



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

*Tome 2 – Orientations
stratégiques et déclinaison du
programme d'actions*

Janvier 2016

Introduction : Avancement de la démarche de PLH

Partie 1 : Orientations stratégiques du PLH de Vitré Communauté

Partie 2 : Scénario d'évolution du territoire : programmation de logements

Liste des annexes :

- Ateliers de définition des orientations stratégiques : rappel des ateliers, fiches-ateliers, compte-rendu des ateliers
- Liste des supports et des comptes rendus présentés et diffusés durant la phase 2 de révision du PLH
- Eléments de détail sur le calcul du point mort, l'effet démographique et les besoins en logements

Avancement de la démarche de PLH

Janvier - Juin 2015

Phase 1 : Diagnostic

Parvenir à une vision partagée du secteur de l'habitat de l'agglomération

Janv.

▲ 30 janvier 2015 : **Séminaire de lancement de la démarche**

▲ mars 2015 : **5 rencontres territoriales**

▲ 15 juin 2015 : **comité de pilotage de diagnostic**

Juin

Juil.-Oct. 2015

Phase 2 : Orientations stratégiques

Élaborer une stratégie d'intervention partenariale en matière d'habitat

▲ 24 sept. 2015 : **ateliers de réflexion sur les orientations stratégiques**

▲ 30 oct. 2015 : **comité de pilotage de validation des orientations**

Nov. Janv. 2016

Phase 3 : Programme d'actions

Définir les objectifs et les modalités de mise en œuvre de la stratégie et du PLH

Déc.

▲ 14 dec. 2015: **validation du programme d'actions en bureau communautaire**

▲ 8 janv. 2016 : **comité de pilotage final / validation progr. d'actions**

▲ 29 janv. 2016 : **conseil communautaire d'adoption du PLH**

Fév. - Juin 2016

Phase d'adoption

▲ Fev./mars.2016 : **conseils municipaux**

▲ Fin mars/début avril 2016 : **conseil communautaire**

Avis de l'Etat

▲ 19 Mai 2016 : **passage en Commission PLH → Arrêt du projet de PLH**

Juin

Partie I

**Les orientations stratégiques du PLH
de Vitré Communauté**

Les orientations stratégiques du PLH 2016-2022

Le PLH retient quatre grandes orientations :

- **Améliorer énergétiquement le parc existant occupé et réinvestir le parc vacant**
- **Favoriser l'équilibre territorial et organiser le développement de la production neuve**
- **Assurer la solidarité territoriale, l'accueil des nouveaux arrivants et compléter l'offre à destination de tous les publics**
- **Poursuivre l'accompagnement et l'animation de la politique locale de l'habitat**

Des orientations stratégiques pour les 6 années à venir guidées par plusieurs notions-clefs :

solidarité, équilibre, effet levier, innovation, concertation, partenariat et animation

Axe 1 - Améliorer énergétiquement le parc existant occupé et réinvestir le parc vacant

Rappel des problématiques et enjeux

Les problématiques et les besoins observés :

- La dévitalisation observée de certains centres-bourgs** : disparition des commerces et services de proximité et développement de la vacance de logements anciens et peu performants
- Un parc de logements anciens très important sur le territoire** (31% des RP construites avant 1949)
- Des besoins importants en rénovation, notamment énergétique sur le parc privé mais aussi sur le parc social**
- Des biens anciens peu attractifs compte tenu des coûts de réhabilitations importants** (parfois des périmètres de protection et de sauvegarde qui compliquent les rénovations)
- Une vacance importante dans le parc privé de certaines communes**, notamment dans les secteurs les plus ruraux et **certain produits en déshérence** car ne répondant plus aux besoins des ménages
- Un parc social très énergivore** : plus de la moitié des logements sociaux du territoire en classes E F G (et surtout localisés dans les secteurs les plus ruraux) : **soit plus de 1.500 logements sociaux à rénover !**
- Une problématique de vacance** du parc social dans certaines communes expliquant en partie la politique de vente des organismes HLM en secteurs détendus mais un **manque d'association des communes en cas de vente de patrimoine social**
- Concurrence entre parc social et parc privé dans certains secteurs**

Axe 1 - Améliorer énergétiquement le parc existant occupé et réinvestir le parc vacant

Orientations partagées

Quelques actions communautaires sont menées en faveur de l'amélioration du parc ancien, du réinvestissement du parc vacant et de la redynamisation des centres-bourgs mais elles ne sont pas à ce jour suffisantes.

Vitré Communauté souhaite réorienter sa politique de l'habitat vers l'ancien avec un double objectif



Orientations de la politique locale de l'habitat pour les 6 années à venir :

- **Remobiliser le parc existant occupé ou vacant et le rendre attractif**
- **Redynamiser les centres-bourgs** (notion d'équilibre territorial et de réseaux)

Comment ?

- Orienter les **ménages et les investisseurs** vers les biens anciens ciblés
- Orienter les **organismes HLM** (et les communes) **vers l'ancien** pour la production d'une offre sociale nouvelle
- **Organiser l'intervention sur le parc social existant** en soutenant la réhabilitation et en co-décidant les ventes

Axe 1 : Améliorer énergétiquement le parc existant occupé et réinvestir le parc vacant

Déclinaison du programme d'actions

→ Une intervention renforcée sur le parc ancien avec une priorité vers les biens anciens en centres-bourgs ou cœurs de ville

1.1. Orienter les ménages accédant et les investisseurs privés vers les produits cibles

-Aider les ménages dans le cadre d'une accession d'un bien ancien à réaliser des travaux :

- Une aide à la réalisation de travaux dans le cadre de l'accession d'un bien existant de plus de 15 ans
- Une aide à la réalisation des travaux **majorée et ciblée sur des biens vacants en centre-bourg ou cœur de ville**
- **Orienter l'investissement privé vers des biens vacants en centre-bourg ou cœur de ville** en proposant une aide financière aux travaux

1.2. Aider les ménages déjà propriétaires et occupants pour réaliser des travaux d'économie d'énergie (abondement du Programme Habiter Mieux) et engager une réflexion sur la prise en charge d'étude thermique pour les ménages modestes (dans le cadre de la plateforme de l'habitat)

1.3. Favoriser la production de logements nouveaux à partir de l'existant :

-Définir des objectifs de production à partir de l'existant au regard du taux de vacance

observé sur les communes (confer partie déclinaison des objectifs de production de logements sur le territoire)

-Favoriser la production de l'offre sociale nouvelle à partir de l'existant (en réinvestissant le parc privé vacant : acquisition-amélioration avec majoration des aides quand production en centre-bourg ou en renouvellement urbain)















1.4. Organiser et accompagner les actions sur le parc social existant :

-Financer les efforts de réhabilitation menés sur le parc locatif aidé existant en proposant des aides suffisamment ambitieuses pour avoir un effet levier

-Co-décider les interventions sur le parc social existant et notamment les ventes afin de préserver la répartition de l'offre sociale sur le territoire (ratio réhabilitation/vente à co-décider par les collectivités/bailleurs)

Axe 1 : Améliorer énergétiquement le parc existant occupé et réinvestir le parc vacant

Détail des actions et des aides proposées

	Action		bénéficiaires	territoire concerné	action nouvelle reconduite et adaptée	action financière	Montant de l'aide / logement ou ménage	Objectifs annuels	Budget prévisionnel / an (invt)
1	Aide pour la réalisation de travaux suite à une accession ou un investissement privé d'un bien ancien	Aide pour la réalisation de travaux dans le cadre d'une accession d'un bien ancien de plus de 15 ans, sur l'ensemble du territoire	ménages accédant	ensemble hors 4 villes-centres			40% jusqu'à 4.000 €	15 ménages aidés	60 000 €
		Aide majorée pour la réalisation de travaux suite à une accession d'un bien vacant situé en centre-bourg ou cœur de ville	ménages accédant	centre-bourg cœur de ville			40% jusqu'à 8.000 € + 800 € (prise en charge frais de dossier / convention vacance : budget fonctionnement)	15 ménages aidés	120 000 €
		Aide pour la réalisation de travaux suite à un investissement d'un bien vacant en centre-bourg ou en cœur de ville en vue de le louer en RP	investisseurs privés	centre-bourg cœur de ville			40% jusqu'à 4.000 €	5 investisseurs aidés	20 000 €
2	Aider les ménages déjà propriétaires et occupants pour réaliser des travaux d'économie d'énergie en centre-bourg (abondement du Programme Habiter Mieux)		ménages propriétaires occupants	ensemble du territoire			500 €	70 ménages	35 000 €
3	Orienter la production de logements nouveaux à partir de l'existant	Privilégier la production de l'offre de logements nouveaux à partir de biens vacants quand la part de logements vacants dans la commune est importante	communes	communes avec un taux de vacance élevé			/	/	0 €
		Aider à la production de logements locatifs sociaux à partir du parc privé vacant ou occupé (opérations d'acquisition-amélioration, démolition-reconstruction ou en densification)	organismes HLM et communes	AA : ensemble du territoire RU : cœur de bourg / cœur de ville			PLUS : 8 000 € / PLS : 5 000 € / PLAI : 10 000 € + bonus (1 500 €/logt) quand critères BBC	3 PLAI 7 PLUS 5 PLS dont 10 bonus BBC	126 000 €
4	Organiser et accompagner les réhabilitations & ventes dans le parc social	Aide à la réhabilitation menée sur le parc locatif aidé existant	organismes HLM et communes	ensemble			+/-50 000 €	0 à 4 en fonction des crédits disponibles	BP à déterminer chaque année
		Co-décider les interventions sur le parc social existant et notamment les ventes	organismes HLM et communes	ensemble			/	/	0 €

Favoriser l'équilibre territorial et organiser le développement de la production neuve

Rappel des problématiques et des besoins

Les problématiques et les besoins observés :

- **Des besoins en production de logements** à la fois **pour répondre aux besoins de la population** en place (compte-tenu du desserrement des ménages et de la disparition de logements) **et pour accueillir de nouveaux ménages**
- **Des besoins de logements sociaux supplémentaires qui devront en partie être réalisés en construction neuve**
- **L'habitat individuel fortement développé sur le territoire**, consommateur d'espace foncier
- **Des communes rurales pour lesquelles l'offre de grandes surfaces à bâtir constitue une opportunité d'attirer de nouvelles populations** et de lutter contre la décroissance
- **Une concurrence entre les communes** pour la commercialisation de terrains à bâtir
- **Un parc de grands logements très développé mais de moins en moins demandé** compte-tenu de la dynamique de desserrement observée
- **Une pression foncière importante et continue** compte-tenu de la dynamique démographique sur le territoire (territoire attractif pour son offre en foncier) malgré un fléchissement ces dernières années

Favoriser l'équilibre territorial et organiser le développement de la production neuve

Orientations partagées

Vitré Communauté encourage actuellement la production de logements neufs en poursuivant plusieurs objectifs :

- **Faciliter les parcours résidentiels notamment à travers la production d'une offre sociale aidée** (et en partie subventionnée par Vitré Communauté)
- **Economiser du foncier en favorisant**
 - 1/ **la production de logements collectifs** dans les secteurs urbains,
 - 2/ **les opérations de renouvellement urbain** (essentiellement en secteurs urbains, a contrario dans les secteurs ruraux, les opérations de renouvellement urbain sont plutôt rares et engendrent le développement de secteurs en déprise)
 - 3/ des opérations de **densification** (BIMBY)

Orientations de la politique locale de l'habitat pour les 6 années à venir :

- Développer une offre neuve en correspondance avec un scénario de croissance démographique soutenue sans contraintes territoriales
- Poursuivre l'accompagnement en faveur de l'offre neuve mais de façon moins importante que sur l'ancien, priorité communautaire pour les 6 années à venir
- Reconduire l'ensemble des outils et démarches en faveur de la densification

Favoriser l'équilibre territorial et organiser le développement de la production neuve

Déclinaison du programme d'actions

2.1. Conserver un rythme de production de logements soutenu en retenant un scénario de croissance sur les 6 prochaines années de 1,35% par an et décliner les besoins en logements par secteurs de bassin de vie : Objectifs de production par secteur

2.2. Privilégier les actions de renouvellement urbain et de densification aux extensions urbaines : Mobilisation de la convention-cadre EPF (à renouveler) / Opérations BIMBY/ Financement d'études transversales (études urbaines et de programmation en centre-bourg et cœur de ville)

C - Conserver les aides en faveur de la production NEUVE de logements locatifs aidés mais avec des niveaux d'aides différenciés selon la nature de l'opération et sa situation :

- Opérations neuves en extension
- Opérations neuves en renouvellement urbain

D - Apporter de l'expertise sur des constructions neuves en zones urbanisées

Densité : **Les actions en faveur du renouvellement urbain et du réinvestissement du parc ancien vacant répondent aux enjeux de lutte contre l'étalement urbain et la consommation des terres agricoles et naturels.**

Par ailleurs, le PLH tient compte des objectifs de densité du SCOT.

Favoriser l'équilibre territorial et organiser le développement de la production neuve

Détail des actions et des aides proposées

	Action		bénéficiaires	territoire concerné	action nouvelle reconduite reconduite et adaptée	action financière	Montant de l'aide / logement ou ménage	Objectifs annuels	Budget prévisionnel / an (invt)
5	Décliner les objectifs de nouveaux logements	par bassin de vie / par secteurs	secteurs	ensemble	●		/	/	0 €
		selon les segments (offre sociale et offre privée)	secteurs	ensemble	●		/	/	0 €
6	Prioriser les actions de renouvellement urbain et de densification aux extensions urbaines	Renouveler et mobiliser la convention-cadre EPF	communes / organismes HLM	ensemble	●				
		Favoriser des opérations BIMBY	ménages communes	ensemble	●	●	4 000 €	2	8 000 €
		Financements d'études transversales	communes	centre-bourg	●	●	4 000 €	2	8 000 €
7	Maintenir l'aide à la production de logements sociaux neufs avec des niveaux d'aides minorés par rapport à l'ancien		organismes HLM et communes	ensemble	●	●	PLUS : 4 000 € / PLAI : 6 000 € (*)	45 PLUS 18 PLAI	288 000 €
8	Sur le parc privé, apporter de l'expertise sur des constructions neuves en zones urbanisées : soutien en ingénierie (ADIL, PTZ, EIE)		accédants et investisseurs (PLS)	ensemble	●		/	/	0 €

(*) Pour les opérations situées hors ville-centre et pôle d'équilibre, majoration de 1 000 €

Axe 3 - Assurer la solidarité territoriale, l'accueil des nouveaux arrivants et compléter l'offre à destination de tous les publics - Rappel des besoins

Les problématiques et les besoins observés

- **Certains segments de l'offre insuffisamment développés** ne permettent pas de répondre aux besoins des ménages
- **Une partie du parc social est éloignée** des services et des réseaux de transports
- **Un vieillissement de la population** observé induisant des besoins plus importants en logements adaptés et proches des services
- Une offre suffisante en structures d'accueil et d'hébergement des personnes âgées et en situation de handicap mais **le besoin de développer des formes alternatives**
- La part des 15-29 ans en recul : **le départ des jeunes du territoire en début de parcours résidentiel**
- Une offre d'emplois importante induisant **l'arrivée de jeunes en début de parcours professionnels sur le territoire et le besoin de diversifier** l'offre accessible et de la rendre lisible
- **L'offre d'hébergement à destination des personnes défavorisées** en cours de redéfinition
- Une offre à destination des gens du voyage répondant aux obligations réglementaires mais **le besoin de fluidifier et de diversifier l'offre**

Axe 3 - Assurer la solidarité territoriale, l'accueil des nouveaux arrivants et compléter l'offre à destination de tous les publics – Orientations partagées

- Des efforts en matière de communication
- Un partenariat avec les différents organismes
- Des innovations à réfléchir et à mener de manière communautaire

Orientations de la politique locale de l'habitat pour les 6 années à venir :

- Prendre en compte les besoins spécifiques de tous les publics
- Renforcer le partenariat avec les structures et les organismes
- Poursuivre et renforcer la communication sur les produits disponibles et sur les aides existantes
- Développer des nouvelles formes d'habitat pour les demandes spécifiques et ainsi fluidifier les parcours

Concernant le projet de CHRS, la nature et le niveau d'accompagnement communautaire feront l'objet d'un débat spécifique auprès des élus communautaires (accompagnement financier à décider dans le cadre d'une délibération, ce dossier sera suivi par le service logement mais non inscrit au PLH)

Axe 3 - Assurer la solidarité territoriale, l'accueil des nouveaux arrivants et compléter l'offre à destination de tous les publics – Déclinaison des actions

A – Poursuivre les actions en faveur de l'amélioration de l'habitat des **personnes défavorisées**

B – Poursuivre la communication à destination des **jeunes et des salariés**

C – Développer une vision communautaire du logement pour **personnes âgées**

E – Renforcer l'offre et les actions sociales à destination des **gens du voyage**

Axe 3 - Assurer la solidarité territoriale, l'accueil des nouveaux arrivants et compléter l'offre à destination de tous les publics – Détail des actions et aides proposées

	Action		bénéficiaires	territoire concerné	action nouvelle reconduite reconduite et adaptée	action financière	Montant de l'aide / logement ou ménage	Objectifs annuels	Budget prévisionnel / an (invt)
9	Poursuivre les actions en faveur de l'amélioration de l'habitat des personnes défavorisées	Reconduire la MOUS	personnes défavorisées	ensemble			/	/	0 €
		Compléter l'étude de repérage de l'habitat indigne		communes entrantes			/	/	0 €
		Définir des objectifs de relogement des ménages prioritaires au sein du parc locatif aidé (PDALPD + réalisation du plan partenarial de gestion de la demande)		ensemble			/	/	0 €
		Maintenir l'objectif de production de logements PLAI dans la production sociale nouvelle		ensemble			/	/	0 €
		Accompagner les réfugiés		ensemble			/	/	0 €
		Aider les bailleurs privés en accompagnement d'un conventionnement avec travaux très social		ensemble			7 000 € (loyer très social 15 ans) 5 000 € (loyer très social 9 ans)	1	7 000 €
10	Poursuivre la communication à destination des jeunes et des salariés : - Mise à jour de la liste des logements meublés / guide du logement des jeunes - Travailler avec les entreprises pour mieux identifier les besoins des salariés		jeunes et salariés	ensemble / focus sur secteurs urbains et sur le secteur sud			/	/	0 €
11	Développer une vision communautaire du logement pour personnes âgées	Mener des expérimentations par bassin de vie pour répondre d'une façon innovante aux besoins des personnes âgées		ensemble			/	/	0 €
		Renforcer les partenariats avec les instances locales sur certaines thématiques (actions de prévention etc.)		ensemble			/	/	0 €
12	Renforcer l'offre et les actions sociales à destination des gens du voyage : -- repérage des besoins de sédentarisation / engager une réflexion avec les bailleurs pour proposer un habitat adapté -- poursuivre la réflexion sur le projet de halte dans le sud du territoire en complément de l'offre proposée -- scolarisation et lutte contre l'illettrisme			ensemble			/	/	0 €

Axe 4 : Poursuivre l'accompagnement et l'animation de la politique locale de l'habitat

Orientations partagées et déclinaison des actions

Orientations de la politique locale de l'habitat pour les 6 années à venir :

- Renforcer le rôle de la Maison du Logement
- Re-mobiliser les outils existants et développer des nouveaux outils

Déclinaison des actions :

Conforter le rôle de la Maison du Logement

- Renforcer et améliorer le parcours de rénovation de l'habitat : mise en place de la plateforme
- Renforcer et/ou poursuivre le partenariat
- Instauration de la CIL
- Reconduire le partenariat avec l'EPF
- Fondation du patrimoine – conventionnement
- Partenariat avec le syndicat d'urbanisme

Finaliser l'étude vacance

Observatoire et suivi du PLH

Reconduction de la délégation des aides à la Pierre

Axe 4 : Poursuivre l'accompagnement et l'animation de la politique locale de l'habitat

Détail des actions et des aides

	Action		bénéficiaires	territoire concerné	action nouvelle reconduite reconduite et adaptée	action financière	Montant de l'aide / logement ou ménage	Objectifs annuels	Budget prévisionnel / an (invt)
13	Conforter le rôle de la Maison du Logement	Renforcer et améliorer le parcours de rénovation de l'habitat : mise en place de la plateforme	ménages	ensemble	●		/	/	0€
		Poursuivre le partenariat avec le syndicat d'urbanisme, etc	tous	ensemble	●		/	/	0€
		Instaurer la CIL	tous	ensemble	●		/	/	0€
		Reconduire le partenariat avec l'EPF	communes / organismes HLM	ensemble	●		/	/	0€
		Conventionner avec la Fondation du patrimoine	ménages	ensemble	●		convention de partenariat à hauteur de 5 000 €	500 000 € de travaux	0€
		Reconduire la convention avec SOLIHA	PB / PO modestes	ensemble	●		/	/	0€
14	Reconduire la délégation des aides à la pierre		ménages	ensemble	●		/	/	0€
15	Observatoire et suivi du PLH		tous	ensemble	●		/	/	0€
16	Finaliser l'étude sur la vacance		tous	ensemble	●		/	/	0€

Répartition du budget prévisionnel du PLH en investissement

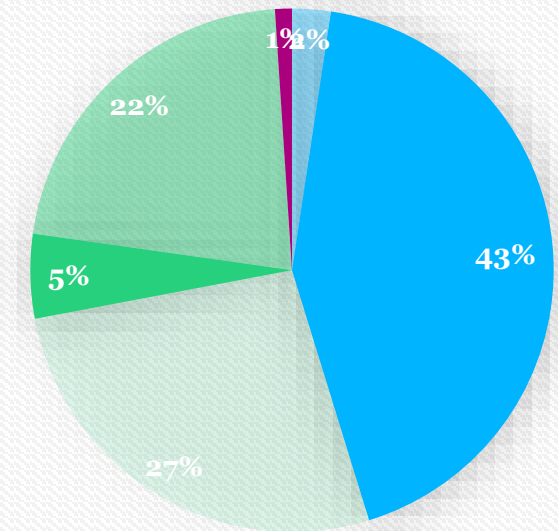
□ Un budget moyen global de 672 000€/ an (hors fonctionnement)

- **Axe 1** : Améliorer énergétiquement le parc existant occupé et réinvestir le parc vacant : 361 000 €
- **Axe 2** : Favoriser l'équilibre territorial et organiser le développement de la production neuve : 304 000 € (45%) contre 500 000 € aujourd'hui et 70% du budget PLH
- **Axe 3** : Assurer la solidarité territoriale, l'accueil des nouveaux arrivants et compléter l'offre à destination de tous les publics : *fonctionnement, études en régie* : 7 000 € en investissement
- **Axe 4** : Poursuivre l'accompagnement et l'animation de la politique locale de l'habitat : *fonctionnement, études en régie*

□ **Des fonds FEDER et Région dédiés au territoire de Vitré Communauté et orientés prioritairement vers l'habitat et notamment vers la création/réhabilitation de logements sociaux dans le parc vacant des cœurs de ville et des centres-bourgs :**

- 500 000 € de la Région pour 2015-2017
- 629 750 € du Feder pour la période 2015-2020

Ventilation du budget du PLH
(672 000€/an en moyenne)



- Axe 2 - Aides au logement neuf - Etudes
- Axe 2 - Aides au logement neuf - Création de logements locatifs aidés
- Axe 1 - Aides aux logements existants - Accession travaux
- Axe 1 - Aides aux logements existants - Amélioration (Habiter Mieux)
- Axe 1 - Aides aux logements existants - Création de logements locatifs aidés (organisme HLM et conventionnement ANAH)
- Axe 3 - Assurer la solidarité territoriale - Conventionnement très social



Partie 2

Analyse des besoins en logements et programmation

Rappel : le PLH doit :

1 / Préciser le nombre de logements nécessaires pour répondre aux besoins

2/ Organiser la répartition de l'offre nouvelle sur le territoire pour favoriser un développement équilibré du territoire

Partie 2 : Analyse des besoins en logements et programmation
Proposition de démarche pour la programmation de logements

Calcul du nombre de logements nécessaires

**Nombre de logements supplémentaires
nécessaires pour maintenir la population actuelle**

= le POINT MORT



3 facteurs déterminants pour calculer le point mort :

- 1/ **le desserrement des ménages**
- 2/ **le renouvellement du parc**
- 3/ **la variation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants**

=

+

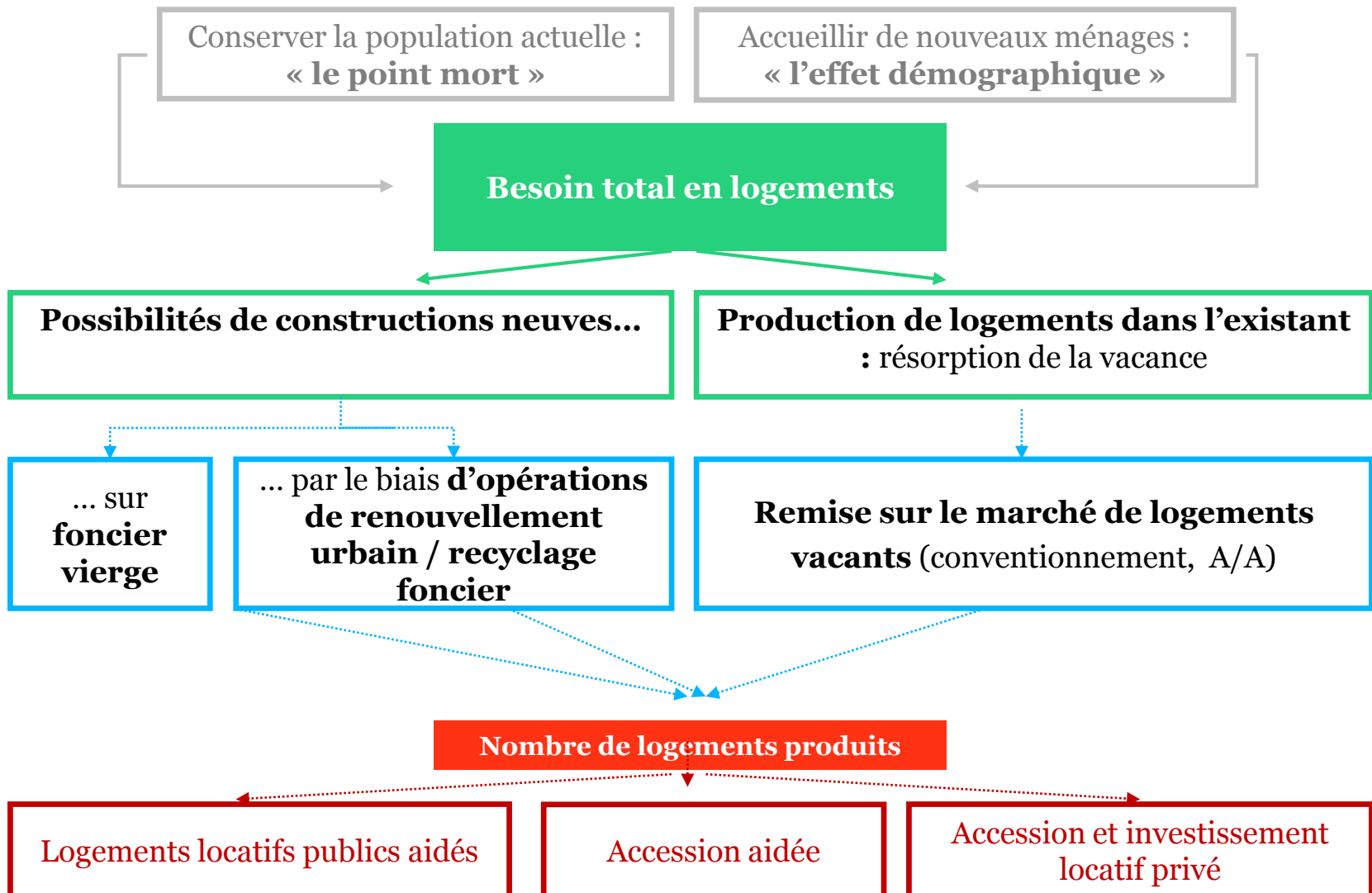
**Nombre de logements pour accueillir
de nouveaux ménages**

= l'EFFET DEMOGRAPHIQUE



**Plusieurs scénarii de croissance
démographique à l'horizon 2022**

Partie 2 : Analyse des besoins en logements et programmation
Les réponses possibles aux besoins en logements



Calcul du nombre de logements nécessaires pour les 37 communes du PLH 2010-2015

Production prévisionnelle de 600 logements par an

Dont 75 logements sociaux par an

**Nombre de logements supplémentaires
nécessaires pour maintenir la population**

le POINT MORT =

1.274 logements
représentant

159 logements par an

**Nombre de logements pour accueillir de
nouveaux ménages**

L'EFFET DEMOGRAPHIQUE

3.550 logements
Représentant

444 logements par an

Le calcul du point mort :

Hypothèses retenues en 2009 pour calculer le point mort :

1 / Un desserrement qui se poursuit mais à un rythme moins important, soit 2,43 personnes par ménage en 2015

3/ **Le nombre de résidences secondaires et de logements vacants diminue** → soit une offre de 283 résidences principales

Scénario démographique retenu :

Évolution moyenne de + 1,6 % par an

Apport de population estimé à 1.080 habitants/an entre 2008 et 2015

Point de départ 2007 = 63.792 habitants

Population estimée = 72.430 habitants en 2015,

Bilan Population des 37 communes en 2011 : 66.566 habitants (contre prospective de 68.111 hab.)

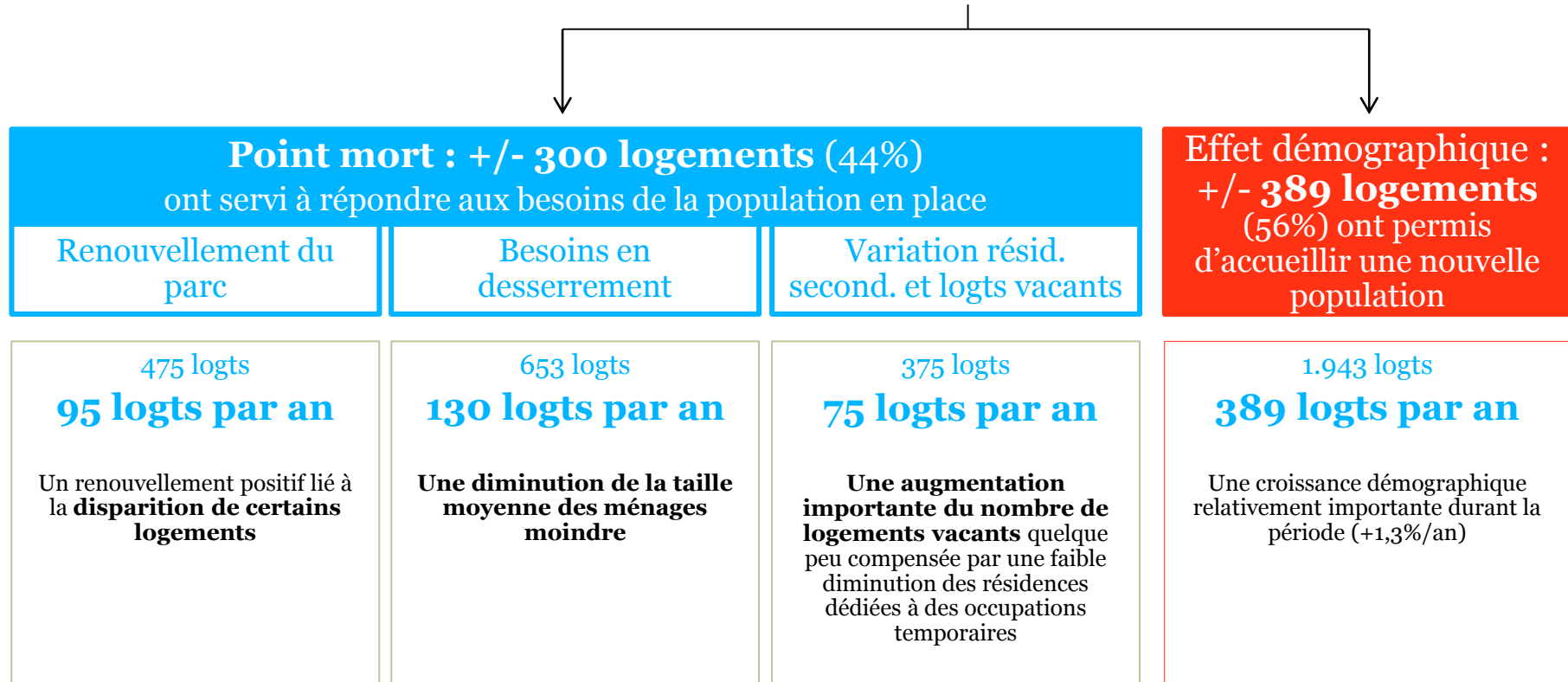
→ **La croissance démographique réelle a été moindre**

Partie 2 : Analyse des besoins en logements et programmation

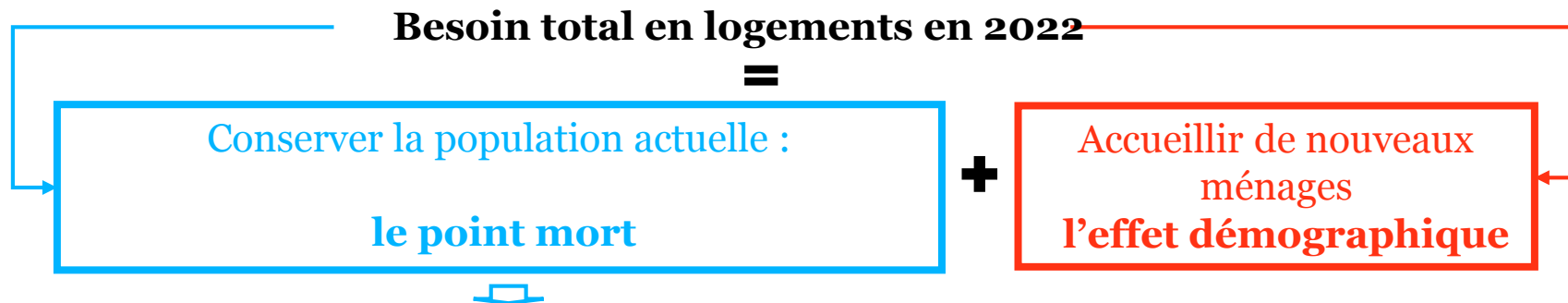
Analyse rétrospective à l'échelle des 46 communes

Analyse de l'utilisation de logements construits entre 2006 et 2010 (2971 logements / INSEE du 1er/01/06 au 1er/01/11) + 3.446 logements commencés entre 2005 et 2009 (Sit@del2) / Précaution méthodologique : construction très importante sur l'année 2005

Entre 2006 et 2010, sur 689 logements livrés en moyenne par an



Partie 2 : Analyse des besoins en logements et programmation - **Analyse prospective – le point mort en 2022 : quels besoins en logements pour maintenir une même population ?**



Quelles hypothèses ?

Renouvellement du parc

Une accélération des besoins liés au renouvellement du parc en raison d'une **politique active de renouvellement urbain**

Besoins : **104 logts**

Desserrement des ménages

Un desserrement des ménages qui se poursuit mais à un rythme moins important

Hypothèse 2022 : **2,40 pers./ménage**

Besoins : **124 logts**

Variation du nombre de logts vacants et de résidences secondaires

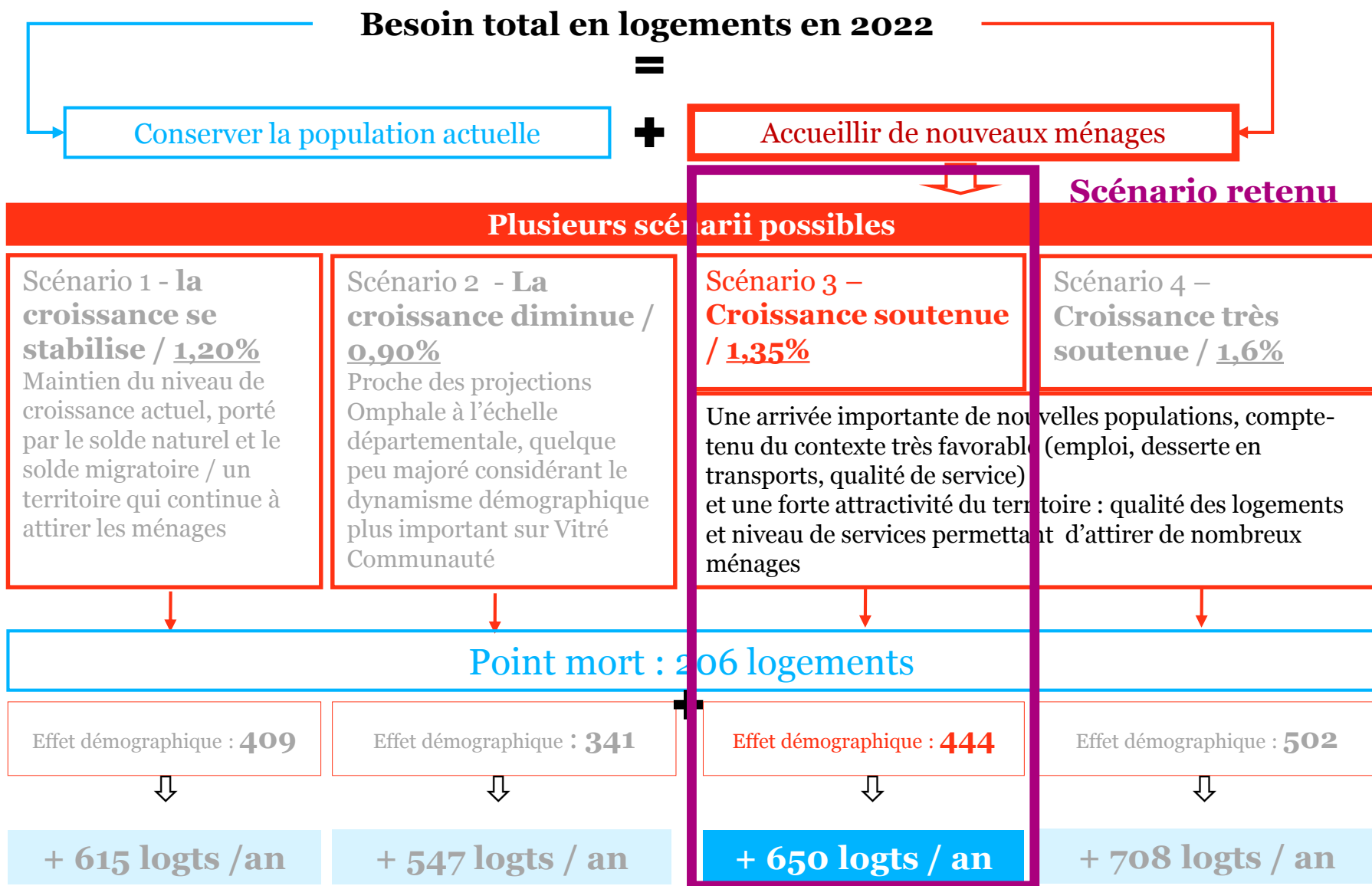
• Une hypothèse d'une politique active de résorption de la vacance avec **22 logements vacants remis sur le marché chaque année**

→ Une diminution forte du taux de logements vacants : en 2022, hypothèse d'un taux de 7,2% de LV et RS contre 8,93% en 2011 (6,4% + 1,8%)

Besoins : **(-) 22 logts**

Un point mort d'environ 206 logements par an

Partie 2 : Analyse des besoins en logements et programmation
Analyse prospective – quelle croissance démographique ?



Scénario préférentiel d'évolution du territoire en termes démographiques et d'offre de logements arrêté en comité de pilotage du 08/01/2016

Secteurs et principaux axes de l'agglomération de Vitré Communauté



Le PLH doit prévoir la déclinaison du nombre de logements par commune.

Toutefois, au vu du nombre important de communes, **proposition de :**

1/ décliner le nombre de logements à l'échelle des secteurs,

2 / avec des précisions pour la commune centre et les pôles d'équilibre.

Les secteurs ont été déterminés au regard des réalités sociales, économiques et urbaines.

Partie 2 : Analyse des besoins en logements et programmation
Déclinaison territoriale de l'offre de logements



Ville-centre : la ville centre de l'agglomération



Pôle d'équilibre : les pôles secondaires de l'agglomération avec une population > à 3 500 habitants (seuil SRU)



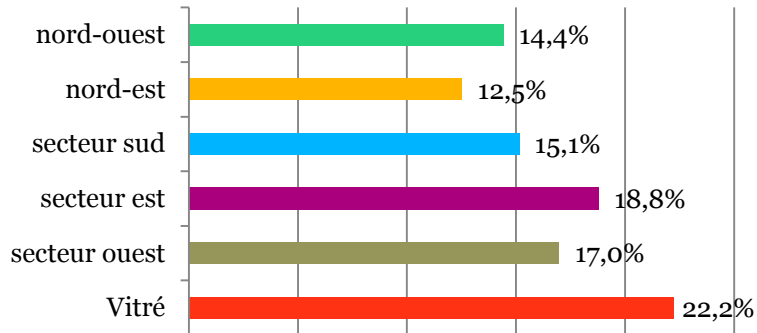
Pôle relais : les communes disposant de services / commerces et constituant des relais pour les communes plus rurales ou les communes en périphérie immédiate d'une des villes et atteignant un nombre de population important sans disposer pour autant de services / commerces importants



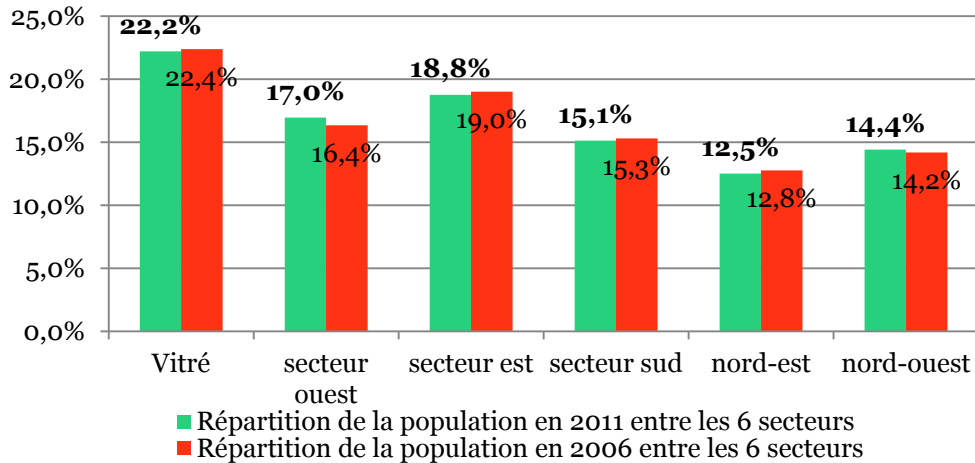
secteurs / type de communes	Vitré	ouest	est	sud	nord-est	nord-ouest	Vitré communauté
1 - ville-centre	1	0	0	0	0	0	1
2 - pôle d'équilibre	0	1	1	1	0	0	3
3 - pôle-relai	0	2	3	1	2	1	9
4 - commune rurale	0	2	5	8	7	11	33
nbre de communes	1	5	9	10	9	12	46

Rappel des dynamiques observées la population

Population en 2011 dans chaque secteur (INSEE)

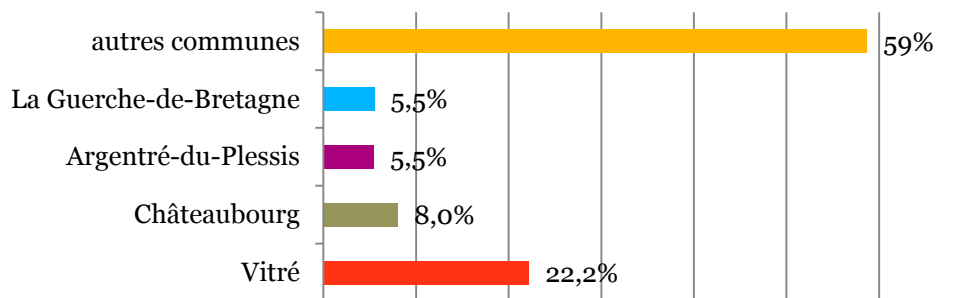


→ En 2011, 22% de la population concentrée dans la ville-centre



→ Entre 2006 et 2011, le poids démographique des secteurs ouest et nord-ouest augmente

Répartition de la population en 2011 entre les communes



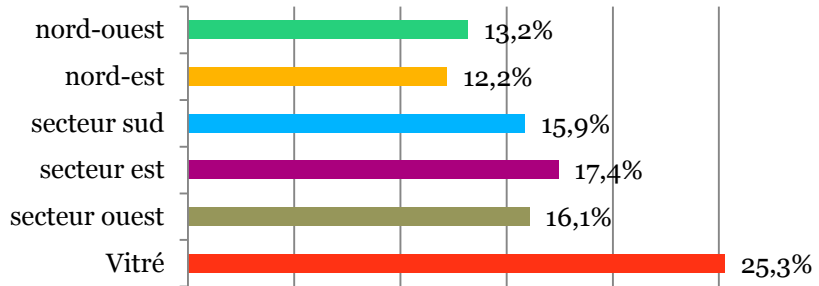
→ 41% de la population vit dans les 4 communes les plus peuplées

→ 59% restant se répartit dans les 42 communes restantes

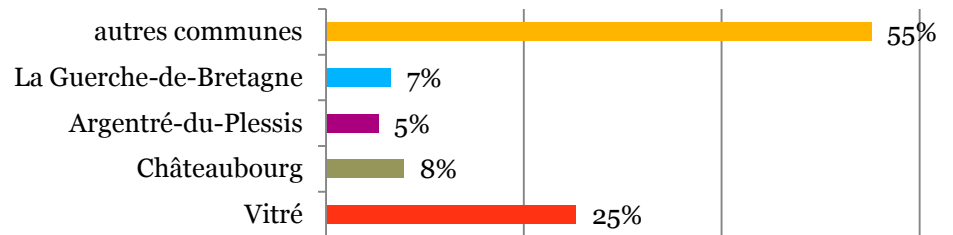
Rappel des dynamiques observées

la répartition des logements produits sur le territoire

Répartition des logements entre les secteurs en 2011

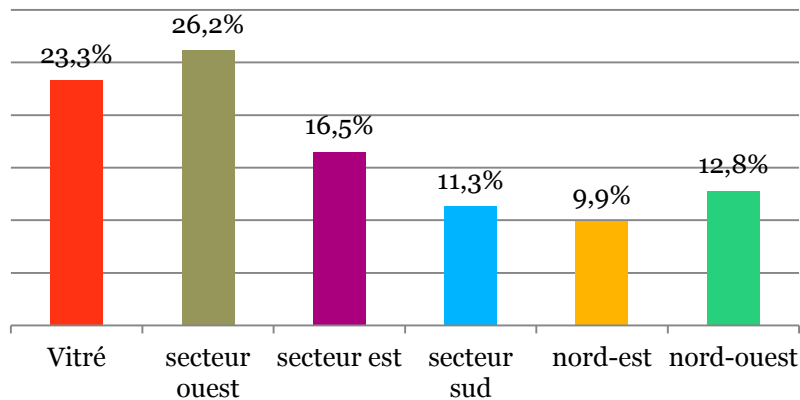


Répartition des logements entre les communes en 2011

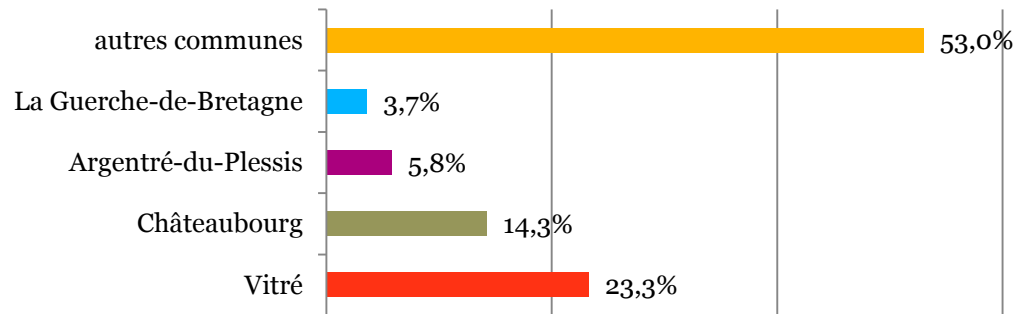


→ En 2011, 25% des logements sont concentrés dans la ville-centre

Répartition de la construction sur la période 2003-2012 entre les 6 secteurs



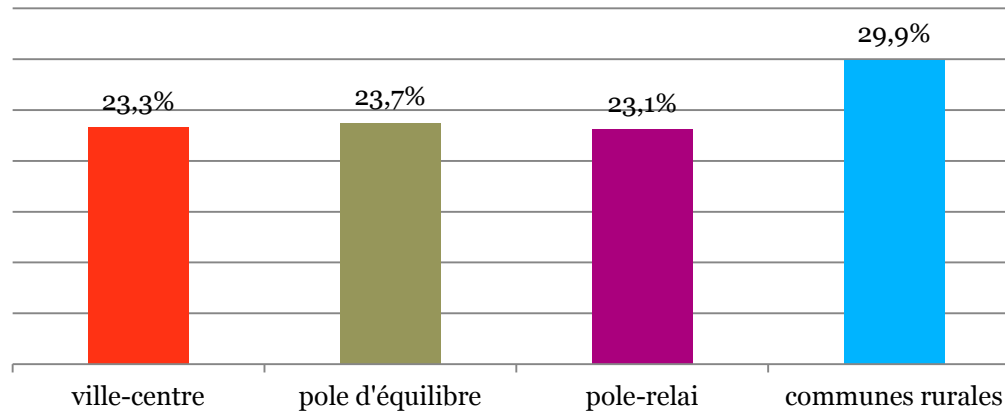
Répartition de la construction sur la période 2003-2012 entre les communes



→ Sur la période 2003-2012, 26% de la construction neuve s'est concentrée sur le secteur ouest et 14% sur la seule Ville de Châteaubourg

Rappel des dynamiques observées la répartition des logements produits sur le territoire

Répartition de la construction sur la période 2003-2012 entre les types de communes



Sur la période 2003-2012,

- **23 % de la construction neuve s'est concentrée dans la ville-centre**
- **24% entre les 3 pôles d'équilibre dont une importante partie à Châteaubourg**
- **23% entre les 9 pôles relais**
- **30% entre les 33 communes rurales**

Rappel des dynamiques observées

la répartition des logements locatifs publics aidés sur le territoire

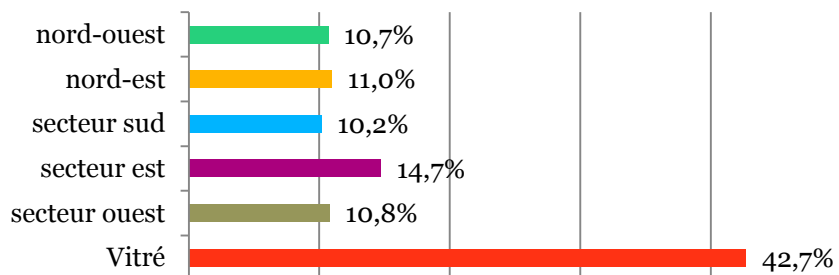
Rappel

3.119 logements sociaux (RPLS 2013) + 335 logements communaux

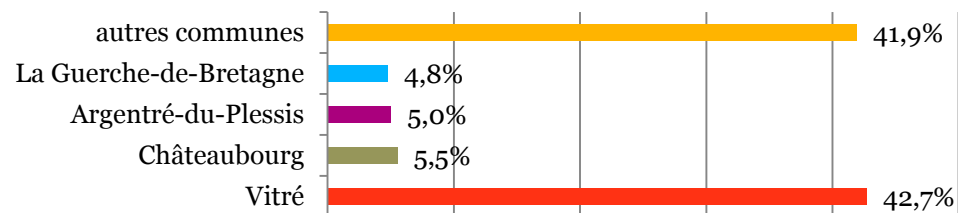
Pour un parc de 33.477 logements en 2011

Soit +/- 10% de l'offre de logements est une offre locative publique aidée

répartition du nombre de logements sociaux entre les secteurs (RPLS 2013)



Répartition du nombre de logements sociaux entre les communes (RPLS 2013)



En 2013,

43% des logements sont concentrés dans la ville-centre

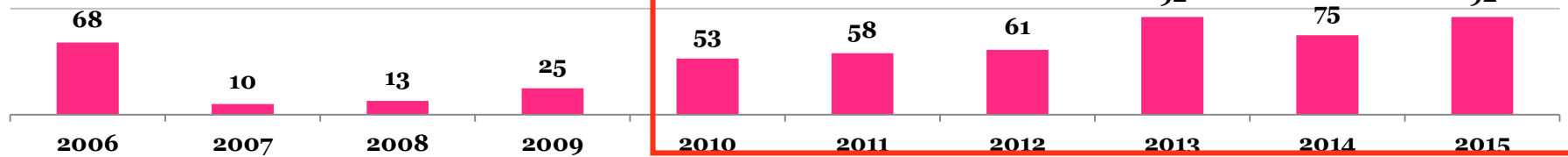
15% de l'offre sociale se répartie entre les 3 communes SRU

42% de l'offre sociale répartis entre les 42 communes restantes.

Rappel des dynamiques observées la répartition des logements publics aidés produits sur le territoire

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

(source : CAVC)

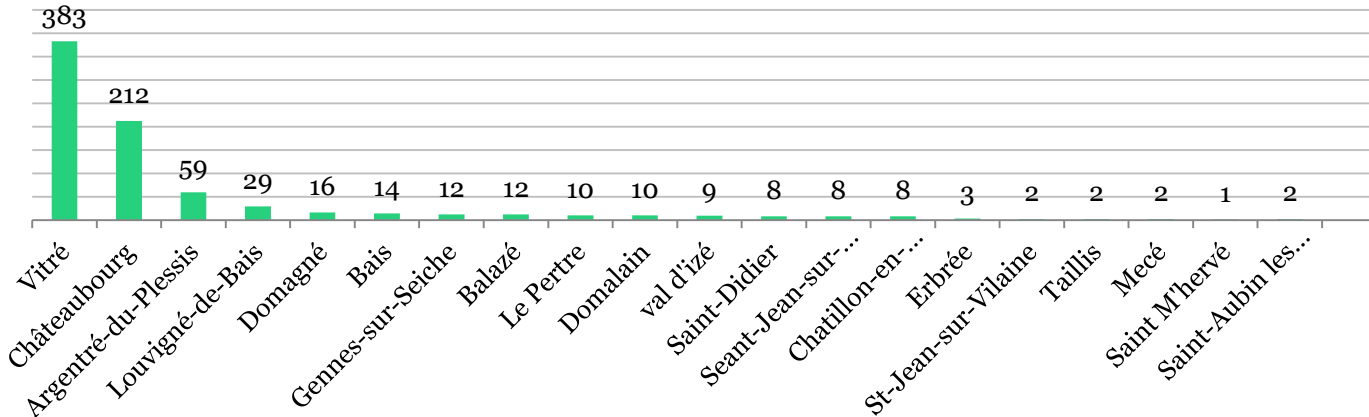


Précaution pour l'année 2015 : prévisions

Sur la période récente,

la production de PLAI/PLUS est importante et est proche des objectifs fixés dans le PLH (pour rappel : 75 logements sociaux par an). Elle s'établit en moyenne à 72 logements par an sur les 6 dernières années.

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



Sur la période récente, les agréments délivrés se recentrent sur les communes urbaines.

Inventaires des différents projets de logements (DOC à partir de 2016):

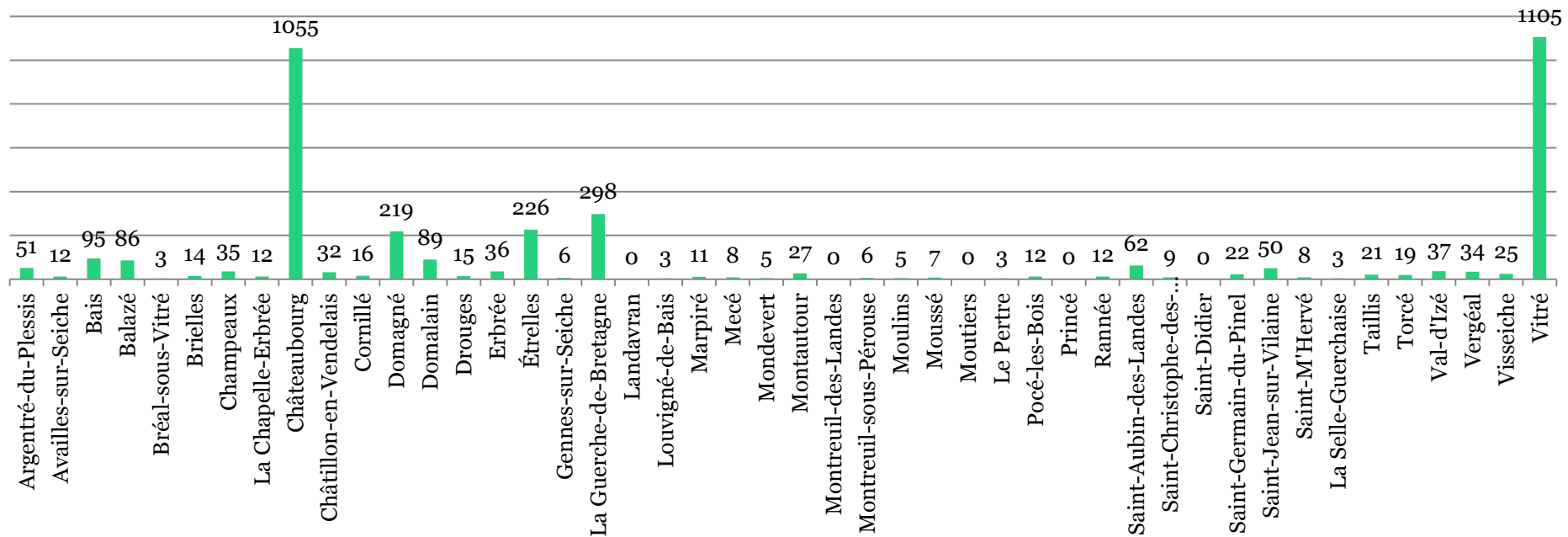
- Lotissements en cours de commercialisation
- Projets de lotissement ou de ZAC non commencés à ce jour
- Projets de programmes immobiliers non débutés à ce jour



Sur les 46 communes,

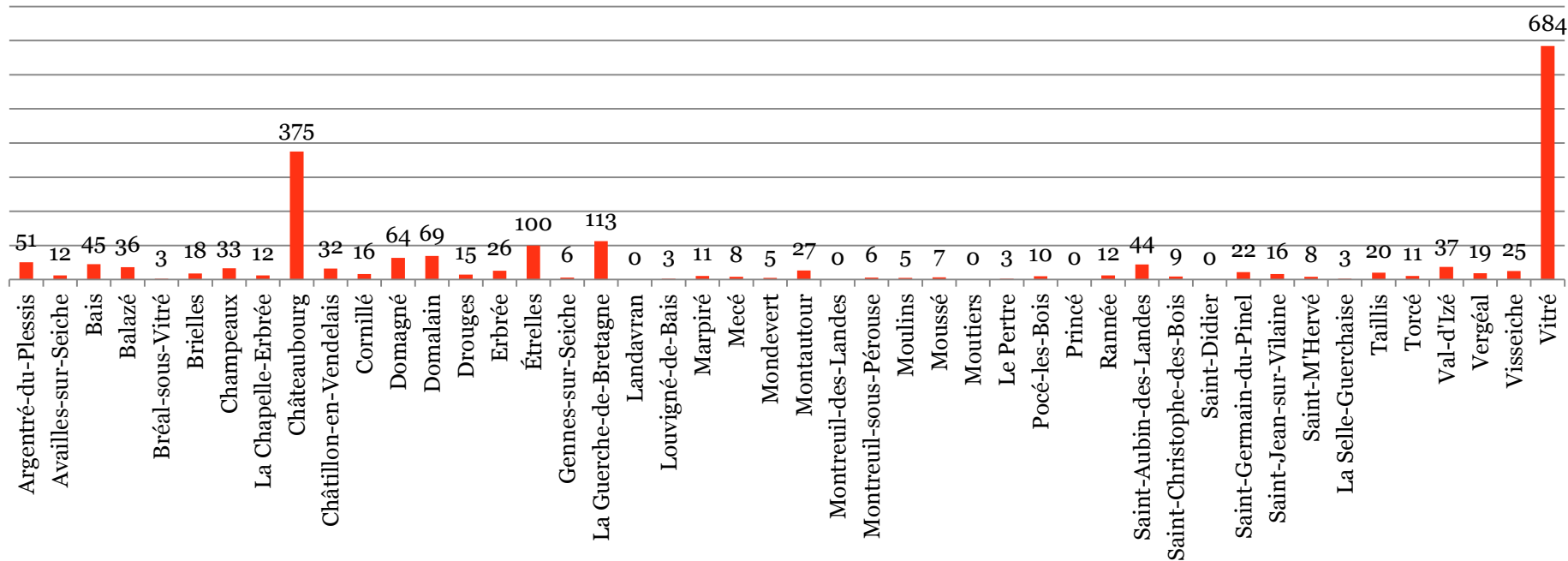
- Des projets de construction identifiés dans 40 communes
- Dans 26 communes, moins de 30 projets de logements identifiés
- Dans 4 communes, plus de 200 projets de logements identifiés

**Nombre de projets de logements identifiés
DOC en 2016 et +**



Toutefois, seule une partie de ces logements sera réalisée sur la période du PLH 2016-2022

Nbre de projets de logements identifiés / DOC 2016-2022



Déclinaison territoriale de la production de l'offre de logements

Quelle répartition de la production de logements pour les 6 prochaines années ?

1/ Quelle répartition entre production neuve et la production à partir de l'existant ?

2/ Quelle répartition entre offre locative publique aidée / offre privée ?

3/ Quelle répartition de logements entre les communes et les secteurs ?

Propositions :

→ Décliner la production entre offre neuve et offre à partir de l'existant en tenant compte du stock de logements vacants présents dans les communes

→ Décliner la production entre offre locative publique aidée, offre en accession maîtrisée et offre privée en tenant compte :

-De l'enjeu de mixité et d'équilibre territorial

-Des obligations de rattrapage SRU de 3 communes

-De la nécessité de produire cette offre à proximité des transports et des services où elle représente un besoin pour des ménages modestes en début de parcours résidentiel

3 / Décliner les objectifs de production par secteur et pour les 4 communes principales en tenant compte :

-D'un enjeu de limitation de l'étalement urbain et de développement de l'offre dans les secteurs à proximité des transports, commerces, équipements et emplois

-Des souhaits et des capacités foncières de développement des communes, des projets déjà engagés par les communes et prévus sur la durée du PLH 2016-2022

-Du rythme de production observé ces dernières années

Déclinaison de la production de logements par segments de marché : production dans l'existant ou production neuve

Quelle part de logements produits à partir de l'existant dans les objectifs de production nouvelle de logements?

Hypothèse retenue : 650 logements soit 3 900 logements en 6 ans

→ Cette déclinaison tient compte :

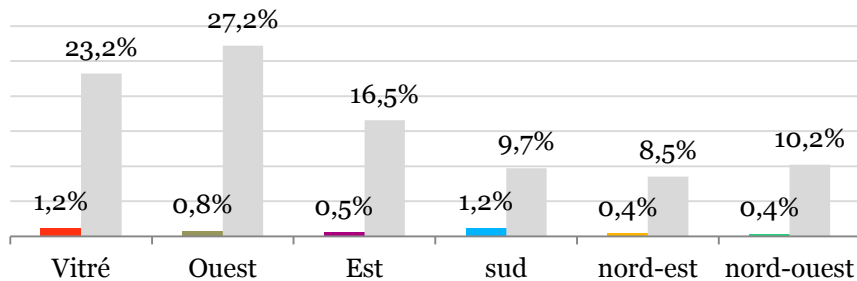
- Du stock de logements vacants disponibles
- De la possibilité de réinvestir le parc

Méthode proposée :

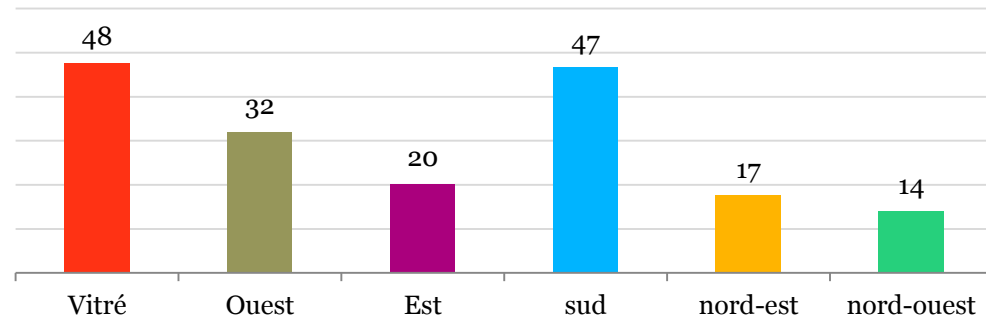
- Dans les communes où la vacance observée en 2011 (INSEE) est supérieure à 5%, objectif de 5% de production de l'offre dans l'existant
- Quand vacance > à 7%, objectif de 10%
- Quand vacance supérieure à 10%, objectif de 20%

Pour 3.900 logements sur 6 ans, objectif de 178 logements produits à partir de logements existants et donc remis sur le marché, soit 4,6% de la production

Objectif de production dans l'existant



Objectif de production dans l'existant



Déclinaison de la production de logements par segments de marché : part de l'offre locative publique aidée

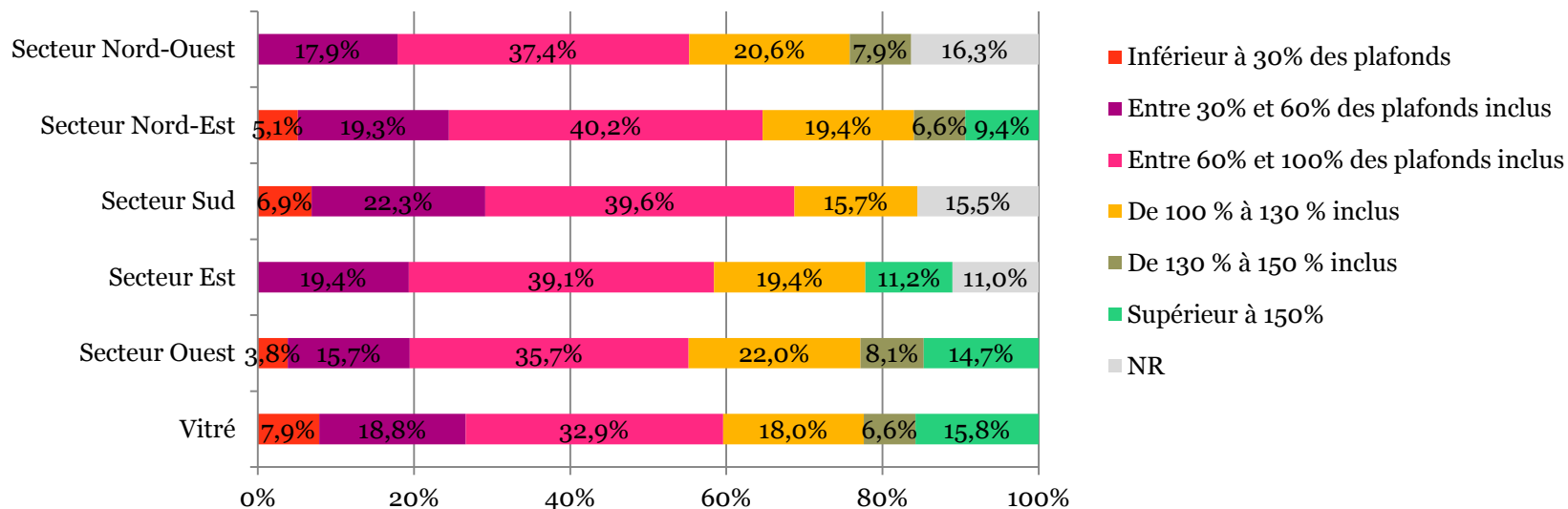
Rappel

objectif triennal	Châteaubourg	La Guerche-de-Bretagne	Argentré-du-Plessis
obligations annualisées 2014-2016	21	10	11
PLAI min	30%	30%	30%
PLUS	+/-50%	40%	+/-50%
PLS max.	20%	30%	20%
obligations triennales annualisées 2017-2019	31	33	17
PLAI min	30%	30%	30%
PLUS	+/-50%	40%	+/-50%
PLS max.	20%	30%	20%
extrapolation objectifs sur période PLH 2016-2022	176	175	96

La part de l'offre locative publique aidée tient compte :

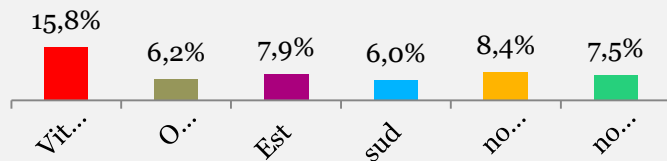
- 1 / des obligations SRU
- 2 / de la dynamique récente en matière de développement de l'offre sociale
- 3 / de la demande en offre sociale
- 4 / des revenus des ménages sur le territoire

Répartition des revenus des ménages exprimés en plafonds PLUS en 2013 (source : Filocom 2013)



Rappel des tendances passées

Rappel de la part de l'offre sociale observée en 2013 (INSEE 2010)



Déclinaison de la production de logements par segments de marché :
part de l'offre locative publique aidée

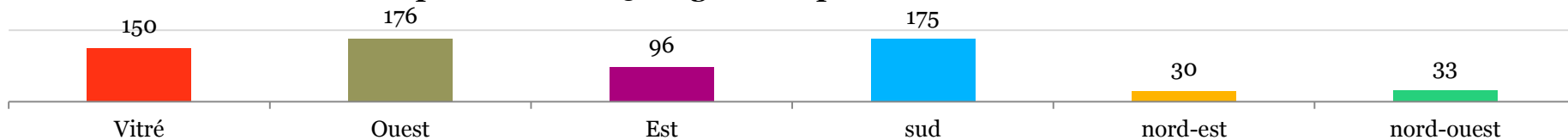
Scénario retenu : 650 logements soit 3900 en 6 ans

Orientations retenues :

- Prendre en compte les objectifs triennaux pour les communes SRU
- Produire une part de logements sociaux dans la production totale qui soit égale à la part que représente le parc social en 2013 dans les différents secteurs (et parfois augmentée au vu des obligations triennales : secteurs ouest, sud et est)

Soit 658 logements sociaux (PLAI/PLUS/PLS/conventionnement ANAH social et très social compris)

Répartition des 658 logements produits entre 2016 et 2022



Part de la production de logements sociaux dans la production totale

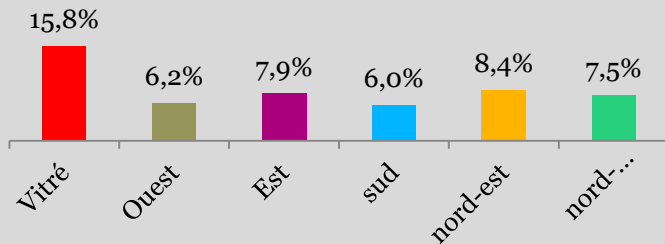


! Point de vigilance :

Les **objectifs de rattrape de logements sociaux pour la commune de la Guerche-de-Bretagne sont tellement élevés dans le secteur sud** qu'ils représentent **près de 40% des objectifs de logements** (objectif de rattrapage estimé à 175 sur la période 2016-2022 pour une répartition de la production sur le secteur sud estimée à 429) → **Quelle place pour le développement des logements dans les autres communes du secteur sud que La Guerche-de-Bretagne ? Quelle place pour les objectifs de production de logements privés ?**

Rappel des tendances passées

Rappel de la part de l'offre sociale observée en 2013



Déclinaison de la production de logements par segments de marché :
part de l'offre locative publique aidée

Quelle déclinaison au sein des secteurs ?

L'orientation retenue prévoit de préserver une répartition équilibrée sur le territoire en poursuivant la production d'une offre nouvelle publique dans toutes les communes y compris rurales.

Toutefois,

- **Dans les secteurs sud, est et ouest, objectif de recentrer la production de logements sociaux dans les communes soumises à la loi SRU**

Plus le pôle d'équilibre est concerné par un déficit de logement social, plus la production dans les communes rurales sera faible car reportée en priorité sur les pôles d'équilibre

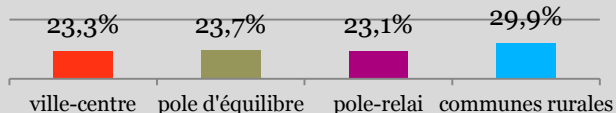
- **La production nouvelle de logements publics est en partie déterminée par les projets de développement des bailleurs**

Des opérations de logements locatifs sociaux sont réalisées dans les communes rurales (possibilité de majorer les opérations en centres-bourgs)

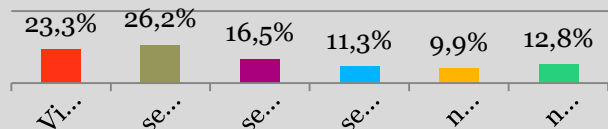
Les communes rurales se concentrent sur le conventionnement ANAH / sans que la part de logement social dans la production totale ne dépasse 10% / ce n'est pas une obligation mais une possibilité de produire si volonté.

Rappel des tendances passées

Répartition de la construction sur la période 2003-2012 entre les types de communes



Répartition de la construction sur la période 2003-2012 entre les 6 secteurs



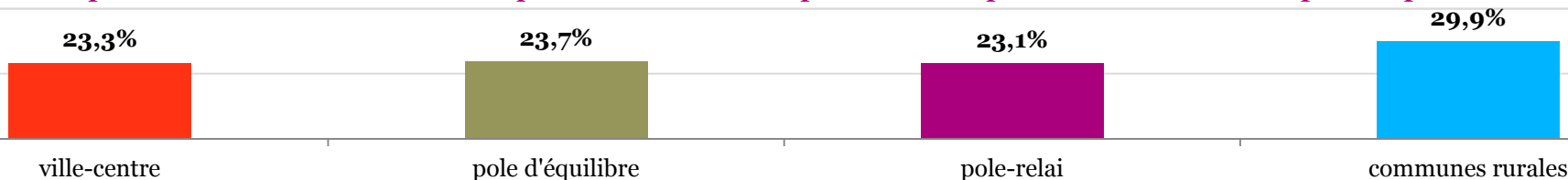
Orientations retenues :

- Favoriser la remise sur le marché de logements vacants et le renouvellement urbain : production à partir de l'existant et à partir d'opérations de RU
- Préserver l'équilibre territorial

Le nombre de logements par communes **est une indication**,

- le report entre les communes dans chaque secteur est possible,
- la production doit être lissée sur la période du PLH 2016-2022

La répartition de la construction sur la période 2016-2022 est proche de la répartition observée sur la période précédente



La ventilation des 650 logements/an entre les secteurs et donc la suivante

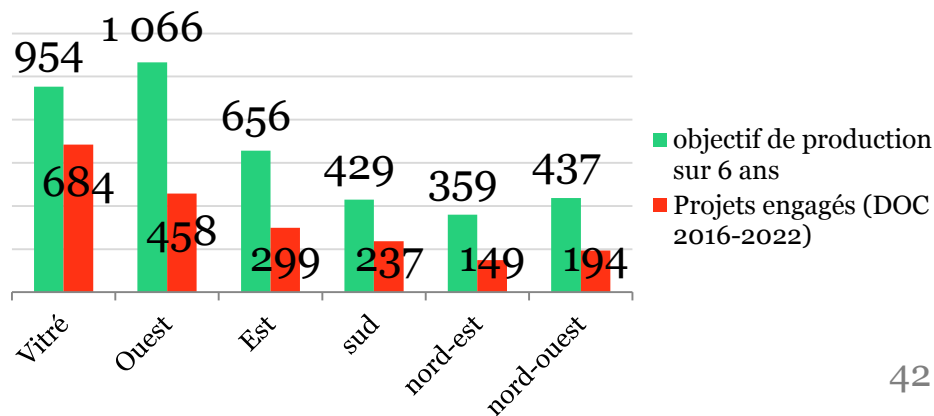


répartition des 650 logements



	Vitré	Ouest	Est	sud	nord-est	nord-ouest
Total	151	170	107	74	64	83
ville-centre	151	0	0	0	0	0
pôle d'équilibre	0	93	38	24	0	0
total pôle-relais	0	45	40	18	27	20
moy. pôle-relais	0	23	13	18	14	20
total communes rurales	0	32	30	32	37	64
moy. communes rur.	0	16	6	4	5	6

Comparaison scénario / projets déjà localisés



Annexes :

- les fiches-ateliers

4 ateliers thématiques partenariaux

- **Atelier 1** : Développement équilibré et économe du territoire, stratégie foncière, habitat durable et de qualité
- **Atelier 2** : Dévitalisation des centres-bourgs et la déqualification du parc ancien
- **Atelier 3** : Rôle et développement de l'offre locative sociale sur le territoire
- **Atelier 4** : Le développement de l'offre de logements pour répondre à la diversité des besoins



Rachat de commerces par la ville de Bais – source : auteurs



Pocé-les-Bois – source : auteurs



Lotissement à Châteaubourg Neotoa – source : auteurs



constats

- **De fortes disparités en matière de densité** : 45% du parc de logements est implanté dans les 4 villes-centres
- **L'habitat individuel fortement développé sur le territoire, consommateur d'espace foncier** mais des initiatives pour augmenter la part du logement collectif dans les secteurs urbains
- **Un parc de grands logements très développé mais de moins en moins demandé** compte-tenu de la dynamique de desserrement observée
- **Une pression foncière importante et continue** compte-tenu de la dynamique démographique sur le territoire malgré un fléchissement ces dernières années
- **Un territoire attractif pour son offre en foncier** : Des ménages qui s'installent à Vitré Communauté pour disposer de foncier important
- **Des communes rurales pour lesquelles l'offre de grandes surfaces à bâtir constitue une opportunité d'attirer de nouvelles populations** et de lutter contre la décroissance
- **Une concurrence entre les communes** qui tend à se développer dans la commercialisation de terrains à bâtir
- En secteurs urbains, **une production nouvelle de logements issue de programmes de renouvellement urbain alors que dans les secteurs ruraux, les opérations de renouvellement urbain sont plutôt rares** et engendrent le développement de secteurs en déprise
- **Des efforts en matière de densification** (BIMBY)

Enjeux du PLH de Vitré Communauté

- **Croiser la politique de l'habitat avec les politiques sectorielles et favoriser un aménagement équilibré du territoire**
- **Tenir compte de l'hétérogénéité du territoire et des spécificités communales pour organiser le développement de l'habitat**
- **Allier développement de l'habitat, accueil de nouvelles populations et préservation des espaces naturels et agricoles**
- **Organiser le développement de l'habitat au niveau du territoire intercommunal et éviter les effets de concurrence entre les communes urbaines et communes rurales**
- **Répondre aux besoins spécifiques du territoire**

Questionnements

- ✓ Comment concilier préservation du foncier et développement de logements ?
- ✓ Quelles formes d'habitat privilégier tout en conservant l'attractivité du territoire ?
- ✓ Comment encadrer et organiser le développement de l'offre neuve à l'échelle intercommunale ? afin de prendre en compte les dynamiques locales ? afin d'éviter les effets de concurrence ?

Mots-clés

Production nouvelle – Produits logements – Besoins du territoire – Foncier – Mixité – Calibrage de l'offre – tension du marché – Diversification – Attractivité – Qualité – Stratégie – Formes urbaines – préservation des espaces naturels et agricoles

Synthèse des propositions personnelles

(à remplir par chaque participant à la fin de l'atelier)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

constats

- **Un parc de logements anciens très important sur le territoire** (31% des RP construites avant 1949)
- **Une partie du parc d'habitat dégradé et/ou peu performant** et des conditions d'habitat pas toujours satisfaisantes
- **Secteurs sauvegardés et périmètres de protection compliquent les rénovations** (coût supplémentaire important)
- **Des besoins importants en rénovation, notamment énergétique sur le parc privé mais aussi sur le parc social**
- **Un parc social très énergivore** : plus de la moitié des logements sociaux du territoire en classes E F G (et surtout localisés dans les secteurs les plus ruraux) : **soit plus de 1.500 logements sociaux à rénover !**
- **La dévitalisation observée de certains centres-bourgs** : disparition des commerces et services de proximité et développement de la vacance de logements anciens et peu performants
- **Une vacance importante dans le parc privé de certaines communes**, notamment dans les secteurs les plus ruraux
- **Certains produits en déshérence** car ne répondant plus aux besoins des ménages
- **Diminution forte de la vacance dans le parc social**
- **Des actions publiques menées pour dynamiser les centres-bourgs** : acquisition de lots/logements vacants et développement d'un parc communal pour des commerces ou des logements

Enjeux du PLH de Vitré Communauté

- **Réinvestir le parc vacant et permettre une production nouvelle** de logements à partir de l'existant
- **Rénover le parc dégradé occupé** pour améliorer les conditions d'habitat des occupants et lutter contre la précarité énergétique
- **Concilier préservation du patrimoine et rénovation**
- **Réfléchir à un aménagement des centres-bourgs** en tenant compte de l'évolution des besoins, des pratiques et des dynamiques locales

Questionnements

- Quels sont les moyens et les limites pour remettre sur le marché les logements vacants ? Quelle politique locale pour favoriser la remise sur le marché de logements existants ?

-Quels moyens pour assurer la remise à niveau technique du parc de logements ? Quelles sont les priorités ? Comment lever les blocages ?

-Comment intervenir sur les centres-bourgs ? Quelles sont les priorités ? Est-ce que les finalités sont les mêmes selon les centres-bourgs ?

Mots-clés

Centre-bourg – redynamisation – parc privé – parc social - habitat dégradé – énergivore – requalification – efficience énergétique – déshérence – vacance – politique publique – projet intégré

Les actions existantes

- **Soutenir l'accèsion à la propriété dans l'ancien** : aide à la réalisation des travaux (40% jusque 4 000 e des travaux)
- **Aide à la rénovation des logements pour les propriétaires occupants** (ANAH / ASE / aide Vitré communauté)
- **Aide à la rénovation des logements pour les propriétaires bailleurs**
- Aide à la réalisation d'une **étude thermique**
- Aide **au dernier commerce**

Synthèse des propositions personnelles

(à remplir par chaque participant à la fin de l'atelier)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

constats

- **Un parc social réparti sur l'ensemble du territoire** avec des niveaux de tension très variables selon les communes
- **Un parc social qui permet de répondre à la demande de logements sociaux** (71% des demandes datent de moins d'un an)
- **Des communes ayant participé au développement** de l'offre locative sociale sur le territoire
- **Une partie du parc social est éloignée** des services et des réseaux de transports
- **Une problématique de vacance** dans certaines communes expliquant en partie la **politique de vente des bailleurs**
- **Concurrence entre parc social et parc privé dans certains secteurs,**
- **4 communes assujetties à la loi SRU avec des niveaux de tension différenciés** également dans ces communes
- Un parc locatif social qui s'est essentiellement développé sur le territoire dans les décennies 70 et 80 (plus de 50% du parc) expliquant l'**important besoin en rénovation thermique** (plus de 50% du parc en classes E/F/G)
- **Une politique de vente du patrimoine en secteurs détendus**
- **Un manque d'association des communes en cas de vente de patrimoine social**
- **Le développement important de l'offre sociale nouvelle sur la période 2006-2014** (793 financements attribués)
- **La délégation des aides à la pierre, un outil pour orienter la production de logements sociaux**

Enjeux du PLH de Vitré Communauté

- **Orienter le développement de l'offre nouvelle** et notamment la **localisation** en tenant compte des besoins
- **Organiser la réhabilitation** du parc social en priorisant les produits et les secteurs
- **Déterminer de façon partenariale** (communes/bailleurs) les produits destinés à la vente et les priorités en matière de réhabilitation
- **Encadrer la vente du patrimoine social** et accompagner les acquéreurs dans une politique de rénovation afin de prévenir toute situation de précarité énergétique
- **Développer le patrimoine communal** en tenant compte de la demande locale
- **Organiser la réhabilitation, l'entretien et la gestion** du patrimoine communal

Questionnements

- Quels produits privilégier dans le développement de l'offre nouvelle ?
- Quelle localisation pour l'offre nouvelle ?
- Quels sont les objectifs et les moyens pour restructurer le parc social ?
- Quelle sont les prérequis à la vente de logements sociaux ?
- Comment intervenir sur le parc communal (existant et développement) ?

Mots-clés

Patrimoine social - produits - PLAI – PLUS – PLS – PSLA - accession sociale - vente - parcours résidentiels – Adaptation des logements – revenus en deçà des plafonds PLUS – Réhabilitation – Economie d'énergie – Subventions publiques

Les actions existantes

-**Aide en faveur de la production de PLAI** (7 000 €) ou **PLUS** (5.000 €) (production neuve ou acquisition-amélioration)

-**Aide à la performance énergétique** (1 500 € à 3 000 € par logement)

-**Aide à la réhabilitation** (2 000 € / logement pour 50% des logements)

Synthèse des propositions personnelles

(à remplir par chaque participant à la fin de l'atelier)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

constats

- Certains segments de l'offre insuffisamment développés ne permettant pas de répondre aux besoins des ménages
- Un vieillissement de la population observé induisant des besoins plus importants en logements adaptés et proches des services
- Une offre suffisante en structures d'accueil et d'hébergement des personnes âgées et en situation de handicap mais le besoin de développer des formes alternatives
- La part des 15-29 ans en recul : le départ des jeunes du territoire en début de parcours résidentiel
- Une offre d'emplois importante induisant l'arrivée de jeunes en début de parcours professionnels sur le territoire et le besoin de diversifier l'offre accessible et de la rendre lisible
- L'offre d'hébergement à destination des personnes défavorisées en cours de redéfinition
- Une offre à destination des gens du voyage répondant aux obligations réglementaires mais le besoin de fluidifier et de diversifier l'offre

Enjeux du PLH de Vitré Communauté

- Adapter le parc de logements pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et des personnes en situation de handicap
- Diversifier l'offre en structures spécialisées à destination des personnes âgées
- Développer une offre de logement alternative pour les personnes en situation de handicap psychique
- Retenir les jeunes du territoire (développer une offre de logements correspondant à leurs attentes) et répondre aux besoins des jeunes qui arrivent sur le territoire
- Définir la politique communautaire en matière d'accueil des personnes défavorisées
- Diversifier l'offre à destination des gens du voyage et fluidifier les parcours

Questionnements

- Comment fluidifier les parcours résidentiels des ménages ?
- Comment favoriser le maintien à domicile ?
- Quels moyens pour identifier les besoins d'adaptation des logements ?
- Quelle offre alternative développer pour les personnes âgées ?
- Quelle offre pour maintenir les jeunes en début de parcours résidentiels ?
- Comment répondre au mieux aux besoins des jeunes actifs ?

Mots-clés

Parcours résidentiels – publics spécifiques – personnes âgées et en situation de handicap – gens du voyage – personnes défavorisées – jeunes

Les actions existantes

- Aide en faveur de la production de PLAI** (7 000 €) ou PLUS (5.000 €) (production neuve ou acquisition-amélioration)
- Soutenir l'accession à la propriété dans l'ancien** : aide à la réalisation des travaux (40% jusque 4 000 € des travaux)
- Des aides en faveur de l'adaptation des logements pour les personnes âgées et les personnes en situation de handicap**
- L'accompagnement des jeunes** dans la recherche d'un logement
- Le projet de développement du CHRS**
- Etc....

Synthèse des propositions personnelles

(à remplir par chaque participant à la fin de l'atelier)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

La méthode de calcul du point mort

Le calcul du point mort est réalisé à partir d'hypothèses et de données statistiques récentes

Besoin en desserrement des ménages

Méthode de calcul :

population des ménages en 2011 (77 036 hab.)

/ 2,40 (hypothèse taille moyenne des ménages en 2022)

= 32 098 RP en 2022

- 30 732 RP en 2011)

= **1 366 logements**

supplémentaires nécessaires sur la période 2011-2022

→ **Soit 124 logements / an**

Renouvellement du parc

Méthode de calcul :

Nombre de logements commencés sur la période 2005-2009 incluse / (source Sitadel : 3446)

- évolution du parc sur la période 2006-2011 (INSEE : 2.971)

→ 475 logements disparus

/ parc de logements en 2006 (INSEE : 30 506), soit un taux de renouvellement du parc de 1,6% sur la période 2006/2011 et de 0,31% par an

Parc de logements 2011 (INSEE : 33 477 logements)

0,31% * 11 années → disparition de 1 146 logements entre 2011 et 2022,

soit 104 logements/an

Variation du nombre de logements vacants et de résidence principales

Méthode de calcul :

1,8% de RS en 2011 (INSEE) + 6,4% de LV en 2011 (INSEE) = 8,20%

Hypothèse de production de logements en RP à partir de l'existant variation (2 500 LV + RS en 2011 contre 2745 en 2011), soit 245 logements en RP produits

Soit 22 logements/an



Point mort retenu pour la période 2016-2022 : 206 logements / an

La méthode de calcul de l'effet démographique

	scénario 1		scénario 2		scénario 3		scénario 4	
	fil de l'eau - la croissance reste soutenue		Projection INSEE		croissance soutenue		croissance très soutenue	
Hypo. croissance annuelle	1,20%	tx croiss. retenu	0,90%	tx croiss. retenu	1,35%	tx croiss. retenu	1,60%	tx croiss. retenu
Pop° officielle INSEE	77 036		77 036		77 036		77 036	
2012	77 960	1,20%	77 960	1,20%	77 960	1,20%	77 960	1,20%
2013	78 896	1,20%	78 896	1,20%	78 896	1,20%	78 896	1,20%
2014	79 843	1,20%	79 843	1,20%	79 843	1,20%	79 843	1,20%
2015	80 801	1,20%	80 801	1,20%	80 801	1,20%	80 801	1,20%
2016	81 770	1,20%	81 528	0,90%	81 892	1,35%	82 094	1,60%
2017	82 752	1,20%	82 262	0,90%	82 997	1,35%	83 407	1,60%
2018	83 745	1,20%	83 002	0,90%	84 118	1,35%	84 742	1,60%
2019	84 750	1,20%	83 749	0,90%	85 253	1,35%	86 098	1,60%
2020	85 767	1,20%	84 503	0,90%	86 404	1,35%	87 475	1,60%
2021	86 796	1,20%	85 263	0,90%	87 571	1,35%	88 875	1,60%
2022	87 837	1,20%	86 031	0,90%	88 753	1,35%	90 297	1,60%

Méthode de calcul pour le scénario 3

- 1^{ère} année de référence : 2011 / 77 036 habitants (INSEE)
- Année de projection : 2022 / 88 753 habitants (projection scénario 3)
- Évolution population des ménages : 11 717 habitants
- Taux d'occupation retenu : 2,40
- Durée période : 11 ans
- Besoins effet démographique : 4 882, soit 444 par an
- **Effet démographique + point mort = 650 logements**