

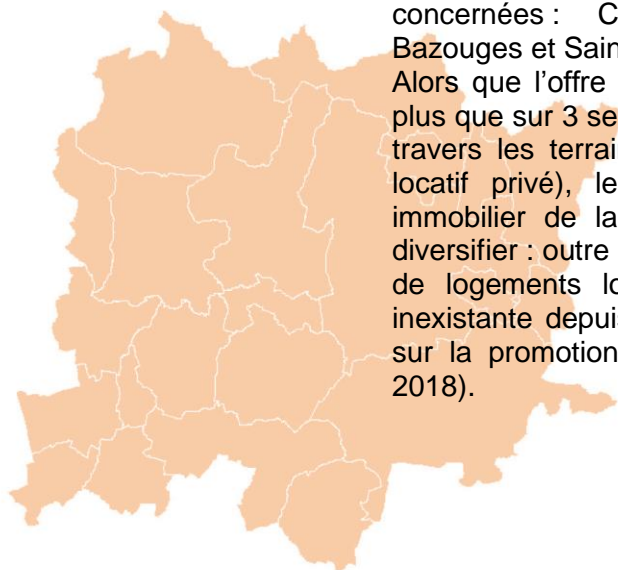


3. La programmation de logements locatifs sociaux en 2018

Le repli de la programmation de logements sociaux observé en 2017, s'est poursuivi et accentué en 2018, avec des agréments délivrés pour seulement 5 logements locatifs sociaux sur l'année. Pour rappel, 2015 et 2016 avaient été marquées par une programmation de logements sociaux d'environ 45 logements par an, proche des objectifs annuels retenus dans le PLH. En 2018, seule la commune de Tinténiac a été concernée par un projet : opération de Neotoa de 5 logements individuels neufs.

Toutefois, à mi-année, la programmation prévisionnelle pour 2019 semble beaucoup plus dynamique, avec 43 logements déjà enregistrés sur le seul 1^{er} trimestre. Plusieurs communes sont concernées : Combourg, La Chapelle-aux-Filtzméens, Hédé-Bazouges et Saint-Domineuc.

Alors que l'offre de logements ne reposait ces dernières années plus que sur 3 segments de marché (la construction pour soi-même à travers les terrains à bâtir, le marché de la revente et le marché locatif privé), les produits « logements » au sein du marché immobilier de la Bretagne Romantique semblent de nouveau se diversifier : outre la reprise au 1^{er} semestre 2019 de la programmation de logements locatifs sociaux, l'offre en promotion immobilière, inexistante depuis 2012, a repris légèrement en 2018 (cf. fiche n°2 sur la promotion immobilière du dossier sur le logement neuf en 2018).



Le repli de la programmation de logements sociaux en 2017 se poursuit en 2018

FINANCEMENTS DES LOGEMENTS AGRÉÉS EN 2018 PAR LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL

| | Total | PLUS neuf | PLAI neuf | PLUS AA* | PLAI AA* |
|-------|-------|-----------|-----------|----------|----------|
| Total | 5 | 4 | 1 | 0 | 0 |

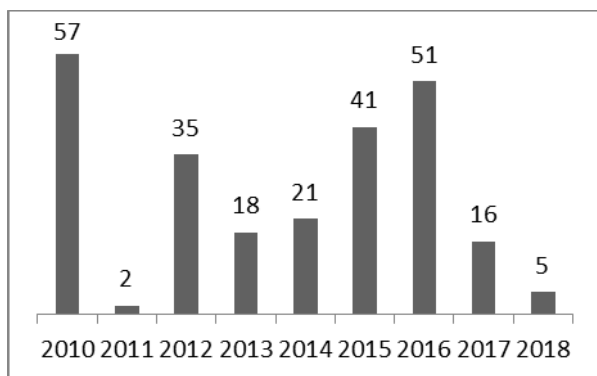
Source : CD 35.

*AA : acquisition-amélioration.

En Bretagne Romantique, seulement 5 logements locatifs sociaux ont reçu un agrément du Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine¹ en 2018. La future production concerne une opération de Néotoa, constituée de logements individuels (PLUS + PLAI), située dans le nouveau lotissement de Clos-Marinette à Tinténac.

Sur les 9 dernières années, hormis 2011, 2018 est l'année de programmation qui a enregistré le plus faible volume d'agréments.

NOMBRE DE LOGEMENTS AGRÉÉS PAR LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL EN BRETAGNE ROMANTIQUE



Source : CD 35.

2012 : 15 logements correspondent à l'extension de la maison de retraite de Pleugueneuc.

2014 : 6 logements correspondent à l'agrandissement de l'EHPAD de Tinténac.

PLH : un bilan global de la programmation toujours inférieur aux objectifs

Pour la période 2010-2017, le PLH affiche un objectif annuel de 54 logements locatifs sociaux. Avec 5 logements, l'année 2018 est très éloignée de cette ambition.

En moyenne annuelle sur la période, la Bretagne Romantique a vu 27 nouveaux logements sociaux programmés par an².

Avec un bilan totalisant 246 logements locatifs sociaux depuis 2010, la communauté de communes a atteint, en 9 ans, 3/4 de son objectif global fixé initialement à 325 logements, sur 6 ans.

¹ C'est le dépôt de permis de construire qui déclenche l'agrément du Conseil Départemental. Le permis n'est pas nécessairement autorisé. Le financement de la Communauté de communes intervient quant à lui à la livraison de logements.

² Y compris les extensions EHPAD et logements pour personnes âgées.

A l'échelle des secteurs PLH, 37 % des nouveaux logements sociaux programmés se situent à Combourg, la moitié dans le secteur mixte et 12 % dans les deux secteurs ruraux restants.

Deux secteurs atteignent quasiment leurs objectifs PLH :

- Combourg qui visait 11 logements par an, a réalisé une moyenne de 10 sur la période 2010-2018, grâce à une programmation en 2016 particulièrement élevée.
- Le secteur rural en développement modéré remplit son objectif, très limité, affiché à 2 logements par an.

En revanche, les deux autres secteurs (mixte et rural en développement) ne parviennent pas à s'acquitter des objectifs initiaux qui leur ont été attribués.

LOGEMENTS AGRÉÉS ENTRE 2010 ET 2018 PAR SECTEUR AU REGARD DES OBJECTIFS DU PLH

| | total agréments 2010-2018 | moyenne annuelle agréments 2010-2018 | obj. annuel PLH |
|---------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|-----------------|
| Combourg | 92 | 10 | 11 |
| Secteur mixte | 124 | 14 | 35 |
| Secteur rural en développement | 12 | 1 | 6 |
| Secteur rural en développement modéré | 18 | 2 | 2 |
| Total EPCI | 246 | 30 | 54 |

Sources : CD 35 et PLH de la Bretagne Romantique.

Attention les logements « personnes âgées » en structures collectives sont pris en compte de la même manière que les logements familiaux ordinaires dans le décompte des logements sociaux du territoire.

Programmation prévisionnelle : 43 logements déjà enregistrés sur le 1^{er} semestre 2019

Fin juin 2019, la programmation prévisionnelle de l'année affiche déjà de nombreuses opérations :

- A Combourg, des besoins pour 25 logements ont déjà été remontés, concernant 2 opérations, à La Croix Briand (10 logements, dont 7 en PLUS et 3 en PLAI) et à La Croix Chenot (15 logements, dont 10 en PLUS et 5 en PLAI)
- A la Chapelle-aux-Filtzméens, la programmation prévisionnelle concerne 8 logements (6 PLUS et 2 PLAI). Cette opération, déjà programmée en 2017, a été reportée en 2018.
- A Hédé-Bazouges, 6 logements sont programmés (Alfred Anne Duportal – 4 PLUS et 2 PLAI)
- A Saint-Domineuc, programmation prévisionnelle de 4 logements, rue du stade (3 PLUS et 1 PLAI).



3 rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz
CS 40716 - 35207 RENNES Cedex 2
T : 02 99 01 86 40
www.audiar.org

AGENCE D'URBANISME
ET DE DÉVELOPPEMENT INTERCOMMUNAL
DE L'AGGLOMÉRATION RENNAISE

Contact : Audrey NAULIN / 02 99 01 86 48
a.naulin@audiar.org / 2019-011-EXT-102