

Fiche Thématique HABITAT

**Produire, diversifier,
réhabiliter et
adapter le logement**

À destination des 38 communes et intercommunalités du territoire

Pour faciliter la compréhension et l'intégration des prescriptions du SCoT dans les documents d'urbanisme locaux

Constat territorial pourquoi l'habitat est un enjeu majeur ?

L'habitat ne se résume pas à construire plus. Il s'agit aussi de produire des logements mieux situés, mieux adaptés aux besoins des habitants, plus sobres en foncier et plus faciles à intégrer dans les centralités et les tissus existants.

Constat territorial

- **77 %**
des ménages sont propriétaires occupants.
- **91 %**
du parc est constitué de maisons individuelles.
- **66,5 %**
des résidences principales sont moyennement à fortement sous-occupées.
- **57,9 %**
du parc relève des classes DPE E, F ou G et doit être prioritairement rénové énergétiquement.
- Ces constats montrent un parc très marqué par la maison individuelle, la grande taille des logements et une offre encore peu diversifiée, alors même que les besoins évoluent avec le vieillissement, les parcours résidentiels et la sobriété foncière.

Source : Diagnostic du territoire, INSEE RP 2021 ; indicateurs de suivi du SCoT pour les données DPE.

Un habitat à faire évoluer, pas seulement à développer

Ces dernières années, les Vallons de Vilaine ont connu une forte croissance résidentielle, souvent portée par la maison individuelle. Cette évolution a produit un paysage d'habitat peu diversifié, marqué par un nombre limité d'appartements, une part importante de grands logements, et une vacance qui touche en particulier les bâtiments anciens des bourgs. Le territoire doit désormais mieux articuler production neuve, réinvestissement du bâti existant, adaptation au vieillissement et réduction de la consommation d'espace.

À retenir

Le territoire doit désormais mieux articuler production neuve, réhabilitation du bâti existant, adaptation au vieillissement et sobriété foncière.



Les objectifs habitat à l'échelle du territoire

Chiffres clés

À l'horizon

Lecture territoriale

20 250



nouveaux résidents permanents visés à l'horizon 2050

2050

Une production de logements liée à l'armature territoriale

Le SCoT fixe une croissance démographique progressive et territorialisée. Les objectifs d'habitat ne sont donc pas identiques selon les niveaux de polarité. Pôles de bassin, pôles secondaires et pôles de proximité n'ont ni le même rôle, ni les mêmes capacités d'accueil. Les documents d'urbanisme locaux doivent calibrer la production de logements en cohérence avec le projet démographique, les objectifs de renouvellement urbain et les besoins de diversification de l'offre.

9 250



logements à créer ou à remettre sur le marché d'ici 2050

À l'horizon

2050

À l'horizon

2030

Une trajectoire progressive jusqu'en 2050

Le SCoT répartit la production de logements en trois périodes, avec un rythme progressivement réduit, en lien avec la trajectoire démographique et la sobriété foncière.

50 %



des logements anciens vacants à remettre sur le marché d'ici 2030

À l'horizon

2050

2021-2031

3 529 logements

Un besoin encore important.



2031-2041

3 248 logements

Une production qui se poursuit.



2041-2050

2 479 logements

Un rythme plus maîtrisé.



8,3 %



de logements sociaux visés dans le parc total en 2050 (4,2 % en 2021)

À retenir

Ces objectifs ne portent pas seulement sur le nombre de logements à produire. Ils impliquent aussi de préciser, dans les documents locaux, la part du renouvellement urbain, la diversification des typologies, la production de logements sociaux et les niveaux de densité attendus selon la polarité.

CE QUE LE SCOT DEMANDE AUX COMMUNES

4 priorités habitat à traduire localement

1 Calibrer l'offre selon la polarité

Produire des logements en cohérence avec le rôle de la commune, ses capacités d'accueil et l'armature territoriale.

Les documents d'urbanisme locaux doivent établir une offre de logement en adéquation avec le projet démographique du territoire. Cela implique de raisonner la production de logements selon le niveau de polarité de la commune, ses capacités d'accueil, son rôle dans l'armature territoriale et les objectifs de renouvellement fixés par le SCoT.

2 Diversifier l'offre de logements

Répondre à des besoins variés : jeunes ménages, familles, seniors, personnes à mobilité réduite et ménages modestes.

Le SCoT demande de mieux diversifier l'offre de logements afin de répondre aux parcours résidentiels. Cela concerne les jeunes ménages, les familles, les personnes âgées, les personnes en situation de handicap ainsi que les ménages modestes ou intermédiaires. Cette orientation suppose de développer des formes d'habitat plus variées, notamment des logements plus petits et des logements mieux adaptés.

3 Réinvestir le bâti existant

Agir sur la vacance, réhabiliter le parc ancien et remettre sur le marché des logements déjà présents.

Les communes doivent agir sur la vacance et sur la qualité du parc ancien. Le réinvestissement du patrimoine bâti existant, notamment dans les centralités, est prioritaire pour améliorer l'habitabilité, remettre des logements sur le marché et limiter la consommation d'espace. Cette logique s'appuie sur la résorption des logements dégradés, la rénovation du parc ancien vacant et sa remise en usage.

4 Adapter l'habitat, densifier avec qualité et limiter l'urbanisation dispersée

Prévoir un habitat inclusif, accessible, évolutif et favorable à la santé, en privilégiant les centralités, le renouvellement urbain et les espaces déjà urbanisés

Le SCoT demande de renforcer la stratégie d'habitat adapté au vieillissement, au handicap et à la dépendance. Les documents locaux peuvent favoriser l'habitat inclusif, les habitats regroupés ou d'autres formes adaptées aux besoins des habitants. En parallèle, le développement de l'urbanisation doit se faire prioritairement dans les espaces déjà urbanisés, en mobilisant les sites de renouvellement, les dents creuses et les bâtiments existants.

DIVERSIFIER L'OFFRE ET RENFORCER LA MIXITÉ SOCIALE

Préciser quels logements produire, pour quels habitants, et avec quelle ambition sociale

Diversifier les typologies

Petits logements, logements familiaux et logements adaptés ne répondent pas aux mêmes besoins. Le SCoT demande de mieux équilibrer cette offre selon la polarité de la commune.

Faciliter les parcours résidentiels

L'objectif est de mieux répondre aux besoins des jeunes ménages, des familles, des seniors, des personnes en situation de handicap et des ménages modestes ou intermédiaires.

Renforcer la mixité sociale

Le logement social ne relève pas d'un objectif abstrait : il doit être traduit localement dans les opérations d'habitat, selon la polarité de la commune.

Objectif de mixité sociale

Le SCoT vise à porter la part de logements sociaux à 8,3 % du parc total en 2050, contre 4,2 % en 2021. Cette ambition se traduit dans les opérations d'habitat à partir de seuils et de taux différenciés selon la polarité.

- Pôle de bassin 1 : à partir de 5 logements, 30 % de logements sociaux
- Pôle de bassin 2 : à partir de 5 logements, 30 %
- Pôle secondaire : à partir de 5 logements, 20 %
- Pôle de proximité : à partir de 10 logements, 10 %

Répartition indicative des typologies à produire

Les documents d'urbanisme locaux doivent préciser la place des petits logements, des logements familiaux et des logements adaptés aux seniors ou aux personnes à mobilité réduite. Le SCoT fait évoluer cette répartition dans le temps, avec une part croissante de logements adaptés.

Polarités	T1-T2	T3-T4	Seniors/PMR
Pôle de bassin 1	40 %	45 %	15 %
Pôle de bassin 2	35 %	50 %	15 %
Pôle secondaire	25 %	55 %	20 %
Pôle de proximité	20 %	65 %	15 %

Polarités	T1-T2	T3-T4	Seniors/PMR
Pôle de bassin 1	35 %	45 %	20 %
Pôle de bassin 2	30 %	45 %	25 %
Pôle secondaire	20 %	50 %	30 %
Pôle de proximité	15 %	55 %	30 %

Polarités	T1-T2	T3-T4	Seniors/PMR
Pôle de bassin 1	30 %	40 %	30 %
Pôle de bassin 2	25 %	40 %	35 %
Pôle secondaire	15 %	45 %	40 %
Pôle de proximité	10 %	50 %	40 %

2021
-
2031

2031
-
2041

2041
-
2050

PRODUIRE DANS LES CENTRALITÉS AVANT D'ÉTENDRE

Le SCoT privilégie d'abord le renouvellement urbain, la densification et la mobilisation du tissu déjà urbanisé

Le renouvellement urbain comme priorité

La production de logements doit d'abord mobiliser les centralités, les dents creuses, les enclaves, les bâtiments vacants ou obsolètes, les friches et les secteurs de renouvellement. L'ouverture à l'urbanisation : ne vient qu'ensuite.

Type de pôle	2021-2031	2031-2041	2041-2050
Pôle de bassin 1	20 %	50 %	60 %
Pôle de bassin 2	15 %	40 %	50 %
Pôle secondaire	5 %	30 %	40 %
Pôle de proximité	0 %	20 %	30 %

Des densités minimales à respecter

Le SCoT fixe des densités brutes moyennes minimales pour les opérations d'habitat. Ces densités varient selon la polarité de la commune et augmentent progressivement dans le temps.

Type de pôle	2021-2031	2031-2041	2041-2050
Pôle de bassin 1	31 logements/ha	40 logements/ha	50 logements/ha
Pôle de bassin 2	25 logements/ha	33 logements/ha	40 logements/ha
Pôle secondaire	22 logements/ha	26 logements/ha	30 logements/ha
Pôle de proximité	18 logements/ha	22 logements/ha	25 logements/ha

Définir l'enveloppe urbaine et limiter le mitage

Les documents d'urbanisme locaux doivent délimiter précisément les enveloppes urbaines. Elles correspondent aux secteurs bâtis continus et aux espaces présentant un potentiel réel de densification. Elles ne doivent pas intégrer des secteurs qui relèvent en réalité de l'extension. Cette délimitation doit être justifiée dans le rapport de présentation.

Le SCoT cherche aussi à stopper le mitage et à limiter l'urbanisation dispersée. Dans les hameaux constitués, les constructions neuves ne doivent ni étendre le périmètre bâti existant, ni modifier fortement sa morphologie, et doivent s'insérer dans le paysage et le bâti existant.

À retenir

Produire du logement ne signifie pas ouvrir systématiquement de nouveaux terrains. Le SCoT demande d'abord de réutiliser, densifier et recentrer la production dans les centralités.

Autour des gares, haltes ferroviaires et arrêts de bus structurants, les densités doivent être majorées d'au moins 5 logements/ha dans un rayon de 300 m.

RÉHABILITER, ADAPTER ET RENDRE L'HABITAT PLUS SAIN

Le SCoT relie habitat, vieillissement, santé, adaptation climatique et réinvestissement du parc existant

Agir sur la vacance et le bâti ancien

Le développement de l'offre de logements doit s'appuyer en priorité sur le réinvestissement du patrimoine bâti existant dans les centralités : résorption du parc dégradé, amélioration de l'habitabilité, rénovation du parc ancien vacant et remise sur le marché.

Pour agir efficacement, les communes peuvent repérer les logements vacants, les bâtiments anciens dégradés et les secteurs à fort potentiel de réhabilitation. L'objectif est de remettre en usage des logements déjà présents, plutôt que d'ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation.

Adapter l'habitat au vieillissement et à la perte d'autonomie

Les politiques intercommunales de l'habitat doivent prendre en compte le vieillissement de la population. Elles doivent favoriser le maintien à domicile et le développement de structures d'accueil, médicalisées ou non, de qualité et abordables.

Les documents d'urbanisme peuvent encourager :

l'habitat inclusif ;
les habitats regroupés ;
les résidences autonomie ;
les béguinages ;
les logements réversibles, accessibles et évolutifs.

Améliorer la santé, le confort et la résilience des logements

Le SCoT considère l'habitat comme un déterminant majeur de la santé. Les projets de logements doivent donc rechercher des conditions de vie favorables au bien-être, à la qualité de l'air et de l'eau, à la réduction du bruit, à la sécurité et au confort quotidien. La rénovation et la construction doivent aussi mieux prendre en compte l'adaptation climatique : confort d'été, ombrage, végétalisation, gestion économe de l'eau et qualité sanitaire du bâti.

À retenir

Une politique habitat cohérente ne consiste pas seulement à construire. Elle doit aussi améliorer les logements existants, les adapter aux besoins des habitants et renforcer leur qualité d'usage, leur qualité sanitaire et leur résilience face au changement climatique.



des logements anciens vacants à remettre sur le marché d'ici 2030.



du parc de logements est à rénover énergétiquement.

COMMENT L'INTÉGRER DANS UN DOCUMENT D'URBANISME LOCAL

Les orientations habitat du SCoT peuvent être traduites à plusieurs niveaux du document local. L'objectif n'est pas seulement de produire du logement, mais de mieux le situer, le diversifier, adapter l'existant et limiter la consommation d'espace.

Dans le DOO, une **prescription** doit être respectée dans un rapport de compatibilité. Une **recommandation** est une mesure incitative qui aide à atteindre les objectifs du SCoT.

1

Dans le PADD

Le PADD peut exprimer la stratégie communale en matière d'habitat. Il peut notamment afficher :

- La priorité donnée aux centralités et au tissu déjà urbanisé ;
- La diversification de l'offre ; (par exemple en 2021-2031 : 40 % de T1-T2 / 45 % de T3-T4 / 15 % de logements adaptés en pôle de bassin 1)
- Les objectifs de mixité sociale ; 8,3 % de logements sociaux dans le parc total en 2050, contre 4,2 % en 2021
- La lutte contre la vacance ; remise sur le marché de 50 % des logements anciens vacants 2030
- L'adaptation au vieillissement et la limitation de l'étalement urbain.
- Il donne la direction politique générale du document local.

2

Dans les OAP

Les OAP permettent de traduire concrètement les orientations habitat sur un site ou un secteur. Elles peuvent préciser :

- Les formes de logements attendues ; Densités : 18 à 50 logts/ha.
- La part de logements sociaux ; 30 %, 20 % ou 10 % selon la polarité.
- La répartition entre petits logements, logements familiaux et logements adaptés ;
- L'insertion dans la centralité ou dans le tissu existant ; Renouvellement d'abord
- La qualité des espaces extérieurs, l'accessibilité, la végétalisation et le confort thermique.
- Elles sont l'outil le plus utile pour passer d'un objectif général à une traduction opérationnelle.

3

Dans le règlement

Le règlement permet de rendre possibles les formes urbaines compatibles avec le SCoT. Il peut notamment :

- Autoriser des formes plus compactes ; Densités : 18 à 50 logts/ha.
- Favoriser la densification ; +5 logts/ha à 300 m des arrêts structurants.
- Adapter les hauteurs ou gabarits ; Gabarits compatibles avec la densité.
- Permettre des logements intermédiaires ou sociaux ; Seuils : 30 %, 20 % ou 10 %.
- Intégrer des exigences de qualité d'usage, d'accessibilité et d'insertion paysagère.
- Il complète les objectifs du PADD et des OAP par des règles opposables.

4

Dans le rapport de présentation

Le rapport de présentation doit justifier les choix retenus. Il doit notamment présenter :

- La place de la commune dans l'armature territoriale du SCoT ;
- Les besoins en logements et l'état du parc existant ; Objectif : 9 250 logements d'ici 2050.
- Les capacités de densification et de renouvellement ; Renouvellement : 0 à 60 %.
- La méthode retenue pour définir les enveloppes urbaines ;
- La cohérence entre les choix locaux et les objectifs habitat du SCoT.

PASSER À L'ACTION

6 ÉTAPES POUR LA COMMUNE

De l'identification des besoins à la mise en œuvre du projet, une méthode simple pour agir en cohérence avec le SCoT



ÉTAPE 1 : Repérer les secteurs et les besoins

1

Identifier les centralités, le bâti vacant, les secteurs de renouvellement, les dents creuses et les friches. S'appuyer sur le diagnostic local pour relier l'état du parc aux besoins en logements des habitants.



ÉTAPE 2 : Définir un objectif clair

2

Choisir une priorité : remettre sur le marché du bâti vacant, diversifier les logements, produire une offre adaptée ou renforcer la mixité sociale. L'objectif doit rester cohérent avec la polarité de la commune et les besoins locaux.



ÉTAPE 3 : Vérifier la compatibilité avec le SCoT

3

Vérifier que le projet s'inscrit dans la centralité ou le tissu déjà urbanisé, respecte les objectifs de renouvellement et de densité, et évite le mitage. Le projet doit aussi améliorer la qualité résidentielle et répondre aux besoins du parc.



ÉTAPE 4 : Mobiliser le bon outil

4

Selon le projet, la commune peut agir par le PADD, une OAP, le règlement ou le rapport de présentation. Elle peut aussi mobiliser une OPAH, une ORT ou un dispositif de revitalisation.



ÉTAPE 5 : Encadrer la qualité du projet

5

Préciser la qualité d'usage, l'accessibilité, le confort d'été, la performance énergétique, la gestion de l'eau et la végétalisation. Le projet doit bien s'insérer dans le bâti existant et offrir des espaces extérieurs de qualité.

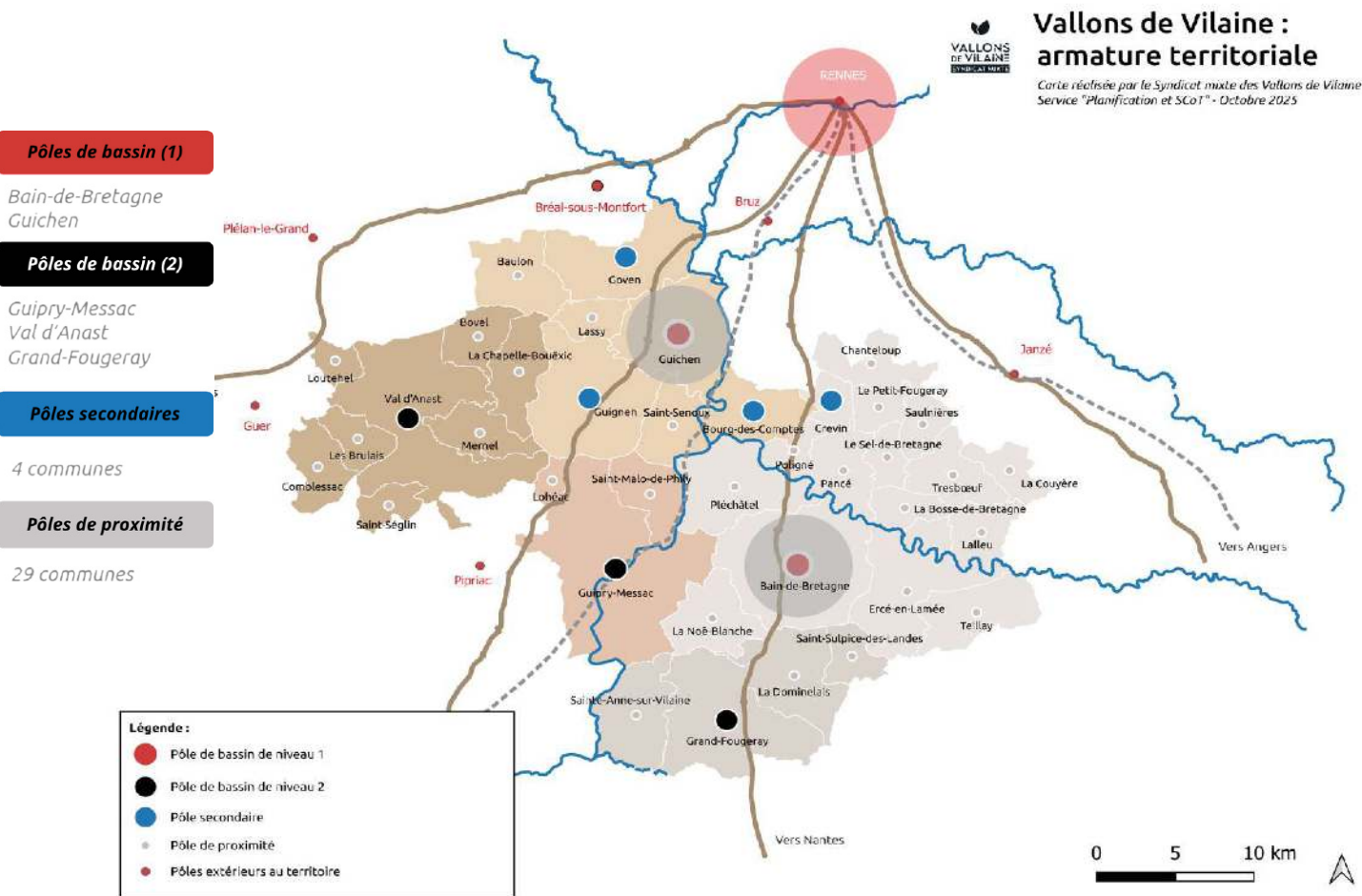


ÉTAPE 6 : Suivre et évaluer

6

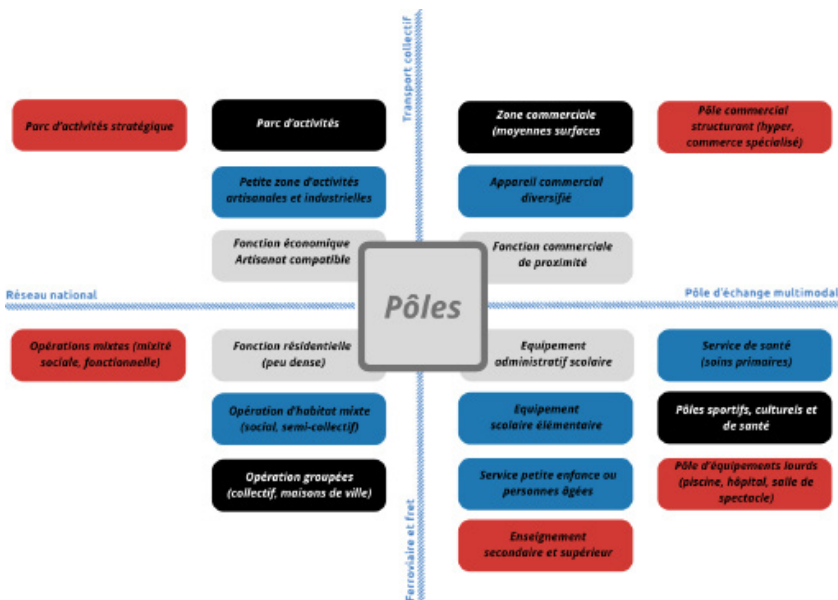
Observer les logements produits ou réhabilités, la vacance, la mixité sociale, la densité et la part du renouvellement urbain. Le suivi permet de vérifier que la commune avance réellement dans la direction fixée par le SCoT.

CARTES-CLÉS POUR COMPRENDRE L'HABITAT DANS LE SCOT



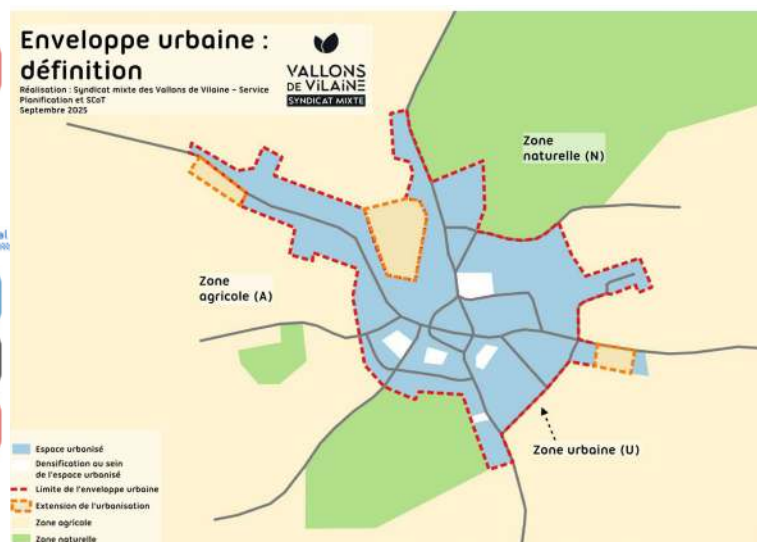
Armature territoriale

Les objectifs habitat varient selon le rôle de chaque commune dans l'organisation du territoire.



Pôles et fonctions

Les polarités concentrent les fonctions de proximité : services, équipements, mobilité, commerces.



Enveloppe urbaine

Elle permet de distinguer les espaces déjà urbanisés des secteurs relevant de l'extension.

FICHE PROJET

ÉCO-RÉHABILITER UN BÂTI COMMUNAL EN CŒUR DE BOURG



À Pancé, le projet de réhabilitation de l'ancienne ferme de Bellevue. Comment intervenir sur un ensemble de bâti pour accueillir de nouveaux usages en respectant les marqueurs identitaires et patrimoniaux du site ?



Un projet simple, utile et bien intégré

Le projet redonne vie à un bâti communal existant en l'adaptant à de nouveaux usages (micro-crèche, cabinet infirmier et logements). Il associe rénovation, réhabilitation et extension mesurée pour améliorer la qualité du cadre de vie dans le centre-bourg.

Confort et sobriété

Améliorer les performances énergétiques dans une logique d'éco-réhabilitation, sans alourdir l'intervention sur le bâti existant.

Un site bien placé dans le bourg

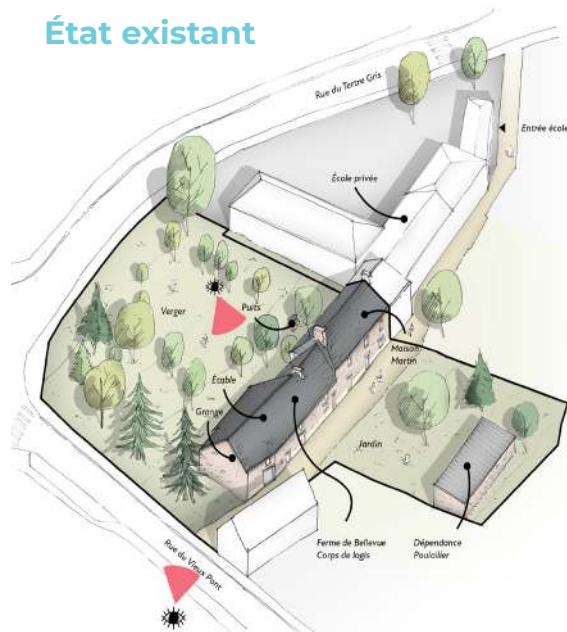
Le projet se situe dans le centre de Pancé, à proximité de la mairie, de l'école, de l'église et des espaces publics du bourg. Le site est identifié comme un secteur de renouvellement urbain, avec une liaison douce à conforter autour de la venelle de Bellevue.

Le site ne se résume pas à un bâtiment à rénover. C'est aussi un îlot vert de centre-bourg, avec un verger, un jardin, un puits, une venelle et un ensemble bâti ancien qui participent à l'identité du lieu. L'enjeu n'est donc pas seulement de construire ou rénover, mais de garder ce qui fait la qualité du site.

ZOOM ISOLATION



État existant



Vue de la réhabilitation de l'ancienne ferme depuis la venelle



Vue de la micro-crèche, extension en terre paille à l'angle de la venelle et la rue du Vieux Pont



CHECKLIST FINALE AVANT ARRÊT DU DOCUMENT

Cette page permet de vérifier que les orientations habitat du SCoT sont bien traduites dans le document local, de manière cohérente, lisible et opérationnelle.

Questions à se poser avant d'arrêter le document

- La commune produit-elle toujours le même type de logement, ou le projet permet-il une vraie diversification de l'offre ?
- Les besoins des jeunes ménages, des familles, des seniors, des personnes en situation de handicap et des ménages modestes ont-ils été pris en compte ?
- La stratégie locale précise-t-elle les types de logements attendus selon la polarité ?
- Le document traduit-il clairement les objectifs de mixité sociale et de logements sociaux ?
- Le bâti vacant ou ancien a-t-il été identifié et intégré à la stratégie habitat ?
- Le document privilégie-t-il le renouvellement urbain et la densification avant l'extension ?
- Les enveloppes urbaines sont-elles clairement définies et justifiées ?
- Le projet limite-t-il l'urbanisation dispersée et encadre-t-il les possibilités de construire dans les hameaux ?
- Les futurs logements sont-ils bien situés par rapport aux centralités, services, équipements et mobilités ?
- Les futurs logements prennent-ils en compte l'accessibilité, la qualité résidentielle, le confort d'été, la santé et l'adaptation au vieillissement ?
- Les outils mobilisés sont-ils cohérents entre eux : PADD, OAP, règlement, rapport de présentation ?
- Le document local montre-t-il clairement sa compatibilité avec les objectifs habitat du SCoT ?

Pièces à relire avant validation

- Projet d'aménagement stratégique
- Document d'orientation et d'objectifs
- Programme d'actions
- Diagnostic du territoire
- Indicateurs de suivi et d'évaluation

Références mobilisées

- SCoT des Vallons de Vilaine - PAS, DOO, Diagnostic du territoire, Indicateurs de suivi et d'évaluation, Programme d'actions, Atlas cartographique du DOO.

Contact

- ☎ 02 99 57 08 73
- ✉ scot@vallonsdevilaine.fr
- 📍 12 Rue Blaise Pascal ZA, La Lande Rose
- 🌐 Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine
www.vallonsdevilaine.fr