

**Objet de la réunion de travail :**

*L'objectif de ce premier atelier thématique était de réaliser, sur la base des données existantes, le diagnostic sociodémographique et habitat de la communauté de communes.*

**Déroulement de la réunion de travail :**

*Introduction sur le PLUi et les objectifs de l'atelier du jour*

*Diffusion d'un reportage de 20 min sur l'habitat et les dynamiques démographiques en Ille-Et-Vilaine*

*Débat sur les sujets évoqués dans le films faisant échos aux situations rencontrées sur le territoire de la CdC Brocéliande*

*5 groupes de travail ont été formés répartis en 5 sous-thèmes :*

- Population,
- Revenus, marchés de l'habitat, logements sociaux,
- Populations spécifiques (jeunes, personnes âgées, gens du voyage),
- Constructions neuves et centralités
- Logements anciens, vacance, réhabilitations.

*Sur la base de questions les participants ont pu apporter leur expertise du territoire et les confronter en plénière à la présentation de données objectives et analysées par IDEA Recherche.*

*Enfin, sur papier libre les participants ont pu exprimer individuellement des avis sur les thématiques abordées.*

*Le présent compte-rendu synthétise les apports de cet atelier thématique.*

**Synthèse**

Thèmes	Apports
Equilibres et complémentarités entre les communes	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sur le territoire, deux communes jouent le rôle de pôle (Bréal-sous-Montfort et Plélan-le-Grand), il y en a une sans présence de service (Saint-Péran) et les autres ont un rôle intermédiaire même si St-Thurial connaît une dynamique particulière. Cet ensemble est lui-même compris entre deux pôles d'attraction que sont Rennes et Ploërmel.</li> <li>- Un des atouts de la communauté de communes est qu'il n'y a pas de déséquilibre majeur, même si une rupture de dynamique est en cours entre le développement de Bréal-sous-Montfort (qui bénéficie de la proximité de Rennes) et celui du reste du territoire.</li> <li>- Dans ce cadre l'attractivité résidentielle de la communauté de communes passe par la recherche d'équilibres et de complémentarités en évitant la concurrence entre communes.</li> </ul>
Attractivité résidentielle et proximité des services	<ul style="list-style-type: none"> <li>- A gros traits les ménages les plus jeunes sont demandeurs d'une proximité en temps de déplacement automobile, alors que les personnes âgées autonomes souhaitent une proximité à pieds. L'articulation résidentiel / services doit prendre ces comportements en compte dans le cadre d'une vision de long terme des aménagements.</li> <li>- Les capacités de mobilité ne sont pas les mêmes pour tous les habitants et un manque de mobilité (coût des déplacements, contrainte physique, absence de permis de conduire ou de véhicule...) peut être une fragilité importante pour les personnes concernées. La mobilité est alors moins une liberté qu'une contrainte. Par rapport à cette situation les centres-bourgs jouent et doivent jouer un rôle particulier vis-à-vis des ménages les plus jeunes et les plus âgés notamment.</li> </ul>

Parcours résidentiel	<ul style="list-style-type: none"> <li>- A Bréal-sous-Montfort ont été développé un certain nombre de maisons sur de petites parcelles qui se sont bien vendues mais dans lesquelles les nouveaux habitants ne sont pas forcément restés longtemps (arrivées d'enfants, séparations...). Ce produit joue finalement un rôle important dans l'accueil de nouveaux ménages, même si cela constitue une étape courte et de transition dans leur parcours résidentiel.</li> <li>- Enjeu de diversification des types d'offres en rapport avec la diversité des ménages, l'optimisation foncière et l'évolution du cadre législatif. Les séparations entraînent une demande supplémentaire de petites maisons et d'appartements.</li> <li>- Il peut y avoir une certaine inadéquation entre des ménages jeunes qui souhaitent être en dehors du centre-bourg et des politiques publiques qui restreignent le locatif au centre-bourg.</li> </ul>
Centres-bourgs et réhabilitations	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un des intérêts des opérations résidentielles en centre-bourg est qu'elles participent de la mixité générationnelle.</li> <li>- On observe un mouvement d'acquisitions-réhabilitation de logements dans les centre-bourgs par des personnes âgées qui souhaitent s'y installer ou y rester.</li> <li>- Au-delà d'aides financières, il y a aussi un accompagnement à avoir auprès des propriétaires pour remobiliser leur bien vacant.</li> </ul>
Régulation du développement résidentiel	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La nécessaire prise en compte des points de vigilance vis-à-vis du développement de population que sont la consommation de foncier et la capacité des équipements existants à répondre sont soulignés.</li> <li>- Les contraintes réglementaires en termes de « défense Extérieure Contre les Incendies » peuvent être vécues comme trop restrictives.</li> <li>- Existence de dents creuses, possibilités de divisions parcellaires.</li> <li>- Après une forte augmentation des prix entre 1997 et 2008, suivi d'une baisse de ceux-ci, on est aujourd'hui sur une stabilisation du marché qui se situe sur les niveaux de prix de 2004/05, dans un contexte de remontée des ventes au niveau national notamment grâce à des taux d'intérêt qui sont bas. Il n'a pas de certitude quant au fait que cette situation perdure.</li> <li>- Si des velléités de développement résidentiel en dehors des bourgs existent, le SCoT encadre bien ces possibilités en accordant cette possibilité qu'aux seuls « villages » regroupant a minima 15-20 habitations.</li> </ul>
Autres motifs d'attractivité	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tranquillité, les qualités paysagères et l'absence d' « hyper densification ». Saint-Péran a connu une augmentation de population importante alors qu'il n'y a pas de service présent sur cette commune qui profite de la proximité des autres, de ses paysages et de son caractère animé.</li> </ul>