements sociaux construits. Néanmoins, ces constructions restent inférieures aux objectifs définis lors du PLH précédent qui était de 112 nouveaux logements sociaux par an. Avec une hausse de seulement 305 logements depuis 2013, l'intercommunalité n'a qu'une moyenne de constructions de 38 nouveaux logements sociaux par an. Soit, 74 logements manquant par année.

Au niveau des constructions par commune, La Richardais connaît la plus forte augmentation avec 56 nouveaux logements, soit une hausse de 103 %. A Dinard, cette hausse est de 8 %, soit 74 logements locatifs sociaux.

Autres logements conventionnés

Au-delà du parc des bailleurs sociaux, la CCCE propose des logements sociaux par l'intermédiaire de logements locatifs privés conventionnés.

En outre, les collectivités locales disposent également d'un parc de logements locatifs. Des logements communaux sont à disposition sur le territoire, ainsi que des logements d'urgences et/ou temporaires au sein de certaines communes.

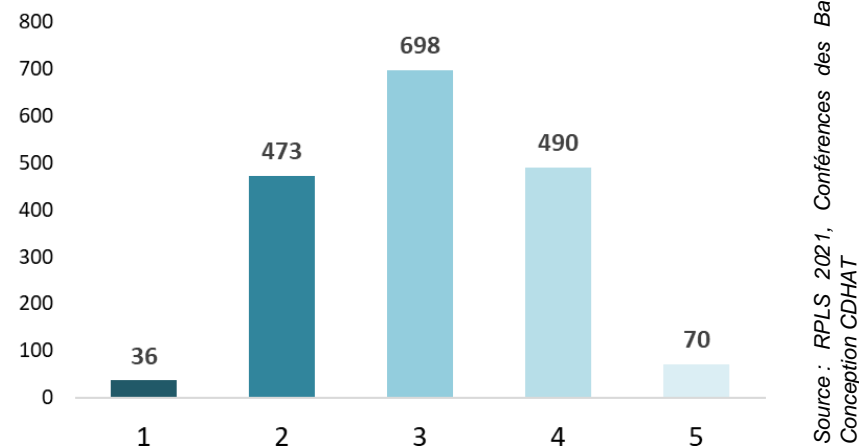
L'intercommunalité dispose également de deux résidences logements jeunes, qui seront évoquées plus en détail dans la section « population spécifique ».

L'enquête menée auprès des communes de la Communauté de Communes, à laquelle toutes les communes ont répondu, a permis de recenser un parc communal, en bon état : à Dinard il est réservé pour les personnels communaux. Seules trois communes ont indiqué qu'elles n'en étaient pas dotées.

Ce parc apparaît insuffisant pour la majorité d'entre elles.

Les principales caractéristiques du parc des bailleurs sociaux

Typologie des logements HLM

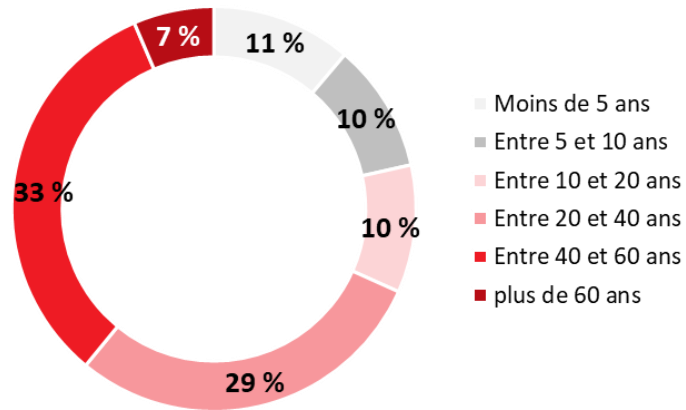


Le parc social de la CCCE compte majoritairement des logements de taille moyenne (67,2 % de T3 et de T4). Les logements de petite taille sont globalement peu présents (36 T1, soit 2 % du parc).

Les T1 sont localisés à 94,4 % sur la commune de Dinard. Les très grands logements sont également peu représentés (4 % du parc) et sont également localisés à Dinard. Il s'agit de la commune proposant le plus de logement social en nombre, ainsi que par type/taille de logement.

Le parc est composé à 54 % de logements individuels, seulement 34 % à Dinard.

Répartition du parc par tranche d'âge de construction



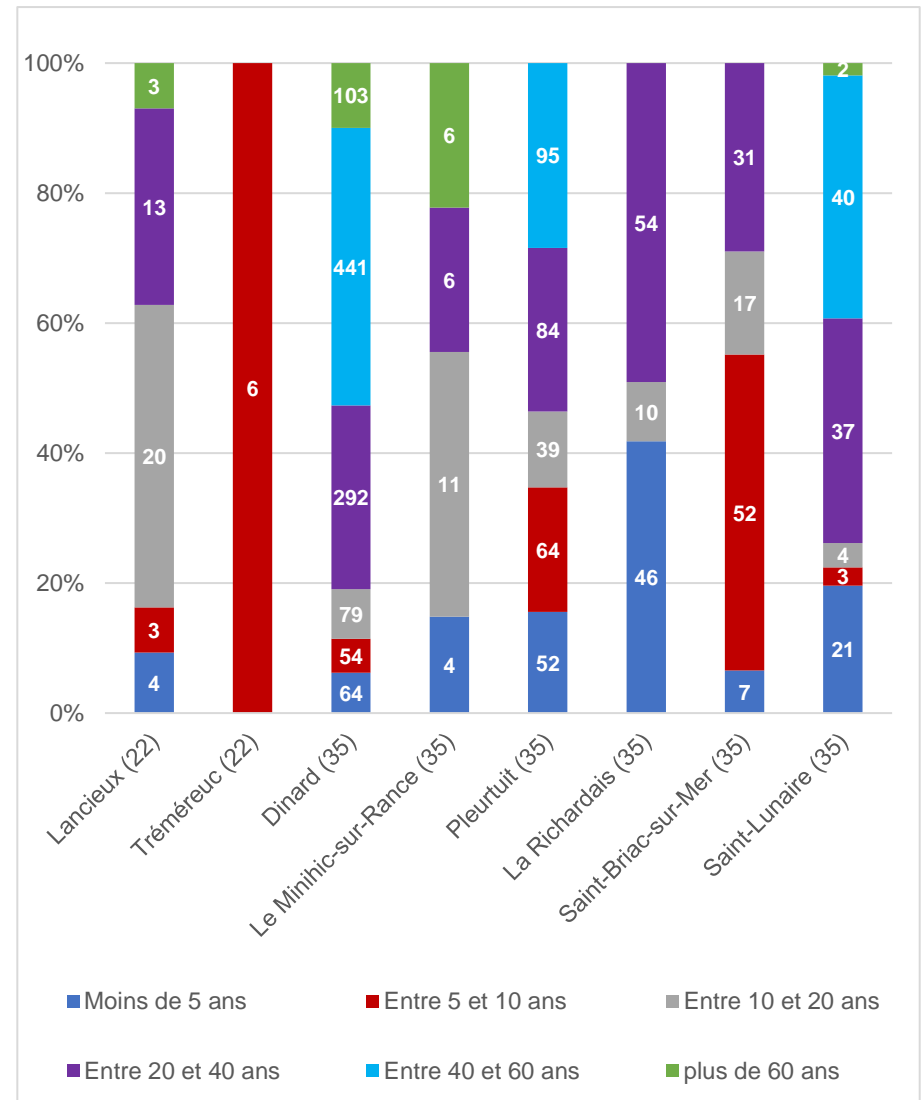
Source : RPLS 2021, Conférences des Bailleurs, Conception CDHAT

Un tiers des logements ont été construits il y a entre 40 et 60 ans, soit avant les premières réglementations thermiques. Un autre tiers a été construit entre 20 et 40 ans, une tranche pouvant inclure des logements également construits en dehors des premières réglementations thermiques. Pour finir, un autre tiers a été construit récemment (entre 5 et 20 ans), celui-ci aux normes thermiques.

L'âge moyen du parc est plus élevé sur la commune de Dinard (38,46), suivi par Le Minihic-sur-Rance (36,33). Deux communes ont des moyennes de constructions deux fois inférieures : Trémereuc (7,5) et Saint-Briac-sur-Mer (13,48).

Concernant le financement des logements sociaux, il apparaît que 87 % d'entre-eux ont été financés en PLUS (1 546 logements), 118 en PLAI (6,7 %), 104 en PLS (5,9 %) et 2 en PLI (0,1 %).

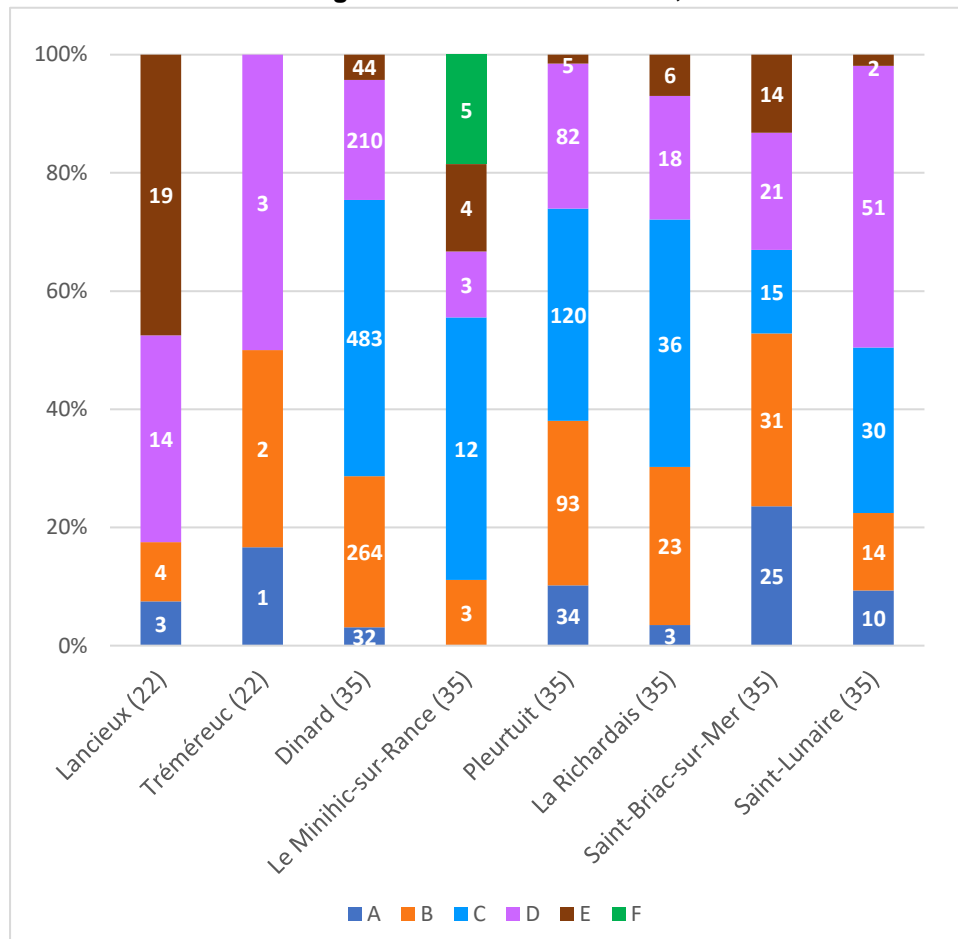
Période de construction des logements HLM



Source : RPLS 2021, Conférences des Bailleurs, Conception CDHAT

Le parc de logement social est qualitatif et récent : seulement 5,6 % du parc est classé en catégorie énergétique E, F ou G. Rappelons qu'un logement est considéré par le gouvernement comme passoire énergétique à partir de l'étiquette E : 94,4 % des logements sociaux ne sont donc pas considérés à ce titre.

Nombre des logements HLM classés en E, F ou G



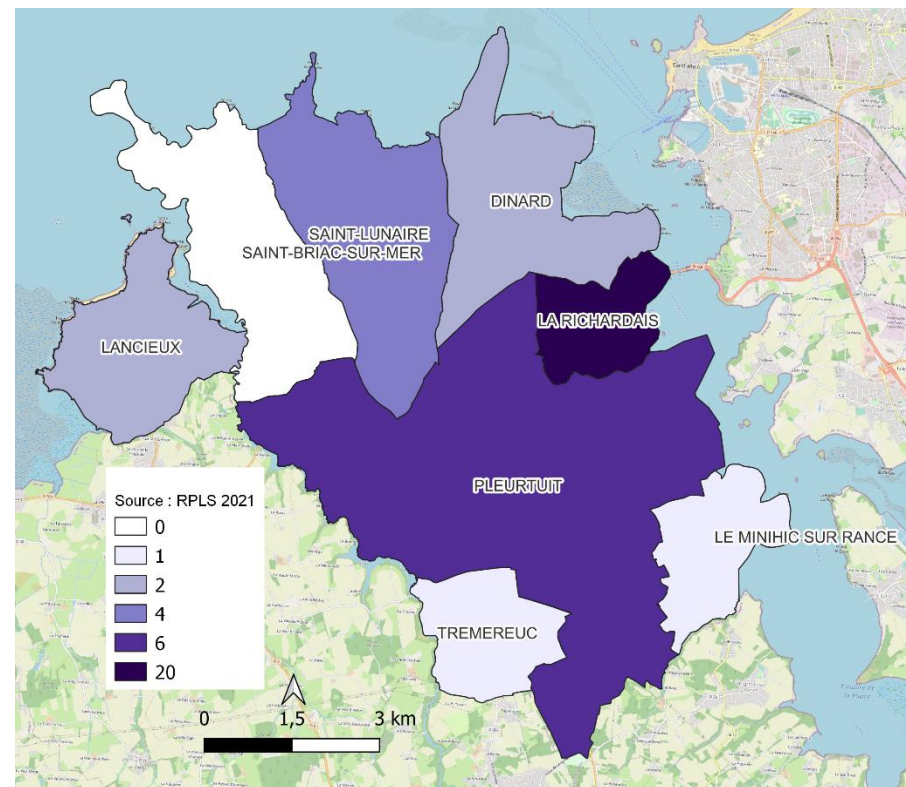
Source : RPLS 2021, Conférences des Bailleurs, Conception CDHAT

En nombre, la majorité des logements sont en catégories énergétiques C, ils représentent 39 % du parc social. Les logements considérés comme très économes (A et B) totalisent un tiers du parc avec 30,7 %.

L'accessibilité

Concernant l'accessibilité des logements sociaux, seulement 36 logements sont adaptés aux personnes à mobilité réduite, tandis que 1 431 logements sociaux ne sont ni adaptés, ni disponibles aux personnes à mobilité réduite.

Nombre de logements sociaux adaptés PMR par commune



Source : RPLS 2021, Conférences des Bailleurs, Conception CDHAT

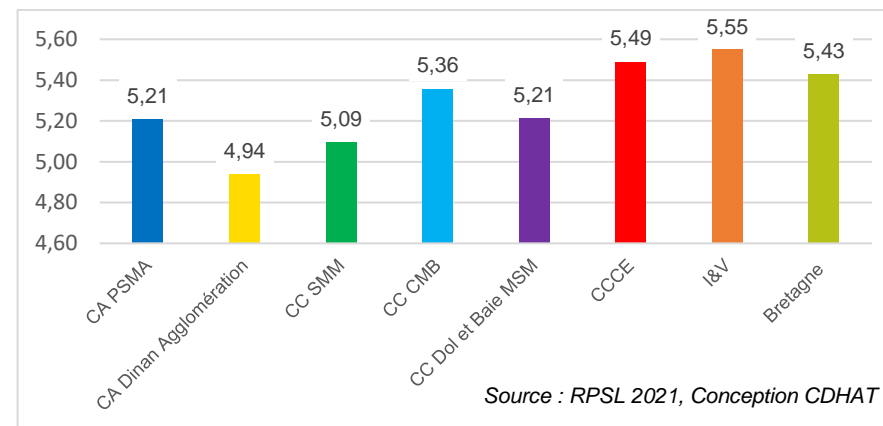
Les niveaux de loyers dans le parc social

Avec un prix au m² de 5,49 euros, le parc locatif social de la CCCE est l'un des plus élevés au sein des intercommunalités bretonnes alentours. Le prix au m² est 11 % plus important sur la CC Côte d'Emeraude que sur Dinan Agglomération, pourtant bassin de vie et d'emploi dont dépend également la CCCE. Ces différences de prix peuvent s'expliquer par l'attrait du territoire et des communes littorales : le prix au m² dans le secteur privé étant plus élevé, le prix au sein du parc social doit être plus bas mais proportionnel au territoire.

Néanmoins, les prix des logements sociaux au sein de la CCCE sont similaires à la moyenne de la région (5,43 €/m²). Par rapport à la région d'Ille-et-Vilaine, les prix sont même inférieurs (5,55 €/m²) : l'attractivité et les prix au sein de la métropole de Rennes peuvent avoir un impact sur cette moyenne.

Il faut noter que le prix au m² du secteur social de la CA de Saint-Malo Agglomération est inférieur à celui de la CCCE, alors que les loyers et ventes du secteur privé au sein de Saint-Malo Agglomération sont supérieurs à la CCCE.

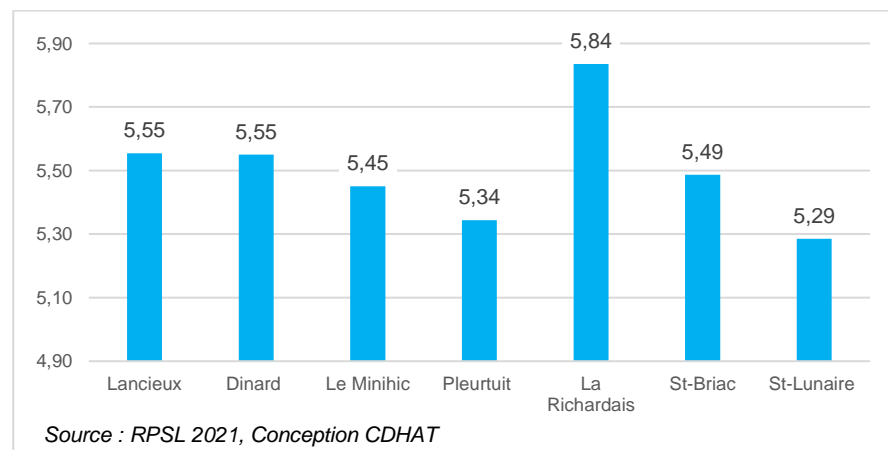
Prix m² moyens des logements sociaux de la CCCE (2021)



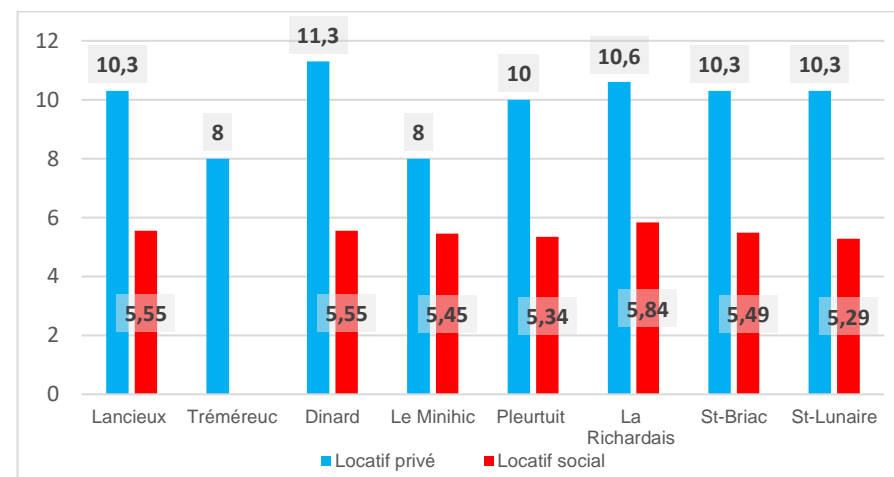
Les écarts de loyers étant nettement plus importants dans les logements locatifs privés que dans les logements locatifs sociaux, le parc social semble bien jouer un rôle d'accueil des populations fragiles du territoire.

Il convient de veiller, lors de la réalisation de travaux sur le parc de logements, que les coûts de ces travaux ne viennent pas augmenter de façon trop importante les loyers, afin de pouvoir maintenir la population en place.

Prix m² moyens des logements sociaux de la CCCE (2021)



Prix m² moyens des logements sociaux et privés de la CCCE (2021)



La vacance des logements

Au 1^{er} janvier 2016, le taux de logements vacants au sein du parc social est de 1,78 %, dont 0,10 % de vacance de moins de trois mois.

Des écarts de niveaux de vacance sont constatés entre les différentes communes de la CCCE.

Taux de vacance des logements sociaux

Territoires	Taux de vacance
CCCE	1,78
Lancierx	0,00
Trémereuc	0,00
Dinard	2,72
Le Minihic-sur-Rance	0,00
Pleurduit	1,21
La Richardais	9,35
Saint-Briac-sur-Mer	0,94
Saint-Lunaire	0,00

Source : RPLS 2016

Le prêt social à la location accession

Le niveau de programmation de PSLA réalisé sur la période 2014-2020 (20 logements) est en accord avec les objectifs fixés par le PLH, néanmoins l'effort n'est pas assez important pour empêcher un repli net dans la production de logement sur le territoire.

Un des enjeux du précédent PLH, était de coordonner les dispositifs de soutien (PTZ, PSLA, BRS) pour mieux prendre en compte les outils d'interventions foncières des collectivités et de favoriser les grands objectifs structurants du territoire.

L'objectif du PLH précédent était la création de 79 logements en PSLA soit 2,5 % de l'objectif de production de logement globale.

Extrait PAC-PLH 2020

« 125 Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ont été produits, sur la communauté de communes, de 2005 à 2018, dont 69 % sur les communes polarités du SCoT. Sur le reste des communes, il faut noter l'implication particulière de certaines communes littorales : **Saint-Lunaire** (20 % des agréments), **Le Minihic/rance** (11 %).

Dans son orientation n°2 le PLH 2014- 2020 propose de favoriser le développement et la diversification de l'offre d'habitat aidé dans un objectif de mixité sociale et générationnelle, avec un objectif de production de 79 U sur ce dispositif, soit **13 U/an.** »

A noter :

Le PSLA est un prêt conventionné consenti à un opérateur (*organisme HLM, SEM, promoteur privé*) pour financer la construction ou l'acquisition de logements neufs qui feront l'objet d'un contrat de location-accession. Il permet de bénéficier du taux réduit de TVA de 5,5% et d'une exonération de TFPB de 15 ans.

Pour en bénéficier, l'opérateur doit signer une convention avec l'État et obtenir une décision d'agrément de l'État. Une location-accession comporte deux phases :

- Une phase locative, pendant laquelle le ménage verse une redevance constituée d'une part locative et d'une part acquisitive (*constitution d'un apport personnel qui viendra en déduction du prix de vente*) ;
- Une phase d'accession qui débute lorsque le ménage lève l'option d'achat sur le logement, le cas échéant, dans des conditions financières prévues dès l'origine.

Le développement récent du parc social

De nombreux projets de logements sociaux sont en cours, pour n'en citer que quelques-uns :

- A Saint-Briac-sur-Mer, un projet innovant de La Rance
- A Saint-Lunaire via la servitude de mixité sociale
- A la Richardais « le champ mignon » en collaboration avec un collectif social
- D'autres projets au Minihic-sur-Rance, à Trémérec, à Pleurtuit...

Pour le PLH de la Communauté de Communes, le bilan de la programmation HLM fait état d'une programmation de 471 logements locatifs sociaux de type PLUS/PLAi entre 2014 et 2020 soit un taux de programmation de 67 %.

Nombre de logements PLUS/PLAi produits de 2014 à 2020

	Nombre de logements PLUS/PLAi
Lancieux	7
Trémérec	0
Dinard	124
Le Minihic-sur-Rance	4
Pleurtuit	95
La Richardais	89
Saint-Briac-sur-Mer	28
Saint-Lunaire	72

Source : RPLS 2021, Conception CDHAT

Les principaux constats sur la programmation HLM sont les suivants :

- Les objectifs du PLH 2014/2020 ne sont pas atteints. Seulement 471 logements PLAI/PLUS construits (*Beaussais/Mer incluse*) contre 693 de prévus. Néanmoins, cette différence peut s'expliquer en partie par la crise sanitaire.
- Une programmation réalisée dans un contexte de demande tendue

- Des ventes de logements sociaux par le bailleur Néotoa
- Une programmation en PLSA peu importante (37)

Le futur PLH devra tenir compte du principe d'équilibre entre offre nouvelle, renouvellement de l'offre et réhabilitation du parc HLM. Il s'agira ainsi de prioriser les programmations annuelles HLM en faveur de projets contribuant au renouvellement du parc existant, d'opérations de renouvellement urbain nécessitant d'assurer une mixité sociale et de projets pour répondre à des besoins spécifiques.

Le point de vue des élus communaux :

De manière générale, les élus souhaitent accompagner le développement du parc social pour pallier les différentes demandes, et réguler le marché immobilier qui empêche les habitants de se loger, qu'ils soient précaires ou modestes ou à moyens revenus.

La demande en logement social

La demande totale

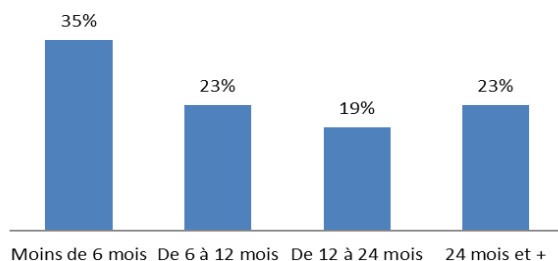
Selon Imhoweb, au 1^{er} janvier 2021 il y avait 932 demandes de logements sociaux en cours au sein de la CCCE.

Les demandeurs sont majoritairement des ménages déjà locataires du parc HLM (35 %). Il s'agit ensuite de locataires du parc privé (31 %), de personnes logées chez leurs parents ou enfants (14 %) ou chez des particuliers (7 %), de propriétaires occupants (7 %) ou dans des structures d'hébergements, logements temporaires, hôtels... (6%). Des demandes de personnes sans logements ou de personnes hébergées sont également recensées.

De manière générale, une forte hausse des demandes est perceptible depuis 2015 avec + 28 %. Cette hausse est à mettre en relation avec la forte montée des prix et loyers immobiliers au sein de l'intercommunalité. De plus, les délais d'attributions des logements sociaux sont élevés : 58 % des demandes datent de moins d'un an, néanmoins près de 23 % de demandes (soit 211) datent de plus de 2 ans.

Le délai moyen d'attente est de 17,4 mois, avec une moyenne haute de 22,9 mois.

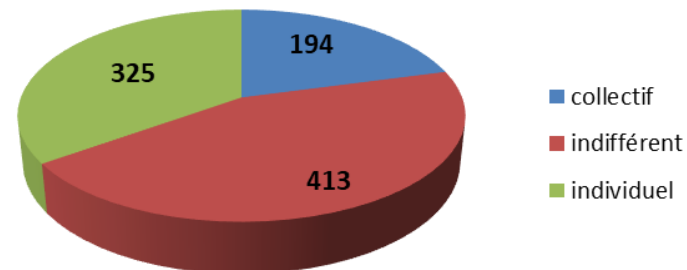
Ancienneté de la demande du logement social



Source : RPLS 2021, Conception CDHAT

Les demandes se portent principalement sur les T3 qui représentent plus d'un tiers (37 %), mais il y'a également une forte attractivité des T1 avec 313 demandes pour 100 logements sociaux. Néanmoins, l'offre de T1 sur le territoire est très peu représentée ce qui augmente les tensions sur ce type de logement.

Typologie des logements demandés du parc social de la CCCE

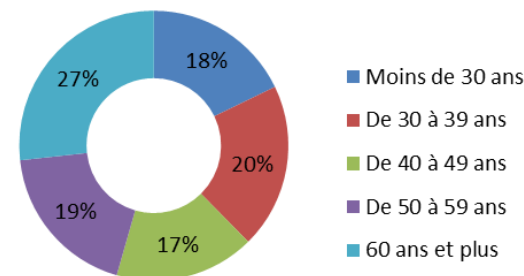


Source : RPLS 2021, Conférences des Bailleurs, Conception CDHAT

Les demandeurs sont à 51 % des personnes seules, et seulement 11,8 % des demandes représentent des familles au sein de l'intercommunalité. Leur revenu sont peu élevés : 60 % des demandeurs ont des revenus inférieurs à 60 % des plafonds PLUS.

Age du 1er titulaire des ménages demandeurs du parc social de la CCCE

Âge du demandeur



Source : RPLS 2021, Conception CDHAT

La majorité des demandeurs ont 60 ans et plus avec 27 % des demandes. La catégorie des 30 à 39 ans représentent quant à eux 20 % des demandeurs, un taux similaire aux autres catégories. Les moins de 30 ans ne représentent 18 % des demandes, tandis que les 30-60 ans représentent 56 % des demandes de logements sociaux.

Synthèse locatif

Le parc locatif total accueille 4 492 locataires, dont 1 745 locataires HLM.

Le parc locatif est très présent à Dinard, tant privé que public, mais insuffisant sur de nombreux secteurs par rapport aux besoins.

Il apparaît que des logements locatifs privés sont qualitatifs et récents au sein du parc de la CCCE, en partie en lien avec la forte attractivité du territoire entraînant une réhabilitation et rénovation constante des logements. Néanmoins, l'offre locative privée est jugée insuffisante sur l'intercommunalité.

58 % du parc locatif social de la CCCE est situé à Dinard.

Le parc locatif social est récent (*seulement 19 % construit avant 1980 pour les communes hors Dinard, la commune centre comprenant la moitié de son parc social construit avant 1980*), composé majoritairement de T3 (36 %), proposant des loyers peu élevés (5,49 € / m²).

Le parc locatif social est occupé majoritairement par des ménages isolés (78,1 % de *personnes seules ou de familles monoparentales*). Les occupants disposent de faibles revenus et en diminution.

Ce marché, jugé tendu, conduit à des attributions plus longues et à des ménages devant se loger dans le parc locatif privé, plus cher. Cette situation témoigne des insuffisances du parc locatif social.

Les particularités du parc de logements

Le confort des logements

Selon les Fichiers Fonciers, la CCCE compte 251 résidences principales en 2020 qui seraient considérés comme « sans confort » sur 27 788 résidences principales, soit 0,90 %. Les logements sans confort sont ceux recensés dans le classement cadastral 7 ou 8.

De plus, au sein de ces 251 logements sans confort, près de 169 seraient occupés par leur propriétaire. La majorité serait occupé dans le cadre de résidence secondaire (102), contre seulement 42 en tant que résidence principale. Sur ces 169 logements occupés par des propriétaires, 23 le sont en tant qu'acquisition récente et 2 en tant que propriété d'une personne morale. Également, 31 logements sur les 251 seraient loués ou occupés à titre gratuit. Enfin, 51 logements seraient vacants, possiblement par l'absence de confort au sein de ces logements.

D'après l'INSEE, en 2018, l'intercommunalité comprend 265 logements sans douche ni baignoire, la majorité étant localisée à Dinard avec 114 logements, soit 43 %. La deuxième commune regroupant le plus de logement sans confort est Pleurtuit (68, soit 25,6 %). La forte proportion de logement sans confort sanitaire au sein de ces communes est explicable par la plus forte concentration et nombre d'habitat.

La part de résidences principales entièrement chauffées à l'électricité est un indicateur du confort des logements, dans la mesure où il s'agit d'un mode de chauffage plus coûteux pour l'occupant que d'autres types d'énergies (lorsque les logements sont peu ou mal isolés).

5 142 résidences principales présentent un chauffage entièrement électrique sur le territoire, soit 36,4 % des résidences principales. C'est plus, en proportion, que pour l'échelon départemental (30,5 %) et régional (32,5 %) même si les écarts sont peu importants.

Dinard compte le plus grand nombre de résidences principales chauffées entièrement à l'électrique avec 2 041 foyers, soit 35 % de son parc.

Nombre et part des RP sans douche ou baignoire en 2018 (INSEE)

Territoires	Nombre	Part
CCCE	265	0,95 %
Lancieux	13	5 %
Trémereuc	5	1,8 %
Dinard	114	43 %
Le Minihic-sur-Rance	4	1,5 %
Pleurtuit	68	25,6 %
La Richardais	17	6,4 %
Saint-Briac-sur-Mer	18	6,8 %
Saint-Lunaire	26	9,8 %
I&V	12 934	2,7 %
Bretagne	384 083	2,4 %

Source : INSEE 2018, Conception CDHAT

Part des résidences principales chauffées à l'électricité en 2018

Territoires	Nombre	Part
CCCE	5 142	36,4 %
Lancieux	374	49 %
Trémereuc	139	45 %
Dinard	2 041	35 %
Le Minihic-sur-Rance	245	40 %
Pleurtuit	1 234	38 %
La Richardais	364	33 %
Saint-Briac-sur-Mer	366	34 %
Saint-Lunaire	379	33,4 %
I&V	145 903	30,5 %
Bretagne	617 027	32,5 %

Source : INSEE 2018, Conception CDHAT

Le Parc Privé Potentiellement indigne (PPPI) en 2018

Selon FILOCOM, on dénombrait, en 2018, 438* logements relevant du parc privé potentiellement indigne sur le territoire de la CCCE, soit 3 % du parc de résidences principales. Cette part est inférieure à celle du département (3,3 %). Il s'agirait d'un parc ancien (*environ 46,3 % du PPPI aurait été construit avant 1949*), occupé d'abord par des personnes âgées (*43,4 % ont plus de 65 ans*).

Une large majorité de ces logements sont en individuels (76,3 %), pouvant impliquer un bon entretien et une bonne qualité du parc collectif.

*A l'échelle de la CCCE (Beaussais-sur-Mer incluse)

Le **PPPI** est le nombre de résidences principales privées :

- De catégorie 6, occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70 % du seuil de pauvreté,
- Et de catégories 7 et 8, occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150 % du seuil de pauvreté.

Selon l'ADIL, seulement 5 signalements ont été effectués pour des logements non-décents entre 2020 et 2022 :

- 2 à La Richardais
- 1 à Pleurtuit
- 1 à Minihic-sur-Rance
- 1 à Saint-Lunaire

4 des signalements ont été effectués par des locataires HLM ou bénéficiant d'aides ALS/ALF, avec divers motifs (*l'absence d'électricité ou des installations dangereuses, la présence d'humidité ou de moisissures, des toitures/ouvrants non étanches, absence de chauffage ou équipements dangereux, des problématiques d'eaux usées et d'égouts...*)

Le **seuil de pauvreté** est fixé par convention à 60 % du niveau de vie médian de la population. Il correspond à un revenu disponible de 1 102 euros par mois pour une personne vivant seule et de 2 314 euros pour un couple avec deux enfants âgés de moins de 14 ans

Le point de vue des élus communaux :

Les communes ont peu connaissance d'habitat dégradé ou insalubre au sein de leur parc de logement.

En effet, seulement 4 ont connaissance de ménages « mal logés » : il s'agit de logement trop petits, mal isolés, ou comportant des nuisances sonores ou encore nécessitant une mise aux normes des équipements sanitaires.

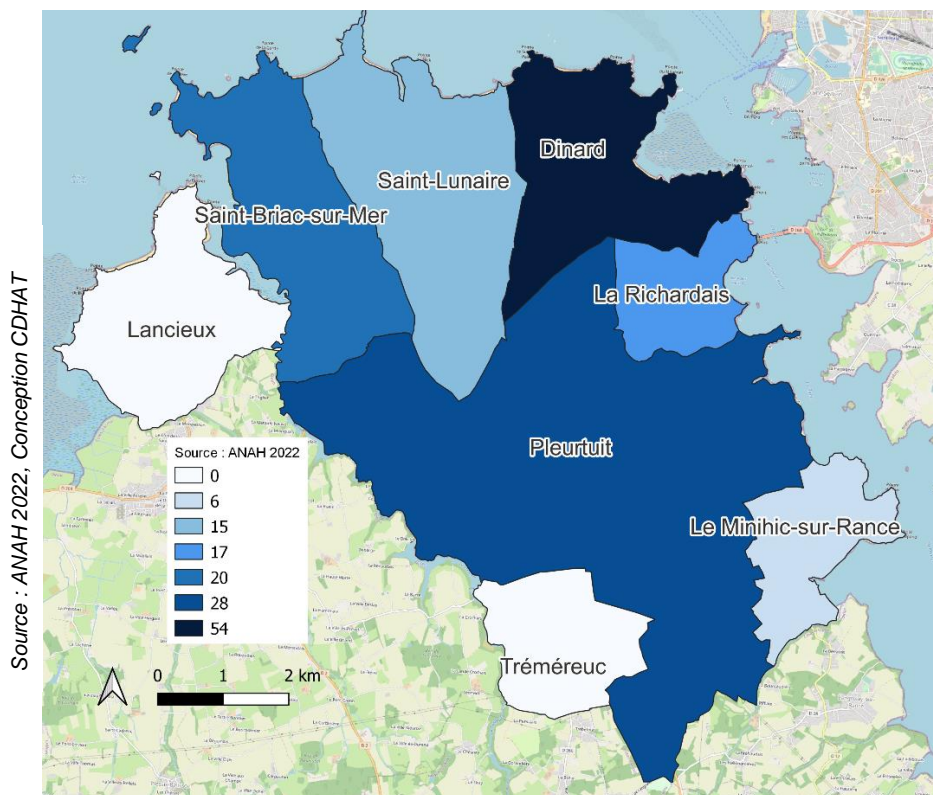


En majorité, le parc immobilier de l'intercommunalité est en bon état qualitatif, lié à la tension immobilière qui entraîne une réhabilitation constante des biens pour les maintenir au prix du marché immobilier, en hausse, et être compétitifs.



Activité à la réhabilitation

Logements subventionnés ANAH sur le territoire de la CCCE



Nombre de logements subventionnés ANAH

Territoires	Nombre
Dinard	54
Le Minihic-sur-Rance	6
Pleurtuit	28
La Richardais	17
Saint-Briac-sur-Mer	20
Saint-Lunaire	15

Source : ANAH 2022,
Conception CDHAT

Les collectivités peuvent apporter un soutien aux propriétaires privés, par la mise en place de procédures proposées pour aider les particuliers à rénover leur logement. Ainsi, à l'échelle de la CCCE, les dispositifs suivants ont été menés ou sont en cours :

- Un Programme d'Intérêt Général (*PIG*) départemental existe depuis 2020 et se terminera en 2023. Il propose des permanences sur l'ensemble du territoire
- Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (*OPAH*) a été mise en place en 2006 qui a permis aux ménages de bénéficier d'aides pour améliorer leur logements
- Un PIG a également été mis en place entre 2010 et 2013

De 2017 à 2021, 140 logements privés de propriétaires occupants et bailleurs ont bénéficié d'une subvention de l'Agence Nationale de l'Habitat.

Les subventions de l'ANAH ont permis la résorption d'un1 logement indigne et de 5 logements très dégradés sur cette même période. Au total c'est 2 292 539 € de travaux globaux qui ont été effectués pour 1 039 314 € de subventions ANAH et 25 584 € de subvention pour des travaux liés à l'énergie.

La collectivité a mandaté la structure CDHAT pour la mise en place de permanences et d'accompagnement de particuliers sur son territoire jusqu'à fin 2021. Une étude pré-opérationnelle en vue de la mise en place d'un dispositif d'amélioration de l'habitat est en cours.

Les copropriétés

Selon les données FILOCOM, en 2020, 291 copropriétés étaient classées en B, C ou D, c'est-à-dire considérées d'assez fragiles à très fragiles.

En ce qui concerne les 72 copropriétés très fragiles (classées en D) :

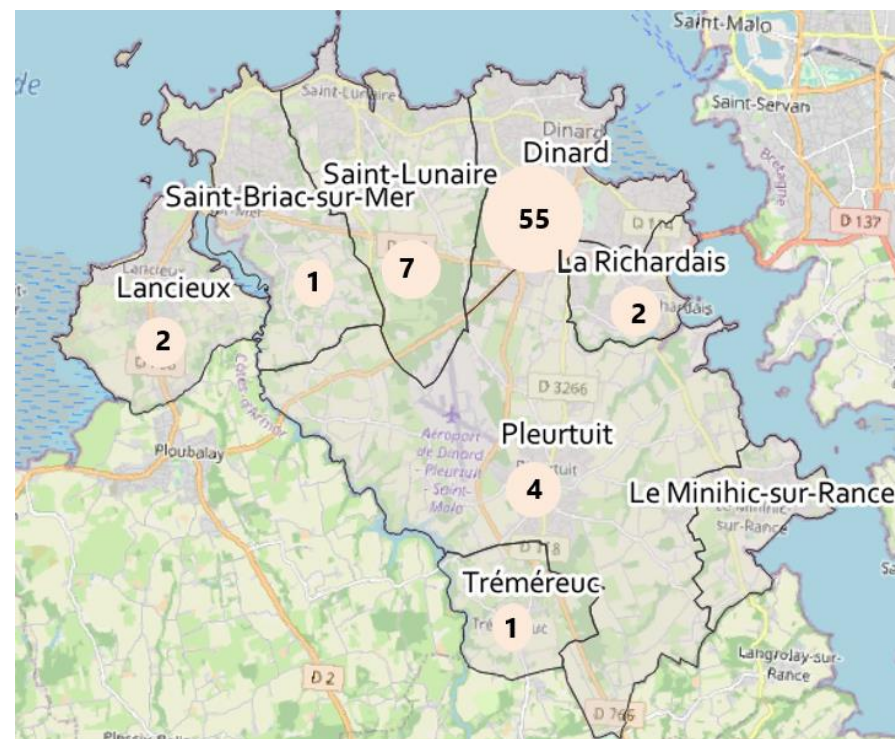
- 69,5 % ont été érigées avant 1949.
- 55 de ces copropriétés sont localisées sur le territoire de Dinard (du fait de la composition du parc, marquée par le collectif), 7 sur la commune de Saint-Lunaire, 4 à Pleurtuit, 2 à La Richardais et Lancieux, et une sur la commune de Saint-Briac et Trémereuc.
- Seule Le Minihic-sur-Rance ne compte pas de copropriété classée comme très fragile.

59 copropriétés entre 2 et 11 logements, 3 entre 12 et 25 logements, 1 de 26 à 50 logements, 1 entre 101 et 199 logements. La situation de 31 copropriétés s'est dégradée (44 %) entre 2013 et 2015. 17 présentent un potentiel d'amélioration.

Selon le Registre des Copropriétés, au premier trimestre 2021, 525 copropriétés étaient renseignées à l'échelle de la CCCE, dont 411 à Dinard. 391 de ces copropriétés ont un syndic professionnel, 28 ont une gestion qui n'est pas connue, 106 ont un syndic bénévole.

476 copropriétés ont un chauffage individuel, 22 ont un chauffage collectif ou mixte. 7 copropriétés ont plus de 200 logements et 147 moins de 10 logements. Parmi les 19 copropriétés dont le classement DPE est déterminé, 8 ont une étiquette énergie en D, E, F ou G. Les copropriétés construites avant 1949 sont les plus représentées (119).

Des copropriétés très fragiles, principalement à Dinard



*L'ANAH a croisé différents indicateurs pour aider au repérage des copropriétés fragiles (seuil de pauvreté, revenu, suroccupation, logements de qualité médiocre, vacance de longue durée).

Les copropriétés ont ainsi été classées en 4 catégories, par ordre croissant de fragilité : la « A », la meilleure, n'est pas présentée ici.

Le logement touristique

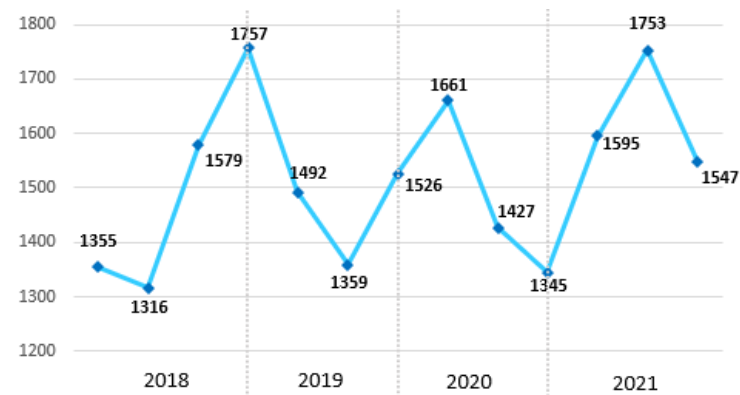
D'après le Pôle Observatoire du CRT Bretagne, la CCCE propose en 2020, près de 19 008 lits touristiques (*ensemble hébergement marchand*). L'activité touristique dans la CCCE regroupe environ 2 255 structures (*pour 2 121 locations Airbnb, Abritel/HomeAway.*)

134 structures d'hébergements touristiques professionnelles sont présentes sur la Communauté de communes :

- 24 hôtels
- 10 campings
- 1 village vacance
- 3 résidences de tourisme
- 63 gîtes labellisés Gîtes de France
- 14 meublés labellisés Clévacances
- 19 chambres d'hôtes labellisées

D'après AIRDNA*, l'intercommunalité regroupait au quatrième trimestre de 2018, 1 355 locations touristiques meublés. Au dernier trimestre de 2021, 1 547 locations étaient recensées, soit une hausse de 14 % en trois ans. Le pic de location durant ces 3 années était de 1 757 locations actives au trimestre précédent le 1^{er} confinement.

Evolution du nombre de logements en location touristique entre 2018 et 2021 (par trimestre)



Source : AirDNA 2022, Conception CDHAT

Le taux d'occupation moyen à l'année est de 53 %, mais connaissant une forte saisonnalité, notamment dans la période estivale où en août l'occupation moyenne des logements est à 90 %. En janvier, celle-ci n'est qu'à 55 %.

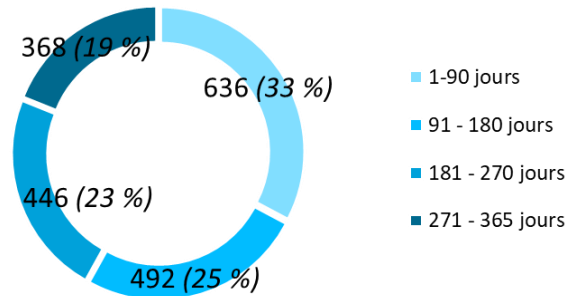
De plus, les meublés touristiques ont une rentabilité potentielle très attractive pour les propriétaires de ces logements : ceux-ci ont en moyenne un revenu mensuel médian de 1 166 euros pour une majorité de biens de petites tailles. En effet, pour 703 locations (*64 % de l'offre de meublés touristiques*) il s'agit de logement 2 pièces ou moins (*studio, T1, T2*).

* Afin d'avoir une vision globale du marché de la location à court terme, **AirDNA** recueille des données auprès de centaines de sources, dont Airbnb et HomeAway.

AirDNA procure des informations uniquement pour les biens actifs. Sont retirées de la liste toutes les offres dont le calendrier n'est pas à jour ou les hébergements n'ayant pas conclu de réservation depuis longtemps.

Ceci permet d'obtenir un panorama précis des objets réellement disponibles dans un secteur géographique déterminé.

Durée de mise à disposition des logements sur le marché des meublés touristiques par segments



Source : AirDNA 2022,
Conception CDHAT

Près de 19 % des meublés touristiques sont mis en locations au moins 271 jours par an, ce qui représente près de 368 logements sortis du marché locatif conventionnel.

33 % des logements ne sont mis à disposition sur le marché des meublés touristiques que de 1 à 90 jours, ils peuvent alors être habités en tant que résidence principale. Néanmoins, cela peut également laisser penser qu'il s'agit de résidences secondaires « non louées » habitées pendant une majorité de l'année et « louées » à des particuliers seulement durant la période estivale.

938 logements sont mis en location entre 91 et 270 jours, ce qui peut laisser raisonnablement penser qu'ils ne sont pas habités au titre de résidence principale.

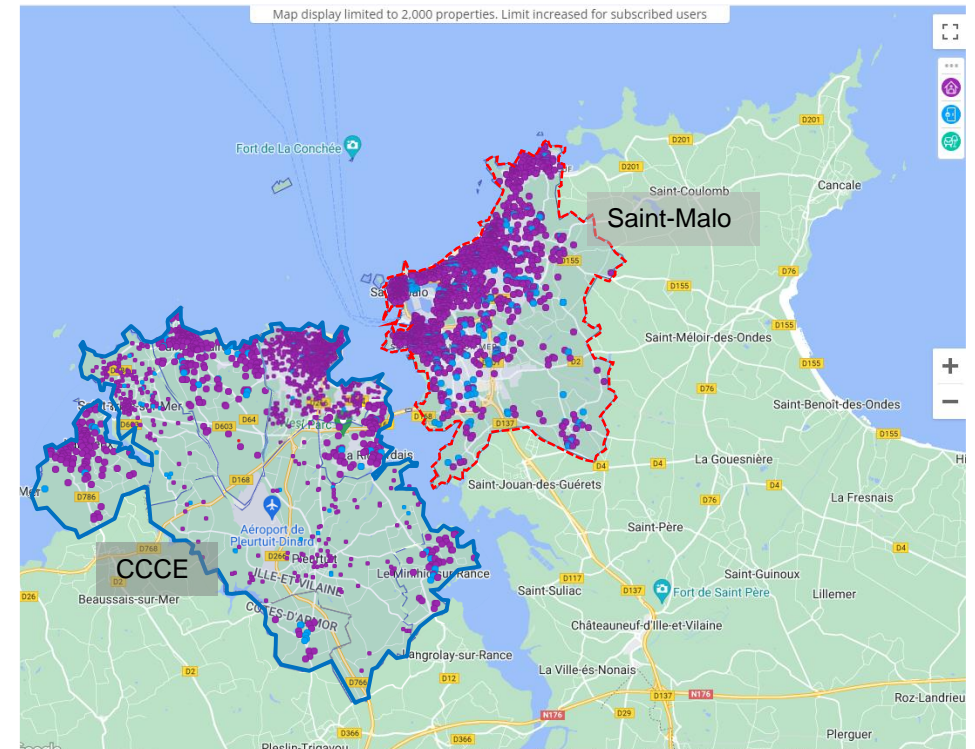
Les nombreux meublés touristiques, ont une incidence sur le marché immobilier local avec une contraction de celui-ci.

A noter que le marché malouin a également une incidence. En effet, les meublés touristiques sont beaucoup plus nombreux au sein de la commune de Saint-Malo qu'au sein de la CCCE. La municipalité malouine a d'ailleurs mis en place des règles visant à réglementer les meublés touristiques par la création de secteurs communaux et d'un pourcentage de meublé touristique autorisé par secteur.

Les propriétaires malouins ne pouvant plus créer de meublés touristiques au sein de la commune de Saint-Malo se reportent sur la CCCE, renforçant la spéculation immobilière sur le territoire et les difficultés d'accès à des résidences principales.

La commune de Dinard réfléchit actuellement à la mise en place d'un règlement similaire à Saint-Malo sur la réglementation des meublés touristiques.

Localisation des meublés touristiques sur les plateformes AirBNB/HomeAways



Source : AirDNA 2022, Conception CDHAT

Synthèse logement

La synthèse de l'analyse du parc de logements souligne un accroissement modéré du nombre de logements, avec 26 090 logements en 2018.

Il convient de relever la part des résidences secondaires (42 %), particulièrement importante en secteur littoral, ce qui peut être un obstacle à l'installation de résidents permanents.

Le taux de logements vacants est jugé très faible (4,3 %), entraînant des difficultés au sein du marché immobilier. Aussi, Dinard concentre 55 % des logements vacants de la CCCE. La vacance concerne les logements anciens, de taille moyenne et peu qualitatifs. La vacance est liée à l'inadéquation des produits aux besoins des ménages.

Le parc immobilier se distingue par une forte représentation de logements de grande taille (47 % ont plus de 5 pièces+), individuels (67 %) et majoritairement sous-occupés.

Le parc immobilier est composé de logements plutôt récents (77 % construits après 1970), potentiellement performants énergétiquement.

Une majorité des occupants sont des propriétaires occupants (59 %).

Il a été relevé la présence, en faible quantité, de logements jugés inconfortables et ne répondant pas toujours aux attentes en termes de confort, de thermique et d'accessibilité.

Enfin, soulignons l'existence de quelques copropriétés repérées en difficulté notamment à Dinard.

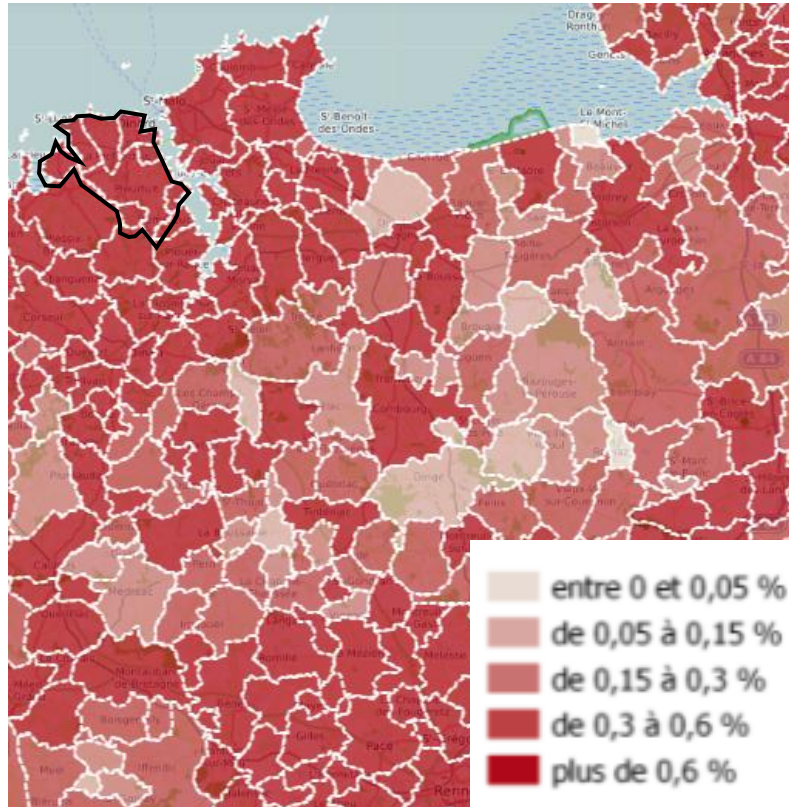
Ces données viennent conforter les enjeux du précédent PLH :

- Construire une politique de l'habitat raisonnée et équilibrée dans une logique d'aménagement durable du territoire communautaire
- Poursuivre le développement et la diversification de l'offre d'habitat aidé dans un objectif de mixité sociale et générationnelle
- Conforter la mise en place d'une politique en faveur de l'accès à la propriété pour les ménages modestes sur le territoire
- Diversifier la typologie des logements afin de libérer les logements sous-occupés et ainsi fluidifier le parcours résidentiel.
- Développer un parc de logement et d'hébergements adaptés aux besoins des populations dites spécifiques
- Développer un parc de logement et d'hébergements adaptés aux besoins des populations dites spécifiques
- Poursuivre les efforts en termes d'amélioration et de requalification du parc de logements existants

Urbanisme et immobilier

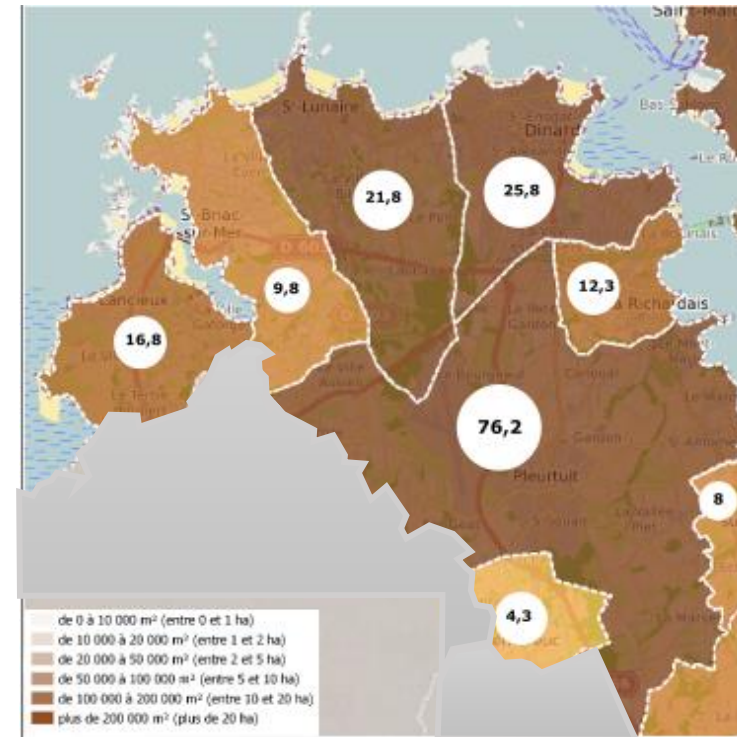
Le développement de l'urbanisation

Taux d'espace consommé par rapport à la surface communale 2009-2021 (en %)



Source : Observatoire de l'artificialisation des sols, Conception : CDHAT

Consommation d'espace pour la période 2009-2021 (en ha)



Source : Observatoire de l'artificialisation des sols, Conception : CDHAT

172 hectares ont été urbanisés entre 2009 et 2021 sur la CCCE (15,45 hectares par an), soit 2,3 % de la surface totale du territoire (7 375 ha). Presque la moitié de la consommation de l'espace a été effectuée par la commune de Pleurtuit (44 %, soit 76 ha).

La consommation d'espace s'est majoritairement effectuée à vocation d'habitat : ce secteur représente 58,8 % de l'urbanisation. Néanmoins, des disparités sont visibles, la consommation pour de l'habitat représente :

- Seulement 28% à Pleurtuit
- 99 % à Saint-Lunaire et 95,9 % à Saint-Briac-sur-Mer

Consommation et part à vocation habitat (en ha)

Lancieux	10,7	64,4%
Trémereuc	2,0	48,1%
Dinard	19,2	77,1%
Le Minihic-sur-Rance	5,9	78,6%
Pleurtuit	20,7	27,5%
La Richardais	7,5	73,0%
Saint-Briac-sur-Mer	9,2	97,2%
Saint-Lunaire	20,9	99,2%

En moyenne, près de 12 hectares ont été consommés par commune entre 2009 et 2020 à comparer aux 11 hectares consommés en moyenne par les communes à l'échelle de l'Ille-et-Vilaine et aux 18 hectares au niveau de la Bretagne. Cela démontre une pression de l'urbanisation puisqu'entre 1 et 3,31 % des surfaces communales ont été consommées sur la période.

Les communes avec la plus forte proportion de surfaces consommées sont Dinard et La Richardais avec plus de 3 % entre 2009 et 2020. Saint-Lunaire, Lancieux et Pleurtuit ont une consommation entre 2 et 3 %. Tandis que Le Minihic-sur-Rance, Saint-Briac/Mer et Trémereuc ont une consommation plus faible : celle-ci est comprise entre 1 et 2 % de leur surface communale.

La pression foncière apparaît essentiellement concentrée sur le nord-est du territoire, avec Dinard et La Richardais qui sont les communes à proximité immédiate de Saint-Malo. Un lien avec cette agglomération, et sa réglementation du foncier peut alors être envisagé.

Au sein du territoire communautaire, des zones de potentiels fonciers sont encore disponibles et mobilisables. De plus, les PLU de chaque commune ont identifié des zones restant à urbaniser avec :

- 11 zones 1AU
- 18 zones 2AU

Le Décret n° 2018-142 du 27 février 2018 porte diverses dispositions relatives aux volets fonciers des PLH et précise que le diagnostic doit notamment comporter une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements.

Une étude foncière a été effectuée et présentée aux élus. Elle précise et localise le potentiel foncier restant des communes.

« Le département d'Ille-et-Vilaine, comme l'ensemble de la façade ouest de la France ou la côte méditerranéenne, fait partie des secteurs où la pression sur les espaces agricoles, naturels et forestiers est importante. C'est un territoire qui se développe et qui est en croissance démographique continue, d'où une consommation d'espace pour l'habitat, l'accueil d'entreprises mais aussi des infrastructures, comme la nouvelle ligne à grande vitesse par exemple. [...] La consommation d'espace NAF national de l'Ille-et-Vilaine est de 2,4 % alors que le département représente 1,2 % du territoire et 1,4 % des espaces NAF. La consommation est deux fois supérieure à la moyenne nationale. »

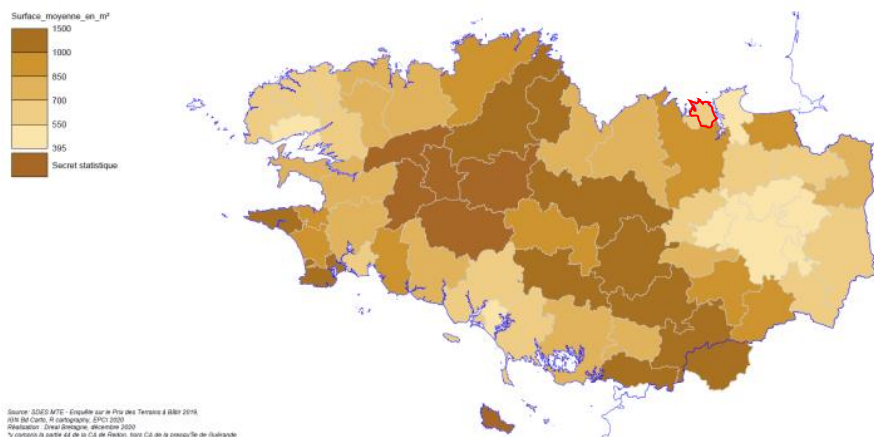
AUDIAR - Observatoire Foncier, « Artificialisation et consommation des espaces naturels - Une consommation d'espace élevée en Ille-et-Vilaine liée au dynamisme démographique et économique » - Note Janvier 2018

L'activité à la construction

Le marché des terrains à bâtir

Selon une étude menée par la DREAL Bretagne en 2019, la moyenne de surface des terrains à bâtir en Bretagne est de 741 m². Au sein de l'intercommunalité, la surface est bien moins importante puisqu'elle n'est que de 520 m². Cette différence peut être due aux contraintes géographiques (*présence du littoral*) ainsi qu'à la pression foncière.

Les terrains les plus petits se situent dans l'agglomération de Rennes et à proximité, et dans les agglomérations de Brest et Saint-Malo et la CC du Blavet. Surface moyenne des terrains à bâtir en 2019 dans les epci bretons*



Selon les données fournies par le service DVF (*Demande de Valeurs Foncières*), 141 terrains à bâtir ont été vendus entre 2017 et le premier semestre 2021 sur la CCCE.

Évolution du nombre de terrains à bâtir vendus sur la CCCE

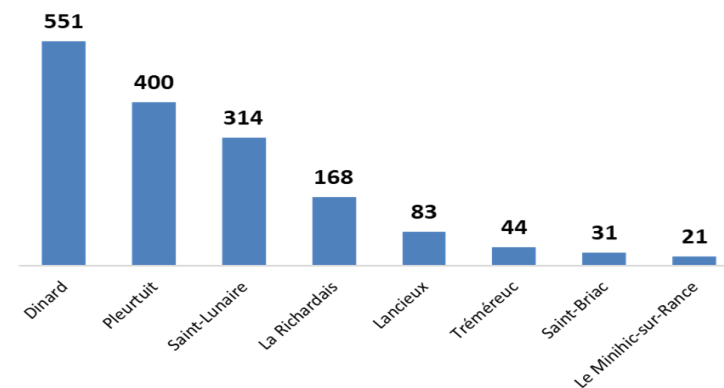
Année	2021_1sem	2020	2019	2018	2017
Nombre de terrains à bâtir vendus	6	21	23	33	58

Source : DVF

Après un pic en 2017 (58 terrains vendus), le volume de ventes se stabilise entre 2018 et 2020. Les données de 2021 ne sont pas représentatives, n'ayant que le 1^{er} semestre de mentionné.

Le nombre de terrains vendus par commune est représentatif du nombre de population et des pôles : Dinard (551) et Pleurtuit (400) concentrent les ventes.

Nombre de terrains à bâtir et VEFA vendus de 2017 à 2021 Source : DVF

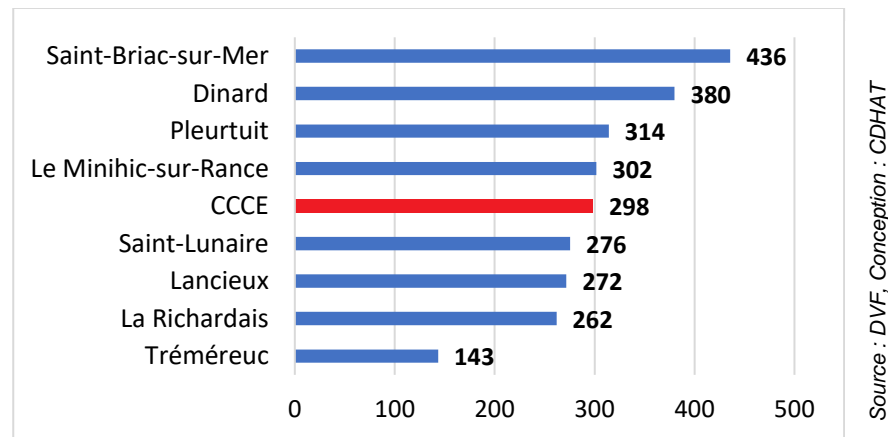


Le nombre de vente par commune est très inégal avec 530 terrains à bâtir et VEFA à Dinard, contre 21 au Minihic-sur-Rance. Trois communes ont moins de 50 ventes de terrains à bâtir et de VEFA entre 2017 et 2021 : Trémereuc (44), Saint-Briac-sur-Mer (38) et Le Minihic-sur-Rance (21).

Le volume de ventes de terrains sur Trémereuc et Le Minihic-sur-Rance pourrait cependant s'accroître dans les années à venir, au regard de l'attractivité de ces territoires pour les jeunes ménages ainsi que les faibles prix de ventes qui y sont pratiqués.

Bien que la commune soit attractive, entre 2017 et 2021 il y a seulement eu 31 ventes de terrain à Saint-Briac-sur-Mer.

Prix moyen des terrains à bâtir vendus de 2017 à 2021

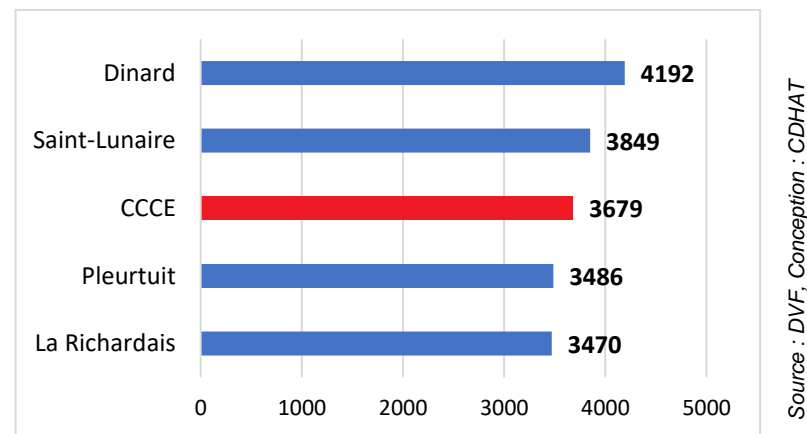


Le prix médian d'une parcelle de terrain à l'échelle de la CCCE est de 298 €/m² sur la période 2017/2021. Ces chiffres cachent cependant de fortes disparités territoriales. Le prix moyen pour l'Ille-et-Vilaine est de 124 €/m², montrant la forte attractivité de l'intercommunalité.

Ainsi, Saint-Briac-sur-Mer se démarque par un niveau du prix médian des terrains très élevé. Le prix médian des parcelles est de 436 €/m² quand il est de 380 €/m² Dinard et 314 €/m² à Pleurtuit.

Les prix sont inférieurs à 300 €/m² pour Saint-Lunaire, Lancieux et La Richardais. De plus, cet écart est d'autant plus important à Trémérec où le prix n'est que de 143 €/m², soit une moyenne inférieure de 37 % à Saint-Briac-sur-Mer.

Prix moyen des VEFA vendus de 2017 à 2021 (€/m²)



Le prix moyen des VEFA au niveau de l'intercommunalité est de 3 679 €/m². Deux communes ont des prix supérieurs à la moyenne de la CCCE : il s'agit de Dinard (4 192 €/m², +14 %) et Saint-Lunaire (3 849 €/m², +4,6 %).

Même avec ces écarts, les prix restent importants au sein de l'intercommunalité que ce soit au niveau des terrains à bâtir ou pour les VEFA.

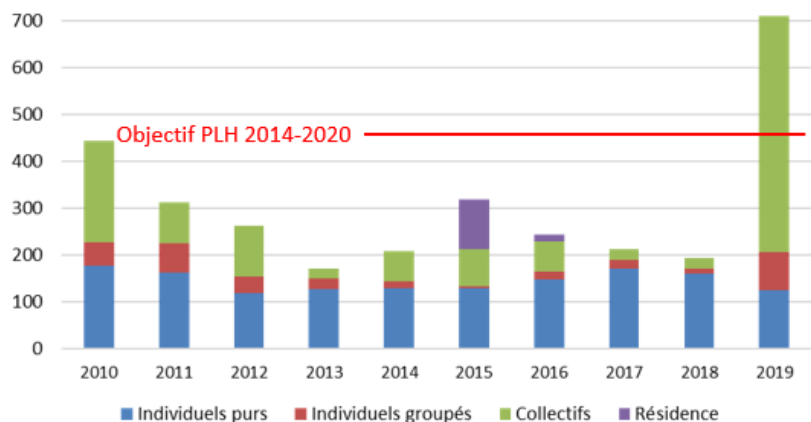
La base de données « Demandes de valeurs foncières », ou **DVF**, recense l'ensemble des ventes de biens fonciers réalisées au cours des cinq dernières années. Les biens concernés peuvent être bâtis (*appartement et maison*) ou non bâtis (*parcelles et exploitations*). Les données sont produites par DGFIP. Elles proviennent des actes enregistrés chez les notaires et des informations contenues dans le cadastre. Dans le cadre des analyses, les valeurs extrêmes sont supprimées afin de consolider les données.

Les évolutions de l'activité à la construction

Selon les données Sitadel2, 3 153 logements ont été commencés entre 2010 et 2019 sur la CCCE, soit une moyenne de 350 logements par an ; en deçà des objectifs du PLH qui étaient de 463 logements construits par an.

Néanmoins, un fort regain à la construction est visible sur l'année 2019 avec plus de 700 logements construits, notamment dû à la construction de logement collectif. La part d'individuels purs reste similaire au cours des années contrairement aux autres catégories représentées ci-dessous.

Évolution de l'activité à la construction sur la CCCE

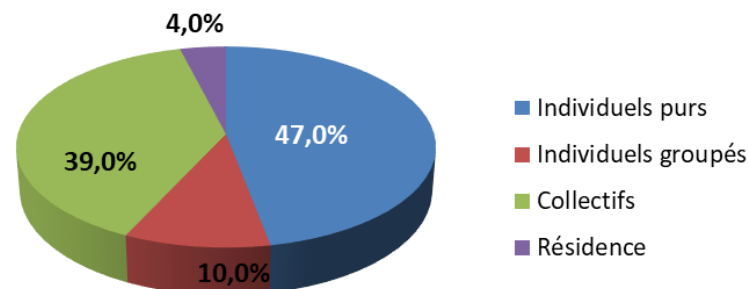


Source : Sitadel2, Conception : CDHAT

Le territoire reste dominé par le marché du logement individuel : 47 % des logements commencés de 2010 à 2019 étaient en individuel pur. Néanmoins, la part de logement collectif reste importante puisqu'elle concerne 39 % des logements commencés. Cette part concerne principalement la ville de Dinard où le logement collectif représente 2/3 des logements commencés.

De plus, la taille des logements est en légère augmentation depuis 2009 pour les logements en individuels purs. En effet, ils sont passés de 234 m² en 2010 à 136 m² en 2019, une taille élevée et supérieure aux moyennes départementales et régionales qui sont respectivement de 121 m² et 117 m².

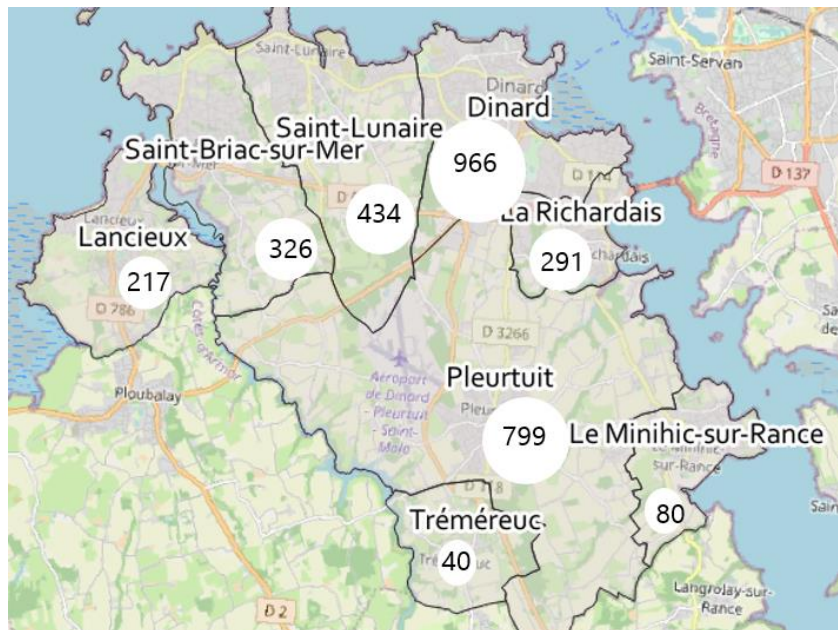
Répartition des logements commencés de 2010 à 2019 sur la CCCE



Source : Sitadel2, Conception : CDHAT

Logements construits de 2010 à 2019

Nombre de logements construits de 2010 à 2019

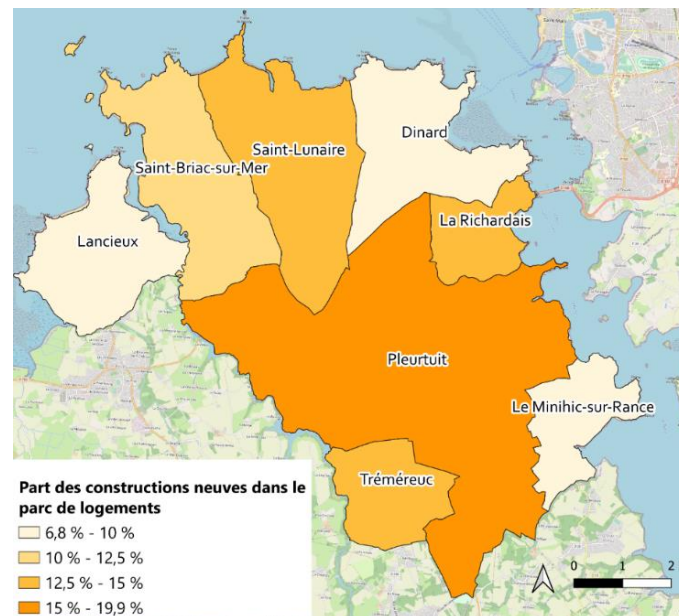


Source : Sitadel2 – Conception CDHAT

L'activité à la construction est plus importante, en valeur absolue, sur les communes pôles : Dinard (966 logements, soit 31 % des constructions neuves de la CCCE) et Pleurtuit (799 logements soit 25,6 %). A eux deux, ces communes comptabilisent 56,6 % des constructions de la CCCE entre 2010 et 2019.

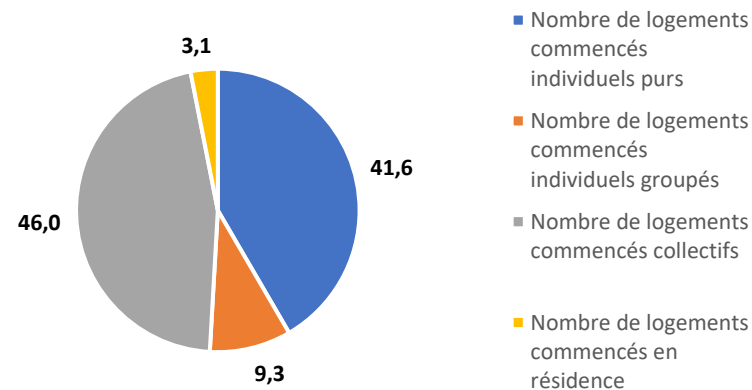
Du point de vue de la part des constructions neuves au sein du parc de logements actuel, c'est Pleurtuit qui a la part la plus importante avec 19,9 %. Trois autres communes ont entre 12,2 % et 15 % de construction il s'agit de Saint-Lunaire, La Richardais et Trémereuc.

Dinard a l'une des parts de constructions neuves la plus faible avec moins de 10 %, s'expliquant par un nombre de logement global élevé. Part des constructions neuves dans le parc de logement



Source : Sitadel2 – Conception CDHAT

Nombre de logements commencés par type d'habitation entre 2010 et 2020 (%)



Source : Sitadel2 – Conception CDHAT

L'accession dans l'ancien

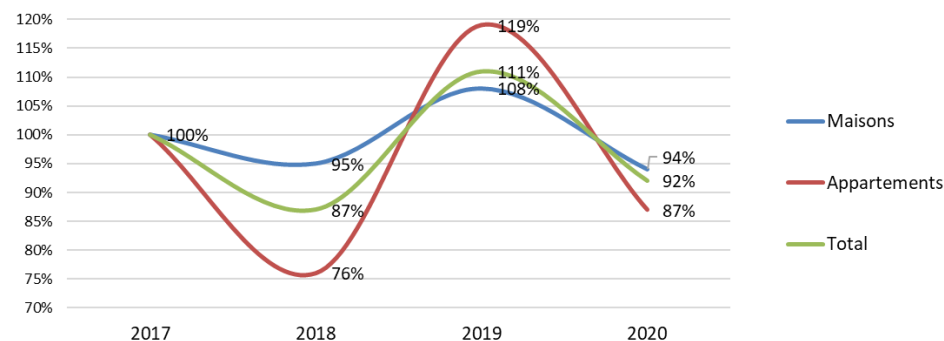
La vente de logements anciens

Selon la base de données DVF, 3 549 mutations ont eu lieu sur le territoire de la CCCE entre 2017 et 2020. Ces ventes se répartissent en 2 151 ventes de maisons et 1 398 ventes d'appartements.

La période 2017-2020 est marquée par une légère baisse du volume de vente des logements (-6%), particulièrement des appartements.

Une reprise des ventes a lieu au cours de l'année 2019, essentiellement sur le segment du collectif.

Évolution du nombre de ventes de logements de 2017 à 2020



Source : DVF, Conception : CDHAT

Évolution du nombre des logements vendus sur la CCCE

Année	2017	2018	2019	2020
Nombre de logements vendus	2 946	2 593	2 734	2 877

Source : DVF, Conception : CDHAT

Selon les professionnels de l'immobilier interrogés, les délais de vente de logements sur la CCCE sont de 1 mois : un délai extrêmement rapide et pouvant poser des difficultés auprès des vendeurs. Ceux-ci n'ont pas le temps de retrouver un autre logement, avant la vente de leur. Ils considèrent que l'offre pour les biens est insuffisante sur tous les segments par rapport à la forte demande.

Ainsi, la forte demande immobilière avec la faible offre entraîne une importante augmentation des prix, notamment depuis la crise sanitaire (2020).

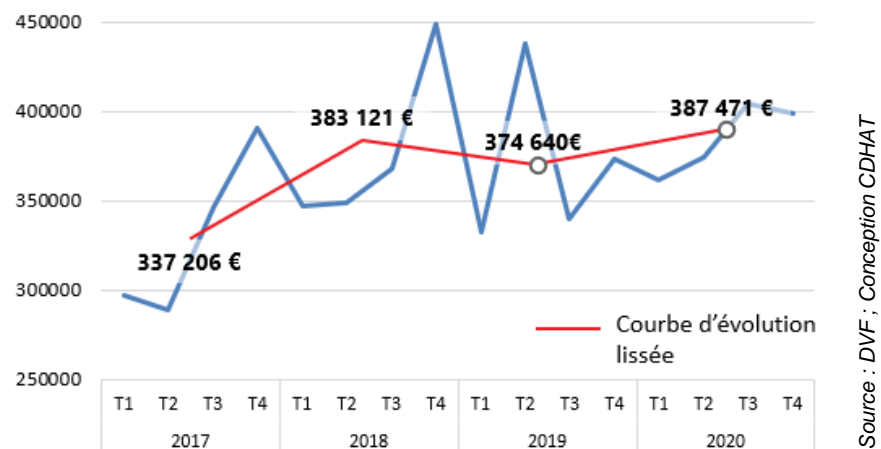
Le marché est divisible en deux points :

- La recherche de résidences principales, sur tous les secteurs de l'intercommunalité avec le critère handicapant du prix des logements, souvent un frein à l'accession.
- La recherche de résidences secondaires, principalement situées sur les bords de mer. Les résidences secondaires sont importantes sur le secteur et limite l'accession aux résidences principales, tout en augmentant les prix immobiliers du secteur.

« La classe moyenne est nulle part, elle n'est pas prise en compte. Elle n'a pas les moyens d'acheter et n'a pas accès aux HLM. Certains locaux n'ont pas les moyens d'acheter ou de conserver les biens quand il y a succession. »

Verbatim, professionnel de l'immobilier.

Évolution du prix médian des logements vendus sur la CCCE (hors valeurs extrême)



Pour les 2 115 mutations, le prix médian des logements vendus sur la CCCE en 2020 est de 387 471 euros, hors valeur extrême. Le niveau de prix a notamment connu une forte augmentation depuis 2017 avec +50 265 € en quatre années, soit environ 12 600 € par an (+15 %).

La hausse des prix la plus importante se situe sur les communes limitrophes à Dinard avec une hausse de 36 % sur La Richardais et de 35 % à Saint-Lunaire. Deux communes rétro-littorales ont également des taux d'évolutions similaires comme à Trémérec avec +36 % et Le Minihic-sur-Rance avec +33 %.

Le marché immobilier connaît une très forte hausse, limitant l'accès au marché immobilier aux personnes aisées. Dernièrement, une maison de lotissement s'est vendue à 900 000 euros sur la commune de Saint-Lunaire. Certains logements à vendre dépassent le million d'euros.

Malgré cette hausse des prix et un marché tendu, l'évolution du nombre de transaction est stable avec 546 transactions immobilières en 2017 et 528 en 2020.

La vente de maisons anciennes

Le prix médian des maisons vendues à l'échelle de la CCCE est de 371 243 €, selon les données DVF.

Évolution du prix médian des maisons vendues sur la CCCE

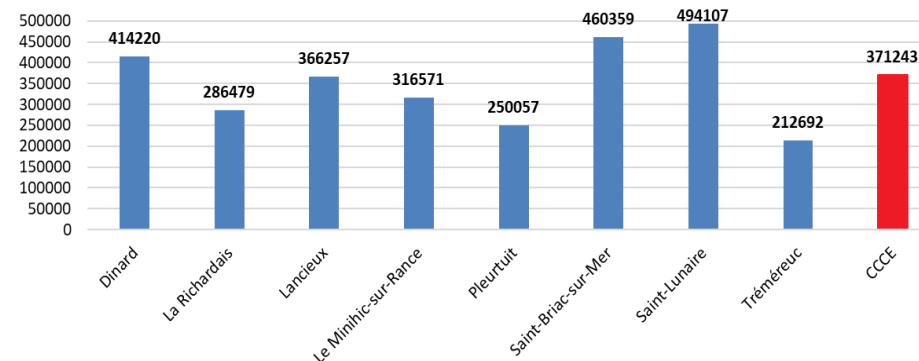
Année	2017	2018	2019	2020
Prix de vente	189 981	201 813	204 189	254 896

Source : DVF

A l'échelle de la CCCE, trois communes dépassent la barre des 400 000 € : Dinard (414 220 €), Saint-Briac/Mer (460 359 €) et Saint-Lunaire (494 107 €). Saint-Lunaire est la commune où les prix médians sont les plus élevés, atteignant presque la barre des 500 000 €. Les communes avec les prix le plus élevés sont les communes littorales.

A l'inverse, Pleurtuit et Trémérec, deux communes rétro-littorales, sont celles qui ont les prix les plus faibles (respectivement 250 057 € et 212 692 €).

Prix médian des maisons vendues de 2017 à 2020 (en €, hors valeurs extrêmes)



La vente d'appartements anciens

Entre 2017 et 2020, les données DVF montrent un nombre important de ventes d'appartements (1 372 de 2011 à 2015), représentant 39 % des mutations sur cette même période.

Néanmoins, deux communes n'ont connu aucune vente d'appartement entre ces deux dates : Trémereuc et Le Minihic-sur-Rance. Cela peut s'expliquer par le faible nombre de logement collectif au sein de leur parc immobilier.

A l'inverse, une commune centralise l'accession dans le collectif : il s'agit de Dinard avec 69 % des mutations.

Nombre de mutations d'appartements de 2017 à 2020 sur la Communauté de Communes Côte d'Emeraude

Pôle de proximité	Nombre de mutations
Lancieux	44
Trémereuc	0
Dinard	990
Le Minihic-sur-Rance	0
Pleurtuit	313
La Richardais	37
Saint-Briac-sur-Mer	49
Saint-Lunaire	72

Source : DVF

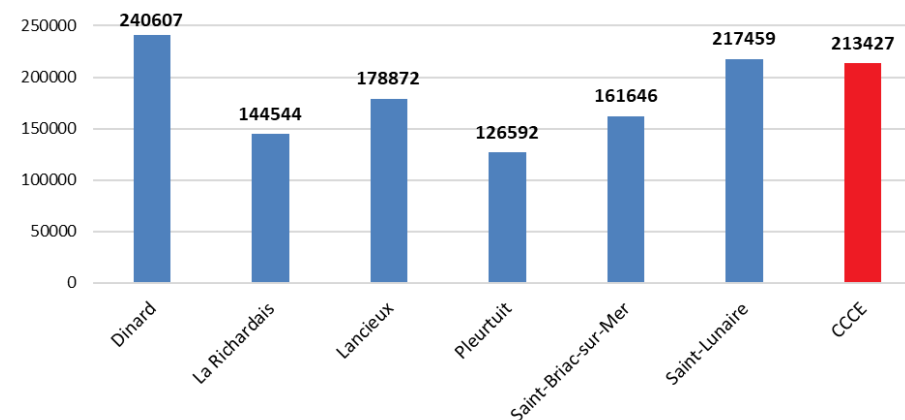
Le marché du collectif est différent de celui de l'individuel : en effet, à l'inverse de l'individuel, il connaît une baisse des transactions avec 397 mutations en 2017 à 315 mutations en 2020, soit une baisse d'environ 20 %. A contrario, les prix ne font qu'augmenter, avec + 69 342 € sur la même période.

La baisse des transactions peut notamment s'expliquer par les prix élevés, et la volonté des ménages d'avoir un logement individuel, que ce soit en résidence principale ou secondaire.

Évolution du prix médian des appartements vendus sur la CCCE



Prix médian des appartements vendus de 2017 à 2020 (en €, hors valeurs extrêmes)



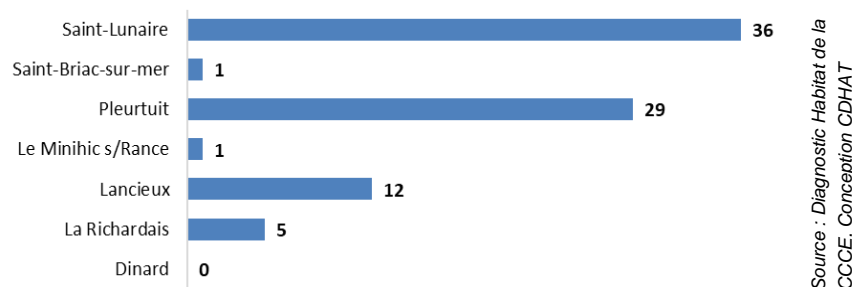
Source : DVF, Conception : CDHAT

L'accession aidée à la propriété

De 1996 à 2019, 1 336 ménages ont pu bénéficier d'un Prêt à Taux Zéro (PTZ)*. Le nombre de PTZ chute entre 2016 et 2019 avec -63 %.

Aussi, 547 prêts en PTZ ont été accordés sur la même période, soit 41 % sur la CCCE : la majorité des habitants y ayant eu recours vivent à Pleurtuit.

Les aides en faveur de l'accession sociale dans le neuf : nombre de dossiers entre 2014 et 2020



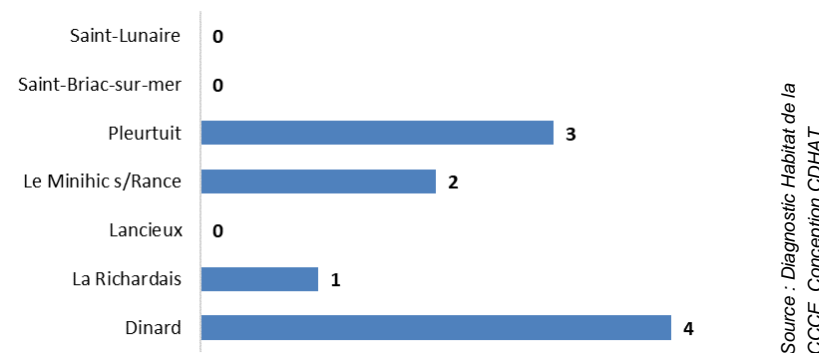
Entre 2014 et 2020, il y a eu 84 dossiers pour l'accession sociale dans le neuf. La majorité des dossiers dans le neuf ont été réalisés par des habitants de Saint-Lunaire (36), puis de Pleurtuit (29).

Dinard et Trémereuc ne comptent aucun dossier pour des aides en faveur de l'accession sociale.

Sur les 27 PSLA réalisés sur la CCCE, une grande majorité concerne les productions en logement individuel (76 %).

*Le Prêt à Taux Zéro est une avance remboursable sans intérêt, destinée à faciliter l'accession à la propriété des primo-accédants, sous conditions de ressources. Des modifications ont été apportées en 2016 : l'accès au prêt à taux zéro a été simplifié et élargi, afin de relancer l'accession à la propriété et la construction (modifications de l'éligibilité au prêt ancien avec condition de travaux, des plafonds de ressources, des quotités de prêt, ainsi que des profils de remboursement).

Les aides en faveur de l'accession sociale dans l'ancien : nombre de dossier entre 2014 et 2020



Sur la même période, pour les logements dans l'ancien, seulement 10 dossiers ont été réalisés pour des aides en faveur à l'accession sociale.

Dans ce cas-ci, les habitants de Dinard sont ceux ayant le plus bénéficié de ces aides (4), suivi par les pleurtuisiens (3), les habitants du Minihic-sur-Rance (2) et d'un richardaisien.

De plus, pour compléter ce dispositif, un autre outil d'aide a été mis en place par le département d'Ille-et-Vilaine entre 2012 et 2020 pour l'accession à la propriété dans l'ancien. Ce dispositif a permis la réalisation de 14 dossiers.

Synthèse urbanisme et immobilier

L'analyse de l'accèsion à la propriété tant en construction que pour l'accèsion dans l'ancien permet de conclure sur les données suivantes :

- 172 hectares ont été urbanisés pour le bâti de 2009 à 2021 sur la CCCE (*15 hectares par an*), soit 2,3 % de la surface totale de l'intercommunalité.
- L'activité à la construction, majoritairement en individuel, a fortement augmenté en 2019 (*444 logements commencés en 2010, 709 en 2019*).
- L'activité est conséquente en nombre à Dinard, et en proportion à Pleurtuit.
- Le prix médian des terrains à bâtir vendus est de 298 €/M² (*tendance haussière*).
- Il est constaté une faible offre foncière disponible à l'échelle de la CCCE.
- Le marché de l'ancien observe une faible baisse des ventes (-6 % *entre 2017 et 2020*), avec des prix en hausse constante.
- Les accessions sont freinées par le prix des logements, et les PTZ sont peu sollicités.

Les populations spécifiques

Logement des jeunes et des saisonniers

Les jeunes

La CCCE est caractérisée par une population majoritairement âgée et vieillissante, traduisant des difficultés à ancrer ses populations jeunes au sein de son territoire.

En effet, les moins de 30 ans ne représentent que 24,8 % de la population, soit moins d'un tiers alors qu'au niveau départemental (I&V), cette part représente 38,2 %. De plus, cette part est en baisse de 6 % entre 2013 et 2018 à contrario des plus de 60 ans dont la part augmente de 16 %. Un fort écart est visible entre les populations jeunes et âgées, et celui-ci s'accroît.

Les jeunes adultes sont minoritaires sur le territoire en proportion des 0 à 14 ans (*respectivement 11,3 % contre 13,5 % en 2018*), mettant en exergue la mobilité des jeunes pour leurs études, ou pour trouver un premier emploi. Un autre facteur explicatif est le coût important des loyers et de l'accession sur le territoire qui empêchent les moins de 30 ans d'emménager au sein de l'intercommunalité.

Les moins de 30 ans ne sont pas la catégorie de population majoritaire au sein du parc social : ils ne représentent que 18 % des ménages.

Il convient ici d'appréhender les besoins différents en logements et hébergements de cette catégorie de population représentée par : les étudiants, stagiaires, décohabitants, marginalisés, jeunes couples et familles...

Deux « Foyers-Jeunes Travailleurs » ou « Habitat Jeunes » ont été créés sur le territoire pour répondre à la problématique du logement des jeunes populations. Ces structures de logements sont réservées aux personnes de 16 à 30 ans, étant étudiants, stagiaires, apprentis, en recherche d'emploi ou jeunes actifs. Ces deux foyers se situent :

- Résidence Habitat Jeunes « Grand Jardin » à Dinard, regroupant 22 logements allant de 16 à 46 m² (T1, T1', T1 bis et T2). Les loyers proposés vont de 317,65 € à 478,02 € pour le T2 de 46 m². Chaque logement est meublé et équipé d'une kitchenette, d'une salle de bain avec douche, lavabo et WC. Des espaces collectifs sont également présents.

- Résidence Habitat Jeunes « Le Clos Emeraude » à Pleurtuit, regroupant 17 logements allant de 20 m² à 46 m² (T1', T1 bis et T2) pour des loyers compris entre 395,77 € et 489,90 €. Chaque logement est meublé et équipé d'une kitchenette, d'une salle de bain avec douche, lavabo et WC. Des espaces collectifs sont également présents.



Les deux résidences sont gérées par l'association TY AL LEVENEZ. Ces structures s'inscrivent dans le périmètre du pays de Saint-Malo, regroupant 3 autres résidences à Saint-Malo de 20, 62 et 71 logements.

La collectivité réfléchit également à la mise en place de logements sociaux de petite superficie comme des T1, dont l'offre est particulièrement faible aujourd'hui au sein de l'EPCI : seulement 36 logements (*34 à Dinard, 1 à Pleurtuit et 1 au Minihic-sur-Rance*).

Cette faible offre de logement social est compensée par l'offre du parc privé avec, selon les Fichiers Fonciers 2020, 1 936 logements de moins de 35 m². Néanmoins cela représente moins de 7 % du parc, et l'offre est principalement concentrée à Dinard (*68 %, soit 1 323 logements*).

Cette offre de logement créée par la collectivité ne couvre pas le besoin : le marché immobilier étant tendu, peu de ces logements sont disponibles. De plus, avec l'attractivité touristique de nombreux propriétaires louent leur logement pour la période estivale à la nuitée ou à la semaine, à des prix élevés empêchant les jeunes de rester dans les logements, ou empêchant les saisonniers de s'y loger.

La population étudiante n'est que de 7,7 % en 2018, un taux en baisse de presque 2 % en 10 ans. Ce taux ne représente qu'environ 1 200 personnes au sein de l'intercommunalité. Ils peuvent loger dans les Résidences Habitat

Jeunes citées plus haut, dans les logements du parc social et/ou privé, ainsi que dans les deux internats (*lycée hôtelier Yvon Bourges de 336 places, Campus Excellence Sport de 145 lits*).

Selon l'Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes (URHAJ), 3 253 jeunes ont été accueilli dans un FJT au sein du département de l'Ille-et-Vilaine, pour 37 résidences au sein de 13 communes. Le taux de rotation est élevé avec seulement 1 391 logements, soit 2,3 jeunes pour 1 logements en FJT. Près de 19 % sont des mineurs, et 37 % ont entre 18 et 21. Une grande majorité de ces jeunes sont précaire avec 52 % qui gagnent moins de 836 € par mois, soit près de 200 euros de moins que le seuil de pauvreté.

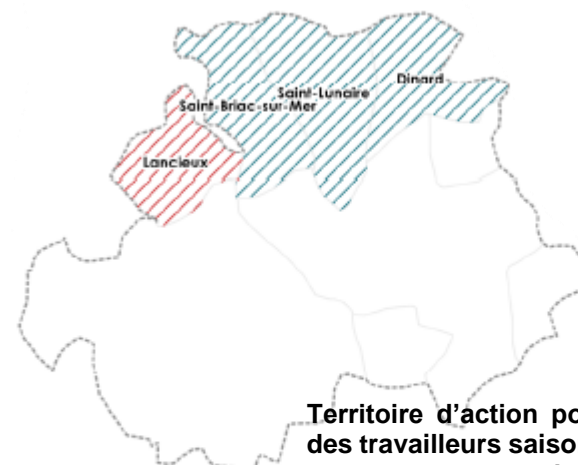
Les données ne sont pas disponibles précisément pour le territoire de la CC Côte d'Emeraude. Néanmoins, elles permettent de donner une idée de la population jeunes vivant dans ces résidences.

Chambre d'internat au lycée hôtelier Yvon Bourges



Les saisonniers

CC CÔTE D'EMERAUDE



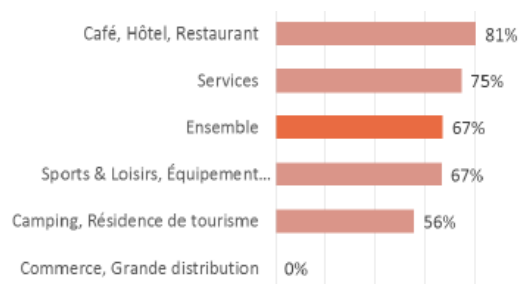
Territoire d'action pour le logement des travailleurs saisonniers, CCCE et ses communes touristiques, AUDIAR.

/// Communes touristiques et Stations classées de tourisme
/// Commune touristique

Le territoire de Côte d'Emeraude est réputé pour son attrait touristique, notamment sur les communes littorales avec Dinard, Saint-Lunaire, Saint-Briac/Mer et Lancieux. Trois de ces communes sont des stations classées de tourisme. Ces communes centralisent alors la population touristique au cours de la saison estivale, et par conséquent les emplois saisonniers. D'après le diagnostic de l'AUDIAR, en 2017, sur le pays de Saint-Malo, près de 4000 emplois étaient recensés dans les secteurs d'activités liés au tourisme, soit 13 % des emplois des deux EPCI.

Près de 18 % des nouveaux emplois touristiques créés en 10 ans se situent sur la commune de Dinard. Néanmoins, avec le marché immobilier tendu, il est difficile pour les employés saisonniers de se loger, ce qui peut entraîner des conséquences sur l'activité touristique et économique. En effet, sur le pays de Saint-Malo, près de 31 % des employeurs estiment rencontrer des difficultés à recruter des travailleurs saisonniers en haute saison à cause des problématiques de logements.

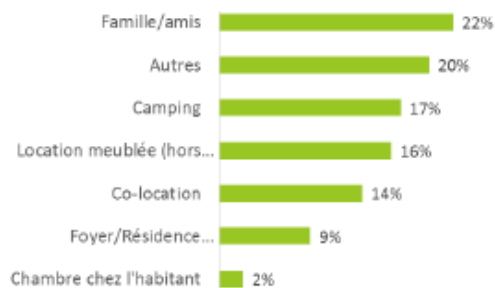
Les difficultés de recrutement des employeurs. Source : Enquête employeurs, 2019, Audiar.



Pour faire face aux manques de main-d'œuvre saisonnière, certains établissements préfèrent ne pas recruter et effectuer des périodes de fermeture même en pleine saison. En effet, seulement 30 % des employeurs proposent des solutions de logement (*logement-propriété de l'employeur à 50 %, 30 % FJT, 20 % location privée effectuée par l'employeur*). Le logement saisonnier est alors un problème central pour l'économie touristique de la Communauté de communes.

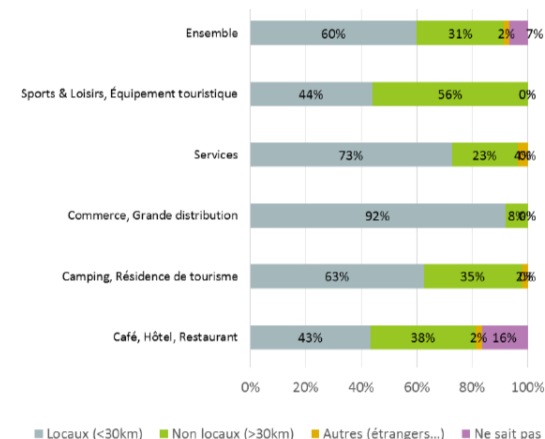
Néanmoins, une grande partie des saisonniers n'ont pas besoin de logement : près de 60 % des employés saisonniers sont « locaux » (*habitant à moins de 30 km de leur lieu de travail*). Pour autant, d'après les employeurs, près de 54 % d'entre eux déclarent que les employés « non-locaux » ont des difficultés à trouver un logement.

Types de logements occupés par les saisonniers non-locaux d'après les employeurs. Source : Enquête employeurs, Audiar, 2019.



Peu de données sont disponibles sur le logement et sur l'emploi des travailleurs saisonniers, alors que le territoire, du fait des activités touristiques importantes, a recours à de la main d'œuvre temporaire.

Origine des travailleurs saisonniers en fonction des secteurs d'activités. Source : Enquête employeurs, 2019, Audiar.



L'étude de l'AUDIAR a estimé à 400 travailleurs saisonniers en difficulté de logement sur le territoire du Pays de Saint-Malo, en n'incluant que les travailleurs saisonniers employés : beaucoup d'entreprises n'embauchent en période estivale que si le candidat a un logement à disposition.

En finalité, les locations pour les travailleurs saisonniers sont similaires à celles des étudiants avec les FJT, les internats (*l'internat du lycée hôtelier s'ouvre aux saisonniers durant les deux mois de haute-saison*), ou le locatif privé. Les délais d'attributions des logements sociaux ne permettent pas de loger des saisonniers, souvent présent sur un temps réduit.

Le point de vue des élus communaux :

- Une volonté de réancrer les populations jeunes au sein du territoire
- Un besoin en logement jeune
- Une nécessité de logement saisonnier.

Différentes solutions sont proposées au sein des intercommunalités bretonnes, sur lesquelles la communauté de communes pourrait s'inspirer. Ex : appropriation des internats scolaires durant la période estivales, logements communaux, résidences ou habitats intergénérationnels, hébergement temporaire chez l'habitant...

Logement des personnes âgées et handicapées

Les personnes âgées

La Communauté de Communes, en 2018, recense 11 795 personnes âgées de 60 ans et plus, soit un équivalent de plus d'un tiers de la population avec 42,6 %.

La collectivité fait face à un vieillissement de la population, la part des plus de 60 ans dans la population a progressé de 16 % entre 2013 et 2018. Cette situation nécessite d'anticiper la prise en compte de la dépendance en termes d'adaptation des logements et d'offre de logements dédiés.

Le territoire compte 9 établissements d'hébergements pour personnes âgées, dont 3 pour des personnes âgées autonomes comprenant 154 places en 2019. L'intercommunalité compte également 6 EHPADs avec 474 places en 2019 réparti sur :

- Pleurtuit (115)
- Le Minihic-sur-Rance (84)
- Dinard (179)
- Saint-Briac-sur-Mer (41)

Hébergement en EHPAD en 2019 (nombre de places)



Sources : INSEE, PAC. Conception CDHAT

Selon le Porter à Connaissance de l'Etat, le territoire compte un manque d'offre en EHPAD important avec seulement 96 places pour 1000 habitants de plus de 75 ans, contre 112 pour le département d'Ille-et-Vilaine. De plus, les prix des places sont élevés, limitant leur accès aux plus aisés.

Deux résidences à Pleurtuit font de l'hébergement temporaire et une résidence à Dinard a un dispositif d'accueil de jour. 3 établissements s'occupent des personnes désorientées (*Pleurtuit, Le Minihic-sur-Rance et Dinard*).

Différentes structures favorisent également le maintien à domicile avec :

- CLIC, SAAD, Le Clos Breton, ADSCE de Dinard, ADMR Bord de Rance, Confiez-Nous Côte d'Emeraude...

	Hébergement permanent	Hébergement temporaire	Accueil de jour	Personnes valides
DINARD – Korian – Villa La Balnéaire				
– Résidence Arthur-Gardiner				
– Résidence-autonomie Dupuy				
LE MINIHIC-SUR-RANCE				
PLEURUIT – EHPAD La Sagesse				
– Résidence-autonomie Le Clos Breton				
SAINT-BRIAC-SUR-MER				

Sources : CLIC 35, Conception CDHAT

Le territoire comprend également 3 communes ayant des dispositifs/structures pour les maladies Alzheimer, 7 à 10 services par communes d'aides et d'accompagnements à domicile (SAAD) pour les personnes handicapées en 2014 et 1 foyer de vie.

Les offres se développent avec une opération de 200 logements en résidences services privés pour 2024 à Dinard, ainsi que diverses réflexions sur d'autres types de dispositifs (*intergénérationnels, résidences...*).

L'intercommunalité est consciente du travail de communication à fournir sur les différents services, ainsi que sur l'adaptation des logements à la perte d'autonomie.

De plus, le niveau d'équipement de l'EPCI est à conforter face au vieillissement de sa population, bien que l'offre de soin soit supérieure à la moyenne départementale, notamment en médecin généraliste.

Logement des personnes en difficulté

Des ménages disposant de faibles ressources

Bien que le niveau de vie médian sur la Communauté de communes Côte d'Emeraude soit supérieur à celui de la région ou du département, des ménages rencontrent des difficultés.

Ainsi, selon l'INSEE en 2018, le taux de pauvreté est aux alentours de 9,3 % tandis que pour le département celui-ci est de 10,3 %. Près de 12 % de ménages à Dinard sont sous le seuil de pauvreté, soit 60 % du revenu médian : 1 063 euros par mois pour une personne. A Dinard, cela représenterait près de 1 221 ménages.

Selon les données fournies par la CAF pour l'année 2019, il est totalisé 4 032 foyers allocataires CAF, soit 9 933 personnes couvertes. 36 % de la population reçoit ainsi une aide de la CAF, contre 52 % pour le département d'Ille-et-Vilaine.

Parmi ces allocataires, 1 939 foyers touchent une allocation logement, soit 48 % un taux similaire à celui du département (49 %). 1 068 foyers perçoivent l'APL.

443 allocataires perçoivent l'AAH et 331 le RSA.

Il convient de noter que 7,1 %, soit 290, des foyers allocataires ont des ressources constituées à 100 % de prestations CAF. Ce chiffre est de 10,4 % pour l'I&V et 11,6 % pour la Bretagne.



Centre Communal d'Action Sociale, Dinard

Le logement / hébergement des personnes en difficulté

Selon les données de l'IRCOM, des difficultés et des disparités de revenus sont fortement présentes au sein du territoire : à Dinard près de 1 370 foyers ont un revenu fiscal de référence compris entre 0 et 10 000 euros, soit 19,3 %. A Pleurtuit, ce taux représente 15,7 % et 670 ménages.

Pour les partenaires, l'intercommunalité fait face à une **disparité d'accès aux services sociaux**, face à des problématiques de mobilité pour les personnes vulnérables. Tous n'ont pas accès à un transport (*en commun, privé ou des difficultés à se déplacer physiquement*). Les partenaires insistent également sur le fort besoin d'accompagnement social avec une nécessité de coordination et de connaissances des partenaires et des acteurs locaux, pour pouvoir mettre en place des actions complètes.

D'après le Porter à Connaissance de l'Etat, il est constaté une absence d'offre en « accueil hébergement insertion ». Cette offre; régulée par le SIAO (*Service Intégré de l'Accueil et de l'Orientation*), est composée de 2 appartements en diffus géré par le CHRS Le Goéland de Saint Malo Agglo.

La veille sociale est inexistante au sein de l'intercommunalité, l'offre d'hébergements d'urgence ou d'insertion est concentrée à Saint Malo et à Dinan. Néanmoins une Maison Relai Kerantonia a été créée à Dinard, avec 12 places à destination des femmes et enfants victimes de violences intra-familiales. Kerantonia est le gestionnaire de la structure.

L'hébergement d'urgence

Dinard propose 4 places en hébergements diffus pour des femmes, avec ou sans enfant, pour de l'hébergement d'urgence, gérées par l'AMIDS.

L'offre d'hébergement d'urgence se concentre sur Saint Malo Agglomération :

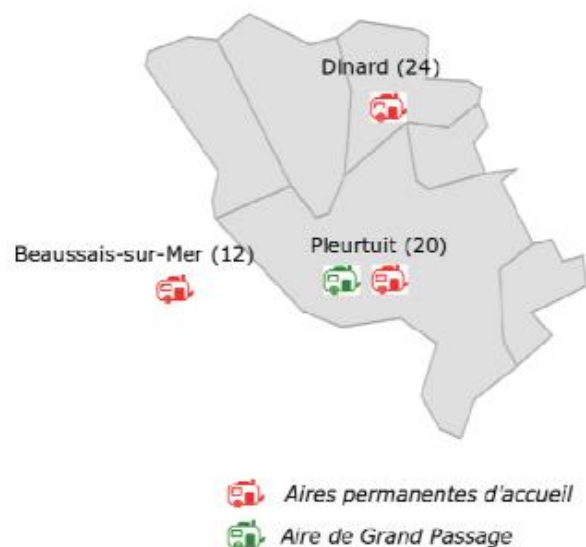
- 8 places en hébergements diffus (deux appartements pour des femmes avec ou sans enfants (dont 5 violences intra-familiales) gérées par l'AMIDS.
- 18 places en hébergement diffus pour des femmes avec ou sans enfants (dont 7 violences intra-familiales), gérées par Le Goéland.
- nuitées hôtelières selon le protocole du SIAO pour la mise en sécurité des personnes. Ainsi, en 2022, 38 ménages ont été pris en charge à l'hôtel (65 personnes), dont 32 au titre des violences intra-familiales (52 personnes).

Accueil et habitat des gens du voyage

Deux aires d'accueil sont proposées sur le territoire de la CCCE :

- L'aire de Dinard avec 24 places et un taux faible d'occupation (*moins de 50 % en 2017*)
- L'aire de La Lande des Couets à Pleurtuit avec 20 places, en cours de transformation : ouverte sur convention avec demande au préalable à AGV 35 – Aire passage petits groupes).

Une aire de grand passage a été aménagée sur Pleurtuit pour l'accueil des grands groupes, principalement estivaux.



Source : SDHAGV

Néanmoins, de nombreux stationnements réguliers sont constatés en dehors des aires d'accueils. Les stationnements se font notamment sur des parcelles privées, pouvant être achetées par les gens du voyage eux-mêmes dans un processus d'ancrage et de domiciliation. Cela concerne entre 30 à 50 ménages.

Un protocole de scolarisation a été mis en place dans le cadre d'un projet global d'accueil. Cependant, ce projet global n'est actuellement plus en place : il n'y a plus d'actions d'accompagnement ou de livret d'accueil sur les aires d'accueils. L'absence de comité technique empêche la réalisation d'une concertation politique et/ou institutionnelle pour l'accompagnement de ces populations.

Rappelons que le SDAHGV a identifié des objectifs prioritaires effectués sur le territoire :

- Intervenir sur l'ancrage du territoire des gens du voyage pour répondre aux besoins exprimés des 15 ménages et créer 4 terrains familiaux locatifs
- Compléter le dispositif d'accueil des Grands Passages par la mise en place d'un terrain soupape en faisant muter et en réhabilitant l'aire de Pleurtuit
- Maintenir les équipements d'accueil en bon état de fonctionnement
- Mettre en place et coordonner les projets sociaux
- Participer à la gouvernance et au suivi du schéma

CC Côte d'Emeraude	AIRES PERMANENTES D'ACCUEIL						
	SD 2012-2017		En service au 31 12 18		SD 2020 - 2025		
	Places	APA	Places	APA	Places	APA	à réhab
Dinard	24	1	24	1	24	1	0
Pleurtuit	20	1	0	0	0	0	1
Total	44	2	24	1	24	1	1

CC Côte d'Emeraude	AIRES DE GRAND PASSAGE					
	SD 2012-2017		En service au 31 12 18		SD 2020 - 2025	
	AGP 1 ha	AGP 4 ha	AGP 1 ha	AGP 4 ha	AGP 1 ha	AGP 4 ha
Dinard	1	0	0	0	0	0
Pleurtuit	0	1	0	1	1	1
Total	1	1	0	1	1	1

CC Côte d'Emeraude	DISPOSITIFS TERRAINS FAMILIAUX					
	SD 2012-2017		En service au 31 12 18		SD 2020 - 2025	
	Places	TF	Places	TF	Places	TF
Dinard	0	0	0	0	8	2
Pleurtuit	0	0	0	0	8	2
Total	0	0	0	0	16	4

Synthèse populations spécifiques

Les populations dites spécifiques à étudier dans le cadre d'un PLH concernent différentes catégories d'habitants.

La CCCE propose une offre de logements/hébergement pour les jeunes (*étudiants, apprentis, décohabitant*), néanmoins celle-ci n'est pas suffisante vis-à-vis de l'attractivité du territoire, et des prix pratiqués. Elle doit être complétée par des dispositifs ou par la création de logements.

Il convient de retenir l'installation jugée parfois précaire de travailleurs saisonniers, voire la fermeture de certains établissements liés au manque de travailleurs saisonniers, faute de logement.

Des services sont proposés pour favoriser le maintien à domicile des personnes à mobilité réduite, mais ils sont de qualité très variable selon les territoires.

Le nombre de places en établissements adaptés répond globalement aux attentes, avec toutefois des besoins qui ont été exprimés pour des personnes souffrant d'Alzheimer. Même si le revenu médian à l'échelle de la CCCE est supérieur à celui du département, des situations de précarité avérée sont présentes, avec de fortes disparités de revenus.

Le nombre de places en structures d'hébergement adaptées est jugé insuffisant avec une offre quasi-absente d'hébergement d'urgence et d'insertion, selon les partenaires sociaux et le Porter à Connaissance de l'Etat.

Aussi, une attente est exprimée pour une offre d'hébergement d'urgence et d'hébergement temporaire à développer.

Des aires d'accueil sont proposées pour les gens du voyage, mais il existe des stationnements réguliers sur des terrains privés.

Un protocole de scolarisation inscrit dans un projet d'accueil global reste à développer.

Enfin, des obligations mentionnées dans le Schéma départemental sont aujourd'hui non remplies (*aires d'accueil, terrains familiaux, mutation pour la réalisation d'une aire de grand passage*).



SIÈGE

210 rue Alexis de Tocqueville
Parc d'Activités du Golf
50000 SAINT-LÔ
02 33 75 62 40

AGENCE BRETAGNE

Immeuble Le Sirius
227 rue de Châteaugiron
35000 RENNES
Tél : 02 99 28 46 50

contact@cdhat.fr
www.cdhat.fr



@Groupe_CDHAT



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
CÔTE D'ÉMERAUDE

Programme Local de l'Habitat

Communauté de Communes Côte d'Émeraude



Orientations stratégiques

Version pour arrêt de projet 11 juillet 2024



CDHAT

HABITAT • AMÉNAGEMENT • TERRITOIRES

Table des matières

UN PLH VISANT A REpondre A L'ENSEMBLE DES BESOINS.....	5
Préambule.....	7
Contenu du document d'orientations	8
UN HABITAT ACCESSIBLE POUR TOUS.....	9
Du diagnostic aux enjeux.....	10
Les enjeux identifiés.....	14
LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES.....	15
Orientation 1 : Adapter la production et la typologie de logements en tenant compte des équilibres territoriaux et du foncier	17
Orientation 2 : Conduire des politiques ciblées à destination des publics spécifiques.....	23
Orientation 3 : Organiser la mixité sociale	26
Orientation 4 : Veiller à l'attractivité et à la qualité du parc de logements existants.....	28
Orientation 5 : Assurer la gouvernance et la mise en œuvre du PLH	31

UN PLH VISANT A REPOUDRE A L'ENSEMBLE DES BESOINS



Préambule

La Communauté de Communes Côte d'Emeraude a été créée en 1996 sous le nom « Communauté de Communes Côte d'Emeraude Rance et Frémur ». En 2003, elle prend son nom actuel : Communauté de Communes Côte d'Emeraude et regroupe les communes de La Richardais, Le Minihic-sur-Rance, Pleurtuit, Saint-Briac-sur-Mer, Saint-Lunaire, Lancieux, Ploubalay, Plessix-Balisson et Trégon. La commune de Dinard intègre l'intercommunalité en 2012, suivie en 2017 par la commune de Trémereuc.

Les communes de Ploubalay, Plessix-Balisson et Trégon fusionnent en 2017 pour créer la commune nouvelle de Beausais-sur-Mer. Cette dernière ayant quitté l'intercommunalité au 1^{er} janvier 2023, le diagnostic du PLH a été réalisé à l'échelle du nouveau périmètre de l'intercommunalité en excluant Beausais-sur-Mer.

L'EPCI comprend des communes situées sur deux départements : Ille-et-Vilaine et Côtes d'Armor. Il fait également partie du Pays de Saint-Malo qui regroupe quatre intercommunalités et 70 communes.

La Communauté de Communes Côte d'Emeraude a travaillé à la définition de son Projet de Territoire qui s'articule autour de cinq valeurs (*la coopération, la proximité, la sobriété, le dynamisme et le respect*) et de trois axes :

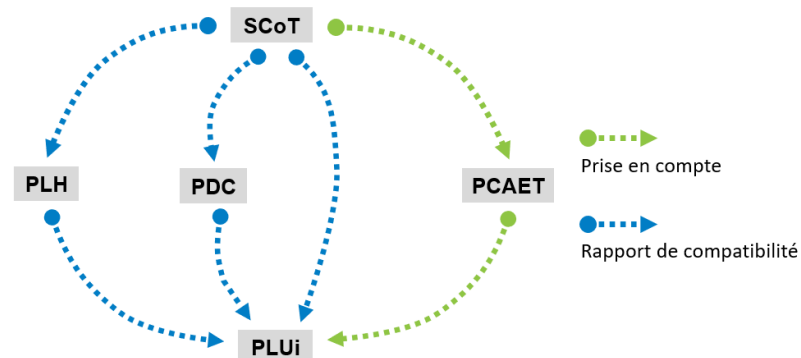
- Un territoire attractif à protéger ;
- Une envie de vivre ensemble ;
- Une proximité à renforcer.

Le deuxième PLH (2014-2020) avait été adopté le 21 janvier 2015. Avec ce nouveau projet, la Communauté de Communes souhaite poursuivre sa politique en faveur de l'habitat, dans le cadre d'un développement équilibré du territoire, de diversification et de mixité de l'offre de logements.

Aussi, a-t-elle décidé d'élaborer un 3^{ème} Programme Local de l'Habitat afin de disposer, pour les six années à venir, d'un document permettant la définition d'une stratégie en matière habitat, visant à la prise en compte des besoins en logements.

Le PLH s'insère dans le projet stratégique de la collectivité d'un développement équilibré et durable, garantissant l'accès aux services sur l'ensemble du territoire.

Un travail de coordination entre les différentes démarches a été menée, en lien avec les travaux de révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Communautés du Pays de Saint-Malo, approuvé en décembre 2017 et modifié en mars 2020.



Le **Programme Local de l'Habitat** est un document de synthèse qui définit, pour une durée de 6 ans, les orientations d'une **politique locale de l'habitat** visant à répondre aux besoins globaux en logement d'un territoire (quantitatifs et qualitatifs).

L'élaboration d'un PLH repose sur trois étapes :

1. Le diagnostic local de l'habitat sur la Communauté de Communes :

Son objectif est d'apporter une connaissance des situations locales et des enjeux particuliers auxquels elle est et sera confrontée.

Cette 1^{ère} phase a été élaborée en 2022.

2. La définition d'objectifs et d'orientations pour une politique locale de l'habitat

Le but est de proposer une politique de l'habitat concrète et opérationnelle, à partir d'objectifs précis, dans le cadre global de l'équilibre, la diversification et la mixité de l'offre de logements.

Les orientations ont été finalisées au cours du 1^{er} semestre 2023.

3. La proposition d'un programme d'actions territorialisées, avec les moyens à mettre en œuvre

Contenu du document d'orientations

Le document d'orientations stratégiques constitue donc le deuxième volet du PLH de la Communauté de Communes Côte d'Emeraude.

Conformément aux dispositions de l'article R.302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le document d'orientations expose, au vu du diagnostic, les principes et les objectifs retenus par la Collectivité.

Il indique notamment les principes retenus pour :

- Permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat
- Répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières
- Définir les (...) secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires
- Assurer la requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain
- Favoriser l'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées
- Apporter des solutions aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants...

Ce projet de PLH a été construit dans une démarche partenariale. Des temps d'échanges réguliers avec les représentants des communes, les techniciens, les acteurs de l'habitat, les services de l'Etat ont été organisés tout au long du processus d'élaboration.

UN HABITAT ACCESSIBLE POUR TOUS



Du diagnostic aux enjeux

Le diagnostic du territoire et de ses spécificités en matière d'habitat a été mené au cours du 1^{er} semestre 2022.

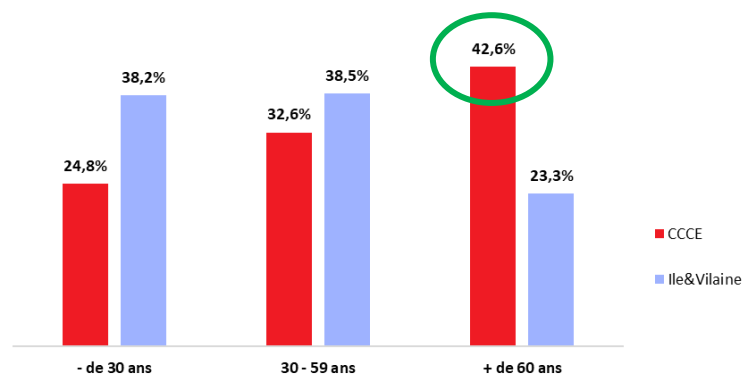
Il a été établi à partir de l'analyse de nombreux indicateurs. Il tient compte des divers textes réglementaires et s'est appuyé sur le Porter à Connaissance de l'Etat, le SCoT, le Schéma d'Accueil et d'hébergement des Gens du Voyage, le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées... Une attention particulière a été portée à la cohérence avec les différents plans.

A l'issue du diagnostic du PLH, il a été mis en exergue les grandes caractéristiques du territoire, pour chaque thématique :

Socio-démographique

- ▶ Un **territoire très attractif** de 27 971 habitants (2019), au sein du bassin de vie de Saint-Malo et Dinan, structuré autour de Dinard et Pleurtuit (62 % de la population de la CCCE).
- ▶ Une **croissance soutenue** de la population (+ 8000 habitants en 50 ans), mais **qui se tarit**.

Structure de l'âge de la population en 2018

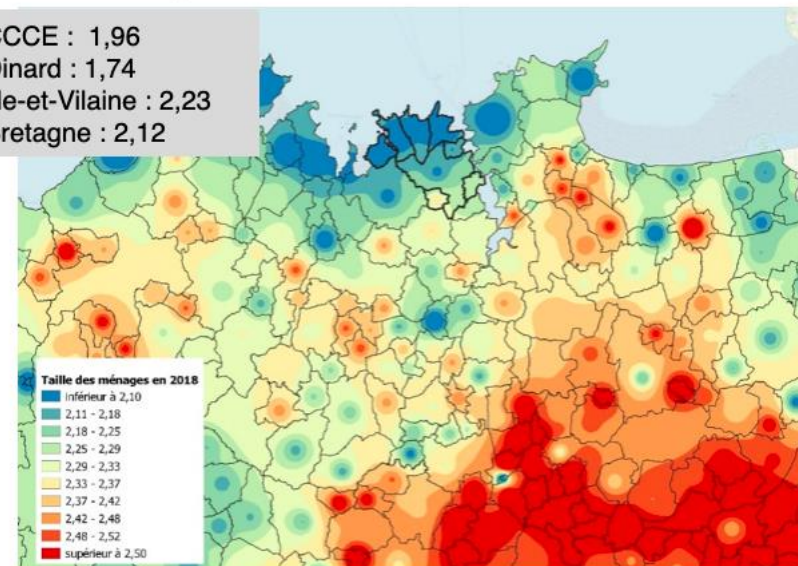


Source : INSEE 2018 – Conception CDHAT

- ▶ Un **solde naturel négatif** pour toutes les communes sauf Trémereuc (- 3 % de la population lié au solde naturel entre 2013 et 2018), compensé par un **solde migratoire largement positif** (+ 7,5 % lié au solde migratoire entre 2013 et 2018).
- ▶ Un territoire fortement soumis au **vieillesse** : 42,6 % ont plus de 60 ans (indice de vieillissement le plus élevé du département pour Dinard (287) et Saint-Briac-sur-Mer (283)).
- ▶ Une **diminution de la taille moyenne des ménages**, générant des besoins en logements (1,96 personnes par foyer).
- ▶ Un niveau de **revenus élevé** (32 687 € de revenu moyen).

Taille des ménages en 2018

CCCE : 1,96
Dinard : 1,74
Ile-et-Vilaine : 2,23
Bretagne : 2,12

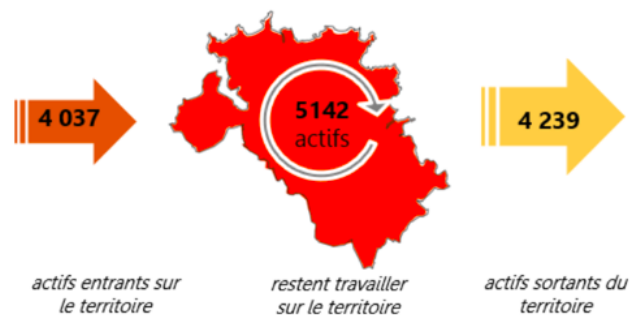


Source : INSEE 2018 – Conception CDHAT

Economie et service

- ▶ Un **territoire qui offre de l'emploi**, avec une progression du nombre d'emplois (+ 400 emplois en 5 ans).
- ▶ Un taux de **chômage** (11,4 %) et d'**actifs en emploi à temps partiel** (17,1 %) **plus élevé** que pour le département (respectivement 7,8 % et 16,3 %).
- ▶ Un nombre d'actifs entrants sur le territoire quasi équivalent au nombre d'actifs sortants. Un tiers des actifs résidant sur la CCCE vont travailler à Dinard.
- ▶ Des ouvriers et employés représentant un peu plus de la moitié des actifs.
- ▶ Une part des **artisans, commerçants et chefs d'entreprises** deux fois plus élevée que pour le département.
- ▶ Des difficultés à trouver des logements pour leurs salariés exprimés par les grandes entreprises locales.
- ▶ Un **territoire bien pourvu en équipements** (548 à Dinard : administration + équipements de santé).
- ▶ Une commune ne possédant pas d'équipement de santé (Trémereuc).

Flux de déplacements DOMICILE-TRAVAIL

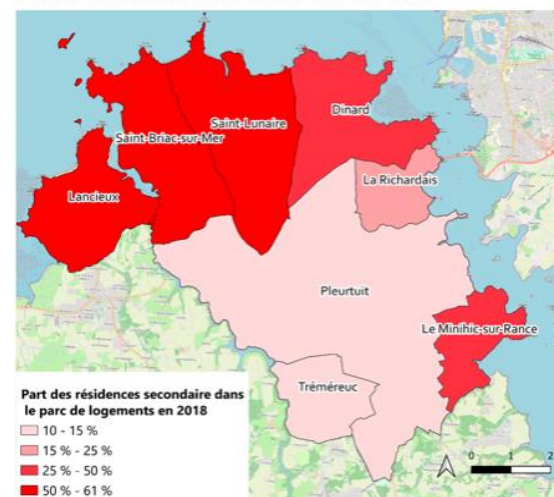


Source : INSEE 2018 – Conception CDHAT

Le parc de logement

- ▶ Un **accroissement du parc** de logements en lien avec l'accroissement de population.
- ▶ Une proportion très importante de **résidences secondaires** (42 %, une part deux fois plus élevée que pour Saint-Malo Agglomération). Plus de 50 % de résidences secondaires sur Lancieux, Saint-Briac et Saint-Lunaire.
- ▶ Un taux de **logements vacants très faible** (4,3 %), indicateur de tension sur le marché de l'immobilier.
- ▶ Une concentration de la vacance structurelle à Dinard (55 % des logements vacants > 2 ans de la CCCE).
- ▶ Un **parc de résidences principales récent**, chauffé principalement à l'électrique.
- ▶ Un **parc de logements relativement confortable**, avec néanmoins 251 logements qui seraient sans confort (dont 102 sont des résidences secondaires, 51 des logements vacants). **438 logements potentiellement indignes**.
- ▶ 72 copropriétés très fragiles (selon critères Anah), dont 55 à Dinard.

Part des résidences secondaires en 2018

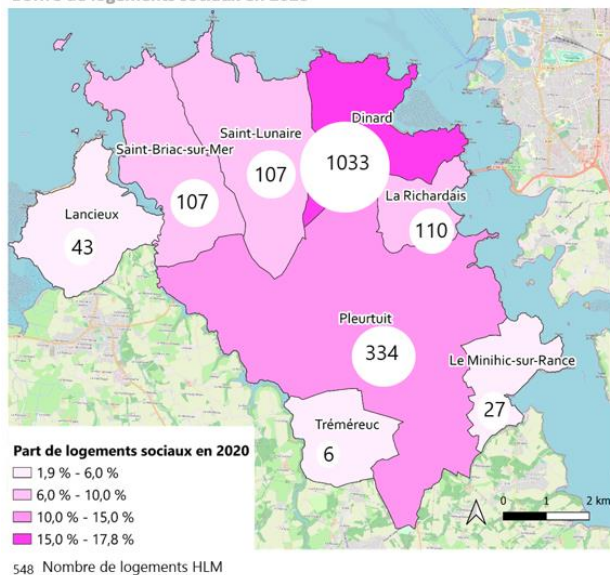


Source : INSEE 2018 – Conception CDHAT

Le parc locatif

- ▶ Un **parc locatif privé présent, mais qui se rétracte** à Dinard (- 7,6 % entre 2013 et 2018).
- ▶ Une **offre de logements HLM faible, avec 1 767 logements sociaux** (12,5 %), présente à 58 % à Dinard.
- ▶ Une augmentation de l'offre de logements HLM (+ 305 logements entre 2013 et 2018), en deçà de l'objectif fixé par le PLH (38 nouveaux logements par an, contre un objectif de production de 112 nouveaux logements par an).
- ▶ Un **accroissement de la demande dans le parc social** (+ 28 % depuis 2015), avec une très forte pression sur les T1 (3,13 demandes pour 1 logement social) et des ménages qui bougent peu faute d'offre disponible.

L'offre de logements sociaux en 2020

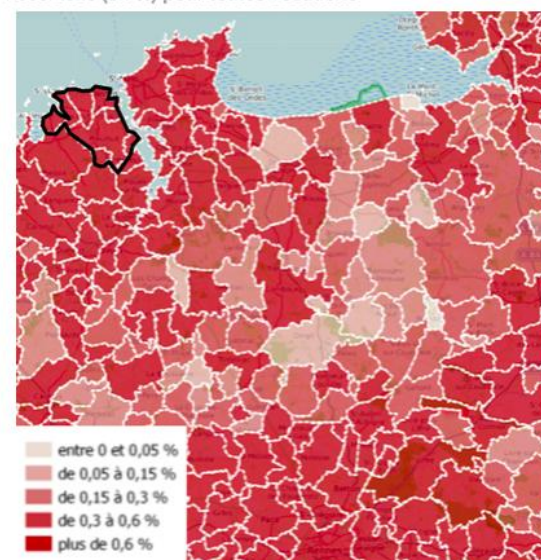


Source : RPLS 2020 – Conception CDHAT

Le foncier et la production neuve

- ▶ Une **consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au rythme soutenu** (12 ha consommés par commune par an entre 2009 et 2020 en moyenne, contre 11 ha pour l'Ille-et-Vilaine).
- ▶ Un **foncier très rare** sur certaines communes (Saint-Briac-sur-Mer, Saint-Lunaire), avec un découpage de parcelles très fréquent. 57 % de la consommation d'espace est à vocation d'habitat.
- ▶ Une **production de logements, essentiellement en individuel avec des superficies importantes**, en deçà des objectifs fixés par le PLH 2014-2020 (350 logements par an, contre un objectif de 463 logements par an).
- ▶ Des **surfaces plutôt élevées** pour les logements récemment construits (136m² en 2019), en hausse, alors qu'il est constaté sur d'autres territoires une évolution à la baisse, en lien avec le prix des matériaux et les coûts du foncier.
- ▶ Une part de Prêt à Taux Zéro dans le neuf peu importante.

Taux d'espace consommé par rapport à la surface communale 2009-2020 (en %) pour toutes vocations

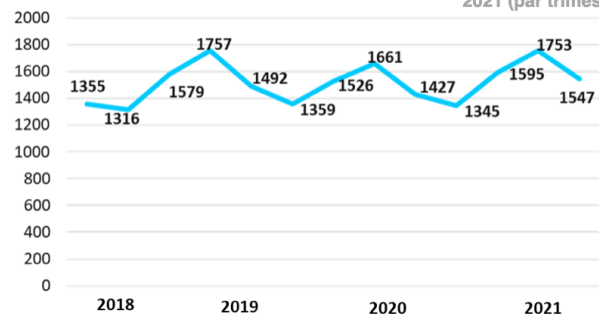


Source : Portail de l'artificialisation des sols.

Le marché immobilier

- ▶ Un **marché immobilier dynamique** (notamment à Pleurtuit), mais à des prix très élevés, lié au **manque d'offre**. Un prix au m² des terrains à bâtir qui s'élève à 298 € (contre 124 € pour l'Ille-et-Vilaine), une hausse de 50 000 € du prix moyen des maisons entre 2017 et 2020, une hausse de 69 000 € pour les appartements...
- ▶ Un **marché des meublés de tourisme conséquent**, avec une rentabilité potentielle très attractive. Une concentration des annonces à Dinard (60 % des annonces).
- ▶ Un **nombre non négligeable de logements potentiellement sortis du marché locatif conventionnel**. 20 % des meublés touristiques mis en location au moins 9 mois par an, 48 % entre 3 et 9 mois par an (938 logements).

Evolution du nombre de logements en location touristique entre 2018 et 2021 (par trimestre)



Source : AirDNA, Conception CDHAT

Les populations spécifiques

- ▶ Un **besoin d'offre** en logements appropriés pour favoriser l'hébergement des **jeunes et des saisonniers** sur le territoire, particulièrement en logements de petite taille.
- ▶ Un **vieillessement de la population et une non-anticipation de la perte d'autonomie**, nécessitant de conforter le niveau d'équipements dédiés, et de permettre l'adaptation des logements (cf. OPAH).
- ▶ Un taux de pauvreté plus faible que le département, mais des disparités de revenu qui expliquent une **situation sociale défavorable pour certains ménages**.
- ▶ Hormis la Maison Relais Ker Antonia, **peu de places d'hébergements d'urgence ou temporaires** sur la CCCE.
- ▶ Un **éclatement de l'offre d'hébergement d'urgence** sur différentes communes à l'échelle du Pays de Saint-Malo.
- ▶ Un enjeu d'intégration **des besoins liés à la sédentarisation**, la scolarisation et l'insertion **des gens du voyage**.

Maison-relais Kerantonía, Dinard. Fondation Solacroup-Hébert.



Foyer jeune travailleur « Le grand jardin » à Dinard

Les enjeux identifiés

Au vu des différentes caractéristiques du territoire, synthétisées ci-avant, et afin de contribuer à son rayonnement, la Communauté de Communes exprime le souhait de disposer d'un habitat plus qualitatif et plus diversifié, tout en respectant les grands équilibres du territoire.

L'objectif affiché du PLH est de permettre la réalisation d'un parcours résidentiel complet au sein du territoire, ceci en réponse aux quatre enjeux formalisés à l'issue du diagnostic.

A travers ces quatre enjeux, l'EPCI affirme son objectif de mettre en place une politique de l'habitat qui veillera à l'équilibre entre production neuve et amélioration des logements existants, dans un souci de maîtrise du foncier.



Les orientations

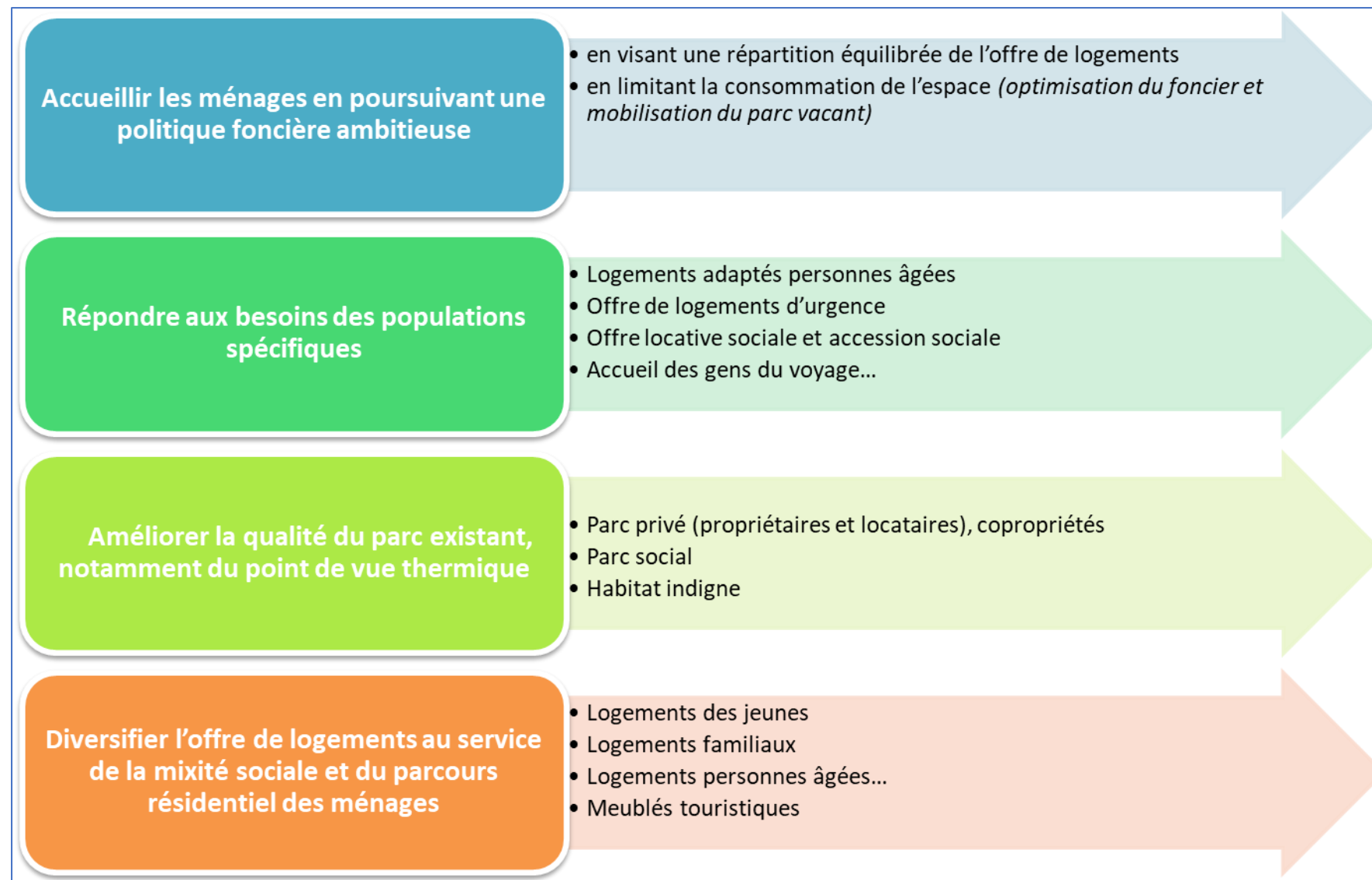
1. Adapter la production et la typologie de logement en tenant compte des équilibres territoriaux et du foncier
2. Conduire des politiques ciblées à destination des publics spécifiques
3. Organiser la mixité sociale
4. Veiller à l'attractivité et à la qualité des parcs de logements existants
5. Assurer la gouvernance et la mise en œuvre du PLH



LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES



La politique de l'habitat de la CCCE devra répondre à des enjeux qualitatifs



Orientation 1 : Adapter la production et la typologie de logements en tenant compte des équilibres territoriaux et du foncier

Les éléments de constats

La Communauté de Communes Côte d'Emeraude est un territoire très attractif, qui a vu sa population fortement augmenter depuis 1968. En conséquence, le territoire voit son parc de logements s'accroître régulièrement, du fait de l'arrivée de nouveaux habitants, mais aussi du desserrement des ménages, En dehors de Dinard, cet accroissement s'est surtout produit par des constructions neuves, basées sur le mono-produit pavillonnaire, en accession à la propriété, en périphérie des centres villes/bourgs. Ce développement urbain ne s'est pas toujours fait dans le sens d'une mixité sociale, d'une économie des sols agricoles et naturels et d'une diversité de l'habitat. Il a été favorisé par une offre de terrains disponibles qui s'est considérablement réduite ces dernières années.

Aussi, bien que la taille des parcelles tende à diminuer, il convient d'être particulièrement vigilant dans les nouveaux programmes, en proposant une taille minimale, tout en offrant des possibilités variées. La collectivité souhaite se positionner en tant qu'acteur dans le développement de l'offre foncière, afin de contenir la consommation foncière et l'étalement urbain.

Le diagnostic du territoire a souligné un marché particulièrement tendu. Les données récentes montrent une demande de logements importante sur tout le territoire et des prix en hausse. Aussi, les logements doivent répondre aux attentes des ménages, en termes de confort, d'accès.

Or, dans ce contexte immobilier local où la part des résidences secondaires et le nombre de meublés de tourisme est importante, l'offre est particulièrement tendue au regard de la demande. Soucieuse de permettre aux ménages de son territoire d'effectuer un parcours de vie complet, la collectivité a, dès son premier PLH, fixé des objectifs visant à poursuivre le développement d'une offre de l'habitat, pour tous.

Dans un contexte de raréfaction du foncier, et d'exemplarité vis à vis de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestier et du Zéro Artificialisation Nette, la collectivité souhaite permettre la production d'une offre de logements dans un souci de réduction de la consommation foncière et de l'étalement urbain.

Les objectifs

L'enjeu principal pour la collectivité est de favoriser un développement équilibré, qualitatif et diversifié de l'habitat, en cohérence avec les capacités des communes à accueillir de nouvelles populations.

Cette orientation doit ainsi permettre d'atteindre les trois objectifs suivants :

- Favoriser un développement équilibré et durable de l'habitat, en cohérence avec les capacités des communes à accueillir de nouvelles populations.
- Poursuivre le développement de l'urbanisation en faveur d'un habitat durable (densité, formes...) et limiter l'étalement urbain (stratégie foncière).
- Mener une démarche de qualité environnementale dans la construction neuve et la réhabilitation.

Se doter d'objectifs de production permettant un développement équilibré et durable de l'habitat

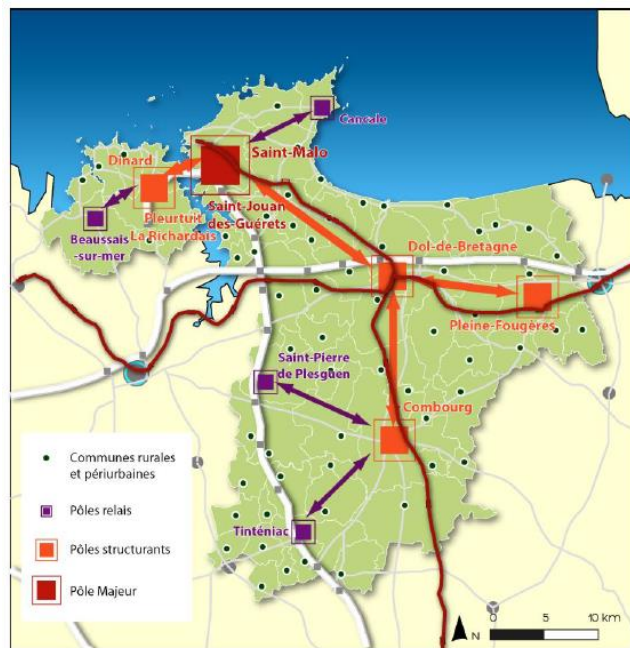
Les objectifs

A travers cet objectif, la collectivité souhaite assurer un développement de l'urbanisation, lié à l'habitat, **respectueux des équilibres du territoire et de sa structuration hiérarchisée**.

Le respect des équilibres du territoire doit tenir compte des hypothèses de projections démographiques définies, ainsi que l'armature urbaine définie par le SCoT du Pays de Saint-Malo.

Le SCoT des Communautés du pays de Saint-Malo identifie sur le territoire communautaire un pôle structurant constitué des communes de Dinard, Pleurtuit et La Richardais.

L'armature urbaine définie par le SCoT des Communautés du pays de Saint-Malo



Source : SCoT du Pays de Saint-Malo

Considérant le secteur géographique des communes (selon qu'elle soit une polarité, en secteur littoral...), des objectifs différenciés en termes de production de logement s'appliquent.

Le respect des équilibres du territoire tient compte également du découpage de la Communauté de Communes Côte d'Emeraude à travers les documents d'urbanisme en vigueur pour chaque commune.

Le développement équilibré et durable des territoires, par le développement d'une offre de logements, doit tenir compte de la **proximité des services et de leur intensité sur le territoire**. Ces données ont de fait été reprises pour permettre cette structuration du territoire.

Aussi, il s'agit d'organiser le développement, d'abord sur les espaces urbanisés et dotés de services/équipements et ensuite de limiter l'étalement urbain en privilégiant les actions de renouvellement, de densification de l'existant. Enfin, le développement de l'offre de logements doit prendre en compte les **déplacements** et veiller à limiter les déplacements contraints.

Le développement de l'offre de logements

Conformément aux dispositions de l'article R.302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le document d'orientations du PLH expose, au vu du diagnostic, les principes et les objectifs retenus par la Communauté de Communes en matière de politique de l'habitat. Il indique notamment les principes retenus pour :

- Définir les (...) secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires.
- Assurer la requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain.

Le PLH s'inscrit dans un rapport de compatibilité, et non de conformité, avec les PLU. Les PLU, en cours d'élaboration, ne devront donc pas empêcher la mise en œuvre du futur programme. Dans ce sens, une marge d'interprétation et d'appréciation est autorisée, sous réserve que les documents d'urbanisme n'interdisent et ne remettent pas en cause l'économie générale du PLH.

Il est à noter que la durée de vie de ce présent PLH n'est pas la même que celle des documents d'urbanisme en cours ou à venir sur le territoire. En

effet, les objectifs affichés dans ce présent programme sont à horizon de six ans tandis qu'un document d'urbanisme est élaboré pour une période d'au moins 10 ans et le SCoT en vigueur à l'horizon 2030.

Aussi, la collectivité, dans le cadre de la politique de l'habitat qu'elle souhaite mettre en place, doit se fixer des objectifs en termes d'accueil de population, induisant des besoins en nouveaux logements et tenant compte des principes présentés ci-avant.

Ce besoin de logements a été calculé en prenant en compte deux données :

- **le point d'équilibre**
- **les objectifs de population attendus**

Le **point d'équilibre** correspond au nombre de logements à produire pour maintenir la population actuelle.

Trois facteurs sont à prendre en compte pour ce calcul :

1. **le desserrement des ménages** : il se traduit par la réduction du nombre moyen d'occupants par résidence principale. Cette tendance est le résultat de plusieurs phénomènes conjugués : le vieillissement de la population, la modification des structures familiales (séparation), la décohabitation plus tardive des jeunes...
2. **le renouvellement du parc** : il comprend la disparition (ou la création) de certains logements (vétusté, regroupement...).
3. **L'évolution du parc** : elle tient compte de la transformation de résidences principales en résidences secondaires ou devenus vacants.

En outre, il convient d'intégrer les besoins liés au facteur démographique, c'est-à-dire au nombre d'habitants que la collectivité projette à l'horizon des 6 années du PLH.

Considérant différentes hypothèses en cohérence avec le SCoT, le besoin en nouveaux logements est de **1908 logements en 6 ans, soit 318 logements par an**.

Le SCoT recherche, à ce titre, une répartition équilibrée de l'offre de logements en s'appuyant sur une évolution progressive de la dynamique

démographique du territoire. Le PLH constitue l'outil de mise en œuvre du SCoT en vigueur. Les objectifs logements répondent dès l'approbation du PLH aux besoins liés à la dynamique économique du territoire.

Ce chiffre repose sur les postulats suivants :

- **Taux annuel d'accroissement de population** : +0,719 % (poursuite du taux d'accroissement de la période 1999-2019), soit 2 279 habitants supplémentaires par rapport à 2019, permettant d'atteindre 30 250 habitants en 2030.
- **1,80 personne par logement** en 2030 (dans l'hypothèse d'un ralentissement du phénomène de desserrement des ménages).
- **La poursuite de l'évolution 2013-2019 du renouvellement du parc.**
- **La poursuite de l'évolution 2013-2019 de l'évolution de la composition du parc.**

Le volume de nouveaux logements ne constitue pas un plafond mais un objectif qui pourra être adapté à l'occasion des bilans annuels ou du bilan triennal, dans la limite de la cohérence avec le SCoT.

Sont comptabilisés dans les logements nouveaux :

- les constructions neuves
- la remise sur le marché de logements vacants
- les changements d'usage du bâti
- le renouvellement urbain.

Cette production de logements devra être déclinée par commune, en tenant compte des capacités d'assainissement et de l'adduction en eau potable, de la loi Littoral, de la limitation de l'étalement urbain et de l'objection du Zéro Artificialisation Nette (Loi Climat et Résilience).

Les typologies de logements

Selon les données du Répertoire sur le Parc Locatif Social (RPLS), la CCCE compte, au 1^{er} janvier 2021, 1767 logements sociaux. 58 % du parc social de la CCCE est situé à Dinard. L'offre locative sociale est présente sur 8 communes. A noter que les communes de Lancieux, Le Minihic-sur-Rance et Trémereuc totalisent moins de 70 logements sociaux à elles trois.

Ce parc est aujourd'hui plutôt qualitatif et récent (bien qu'un tiers ait été construit avant les premières réglementations thermiques), composé en grande partie de logements collectifs, de taille moyenne.

Le parc locatif social est occupé majoritairement par des ménages isolés (78,1 % de personnes seules ou de familles monoparentales). Les occupants disposent de faibles revenus et en diminution.

Ce marché, jugé tendu, conduit à des temps d'attributions plus longs et à des ménages devant se loger dans le parc locatif privé, plus cher. Cette situation témoigne des insuffisances du parc locatif social.

Rappelons que les constructions récentes restent inférieures aux objectifs définis lors du PLH précédent qui était de 112 nouveaux logements sociaux par an. Avec une hausse de seulement 305 logements depuis 2013, il s'est construit en moyenne 38 nouveaux logements sociaux par an, soit 74 logements manquant par année.

La programmation devra répondre aux besoins du territoire en termes de renouvellement urbain et de renouvellement du parc existant. En outre, elle devra répondre aux besoins spécifiques tel que le vieillissement de la population et contribuer à favoriser la mixité sociale.

La production de logements sociaux devra se faire par la mobilisation de l'ensemble des moyens de production possibles (parc locatif social, conventionné privé, parc communal conventionné...). Il conviendra d'être particulièrement attentif au **développement de l'offre à proximité des commodités et services**.

La collectivité a le choix de garder les proportions actuelles de statuts d'occupation ou de mettre en place une politique incitative forte pour renforcer la part du logement locatif, notamment du locatif social.

La répartition des logement locatifs sociaux dans l'objectif d'un rééquilibrage progressif

Le SCoT des Communautés du pays de Saint-Malo fixe des objectifs de mixité sociale pour les communes du pôle structurant. Il y est ainsi attendu un minimum de **20 % de logements à coût abordable** pour les communes des polarités (logements locatifs sociaux et logements en accession sociale). A noter que le PLH de l'EPCI voisin de Saint Malo Agglomération récemment approuvé, affiche des objectifs nettement plus ambitieux. Il appartiendra à la collectivité de définir la répartition par commune de la production de logements sociaux, de même que les financements mobilisables : PLAI, PLUS, PLS.

Poursuivre le développement de l'urbanisation en faveur d'un habitat durable et limiter l'étalement urbain

Les objectifs

Depuis le milieu des années 2000 et les lois dites « Grenelle de l'Environnement », différents textes législatifs visent à limiter fortement l'urbanisation par extension et, au contraire, à favoriser le renouvellement urbain et la densification des zones bâties existantes. Plus récemment, la loi Climat et Résilience renforce ces prérogatives.

Ce principe est repris par le SCoT en vigueur qui fixe des objectifs en matière de densité et de potentiel urbanisable, distinguant les constructions en extension de celles en renouvellement, tels que :

- ▶ **Objectifs de densité moyenne à la commune** (logements / hectare) :
 - ✓ Dinard : 42 logements/ha
 - ✓ Pleurtuit, La Richardais : 31 logements/ha
 - ✓ Lancieux, Saint-Briac-sur-Mer, Saint-Lunaire : 24 logements/ha
 - ✓ Le Minihic-sur-Rance, Trémereuc : 22 logements/ha
- ▶ **Potentiel urbanisable maximal en extension à vocation résidentielle et mixte** (2018-2032) :
 - ✓ Dinard : 11 ha
 - ✓ Pleurtuit : 45 ha
 - ✓ La Richardais : 16 ha
 - ✓ Lancieux : 11 ha
 - ✓ Saint-Briac-sur-Mer : 8 ha
 - ✓ Saint-Lunaire : 22 ha
 - ✓ Le Minihic-sur-Rance : 9 ha
 - ✓ Trémereuc : 3 ha
- ▶ **Potentiel urbanisable minimal en renouvellement urbain** :
 - ✓ Dinard : égal aux surfaces potentielles d'extension urbaine soit un minimum de 11 ha
 - ✓ Pleurtuit et La Richardais : 20 % des surfaces potentielles d'extension urbaine
 - ✓ Autres communes rurales et périurbaines : 5 % des surfaces potentielles d'extension urbaine

Réduire la consommation foncière, privilégier l'enveloppe urbaine existante, impliquent une mobilisation accrue:

- Des dents creuses (terrain libre entre deux constructions) ;
- Des îlots et cœurs d'îlots libres (terrain nu dans un îlot urbain) ;
- Du renouvellement urbain (démolition / reconstruction) ;
- Des friches économiques (industrielles, commerciales, espaces tertiaires) ;
- De la division parcellaire ;
- Des divisions et changements d'usage du bâti ;
- Des logements vacants.

Il convient que cette densification soit fortement accompagnée par la collectivité, pour qu'elle :

- ▶ participe bien à la qualité urbaine globale, en contribuant aux objectifs de consolidation des centralités tout en valorisant les identités paysagères et architecturales des villes et villages
- ▶ ne génère pas des dysfonctionnements (stationnements, artificialisation excessive des sols, production d'habitat inadapté en forme et surface aux aspirations modernes des ménages, tensions sur les réseaux et équipements ...).

La Communauté de communes Côte d'Emeraude devra arrêter ses choix dans le cadre de ce PLH.

Les moyens de cette stratégie d'intervention foncière

Cet accompagnement passe en premier lieu par les documents d'urbanisme qui ont spécifiquement pour objectif la maîtrise de la production à venir, via un cadre opérationnel à la densification et, plus généralement, aux secteurs prioritaires de développement de l'offre en logements.

Il s'agira, dans les PLU en cours de révision, de développer les outils :

- de programmation (OAP, SMS, ...)
- d'anticipation des mutations (notamment via les règles de pleine terre, d'espace paysager préservé, de bande de constructibilité/inconstructibilité, ...)
- et d'anticipation des acquisitions publiques (emplacements réservés pour le logement, PAPA.PAPAG, ...).

Sur les secteurs à enjeux particulier de développement de l'offre, de densification et de reconfiguration d'îlots, il conviendra d'**amplifier les actions de maîtrise foncière publique**, y compris d'acquisition/ portage en partenariat notamment avec l'EPFB. Ainsi, l'identification des parcelles et îlots stratégiques en cours facilitera ces réflexions.

Un travail sur la forme urbaine doit être également mené, en recherchant à sortir de l'opposition « pavillonnaire » versus « grands immeubles collectif ». Il s'agira ainsi de proposer des formes d'habitat dites « intermédiaires », petits immeubles proposant des grands espaces extérieurs (terrasses, grands balcons, jardin en rez-de-chaussée,) et pouvant proposer des entrées individuelles (limitant au maximum les parties communes).

Dans une logique de « qualité », de formes urbaines plus adaptées aux besoins des ménages, de proximité des services, et d'accessibilité, il s'agira également d'optimiser les coûts d'aménagement et de foncier afin de produire une **offre plus abordable**.

Une étude foncière, valant volet foncier du PLH, vient étayer ces éléments et permettra de proposer une stratégie foncière à l'échelle de la Communauté de Communes.

Mener une démarche de qualité environnementale dans la construction neuve et la réhabilitation

Le PLH s'inscrit dans la dynamique initiée au niveau national à travers différentes lois (loi SRU, lois Grenelle, loi Alur...) et se donne pour objectif de promouvoir à travers cette orientation un habitat en phase avec les enjeux climatiques et environnementaux.

Une attention toute particulière doit ainsi être portée à la qualité environnementale des productions neuves et lors de réhabilitation.

Dans un souci de résilience, mais aussi pour lutter contre la précarité énergétique, les constructions sobres et bas-carbone, l'utilisation de matériaux biosourcés, la rénovation énergétique de logements privés comme sociaux sont autant de démarches à valoriser.

Le soutien aux expérimentations et innovations en matière d'habitat doit permettre de **favoriser la production de logements inclusifs et durables** (habitat participatif, production de logements de type Bimby dans les

quartiers pavillonnaires existants, démarches globales de types AEU ou éco-quartiers).

Pour cela, à l'occasion de révisions, les PLU devront permettre et favoriser des formes d'habitat compatibles avec cet objectif en constituant un des volets du programme d'aménagement et de développement durable (PADD) ou une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Les règlements graphiques et écrits devront être adaptés en conséquence.

Aussi, une réflexion à l'échelle communautaire pourra être menée pour que la qualité architecturale et la qualité environnementale des constructions soient prises en compte.



Photo libre de droit de Ecoconstruction Durable

Orientation 2 : Conduire des politiques ciblées à destination des publics spécifiques

Les éléments de constats

Le cadre réglementaire d'un PLH spécifie que ce document doit tenir compte des orientations/actions inscrites dans les autres plans et schémas s'appliquant sur le territoire. Sont concernés plusieurs types de populations dites « spécifiques », à savoir : les jeunes (apprentis, stagiaires, saisonniers...), les personnes âgées et/ou handicapées, les personnes en difficulté, les gens du voyage... Cette orientation intègre de même les réflexions sur les mesures d'accompagnement nécessaires à mettre en place pour ces ménages. En effet, l'accompagnement est une condition préalable à la bonne intégration de ces populations. Aussi, les besoins des ménages sont de natures diverses.

La Communauté de Communes apporte des réponses aux logements des publics spécifiques, notamment via le parc HLM, les « Foyers Jeunes Travailleurs » ou « Habitat Jeunes » et les résidences étudiantes. Il convient ici d'appréhender les besoins différents en logements et hébergements de cette catégorie de population représentée par les étudiants, stagiaires, décohabitants, marginalisés, jeunes couples et familles...

Bien que globalement la population dispose d'un niveau de ressources élevé, la CCCE accueille une population fragile, disposant de faibles ressources. Or, l'offre de petits logements et à bas coûts est faible et ne permet pas de répondre aux besoins. La collectivité souhaite faciliter le parcours résidentiel des ménages, en favorisant notamment l'accession sociale à la propriété.

La collectivité fait face à une population âgée et vieillissante qui sur certains secteurs, rencontre des difficultés pour se loger et effectuer les travaux leur permettant de rester à domicile. La prise en compte du vieillissement doit ainsi intégrer les besoins en matière de soins à domicile et de services de proximité, l'adaptation des logements publics et privés et le développement de logements neufs adaptés. La collectivité souhaite également réfléchir à des formules plus souples, plus innovantes. A noter qu'une étude pré-opérationnelle à la mise en place d'un dispositif d'aides à la rénovation des logements est en cours.

La CCCE propose deux aires d'accueil pour les gens du voyage et une aire de grands passages. Le Schéma départemental préconise à l'intercommunalité de se donner les moyens d'une réflexion sur la sédentarisation et l'ancrage des ménages sur le territoire et de compléter le dispositif d'accueil des Grands Passages, entre autres.

Les objectifs

L'enjeu pour l'EPCI est de permettre l'émergence de solutions répondant aux besoins des ménages nécessitant un habitat spécifique ou adapté et un accompagnement, et ce, à chaque niveau du parcours résidentiel. Elle souhaite ainsi :

- Accompagner le vieillissement de la population et assurer la prise en compte des situations de handicap
- Accompagner les jeunes dans leur projet d'installation
- Disposer d'une offre de logements pour les saisonniers
- Disposer d'une offre d'hébergements d'urgence ou temporaire
- Répondre aux obligations du Schéma Départemental d'Accueil et d'Hébergement des Gens du voyage et aux souhaits de sédentarisation des ménages

Accompagner le vieillissement de la population et assurer la prise en compte des situations de handicap

La Communauté de Communes recense, en 2020, 12 169 habitants de plus de 60 ans, soit presque la moitié de la population (43,2 %).

La collectivité fait face à un vieillissement marqué de la population. Cette situation nécessite de proposer des solutions de logements adaptés aux ménages, mais aussi de pouvoir anticiper la prise en compte de la dépendance en termes d'adaptation des logements et d'offre de logements dédiés.

Le Porter à Connaissance de l'Etat, a montré que le territoire souffre d'un manque d'offre en EHPAD important avec seulement 96 places pour 1000 habitants de plus de 75 ans, contre 112 pour le département d'Ille-et-Vilaine. De plus, les prix des places sont élevés, limitant leur accès aux plus aisés.

Aussi, il convient de pouvoir proposer une offre nouvelle de logements, adaptée, proche des services, répondant à une mixité sociale et générationnelle. La taille des logements doit être variée.

Outre les logements adaptés pour les personnes âgées et ou handicapées, le maintien à domicile reste à privilégier, en soutenant les travaux, tout en offrant un accompagnement de qualité et en appuyant le travail engagé auprès des différents partenaires.

	Hébergement permanent	Hébergement temporaire	Accueil de jour	Personnes valides
DINARD – Korian – Villa La Balnéaire				
– Résidence Arthur-Gardiner				
– Résidence-autonomie Dupuy				
LE MINIHC-SUR-RANCE				
PLEURTUIT – EHPAD La Sagesse				
– Résidence-autonomie Le Clos Breton				
SAINT-BRIAC-SUR-MER				

Sources : CLIC 35, Conception CDHAT

Accompagner les jeunes dans leur projet d'installation

Le diagnostic a souligné une part faible de moins de 30 ans sur le territoire communautaire. Ils ne représentent que 25 % de la population, contre 38 % à l'échelle de l'Ille-et-Vilaine.

Le parc de logements répond difficilement aux besoins des jeunes, avec une offre locative sociale relativement faible, peu de petits logements, un marché immobilier privé en tension et peu de logements locatifs sont disponibles. En lien avec l'attractivité touristique du territoire, de nombreux propriétaires louent leur logement pour la période estivale à la nuitée ou à la semaine, à des prix élevés empêchant les jeunes de rester dans les logements, ou empêchant les saisonniers de s'y loger.

Pour répondre à cette problématique, deux structures de logements sont réservées aux personnes de 16 à 30 ans, étant étudiants, stagiaires, apprentis, en recherche d'emplois ou jeunes actifs.

Tout comme pour les personnes âgées, il est important de bien informer ces populations sur l'offre et les services existants, voire de proposer un accompagnement plus renforcé pour certains publics.

La Communauté de Communes cherche à diversifier son offre de logements répondant aux besoins des jeunes, notamment travailleurs. Aussi, réfléchit-elle à la mise en place de logements sociaux de petite superficie comme des T1, dont l'offre est particulièrement faible aujourd'hui au sein de l'EPCI : seulement 36 logements (34 à Dinard, 1 à Pleurtuit et 1 au Minihic-sur-Rance).

Disposer d'une offre de logements pour les saisonniers

Le territoire de Côte d'Emeraude est réputé pour son attrait touristique, notamment sur les communes littorales de Dinard, Saint-Lunaire, Saint-Briac/Mer et Lancieux qui sont toutes les quatre stations classées de tourisme. Ces communes centralisent alors la population touristique au cours de la saison estivale, et par conséquent les emplois saisonniers.

Néanmoins, avec le marché immobilier tendu, il est difficile pour les employés saisonniers de se loger, ce qui peut entraîner des conséquences sur l'activité touristique et économique. D'après une étude réalisée par l'AUDIAR en 2019, près de 31 % des employeurs interrogés estiment rencontrer des difficultés à recruter des travailleurs saisonniers en haute saison à cause des problématiques de logements sur les EPCI de St Malo agglomération et la Communauté de communes Côte d'Emeraude.

Certains employeurs peuvent proposer un hébergement dans des locaux leur appartenant, mais les saisonniers qui ne disposent pas de cette opportunité sont contraints de se reporter sur les FJT, les internats (*l'internat du lycée hôtelier s'ouvre aux saisonniers durant les deux mois de haute-saison*), ou le locatif privé.

La collectivité pourrait réfléchir à la création d'une structure d'hébergement/logement dédiée aux travailleurs saisonniers, en se posant la question de l'optimisation de ces logements en dehors de la pleine saison en la dédiant à d'autres types de publics. Des solutions innovantes pourront également être testées, en favorisant la cohabitation intergénérationnelle par exemple.

Disposer d'une offre d'hébergements d'urgence ou temporaire

Bien que le niveau de vie médian sur la Communauté de communes Côte d'Emeraude soit supérieur à celui de la région ou du département d'Ille et Vilaine, des ménages rencontrent des difficultés, notamment pour se loger. Selon les données de l'IRCOM, des difficultés et des disparités de revenus sont fortement présentes au sein du territoire : à Dinard près de 1 370 foyers ont un revenu fiscal de référence compris entre 0 et 10 000 euros, soit 19,3 %. A Pleurtuit, ce taux représente 15,7 % et 670 ménages.

D'après le Porter à Connaissance de l'Etat, il est constaté une absence d'offre en « accueil hébergement insertion ». Cette offre, régulée par le SIAO (*Service Intégré de l'Accueil et de l'Orientation*), est composée de 2 appartements en diffus géré par le CHRS Le Goéland basé à St-Malo.

La veille sociale est inexistante au sein de l'intercommunalité, l'offre d'hébergements d'urgence ou d'insertion est concentrée à Saint Malo et à Dinan.

La Communauté de Communes souhaite travailler avec les partenaires sociaux de terrain, accompagner les initiatives locales et soutenir les politiques départementales. L'offre d'hébergements d'urgence ou temporaire, aujourd'hui restreinte à 4 places en hébergement diffus, pourrait ainsi être développée.

Répondre aux obligations du Schéma Départemental d'Accueil et d'Hébergement des Gens du voyage et aux souhaits de sédentarisation des ménages

La Communauté de Communes propose deux aires d'accueil à destination des gens du voyage à Dinard (24 places) et Pleurtuit (20 places ouvertes sur convention avec demande au préalable à AGV 35 – Aire passage petits groupes). Une aire de grand passage a été aménagée sur Pleurtuit pour l'accueil des grands groupes, principalement estivaux.

Afin de répondre au Schéma départemental d'accueil et d'hébergement des gens du voyage, la Communauté de Communes pourra mettre en place un comité technique afin de permettre une concertation politique et/ou institutionnelle pour l'accompagnement de ces populations. Aussi, elle devra proposer, en réponse aux souhaits de sédentarisation des familles, des terrains familiaux..

Orientation 3 : Organiser la mixité sociale

Les éléments de constats

Le diagnostic a mis en évidence les situations de blocages des ménages dans leur parcours résidentiel. L'important rayonnement du territoire a pour conséquence de tendre un marché immobilier local déjà tendu. Des travailleurs ou des personnes ayant grandi sur le territoire se retrouvent contraints d'habiter en dehors, sur les franges rétro-littorales pour espérer accéder à la propriété.

Dans un contexte de raréfaction de l'offre, le poids des résidences secondaires au sein du parc de logements peut s'avérer un obstacle à l'installation de résidents permanents, tandis que le développement récent des meublés touristiques conduit à une contraction du marché immobilier local. Il a été rapporté que suite à la mise en place de l'encadrement des logements saisonniers à Saint-Malo, des propriétaires malouins ne pouvant plus créer de meublés touristiques au sein de la commune de Saint-Malo se reportent sur la CCCE, renforçant donc la spéculation immobilière sur le territoire et les difficultés d'accession à des résidences principales.

De plus, compte tenu d'une insuffisance de l'offre en logements sociaux, concentrée sur Dinard, l'accès au parc locatif social est difficile, avec des attributions plus longues et des ménages devant se loger dans le parc locatif privé, plus cher. Comme vu plus haut (Cf objectifs de production de logements sociaux), la production d'une offre nouvelle en logement sociaux sera territorialisée. Pour autant, il s'agit en parallèle de travailler à l'amélioration du parc locatif social existant.

Les objectifs

Pour la Communauté de Communes, il est donc question de poursuivre le développement d'une offre d'habitat aidée, dans un objectif de mixité sociale et générationnelle, de conforter la mise en place d'une politique en faveur de l'accession à la propriété pour les ménages modestes.

A ce titre, elle se fixe comme objectif de :

- Proposer une offre de logements abordables et diversifiée
- Consolider l'attractivité du parc social

Proposer une offre de logements abordable et diversifiée

Dans l'objectif de rechercher une mixité sociale dans les nouvelles opérations, en évitant de délivrer un seul type de produit et pour tenir compte des besoins d'équilibres sociaux à l'échelle de l'ilot ou du quartier, il convient de favoriser le développement d'une offre de logements abordables. Il s'agit d'assurer une meilleure adéquation entre la capacité contributive des ménages et l'offre proposée.

Les logements en accession abordable sont des logements permettant à des ménages disposant de faibles ressources de pouvoir accéder à la propriété.

L'accession sociale, via la PSLA, permet de répondre à cet objectif. Le prêt social location-accession (PSLA) est un dispositif d'accession à la propriété mis en place en 2004. Il s'adresse à des ménages sous plafonds de ressources qui achètent leur logement neuf situé dans une opération agréée par l'Etat. Le mécanisme de location-accession permet à des ménages, sans apport personnel, d'acquérir le logement qu'ils occupent avec un statut de locataires. Les opérations réalisées dans le cadre de ce dispositif comportent deux phases. Au cours de la première, le logement est financé, comme dans le cas d'une opération locative classique, par un opérateur Hlm. Le ménage qui occupe le logement acquitte une redevance composée d'une indemnité d'occupation incluant les frais de gestion, et d'une épargne (la « part acquisitive »). A l'issue de cette première phase, dont la durée peut être variable, le ménage a la possibilité d'opter pour le statut d'accédant à la propriété. Ce contrat est ouvert à l'acquisition dans le neuf comme dans l'ancien.

Compte tenu des caractéristiques des ménages, ce mode d'accession à la propriété peut correspondre à des besoins. Aussi, la Communauté de Communes souhaite soutenir/promouvoir le développement de l'accession sociale à la propriété. D'autres dispositifs pourront être étudiés tel que la poursuite d'initiatives portées notamment par la commune de Dinard autour du Bail Réel Solidaire.

Aussi, il est attendu le respect par toutes les communes de la servitude de mixité sociale.

L'objectif est également de permettre la création d'une offre d'habitat diversifiée, à même de répondre aux besoins des différents types de ménages. Pour cela, une attention toute particulière devra être portée à la

production de logements répondant aux manques actuels (logements sociaux, petites typologies), mais permettant également l'accueil et le maintien de familles, sous forme de logements individuels ou semi-collectifs.

Consolider l'attractivité du parc social

L'attractivité du parc locatif se traduit par des travaux réguliers d'entretien du parc. Par ailleurs, la réhabilitation du parc de logements communaux pourrait constituer un axe d'intervention.

Il s'agira de veiller, en lien avec les bailleurs, à proposer un parc de logements qui soit suffisamment qualitatif.

Orientation 4 : Veiller à l'attractivité et à la qualité du parc de logements existants

Les éléments de constats

Bien que le parc de logement soit globalement récent, 31 % des logements de la Communauté de Communes ont été achevés avant les 1^{ères} réglementations thermiques de 1975 (avec des taux plus élevés à Dinard et Tréméuc). Certains logements souffrent d'un manque de confort (251 logements sans confort et 438 logements potentiellement indignes).

Les logements des années 1970 souffrent également d'inadaptation aux modes de vie actuels, en termes de qualité thermique et également de configuration.

La présence importante de chauffage électrique pour des logements mal isolés a pour conséquence un classement conséquent de logements en E, F ou G au DPE, exposant les ménages à des difficultés.

En parallèle aux travaux du PLH, la Communauté de Communes élabore une étude pré-opérationnelle en vue de mettre en place un dispositif d'amélioration de l'habitat, qui identifie comme enjeu l'amélioration de la qualité du parc de logements, notamment du point de vue énergétique, en poursuivant la dynamique de réhabilitation actuelle (salubrité, confort, accessibilité, isolation...).

La massification de la rénovation thermique représente des enjeux économiques et sociaux :

- Améliorer l'efficacité énergétique
- Limiter les émissions de polluants atmosphériques et de gaz à effet de serre
- Limiter l'étalement urbain
- Offrir une offre de mobilité de qualité
- Anticiper les impacts et adapter le territoire au changement climatique

Le territoire comporte 595 copropriétés, dont 72 classées très fragiles. Pour celles-ci, il convient de rester vigilant quant à leurs évolutions.

Aussi, la collectivité souhaite intervenir sur l'amélioration du parc ancien, enjeu partagé par l'ensemble des communes.

Il s'agit de :

- Mobiliser au mieux les aides existantes en matière d'amélioration de l'habitat sur l'ensemble du territoire.
- Organiser, clarifier l'information et l'accompagnement pour optimiser la pertinence et la qualité des travaux de rénovation

Deux communes (Pleurtuit, Dinard) de la Communauté de Communes s'inscrivent dans le programme national « Petites Villes de Demain », qui vise à accompagner les communes de moins de 20 000 habitants qui exercent des fonctions de centralité et présentent des signes de fragilité. Ces outils visent à conforter le maillage du territoire et ainsi à porter un projet de territoire commun. Au titre de l'habitat, ces dispositifs permettent de mettre en place des Opérations de Revitalisation des Territoires. L'ORT vise à :

- Renforcer l'attractivité commerciale du centre-ville
- Mieux maîtriser le foncier
- Faciliter les projets à travers des dispositifs expérimentaux
- Favoriser la réhabilitation de l'habitat : accès prioritaire aux aides de l'Anah, éligibilité aux « Denormandie dans l'ancien »

Dans le cadre de la future mise en place de son dispositif d'amélioration de l'habitat, la Communauté de Communes souhaite informer et accompagner les propriétaires afin d'optimiser la qualité des projets. A ce titre, elle ambitionne de proposer :

- Un accompagnement renforcé, neutre, indépendant et gratuit en lien avec la Maison de l'habitat, service unifié des Communautés du pays de Saint-Malo
- Des conseils techniques et financiers

Les objectifs

L'intervention sur le parc ancien permettrait de répondre aux enjeux suivants :

- Améliorer le parc de logements existants afin de proposer une offre qualitative et complémentaire à l'offre nouvelle
- Diminuer l'impact énergétique de l'habitat existant et encourager les habitants à diminuer leurs consommations d'énergie
- Adapter le parc aux besoins des personnes vieillissantes et en perte d'autonomie
- Améliorer le confort du parc de logements
- Offrir un cadre de vie attrayant (logement, environnement, espaces publics) en veillant à la préservation du patrimoine architectural

Améliorer le parc de logements existants afin de proposer une offre qualitative et complémentaire à l'offre nouvelle

Dans un contexte où le marché immobilier local est tendu, l'amélioration du parc de logements existant est une opportunité afin de proposer une offre qualitative et complémentaire à l'offre nouvelle.

Bien que le taux de vacance de logements soit particulièrement faible à l'échelle de la Communauté de Communes, il n'empêche que 475 logements

seraient vacants depuis plus de 2 ans. Ces logements sont plus difficiles à mobiliser et remettre sur le marché aux vues de leurs caractéristiques. Il s'agit de logements anciens (70 % construits avant 1949) et avec moins de confort (30 % ne disposent d'aucun élément sanitaire). Cette situation peut témoigner d'un besoin en travaux d'économie d'énergie qui peut être à l'origine de la vacance.

Cette offre, inactive aujourd'hui, constitue un vivier potentiel de logements (de toutes tailles) pouvant être remise sur le marché en proposant une aide dédiée à des travaux de rénovations énergétiques et à la sortie de vacance par exemple.

Il convient également d'anticiper un des effets de bords potentiels de la loi Climat et Résilience qui, par l'interdiction progressive de mise en location de passoires thermiques, pourrait porter atteinte au parc locatif privé du territoire, déjà en tension. Via les indicateurs de l'observatoire, la collectivité devra rester vigilante sur ce point.

Diminuer l'impact énergétique de l'habitat existant et encourager les habitants à diminuer leurs consommations d'énergie

5 142 résidences principales présentent un chauffage entièrement électrique sur le territoire, soit 36,4 % des résidences principales. Ce mode de chauffage peut vite s'avérer onéreux lorsque les logements sont mal isolés.

L'enquête auprès des ménages menée dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle en vue de la mise en place d'un dispositif d'amélioration de l'habitat privé a souligné que 25 % des répondants avaient une étiquette DPE inférieure à E. Une part non négligeable (18 %) dépense plus de 10 % de ses revenus dans ses dépenses énergétique, traduisant une situation de précarité énergétique.

Plus globalement, c'est toute la question de l'amélioration de la performance énergétique, de la sobriété énergétique qui doit être traitée, afin de répondre aux enjeux de la transition écologique.

Cet enjeu concerne tout autant le parc privé que le parc public. Ainsi il conviendra dans le cadre du dispositif d'amélioration de l'habitat, de proposer de l'information et des aides adaptées pour y remédier.

Un travail pourrait être mené avec les professionnels du bâtiment.

Adapter le parc aux besoins des personnes vieillissantes et en perte d'autonomie

Le territoire, sous l'effet croisé du vieillissement des habitants et l'arrivée de personnes âgées sur le littoral est particulièrement soumis à l'enjeu d'adaptation de son parc de logement.

Afin de répondre aux attentes croissantes des ménages à bien vieillir chez soi et favoriser le maintien à domicile, une attention toute particulière sera portée en termes de communication sur les aides existantes et les partenaires auprès des personnes les plus âgées et isolées.

Améliorer le confort du parc de logements

Une partie du parc de logements est ancien, avec des logements vieillissants, énergivores (défaut d'isolation, chauffage électrique, grande taille, individuel), parfois peu qualitatifs en termes de confort. Il convient d'améliorer les conditions de logement des ménages et de les soutenir dans la réalisation de leurs travaux. Des procédures d'accompagnement pourraient ainsi être proposées.

Une attention particulière pourrait être accordée aux copropriétés potentiellement fragiles. A ce titre, des outils d'accompagnement pourraient être proposés (VOC, POPAC).

Offrir un cadre de vie attrayant (logement, environnement, espaces publics) en veillant à la préservation du patrimoine architectural

L'atteinte des objectifs en matière d'amélioration de l'habitat existant permettra de pérenniser le cadre de vie attrayant du territoire. A ce titre, il s'agira de veiller au respect du patrimoine architectural à l'occasion de chaque travaux de réhabilitation.

Orientation 5 : Assurer la gouvernance et la mise en œuvre du PLH

Les éléments de constats

Le PLH impose la création d'un dispositif de suivi-animation et d'observation. Ce dernier a pour objectif de connaître l'évolution du marché du logement sur la Communauté de Communes pour pouvoir adapter les actions de manière réactive.

La mise en œuvre des objectifs d'ensemble du PLH et leur déclinaison dans chaque secteur demande de conjuguer des initiatives multiples et surtout, de les inscrire dans une démarche coordonnée et partenariale.

Il convient en effet d'échanger sur les résultats, pour éventuellement pouvoir réadapter les objectifs en fonction du contexte.

Les objectifs

L'enjeu est de faire vivre le PLH afin que chaque commune et les différents partenaires s'en saisissent pour participer à sa mise en œuvre et favoriser la mise en synergie de l'ensemble des acteurs de l'habitat et du logement. Il s'agira de :

- Faire vivre le PLH et évaluer sa mise en œuvre
- Créer un véritable dispositif de pilotage regroupant l'ensemble des acteurs de l'habitat
- Communiquer sur la politique mise en place auprès des habitants et des acteurs de l'habitat

Faire vivre le PLH et évaluer sa mise en œuvre

Un dispositif d'observation de l'habitat et du foncier doit être mis en place, pour permettre un suivi régulier du PLH. Des indicateurs portant notamment sur le foncier, la mixité sociale, l'amélioration du parc de logements, le repérage de l'habitat indigne, les besoins des populations spécifiques ou les émissions de gaz à effet de serre doivent être définis.

Il s'agit d'une action obligatoire d'un PLH permettant de disposer des moyens de suivre, d'évaluer et d'actualiser les objectifs. C'est un outil d'aide à la décision qui permet d'anticiper sur une éventuelle réactualisation des objectifs ou sur des moyens supplémentaires/complémentaires à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs fixés initialement.

Ces outils permettent de faire vivre le PLH et d'évaluer sa mise en œuvre, de pouvoir l'adapter aux évolutions du marché et des besoins futurs et également d'assurer la cohérence avec les autres dispositifs développés sur le territoire.

Créer un véritable dispositif de pilotage regroupant l'ensemble des acteurs de l'habitat

L'élaboration d'un PLH est menée avec les élus communautaires, les élus locaux, les services de l'Etat, mais également les partenaires sociaux, les bailleurs ou encore les professionnels de l'immobilier.

De par leur connaissance du territoire, ils sont associés à la définition des besoins puis des objectifs.

Aussi, le suivi du PLH nécessite de poursuivre avec ces mêmes partenaires et de proposer régulièrement des temps d'échange avec eux, autour des résultats, des points d'achoppements. Des conventions de partenariats pourront être proposées. Il s'agit de créer un véritable dispositif de pilotage regroupant l'ensemble des acteurs de l'habitat et du logement.

Il s'agira, entre autres, d'assurer la cohérence des autres dispositifs portés sur le territoire communautaire avec les objectifs du PLH.

Communiquer sur la politique mise en place auprès des habitants et des acteurs de l'habitat

Il est important de pouvoir proposer une communication autour de ce PLH, communication portant :

- Sur les actions proposées
- Sur les résultats

Une communication, à destination :

- Des collectivités
- Des partenaires
- Des habitants.

La communication peut se traduire par la déclinaison de différents outils tels :

- Mettre en place des **tableaux de bord** de suivi de l'ensemble des actions du PLH
- Animer l'observatoire à travers la **diffusion élargie des résultats** : site Internet, journal communautaire, Lettre du PLH...
- Favoriser la diffusion des bilans annuels...

Par ces actions, il s'agit de :

- accompagner et sensibiliser les porteurs de projets à la question de l'habitat durable et innovant et améliorer l'information
- assurer une meilleure connaissance et valorisation de l'offre habitat

La déclinaison de ces orientations en plan d'actions nécessitera des financements structurés et des partenariats à développer.

Programme Local de l'Habitat

Communauté de Communes Côte d'Émeraude



Programme d'actions

Version pour arrêt de projet 11 juillet 2024



CDHAT

HABITAT • AMÉNAGEMENT • TERRITOIRES

Table des matières

UN PLH VISANT A REpondre A L'ENSEMBLE DES BESOINS.....	5
Préambule.....	6
Le programme d'actions	7
La politique habitat de la Communauté de Communes.....	9
LE PROGRAMME D'ACTIONs	11
Orientation 1 : Adapter la production et la typologie de logements en tenant compte des équilibres territoriaux et du foncier mobilisable	14
Orientation 2 : Conduire des politiques ciblées à destination des publics spécifiques.....	24
Orientation 3 : Organiser la mixité sociale.....	31
Orientation 4 : Veiller à l'attractivité et à la qualité du parc de logements existants.....	35
Orientation 5 : Assurer la gouvernance et la mise en œuvre du PLH	39
TABLEAU RECAPITULATIF	44

UN PLH VISANT A REPOUDRE A L'ENSEMBLE DES BESOINS



Préambule

La Communauté de Communes Côte d'Emeraude a été créée en 1996 sous le nom « Communauté de Communes Côte d'Emeraude Rance et Frémur ». En 2003, elle prend son nom actuel : Communauté de Communes Côte d'Emeraude et regroupe les communes de La Richardais, Le Minihic-sur-Rance, Pleurtuit, Saint-Briac-sur-Mer, Saint-Lunaire, Lancieux, Ploubalay, Plessix-Balisson et Trégon. La commune de Dinard intègre l'intercommunalité en 2012, suivie en 2017 par la commune de Trémereuc.

Les communes de Ploubalay, Plessix-Balisson et Trégon fusionnent en 2017 pour créer la commune nouvelle de Beausais-sur-Mer. Cette dernière ayant quitté l'intercommunalité au 1^{er} janvier 2023, le diagnostic du PLH a été réalisé à l'échelle du nouveau périmètre de l'intercommunalité en excluant Beausais-sur-Mer.

L'EPCI comprend des communes situées sur deux départements : Ille-et-Vilaine et Côtes d'Armor. Il fait également partie du Pays de Saint-Malo qui regroupe quatre intercommunalités et 70 communes.

La Communauté de Communes Côte d'Emeraude a travaillé à la définition de son Projet de Territoire qui s'articule autour de cinq valeurs (*la coopération, la proximité, la sobriété, le dynamisme et le respect*) et de trois axes :

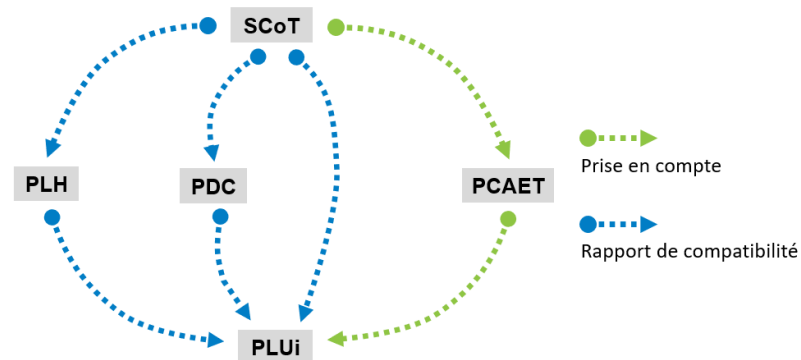
- Un territoire attractif à protéger ;
- Une envie de vivre ensemble ;
- Une proximité à renforcer.

Le deuxième PLH (2014-2020) avait été adopté le 21 janvier 2015. Avec ce nouveau projet, la Communauté de Communes souhaite poursuivre sa politique en faveur de l'habitat, dans le cadre d'un développement équilibré du territoire, de diversification et de mixité de l'offre de logements.

Aussi, a-t-elle décidé d'élaborer un 3^{ème} Programme Local de l'Habitat afin de disposer, pour les six années à venir, d'un document permettant la définition d'une stratégie en matière habitat, visant à la prise en compte des besoins en logements.

Le PLH s'insère dans le projet stratégique de la collectivité d'un développement équilibré et durable, garantissant l'accès aux services sur l'ensemble du territoire.

Un travail de coordination entre les différentes démarches a été menée, en lien avec les travaux du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Communautés du Pays du Pays de Saint-Malo, approuvé en décembre 2017 et modifié en mars 2020.



Le **Programme Local de l'Habitat** est un document de synthèse qui définit, pour une durée de 6 ans, les orientations d'une **politique locale de l'habitat** visant à répondre aux besoins globaux en logement d'un territoire (quantitatifs et qualitatifs).

L'élaboration d'un PLH repose sur trois étapes :

1. Le diagnostic local de l'habitat sur la Communauté de Communes :

Son objectif est d'apporter une connaissance des situations locales et des enjeux particuliers auxquels elle est et sera confrontée.

Cette 1^{ère} phase a été élaborée en 2022.

2. La définition d'objectifs et d'orientations pour une politique locale de l'habitat

Le but est de proposer une politique de l'habitat concrète et opérationnelle, à partir d'objectifs précis, dans le cadre global de l'équilibre, la diversification et la mixité de l'offre de logements.

Les orientations ont été finalisées au cours du 1^{er} semestre 2023.

3. La proposition d'un programme d'actions territorialisées, avec les moyens à mettre en œuvre

Le programme d'actions

Le programme d'actions constitue le troisième volet du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Côte d'Emeraude.

Conformément aux dispositions de l'article R.302.1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, « le programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique indique pour chaque commune ou secteur :

- le nombre et les types de logements à réaliser ;
- le nombre et les types de logements locatifs privés à mobiliser, dans le respect du IV de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ;
- les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;
- l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire. »

Le programme d'actions doit également préciser :

- les modalités de suivi et d'évaluation du PLH et les conditions de mise en place de dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier.
- la liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir.
- la description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social.

Le programme d'actions précise, le cas échéant, les incidences de la mise en œuvre des actions retenues sur les plans locaux d'urbanisme, dans chaque commune et, le cas échéant, par secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le Programme Local de l'Habitat.

Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation.

L'élaboration de ce PLH a tenu compte de l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires présentées dans les textes suivants :



- ⇒ La Loi sur la décentralisation (**création des PLH**)
- ⇒ La loi Besson visant le **droit au logement**
- ⇒ La loi d'orientation pour la **ville**
- ⇒ La loi relative à la lutte contre les **exclusions** (*accords collectifs*)
- ⇒ La loi relative à l'accueil et à l'habitat des **gens du voyage**
- ⇒ Les lois **SRU et DALO** et l'obligation d'un pourcentage de logements sociaux
- ⇒ La loi d'orientation et de programmation pour la **ville et la cohésion urbaine** (*la gestion des Contrats de ville intégrant le renouvellement urbain*)
- ⇒ La loi relative aux **responsabilités et libertés locales** (*délégation des aides à la pierre*)
- ⇒ La loi portant **Engagement National pour le Logement** (*accès pour tous à un logement confortable*)
- ⇒ La **loi Mobilisation pour le logement** et la lutte contre les exclusions (*répartition des objectifs et articulation avec les PLUi*)
- ⇒ **Grenelle 1 et 2** (*performance énergétique*)
- ⇒ La loi de **programmation** pour la ville et la cohésion urbaine (*quartiers prioritaires politiques de la ville*)
- ⇒ Les lois **ALUR, Egalité et Citoyenneté, Elan** (*document d'urbanisme intercommunal, PPGD, CIL, foncier, habitat indigne...*)
- ⇒ La loi relative à l'**adaptation de la société au vieillissement** (*besoins liés à la perte d'autonomie*)
- ⇒ La loi portant lutte contre le **dérèglement climatique** et renforcement de la résilience face à ses effets

Il a été établi en prenant en considération les démarches territoriales suivantes :

- Le SCoT (en cours de révision)
- Les PLU des différentes communes
- Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
- Le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage

Ce projet de PLH a été construit dans une démarche partenariale. Des temps d'échanges réguliers avec les représentants de l'EPCI et des communes, les techniciens, les acteurs de l'habitat et les services de l'Etat ont été organisés tout au long du processus d'élaboration. Un séminaire organisé sur toute une journée en octobre 2023 a ainsi réuni les différents partenaires autour de pistes d'actions en réponse aux orientations. A cette occasion, des exemples de politiques mises en place sur d'autres collectivités ont pu être exposés pour alimenter les réflexions et échanges.

- ▶ **Le présent document constitue la phase 3 de définition du programme d'actions.**

La politique habitat de la Communauté de Communes

Bien que non obligatoire du fait de son nombre d'habitants (moins de 30 000 habitants), la Communauté de Communes a souhaité engager un programme permettant de définir sa politique de l'habitat à moyen terme, notamment pour répondre aux difficultés à se loger sur le territoire du fait de la très forte tension immobilière.

Etabli à partir de l'analyse de la situation démographique et de l'habitat à l'échelle de la Communauté de Communes, et également à partir des spécificités du marché, le **diagnostic du territoire** a permis d'identifier les **enjeux majeurs d'une politique locale de l'habitat** à conforter.

Sur la base de ces enjeux, du contexte économique actuel, la Communauté de Communes a **retenu un scénario de production** de logements ambitieux et volontariste répondant aux importants besoins exprimés par les ménages, via notamment le retour des professionnels de l'immobilier (présenté dans le **document d'orientations**). Il est basé sur le souhait de produire une offre de logements diversifiée, en réponse aux attentes des ménages et en lien avec des équipements et services existants ou projetés.

La démarche d'élaboration du PLH a réuni les élus et services de la CCCE et des communes, ainsi que les différents acteurs du logement autour d'un projet de développement de l'habitat sur le territoire communautaire. Les enjeux majeurs et les orientations à suivre sont rappelés dans ce document et mis en perspective avec les actions du PLH.

Le **programme d'actions** est ainsi la déclinaison opérationnelle d'une politique territoriale de l'habitat définie sur l'ensemble du territoire communautaire pour une durée de six ans. Conformément aux dispositions du code de la Construction et de l'Habitation (art. L302-1 et suivants), il présente les objectifs de production d'une offre nouvelle de logements par type et par secteur géographique ainsi que les dispositions prises pour la réhabilitation et l'amélioration du parc existant. Le programme d'actions détaille également les moyens mis en œuvre pour répondre aux besoins en logements des différents types de ménages présents sur le territoire : population âgée ou vieillissante, ménages aux revenus modestes, accédants à la propriété, populations dites spécifiques, population en situation de mal-logement.

De nombreuses pistes d'actions ont fait l'objet d'échanges tout au long de cette phase d'élaboration du PLH, afin de répondre aux problématiques locales. Dix actions sont retenues dans ce programme. Chacune fait l'objet d'une fiche, précisant les modalités opérationnelles, les moyens financiers, les partenaires sollicités, ainsi que la programmation dans le temps.

Le programme d'actions traduit en actes les orientations stratégiques retenues par les élus de la Communauté de Communes :

1. Adapter la production et la typologie de logements, en tenant compte des équilibres territoriaux et du foncier mobilisable
2. Conduire des politiques ciblées à destination des publics spécifiques
3. Organiser la mixité sociale
4. Veiller à l'attractivité et à la qualité des parcs de logements existants
5. Assurer la gouvernance et la mise en œuvre du PLH

Plus globalement, ce programme d'actions s'inscrit dans les enjeux suivants :

L'accompagnement de la dynamique démographique et de l'attractivité du territoire

- Prendre en compte les évolutions et déséquilibres démographiques
- Adapter la politique de l'habitat aux réalités économiques
- Conforter l'attractivité résidentielle
- Préserver l'identité des communes en proposant une offre nouvelle de logements intégrés aux trames bâties existantes et en réhabilitant le patrimoine bâti de qualité
- Sauvegarder et valoriser les spécificités du patrimoine local

Les enjeux environnementaux

- Prendre en compte les enjeux du Grenelle de l'Environnement
- Prendre en compte les enjeux du PCAET communautaire
- Protéger l'environnement de qualité dont bénéficie le territoire
- Limiter la consommation foncière et maîtriser les formes urbaines, en privilégiant la réhabilitation du bâti existant et la remise sur le marché des logements vacants
- Améliorer la performance énergétique et lutter contre la précarité énergétique

L'adaptation et la diversification de l'offre de logements et d'hébergements pour répondre aux besoins, enjeux de solidarité et de mixité sociale

- Développer une offre de logements répondant aux besoins des ménages et favorisant la mixité sociale : en accession sociale à la propriété, en locatif social conventionné
- Offrir du logement adapté aux personnes en difficulté
- Répondre aux besoins des personnes âgées en favorisant leur parcours résidentiel et un maintien à domicile adapté
- Lutter contre la précarité énergétique et l'habitat indigne

La gouvernance

Ce programme d'actions a pour objectif d'améliorer la gouvernance de la politique de l'habitat en approfondissant les relations entre la Communauté de Communes, les communes et les autres partenaires de l'habitat.

Il reposera sur la mise à disposition par la Communauté de Communes de moyens humains dédiés à l'habitat et/ou de prestataires, afin de mettre en œuvre :

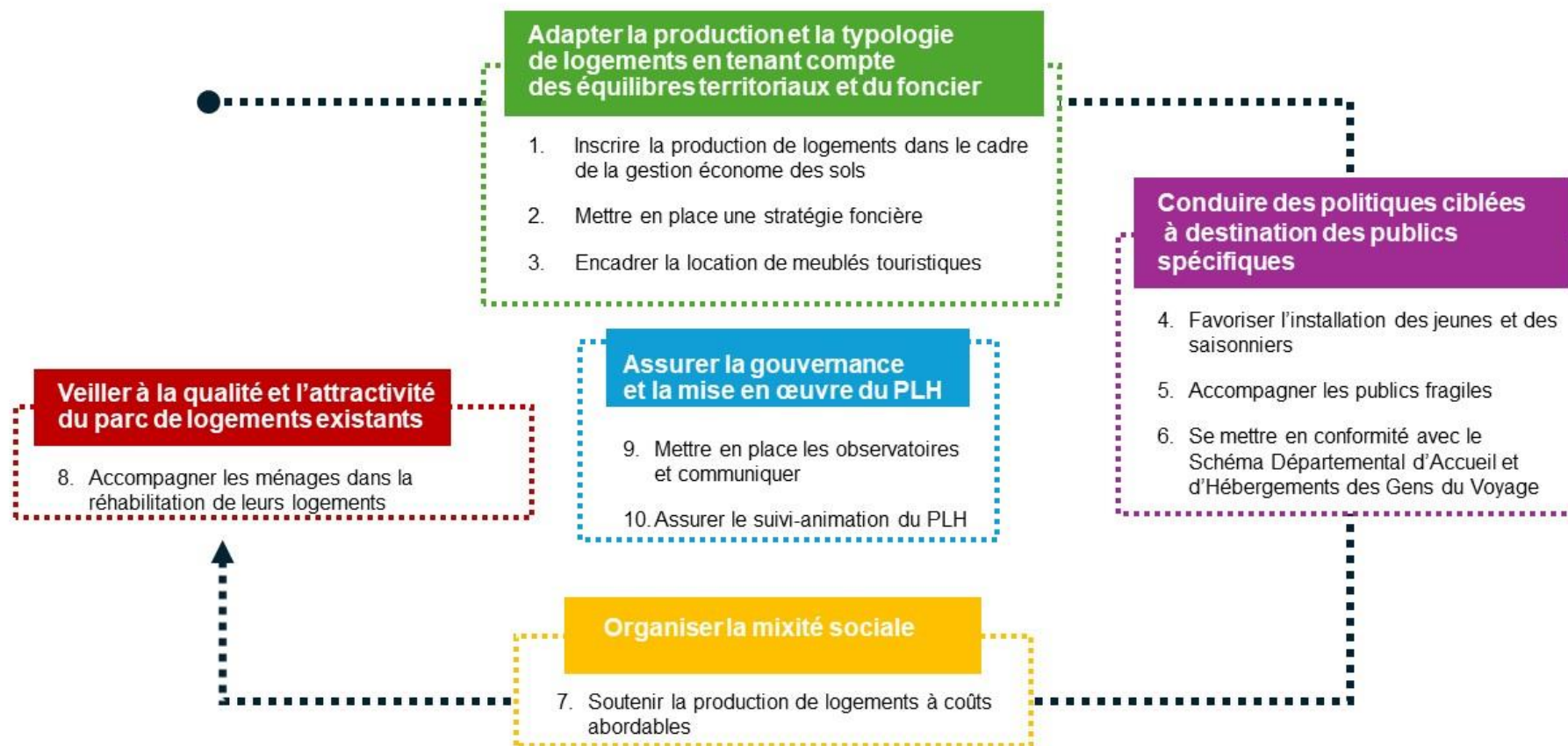
- les différentes actions,
- l'observatoire de l'habitat (suivi de l'évolution des marchés immobiliers),
et
- l'observatoire du foncier (suivi des marchés fonciers, l'offre foncière et son utilisation, la mutabilité des terrains).

LE PROGRAMME D' ACTIONS



Le PLH 2025-2030

Permettre la réalisation d'un parcours résidentiel complet



Ce chapitre expose les dix actions détaillées constituant la base opérationnelle de la politique Habitat de la Communauté de Communes Côte d'Émeraude pour les six ans à venir.

Chaque fiche précise les éléments de contexte, les objectifs généraux auxquels répond l'action, les modalités de mise en œuvre, le plan de financement, les partenaires à mobiliser et un échéancier de réalisation.

Afin de mesurer l'avancée du PLH et sa mise en œuvre concrète, chaque fiche action présente des indicateurs d'évaluation.

La synthèse de ces différentes actions est présentée en annexe.

Orientation 1 : Adapter la production et la typologie de logements en tenant compte des équilibres territoriaux et du foncier mobilisable

Éléments de constats

La Communauté de Communes Côte d'Emeraude est un territoire très attractif, qui a vu sa population fortement augmenter depuis 1968. En conséquence, le territoire voit son parc de logements s'accroître régulièrement, du fait de l'arrivée de nouveaux habitants, mais aussi du desserrement des ménages, En dehors de Dinard, cet accroissement s'est surtout produit par des constructions neuves, basées sur le mono-produit pavillonnaire, en accession à la propriété, en périphérie des centres villes/bourgs. Ce développement urbain ne s'est pas toujours fait dans le sens d'une mixité sociale, d'une économie des sols agricoles et naturels et d'une diversité de l'habitat. Il a été favorisé par une offre de terrains disponibles qui s'est toutefois considérablement réduite ces dernières années.

Aussi, bien que la taille des parcelles tende à diminuer, il convient d'être particulièrement vigilant dans les nouveaux programmes, en proposant une taille minimale, tout en offrant des possibilités variées.

Le diagnostic du territoire a souligné un marché particulièrement tendu. Les données récentes montrent une demande de logements importante sur tout le territoire et des prix en hausse, sachant qu'ils étaient déjà particulièrement élevés. Aussi, les logements doivent répondre aux attentes des ménages, en termes de confort, d'accès et de prix.

Or, dans ce contexte immobilier local où la part des résidences secondaires et le nombre de meublés de tourisme sont importants, l'offre est particulièrement tendue au regard de la demande. Soucieuse de permettre aux ménages de son territoire d'effectuer un **parcours résidentiel complet**, la collectivité a, dès son premier PLH, fixé des objectifs visant à poursuivre le développement d'une offre d'habitat pour tous.

Dans un contexte de raréfaction du foncier, d'exemplarité vis à vis de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers et avec l'objectif du Zéro Artificialisation Nette à atteindre en 2050, la collectivité souhaite permettre la production d'une offre de logements dans un souci de réduction de la consommation foncière et de l'étalement urbain.

Mise en oeuvre

L'enjeu principal pour la collectivité est de favoriser un développement équilibré, qualitatif et diversifié de l'habitat.

Cette orientation doit ainsi permettre d'atteindre les objectifs suivants :

- **Favoriser un développement** en cohérence avec les capacités des communes à accueillir de nouvelles populations
- **Disposer d'une diversité de produits** en réponses aux attentes des ménages
- Poursuivre le développement de l'urbanisation en faveur d'un **habitat durable** (densité, formes...) et **limiter l'étalement urbain** (stratégie foncière)
- Rééquilibrer l'offre entre les cœurs de villes/bourgs et les secteurs périphériques
- Tenir compte des **enjeux climat-énergie** (en lien avec les objectifs du PCAET) et de la localisation des emplois afin de **réduire les déplacements domicile/travail**
- Promouvoir des **formes d'habitat innovantes**, plus denses
- Mener une démarche de qualité environnementale dans la construction neuve et la réhabilitation
- Inciter à l'utilisation de matériaux de qualité

Les actions proposées sont les suivantes :

Action n°1. Inscrire la production de logements dans le cadre de la gestion économe des sols

Action n°2. Mettre en place une stratégie foncière

Action n°3. Encadrer la location de meublés touristiques

A noter que certaines de ces actions se déclinent en sous-action.

Action n°1 : Inscrire la production de logements dans le cadre de la gestion économe des sols en tenant compte des enjeux climat-énergie et de la localisation des emplois

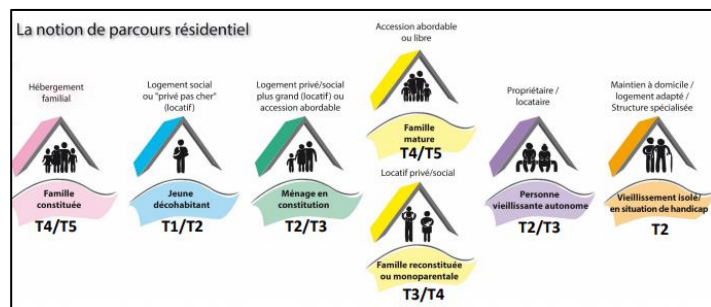
CONTEXTE

Le Programme Local de l'Habitat fixe les objectifs quantifiés par typologie de logements à réaliser et la localisation de l'offre nouvelle de logements et d'hébergements dans chaque commune (cf. article R.302-1-3 du Code de la Construction et de l'Habitation).

La CCCE a défini un objectif de production de logements de 1908 logements pour la durée du PLH 2025-2030, soit 318 logements par an.

La construction est ventilée par type de logement :

- 572 logements locatifs sociaux (30 % de la construction totale, dont 25 % en public et 5 % en privé)
- 191 logements en accession sociale/aidée à la propriété (10 % de la construction totale)
- 1 145 logements en marché libre (60 % de la construction totale). La construction est répartie entre les 8 communes.



Répondre aux enjeux d'accès au logement pour tous

OBJECTIFS

- ▶ Programmer une offre de logements diversifiée et équilibrée à l'échelle de l'intercommunalité pour favoriser le parcours résidentiel des ménages
- ▶ Territorialiser la programmation en tenant compte du projet de territoire, du SCoT, du PCAET et des spécificités communales

DESCRIPTION DE L'ACTION

En cohérence avec les orientations du SCoT en matière de développement équilibré du territoire, un objectif de **1 908 logements** a été fixé à l'horizon des 6 ans du PLH.

Ce chiffre repose sur les postulats suivants :

- **Taux annuel d'accroissement de population : +0,719 %** (poursuite du taux d'accroissement de la période 1999-2019), soit 2 279 habitants supplémentaires par rapport à 2019, permettant d'atteindre 30 250 habitants en 2030 ;
- **1,80 personne par logement** en 2030 (dans l'hypothèse d'un ralentissement du phénomène de desserrement des ménages, avec 1,957 personne en 2019) ;
- La **poursuite de l'évolution 2013-2019 du renouvellement du parc**. Le renouvellement prend en compte la disparition de certains logements (*vétusté, regroupement...*).
- La **poursuite de l'évolution 2013-2019 de l'évolution de la composition du parc**, avec une légère diminution de la part des résidences secondaires (41,4 % en 2019), ainsi qu'une diminution qui se poursuit de la vacance (4,22 % en 2019).

Le volume de nouveaux logements ne constitue pas un plafond mais **un objectif** qui pourra être adapté à l'occasion des **bilans annuels** ou du **bilan triennal**, dans la limite de la compatibilité avec le SCoT.

Sont comptabilisés dans les logements nouveaux :

- les constructions neuves,
- la remise sur le marché de logements vacants,
- les changements d'usage du bâti,
- le renouvellement urbain.

1-1 Territorialiser la production

Le respect des équilibres du territoire doit tenir compte des hypothèses de projections démographiques, ainsi que de l'armature urbaine définie par le SCoT des Communautés du Pays de Saint-Malo.

Le SCoT identifie ainsi sur le territoire communautaire un pôle structurant constitué des communes de Dinard, Pleurtuit et La Richardais. Sur ces principes, il a été étudié une répartition territoriale des objectifs de production de logements, donnant les chiffres suivants :

	Objectifs annuels	Objectifs sur 6 ans
Dinard	116	696
Lancieux	18	108
La Richardais	27	162
Le Minihic-sur-Rance	17	102
Pleurtuit	79	474
Saint-Briac-sur-Mer	25	150
Saint-Lunaire	28	168
Trémereuc	8	48
TOTAL	318	1 908

1-2 Décliner la programmation par type de logements

Le PLH propose 50 % de la production en accession (dont 10 % en accession sociale) et 50 % en locatif (dont 25 % en locatif public HLM).

	Accession sociale/aidée	Accession libre	Locatif privé	Locatif public HLM	Locatif social privé
Dinard	70	278	139	174	35
Lancieux	11	43	22	27	5
La Richardais	16	65	32	41	8

Le Minihic-sur-Rance	10	41	20	26	5
Pleurtuit	47	190	95	119	24
Saint-Briac-sur-Mer	15	60	30	38	8
Saint-Lunaire	17	67	34	42	8
Trémereuc	5	19	10	12	2
TOTAL	191	763	382	477	95

Au sein du parc locatif public HLM, il est prévu 45 % de logements en financement PLAi, 45 % en PLUS et 10 % en PLS.

Pour les communes de Trémereuc et du Minihic-sur-Rance, qui ne peuvent prétendre à un financement du foncier par un prêt de la Banque des Territoires, le montage d'une opération en BRS est complexe. Aussi, il est proposé de faciliter la production de logements sociaux de type PSLA en contrepartie (cf. Orientation n°3).

La programmation prévisionnelle des structures/résidences sociales est :

- D'une quinzaine/vingtaine de places à destination des jeunes et de 16 places pour les saisonniers
- D'une quinzaine de places en résidence relais.

Les places d'hébergements conventionnés seront comptabilisées dans les objectifs de logements sociaux au titre de la loi SRU, mais ne sont pas comptabilisées au titre du PLH dans les objectifs de logements sociaux territorialisés.

L'atteinte de ces objectifs sera facilitée par la mise en place d'une politique d'aides au logement sur l'ensemble du territoire et un accompagnement technique proposé aux communes. Il s'agit de pouvoir proposer du logement abordable, c'est-à-dire à un coût inférieur à celui du marché.

1-3 Assurer la compatibilité des PLU avec la programmation de l'offre nouvelle et traduire les objectifs de logements aidés

Les PLU des communes doivent être rendus compatibles avec le PLH dans un délai de 3 ans. La CCCE, en tant que personne publique associée, émet un avis sur les projets d'évolution des documents d'urbanisme. Dans le cadre du conseil aux communes, ces dernières bénéficient de l'appui du service Habitat pour veiller à cette compatibilité, par un accompagnement technique

tout au long de la procédure. Les objectifs et orientations du PLH seront ainsi déclinés dans les différentes pièces constituant le PLU, afin d'intégrer la programmation des logements. Les conseils pourront également porter sur les outils à mobiliser pour favoriser la traduction des objectifs du PLH : servitudes de mixité sociale, emplacements réservés pour le logement...

- Suivi des outils réglementaires mobilisés pour mettre en œuvre le PLH

Moyens mis en œuvre	
Calendrier de l'action	<input type="checkbox"/> Action engagée
	<input checked="" type="checkbox"/> Nouvelle action
	<input checked="" type="checkbox"/> Court terme (moins d'un an)
	<input type="checkbox"/> Moyen terme (1 à 3 ans)
	<input type="checkbox"/> Long terme (+ 3 ans)
Pilote de l'action	CCCE, communes
Partenaires	EPFB, Bailleurs, promoteurs, DDTM, DDETS

<input checked="" type="checkbox"/> Budget prévisionnel / Fonctionnement			
Poste	Dépenses TTC	Recettes	
		CCCE	Partenaires
Suivi des objectifs	Cf. Orientation n°5	Ingénierie CCCE	
Total			

<input type="checkbox"/> Budget prévisionnel / Investissement			
Poste	Dépenses TTC	Recettes	
		CCCE	Partenaires
Total			

Suivi	
Indicateurs de réalisation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mise en compatibilité des documents d'urbanisme
Indicateurs de résultats (échanges avec les communes)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre de logements réalisés par commune et par type ▪ Taux de réalisation des objectifs, dont logements sociaux ▪ Nombre de PLU compatibles avec le PLH

■ Action n°2 : Mettre en place une stratégie foncière

CONTEXTE

140,8 ha ont été urbanisés entre 2011 et 2021 sur la CCCE (soit 14 ha par an), soit 1,9 % de la surface totale du territoire (7 375 ha), selon le Portail de l'Artificialisation des sols. Presque la moitié de la consommation de l'espace a été effectuée par la commune de Pleurtuit. Le secteur de l'habitat représente 39 % de l'urbanisation (en diminution). Le logement individuel représente encore 42 % de la production. La pression foncière apparaît particulièrement marquée sur les communes de Dinard et La Richardais, L'étude sur les disponibilités foncières, menée dans le cadre de l'élaboration de ce PLH, a permis d'identifier un potentiel mobilisable théorique de 135 ha à l'échelle de la collectivité, Il convient néanmoins de souligner que 100 % de ce potentiel théorique ne pourra pas être mobilisable.

Par ailleurs, suite à la promulgation de la Loi Climat et Résilience, il convient de :

- Limiter le rythme d'artificialisation des sols pour atteindre le Zéro Artificialisation Nette en 2050,
- Diviser par deux la consommation foncière en 2021-2031 par rapport à celle passée (2011-2021),
- Privilégier la densification au sein des enveloppes urbaines (dents creuses, divisions parcellaires...)

Dans ce contexte, sur le territoire communautaire comme ailleurs, l'offre foncière devient plus rare et donc plus chère. Aussi, développer l'action publique foncière constitue désormais un enjeu primordial pour la CCCE et ses communes membres, afin :

- via les documents d'urbanisme locaux , d'organiser une densification qui soit au service de la qualité résidentielle, qui tienne notamment compte des enjeux de gestion urbaine (équipements, stationnements), paysagers et environnementaux (espaces de pleine terre, espaces paysagers préservés, îlots de fraîcheur, bandes de constructibilité/inconstructibilité, ...) y compris en « donnant à voir » des exemples d'architecture dense compatible avec les tissus urbains / villageois préexistants ;

- de maîtriser les parcelles (ou le regroupement de parcelles/ îlots) stratégiques pour les projets urbains, le cas échéant via un portage foncier. Il s'agit d'organiser la construction des immeubles qui y prendront place, projets souhaités par la collectivité, avant que d'autres projets non maîtrisés (ou que le renchérissement foncier) ne les compromettent.

Aussi, la collectivité a défini des objectifs de densités communales dans le cadre de ce PLH. Afin de pouvoir y répondre, elle doit mettre en place des moyens spécifiques. Elle prévoit à ce titre de s'appuyer sur une politique foncière adaptée.

OBJECTIFS

- ▶ Favoriser un développement équilibré et diversifié de l'habitat, en cohérence avec les capacités des communes à accueillir de nouvelles populations et en compatibilité avec le SCoT
- ▶ Limiter la consommation foncière dédiée à l'habitat
- ▶ Tenir compte des enjeux climat-énergie (PCAET), des déplacements et de la loi Littoral

DESCRIPTION DE L'ACTION

2-1 Maîtriser du foncier pour développer des projets d'habitat

Le prix du foncier est très élevé sur le territoire communautaire et son attractivité liée à la présence du littoral induit un accroissement constant des prix. Alors que le prix médian en Ille et Vilaine est de 140 €/m², un terrain peut se vendre aujourd'hui à 750 €/ m² à Dinard.

Aussi, la production d'une offre de logements à prix maîtrisé passera nécessairement par une mobilisation active du foncier par la puissance publique.

Dans un contexte de limitation de la consommation foncière, la raréfaction du foncier constructible impose de se doter d'outils permettant d'acquérir et de porter du foncier pour réponse aux besoins de la production de logements.

Par cette action, il s'agit de :

- Maîtriser le prix du foncier pour diminuer les prix de sortie des logements
- Créer des réserves foncières et développer une maîtrise du foncier publique
- Lutter contre la spéculation foncière et immobilière
- Réserver le foncier maîtrisé par la puissance publique à la production de logements à coût abordable
- Favoriser le rééquilibrage générationnel en permettant aux jeunes ménages d'accéder au logement sur le territoire

Via l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPFB), la collectivité dispose d'un opérateur permettant le portage du foncier pour des opérations liées à l'habitat.

A ce titre, il serait intéressant de conventionner avec l'EPFB afin de favoriser les projets de résidences (cf. actions n°4-1 et 5-2).

La CCCE souhaite agir sur le foncier en soutenant les communes lors de la cession du foncier communal à un opérateur (bailleur social, OFS, promoteur....) pour produire du logement locatif social et/ou du logement en accession aidée (BRS/PSLA). Le prix de cession sera encadré par délibération. Cette aide sera majorée en cas d'opérations « complexes » (conservation du bâti, renouvellement urbain...), de 500 €/logement.

La collectivité participe ainsi à hauteur de 50 % du déficit communal constaté, plafonné à 2 500 €/logement social ou aidé, pour les communes de Dinard et Pleurtuit et de 2 800 € pour les autres communes, afin de répondre aux besoins de chacune, dans un objectif de rattrapage.

	Logts	Interventions	Engagements
Dinard	226	2 500 €	565 500 €
Lancieux	35	2 800 €	98 280 €
La Richardais	53	2 800 €	147 420 €
Le Minihic-sur-Rance	33	2 800 €	92 820 €
Pleurtuit	154	2 500 €	385 125 €
Saint-Briac-sur-Mer	49	2 800 €	136 500 €
Saint-Lunaire	55	2 800 €	152 880 €

Trémereuc	176	2 800 €	43 680 €
TOTAL	620		1 622 205 €

Soit une approche budgétaire pour 620 logements de 1 753 210 € incluant les opérations complexes, estimées à 10 % de l'ensemble (soit 31 005 €).

S'y ajoute l'aide au foncier apportée pour les projets de structures estimés à 48 places, représentant un engagement de 124 500 €.

2-2 Limiter l'étalement urbain

Pour répondre aux objectifs de limitation de la consommation de l'espace qui s'imposent désormais dans les nouveaux documents de planification (SCoT et PLU), il convient de mettre en place une véritable stratégie foncière afin de :

- Limiter et optimiser la consommation foncière dans un principe de sobriété foncière
- Favoriser le renouvellement urbain et la densification des zones bâties existantes
- Voir à reconquérir les logements vacants

Dans le cadre de l'élaboration de ce document, une analyse des potentialités foncières du territoire a été menée. La stratégie proposée repose sur ces résultats.

Cette stratégie foncière a pour objectif de contribuer à la réduction de la consommation foncière en privilégiant le développement de l'habitat au sein de **l'enveloppe urbaine**. Il est ainsi prescrit qu'une moyenne minimum de 40 % des objectifs de logements soit fléchée sur ces espaces.

Considérant l'armature urbaine du territoire et le secteur géographique des communes (polarité, en secteur littoral...), des objectifs différenciés en termes de production de logements s'appliquent.

Cette moyenne se décompose selon les communes dans des proportions différentes au sein de l'enveloppe urbaine :

- Dinard : 50 %
- Pleurtuit et La Richardais : 40 %
- St Briac-sur-Mer, Saint-Lunaire : 25 %

- Lancieux, Le Minihic-sur-Rance, Trémereuc : 20 %

Au sein de cette enveloppe, il s'agira également de privilégier la mobilisation/remobilisation :

- Des divisions et changements d'usage du bâti ;
- D'opérations de renouvellement (déconstruction/reconstruction, reconquête de friches) ;
- Des logements vacants.

Le développement équilibré et durable des territoires, par le développement d'une offre de logements, doit tenir compte de la **proximité des services et de leur intensité sur le territoire**.

Aussi, il s'agit d'organiser ce développement, d'abord sur les espaces urbanisés et dotés de services/équipements et ensuite de limiter l'étalement urbain en privilégiant les actions de renouvellement et de densification de l'existant. Enfin, le développement de l'offre de logements doit prendre en compte les **déplacements** et veiller à limiter les déplacements contraints.

Un travail sur **les formes urbaines** doit être mené, en cherchant à sortir du modèle "pavillonnaire" et en proposant également des **logements intermédiaires et collectifs** (tenant compte des particularités urbaines de chaque site). Il s'agit, dans ce cadre, d'être dans une logique de "qualité" en développant des formes urbaines plus adaptées aux besoins des ménages (proximité des services, accessibilité) et par ce biais d'optimiser les coûts d'aménagement et de foncier afin de produire une offre plus abordable.

2-3 Viser la réduction de la consommation foncière en intervenant sur les densités

Comme évoqué ci-avant, il convient de viser la réduction de la consommation foncière en privilégiant le développement de l'habitat au sein de l'enveloppe urbaine existante. Il est ainsi prescrit qu'une moyenne minimum de 40 % des objectifs de production de logements soit fléchée au sein des enveloppes urbaines existantes des communes.

Aussi, la production de logements devra permettre d'atteindre les densités moyennes communales suivantes :

- Dinard : 50 logements/ha
- Pleurtuit : 40 logements/ha

- La Riichardais : 35 logements/ha
- Lancieux, Saint-Briac-sur-Mer, Saint-Lunaire : 27 logements/ha
- Le Minihic-sur-Rance, Trémereuc : 24 logements /ha

2-4 Accompagner l'émergence de nouvelles formes urbaines et favoriser l'acceptation sociale des nouvelles opérations

Un travail sur la forme urbaine doit être mené, en recherchant à sortir du modèle pavillonnaire et en proposant des logements intermédiaires et collectifs, tout en tenant compte des particularités urbaines de chaque site. Il s'agit dans ce cadre d'être dans une logique de qualité en développant des formes urbaines plus adaptées aux besoins (et budget) des ménages (proximité des services, accessibilité...) et aussi, par ce biais, d'optimiser les coûts d'aménagement et de foncier, afin de produire une offre plus abordable.

A ce titre, la CCCE envisage un travail pédagogique auprès des communes pour sensibiliser et accompagner les élus aux évolutions des formes urbaines. L'identification et la promotion d'initiatives intéressantes pourraient être développées : visites d'opérations exemplaires sur le territoire ou sur des territoires voisins, constitution d'un catalogue d'opérations auxquels les porteurs de projet pourraient se référer...

2-5 Favoriser le recours aux différents outils réglementaires

La stratégie foncière passe en premier lieu par les documents d'urbanisme qui ont spécifiquement pour objectif la maîtrise de la production à venir, via un cadre opérationnel à la densification et, plus généralement, aux secteurs prioritaires de développement de l'offre en logements.

Il s'agira, dans les PLU, de développer les outils :

- de programmation (OAP, servitudes de mixité sociales, ...)
- d'anticipation des mutations (notamment via les règles de pleine terre, visant un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres, d'espace paysager préservé, de bande de constructibilité/inconstructibilité, ...)
- d'anticipation des acquisitions publiques (emplacements réservés pour le logement, PAPAG, ...).

Sur les secteurs à enjeux particulier de développement de l'offre, de densification et de reconfiguration d'îlots, il conviendra d'**amplifier les actions de maîtrise foncière publique**, y compris d'acquisition/ portage en

partenariat notamment avec l'EPFB. Ainsi, l'identification des parcelles et ilots stratégiques menée dans l'étude sur le foncier mobilisable pourra alimenter ces réflexions.

2-6 Assurer une veille foncière

Enfin, un PLH nécessite de mener une veille sur l'évolution du foncier. L'étude sur le foncier disponible va de fait être régulièrement mise à jour à travers la mise en place de l'observatoire du foncier.

Afin de pouvoir renseigner l'observatoire foncier et accompagner les communes qui le souhaitent dans leur stratégie foncière, une centralisation à l'échelle communautaire des informations en possession des communes (sur les marchés fonciers et immobiliers) sera mise en place.

Moyens mis en œuvre	
Calendrier de l'action	<input checked="" type="checkbox"/> Action engagée
	<input type="checkbox"/> Nouvelle action
	<input checked="" type="checkbox"/> Court terme (moins d'un an)
	<input type="checkbox"/> Moyen terme (1 à 3 ans)
	<input type="checkbox"/> Long terme (+ 3 ans)
Pilote de l'action	EPCI, communes
Partenaires	EPFB, Bailleurs, promoteurs, SAFER

☒ Budget prévisionnel / Fonctionnement			
Poste	Dépenses TTC	Recettes	
		CCCE	Partenaires
Limiter l'étalement urbain	-	Ingénierie CCCE	
Densités	-	Ingénierie CCCE	
Outils réglementaires	-	Ingénierie CCCE	
Veille foncière	Cf. observatoire	Ingénierie CCCE	
Total			

☒ Budget prévisionnel / Investissement			
Poste	Dépenses TTC	Recettes	
		CCCE	Partenaires
Aide à la charge foncière des communes	1 778 000 €		
Emergence de nouvelles formes urbaines	60 000 €		
Total	1 838 000 €		

Suivi	
Indicateurs de réalisation	<ul style="list-style-type: none"> ■ Nombre d'outils fonciers mobilisés ■ Mise en place de l'observatoire du foncier
Indicateurs de résultats (échanges avec les communes, observatoire, analyse des données DVF)	<ul style="list-style-type: none"> ■ Densité des opérations ■ Foncier consommé ■ Nombre de logements produits ■ Evolution des prix des terrains non viabilisés, des lots à bâtir, des logements neufs, par commune

■ Action n°3 : Encadrer la location de meublés touristiques

CONTEXTE

Le territoire de Côte d'Emeraude est réputé pour son attrait touristique, notamment sur les communes littorales avec Dinard, Saint-Lunaire, Saint-Briac/Mer et Lancieux.

Cette attractivité a conduit au développement d'un parc de résidences secondaires important, parfois majoritaires sur les certaines communes littorales. En moyenne, la part des résidences secondaires est de 41 %, avec 10 960 unités (une légère diminution ces 5 dernières années, en part mais pas en nombre). A titre de comparaison, l'Ille-et-Vilaine totalise 7,2 % de résidences secondaires et les Côtes d'Armor 16,3 %, alors que Lancieux, Saint Briac ou Saint Lunaire avoisinent chacune 60 %. Une partie du parc de résidences principales et secondaires est composée de meublés de tourisme, renforcés par les solutions de location en courte durée proposées par les plateformes web de location (Airbn'b, Abritel...). Ainsi, fin 2021, plus de 1 500 locations saisonnières étaient recensées sur le territoire communautaire selon le site AIRDNA.

Aussi, l'offre locative à l'année se trouve au fil des ans de plus en plus concurrencée par le développement de l'offre saisonnière, ayant pour conséquence une diminution de l'offre à l'année proposée et par effet induit des niveaux de loyers conséquents. C'est pourquoi, afin de répondre aux objectifs de mixité sociale et d'équilibre territorial, la CCCE souhaite trouver le bon équilibre entre offre en hébergement touristique, indispensable à l'économie du territoire, et possibilité de loger les ménages qui vivent et travaillent sur son territoire.

OBJECTIFS

- ▶ Répondre aux besoins de logements exprimés par les ménages
- ▶ Eviter la multiplication et le développement d'une offre saisonnière
- ▶ Réguler le marché de la location touristique

- ▶ Remobiliser du logement pour les résidents à l'année
- ▶ Veiller à la mixité sociale des quartiers

DESCRIPTION DE L'ACTION

Tout meublé touristique doit être déclaré et obtenir un numéro d'enregistrement, conformément à l'article L.324-2-1 du Code du Tourisme (numéro d'enregistrement à faire valoir notamment sur les plateformes de location en ligne). Afin d'encadrer la location de courte durée et favoriser le développement d'une offre à l'année, les locaux d'habitation destinés à la location de courte durée peuvent être soumis à une **autorisation de changement d'usage** dès la 1^{ère} nuitée pour les résidences secondaires et à partir du 121^{ème} jour pour les résidences principales. Ce dispositif vient compléter l'enregistrement des meublés touristiques et préciser les conditions de mise en location (nombre de logement par propriétaire, nombre de jours dans l'année, compensation...).

La mise en location de meublés touristiques peut ainsi être soumise à une déclaration d'autorisation de changement d'usage. Pour l'application du dispositif de changement d'usage, il revient au Maire d'en faire la demande officielle au Préfet, puis de le mettre en œuvre, conformément à l'article L.631-9 du CCH. La commune peut alors instaurer un règlement encadrant la location de ces meublés et d'éventuelles mesures de compensation.

La CCCE souhaite, en lien avec les communes membres intéressées et volontaires, mettre en place une réglementation commune et harmonisée à l'échelle du territoire pour éviter les effets de franges. Cette réglementation fera l'objet d'une validation juridique.

Moyens mis en œuvre

Calendrier de l'action	<input type="checkbox"/> Action engagée
	<input checked="" type="checkbox"/> Nouvelle action
	<input checked="" type="checkbox"/> Court terme (moins d'un an)
	<input type="checkbox"/> Moyen terme (1 à 3 ans)
	<input type="checkbox"/> Long terme (+ 3 ans)
Pilote de l'action	EPCI
Partenaires	Communes membres volontaires

<input checked="" type="checkbox"/> Budget prévisionnel / Fonctionnement			
Poste	Dépenses TTC	Recettes	
		CCCE	Partenaires
Définition des moyens nécessaires à la mise en place et au suivi du dispositif visant à encadrer les meublés touristiques	25 000 €		
Total	25 000 €		

<input type="checkbox"/> Budget prévisionnel / Investissement			
Poste	Dépenses TTC	Recettes	
		CCCE	Partenaires
Total			

Suivi	
Indicateurs de réalisation	<ul style="list-style-type: none"> Mise en place d'un règlement harmonisé au niveau communautaire
Indicateurs de résultats	<ul style="list-style-type: none"> Nombre d'autorisations de changement d'usage Nombre de logements soumis à la surtaxe Evolution du nombre de locataires (INSEE) Evolution du prix des loyers (MeilleursAgents)

Orientation 2 : Conduire des politiques ciblées à destination des publics spécifiques

Éléments de constats

Le cadre réglementaire d'un PLH spécifie que ce document doit tenir compte des orientations/actions inscrites dans les autres plans et schémas s'appliquant sur le territoire. Sont concernés plusieurs types de populations dites « spécifiques », à savoir : les jeunes (apprentis, stagiaires, saisonniers...), les personnes âgées et/ou handicapées, les personnes en difficulté, les gens du voyage... Cette orientation intègre également les réflexions sur les mesures d'accompagnement nécessaires à mettre en place pour ces ménages. En effet, l'accompagnement est une condition préalable à la bonne intégration de ces populations. Aussi, les besoins des ménages sont de natures diverses.

La Communauté de Communes apporte quelques réponses aux logements des publics spécifiques, au travers du parc HLM, de la présence de quelques structures en faveur des jeunes, ainsi qu'en direction des personnes âgées et/ou handicapées (cf. Diagnostic). Toutefois, les réponses, dans un contexte de marché immobilier très tendu, sont insuffisantes et ne sont pas en adéquation avec les niveaux des ressources d'une partie de la population.

A l'échelle de la Communauté de Communes, il apparaît que l'offre de logements d'urgence est insuffisante et mal définie.

La prise en compte du vieillissement doit intégrer les besoins en matière de soins à domicile et de services de proximité, l'adaptation des logements publics et privés et le développement de logements neufs adaptés. L'EPCI souhaite également réfléchir à des formules plus souples, plus innovantes pour accueillir les jeunes et les saisonniers.

La CCCE propose trois aires d'accueil pour les gens du voyage. Le Schéma Départemental préconise à l'intercommunalité de se donner les moyens d'une réflexion sur la sédentarisation et l'ancrage des ménages sur le territoire et de compléter le dispositif d'accueil des Grands Passages, entre autres.

L'enjeu pour la CCCE est de permettre l'émergence de solutions répondant aux besoins des ménages nécessitant un habitat spécifique ou adapté et un accompagnement, et ce, à chaque niveau du parcours résidentiel. La communauté de communes souhaite ainsi :

- Accompagner les jeunes dans leur projet d'installation et disposer d'une offre de logements pour les saisonniers
- Disposer d'une offre d'hébergements d'urgence ou temporaire
- Accompagner le vieillissement de la population et assurer la prise en compte des situations de handicap
- Répondre aux obligations du Schéma Départemental d'Accueil et d'Hébergement des Gens du voyage et aux souhaits de sédentarisation des ménages

Mise en oeuvre

Aussi, les actions envisagées sont :

Action n°4 : Favoriser l'installation des jeunes et des saisonniers

Action n°5 : Accompagner les publics fragiles

Action n°6 : Se mettre en conformité avec le Schéma Départemental d'Accueil et d'Hébergement des gens du voyage

La question de l'adaptation du parc au vieillissement des ménages est abordée dans l'orientation n°4 sur la qualité du parc. Le développement de l'offre en EHPAD sera traité par le privé.

■ Action n°4 : Favoriser l'installation des jeunes et des saisonniers

CONTEXTE

La tension du marché immobilier sur le territoire de la CCCE, renforcée sur le littoral par la hausse des prix, la prédominance des résidences secondaires et la rareté des biens en location longue durée, impacte fortement l'accès au logement des jeunes et des saisonniers, dans un territoire touristique et, de fait, pourvoyeur d'emplois. Ces problématiques d'accès au logement de ces publics ont ainsi des conséquences pour les entreprises locales qui rencontrent de plus en plus de difficultés pour recruter.

Les publics « jeunes » et « saisonniers » aux ressources limitées correspondent aux profils suivants :

- Les jeunes en « job d'été » au besoin en proximité du lieu de travail et de courte durée, limité à la période estivale.
- Les saisonniers professionnels dont le besoin de logement peut aller jusqu'à 6/8 mois et/ou cycliques.
- Les jeunes en formation (étudiants alternants, stagiaires, apprentis) au besoin plus ponctuel, à proximité du lieu de formation.
- Les jeunes en insertion, cherchant à se loger pour de courts séjours et/ou de manière cyclique.
- Les jeunes en ancrage, actifs, dont la solvabilité est limitée.

Ces différentes situations nécessitent des solutions d'hébergements temporaires, accessibles financièrement et offrant de la souplesse, à l'exception des jeunes en ancrage, s'orientant vers de la location longue durée ou vers une première accession.

La CCCE et les communes dites « touristiques » (4 communes sont labélisées stations de tourisme et sont soumises à la loi Montagne) ont déjà commencé à travailler sur la problématique du logement des saisonniers :

- ⇒ Depuis 2022, en lien avec La Région Bretagne, l'internat du lycée hôtelier de Dinard est mis à disposition pendant 2 mois (juillet/août), pour accueillir des saisonniers. Le reste à charge de cette opération est financé par les collectivités depuis 2022.
- ⇒ En juin 2023, l'association Ty Al Levenez, gestionnaire des deux Foyers Soleil sur le territoire, s'est vue confier une étude d'ingénierie, cofinancée par les EPCI de la CCCE et de Saint-Malo Agglomération, ainsi que la Caisse d'Allocations Familiales. Cette étude a pour objectif d'explorer l'ensemble des actions de l'axe 1 de la convention-cadre sur le logement des saisonniers signée en février 2020.

OBJECTIFS

- ▶ Répondre aux besoins en logements et en hébergements des jeunes et des saisonniers
- ▶ Disposer d'une offre de logements/hébergements diversifiée répondant aux besoins de chaque catégorie de population
- ▶ Répondre aux besoins économiques du territoire en accueillant la main d'œuvre, en particulier pour les besoins du secteur touristique
- ▶ Favoriser l'équilibre générationnel

DESCRIPTION DE L'ACTION

L'action se décompose ainsi :

4-1 Créer une nouvelle résidence habitat Jeunes

Les résidences habitat Jeunes sur le territoire répondent aux besoins en termes de typologies, mais n'offrent pas suffisamment de places pour répondre à la demande. Aussi, la collectivité envisage la création d'une nouvelle résidence habitat Jeunes de 15 à 20 places.

Pour soutenir la création de cette nouvelle structure à destination des jeunes, la CCCE pourrait verser une subvention au bailleur social impliqué. Elle prévoit également une aide en soutien au foncier(cf. 2.1).

En fonction des opportunités, la collectivité pourra adapter son intervention.

4-2 Créer une offre nouvelle à destination des saisonniers

Face aux besoins de logements, la CCCE souhaite soutenir les initiatives en faveur d'un développement de l'offre à destination des saisonniers.

A ce titre, elle pourrait soutenir le projet de réhabilitation de la Villa Surville, à Dinard, dans un espace boisé, proche du lycée, prévu pour des saisonniers, avec 16 logements et des espaces communs.

D'autres projets pourraient être soutenus par la CCCE, de type incitation à la sous-location, mobilisation de chambres chez l'habitants, bourse aux logements... comme cela a pu être évoqué lors des travaux d'élaboration de ce PLH.

Elle prévoit également une aide en soutien au foncier (cf. 2.1).

4-3 Promouvoir le bail mobilité

Le bail mobilité, issu de la loi Elan, est un contrat de location signé entre le propriétaire d'un logement meublé et un locataire considéré comme temporaire (étudiant, salarié en mission temporaire ou en formation professionnelle, ...). Le bail est d'une durée allant de 1 à 10 mois. À la fin du bail, le propriétaire et le locataire ne peuvent pas signer un nouveau bail mobilité pour le même logement.

Moyens mis en œuvre	
Calendrier de l'action	<input type="checkbox"/> Action engagée
	<input checked="" type="checkbox"/> Nouvelle action
	<input type="checkbox"/> Court terme (moins d'un an)
	<input checked="" type="checkbox"/> Moyen terme (1 à 3 ans)
	<input type="checkbox"/> Long terme (+ 3 ans)
Pilotes de l'action	EPCI et communes touristiques (pour la question du logement des saisonniers)
Partenaires	Commune, Action Logement, partenaires sociaux, bailleurs, professionnels de l'immobilier, URHAJ, entreprises locales, CCI

<input type="checkbox"/> Budget prévisionnel / Fonctionnement			
Poste	Dépenses TTC	Recettes	
		CCCE	Partenaires
Total			

<input checked="" type="checkbox"/> Budget prévisionnel / Investissement			
Poste	Dépenses TTC	Recettes	
		CCCE	Partenaires
Construction d'une nouvelle structure habitat Jeunes	200 000 €		
Nouvelle offre de logements pour saisonniers	100 000 €		
Total	300 000 €		

Suivi	
Indicateurs de réalisation	<ul style="list-style-type: none"> ■ Nombre d'hébergements financés ■ Réalisation d'actions de communication
Indicateurs de résultats	<ul style="list-style-type: none"> ■ Nombre d'hébergements créés ■ Nombre d'attributions et taux d'occupation

Action n°5 : Accompagner les publics fragiles

CONTEXTE

Le niveau de ressources moyen particulièrement élevé sur la CCCE a été évoqué à de nombreuses reprises, toutefois le taux de pauvreté concerne 9,3 % des ménages. Notons qu'à Dinard 19,3 % des foyers ont un revenu fiscal de référence inférieur à 10 000 € (soit 1 370 foyers) et ce taux atteint 15,7 % à Pleurtuit (670 ménages).

Le territoire offre peu de places en logement social ou en structure adaptée et il a été souligné une inexistance de veille sociale.

D'après le Porter à Connaissance de l'Etat, il est constaté une absence d'offre en « accueil hébergement insertion ». Cette offre, régulée par le SIAO (*Service Intégré de l'Accueil et de l'Orientation*), est composée de 2 appartements en diffus géré par le CHRS Le Goéland basée à Saint-Malo.

Concernant l'accueil d'urgence, le territoire propose :

- Un appartement T4, à Dinard, géré par l'AMIDS
- Une Maison Relais à Dinard de 12 places pour les femmes victimes de violence

Les réponses apportées, tant en insertion que pour l'urgence, se font essentiellement à Saint-Malo et donc en dehors du territoire communautaire.

OBJECTIFS

- ▶ Disposer d'une offre de logements/hébergements diversifiée répondant aux besoins de chaque catégorie de population en situation de fragilité et en adéquation avec les niveaux de ressources observées
- ▶ Accompagner les ménages les plus fragiles pour mieux se loger
- ▶ Améliorer les équilibres de mixité sociale
- ▶ Prévenir la précarisation des ménages

DESCRIPTION DE L'ACTION

L'action proposée repose sur différents niveaux d'intervention.

5-1 Recenser et identifier l'offre existante à l'échelle de la CCCE

La collectivité souhaite mettre en place un recensement de l'offre de logements et d'hébergements d'insertion et d'urgence et une organisation de cette offre, notamment en direction des mairies. En effet, les communes peuvent ponctuellement mettre à disposition du logement d'urgence. Toutefois, l'offre n'est pas toujours présente dans la commune où le besoin est identifié, l'offre disponible pas connue et le ménage peut aussi rencontrer des difficultés de mobilité. Il est ainsi proposé dans un 1^{er} temps de **formaliser l'offre existante** à l'échelle intercommunale.

Par ailleurs, il conviendrait de clarifier le champ d'intervention des différents acteurs institutionnels et associatifs sur le sujet, permettant de prendre les mesures adaptées lors d'une situation particulière.

Les relations avec le SIAO seront à développer afin de disposer d'une bonne connaissance du public visé.

5-2 Créer une Résidence Relais

L'accès à un logement autonome n'est pas la réponse adaptée à tous les ménages. La création d'une Résidence Relais permettra d'accueillir un public fragile, dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourde, sans toutefois relever de structure d'insertion type CHRS. La concertation pour l'élaboration de ce PLH a mais en exergue la vigilance accordée à cette problématique et la volonté d'apporter davantage de réponses aux ménages en situation de vulnérabilité liée au logement.

La CCCE souhaite donc engager un travail visant à créer une résidence relais sur le territoire, d'une quinzaine de places.

Elle prévoit également une aide en soutien au foncier (cf. 2.1).

En outre, le soutien à la production de logements locatifs de type PLAI-A permettra l'accueil de ménages en grande difficulté.

Moyens mis en œuvre	
Calendrier de l'action	<input type="checkbox"/> Action engagée
	<input checked="" type="checkbox"/> Nouvelle action
	<input type="checkbox"/> Court terme (moins d'un an)
	<input checked="" type="checkbox"/> Moyen terme (1 à 3 ans)
	<input type="checkbox"/> Long terme (+ 3 ans)
Pilote de l'action	EPCI
Partenaires	Partenaires sociaux, bailleurs, SIAO, CCAS, Départements, DDTM, DALO

<input type="checkbox"/> Budget prévisionnel / Fonctionnement			
Poste	Dépenses TTC	Recettes	
		CCCE	Partenaires
Total			

<input checked="" type="checkbox"/> Budget prévisionnel / Investissement			
Poste	Dépenses TTC	Recettes	
		CCCE	Partenaires
Résidence relais, incluant les coûts d'étude	150 000 €		
Total	150 000 €		

Suivi	
Indicateurs de réalisation	<ul style="list-style-type: none"> Recensement et organisation de l'offre existante Nombre d'hébergements soutenus
	<ul style="list-style-type: none"> Nombre de places créées Nombre de ménages relogés
Indicateurs de résultats	

: : : **Action n°6 : Se mettre en conformité avec le Schéma Départemental d'Accueil et d'Hébergement des gens du voyage d'Ille-et-Vilaine**

CONTEXTE

Trois aires d'accueil à destination des gens du voyage sont proposées sur le territoire de la CCCE :

- Une aire permanente, à Dinard, avec 12 emplacements.
- Une aire de grand passage, pour les grands groupes, située au L'ivenais à Pleurtuit. Cette aire est ouverte l'été, suivant la programmation faite par AGV35.
- Une aire de grand passage, pour les petits groupes, située à la Lande des Couëts à Pleurtuit. Cette aire est ouverte toute l'année suivant une programmation en lien avec AGV35.

Néanmoins, des stationnements réguliers sont constatés en dehors de ces terrains, sur des parcelles privées (parfois non-constructibles), achetées par les gens du voyage eux-mêmes, dans un processus d'ancrage et de domiciliation. 30 à 50 ménages seraient ainsi concernés.

Afin de répondre aux obligations du Schéma Départemental d'Accueil et d'Hébergement des gens du voyage, la collectivité souhaite intervenir sur la sédentarisation des gens du voyage et créer ainsi 4 terrains familiaux locatifs.

OBJECTIFS

- ▶ Favoriser les conditions de sédentarisation ou semi-sédentarisation et limiter les conflits d'usage
- ▶ Supprimer les stationnements non réglementaires dans les communes

DESCRIPTION DE L'ACTION

L'intervention à mettre en place par la collectivité, en réponse aux besoins exprimés et aux préconisations du Schéma Départemental vise à favoriser l'aménagement de terrains familiaux.

Il s'agit d'offrir un véritable parcours résidentiel aux familles souhaitant se sédentariser en proposant quatre terrains familiaux locatifs (cf. Décret n°2019-1478). Une quinzaine de familles pourrait être potentiellement concernée.

A ce titre, il convient de préciser qu'une étude est menée par AGV35 actuellement en vue de définir les besoins.

La réalisation des travaux d'aménagement de ces terrains familiaux dépendra des résultats de l'étude réalisée par AGV35.

En réponse à ces besoins, la CCCE souhaite d'ores et déjà prévoir des financements dans son PLH 2025-2030.

Moyens mis en œuvre	
Calendrier de l'action	<input type="checkbox"/> Action engagée
	<input checked="" type="checkbox"/> Nouvelle action
	<input type="checkbox"/> Court terme (moins d'un an)
	<input checked="" type="checkbox"/> Moyen terme (1 à 3 ans)
	<input type="checkbox"/> Long terme (+ 3 ans)
Pilote de l'action	EPCI, communes
Partenaires	Partenaires sociaux, bailleurs, Préfecture, Département, AGV 35, gens du voyage (représentants)

<input type="checkbox"/> Budget prévisionnel / Fonctionnement			
Poste	Dépenses TTC	Recettes	
		CCCE	Partenaires
Total			

☒ Budget prévisionnel / Investissement			
Poste	Dépenses TTC	Recettes	
		CCCE	Partenaires
Coût aménagement de terrains familiaux	100 000 €		
Total	100 000 €		

Suivi	
Indicateurs de réalisation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réponse aux attentes du Schéma départemental
Indicateurs de résultats	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre de terrains familiaux réalisés ▪ Nombre de places créées ▪ Nombre de familles présentes

Orientation 3 : Organiser la mixité sociale

Éléments de constats

Malgré un niveau moyen de revenus jugé confortable, il a été souligné la présence avérée de situations de précarité sur la collectivité.

Aussi, le diagnostic a mis en évidence les situations de blocages des ménages dans leur parcours résidentiel. L'important rayonnement de l'EPCI, pour les saisonniers, les populations extérieures a pour conséquence de tendre un marché immobilier local déjà contracté. Des travailleurs ou des personnes ayant grandi sur le territoire se retrouvent contraints d'habiter en dehors, sur les franges rétro-littorales pour espérer accéder à la propriété.

Dans un contexte de raréfaction de l'offre, le poids des résidences secondaires au sein du parc de logements peut s'avérer un obstacle à l'installation de résidents permanents, tandis que le développement récent des meublés touristiques conduit à une contraction du marché immobilier local.

Du fait d'une insuffisance de l'offre en logements sociaux, concentrée sur Dinard, l'accès au parc locatif social est difficile, avec des attributions plus longues et des ménages devant se loger dans le parc locatif privé, plus cher.

Aussi, pour conserver cette attractivité, il convient de pouvoir disposer d'une offre de logements, de qualité, pour tous les publics et pour tous les budgets.

Pour la Communauté de Communes, il est donc proposé de poursuivre le développement d'une offre d'habitat aidée, dans un objectif de mixité sociale et générationnelle, de conforter la mise en place d'une politique en faveur de l'accession à la propriété pour les ménages modestes.

L'intervention en faveur de la production et l'adaptation de logements doit permettre de :

- ▶ Accompagner les ménages les plus fragiles pour mieux se loger
- ▶ Proposer une offre de logements abordable et diversifiée

- ▶ Rééquilibrer l'offre locative sociale sur le territoire
- ▶ Améliorer le confort et la qualité énergétique du parc existant
- ▶ Adapter le parc aux besoins des personnes vieillissantes et en perte d'autonomie
- ▶ Permettre l'accession à la propriété au plus grand nombre

Mise en oeuvre

La production de logements devra se faire par la mobilisation de l'ensemble des moyens de production possibles (parc locatif social, conventionné privé, parc communal conventionné...). Il conviendra d'être particulièrement attentif au **développement de l'offre à proximité des commodités et services**.

Aussi, il est prévu :

Action n°7 : Soutenir la production de logements à coût abordable

■ Action n°7 : Soutenir la production de logements à coût abordable

CONTEXTE

Selon les données du Répertoire sur le Parc Locatif Social (RPLS), la CCCE compte, au 1^{er} janvier 2021, 1767 logements sociaux. 58 % du parc social de la CCCE est situé à Dinard. L'offre locative sociale est présente sur les 8 communes mais les communes de Lancieux, Le Minihic-sur-Rance et Tréméreuc totalisent moins de 70 logements sociaux.

Ce parc est aujourd'hui plutôt qualitatif et récent, composé en grande partie de logements collectifs, de taille moyenne.

Le parc locatif social est occupé majoritairement par des ménages isolés (78,1 % de personnes seules ou de familles monoparentales). Les occupants disposent de faibles revenus et en diminution. Le constat est fait d'une faible rotation au sein du parc locatif social.

Ce marché, jugé tendu, conduit à des délais d'attributions plus longs et des ménages devant se loger dans le parc locatif privé, plus cher. Cette situation témoigne des **insuffisances du parc locatif social**.

Rappelons que le nombre de constructions à vocation sociale récentes reste inférieur aux objectifs définis lors du PLH précédent qui était de 112 nouveaux logements sociaux par an. Avec une hausse de seulement 305 logements sociaux depuis 2013, il s'est construit en moyenne 38 nouveaux logements sociaux par an, soit 74 logements manquant par année.

La programmation devra ainsi répondre aux besoins du territoire, notamment aux besoins spécifiques tel le vieillissement de la population et contribuer à favoriser la mixité sociale.

La production de logements sociaux devra se faire par la mobilisation de l'ensemble des moyens de production possibles (parc locatif social, conventionné privé, parc communal conventionné...). Il conviendra d'être particulièrement attentif au développement de l'offre à proximité des commodités et services.

Aujourd'hui, les proportions des statuts d'occupation sont les suivantes :

- Propriétaires occupants : 65,7 %

- Locataires privés : 19,7 %
- Locataires du parc HLM : 12,6 %

Et le parc locatif social public est composé de :

- PLAI : 7 %
- PLUS : 87 %
- PLS : 6 %

Il est ainsi proposé d'adapter les objectifs de répartition, visant à renforcer la part du logement social au sein de la production nouvelle. Le logement social HLM représentera ainsi 25 % de la production globale et l'accession sociale 10 %.

Au sein du parc locatif public HLM, il est prévu 45 % de logements en financement PLAI, 45 % en PLUS et 10 % en PLS.

Le PLH impose une règle de mixité sociale à l'opération : à compter d'un programme de 4 logements minimum, la production de logements à coût abordable devra représenter minimum 35 %, dont minimum 15 % de logements locatifs sociaux.

L'offre de logements à coût abordable à réaliser est déclinée comme suit :

	PLUS	PLAI	PLS	Locatif social privé	Accession aidée
Dinard	78	78	17	35	70
Lancieux	12	12	3	5	11
La Richardais	18	18	4	8	16
Le Minihic-sur-Rance	11	11	3	5	10
Pleurtuit	53	53	12	24	47
Saint-Briac-sur-Mer	17	17	4	8	15
Saint-Lunaire	19	19	4	8	17
Tréméreuc	5	5	1	2	5
TOTAL	215	215	48	95	191

L'atteinte de ces objectifs sera facilitée par la mise en place d'une politique d'aides au logement locatif social HLM et à l'accession aidée (BRS/PSLA) sur

l'ensemble du territoire et un accompagnement technique proposé aux communes.

Sur les 668 logements que la collectivité envisage de soutenir, les prévisions en matière de production neuve sont de 600 logements et 68 en reprise de bâtiments vacants.

En outre, afin de pouvoir produire une offre abordable et accessible, il conviendra d'être vigilant dans la taille des logements et la typologie qui seront proposés.

OBJECTIFS

- ▶ Loger les ménages, notamment les actifs, sur le territoire
- ▶ Réduire la tension de la demande de logement locatif social en poursuivant l'effort de production des logements locatifs sociaux
- ▶ Adapter les typologies et les logements de la production neuve aux besoins des ménages

DESCRIPTION DE L'ACTION

7-1 Soutenir la production de logements locatifs sociaux

Il s'agit ici de proposer des financements communautaires **en direction des organismes HLM**, signataires d'un accord-cadre avec la Communauté de Communes, en tenant compte de la polarisation effectuée dans le cadre du Plan Départemental de l'Habitat d'Ille et Vilaine. Précisons que ces aides conditionnent l'octroi d'aides départementales et que ces dernières ont été récemment majorées.

Pour pouvoir déclencher ces aides, il convient d'apporter :

	Participation
PLUS	1 800 €

PLUS acquisition amélioration	2 800 €
PLAi	2 800 €
PLAi acquisition amélioration	3 800 €
PLAi adapté	4 000 €

Ces aides seront apportées par la Communauté de Communes pour 121 PLUS et 121 PLAI. Elles seront majorées pour les opérations en renouvellement urbain, de **500 €** par logement.

Soit un engagement estimé à 610 500 € ; intégrant la majoration liée aux opérations en renouvellement urbain.

S'il devait y avoir plus de logements sociaux produits, les communes situées en Ille et Vilaine assumeraient seules le différentiel.

Pour ce faire, un accord cadre précisant les objectifs identifiés au sein du présent PLH et définissant les règles de répartition de la Communauté de Communes sera proposé aux différents bailleurs sociaux intervenant sur le territoire.

7-2 Faciliter la production de logements en accession aidée à la propriété

L'accession aidée est un dispositif conçu pour permettre aux ménages aux revenus modestes d'accéder à la propriété à des conditions financières avantageuses.

Le coût du foncier étant particulièrement élevé, la collectivité souhaite faciliter l'accession à la propriété pour des ménages disposant de ressources moyennes.

A ce titre, elle envisage de soutenir la construction de logements via le **Bail Réel Solidaire** ainsi que le PSLA.

Le BRS est un dispositif permettant de dissocier le foncier, propriété de l'OFS, du bâti détenu par le ménage, pour le neuf comme pour l'ancien. L'acquéreur bénéficie, s'il s'agit d'un logement neuf, d'une TVA au taux réduit. La CCCE s'appuiera sur les Organismes fonciers agréés.

Elle apportera une aide à la production de logements en BRS à l'OFS ou tout autre organisme similaire qui pourrait être créé de 1 500 €/logement sur les

communes de Dinard et Pleurtuit et 1 700 €/logement pour les autres communes, pour un objectif de 176 BRS.

Le développement du BRS est également soutenu par la politique foncière engagée par l'intercommunalité favorisant les acquisitions foncières et les prix maîtrisés (cf. action n°2).

Une convention cadre sera également établie de manière partenariale avec les organismes afin de définir le cadre d'intervention et les conditions d'octroi des aides communautaires.

Pour les communes de Trémereuc et du Minihic-sur-Rance, pour lesquelles il est plus difficile de faire du BRS, il est proposé de permettre les logements sociaux de type PSLA (voire BRS). Une aide de 1 700 € par logement sera ainsi proposée.

Moyens mis en œuvre	
Calendrier de l'action	<input checked="" type="checkbox"/> Action engagée
	<input checked="" type="checkbox"/> Nouvelle action
	<input checked="" type="checkbox"/> Court terme (moins d'un an)
	<input type="checkbox"/> Moyen terme (1 à 3 ans)
	<input type="checkbox"/> Long terme (+ 3 ans)
Pilote de l'action	EPCI
Partenaires	OFS, Communes, bailleurs, Départements, DDTM

<input type="checkbox"/> Budget prévisionnel / Fonctionnement			
Poste	Dépenses TTC	Recettes	
		CCCE	Partenaires
Total			

<input checked="" type="checkbox"/> Budget prévisionnel / Investissement			
Poste	Dépenses TTC	Recettes	
		CCCE	Partenaires
Soutien au locatif social	615 000 €		

Soutien à l'accession aidée à la propriété	300 000 €		
Total	915 000 €		

Suivi	
Indicateurs de réalisation	<ul style="list-style-type: none"> ■ Nombre de logements créés ■ Nombre de demandes de logements locatifs sociaux ■ Délais d'attribution des logements locatifs sociaux
Indicateurs de résultats (cf. convention avec les bailleurs sociaux)	<ul style="list-style-type: none"> ■ Taux de rotation dans le parc locatif social ■ Nombre d'accédants à la propriété

Orientation 4 : Veiller à l'attractivité et à la qualité du parc de logements existants

Éléments de constats

Le parc de logements apparaît plutôt récent avec 31 % des logements de la Communauté de Communes achevés avant les 1^{ères} réglementations thermiques de 1975. Certains logements souffrent toutefois d'un manque de confort (251 logements sans confort et 438 logements sont potentiellement indignes).

Les logements des années 1970 sont souvent inadaptés aux modes de vie actuels, en termes de qualité thermique et également de configuration.

La présence importante de chauffage électrique pour des logements mal isolés a pour conséquence un classement conséquent de logements en E, F ou G au DPE, exposant les ménages à des difficultés.

Aussi, la massification de la rénovation thermique représente des enjeux économiques et sociaux, permettant de :

- Améliorer l'efficacité énergétique
- Limiter les émissions de polluants atmosphériques et de gaz à effet de serre
- Limiter l'étalement urbain
- Anticiper les impacts et adapter le territoire au changement climatique

Par ailleurs, il convient de souligner que les dernières données de l'INSEE indiquent que 43,2 % de la population a plus de 60 ans. Aussi, le sujet de l'adaptation des logements au vieillissement des ménages et la question de l'anticipation de cette situation sont primordiaux pour la CCCE.

Dans le cadre de la future mise en place de son dispositif d'amélioration de l'habitat, la Communauté de Communes souhaite informer et accompagner les propriétaires afin d'optimiser la qualité des projets. A ce titre, elle ambitionne de proposer :

- Un accompagnement neutre, indépendant et gratuit
- Des conseils techniques et financiers

Mise en oeuvre

L'objectif est d'accompagner les propriétaires occupants dans la réhabilitation de leurs logements et d'inciter les propriétaires bailleurs à proposer/développer des logements locatifs, en cohérence avec les attentes de la population.

L'action ainsi développée est la suivante :

Action n°8 : Accompagner les ménages dans la réhabilitation de leurs logements

■ Action n°8 : Accompagner les ménages dans la ■ réhabilitation de leurs logements

CONTEXTE

Une partie du parc de logements semble en inadéquation avec les besoins des ménages. En effet, le parc de logements présente certaines particularités : logements de grande taille, ascenseurs peu présents... Ce parc de logements est considéré comme vieillissant. La présence importante de chauffage électrique pour des logements mal isolés expose les ménages à des difficultés et à des situations de précarité énergétique avérée (17,1 % des ménages concernés).

Par ailleurs, une part conséquente de la population est âgée, avec 16,8 % de plus de 75 ans (4 722 personnes), contre 14,8 % vingt ans plus tôt : un accroissement trois fois plus rapide que celui de la population globale. Des structures favorisant le maintien à domicile sont globalement présentes localement. Toutefois, il faut que les logements soient adaptés pour faciliter ce maintien à domicile. Or, le constat a été fait par les partenaires d'une non-anticipation par les ménages de leur vieillissement. Aussi, il convient de travailler avec les ménages sur l'anticipation de ces problématiques

L'attractivité du territoire a pour conséquence une demande de logements importante et des prix très élevés. Il apparaît ainsi nécessaire d'offrir aux ménages des logements de qualité et les moyens de remettre ces logements aux normes.

La volonté de reconquête du parc ancien s'inscrit dans une approche globale d'aménagement du territoire, visant à **contenir la consommation foncière et l'étalement urbain**.

OBJECTIFS

- ▶ Améliorer le parc de logements existants afin de proposer une offre qualitative et complémentaire à l'offre nouvelle
- ▶ Offrir une information et un accompagnement technique aux ménages

- ▶ Améliorer le confort du parc de logements
- ▶ Adapter le parc aux besoins des personnes vieillissantes et en perte d'autonomie
- ▶ Diminuer l'impact énergétique de l'habitat existant et encourager les habitants à diminuer leurs consommations d'énergie
- ▶ Veiller à la préservation du patrimoine architectural
- ▶ Proposer un cadre de vie attrayant

DESCRIPTION DE L'ACTION

La CCCE souhaite proposer un **accompagnement en ingénierie**, dans le cadre du nouveau dispositif de l'Anah, y compris pour les ménages disposant de ressources « intermédiaires » et supérieures. La collectivité privilégie l'accompagnement technique des porteurs de projets. Le souhait est d'aller vers un **massification de la rénovation énergétique** et d'inciter à la réalisation de travaux visant le **maintien à domicile**. **A ce titre, elle propose un soutien financier à la réalisation des travaux visant le maintien des ménages à domicile**. Ces différentes réflexions sont susceptibles d'évolution en fonction des changements de réglementation des politiques d'amélioration de l'habitat au niveau national et de leur adaptation locale.

L'action se décompose ainsi :

8-1 Accompagner les ménages dans leurs projets de travaux

La CCCE souhaite proposer à la population et aux communes **un guichet unique d'accueil, d'information et d'orientation**. Concernant le public éligible aux aides de l'Anah, la mission consistera notamment :

- A la prise de contacts, sensibilisation, information des ménages,
- A la réalisation de diagnostics du logement,
- Aux conseils sur les travaux à réaliser en termes d'énergie, adaptation, confort, restructuration,
- A la mobilisation de tous les partenaires financiers potentiels,
- A l'incitation à la production d'un parc locatif conventionné (avec ou sans travaux à réaliser)
- Au montage des dossiers de subventions.

Pour le public non éligible à ces aides, il s'agira de le conseiller et l'orienter vers d'autres dispositifs adaptés (ex : crédit d'impôt).

Ce travail sera mené en lien avec la Maison de l'Habitat de Saint-Malo, service mutualisé en matière de rénovation énergétique des logements des particuliers.

La CCCE budgétise à ce titre 210 000 €, correspondant au reste à charge, subventions de l'Anah déduites pour l'accompagnement de l'ordre de 350 ménages dans leurs projets de travaux.

8-2 Soutenir l'amélioration de la performance énergétique

Depuis le 1^{er} janvier 2024, une nouvelle réglementation s'applique concernant la rénovation énergétique :

- Dispositif MaPrimeRénov' propose une aide au public très modeste, modeste ou intermédiaire pour une rénovation par geste, aide variable selon le type de travaux effectués ;
- Dispositif MaPrimeRénov' Parcours accompagné propose une aide variable à toutes les catégories de ménages dans le cadre d'un gain énergétique de 2 classes minimum. Cette aide nécessite un accompagnement via Mon Accompagnateur Rénov', dont une partie de la prestation est prise en charge par l'Anah.

Plafonds de ressources Anah

Nombre de personnes composant le ménage	Plafond de ressources janvier 2024		
	« Ressources très modestes »	« Ressources modestes »	« Ressources intermédiaires »
1	17 009 €	21 805 €	30 549 €
2	24 875 €	31 889 €	44 907 €
3	29 917 €	38 349 €	54 071 €
4	34 948 €	44 802 €	63 235 €
5	40 002 €	51 281 €	72 400 €
Pers. suppl.	+ 5 045 €	+ 6 462 €	+ 9 165 €

Les aides MaPrimeRénov' Parcours Accompagné

	Plafond des dépenses éligibles	TMO	MO	INT	SUP
2 sauts de classe	40 000 € (HT)			45 % (HT)	30 % (HT)
3 sauts de classe	55 000 € (HT)	80 % (HT)	60 % (HT)		
4 sauts de classe	70 000 € (HT)			50 % (HT)	35 % (HT)
Bonification sortie de passoire				+ 10 % (HT)	
Ecrêtement (TTC)		100 %	80 %	60 %	40 %

Modalités de prise en charge de l'accompagnement MAR :

	Plafond des dépenses éligibles	TMO	MO	INT	SUP
Rénovation énergétique	2 000 € (TTC)	100 %	80 %	40 %	20 %

Afin de viser la massification de la rénovation énergétique et d'apporter ainsi les bons conseils aux porteurs de projets, la collectivité pourrait prendre en charge une partie du reste à charge de l'accompagnement apporté aux ménages dits « intermédiaires ». Il est ici proposé une intervention à hauteur de 20 points, soit 400 € par dossier, pour un objectif estimé à 150 logements, pour des ménages qui s'engageraient à utiliser des matériaux « nobles », soit un accompagnement porté à 60 % pour les ménages « intermédiaires ».

Sur ce volet, la CCCE réserve la somme de 60 000 €.

La CCCE apporte en outre une aide aux travaux éligibles aux subventions de l'Anah pour les propriétaires occupants à ressources modestes, de 5 points, avec un plafond de 1 400 €, pour un total de 50 logements.

8-3 Aider au maintien à domicile

Les aides au maintien à domicile ont également évolué en 2024, avec un taux d'intervention et un plafond de travaux plus important.

	Ma Prime Adapt'	
Ressources	revenus très modestes	revenus modestes
AMO	obligatoire	obligatoire
Financement AMO	oui	Oui
Plafond max travaux	22 000€ HT	22 000€ HT
Taux de financement	70%	50%

Ces aides sont octroyées sous conditions de ressources, dès 70 ans et de 60 à 69 avec condition de GIR.

La collectivité propose un abondement des aide de l'Anah à hauteur de 10 % pour les propriétaires occupants modestes et très modestes, pour un objectif de 140 logements.

Elle réserve sur cette thématique de l'adaptation la somme de 80 000 €.

Moyens mis en œuvre	
Calendrier de l'action	<input type="checkbox"/> Action engagée
	<input checked="" type="checkbox"/> Nouvelle action
	<input type="checkbox"/> Court terme (moins d'un an)
	<input checked="" type="checkbox"/> Moyen terme (1 à 3 ans)
	<input type="checkbox"/> Long terme (+ 3 ans)
Pilote de l'action	EPCI
Partenaires	Maison de l'Habitat, Anah/DDTM, Région Bretagne, Départements 22 et 35, ADIL 22 et 35

<input checked="" type="checkbox"/> Budget prévisionnel / Fonctionnement			
Poste	Dépenses TTC	Recettes	
		CCCE	Partenaires
Accompagnement	210 000 €		
Dossiers énergie	130 000 €		
Maintien domicile	80 000 €		
Total	420 000 € €		

<input type="checkbox"/> Budget prévisionnel / Investissement			
Poste	Dépenses TTC	Recettes	
		CCCE	Partenaires
Total			

Suivi	
Indicateurs de réalisation	<ul style="list-style-type: none"> Mise en place du service
Indicateurs de résultats (Anah et Maison de l'Habitat)	<ul style="list-style-type: none"> Nombre de ménages accompagnés Nombre de logements rénovés

Orientation 5 : Assurer la gouvernance et la mise en œuvre du PLH

Éléments de constats

Le PLH impose la création d'un dispositif de suivi-animation et d'observation. Ce dernier a pour objectif de connaître l'évolution du marché du logement sur la Communauté de Communes pour pouvoir adapter les actions de manière réactive.

La mise en œuvre des objectifs d'ensemble du PLH et leur déclinaison dans chaque secteur demande de conjuguer des initiatives multiples et surtout, de les inscrire dans une démarche coordonnée et partenariale.

Il convient en effet d'échanger sur les résultats, pour éventuellement pouvoir réadapter les objectifs en fonction notamment du contexte national et économique.

L'enjeu est de faire vivre le PLH afin que chaque commune et les différents partenaires s'en saisissent pour participer à sa mise en œuvre et favoriser la mise en synergie de l'ensemble des acteurs de l'habitat et du logement.

Mise en oeuvre

Ce programme pourra se traduire par :

Action n°9 : Mettre en place les observatoires et communiquer

Action n°10 : Assurer le suivi-animation du PLH

■ Action n°9 : Mettre en place les observatoires et communiquer

CONTEXTE

Un PLH est établi pour une durée de 6 ans. Durant cette période, le cadre législatif peut changer, la situation du territoire ou de son environnement évoluer. Aussi, un PLH doit définir des modalités de suivi et d'évaluation de la politique mise en place, permettant d'éventuelles adaptations nécessaires. A ce titre, la collectivité souhaite proposer les observatoires de l'habitat et du foncier permettant de suivre les indicateurs définis.

OBJECTIFS

- ▶ Faire vivre le PLH et évaluer sa mise en œuvre
- ▶ Adapter le PLH aux évolutions du marché et des besoins futurs
- ▶ Communiquer sur la politique mise en place auprès des habitants et des acteurs de l'habitat
- ▶ Maîtriser les engagements financiers
- ▶ Accompagner et sensibiliser les porteurs de projets et améliorer l'information

DESCRIPTION DE L'ACTION

Un dispositif **d'observation de l'habitat et du foncier** doit être mis en place pour permettre un suivi régulier du PLH. Les indicateurs porteront notamment sur le foncier, la mixité sociale, l'amélioration du parc de logements, le repérage de l'habitat indigne, les besoins des populations spécifiques. Il s'agit d'une action obligatoire d'un PLH permettant de disposer des moyens de suivre, d'évaluer et d'actualiser les objectifs du PLH. C'est un outil d'aide à la décision qui permet d'anticiper une éventuelle

réactualisation des objectifs ou sur des moyens supplémentaires/complémentaires à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs fixés initialement.

Cette action se traduit par la déclinaison suivante :

- Construire l'architecture des observatoires de l'habitat et du foncier
- Mettre en place des tableaux de bord de suivi de l'ensemble des actions du PLH
- Réaliser la veille foncière
- Animer l'observatoire à travers la diffusion élargie des résultats : site Internet, journal communautaire, lettre du PLH...
- Favoriser la diffusion des bilans annuels

Ces observatoires reposent sur **un partenariat** nécessaire à inscrire dans des **conventions** pour bénéficier d'une **mise à disposition des données annuelles**, avec les bailleurs sociaux, l'ADIL, l'Anah.

Nota : afin de converger vers des outils et des méthodes communes, en vue de la mise en œuvre de certaines orientations du SCoT notamment, le Projet de Territoire du Pays de Saint Malo, adopté en 2018, prévoyait de travailler à la mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier. Pour cette action, indiquée sous pilotage de Saint-Malo Agglomération, le projet de territoire prévoyait que le chantier de mise en cohérence des données et des indicateurs serait piloté par Saint Malo Agglomération, en lien avec les services Habitat des EPCI de la Côte d'Emeraude et de Bretagne Romantique.

Les **observatoires** pourraient être bâtis autour de la collecte des données suivantes :

Habitat : parc public et programmation, accession aidée et programmation, parc privé, loyers, situation de précarité énergétique, demandes et attribution de logement social, vente HLM, occupation du parc social, atteinte des objectifs d'attribution, copropriétés fragiles, évolution de la vacance...

Foncier : prix du marché des lots à bâtir et des VEFA, potentiel foncier, occupation du sol, lots à bâtir, suivi des PLU, suivi des OAP, construction

de logements, suivi des DIA, prix marché foncier, recensement des friches...

L'observatoire du foncier reposera notamment sur la mise à jour des différentes données traitées lors de l'étude menée sur l'analyse du foncier théorique disponible.

Il est important de pouvoir proposer une communication autour de ce PLH, communication portant :

- Sur les actions proposées ;
- Sur les résultats.

Et de pouvoir proposer une communication, à destination :

- Des collectivités ;
- Des partenaires ;
- Des habitants.

La **communication** peut se traduire par la déclinaison de différents outils tels :

- Mettre en place des **tableaux de bord** de suivi de l'ensemble des actions du PLH ;
- Animer l'observatoire à travers la **diffusion élargie des résultats** : site Internet, journal communautaire, Lettre du PLH... ;
- Favoriser la diffusion des bilans annuels...

Par ces actions, il s'agit de :

- accompagner et sensibiliser les porteurs de projets à la question de l'habitat durable et innovant et améliorer l'information ;
- assurer une meilleure connaissance et valorisation de l'offre habitat sur le territoire.

Moyens mis en œuvre	
Calendrier de l'action	<input type="checkbox"/> Action engagée
	<input checked="" type="checkbox"/> Nouvelle action
	<input checked="" type="checkbox"/> Court terme (moins d'un an)
	<input type="checkbox"/> Moyen terme (1 à 3 ans)
	<input type="checkbox"/> Long terme (+ 3 ans)
Pilote de l'action	EPCI

Partenaires	Communes, partenaires sociaux, professionnels de l'immobilier, bailleurs, EPF, Départements 35 et 22, Etat, ADIL 35 et 22, CREHA Ouest
--------------------	--

☑ Budget prévisionnel / Fonctionnement			
Poste	Dépenses TTC	Recettes	
		CCCE	Partenaires
Mise en place des observatoires	cf. action n°10	Ingénierie CCCE	
Communication	cf. action n°10	Ingénierie CCCE	
Total	inclus action n°10		

☐ Budget prévisionnel / Investissement			
Poste	Dépenses TTC	Recettes	
		CCCE	Partenaires
Total			

Suivi	
Indicateurs de réalisation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mise en place des observatoires ▪ Mise en place des instances partenariales ▪ Nombre de supports de communication créés
Indicateurs de résultats	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Suivi de la réalisation des actions du PLH

Action n°10 : Assurer le suivi-animation du PLH

CONTEXTE

Un PLH repose sur la définition d'un programme d'actions et de moyens financiers et techniques spécifiques qui y sont attribués. Aussi, il apparaît nécessaire d'en assurer un suivi régulier, outre les indicateurs (cf. action précédente), d'échanger régulièrement avec les partenaires concernés et de pouvoir proposer un accompagnement aux communes dans sa mise en œuvre opérationnelle.

OBJECTIFS

- ▶ Animer la démarche du PLH pour assurer sa continuité
- ▶ Créer un véritable dispositif de pilotage regroupant l'ensemble des acteurs de l'habitat et du logement
- ▶ Assurer la cohérence avec les autres dispositifs (PCAET, SCoT, PLU)
- ▶ Répondre aux obligations de bilans annuels et triennal
- ▶ Soutenir les communes dans la réalisation de leurs projets
- ▶ Sensibiliser aux enjeux de la politique habitat communautaire

DESCRIPTION DE L'ACTION

Les objectifs et les actions de PLH reposent sur un scénario de développement équilibré qui sera mis en perspective après les trois premières années de mise en œuvre de ce PLH.

Ce bilan à mi-parcours devra être alimenté du suivi des actions du PLH et aussi des retours des partenaires, mobilisés tout au long du PLH, sans lesquels la mise en œuvre complète des actions ne serait pas possible.

Au-delà de ce bilan à mi-parcours, la collectivité devra délibérer sur l'état d'avancement du programme.

Il s'agit également de veiller et assurer la cohérence du PLH avec les autres politiques du territoire.

Cette phase d'animation repose également sur des rencontres régulières avec les différents acteurs locaux de l'habitat, associés au Comité de Pilotage.

Il pourrait être envisagé de créer un évènement annuel rassemblant l'ensemble des acteurs, élus, professionnels de l'immobilier, bailleurs, partenaires, sur les résultats du suivi-animation, sur leurs attendus...

Il convient également de sensibiliser aux enjeux et objectifs du PLH.

Les communes ne disposent pas nécessairement de services adaptés en interne pour traiter les différents sujets abordés dans un PLH. Aussi, elles pourront bénéficier des services de Communauté de Communes pour les accompagner dans la réalisation des actions.

Le suivi-animation du PLH nécessite un suivi régulier et pérenne. Ce travail sera réalisé en interne et nécessitera le recrutement d'un ETP dédié à l'habitat.

Moyens mis en œuvre	
Calendrier de l'action	<input type="checkbox"/> Action engagée
	<input checked="" type="checkbox"/> Nouvelle action
	<input checked="" type="checkbox"/> Court terme (moins d'un an)
	<input type="checkbox"/> Moyen terme (1 à 3 ans)
	<input type="checkbox"/> Long terme (+ 3 ans)
Pilote de l'action	EPCI
Partenaires	Communes, partenaires sociaux, professionnels de l'immobilier, bailleurs, EPF, Département, Etat, ADIL, CREHA Ouest

<input checked="" type="checkbox"/> Budget prévisionnel / Fonctionnement			
Poste	Dépenses TTC	Recettes	
		CCCE	Partenaires
Suivi animation du PLH	300 000 €		
Total	300 000 €		

<input type="checkbox"/> Budget prévisionnel / Investissement			
Poste	Dépenses TTC	Recettes	
		CCCE	Partenaires
Total			

Suivi	
Indicateurs de réalisation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Suivi de la réalisation des actions du PLH
Indicateurs de résultats	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Echanges avec les partenaires ▪ Outils de communication développés

TABLEAU RECAPITULATIF



Orientations	Actions	Descriptif des actions	Phasage	Coûts
Orientation n°1 : Adapter la production et la typologie de logements en tenant compte des équilibres territoriaux et du foncier mobilisable	Action n°1 : Inscrire la production de logements dans le cadre de la gestion économe des sols	1-1 Territorialiser la production	Sur la durée du PLH	Ingenierie CCCE (cf. action 10)
		1-2 Décliner la programmation par type de logements	Sur la durée du PLH	Ingenierie CCCE (cf. action 10)
		1-3 Assurer la compatibilité des PLU	Sur la durée du PLH	Ingenierie CCCE (cf. action 10)
	Action 2 – Mettre en place une stratégie foncière	2-1 Maîtriser le foncier	Sur la durée du PLH	1 778 000 € (aide de 2 500 € ou 2 800 €, majorée de 500 € pour des opérations dites complexes)
		2-2 Limiter l'étalement urbain	Sur la durée du PLH	Ingenierie CCCE (cf. action 10)
		2-3 Viser la réduction de la consommation foncière	Sur la durée du PLH	Ingenierie CCCE (cf. action 10)
		2-4 Accompagner l'émergence de nouvelles formes urbaines	Sur la durée du PLH	60 000 €
		2-5 Favoriser le recours aux outils réglementaires	Sur la durée du PLH	Ingenierie CCCE (cf. action 10)
		2-6 Assurer une veille foncière	Sur la durée du PLH	Ingenierie CCCE (cf. action 10)
	Action 3 – Encadrer la location de meublés touristiques	Mise en place d'un règlement	2 025 €	25 000 €
Orientation n°2 : Conduire des politiques ciblées à destination des publics spécifiques	Action 4- Favoriser l'installation des jeunes et des saisonniers	4-1 Créer une nouvelle résidence Habitat Jeunes	2026	200 000 €
		4-2 Créer une offre à destination des saisonniers	2027	100 000 €
		4-3 Promouvoir le Bail mobilité	Sur la durée du PLH	Ingenierie CCCE (cf. action 10)
	Action 5- Accompagner les publics fragiles	5-1 Mutualiser l'offre existante	2025	Ingenierie CCCE (cf. action 10)
		5-2 Créer une Résidence relais	2027	150 000 €
		5-3 Favoriser l'aménagement de Terrains familiaux	2027	100 000 €
Orientation n°3 : Organiser la mixité sociale	Action 7- Soutenir la production de logements à coûts abordables	7-1 Logements locatifs sociaux	Sur la durée du PLH	615 000 € (aide de 1 000 € à 2 700 € selon la localisation et le type d'opérations)
		7-2 Accession aidée		300 000 € (aide de 1 500 € ou 1 700 €)
Orientation n°4 : Veiller à la qualité et l'attractivité du parc de logements existants	Action 8- Accompagner les ménages dans la réhabilitation de leurs logements	8-1 Accompagner les ménages	Sur la durée du PLH	210 000 €
		8-2 Amélioration performance énergétique		60 000 € majoration de 20 points, soit 400 €
				70 000 € majoration de 5 points de l'aide de l'Anah (plafond 1 400 €)
		8-3 Maintien à domicile		80 000 €
Orientation n°5 : Assurer la gouvernance et la mise en œuvre du PLH	Action 9- Mettre en place les observatoires et communiquer		Sur la durée du PLH	Cf. action n°10
	Action 10- Assurer le suivi-animation du PLH		Sur la durée du PLH	300 000 € (personnel pour le suivi des actions)
Coût total du PLH :				4 048 000 €