

 **espacités** 

VITRÉ
COMMUNAUTÉ


**Révision du Programme
Local de l'Habitat 2016-2022**

Vitré Communauté

*Tome 1 – Diagnostic habitat
Juin 2015*





I - Contexte du PLH de Vitré Communauté

- 1 - Le Programme Local de l'Habitat : définition et enjeux
- 2 - Ce qui fonde la politique habitat de l'Agglomération

II - Contexte territorial et socio-démographique

- 1 - Structure urbaine et positionnement territorial
- 2 - Contexte démographique
- 3 - Contexte socio-économique

III - Portrait du secteur de l'habitat

- 1 - Structure de l'offre de logements
- 2 - Parc privé : locatif et accession
- 3 - Parc locatif public aidé

IV - Logement des publics spécifiques

- 1 - Les personnes âgées et les personnes souffrant de handicap(s)
- 2 - Les étudiants et les jeunes en insertion professionnelle
- 3 - Les personnes défavorisées
- 4 - Les gens du voyage

Conclusion

Glossaire



I - Introduction

Contexte du PLH de Vitré Communauté



Contexte du PLH de Vitré Communauté

1 - Programme local de l'habitat : définition et enjeux

- Présentation du programme local de l'habitat
- Elaboration du diagnostic habitat
- Attentes de l'Etat vis-à-vis du PLH



❑ Les objectifs du PLH

- **Dégager une politique locale de l'habitat** avec l'ensemble des acteurs du logement et formuler une stratégie d'intervention partenariale à l'échelle du territoire de la collectivité ;
- **Définir des objectifs concrets en matière de création et de requalification de logements** pour mieux accompagner les parcours résidentiels des ménages dans le territoire ;
- **Affirmer l'action publique en matière d'habitat**, en influant davantage sur l'évolution de l'offre de logements et en consolidant les compétences de pilotage du PLH et de son évaluation.

❑ Les grands objectifs du PLH vis-à-vis du cadre législatif

- **Diversifier l'offre de logements** dans le souci d'équilibres sociaux et territoriaux (développement de segments de l'offre manquants ou à fort potentiel) ;
- **Requalifier les parcs de logements et soutenir leur renouvellement** en partenariat avec les propriétaires institutionnels et privés ;
- **Répondre aux besoins spécifiques en logement et en hébergement** (personnes défavorisées, étudiants, jeunes en insertion professionnelle, personnes âgées ou handicapées, gens du voyage,...) ;
- **Définir les modalités d'observation** du secteur de l'habitat et d'évaluation des objectifs du PLH à l'échelle de l'Agglomération de Vitré Communauté.

Le programme de l'habitat de Vitré Communauté



❑ Un 1^{er} Programme Local de l'Habitat pour la période 2010-2015

- **Adoption** par délibération du Conseil Communautaire du **18/09/2009 pour 6 années**
- **Bilan triennal à mi-parcours** validé en Comité régional de l'habitat du **29/04/2014**

❑ **6 orientations politiques prioritaires** pour le développement de l'habitat et l'intervention sur le parc pour la période 2010-2015 :

- Produire un habitat durable
- Développer une production adaptée et diversifiée de logements aidés « accessibles »
- Mobiliser et valoriser le parc de logements existants
- Répondre aux besoins des populations spécifiques
- Maîtriser le foncier
- Suivre et évaluer les actions du PLH

➔ **2015 : Révision du Programme Local de l'Habitat pour :**

- définir et piloter la politique de l'habitat des 6 prochaines années
- Intégrer les communes entrantes dans l'agglomération dans la démarche de politique de l'habitat communautaire



Rappel des orientations et du programme d'actions

OS 1 – Produire un habitat durable

- Sensibilisation du grand public
- Promouvoir la démarche de qualité environnementale
- Réduire la consommation d'espace et l'étalement urbain
- Favoriser la réduction des charges au travers des performances énergétiques : aide au parc locatif social

OS 2 – Développer une production adaptée et diversifiée de logements aidés « accessibles »

- Favoriser l'accès social à la propriété
- Développer l'offre locative sociale nécessaire

OS 3 - Mobiliser et valoriser le parc de logements existants

- Engager le secteur privé à produire du locatif à loyers maîtrisés dans l'ancien
- Remettre sur le marché des logements vacants
- Lutter contre l'habitat dégradé, indigne et insalubre

OS 4 – Répondre aux besoins des populations spécifiques

- Tenir compte des besoins évolutifs de la population âgée et des personnes handicapées
- Le logement des jeunes
- Répondre aux besoins de logements adaptés et d'urgence
- Poursuivre la politique d'accueil des gens du voyage

OS 5 – Maîtriser le foncier

- Poursuivre l'accompagnement des communes en matière de projet urbain et de politique foncière
- Améliorer le financement de la charge foncière d'opération locative sociale
- Observer et anticiper le marché

OS 6 – Suivre et évaluer les actions du PLH

- Développer la communication sur la politique de l'habitat
- Mettre en place des outils de suivi et de pilotage
- Créer un observatoire de l'habitat



❑ **Le diagnostic** : première étape de la révision du Programme Local de l'Habitat pour l'Agglomération

- Une démarche lancée en fin d'année 2014 à l'initiative de Vitré Communauté ;
- L'objectif pour l'Agglomération est :
 - de disposer d'un **cadre et de moyens de mise en œuvre de sa politique de l'habitat** sur les 6 années à venir,
 - de disposer d'un **outil d'animation et de suivi des objectifs** du PLH.

❑ **Le diagnostic résulte du croisement entre :**

- Une analyse statistique ;
- Une analyse documentaire ;
- Une large consultation des acteurs locaux de l'habitat et des partenaires : les rencontres territoriales réalisées au cours des mois de mars et avril 2015 ;
- Des visites de terrain.

NB : Les sources de données ne permettent pas toujours la distinction statistique entre les communes associées et les communes principales. Ainsi il n'est pas possible de les distinguer lors des analyses statistiques. Seuls les entretiens avec les élus permettent de connaître leurs caractéristiques propres.



❑ Les attentes et objectifs du PLH 2016-2022 pour la DDTM :

issues du porter à connaissance

- Définir une **armature urbaine tenant compte du nouveau périmètre de Vitré Communauté**, permettant **l'affirmation des pôles à développer** dans une logique d'équilibre territorial
- Confirmer la dynamique mise en œuvre lors du PLH précédent au niveau de **la gouvernance du projet**
- S'inscrire dans les objectifs de la loi SRU en examinant particulièrement **la situation de la demande en logement social sur la commune de La Guerche-de-Bretagne, et singulièrement en analysant les raisons du faible taux de vacance dans le parc du logement locatif social sur la commune d'Argentré-du-Plessis**
- **Gérer le foncier** de façon économe dans une démarche de développement durable
- Prendre en compte dans la démarche la progression des **études relatives à l'évolution du Schéma de cohérence territoriale du Pays de Vitré (SCOT)**



Contexte du PLH de Vitré Communauté

2 - Ce qui fonde la Politique habitat de l'Agglomération de Vitré Communauté

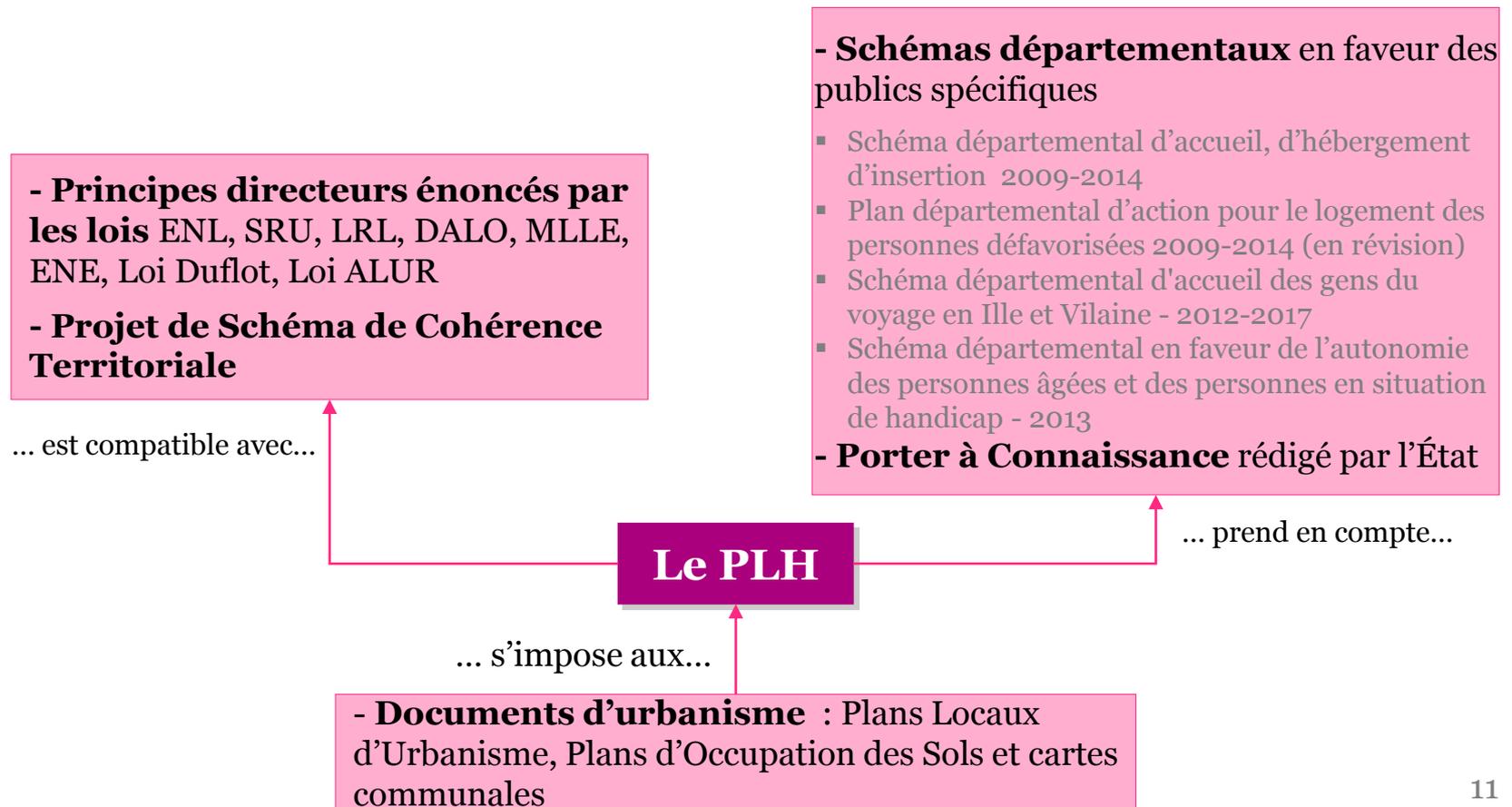
- Organisation du développement de l'Agglomération de Vitré
- Compatibilité du PLH avec les documents d'urbanisme

Organisation du développement de Vitré Communauté



□ Une structuration en cours des politiques d'aménagement, sociales et d'habitat aux différentes échelles

- La politique habitat de l'Agglomération s'inscrit dans le contexte réglementaire. Lorsque le **projet de SCOT** sera concrétisé, elle devra respecter ses prérogatives tel que le montre ce schéma :



Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Vitré



❑ Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Vitré : Un document cadre pour le développement du territoire

Le SCoT fixe les objectifs d'aménagement et d'urbanisme en prenant en compte les politiques :

- *de l'habitat social et privé*
- *des infrastructures de voirie et de transports collectifs*
- *des déplacements*
- *d'implantations commerciales*
- *de protection de l'environnement...*

- **le Syndicat d'Urbanisme chargé de l'élaboration et du suivi du SCOT du Pays de Vitré** couvre les collectivités suivantes, au moment de sa création : Vitré Communauté, Communauté de Communes Au Pays de la Roche-aux-Fées, Communauté de Communes du Pays Guerchais, Commune de Servon-sur-Vilaine, Commune de Chancé, soit au total **66 communes**.
- **Approbation du SCOT lors du Comité Syndical du 20 février 2007** et complété le 11 septembre 2007
- **L'organisation administrative du Pays de Vitré évolue** : en 2015, fusion d'intercommunalités et intégration de communes aboutissent à 2 uniques intercommunalités :
 - Vitré Communauté dont le périmètre est très élargi
 - La communauté de communes du Pays de la Roche aux-Fées
- **Révision du SCOT en cours**
- ➔ **Prendre en compte les études et réflexions dans le cadre de la démarche de révision du SCOT et les intégrer dans le futur Programme Local de l'Habitat de Vitré Communauté**

A noter que le PLH de la CC du Pays de la Roche-aux-Fées est également en cours de révision.



Compatibilité du PLH avec les documents d'urbanisme

□ **Un principe de compatibilité entre les documents d'urbanisme (POS/PLU) et le PLH**

▪ **Article L-123-9 du Code de l'urbanisme**

« Lorsque [le PLH] est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans. Ce délai est ramené à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le programme local de l'habitat et nécessitant une modification du plan. »

▪ **Circulaire 2006-12 UHC/PA3 du 17 Février 2006**

« Les PLH ont vocation à décliner le programme d'actions par secteur géographique et à préciser les incidences de ce programme d'actions sur les PLU. Les PLU doivent être compatibles avec les PLH » (article L123-1 du Code de l'Urbanisme).

« **Le rapport de compatibilité implique qu'il n'y ait pas d'opposition entre les documents, c'est-à-dire que le PLU ne doit pas empêcher la mise en œuvre du PLH.** En pratique, il est nécessaire que le PLU favorise explicitement la réalisation des objectifs du PLH. »

Document d'urbanisme disponible dans la commune en 2015

- ▲ Carte Communale
- Plan d'Occupation des Sols
- Plan Local d'Urbanisme
- Règlement National d'Urbanisme
- Périmètre des secteurs





Vitré Communauté, délégataire des aides à la pierre

- Vitré Communauté a conclu **une convention par laquelle l'État lui délègue la compétence pour l'attribution des aides à la pierre**, à savoir les aides financières destinées à :
 - **la production** (construction et acquisition), **la réhabilitation et la démolition des logements locatifs sociaux ainsi que la création de places d'hébergement**,
 - **l'amélioration de l'habitat privé relevant des aides de l'ANAH.**

Cette convention conclue pour 6 ans, fixe, d'une part, dans la limite des dotations ouvertes en loi de finances, le montant des droits à engagement alloués à l'EPCI et, d'autre part, le montant des crédits que celui-ci affecte sur son propre budget à la réalisation des objectifs de la convention.

Elle précise annuellement, au sein des droits à engagement alloués, les parts affectées au logement social ou à l'hébergement d'une part, à l'habitat privé d'autre part.

Le PLH constitue le support des conventions de délégation de compétence en matière d'attribution des aides publiques au logement accordées par l'Etat.

La révision du PLH de Vitré Communauté permettra de conclure une nouvelle convention pour 6 ans.



II - Contexte territorial et socio- démographique



II - Contexte territorial et socio-démographique

1 - Structure urbaine et positionnement territorial

- Contexte géographique et éléments de cadrage
- Positionnement dans le contexte départemental
- Composition territoriale de l'Agglomération



Positionnement de l'agglomération dans le département

Localisation de l'agglomération de Vitré Communauté dans le département

□ Positionnement stratégique de Vitré Communauté et poids démographique

Vitré Communauté, située aux "portes de la Bretagne", dans le département d'Ille-et-Vilaine, à 40 km à l'est de Rennes Métropole, constitue une des agglomérations structurantes du département.

En 2011, Vitré Communauté comptabilise **77.036 habitants** (INSEE 2011), sa population représente alors **7,73% de la population du département.**

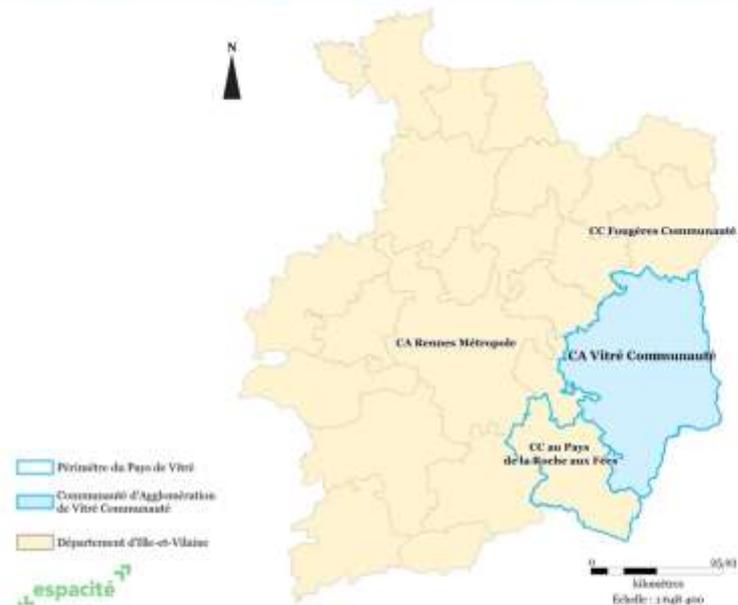
Vitré, ville-centre de l'agglomération, avec 17.106 habitants en 2011 est la 4^{ème} ville du département.

Vitré Communauté et la Communauté de Communes du Pays-de-la-Roche-aux-Fées sont réunies pour former le Pays de Vitré.

Échelles géographiques d'analyse

Le PLH est l'occasion de mettre en perspective l'Agglomération avec d'autres EPCI aux caractéristiques similaires ainsi que les territoires plus larges dans lesquels elle s'inscrit.

Les échelles choisies sont : la CA de Fougères (40.960 habitants en 2011 – Insee), l'Ille-et-Vilaine et la Bretagne.





Positionnement de l'agglomération et desserte

□ **Vitré Communauté bénéficie d'une desserte importante et diversifiée**

- **Le territoire est situé aux portes de la Bretagne et à la confluence de 3 régions, traversé par la RN157, axe principal (2x2 voies), reliant Rennes et Paris, conférant une attractivité économique et résidentielle dans les communes à proximité de cet axe structurant.**
- **Les villes de Vitré et de Châteaubourg sont desservies par le réseau ferroviaire, avec des trajets directs en direction des villes de Rennes, Laval et de Paris, avec notamment deux dessertes journalières Paris-Vitré par le TGV Atlantique.**
- **Le territoire est également à proximité de l'A84, facilitant les déplacements vers le Nord de la France.**





Contexte géographique et éléments de cadrage

□ Structuration du territoire

En 2015, Vitré Communauté est composée de 46 communes :

- Vitré, ville principale qui comptabilise **17 106 habitants en 2011** (INSEE), représentant 22% de la population intercommunale
- **Des polarités secondaires réparties sur le territoire :** Châteaubourg (6 196 habitants en 2011), Argentré-du-Plessis (4 233 habitants en 2011), La Guerche-de-Bretagne (4 264 habitants en 2011)
- **Des centres-bourgs structurants**, dotés de services de proximité : 19 communes dont le nombre d'habitants en 2011 varie entre 2 573 (Étrelles) et 1 019 (Taillis)
- **23 communes sous le seuil des 1 000 habitants** en 2011 : entre 928 habitants à Moutiers et 150 à La Selle-Guerchaise

Situation et desserte du territoire orientent le développement et le dynamisme des différentes communes :

- **Vitré et Châteaubourg** en bénéficiant d'une desserte diversifiée et importante, sont **les villes les plus attractives**
- **L'ouest du territoire est sous influence rennaise** et bénéficie d'un dynamisme démographique et économique important
- **Les territoires à proximité de l'axe Rennes-Paris attirent** et s'urbanisent de façon plus importante
- **Le sud, le nord et l'est demeurent moins attractifs** et connaissent un développement moins important



Contexte géographique et éléments de cadrage

❑ **Un territoire bénéficiant d'un dynamisme économique :**

- **Un taux de chômage parmi les plus bas de France : 5,5% en 2014**

❑ **Un territoire sous influence rennaise :**

- **Des interactions importantes entre le territoire de Vitré Communauté et Rennes Métropole**, notamment des migrations pendulaires importantes.

Vitré Communauté offre des opportunités en matière de logement pour des ménages qui travaillent à Rennes ou à proximité, expliquant ainsi le dynamisme démographique et la densification du secteur ouest de Vitré Communauté. Vitré Communauté offre également des emplois pour des ménages qui vivent en dehors du territoire.

❑ **Un territoire à caractère rural :**

- **Une densité de population relativement faible : 89 habitants au km² en 2012** (contre 149 habitants au km² en 2012 en Ille-et-Vilaine) mais avec des disparités importantes sur le territoire
- **Un territoire bénéficiant de larges espaces agricoles et naturels**

❑ **Un territoire chargé d'histoire**

Un territoire d'urbanisation ancienne, doté d'un patrimoine historique et architectural :

- **2 villes historiques** : Vitré et La Guerche-de-Bretagne,
- **Plusieurs centres-bourgs dotés d'un patrimoine historique dont certains monuments inscrits et classés**

Plusieurs conséquences :

- ➔ La mise en place de secteurs sauvegardés à Vitré notamment
- ➔ un patrimoine ancien à entretenir et à valoriser
- ➔ Des périmètres de protection des monuments historiques et des projets soumis à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France

Organisation en 6 secteurs distincts



Secteurs de l'agglomération et principaux axes

— Axes routiers
 - - - - Voie ferrée

- Secteur Nord-Est
- Secteur Nord-Ouest
- Secteur Est
- Secteur Sud
- Secteur de Vitré
- Secteur Ouest

Rappel :

La composition actuelle de l'agglomération s'est réalisée en plusieurs étapes et évolue :

- **2002 : Regroupement de 37 communes** organisées autour de Vitré,
- **2014 : Intégration de 10 nouvelles communes** (fusion avec la Communauté de commune du Pays Guerchais, intégration de Bais et de Rannée et départ d'une commune - Ossé quitte Vitré Communauté en 2010)

secteurs	nbre de communes
Vitré	1
Secteur Ouest	5
Secteur Est	9
Secteur Sud	10
Secteur Nord-Est	9
Secteur Nord-Ouest	12
Vitré Communauté	46

Les 46 communes ont été organisées en 6 secteurs distincts.

Les périmètres retenus sont ceux des cantons hors Vitré, commune constituant un secteur.



Organisation en 6 secteurs distincts

Poids démographique des secteurs :

- Des secteurs concentrant entre 17.106 habitants pour celui de Vitré et 9.643 habitants pour le secteur Nord-est
- Les secteurs Ouest, Est, Sud, Nord-Ouest concentrent entre 11.102 habitants et 14.456 habitants

Caractéristiques territoriales des secteurs :

- **Le secteur urbain de Vitré** : la ville-centre
- **5 autres secteurs plus ruraux** : 1 pôle d'équilibre dans chacun des secteurs et des communes rurales dans lesquelles sont observées des dynamiques territoriales diversifiées (structuration en pôles de service, répartition des activités et des emplois, etc...)

secteurs	Population 2006	Population 2011	évolution 2006-2011	évolution annuelle	parc de logements en 1999	parc de logements en 2010	évolution du parc 99/2010
Vitré	16 156	17 106	5,9%	1,2%	6 883	8 333	21%
Secteur Ouest	11 804	13 068	10,7%	2,1%	3 786	5 303	40%
Secteur Est	13 718	14 456	5,4%	1,1%	4 505	5 769	28%
Secteur Sud	11 040	11 661	5,6%	1,1%	4 379	5 238	20%
Secteur Nord-Est	9 209	9 643	4,7%	0,9%	3 290	4 032	23%
Secteur Nord-Ouest	10 238	11 102	8,4%	1,7%	3 396	4 318	27%
Vitré Communauté	72 165	77 036	6,8%	1,4%	26 239	32 992	25,7%

source : INSEE 1999, 2010, 2011



II - Contexte territorial et sociodémographique

2 – Contexte socio-démographique

- Evolution démographique
- Répartition de la population au sein de l'Agglomération
- Profil de la population
- Hypothèse d'évolution de la population
- Synthèse du contexte démographique sous forme de matrice M.O.F.F.



□ Une croissance démographique soutenue malgré un ralentissement ces dernières années

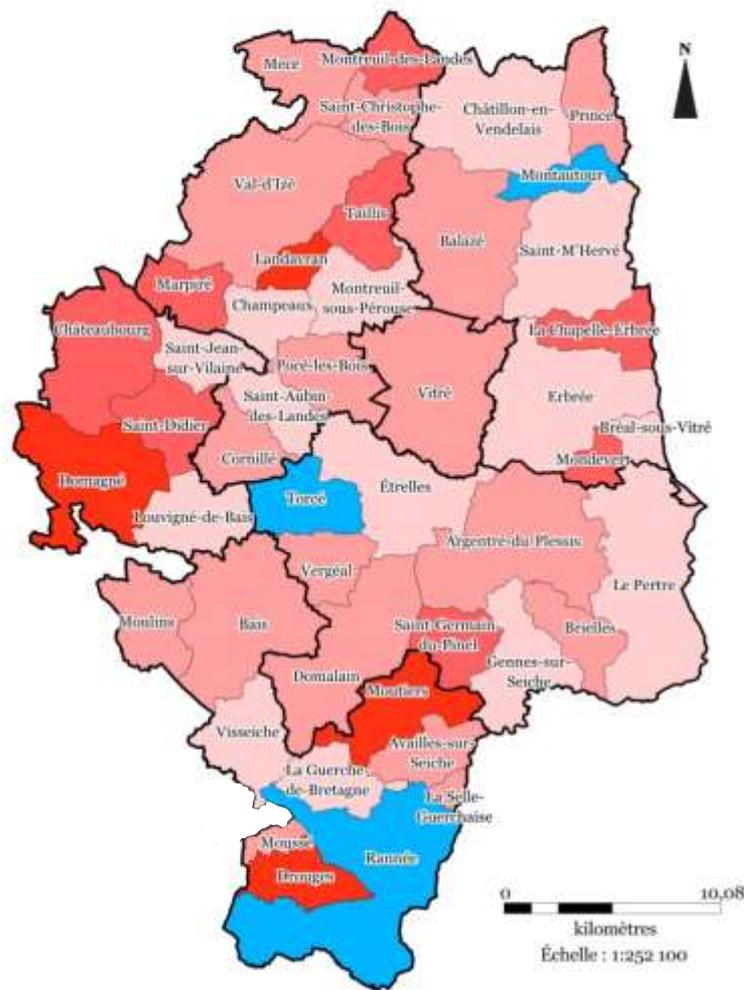
- **La population des 46 communes de Vitré Communauté a augmenté de 6,8% entre 2006 et 2011, soit 1,3% par an** (contre 1% à l'échelle départementale).

Depuis 2011, un **fléchissement de la croissance démographique est toutefois ressenti** avec une augmentation annuelle moindre.

Dans certaines communes, les acteurs et élus nous font même part ces dernières années d'une croissance démographique quasiment nulle.

Entre 1990 et 2010, la population des communes qui constituent aujourd'hui Vitré Communauté a augmenté de 27,6%.

C'est sur la période 1999-2010 que l'augmentation est la plus importante (+1,6% par an contre 1% / an sur la période 1990-1999).



Taux de croissance annuel de la population

- Supérieur à 3%
- Entre 2% et 3%
- Entre 1% et 2%
- Entre 0% et 1%
- Inférieur à 0%

Périmètre des secteurs



Sur la période 2006-2011 :

- Dans 12 communes, le plus souvent à l'ouest du territoire, la croissance démographique annuelle est supérieure à 2% ; ainsi, à Domagné, la croissance annuelle sur cette période atteint 3,1%,
- La croissance démographique annuelle de la Ville de Vitré est de 1,1%, légèrement en-deçà de la moyenne de l'agglomération,
- Le dynamisme démographique des pôles secondaires est contrasté : alors que la population de Châteaubourg augmente de 2,3% par an, la population de la Guerche-de-Bretagne augmente de seulement 0,5% par an,
- Dans 3 communes (Rannée, Montautour et Torcé), une légère décroissance est observée sur cette période.

taux de croissance annuel moyen de la population	nbre de communes
> ou = à 2%	12
[1% et 2%[17
[0% et -1%[14
< ou = à -1%	3
Total	46



Répartition de la population au sein de Vitré Communauté

Répartition de la population en 2011 - source : données Insee 2011

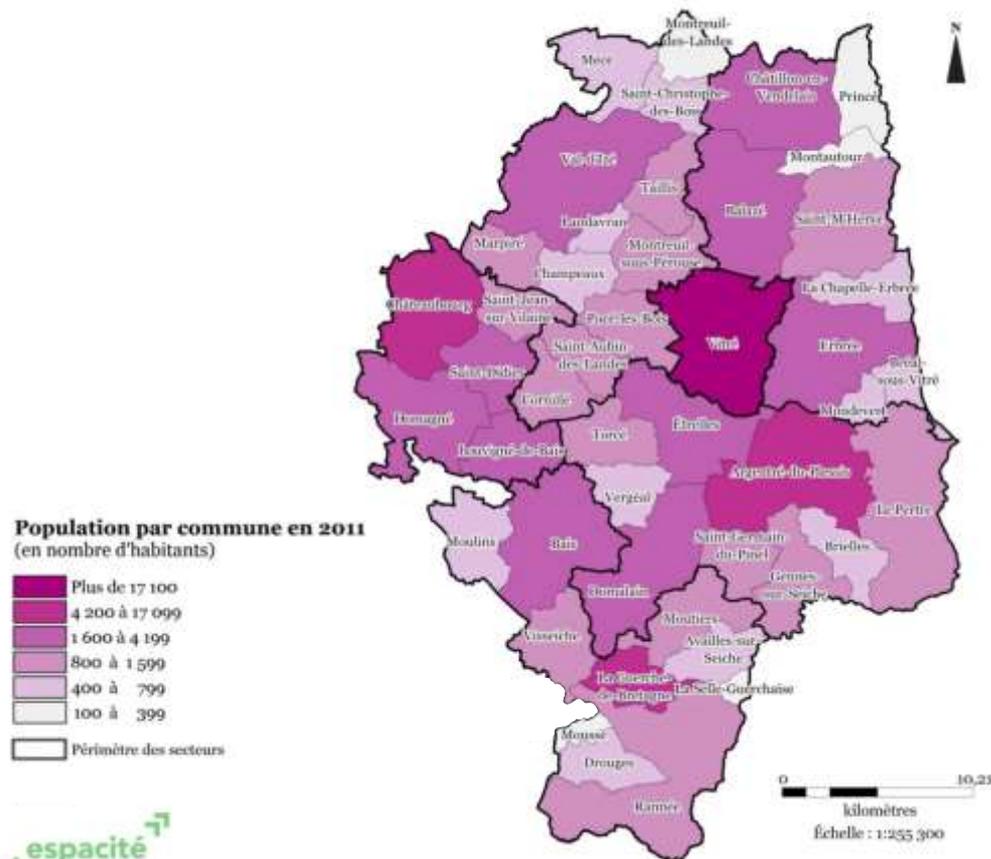
□ Un territoire multi-polarisé

La communauté d'agglomération s'est constituée autour de la ville-centre de Vitré qui comptabilise 17.106 habitants en 2011 (INSEE), représentant 22% de la population intercommunale et une densité de 455 hab./km² en 2010 (INSEE).

Seules 3 communes comptabilisent plus de 3.500 habitants en 2011 (Châteaubourg : 6.196 hab., La Guerche-de-Bretagne : 4 264 hab., Argentré-du-Plessis : 4 233 hab.). Ces communes constituent des pôles d'équilibre dans les secteurs respectifs de l'ouest, du sud et de l'est.

Val d'Izé, avec une population moindre (2.503 hab. en 2011) constitue également un pôle d'équilibre dans le secteur nord-ouest.

Les 41 communes restantes comptabilisent entre 2 573 hab. pour Étrelles et 150 hab. pour La Selle-Guerchaise.





Répartition de la population sur Vitré Communauté

❑ Des densités hétérogènes sur le territoire

En 2010, la densité moyenne sur le territoire s'établit à **84 hab./km²** (contre 146 hab./km² à l'échelle départementale et 134 hab./km² sur Fougères Communauté).

La densité sur le territoire intercommunal présente de fortes disparités :

Densité de la population en 2010 - source : Données Insee 2010



- Elle est de **455 hab./km² en 2010 dans la ville-centre**
- **La densité dans le secteur Ouest, traversé par la RN 157, est très importante** dans l'ensemble des communes (en moyenne 131 hab./km²)
- **Dans les autres secteurs plus ruraux, la densité varie entre 54 et 68 hab./km²**
- **Les secteurs nord-est et sud présentent toutefois le caractère le plus rural :**
 - Dans le secteur nord-est, dans 7 communes sur 9, la densité est égale ou inférieure à 52 hab./km²
 - Dans le secteur sud, alors que La Guerche-de-Bretagne présente la seconde densité la plus importante du territoire (355 hab./km²), les 9 autres communes de ce secteur ne dépassent pas 60 hab./km²

Profil de la population : indice de jeunesse



❑ **Un indice de jeunesse* supérieur aux moyennes départementales et régionales : L'indice de jeunesse de Vitré Communauté s'établit à 1,4 en 2011** (contre 1 en Bretagne, 1,2 en Ille-et-Vilaine et 0,9 dans la CA de Fougères Communauté)

❑ **Des disparités territoriales avec des indices de jeunesse très élevés concentrés dans des communes à l'ouest du territoire :**

3 communes affichent des indices de jeunesse inférieur à 1, notamment La Guerche-de-Bretagne avec un indice de jeunesse extrêmement bas (**0,6**) rendant compte de la part importante de personnes âgées de 60 ans et plus.

La ville-centre, avec un indice de jeunesse égal à 1, comptabilise autant de personnes de moins de 20 ans que de personnes de plus de 60 ans.

20 communes, le plus souvent concentrées à l'ouest du territoire présentent des indices de jeunesse supérieurs à 2, attestant de la présence marquée de familles avec enfants dans ce secteur.

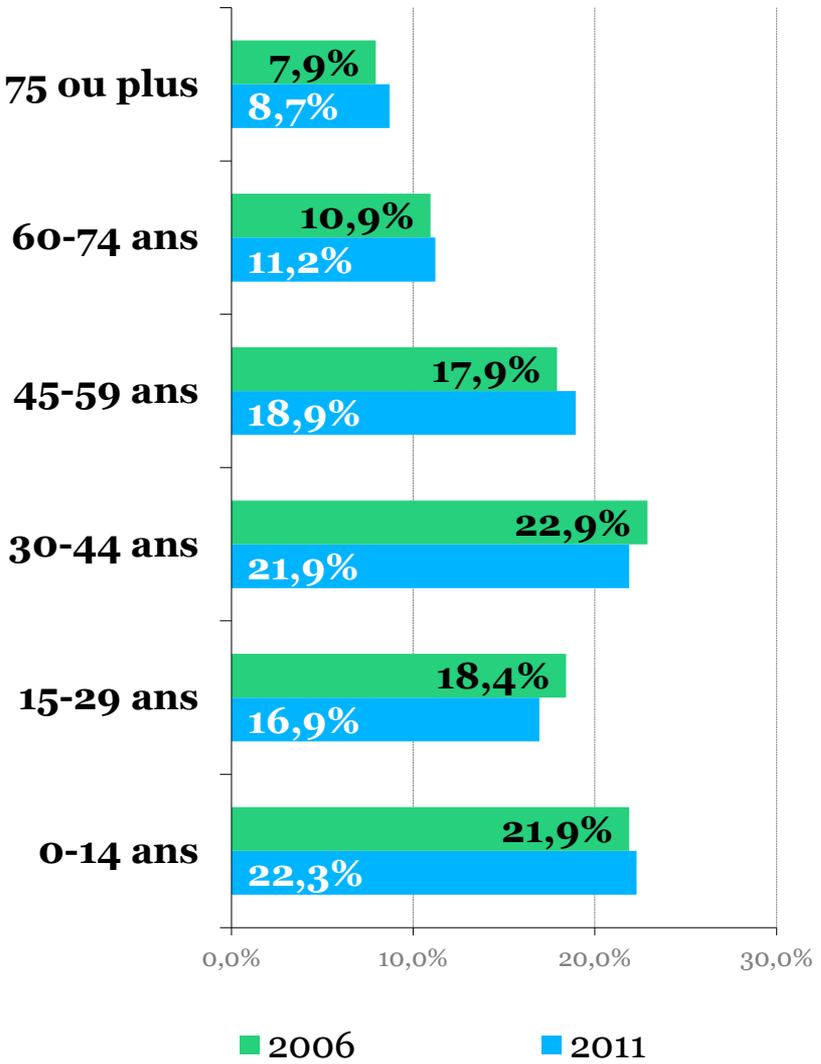
❑ **Un indice de jeunesse en diminution au cours de la période récente mais moins qu'au niveau national et local : En 2006, l'indice de jeunesse était de 1,49, soit une baisse de 0,07 sur la période 2006-2011** (contre 0,12 en Ille-et-Vilaine). Ce sont dans les secteurs ouest, nord-est et de Vitré que la baisse de l'indice de jeunesse est la plus importante.



Age de la population :

Vieillessement de la population et augmentation de certaines tranches d'âge

Pyramide des âges de Vitré Communauté
Evolution entre 2006 et 2011 (source : INSEE)

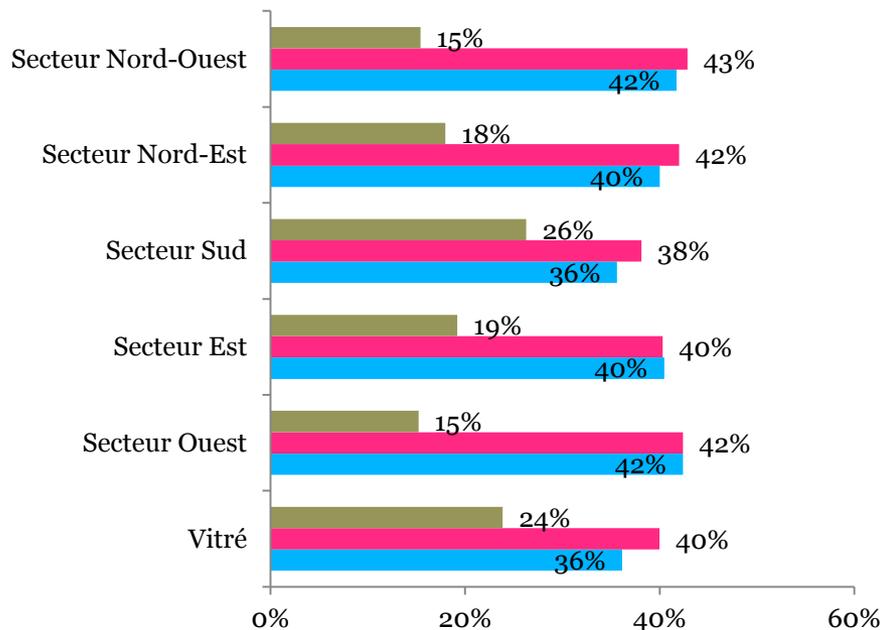
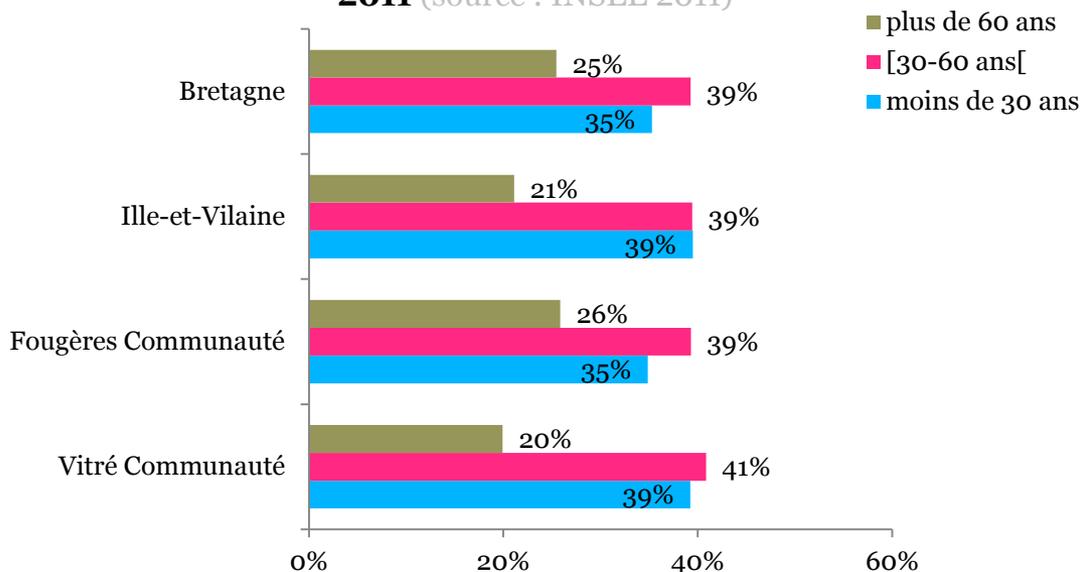


- **Une tendance au vieillissement :**
en 2006, 63,2% de la population a moins de 45 ans
61,1% en 2011
- **Mais moins marquée que dans le département**
en 2011, 59,9% de la population du département a moins de 45 ans
- **La part des 0-14 ans augmente attestant de la natalité importante et de la présence des familles sur le territoire**
- **Une diminution importante de la population de 15-29 ans**
- **La part des plus de 60 ans plus importante dans certains secteurs du territoire :**
 - Vitré : 24%
 - Secteur Sud : 26%
 - La Guerche-de-Bretagne : 37%
- **Un vieillissement accru et le renforcement, au sein du territoire, d'une dichotomie entre communes jeunes et communes vieillissantes**²⁹



Age de la population

Répartition de la population par tranche d'âge en 2011 (source : INSEE 2011)



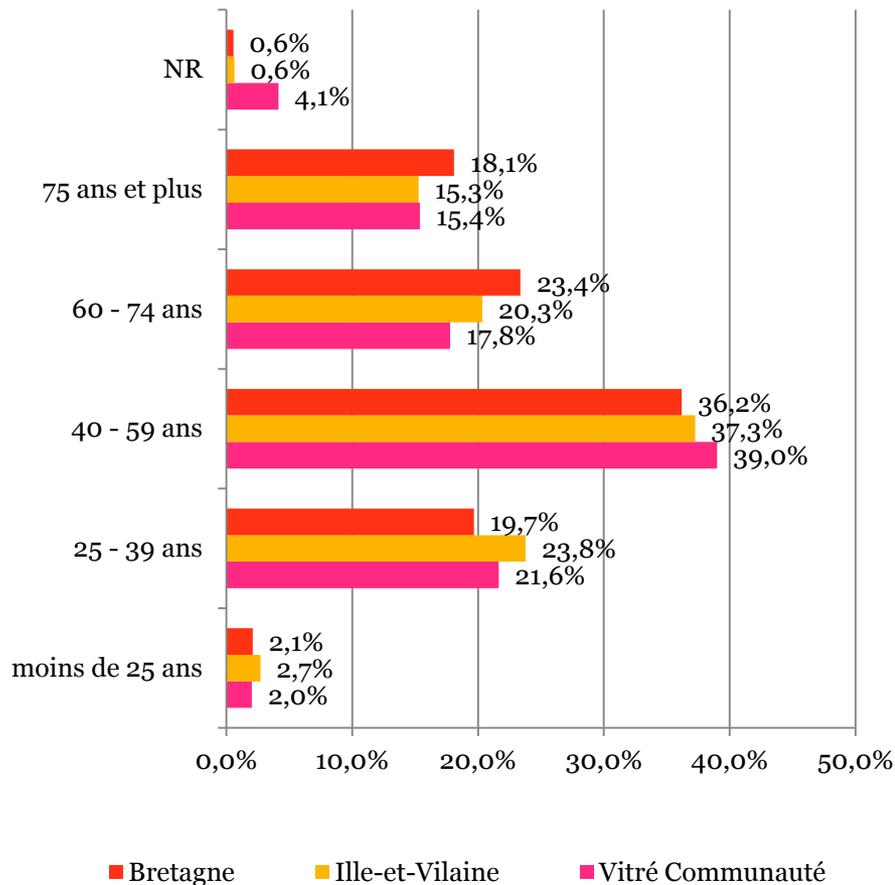
Des disparités dans la pyramide des âges sont observées sur le territoire :

- **En 2011, la part des plus de 60 ans atteint respectivement 24% à Vitré et 26% dans le secteur Sud** alors qu'elle ne dépasse pas 20% dans les autres secteurs. La part des personnes âgées de plus de 60 ans atteint jusque 37% à La Guerche-de-Bretagne.
- **La part des moins de 30 ans est égale ou supérieure à 40% dans les quatre autres secteurs.**

Âge de la personne de référence des ménages

(source : Filocom 2013)

Age de la population



□ Une population aussi jeune qu'à l'échelle départementale

62,6% des ménages (âge de la personne de référence retenu) ont moins de 59 ans (contre 63,8% à l'échelle départementale et 58% à l'échelle régionale).

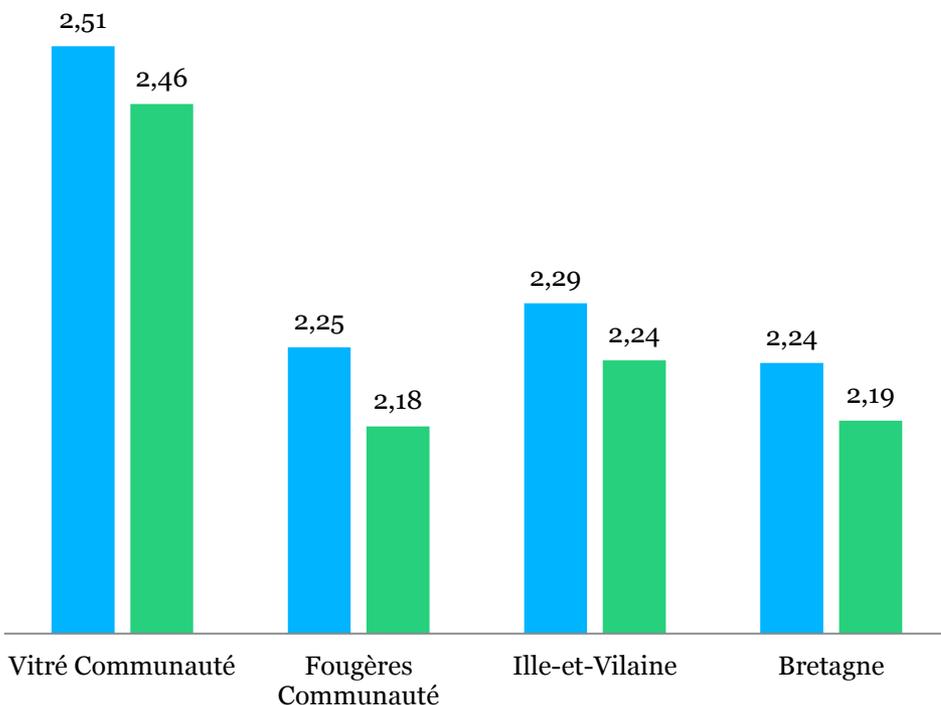


Taille des ménages

Taille moyenne des ménages

Source INSEE RP 2006 2011

■ 2006 ■ 2011



- ❑ **Les ménages de Vitré Communauté plus grands que sur le reste du département**

En 2011, **30.747 ménages** sont comptabilisés sur Vitré Communauté avec une taille moyenne de **2,46 personnes/ménage** (contre 2,24 à l'échelle départementale).

Le diagnostic du PLH 2010-2015 prévoyait une taille moyenne de 2,43 personnes/ménages en 2015

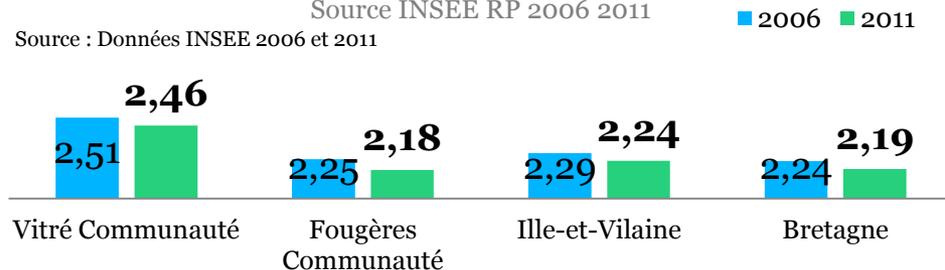
Entre 2006 et 2011, **la taille moyenne des ménages de Vitré Communauté a sensiblement baissé** (elle s'établissait à 2,51 personnes en 2006).

Cette diminution de la taille des ménages engendre des besoins en logements supplémentaires pour une population équivalente.

Taille moyenne des ménages

Source INSEE RP 2006 2011

Source : Données INSEE 2006 et 2011



Taille des ménages :

De grands ménages malgré une tendance au desserrement observé

➤ **En 2011, 2,46 personnes par ménages** contre 2,24 à l'échelle départementale

Taille moyenne des ménages et évolution entre 2006 et 2011

Source : Données INSEE 2006 et 2011

Evolution des ménages entre 2006 et 2011

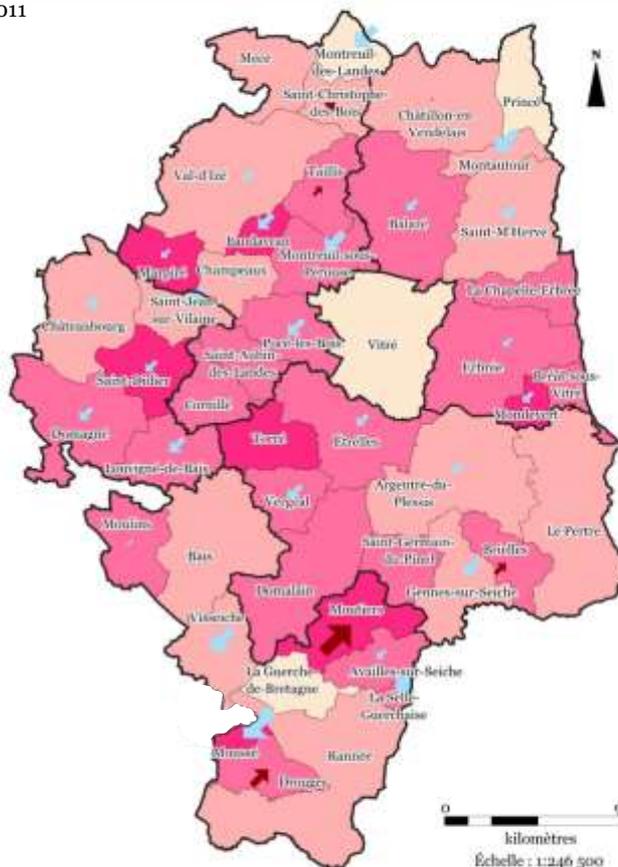
Evolution de la taille moyenne des ménages



Taille moyenne des ménages par commune en 2011



Périmètre des secteurs



➤ **Baisse sensible de la taille des ménages entre 2006 et 2011** (2,51 personnes en 2006) ➔ **Besoins en logements supplémentaires** pour une population équivalente.

➤ **Des ménages de plus petite taille dans les villes de Vitré et de La Guerche-de-Bretagne** (respectivement 2,12 et 2,16 en 2011)

➤ **Des ménages plus grands dans les communes en périphérie de Vitré et le long de l'axe de la RN 157** (2,6 personnes ou plus par ménage).

Ce phénomène national s'explique par un vieillissement généralisé de la population et une augmentation du nombre de familles monoparentales. A cela s'ajoute la décohabitation des jeunes qui quittent le territoire pour poursuivre leurs études.



Hypothèses d'évolution de la population

□ Projections démographiques de l'INSEE

- Selon le modèle Omphale 2010 de l'Insee :
 - **la population de l'Ille-et-Vilaine augmenterait de 19% entre 2010 et 2030** (soit un taux de croissance démographique annuel moyen de 1%).
 - **L'Ille-et-Vilaine maintiendrait un solde naturel positif associé à un apport migratoire moyen** et deviendrait un des départements métropolitains les plus jeunes.

Projection de population à l'horizon 2030 - Ille-et-Vilaine - Scénario central

Année	Population au 1er janvier (en milliers)	Structure par âge (en %)				Âge moyen
		0-19 ans	20-59 ans	60-79 ans	80 ans et plus	
2010	974 852	25,8	53,5	16,0	4,6	38,2
2015	1 023 902	26,0	51,8	17,1	5,0	38,8
2020	1 070 827	25,7	50,7	18,4	5,1	39,5
2025	1 116 787	24,8	50,1	20,1	5,0	40,3
2030	1 164 231	24,1	49,5	20,3	6,1	40,9

Source : Insee, modèle OMPHALE.

Contexte démographique

MATRICE MOFF



Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none">› Une croissance démographique continue : 1,3% par an entre 2006 et 2011 avec un certain ralentissement ces dernières années› Un territoire multi-polarisé : une ville-centre, des pôles d'équilibre et des communes plus rurales, permettant de concentrer population et services dans les pôles et de préserver les espaces naturels et agricoles› Un territoire jeune : certaines communes notamment concentrent de jeunes familles avec enfants› Un desserrement des ménages plutôt faible en comparaison avec l'échelle nationale	<ul style="list-style-type: none">› Dans certaines communes, un ralentissement très important› Un vieillissement de la population› Une diminution des tranches d'âge en début de parcours résidentiel› Un vieillissement accru et le renforcement, au sein du territoire, d'une dichotomie entre communes jeunes et communes vieillissantes

Enjeux

- ✓ Assurer un **niveau de développement plus homogène et équilibré** entre les communes du territoire, prenant en compte leurs spécificités propres
- ✓ Anticiper et accompagner le vieillissement de la population
- ✓ Accompagner la mixité générationnelle du territoire en s'appuyant sur ses atouts (emploi, services et équipements, desserte...)
- ✓ Conforter l'attractivité du territoire pour les familles et permettre le maintien des jeunes en début de parcours résidentiel



II - Contexte territorial et socio-démographique

3 - Contexte socio-économique

- Revenus des ménages de l'Agglomération
- Logements des ménages très modestes
- Situation face à l'emploi
- Grands projets du territoire
- Synthèse du contexte socio-économique sous forme de matrice M.O.F.F.



L'activité économique de Vitré Communauté portée par le secteur industriel

Au 01/01/2013, on dénombre sur le territoire 24.582 emplois salariés, représentant 8,4% de l'emploi salarié du département (source : URSSAF).

▪ **le secteur de l'Industrie concentre 10.436 emplois, soit 42,5% de l'emploi salarié privé** (contre une moyenne départementale de 18,7%).

Environ 40% de ces emplois sont dans le secteur agroalimentaire.

➔ **Le territoire de Vitré Communauté est le premier bassin industriel de l'Ille-et-Vilaine** (représentant 19,2% de l'emploi salarié industriel du département)

▪ **Le commerce de détail** représente 18,2% de l'emploi salarié ; **la densité commerciale est proche de celle observée à l'échelle départementale :**

- 95,4 commerces pour 10.000 habitants en 2013 (contre 93,9 en Ille-et-Vilaine)
- 1.236 m² de grandes surfaces pour 1.000 habitants (contre 1.270 m² en moyenne départementale)

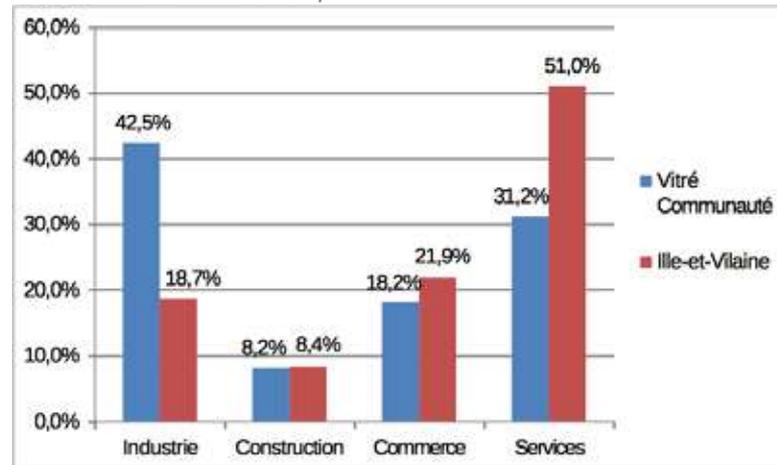
▪ **Les activités de services sont sous-représentées :**

- Elles représentent 31,2% de l'emploi salarié (7.669 salariés) contre une moyenne départementale de 51%
- Mais en augmentation importante au cours de la période récente : **+ 9,2% entre 2008 et 2013**

Activité économique sur le territoire - Source : URSSAF 2013

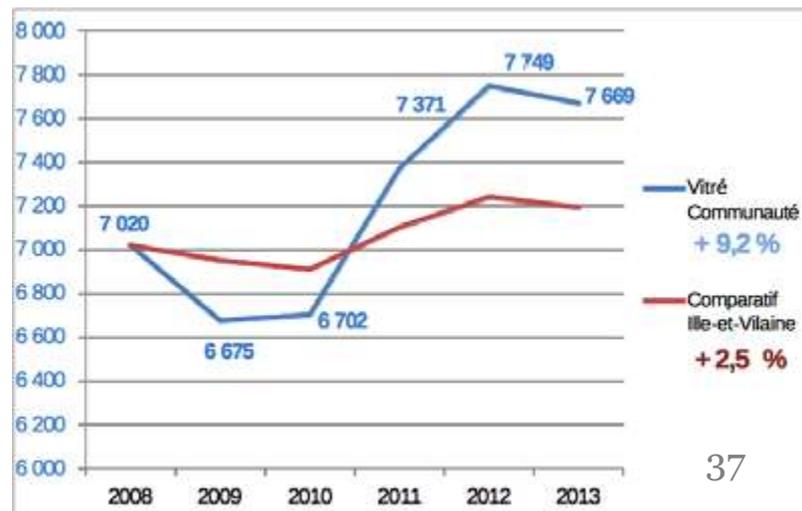
Emploi salarié par secteur d'activités au 01/01/2013

- Source : CCI Rennes – Chiffres clés Vitré Communauté – édition 2014



Evolution des effectifs salariés dans les activités de service

- Source : CCI Rennes – Chiffres clés Vitré Communauté – édition 2014





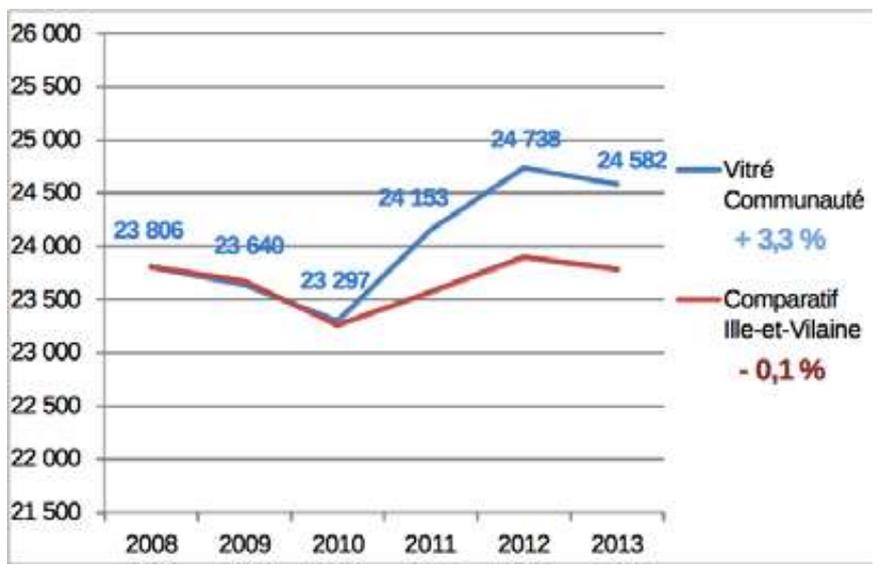
Evolution de l'emploi salarié sur la période 2008-2013 (au 01/01) - Source : CCI Rennes – Chiffres clés Vitré Communauté – édition 2014

Activité économique sur le territoire - Source : URSSAF 2013

Le dynamisme économique de Vitré Communauté

Entre 2008 et 2013, l'emploi salarié a augmenté de 3,3%.

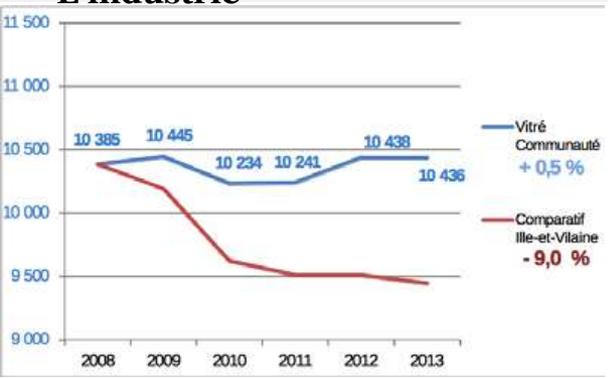
L'emploi industriel a peu évolué (de 10.385 à 10.436 emplois) alors que les emplois dans les services augmentent significativement.



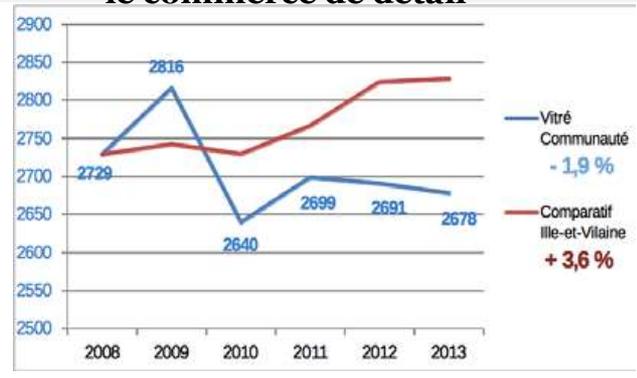
Evolution de l'emploi industriel sur la période 2008-2013 (au 01/01)

Source : CCI Rennes – Chiffres clés Vitré Communauté – édition 2014

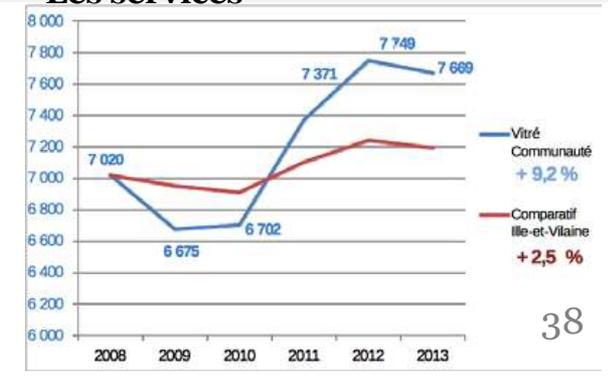
L'industrie



le commerce de détail



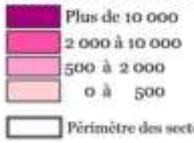
Les services





L'emploi proposé sur Vitré Communauté

Nombre d'emplois par commune en 2011



□ L'emploi en évolution depuis 2006

- **En 2011, Vitré Communauté compte 34.606 emplois (dont 30.110 emplois salariés) pour 35.648 actifs résidents sur le territoire,**

soit **un taux d'emploi théorique de 0,97**, inférieur à celui de Fougères Communauté (18 591 emplois pour 16 998 actifs résidents).

- **L'emploi salarié a augmenté de 6% entre 2006 et 2011** contre 3,8% à l'échelle départementale. A l'inverse, l'emploi salarié est en diminution dans l'agglomération de Fougères.

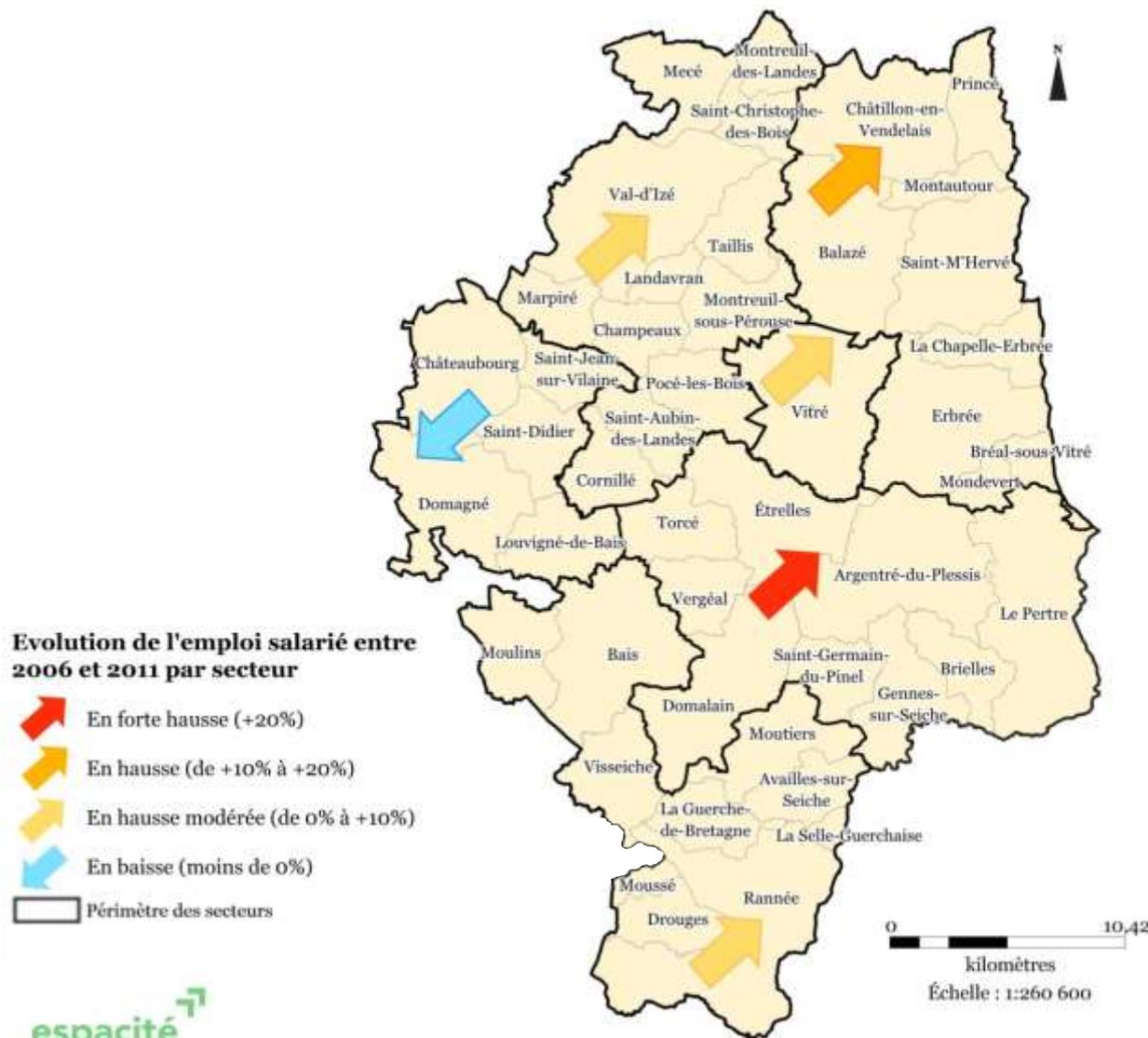
□ Taille des bassins d'emplois de Vitré Communauté

- **La ville de Vitré constitue le plus grand bassin d'emploi du territoire, avec 13 806 emplois en 2011, soit 40% des emplois de la communauté d'agglomération.**
- Dans les secteurs ouest, est et sud, le nombre d'emplois varie entre 4.725 et 6.506 alors que dans les secteurs nord-est et nord-ouest, le nombre d'emplois est d'environ 2.000 par secteurs.





L'emploi proposé sur Vitré Communauté



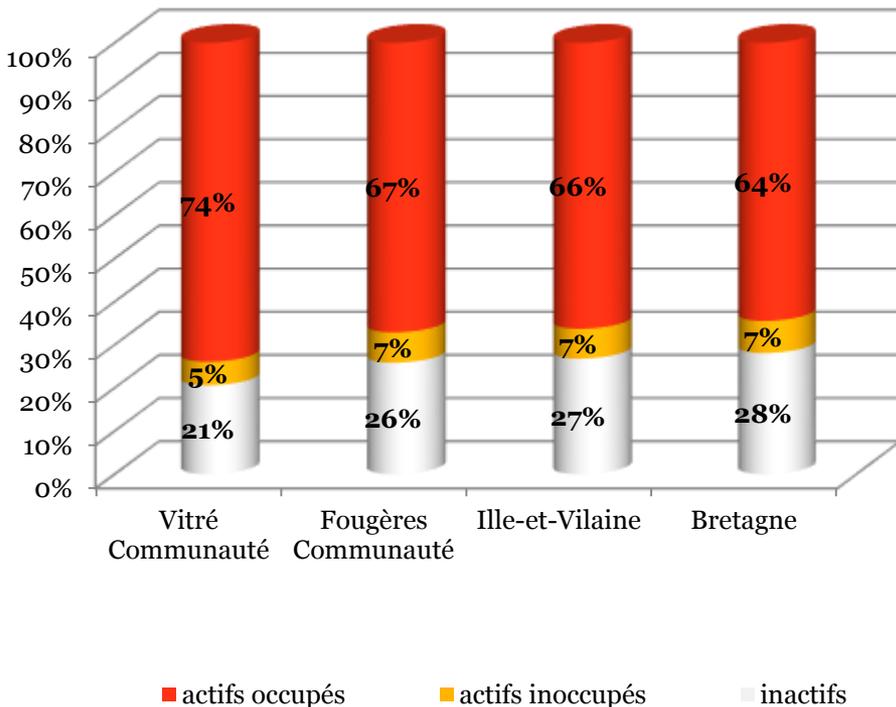
Précaution méthodologique : les communes qui ressortent fortement ont parfois peu d'emploi. L'évolution en taux peut parfois prêter à une mauvaise interprétation.



Situation des habitants du territoire face à l'emploi

Situation de la population en âge de travailler

Source : INSEE 2011



❑ **Vitré Communauté, fort taux d'activité et faible taux de chômage**

➤ **Fin 2014, 79,1% de la population en âge de travailler est active** (source : MEEF) positionnant alors le **taux d'activité du territoire parmi les plus hauts de la région** (en Bretagne Ille-et-Vilaine, taux d'activités : 71,3%)

➤ **Un taux de chômage parmi les plus bas au niveau national : En 2014, 5,5%** contre 8,9% en Bretagne (source MEEF 2014)

En 2011, 6,9% de taux de chômage ou 2.641 demandeurs d'emploi, contre 9,5% à l'échelle départementale, 10,4% en Bretagne)

➤ **Taux d'emploi en 2014 : 74,4%** (64,7% en Bretagne)

Chiffres clés

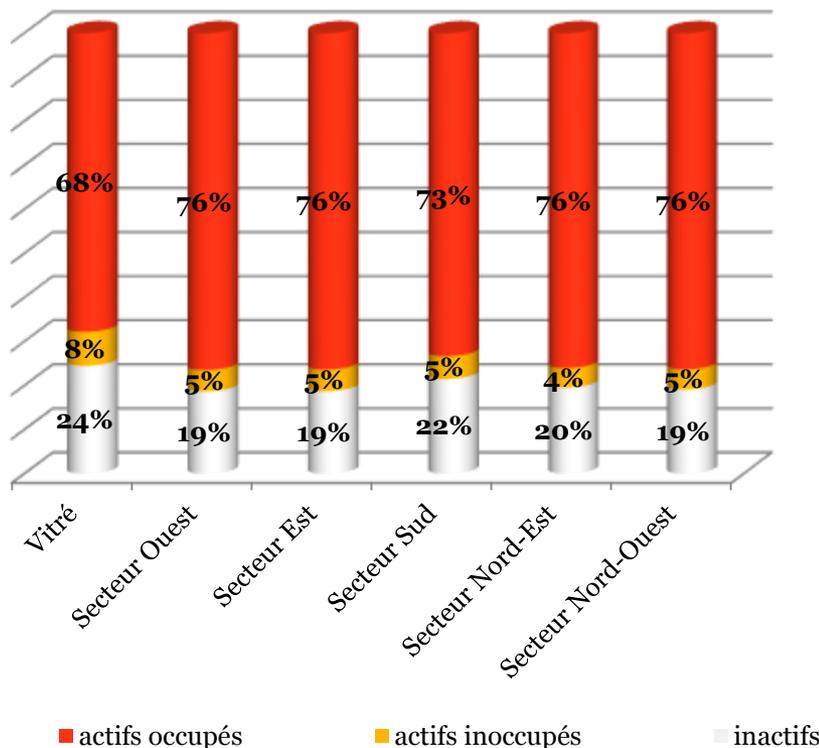
2011 INSEE :

- 77.036 résidents
- 48.209 personnes en âge de travailler
- Taux d'activités : 79,4% (population en âge de travailler qui est active) / 73,2% en Ille-et-Vilaine
- Taux de chômage : 6,9% / 2.641 demandeurs d'emplois

Situation de la population en âge de travailler

Source : INSEE 2011

Situation des résidents face à l'emploi



□ Un taux de chômage parmi les plus bas de France mais des disparités entre les secteurs

Le chômage est plus important dans la ville de Vitré alors qu'il ne dépasse jamais 6% dans les autres secteurs.

□ Une main-d'œuvre très locale

- **31,9% de la population de Vitré Communauté vit et travaille dans la même commune.**

Dans la ville-centre, c'est 60,3% de la population qui vit et travaille à Vitré.

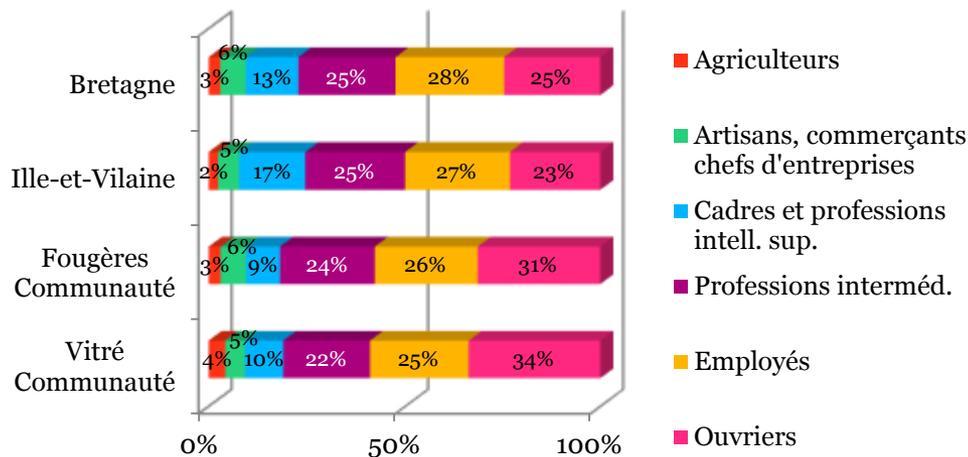
Et seulement 18,7% de la population du secteur nord-ouest vit et travaille dans ce secteur (une grande partie de ces résidents devant travailler dans le secteur de Rennes et Vitré).

- **93,4% de la population de l'agglomération travaille dans une commune du département.**



Répartition des actifs par CSP en 2011

Source : INSEE 2011



Nature des emplois

□ La CSP ouvrier surreprésentée

En 2011, 33,7% des actifs occupés de l'agglomération sont ouvriers (contre 23% à l'échelle départementale), ceci en correspondance avec le poids du secteur industriel dans l'économie locale.

Les cadres, professions intellectuelles supérieures et professions intermédiaires (10% et 22%) **sont sous-représentés par rapport au département** (17% et 25%). La répartition des CSP dans l'agglomération de Fougères Communautés est proche de celle observée sur le territoire.

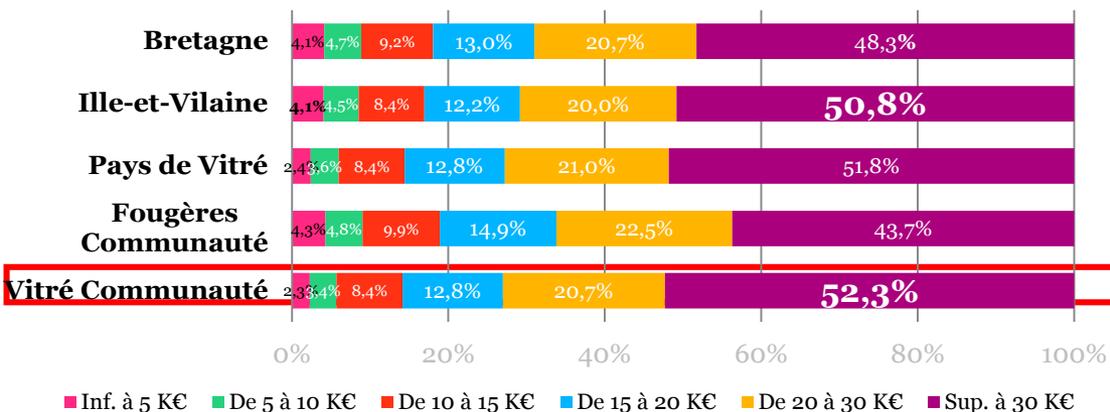
- **La part d'actifs occupés ouvriers en diminution au profit des cadres, professions intermédiaires et employés** : Entre 2006 et 2011, la part des ouvriers diminue (passant de 36% à 33,7%) au profit des cadres et professions intermédiaires (passant de 28,7% à 31,8%).



Revenus des ménages de l'Agglomération

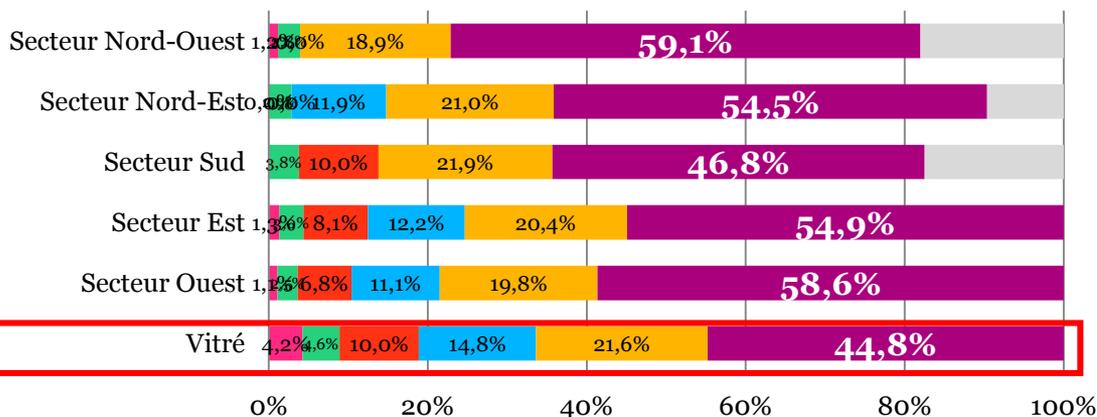
Revenus bruts déclarés en 2013

Filocom 2013



- La répartition des ménages en fonction de leurs revenus annuels bruts déclarés en 2013 proche de celle du département

Mais des ménages plus grands sur Vitré Communauté expliquant un **revenu fiscal médian par UC légèrement inférieur à celui du département** : en 2011 : 18.686 € (département : 19.559 €).



- Des ménages aux revenus plus élevés dans les secteurs ouest et nord-ouest : Près de 60% des ménages disposent de revenus supérieurs à 30 K€.

A Vitré, seulement 44,8% des ménages déclarent des revenus annuels bruts supérieurs à 30 K€.

Point de vigilance : les revenus sont observés aux ménages, or la taille des ménages varie selon les secteurs.

Dans le graphique ci-dessous, certaines tranches de revenus n'apparaissent pas car elles sont secrétisées – dans une des deux tranches, le nombre d'individus étant inférieur à 11 oblige à secrétiser une seconde tranche.

Revenus des ménages de l'Agglomération



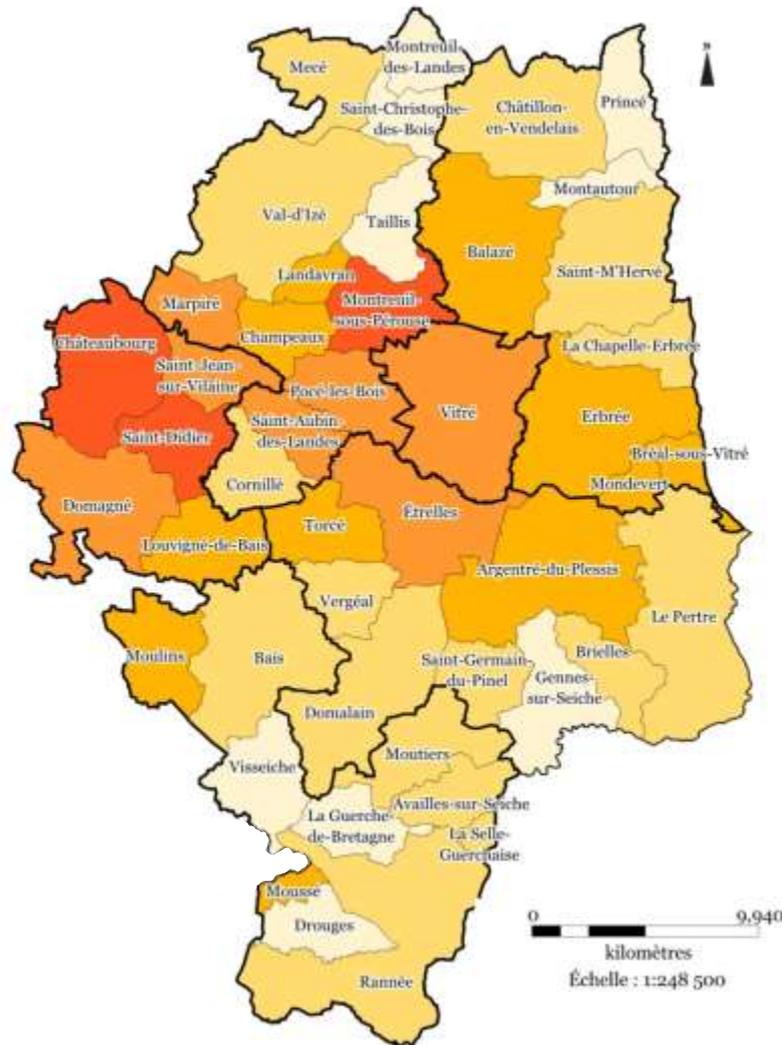
- Un revenu fiscal médian légèrement inférieur à celui du département

En 2011, le revenu médian par UC de l'agglomération s'élève à **18.686 €** (et est donc quelque-peu inférieur à celui du département qui est de 19.559 €).

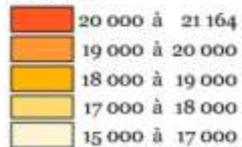
- Des ménages aux revenus plus élevés dans la partie ouest

Le revenu médian minimum (**15.191 €**) est observé dans la commune de Princé,

Le revenu médian maximum (**21.164 €**) est observé dans la commune de Montreuil-sous-Pérouse



Revenu médian par unité de consommation en 2011

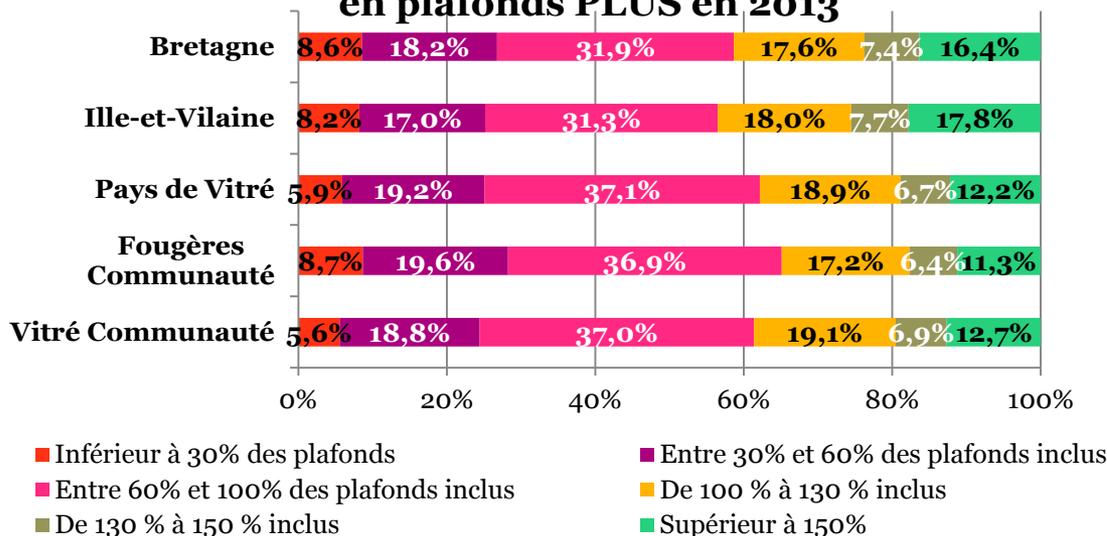


Périmètre des secteurs



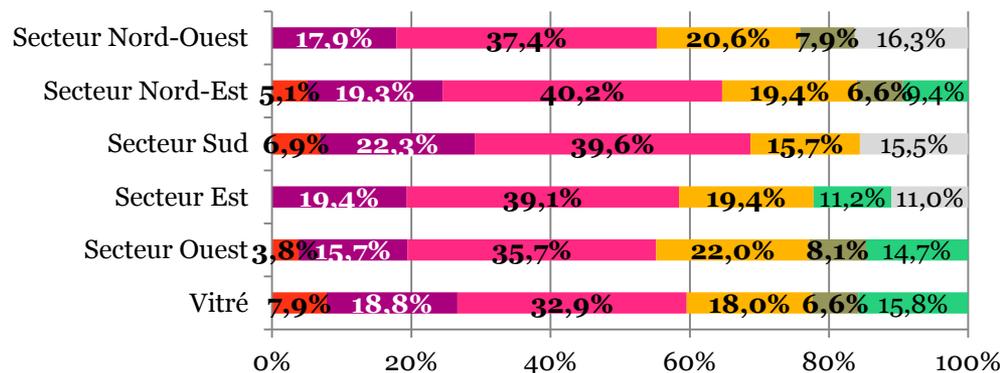
Revenus des ménages exprimés en plafonds PLUS

Répartition des revenus des ménages exprimés en plafonds PLUS en 2013



□ 61,4% des ménages de Vitré Communauté peuvent prétendre à un logement social (hors PLS) contre 56,5% en Ille-et-Vilaine.

□ 24,4% des ménages de Vitré Communauté sont très modestes (revenus inférieurs à 60% des plafonds PLUS et éligibles au logement très social PLA1) contre 25,2% à l'échelle départementale



□ 68,8% des ménages du secteur sud peuvent prétendre à un logement social

Rappel de la répartition des revenus des ménages en plafonds PLUS à l'échelle nationale (source : données USH)

- En 2011, 64% des ménages ont des revenus inférieurs aux plafonds PLUS ;
- Si l'on fait abstraction des ménages propriétaires, 33% de l'ensemble des ménages peuvent prétendre à un logement social.



Contexte socio-économique

MATRICE MOFF

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none">› Une situation géographique très favorable, sur les grands axes et aux portes d'une région dynamique› Un secteur de l'industrie qui porte le dynamisme économique de Vitré Communauté› Autant d'emplois proposés sur le territoire que de résidents en âge de travailler› Un taux d'activité de la population en âge de travailler extrêmement élevé : 79,4%› Parmi les actifs, peu de personnes sont inoccupées plaçant Vitré Communauté comme territoire à un des niveaux de chômage les plus bas	<ul style="list-style-type: none">› Des revenus plutôt faibles en correspondance avec le secteur industriel très développé, exigeant une main d'œuvre peu qualifiée et orientant la surreprésentation des CSP ouvriers sur le territoire (cadres et professions intermédiaires peu représentés)› Des revenus plutôt faibles expliquant la part importante de ménages pouvant prétendre à un logement social (PLUS)› Des disparités importantes de revenus entre les communes

Enjeux
<ul style="list-style-type: none">✓ Proposer une offre de logements adaptés aux personnes disposant de revenus modestes



III - Portrait du secteur de l'habitat de Vitré Communauté



III - Portrait du secteur de l'habitat de Vitré Communauté

1 - Structure de l'offre de logements

- Structure du parc de logements
- Statut d'occupation du parc des résidences principales
- Caractéristiques des résidences principales : ancienneté, confort, taille
- Profil des emménagés récents
- Synthèse de la structure de l'offre de logements sous forme de matrice M.O.F.F.

Structure de l'offre de logements



❑ Près de 50% de l'offre de logements concentrée dans la ville-centre et les 3 pôles d'équilibre

- En 2011, le parc est composé de **33.477 logements** (INSEE) dont **92% de résidences principales** :
 - **25% du parc de logements** de l'agglomération est implanté sur **la ville de Vitré, la densité de logements y est la plus forte** (225 logements / km² en 2010)
 - **19,6% du parc est implanté dans les 3 communes de Châteaubourg (7,8%), La Guerche-de-Bretagne (6,5%), Argentré-du-Plessis (5,3%)** avec des densités respectives de 91, 187 et 41 logements au km²)
 - A contrario, **17 communes concentrent moins de 300 logements en 2011**, représentant alors chacune moins de 1% du parc de logements.
- Selon Filocom (donnée la plus récente), en 2013, on dénombre 35.047 logements.

❑ Un parc de logements vacants

- **En 2011, le stock de logements vacants s'élève à 2.139 logements, représentant 6,4% du parc de logements** (proche de la moyenne départementale :6,6%).

❑ Un parc de résidences secondaires marginal

- Seulement 605 résidences secondaires sont dénombrées en 2011 (représentant 1,8% du parc de logements)



Nombre de logements par km² en 2010

- Plus de 200
- Entre 100 et 200
- Entre 50 et 100
- Entre 25 et 50
- Moins de 25

Périimètre des secteurs

La densité de logements est importante dans les villes de Vitré, Châteaubourg et La Guerche-de-Bretagne ainsi que dans la commune de Mondevert.

La densité varie entre 25 et 50 logements/km² dans les communes de l'ouest et le long de la RN157.

Le nombre de logements par km² devient très faible dans les communes éloignées des axes de circulation.



□ Une production de logements importante sur la période 1999-2000 (Source : INSEE 1990-1999-2010)

Le parc de Vitré Communauté a augmenté de 14,8% entre 1990 et 1999 (contre 14,2% à l'échelle départementale), soit 3.384 logements ou 1,6% par an.

Sur la période 1999-2010, la production de logements s'est accélérée, le parc ayant augmenté de **25,7%**, (contre 20,2% à l'échelle départementale), soit 6.753 logements ou 2,3%/an.

Les élus et acteurs ressentent un **fléchissement important de la production de logements au cours de ces dernières années**, notamment depuis 2008.

La variation du nombre de logements au sens de l'INSEE comprend :

- *La production neuve*
- *La production issue du renouvellement du parc*

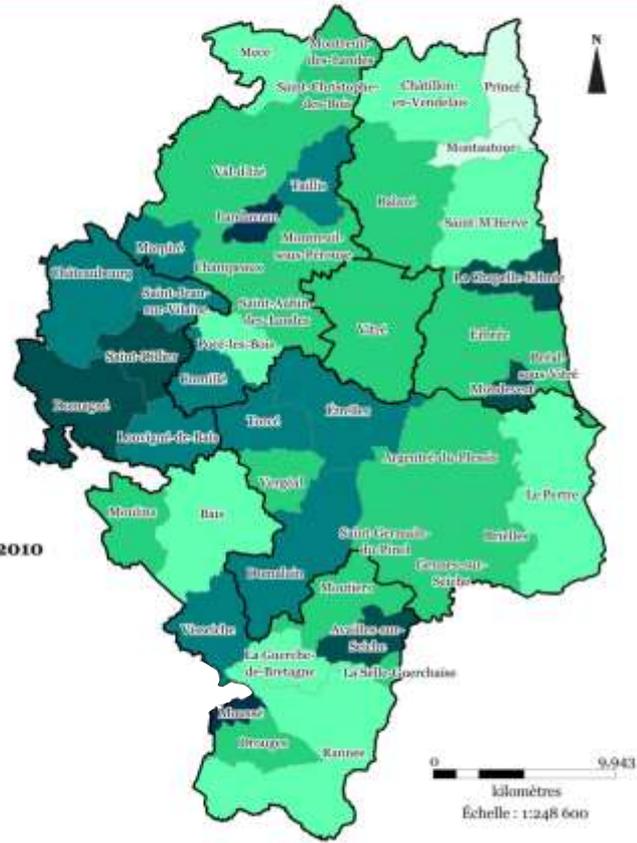
Dans les parties suivantes, les données Sit@del permettent de quantifier la production neuve.



Source INSEE

Variation du nombre de logements entre 1999 et 2010

- Supérieur à 50%
- Entre 40% et 50%
- Entre 30% et 40%
- Entre 20% et 30%
- Entre 10% et 20%
- Inférieur à 10%
- Périmètre des secteurs



Sur la période 1999-2010, **dans le secteur ouest, l'augmentation du parc a été considérable (+40,1%)**, le parc de logements passant alors de 3.786 à 5.303 logements. La densité de logements dans ce secteur s'établit alors en 2010 à 54,2 logts/km² (alors que la densité des autres secteurs hors Vitré n'atteint pas 30 logts/km²).

L'importante production de logements est également observée dans d'autres secteurs, par touche. Ainsi, 7 communes ont connu une croissance supérieure à 40% au cours de la période 1999-2010 : Availles-sur-Seiche (40,4% ; +69 logts), La Chapelle-Erbrée (43,4% ; +84 lgts), Mondevert (43,5% ; +87 lgts), Domagné (48,8% ; +296 lgts), Saint-Didier (49,6% ; +223 lgts), Landavran (60,4% ; +79 lgts), Moussé (63,6% ; +49 lgts)

La production de logements dans la ville-centre est supérieure à la moyenne constatée sur le territoire intercommunal sur la période 1990-99 (17% contre 14,8%) mais inférieure sur la période 1999-2010 (21,1% contre 25,7%).

Dans les pôles d'équilibre, les dynamiques sont très hétérogènes. Alors que Châteaubourg se développe de façon considérable (38,1%) sur la période 1999-2010, le nombre de logements de La Guerche-de-Bretagne augmente de 15,9% sur cette même période. Sur Argentré-du-Plessis, le nombre de logements augmente de 28% entre 1999 et 2010.





la construction neuve très dynamique

source Sit@del2 - période 2003/2012

6.216 logements ont été construits sur la période 2003-2012 dans l'agglomération

(hors résidence spécialisées).

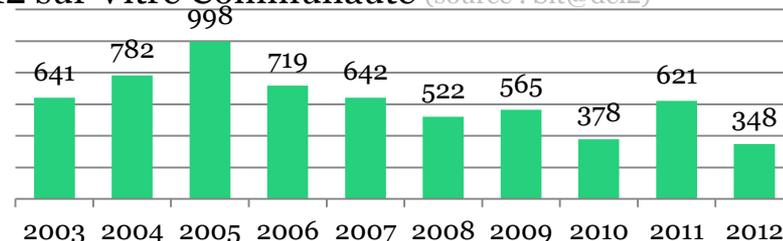
C'est en 2005 que la construction neuve est la plus importante atteignant près de 1.000 logements, avec un fléchissement important sur la période 2006-2012 (malgré une reprise importante en 2011).

L'indice de construction neuve est très élevé :

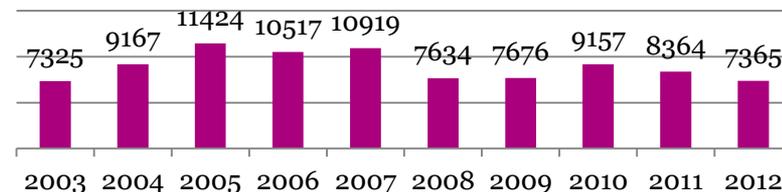
- en 2006, 9,96 logements construits pour 1.000 habitants contre 11,11 au niveau départemental
- en 2011, 8,06 contre 8,39 à l'échelle départementale

La production neuve se concentre dans la ville de Vitré et dans le secteur Ouest : Près de la moitié des logements construits entre 2003 et 2012 l'a été dans la ville de Vitré et dans le secteur Ouest alors que les 3 secteurs les plus ruraux connaissent un développement de l'offre neuve très limitée.

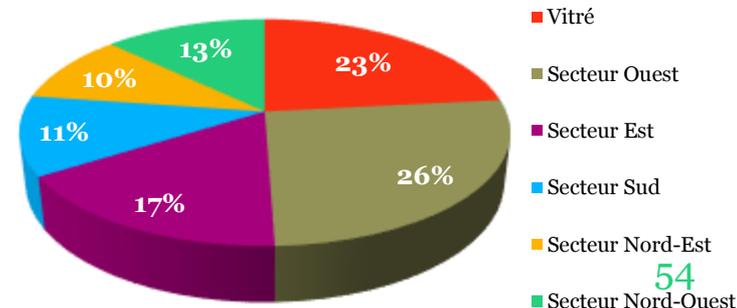
Nombre de logements commencés entre 2003 et 2012 sur Vitré Communauté (source : Sit@del2)



Nombre de logements commencés entre 2003 et 2012 en Ille-et-Vilaine (source : Sit@del2)



Poids des secteurs dans la production neuve de Vitré Communauté entre 2003 et 2012 Sit@del2

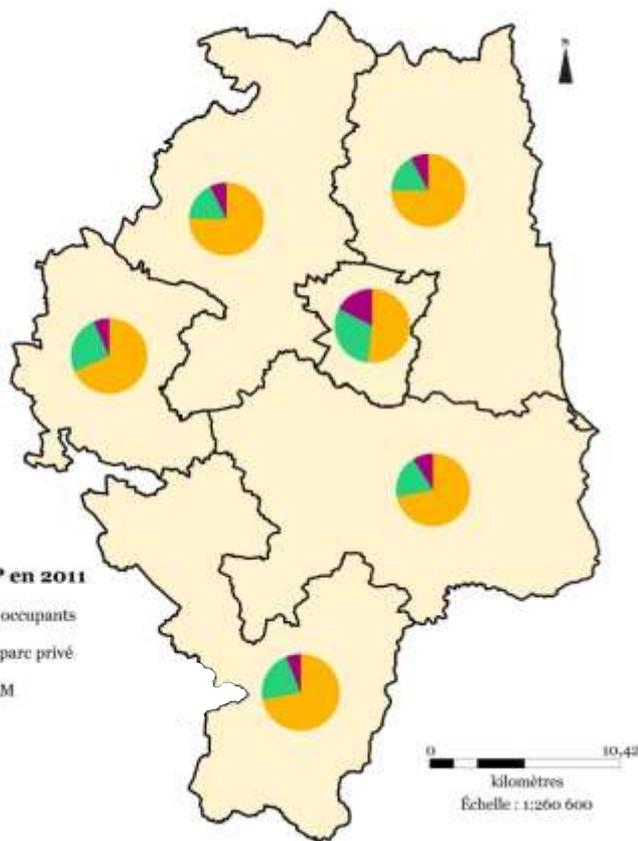


Statut d'occupation des résidences principales



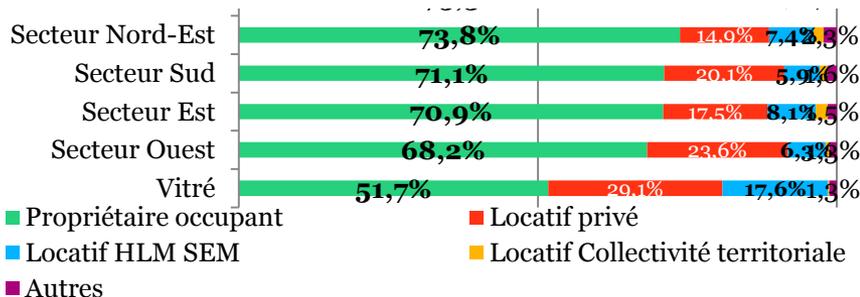
Statut d'occupation des résidences principales en 2011

Source : Données Insee 2011



Statut d'occupation des RP en 2011

- Part de ménages propriétaires occupants
- Part de ménages locataires du parc privé
- Part de ménages locataires HLM
- Périmètre des secteurs



La propriété occupante est très développée

(source : Filocom 2013)

En 2013, 66,6% des ménages sont propriétaires occupants (contre 59,9% à l'échelle départementale)

10,7% des ménages sont locataires du parc HLM ou communal, soit un taux inférieur au département (14,3%)

21,1% des ménages sont locataires du parc privé, contre 24% à l'échelle départementale

Des disparités communales importantes

(source : INSEE2011)

En 2011, dans 21 communes, **la part des ménages propriétaires occupants est supérieure à 75%** alors qu'à Vitré, elle est de **51,3%**

D'importantes variations dans la part de locataires du parc social sont également observées :

- à Vitré, elle est de 17%^(*)
- dans 9 communes, elle varie entre 10,2% et 11,9%.
- Dans les 36 autres communes, elle est inférieure à 10% y compris à La Guerche-de-Bretagne (7,2%) et Châteaubourg (6,9%), soumises à la loi SRU

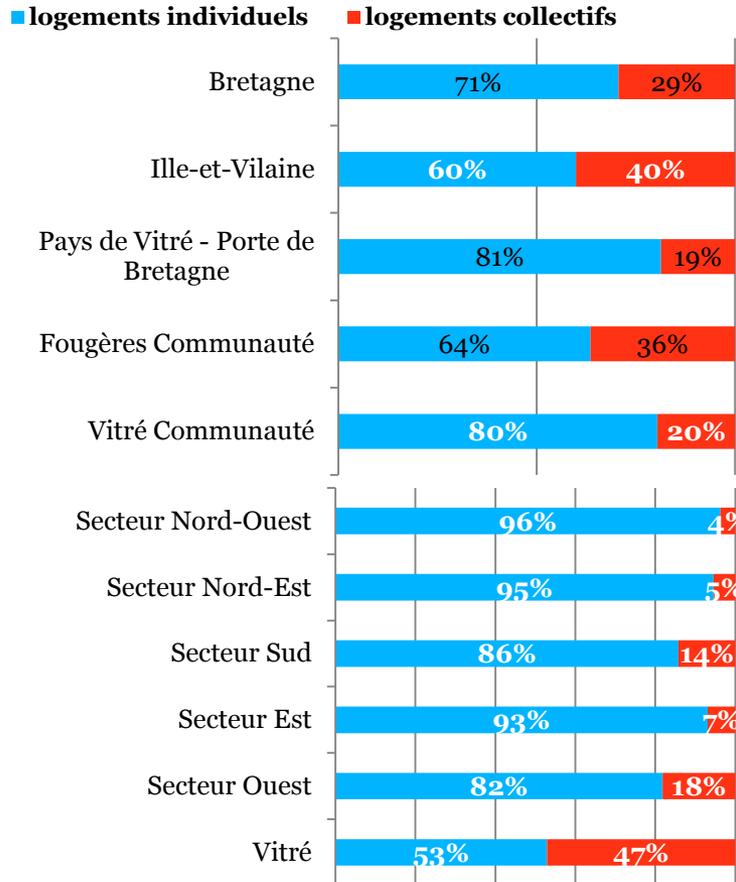
(*) le nombre de ménages du parc social au sens de l'INSEE est différent du nombre de logements sociaux SRU car ne sont pas comptabilisés les logements des structures

Structure de l'offre de logements forme du parc



Répartition habitat individuel et collectif

(Filocom 2013)



□ Un parc individuel très développé au détriment du collectif seulement présent dans quelques secteurs urbains

En 2013, 80% du parc de logements de Vitré Communauté est individuel (contre 60% à l'échelle départementale et 64% dans l'agglomération de Fougères).

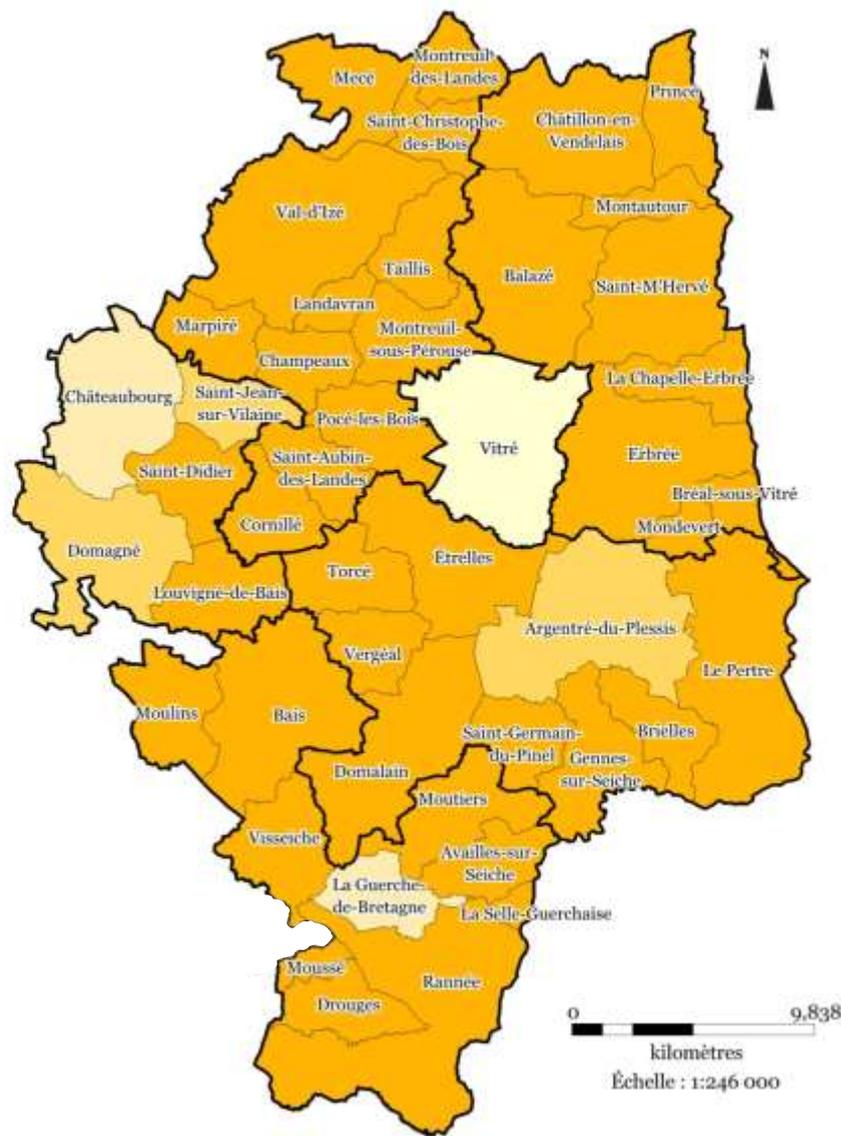
Dans les secteurs 'nord-ouest', 'nord-est' et 'est', la part de logement individuel est extrêmement élevée (environ 95%).

Dans la ville de Vitré, 47% des logements sont collectifs. 61% des logements collectifs de l'agglomération sont dans la Ville de Vitré.

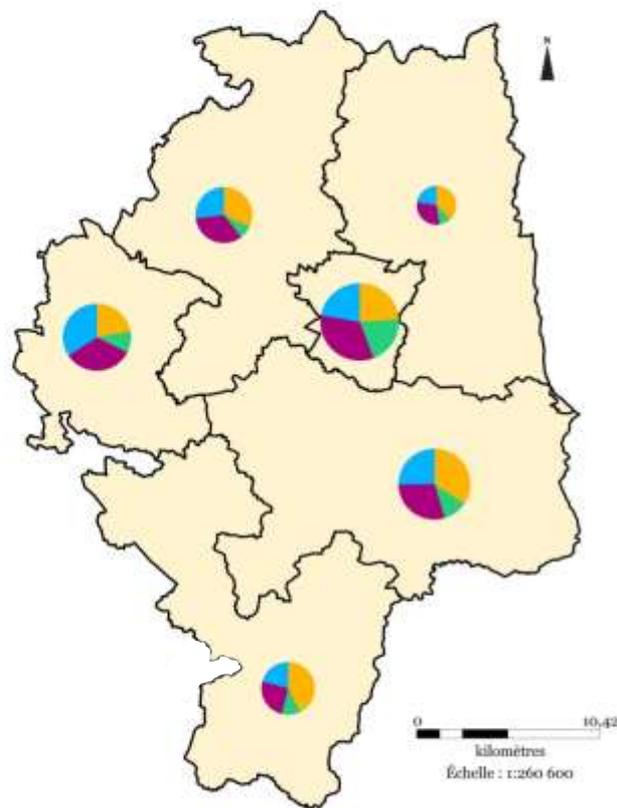
Lors des rencontres territoriales, les élus des communes urbaines (notamment Vitré, Châteaubourg) ont souligné les efforts réalisés ces dernières années pour orienter une partie de la production de l'offre nouvelle vers du logement collectif, ceci **dans un objectif de densification et de renouvellement mais aussi afin de répondre à une demande exprimée.**



Structure de l'offre de logements forme du parc



Ancienneté des résidences principales



Nombre de logements en 2013



Ancienneté des résidences principales

- Avant 1949
- Entre 1949 et 1974
- Entre 1975 et 1999
- Après 2000
- Périmètre des secteurs



Filocom 2013 – Vitry Communauté

Nombre de RP : 31.792

- avant 1949 :	9.816
- 1949-1974 :	4.007
- 1975-1999 :	9.853
- après 2000 :	7.952
- NR :	164

❑ **Une part importante de logements très anciens** (Filocom 2013) :

- En 2013, **30,9% des résidences principales ont été construites avant 1949** (contre 25,4% à l'échelle départementale et 33,5% dans le Pays)

Le parc datant d'avant 1949 atteint des proportions d'autant plus importantes dans les secteurs sud (42,3%) et nord-est (37,7%)

❑ **La construction a été peu importante durant les 30 Glorieuses** (12,6% du parc a été construit entre 1949 et 1974 contre 20,7% à l'échelle départementale)

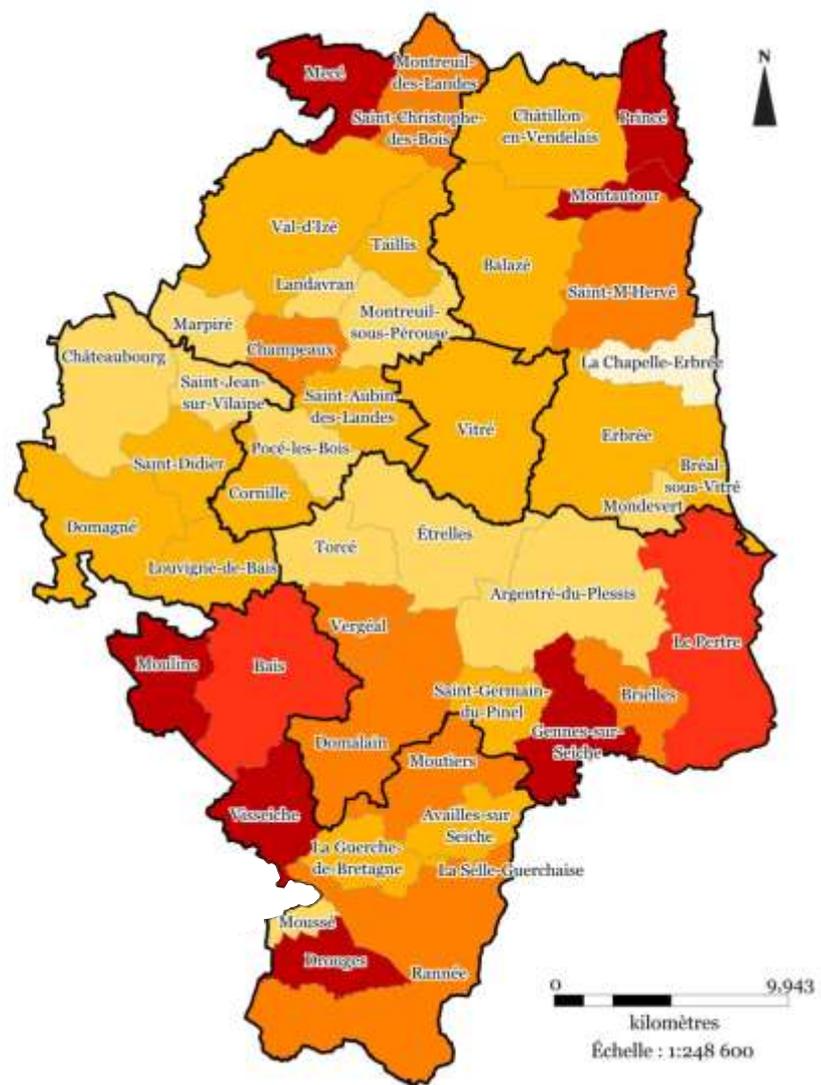
❑ **31% du parc date de la période 1975- 1999** (correspondant à la moyenne départementale). Si la construction de ces logements est postérieure au choc pétrolier, ce parc nécessite aujourd'hui des rénovations y compris énergétiques

❑ **25% du parc est récent, construit depuis 2000** (contre 2,4% à l'échelle départementale). Dans le secteur ouest, c'est 34% du parc qui a été construit depuis 2000



Ancienneté des résidences principales

Part de logements construits avant 1946 - source : données Insee 2011





Confort des résidences principales

- ❑ **Des résidences principales globalement confortables** (Filocom 2013)

En 2013, 91,6% des résidences principales sont « tout confort », soit un taux équivalent à celui observé dans le département (90,9%).

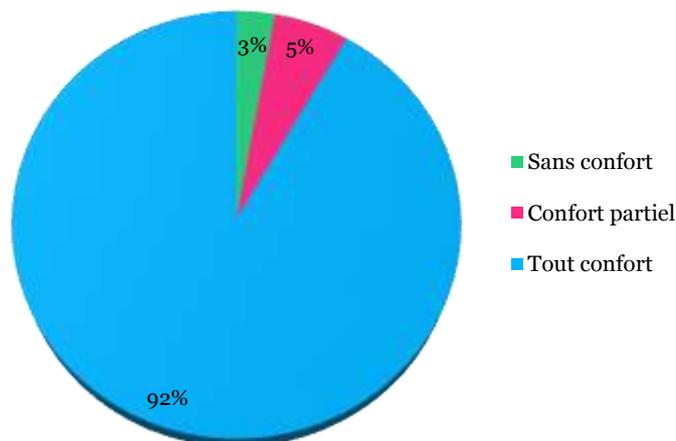
- ❑ **Des situations d'inconfort plus importantes dans le secteur sud et nord-est**

Dans le secteur sud, 4,6% des RP sont « sans confort » et 7,6% des RP ont un niveau de « confort partiel ».

Dans le secteur nord-est, 4,1% des RP sont « sans confort » et 6,9% ont un niveau de « confort partiel ».

Le niveau de confort est en correspondance avec l'âge du bâti.

Confort des résidences principales de Vitré Communauté (Filocom 2013)



Définition de la notion de confort selon Filocom

La notion de « tout confort » signifie : présence d'une baignoire ou d'une douche, de W.C. et d'un chauffage central.

NB : cette notion de confort n'a pas de lien avec la performance énergétique

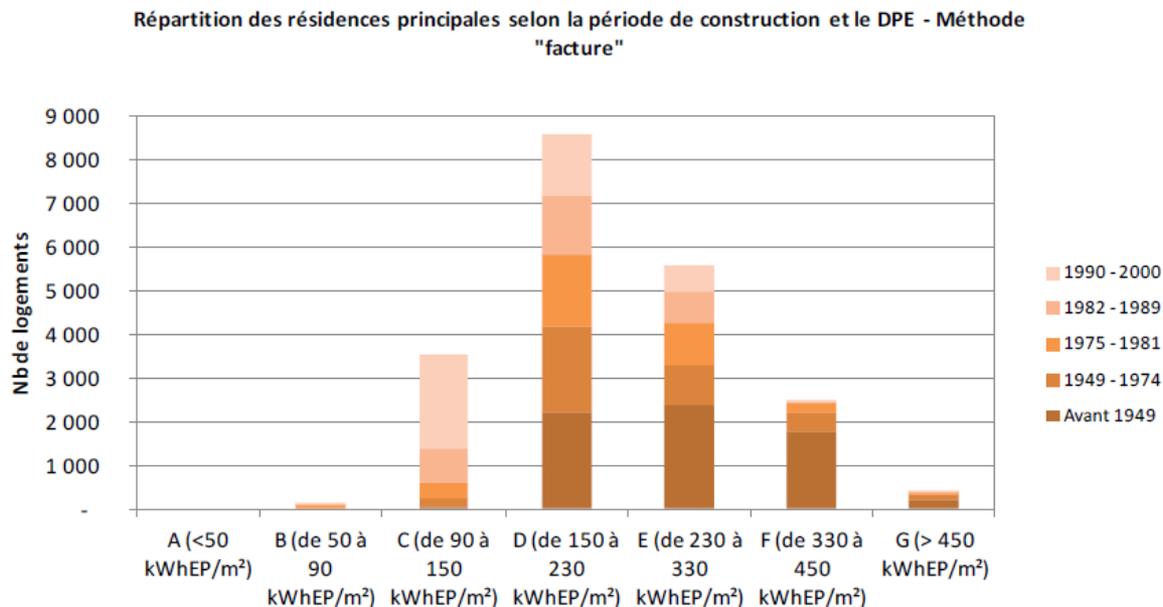


Qualité thermique du parc de logements

Dans le cadre de l'élaboration du PCET, **la part du parc de logements potentiellement énergivore a été évaluée.**

L'outil Ener'GES (outil et base de données régionale) propose une répartition des résidences principales selon une simulation de leur diagnostic de performance énergétique (DPE).

La répartition pour le territoire de Vitré Communauté selon cette simulation indique un « potentiel » de plus de 2 000 logements énergivores.



Taille des résidences principales



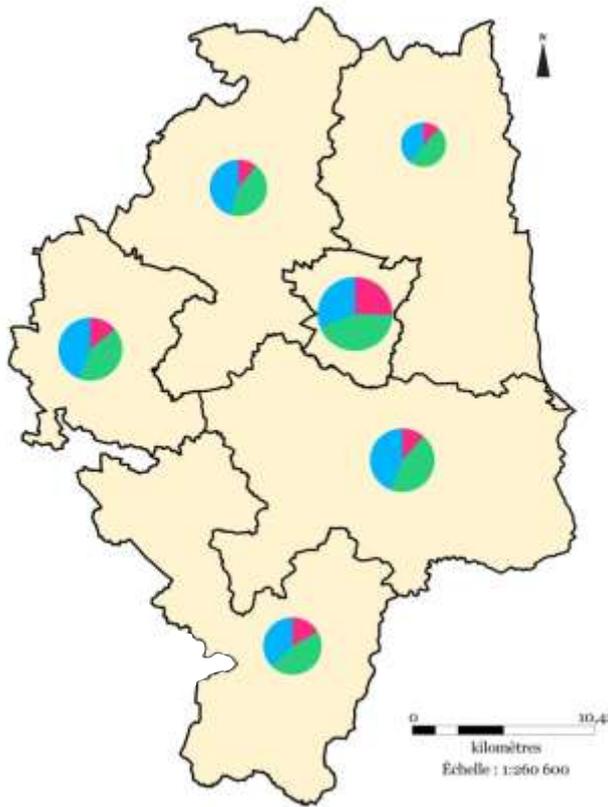
Nombre de logements en 2013



Taille des résidences principales en 2013

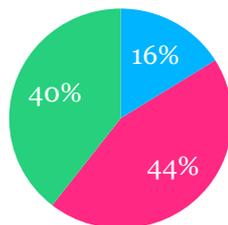


■ Périmètre des secteurs



Répartition des résidences principales en 2013 en fonction du nombre de pièces

■ 1 - 2 pièces ■ 3 - 4 pièces ■ 5 pièces et +



□ Un parc majoritairement composé de grands logements

- 44% des logements sont des T3 et T4 (comme à l'échelle départementale)
- Par contre, l'offre en logements de 5 pièces et plus est beaucoup plus importante : 39,5% contre 33,2% à l'échelle départementale, au détriment de logements de petite taille, les 1 et 2 pièces représentant seulement 16,1%.

L'offre importante de logements de grande taille est à analyser au regard de la taille des ménages, en moyenne plus importante que dans le reste du département.

Dans la ville-centre, l'offre en petits logements (1-2 pièces) est égale à 25% alors que dans les secteurs nord-ouest et est, l'offre en 1-2 pièces dépasse à peine 10%.

Les logements de grande taille (5 pièces et plus) sont très développés dans les secteurs ouest, est et nord-ouest.



Taille des résidences principales

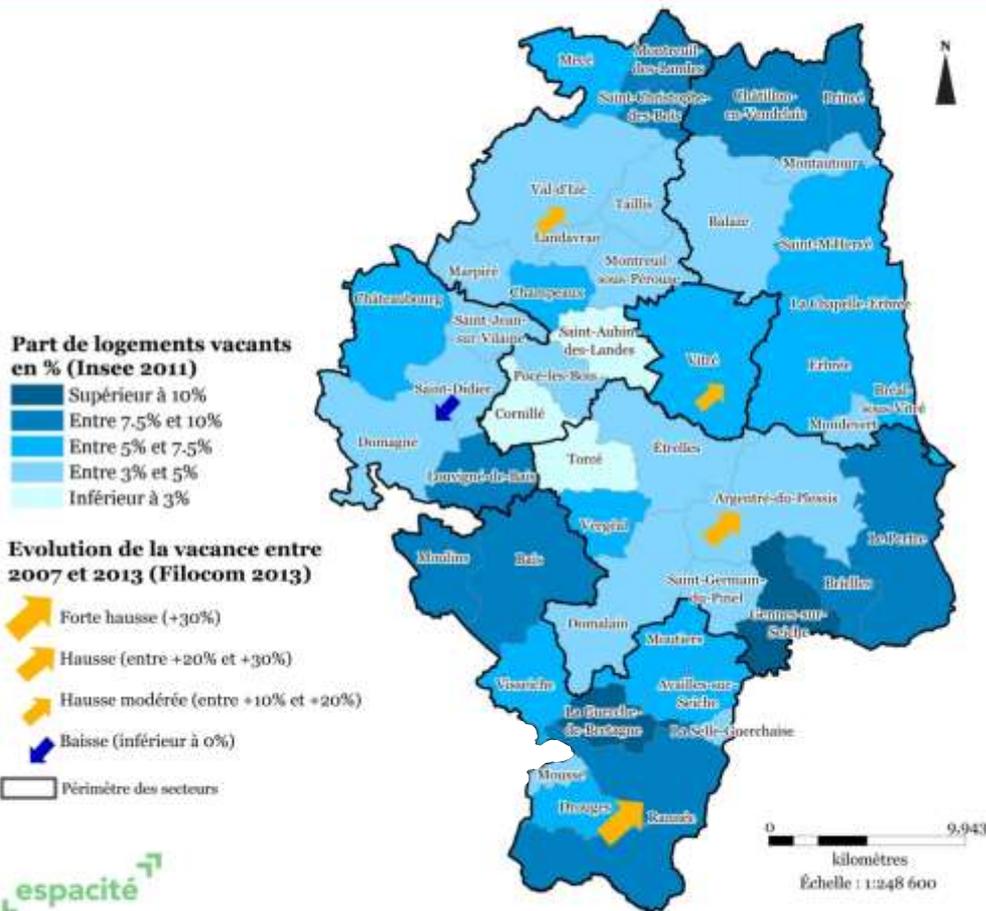
□ **Un indice théorique d'occupation révélant une tension sur les petits logements** (Filocom 2013)

- **Une offre de logements T 3 et + largement supérieure au volume de ménages de 3 personnes et +** : indice d'occupation compris entre 0,1 et 0,7
- **Une tension théorique sur les petits logements** : 3,5 ménages d'1 ou 2 personnes pour 1 logement de type 1 ou 2

→ Un indice qui peut correspondre aux choix résidentiels des ménages (à la recherche de grands logements) mais qui peut mettre en évidence un déficit d'offre pour les ménages n'ayant pas les moyens d'accéder à ces grands logements.

Indice d'occupation du parc de Vitré Communauté (2013)													
	1 pièce		2 pièce		3 pièces		4 pièces		5 pièces		6 pièces et +		Total
Nbre de pièces des résidences principales	1 411	4,4%	3 720	11,7%	6 164	19,4%	7 941	25,0%	7 669	24,1%	4 887	15,4%	31 792
	1 personne		2 personnes		3 personnes		4 personnes		5 personnes		6 pers. et +		
Nombre de ménages	8 342	26,2%	9 401	29,6%	4 399	13,8%	5 331	16,8%	2 583	8,1%	567	1,8%	30 623
Demande / offre	5,9		2,5		0,7		0,7		0,3		0,1		

Source : Filocom 2013 (hors statut d'occupation autre)



□ **Un parc important de logements vacants** : En 2011, le stock de logements vacants s'élève à 2.139 logements, représentant 6,4% du parc de logements (proche de la moyenne départementale :6,6%).

En 2013, c'est dans le secteur sud que la part de logements vacants est la plus importante : 512 logements recensés représentant 9,7% du parc. A La Guerche-de-Bretagne, ce sont 12,6% des logements qui sont vacants, 11% à Gennes-sur-Seiche, 9,2% à Rannée...

La part de logements vacants est également importante dans certaines communes du secteur nord-est (10% à Châtillon-en-Vendelais, 9% à Princé....)

□ **Une augmentation de la vacance importante et localisée entre 2007 et 2013**

- Entre 2007 et 2013, la vacance a augmenté de façon plus importante sur Vitré Communauté que dans le département (25,6% contre 19,9%)
- Alors que dans le secteur ouest, le nombre de logements vacants se maintient au même niveau, l'augmentation est très importante dans les secteurs sud (42,8%), est (30,8%) et nord-est, (30,8%).



❑ Une vacance de courte durée relativement importante

En 2013, 44,2% des logements vacants le sont depuis moins de 1 an (contre 48,4% à l'échelle départementale). Il s'agit de la vacance conjoncturelle (inférieure à 1 an), nécessaire au bon fonctionnement du marché (période d'inoccupation entre deux occupants successifs).

❑ Des situations de vacance qui perdurent

La vacance structurelle (3 ans et plus) concerne 29,2% des logements vacants. Ce type de vacance renvoie à des situations diverses : des logements qui ne correspondent plus à la demande, des propriétaires qui souhaitent conserver leur bien vacant, un blocage juridique, des projets de travaux...

❑ Un parc de logements vacants anciens

En 2013, 55,8% des logements vacants ont été construits avant 1949 (contre 30,9% des RP). La part des logements construits entre 1949 et 1974 ne représente que 12,5% des logements vacants de Vitré Communauté (contre 20,6% à l'échelle départementale), ceci en raison du faible développement du parc sur Vitré Communauté durant cette période.

❑ Près de 30% des logements inconfortables

En 2013, 15,9% des logements vacants sont « sans confort » et 12,9% ont un niveau de « confort partiel ».

Un parc de logements vacants avec un niveau significatif d'inconfort et ne répondant plus aux attentes des acheteurs (stationnement, agencements des pièces, importants travaux de réhabilitation...), issu très majoritairement du parc privé.



Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> › Un niveau de confort important › La propriété occupante est très développée › Une dynamique de construction intense dans les années 2000 et exceptionnelle dans l'ouest mais la gestion des territoires, du parc et la préservation des espaces doivent être questionnées › La présence de grands logements, adaptés aux besoins des familles du territoire 	<ul style="list-style-type: none"> › Des secteurs particulièrement touchés par la vacance avec des problématiques de déshérence du parc le plus souvent antérieur à 1949 › Un parc de logements individuels très développé même dans des secteurs urbains limitant les possibilités de densification et consommateur de foncier › Une part importante de parc datant d'avant 1949, notamment dans les secteurs sud et nord-est › Un développement important du parc entre 1975 et 1999 mais aujourd'hui obsolètes › Une sous-occupation du parc et une faible offre en petits logements

Enjeux

- ✓ **Encadrer et accompagner l'urbanisation du secteur Ouest** : préservation des espaces naturels et agricoles, développement de l'habitat en continuité de l'existant, développement de formes économes etc...
- ✓ **Poursuivre les efforts de développement de formes urbaines** moins consommatrices (collectif ou forme alternative)
- ✓ **Renforcer l'offre en typologies intermédiaires (T3-T2)** correspondant à l'évolution du profil des ménages actuels du territoire
- ✓ **Permettre un parcours résidentiel des ménages au sein de l'Agglomération**
- ✓ **Réaliser un inventaire de la vacance structurelle, repérer les opportunités de développement d'une offre de logements dans le parc vacant existant et réunir les conditions pour réinvestir le parc de logements vacants du territoire**



III - Portrait du secteur de l'habitat de Vitre Communauté

2 – Parc privé : locatif et accession

- **Caractéristiques du parc privé existant**
 - Structure du parc
 - Occupants du parc privé
 - Vacance du parc privé
 - Parc privé potentiellement indigne
- **Outils et moyens d'intervention dans le parc privé existant**
- **Zoom sur le parc locatif privé**
 - Les différents produits
 - La tension sur le marché locatif privé
- **Zoom sur l'accession**
 - Les différents produits
 - Analyse des dynamiques et marchés immobilier
 - Aide en faveur de l'accession à coût maîtrisé



En 2013, 31.145 logements privés :

- 27.890 résidences principales dans le parc privé
- 882 résidences secondaires
- 2.373 logements vacants

Focus sur le parc de résidences secondaires

❑ **Un parc de résidences secondaires très peu développé**

En 2013, 2,5% des logements sont des résidences secondaires, soit 882 logements contre 6,7 % dans le département et 12,3% dans la région.

Depuis 2007, le nombre de résidences secondaires est constant (883 en 2007) alors que le parc de logements a augmenté.

Elles sont plus implantées dans le sud (représentant 3,4% des logements) et dans le nord-est (3,3%).

Pour les élus et acteurs, l'offre en résidence de tourisme et d'hébergement hôtelier est insuffisamment développée :

- Offre hôtelière insuffisante sur la Ville de Vitré au regard de la demande (congrès...)
 - offre de tourisme insuffisante sur l'ensemble du territoire
- ➔ Souhait de développement de l'activité touristique sur le territoire



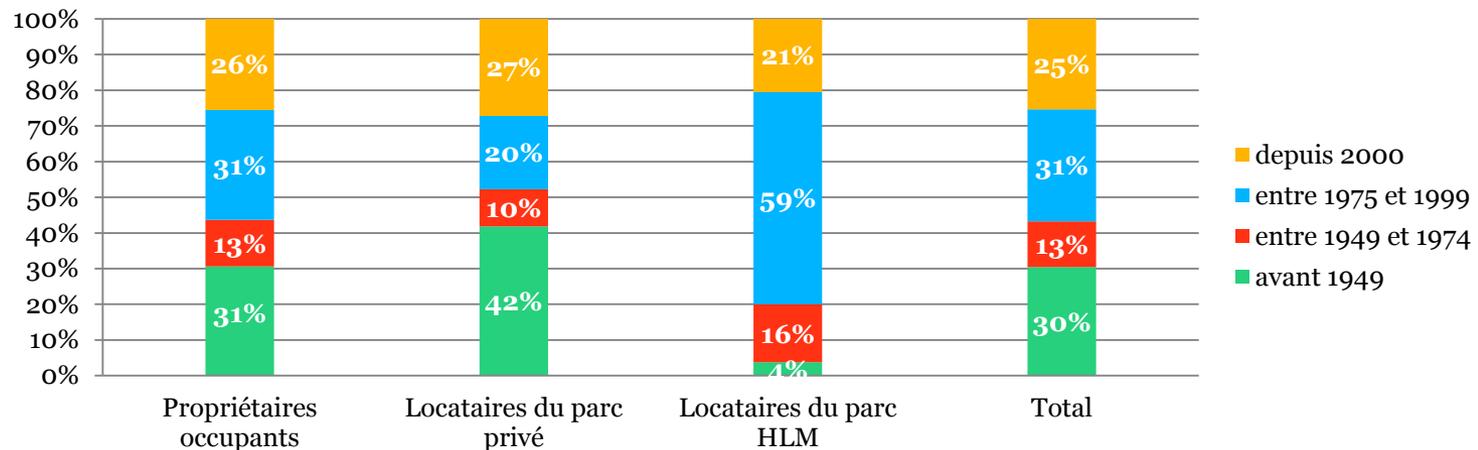
❑ Le segment de l'accession à la propriété très développé sur Vitré Communauté :

- **27.890 résidences principales du parc privé** sont recensées dans l'agglomération en 2013, représentant 87,7% du parc de résidences principales
- **66,6% des résidences principales sont la propriété de leurs occupants** (si la propriété occupante est très développée en Ille-et-Vilaine -59,9% des RP-, elle l'est encore plus sur le territoire de Vitré Communauté)
- **21,1% des résidences principales sont la propriété de bailleurs privés.**

❑ Un parc privé très ancien :

- **La quasi-totalité des logements anciens, antérieurs à 1949 sont privés** (seulement une centaine de logements sociaux datant d'avant 1949)
- **41,8% des logements locatifs privés sont antérieurs à 1949** (contre 30,6% des logements des propriétaires occupants).

Ancienneté des logements (Filocom 2013)



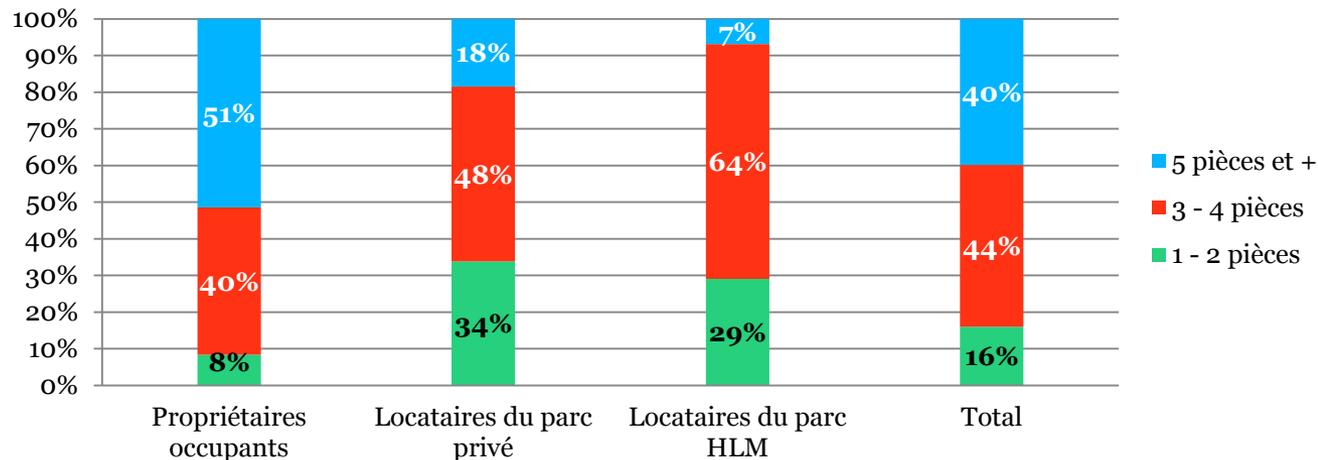


□ Des petits logements occupés par des locataires et des grands logements, propriétés de leurs résidents

42% des logements privés sont de taille intermédiaire (T 3 et T4) et 43,5% de grande taille (T5 et plus).

- Chez les propriétaires occupants, les logements de petite taille sont nettement sous-représentés (8,4%) et les logements de 5 pièces et plus surreprésentés (51,5%)
- 33,9% des logements locatifs privés sont de petite taille et seulement 18,5% de grande taille

Typologie des logements (Filocom 2013)





Les occupants du parc privé : taille, âge et revenus

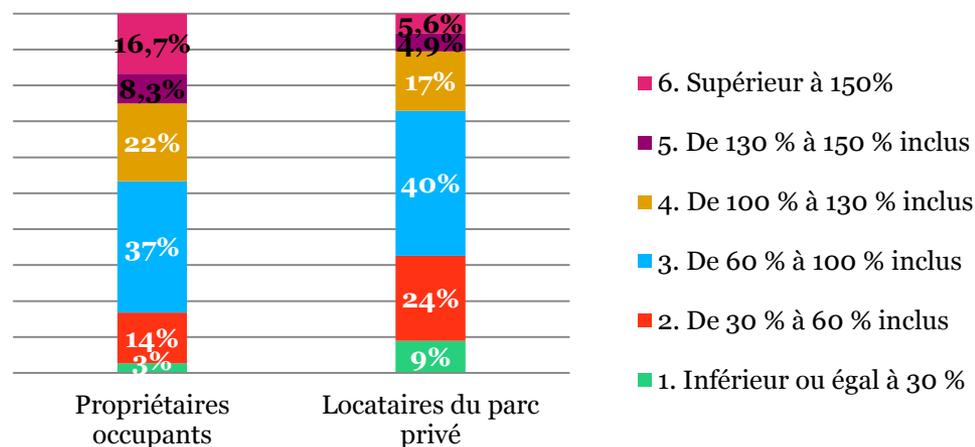
❑ Les propriétaires occupants, très souvent âgés de plus de 40 ans et aux revenus modestes

- Les ménages propriétaires occupants de plus de 3 personnes sont plus nombreux sur Vitré Communauté que dans le département : 48,1% des ménages propriétaires occupants sont composés de 3 personnes et plus (contre 41% à l'échelle départementale)
- 80,9% des personnes de référence des ménages propriétaires occupants ont 40 ans et plus (42,4% ont entre 40 et 59 ans, 38,5% ont plus de 60 ans) contre 84% à l'échelle départementale
- Seulement 46,7% des propriétaires occupants disposent de revenus supérieurs aux plafonds PLUS (contre 55,2% à l'échelle départementale et 46,7% sur le territoire de Fougères Communauté)

❑ Les locataires du parc privé, ménages de petite taille, en milieu de parcours résidentiels aux revenus moyens

- 70,8% sont des ménages de 1 ou 2 personnes (contre 74,8% à l'échelle départementale)
- 50,8% ont moins de 40 ans et 17,5% ont plus de 60 ans
- 73% ont des revenus inférieurs aux plafonds PLUS (contre 69,2% à l'échelle départementale).

Revenus des ménages (Filocom 2013)





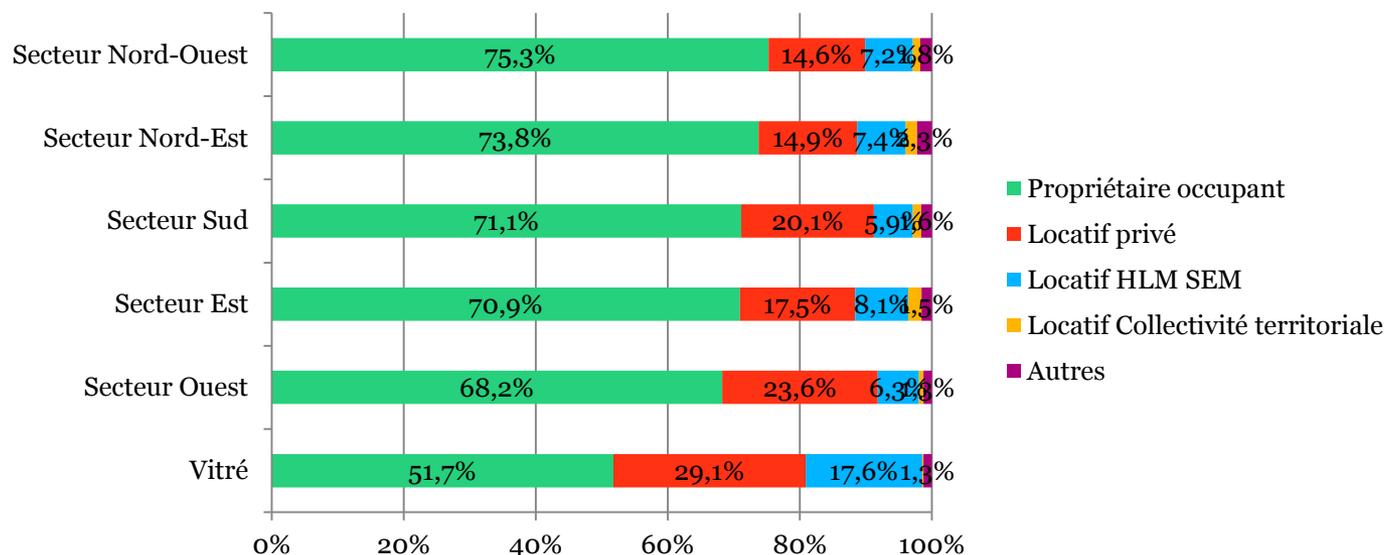
Les occupants du parc privé : taille, âge et revenus

❑ Les propriétaires occupants, moins présents dans la ville de Vitré

Dans la ville de Vitré, la propriété occupante est beaucoup moins importante, le segment locatif étant relativement important.

Dans le secteur ouest, en raison de la présence de la ville de Châteaubourg, le segment du parc locatif est également important.

Statuts d'occupation dans les secteurs





La vacance du parc privé

❑ 7,2% des logements du parc privé sont vacants en 2011

Rappel : Selon Filocom en 2013, 2.373 logements sont vacants (parc privé et parc social confondu), représentant 6,8% du parc de logements

Selon le fichier « données de cadrage en 2011 », **2.496 logements du parc privé sont vacants** pour 34.893 logements privés recensés, **représentant alors 7,2% du parc privé**. En Ille-et-Vilaine, en 2011, la vacance dans le parc privé était de 7,6%.

Précaution : les sources de données et les années sont différentes.

La vacance observée en 2011 est plus forte dans certains secteurs :

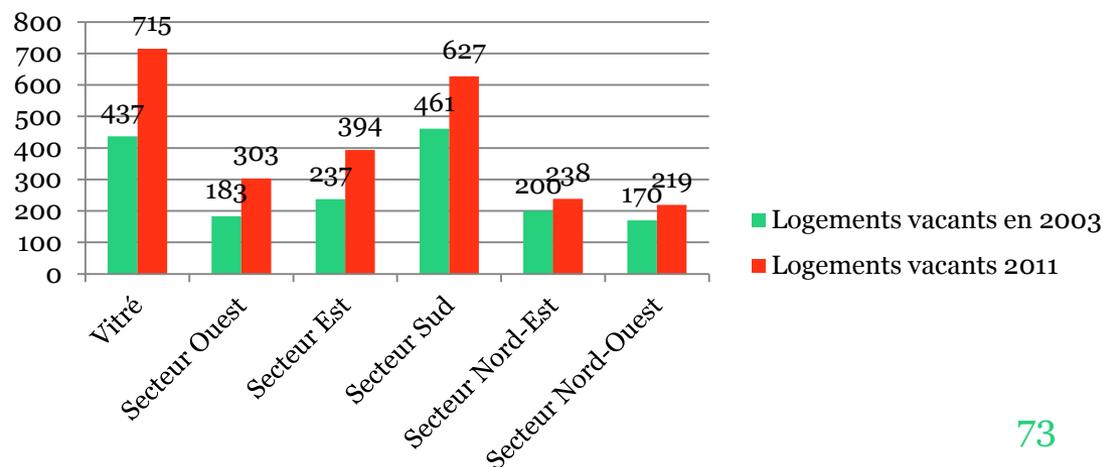
- dans le secteur sud, représentant 10,7% des logements privés (627 logements)
- dans la Ville de Vitré : 8,3% (715 logements)

C'est d'ailleurs dans ces 2 secteurs que l'augmentation de la vacance a été la plus importante entre 2003 et 2011 mais également dans le secteur est.

En 2011, **27,4% des logements vacants le sont depuis plus de 3 ans.**

Dans le secteurs sud, **ce sont 45% des logements vacants qui sont inoccupés depuis plus de 3 ans.**

Nombre de logements vacants en 2003 et 2011





Le Parc privé potentiellement indigne

□ Le nombre de logements classés en PPPI en diminution entre 2003 et 2011

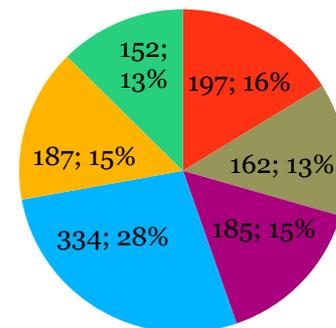
Selon le fichier PPPI 2011, le PPPI représente 4,3% des résidences principales du parc privé (contre 4,4% à l'échelle départementale). Selon le fichier PPPI 2003, le PPPI représentait 7,1% des résidences principales du parc privé (contre 6,5% à l'échelle départementale).

Entre 2003 et 2011, le nombre de PPPI diminuant de 1.722 à 1.217 logements.

Sur les 1.217 logements recensés en 2011 :

- **669** sont en classe 6 et **548** en classe 7 et 8 (correspondant au niveau de dégradation du parc, le niveau 8 étant le plus élevé)
- **80%** des logements sont antérieurs à 1949,
- **51%** des logements PPPI sont occupés par des ménages âgés de 60 ans et plus
- **48%** des PPPI sont occupés par leurs propriétaires
- **28%** sont dans le secteur sud

Répartition des PPPI en 2011 dans les 6 secteurs



- Vitré
- Secteur Ouest
- Secteur Est
- Secteur Sud
- Secteur Nord-Est
- Secteur Nord-Ouest

Ces données doivent être appréhendées avec beaucoup de précaution. Les classes cadastrales des logements n'étant pas suffisamment à jour dans la base de données Filocom.



Outils et moyens en faveur de l'amélioration du parc privé

- ❑ **Des aides de l'Etat, de Vitré Communauté et du Département en faveur de l'amélioration de l'habitat privé :**
 - Vitré Communauté, **déléataire des aides à la pierre de l'Etat**
 - **Le dispositif Malraux**
 - Vitré Communauté met à disposition des propriétaires privés **une ingénierie spécifique et dédiée**
 - Vitré Communauté affecte des **crédits de son budget annuel** en faveur de l'amélioration du parc privé (aides définies dans le précédent PLH ou plus récemment)

- ❑ **Des outils et moyens spécifiques déployés sur Vitré :** l'OPAH (2009-2012) et une étude pré-opérationnelle ciblées sur des immeubles anciens

- ❑ **Une mobilisation forte de lutte contre la vacance :** repérage des logements vacants en 2015



Outils et moyens en faveur de l'amélioration du parc privé

❑ **Vitré Communauté, délégataire des aides à la pierre oriente sa politique en faveur de l'amélioration de l'habitat privé**

Rappel :

*Vitré Communauté a conclu une convention par laquelle l'État lui délègue la **compétence pour l'attribution des aides à la pierre, et notamment les aides financières destinées à l'amélioration de l'habitat privé relevant des aides de l'ANAH.***

- **Enveloppe 2015** des droits à engagement ANAH + Habiter Mieux : **1.222.098 €** (155 logements financés)
- **Les interventions sont définies annuellement dans le PAT.**

Nature des aides :

- **Aide à l'amélioration de logements des propriétaires occupants :**
 - Aide recentrée sur les « PO très modestes » (disparition des aides attribuées aux PO modestes depuis la circulaire de l'ANAH de juillet 2014)
 - Subvention à hauteur de 35% des travaux (contre anciennement 50% des travaux), dans la limite de 20.000 € de travaux
- **Prime Habiter Mieux :**
 - Aide de 2 000 € en complément d'une aide de l'Anah en 2015
- **Aides aux propriétaires bailleurs :**
 - Aides pour des projets de travaux seulement en communes SRU et en centres-bourgs (accompagnement des bailleurs hiérarchisé dans le cadre du PAT)
 - Aide de 35% jusque 60 000 € de travaux subventionnables

➤ Remarques :

- En Ille-et-Vilaine, en 2015, dans les territoires sous délégation des aides à la pierre du département, il n'y a pas d'aides dans le diffus mais seulement dans le cadre des OPAH et des PIG.

➤ Bilan 2014

- Crédits insuffisants pour instruire l'ensemble des dossiers déposés par les propriétaires



Outils et moyens en faveur de l'amélioration du parc privé

- **Vitré Communauté met à disposition des propriétaires privés une ingénierie spécifique et dédiée :**
 - **SOLIHA est missionné par Vitré Communauté pour accompagner :**
 - les propriétaires bailleurs dans leur projet d'amélioration et/ou de conventionnement,
 - les propriétaires occupants pour la constitution des dossiers Habiter Mieux et Autonomie
 - pour la conduite et l'animation de la MOUS
 - **L'Espace Info Energie** (au sein de la Maison du Logement) **dispense des conseils aux particuliers** sur la maîtrise des consommations énergétiques, la réalisation de travaux et les aides financières et fiscales mobilisables (Habiter Mieux mais aussi CEE etc...)
 - **L'ADIL** réalise des permanences et accueille les propriétaires et locataires afin de les informer sur les questions relatives au logement
 - **L'Architecte-conseiller (CAU)** conseille en urbanisme et en architecture (permanence).



Outils et moyens en faveur de l'amélioration du parc privé

- ❑ **Vitré Communauté, des crédits affectés sur son propre budget en faveur de l'amélioration du parc privé** (aides définies dans le précédent PLH ou plus récemment)

Nature des aides :

- **Aide de Vitré Communauté en complément de l'aide Habiter Mieux :**

- Aide de 500 €
cette aide supplémentaire de la collectivité locale déclenchait auparavant une majoration de la prime Habiter Mieux. L'ANAH a supprimé cette majoration mais Vitré Communauté, en qualité de délégataire des aides à la pierre a décidé de maintenir sa prime.

- **Aide de Vitré Communauté pour le financement d'étude thermique** (aide mise en place a posteriori de l'adoption du PLH)

- Financement à hauteur de 50% jusque 300 €
- Une charte avec des bureaux d'étude a été mise en place.

- **Aide de Vitré Communauté dans le cadre d'une accession pour la réalisation de travaux :**

- Nature de l'aide : 40% des travaux dans la limite de 4 000 €
- Conditions d'attributions :
 - ressources inférieures aux plafonds du PSLA
 - atteindre une étiquette D après travaux (cette aide peut être délivrée sans réalisation de travaux si l'étiquette du logement acheté est au moins en D)
 - Logements en zone U, dans toutes les communes hormis dans les 4 communes centres
- Bilan :
 - 13 à 15 aides délivrées / an
 - Budget de 150 000 € / Dépenses de 50 000 €
 - Aide qui n'a pas d'effet levier sur les produits cibles (logements dégradés et biens vacants de longue durée)

- ❑ **Le Département aide à l'amélioration du parc privé :**

- **Aide pour l'accession et la réalisation de travaux**

- Nature de l'aide : Aide entre 3.000 et 4.000 €, majorés de 1.000 € en centre-bourgs, avec ou sans travaux
- Conditions d'attributions : ressources en-deça des plafonds du PSLA, atteindre une étiquette D après travaux



Outils et moyens en faveur de l'amélioration du parc privé

□ Des outils et moyens spécifiques déployés sur Vitré :

Dans la ville de Vitré, très concernée par les problématiques sur l'habitat privé :

- *Rappel des OPAH dans les décennies précédentes : 1979-82 : première OPAH sur le centre historique, suivie d'un PIG (Programme d'Intérêt Général) sur l'ensemble de la commune, 1989-90 : seconde OPAH, sur un périmètre englobant les quartiers nord et sud autour du centre historique.*
- **Une « OPAH Centre-Ville de Vitré » sur la période 2009-2013 :**
Enjeu : « *redynamiser le centre ville en améliorant son attractivité : rapprocher l'offre d'un patrimoine remarquable, à valoriser, avec une demande en logements diversifiée proposant de meilleures prestations.* »
Limites : cette opération n'a pas permis de résorber les problématiques sur les immeubles les plus dégradés ou les situations les plus complexes (ex. : vacance de longue durée, situation juridique complexe...)
- Face à ce constat, **une étude pré-opérationnelle est en cours sur quelques immeubles ciblés** afin de déterminer **des interventions opérationnelles spécifiques sur ces adresses**. Cette étude devrait aboutir à la définition d'un programme d'intervention publique pluriannuelle sur ces adresses étudiées.



Outils et moyens en faveur de l'amélioration du parc privé

□ Une mobilisation forte de lutte contre la vacance : repérage des logements concernés

- 1/ Recensement du patrimoine en déshérence :

Vitré Communauté a engagé en 2015 le recensement exhaustif des logements vacants et dégradés présents dans les centres-bourgs, conscient qu'une intervention sur ce patrimoine est essentielle dans la future politique de l'habitat.

- 2/ Des pistes d'actions :

Les élus et professionnels de l'habitat réfléchissent à des outils et moyens pour traiter ce parc privé dégradé et en déshérence et le réintégrer dans le parc de logements.

La réalisation d'opérations d'acquisition-amélioration de ces logements pour produire notamment des logements locatifs sociaux est une des pistes.

Ainsi, plusieurs logements ont d'ores et déjà été ciblés pour de telles opérations.



□ Une diversité de produits locatifs privés sur le territoire de Vitré Communauté

au-delà de l'offre de logements locatifs privés classiques (avec fixation libre du niveau des loyers)

- **Les produits locatifs issus du dispositif de défiscalisation Malraux** dans les Secteurs Sauvegardés de Vitré et de La Guerche-de-Bretagne :
 - la défiscalisation Malraux s'adresse depuis le 1^{er} janvier 2013 aux contribuables français qui **investissent dans des logements à rénover et destinés à la location**
 - **réduction d'impôt** calculée sur le montant des travaux de restauration engagés par le contribuable **à hauteur de 30%** pour les immeubles situés en Secteur Sauvegardé,
 - **montant des travaux** pour le calcul de la réduction d'impôt **plafonné à 100.000 €/an**
- **Les produits issus des dispositifs d'aide à l'investissement locatif :**

Vitré Communauté n'est plus concerné par le dispositif d'aide à l'investissement locatif (dispositif Pinel recentré sur les zones plus tendues).
- **Les produits locatifs conventionnés avec l'ANAH avec ou sans travaux** (et comptabilisés dans l'inventaire des logements sociaux retenus au titre de la loi SRU)
- **Les logements financés en PLS accordés à des propriétaires privés et des investisseurs**

Bilan : peu d'opérations Malraux réalisées / dispositif peu connu



Le segment du parc locatif privé

Source : entretiens réalisés auprès des agences immobilières de Vitré Communauté

□ Un parc locatif privé dynamique pour les biens rénovés ou neufs

- **Demande locative et marché fluide dans les villes de Vitré, de Châteaubourg et d'Argentré-du-Plessis**
- **A La Guerche-de-Bretagne, marché locatif détendu** (beaucoup de biens anciens et énergivores et peu attractifs)
- **Des biens qui se louent facilement :** maisons récentes et équipées, appartements bien exposés et rénovés, notamment dans les communes d'Argentré-du-Plessis et de Vitré
- **Des biens qui se louent mal :**
 - Les petits appartements anciens difficiles à louer quand ils ne sont pas rénovés, énergivores, avec une accessibilité insuffisante et des possibilités de stationnement difficiles
 - Les maisons anciennes, en centre-bourgs, souvent petites, en front de rue, ne possédant pas de jardin
- **Les biens recherchés / manquants**
 - **Offre insuffisante de T3 et plus pour la location** (demande importante)
 - **Offre insuffisante de maisons proposées à la location sur Vitré et sur Argentré-du-Plessis**
 - Manque de maisons de plain-pied (pour les PMR), notamment à La Guerche-de-Bretagne
- **Taux de rotation faible dans le parc locatif privé**



Exemple de bien locatif proposé à Saint-Didier (02/2015)

- **La dynamique observée pour l'investissement locatif :**
 - investissement locatif essentiellement orienté vers le collectif
 - quelques retraités anticipent l'achat ou la construction d'un logement adapté et le louent dans un premier temps, notamment en PLS
 - A Argentré-du-Plessis, une agence note que les investisseurs sont moins présents



Le segment du parc locatif privé

Source : entretiens réalisés auprès des agences immobilières de Vitré Communauté

❑ Le niveaux de loyers libres

Le niveau de loyer des appartements : En 2015, le prix des appartements proposés à la location sur la Ville de Vitré varie entre 10 € et 13 € selon le type de bien (ancien/rénové/neuf) et selon les typologies – exemple : un studio de 20m² en hyper-centre-ville rénové : 250 € HC.

A Châteaubourg, La Guerche-de-Bretagne et Argentré-du-Plessis, le loyer se situe entre 9 et 10 €/m²

Le niveau de loyer des maisons : Le loyer d'une petite maison de 3/4 pièces en centre-bourg ou en zone urbaine est d'environ 450 € à 500 € dans les villes de la Guerche-de-Bretagne et d'Argentré-du-Plessis, plutôt de 600 €/m² à Châteaubourg (environ 6 à 7 €/m²). Une maison de 5 pièces et plus récente (postérieure à 1974) se loue 600 €. A Vitré, les maisons récentes se louent environ 700 €.

Les agences n'ont pas observé d'augmentation importante des prix locatifs ces dernières années.

❑ Le niveaux de prix des logements conventionnés ANAH

Vitré Communauté est en zone C.

PLAFONDS DE LOYERS applicables en 2015 en euros/m² par mois

Loyer "intermédiaire »	8 € 74
Loyer social	5 € 40
Loyer très social	5 € 21

- **Un marché locatif privé en concurrence avec le parc locatif social dans certaines parties du territoire**, en conséquence :
- une vacance qui se développe dans le parc social existant
 - Des produits du parc locatif social qui ne sont pas concurrentiels dans certains secteurs (ex. : PLS)

La tension sur le marché de l'accession

ÉLÉMENTS ISSUS DES ENTRETIENS AVEC LES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER



- ❑ **Un marché de l'accession essentiellement tourné vers la RN157 et quelques pôles urbains**
 - **Les communes les plus attractives sont celles à proximité de la RN157** (Etrelles, Argentré-du-Plessis, Mondevert, Erbrée, etc) **mais aussi les villes de Vitré et Châteaubourg**. Les communes éloignées des axes (Genes-sur-Seiche, Brielles, Montautour) sont peu attractives.

- ❑ **Une demande importante tournée vers l'ancien et vers l'individuel**
 - Les professionnels de l'immobilier notent un **nombre significatif de ménages qui recherchent à accéder à la propriété** dans l'ancien
 - Les ménages recherchent le plus souvent des **logements individuels** ; dans les secteurs urbains, et notamment à Vitré, la demande de logements collectifs est tout de même de l'ordre de 30%

- ❑ **Les ménages se portant acquéreurs** sont essentiellement des familles et des jeunes couples mais également des ménages recomposés, des retraités qui vendent leur bien pour acquérir un logement de plain pied en centre-ville ou proche des commodités

- ❑ **Une reprise de l'accession ces derniers temps**
 - **Le marché de l'accession dans l'ancien tend à se fluidifier :**
Suite à une diminution des transactions immobilières observée ces dernières années, une reprise est soulignée, grâce notamment à une baisse des prix de vente dans l'ancien (au cours des 2 dernières années) et des taux bancaires bas permettant aux ménages cherchant à accéder de concrétiser leur projet (meilleur adéquation entre offre et demande)
 - **La vente des terrains à bâtir a sensiblement repris ces derniers temps**

- ➔ **marché de l'accession moyennement tendu avec une reprise des transactions de l'existant et des terrains ces derniers mois**



La tension sur le marché de l'accession

ÉLÉMENTS ISSUS DES ENTRETIENS AVEC LES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

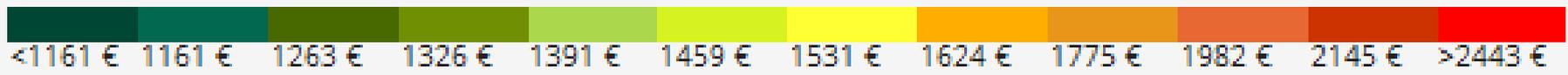
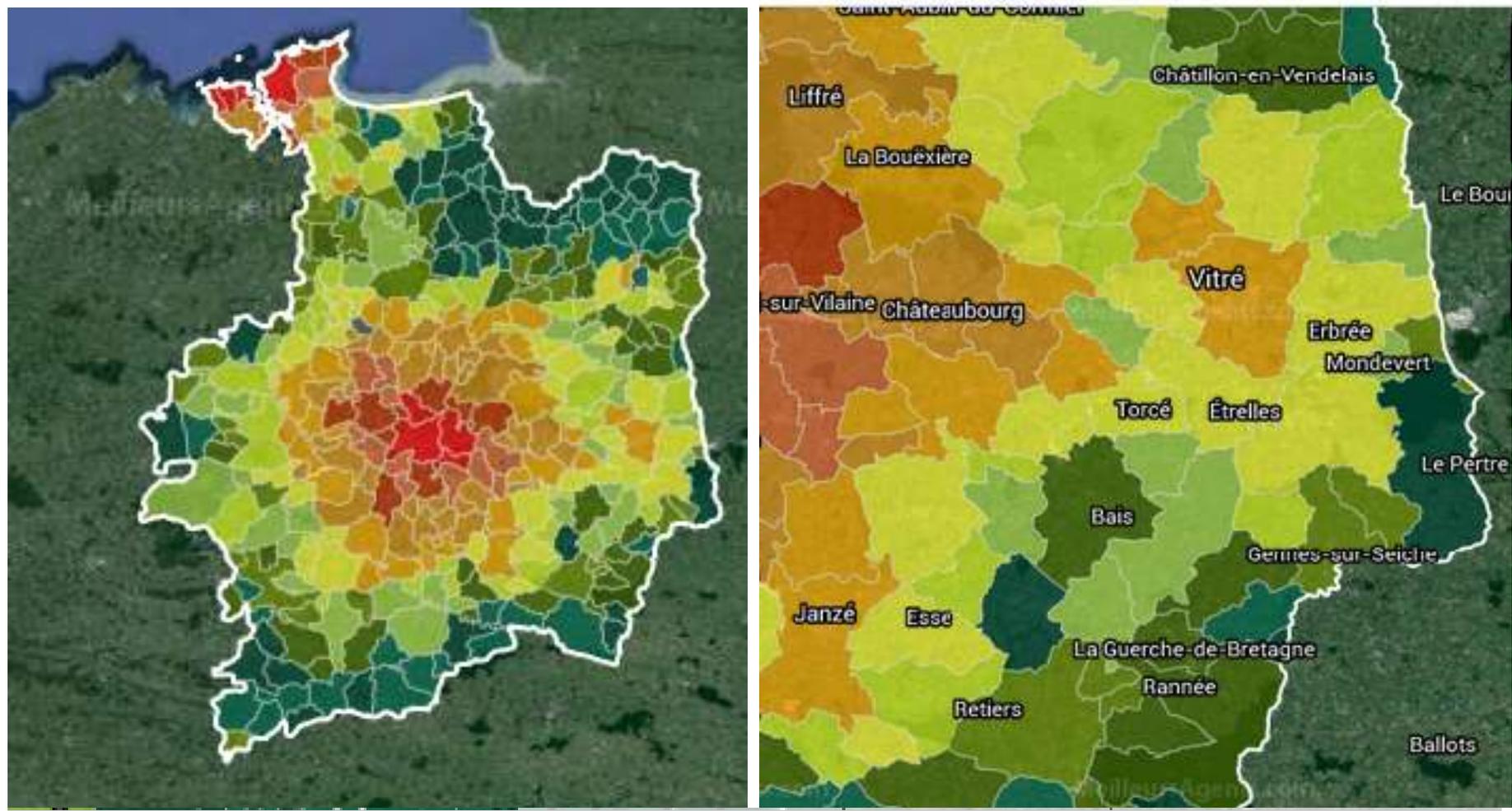
- **Les biens qui se commercialisent rapidement :**
 - Les maisons et les appartements neufs, de taille moyenne (3-4 chambres) mais aussi les grandes maisons
 - Les plain-pied
- **Les biens qui ne se vendent pas :**
 - les biens avec des travaux de rénovation importants et énergivores (beaucoup de biens dégradés et énergivores sont proposés à La Guerche-de-Bretagne et ne se vendent pas)
 - Les biens en centre-bourgs et en hyper-centre de Vitré : les biens qui sont mitoyens, en front de rue, sans jardin, avec des besoins de rénovation importants
 - les biens en secteur rural et dans les petits centres-bourgs éloignés des axes et services
 - Les appartements dans certaines communes (ex. : offre d'appartements trop importante à La Guerche-de-Bretagne)
- **Les biens recherchés / manquants**
 - Les acquéreurs recherchent des logements individuels (quelques collectifs recherchés par des ménages retraités)
 - Les logements T4 a minima (3 chambres minimum)
 - Les maisons avec « cachet » à la vente
 - Des maisons de plain-pied (biens qui manquent notamment à La Guerche-de-Bretagne)
 - Des maisons avec du terrain





Le marché de l'accession les prix immobiliers dans l'ancien

Prix de l'immobilier au m² net vendeur au 1^{er} mai 2015 (source : meilleursagents.com)



Le marché de l'accession les prix immobiliers dans l'ancien



Prix de l'immobilier au m² net vendeur au 1^{er} mai 2015 (source : meilleursagents.com)

Prix de l'immobilier au m² au 1er mai 2015

	Prix m ² appartement			Prix m ² maison		
	Prix m ² bas	Prix m ² moyen	Prix m ² haut	Prix m ² bas	Prix m ² moyen	Prix m ² haut
Vitré	946 €	1 720 €	2 093 €	979 €	1 778 €	2 164 €
Châteaubourg	1 229 €	2 016 €	2 478 €	1 055 €	1 731 €	2 127 €
La Guerche-de-Bretagne	697 €	1 157 €	1 394 €	782 €	1 300 €	1 566 €
Argentré-du-Plessis	1 105 €	1 733 €	2 136 €	1 021 €	1 602 €	1 974 €
Ille-et-Vilaine	1 789 €	2 385 €	3 578 €	1 357 €	1 810 €	2 715 €
Rennes		2 525 €			3 143 €	
Fougères		1 095 €			1 355 €	

Source : meilleursagents.com

Exemple de prix de vente dans l'ancien (issus des entretiens avec les agences immobilières)

- Le prix d'une maison ancienne varie selon l'ampleur des travaux à réaliser : entre 80.000€ et 100.000€ pour 100m²
- Une maison rénovée T5 coûte environ 260 000€ au nord de l'agglomération, 280 000€ au sud ;



L'offre en terrains à bâtir

Confer annexe

❑ Une offre de terrains à bâtir importante et se commercialisant moins bien ces dernières années

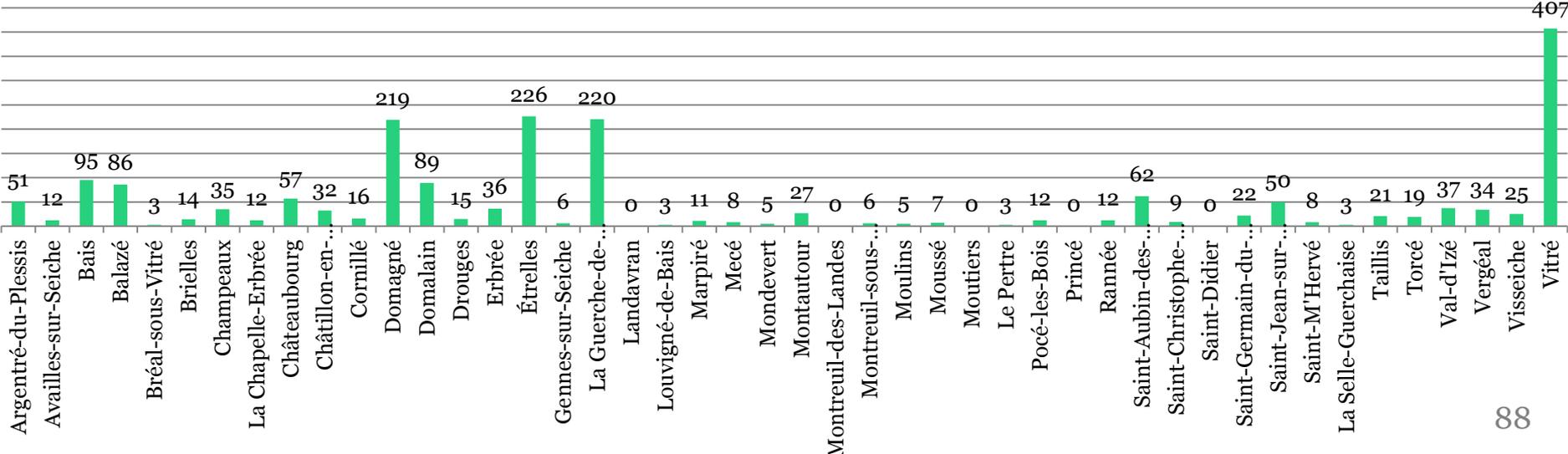
- Une concurrence entre les terrains à bâtir proposée par les différentes communes
- Une concurrence entre les lots à bâtir proposés par les communes et par les lotisseurs

❑ La réduction de la taille des parcelles observée au cours de ces dernières années

Communes	Surface minimum	Surface maximum	Prix TTC/m2 (€)
Communes urbaines (Vitré, Châteaubourg, Argentré-du-Plessis, La Guerche-de-Bretagne)	200	933	de 75 à 150
Communes rurales situées le long de la RN157	250	1220	de 55 à 80
Autres communes rurales	300	1037	de 32 à 127

Source : Guide des terrains à bâtir et des programmes neufs "clé en main", Edition 2014, Vitré Communauté

Nbre de lots à bâtir (en cours de commercialisation et projets identifiés) recensés en 2015





Le Prêt à Taux Zéro : rappel des conditions d'éligibilité et des biens concernés

- **Aide de l'Etat en faveur de l'accession** à destination des ménages primo-accédant, sous conditions de ressources pour le financement de leur future résidence principale
- **Pour le financement de l'achat des biens suivants :**
 - logement neuf (priorité)
 - local ou logement très dégradé nécessitant d'important travaux afin de pouvoir être occupé en tant que logement,
 - logement avec des travaux représentant au moins 25% de l'opération dans certaines communes « *sélectionnées pour leur caractère rural, leur niveau de services et d'équipements existants et leur potentiel de logements à réhabiliter pouvant être remis sur le marché* »
 - logement social ancien.

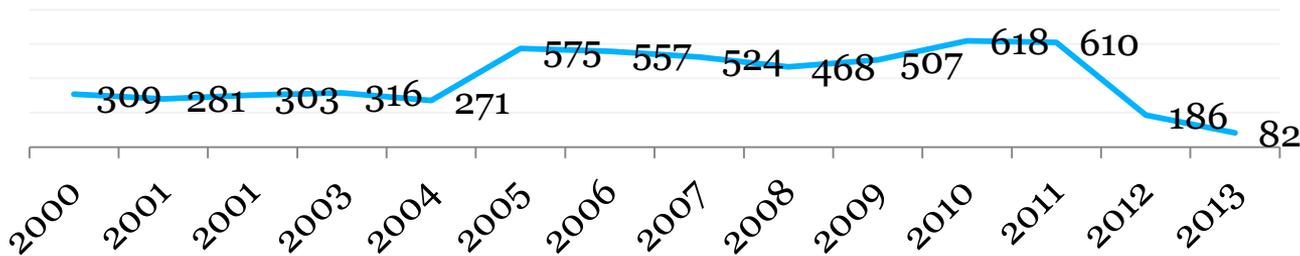
❑ Plusieurs dispositifs sur le territoire en faveur de l'accession aidée

- **Vitré Communauté, budget communautaire en faveur de l'accession**
 - Aide accession avec travaux
 - Anciennement une aide dans le parc privé neuf : le pass-foncier mais qui a disparu
- **7 communes de Vitré Communauté éligibles au PTZ pour l'habitat ancien en 2015**
(parmi 5 920 communes « *sélectionnées pour leur caractère rural, leur niveau de services et d'équipements existants et leur potentiel de logements à réhabiliter pouvant être remis sur le marché* ») : Bais, Châtillon-en-Vendelais, Gennes-sur-Seiche, La Guerche-de-Bretagne, Le Pertre, Rannée, Saint-Christophe-des-Bois
- **Développement du PSLA**
Plusieurs opérations de PSLA (prêt social location accession) sur Vitré et Châteaubourg :
 - Produits qui se commercialisent sur Vitré et en développement sur Châteaubourg / des difficultés récentes observées

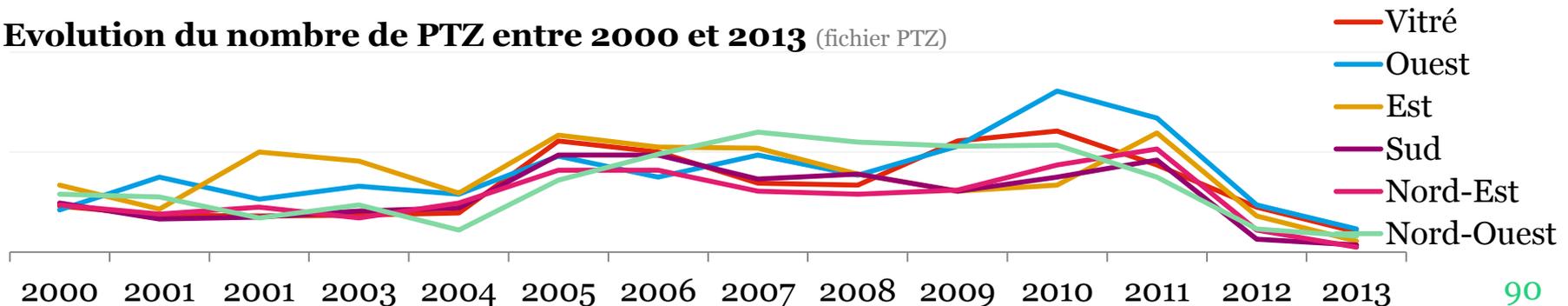
□ Evolution du nombre de prêts à taux zéro :

- De 2004 à 2011, le nombre de PTZ est de l'ordre de 500 dossiers par an.
- Sur la période 2006-2008, une diminution du nombre de dossier est observée
- Mais dès 2009, le nombre de dossiers augmente : ce sont dans les secteurs ouest et de Vitré que le nombre de dossier est le plus important
- En 2011, la **baisse significative du nombre de dossiers correspond au changement de réglementation dans l'attribution**, le prêt n'étant plus accordé que pour l'acquisition de logement neuf.

Evolution du nombre de PTZ entre 2000 et 2013 (fichier PTZ)



Evolution du nombre de PTZ entre 2000 et 2013 (fichier PTZ)





Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none">› Une véritable stratégie d'intervention sur le parc existant et en déshérence qui se traduit par des interventions de longue date et la mobilisation d'outils variés› La délégation des aides de l'ANAH qui positionne Vitré Communauté comme chef de file dans l'amélioration du parc existant› Un parc locatif privé présent qui occupe un rôle dans les parcours résidentiels des ménages du territoire› Une offre en grands logements en accession, correspondant à une demande familiale	<ul style="list-style-type: none">› Un parc de logements vacants en augmentation dans certains secteurs› Un parc privé ancien occupé par des ménages relativement modestes› Des propriétaires occupants âgés qui peuvent rencontrer des difficultés dans l'entretien de leur logement
<ul style="list-style-type: none">› La mobilisation d'outils opérationnels pour traiter les « points durs » des situations d'habitat dégradé qui n'ont pu être traitées par les dispositifs incitatifs	<ul style="list-style-type: none">› Risques de précarité énergétique dans un parc privé ancien et occupé par des ménages modestes
Opportunités	Menaces
Enjeux	
<ul style="list-style-type: none">✓ Poursuivre la mobilisation d'outils visant à réinvestir le parc existant✓ Accompagner les propriétaires dans la rénovation de leur logement	



III - Portrait du secteur de l'habitat de Vitré Communauté

3 – Parc locatif social

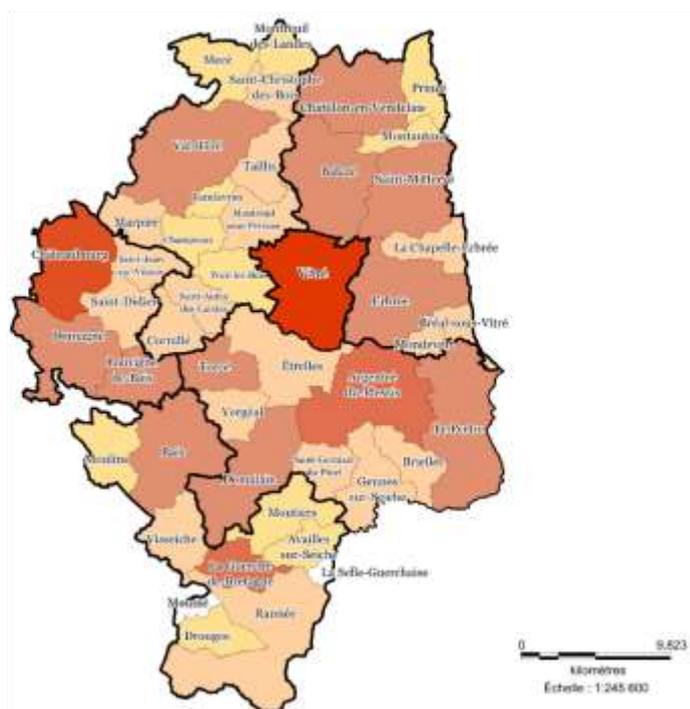
- Caractéristiques du parc locatif social
- Gestion du parc social
- Occupation du parc social
- Demandes et attributions
- Synthèse du parc locatif social sous forme de matrice M.O.F.F.



Répartition du parc social

- **Un parc social présent dans 44 communes mais concentré dans la ville-centre et dans les pôles d'équilibre**

- En 2013, **Vitré Communauté compte 3.119 logements sociaux (RPLS 2013). S'ajoutent 335 logements locatifs communaux** (recensés dans Filocom 2013).
- **L'offre sociale est présente dans l'ensemble des communes** (hormis dans la commune de La Selle-Guerchaise)
- **Avec près de 1.332 logements sociaux** (soit environ 15% du parc total de logement), **Vitré concentre 43% de l'offre sociale du territoire intercommunal.**
- **Environ 15% de l'offre sociale se répartit ensuite dans chacun des 3 pôles d'équilibre** (Châteaubourg : 5,5% ; Argentré-du-Plessis : 5% et La Guerche-de-Bretagne : 4,8%).
- Ces 4 communes sont assujetties à la loi SRU.



- **Le parc locatif social, propriété de 4 organismes sociaux et des communes :** Neotoa, principal bailleur et 3 autres organismes (Espacil, Aiguillon construction, Les Foyers)



□ Dans les 4 communes principales, l'offre sociale doit représenter 20% des logements, obligation dans le cadre des dispositions de l'article 55 de la loi SRU

- **Vitré répond à ses obligations** (inventaire SRU au 01/01/2015 : 21%)
- **Châteaubourg et Argentré-du-Plessis ont un objectif de rattrapage**, la première a dépassé son obligation triennale 2011/2013, la seconde n'a pas atteint ses objectifs
- **La Guerche-de-Bretagne vient d'être concernée**

commune	Obligations triennales période 2011-2013	Réalisation des obligations triennales de production de LS	Inventaire au 1 ^{er} janvier 2013 : taux de LLS	Inventaire 01/01/013 : déficit de LLS	Objectif triennal période 2014-2016	Objectif triennal période 2017-2019 - estimation
Vitré	non concerné	non concerné	1.739, soit 21,21%	-	non concerné	non concerné
Châteaubourg	57 logts	+ 119%	239 logts, soit 9,19%	281 logts	70 soit 23/an (dont 21 PLAI mini et 14 PLS maxi)	93 soit 31 /an
La Guerche-de-Bretagne	non concerné	non concerné	178 logts, soit 9,33%	203 logts	34 (dont 10 PLAI min. et 7 PLS max), soit 17/an	67 soit 33 /an
Argentré-du-Plessis	27 logts	+ 63% (+ prise en cpte efforts 2014 : 28 logts)	183 logts, soit 10,90%	152 logts	38 (dont 11 PLAI mini et 11 PLS maxi), soit 13/an	50 soit 17/an

Rappel des obligations réglementaires

- Les obligations de l'art. 55 de la loi SRU s'appliquent aux communes des unités urbaines et des EPCI de plus de 50.000 habitants quand la population franchit le seuil de 3.500 habitants
- Prélèvement annuel sur les recettes fiscales des communes en cas de déficit, reversé à l'EPCI et destiné au financement d'acquisitions foncières et immobilières pour la réalisation de logements sociaux, notamment dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain
- Bilan de la production de logements locatifs sociaux réalisé au 1^{er} janvier 2013 (correspondant au 4^{ème} engagement triennal 2011-2013) et permettant de déterminer les objectifs triennaux pour la période 2014-2016
- Inventaire des logements sociaux : logements sociaux conventionnés à l'APL (Patrimoine bailleurs HLM, logements conventionnés des collectivités et associations, logements du parc privé conventionnés social et très social)

Source : Porter-à-connaissance



En qualité de délégataire des aides à la pierre, Vitré Communauté délivre les agréments et attribue les financements pour la production de logements sociaux.

Une « aide à la charge foncière » est également versée par Vitré Communauté pour la production de PLAI (7.000 € par logt) et de PLUS (5.000 €) (logements neufs ou remis sur le marché).

La Ville de Vitré verse une aide de 10.000 € / logement social produit à partir de l'habitat existant (aide recentrée depuis avril 2015 sur l'ancien).

Production d'une nouvelle offre sociale

Source : Etat des lieux sur la période 2006-2014 : données CAVC

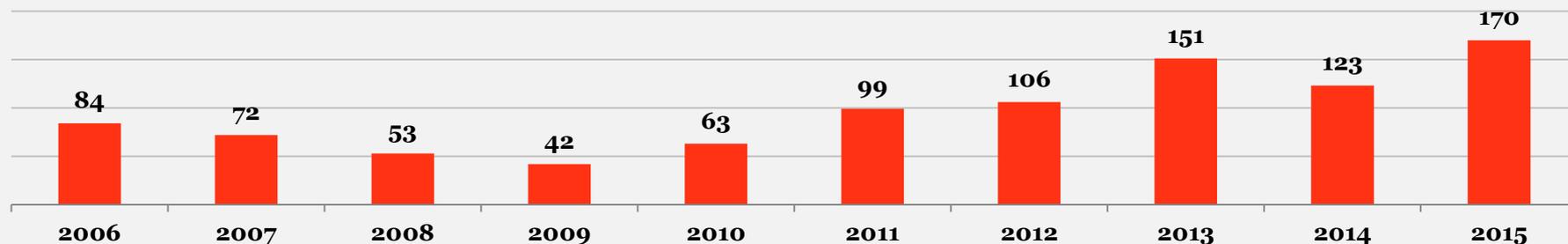
- Augmentation continue de la production de logements aidés sur la période 2006-2014 :

Sur la période 2006-2014, 793 financements ont été attribués pour la production de logements aidés :

- 73% pour la production de logements sociaux (109 PLAI / 346 PLUS / 122 PLS)
- 27% pour la production de PSLA

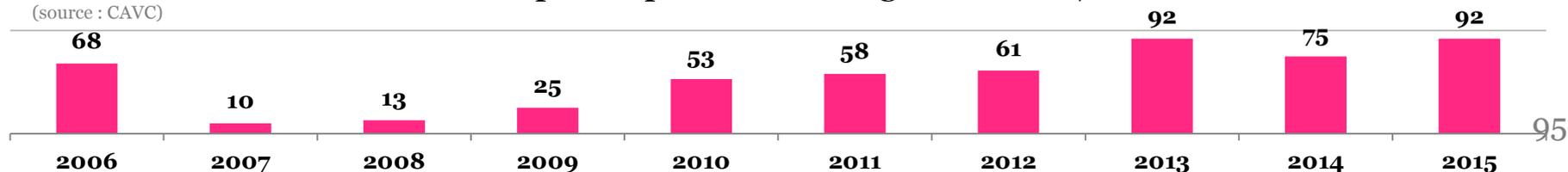
Pour l'année 2015, 170 agréments/financements sont programmés (dont 70 PLUS, 22 PLAI, 19 PSLA et 59 PLS)

Nombre de financements attribués pour la production de logements aidés :
PLUS/PLAI/PLS/PSLA (source : CAVC)



Nombre de financements attribués pour la production de logements PLUS/PLAI

(source : CAVC)



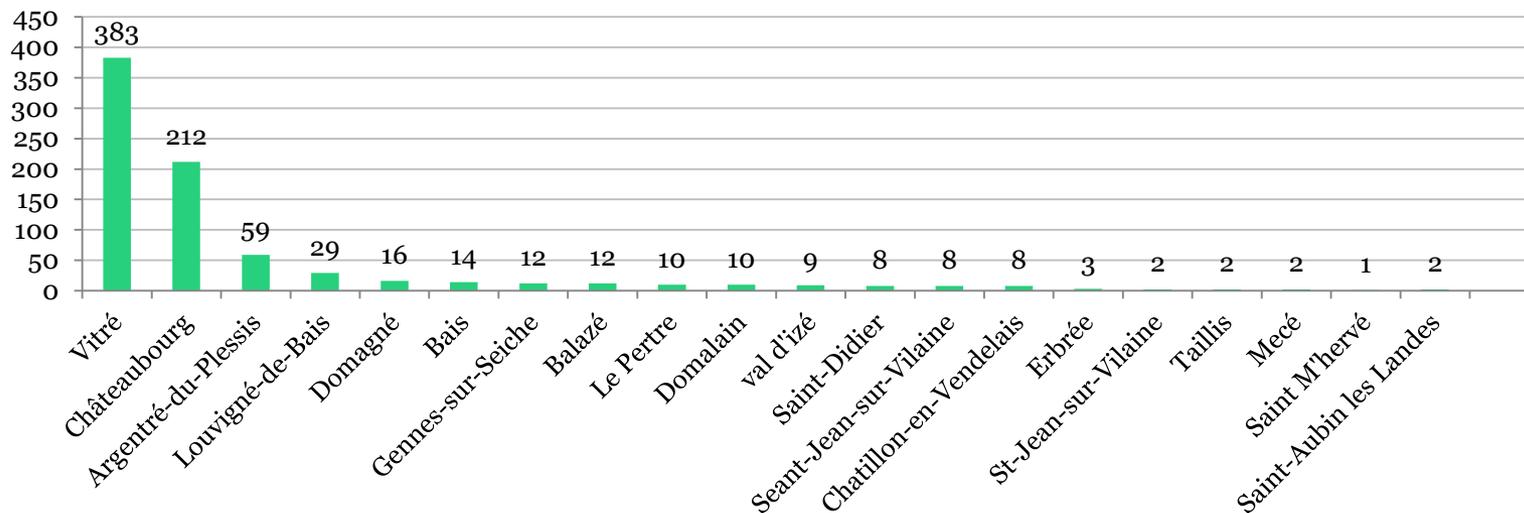


Production d'une nouvelle offre sociale

Source : Etat des lieux sur la période 2006-2014 : données CAVC

- La localisation des agréments délivrés sur la période 2006-2014 se concentrent en secteur urbain.
- **Au cours des 8 dernières années, Vitré et Châteaubourg concentrent les projets de développement de logements aidés :**
 - **48% des agréments délivrés sur la Ville de Vitré**
 - **26% des agréments délivrés sur la Ville de Châteaubourg**
 - 7% des agréments délivrés sur la ville d'Argentré-du-Plessis
 - 4% des agréments délivrés sur 17 communes

Localisation des financements attribués entre 2006 et 2014 pour la production de logements aidés - PLUS/PLAI/PLS/PSLA (source : CAVC)

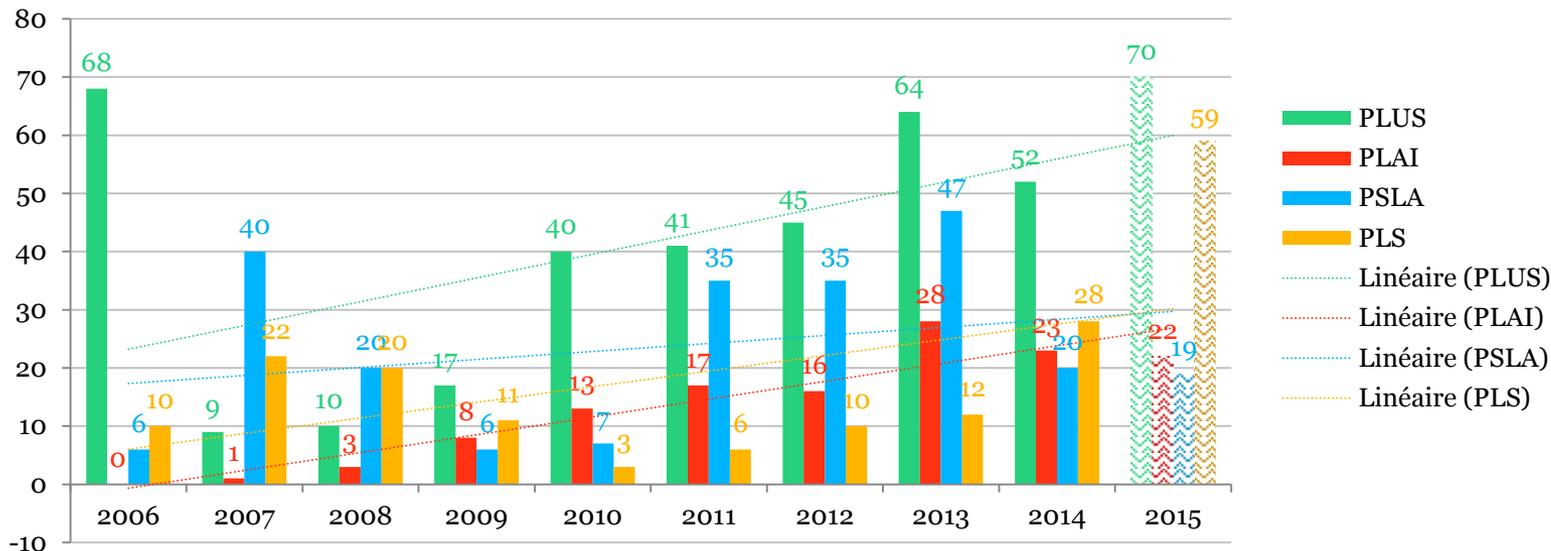




Production d'une nouvelle offre sociale

Source : Etat des lieux sur la période 2006-2014 : données CAVC

Nombre de financements attribués pour la production de logements sociaux : PLUS / PLAI / PLSA / PLS (source : CAVC)



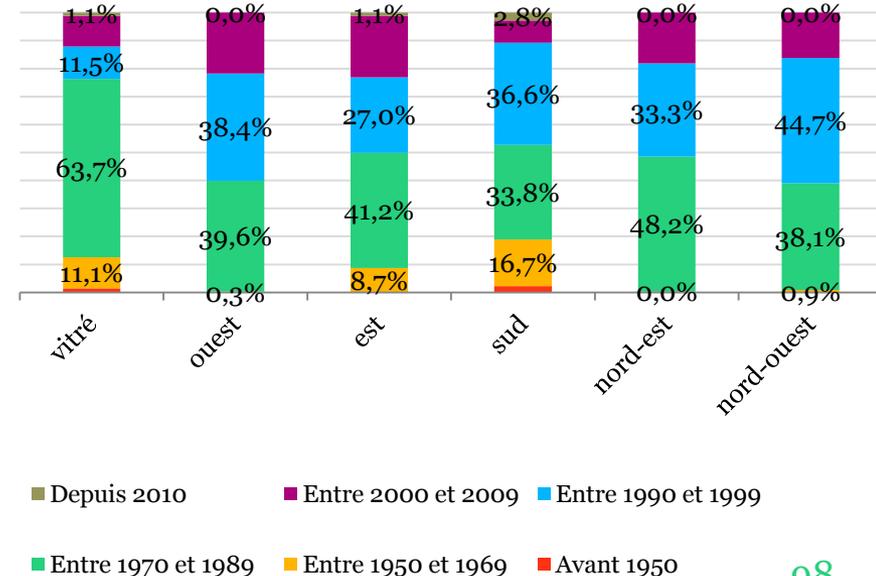
- ➔ Le financement PLUS devient le financement le plus mobilisé
- ➔ La part des PLAI devient plus importante
- ➔ Après une première expérimentation de PLSA en 2007, la production de ce produit se confirme sur la période 2011-2014 mais des difficultés de commercialisation se font ressentir récemment
- ➔ La production de PLS connaît un ralentissement de 2010 à 2013 mais repart en 2014 et 2015



- ❑ **Plus de la moitié des logements sociaux ont été construits dans les décennies 70 et 80**
- **50,3% des logements sociaux recensés dans RPLS ont été construits entre 1970 et 1989.**
- Sur la période 1998-2004, les communes et les bailleurs du territoire ont conclu un **pacte dit « des 300 logements »** leur permettant d'organiser la production de logements sociaux alors insuffisante sur le territoire. Ce pacte a permis de développer une offre sociale sur l'ensemble du territoire, expliquant sa répartition sur l'ensemble des communes, même les plus rurales (hormis à La Selle-Guerchaise)
- C'est au cours de cette même période que **les communes ont massivement réinvesti dans le patrimoine ancien en déshérence pour y développer une offre de logements locatifs.** Ainsi, le nombre de logements locatifs communaux est particulièrement important sur ce territoire (335 en 2013 selon Filocom). Certains de ces logements sont conventionnés et sont de fait intégrés dans le décompte SRU des communes soumises à l'article 55.

La part du parc de logements sociaux de Vitré construit entre 1970 et 1989 est encore plus importante (63,7%) alors que dans les villes de La Guerche-de-Bretagne et d'Argentré-du-Plessis, les logements datent de différentes périodes.

Epoque de construction des logements sociaux recensés dans RPLS par secteur





❑ Financement du parc social

- **54% est sous financement PLA ordinaire**, ce financement date des années 1960 et est considéré comme équivalent PLUS, toutefois, le niveau de loyer de ces produits est souvent faible
- **29% du parc social est sous financement HLM/O** (habitation à loyer modéré ordinaire) ; ce financement date des années 1960.
- **11,16% des logements sociaux recensés dans RPLS ont été financés en PLUS** (il s'agit des logements récents)
- Le reste du parc (5,8%) est sous financements divers (en équivalent PLAI, équivalent PLUS ou en PLS)

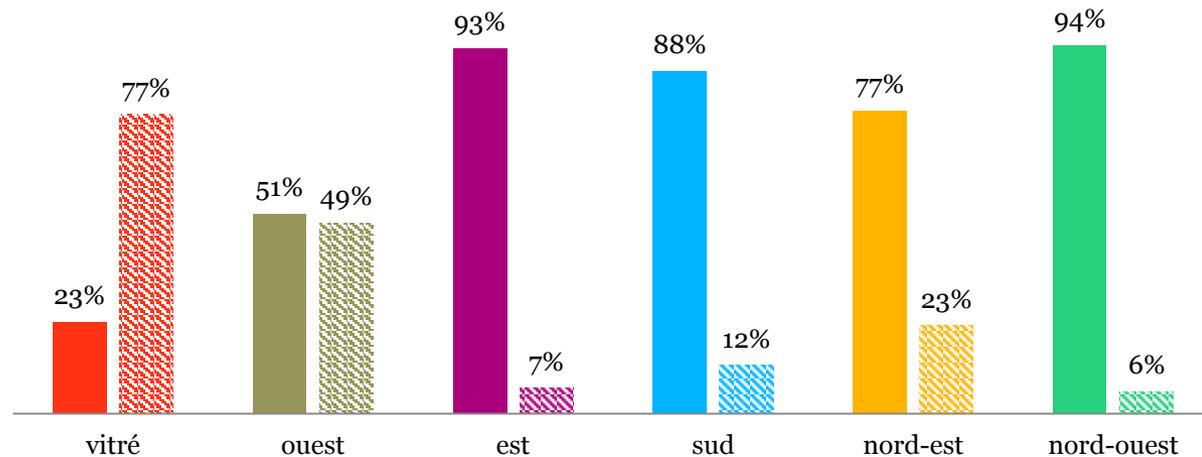
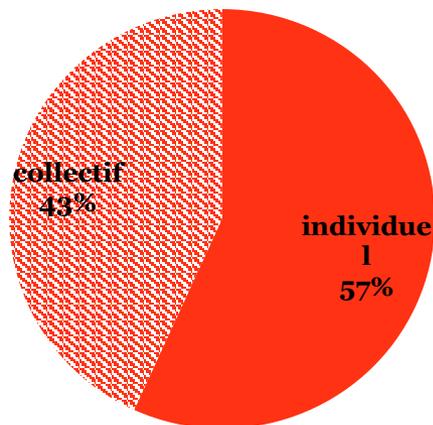


□ Une offre sociale équilibrée entre logements collectifs et individuels

- **En 2013, 57% du parc social** (recensés dans le fichier RPLS) est composé de **logements individuels**
- **A Vitré, 77% du parc de logements sociaux est collectif. C'est à Châteaubourg que la part de logements sociaux collectifs est la plus importante (84%)**

Dans les autres pôles d'équilibre, la part de logements sociaux collectifs ne représente que 22% à La Guerche-de-Bretagne et 19% à Argentré-du-Plessis. Des opérations de démolition d'immeubles de logements sociaux collectifs ont d'ailleurs été réalisées récemment car cette typologie ne répondait pas à la demande des ménages (ex. : opération de démolition d'un immeuble envisagée à Argentré-du-Plessis).

Forme du logement social dans Vitré Communauté (RPLS 2013)

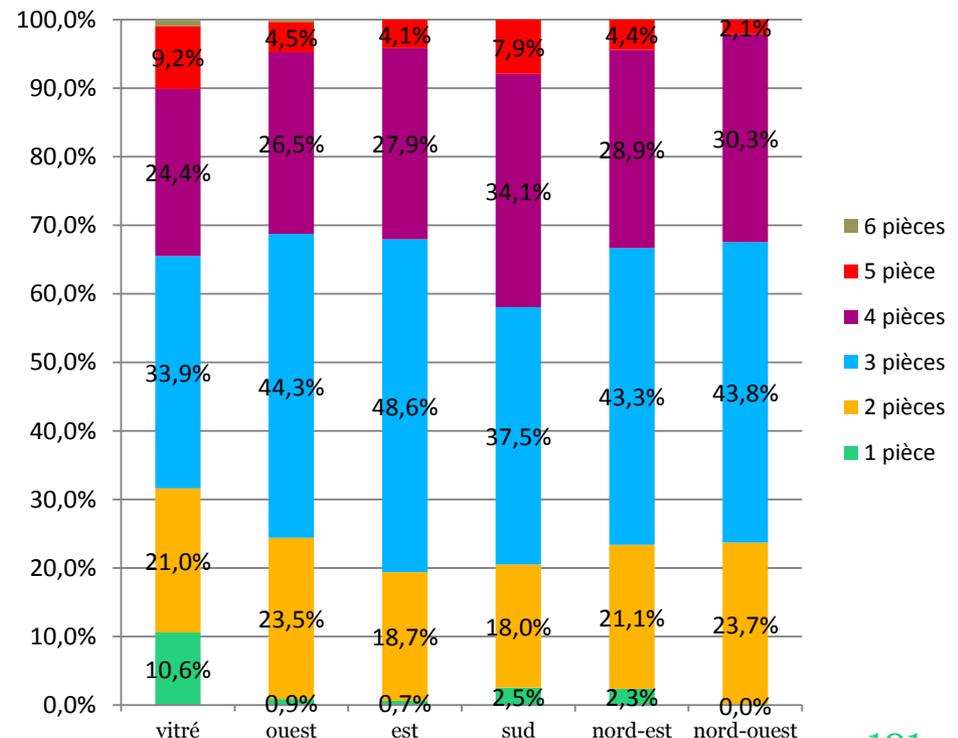
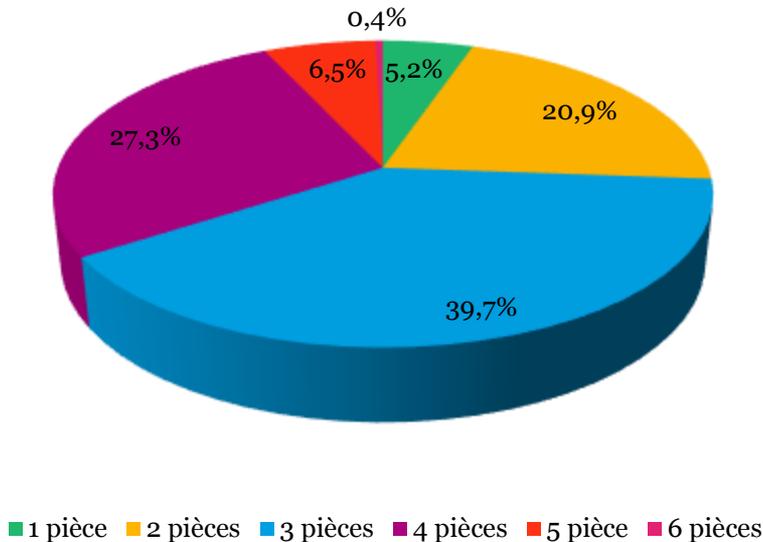




□ Une offre très importante de logements de 3 et 4 pièces

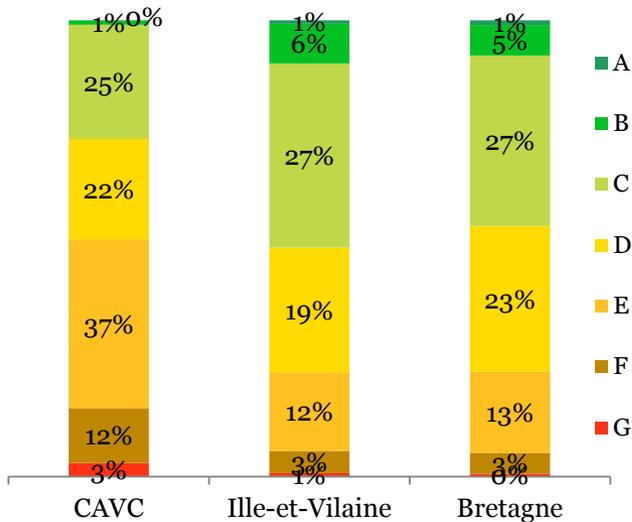
- **66,9% sont des logements de 3 et 4 pièces** (contre 44% dans le parc de résidences principales)
- **L'offre en grands logements est très peu développée (6,9%)**, en étant tout de même légèrement plus développée sur Vitré.

Typologie des logements sociaux (RPLS 2013)





Bilan DPE en 2013 (RPLS 2013)



Rappel des étiquettes de performance énergétique
 A : consommation énergétique inférieure à 50 Kwhep/m²/an
 B : consommation comprise entre 51 et 90 Kwhep/m²/an
 C : consommation comprise entre 91 et 150 Kwhep/m²/an
 D : consommation comprise entre 151 et 230 Kwhep/m²/an
 E : consommation comprise entre 231 et 330 Kwhep/m²/an
 F : consommation comprise entre 331 et 450 Kwhep/m²/an
 G : consommation supérieure à 450 Kwhep/m²/an

Caractéristiques du parc social performance énergétique

□ Un parc très énergivore dans les secteurs les plus ruraux

Plus de la moitié du parc de logements sociaux de Vitré Communauté est énergivore (classes E à G), contre 1 logement sur 5 en France (source : étude n°5 éclairage – juillet 2014 – CDC)

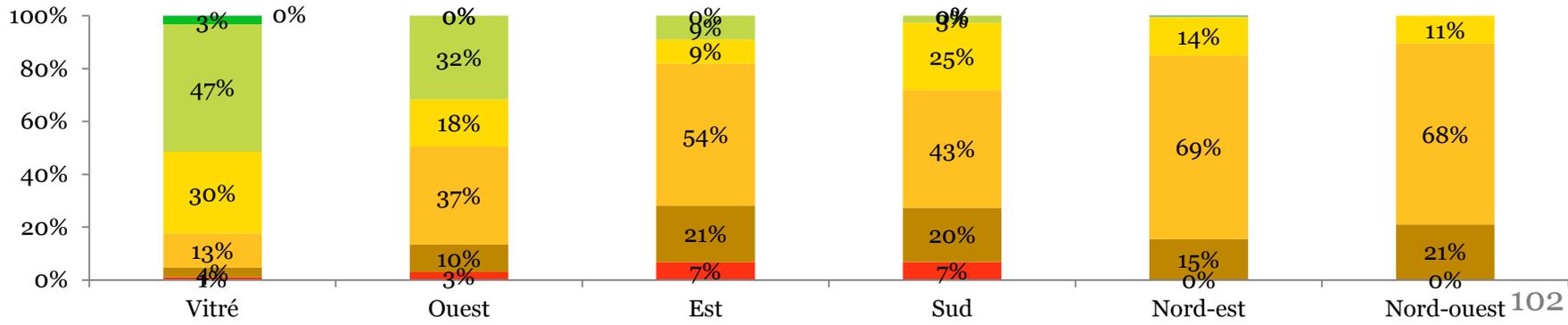
Les besoins en travaux de rénovation énergétique sur le parc social sont alors considérables.

Des disparités importantes sont observées entre les secteurs :

- A Vitré, 50% du parc est performant et 43% a un niveau de performance moyen (classe C et D),
- Par contre dans les secteurs est, sud, nord-est et nord-ouest, la part de parc énergivore atteint des niveaux très importants.

Considérant la faiblesse des revenus observés, **les problématiques de précarité énergétique doivent être courantes.**

Rappel : Les bailleurs sociaux sont dans l'obligation de rénover leur patrimoine existant classé E, F et G avant 2020 (loi Grenelle 2).





□ Analyse de la tension sur le marché du parc locatif social

1. La vacance, essentiellement de rotation

- **En 2013, 90 logements sont vacants, représentant 3% du parc (RPLS)**
40 logements sont vacants depuis plus de 3 ans
- **Dans le secteur est et ouest, la vacance est particulièrement faible (1,5% et 1,1%)**
- **La vacance dans le parc locatif social, si elle est aujourd'hui faible, a été importante de par le passé.**
Neotoa, bailleur principal, a initié des actions permettant de résorber cette vacance structurelle qui tendait à se développer sur le parc social.



□ Analyse de la tension sur le marché du parc locatif social

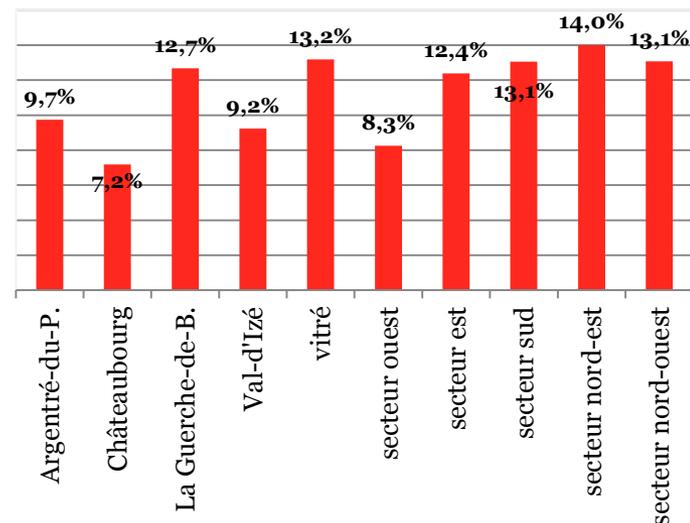
2. La rotation dans le parc

Taux de rotation ou de mobilité : nombre de logements libérés au cours de l'année divisé par le nombre de logements dans le parc en fin d'année

- **Un taux de mobilité moyen important** dans le parc social de Vitré Communauté: **12,6%** (13,2% en Ille-et-Vilaine)
- Toutefois, **dans certaines communes, un taux de rotation faible souligne la tension locale sur le segment du locatif social :**
 - Châteaubourg : 7,2%
 - Argentré-du-Plessis : 9,7%

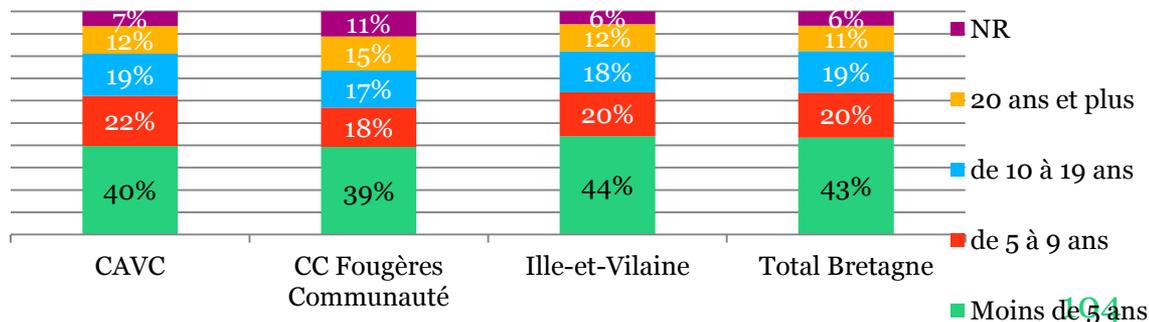
Les 2 villes de La Guerche-de-Bretagne et de Vitré présentent des taux de rotation élevés (respectivement 12,7% et 13,2%), l'offre permettant alors de répondre à la demande.

Taux de rotation (RPLS 2013)



Ancienneté d'emménagement des locataires du parc social (RPLS 2013)

- **38% des ménages locataires du parc social de Vitré Communauté occupent leur logement depuis plus de 10 ans** (contre 36% à l'échelle départementale).





❑ Analyse de la tension sur le marché du parc locatif social

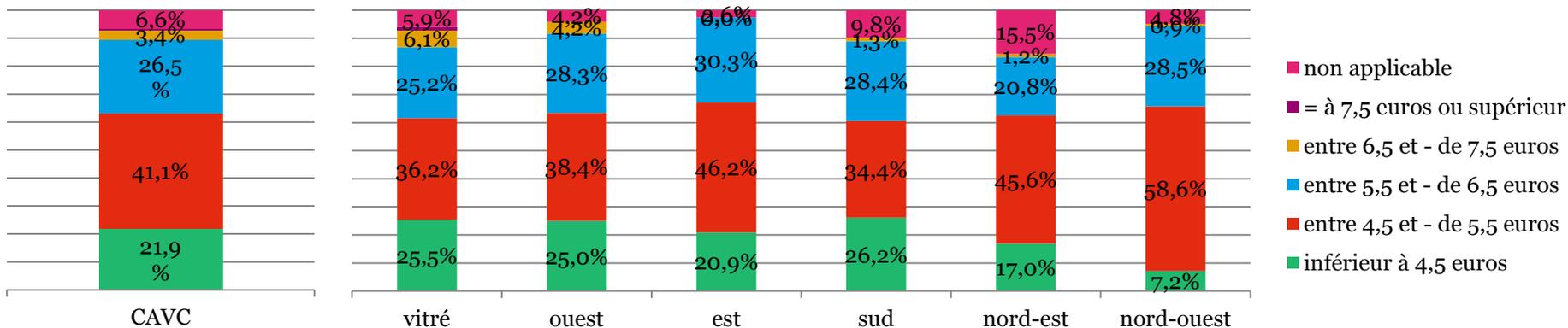
3. Les besoins en logements sociaux (la part des ménages éligibles au parc social)

Confer partie sur les revenus

61,4% des ménages de Vitré Communauté peuvent prétendre à un logement social (hors PLS) contre 56,5% en Ille-et-Vilaine.

4. Le niveau des loyers

Exprimé en €/m²





Caractéristiques du parc social

Occupation

❑ **Le parc locatif social, spécialisé dans l'accueil de ménages aux revenus très modestes et plus âgés que dans le parc locatif privé** (profil des ménages locataires du parc social)

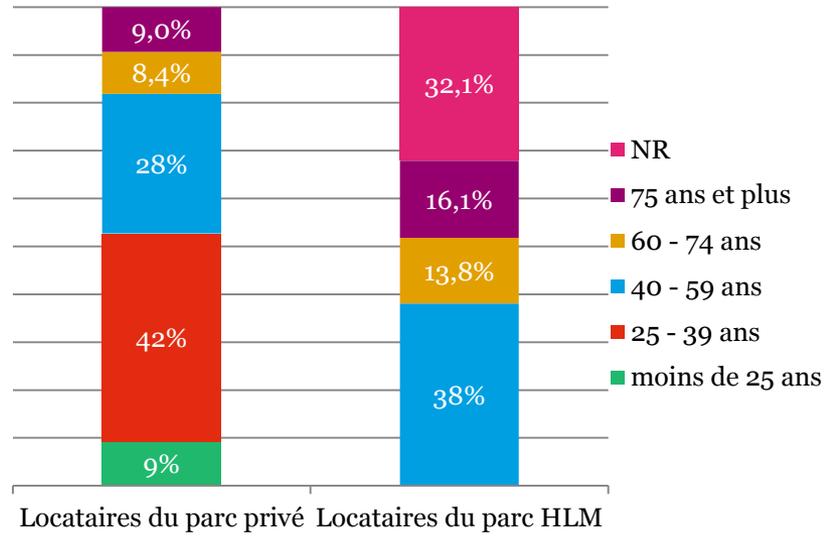
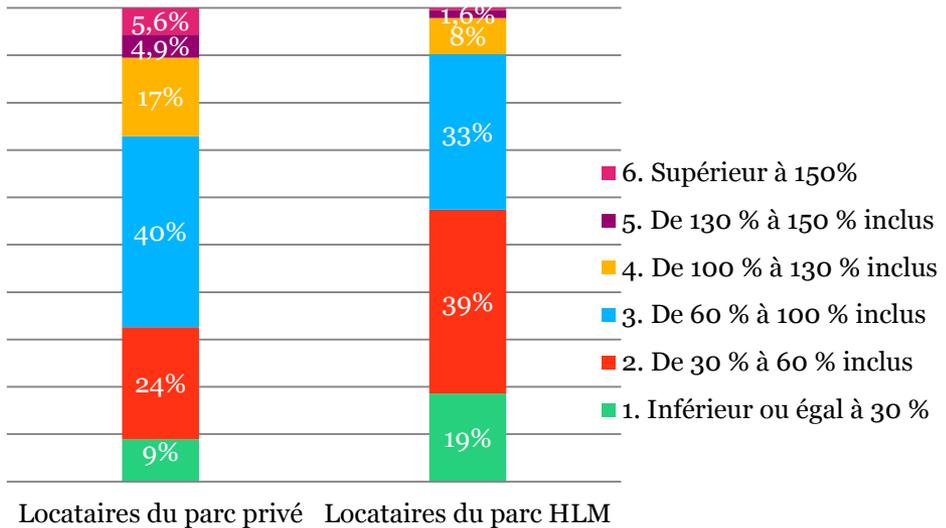
▪ **Des locataires du parc social aux ressources financières plus précaires que ceux du parc locatif privé**

- **58% des locataires du parc social disposent de revenus inférieurs ou égal à 60% des plafonds PLUS et pourraient alors prétendre à un logement très social** (contre 33% dans le parc locatif privé)
- A l'inverse, 9,8% des ménages du parc social ont des revenus supérieurs à 100% des plafonds contre 27% dans le parc privé

▪ **Des locataires du parc social plus âgés que dans le parc privé et que dans le parc social du département**

- **38% d'entre eux ont entre 40 et 59 ans, 30% ont plus de 60 ans** (contre 28% et 17,5% dans le parc privé)
- En Ille-et-Vilaine, 37,4% des ménages du parc social ont entre 40 et 59 ans et 25,4% ont plus de 60 ans
- Les ménages de moins de 40 ans représentent 32% du parc public, 51% du parc privé.

Revenus des ménages par rapport au plafond PLUS (Filocom 2013)



Caractéristiques du parc social

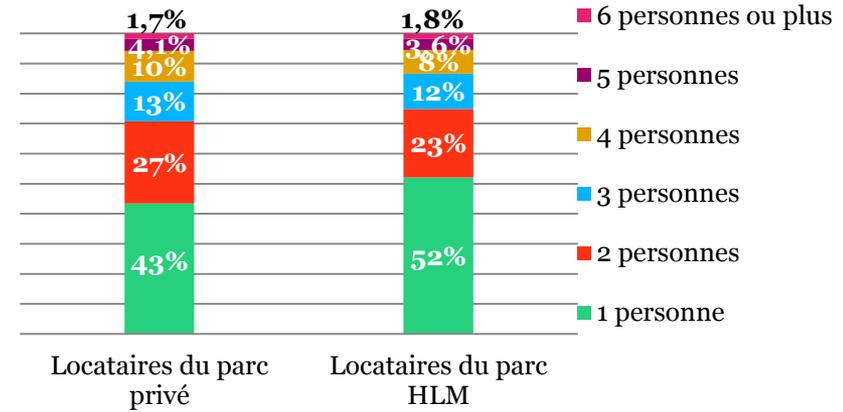
Occupation



□ Profil des ménages locataires du parc social

- **75% des ménages sont composés d'1 ou 2 personnes** (contre 83,7% à l'échelle départementale). **On dénombre tout de même 13,4% de ménages de plus de 4 personnes** alors que le parc de grands logements est peu développé sur le territoire (6,9%)

Taille des ménages (Filocom 2013)



Indice d'occupation du parc social loué de Vitré Communauté (2013)

	1 - 2 pièces		3 - 4 pièces		5 pièces et +		Total
Nbre de pièces des résidences principales	894	29,1%	1 970	64,1%	211	6,9%	3 075
	1-2 personnes		3-4 personnes		5 personnes et		
Nombre de ménages	2 186	73,1%	631	21,1%	173	5,8%	2 990
Demande / offre	2,4		0,3		0,8		

Source : Filocom 2013

Une tension forte s'exerce sur les petits logements avec 2,4 ménages d'une ou deux personnes pour un logement T1 ou T2.

Cette tension sur les petits logements est également observée à l'échelle départementale mais de moindre importance.

Indice d'occupation du parc social loué dans le département (2013)

	1 - 2 pièces		3 - 4 pièces		5 pièces et +		Total
Nbre de pièces des résidences principales	21 868	34,1%	37 541	58,5%	4 727	7,4%	64 136
	1-2 personnes		3-4 personnes		5 personnes et		
Nombre de ménages	42 875	71,6%	12 954	21,6%	4 028	6,7%	59 857
Demande / offre	2,0		0,3		0,9		

Source : Filocom 2013



□ Les efforts en matière de réhabilitation

Etat des lieux :

Un parc qui s'est développé de façon très importante au cours de la période 1970/80

- L'obsolescence concomitante des différents composants du patrimoine social
- Des besoins en rénovation énergétique très importants qui peuvent être difficilement financés par les bailleurs

Les financements proposés :

- dans le cadre de la délégation des aides à la pierre (PALULOS)
- aide sur fonds propres proposés par Vitré Communauté dans le cadre de son 1^{er} PLH mais peu mobilisée

Les projets de réhabilitation des bailleurs recensés sur la période 2014-2020 au titre des financements FEDER :

- **267 logements / 8,181 M d'€** (dont 5,361 M d'€ de travaux énergétiques) représentant 30.640 € / logement (dont 20.079 € de travaux énergétiques)
- 2 périodes : 2014-2016 (163 logements / 4,821 M d'€), 2017-2020 (104 logements / 3,36 M d'€)



La gestion du parc par les bailleurs

❑ Politique de vente par les bailleurs en cours :

Les bailleurs sociaux procèdent à la vente de logements locatifs sociaux : Il s'agit le plus souvent de logements datant des décennies 1970/1980 n'ayant pas été rénovés et avec des niveaux de performance énergétique très faibles.

Les raisons de la vente du patrimoine social :

- Les besoins en rénovation sont tels que les bailleurs ne pourront assumer le coût de rénovation nécessaire
- Dans certains secteurs et certaines communes, la demande locative sociale est faible, avec des risques de vacance structurelle pour les bailleurs

Enjeux :

- Programmation et transparence envers les communes sur la vente du patrimoine social :
 - Identification des biens concernés
 - Définition des contreparties et de la reconstitution



Demandes et attributions

- ❑ **Une demande locative sociale globalement détendue** - Source : fichier de la demande locative sociale au 1^{er} janvier 2014 et de la demande satisfaite en 2013

Au 1^{er} janvier 2014, le fichier de la demande locative d'Ille-et-Vilaine recense 838 demandes de logements social en instance :

- **71% de ces demandes datent de moins d'un an, le délai moyen d'ancienneté est de 14,3 mois** (contre 16,5 mois au niveau départemental)
- **36% sont déjà locataires du parc HLM, 30% sont locataires du parc privé** (contre 24% en Ille-et-Vilaine)
- **38% des ménages sont des personnes seules et 32% des familles monoparentales** (contre 29% en Ille-et-Vilaine et 30% à Rennes Métropole) → une présence marquée de familles monoparentales
- **le nombre moyen de personnes par ménages est de 2,3**
- **61% des demandeurs ont entre 30 et 59 ans et 16% ont plus de 60 ans**
- **32% des demandeurs occupent un emploi stable** (contre 27% en Ille-et-Vilaine), **25% sont au chômage** (contre 29%), **14% sont retraités** (contre 11% dans le département) → une plus grande stabilité face à l'emploi et moins de ménages percevant des minimas sociaux
- **74% des ménages disposent de revenus inférieurs à 60% des plafonds PLUS** et peuvent alors prétendre à un logements très social (contre 77% en Ille-et-Vilaine, 79% à Rennes Métropole, 69% dans l'agglomération de Saint-Malo)
- Les ménages demandent le plus souvent des T3 (36% des T1, 25% des T2, 24% des T4, 7% des T5 et plus)
- 44% des demandeurs sur Vitré Communauté ont reçu au moins une première proposition (contre 37% pour l'ensemble des ménages dans le fichier départemental)

- ❑ **La demande satisfaite** - Source : fichier de la demande locative sociale au 1^{er} janvier 2014 et de la demande satisfaite en 2013

→ **En 2013 : 383 demandes externes satisfaites** (hors locataires HLM) **et 127 demandes des locataires HLM** (représentant **25% des demandes satisfaites totales**)



Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none">› Une offre de logements sociaux répartie de façon équilibrée sur le territoire› Maintien de certaines populations dans les communes (ex. : personnes âgées)› Des communes qui ont investi et développé une offre sociale› La délégation des aides à la pierre : un outil pour orienter la production de logements sociaux dans le territoire› Des attributions qui indiquent une réponse satisfaisante aux demandes dans le territoire	<ul style="list-style-type: none">› Un patrimoine social présent dans des petites communes, ce qui pose la question de l'éloignement des services, des zones d'emplois et des transports› Un parc social énergivore et des besoins de réhabilitation importants› Une sous-occupation marquée notamment compte-tenu de la part importante de ménages âgés dans le parc social

Enjeux

- ✓ Organiser la réhabilitation du parc social
- ✓ Encadrer la vente du patrimoine social et accompagner les acquéreurs dans une politique de rénovation afin de prévenir toute situation de précarité énergétique
- ✓ Définir une stratégie d'intervention et d'entretien sur le patrimoine de logements communaux
- ✓ Envisager une production en renouvellement et en acquisition-amélioration dans les cœurs de ville
- ✓ Favoriser le conventionnement du parc privé réhabilité



IV - Logement des publics spécifiques



IV – Logements des publics spécifiques

1- Les Personnes âgées et personnes en situation de handicap

Personnes âgées et personnes en situation de handicap

PRISE EN COMPTE PAR LES POLITIQUES DÉPARTEMENTALES

Sources : Schéma départemental 2015-2019

❑ Organisation de la politique en faveur de l'autonomie des personnes âgées et des personnes en situation de handicap

L'action sociale en faveur des personnes âgées et des personnes en situation de handicap est une compétence du Département ;

Certaines missions sont exercées au niveau local par des agences ; L'agence départementale du Pays de Vitré regroupe le CODEM de Vitré et le CODEM de la Roche-aux-Fées ;

Le territoire est doté de 2 CLIC (Centres Locaux d'Information et de Coordination) qui suivent cette territorialisation.

❑ Schéma départemental en faveur de l'autonomie des personnes âgées et des personnes en situation de handicap (2015-2019)

Quatre orientations majeures de la politique de l'habitat :

- Permettre la fluidité de parcours des personnes âgées et des personnes en situation de handicap en coordonnant les actions sur le territoire ;
- Favoriser le maintien à domicile ;
- Adapter l'offre aux personnes vieillissantes et en situation de handicap ;
- Communiquer sur l'ensemble des dispositifs existants.

Personnes âgées et personnes en situation de handicap

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE Sources : données Insee 2011, PPPI 2011, données CAF 2013

□ La population de Vitré Communauté plus jeune que sur le département mais un vieillissement de la population est observé :

La population de Vitré Communauté reste plus jeune qu'à l'échelle départementale, avec un indice de jeunesse élevé (1,4 contre 1,2).

Toutefois, **on observe un vieillissement de la population sur le territoire** avec une part de plus en plus importante des ménages âgés de plus de 60 ans (augmentation de 1,1 points des personnes âgées de 60 ans et plus entre 2006 et 2011)

Ainsi, en 2011, **1/5^{ème} de la population a 60 ans et plus**, 8% de la population a 75 ans et plus.

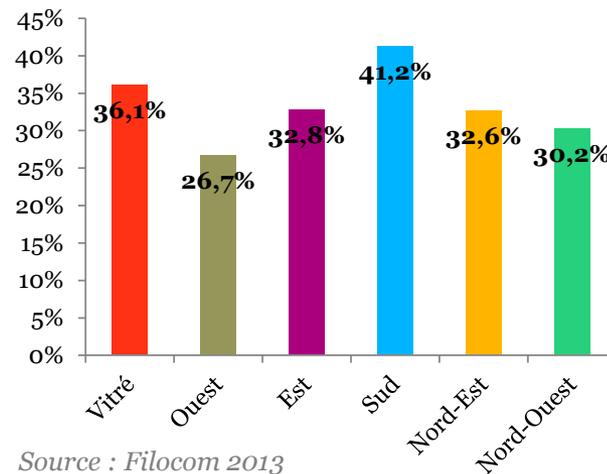
Les ménages âgés en surreprésentation dans certains secteurs :

- En 2011, 26,3% de la population résidant dans le secteur Sud a 60 ans et plus (dont 12,5% plus de 75 ans)
- 37,3% de la population de la Guerche-de-Bretagne a plus de 60 ans
- 23,9% des habitants de Vitré Communauté ont plus de 60 ans (avec une tendance au vieillissement de la population plus prononcée dans la ville de Vitré (+1,5 points entre 2006 et 2011) ;

□ La population en situation de handicap

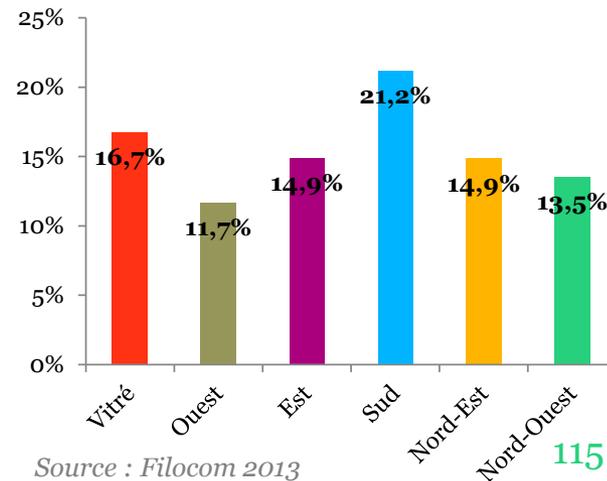
Sur Vitré Communauté, 808 personnes majeures percevaient l'Allocation Adulte Handicapé en 2011 (soit 5% de la population départementale concernée)

Part des ménages âgés de 60 ans et plus par secteur en 2013



Source : Filocom 2013

Part des ménages âgés de 75 ans et plus par secteur en 2013



Source : Filocom 2013

Personnes âgées et personnes en situation de handicap



ELÉMENTS DE CONTEXTE Sources : données Insee 2011, PPPI 2011, données CAF 2013



Des dynamiques d'emménagement observées vers les secteurs urbains

- Les ménages âgés s'installent à proximité des services expliquant le vieillissement plus important de certaines communes
- La tendance au vieillissement est plus importante dans les secteurs urbains que sur le reste du territoire ;
- La Guerche-de-Bretagne est reconnue comme étant une ville accueillant les ménages âgés du secteur ;

Quantification :

2011 (INSEE) : 8.643 personnes âgées entre 60 et 74 ans + 6.708 ménages âgés de 75 ans et plus

Filocom 2013 : **10.429 ménages âgés de 60 ans et plus** (5.594 ménages âgés de plus de 60 ans + 4.835 ménages âgés de 75 ans et plus)





Personnes âgées et personnes en situation de handicap

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE *Sources : données Insee 2011, PPPI 2011, données CAF 2013*

Le vieillissement de la population et l'augmentation de la part des personnes à mobilité réduite ou en perte de mobilité posent la question de l'offre de logements à destination de ce public.

- Où sont logés ces ménages ?
- Est-ce que l'offre de logements proposée à destination des personnes âgées et en situation de handicap est suffisante et adaptée ?
- Est-ce que les parcours résidentiels de ces ménages sont satisfaisants ?
- Quelles réponses sont apportées sur le territoire pour fluidifier les parcours résidentiels ?
- Quels sont les freins et blocages observés ?



Personnes âgées et personnes en situation de handicap

OÙ SONT LOGÉS LES MÉNAGES ÂGÉS ?

➤ Dans le parc de résidences principales :

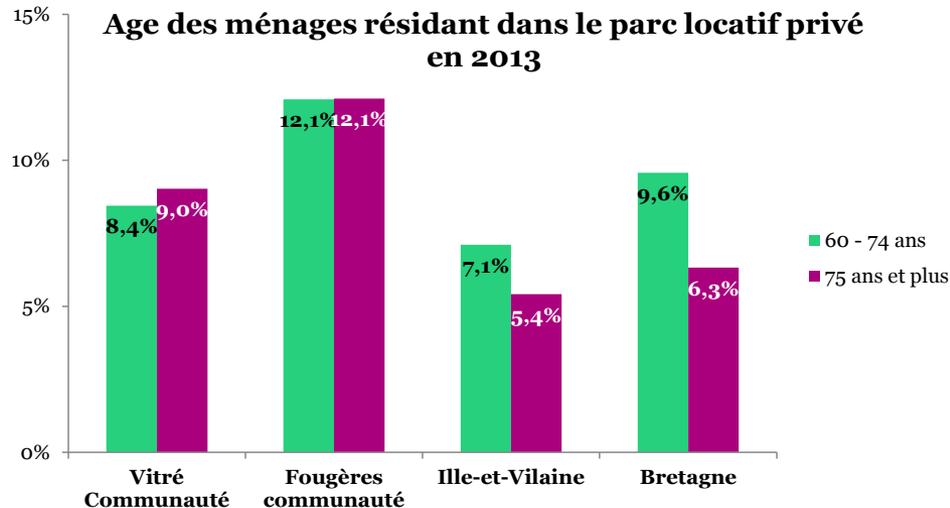
- 8.147 ménages dans le parc en propriété occupante
- 1.175 dans le parc locatif privé
- 918 dans le parc locatif social

❑ Un parc social occupé en grande partie par des ménages âgés dans certaines villes

- En 2013, 27,5% du parc social de Neotoa sur l'agglomération est occupé par des personnes âgées de plus de 60 ans ;
- Dans les communes de la Chapelle-Erbrée, Le Pertre et Princé, plus de 50% du parc social de Neotoa est occupé par des personnes âgées de plus de 60 ans en 2013
(Source : Bilan 2013 (Vitré et Pays Guerchais) – Neotoa)

Au 1^{er} janvier 2014, 134 ménages de plus de 60 ans demandeurs de logements sociaux (source : fichier de la demande locative d'Ille-et-Vilaine)

❑ Occupation moyenne du parc privé par les ménages âgés



Personnes âgées et personnes en situation de handicap

OÙ SONT LOGÉS LES MÉNAGES ÂGÉS ?

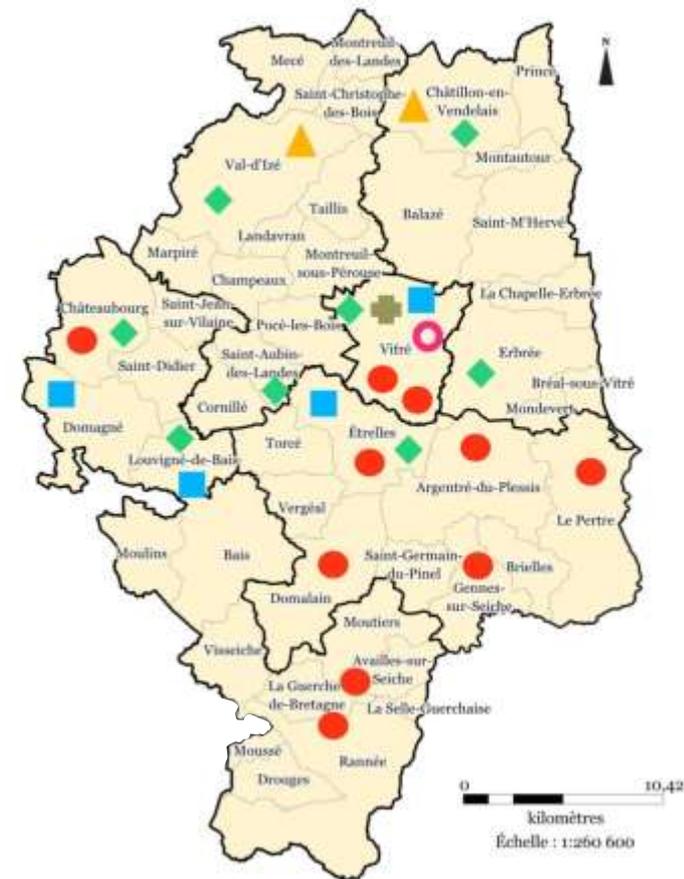
Lieux d'accueil et d'hébergement des personnes âgées

➤ Dans des structures d'accueil et d'hébergement pour les personnes âgées à Vitré :

- **Logement-foyer La Trémoille** : 82 places / loyer moyen de 850 € avec services inclus
- **Maison de retraite privée Résidence du Rachapt** : 11 places / loyer moyen de 1.500€
- **EHPAD La Guilmarais (Association Anne-Boivent)** : 106 places / Loyer moyen de 1.750€
- **USLD – La Gautrays** : 53 places / tarif mensuel de 1.740€
- **EHPAD – Résidence Les Jardins du Val** : 195 places / loyer moyen 1.600€
- **Résidence services DOMITYS - La Marquise** : 135 appartements, à partir de 847€

Lieu d'accueil et d'hébergement des personnes âgées

- ◆ Accueil familial
- ▲ MAPA
- ⊕ USLD
- Foyer-Logement
- EHPAD
- Résidence / Logements adaptés
- Périmètre des secteurs



Glossaire des lieux d'accueil et d'hébergement

- **Accueil familial** : dispositif permettant à une personne âgée ou à un adulte handicapé d'être accueilli par un particulier
- **EHPAD** : Etablissement hébergeant des personnes âgées dépendantes
- **Logement-foyer** : entre le domicile et la maison de retraite, mode d'hébergement collectif non médicalisé pour personnes âgées autonomes
- **MAPA** : Maison d'Accueil pour Personnes Agées
- **USLD** : Unité de Soins Longue Durée ou hébergement pour personnes âgées ayant perdu leur autonomie



Lieu d'accueil et d'hébergement des personnes en situation de handicap

-  Foyer d'Accueil Médicalisé
-  Foyer de vie
-  Foyer d'hébergement
-  Accueil familial
-  Logements adaptés
-  Périmètre des secteurs



- **Foyer d'hébergement : Centre d'Habitat Les Portes de Bretagne – Résidence des Lilas à Vitré**
 - Structure gérée par l'A.D.A.P.E.I. Les Papillons Blancs d'Ille et Vilaine ;
 - Personnes en situation de déficience intellectuelle entre 20 et 60 ans ;
 - 30 places, hébergement complet
- **Foyer d'accueil médicalisé : Centre d'Habitat Les Portes de Bretagne – Foyer d'Accueil Médicalisé Le Vallon**
 - Hébergement complet : 27 places
 - Accueil de jour /
- **Foyer de vie : Foyer de vie Béthanie de 14 places à Domagné pour personnes en situation de handicap et vieillissant ;**
 - Foyer de vie Abbé Marcel Dehoux à Bais : 21 places pour personnes en situation de déficience intellectuelle
 - semi-internat : 4 places

Glossaire des lieux d'accueil et d'hébergement

- **Foyer d'hébergement** : accueil en fin de journée ou en fin de semaine des personnes travaillant en ESAT ou en milieu ordinaire
- **Foyer d'Accueil Médicalisé** : logement permanent pour personnes lourdement handicapées physiques ou mentales
- **Foyer de vie** : accueil d'adultes inaptes au travail, ayant besoin d'un accompagnement quotidien

Service d'accompagnement à la vie sociale : SAVS, rue Jean Moulin à Vitré

- Accompagnement de personnes adultes en situation de handicap dans le maintien de leurs liens familiaux, sociaux, scolaires ou professionnels ;
- Faciliter l'accès à l'ensemble des services proposés par la collectivité.





Personnes âgées et personnes en situation de handicap

MAINTIEN A DOMICILE DANS LE PARC PRIVÉ

Rappel : 9.322 ménages dans le parc privé

❑ Quels besoins d'intervention sur le parc privé ?

- **Des besoins d'adaptation du parc (amélioration de l'accessibilité nécessaire)**
- **Des besoins de rénovation du logement :** Une étude de repérage des logements indignes réalisée par la CAVC fait état de logements dégradés occupés par des personnes retraitées dans les communes de Montautour, Brielles, Mondevert, Louvigné-de-Bais

❑ Aides et dispositifs en faveur du maintien à domicile dans le parc privé :

- Des aides publiques à destination des occupants du parc privé pour l'adaptation du logement : Plusieurs aides financières à l'adaptation des logements : ANAH, Etat, département ;
- En 2013, 238 logements ont bénéficiés des subventions de l'Anah sur le département d'Ille-et-Vilaine, soit 41% de plus qu'en 2012 ;
- Vitré Communauté en charge de l'aide à la pierre (nombre de dossiers ayant reçu une subvention Anah : 2011 : 29 ; 2012 : 15 ; 2013 : 21 ; 2014 : 32)
- Vitré Communauté participe à l'appel à projet « 10.000 logements accompagnés » = 300 logements adaptés accompagnés/accès au logement pour personnes souffrant de troubles de la santé mentale.

❑ Les freins, les blocages

- **Des difficultés d'entretien des logements**
- **Des difficultés dans l'adaptation des logements aux personnes âgées et aux personnes souffrant de handicap :** possibilités d'aménager les logements et les parties communes très limitées dans certains immeubles situés en périmètre de protection des monuments historiques (contraintes architecturales)



MAINTIEN A DOMICILE DANS LE PARC SOCIAL

Sources : entretiens bailleurs, entretien CG35

□ Plusieurs niveaux d'interventions des bailleurs en faveur du maintien à domicile des personnes âgées :

▪ 1 / Réalisation de travaux d'adaptation des logements à la demande des habitants :

Différents niveaux d'adaptation : travaux en parties communes ou dans les logements, accès fauteuil roulant, logement en RDC, motorisation personnalisée;

▪ 2 / Travaux d'adaptation intégrés dans des programmes de rénovation

▪ 3 / Production d'une offre locative sociale dédiée aux personnes âgées (production neuve ou rénovation) : exemple de la création de petits pavillons pour personnes âgées par le bailleur Neotoa dans le secteur de Maison Rouge à Vitré ;

▪ 242 logements sociaux sont adaptés sur le territoire du Pays de Vitré en 2014 (soit 5,5% du parc social) (source : CG35)

▪ 13 logements sont adaptés pour les personnes en situation de handicap, dont 4 sur la ville de Vitré.

□ Les freins, les blocages

- Difficultés d'adaptation des logements du patrimoine existant et coût des travaux élevé ;
- Logement neuf privilégié et plus adapté aux situations de handicap.



Personnes âgées et personnes en situation de handicap

MAINTIEN A DOMICILE – LE DÉVELOPPEMENT D'UNE OFFRE

Les biens recherchés par les personnes âgées :

- ❑ **Des logements à proximité des services, des équipements et des commerces**
- ❑ **Des logements collectifs avec des parties communes accessibles**
 - Cette offre se développe dans les secteurs urbains et notamment à Vitré
 - Peu d'immeubles sont équipés d'ascenseur
- ❑ **Des logements individuels de plain-pied**
 - Cette offre est insuffisante sur La Guerche-de-Bretagne (entretiens agences immobilières)
- ❑ **Des logements de petite typologie**
 - Cette offre est sous-représentée sur le territoire



❑ L'offre est-elle suffisante et adaptée ?

- **Le territoire de Vitré Communauté est bien doté** en structures d'accueil et d'hébergement pour personnes âgées ;
- Pour les personnes âgées de 75 ans et plus : **le niveau d'équipement du Pays de Vitré** en hébergement médicalisé ou non **est supérieur aux moyennes régionale et nationale** (156,9 places pour 1.000 habitants pour l'hébergement non médicalisé ; 159,3 places pour 1.000 habitants pour l'hébergement médicalisé).

❑ Le développement récent d'une offre nouvelle :

- Logements adaptés réalisés en 2008 à Louvigné-de-bais et Etreilles ;
- Développement de logements adaptés en 2013 à Domagné et à Saint-Didier

❑ Les enjeux en matière de diversification de l'offre :

- **Favoriser le développement du logement intermédiaire pour les personnes âgées**
- Logements adaptés : enjeu de répondre au souhait des personnes âgées de pouvoir vivre à domicile le plus longtemps possible ;
- Résidences services : faciliter la vie quotidienne des personnes âgées en proposant des services complémentaires comme le blanchissement, ménage...



Personnes âgées et personnes en situation de handicap

STRUCTURES A DESTINATION DES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP :

OFFRE ET DEMANDE *Sources : MDPH 35, entretien CG 35*

❑ **L'offre est-elle suffisante et adaptée ?**

- Le territoire de Vitré Communauté comporte une offre en structures à destination des personnes en situation de handicap qui répond globalement à la demande ;
- Besoin d'un service à l'accompagnement de la vie sociale pour les personnes en situation de handicap psychique .

❑ **Les enjeux en matière de diversification de l'offre** *(source : CG35)*

- Développer l'habitat regroupé (6-7 personnes) ;
- Logements adaptés, notamment pour les personnes en situation de handicap psychique : réflexion autour de l'emplacement du logement, de son isolation...



Personnes âgées et personnes en situation de handicap

MATRICE MOFF

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none">› Des efforts importants pour adapter les logements et favoriser le maintien à domicile› Le territoire de Vitré Communauté est bien doté en structures d'accueil et d'hébergement pour personnes âgées ;	<ul style="list-style-type: none">› Des ménages âgés en surreprésentation dans certains secteurs et un vieillissement à double vitesse› Des produits logements recherchés par les personnes âgées mais parfois en déficit (logements individuels de plain-pied à proximité des services)

Enjeux

Des enjeux en matière de diversification de l'offre à destination des personnes âgées :

- **Favoriser le développement du logement intermédiaire pour les personnes âgées** : Logements adaptés : enjeu de répondre au souhait des personnes âgées de pouvoir vivre à domicile le plus longtemps possible ; Résidences services : faciliter la vie quotidienne des personnes âgées en proposant des services complémentaires comme le blanchissement, ménage...

Des enjeux en matière de diversification de l'offre à destination des personnes en situation de handicap :

- Développer l'habitat regroupé (6-7 personnes) ;
- Logements adaptés, notamment pour les personnes en situation de handicap psychique : réflexion autour de l'emplacement du logement, de son isolation...



IV – Logements des publics spécifiques

2 - Les jeunes

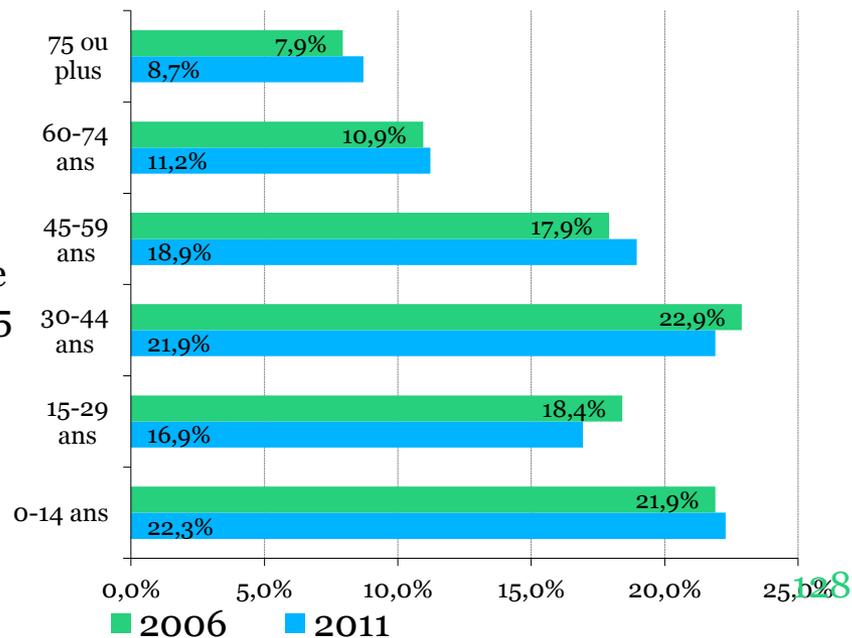


Les Jeunes - ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Sources : données Insee 2011, étude pour le logement des jeunes de l'URHAJ 2011

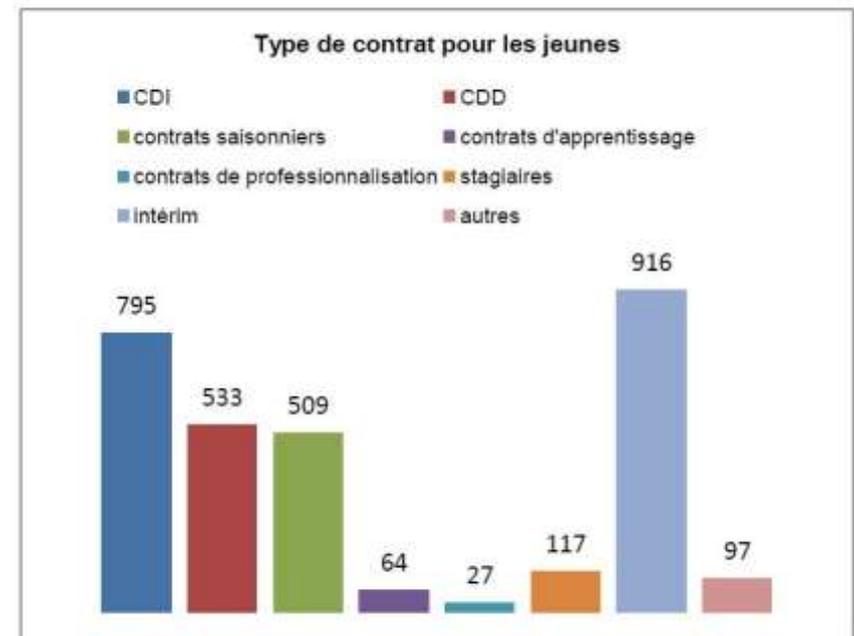
❑ Vitré Communauté, un territoire jeune

- **La population de l'agglomération de Vitré Communauté est relativement plus jeune** (28,2% de moins de 20 ans) qu'à l'échelle départementale (26%) ;
- **L'indice de jeunesse sur Vitré Communauté est de 1,4 en 2011** (contre 1,2 en Ille-et-Vilaine). **Mais des disparités importantes sont observées sur le territoire** ; les communes de l'ouest ont un indice de jeunesse plus élevé attestant de la présence de famille alors que dans les villes de Vitré et de la Guerche-de-Bretagne, l'indice de jeunesse est de 1 ;
- Dans les secteurs Est et Nord-Ouest, on observe une part des jeunes de moins de 20 ans supérieure à celle des personnes âgées de plus de 60 ans (indice jeunesse est égal à 2) ;
- Si l'on considère la population âgée de moins de 14 ans, celle-ci augmente de 0,4 points entre 2006 et 2011 ; on constate l'effet inverse pour les 15-29 ans avec une diminution de -1,5 points pour la même période,
- **Les familles arrivent au sein du territoire mais les jeunes en âge de décohabiter ne restent pas sur le territoire.**



□ Une population mobile et précaire

- Selon l'étude réalisée par l'Union régionale pour l'habitat des jeunes, en 2011, **55% des moins de 25 ans qui résident dans Vitré Communauté** (ancien périmètre) travaillent sur un autre canton ou chef-lieu de canton que celui de leur résidence
- Sur le territoire de l'agglomération de Vitré, **57% des moins de 25 ans occupent des emplois pour une durée inférieure à 3 mois** : en résulte une forte mobilité sur cette tranche d'âge ;
- **Les 25-29 ans disposent de contrats plus longs** (6 mois à 1 an) ;
- De nombreuses formations sont également proposées sur l'ensemble de l'agglomération.



❑ Une population mobile et précaire

- D'après une enquête menée auprès de 171 entreprises de l'agglomération comptant plus de 20 salariés, **les moyens d'hébergement pour les jeunes salariés sont diversifiés** (gîte, chez l'habitant, dans le parc social ou privé) ;
- L'hébergement touristique n'est pas adapté pour les jeunes actifs ou les jeunes en formation notamment du fait de la cohabitation parfois difficile avec les touristes selon les propriétaires de gîtes et de campings interrogés par URHAJ ;
- Les loyers sont jugés trop élevés et les petits logements anciens sont souvent insalubres ;
- Peu de salariés des entreprises connaissent les possibilités d'hébergement mises en place sur le territoire comme le Foyer des Jeunes Travailleurs à Vitré.

□ L'offre actuelle proposée aux jeunes

▪ **Le Foyer des Jeunes Travailleurs (FJT)**

- Sans limite de durée de l'accueil
- 82 logements pour 94 places à Vitré + logement diffus à la Guerche-de-Bretagne
- 7 places réservées au dispositif Système d'accueil simplifié (SAS)
- Accueil à la nuitée dans le gîte d'étape de l'association Tremplin (10 lits)
- Convention tri-partite entre Vitré Communauté, Neotoa et l'association Tremplin (dont 1 logement à Châteaubourg)
- Liste d'attente, capacité insuffisante
- Demande croissante de la part de personnes âgées de plus de 30 ans (confer partie personnes défavorisées)

▪ **Logements gérés par le CCAS**

- Les villes de Vitré et de Châteaubourg possèdent au moins un logement pour les situations d'urgence ;
- Utilisation essentiellement par des familles ;
- Argentré -du -Plessis et la Guerche-de-Bretagne : une place d'urgence en "halte aux passants".

❑ L'offre actuelle

▪ Le parc social

- En 2010, un tiers des demandes de logement social est effectué par des moins de 30 ans (*source : étude de l'URHAJ, 2011*) ;
- Création en 2010 de logements accompagnés, « Foyers Soleil », par Neotoa en partenariat avec l'association Tremplin à Vitré, la Guerche-de-Bretagne et Châteaubourg (29 logements) ;
- Un parc locatif social peu prisé par les moins de 25 ans malgré les disponibilités (*source : étude de l'URHAJ, 2011*).

▪ Le parc privé

- Lieu de prédilection des jeunes : 92,5% des moins de 25 ans et 85% des moins de 30 ans dans l'agglomération de Vitré Communauté
- 50% des locataires vivent sur la ville de Vitré ;
- Un guide du logement a été réalisé par Vitré Communauté en 2011 dans le but d'accompagner les jeunes dans leurs recherches et dans la gestion quotidienne du logement. Une étude interne a également permis la création d'une liste de logements meublés, disponible sur demande. Ces deux outils sont à actualiser.

❑ L'importance des besoins en logement d'urgence et l'accompagnement des jeunes

- Demandes de logement pour les jeunes en situation précaire
- Besoins en hébergement de courte durée
- Sous-estimation des dépenses liées au logement : accompagnement dans les démarches par le PIJ et la Mission Locale



Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> › Une offre en petits logements présente au sein du parc locatif privé › Un territoire attractif pour les familles avec des enfants qui atteignent l'âge de décohabiter 	<ul style="list-style-type: none"> › Des niveaux de loyers élevés au sein du parc locatif privé › Un manque de places en hébergement de courte durée › Un accompagnement et une information insuffisante
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> › Image du parc social à valoriser auprès des jeunes ménages 	<ul style="list-style-type: none"> › Poursuite du départ des jeunes en début de parcours résidentiel
Enjeux	
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Permettre le maintien des décohabitants au sein du territoire, par le développement d'une offre de logements correspondant à leurs besoins ✓ Améliorer l'information des jeunes sur les dispositifs d'accès au logement 	



IV – Logements des publics spécifiques

3 - Les personnes défavorisées



Les Personnes défavorisées

PRISE EN COMPTE PAR LES POLITIQUES DÉPARTEMENTALES

□ Plan départemental d'action pour l'accueil, l'hébergement, l'insertion et le logement des personnes défavorisées (2009-2014, document en révision)

Les principaux enjeux

- Améliorer la connaissance des besoins du territoire ;
- Améliorer les garanties financières dans le parc privé et développer les formes d'accompagnement social ;
- Développer une offre d'hébergement d'insertion ;
- Besoin d'un accueil spécifique pour les femmes victimes de violences ;
- Développer une offre locative très sociale sur l'ensemble du département.

Les orientations

▪ **Accès au logement**

- Repérer les ménages prioritaires et assurer l'examen de leur demande ;
- Mobiliser les bailleurs privés pour le logement des publics défavorisés.

▪ **Développement et adaptation de l'offre**

- Développer l'offre de logement et d'hébergement adapté (solutions existantes et expérimentales) ;
- Développer les modes de gestion et d'accompagnement adaptés (sous location, gestion locative adaptée, mandat de gestion, bail glissant) ;
- Développer une offre de logements adaptés pour les gens du voyage en voie de sédentarisation.

▪ **Maintien des ménages dans leur logement**

- Mettre en place un observatoire de l'habitat indigne ;
- Mettre en place un dispositif de repérage des propriétaires occupants de logements indignes ;
- Appliquer les engagements des chartes de prévention des expulsions locatives signées pour le parc public et le parc privé ;
- Promouvoir la maîtrise des dépenses d'énergie auprès des ménages à revenus modestes et des bailleurs.

▪ **Coordination des dispositifs pour la réalisation des objectifs du PDALPD**

- Mettre en place un observatoire de mise en œuvre du PDALPD ;
- Promouvoir les contributions du Fonds de Solidarité pour le logement à la mise en œuvre du PDALPD.

□ Contexte général

- **5,6% des ménages de l'agglomération de Vitré Communauté ont un revenu inférieur à 30% des plafonds PLUS ; 2,3% vivent avec un revenu brut déclaré inférieur à 5000€ annuel**
- **4,2% des ménages de la ville de Vitré vivent avec un revenu brut déclaré inférieur à 5000 € ; 7,9% avec un revenu inférieur à 30% des plafonds PLUS**
- **6,9% des ménages résidant dans le secteur Sud de l'agglomération vivent avec un revenu inférieur à 30% des plafonds PLUS**
- En 2013, 16,5% des ménages du parc social du bailleur Neotoa ont un revenu inférieur à 20% des plafonds PLUS

□ Les personnes défavorisées et le logement

- Manque d'identification des ménages défavorisés ;
- Ménages précaires vivant souvent dans des logements privés dégradés ;
- Propriétaires occupants très précaires identifiés dans le cadre de la MOUS : suivi et mise en place.

□ Les dispositifs d'accompagnement vers l'autonomie des personnes défavorisées

▪ **L'Allocation Logement Temporaire (ALT)**

- Instituée par la loi du 31 décembre 1991, l'allocation est une aide versée aux associations pour loger, à titre transitoire, des ménages défavorisés ;
- Les gestionnaires des logements ALT sont : les associations gestionnaires de CHRS, des associations œuvrant dans le domaine de l'action sociale, des communes via leur CCAS ou des Foyers de Jeunes Travailleurs ;
- Dans le cas de l'agglomération de Vitré Communauté, les acteurs suivants gèrent l'ALT : l'AIS 35, le CCAS, l'association Tremplin
- Neotoa met des logements à disposition

▪ **Les maisons-relais**

- Les maisons-relais ont été instaurées dans les années 1990 afin de proposer un logement alliant autonomie et convivialité et sont financées par l'Etat ;
- 4 maisons-relais sont en place sur le département pour un total de 60 places ;
- La maison-relais gérée par l'association AIS 35 à Vitré compte 16 places et accueille principalement des hommes seuls.



Les Personnes défavorisées

DISPOSITIF ACCUEIL, HÉBERGEMENT ET INSERTION

❑ L'offre d'hébergement actuelle

- **Le Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) Les Tertres Noirs**
 - Situé dans la ville de Vitré, le CHRS compte 33 places en insertion, 24 places en urgence et 2 logements ALT (Allocation Logement Temporaire)
 - Typologie de logements variée : du studio au T5
 - Accueil de personnes de 18 à 60 ans mais une tendance à l'augmentation de la fréquentation par des jeunes femmes isolées avec enfants et par des jeunes (18-25 ans)
 - Coûts en fonctionnement et en entretien élevés
 - Capacité insuffisante et inadaptation aux personnes en grande difficulté
- **Hébergements d'urgence**
 - « Halte aux Passants » (HAP) à Argentré-du-Plessis et la Guerche-de-Bretagne

❑ Projet de déménagement et d'extension du CHRS dans le secteur du Haut Chalet à Vitré

- La forme du couvent des Tertres Noirs qui accueille aujourd'hui le CHRS ne correspond pas aux activités de la structure (les interactions entre certains publics devraient être par exemple davantage limitées) ;
- Nouveau terrain de **5000 m²** doit permettre la création d'un « **village** » **d'hébergement et d'insertion** ;
- Foyer- logement doit gagner 15 places, pour une extension à 30 places dans les prochaines années ;
- Une soixantaine de logements du T1 au T4 ;
- Plus qu'un projet de déménagement, il s'agit de **réorganiser le fonctionnement des activités** : exemple du restaurant comptant aujourd'hui 70 places qui devrait évoluer en un atelier d'insertion, ouvert à l'extérieur.

❑ Les besoins en logement

- Résidences sociales pour personnes en difficultés psychiatriques ;
- Accompagnement social à développer dans les résidences ;
- Développer l'accueil spécifique des femmes victimes de violences.



Personnes défavorisées

MATRICE MOFF

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none">› Dispositifs d'accueil et d'insertion à Vitré› MOUS Habitat indigne permettant un accompagnement complet	<ul style="list-style-type: none">› Manque de places› Manque d'identification des ménages défavorisés ;› Manque de repérage des logements dégradés occupés› Propriétaires occupant très précaires identifiés dans le cadre d'un repérage : suivi et mise en place.
Enjeux	
<ul style="list-style-type: none">✓ Poursuivre le repérage des situations d'habitat dégradé occupé et poursuivre l'accompagnement spécifique (MOUS habitat indigne)✓ Avoir une réflexion communautaire sur le projet de CHRS	



IV – Logements des publics spécifiques

4 - Les gens du voyage



❑ Caractérisation de l'offre et gestion

▪ 4 aires d'accueil sur Vitré Communauté, proches des axes de circulation :

- Vitré
- Etreilles,
- Val-d'Izé,
- Châteaubourg

→ Offre actuelle à destination des gens du voyage répondant aux obligations réglementaires

Gestion des aires d'accueil :

-Vitré Communauté, propriétaire des terrains d'accueil

-Gestion déléguée aux communes

Gestion assurée par différents services selon les communes (ex. : Châteaubourg, gestion par le CCAS permettant de proposer une mission de suivi social en plus du suivi courant) ;

Rappels de la réglementation

Loi « Besson II » du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des Gens du Voyage :

- Obligation pour les communes de plus de 5.000 habitants de mettre à disposition des zones d'accueil pour les gens du voyage
- Réalisation d'un Schéma Départemental pour l'accueil des Gens du voyage
- 6 types d'aire : terrains pour la halte, aires de petit passage, aires d'accueil, aires de grand passage, emplacements pour grand rassemblement, terrains familiaux.



Les Gens du voyage

Source : Schéma départemental d'accueil des gens du voyage en Ille-et-Vilaine 2012-2017

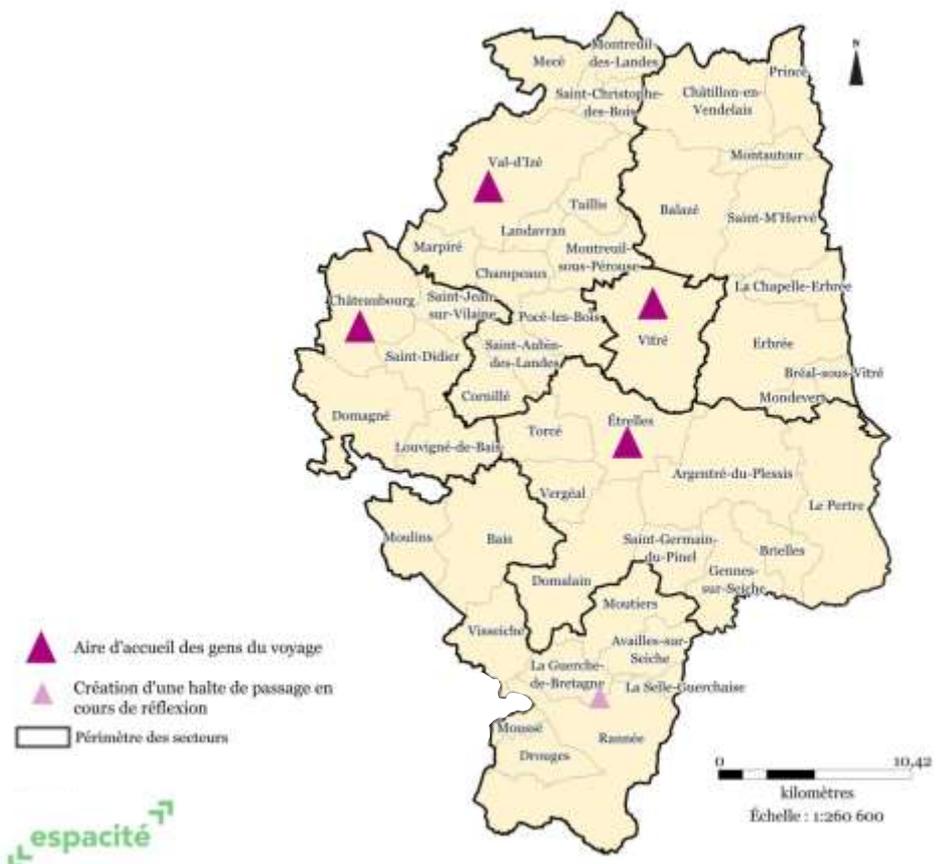


Aire d'accueil d'Étrelles – source : CAVC



Aire d'accueil de Châteaubourg – source : Espacité

Localisation des aires d'accueil des gens du voyage dans l'agglomération de Vitré Communauté



❑ Problématiques et demandes spécifiques

- Sédentarisation de familles et demande croissante pour de l'habitat adapté
- Accès difficile à certaines aires d'accueil, notamment pour le trajet jusqu'aux écoles (exemple : Châteaubourg)
- Quelques installations illégales dans les Zones d'Activités ou sur les terrains de sport (secteurs Est, Nord-Est, Sud)

➤ Enjeux

- Permettre l'achat de terrains privés pour les familles souhaitant se sédentariser ;
- Trouver des solutions face aux quelques situations d'occupations irrégulières observées sur le territoire
- Permettre l'accès sécurisé aux aires d'accueil
- Veiller à la fluidité de l'occupation des terrains d'accueil



Les gens du voyage

MATRICE MOFF

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none">› Aires d'accueil proches des axes de circulation et des villes› Offre à destination des gens du voyage en correspondance avec les obligations réglementaires› Un suivi social assuré auprès des gens du voyage des aires d'accueil de Châteaubourg et d'Étrelles	<ul style="list-style-type: none">› Quelques situations d'occupations irrégulières› Liaisons piétonnes et sécurité des déplacements insuffisants entre les aires et les équipements et services
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none">› Une volonté de sédentarisation de certaines familles pouvant être accompagnée	<ul style="list-style-type: none">› Quelques situations d'occupations irrégulières

Enjeux
<ul style="list-style-type: none">✓ Mettre en place un projet social visant à accompagner les familles✓ Protéger l'accès aux aires pour les enfants✓ Proposer une offre adaptée aux familles souhaitant se sédentariser



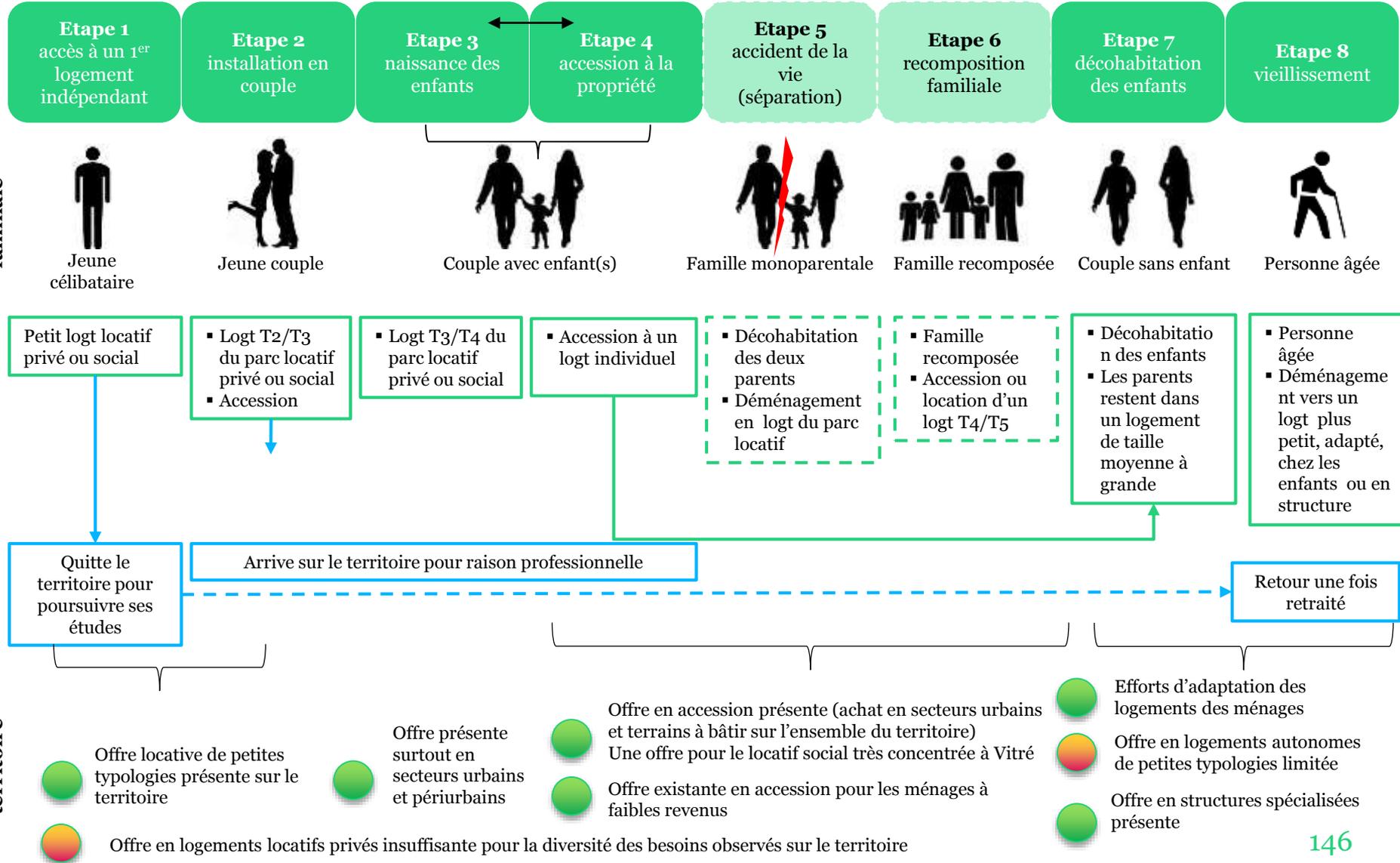
Parcours résidentiels

Étapes

Composition familiale

Typologie de logement

Offre du territoire





Conclusion



Les Enjeux du PLH de Vitré Communauté

- ❑ **Préserver et poursuivre les efforts réalisés en matière d'équilibre territorial entre les communes**
 - Organiser le développement de l'habitat dans une logique de réseau
- ❑ **Améliorer énergétiquement, remobiliser le parc privé ancien et redynamiser les cœurs de ville et les cœurs de bourg :**
 - Améliorer énergétiquement le parc privé occupé quand il est dégradé
 - Remobiliser le parc privé vacant
 - Privilégier la production de logements en renouvellement urbain plutôt qu'en extension
- ❑ **Organiser l'intervention sur le parc social :**
 - Améliorer la qualité énergétique du parc social existant
 - Organiser le développement de l'offre neuve et les ventes dans un objectif d'équilibre territorial et d'atteinte des obligations réglementaires
 - Mobiliser le stock de logements privés vacants pour produire une partie de l'offre sociale nouvelle
- ❑ **Accompagner les ménages dans leurs parcours résidentiels et notamment :**
 - les ménages modestes dans leur démarche d'accession
 - les jeunes à se maintenir sur le territoire
 - les personnes âgées à se maintenir à domicile
 - les salariés du territoire à disposer d'un logement adapté à leurs attentes (ex. : logement locatif privé)
- ❑ **Encadrer l'urbanisation**
 - Préserver les espaces naturels et agricoles, favoriser le développement de l'habitat en renouvellement urbain et en continuité de l'existant, favoriser le développement de formes économes en espaces etc...



Glossaire



AAH : Allocation aux adultes handicapés
AEEH : Allocation d'éducation de l'enfant handicapé
ANAH : Agence nationale de l'habitat
APA : Allocation personnalisée d'autonomie
ASLO : Association pour l'accueil des sans-logis
CADA : Centre d'accueil pour les demandeurs d'asile
CAF : Caisse d'allocations familiales
CCAS : Centre communal d'action sociale
CDD : Contrat à durée déterminée
CDI : Contrat à durée indéterminée
CHRS : Centre d'hébergement et de réinsertion sociale
CLIC : Centre local d'information et de coordination gérontologique
CNAM : Caisse nationale d'assurance maladie
CNSA : Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie
CSP : Catégories socioprofessionnelles
CUCS : Contrat urbain de cohésion sociale
CUS : Convention d'utilité sociale
DDT : Direction départementale des territoires
DGI : Direction générale des impôts
DIA : Déclaration d'intention d'aliéner
DPE : Diagnostic de performance énergétique
EHPAD : Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes
EPCI : Etablissement public de coopération intercommunale
ESPE : Ecole supérieure du professorat et de l'éducation

HLM : Habitation à loyer modéré
FILOCOM : Fichier du logement communal
GIR : Groupe iso-ressources
HLM : Habitat à Loyer Modéré
IUT : Institut universitaire technologique
LLS : Logement locatif social
MAS : Maison d'accueil spécialisée
MDPH : Maison départementale des personnes handicapées
NAS (régime ~) : Nécessité absolue de service
OPAH : Opération programmée d'amélioration de l'habitat
OPH : Office public de l'habitat
OPS : Occupation du parc social
PAH : Prime à l'amélioration de l'habitat
PB : Propriétaire bailleur
PCH : Prestation de compensation du handicap
PDALPD : Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées
PDR : Personne de référence
PIG : Programme d'intérêt général
PLA-I : Prêt locatif aidé d'insertion
PLH : Programme local de l'habitat
PLS : Prêt locatif social
PLU : Plan local d'urbanisme
PLUS : Prêt locatif à usage social
PMR : Personne à mobilité réduite
PO : Propriétaire occupant



- POS** : Plan d'Occupation des Sols
- PPPI** : Parc privé potentiellement indigne
- PTZ** : Prêt à taux zéro
- R(G)P** : Recensement (général) de la population
- RNU** : Règlement national d'urbanisme
- RP** : Résidence principale
- RPI** : Regroupement pédagogique intercommunal
- RPLS** : Répertoire du parc locatif social
- RPPI** : Résidence privée potentiellement indigne
- RSA** : Revenu de solidarité active
- SAMSAH** : Servie d'accompagnement médico-social pour adultes handicapés
- SCI** : Société civile immobilière
- SDAGV** : Schéma d'accueil des gens du voyage
- SEM** : Société d'économie mixte
- SNE** : Système national d'enregistrement (des demandes de logement social)
- SRU** : Solidarité et renouvellement urbain
- VEFA** : Vente en état futur d'achèvement
- ZUS** : Zone urbaine sensible



Annexes



❑ Quelques niveaux de loyer communiqués par les agences immobilières lors des entretiens réalisés en avril 2015

	appartements			maisons ancienne (ant.74) en centre-bourg			maison post. 1974	maison récente
	studio F1 20 m ²	studio / F1 30 m ²	T2	T3	T4	T5		
Vitré - hyper-centre	200 € (ancien)	400 €						700 €
Vitré						700 € à 800 €		
Châteaubourg		310 €			650		650 € à 700 €	
La Guerche-de-Bretagne		300 €		450 € à 500 €			650 €	
Argentré-du-Plessis		280 €	450 € (neuf/rénové) 300 € (ancien)	500 € (jardin) 400 € (sans jardin)			650 à 700 €	
Val d'Izé					580 à 620 €			



Annexe - Le Prêt à Taux Zéro

Ménages éligibles :

Le PTZ est accordé aux ménages souhaitant acheter leur premier logement (ou n'ayant pas été propriétaire de leur résidence principale au cours des deux dernières années), **sous conditions de ressources.**

Ce logement doit devenir la résidence principale du ménage.

Type de biens concernés :

- construction ou l'achat de **tout logement neuf.**
- achat **d'un logement ancien nécessitant des travaux ou un local en vue de le transformer en logement :**
 - achat d'un logement ancien avec travaux importants l'assimilant fiscalement à un local neuf,
 - transformation d'un local, neuf ou ancien, en logement,
 - logement dont les travaux représentent 25 % du coût total de l'opération et qui se trouve dans une commune spécifiée par un arrêté. Les travaux de ce dernier cas peuvent correspondre à la création de surfaces habitables supplémentaires, à la modernisation, l'assainissement ou l'aménagement de surfaces habitables ou à des travaux d'économies d'énergie,
- achat d'un logement social ancien.

Ressources maximales selon le nombre d'occupants et la zone d'implantation du logement

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1 personne	36 000 €	26 000 €	24 000 €	22 000 €
2 personnes	50 400 €	36 400 €	33 600 €	30 800 €
3 personnes	61 200 €	44 200 €	40 800 €	37 400 €
4 personnes	72 000 €	52 000 €	48 000 €	44 000 €
5 personnes	82 800 €	59 800 €	55 200 €	50 600 €
6 personnes	93 600 €	67 600 €	62 400 €	57 200 €
7 personnes	104 400 €	75 400 €	69 600 €	63 800 €
À partir de 8 personnes	115 200 €	83 200 €	76 800 €	70 400 €



Rappels méthodologiques

□ Le PPPI (source : Note méthodologique Anah, 2010)

- L'indicateur relatif au Parc Privé Potentiellement Indigne est construit à partir des données Filocom et permet de comparer les volumes et densités entre communes, agglomérations etc...;
- Le fichier Filocom permet d'avoir une appréciation de la qualité des logements à travers le classement cadastral : catégories 6, 7 et 8 retenues pour identifier les logements dégradés ;
- Postulat de départ servant au repérage du PPPI entre 2001 et 2008 : risque d'une détérioration pour un logement en cat. 6, 7 ou 8 et occupé par un ménage à revenus modestes ;

PPPI =	
PPPI de catégorie 6 : résidences principales privées occupées de catégorie cadastrale 6, Dont les occupants ont un revenu fiscal de référence inférieur à 30% du plafond PLUS	PPPI de catégorie 7 et 8 : résidences principales privées occupées de catégorie cadastrale 7 ou 8, Dont les occupants ont un revenu fiscal de référence inférieur à 60% du plafond PLUS

Définition du PPPI jusqu'en 2008 - Source : Note Anah

- **Définition du PPPI depuis 2010 :**
 - **Le PPPI est le nombre de résidences principales privées :**
 - **De cat. 6, occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70% du seuil de pauvreté ;**
 - **De cat. 7 et 8, occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150% du seuil de pauvreté.**



❑ Objectifs de l'OPAH (2009-2012)

- **150 logements à réhabiliter ;**
- **Actions d'accompagnement** : ville de Vitré s'engage à mettre en place un programme de travaux visant à accompagner l'opération de réhabilitation du parc privé afin de redynamiser l'ensemble du cœur de ville ;

❑ Suivi de l'opération

- PACT d'Ille-et-Vilaine : missions d'information générale ainsi que de conseil et d'assistance auprès des propriétaires, animation du volet « économie d'énergie ».

❑ Bilan de l'opération

- Le montant des travaux éligibles aux subventions s'élève à 1 170 011€. L'Anah a participé au financement des travaux à hauteur de 313 995€ ; 7 089€ proviennent de subventions sur les logements indignes ;
- 58 logements ont été subventionnés par l'Anah (dont 33 logements appartenant à des propriétaires bailleurs, 25 à des propriétaires occupants) ;
- Parmi les logements rénovés 17 étaient très dégradés, 9 ont bénéficié de travaux pour destinés à garantir l'autonomie des occupants et 11 ont été subventionnés pour l'amélioration de leur consommation énergétique.



Lotissements en cours de commercialisation

Commune	Secteur	Nom	Type de lotissement	Surface minimum	Surface maximum	Nombre total de lots	Nombre de lots vendus	Nombre de lots à vendre	Prix TTC/m ² (€)
Vitré	Vitré	Les Côteaux de la Massonnais	privé	230	791			40	125 à 150
Vitré	Vitré	Le Pont Billon	privé	200	728			3	125
Vitré	Vitré	Le Val de la Vilaine	privé	300	495			3	130
Vitré	Vitré	Le Haut Fougeray	privé	399	450			8	56 400 euros et +
Vitré	Vitré	ZAC de la Roncinière	communal	265	775			173	
Châteaubourg	Ouest	Les Jardins de la Bretonnière	communal					50	
Châteaubourg	Ouest	La Brunelière - La Séaudière	privé	240	933			13	
Châteaubourg	Ouest	Les Côteaux de Cheminel - 2	privé	385	506			2	
Domagné	Ouest	ZAC du Poirier	communal	250	600	118	73		
Louvigné-de-Bais	Ouest	Les Manoirs II	communal	461	557			2	69,37
Argentré-du-Plessis	Est	ZAC de Bel Air	communal	400	851	46	0		99
Argentré-du-Plessis	Est	La Guilloisière 2	privé	412	528	35	6		95 à 98
Brielles	Est	La Grotte	communal	575	639	13	10		47,24
Domalain	Est	ZAC du Plessis	communal	538	600	14	5		64,4 à 69,9
Gennes-sur-Seiche	Est	Les Hameaux du Grand Pré - 3	communal	586	1068	21	15		38,77
Le Pertre	Est	La Reinerie	communal	791	997	37	34		38,27
Saint-Germain-du-Pinel	Est	La Lisière (tranche1)	communal	316	685	15	6		57
Torcé	Est	La Fromendière	communal		591	-	-		73
Torcé	Est	Le Domaine du Pré Clos	privé	582	640	25	19		80
La Guerche-de-Bretagne	Sud	Le Pavé Saint Jean	communal	390	849			7	74,95
La Guerche-de-Bretagne	Sud	La Robellière	privé	370	650			10	
Availles-sur-Seiche	Sud	Résidence du Pré Vert 2	communal		900			1	32
Availles-sur-Seiche	Sud	Le Clos du Tertre	communal	451	996	17	3		53
Bais	Sud	Le Hameau du Fresne	communal	507	626			2	53
Bais	Sud	Lotissement du Trésor	communal	393	466			2	60
Bais	Sud	L'Orgevais	privé	1130	1290			2	65
Bais	Sud	Chemin de la Chapelle Saint Pierre	privé		571			1	
Drouges	Sud	Le Clos de la Chataignerie	communal	375	861			15	43
Moulins	Sud	La Metrie	privé	341	548	12	6		70
Moussé	Sud	Résidence La Boissière	communal	540	770	20	9		38,2
Rannée	Sud	Lotissement de l'Ardenne	communal	652	1037	24	17		47,84
La Selle-Guerchaise	Sud	Les Hauts de la Gagnerie	privé	1170	1300	5	2		41
Visseiche	Sud	Le Vieux Moulin	communal	481	831	33	2		52,5 à 62,79



Lotissements en cours de commercialisation

Commune	Secteur	Nom	Type de lotissement	Surface minimum	Surface maximum	Nombre total de lots	Nombre de lots vendus	Nombre de lots à vendre	Prix TTC/m ² (€)
Balazé	Nord-Est	Le Champ Richard	communal	345	595	6	2		127,01
Bréal-sous-Vitré	Nord-Est	Le Clos de l'Epine	communal	473	651	14	6		50
La Chapelle-Erbrée	Nord-Est	Le Chêne	communal	344	605	18	0		50
Châtillon-en-Vendelais	Nord-Est	Le Bois Guichard 1	communal	380	520			8	44,92
Châtillon-en-Vendelais	Nord-Est	Le Bois Guichard 2	communal	321	600			34	47,4
Erbrée	Nord-Est	La Serverie	privé	573	1065			10	73
Erbrée	Nord-Est	Verdon 2	communal	435	690			19	79
Mondevert	Nord-Est	La Noë	communal	544	722	15	8		55 (HT)
Montautour	Nord-Est	La Croix Mabon	communal	380	866	35	28		41
Saint-M'Hervé	Nord-Est	Allée des Magnolias	privé	404	855			9	59 à 65
Saint-M'Hervé	Nord-Est	Allée du Verger	privé		500			1	30 000 euros net
Champeaux	Nord-Ouest	Résidence du Bocage 3	communal	400	680			17	65 (HT)
Mecé	Nord-Ouest	Le Courtil du Cerisier	privé	481	567			12	69,87 à 78,57
Pocé-les-Bois	Nord-Ouest	Les Jardins de la Vilaine	privé	370	1220			11	
Pocé-les-Bois	Nord-Ouest	Le Hameau de l'Auberterie	communal	686	1438			8	55 (HT)
Saint-Aubin-des-Landes	Nord-Ouest	Villa Maria	communal	350	600	35	19		78,25
Saint-Christophe-des-Bois	Nord-Ouest	Le Chemin des Ecoliers III	communal	370	600	13	5		
Taillis	Nord-Ouest	Le Côteau de la Rousselais	communal	300	600	29	20		59

Source : Guide des terrains à bâtir et des programmes neufs "clé en main", Edition 2014, Vitré Communauté