



Elaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH)

Vitré Communauté

Diagnostic

Septembre 2022



Sommaire

1. <u>Le bilan du PLH 2016-2022</u>	page 8
2. <u>Le contexte territorial</u>	page 54
3. <u>Les évolutions sociodémographiques</u>	Page 63
4. <u>Les mobilités résidentielles</u>	page 82
5. <u>Le parc du logement existant</u>	Page 108
5.1. La structure du parc de logements	Page 109
5.2. Les caractéristiques du parc de logements	Page 121
5.3. Les fonctions résidentielles	Page 135
5.4. Le parc locatif social	Page 144
6. <u>Volet peuplement</u>	Page 163
7. <u>La construction neuve</u>	Page 185
8. <u>Le marché immobilier</u>	page 202
9. <u>Les publics nécessitant des réponses spécifiques</u>	Page 221

❓ Préambule : point méthodologique



Investigations réalisées – données exploitées et documents analysés



Données exploitées

- ☐ Recensements de la population - INSEE
- ☐ Fichier migrations résidentielles - INSEE
- ☐ Structure du parc de logement - INSEE
- ☐ Observatoire des loyers - ADIL35
- ☐ Observatoires des Territoires – ANCT
- ☐ Données ANAH
- ☐ Données logements vacants – LOVAC
- ☐ Données GULI – ADIL 35
- ☐ Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI)
- ☐ Registre National des copropriétés
- ☐ Données ADS Vitré Communauté
- ☐ Construction de logements neufs, SITADEL
- ☐ Enquête prix des terrains à bâtir (EPTB)
- ☐ Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs (ECLN)
- ☐ Données l'artificialisation des sols - CEREMA
- ☐ Données DVF
- ☐ Marché immobilier : meilleursagents.com, barometre.immobilier.notaires.fr
- ☐ Prêt à Taux Zéro (PTZ)
- ☐ Demandes et attributions dans le parc social, CREHA OUEST
- ☐ production du logement social – Vitré Communauté
- ☐ Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS)
- ☐ Données CAF



Investigations réalisées – données exploitées et documents analysés



Analyse documentaire

- ☐ Analyse des besoins sociaux – CCAS Vitré
- ☐ Bilan d'activités de la Maison du Logement – Vitré Communauté
- ☐ Convention Cadre EPF / Vitré Communauté
- ☐ PCAET Vitré Communauté (2019)
- ☐ Diagnostic Plan Mobilité simplifié – Vitré Communauté
- ☐ Diagnostic Projet de territoire – Vitré Communauté
- ☐ PLH n°2 2016-2022
- ☐ Plaquette d'information – AIS 35
- ☐ Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2020 2025
- ☐ Le logement et la mobilité des jeunes à Vitré Communauté – étude master AUDIT
- ☐ Diagnostic Vieillir actif et entouré au Pays de Vitré Porte de Bretagne 2021-2024
- ☐ Guide établissement personnes âgées 2021
- ☐ Documents de suivi du SIAO
- ☐ Comité de suivi MOUS captation parc privé
- ☐ Analyse Besoins Sociaux CCAS Vitré
- ☐ PLALHPD
- ☐ Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Vitré
- ☐ Etude régionale, monographie départementale, ARS Bretagne
- ☐ Documents – FJT Tremplin



Investigations réalisées – données exploitées et documents analysés



Les acteurs interrogés

- ☐ Les services de Vitré Communauté
- ☐ Bailleurs sociaux (Aiguillon, Espacil, Néotoa)
- ☐ Foyer Jeunes Travailleurs / Association Tremplin
- ☐ SIAO
- ☐ ADIL35
- ☐ CDAS
- ☐ AIS35
- ☐ CLIC
- ☐ Action Logement
- ☐ Mission locale
- ☐ CCAS
- ☐ DDETS
- ☐ Action Logement
- ☐ Architecte, constructeur
- ☐ Promoteur
- ☐ Agences immobilières
- ☐ Syndicat d'urbanisme



Rencontres communales

Des entretiens ont été réalisés avec les élus des communes du territoire de Vitré Communauté, soit de manière collective par secteur, soit de manière individuelle pour quelques communes.

1- Le bilan du PLH 2016-2022

Le bilan du PLH 2016-2022

Le contexte

Depuis sa création en 2002, Vitré Communauté a déjà mis en place deux Programmes Locaux de l'Habitat couvrant les périodes 2010-2015 et 2016-2022.

L'existence de longue date d'une politique de l'habitat au sein de Vitré Communauté lui confère une expérience développée dans l'élaboration et la mise en œuvre des PLH.

La révision du Programme Local de l'Habitat doit permettre de revisiter la stratégie de Vitré Communauté en matière d'habitat, en tenant compte notamment du bilan quantitatif et qualitatif de la mise en œuvre du 2ème PLH.

Un bilan par action de mise en œuvre du PLH (4 axes, 12 actions)

L'objectif est d'apprécier la mise en œuvre et le résultat des actions du PLH 2016-2022.

Le bilan est réalisé par action.

Un tableau synthétique (page suivante) permet de rendre compte de manière globale du bilan de mise en œuvre. A noter que le classement en 3 catégories (ci-dessous) est à considérer comme indicatif, dans la mesure où les objectifs des actions n'étaient pas systématiquement quantifiés dans le PLH 2016-2022.



Action globalement mise en œuvre et objectif considéré comme globalement atteint



Action globalement ou partiellement mise en œuvre, et objectif considéré comme partiellement atteint (supérieur à 50% de réalisation)



Action non mise en œuvre OU action partiellement mise en œuvre et objectif considéré comme non atteint (inférieur à 50% de réalisation)



Rappel du zonage de référence utilisé pour le PLH 2

Au vu du nombre important de communes sur le territoire, le PLH 2 a décliné les objectifs de production de logements par secteur. Six secteurs ont ainsi été dessinés au regard des réalités sociales, économiques et urbaines.

- Le secteur nord-ouest
- Le secteur nord-est
- Le secteur est
- Le secteur sud
- Le secteur Ouest
- Le secteur composé uniquement de la ville de Vitré

Le PLH s'appuie également sur la typologie des communes. Avec quatre niveaux différents :

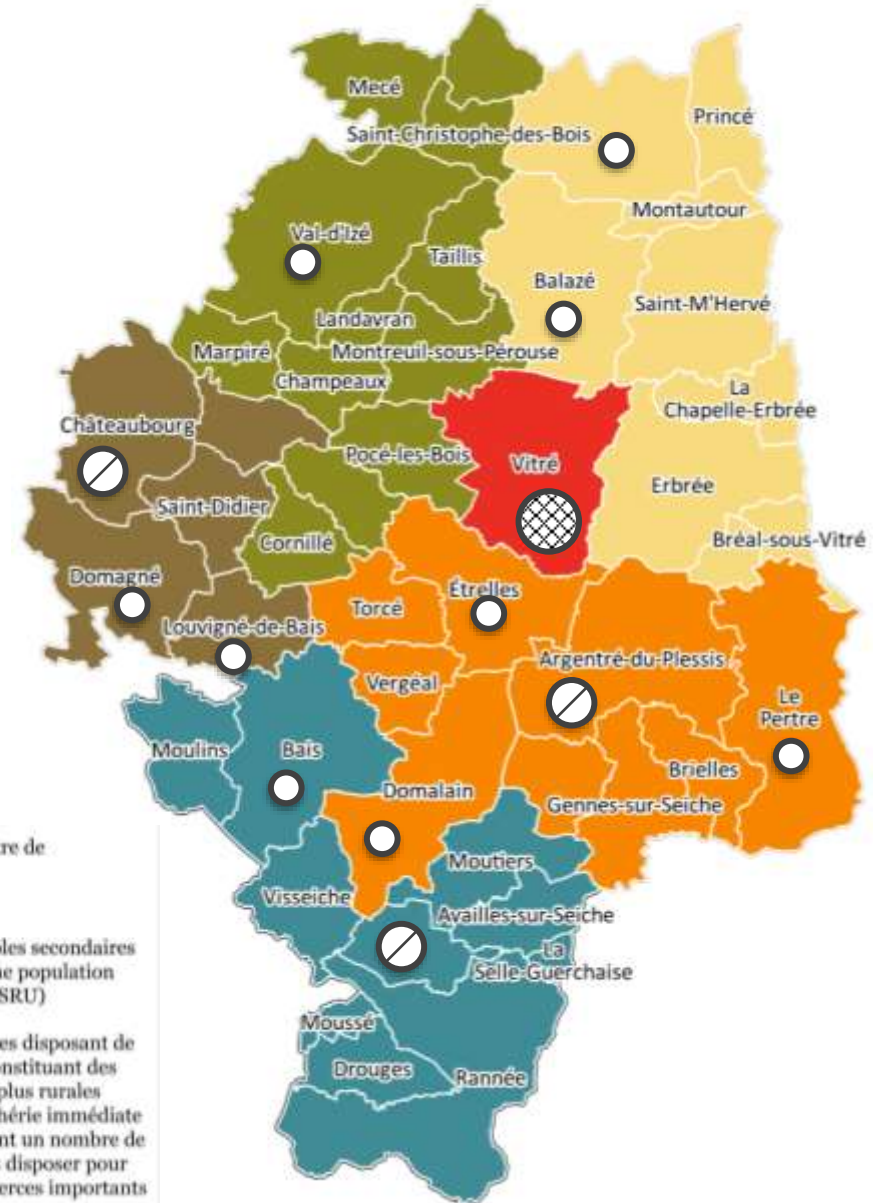
- La ville centre
- Les pôles d'équilibre
- Les pôles relais
- Les communes rurales

- Secteur nord-est
- Secteur nord-ouest
- Secteur Vitré
- Secteur ouest
- Secteur est
- Secteur sud

 **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



Les actions du PLH 2016-2022

Axe 1 : Améliorer énergétiquement le parc existant occupé et réinvestir le parc vacant		
Action 1	Aide pour la réalisation de travaux suite à une accession ou un investissement privé d'un bien ancien	
1.1 : Aide pour la réalisation de travaux dans le cadre d'une accession d'un bien ancien de plus de 15 ans		
1.2 : Aide majorée pour la réalisation de travaux dans le cadre d'une accession d'un bien vacant situé en centre-bourg ou en cœur de ville		
1.3 : 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 proposer à la location (en RP)		
Action 2	Aider les ménages déjà propriétaires et occupants pour réaliser des travaux d'économies d'énergie	
Action 3	Orienter la production de logements nouveaux à partir de l'existant	
3.1 : 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 ainsi que les opérations de démolition-reconstruction et de densification en centre bourg et cœur de ville		
3.2 : Financer la production de logements locatifs sociaux à partir du parc vacant ou occupé : Opérations d'acquisition-amélioration, de démolition-reconstruction ou en densification éligibles		
Action 4	Organiser et accompagner les réhabilitations et les ventes dans le parc social	
4.1 : Aider à la réhabilitation menée sur le parc locatif existant		
4.2 : Co-décider les interventions sur le parc social existant et notamment les ventes		

? Les actions du PLH 2016-2022

Axe 2 : Favoriser l'équilibre territorial et organiser le développement de la production neuve		
Action 5	Décliner les objectifs de nouveaux logements	
5.1 : Décliner les objectifs de nouveaux logements par bassin de vie		
5.2 : Décliner les objectifs de nouveaux logements par segments (offre sociale et offre privée)		
Action 6	Prioriser les actions de renouvellement urbain et de densification aux extensions urbaines	
6.1 : Renouveler et mobiliser la convention-cadre d'action foncière entre Vitré Communauté et l'EPF		
6.2 : Favoriser des opérations BIMBY		
6.3 : Financer des études transversales		
Action 7	Maintenir l'aide à la production de logements sociaux neufs avec des niveaux d'aides minorés par rapport à l'ancien	
Action 8	Sur le parc privé, apporter de l'expertise sur des constructions neuves en zones urbanisées : soutien en ingénierie (ADIL, EIE)	

Les actions du PLH 2016-2022

Axe 3 : Assurer la solidarité territoriale, l'accueil des nouveaux arrivants et compléter l'offre à destination de tous les publics		
Action 9	Poursuivre les actions en faveur de l'amélioration de l'habitat des personnes défavorisées	
9.1 : Reconduire la Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale		
9.2 : Compléter l'étude de repérage de l'habitat indigne		
9.3 : Définir des objectifs de relogement des ménages prioritaires au sein du parc locatif aidé (PLALHPD + réalisation du plan partenarial de gestion de la demande)		
9.4 : Maintenir l'objectif de production de logements PLAI dans la production sociale nouvelle		
9.5 : Accompagner les réfugiés		
9.6 : Verser une aide aux bailleurs privés en accompagnement d'un conventionnement avec travaux très social		
Action 10	Poursuivre la communication à destination des jeunes et des salariés :	
10.1 : Mise à jour de la liste des logements meublés/guide du logement des jeunes		
10.2 : Travailler avec les entreprises pour mieux identifier les besoins des salariés		
Action 11	Développer une vision communautaire du logement pour personnes âgées	
11.1 : Mener des expérimentations par bassin de vie pour répondre d'une façon innovante aux besoins des personnes âgées		
11.2 : Renforcer les partenariats avec les instances locales sur certaines thématiques (actions de prévention etc.)		
Action 12	Renforcer l'offre et les actions sociales à destination des gens du voyage :	
		

Les actions du PLH 2016-2022

Axe 4 : Poursuivre l'accompagnement et l'animation de la politique locale de l'habitat		
Action 13	Conforter le rôle de la Maison du Logement	
13.1. Renforcer et améliorer le parcours de rénovation énergétique de l'habitat : mise en place de la plateforme		
13.2 Poursuivre le partenariat avec le syndicat d'urbanisme du Pays de Vitré		
13.3 Instaurer la CIL		
13.4 Reconduire le partenariat avec l'EPF		
13.5 Conventionner avec la Fondation du Patrimoine		
13.6 Reconduire les conventions avec SOLIHA (ex PACT HD 35)		
Action 14	Reconduire la délégation des aides à la pierre	
Action 15	Observatoire et suivi du PLH	
Action 16	Finaliser l'étude sur la vacance	



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

Action 1 : Aide pour la réalisation de travaux suite à une accession ou un investissement privé d'un bien ancien

1.1 : Aide pour la réalisation de travaux dans le cadre d'une accession d'un bien ancien de plus de 15 ans

PLH 2016-2022



Objectif de l'action

- Maintenir une aide orientant l'accession vers les biens anciens
- Limiter la perte d'attractivité du parc existant au profit du neuf
- Remobiliser le parc vacant
- Aider les ménages modestes à accéder à la propriété



Moyens d'actions

- 40% jusqu'à 4.000 € de subventions pour la réalisation de travaux



Territoires concernés

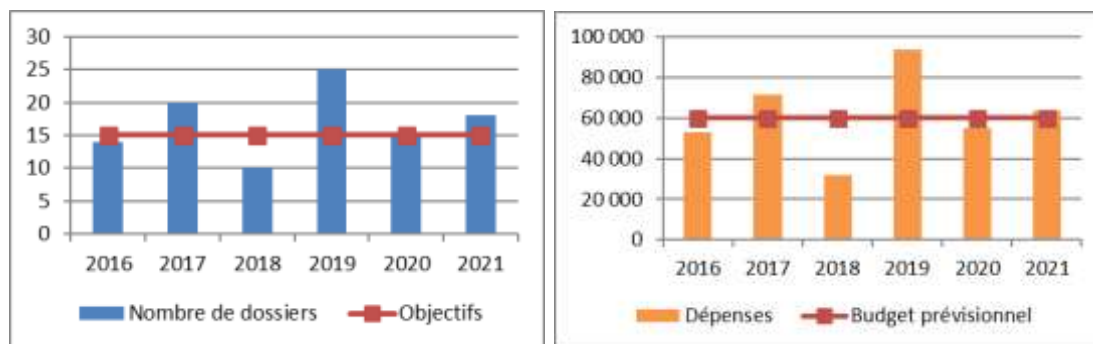
- Ensemble du territoire hors ville-centre et pôle d'équilibre (Vitré, Châteaubourg, Argentré-du-Plessis, La Guerche-de-Bretagne)



Objectifs quantitatifs à atteindre

- 15 ménages aidés / an

Réalisation



→ 17 ménages aidés en moyenne par an, soit 102 ménages aidés entre 2016 et 2021 ;

L'objectif fixé dans le PLH 2 est donc atteint.

→ 61 523 € alloués à cette action en moyenne par an, soit 369 140 € entre 2016 et 2021

Différents facteurs expliquent la réussite de cette action :

- La communication réalisée par la Maison du Logement pour faire connaître les aides et les dispositifs d'accompagnement
- Le partenariat avec les notaires et les agents immobiliers qui ont été un relais d'information sur l'action
- L'accompagnement personnalisé avec un diagnostic gratuit et une aide à la décision

Cette action a participé à la revitalisation des centres-bourgs en rénovant certains logements anciens.

Pour le PLH 3, cette aide pourrait être reconduite en ciblant les logements vacants qui ont du mal à trouver preneur.



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

Action 1 : Aide pour la réalisation de travaux suite à une accession ou un investissement privé d'un bien ancien

1.2 : Aide majorée pour la réalisation de travaux dans le cadre d'une accession d'un bien vacant situé en centre-bourg ou en cœur de ville

PLH 2016-2022



Objectif de l'action

- Orienter l'accession vers les produits cibles du territoire et contribuer à la remobilisation du parc existant
- Redynamiser les centres-bourgs et les cœurs de ville
- Apporter un financement public aux ménages pour la réalisation de campagne de travaux coûteux sur des biens anciens



Moyens d'actions

- 40% jusqu'à 8.000 € de subventions pour la réalisation de travaux
- Accompagnement technique (relevés de plans, estimation des travaux, plan de financement, visite-conseil, détail des aides financières et fiscales...)
- Financement possible de l'ingénierie (dans le cadre de la convention vacance avec SOLIHA) : 800 € correspondant à la prise en charge des frais de dossier



Territoires concernés

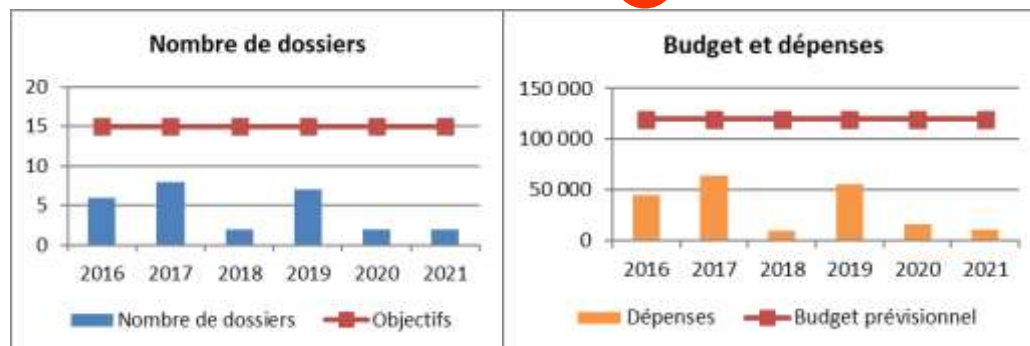
- Centre-bourg et cœur de ville



Objectifs quantitatifs à atteindre

- 15 ménages aidés / an

Réalisation



→ Un peu moins de 5 ménages aidés en moyenne par an, soit 27 ménages aidés entre 2016 et 2021 ; **L'objectif fixé dans le PLH 2 est donc partiellement atteint, avec seulement 30 % de réalisation**

→ 33 456 € alloués à cette action en moyenne par an, soit 200 733 € alloués à cette action entre 2016 et 2021,

Cette action est une majoration de l'aide précédente en cas de travaux sur un bien vacant acquis en centralité. Elle n'a pas atteint l'objectif fixé en raison de la difficulté à mobiliser les biens dans les centralités qui sont soumis à plusieurs contraintes :

- L'absence d'espace de stationnement privatif ou d'espace extérieur fait que ces biens sont moins attractifs.
- Les secteurs ABF sont soumis à des interventions précises, souvent complexes et onéreuses.

Le diagnostic du PLH2 révèle un stock de 2 139 logements en 2011, soit 6,4% du parc de logements. En 2018, la part des logements vacants est de 7,1% , soit 2 585 logements. Au final, la part et le volume de logements vacants ont augmenté.



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

Action 1 : Aide pour la réalisation de travaux suite à une accession ou un investissement privé d'un bien ancien

1.3 : 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 proposer à la location (en RP)

PLH 2016-2022



Objectif de l'action

- Remobiliser les logements vacants pour développer l'offre locative privée
- Inciter les investisseurs à mobiliser le parc ancien vacant



Moyens d'actions

- 40% jusqu'à 4.000 € de subventions pour la réalisation de travaux
- Accompagnement technique (relevés de plans, estimation des travaux, plan de financement, visite-conseil, détail des aides financières et fiscales...)
- Financement possible de l'ingénierie (dans le cadre de la convention vacance avec SOLIHA)



Territoires concernés

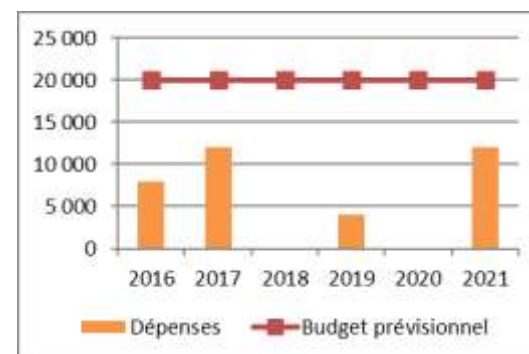
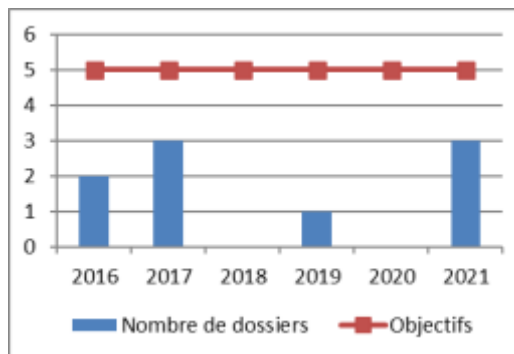
- Centre-bourg et cœur de ville



Objectifs quantitatifs à atteindre

- 5 investissements privés / an

Réalisation



→ Un peu moins de 2 ménages aidés en moyenne par an, soit 9 ménages aidés entre 2016 et 2021 ; **L'objectif fixé dans le PLH 2 n'est donc pas atteint avec seulement 30 % de réalisation.**

→ 6 000€ alloués à cette action en moyenne par an, soit 36 000€ alloués à cette action entre 2016 et 2021,

Cette action destinée aux propriétaires bailleurs a été confrontée aux mêmes difficultés et contraintes que l'action 1.2 et par ailleurs à la difficulté à mobiliser les propriétaires pour investir et louer.

Le diagnostic du PLH2 révèle un stock de 2 139 logements en 2011, soit 6,4% du parc de logements. En 2018 la part des logements vacants est de 7,1% , soit 2 585 logements, Au final, la part et le volume de logements vacants ont augmenté.



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

Action 2 : Aider les ménages déjà propriétaires et occupants pour réaliser des travaux d'économies d'énergie

PLH 2016-2022

Réalisation



Objectif de l'action

- Soutenir la réalisation de travaux d'économie d'énergie en abondement de l'aide Habiter Mieux
- Améliorer la qualité énergétique des logements existants
- Lutter contre les situations de précarité énergétique
- Proposer des aides locales en complément des aides existantes pour favoriser les effets leviers



Moyens d'actions

- 500 € par dossier apporté par Vitré Communauté en complément du Programme Habiter Mieux de l'ANAH



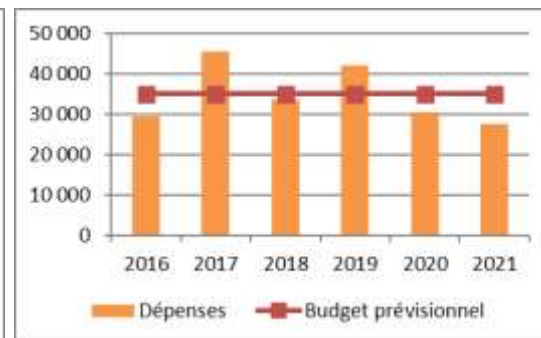
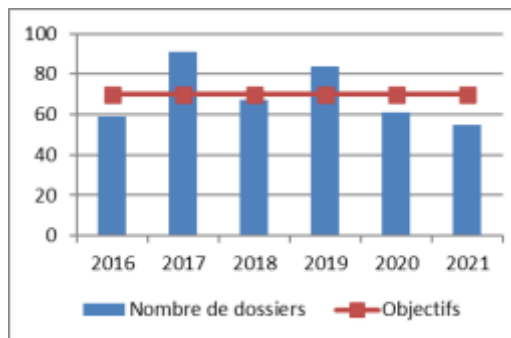
Territoires concernés

- Ensemble du territoire



Objectifs quantitatifs à atteindre

- 70 dossiers / an



- Un peu moins de 70 ménages aidés en moyenne par an, soit 417 ménages aidés entre 2016 et 2021 ; **L'objectif fixé dans le PLH 2 est donc quasiment atteint.** (cf. page 132 du diagnostic)
- 37 750€ alloués à cette action en moyenne par an, soit 208 500€ alloués à cette action entre 2016 et 2021.

Les objectifs ont été atteints avec notamment la présence d'un conseiller en maîtrise de l'énergie à La Maison du Logement, qui réalise un diagnostic, conseille, accompagne et aide à la prise de décision.

Cette aide est une poursuite du PLH n°1, elle a été initiée dans le cadre du programme Habiter Mieux, lorsque l'ANAH majorait son aide si l'EPCI avait également une aide sur fonds propres. Aujourd'hui, ce programme a changé et est devenu Ma Prim'Rénov. Les nouvelles modalités de ce dispositif sont à intégrer pour faire évoluer l'aide, en intervenant peut-être sur les actions non aidées par ailleurs, ou en finançant des projets visant une certaine qualité / excellence.



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

Action 3 : Orienter la production de logements nouveaux à partir de l'existant

3.1 : 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 ainsi que les opérations de démolition-reconstruction et de densification en centre bourg et cœur de ville

PLH 2016-2022



Objectif de l'action

- Limiter la perte d'attractivité du parc existant au profit du neuf
- Redynamiser les centres-bourgs et les cœurs de ville
- Soutenir les opérations de renouvellement urbain suite à l'intervention de l'Établissement Public Foncier



Moyens d'actions

- Fixer, dans le PLH, un objectif de production de logements dans l'existant sur la totalité de l'offre produite (Conventionnement, remise sur le marché de logements vacants...).
- L'atteinte de l'objectif sera encouragée par les actions entreprises pour rénover le parc existant (OPAH...) et par les aides précédemment citées pour la reconquête du parc existant. Cet objectif sera évalué chaque année



Territoires concernés

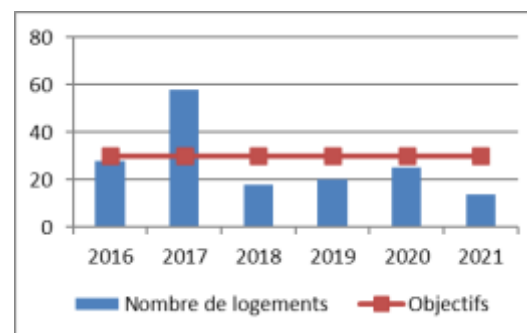
- Ensemble du territoire



Objectifs quantitatifs à atteindre

- 178 logements produits à partir de l'existant sur 6 ans, soit 30 / an, soit 4,6% de la production

Réalisation



→ Un peu plus de 27 logements produits à partir de l'existant en moyenne par an, soit 163 logements entre 2016 et 2021 ; **L'objectif fixé dans le PLH 2 est donc partiellement atteint avec 70% de réalisation.**

Cette action portait uniquement sur un objectif chiffré de production de logements dans l'existant (sans aide financière).

Au final, quelques opérations ont permis de développer des logements dans l'existant, mais les difficultés d'intervention sur le bâti (techniques, financières, règlementaires, ...) freinent le développement des projets. Cf. Actions 1.2 et 1.3



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

Action 3 : Orienter la production de logements nouveaux à partir de l'existant

3.2 : Financer la production de logements locatifs sociaux à partir du parc vacant ou occupé : Opérations d'acquisition-amélioration, de démolition-reconstruction ou en densification éligibles

PLH 2016-2022



Objectif de l'action

- Produire des logements locatifs sociaux
- Majorer les aides pour la production de logements sociaux réalisée à partir de l'existant et en centre-bourg
- Remettre sur le marché des logements vacants ou favoriser les opérations de renouvellement urbain



Moyens d'actions

- Niveaux d'aides différenciés selon les financements : PLAI : 10.000 € / PLUS : 8.000 € / PLS : 5.000 €
- Possibilité d'un bonus en cas de critères répondant aux normes BBC pour opération d'acquisition-amélioration et BEPOS pour démolition reconstruction (pas de labellisation demandée) : 1.500 € / logement
- Aide à la décision sur le parc vacant en offre locative sociale : relevé de plan, plan de financement CDC, estimation des travaux



Territoires concernés

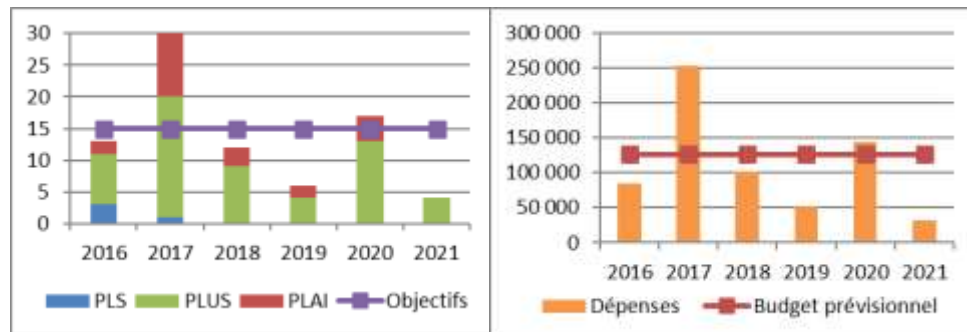
- Biens vacants ou biens occupés et en vente
- Biens en acquisition amélioration sur l'ensemble du territoire
- Biens en renouvellement urbain ou en densification uniquement en centre-bourg ou en cœur de ville



Objectifs quantitatifs à atteindre

- 7 PLUS + 3 PLAI + 5 PLS / an + 10 bonus BBC

Réalisation



→ Un peu moins de 14 logements produits en moyenne par an, soit 82 logements entre 2016 et 2021 ; **L'objectif fixé dans le PLH 2 est donc partiellement atteint avec 60% de réalisation**

→ 111 000€ alloués à cette action en moyenne par an, soit 666 000€ alloués à cette action entre 2016 et 2021,

Les logements locatifs sociaux créés à partir de biens vacants en centralité, sont pour beaucoup issus d'un portage communal. Pour les bailleurs HLM, l'intervention sur des bâtis anciens est souvent trop onéreuse. Vitré Communauté s'interroge sur un accompagnement ciblé sur les opérations complexes.

Entre 2016 et 2018, plusieurs aides étaient cumulables (aide de la Région, aide du FEDER, appel à projet du département), il y a donc eu un effet levier. Le pic de 2017 peut s'expliquer par une importante opération de démolition/reconstruction à Argentré du Plessis. A l'inverse, la faible production en 2021 est liée à la crise du Covid et à la mise en place de nouvelles équipes municipales.



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

Action 4 : Organiser et accompagner les réhabilitations et les ventes dans le parc social

4.1 : Aider à la réhabilitation menée sur le parc locatif existant

PLH 2016-2022



Objectif de l'action

- Soutenir les organismes HLM dans la réhabilitation de leur parc
- Concentrer les crédits sur un à quelques projets par an permettant de favoriser des opérations exemplaires



Moyens d'actions

- Proposer une subvention pour appuyer la réalisation d'un appel à projet / an
- Montant modulable à déterminer chaque année au regard des crédits disponibles / Proposition : 30% des travaux dans la limite de 50 000 €
- Critères d'éligibilité évolutifs, redéfinis régulièrement avec les élus et en concertation avec les bailleurs sociaux (ex. de critères pouvant être retenus : projet qualitatif, innovant, rénovation énergétique ambitieuse, expérimentation, investissement dans un bien ciblé)



Territoires concernés

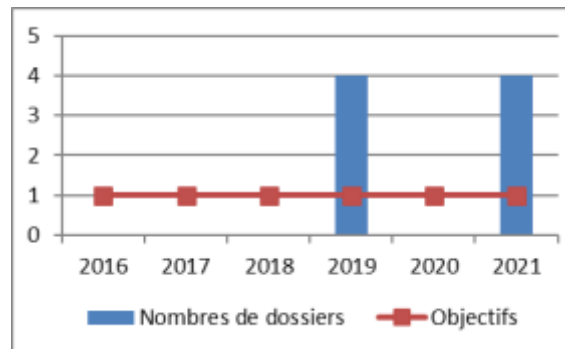
- Ensemble du territoire



Objectifs quantitatifs à atteindre

- 1 appel à projet / an

Réalisation



- 2021 : Espacil-Etrelles-10 lgts, Espacil Vergeal -10 lgts, Néotoa Le Pertre-14 lgts, Néotoa Vergeal-10 lgts
- 2019 : Les foyers St M'Hervé -12 lgts, Les foyer Mecé-8 lgts, Espacil Torcé -7lgts, Néotoa Taillis-8 lgts.

→ Sur les 6 ans du PLH, 8 projets ont été réalisés lors des 2 appels à projet lancés en 2019 et 2021, contre 6 projets fixés dans les objectifs. **L'objectif fixé dans le PLH 2 est donc atteint.**

Les appels à projet lancés fixaient des conditions d'éligibilité : logements en classe énergétique E ou –, avec un gain de performance énergétique de 55 %, opération de 5 logements minimum.

→ les bailleurs sollicitaient également des aides sur des logements isolés (de moins de 5 logements)

→ Rénovation réalisée au coup par coup et non sur un forfait, il n'y a donc pas eu un effet levier sur l'amélioration de l'habitat



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

Action 4 : Organiser et accompagner les réhabilitations et les ventes dans le parc social

4.2 : Co-décider les interventions sur le parc social existant et notamment les ventes

PLH 2016-2022

Réalisation



Objectif de l'action

- Préserver la répartition de l'offre sociale sur le territoire et maintenir une offre sociale dans l'ensemble des communes, en tenant compte de la demande locative locale
- Organiser la politique de réhabilitation et de vente du parc social
- Préserver l'objectif communautaire d'équilibre territorial



Moyens d'actions

- Renforcement du partenariat bailleurs/communes pour valider les interventions sur le patrimoine et discuter du ratio ventes / réhabilitations à organiser dans le cadre de la CIL.
- Participation et contribution de Vitré Communauté à l'élaboration des prochaines conventions d'Utilité Sociale des organismes disposant de patrimoine sur son territoire : définition des objectifs, rédaction d'un avis suite à réception des projets de CUS.



Territoires concernés

- Ensemble du territoire

→ **Signature des CUS avec les bailleurs sociaux**

→ **Convention de partenariat en plus avec Néotoa** qui vient affiner et territorialiser les interventions du bailleur (objectifs de production neuf en fonction des ventes) et qui encadre les réunions transversales 2 à 3 fois par an

→ **Moins de relation avec les autres bailleurs**, pas de systématisation des échanges

Plusieurs points sont à améliorer et/ou à développer dans la perspective du prochain PLH et dans le cadre de la mise en place de la CIL :

- **Manque de lisibilité et visibilité sur la stratégie de développement des bailleurs**
- **Un observatoire et un outil de suivi à mettre en place, notamment pour suivre les ventes, les opérations, ...**
- **Elaborer une convention de partenariat entre les communes, l'EPCI et les bailleurs pour cadrer le développement des bailleurs sur le territoires (production, vente, réhabilitation, ...)**



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

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1.1. Accession d'un bien ancien de plus de 15 ans	97 %						Obj. : 15 ménages / an
1.2. Accession d'un bien vacant	26 %	Obj. : 15 ménages / an					
1.3. Investissement d'un bien vacant pour location	26 %	Obj. : 5 investisseurs / an					
2. Programme « Habiter Mieux »	85 %						Obj. : 70 ménages / an
3.1. Nouveaux logements dans le parc vacant	72 %						Obj. : 30 logements / an
3.2. Logements sociaux dans le parc existant	58 %						Obj. : 15 logements / an
4.1. Réhabilitations dans le parc locatif social	AAP Vitré Communauté						
4.2. Co-décisions sur le parc social existant	Signature CUS						



Axe 2 : Favoriser l'équilibre territorial et organiser le développement de la production neuve

Action 5 : Décliner les objectifs de nouveaux logements

5.1 : Décliner les objectifs de nouveaux logements par bassin de vie

PLH 2016-2022



Objectif de l'action

- Au regard du nombre important de communes et de la taille réduite de certaines, décliner l'objectif de production à l'échelle de bassins de vie, regroupant plusieurs communes, afin de faciliter la programmation de logements dans les 6 années du PLH



Moyens d'actions

- A partir du besoin de nouveaux logements déterminé à hauteur de 650 logements / an, sur la base d'une croissance démographique moyenne de 1.35% par an, répartir les objectifs par secteur



Territoires concernés

- Ensemble du territoire : 6 secteurs ou bassins de vie identifiés



Objectifs quantitatifs à atteindre

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

Réalisation



	Vitré		Ouest		Est		Sud		Nord-Est		Nord-Ouest	
	réalisé	objectif	réalisé	objectif	réalisé	objectif	réalisé	objectif	réalisé	objectif	réalisé	objectif
total	223	151	89	170	94	107	25	74	28	64	36	83
Ville-centre	223	151										
Pôles d'équilibre			59	93	38	38	9	24				
Pôles-relais			20	45	30	40	9	18	6	27	11	20
Communes rurales			10	32	26	30	7	32	22	37	25	64

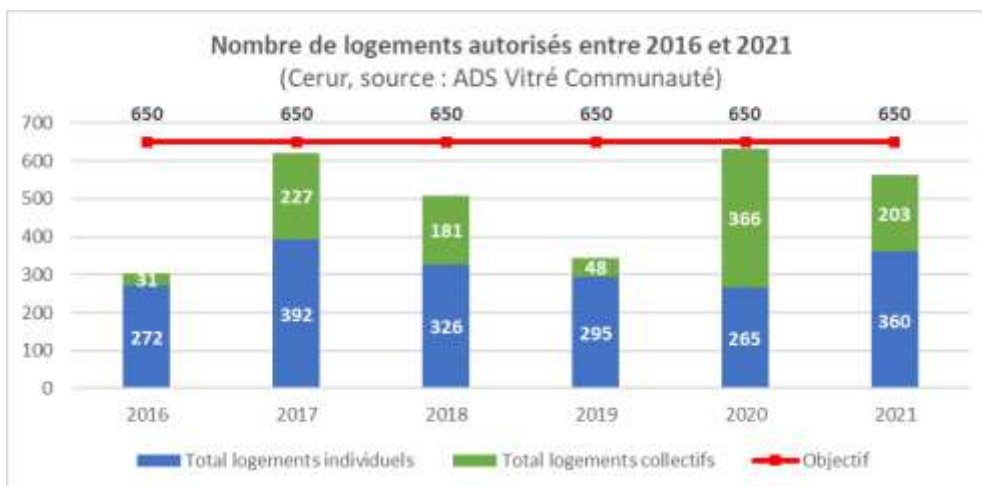
- 495 logements produits en moyenne par an, soit 2 966 logements entre 2016 et 2021 ; **L'objectif fixé dans le PLH 2 n'est donc pas atteint, avec 76 % de réalisation.**
- 92% de la production est liée à de la construction neuve et 8 % au parc existant (changement de destination, extension ou réhabilitation)
- Le PLH 2 visait une croissance démographique de 1,35% par an en moyenne. L'objectif de développement n'est donc pas atteint, car le taux d'évolution de la population sur la dernière période n'est que de 0,7% par an, soit un taux quasiment deux fois moins élevé.
- La production réalisée n'a pas respecté l'équilibre fixé entre les différents secteurs de l'intercommunalité dans le PLH2. Vitré a largement dépassé son objectif de production (148%) et a accueilli près de 50% des logements autorisés. Les autres secteurs n'ont pas atteint leur objectif de production, notamment le sud (34%), le nord-est (44%), le nord-ouest (43%), et l'ouest (52%). Le secteur est proche du nombre de logements à produire fixé.

? Axe 2 : Favoriser l'équilibre territorial et organiser le développement de la production neuve

Action 5 : Décliner les objectifs de nouveaux logements

5.1 : Décliner les objectifs de nouveaux logements par bassin de vie

Réalisation



Au global, sur 2 966 logements produits, la majorité est du logement individuel (64%).

On observe néanmoins un effort croissant sur la production de logements collectifs qui représente 36% de la production. Ces logements sont concentrés sur les 4 pôles et sur la ville de Vitré qui concentre à elle seule 80% de la production de collectifs.

Hors Vitré, 88% des logements commencés sont en individuel pur.

L'année 2017 est marquée par un record de production, conformément à la tendance nationale et en lien avec le Pinel Breton. Le volume de logements mis en chantier a ensuite chuté. On observe ensuite une reprise de la production de nouveaux logements sur 2020 et 2021.

La production de logements sur la période 2016- 2019, comparée à l'évolution démographique du territoire montre une efficacité relativement faible, on compte 1,06 nouvel habitant pour 1 logement construit, ce qui est plus faible que la moyenne départementale (1,20).



Axe 2 : Favoriser l'équilibre territorial et organiser le développement de la production neuve

Action 5 : Décliner les objectifs de nouveaux logements

5.2 : Décliner les objectifs de nouveaux logements par segments (offre sociale et offre privée)

PLH 2016-2022



Objectif de l'action

- Décliner les besoins en offre nouvelle de logements sociaux et identifier la part qu'elle représente dans les objectifs de production totale de logements

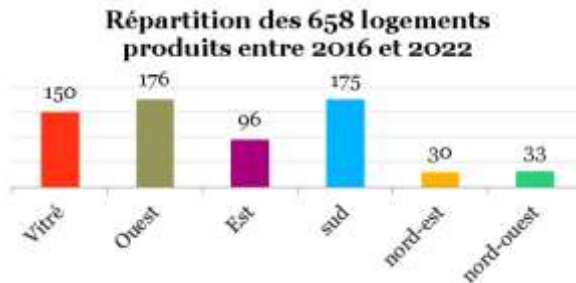


Moyens d'actions

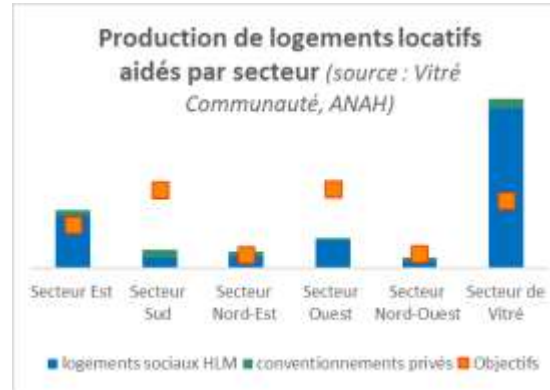
- Déterminer les besoins de nouveaux logements sociaux en tenant compte notamment des obligations réglementaires pour certaines communes et de la volonté historique d'une répartition équilibrée sur le territoire



Objectifs quantitatifs à atteindre



Réalisation



- 100 logements sociaux HLM produits en moyenne par an, soit 597 logements entre 2016 et 2021
- 13 logements conventionnés privés en moyenne par an, soit 76 logements entre 2016 et 2021
- **Au total, 673 logements sociaux ont été produits sur le territoire, l'objectif fixé dans le PLH 2 est donc atteint**

L'objectif de production est atteint, néanmoins, **il n'a pas participé au rééquilibrage de l'offre sociale entre les secteurs. La ville de Vitré a accueilli 62% de la production de locatifs aidés totale contre 22% fixés dans PLH.** Cette forte production est notamment liée à la création des structures d'hébergement qui a gonflé le volume de logements locatifs HLM produits. Par ailleurs, la Ville de Vitré est soumise à la loi SRU et doit disposer de 20 % de logements sociaux, aujourd'hui elle atteint tout juste cette proportion, elle doit donc continuer à produire du locatif aidé pour compenser la production de logements libres.

A l'inverse, les secteurs sud et ouest sont loin des objectifs fixés. Pour l'ouest, la faible production peut s'expliquer par le retard de l'opération ZAC multisites de Châteaubourg. Pour le sud, à caractère plus rural, il y a eu moins de production de logements sociaux, essentiellement portées par des opérations communales.

Concernant les produits, on observe une plus forte production de PLAI et moins de PLS.



Axe 2 : Favoriser l'équilibre territorial et organiser le développement de la production neuve

Action 6 : Prioriser les actions de renouvellement urbain et de densification aux extensions urbaines

6.1 : Renouveler et mobiliser la convention-cadre d'action foncière entre Vitré Communauté et l'Etablissement Public Foncier

PLH 2016-2022



Objectif de l'action

- Favoriser des opérations en renouvellement urbain (démolition-reconstruction ou dents creuses)



Moyens d'actions

- Renouveler la convention-cadre
- Identifier les secteurs stratégiques de renouvellement urbain
- Mobiliser la convention-cadre pour des projets de logements



Territoires concernés

- Ensemble du territoire avec une priorité sur les cœurs de ville et les centres-bourgs

→ **Renouvellement de la convention** cadre d'action foncière entre Vitré Communauté et l'EPFB

→ **12 conventions opérationnelles** en cours entre les communes et l'EPFB

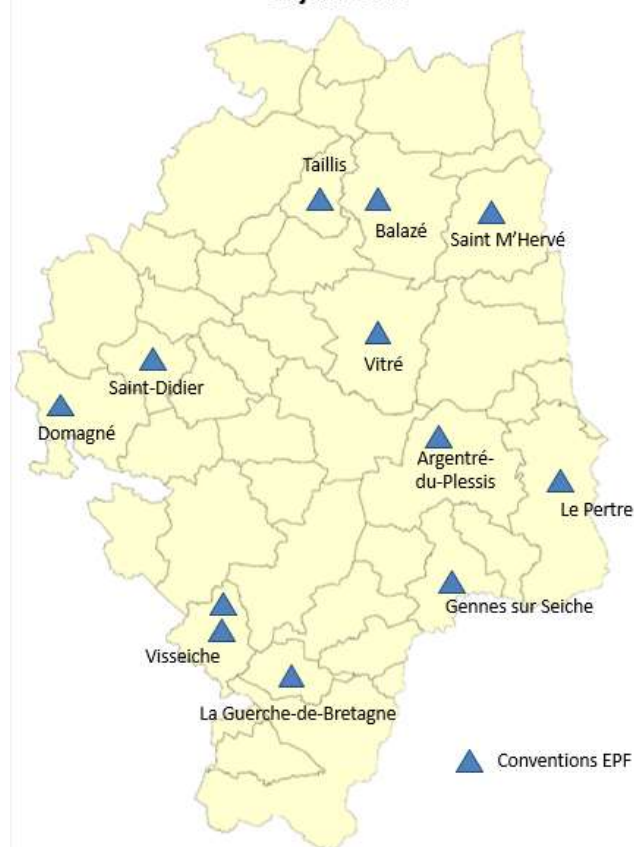
L'EPF est un acteur bien identifié par les communes du territoire. Il s'agit d'un partenaire qui permet de porter des opérations complexes et qui facilite la revitalisation des centres-bourgs.

Le recours au portage foncier demande de plus en plus d'exigences, liées à des recours suite à des préemptions urbaines pour réaliser des opérations en collectif, plus dense. Vitré Communauté s'interroge donc sur les moyens nécessaires en ingénierie interne pour accompagner ces dossiers qui demandent beaucoup de temps.

Réalisation



Opérations conventionnées avec l'EPF entre 2016 et juin 2022





Axe 2 : Favoriser l'équilibre territorial et organiser le développement de la production neuve

Action 6 : Prioriser les actions de renouvellement urbain et de densification aux extensions urbaines

6.2 : Favoriser des opérations BIMBY

PLH 2016-2022



Objectif de l'action

- Limiter la consommation des terres agricoles et des espaces naturels
- Densifier les centres-bourgs et les redynamiser
- Promouvoir les opportunités de densification
- Redonner de l'attractivité à des secteurs pavillonnaires vieillissants



Moyens d'actions

- Poursuivre la prise en charge de 50% des études qui seront conduites sous maîtrise d'ouvrage du Syndicat d'Urbanisme du Pays de Vitré en collaboration avec le service « habitat » de Vitré Communauté
- Poursuivre la communication sur ce dispositif
- Poursuivre la communication sur les aides accordées sur ce dispositif



Territoires concernés

- Ensemble du territoire / mais intérêt du dispositif BIMBY limité aux secteurs avec une pression foncière relative



Objectifs quantitatifs à atteindre

- 2 opérations/ an, soit 14 opérations au total

Réalisation



142

logements produits dans le cadre d'opérations de BIMBY entre 2016 et 2021 sur Vitré Communauté, L'ensemble de l'enveloppe budgétaire de 40 000 € a été dépensée.

L'opération BIMBY a évolué au cours des années, avec un mode d'intervention différent de la part du syndicat d'urbanisme.

Avant 2020, l'opération était menée à l'échelle de communes volontaires (Châteaubourg, Val d'Izé, Erbrée et Argentré-du-Plessis). Puis l'opération a été élargie à l'ensemble du territoire du Pays de Vitré avec un objectif total de 65 logements accompagnés.

Pour Vitré Communauté, le bilan qualitatif est plutôt mitigé, les communes ont été moins associées aux réflexions. Le Bimby a bien fonctionné là où il y avait un élu porteur et sensibilisé. Par ailleurs, il y a eu peu de démarches proactives pour aller vers les communes.

Néanmoins, les habitants ont été plutôt satisfaits de la démarche. Au regard du marché immobilier et du contexte, le Bimby s'est réalisé de manière spontanée.

L'action peut être reconduite, mais la forme et la manière d'intervention sont à questionner.



Axe 2 : Favoriser l'équilibre territorial et organiser le développement de la production neuve

Action 6 : Prioriser les actions de renouvellement urbain et de densification aux extensions urbaines

6.3 : Financer des études transversales

PLH 2016-2022

Réalisation



Objectif de l'action

- Favoriser des études transversales et d'analyses sur les centres bourgs et cœurs de villes (exemple : études pré-opérationnelles, études urbaines pour la réalisation d'une opération répondant aux priorités fixées par le PLH)



Moyens d'actions

- Apporter une aide financière aux communes engageant une réflexion globale (commerces, équipements, liaisons piétonnes, espaces publics,...) sur leurs centres bourgs et/ou cœurs de ville (50% jusqu'à 4 000 € par étude)



Territoires concernés

- Ensemble du territoire



Objectifs quantitatifs à atteindre

- 2 études/ an

21

Études de centre-bourg réalisées contre un objectif de 14 sur 6 ans.

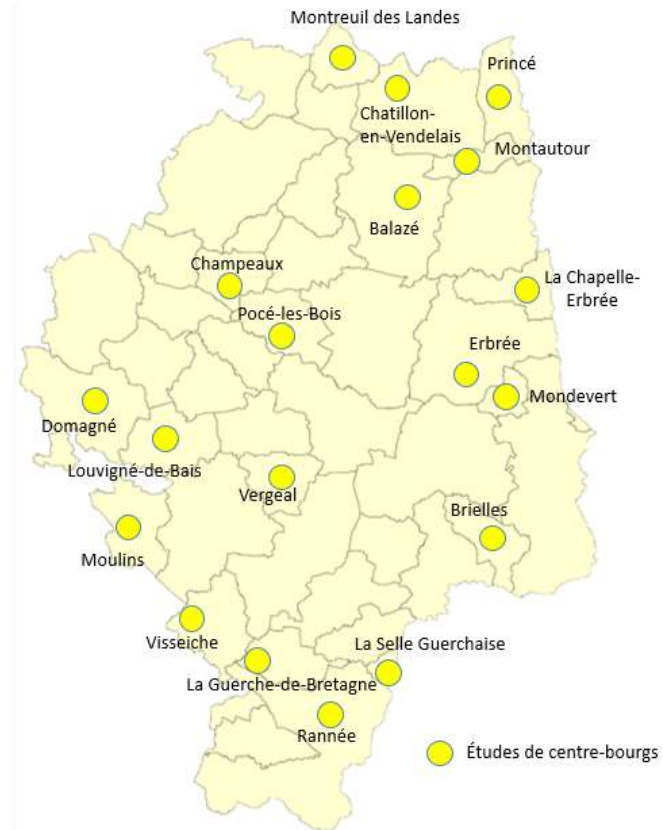
L'enveloppe budgétaire allouée à cette action est de 84 000€, contre 40 000 € prévus

Cette action a été un succès, beaucoup de communes se sont saisies de cette aide. Certaines ont même relancé une seconde étude suite au nouveau mandat et au lancement du programme Petite Ville de Demain.

Les maires ont bien pris conscience de l'intérêt de réaliser une étude transversale pour identifier et répondre aux différents enjeux de leur commune.

Cette action a par ailleurs alimenté d'autres actions, comme la reprise du parc existant par les communes.

Études de centre-bourgs entre 2016 et juin 2022





Axe 2 : Favoriser l'équilibre territorial et organiser le développement de la production neuve

Action 7 : Maintenir l'aide à la production de logements sociaux neufs avec des niveaux d'aides minorés par rapport à l'ancien

PLH 2016-2022



Objectif de l'action

- Soutenir la production de logements sociaux neufs mais à un niveau moindre que les logements sociaux produits à partir de logements existants



Moyens d'actions

- Plusieurs aides distinctes en fonction des différents prêts conventionnés de l'Etat :
 - PLUS : 4.000 € de subventions / logement
 - PLAI : 6.000 € de subventions / logement
 - Majoration de 1000 € par logement pour les opérations situées hors ville centre et pôles d'équilibre



Territoires concernés

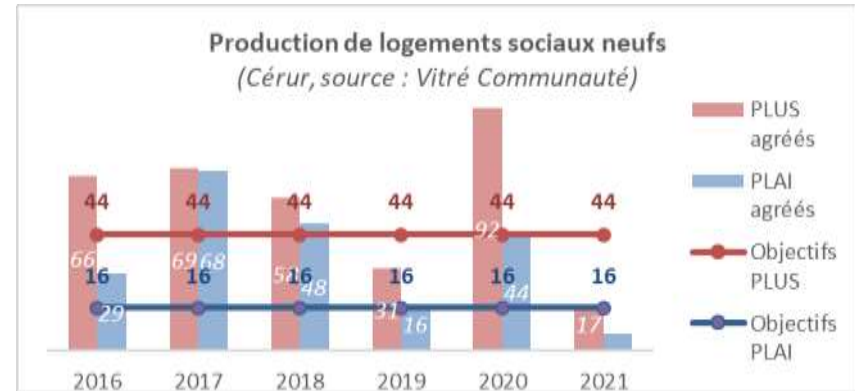
- Ensemble du territoire



Objectifs quantitatifs à atteindre

- 44 PLUS - 16 PLAI / an

Réalisation



→ 55 logements sociaux PLUS agréés en moyenne par an, soit 333 logements entre 2016 et 2021 ; l'objectif fixé dans le PLH 2 est donc largement atteint

→ 35 logements sociaux PLAI agréés en moyenne par an, soit 211 logements entre 2016 et 2021 ; l'objectif fixé dans le PLH 2 est donc largement atteint

La production importante de PLAI est notamment liée à la production de logements en structure d'hébergement :

- 26 PLAI pour le CHRS en 2017
- 21 PLAI pour la Maison Relais en 2018

L'objectif de Vitré Communauté est de limiter le nombre de ventes et d'accroître la production de logements locatifs sociaux, voire très sociaux avec 70 PLUS + PLAI par an.

Concernant l'accès social à la propriété, aucun objectif n'était fixé dans le PLH, mais le PSLA n'était pas concurrentiel face au contrat de construction de maison individuelle.



Axe 2 : Favoriser l'équilibre territorial et organiser le développement de la production neuve

Action 8 : Sur le parc privé, apporter de l'expertise sur des constructions neuves en zones urbanisées : soutien en ingénierie (ADIL, EIE)

PLH 2016-2022



Objectif de l'action

- Accompagner les particuliers dans leur projet de construction de logement neuf quand ces projets se situent en zone urbanisée



Moyens d'actions

- Soutien en ingénierie aux ménages accédants (ADIL, EIE) ainsi qu'aux investisseurs (PLS)



Territoires concernés

- Ensemble du territoire

Réalisation



L'espace info énergie a été créé en 2020 et est monté en puissance au fur et à mesure, aujourd'hui plus de 700 conseils sont réalisés par an, dont une partie sur les constructions neuves. Les ménages sont satisfaits des conseils donnés. L'accompagnement de l'ADIL est souvent sur des questions plus précises et juridiques.

Les aides allouées dans le cadre de la réalisation de travaux suite à l'accession d'un bien ancien de plus 15 ans (actions 1.1, 1.2, 1.3) étaient soumises à une visite obligatoire de la part de l'expert en économie d'énergie.

Vitré Communauté s'interroge sur les moyens humains et la montée en charge du service pour répondre à toutes les demandes, notamment avec le décret à venir sur la mise en place de France Rénov.



Axe 2 : Favoriser l'équilibre territorial et organiser le développement de la production neuve

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
5.1. Production de nouveaux logements	65 %						Obj. : 650 logements / an
5.2. Production de logements sociaux	99 %						Obj. : 110 logements sociaux/an
6.1. Conventions avec l'EPF	Renouvellement convention cadre						
6.2. Opérations BIMBY	100 %						Obj. : 2 opérations / an
6.3. Etudes de centre-bourgs	100 %						Obj. : 2 études / an
7. Production de logements sociaux neufs	100 %						Obj. : 80 logements / an
8. Expertise sur le parc privé neuf	52 visites EIE						Pas d'objectif chiffré



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

Action 9 : Poursuivre les actions en faveur de l'amélioration de l'habitat des personnes défavorisées

9.1 : Reconduire la Maîtrise d'oeuvre urbaine et sociale

PLH 2016-2022



Objectif de l'action

- Accompagner les ménages défavorisés pour améliorer leurs conditions d'habitat



Moyens d'actions

- Reconduire la convention « habitat indigne »
- Poursuivre la communication auprès des différentes personnes habilitées à saisir SOLIHA (élus/travailleurs sociaux)



Territoires concernés

- Ensemble du territoire



Objectifs quantitatifs à atteindre

- 2 à 3 dossiers par an / en fonction des besoins identifiés

Réalisation



4

Dossiers Maîtrise d'oeuvre urbaine et sociale (MOUS) réalisés entre 2016 et 2021 sur Vitré Communauté, contre un objectif de 15

« Le dispositif MOUS a souffert de difficultés financières très importantes rencontrées par l'opérateur Soliha 35 en 2019, et qui a conduit à une première prorogation d'un an du dispositif, avec report des objectifs. La crise sanitaire de 2020 a conduit à une deuxième et dernière prorogation d'un an, prenant fin le 31 janvier 2022, avec de nouveau un report des objectifs. Soliha-AIS souligne les difficultés à faire émerger le dispositif de MOUS qui reste complexe, dans un contexte difficile. Il s'agit d'un échec relatif et le bilan n'est pas satisfaisant selon Soliha-AIS »

« Les dispositifs Denormandie et Pinel sur la ville de Vitré ont créé une attractivité et une tension croissante sur les logements, qui concurrencent et font baisser l'attrait du conventionnement social. Les loyers augmentent et les loyers des logements captés ne sont donc pas attractifs pour les propriétaires bailleurs. Le marché du logement représente un étau, avec un écart parfois de 3 à 5 € au m² entre les loyers libres et les loyers conventionnés. Les recherches de logement se sont donc concentrées sur les communes de La Guerche-de-Bretagne et Argentré-du-Plessis. »

Source : Compte rendu Comité de suivi du 1er juillet 2021 - MOUS captation sur Vitré Communauté – DDTM 35

Plusieurs éléments peuvent avoir contribué à la non-réussite de cette action :

- Vitré Communauté n'a pas participé à la fédération des acteurs et n'a pas développé des outils en ingénierie pour faciliter le repérage.
- Des dossiers mis en place n'ont pas abouti par faute de financement.

Pour la suite de l'accompagnement MOUS, Vitré Communauté s'est rapprochée du département pour constituer un marché commun de recrutement d'un bureau d'études.



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

Action 9 : Poursuivre les actions en faveur de l'amélioration de l'habitat des personnes défavorisées

9.2 : Compléter l'étude de repérage de l'habitat indigne

PLH 2016-2022



Objectif de l'action

- Compléter la connaissance sur le territoire des situations de mal-logement



Moyens d'actions

- Compléter l'étude en réalisant un repérage sur les communes entrantes



Territoires concernés

- Les 10 communes entrantes

Réalisation



→ Convention signée avec les Compagnons Bâisseurs

La signature de cette convention avec les Compagnons Bâisseurs n'était initialement pas prévue lors de l'élaboration du PLH.

Vitré Communauté a souhaité lancer ce partenariat notamment pour repérer les situations d'habitat dégradé, mais la mission première des Compagnons Bâisseurs n'est pas d'intervenir sur le repérage. En effet, leur rôle est d'accompagner les habitants dans l'amélioration, l'auto-réhabilitation de leur habitat. Quelques opérations se réalisent sur le territoire, mais il ne s'agit pas d'importants volumes.



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

Action 9 : Poursuivre les actions en faveur de l'amélioration de l'habitat des personnes défavorisées

9.3 : Définir des objectifs de relogement des ménages prioritaires au sein du parc locatif aidé (PLALHPD + réalisation du plan partenarial de gestion de la demande)

PLH 2016-2022



Objectif de l'action

- Offrir une information claire et lisible pour le demandeur de logement social
- Répondre aux besoins en logements des ménages les plus en difficulté.



Moyens d'actions

Pour le PPGD :

- Prendre une délibération pour lancer l'élaboration du Plan Partenarial
- Conforter et renforcer la Maison du Logement comme lieu d'accueil commun au sein du territoire
- Echanger avec les partenaires sur les priorités en matière de gestion de la demande, et fixer des règles partagées. Harmoniser les pratiques en matière d'attribution.
- Adopter le plan en Conseil Communautaire puis le soumettre à l'avis des communes.

Pour le PLALHPD :

- Participer aux différentes instances du PLALHPD
- Répondre aux objectifs d'accueil des publics du PLALHPD et assurer un suivi du respect des objectifs auprès des organismes HLM
- Poursuivre le développement d'une offre en PLAI



Territoires concernés

- ensemble du territoire avec une priorité sur la proximité des services

Réalisation



→ PPGD

- Délibération pour lancer l'élaboration du PPGD – 30 octobre 2015
- La Maison du Logement assure l'accueil et l'enregistrement des demandes de logements locatifs sociaux
- L'élaboration a été lancée à la fin du PLH 2, concomitamment à l'élaboration du PLH 3

→ PLALHPD

- Participation à l'élaboration du document piloté par la DDTM
- 35 logements sociaux PLAI ont été agréés en moyenne par an, soit 211 logements entre 2016 et 2021 ; l'objectif fixé dans le PLH 2 est donc largement atteint

Vitré Communauté a fait le choix d'externaliser la démarche de PPGD et de la mener concomitamment à la révision du PLH.

Les deux démarches s'articulent et s'alimentent l'une à l'autre, l'objectif est de mettre en adéquation la production de logements avec les demandes.



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

Action 9 : Poursuivre les actions en faveur de l'amélioration de l'habitat des personnes défavorisées

9.4 : Maintenir l'objectif de production de logements PLAI dans la production sociale nouvelle

PLH 2016-2022



Objectif de l'action

- Répondre aux besoins des ménages défavorisés



Moyens d'actions

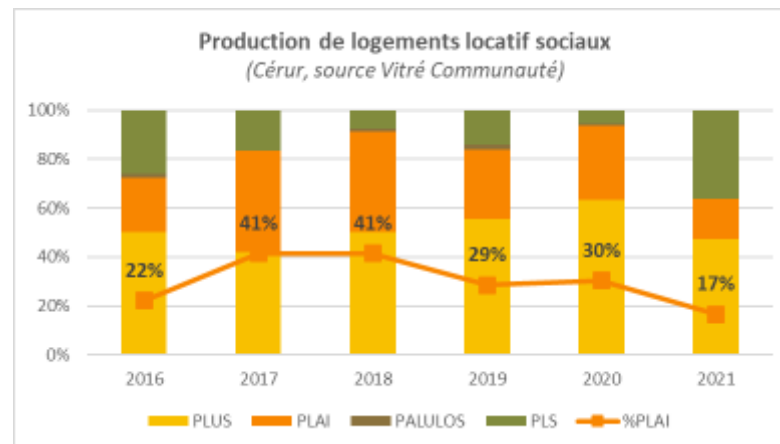
- Déterminer une part de production de logements très sociaux dans la production sociale nouvelle au regard de la demande sur le territoire : 30%



Territoires concernés

- Secteurs à proximité des services, des réseaux et des zones d'emploi

Réalisation



→ 35 logements sociaux PLAI agréés en moyenne par an, soit 33% en moyenne de la production de logements locatifs sociaux entre 2016 et 2021 ; l'objectif fixé dans le PLH 2 est donc largement atteint

Les logements très sociaux ont principalement été produits sur Vitré (70 % de la production), notamment avec la création de logements au sein de structures d'hébergement (CHRS, Le Relais), dans une moindre mesure dans le pôle d'Argentré-du-Plessis (13 %) et dans le pôle de Châteaubourg (4%).



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

Action 9 : Poursuivre les actions en faveur de l'amélioration de l'habitat des personnes défavorisées

9.5 : Accompagner les réfugiés

PLH 2016-2022

Réalisation



Objectif de l'action

- Répondre aux besoins des ménages défavorisés



Moyens d'actions

- Recenser, avec les communes, les logements qui pourraient être mobilisés,
- Recenser les communes « volontaires »



Territoires concernés

- Ensemble du territoire ou communes volontaires

→ Conventions signées en 2018

« Suite à l'émergence de la problématique des réfugiés en 2017 et en parallèle de la convention MOUS, une convention d'accompagnement des publics réfugiés sur le territoire de Vitré Communauté a été signée en 2018 entre la DDCSPP (aujourd'hui DDETS) et Soliha, suite à l'orientation de ménages par Coallia.

Soliha AIS Bretagne Loire propose un accompagnement individualisé d'intermédiation locative, entre le propriétaire bailleur et les personnes logées, en lien avec les associations d'accompagnement des publics prioritaires : 12 mesures /an, 25 000 €/an financées à 50% par l'État et 50% par Vitré Communauté »

Pilotage départemental, pas d'action spécifique menée sur le territoire.



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

Action 9 : Poursuivre les actions en faveur de l'amélioration de l'habitat des personnes défavorisées

9.6 : Verser une aide aux bailleurs privés en accompagnement d'un conventionnement avec travaux très social

PLH 2016-2022



Objectif de l'action

- Inciter à la production de logements très sociaux sur le territoire, via des conventionnements ANAH



Moyens d'actions

- Aide de 5.000 € (loyer très social 9 ans) à 7.000 € (loyer très social 15 ans)



Territoires concernés

- Ensemble du territoire mais privilégier les secteurs à proximité des services, des réseaux et des zones d'emplois



Objectifs quantitatifs à atteindre

- 1 conventionnement très social/ an

Réalisation



3

Logements conventionnés très social entre 2016 et 2021 sur Vitré Communauté, contre un objectif de 7. L'**objectif fixé dans le PLH 2 n'est donc pas atteint.**

Cette action s'appuyait sur le conventionnement ANAH avec travaux. Si le propriétaire conventionnait son logement en très social, il disposait d'une aide supplémentaire de la part de Vitré Communauté.

Les niveaux de loyer à respecter dans le cadre d'un conventionnement très social sont très faibles et donc très peu attractifs pour les investisseurs. L'augmentation des coûts de l'immobilier et des travaux ont accentué cette tendance. Les propriétaires s'orientent davantage vers les conventionnements sociaux ou intermédiaires.



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

Action 10 : Poursuivre la communication à destination des jeunes et des salariés

10.1 : Mise à jour de la liste des logements meublés/guide du logement des jeunes

PLH 2016-2022

Réalisation



Objectif de l'action

- Améliorer la connaissance de l'offre de logements répondant à la demande des jeunes du territoire ou qui arrivent sur le territoire
- Répondre à l'enjeu de maintenir les jeunes sur le territoire



Moyens d'actions

- Mise à jour de la liste des logements meublés et du guide du logement des jeunes



Territoires concernés

- Ensemble du territoire, en particulier à proximité des services, des zones d'emplois

Mise à jour des documents réalisée en 2016

→ Guide du logement des jeunes

→ Liste des logements meublés

L'action a été réalisée en 2016, elle a permis de rassembler l'ensemble des acteurs et de diffuser une information auprès des jeunes, mais il n'y a pas eu de mise à jour régulière d'effectuée. Il y a donc un enjeu d'actualisation des informations et des dispositifs (cf. intégration du dispositif Louer pour l'emploi par exemple)

Un appel dans la presse avait néanmoins été lancé pour rechercher les nouveaux logements meublés, mais il n'y a pas eu de visite ni de signature de la charte.

Cette action ciblait initialement les jeunes en alternance, stage, premier emploi, ... l'action va donc être reprise par le service développement économique afin de favoriser et permettre l'accueil de nouveaux salariés.



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

Action 10 : Poursuivre la communication à destination des jeunes et des salariés

10.2 : Travailler avec les entreprises pour mieux identifier les besoins des salariés

PLH 2016-2022

Réalisation



Objectif de l'action

- Améliorer la connaissance de l'offre de logements répondant à la demande des jeunes du territoire ou qui arrivent sur le territoire
- Répondre à l'enjeu de maintenir les jeunes sur le territoire
- Rendre le territoire attractif vis-à-vis des entreprises et salariés, des cadres notamment.



Moyens d'actions

- Renforcer le partenariat avec Action Logement
- Travailler avec les entreprises pour mieux identifier les besoins des salariés et engager une étude afin :
 - D'identifier des opportunités en matière de développement d'une offre locative « haut de gamme », répondant aux besoins de cadres des entreprises locales
 - De mesurer les besoins en matière d'offres locatives de courte durée à destination des salariés en mobilité professionnelle

→ Etude Habitat et Mobilité des jeunes réalisée par des étudiants de Master en 2019-2020

L'étude réalisée avant la crise du COVID n'a pas révélé de frein à l'accueil de jeunes salariés sur le territoire d'un point de vue du nombre de logements. L'enjeu est de rapprocher les jeunes de leur lieu d'emploi.

Aujourd'hui, on constate toujours des besoins et la nécessité de développer une palette d'offres de logements pour répondre aux différents besoins liés à la diversité des publics. Une initiative privée a par exemple été lancée pour développer une résidence intergénérationnelle avec des logements en collocation pour les jeunes et des logements seniors à côté.

Action Logement réalise des permanences à la Maison du Logement et a développé un nouveau dispositif « louer pour l'emploi » qui est porté par le service développement économique de Vitré Communauté.

→ Des échanges et une collaboration sont bien en place entre acteurs de l'habitat et les acteurs de l'économie : services de Vitré Communauté, Action Logement, Mission Locale, ...



Territoires concernés

- Ensemble du territoire, proximité des centralités, axes de transports



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

Action 11 : Développer une vision communautaire du logement pour personnes âgées

11.1 : Mener des expérimentations par bassin de vie pour répondre d'une façon innovante aux besoins des personnes âgées

PLH 2016-2022



Objectif de l'action

- Diversifier l'offre de logements à destination des personnes âgées et notamment des logements « intermédiaires » répondant à une étape entre le domicile et la maison de retraite



Moyens d'actions

- Mettre en place des groupes de travail par bassin de vie pour développer une offre de manière concertée
- Assurer une communication à l'échelle communautaire ou des bassins en cas de réalisation d'une opération



Territoires concernés

- Ensemble du territoire

Réalisation



→ Mission portée de 2016 à 2018 par la chargée de mission santé du Pays de Vitré (mission plus portée aujourd'hui)

La mission portée de 2016 à 2018 par la chargée de mission santé du Pays de Vitré n'a pas été poursuivie.

Les CLIC et la MSA ont lancé des initiatives sur l'accompagnement du maintien à domicile des personnes âgées et participent à des actions transversales sur la prévention des chutes, sur les travaux d'adaptation, ...

Vitré Communauté n'a pas mis en place d'aide financière pour l'adaptation des logements, mais communique sur les aides existantes pour les propriétaires privés. Les bailleurs sociaux peuvent réaliser des travaux d'adaptation dans le cadre des appels à projet.



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

Action 11 : Développer une vision communautaire du logement pour personnes âgées

11.2 : Renforcer les partenariats avec les instances locales sur certaines thématiques (actions de prévention etc.)

PLH 2016-2022



Objectif de l'action

- Améliorer la communication et la connaissance des services



Moyens d'actions

- Renforcer les partenariats avec les instances locales qui accompagnent les personnes âgées



Territoires concernés

- Ensemble du territoire

Réalisation



→ Des partenariats existent depuis longtemps avec différentes structures :

- Les CLIC
- Le Conseil Départemental
- La MDPH
- Soliha

Le partenariat existe avec certaines instances locales qui accompagnent les personnes âgées, mais il ne s'est pas renforcé faute d'acteur pilote au sein de Vitré Communauté pour porter l'action.



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

Action 12 : Renforcer l'offre et les actions sociales à destination des gens du voyage

PLH 2016-2022



Objectif de l'action

- Renforcer l'offre et les actions sociales à destination des gens du voyage



Moyens d'actions

- Repérer les besoins de sédentarisation / engager une réflexion avec les bailleurs pour proposer un habitat adapté
- Améliorer la scolarisation et lutter contre l'illettrisme



Territoires concernés

- Ensemble du territoire

Réalisation



- Participation à la gouvernance et au suivi du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage
- Entretien et maintenance des aires d'accueil de Vitré, de Val d'Izé, d'Etelles et de Châteaubourg
- Réflexion sur une sédentarisation de l'aire d'accueil de Val d'Izé et report des places sur Vitré.
- Réalisation des protocoles de scolarisation

L'Etat lance des études pour évaluer les besoins en sédentarisation et pour calibrer les besoins en accueil, cela va permettre d'affiner la connaissance sur Vitré Communauté et d'adapter l'action.

Dans le cadre du projet de territoire, Vitré Communauté réfléchit à l'organisation des services et notamment à la vocation sociale qui n'est aujourd'hui pas portée sur Vitré Communauté et qui ne participe donc pas au volet « Dynamiser et coordonner les projets sociaux » identifié dans le schéma.



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

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
9.1. Maîtrise d’œuvre urbaine sociale	33 %		Obj. : 2 à 3 dossiers / an				
9.2. Etude sur l’habitat indigne	Convention CBB + Bricobus						
9.3. Relogement des ménages prioritaires (PPGD et PLALHPD)	En cours						
9.4. Maintenir une part de PLAI dans le logement social (30%)	32 %					Obj. : 30% PLAI	
9.5. Accompagner les réfugiés	Conventions signées en 2018						
9.6. Aider les bailleurs privés sur location très sociale		16 %		Obj. : 1 opération / an			
10. Communication envers les jeunes et les salariés	Etude Habitat et Mobilité des Jeunes						
11.1. Expérimentations face aux besoins personnes âgées	Action partiellement réalisée						
11.2. Renforcer les partenariats avec les instances locales	Action réalisée (à renouveler)						
12. Renforcer les actions sociales à destination des gens du voyage	En cours						



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

Action 13 : Conforter le rôle de la Maison du Logement

13.1 : Renforcer et améliorer le parcours de rénovation énergétique de l'habitat : mise en place de la plateforme

PLH 2016-2022



Objectif de l'action

- Simplifier les parcours de rénovation et les démarches de mobilisation des aides pour les usagers
- Améliorer qualitativement le parc



Moyens d'actions

- Mise en place de la plateforme de la rénovation énergétique intégrée à la Maison du Logement pour assurer l'accompagnement des particuliers qui souhaitent diminuer la consommation énergétique de leur logement.



Territoires concernés

- Ensemble du territoire

Réalisation



- La Maison du Logement est l'outil opérationnel de mise en œuvre de la politique de l'habitat de l'Agglomération
- La Maison du Logement labélisée Plateforme Locale de Rénovation de l'Habitat (PLRH), propose « d'accompagner les ménages de A à Z sur leurs projets de rénovation concernant les aspects techniques, réglementaires et financiers ». Ce guichet unique vise aussi bien les particuliers, les bailleurs (privés et sociaux) ainsi que les investisseurs dans le but de les orienter vers les professionnels et les dispositifs adéquats de financement en fonction de leur profil.

Le service de conseil à la rénovation énergétique de la Maison du Logement est monté en puissance ces dernières années avec un accompagnement sur rendez-vous téléphonique, en plus des rendez-vous en présentiel suite à la crise du COVID.

Les missions vont peut-être être amenées à évoluer avec la mise en place de « France Rénov », l'articulation avec le PCAET et les évolutions des pratiques (utilisation de matériaux biosourcés, auto-construction, ...). Vitré Communauté s'interroge alors sur les moyens humains du service.

La Maison du Logement bien repérée par les partenaires, jugée pertinente et efficace, notamment via l'organisation d'événements (en direction des entreprises, avec Action Logement, forum de l'habitat, ...), la communication (par exemple, pour faire connaître et développer Visale auprès des propriétaires), l'implication auprès des communes, la réactivité face aux sollicitations des partenaires, ...



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

Action 13 : Conforter le rôle de la Maison du Logement

13.2 : Poursuivre le partenariat avec le syndicat d'urbanisme du Pays de Vitré

PLH 2016-2022



Objectif de l'action

- Animer le PLH en cohérence avec les missions qui relèvent des compétences du syndicat d'urbanisme



Moyens d'actions

- Poursuivre le partenariat avec le syndicat d'urbanisme, notamment sur les thématiques et les volets suivants :
 - Participer à la révision du SCOT et notamment à la définition de la politique de préservation des terres agricoles et des espaces naturels
 - Travailler sur des opérations de densification (ex : BIMBY...).



Territoires concernés

- Ensemble du territoire

Réalisation



- Une convention est signée annuellement avec le syndicat d'urbanisme.
- Participation à la révision du Scot
- Opérations de bimby mises en place sur le territoire

Le syndicat d'urbanisme est un partenaire avec lequel Vitré Communauté a des échanges ponctuels sur des thématiques particulières.

Suite au recrutement d'un bureau d'études, par le syndicat d'urbanisme, pour mener l'action de bimby, Vitré Communauté a moins été associée à la démarche. Cf. Action 6.2



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

Action 13 : Conforter le rôle de la Maison du Logement

13.3 : Instaurer la CIL

PLH 2016-2022



Objectif de l'action

- Installer une instance partenariale pour mener une réflexion commune sur les attributions, la mixité, les équilibres sociaux au sein du territoire
- Elargir cette instance et y intégrer la réflexion sur la mise en œuvre du PLH et son suivi



Moyens d'actions

- Prendre une délibération en conseil communautaire pour l'installation de la CIL,
- Définir les partenaires associés à la CIL (organismes HLM, réservataires, Etat, associations, représentants des locataires...),
- Rédiger un règlement intérieur de la CIL pour définir ses modalités de fonctionnement, son rôle, sa fréquence, sa déclinaison en groupes de travail...
- Rédiger un document cadre fixant les orientations stratégiques des élus
- L'associer à l'élaboration du Plan Partenarial de Gestion de la Demande



Territoires concernés

- Ensemble du territoire

Réalisation



- Délibération prise en conseil communautaire pour l'installation et la composition de la CIL le 19 mai 2022 Précise la composition de la CIL
- Règlement validé lors de l'installation de la CIL le 23 mai 2022
- Rédaction des documents cadres à venir

Vitré Communauté a fait le choix d'externaliser la démarche et de la mutualiser avec la révision du PLH.

Les deux démarches s'alimentent et la CIL est un outil du PLH, elle permet de passer à une phase opérationnelle sur l'attribution des logements locatifs sociaux.



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

Action 13 : Conforter le rôle de la Maison du Logement

13.5 : Conventionner avec la Fondation du Patrimoine

PLH 2016-2022



Objectif de l'action

- Intervenir sur le patrimoine ancien et mobiliser des fonds supplémentaires



Moyens d'actions

- Signature de la convention
- Contribuer à la restauration et à la mise en valeur du patrimoine ancien



Territoires concernés

- Ensemble du territoire

Réalisation



→ Convention signée en septembre 2016, avec un avenant en 2021

Le partenariat avec la Fondation du Patrimoine pourrait être renforcé, en termes de communication notamment. C'est un partenaire peu connu de la part des particuliers, alors qu'il s'agit d'un outil intéressant qui vient en complément des aides de l'ANAH, car il vise un public souvent plus aisé.

La Fondation du Patrimoine s'appuie sur des critères et des cahiers de charges strictes ce qui permet la réalisation d'opérations de qualité.



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

Action 13 : Conforter le rôle de la Maison du Logement

13.6 : Reconduire les conventions avec SOLIHA

PLH 2016-2022



Objectif de l'action

- Mobiliser des prestataires de proximité pour accompagner l'équipe de la Maison du Logement dans des prestations opérationnelles et spécifiques



Moyens d'actions

- Convention habitat indigne / MOUS (Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale)
- Convention Habiter Mieux entre SOLIHA et Vitré Communauté pour réaliser des diagnostics techniques d'aide à la décision (visites techniques + détermination des travaux + montage financier)
- Convention pour le développement de l'offre locative : conseils apportés aux bailleurs pour des projets de développement de l'offre locative par des opérations d'acquisition-amélioration / Objectif : 10 à 12 dossiers dans la convention



Territoires concernés

- Ensemble du territoire

Réalisation



→ Convention reconduite annuellement avec SOLIHA

La convention avec SOLIHA a été renouvelée jusqu'à aujourd'hui, mais Vitré Communauté s'interroge sur le fonctionnement futur à adopter.

- La convention habitat indigne/ MOUS va évoluer en marché, en lien avec le département Cf. action 9.5
- La convention Habiter Mieux avec SOLIHA ne va certainement pas être renouvelée. Vitré Communauté souhaite passer à une aide directe aux ménages sans passer par l'opérateur (aujourd'hui Vitré Communauté finance le travail de l'opérateur et non une aide aux travaux) et s'inscrire dans un champ plus concurrentiel pour recruter un opérateur.
- La convention pour le développement de l'offre locative avec une aide à la décision sur les travaux à réaliser et le budget estimatif, est intéressante pour les bailleurs et notamment les communes. L'outil a bien été utilisé.



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

Action 14 : Reconduire la délégation des aides à la pierre

PLH 2016-2022



Objectif de l'action

- Reconduire la délégation des aides à la pierre et ainsi orienter les crédits d'État dédiés au logement au regard des priorités locales définies dans le PLH et, pour les crédits de l'ANAH, dans le Programme d'Actions Territorial (PAT)



Moyens d'actions

- Reconduire la délégation des aides à la pierre
- Adapter le PAT chaque année au regard de la réglementation de l'ANAH, des crédits et des priorités constatées sur le territoire
- Valider chaque année la programmation des logements locatifs sociaux



Territoires concernés

- Ensemble du territoire

Réalisation



→ Délégation des aides jusqu'en 2022 et demande faite pour proroger jusqu'en 2023

→ Une note d'aide à la décision sur la reconduction ou non des aides à la pierre a été rédigée à destination des élus :

- « Le constat partagé par les membres du Club Habitat Breton est que la délégation ressort davantage comme une gestion déléguée de fonds que des « politiques » (traitées au niveau national). Une incohérence est également relevée entre les politiques menées au niveau national et les obligations des collectivités (PLH sur 6 ans, priorités des budgets, engagement pluriannuel, ANAH/OPAH, réflexion sur zone tendue, Loi DALO, fiscalité, social). »
- « La marge de manœuvre du délégataire s'est par ailleurs fortement réduite depuis 2018, la notion de « Prestataire de l'Etat » ressortant dans les discussions. »
- « Depuis 3 ans, les enveloppes complémentaires sont systématiquement attribuées au territoire sans démarche politique particulière de l'agglomération »
- « Sur le parc public, en tant que délégataire des aides à la Pierre, le territoire n'est pas éligible aux fonds propres du Département pour les opérations menées par les bailleurs sociaux, sachant que nous sommes dans un contexte de non-équilibre des opérations »

Vitré Communauté s'interroge sur la reconduction de la délégation des aides à la pierre, elle a fait une demande de prorogation jusqu'en 2023, pour se laisser le temps de réfléchir.

Les conditions actuelles ne sont pas satisfaisantes et notamment le non cumul possible des aides du département et l'impossibilité à venir d'être délégataire sans instruction

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

Action 15 : Observatoire et suivi du PLH

PLH 2016-2022



Objectif de l'action

- Observer et suivre la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat
- Conforter le dispositif déjà mis en place par le service habitat



Moyens d'actions

- Suivre et évaluer les différentes actions
- Suivre les différents indicateurs de territoire permettant de mettre à jour le diagnostic et d'identifier l'amélioration en matière de politique de l'habitat, de répondre aux besoins observés sur le territoire
- Etablir les bilans annuels
- Etablir une évaluation à mi-parcours et finale



Territoires concernés

- Ensemble du territoire

Réalisation



- Une Maison du Logement bien repérée par les partenaires, jugée pertinente et efficace, mais un PLH qui demeure largement méconnu par les communes, et certains acteurs non institutionnels (acteurs sociaux)
- Un manque d'outils de suivi et de pilotage : le bilan et le suivi du PLH sont réalisés, mais pas de suivi en continu

Une démarche d'observation à renforcer et automatiser : un enjeu pour permettre une conduite agile de la politique d'habitat

- Renforcer l'analyse et l'observation de manière régulière
 - suivi de la production de logements
 - Bilan annuel des actions
- Partager les bilans avec l'ensemble des partenaires et des communes.

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

Action 16 : Finaliser l'étude sur la vacance

PLH 2016-2022



Objectif de l'action

- Déterminer les potentialités de remise sur le marché des logements vacants
- Disposer d'une connaissance précise du nombre de logements vacants notamment en centre-bourg et identifier les raisons de la vacance permettant d'orienter au mieux les particuliers, les organismes HLM et les communes vers le réinvestissement de ce parc en déshérence



Moyens d'actions

- Poursuivre le repérage et le recensement des biens vacants
- Examen des conditions de remise sur le marché
- Examen des conditions de préservation du bâti ou orientation vers des opérations de renouvellement urbain



Territoires concernés

- Cœurs de ville et centres-bourgs

Réalisation



- **La vacance du logement : Etude des centres et cœurs de bourg des 46 communes de Vitré Communauté**
- Le diagnostic du PLH2 révèle un stock de 2 139 logements en 2011, soit 6,4% du parc de logements. En 2018 la part des logements vacants est de 7,1% , soit 2 585 logements, au final, la part et le volume de logements vacants ont augmenté.

L'étude sur la vacance a été finalisée sur les cœurs de ville et centres-bourgs des communes de Vitré Communauté. Néanmoins, celle-ci n'a pas permis de diminuer le volume et la part de logements vacants sur le territoire, qui ont continué de progresser.

Ces études devaient alimenter la réflexion sur les évolutions des actions pour lutter contre la vacance, notamment l'action 1.2, et être un outil de suivi pour les communes, mais les résultats ne sont pas aussi bien qu'escompté .

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

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
13.1. Mise en place de la plateforme	Action réalisée						
13.2. Partenariat avec le syndicat d'urbanisme	Action réalisée annuellement						
13.3. Instaurer la CIL	Action réalisée						
13.4. Reconduire le partenariat avec l'EPF	Conventions signées en 2016 et 2021						
13.5. Conventionner avec la Fondation du Patrimoine	Convention signée en 2016						
13.6. Reconduire les conventions avec SOLIHA	Convention reconduite annuellement						
14. Reconduire les aides à la pierre	Délégation des aides jusqu'en 2022						
15. Observatoire et suivi du PLH	Mettre à jour chaque année						
16. Finaliser l'étude sur la vacance	Action réalisée						

2- Le contexte territorial



Un territoire positionné aux portes de la Bretagne



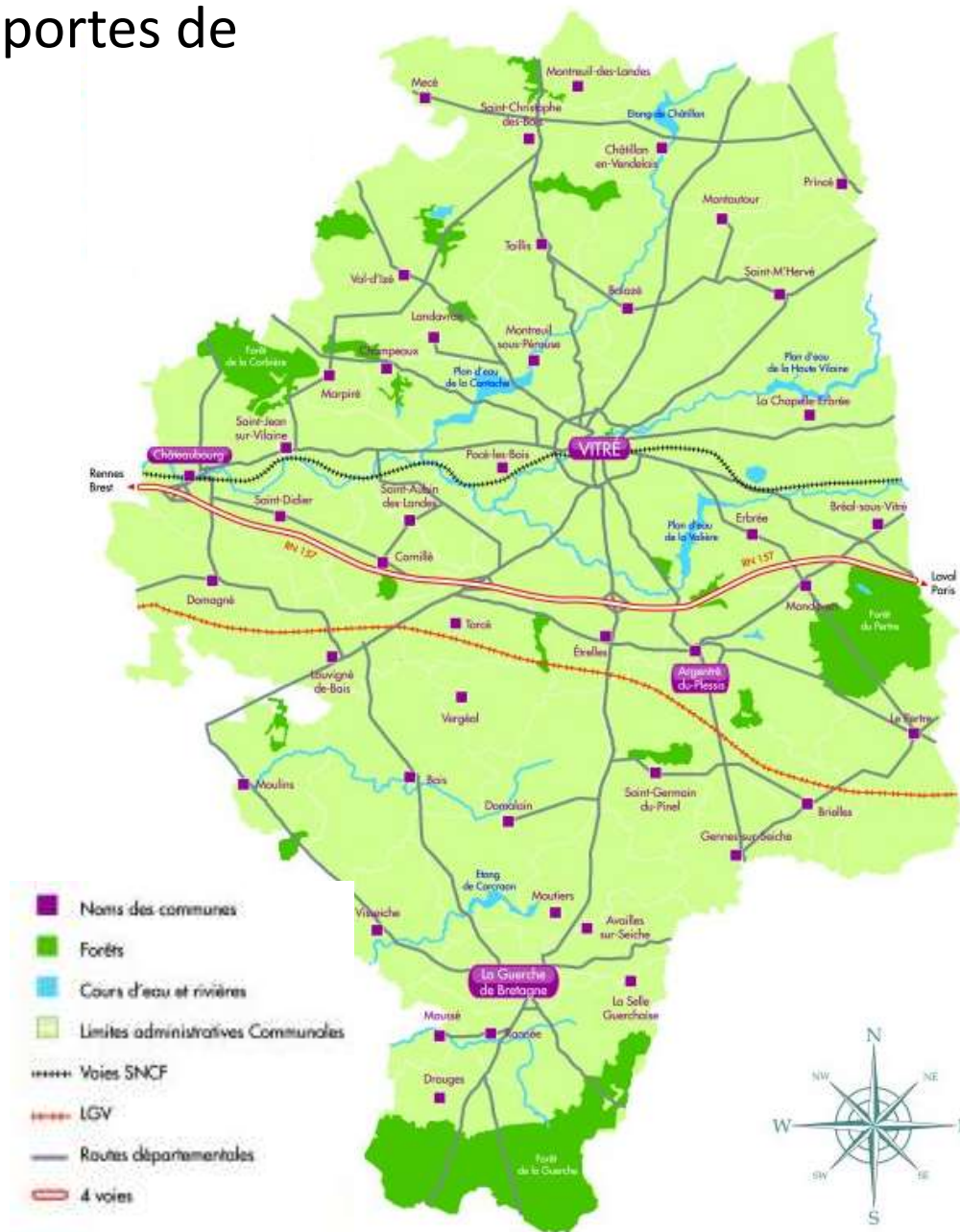
Vitré Communauté est localisée à l'extrémité sud-est de l'Ille-et-Vilaine, en limite du département de la Mayenne. L'intercommunalité fait par ailleurs, partie du Pays de Vitré avec Roche aux Fées Communauté.

Malgré la présence de plusieurs pôles dynamiques sur le territoire en terme de services et d'emploi, il s'agit d'un territoire à dominante rurale.

Le Territoire communautaire **est traversé par la ligne à grande vitesse Bretagne-Pays de la Loire, qui s'inscrit dans le prolongement vers Rennes et Nantes de la LGV Atlantique Paris – Le Mans.**

L'EPCI dispose également d'une voie ferroviaire avec des trajets directs en direction des villes de Rennes, Laval et de Paris. Trois gares sont ainsi desservies, deux principales (Vitré et Châteaubourg) et une secondaire (Les Lacs). A noter que la gare de Saint Pierre la Cour est frontalière au territoire et dessert les communes à l'est de Vitré Communauté.

L'intercommunalité est également **parcourue par plusieurs axes routiers** : la N157 reliant Rennes à Laval, la D178 reliant Fougères à Chateaubriant et l'axe Vitré / Bain de Bretagne (D777) allant en direction de Vannes ou Nantes.

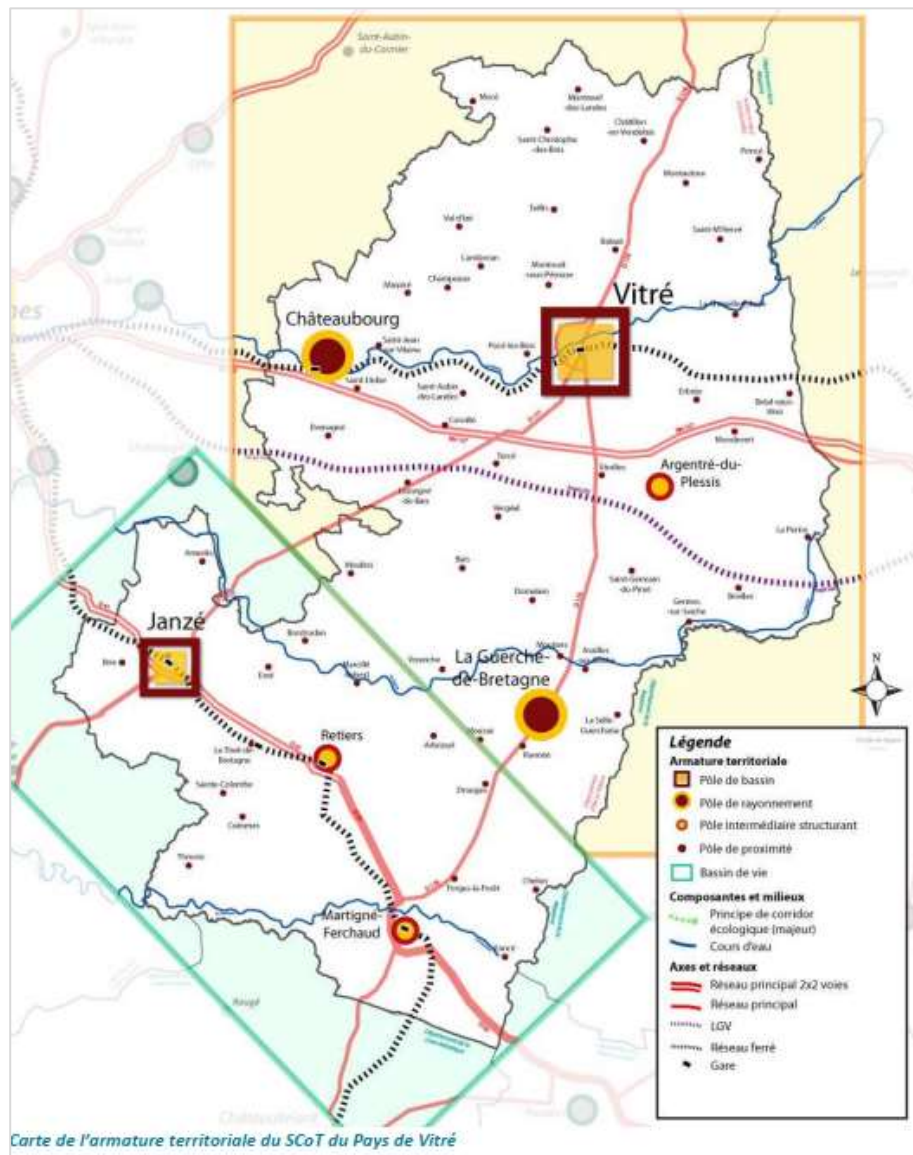




La structure territoriale de Vitré Communauté

Le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) défini à l'échelle du Pays, classifie les communes en pôles :

- **La commune de Vitré est identifiée comme un pôle de bassin :** ville centre d'un bassin de vie possédant une aire d'influence sur des communes environnantes (voire au-delà). Elle possède un poids démographique important à l'échelle de son territoire et un rôle fédérateur organisé autour d'une centralité équipée et attractive.
- **Les communes de la-Guerche-de-Bretagne et Châteaubourg sont désignées comme des pôles de rayonnement :** communes possédant une centralité équipée. Elles assurent un rôle d'accompagnement de l'attractivité territoriale et de complémentarité du pôle de bassin.
- **La commune d'Argentré-du-Plessis est quant à elle, identifiée comme un pôle intermédiaire structurant :** commune d'appui qui relaye certains équipements, services, commerces et transports et caractéristiques des pôles de bassin. Elle est une centralité dynamique et accompagne le maillage du territoire sur les bassins de vie.
- **Les 42 autres communes sont des pôles de proximité :** lieu de vie au sein du bassin, principalement résidentiel et influencé par les polarités principales. Sous une structure de bourg, il possède un rôle de proximité auprès des habitants et des activités en milieu rural.



Source : Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Vitré, Document d'Orientations et d'Objectifs, 2018

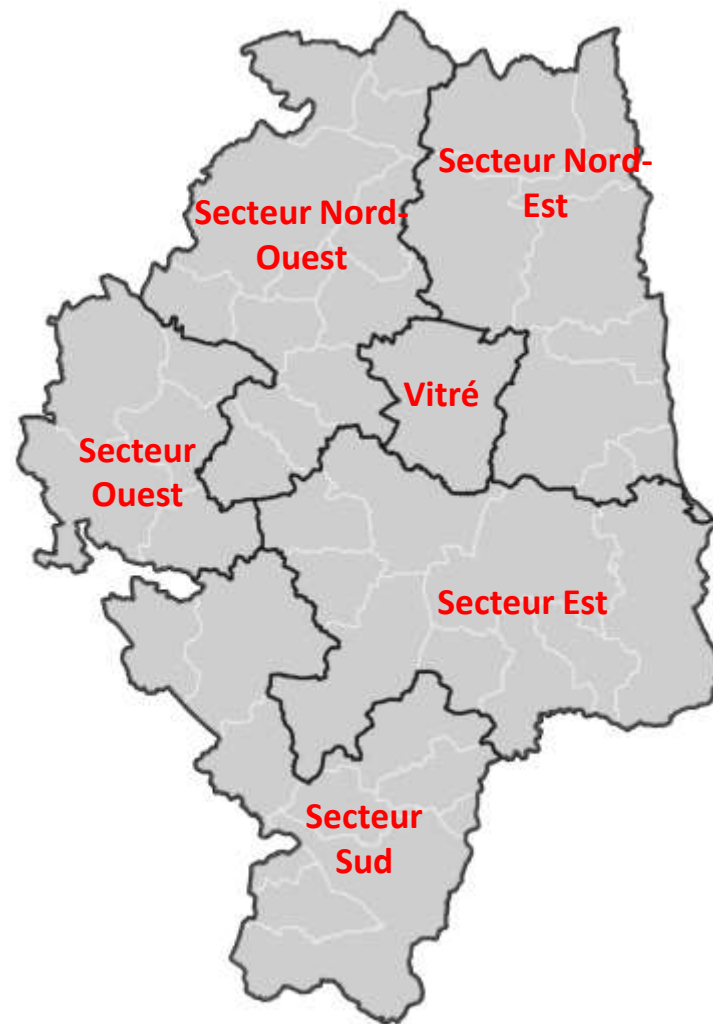


La structure territoriale de Vitré Communauté

Afin de définir les objectifs de production et de répartition de l'offre de logements sur le territoire dans le PLH n°2, des secteurs ont été déterminés en fonction des réalités sociales, économiques et urbaines. Ces secteurs ont été repris pour l'élaboration du diagnostic du PLH n°3.

L'intercommunalité compte ainsi **46 communes, réparties en 6 secteurs** :

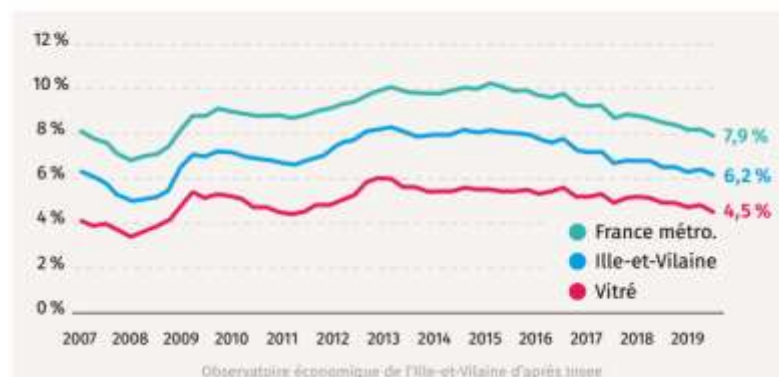
- **Le secteur nord-ouest** : Champeaux, Cornillé, Landavran, Marpiré, Mecé, Montreuil-des-Landes, Montreuil-sous-Pérouse, Pocé-les-Bois, Saint-Aubin-des-Landes, Saint-Christophe-des-Bois, Taillis, Val-d'Izé
- **Le secteur nord-est** : Balazé, Bréal-sous-Vitré, La Chapelle-Erbrée, Châtillon-en-Vendelais, Erbrée, Mondevert, Montautour, Princé, Saint-M'Hervé
- **Le secteur est** : Argentré-du-Plessis, Brielles, Domalain, Ételles, Gennes-sur-Seiche, Le Pertre, Saint-Germain-du-Pinel, Torcé, Vergéal
- **Le secteur sud** : Availles-sur-Seiche, Bais, Drouges, La Guerche-de-Bretagne, Moulins, Moussé, Moutiers, Rannée, La Selle-Guerchaise, Visseiche
- **Le secteur Ouest** : Châteaubourg, Domagné, Louvigné-de-Bais, Saint-Didier, Saint-Jean-sur-Vilaine
- **Le secteur composé uniquement de la ville de Vitré**





Une dynamique économique historique

Évolution du taux de chômage trimestriel de la zone d'emploi de Vitré



Vitré Communauté est en situation de quasi plein-emploi, avec un taux de chômage de seulement 4,1% en 2021. (Source : *Projet de territoire*) et 4,5% en 2019, contre 6,2 % pour la moyenne départementale et 7,9% pour la moyenne de la France Métropolitaine.

L'EPCI compte en 2018 plus de 36 400 emplois, ce qui le place parmi les trois territoires du grand ouest reconnus pour leur faible taux de chômage (avec Les Herbiers et Le Pays d'Ancenis).

Cette forte dynamique économique est parfois mise à mal, avec des problématiques de recrutement et un tarissement de la main d'œuvre pour certaines entreprises.

Vitré Communauté compte en 2018 plus de 36 400 emplois pour quasiment 37 400 actifs ayant un emploi et résidant dans la zone. L'indice de concentration de l'emploi est donc important avec 97,4 emplois pour 100 actifs, reflétant la forte fonction économique du territoire. Cette fonction s'est légèrement renforcée sur les dix dernières années, davantage que la fonction résidentielle (+7,4 % contre +6,7%).



Source : Diagnostic – Projet de territoire – Vitré Communauté - 2021

	2008	2013	2018
Nombre d'emplois dans la zone	33 910	35 264	36 433
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	35 047	36 371	37 405
Nombre d'emplois pour 100 actifs	96,8	97,0	97,4
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus	64,1 %	64,2 %	63,4 %



Des emplois concentrés dans les pôles

Les emplois sont concentrés sur quelques communes du territoire, 40% des emplois se trouvent sur la ville de Vitré, soit environ 14 600 emplois et deux tiers des emplois se trouvent dans les pôles de Vitré, Châteaubourg, La Guerche-de-Bretagne et Argentré-du-Plessis, soit plus de 24 000 emplois.

La question de l'habitat et des mobilités est au cœur des questionnements, pour limiter les déplacements tout en veillant à la vitalité des communes à faible taux d'emploi.

Le taux d'emploi à l'échelle intercommunale est de 80,4% en 2018, soit un taux légèrement supérieur aux intercommunalités voisines et aux moyennes départementale (73,6%) et régionale (71,5%).

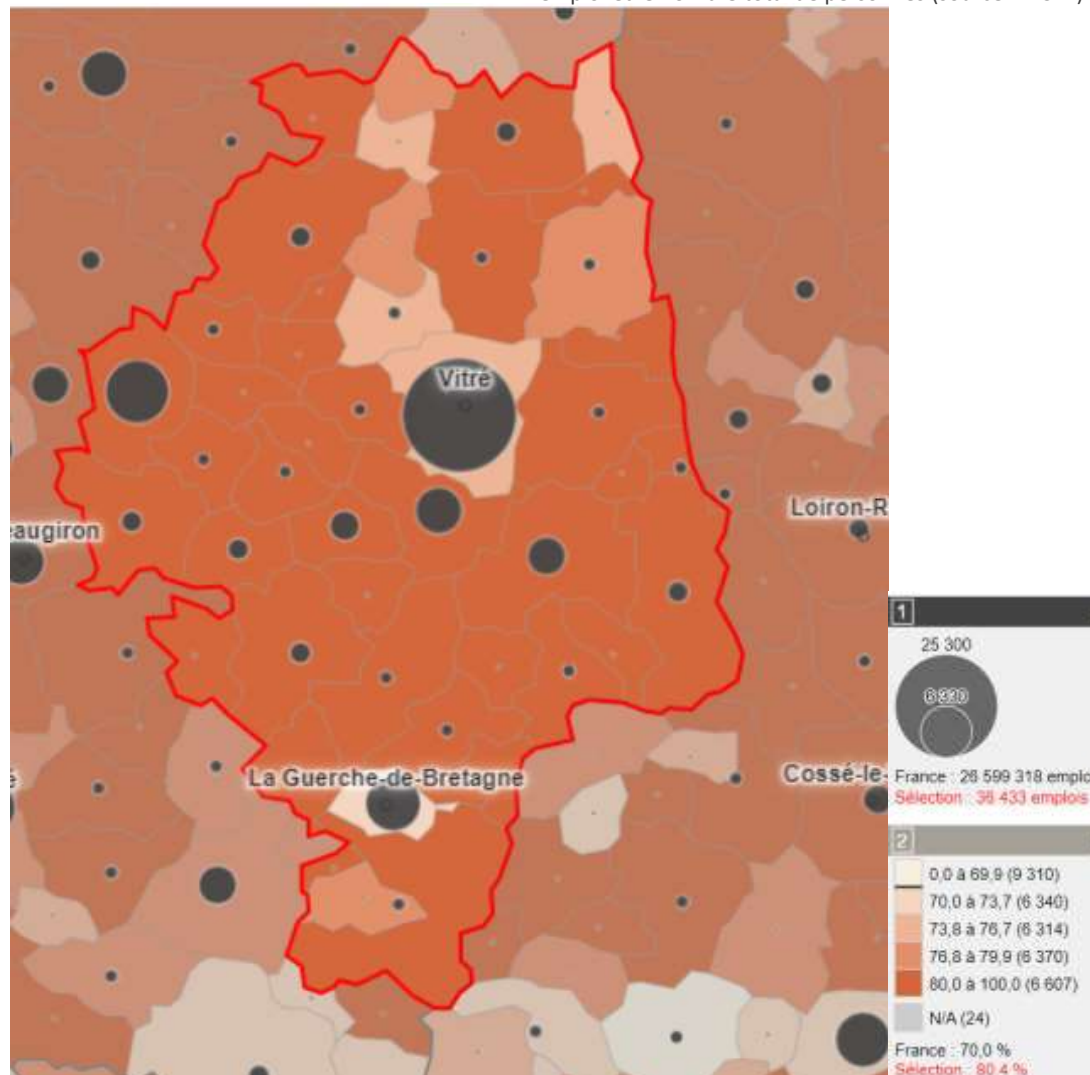
On observe néanmoins des disparités au niveau communal. Les territoires qui présentent les taux d'emplois les moins importants sont les communes de Vitré et de La-Guerche-de-Bretagne, ainsi que quelques communes localisées au nord de l'EPCI.

Les communes pôles concentrent généralement des populations plus fragiles, qui ne sont pas en situation d'emploi. De même, certaines communes rurales comptent un nombre important de retraités, qui influe sur le chiffre du taux d'emploi.

1 Nombre d'emplois au lieu de travail (emplois) 2018 ▼

2 Taux d'emploi des 20-64 ans (%) 2018 ▼

Taux d'emploi : Rapport entre le nombre de personnes en emploi et le nombre total de personnes (source : INSEE).



Source : Observatoire des territoires - ANCT



Un emploi qui demeure très largement ouvrier

Les principaux emplois se trouvent dans les secteurs

- **des services, du commerce et de la logistique (37,5%)**, avec un positionnement géographique favorable aux portes de la Bretagne qui permet de rayonner sur le grand Ouest et d'accéder rapidement aux ports de commerce de Brest, Saint-Malo et Cherbourg.
- **de l'industrie (30%)**, avec la présence de nombreuses entreprises dans l'agroalimentaire (45% environ), mais aussi dans l'automobile et l'électronique.
- **De l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale (20,6%)**, en lien notamment avec les centres de formation présents sur le territoire et le centre Hospitalier de Vitré.

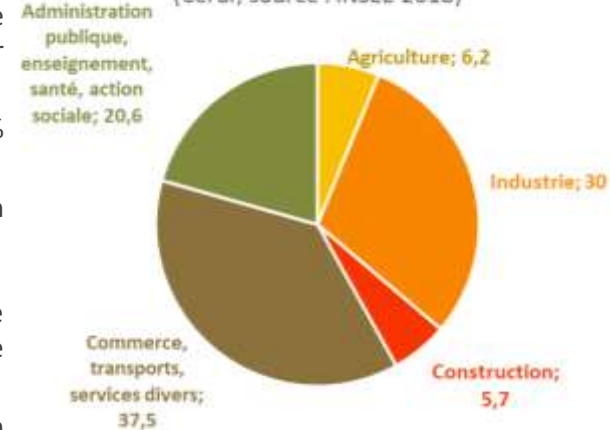
Bien qu'il soit en recul, l'emploi ouvrier représente encore près d'un tiers des emplois proposés sur le territoire de Vitré Communauté. A l'inverse, bien qu'en progression, les cadres représentent moins de 10% des emplois locaux.

Même s'il n'y a pas de bouleversement majeur dans la structure de la population active, on observe **un glissement vers des profils plus tertiaires**.

Par ailleurs, la proportion d'agriculteurs (6%) est supérieure aux moyennes départementale (1,1%) et nationale (0,8%), en corrélation avec le caractère rural de certaines communes du territoire.

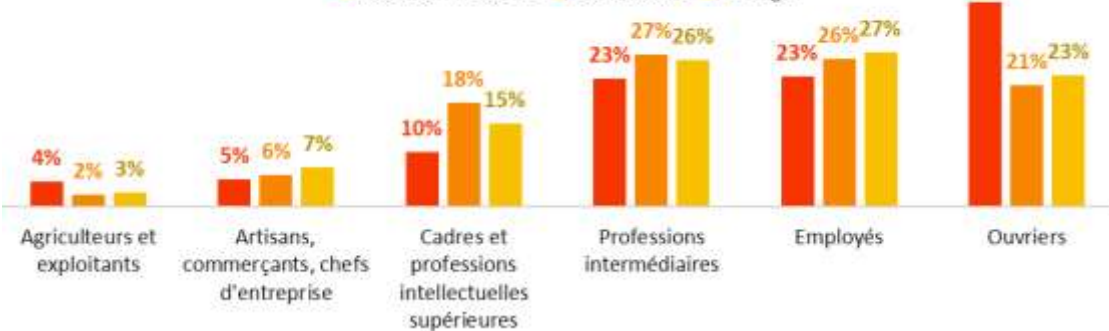
Ces profils économiques impactent la nature des besoins et de la demande en logement.

Structure de l'emploi par secteur d'activité
(Céur, source : INSEE 2018)



Emplois par catégorie socioprofessionnelle en 2018 (Céur, source INSEE)

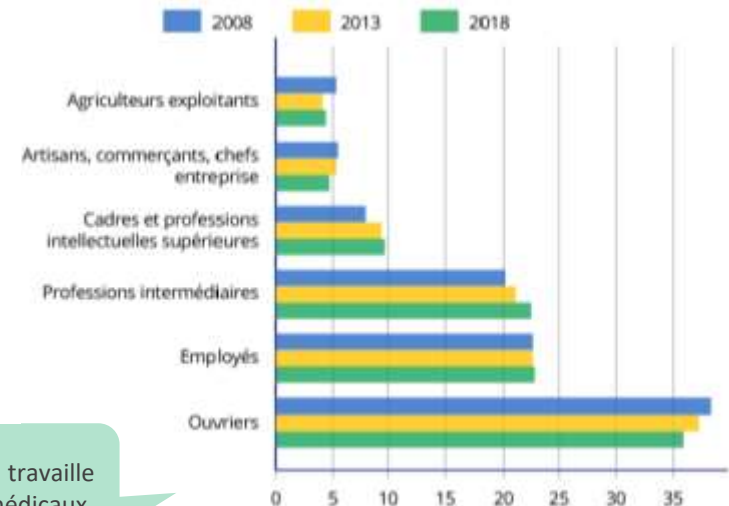
■ Vitré Communauté ■ Ille & Vilaine ■ Bretagne



Dires d'acteurs

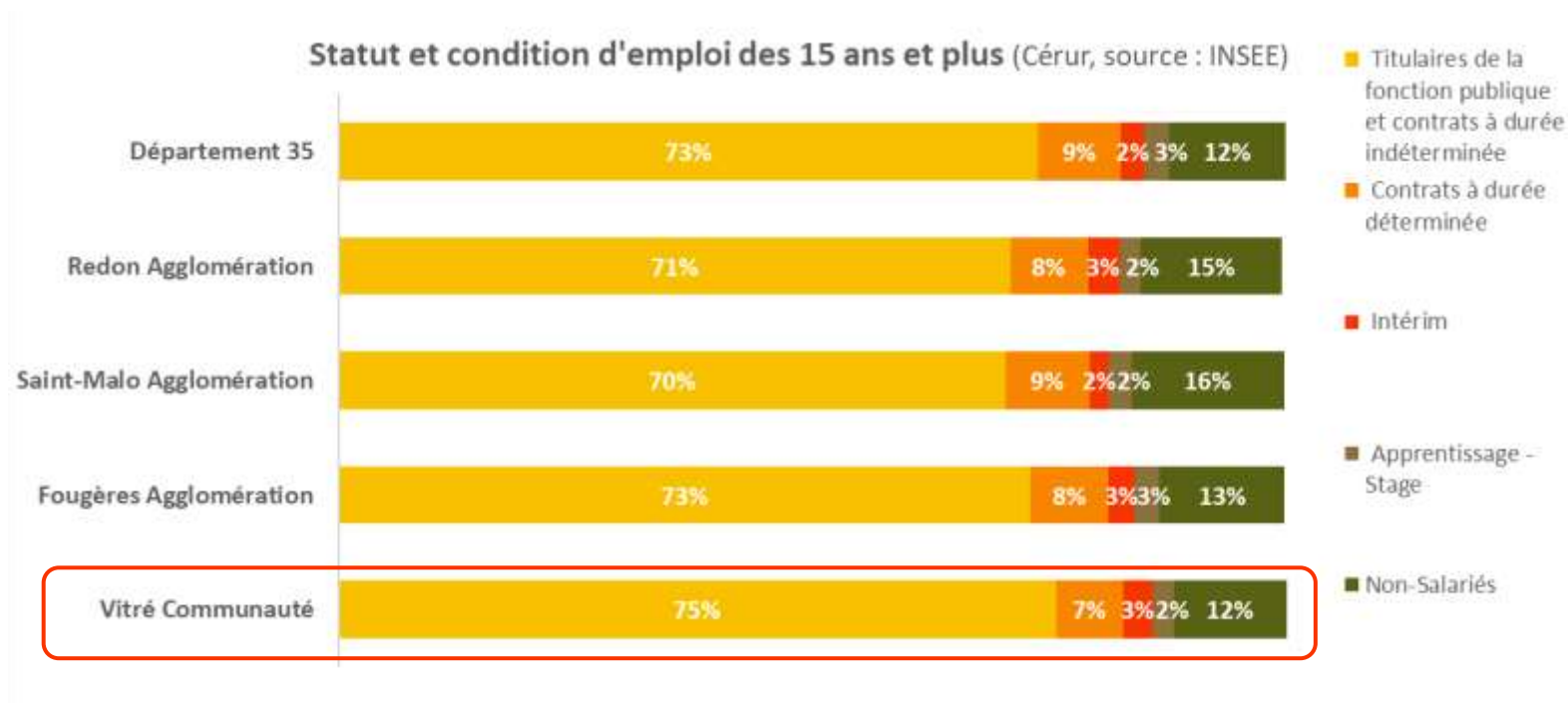
On constate une tertiarisation de l'activité. Généralement dans un couple, il y a qu'un membre qui travaille dans l'industrie. Il y a des projets avec des emplois tertiaires qui se développent (notaire, cabinet médicaux, agence de com, etc.)

Emplois par catégorie socioprofessionnelle Source : INSEE





Un tissu économique également marqué par moins d'emplois précaires



Le territoire de Vitré Communauté se distingue également par une part plus faible d'emplois précaires. En effet trois quarts des actifs sont titulaires de la fonction publique ou d'un contrat à durée indéterminée, contre 73% à l'échelle départementale. Aussi, l'accès au logement pour ces ménages est généralement facilité lié à des revenus stables.

Ainsi les 25 % restant se répartissent de la manière suivante :

- 12% de non salariés, soit une proportion identique à la moyenne départementale et inférieure aux autres intercommunalités.
- 2% d'apprentis ou stagiaires, soit une part comparable aux autres territoires
- 3% d'intérimaires, soit une part comparable aux autres territoires
- 7% de contrats à durée déterminée, une part inférieure aux territoires de références.

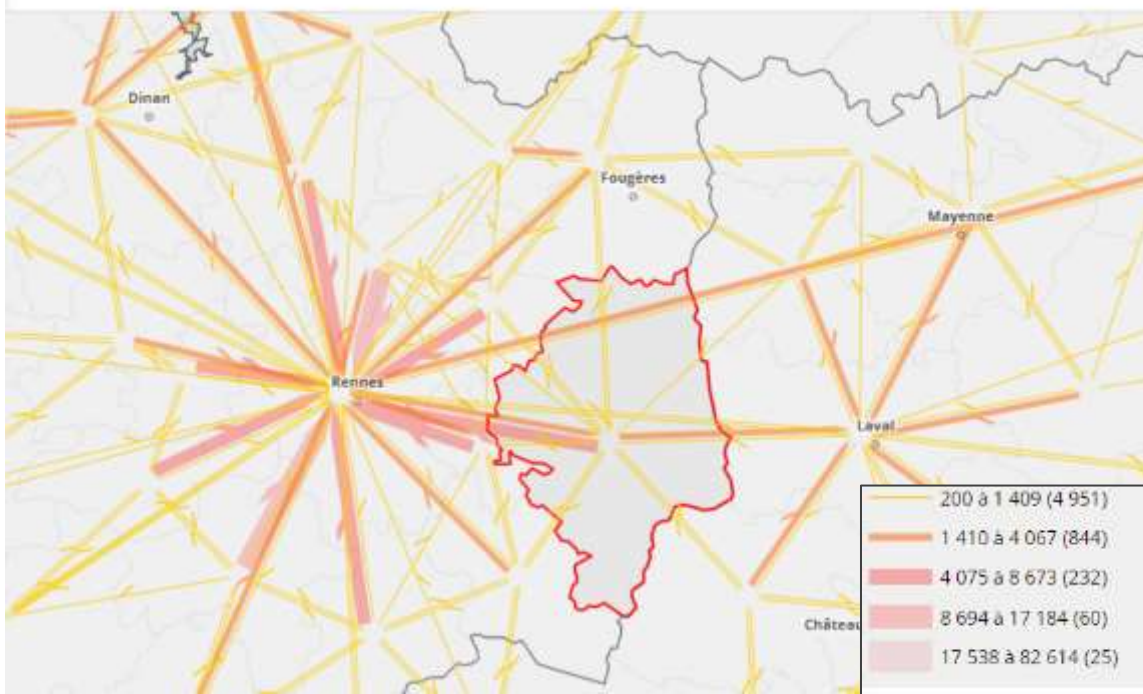


Plus des deux tiers des actifs du territoire travaillent sur Vitré Communauté

31,4%

Des actifs résidents sur le territoire travaillent hors de Vitré Communauté

1 Flux domicile - lieu de travail 2018 Source : INSEE



Dires d'acteurs

Avec l'augmentation des prix immobiliers rennais, on a de plus en plus de personnes qui travaillent à Rennes mais qui habitent à Vitré : cela génère une tension sur le logement

Même si la part des actifs travaillant sur une autre commune que leur commune de résidence est importante (71,5% en 2018), les actifs restent travailler sur le territoire intercommunal.

En effet, plus des deux tiers des actifs restent exercer leur activité professionnelle sur Vitré Communauté, soit une proportion relativement importante comparée à d'autres territoires (dans près de la moitié des EPCI, c'est 50 % ou plus des travailleurs qui sortent de leur territoire de résidence). Les plus grandes entreprises de Vitré Communauté réussissent donc à capter les travailleurs locaux. Les flux sortants se dirigent essentiellement vers Rennes Métropoles et vers Laval Agglomération

Les actifs résidents de Vitré Communauté parcourent en moyenne 20 km pour se rendre à leur lieu de travail (34 km pour un cadre, contre 14 km pour un artisan ou un commerçant) et 23% des actifs résident à plus de trente minutes de leur lieu de travail (contre 27% pour la France). Dans le projet de territoire, a été soulevée la difficulté pour les salariés à trouver un habitat proche de leur emploi (coût de l'habitat élevé sur les communes à forte concentration d'entreprises, peu d'offres de mobilité)

Une part importante des déplacements domicile – travail est réalisée en voiture (83%), caractéristique des territoires ruraux et péri-urbains.

Source : Diagnostic – Plan Mobilité Simplifié– Vitré Communauté - 2021



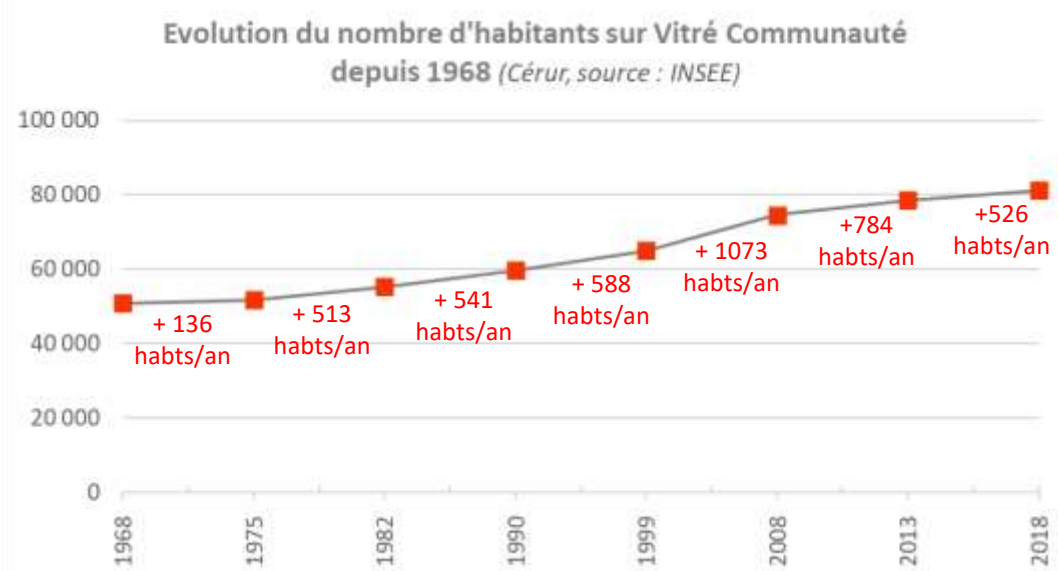
Un tassement de la dynamique démographique

Vitré Communauté compte 81 205 habitants au 1^{er} janvier 2018

A l'échelle de l'intercommunalité, on observe **une croissance démographique qui s'inscrit dans le temps, avec plus de 30 000 habitants supplémentaires en 50 ans.**

Sur les dernières années, on constate un fléchissement du dynamisme démographique, avec un rythme de croissance de 0,7% par an en moyenne entre 2013 et 2018, soit un rythme inférieur à la période 2008-2013 (1% par an) et divisé par deux par rapport la période 1999-2008 (1,6% par an).

Le PLH 2 visait une croissance démographique de 1,35% par an en moyenne. L'objectif de développement n'est donc pas atteint, car le taux d'évolution de la population sur la dernière période n'est que de 0,7% par an, soit un taux quasiment deux fois moins élevé.

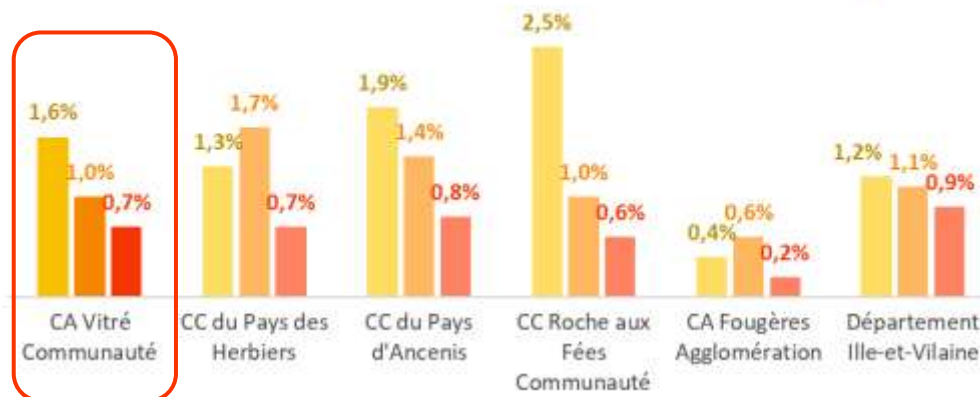


Depuis 2013, l'accroissement de la population sur l'EPCI est un peu moins dynamique que la moyenne départementale. Sur la période 2013-2018, le taux d'évolution annuel moyen de la population sur Vitré Communauté est de 0,7 % par an contre 0,9% pour l'Ille-et-Vilaine.

Cette croissance démographique était supérieure à la moyenne départementale sur la période 1999 -2008 (1,6% par an pour Vitré Communauté contre 1,2% par an pour le département) et comparable entre 2008 et 2013 (proche de 1% par an pour les deux territoires).

L'évolution de la population sur Vitré Communauté est très proche des autres intercommunalités de comparaison. Le taux d'évolution annuel moyen entre 2013 et 2018 est le même que la CC du Pays des Herbiers, légèrement supérieur à celui de Roche aux Fées Communauté (0,6% par an) et inférieur de 0,1 point à la CC du Pays d'Ancenis.

Croissance démographique annuelle (Cérur, source : INSEE 2018)





Sur la période récente, une croissance démographique portée principalement par le secteur ouest

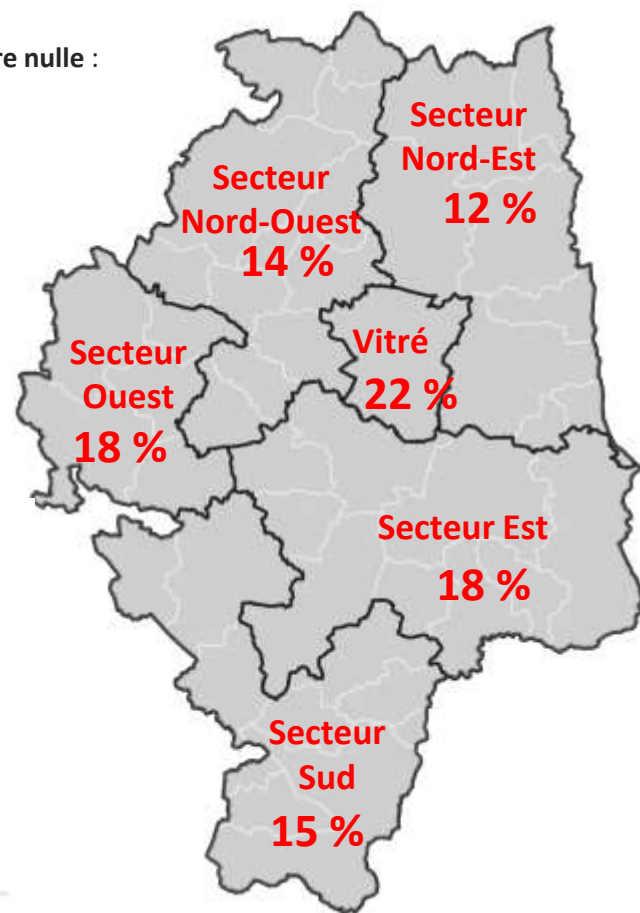
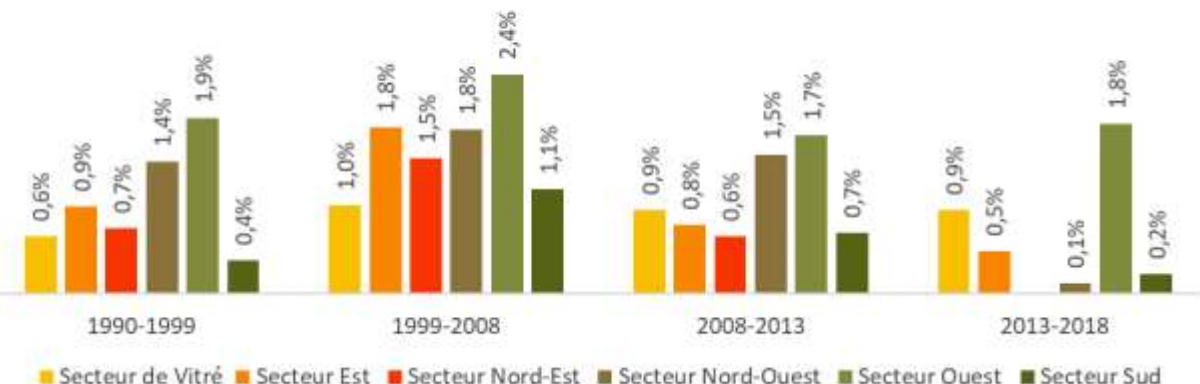
Depuis 1990, le secteur ouest de Vitré Communauté connaît une croissance démographique marquée et plus importante que sur le reste de l'EPCI. Pour l'ensemble des périodes, le taux annuel moyen d'évolution est plus élevé sur cette frange du territoire. Cette dynamique peut en partie s'expliquer par une forte influence de Rennes Métropole sur ces communes.

Trois secteurs se distinguent sur la période récente par une croissance démographique faible, voire nulle :

- Après avoir connu une dynamique démographique active jusqu'en 2013, le **secteur nord-ouest est marqué par un tassement important de sa croissance démographique** (0,1% par an entre 2013 et 2018 contre 1,5% sur la période 2008-2013).
- **Le secteur nord-est n'a pas gagné d'habitants sur la période entre 2013 et 2018**, alors que son taux d'évolution annuel moyen était de 0,6% entre 2008 et 2013 et de 1,5% entre 1999 et 2008.
- **Le secteur sud présente un taux d'évolution de sa population faible de 0,2% par an**, soit un rythme divisé par 3 par rapport à 2008-2013 et divisé par 5 par rapport à 1999-2008

Vitré et le secteur Est maintiennent une croissance démographique comparable sur les périodes récentes avec respectivement 0,9% par an et 0,5 % par an entre 2013 et 2018 de taux d'évolution moyen annuel de la population.

Taux annuel moyen d'évolution de la population depuis 1990 selon les secteurs (Cérur, source : INSEE 2018)



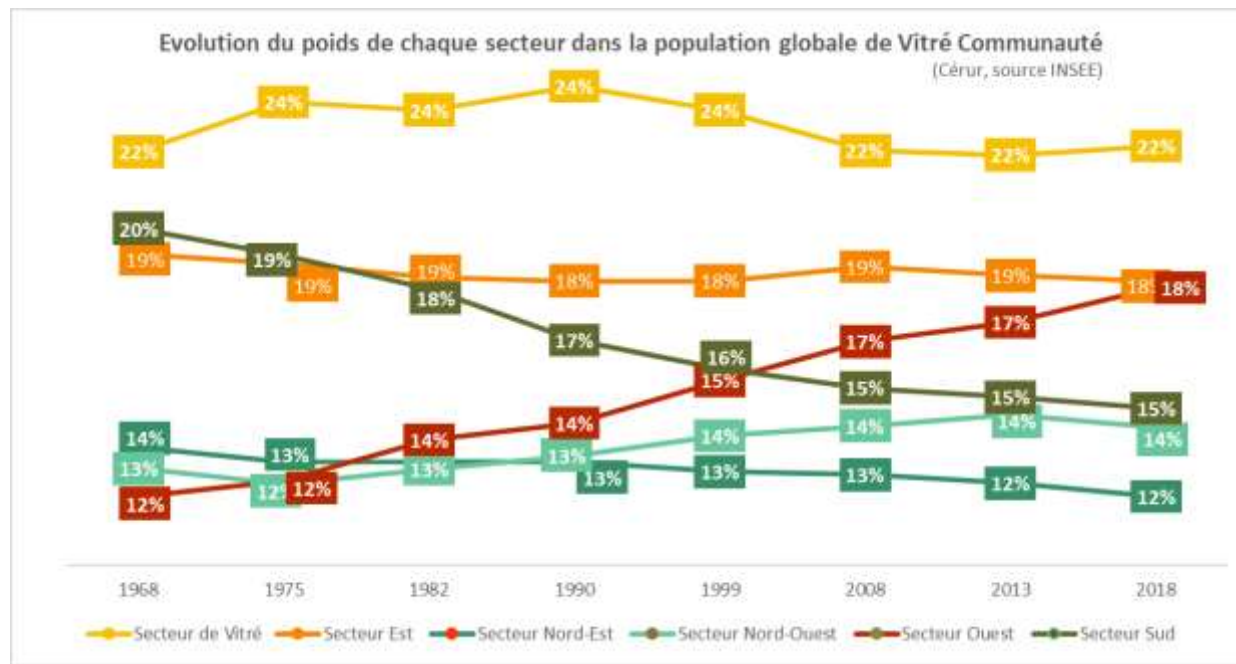
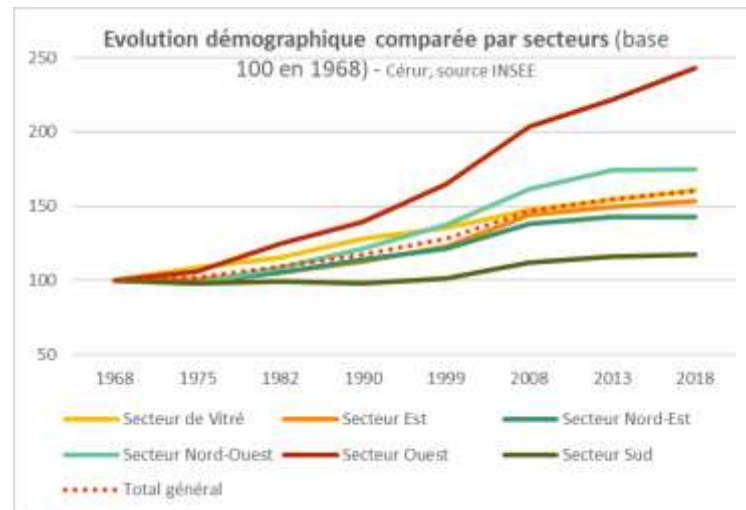


Des dynamiques contrastées, qui renouvellent les équilibres entre secteurs

Chaque secteur a connu des dynamiques démographiques très contrastées, avec en particulier le « décollage » du secteur ouest dont le rythme de croissance s'est accéléré au cours des dernières décennies. A l'inverse, bien que restant dans une évolution positive, le secteur sud a connu une croissance plus progressive.

Ces écarts de dynamiques participent à rebattre les cartes en termes d'équilibres entre secteurs : le secteur ouest représente ainsi désormais 18% de la population de Vitré Communauté (contre 12% en 1968), tandis que le secteur sud est passé de 20% à 15% sur la même période.

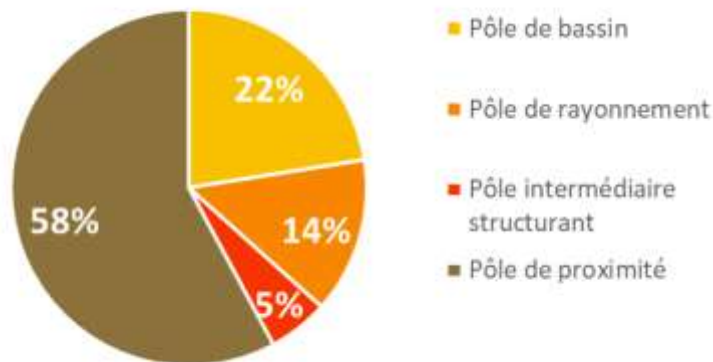
La ville de Vitré et les autres secteurs ont maintenu un poids relativement dans l'intercommunalité équivalent au fil des années.





Plus de la moitié de la population dans les pôles de proximité

Poids de chaque type de commune dans la population de Vitré Communauté (Cérur, Source : INSEE 2018)



Le poids de chaque type de commune dans la population de Vitré Communauté est resté relativement stable depuis 1968 :

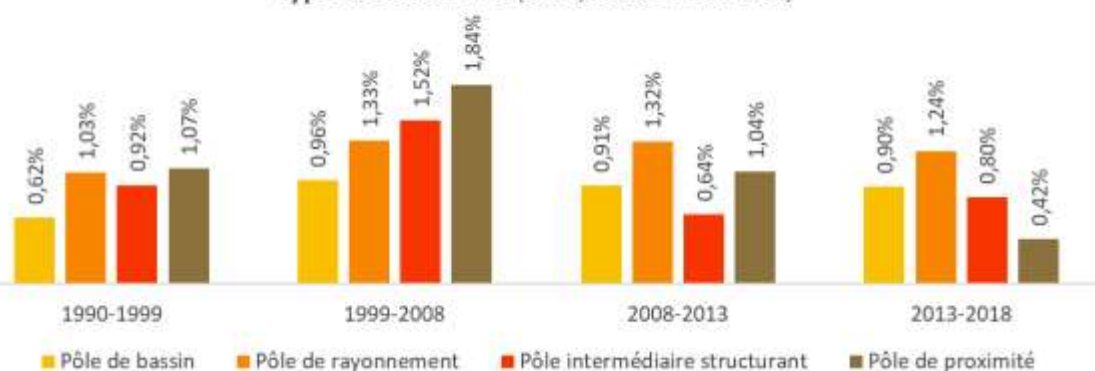
- Près de 6 habitants sur 10 habitent dans un pôle de proximité (commune rurale)
- Plus d'un habitant sur cinq habite la ville de Vitré (pôle de bassin)
- Les pôles de rayonnement (Châteaubourg et La Guerche de Bretagne) comptent 14% de la population de l'EPCI
- 5% des habitants de Vitré Communauté habitent le pôle intermédiaire structurant (Argentré du Plessis)

Le pôle de bassin (Vitré) et la moyenne des deux pôles de rayonnement (Châteaubourg et La Guerche de Bretagne) conservent une dynamique démographique relativement stable au fil des années, avec respectivement 0,9% par an et 1,3% par an de taux annuel moyen d'évolution de la population. **Néanmoins, on constate une dynamique contrastée entre les pôles de rayonnement,** alors que la population de Châteaubourg augmente de 2,4% par an (un taux stable depuis 2011), la Guerche-de-Bretagne présente désormais un taux d'évolution négatif avec -0,21% par an.

Les pôles de proximité ont vu leur croissance démographique se tasser depuis 2008. En effet la population a progressé dans ces communes de 0,4% par an entre 2013 et 2018, contre 1% par an sur la période 2008-2013 et de 1,8% par an sur la période 1999-2008.

Argentré-du-Plessis, pôle intermédiaire structurant a connu un regain de croissance démographique sur la période récente après une baisse importante sur 2008-2013

Taux annuel moyen d'évolution de la population depuis 1990 selon le type de commune (Cérur, source : INSEE 2018)





Plus d'un tiers des communes a perdu des habitants entre 2013 et 2018

Hormis la ville centre de Vitré qui compte plus de 18 200 habitants, seules 3 communes comptabilisent plus de 4 000 habitants :

- Châteaubourg : 7 240 habitants
- Argentré-du-Plessis : 4 447 habitants
- La Guerche-de-Bretagne : 4 233 habitants

On recense sept communes entre 2 000 habitants et 3 000 habitants (Bais, Balazé, Domagné, Domalain, Ételles, Saint-Didier et Val-d'Izé)

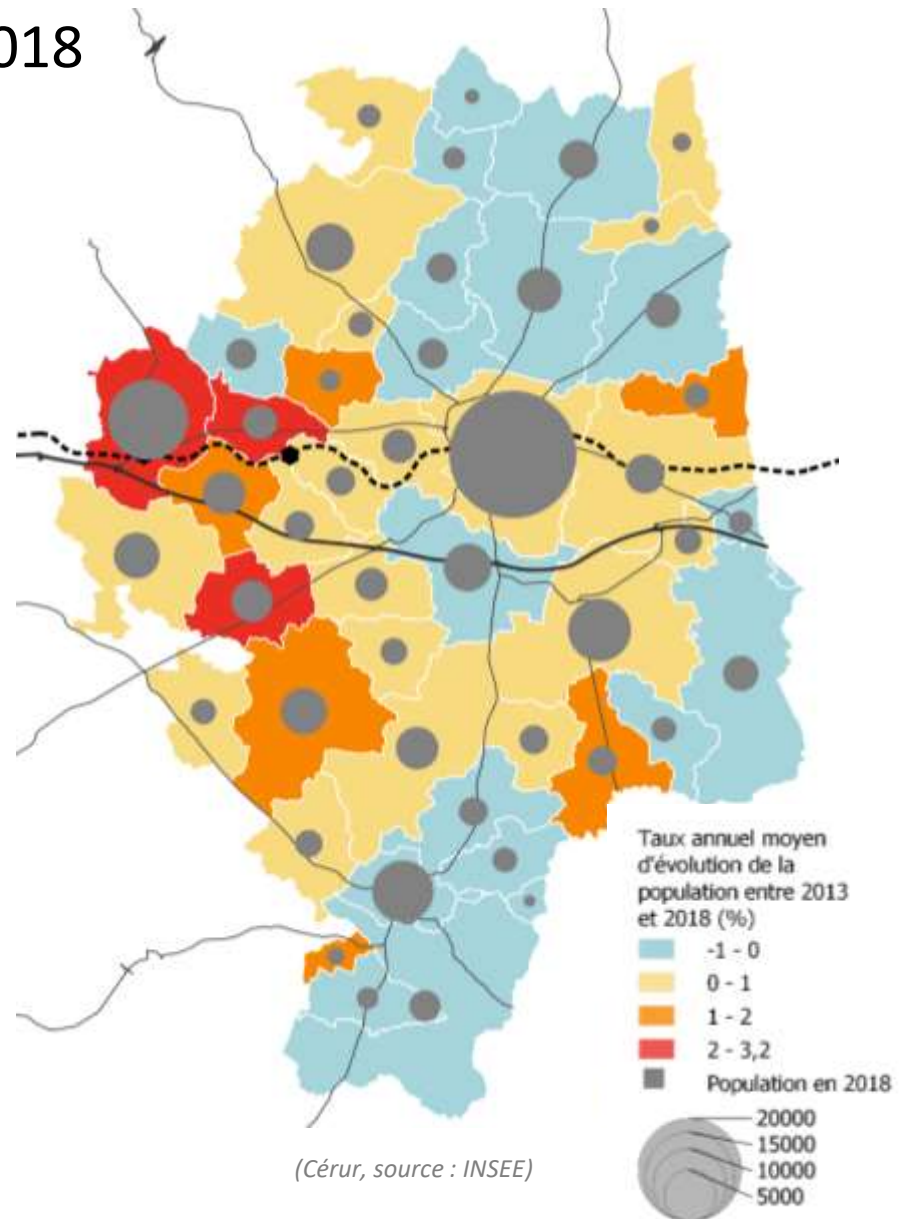
Enfin, onze communes comptent entre 1 000 et 2 000 habitants et les 24 communes restantes ont moins de 1 000 habitants dont 5 avec moins de 500 habitants.

Sur l'intercommunalité, la population évolue en moyenne de +0,66% par an entre 2013 et 2018, mais de manière différenciée selon les territoires.

La commune dont la variation est la plus forte est Saint-Jean-sur-Vilaine (+3,17% par an en cinq ans), alors que celle où la variation est la plus défavorable est Marpiré (-1,01% par an entre 2013 et 2018). Au final :

- **17 communes perdent de la population sur la période récente (contre seulement 4 entre 2008 et 2013),** dont 6 avec un taux d'évolution moyen annuel inférieur à -0,6%/an : Marpiré, Drouges, Brielles, Bréal-sous-Vitré, Taillis et Rannée. Ces dernières se localisent principalement aux extrémités, nord, sud et est de l'EPCI
- **20 communes présentent une progression de la population limitée** (0 à +1% par an), plutôt localisées au centre de l'intercommunalité autour de la ville de Vitré
- **6 communes ont connu une croissance moyenne** (+1% à +2% par an) :
- **3 communes observent un fort gain d'habitants** (> + 2% par an) : Saint-Jean-sur-Vilaine, Châteaubourg et Louvigné-de-Bais. Ces trois territoires se trouvent à l'ouest de l'intercommunalité

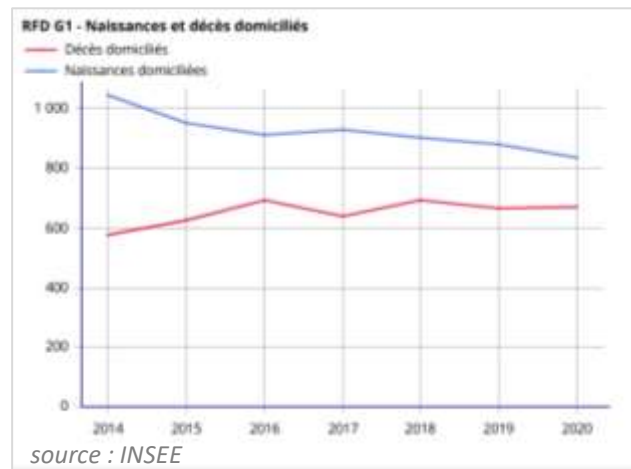
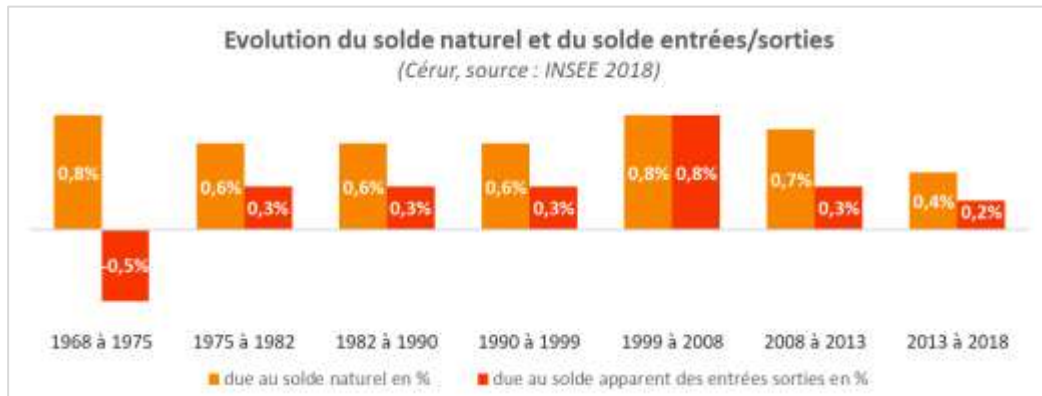
A noter que la commune de Vitré est stable mais avec un changement de population (cf. de moins en moins de jeunes et de plus en plus de seniors)





Une croissance démographique principalement portée par le solde naturel contrairement aux années 2000

En 2018, l'intercommunalité compte **2 631 habitants** de plus qu'en 2013.

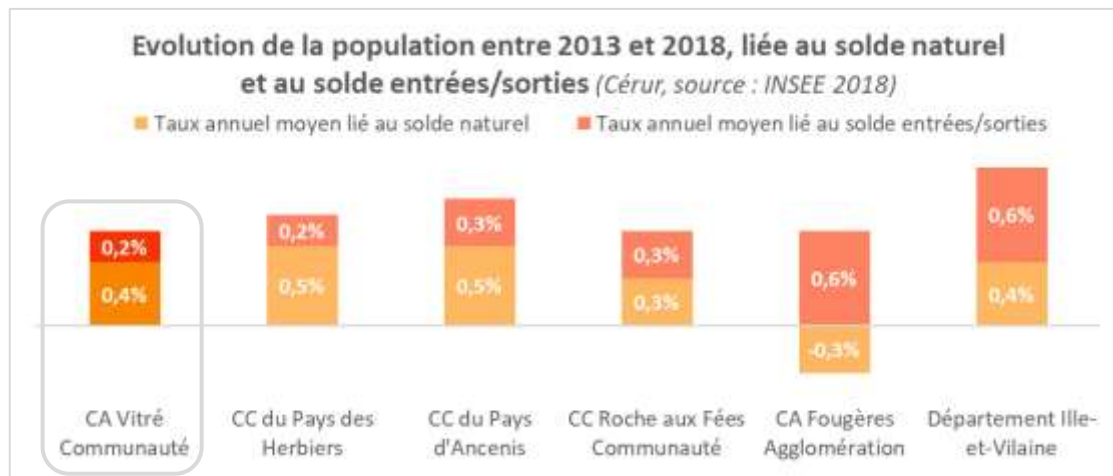


Cette croissance repose principalement sur le solde naturel avec 68 % de l'augmentation de la population portée par le solde naturel, contre 32 % par l'apport migratoire. **Ces chiffres confirment la tendance de la période 2008-2013, avec une montée en puissance du solde naturel au détriment du solde migratoire**, alors que la progression de la population reposait à part égal sur le solde naturel et le solde migratoire entre 1999 et 2008.

Néanmoins, la forte baisse des naissances (qui n'est pas propre au territoire), couplée à la hausse de la mortalité risquent de fragiliser prochainement la dynamique démographique du territoire.

Entre 2013 et 2018, Vitré Communauté présente une évolution de la population semblable à CC du Pays d'Ancenis et CC du pays des Herbiers, avec une augmentation du nombre d'habitants principalement liée au solde naturel.

L'intercommunalité est également proche du taux moyen annuel du aux apports naturels du département d'Ille-et-Vilaine (0,4%). Cependant, Vitré Communauté présente un apport de population lié au solde migratoire nettement moins important (0,2% en moyenne par an contre 0,6%).





Deux tiers des communes accusent un déficit migratoire

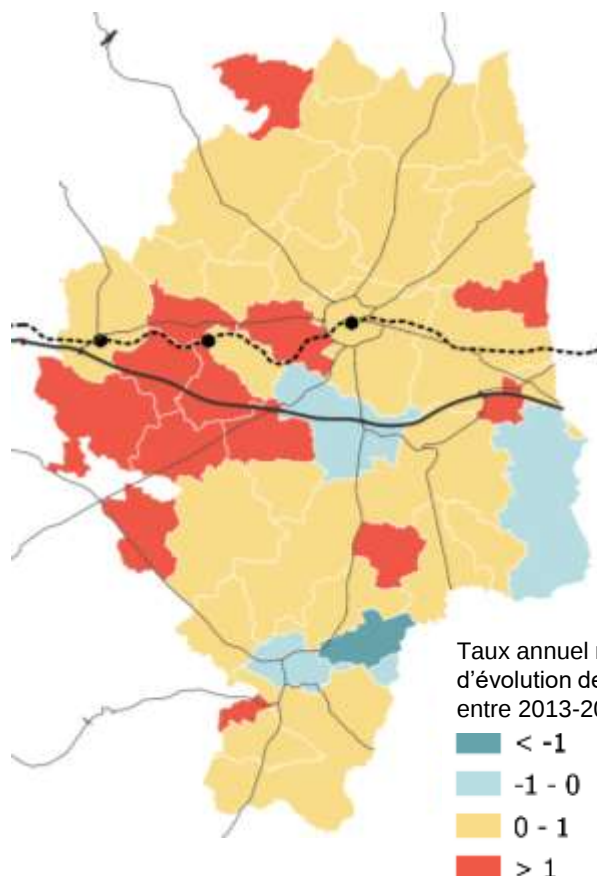
Seules 5 communes disposent d'un **taux moyen annuel d'évolution lié aux apports naturels négatif** : Avoilles-sur-Seiche (-1,77%), La Guerche-de-Bretagne (-0,91%), La Selle-Guerchaise (-0,39%) Le Pertre (-0,17%) et Étrelles légèrement négatif (-0,02%)

Toutes les autres communes présentent un **taux d'évolution positif**, en particulier les communes de l'ouest de l'intercommunalité, positionnées le long des principaux axes de transport (voies ferrées et route nationale) avec un **taux moyen annuel d'évolution lié aux apports naturels supérieur à 1% par an**.

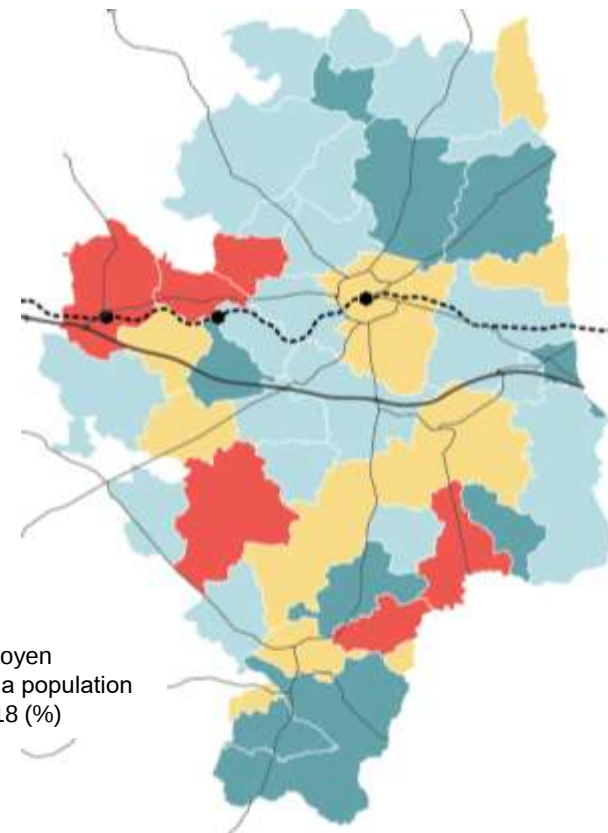
Concernant l'évolution de la population liée aux apports migratoires, la situation est plus contrastée.

- **30 communes ont un taux annuel moyen négatif** dont 10 avec une évolution moyenne annuelle inférieure à -1%, notamment Marpiré (-1,98%) et Drouges (-1,77%)
- **16 communes ont un taux annuel moyen positif** et 6 dépassent les 1% par an d'évolution.

Evolution de la population liée au solde naturel (source : INSEE 2018)



Evolution de la population liée au solde des entrées et sorties (source : INSEE 2018)





Une croissance démographique différenciée selon le secteur et la typologie des communes

Suivant les secteurs du territoire, la croissance démographique ne repose pas sur les mêmes facteurs :

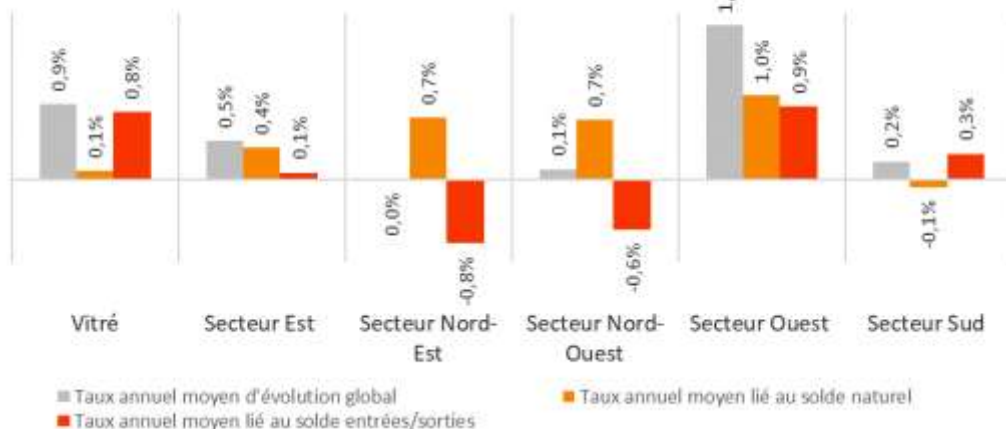
Au nord de Vitré Communauté la population stagne, les apports naturels positifs compensent les soldes migratoires négatifs, qui interrogent leur attractivité dans les prochaines années.

La croissance démographique de Vitré repose essentiellement sur l'apport migratoire, ce qui est classique des villes centres qui constituent souvent des portes d'entrée sur le territoire (apport migratoire) mais des petits ménages jeunes et âgés, qui ne favorisent pas la natalité. Les tendances sont aussi observées au sud de l'EPCI, dont le déficit naturel est compensé par un apport migratoire, preuve d'une certaine attractivité.

Pour l'ouest du territoire, on observe un quasi-équilibre entre l'apport migratoire et l'apport naturel dans l'évolution de la population.

A l'inverse, l'augmentation de la population des communes localisées à l'est est portée principalement par le solde naturel.

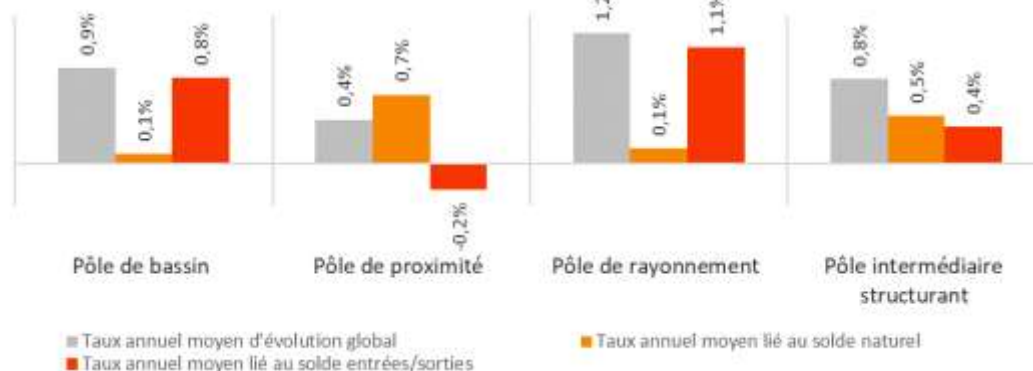
Evolution de la population entre 2013 et 2018, liée au solde naturel et au solde entrées/sorties (Céur, source : INSEE 2018)



Le constat est le même pour la typologie des communes :

- Les pôles de proximité qui sont plutôt des communes rurales, présentent un taux moyen d'évolution de la population dû au solde migratoire négatif, leur croissance démographique repose alors uniquement sur le solde naturel.
- A l'inverse, le pôle de bassin (Vitré) et les pôles de rayonnement (Châteaubourg et La Guerche de Bretagne) présentent un taux annuel moyen lié aux apports migratoires élevé alors que l'apport naturel est quasiment nul.
- Le pôle intermédiaire structurant (Argentré-du-Plessis) présente des taux apports naturels et migratoires très proches. La croissance démographique de cette commune repose donc sur les deux facteurs.

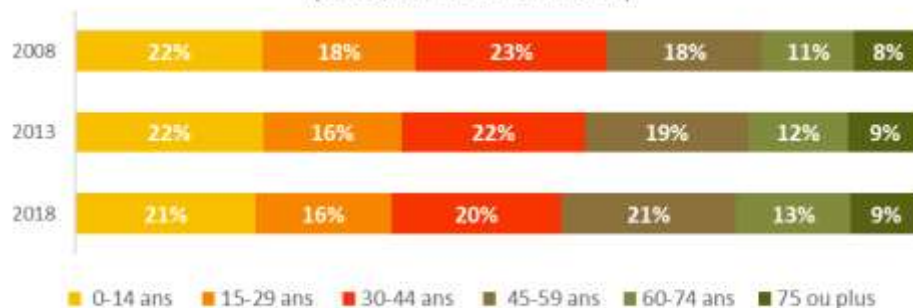
Evolution de la population entre 2013 et 2018, liée au solde naturel et au solde entrées/sorties (Céur, source : INSEE 2018)





Une structure de population relativement stable, mais une diminution du poids des jeunes ménages & une proportion de seniors à la hausse

Répartition de la population par tranche d'âge
(Céru, source : INSEE 2018)



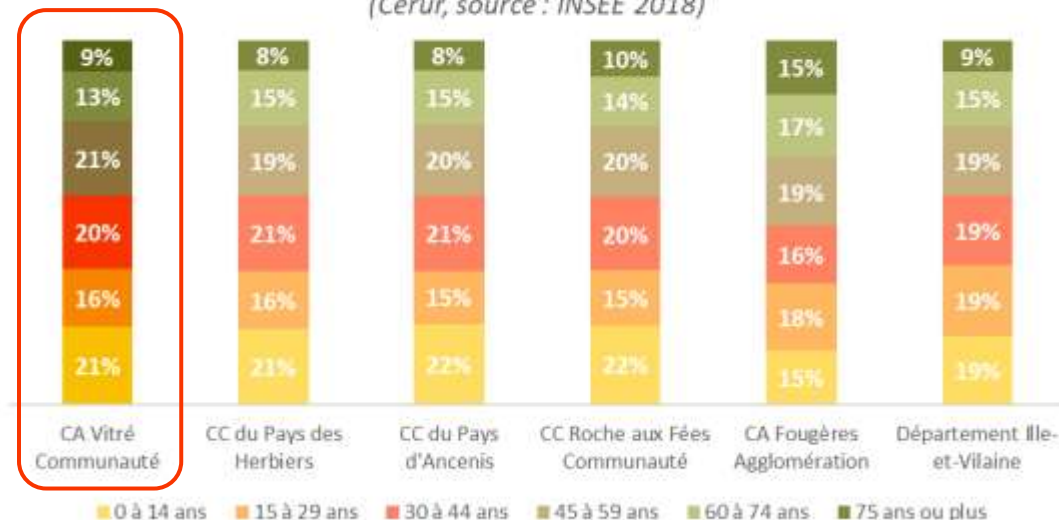
La part des enfants et adolescents dans la population (0-14 ans) reste relativement stable sur les dix dernières années et proche de la moyenne départementale et des EPCI de comparaison (excepté Fougères Agglomération).

Le poids des tranches d'âge correspondant aux primo-accédants et jeunes ménages a diminué sur les dix dernières années. En effet, les 15-44 ans ne représentent plus que 36 % de la population en 2018 contre 41 % en 2008.

La part des 45 -59 ans a, à l'inverse, progressé de 3 points entre 2008 et 2018 pour atteindre 21% de la population. L'intercommunalité se distingue des autres territoires avec un poids important de cette tranche d'âge.

Ces évolutions (baisse de la population jeune d'une part, hausse des actifs seniors d'autre part) interrogent la capacité du territoire à renouveler sa population active, au risque de fragiliser l'économie locale si elle ne peut renouveler sa main d'œuvre.

Structure de la population en 2018 par territoire
(Céru, source : INSEE 2018)



La part des personnes âgées de plus de 60 ans sur l'EPCI est légèrement inférieure à la moyenne départementale, 22% pour Vitré Communauté, contre 24 % pour l'Ille-et-Vilaine. Néanmoins, on observe sur la dernière période, une progression très marquée des seniors. Le nombre de personnes âgées de plus de 60 ans a en effet progressé de 50% en 10 ans.



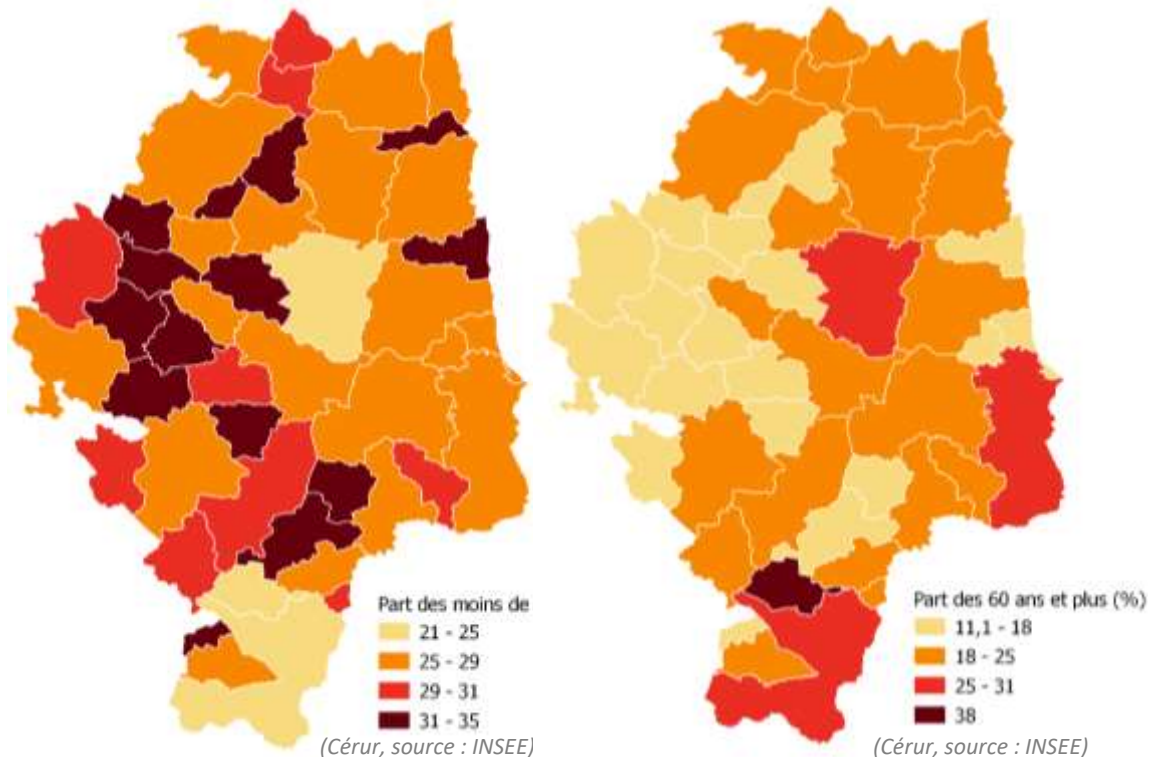
Equilibre générationnel : Une césure est /ouest

1,25

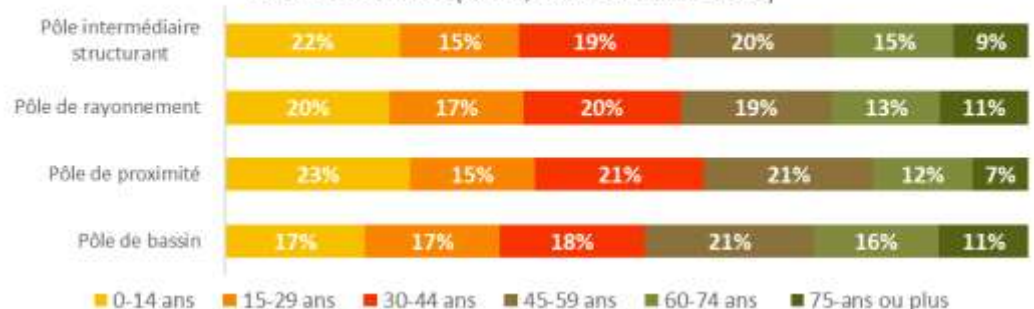
D'indice de jeunesse pour Vitré
Communauté, plus faible qu'en 2011 (1,4)
mais supérieur à la moyenne départementale

Même si l'indice de jeunesse a diminué par rapport au diagnostic du PLH 2, il demeure supérieur à la moyenne départementale (1,10) et se trouve comparable à l'indice de jeunesse de CC du Pays d'Ancenis (1,24) et CC Roche aux Fées Communauté (1,21)

- Une part importante des moins de 20 ans dans la population totale pour les territoires de l'ouest de Vitré Communauté, ainsi qu'une forte présence des jeunes (0-29 ans) dans les pôles de proximité. A l'inverse, le poids des moins de 20 ans est très faible pour les communes de La Guerche de Bretagne (22%), Vitré (24%) et Rannée (25%).
- Une plus forte concentration des seniors dans les communes situées à l'est du territoire ainsi que dans le pôle de rayonnement de la Guerche de Bretagne (38%), soit la part la plus élevée du territoire.
- Une plus forte représentation des 45-59 ans dans les pôles de proximité et à l'inverse une plus faible part dans le pôle de bassin de Vitré.



Répartition de la population par tranche d'âge selon le type de communes (Céur, source : INSEE 2018)





Un territoire qui reste plus familial que les territoires de référence

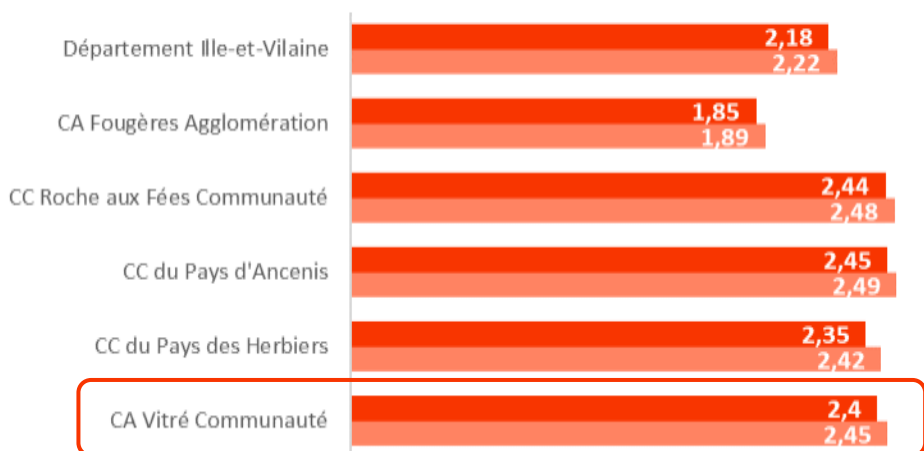
- Une taille moyenne des ménages orientée à la baisse depuis 1968 : 2,4 personnes par ménage en 2018 contre 2,9 en 1990 et 3,4 en 1968, reflet du phénomène de desserrement des ménages (séparation, veuvage, décohabitation).
- Néanmoins, Vitré Communauté présente une taille moyenne des ménages plus grande que la moyenne départementale (2,2 personnes par ménage). L'écart avec le département, la région ou la Métropole est supérieur à 0,2 point. Il s'agit donc d'un territoire familial.

Evolution de la taille moyenne des ménages (Cérur, source : INSEE 2018)



Taille moyenne des ménages en 2013 et 2018

(Cérur, source : INSEE) ■ 2018 ■ 2013

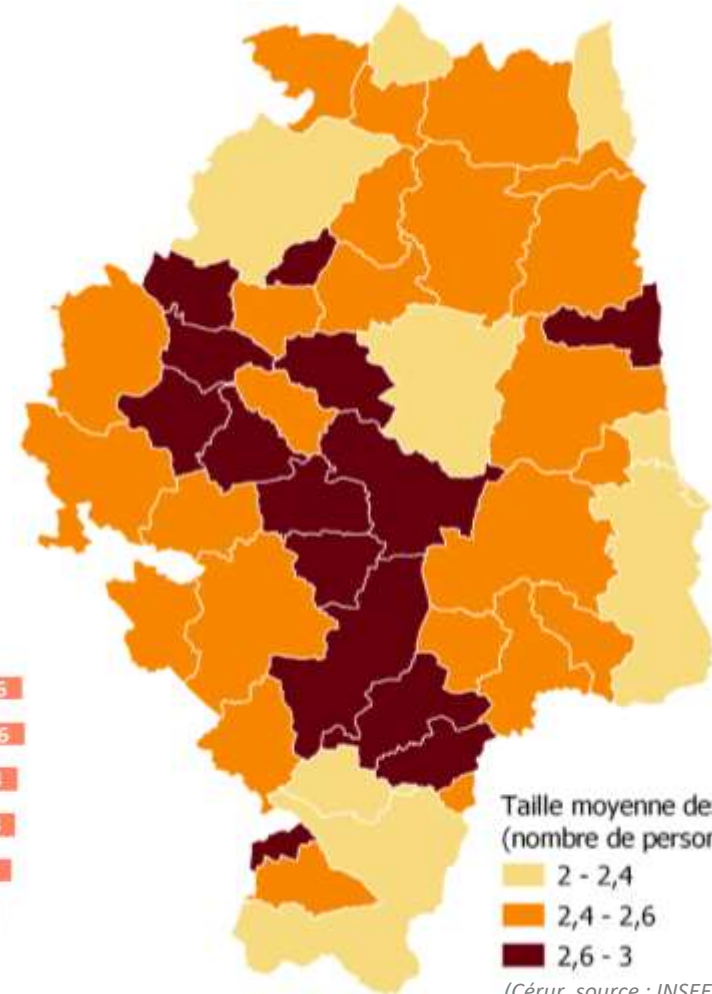


- Quelle que soit la période, le nombre de ménages évolue plus vite que le nombre d'habitants. Entre 2013 et 2018 le taux d'évolution moyen annuel est quasiment deux fois plus élevé pour les ménages (1,1%/an) que pour la population (0,6%/an). Cette hausse est due à la réduction de la taille des ménages, essentiellement portée par la progression des ménages formés d'une seule personne.

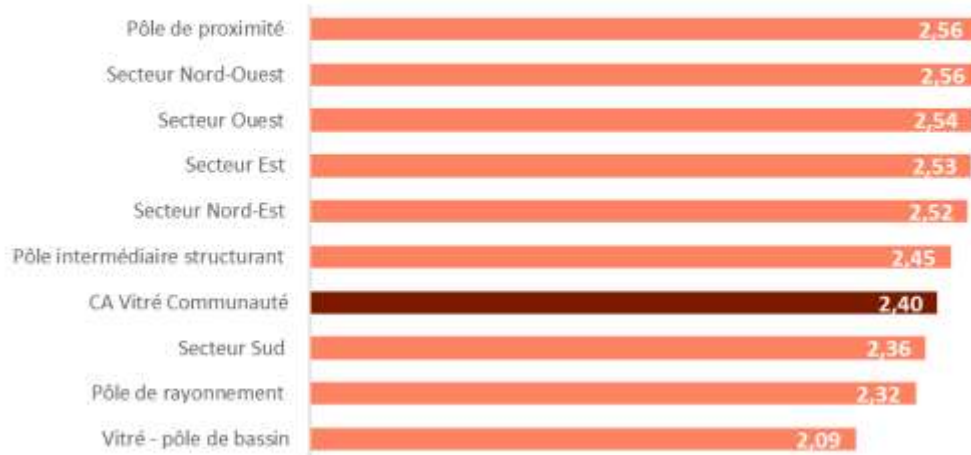


Les familles sont davantage représentées à l'ouest de Vitré et dans les pôles de proximité

- La taille moyenne des ménages varie entre 2,07 personnes par ménage à La Guerche-de-Bretagne et 2,98 pour Landavran.
- Les ménages les plus grands se situent principalement à l'ouest de la ville de Vitré, ainsi que dans les communes pôles de proximité.
- A l'inverse, les plus petits ménages se situent à la Guerche de Bretagne : 2,07 personnes en moyenne par ménage et à Vitré : 2,09 personnes en moyenne par ménage et de manière générale dans le secteur sud.



Taille moyenne des ménages en 2013 et 2018
(Cérur, source : INSEE)



Taille moyenne des ménages
(nombre de personnes par ménage)

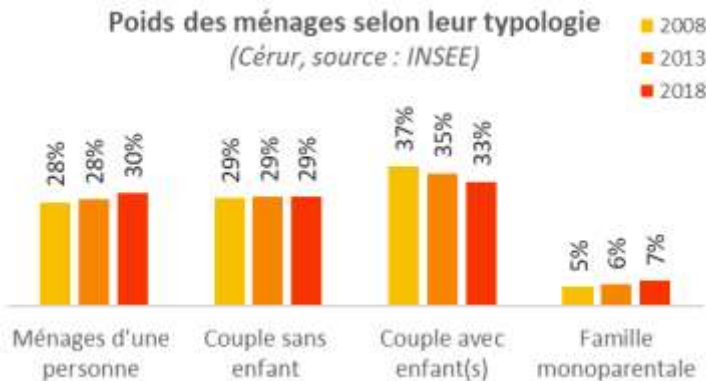
- 2 - 2,4
- 2,4 - 2,6
- 2,6 - 3

(Cérur, source : INSEE,)



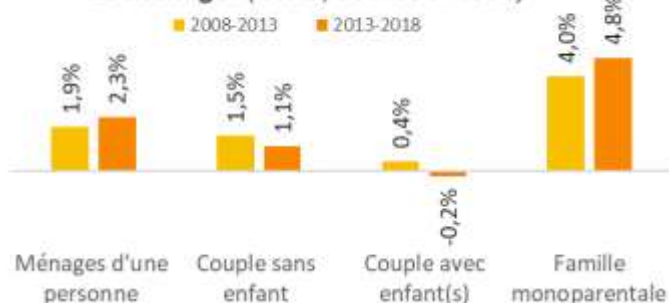
Le nombre de familles désormais orienté à la baisse, et une hausse des ménages nécessitant des petits logements

Poids des ménages selon leur typologie
(Céur, source : INSEE)



- En 2018, 30 % des ménages de Vitré Communauté sont composés d'une seule personne. Leur part et leur effectif ne cessent de progresser sur les dix dernières années (+23 % de personnes seules entre 2008 et 2018). Leur évolution est plus marquée sur la période récente : + 12 % entre 2013 et 2018 contre + 10 % entre 2008 et 2013.
- Les couples avec enfant(s) ne représentent plus que 33% des ménages de la communauté d'agglomération contre 37 % en 2008. Sur les périodes 2008-2013, ils augmentent nettement moins vite que les autres compositions familiales, mais fait nouveau entre 2013 et 2018 ; leur taux d'évolution annuel moyen est négatif.
- Le nombre de familles monoparentales a progressé de plus 50% entre 2008 et 2018 et représente aujourd'hui 7% des ménages de Vitré Communauté. On note que leur évolution est la plus importante des différents types de ménages avec quasiment 5% de taux d'évolution moyen annuel sur la période récente.
- Les couples sans enfant représentent 29 % des ménages en 2018, une part stable depuis 2008, même si leur effectif progresse à un rythme moins soutenu sur la période 2013 -2018 (+1,1% par an contre +1,5% entre 2008 et 2013).

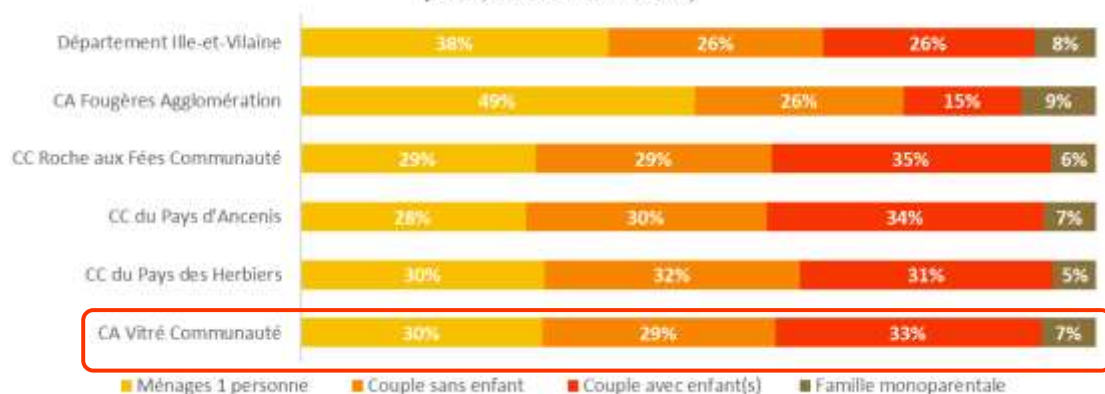
Taux d'évolution annuel moyen des types de ménages (Céur, source : INSEE)



Malgré une diminution des couples avec enfants(s), la typologie des ménages de Vitré Communauté est plus familiale que la moyenne départementale. En effet, la part de personne seule est bien moins importante et inversement, la proportion de couples avec enfant(s) est plus élevée.

Au final, la composition familiale des ménages de Vitré Communauté est proche de celle de Roche aux Fées Communauté et de la CC du Pays d'Ancenis.

Composition familiale des territoires en 2018
(Céur, source : INSEE 2018)

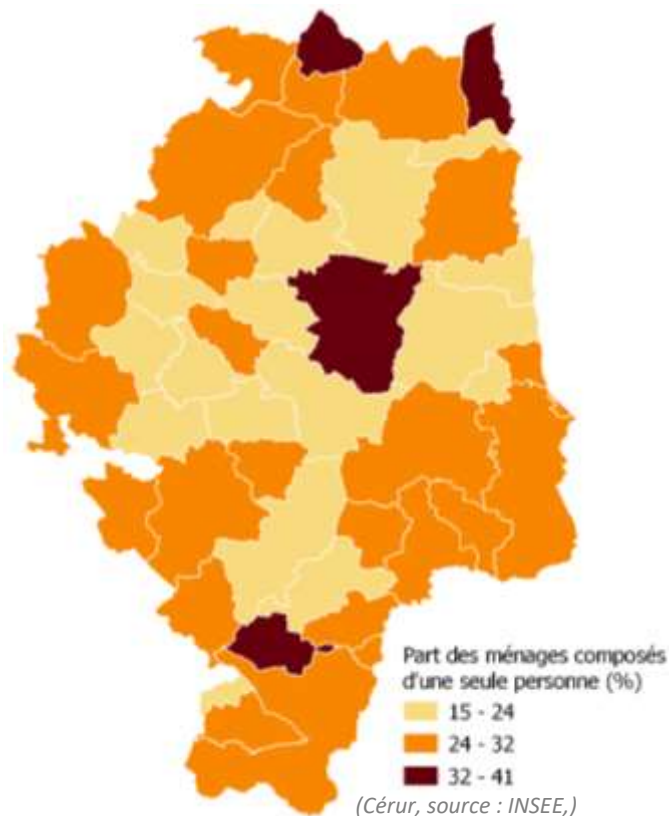




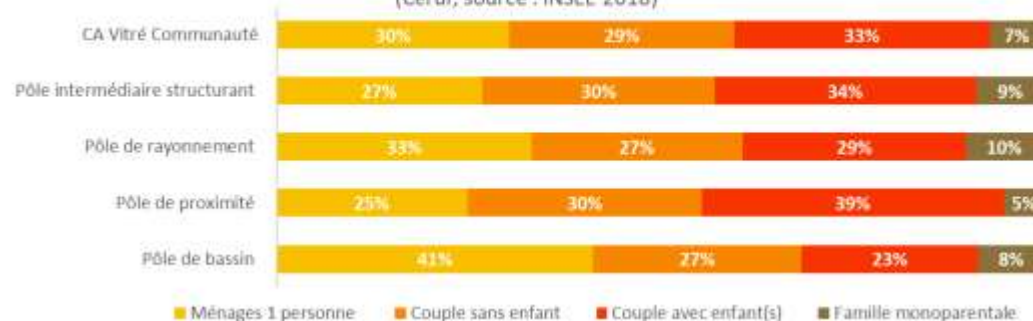
Davantage de familles dans les communes autour de Vitré

A l'échelle de la communauté d'agglomération, les personnes seules représentent 30 % des ménages. La proportion de personnes seules est nettement plus élevée dans le pôle de bassin de Vitré.

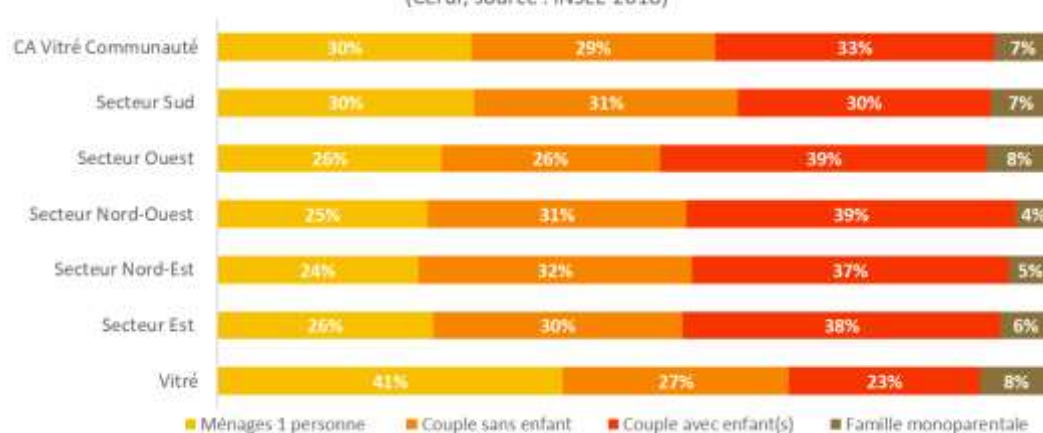
A l'inverse, les pôles de proximité, les communes situées dans les secteurs est et ouest de l'EPCI présentent une composition familiale avec une proportion moins élevée de personnes seules et une représentation plus importante de couples avec enfant(s).



Composition familiale suivant le type de commune
(Cérur, source : INSEE 2018)



Composition familiale par secteur
(Cérur, source : INSEE 2018)



Dires d'acteurs

Il y a de plus en plus de familles monoparentales. On était en dessous de la part départementale mais on la rattrape

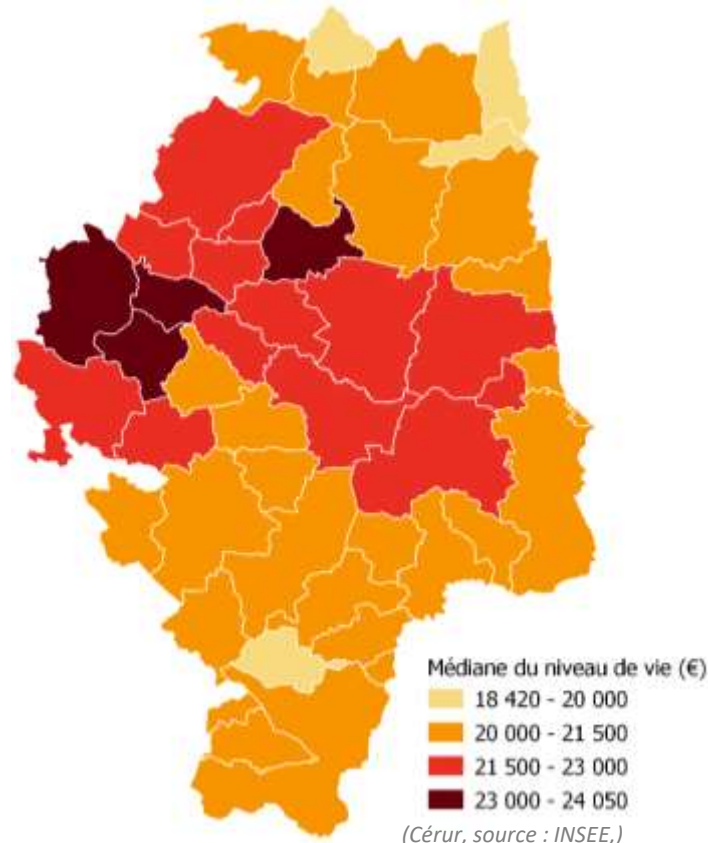
? Revenus des ménages : des écarts sensibles entre communes

En 2018, le niveau de vie médian des ménages est de 21 680 € pour Vitré Communauté contre 22 230 € pour le département d'Ille-et-Vilaine. L'EPCI présente un niveau de vie proche de la CC du Pays d'Ancenis (21 510€).

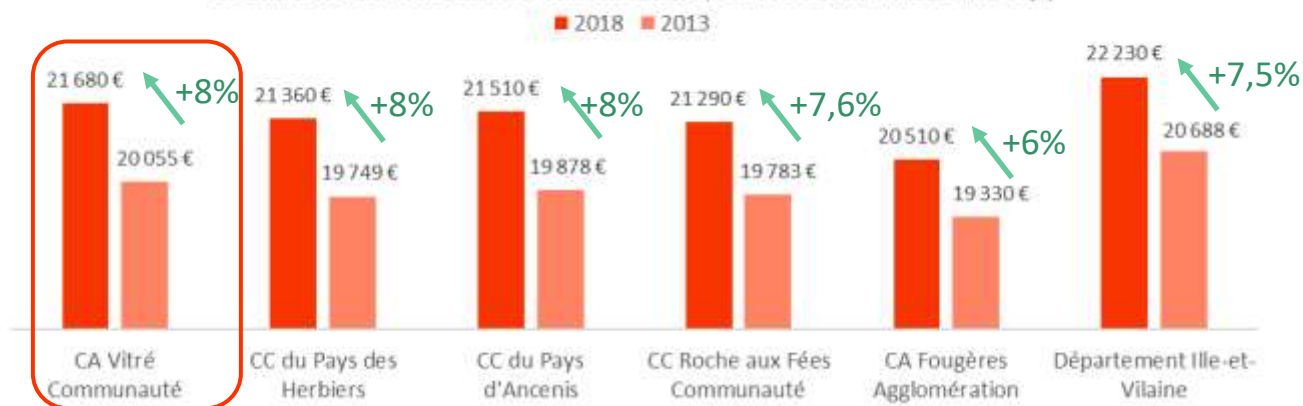
Entre 2013 et 2018, le niveau de vie de l'intercommunalité a progressé de 8 %, soit une évolution semblable à la CC du Pays des Herbiers et la CC du Pays d'Ancenis et supérieur à la moyenne départementale.

Un rapport de 1,3 entre la commune la plus aisée et la commune la plus modeste. Le niveau de vie médian varie ainsi de 18 420 € à Princé à 24 050 € à Montreuil-sous-Pérouse.

De manière générale, les niveaux de vie les plus faibles correspondent aux communes localisées au nord et sud du territoire. Le niveau de vie est, à l'inverse, globalement plus élevé à l'ouest et au centre notamment pour Châteaubourg, Montreuil-sous-Pérouse, Saint-Didier et Saint-Jean-sur-Vilaine, où la médiane du niveau de vie dépasse les 23 000 €.



Evolution du niveau de vie médian (Cérur, source : INSEE-Filosofi)



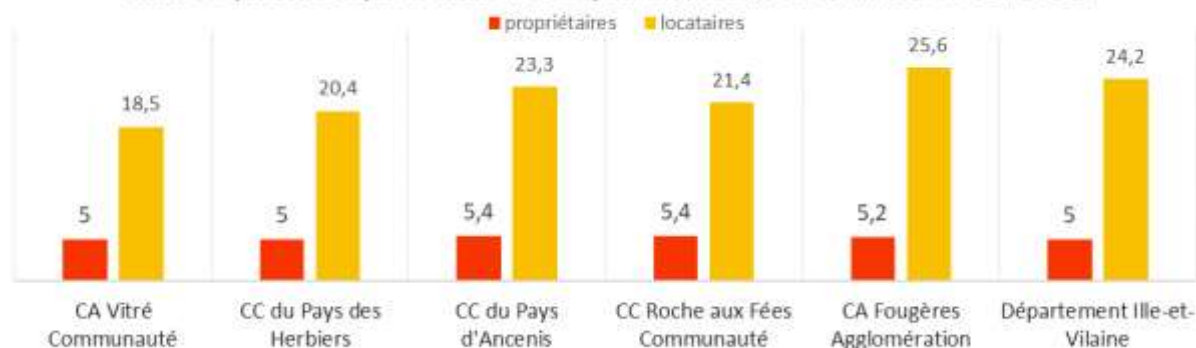


Un taux de pauvreté marqué pour les jeunes, mais moins qu'à l'échelle départementale

Le taux de pauvreté des ménages sur le territoire est de 7,6 %, soit un taux moins élevé que pour la moyenne départementale et que pour les autres intercommunalités.

Contrairement aux autres territoires, la pauvreté touche moins les jeunes. Le taux de pauvreté chez les moins de 30 ans est de 7,3 % sur Vitré Communauté contre plus de 10% pour les autres territoires. Le taux de pauvreté est marqué chez les personnes âgées, 8,6% des ménages de 75 ans ou plus vivent sous le seuil de pauvreté. En effet, la population âgée vit généralement avec des retraites plutôt faibles, au regard des emplois exercés.

Taux de pauvreté par statut d'occupation (Céur, source : INSEE-Filosofi 2018)

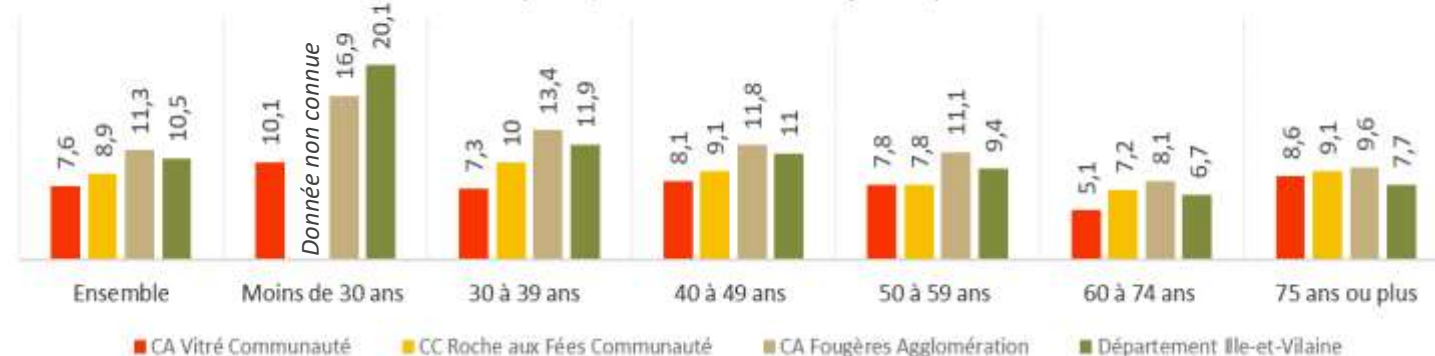


Sur Vitré Communauté le taux de pauvreté est nettement supérieur chez les locataires. Ce fait n'est pas spécifique à l'intercommunalité, mais s'observe sur tous les territoires. Il est cependant moins prégnant sur l'EPCI.

Quant au taux de pauvreté chez les propriétaires de leur logement, il est comparable au département et autres territoires de comparaison.

Taux de pauvreté par tranche d'âge du référent fiscal en 2018

(Céur, source : INSEE-Filosofi 2018)





Les évolutions sociodémographiques : les point clés

Un fléchissement du dynamisme démographique et avec des évolutions contrastées selon les secteurs et les types de communes

- Un rythme de croissance de 0,7% par an en moyenne entre 2013 et 2018, soit un rythme inférieur à la période 2008-2013 (1% par an) et divisé par deux par rapport la période 1999-2008 (1,6% par an)
 - Un accroissement de la population sur l'EPCI désormais moins dynamique que la moyenne départementale
 - Plus d'un tiers des communes a perdu des habitants entre 2013 et 2018
- Une croissance démographique principalement portée par le solde naturel contrairement aux années 2000
 - Seules 5 communes disposent d'un taux moyen annuel d'évolution lié aux apports naturels négatifs
 - Deux tiers des communes possèdent un solde migratoire négatif
- Une évolution de la population différenciée selon les secteurs
 - Une croissance démographique plus importante pour le secteur Ouest portée à la fois par l'apport migratoire et par l'apport naturel
 - Une progression de la population sur Vitré et le secteur Est plus modérée
 - Une croissance démographique faible, voire nulle pour les secteurs nord-ouest, nord-est et sud

Une diminution du poids des jeunes ménages & une proportion de seniors à la hausse

- Une baisse des tranches d'âge correspondant aux primo-accédants et jeunes ménages
- Une évolution à la hausse des 45-49 ans spécifique au territoire
- Une progression marquée des seniors : le nombre de personnes âgées de plus de 60 ans a en effet progressé de 50% en 10 ans

De moins en moins de familles « classiques » mais Vitré Communauté demeure plus familiale que les territoires de référence

- Une taille moyenne des ménages qui diminue, mais qui reste plus grande que la moyenne départementale
- Une augmentation des personnes seules et une diminution du volume et de la part des couples avec enfants
 - Les familles sont davantage représentées à l'ouest de Vitré et dans les pôles de proximité
- Une forte progression des familles monoparentales : plus 50% entre 2008 et 2018

Un niveau de vie légèrement inférieur à la moyenne du département et des situations hétérogènes au sein de la population

- Des niveaux de vie les plus faibles au nord et sud du territoire et plus élevés à l'ouest et au centre
- Un taux de pauvreté moins élevé que pour la moyenne départementale et que pour les autres intercommunalités
- Une spécificité de Vitré Communauté : la pauvreté touche davantage les personnes âgées que les jeunes



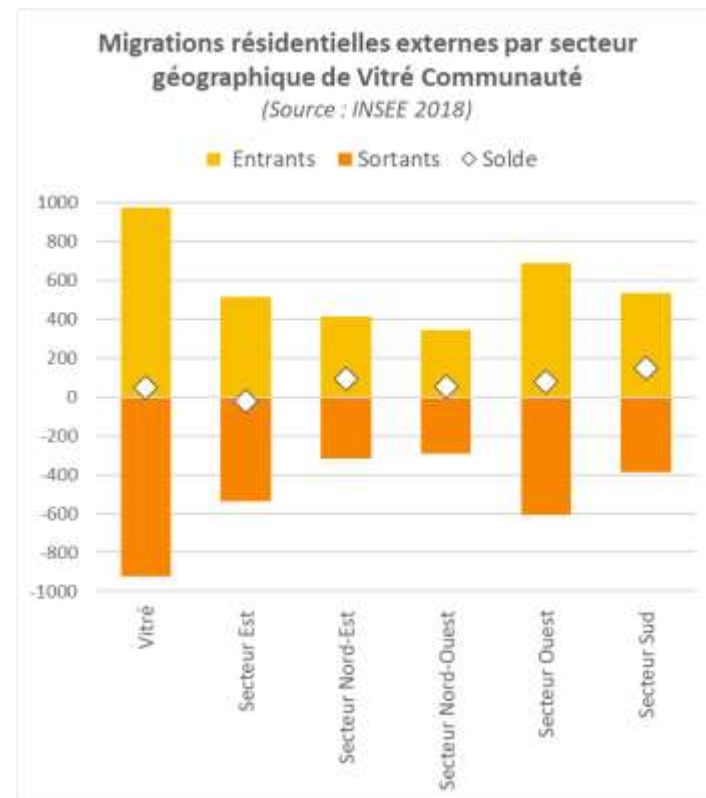
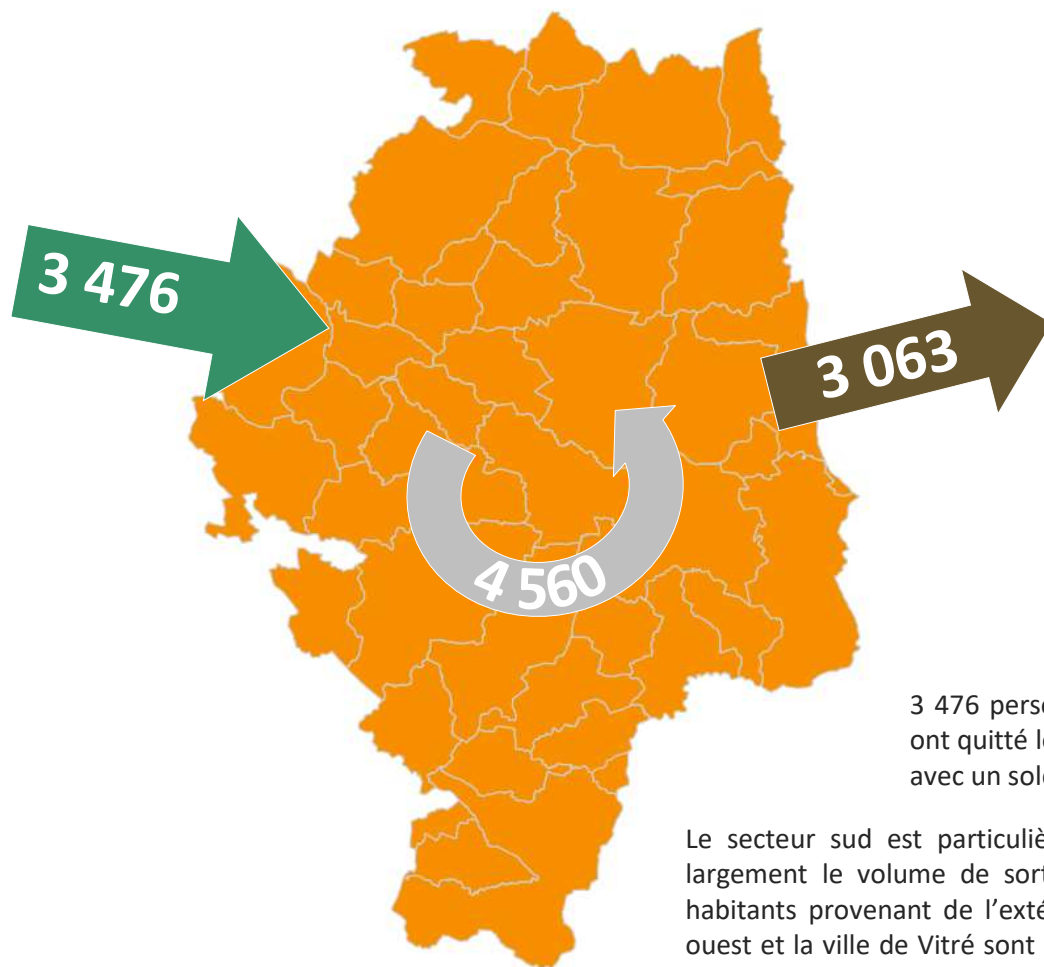
Les évolutions sociodémographiques : les enjeux

- Conforter la croissance démographique en veillant à son équilibre à l'échelle de l'intercommunalité
- Accompagner les mutations sociodémographiques (monoparentalité, vieillissement ...) et les évolutions des modes de vie
- Adapter l'offre d'habitat (en termes de produit, typologie, prix, localisation) aux objectifs de peuplement

4- Les mobilités résidentielles



Les migrations résidentielles en 2018



3 476 personnes sont arrivées sur Vitré Communauté en 2018 et 3 063 ont quitté le territoire. L'intercommunalité est donc un territoire attractif, avec un solde migratoire positif : +413 habitants.

Le secteur sud est particulièrement attractif, avec un volume d'entrants excédant très largement le volume de sortants, les communes de ce secteur ont gagné plus de 150 habitants provenant de l'extérieur de l'agglomération. Les secteurs Ouest, nord-est, nord ouest et la ville de Vitré sont également bénéficiaires vis-à-vis de l'extérieur, mais dans une moindre mesure. Seul le secteur Est présente un solde déficitaire.

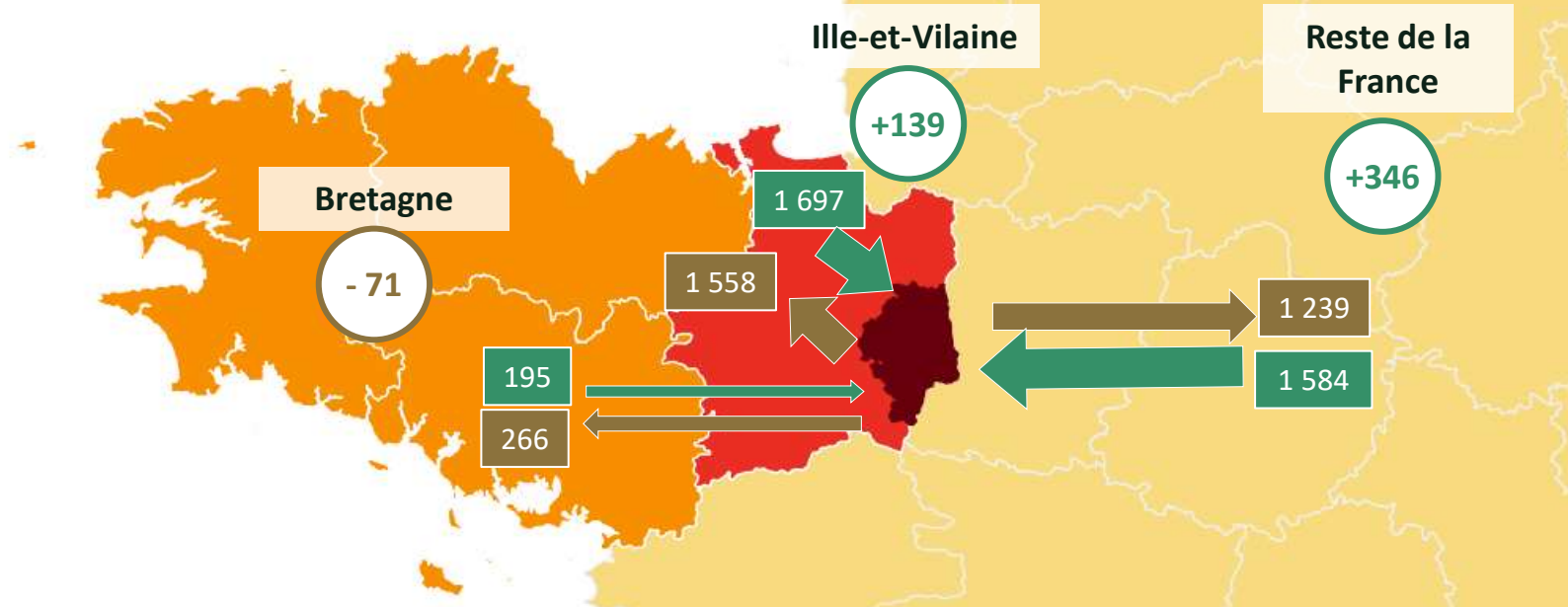
On compte par ailleurs 4 560 habitants qui ont déménagé au sein de Vitré Communauté (dans la même commune ou dans une autre commune de l'intercommunalité).

Source : INSEE, Fichier Migrations résidentielles (localisation à la commune de résidence et à la commune de résidence antérieure), données 2018



Mobilités externes : un territoire qui attire plus d'habitants qu'il n'en perd

Vitré Communauté est un territoire attractif, avec un solde migratoire positif. L'attractivité se joue à la fois à l'échelon local, vis-à-vis du reste du département, mais aussi vis-à-vis du reste de la France. A noter que l'EPCI est déficitaire avec le reste de la région Bretagne.



FLUX	Nombre d'arrivants	Nombre de sortants	Solde
Reste du 35 (hors Vitré Communauté)	1697	1558	139
Reste de la Région (hors 35)	195	266	-71
Reste de la France	1584	1239	346
Total	3476	3063	413

Source : INSEE, Fichier Migrations résidentielles (localisation à la commune de résidence et à la commune de résidence antérieure), données 2018



Mobilités externes - Mobilités avec le reste de la France

43 % des migrations résidentielles de Vitré Communauté sont effectuées avec le reste de la France. L'EPCI est largement bénéficiaire vis-à-vis du reste de la France (hors Bretagne) : + 346 habitants en 2018.

- 46% des entrants viennent du reste de la France
 - Dont 33 % de la région Pays-de-la-Loire
 - Dont 10 % de la Région Normandie
- 40% des sortants quittent la région Bretagne
 - Dont 56% vont vers les Pays-de la Loire
 - Dont 8% vont vers la Normandie

Arrivent :

- Des **couples avec enfant(s)** (42%)
- Des **couples sans enfant** (25%)
- Des **25-39 ans** (36%)
- Des **20-24 ans** (18%)
- Des **moins de 15 ans** (18%)
- Des **personnes sans activité professionnelle** (30 %)
- Des **ouvriers** (19%)
- Des **Professions Intermédiaires** (17%)

Pour être :

- **Locataires** (55%)
- **Propriétaires** (25%)
- Dans une **maison** (67%)
- Dans un **appartement** (30%)

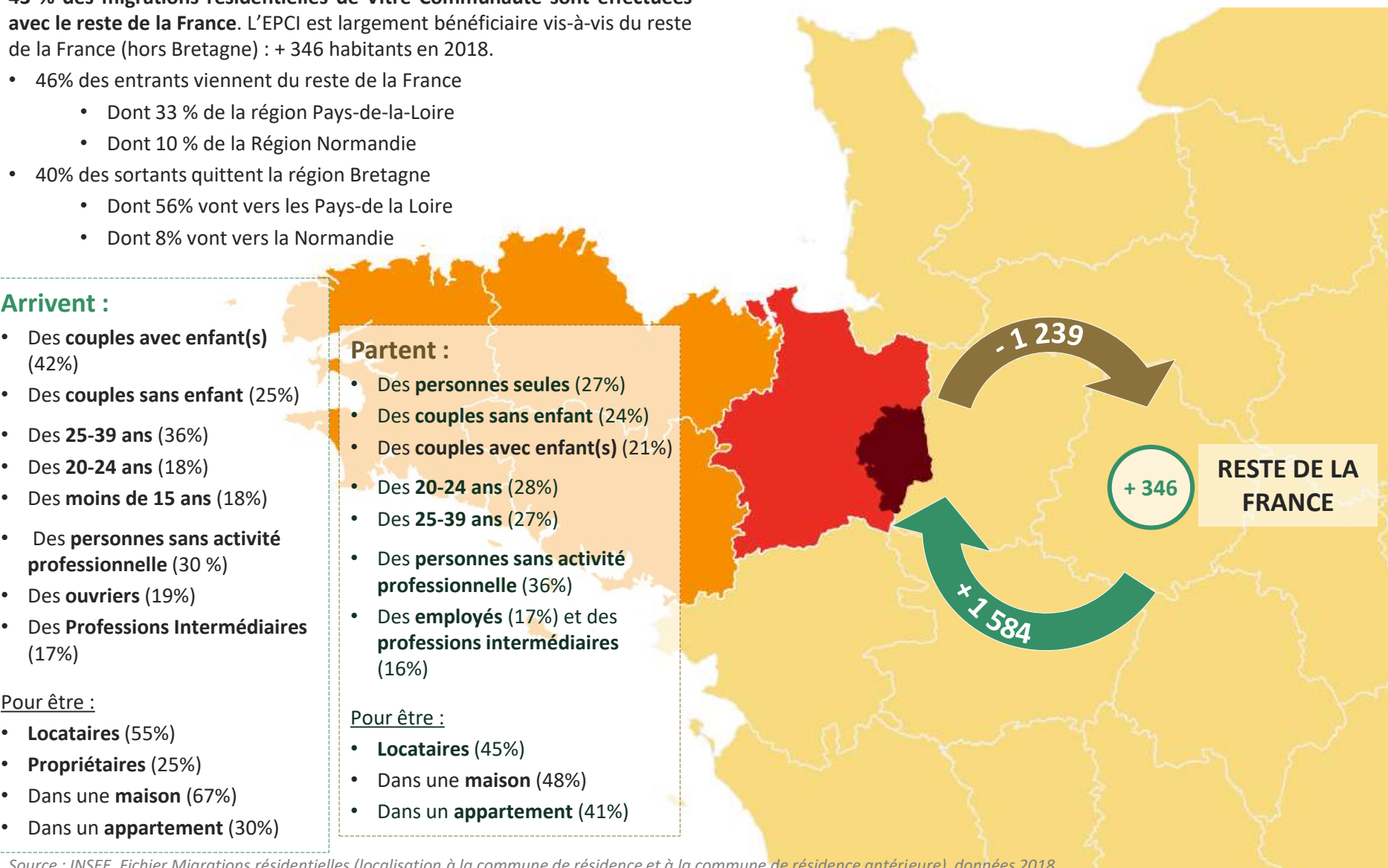
Partent :

- Des **personnes seules** (27%)
- Des **couples sans enfant** (24%)
- Des **couples avec enfant(s)** (21%)
- Des **20-24 ans** (28%)
- Des **25-39 ans** (27%)
- Des **personnes sans activité professionnelle** (36%)
- Des **employés** (17%) et des **professions intermédiaires** (16%)

Pour être :

- **Locataires** (45%)
- Dans une **maison** (48%)
- Dans un **appartement** (41%)

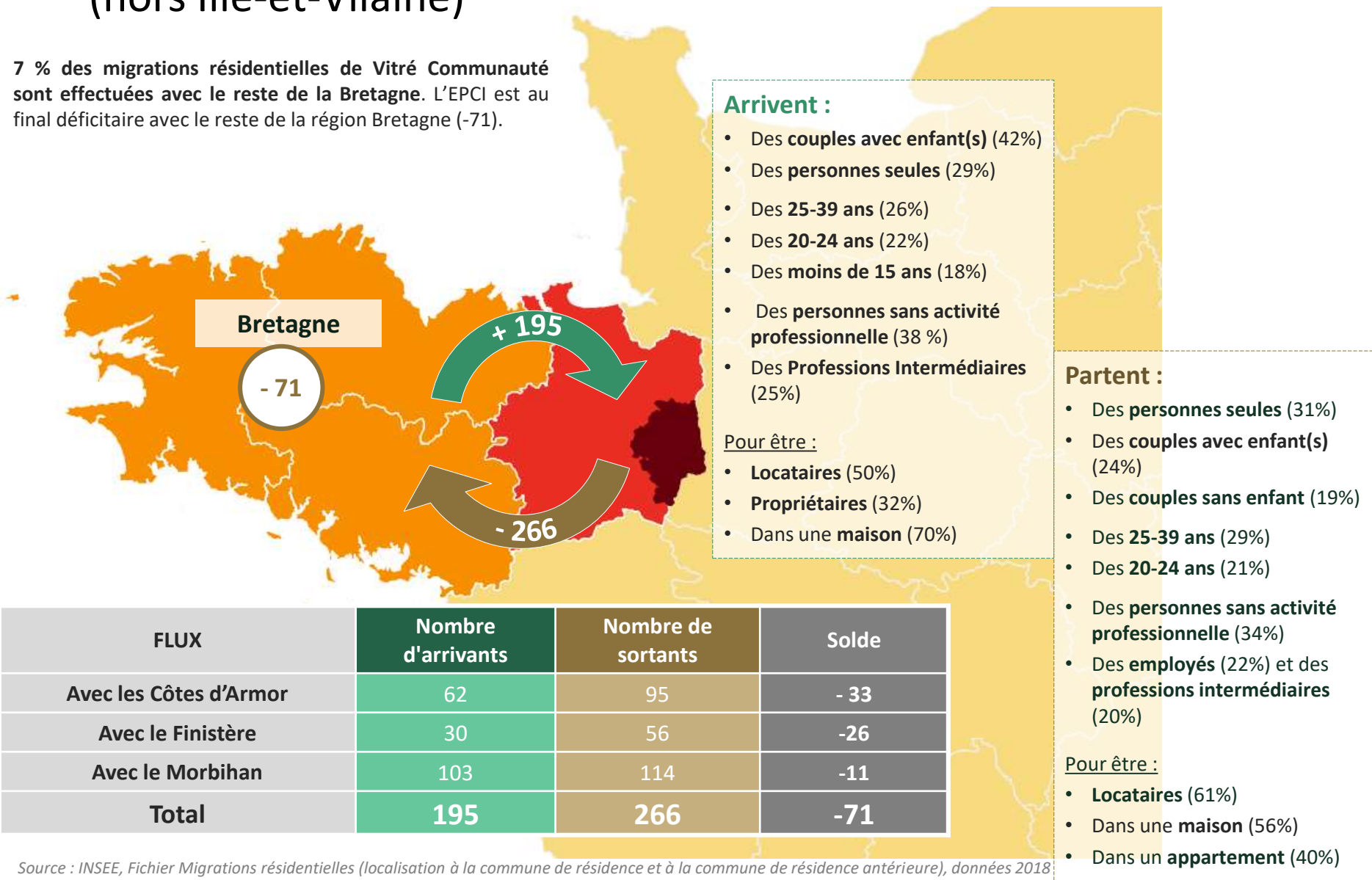
Source : INSEE, Fichier Migrations résidentielles (localisation à la commune de résidence et à la commune de résidence antérieure), données 2018





Mobilités externes - Mobilités avec le reste de la Bretagne (hors Ile-et-Vilaine)

7 % des migrations résidentielles de Vitré Communauté sont effectuées avec le reste de la Bretagne. L'EPCI est au final déficitaire avec le reste de la région Bretagne (-71).





Mobilités externes - Mobilités avec le reste du Département d'Ille-et-Vilaine (hors Vitré Communauté)

La moitié des migrations résidentielles de Vitré Communauté est effectuée avec le reste du Département

- 49% des entrants viennent du reste de l'Ille-et-Vilaine
- 51% des sortants vont vers le reste de l'Ille-et-Vilaine

Le solde est au final bénéficiaire pour l'EPCI qui a gagné 139 habitants avec le reste du département en 2018.

Arrivent :

- Des couples sans enfant (32%)
- Des couples avec enfant(s) (30%)
- Des 25-39 ans (34%)
- Des 20-24 ans (16%)
- Des 40-54 ans (15%)
- Des personnes sans activité professionnelle (24 %)
- Des ouvriers (22%)
- Des employés (20%) et des professions intermédiaires (18%)

Pour être :

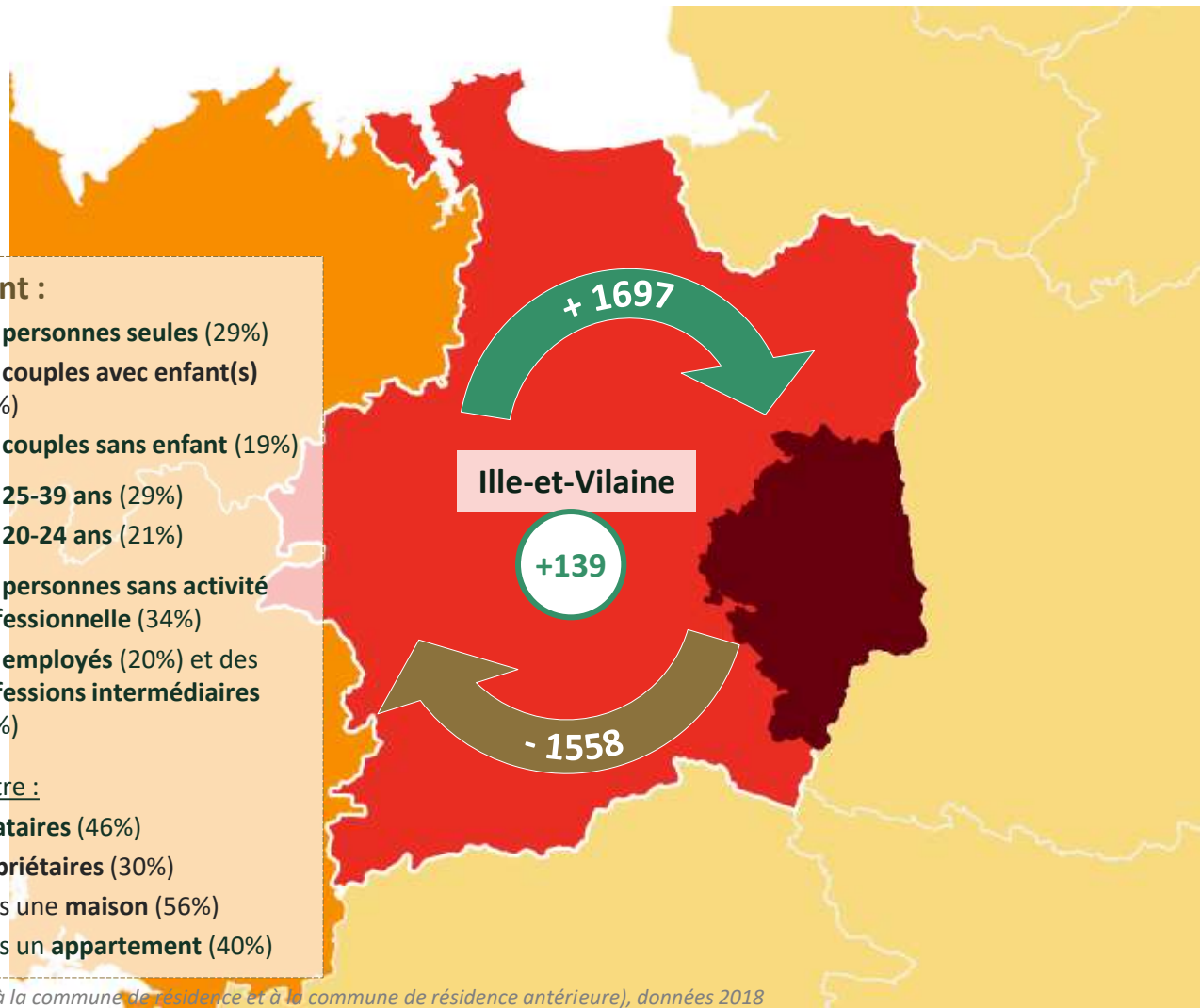
- Propriétaires (46%)
- Locataires (35%)
- Dans une maison (68%)

Partent :

- Des personnes seules (29%)
- Des couples avec enfant(s) (26%)
- Des couples sans enfant (19%)
- Des 25-39 ans (29%)
- Des 20-24 ans (21%)
- Des personnes sans activité professionnelle (34%)
- Des employés (20%) et des professions intermédiaires (19%)

Pour être :

- Locataires (46%)
- Propriétaires (30%)
- Dans une maison (56%)
- Dans un appartement (40%)



Source : INSEE, Fichier Migrations résidentielles (localisation à la commune de résidence et à la commune de résidence antérieure), données 2018



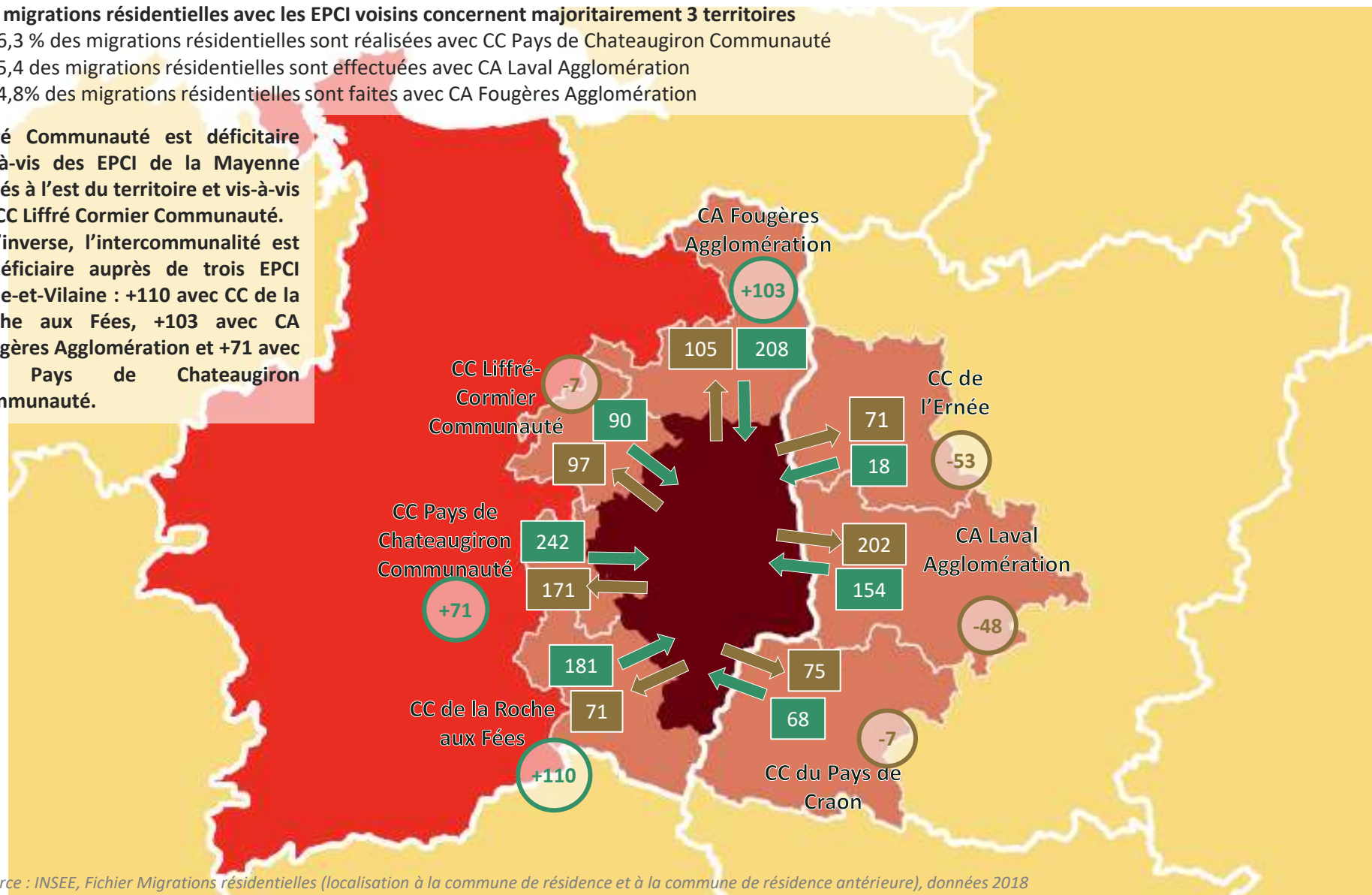
Mobilités externes - Mobilités avec les EPCI voisins

Les migrations résidentielles avec les EPCI voisins concernent majoritairement 3 territoires

- 6,3 % des migrations résidentielles sont réalisées avec CC Pays de Chateaugiron Communauté
- 5,4 des migrations résidentielles sont effectuées avec CA Laval Agglomération
- 4,8% des migrations résidentielles sont faites avec CA Fougères Agglomération

Vitré Communauté est déficitaire vis-à-vis des EPCI de la Mayenne situés à l'est du territoire et vis-à-vis de CC Liffré Cormier Communauté.

À l'inverse, l'intercommunalité est bénéficiaire auprès de trois EPCI d'Ille-et-Vilaine : +110 avec CC de la Roche aux Fées, +103 avec CA Fougères Agglomération et +71 avec CC Pays de Chateaugiron Communauté.



Source : INSEE, Fichier Migrations résidentielles (localisation à la commune de résidence et à la commune de résidence antérieure), données 2018



Mobilités externes - Mobilités avec CC Liffré Cormier Communauté

Les migrations résidentielles entre Vitré Communauté et la CC Liffré Cormier Communauté représentent 3% des migrations résidentielles totales. Ainsi,

- 3% des entrants viennent de la CC Liffré Cormier Communauté
 - 3% des sortants vont vers la CC Liffré Cormier Communauté
- Le solde est au final quasiment à l'équilibre avec un léger déficit pour Vitré Communauté, qui a perdu 7 habitants de la CC Liffré Cormier Communauté en 2018.

Partent :

- Des **couples sans enfant** (41%)
- Des **personnes seules** (25%)
- Des **couples avec enfant(s)** (21%)
- Des **25-39 ans** (31%)
- Des **50-54 ans** (20%)
- Des **ouvriers** (36%)
- Des **professions intermédiaires** (25%)

Pour être :

- **Propriétaires** (46%)
- **Locataires** (41%)
- Dans une **maison** (72%)

CC Liffré-Cormier Communauté

-7

CA Vitré Communauté

+90

-97

Arrivent :

- Des **personnes seules** (45%)
- Des **couples avec enfant(s)** (41%)
- Des **25-39 ans** (43%)
- Des **40-54 ans** (24%)
- Des **ouvriers** (43%)
- Des **professions intermédiaires** (22%)

Pour être :

- **Locataires du parc privé** (57%) et **locataire HLM** (11%)
- Dans une **maison** (80%)

Source : INSEE, Fichier Migrations résidentielles (localisation à la commune de résidence et à la commune de résidence antérieure), données 2018



Mobilités externes - Mobilités avec CC Pays de Chateaugiron Communauté

Les migrations résidentielles entre Vitré Communauté et la CC Pays de Chateaugiron Communauté représentent 6% des migrations résidentielles totales. Ainsi,

- 7% des entrants viennent de la CC Pays de Chateaugiron Communauté
- 6% des sortants vont vers la CC Pays de Chateaugiron Communauté

Le solde est au final bénéficiaire pour Vitré Communauté, qui a gagné 71 habitants de la CC Pays de Chateaugiron Communauté en 2018.

Partent :

- Des **couples sans enfant** (29%)
- Des **couples avec enfant(s)** (28%)
- Des **personnes seules** (23%)
- Des **25-39 ans** (46%)
- Des **moins de 15 ans** (25%)
- Des **personnes sans activité professionnelle** (28%)
- Des **employés** (26%)
- Des **professions intermédiaires** (26%)

Pour être :

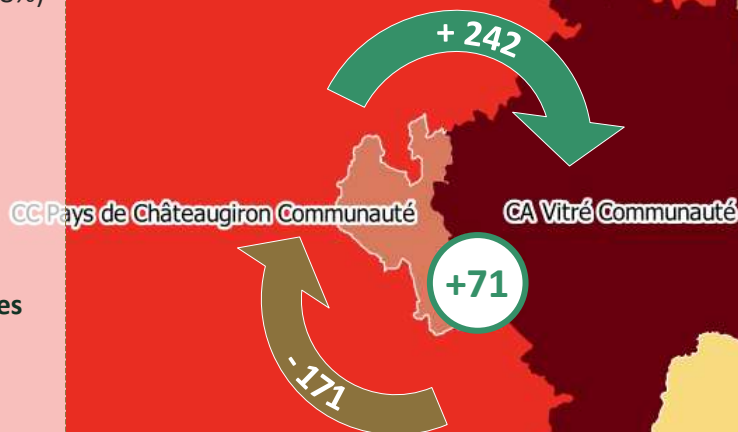
- **Locataires** (51%)
- **Propriétaires** (34%)
- Dans une **maison** (57%)
- Dans une **appartement** (40%)

Arrivent :

- Des **couples avec enfant(s)** (52%)
- Des **couples sans enfant** (23%)
- Des **25-39 ans** (37%)
- Des **moins de 15 ans** (28%)
- Des **50-54 ans** (19%)
- Des **personnes sans activité professionnelle** (28%)
- Des **professions intermédiaires** (21%)
- Des **ouvriers** (15%)

Pour être :

- **Propriétaires** (49%)
- **Locataires** (47%)
- Dans une **maison** (64%)
- Dans une **appartement** (34%)



Source : INSEE, Fichier Migrations résidentielles (localisation à la commune de résidence et à la commune de résidence antérieure), données 2018



Mobilités externes - Mobilités avec CC Roche aux Fées Communauté

Les migrations résidentielles entre Vitré Communauté et la CC Roche aux Fées Communauté représentent 4% des migrations résidentielles totales. Ainsi,

- 5% des entrants viennent de la CC Roche aux Fées Communauté
- 2% des sortants vont vers la CC Roche aux Fées Communauté

Le solde est au final bénéficiaire pour Vitré Communauté, qui a gagné 110 habitants de la CC Roche aux Fées Communauté en 2018.

Partent :

- Des **couples sans enfant** (43%)
- Des **familles monoparentales** (29%)
- Des **20-24 ans** (36%)
- Des **40-54 ans** (21%)
- Des **ouvriers** (36%)
- Des **employés** (22%)
- Des **professions intermédiaires** (21%)

Pour être :

- **Locataires** (64%)
- **Propriétaires** (14%)
- **Locataires HLM** (14%)
- Dans une **maison** (86%)

Arrivent :

- Des **couples sans enfant** (49%)
- Des **personnes seules** (23%)
- Des **20-24 ans** (16%)
- Des **25-39 ans** (16%)
- Des **55-64 ans** (16%)
- Des **ouvriers** (28%)
- Des **retraités** (29%)
- Des **personnes sans activité professionnelle** (19%)

Pour être :

- **Locataires du parc privé** (34%)
- **Propriétaires** (29%)
- **Locataires HLM** (21%)
- Dans une **maison** (69%)
- Dans une **appartement** (25%)



Source : INSEE, Fichier Migrations résidentielles (localisation à la commune de résidence et à la commune de résidence antérieure), données 2018



Mobilités externes - Mobilités avec CC Pays de Craon

Les migrations résidentielles entre Vitré Communauté et la CC Pays de Craon représentent 2% des migrations résidentielles totales. Ainsi,

- 2% des entrants viennent de la CC Pays de Craon
- 2% des sortants vont vers la CC Pays de Craon

Le solde est au final quasiment à l'équilibre avec un léger déficit pour Vitré Communauté, qui a perdu 7 habitants vis-à-vis de la CC Pays de Craon en 2018.

Partent :

- Des **couples avec enfant(s)** (67%)
- Des **couples sans enfant** (20%)
- Des **moins de 15 ans** (27%)
- Des **20-24 ans** (27%)
- Des **25-39 ans** (27%)
- Des **personnes sans activité professionnelle** (33%)
- Des **ouvriers** (20%)
- Des **professions intermédiaires** (20%)

Pour être :

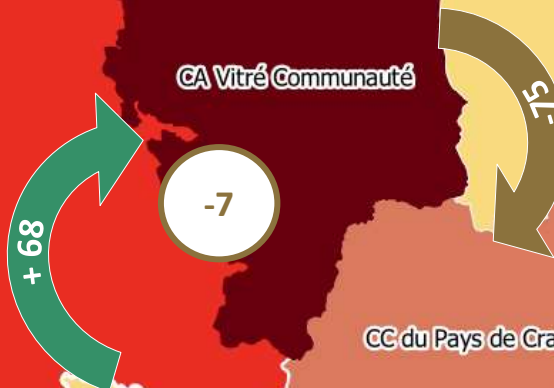
- **Locataires privés** (53%)
- **Propriétaires** (33%)
- **Locataires HLM** (13%)
- Dans une **maison** (100%)

Arrivent :

- Des **couples avec enfant(s)** (54%)
- Des **personnes seules** (27%)
- Des **25-39 ans** (26%)
- Des **moins de 15 ans** (26%)
- Des **20-24 ans** (24%)
- Des **ouvriers** (34%)
- Des **personnes sans activité professionnelle** (30%)

Pour être :

- **Locataires du parc privé** (52%)
- **Propriétaires** (36%)
- Dans une **maison** (48%)
- Dans une **appartement** (44%)



Source : INSEE, Fichier Migrations résidentielles (localisation à la commune de résidence et à la commune de résidence antérieure), données 2018



Mobilités externes - Mobilités avec CA Laval Agglomération

Les migrations résidentielles entre Vitré Communauté et la CA Laval Agglomération représentent 5% des migrations résidentielles totales. Ainsi,

- 4% des entrants viennent de la CA Laval Agglomération
- 7% des sortants vont vers la CA Laval Agglomération

Le solde est au final déficitaire pour Vitré Communauté, qui a perdu 48 habitants vis-à-vis de la CA Laval Agglomération en 2018.

Partent :

- Des **personnes seules** (35%)
- Des **couples sans enfant** (29%)
- Des **25-39 ans** (39%)
- Des **15-19 ans** (21%)
- Des **20-24 ans** (20%)
- Des **personnes sans activité professionnelle** (35%)
- Des **employés** (22%)
- Des **ouvriers** (20%)

Pour être :

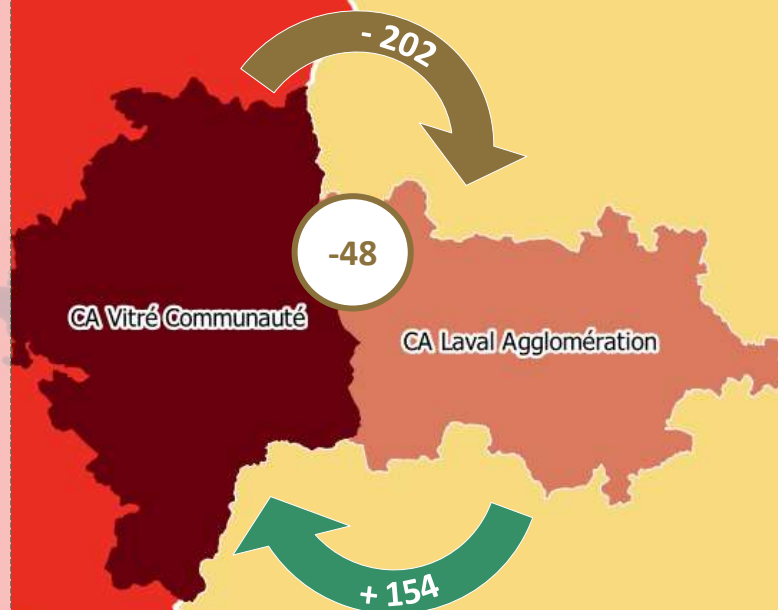
- **Locataires privés** (36%)
- **Propriétaires** (33%)
- **Locataires HLM** (16%)
- Dans une **maison** (60%)
- Dans un **appartement** (31%)

Arrivent :

- Des **couples avec enfant(s)** (48%)
- Des **couples sans enfant** (23%)
- Des **personnes seules** (19%)
- Des **25-39 ans** (31%)
- Des **moins de 15 ans** (22%)
- Des **50-54 ans** (16%)
- Des **personnes sans activité professionnelle** (29%)
- Des **ouvriers** (26%)
- Des **professions intermédiaires** (20%)

Pour être :

- **Locataires du parc privé** (53%)
- **Propriétaires** (37%)
- Dans une **maison** (86%)



Source : INSEE, Fichier Migrations résidentielles (localisation à la commune de résidence et à la commune de résidence antérieure), données 2018



Mobilités externes - Mobilités avec CC de l'Ernée

Les migrations résidentielles entre Vitré Communauté et la CC de l'Ernée représentent 1% des migrations résidentielles totales. Ainsi,

- 1% des entrants vient de la CC de l'Ernée
- 2% des sortants vont vers la CC de l'Ernée

Le solde est au final déficitaire pour Vitré Communauté, qui a perdu 53 habitants vis-à-vis de la CC de l'Ernée en 2018.

Partent :

- Des familles monoparentales (42%)
- Des couples sans enfant (30%)
- Des couples avec enfant(s) (21%)
- Des 25-39 ans (36%)
- Des moins de 15 ans (28%)
- Des personnes sans activité professionnelle (35%)
- Des employés (22%)
- Des ouvriers (21%)

Pour être :

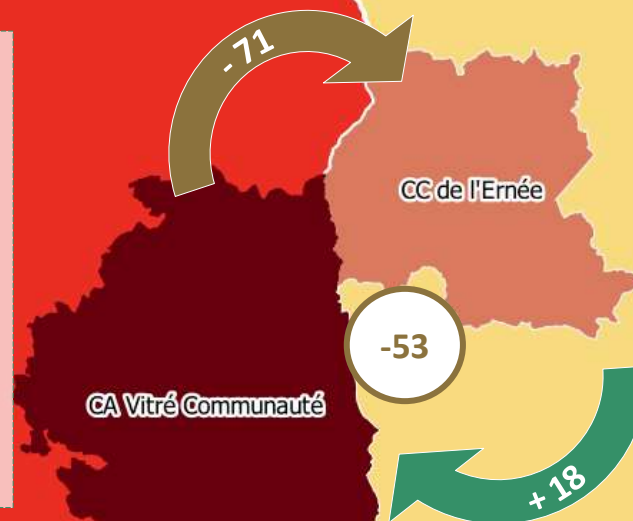
- Propriétaires (36%)
- Locataires privés (29%)
- Locataires HLM (28%)
- Dans une maison (93%)

Arrivent :

- Des personnes seules (35%)
- Des 25-39 ans (48%)
- Des 80 ans ou plus (33%)
- Des employés (35%)
- Des retraités (33%)

Pour être :

- Locataires du parc privé (100%)
- Dans une maison (100%)



Source : INSEE, Fichier Migrations résidentielles (localisation à la commune de résidence et à la commune de résidence antérieure), données 2018

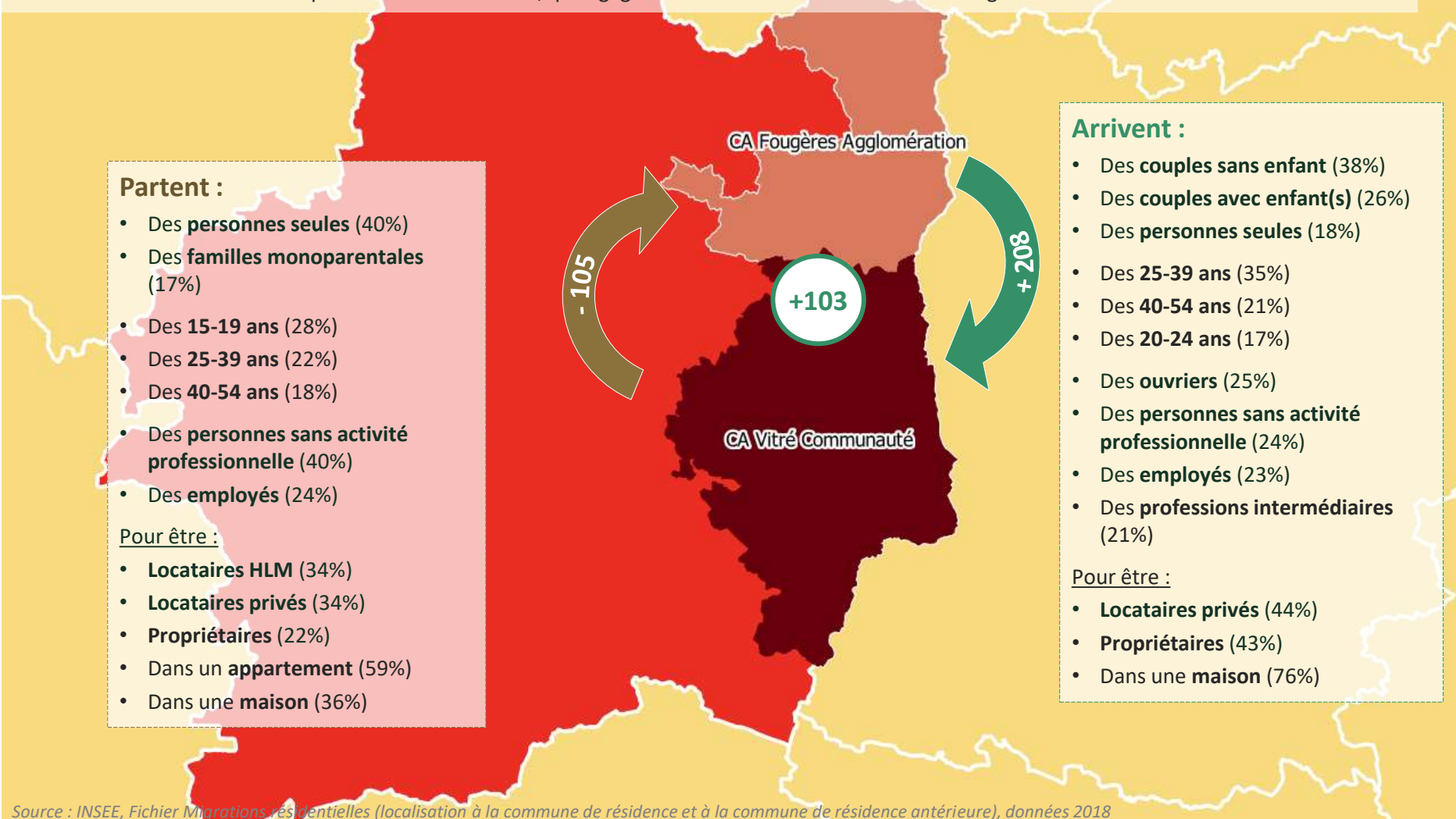


Mobilités externes - Mobilités avec CA Fougères

Les migrations résidentielles entre Vitré Communauté et la CA Fougères représentent 5% des migrations résidentielles totales. Ainsi,

- 6% des entrants viennent de la CA Fougères
- 3% des sortants vont vers la CA Fougères

Le solde est au final bénéficiaire pour Vitré Communauté, qui a gagné 103 habitants vis-à-vis de la CA Fougères en 2018.





Mobilités externes - Mobilités avec Rennes Métropole

Les migrations résidentielles entre Vitré Communauté et Rennes Métropole représentent 24% des migrations résidentielles totales. Ainsi,

- 22% des entrants viennent de Rennes Métropole
- 26% des sortants vont vers Rennes Métropole

Le solde est au final légèrement déficitaire pour Vitré Communauté, qui a perdu 51 habitants vis-à-vis de Rennes Métropole en 2018.

Partent :

- Des **personnes seules** (36%)
- Des **couples avec enfant(s)** (20%)
- Des **25-39 ans** (30%)
- Des **15-19 ans** (20%)
- Des **20-24 ans** (20%)
- Des **personnes sans activité professionnelle** (40%)
- Des **employés** (21%)
- Des **professions intermédiaires** (17%)

Pour être :

- **Locataires privés** (49%)
- **Propriétaires** (20%)
- **Locataires HLM** (10%)
- Dans un **appartement** (73%)

Arrivent :

- Des **couples sans enfant** (33%)
- Des **couples avec enfant(s)** (31%)
- Des **25-39 ans** (37%)
- Des **20-24 ans** (20%)
- Des **personnes sans activité professionnelle** (25%)
- Des **employés** (23%)
- Des **professions intermédiaires** (20%)

Pour être :

- **Locataires privés** (45%)
- **Propriétaires** (36%)
- Dans une **maison** (67%)

Source : INSEE, Fichier Migrations résidentielles (localisation à la commune de résidence et à la commune de résidence antérieure), données 2018



Les mobilités résidentielles – flux externes : les points à retenir

	Solde	ARRIVENT à Vitré Communauté	PARTENT de Vitré Communauté
Reste de la France	+++	   (L)	    (P) (L)
Reste de la Bretagne	--	   (P) (L)	    (L)
Reste de l'Ille et Vilaine	++	   (P) (L)	    (P) (L)
CC Liffré Cormier	-	   (L) (Ls)	   (P) (L)
CC Pays de Chateaugiron	++	    (P) (L)	    (P) (L)
CC Roche aux Fées	+++	    (P) (L) (Ls)	   (P) (L) (Ls)
CC Pays de Craon	-	    (P) (L)	   (P) (L) (Ls)
CA Laval Agglomération	--	    (P) (L) (Ls)	    (P) (L)
CC Fougères	++	    (P) (L)	    (P) (L) (Ls)
Rennes Métropole	--	   (P) (L)	   (P) (L) (Ls)

LÉGENDE



Couple avec enfant(s)



Couple sans enfant



Personne seule



Famille monoparentale



Maison



Appartement



Propriétaire



Locataire du parc privé

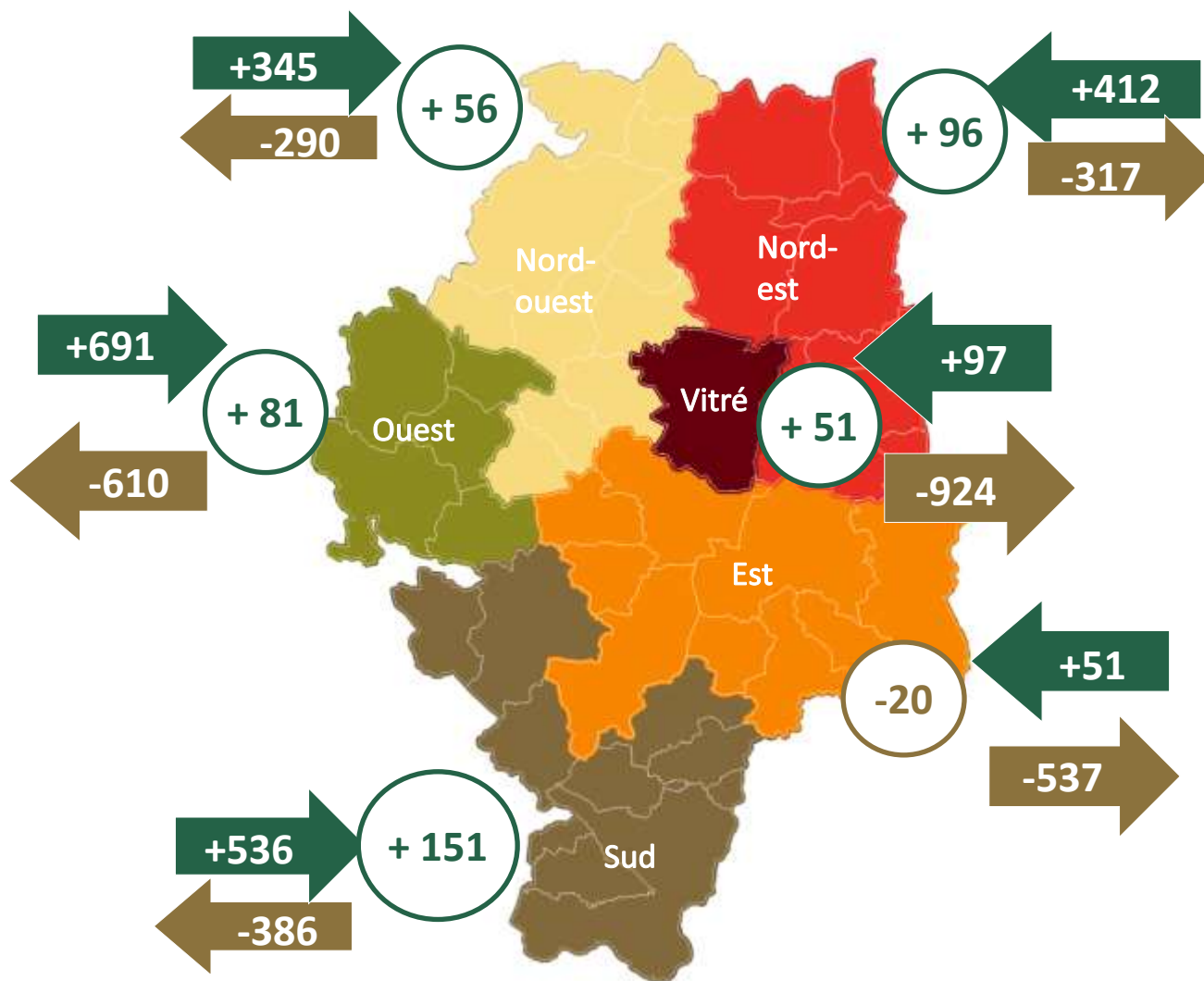


Locataire du parc social

Source : INSEE, Fichier Migrations résidentielles (localisation à la commune de résidence et à la commune de résidence antérieure), données 2018



Mobilités externes : presque tous les secteurs bénéficient de l'apport migratoire



Le solde est au final bénéficiaire pour tous les secteurs de l'intercommunalité, excepté pour le secteur est.

En termes de solde migratoire, les mobilités externes bénéficient surtout au secteur sud (+151). En termes de volume c'est la ville de Vitré qui compte le plus d'arrivants (+975 personnes) et représente 28% des entrants, ainsi que le secteur ouest qui regroupe 20 % des entrants (+691 personnes). Ces deux secteurs se démarquent également une part importante des sorties qui représentent 30% pour Vitré et 20% pour l'ouest des sortants.

Source : INSEE, Fichier Migrations résidentielles (localisation à la commune de résidence et à la commune de résidence antérieure), données 2018



Mobilités internes

En 2018, environ 4 560 habitants de Vitré Communauté ont déménagé au sein de l'intercommunalité :

- 53% d'entre eux ont déménagé au sein de la même commune, soit 2 129 personnes.
- **47% ont déménagé dans une autre commune, soit 2 431 habitants. Ce sont ces derniers qui sont analysés dans cette partie.**

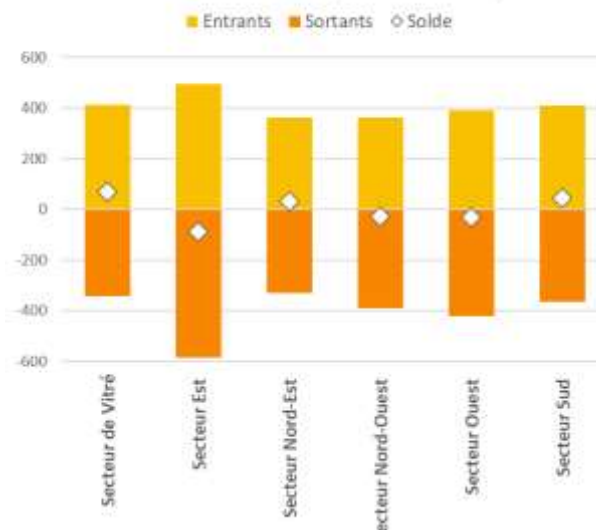
L'analyse des flux entre les différents secteurs de l'intercommunalité, met en évidence que **3 secteurs présentent un solde positif** :

- Vitré présente un solde migratoire interne largement positif avec 71 habitants supplémentaires en 2018. Les mobilités se réalisent principalement avec les communes situées au nord de l'EPCI. (56% des arrivées et 63% des départs)
- Le secteur nord-est compte davantage d'arrivées que de départs avec +31 habitants en 2018. Les migrations se font principalement entre les communes de ce secteur (38% des arrivées et 42% des départs) et avec la ville de Vitré (28% des arrivées et 31% des départs)
- Le secteur sud a gagné + 45 habitants en 2018. Les ménages qui quittent ou arrivent dans ces communes proviennent ou se dirigent principalement vers une autre commune de ce même secteur.

A l'inverse, les 3 autres secteurs ont un solde déficitaire :

- Le secteur est accueille 20 % des arrivants sur l'intercommunalité mais 24% des sorties, il est donc largement déficitaire avec un solde de -88 personnes en 2018
- Le secteur nord-ouest a perdu 29 habitants en 2018, qui se sont principalement orientés vers Vitré (34%) ou vers une autre commune du secteur (26%)
- Le secteur ouest est également déficitaire avec 30 habitants en moins en 2018. Les mobilités se réalisent essentiellement entre communes du même secteur.

Migrations résidentielles internes par secteur de Vitré Communauté (Source : INSEE 2018)



		Arrivée						
		Secteur de Vitré	Secteur Est	Secteur Nord-Est	Secteur Nord-Ouest	Secteur Ouest	Secteur Sud	Total général
Départ	Secteur de Vitré		24%	29%	34%	12%	1%	100%
	Secteur Est	13%	41%	6%	8%	10%	22%	100%
	Secteur Nord-Est	31%	8%	42%	18%	0%	2%	100%
	Secteur Nord-Ouest	32%	8%	19%	26%	8%	8%	100%
	Secteur Ouest	18%	12%	3%	9%	61%	5%	100%
	Secteur Sud	10%	21%	1%	1%	7%	60%	100%
	Total général	17%	20%	15%	15%	16%	17%	100%

		Arrivée						
		Secteur de Vitré	Secteur Est	Secteur Nord-Est	Secteur Nord-Ouest	Secteur Ouest	Secteur Sud	Total général
Départ	Secteur de Vitré		16%	28%	32%	10%	1%	14%
	Secteur Est	19%	48%	10%	12%	14%	32%	24%
	Secteur Nord-Est	25%	5%	38%	17%	0%	1%	14%
	Secteur Nord-Ouest	31%	6%	20%	28%	8%	7%	16%
	Secteur Ouest	17%	9%	3%	10%	61%	5%	17%
	Secteur Sud	9%	15%	1%	1%	6%	54%	15%
	Total général	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Source : INSEE, Fichier Migrations résidentielles (localisation à la commune de résidence et à la commune de résidence antérieure), données 2018

? Mobilités internes avec Vitré

Au global, la ville de Vitré est bénéficiaire vis-à-vis des autres secteurs de 71 habitants en 2018.

Les sorties se font majoritairement vers les communes des secteurs nord-est, nord-ouest et est. De même, la majeure partie des entrées proviennent de ces communes.

On observe peu de mobilité entre Vitré et le secteur sud.

Arrivent :

- Des **couples avec enfant(s)** (38%)
- Des **personnes seules** (29%)
- Des **25-39 ans** (26%)
- Des **40-54 ans** (21%)
- Des **moins de 15 ans** (19%)
- Des **personnes sans activité professionnelle** (32%)
- Des **ouvriers** (20%)
- Des **professions intermédiaires** (18%)

Pour être :

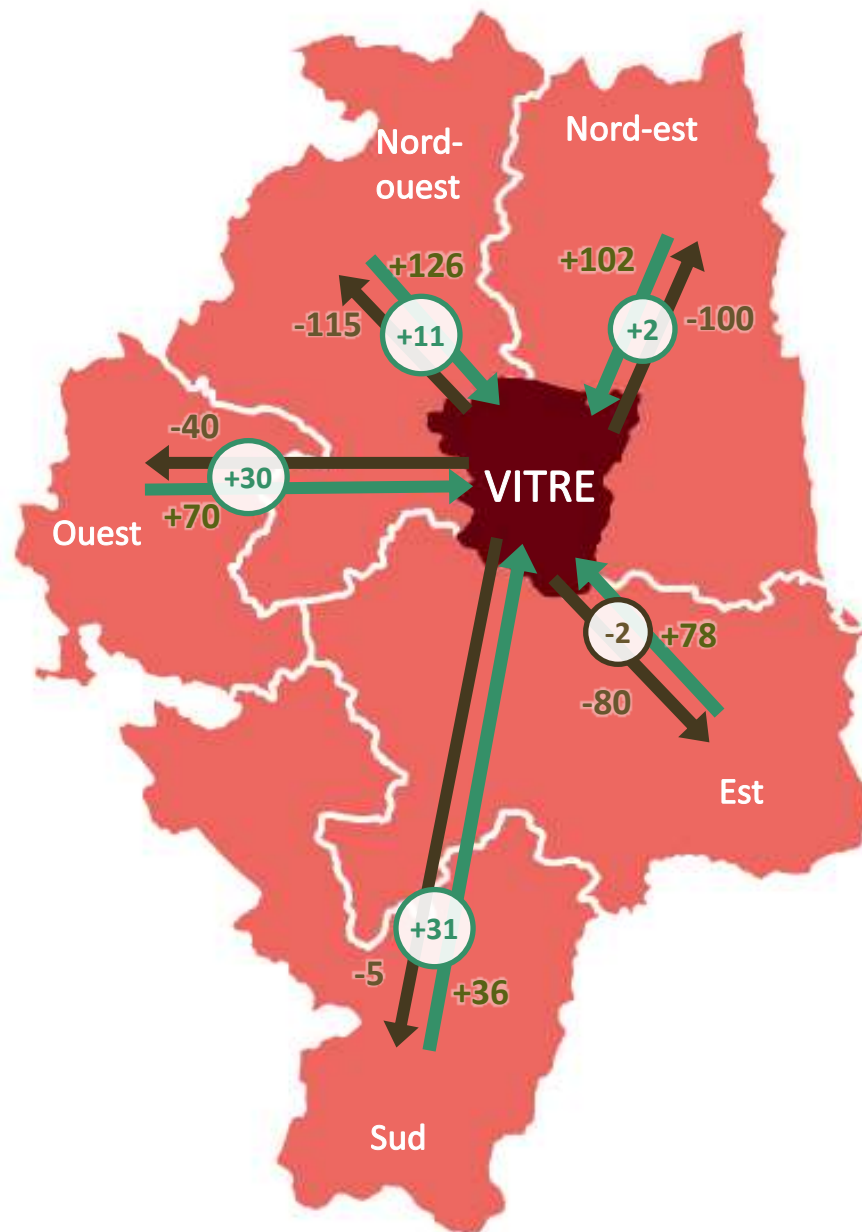
- **Locataires privés** (56%)
- **Propriétaires** (30%)
- Dans une **maison** (52%)
- Dans un **appartement** (47%)

Partent :

- Des **couples avec enfant(s)** (59%)
- Des **couples sans enfant** (21%)
- Des **25-39 ans** (41%)
- Des **40-54 ans** (16%)
- Des **moins de 15 ans** (16%)
- Des **personnes sans activité professionnelle** (25%)
- Des **ouvriers** (24%)
- Des **employés** (21%)
- Des **professions intermédiaires** (19%)

Pour être :

- **Propriétaires** (47%)
- **Locataires privés** (41%)
- **Locataires HLM** (9%)
- Dans une **maison** (91%)



Source : INSEE, Fichier Migrations résidentielles (localisation à la commune de résidence et à la commune de résidence antérieure), données 2018



Mobilités internes avec le secteur Est

Au global, les communes du secteur est sont déficitaires vis-à-vis des autres secteurs de 89 habitants en 2018.

Les sorties se font majoritairement vers les communes du secteur sud (22%). Les entrées proviennent essentiellement de Vitré et des communes localisées au sud.

239 personnes ont changé de commune de résidence au sein des communes du secteur est.

Arrivent :

- Des **couples avec enfant(s)** (40%)
- Des **couples sans enfant** (23%)
- Des **25-39 ans** (37%)
- Des **moins de 15 ans** (22%)
- Des **personnes sans activité professionnelle** (28%)
- Des **ouvriers** (33%)

Pour être :

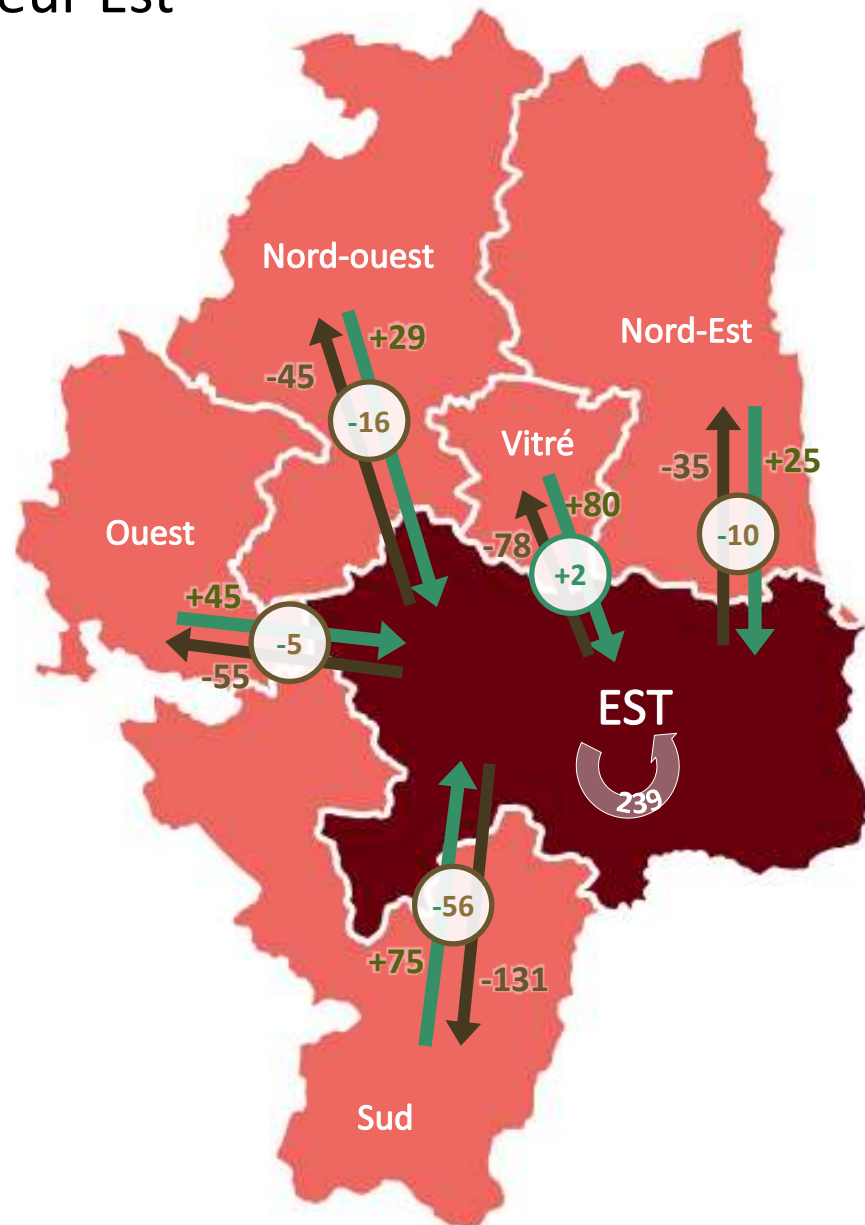
- **Propriétaires** (44%)
- **Locataires privés** (43%)
- Dans une **maison** (80%)

Partent :

- Des **couples avec enfant(s)** (33%)
- Des **couples sans enfant** (22%)
- Des **familles monoparentales** (21%)
- Des **25-39 ans** (36%)
- Des **moins de 15 ans** (23%)
- Des **personnes sans activité professionnelle** (32%)
- Des **ouvriers** (21%)
- Des **employés** (20%)

Pour être :

- **Locataires privés** (48%)
- **Propriétaires** (33%)
- **Locataires HLM** (9%)
- Dans une **maison** (75%)



Source : INSEE, Fichier Migrations résidentielles (localisation à la commune de résidence et à la commune de résidence antérieure), données 2018



Mobilités internes avec le secteur Nord-Est

Au global, les communes du secteur nord-est sont bénéficiaires vis-à-vis des autres secteurs de 32 habitants en 2018.

Les mobilités se réalisent principalement avec la ville de Vitré, où le solde est quasiment à l'équilibre. On observe également des échanges importants avec le nord-ouest.

138 personnes ont changé de commune de résidence au sein des communes du secteur nord-est.

Arrivent :

- Des **couples avec enfant(s)** (52%)
- Des **25-39 ans** (33%)
- Des **moins de 15 ans** (27%)
- Des **40-54 ans** (22%)
- Des **personnes sans activité professionnelle** (34%)
- Des **ouvriers** (30%)

Pour être :

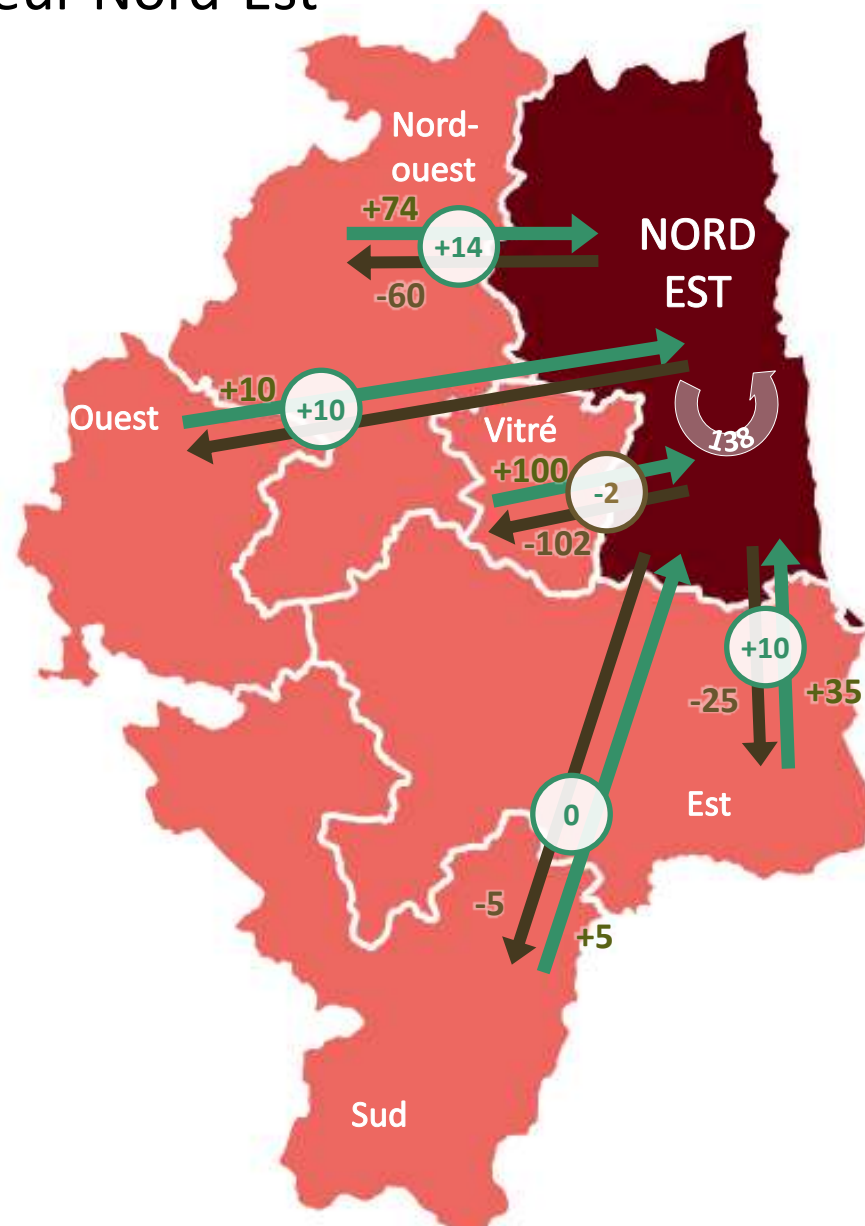
- **Propriétaires** (61%)
- **Locataires privés** (29%)
- **Locataires HLM** (10%)
- Dans une **maison** (92%)

Partent :

- Des **couples avec enfant(s)** (35%)
- Des **couples sans enfant** (24%)
- Des **familles monoparentales** (17%)
- Des **25-39 ans** (26%)
- Des **40-54 ans** (26%)
- Des **moins de 15 ans** (21%)
- Des **personnes sans activité professionnelle** (32%)
- Des **ouvriers** (29%)
- Des **employés** (17%)

Pour être :

- **Propriétaires** (55%)
- **Locataires privés** (33%)
- Dans une **maison** (74%)



Source : INSEE, Fichier Migrations résidentielles (localisation à la commune de résidence et à la commune de résidence antérieure), données 2018



Mobilités internes avec le secteur Nord-Ouest

Au global, les communes du secteur nord-ouest sont déficitaires vis-à-vis des autres secteurs de 36 habitants en 2018.

Les mobilités se réalisent principalement avec la ville de Vitré, où le solde est finalement légèrement déficitaire pour le nord-ouest. On observe également des échanges importants avec le nord-est.

100 personnes ont changé de commune de résidence au sein des communes du secteur nord-ouest.

Arrivent :

- Des **couples avec enfant(s)** (50%)
- Des **couples sans enfant** (33%)
- Des **25-39 ans** (42%)
- Des **moins de 15 ans** (24%)
- Des **40-54 ans** (18%)
- Des **employés** (29%)
- Des **personnes sans activité professionnelle** (28%)
- Des **ouvriers** (24%)

Pour être :

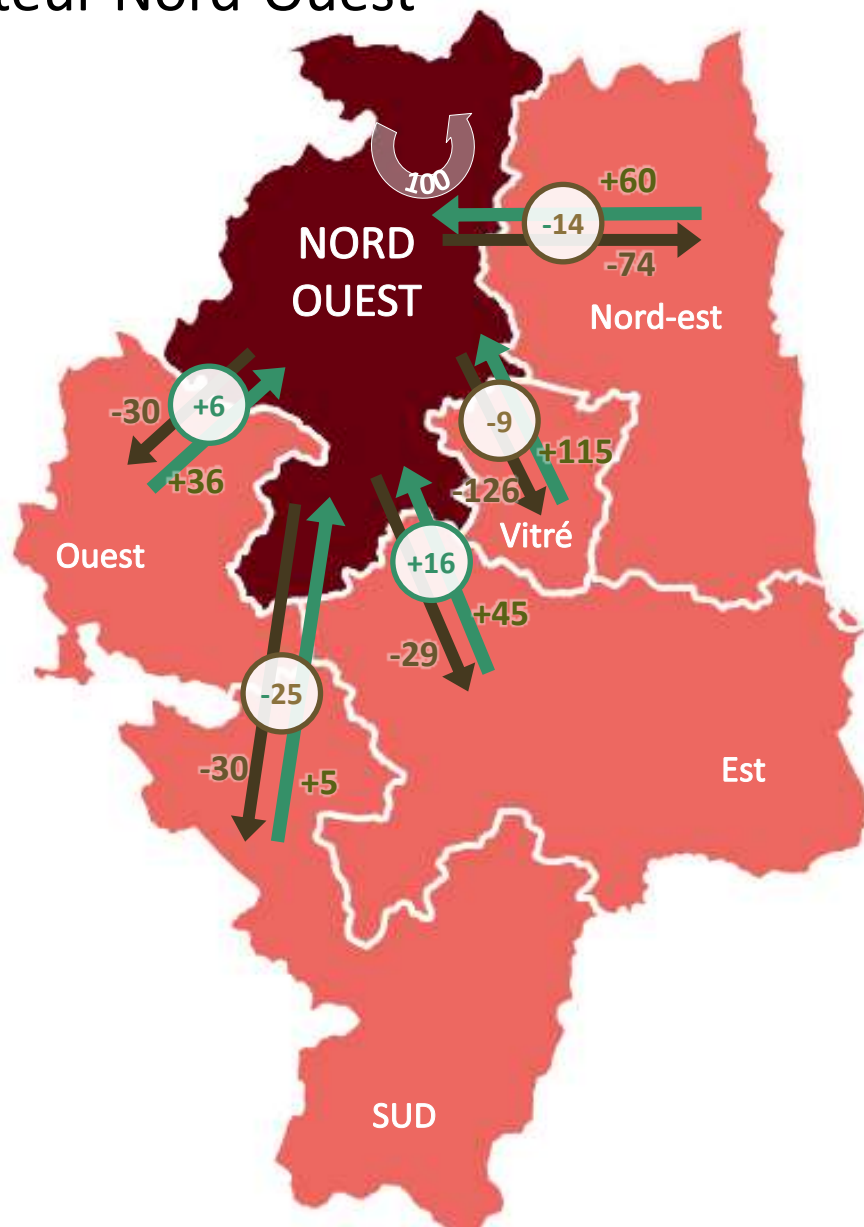
- **Propriétaires** (53%)
- **Locataires privés** 37%)
- **Locataires HLM** (10%)
- Dans une **maison** (99%)

Partent :

- Des **couples avec enfant(s)** (58%)
- Des **couples sans enfant** (22%)
- Des **25-39 ans** (45%)
- Des **moins de 15 ans** (26%)
- Des **personnes sans activité professionnelle** (30%)
- Des **ouvriers** (23%)
- Des **employés** (21%)
- Des **professions intermédiaires** (20%)

Pour être :

- **Propriétaires** (58%)
- **Locataires privés** (37%)
- Dans une **maison** (81%)



Source : INSEE, Fichier Migrations résidentielles (localisation à la commune de résidence et à la commune de résidence antérieure), données 2018



Mobilités internes avec le secteur Ouest

Au global, les communes du secteur ouest sont déficitaires vis-à-vis des autres secteurs de 30 habitants en 2018.

Les entrées proviennent principalement des communes des secteurs est et nord-ouest, ainsi que de Vitré. A l'inverse, les sorties s'orientent essentiellement vers Vitré.

240 personnes ont changé de commune de résidence au sein des communes du secteur ouest.

Arrivent :

- Des **couples avec enfant(s)** (45%)
- Des **familles monoparentales** (21%)
- Des **25-39 ans** (41%)
- Des **moins de 15 ans** (24%)
- Des **personnes sans activité professionnelle** (30%)
- Des **employés** (22%)
- Des **professions intermédiaires** (22%)
- Des **ouvriers** (19%)

Pour être :

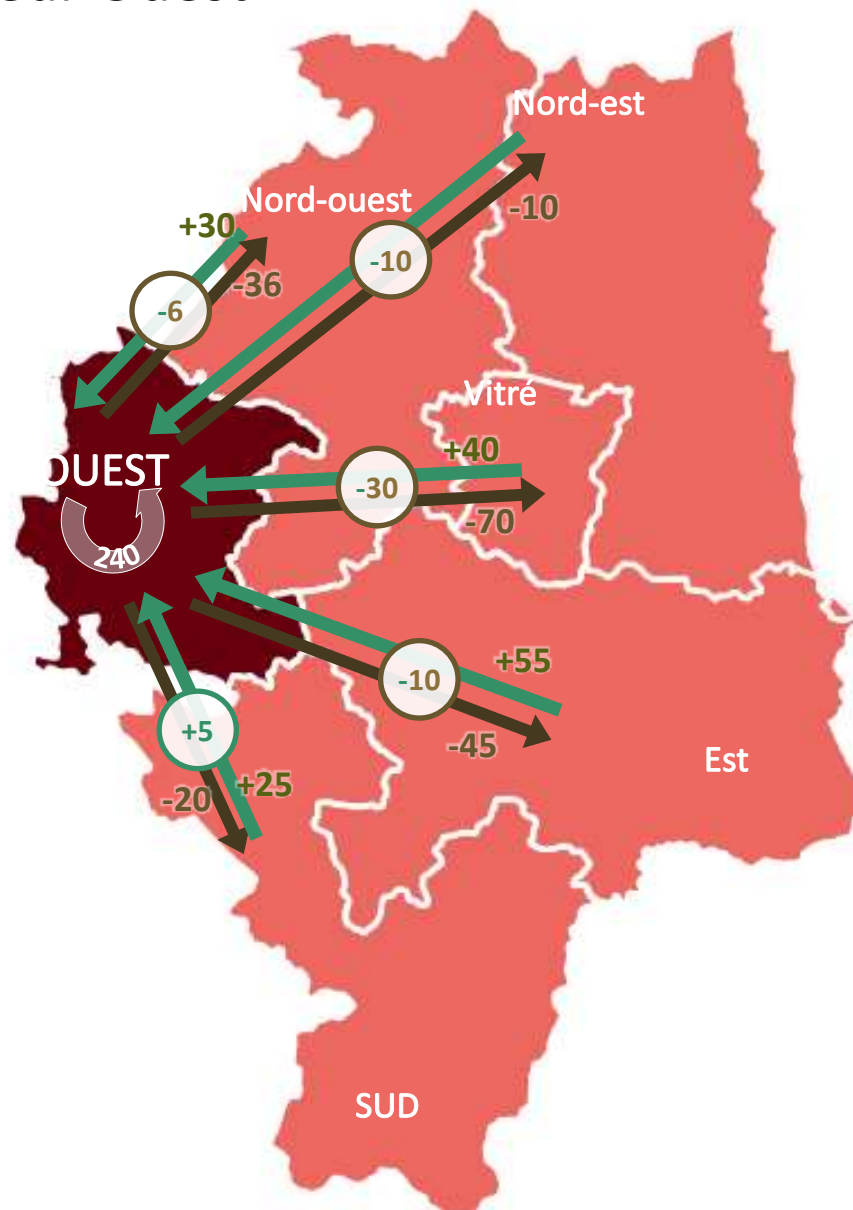
- **Propriétaires** (45%)
- **Locataires privés** 37%)
- **Locataires HLM** (12%)
- Dans une **maison** (82%)

Partent :

- Des **couples avec enfant(s)** (47%)
- Des **familles monoparentales** (20%)
- Des **25-39 ans** (37%)
- Des **moins de 15 ans** (29%)
- Des **personnes sans activité professionnelle** (34%)
- Des **ouvriers** (22%)
- Des **professions intermédiaires** (19%)

Pour être :

- **Propriétaires** (47%)
- **Locataires privés** (35%)
- Dans une **maison** (81%)



Source : INSEE, Fichier Migrations résidentielles (localisation à la commune de résidence et à la commune de résidence antérieure), données 2018



Mobilités internes avec le secteur Sud

Au global, les communes du secteur sud sont bénéficiaires vis-à-vis des autres secteurs de 45 habitants en 2018.

Les entrées proviennent principalement des communes du secteur est. A l'inverse, les sorties s'orientent essentiellement vers Vitré.

220 personnes ont changé de commune de résidence au sein des communes du secteur sud.

Arrivent :

- Des **couples avec enfant(s)** (46%)
- Des **familles monoparentales** (23%)
- Des **moins de 15 ans** (33%)
- Des **25-39 ans** (29%)
- Des **personnes sans activité professionnelle** (40%)
- Des **ouvriers** (18%)

Pour être :

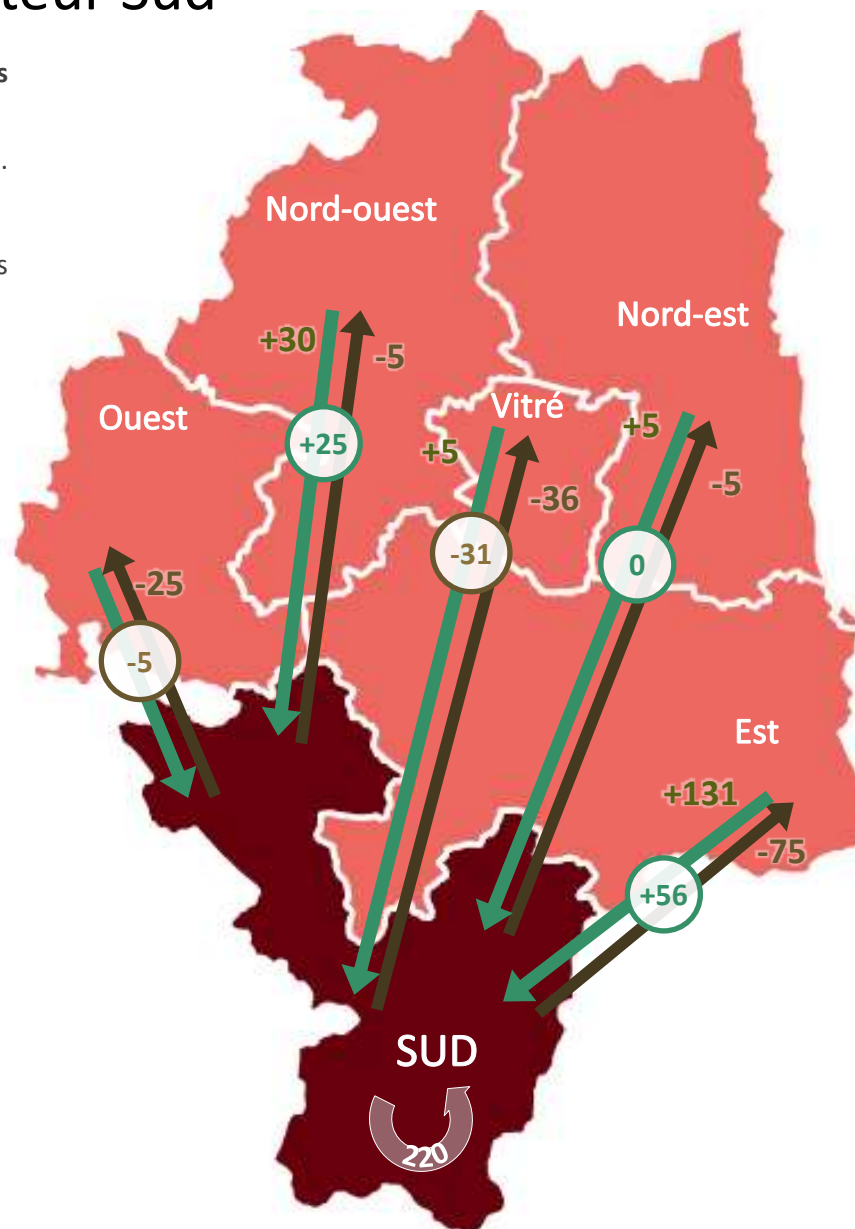
- **Locataires privés** (60%)
- **Propriétaires** (32%)
- Dans une **maison** (77%)

Partent :

- Des **couples avec enfant(s)** (43%)
- Des **familles monoparentales** (26%)
- Des **moins de 15 ans** (32%)
- Des **25-39 ans** (22%)
- Des **20-24 ans** (20%)
- Des **personnes sans activité professionnelle** (37%)
- Des **ouvriers** (30%)

Pour être :

- **Locataires privés** (68%)
- Dans une **maison** (78%)





Mobilités internes - flux internes : les points à retenir

	Solde	ARRIVENT	PARTENT
Vitré	++	    (L) (P)	   (P) (L) (Ls)
Secteur Est	--	   (P) (L)	    (P) (L) (Ls)
Secteur nord-Est	+	  (P) (L) (Ls)	    (P)
Secteur nord-Ouest	-	   (P) (L) (Ls)	   (P) (L)
Secteur Ouest	-	   (P) (L) (Ls)	   (P) (L)
Secteur sud	+	   (P) (L)	   (L)

LÉGENDE



Couple avec enfant(s)



Couple sans enfant



Personne seule



Famille monoparentale



Maison



Appartement



Propriétaire



Locataire du parc privé



Locataire du parc social

Source : INSEE, Fichier Migrations résidentielles (localisation à la commune de résidence et à la commune de résidence antérieure), données 2018



Les migrations résidentielles : les points clés

Le territoire est globalement bénéficiaire de l'apport migratoire :

- Cette attractivité se joue à la fois à l'échelon local, vis-à-vis du reste du département, mais également vis-à-vis du reste de la France, où Vitré Communauté est largement bénéficiaire.
- En revanche, l'EPCI est déficitaire avec le reste de la région Bretagne
- Au global, le solde est faiblement positif : les sorties sont presque aussi nombreuses que les entrées

Les migrations résidentielles avec les EPCI voisins concernent majoritairement 4 territoires : Rennes Métropole, CC Pays de Chateaugiron Communauté, CA Laval Agglomération et CA Fougères Agglomération

- De manière générale, Vitré Communauté bénéficie auprès des intercommunalités d'Ille-et-Vilaine, de la CC Liffré Cormier Communauté
- Les flux sont globalement à l'équilibre avec Rennes Métropole, avec une légère tendance en faveur de Rennes Métropole : 811 sortants et 760 entrants, soit un solde négatif de 50 personnes pour Vitré Communauté.
- Elle est déficitaire vis-à-vis des EPCI de la Mayenne situés à l'est du territoire

Une attractivité qui concerne une grande majorité des secteurs du territoire : 5 des 6 secteurs (tous sauf le secteur Est) sont bénéficiaires des migrations résidentielles

- Les mobilités externes bénéficient surtout au secteur sud avec un solde largement positif (+151).
- En termes de volume, c'est la ville de Vitré et le secteur ouest qui comptent le plus d'arrivants

Dans le jeu des migrations internes à Vitré Communauté :

- 3 secteurs présentent un solde positif : Vitré, le secteur nord-est et le secteur sud
- 3 autres secteurs ont un solde déficitaire : Le secteur est, le secteur nord-ouest et le secteur ouest

5- Le parc du logement existant

❏ 5- Le parc du logement existant

5.1. La structure du parc du logement

? 36 500 logements - Un parc dominé par les résidences principales

91 % des logements de Vitré Communauté sont des **résidences principales** en 2018

1 / 4 des **logements** de Vitré Communauté sont à **Vitré** en 2018

Le parc de logements est très majoritairement composé de résidences principales (91%) et occupé par une large majorité de propriétaires occupants (68,8%).

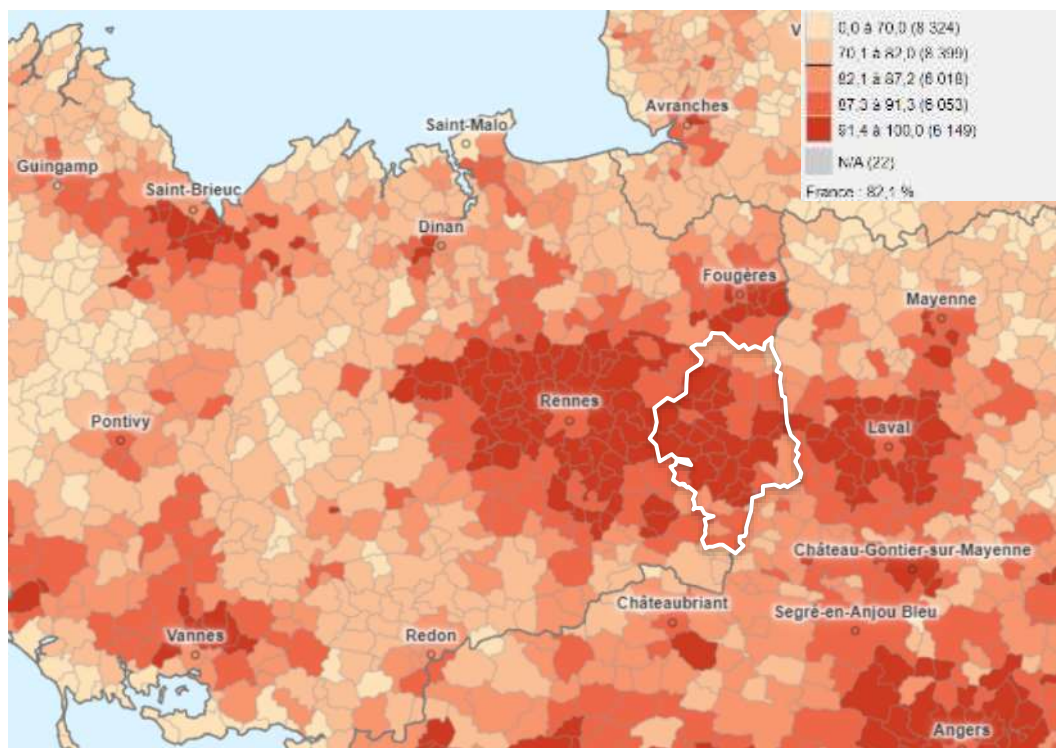
En 2018, Vitré Communauté compte 36 499 logements dont 33 241 résidences principales.

A noter que les 4 pôles (Vitré, Châteaubourg, Argentré du Plessis, La Guerche de Bretagne) concentrent 46% du parc de logements de l'intercommunalité, avec 16 610 logements en 2018 (ce qui était déjà le cas en 2011, cf. PLH2)

Le parc de logements de l'intercommunalité est très largement dominé par la résidence principale (91%), et cette tendance est semblable avec les caractéristiques du département (86% de résidences principales pour l'Ille-et-Vilaine).

La métropole rennaise, et sa proximité directe est un facteur de concentration des résidences principales.

Part des résidences principales (%), en 2018 (source: observatoire des territoires, ANCT)



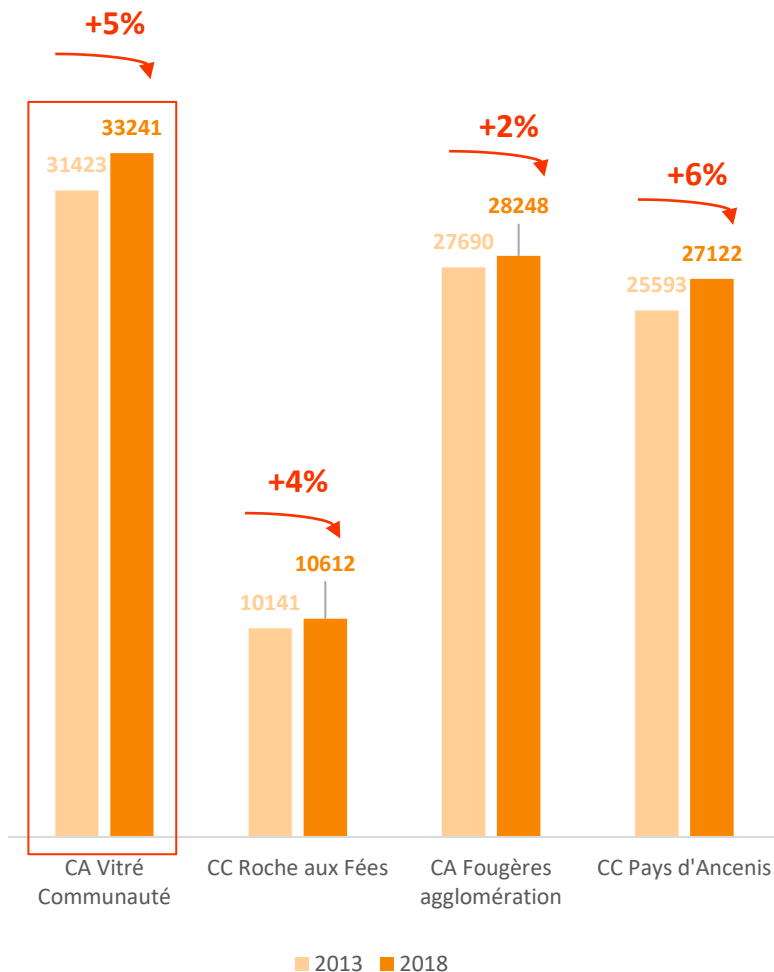
	Vitré Communauté	Ille et Vilaine	France
Nombre de logements	36499	554 254	36 220 594
Part des résidences principales	91,1%	86,30%	82,10%
Part des résidences secondaires	1,8%	7,10%	9,70%
Part des logements vacants	7,1%	6,70%	8,20%

Nombre de logements et structure de l'offre (%), en 2018 (Cerur, source : INSEE, 2018)

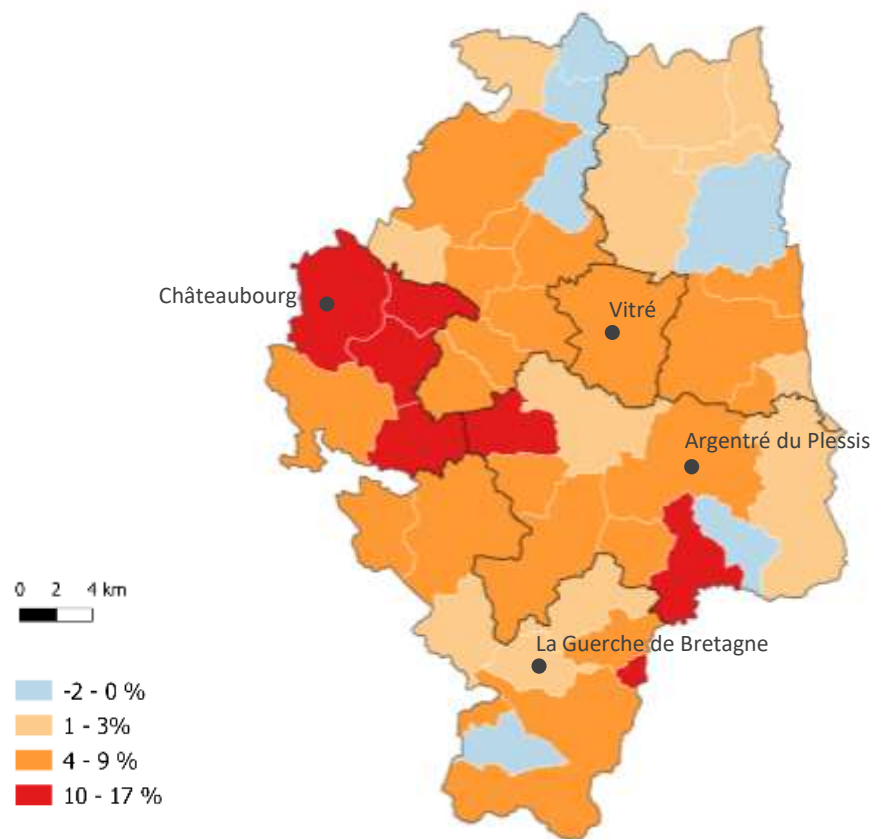


L'évolution contrastée du nombre résidences principales

Evolution du volume de résidences principales entre 2013 et 2018 sur Vitré Communauté et les EPCI de comparaison (Cérur, source : INSEE, 2013 et 2018)



Evolution du volume de résidences principales entre 2013 et 2018 sur Vitré Communauté par commune (Cérur, source : INSEE, 2013 et 2018)



A noter une évolution de **+5,8%** du nombre de résidences principales à l'échelle de Vitré Communauté entre 2013 et 2018, une augmentation plus marquée que l'évolution démographique sur cette période (cf. +3,3%). Sur cette période, les plus fortes augmentations du nombre de résidences principales se trouvent à l'Ouest (proximité avec Rennes Métropole). Toutefois, Drouges, St Christophe des bois, Montreuil des Landes et Saint-M'Hervé connaissent une diminution (minime).



Une représentation majoritaire des résidences principales

	Nombre de logements	Résidences principales		Résidences secondaires	
		Nombre de résidences principales	Part de résidences principales	Nombre de résidences secondaires	Part de résidences secondaires
Secteur Vitré	9305	8456	91%	161	2%
(Vitré)					

Secteur Nord-Ouest	4770	4445	93%	74	2%
(Champeaux, Cornillé, Landavran, Mecé, Montreuil-des-Landes, Montreuil-sous-Pérouse, Pocé-les-Bois, Saint-Aubin-des-Landes, Saint-Christophe-des-Bois, Taillis, Val d'Izé, Marpiré)					

Secteur Nord-Est	4304	3871	90%	117	3%
(Balazé, Châtillon-en-Vendelais, La Chapelle-Erbrée, Montautour, Princé, Saint-M'Hervé, Bréal-sous-Vitré, Erbrée, Mondevert)					

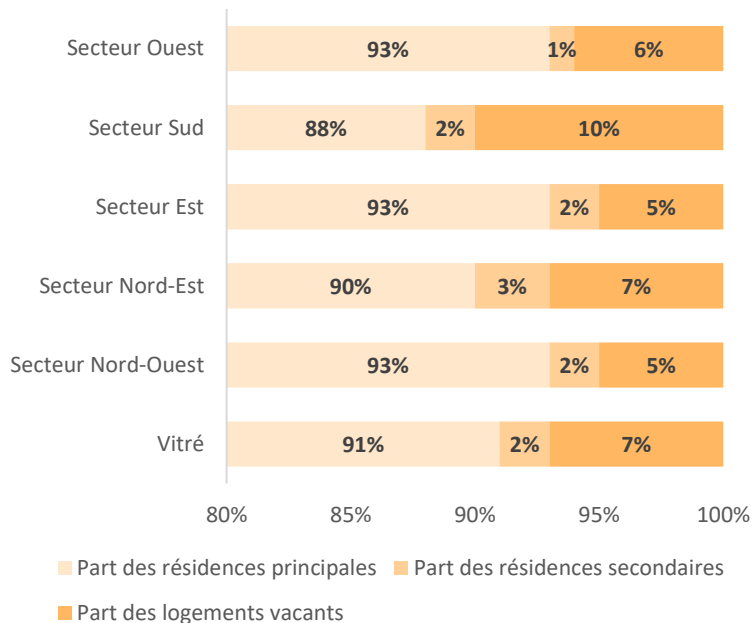
Secteur Est	6310	5776	92%	129	2%
(Argentré du Plessis, Brielles, Etreilles, Le Pertre, Saint-Germain-du-Pinel, Vergéal, Domalain, Gennes-sur-Seiche, Torcé)					

Secteur Sud	5588	4886	87%	129	2%
(Availles-sur-Seiche, Bais, Drouges, La-Guerche-de-Bretagne, La Salle-Guerchaise, Moulins, Moussé, Moutiers, Rannée, Visseiche)					

Secteur Ouest	6222	5808	93%	63	1%
(Châteaubourg, Domagné, Louvigné-de-Bais, Saint-Didier, Saint-Jean-sur-Vilaine)					

(Céur, source : INSEE, 2018)

Structure du parc de logements (en part), en 2018
(Céur, source : INSEE, 2018)



La prédominance de la vocation résidentielle se retrouve sur l'ensemble des communes de Vitré Communauté. En 2018, les taux de résidences principales varient ainsi entre 87% (secteur Sud) et 93% (secteur Ouest et secteur Nord-Ouest).

Selon les données insee, la vacance est plus élevée dans le sud du territoire (10% pour le secteur sud).



Des résidences secondaires concentrées loin de Rennes Métropole

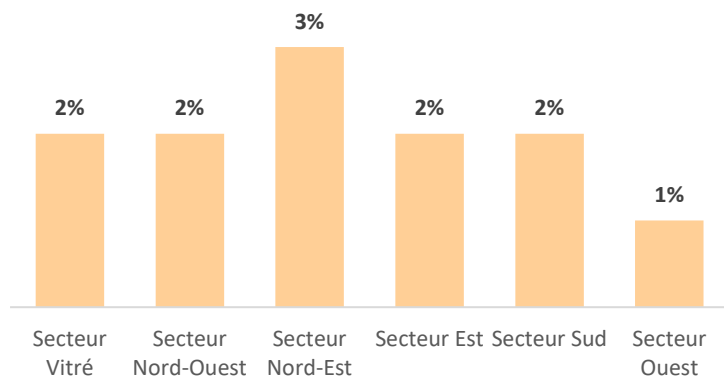
17% de résidences secondaires dans la commune de La Selle-Guerchaise (contre 1,7% à Vitré)

La résidence secondaire est peu développée sur le territoire : on compte seulement **1,8%** de résidences secondaires en 2018 cf. cette part était déjà de 1,8% en 2011 d'après le PLH2. Ce constat recouvre des réalités contrastées selon les communes. La concentration de résidences secondaires semble corrélée avec l'éloignement de Rennes Métropole (cf. concentration de résidences secondaires au Nord-Est, Est et Sud).

Précaution d'analyse : les logements recensés en « résidences secondaires » peuvent en réalité recouvrir des situations de vacance déguisée ou de personnes occupant leur résidence principale à l'année.

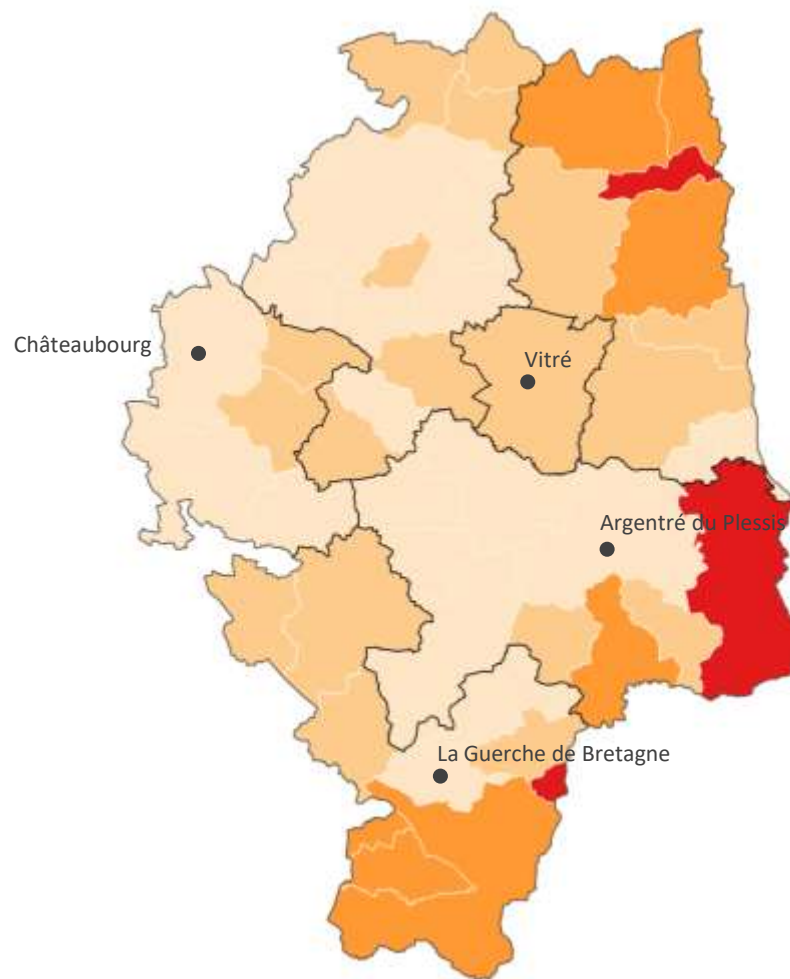
Part des résidences secondaires par secteur en 2018

(Cérur, source : INSEE, 2018)



Répartition des résidences secondaires en 2018

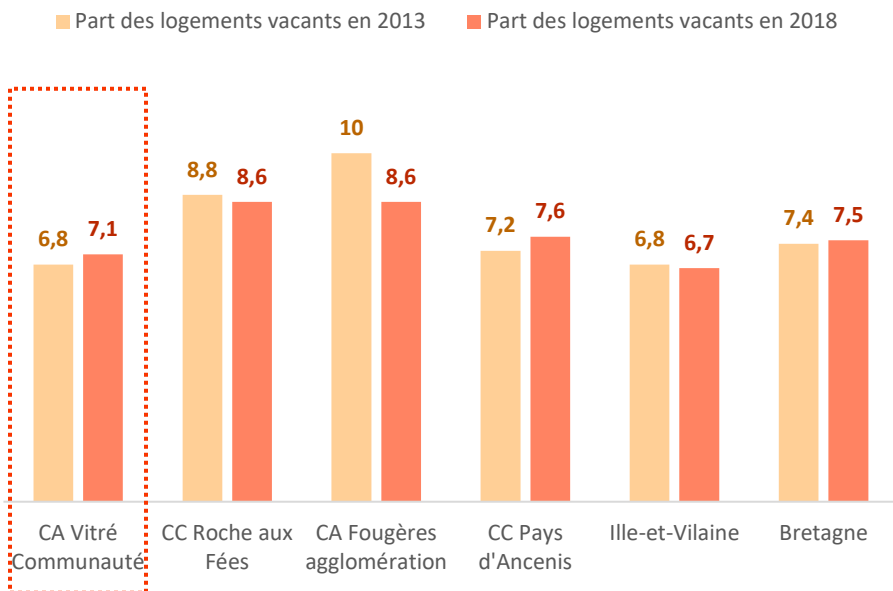
(Cérur, source : INSEE, 2018)



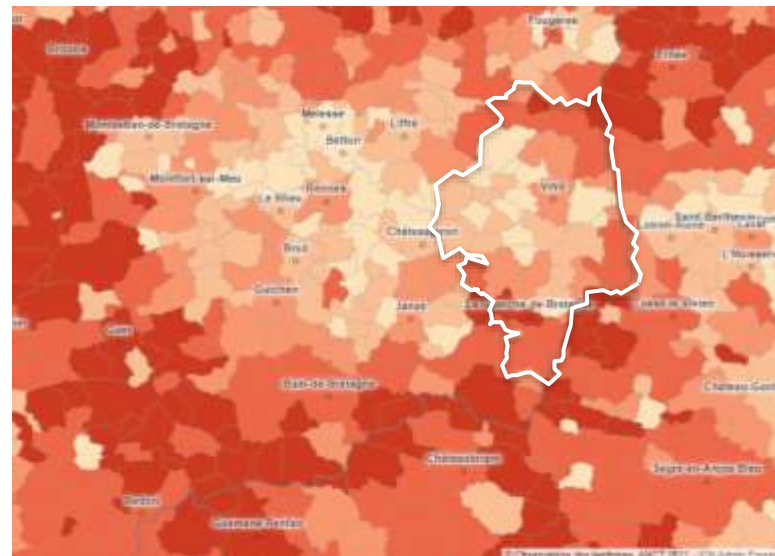


Une répartition inégale de la vacance sur le territoire

Part des logements vacants en 2013 et 2018 (%)
(Cérur, source : INSEE, 2018)



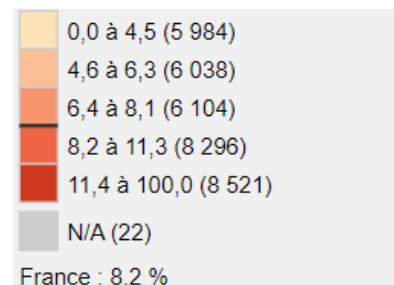
Part des logements vacants (%) 2018
(Observatoire des territoires, ANCT)



Nombre et part des logements vacants
(Cérur, source : INSEE, 2018; LOVAC exhh_stat_g 2020)

	Nombre de logements vacants	Part des logements vacants
INSEE (RP 2018)	2585	7,1%
LOVAC (exhh_stat_g 2020)	2569	6,7%

En 2018, la **proximité avec Rennes Métropole semble corrélée avec la part des logements vacants**. De manière similaire avec le reste des EPCI limitrophes de Rennes Métropole, les communes les plus excentrées de cette centralité présentent une part de logements vacants plus importante (Sud, Est et Nord)





Une vacance qui augmente légèrement, malgré la politique incitative de Vitré Communauté

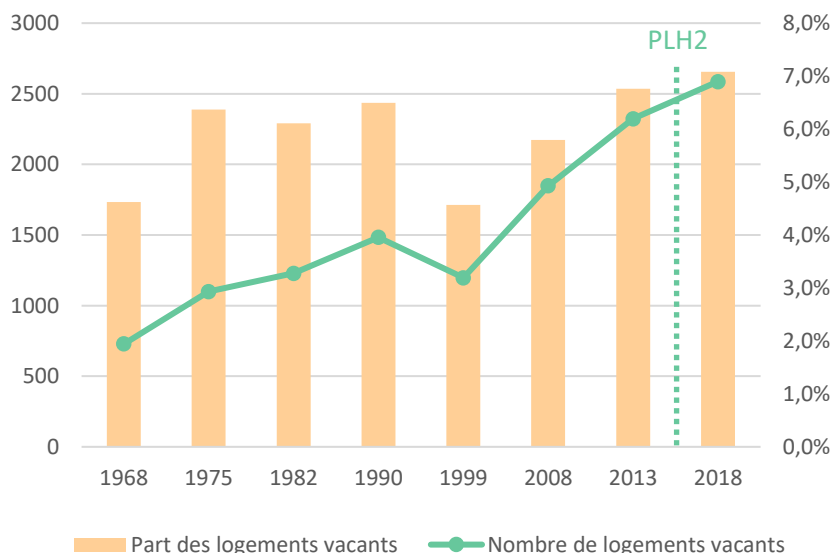
Entre **1968 et 2018, la part des logements vacants est passée de 4,6% à 7,1%**. En termes de volume, cela représentait 729 logements en 1968 contre 2585 en 2018. Si la vacance a continué d'augmenter entre 1968 et 1990, elle a très largement diminué en 1999 (4,6%) avant de poursuivre sa croissance jusqu'à aujourd'hui.

Le **diagnostic du PLH2** révèle un stock de 2 139 logements en 2011, soit 6,4% du parc de logements. Face à ce constat de croissance de la vacance, une intervention est intégrée au PLH2, par le biais de financements publics. « **Depuis 2016, 126 logements ont été accompagnés sur 28 communes du territoire pour réduire la vacance dans les centre-bourgs** ».

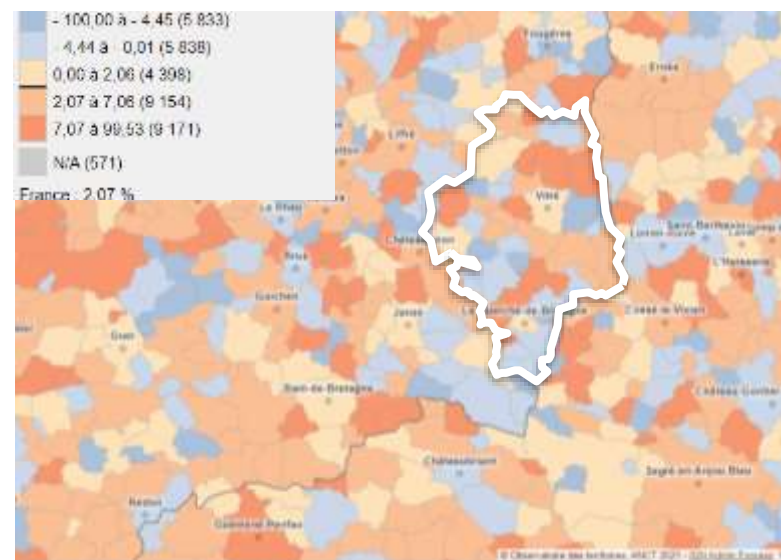
La vacance se concentre au nord et au sud du territoire (voir carte ci-dessous). Entre **2013 et 2018, la politique incitative de Vitré Communauté porte ses fruits puisque le taux d'évolution annuel du nombre de logements vacants est négatif sur de nombreuses communes**. Ce taux négatif est d'ailleurs concentré dans le sud, connaissant la part la plus importante de logements vacants.

De plus, à l'échelle de l'EPCI, l'évolution de la vacance entre 2013 et 2018 (+11%) est moins forte qu'entre 2008 et 2013 (+26%), même si cette tendance reste à infléchir.

Part et volume des logements vacants depuis 1968 (Cerur, INSEE)



Taux d'évolution annuel du nombre de logements vacants (%) 2013-2018 (Observatoire des territoires, ANCT)





Une vacance structurelle concentrée sur le secteur Sud

6%

des logements sont **vacants depuis plus de 2 ans dans le secteur Sud** (contre 2 à 3% dans les autres secteurs)

Les données LOVAC, issues du croisement des fichiers 1767BISCOM (produit par la DGFIP) et des fichiers fonciers (issus du fichier Majic), contiennent les logements privés, vacants depuis plus de 2 ans. Elles permettent ainsi d'écarter la vacance liée à des dynamiques de marché et d'analyser la vacance structurelle de manière plus fine.

On peut estimer le taux de vacance structurelle à **3%** à l'échelle intercommunale.

Il semblerait que l'éloignement de la commune centre, Vitré, soit corrélé avec une concentration de la vacance structurelle. A Vitré, 182 logements sont vacants depuis plus de 2 ans, soit 2%.

Si les secteurs Ouest, Nord-Ouest et Est présentent une part de logements vacants depuis plus de 2 ans équivalente à 2%, cette part est légèrement plus importante sur les secteurs Nord-Est (3%), et atteint **6% dans le secteur Sud**.

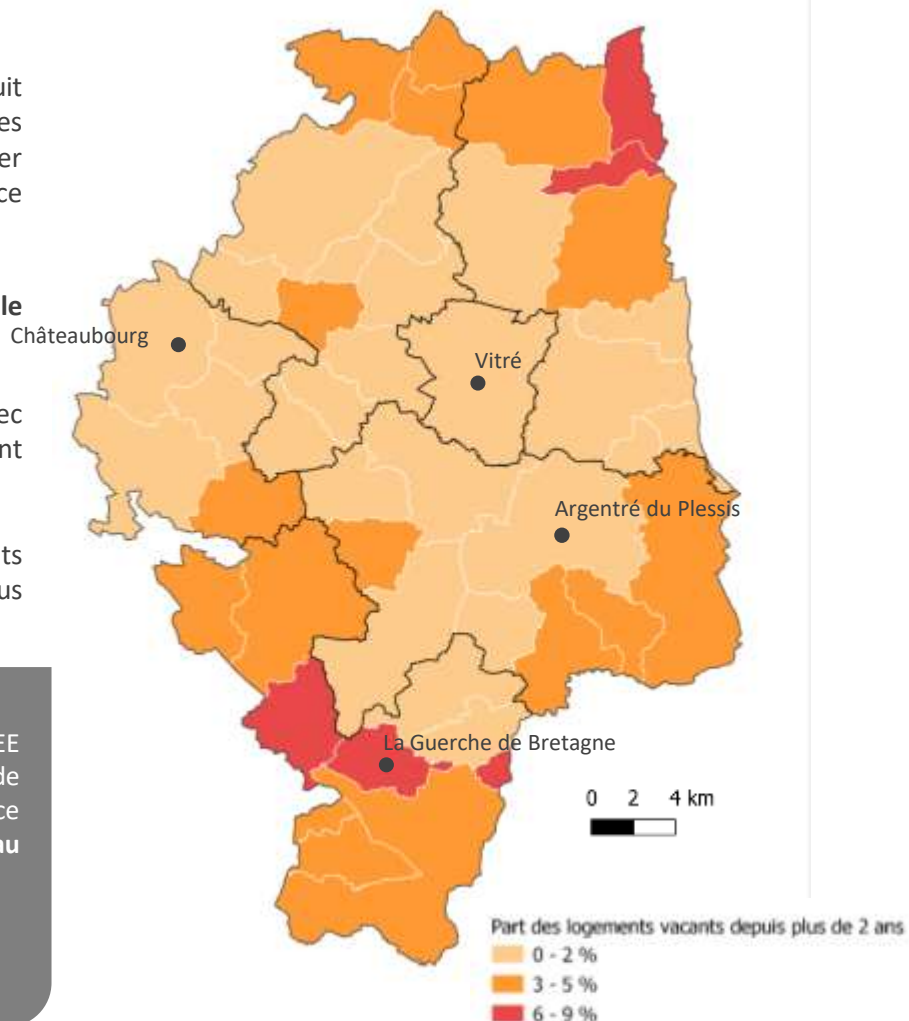


ÉLÉMENTS DE MÉTHODE

Les volumes de logements vacants sont inférieurs à ceux des données INSEE pour plusieurs raisons. D'une part, les sources sont différentes (recensement de la population et données des impôts). D'autre part, afin d'éliminer la vacance « de rotation », **les logements vacants ont été écartés s'ils remplissaient au moins un des critères suivants :**

- Logement vacant depuis moins de 2 ans ;
- Logement vacant du parc privé
- Logement n'étant pas soumis à la taxe professionnelle

Part des logements vacants depuis plus de 2 ans
par commune (en %)
(Cérur, source : LOVAC)





Une vacance structurelle sur les petits et anciens logements

67%

des logements vacants (soit 629 logements) sont vacants depuis 7 ans ou plus, 42% le sont depuis plus de 10 ans

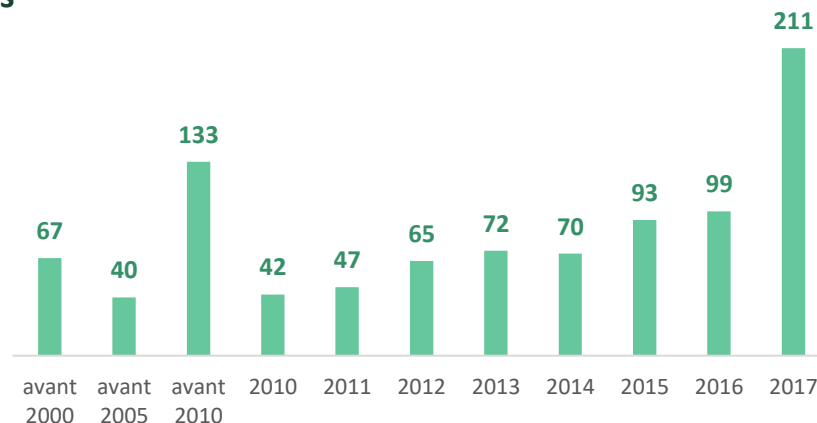
64%

des logements vacants ont été construits avant 1919, soit 602 logements au total

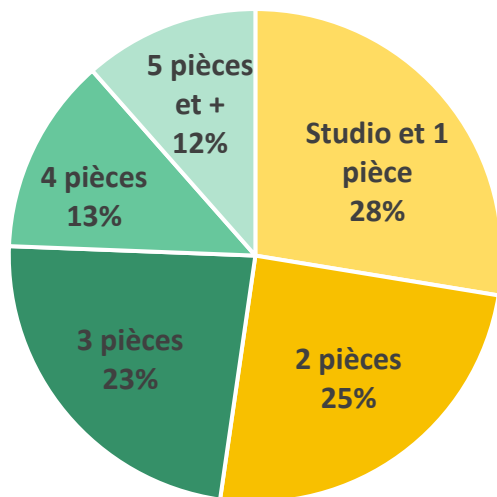
52%

des logements vacants sont des petits logements (T2 ou moins), soit 491 logements au total

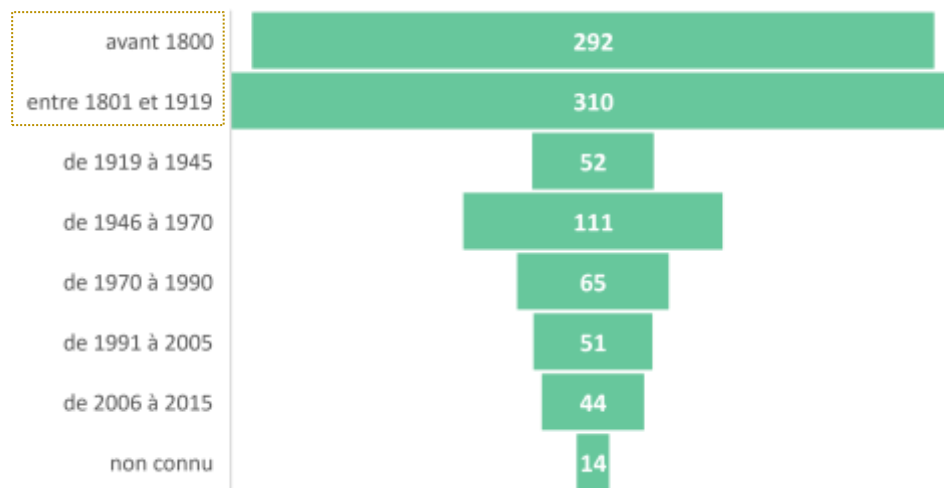
Nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans par année de début de vacance (Cerur, source : LOVAC, 2020)



Nombre de pièces des logements vacants depuis plus de 2 ans (Cerur, source : LOVAC, 2020)



Date de construction des logements vacants depuis plus de 2 ans (Cerur, source : LOVAC, 2020)

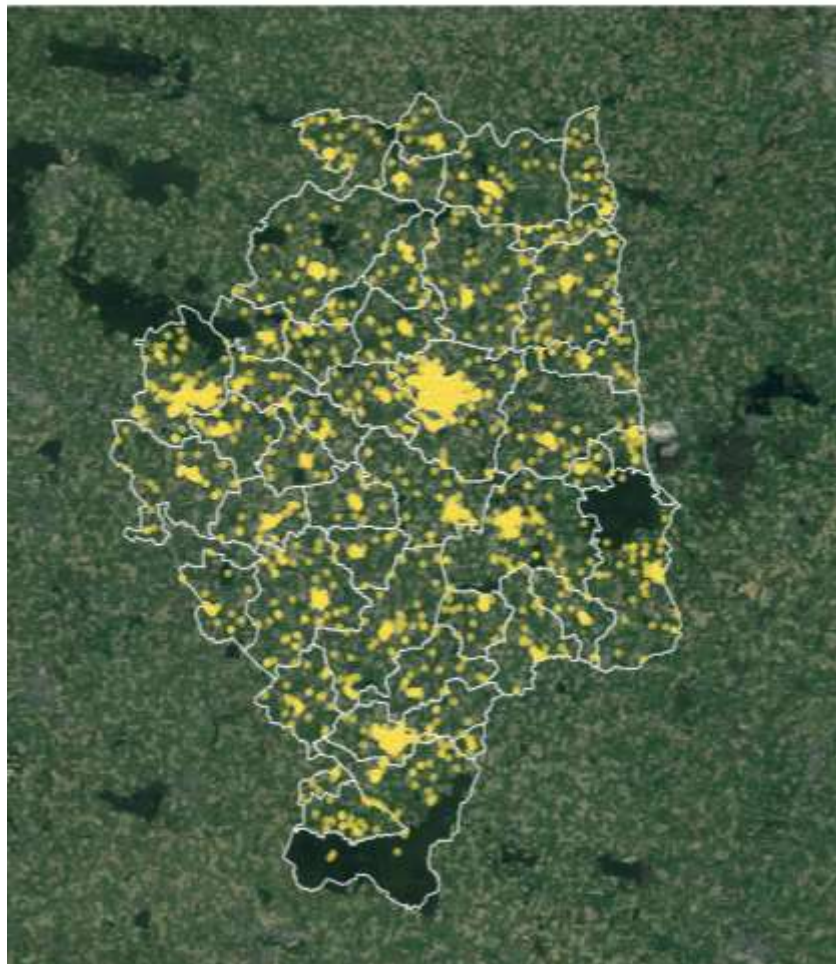


* Analyse sur les 939 logements vacants depuis plus de 2 ans, en 2020 à partir des données LOVAC



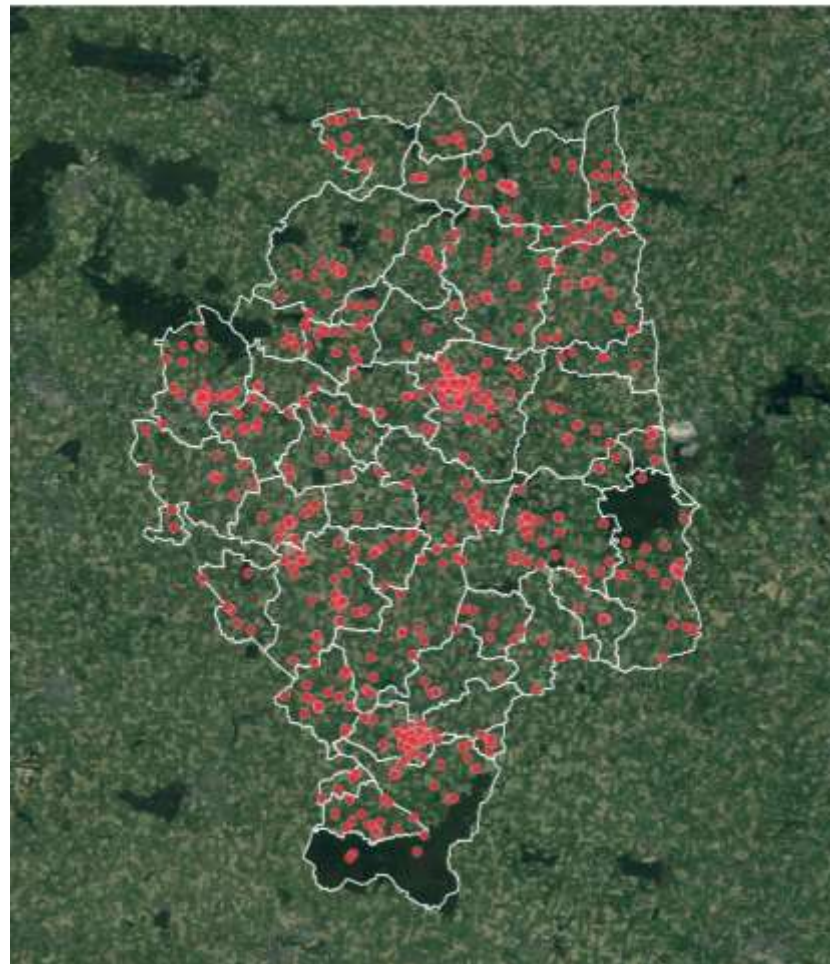
Focus sur la territorialisation de la vacance à l'échelle intercommunale

Répartition territoriale de la vacance par commune
(Cerur, source : LOVAC, 2020)



➤ **2569** logements d'habitation, soit **6,7% du parc**
(Source : LOVAC, extff 2020)

Répartition territoriale de la vacance structurelle par commune (Cerur, source : LOVAC, 2020)

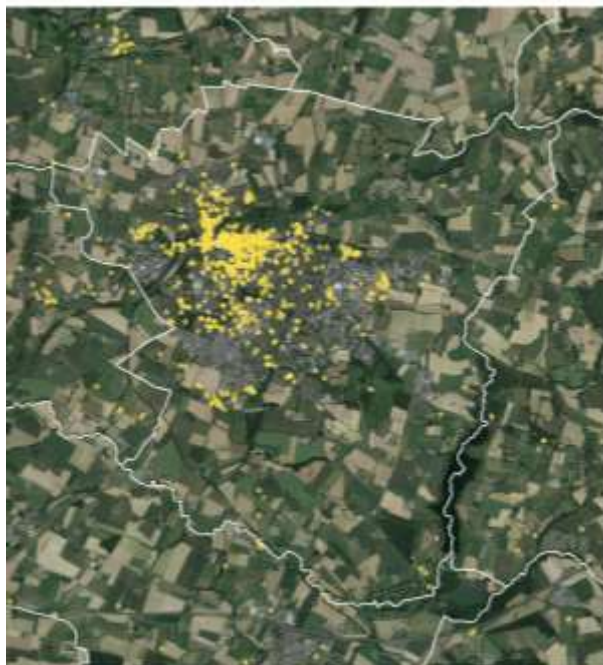


➤ **939** logements d'habitation, soit **3% du parc**
(Source : LOVAC, fil 2020)



Focus sur la vacance dans les 4 communes pôles

Logements vacants à Vitré
(Cerur, source : LOVAC, 2020)



- **703** logements d'habitation,
soit **7% du parc**
(Source : LOVAC, extff 2020)

Logements vacants à Châteaubourg
(Cerur, source : LOVAC, 2020)



- **176** logements d'habitation,
soit **5% du parc**
(Source : LOVAC, extff 2020)

Logements vacants à Argentré-du-Plessis
(Cerur, source : LOVAC, 2020)



- **99** logements d'habitation,
soit **5% du parc**
(Source : LOVAC, extff 2020)

- Identification de situation de blocage pour la remise sur le marché de logements vacants (cf. commerces vacants en RDC bloquant l'accès à l'étage)



Focus sur la vacance dans les 4 communes pôles

Logements vacants à La Guerche de Bretagne

(Cerur, source : LOVAC, 2020)



➤ **331** logements d'habitation, soit **14% du parc**

(Source : LOVAC, extff 2020)

Retour d'agents immobiliers sur le sujet de la vacance à la Guerche de Bretagne :

- **Forte diminution de la vacance suite à la crise sanitaire**, alors que la commune avait un taux de vacance très élevé
- **La majorité des biens anciens qui pouvaient être vacants a été achetée par des investisseurs** pour des projets de rénovation et de mise en location (cf. rentabilité locative intéressante)
- **Exemples de biens vacants aujourd'hui** : plusieurs maisons anciennes en voie de dégradation nécessitant des travaux lourds (+ de 250 000 euros), 2 appartements de propriétaires qui délaissent leurs biens (mais qui ont été mis en vente en 2022), des biens nécessitant une dépollution du sol, des locaux commerciaux donnant accès aux logements dans les étages

❑ Le parc du logement existant

5.2. Caractéristiques du parc de logements : typologie, âge, confort...



Un parc de logements dominé par la maison individuelle

82% de maisons à l'échelle de Vitré
Communauté (contre 40% à l'échelle
du département)

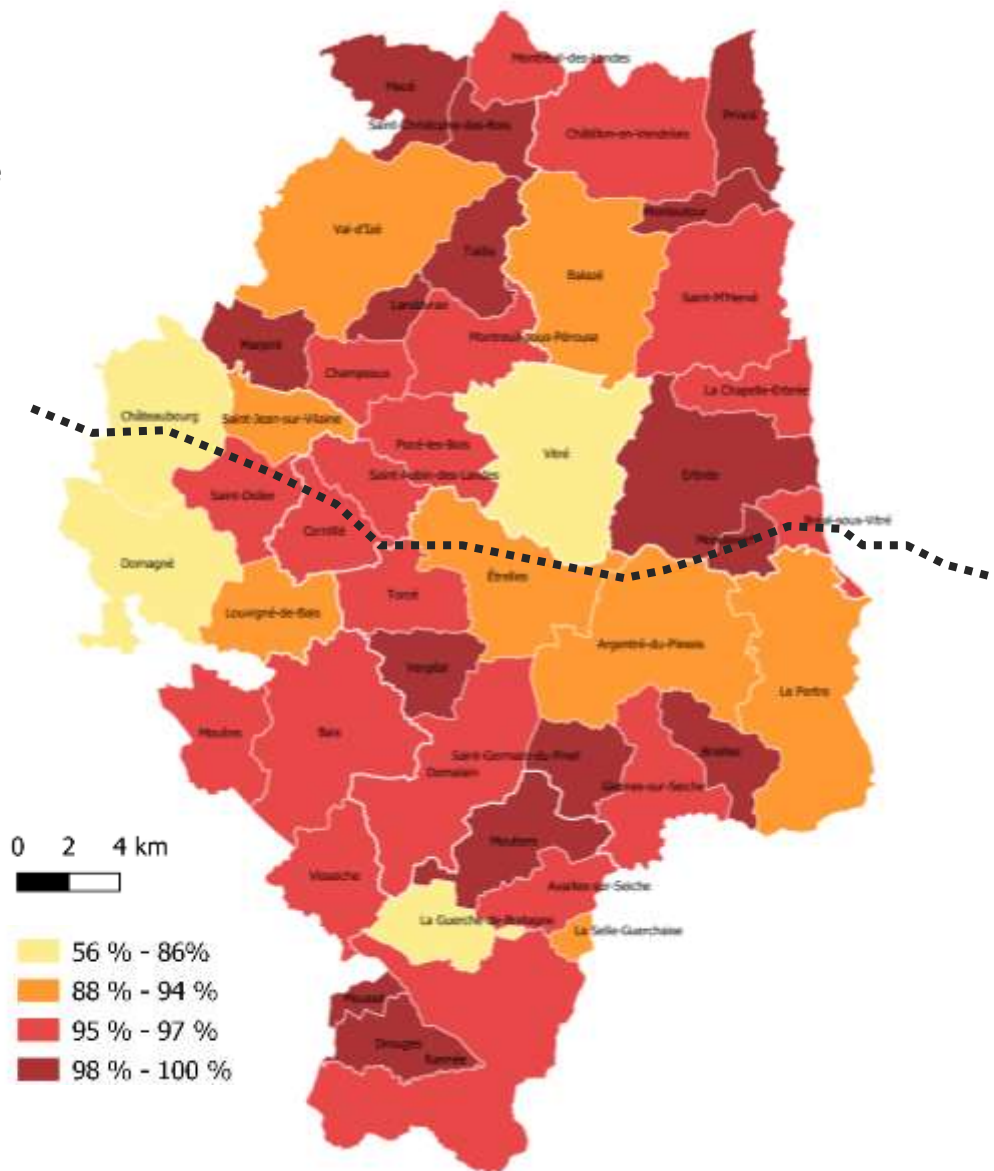
Source : INSEE, 2018

Retour sur les rencontres communales :

- Dans les communes pôles, un enjeu de production de collectif identifié (cf. production de logements collectifs dans les ZAC de Vitré, part en augmentation à Châteaubourg)
- Des blocages pour les petites communes : pas ou peu d'acceptabilité pour le logement collectif, malgré la pression de la ZAN pour les communes

Des appartements concentrés majoritairement dans les communes pôles et celles à proximité de l'axe routier principal Rennes – Laval. A noter une concentration plus importante d'appartements dans le secteur Ouest.

Part des maisons dans le parc du logement en 2018
(Céur, source : INSEE, RP 2018)





Des logements collectifs concentrés sur les 4 communes pôles, et qui pourraient se développer dans les prochaines années

18% des logements sont des appartements (contre 60% en Ile-et-Vilaine)

Cette sur-représentation de la maison individuelle est à l'image de nombreux territoires similaires à celui-ci (cf. Roche aux Fées Communauté : 86% de maisons, COMPA : 89%), l'agglomération de Fougères présente un parc plus diversifié avec 73% de maisons seulement.

Même si la part de logements collectifs est aujourd'hui inférieure à la moyenne départementale, **plusieurs acteurs privés de l'habitat semblent dire que l'offre en collectif est porteuse et pertinente sur un territoire comme Vitré Communauté.** (Pinel Breton uniquement sur la ville de Vitré)

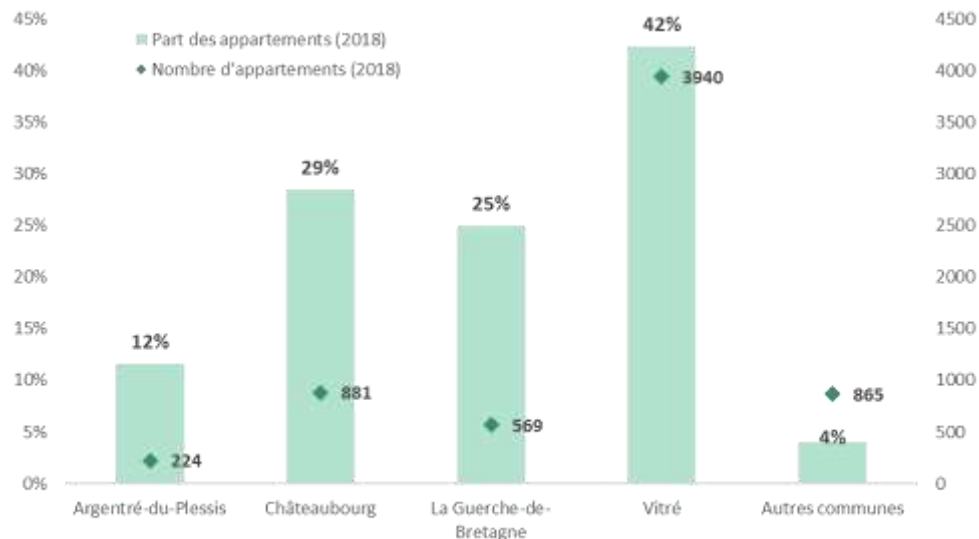
87% des logements collectifs se situent dans les 4 communes pôles

4 communes pôles concentrent près de 90% de l'offre en logements collectifs, dont **Vitré qui à elle seule représente plus de 61% de cette offre.**

Ainsi l'offre en logements collectifs se répartit de manière hétérogène sur le territoire.

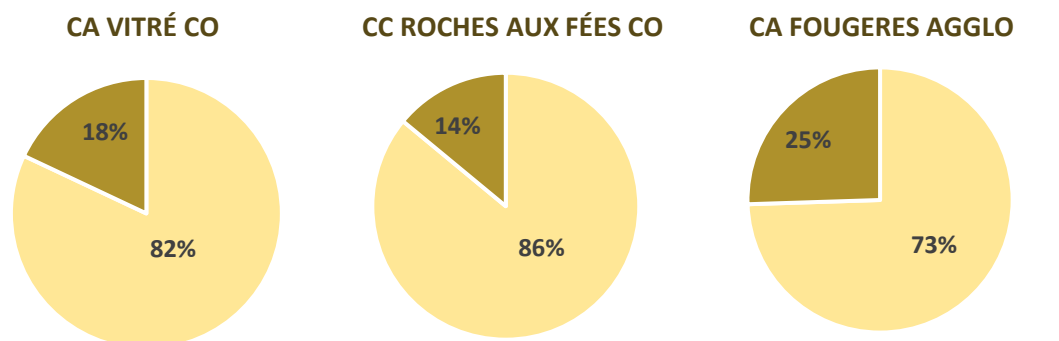
Part des logements collectifs par commune en 2018

(Céur, source : INSEE, RP 2018)



Part des logements collectifs par EPCI en 2018

(Céur, source : INSEE, RP 2018)

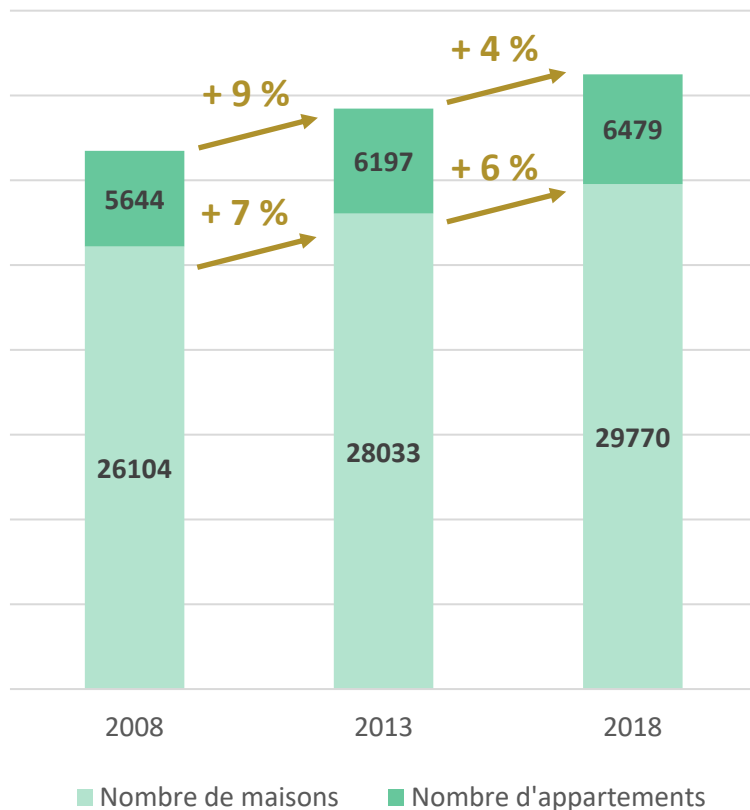




Evolution du parc de logements : vers une diversification du parc de logements ?

Volume des maisons et appartements entre 2008 et 2018

(Céur, source : INSEE, RP 2018)



Entre 2008 et 2018, l'évolution du volume des maisons et appartements est de **+ 12% pour les deux typologies**. Cela signifie que le parc ne s'est pas diversifié, malgré un effort de production, notamment dans les communes pôles.

■ Rappel PLH2 :

- La production de logements s'est accélérée entre 1999 et 2010, notamment dans le secteur Ouest
- « Un parc individuel très développé au détriment du collectif seulement présent dans quelques secteurs urbains » : 82% du parc de Vitré Communauté est en individuel en 2013 (contre 82% en 2018)

- **Des efforts de diversification des formes urbaines qui semblent se tarir** : le collectif a moins progressé que l'individuel sur la période récente 2013-2018 (alors que c'était l'inverse sur la période 2008-2013)
- **Mais depuis 2018, plusieurs opérations en collectif importantes (notamment à Châteaubourg)**



Une spécialisation du parc sur le grand logement : un enjeu sur le manque de représentation des petits logements

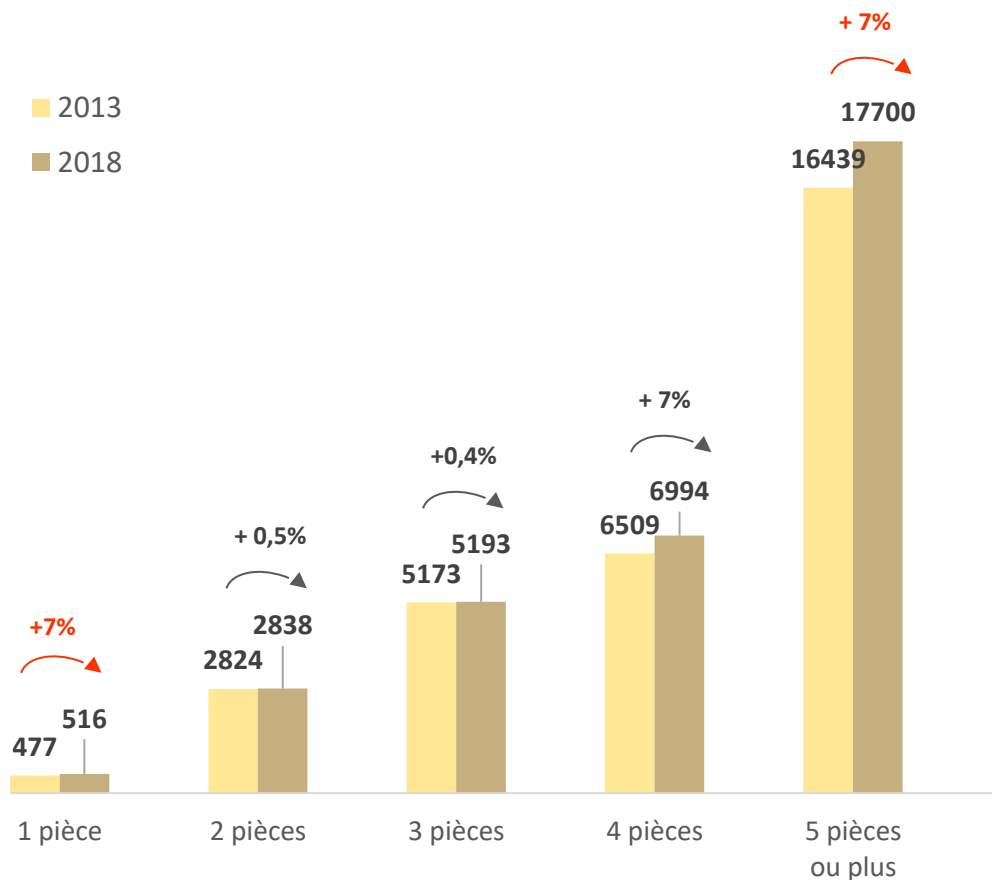
10% des résidences principales de Vitré Communauté ont 1 ou 2 pièces seulement

Les résidences principales sont constituées en majeure partie de grands logements. **3/4 des résidences principales ont plus de 4 pièces, et leur nombre a continué de progresser ces dernières années** avec 1746 logements supplémentaires entre 2013 et 2018.

La **taille des logements est en moyenne de 4,12 pièces, ce qui est similaire à la moyenne départementale** (cf 4,2 pièces), et inférieur au territoire de Roche aux Fées Communauté (4,7 pièces en moyenne). Pourtant le territoire connaît une diminution de la taille des ménages. On compte en moyenne, 2,4 personnes par ménage en 2018 contre 2,9 en 1990 et 3,4 en 1968. Ces évolutions sociodémographiques, reflet du phénomène de desserrement des ménages et de l'allongement de l'espérance de vie, **questionnent l'adéquation du parc de logements avec les besoins de la population.**

Sur la période récente, **l'augmentation du nombre de familles monoparentales** est également un enjeu à intégrer dans les réflexions portées sur les typologies de logement (besoin de logement familial à financer par un seul revenu).

Evolution du nombre de résidences principales selon leur typologie 2013,2018 (Cérur, source : INSEE, RP 2013, 2018)





Une spécialisation du parc sur le grand logement : un enjeu sur le manque de représentation des petits logements

Typologie des résidences principales par commune

(Cérur, Source : INSEE, RP 2018)

50%

des logements 1 et 2 pièces
de Vitré Communauté sont
localisés à Vitré

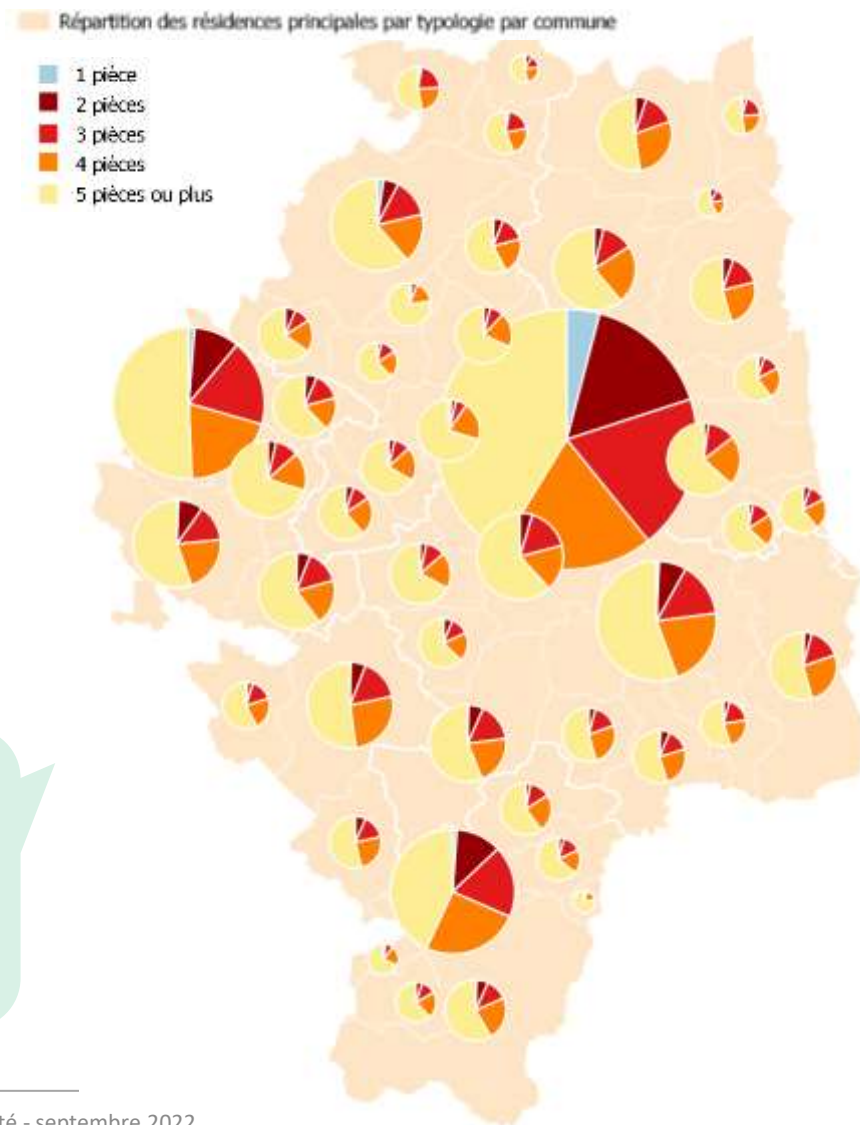
Les quatre communes pôles concentrent près des 3/4 des petits logements (1 et 2 pièces). A noter que les communes d'Argentré du Plessis, Châteaubourg, Châtillon-en-Vendelais, La-Guerche-de-Bretagne, Val D'Izé et Vitré sont les seules communes qui proposent plus de 10 studios en 2018. **Les logements 1 pièce représentent seulement 1,6% du parc.** Au contraire, des communes comme Pocé-les-Bois ou Moussé présentent un parc très orienté sur les grands logements : près de 70% pour les 5 pièces ou plus.

« Il en résulte un **besoin accru et en augmentation de petits logements**, alors que les logements construits depuis les années 2000 sont majoritairement des maisons individuelles, et plus en plus grandes : entre 1999 et 2016 **moins de 18% des constructions concernent des logements collectifs** (soit 10 points de moins qu'en Bretagne) alors **que les résidences principales ont en moyenne gagné une demi-pièce**, avec une taille de logements moyenne comprise entre le **T4 et le T5**. » (source : Diagnostic de territoire, 2021)

Dires d'acteurs sur les nouveaux besoins:

Une demande croissante de plusieurs profils porte sur des petits logements :

- Les personnes âgées : recherche d'une proximité avec les centres et les services, en quittant une grande maison qui peut être isolée
- Les jeunes actifs, souvent avec des ressources limitées
- Les salariés des entreprises qui emploient sur le territoire qui recherchent un logement de manière ponctuelle et/ou temporaire





Parc relativement récent : 70% des logements construits après 1970

Vitré Communauté présente une part de résidences principales construites avant 1919 (13,5%) comparable à la moyenne départementale (11%), contrairement à l'EPCI voisin, Roche aux Fées Communauté, qui présente un parc particulièrement ancien. Ce type de bâti fait partie de l'attrait de l'architecture locale, mais peut nécessiter des travaux lourds, dans certains cas, aujourd'hui.

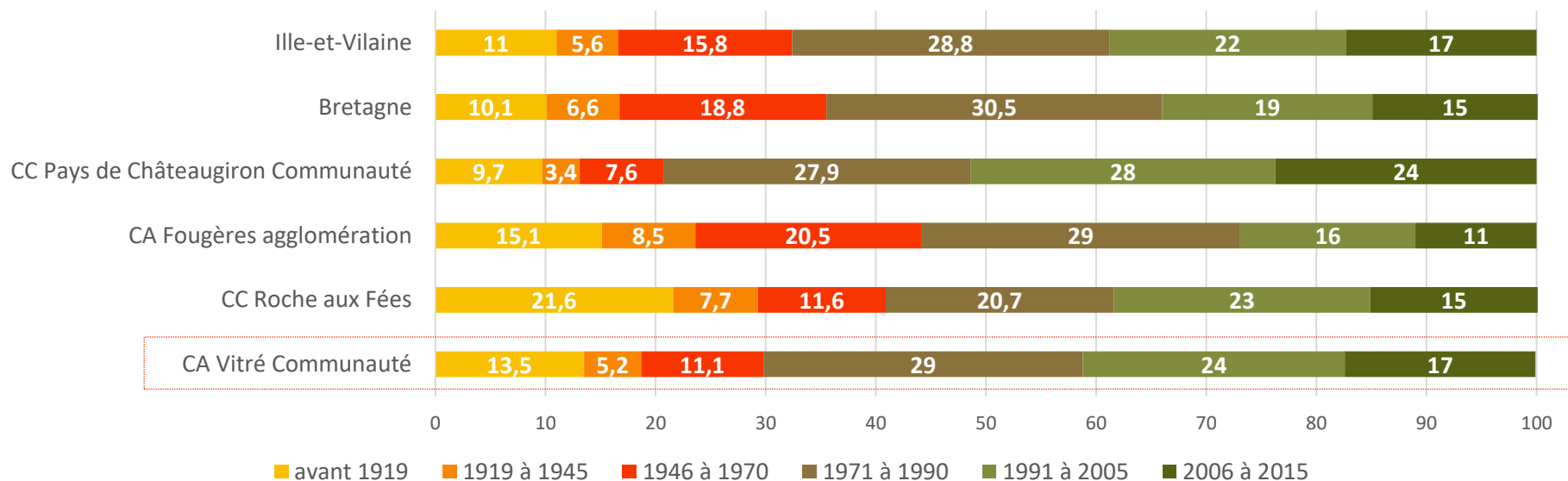
Les résidences principales construites entre 2006 et 2015 représentent quant à elles 17% du parc, ce qui est similaire à la dynamique à l'échelle départementale (17%) et régionale (15%) ainsi qu'aux EPCI voisins, à l'exception du Pays de Châteaugiron (cf. desserrement de l'agglomération rennaise).

Rappel PLH2 :

En 2013, le parc ancien antérieur à 1949 était très représenté (30,9%), alors que les constructions antérieures à 1949 représentent seulement 18,7% en 2018 (soit une part comparable avec celle départementale). Cette dynamique témoigne de la production récente de logements.

A l'inverse, en 2013, le parc construit après 2000 représentait 25%, contre 41% post 1991 en 2018.

Répartition des logements par période de construction (Cérur, Source : INSEE, RP 2018)





Enjeux énergétiques du parc de logements

Dires d'architectes et constructeurs :

La rénovation énergétique est un enjeu clairement identifié sur Vitré Communauté. Des démarches de rénovation sont déjà engagées, mais il faut poursuivre cet accompagnement. A noter l'intérêt de penser la place des énergies renouvelables dans le logement collectif pour limiter les charges.

En termes de performance énergétique, deux indicateurs illustrent la problématique :

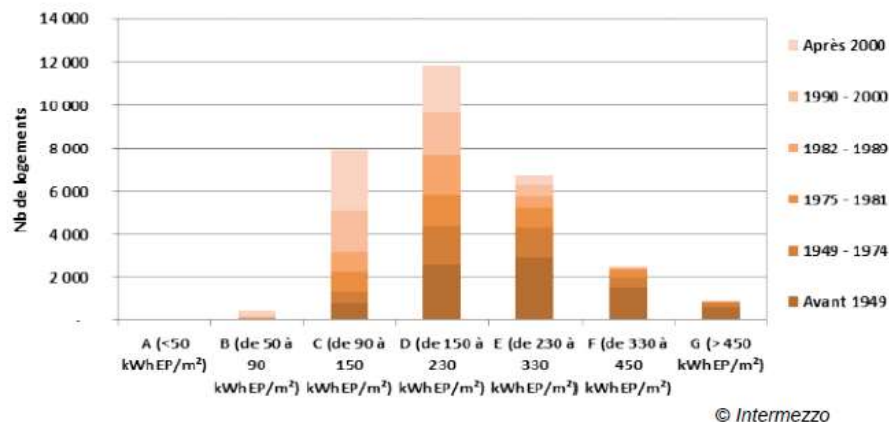
- les résultats des DPE (cf. carte ci-contre : majorité de logements classés D).
- **5 550 logements chauffés au fioul** (source : diagnostic de territoire, 2021)
- la part des logements construits avant 1970, qui est de **30 % des résidences principales de l'EPCI (31 % pour l'Ille-et-Vilaine)**

« La majorité des logements se chauffe aujourd'hui à l'électricité sur Vitré Communauté. Avec le fioul et le gaz de ville, cela représente 80% des énergies utilisées sur le territoire. Pour comparaison, en France, en 2017, la première énergie de chauffage est le gaz (39%) avant l'électricité (35%) et le fioul (12%).

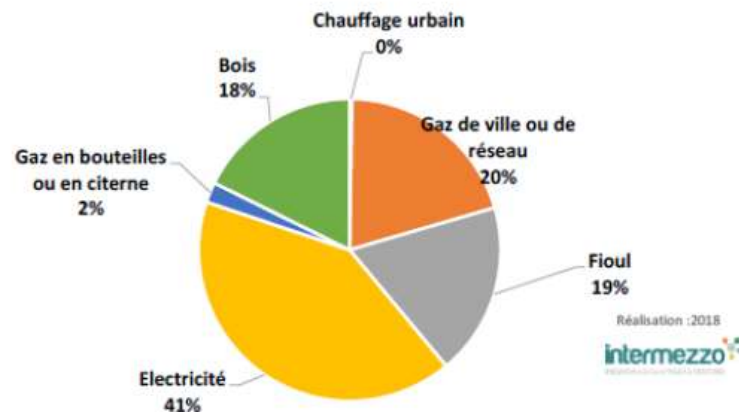
Sur plus de **35600 logements**, près d'un tiers est classé E, F ou G. Les logements sont globalement moins énergivores que la moyenne française (250kwhparm²paran), mais une étude de la DREAL de 2014 indique qu'entre **12 et 16% des ménages du Pays de Vitré seraient en situation de précarité énergétique.** » (source : diagnostic de territoire, 2021)

Consommation de chauffage par m² et par an en énergie finale en fonction de la période de construction (Source : diagnostic de territoire, 2021, ENERGES)

Répartition des résidences principales selon la période de construction et le DPE - Méthode 3CL



Energies de chauffage du parc de résidences principales en 2013 (Source : diagnostic de territoire, 2021, RGP INSEE)





Retours sur les aides de Vitré Communauté pour l'amélioration du parc privé

Rappels des aides de Vitré Communauté pour la rénovation du parc existant, inscrites dans programme d'actions PLH2 (axe 1) :

1.1 Aide pour la réalisation de travaux dans le cadre d'une accession d'un bien

ancien de plus de 15 ans (hors pôles)

1.2 Aide majorée pour la réalisation de travaux dans le cadre d'une accession d'un

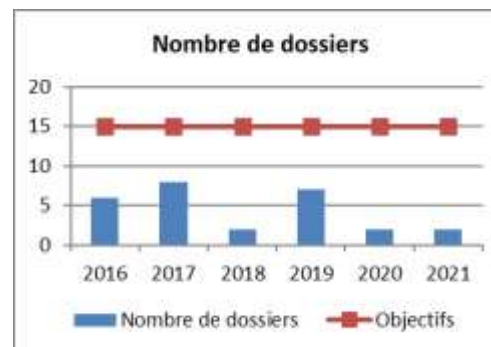
bien vacant situé en centre-bourg ou en cœur de ville, sur l'ensemble du territoire

1.3 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 proposer à la location (en RP)

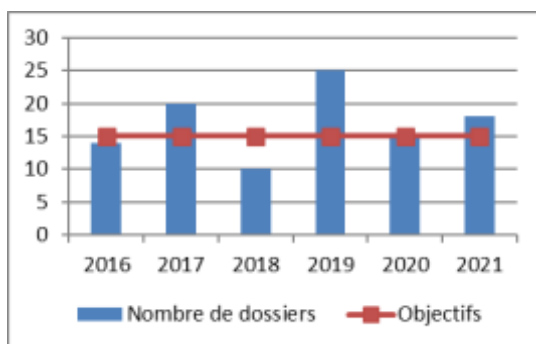
2. Aider les ménages déjà propriétaires et occupants pour réaliser des travaux d'économies d'énergie

1.1 : Aide pour la réalisation de travaux dans le cadre d'une accession d'un bien ancien de plus de 15 ans



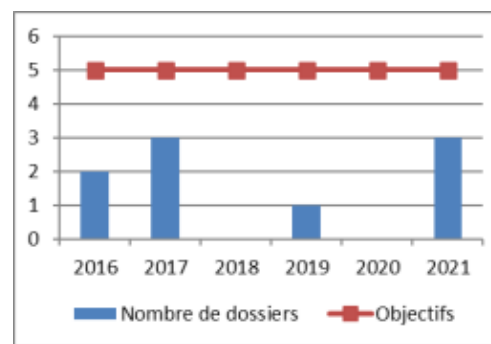
Un peu moins de 5 ménages aidés en moyenne par an, soit 27 ménages aidés entre 2016 et 2021 ; **L'objectif fixé dans le PLH 2 est donc partiellement atteint, avec seulement 30 % de réalisation**

1.2 : Aide majorée pour la réalisation de travaux dans le cadre d'une accession d'un bien vacant situé en centre-bourg ou en cœur de ville



17 ménages aidés en moyenne par an, soit 102 ménages aidés entre 2016 et 2021 ; **L'objectif fixé dans le PLH 2 est donc atteint.**

1.3 : 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 proposer à la location (en RP)



Un peu moins de 2 ménages aidés en moyenne par an, soit 9 ménages aidés entre 2016 et 2021 ; **L'objectif fixé dans le PLH 2 n'est donc pas atteint avec seulement 30 % de réalisation.**



Retours sur les aides de Vitré Communauté et de l'ANAH pour la rénovation énergétique

Rappels des aides de Vitré Communauté pour la rénovation du parc existant, inscrites dans programme d'actions PLH2 (axe 1) :

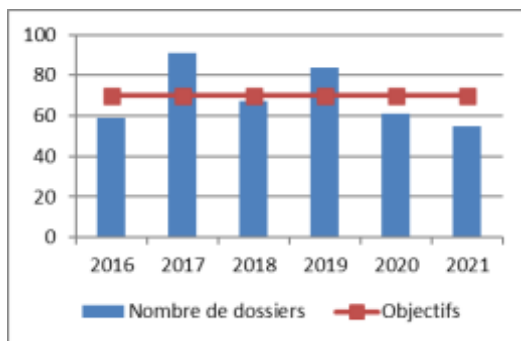
1.1 Aide pour la réalisation de travaux dans le cadre d'une accession d'un bien ancien de plus de 15 ans (hors pôles)

1.2 Aide majorée pour la réalisation de travaux dans le cadre d'une accession d'un bien vacant situé en centre-bourg ou en cœur de ville, sur l'ensemble du territoire

1.3 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 proposer à la location (en RP)

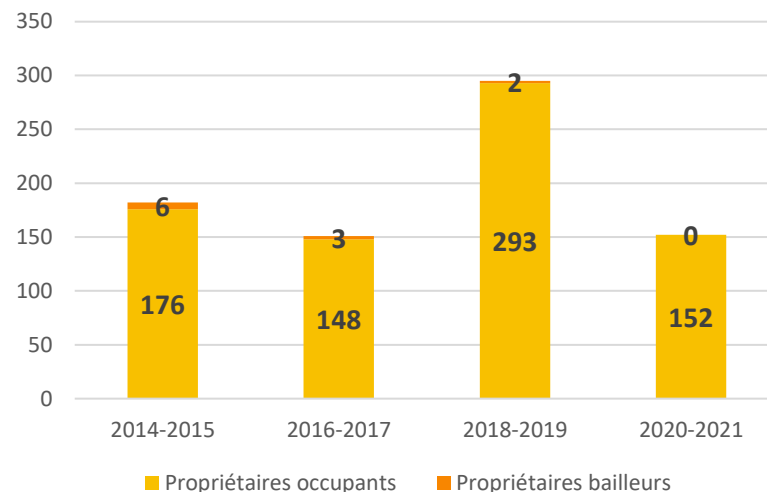
2. Aider les ménages déjà propriétaires et occupants pour réaliser des travaux d'économies d'énergie

Action 2 : Aider les ménages déjà propriétaires et occupants pour réaliser des travaux d'économies d'énergie



Un peu moins de 70 ménages aidés en moyenne par an, soit 417 ménages aidés entre 2016 et 2021 ; **L'objectif fixé dans le PLH 2 est donc quasiment atteint.**

Evolution du nombre de dossiers ANAH énergie pour les propriétaires occupants et propriétaires bailleurs (Cérur, source : ANAH)



195 propriétaires occupants ou bailleurs aidés en moyenne par an sur le territoire de Vitré Communauté, soit 780 aidés entre 2014 et 2021 et 598 entre 2016 et 2021. Les propriétaires occupants représentent 99% des aides, et les propriétaires bailleurs 1%.

Sur le territoire de la CA Vitré Communauté, les aides concernant la rénovation énergétique représentent en moyenne 67 % des aides accordées pour les propriétaires occupants entre 2016 et 2021.



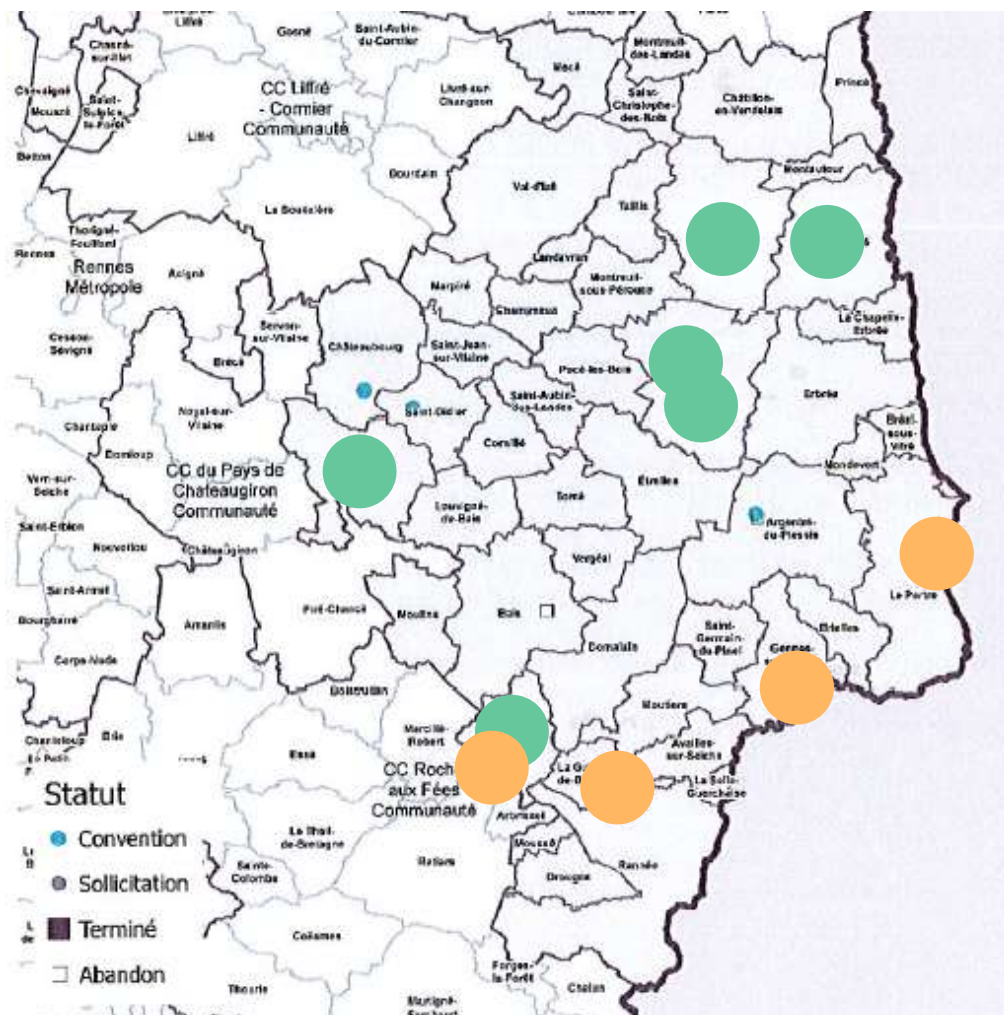
Des actions foncières en cours sur le territoire, en partenariat avec l'EPF

- L'intercommunalité met en œuvre des actions complémentaires à l'intervention de l'EPF dans le cadre du PLH 2016-2022
- L'EPF a accompagné le territoire de Vitré Communauté sur plusieurs études qui ont bénéficié de l'appui de l'intercommunalité et parfois du département : étude de centre-bourg à Mondevert, étude pré-opérationnelle sur le projet Trémoille à Vitré ou sur le projet de Balazé, étude préalable à la restructuration de la fiche Thalès à Châteaubourg, étude préalable à la réalisation d'un lotissement communal en centre-bourg à Saint-Didier.

Opération en cours de réalisation 

Sollicitation validée 

Synthèse des actions foncières EPF en cours, 2021
(Source : convention EPF – CA Vitré Communauté)



Source : convention EPF – CA Vitré Communauté



Regard des acteurs du territoire sur la qualité urbaine et les enjeux de l'habitat

Retour de l'ADIL 35 :

Les permanences mises en place sur le territoire de Vitré Communauté fonctionnent réellement. Le partenariat permet une lecture fluide des services et le relais entre services. La Maison du Logement constitue un guichet unique efficient et présente de nombreux avantages : une dynamique dans les échanges, la proactivité des services et élus. Lors des permanences, les problématiques sociales semblent moins marquées que dans d'autres territoires du département. La majorité des questionnements porte sur la rénovation énergétique et l'amélioration de l'habitat. Une des spécificités du territoire tient dans la part importante de demandeurs concernant l'accession. Il s'agit également d'un territoire dynamique identifié par les investisseurs.

Dires d'agents immobiliers concernant le secteur de La Guerche de Bretagne :

Une attention particulière doit être portée sur la commune pôle de La Guerche de Bretagne où de nombreux biens anciens se dégradent, y compris pour des logements récemment acquis mais dont les travaux sont trop coûteux pour les propriétaires. Des situations de mal logement voire d'indécence émergent : les propriétaires non enclins à réaliser ces travaux de réhabilitation contraints et coûteux louent leur logement à des publics précaires.

Dires d'architectes :

Les communes de Vitré, Châteaubourg et La Guerche-de-Bretagne notamment abritent de nombreux Monuments Historiques inscrits ou classés. En cela, les instructions de dossiers pour les Bâtiments de France constituent un enjeu important à accompagner afin de faciliter les démarches pour les demandeurs. Sur Vitré Communauté, la présence d'un « médiateur patrimoine » facilite ce lien entre acteurs du projet et l'UDAP 35. Malgré tout, la préservation de centres anciens reste un enjeu complexe pour de nombreuses communes (cf. coûts de réhabilitation, prescriptions patrimoniales, pénurie de matériaux ...)

Retour sur le bilan des dispositifs Action Cœur de Ville et l'OPAH RU :

Le dispositif ACV a permis d'identifier les bailleurs qui souhaitent investir mais l'identification des biens à rénover constitue un point de blocage. Néanmoins la commune de Vitré a identifié du foncier communal en centralité à rénover et incite les porteurs de projet privés à rénover ces biens prioritaires (cf. opération en cours avec les groupes Giboire, Blot et Cap accession). La maîtrise foncière communale permet une négociation avec les porteurs privés. Des restructurations permettront de produire des T2 et T3 ainsi que des T4 dans les attiques pour attirer des familles. Le bilan de la première année de l'OPAH RU est positif, mais deux blocages ont été identifiés : l'accès aux propriétaires bailleurs et la difficulté de mise en œuvre des conventionnements ANAH.



Le parc privé potentiellement indigne

3%

des logements disposent d'un classement cadastral 7 ou 8, soit plus de 1081 logements

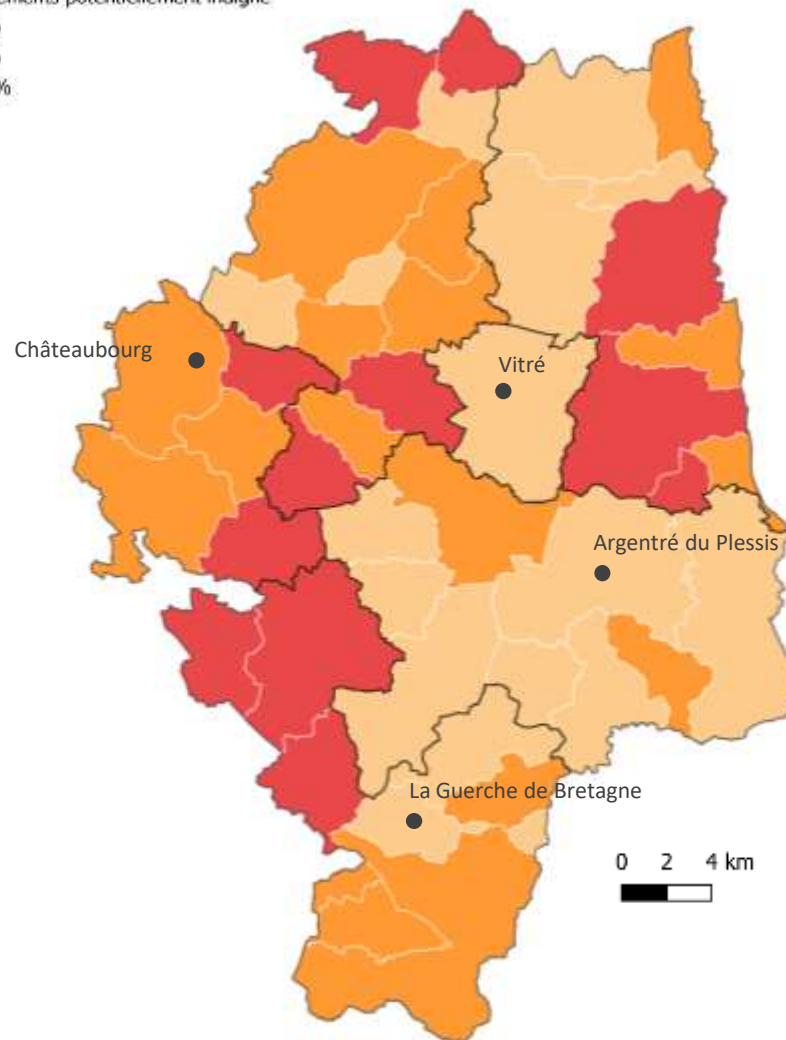
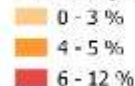
Retour sur le parc potentiellement indigne

Depuis 2014, une action forte pour la rénovation du parc existant est menée à hauteur d'un accompagnement pour 100 logements par an environ. Concernant les dossiers MOUS, malgré les aides de Vitré Communauté et le partenariat avec les Compagnons Bâisseurs, le reste à charge reste un point de blocage pour les ménages accompagnés. Pour le repérage de situations de fragilité, un marché va être lancé en vue d'une animation poussée avec des entretiens individuels.

Part de logements présentant un classement cadastral 7 ou 8 (en %)

(Céruir Source : LOVAC 2020)

Part des logements potentiellement indigne





Des copropriétés concentrées dans les pôles

236

**copropriétés sont immatriculées
au Registre National des
Copropriétés (RNC)**

À l'échelle intercommunale, 236 copropriétés sont recensées au registre national d'immatriculation des copropriétés (RNIC). Ces copropriétés se situent principalement à Vitré (71%).

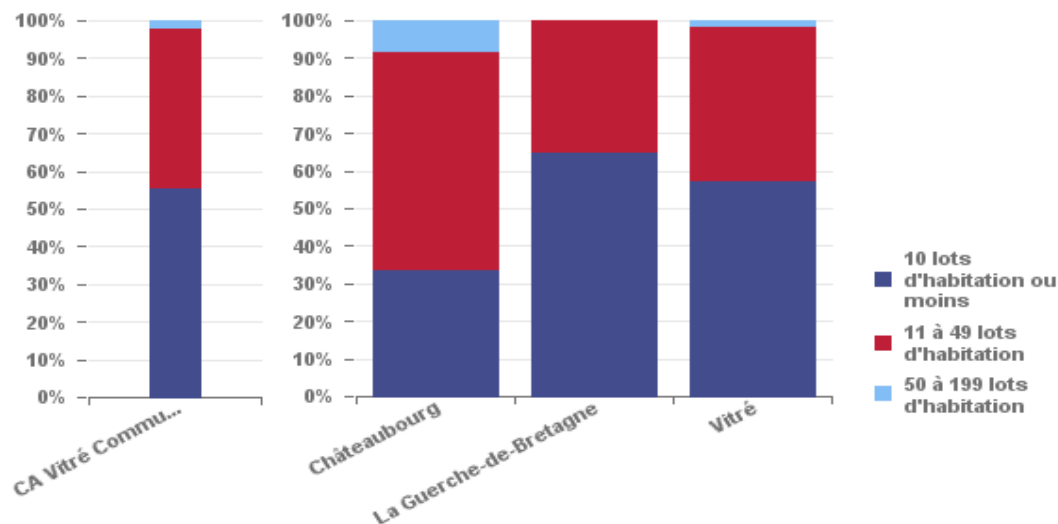
172 copropriétés indiquent posséder un syndic dans le registre des copropriétés, dont 157 sont des syndics professionnels. **A l'inverse, plus d'un quart des copropriétés ne possède pas de syndic**, soit un enjeu fort pour l'organisation et la gestion de ces dernières.

Les copropriétés présentes sur le territoire sont majoritairement de petites tailles : 55 % comptent 10 lots d'habitation ou moins et 100 possèdent entre 11 et 49 lots d'habitation.

Les copropriétés sont essentiellement des bâtiments construits après les années 2000 (30%) et des bâtiments très anciens d'avant 1949 (25%).

Absence de copropriété en cours de procédure de redressement.

Nombre de copropriétés par tranche de lots principaux (source :RNC)



Organisation juridique des copropriétés de la CA Vitré Communauté (source :RNC)



❑ Le parc du logement existant

5.3. Fonctions résidentielles



Une spécialisation encore plus forte sur la propriété occupante

69%

des résidences principales de Vitré Communauté sont occupées par leur propriétaire (67,3% en 2013)

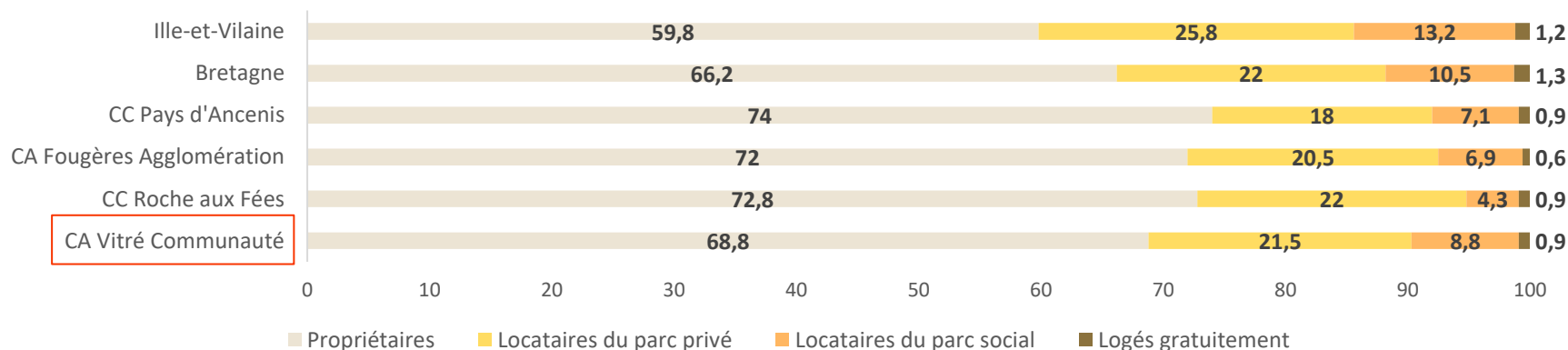
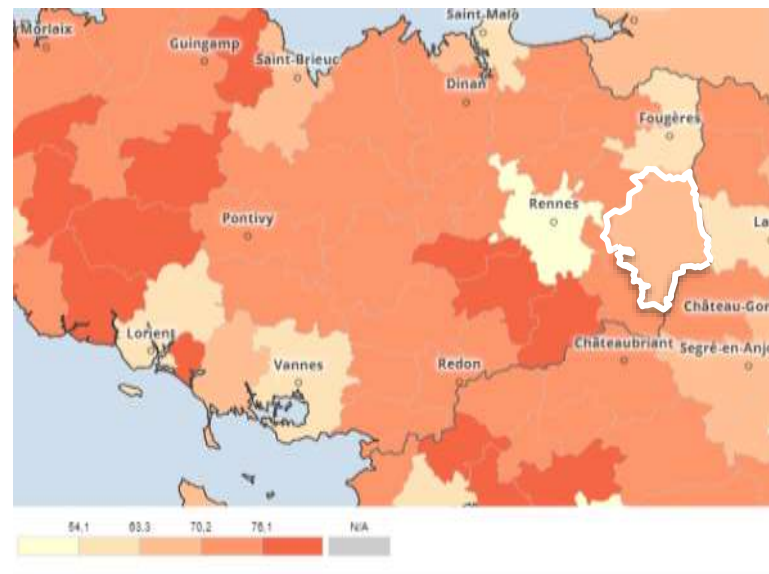
22%

des résidences principales de Vitré Communauté sont occupées par des locataires du parc privé (23,1% en 2008)

À l'échelle intercommunale, l'occupation des résidences principales est marquée par une part élevée de propriétaires, qui représentent près de **70%** des occupants.

Cette part est plus élevée que les moyennes départementale et régionale, tirées à la baisse par les grandes agglomérations (cf. Rennes Métropole).

Part des propriétaires dans les résidences principales (%), en 2018 (source : Observatoire des territoires, ANCT)

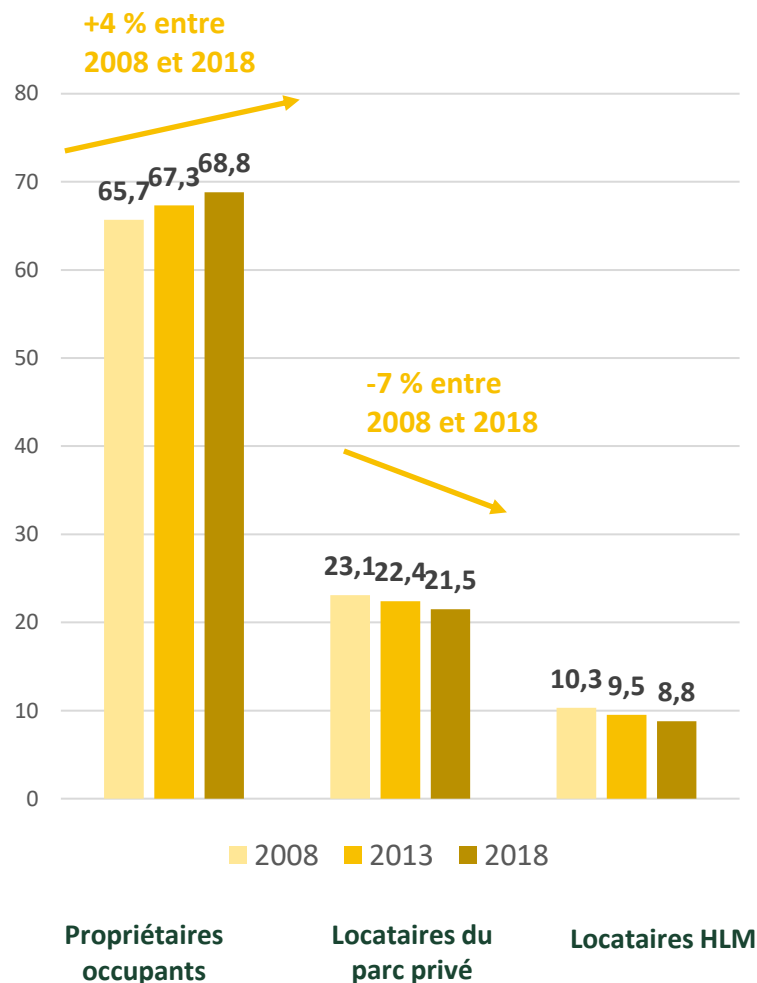


Résidences principales selon le statut d'occupation (Céur, source : INSEE, RP 2018)



Des tendances qui s'accroissent

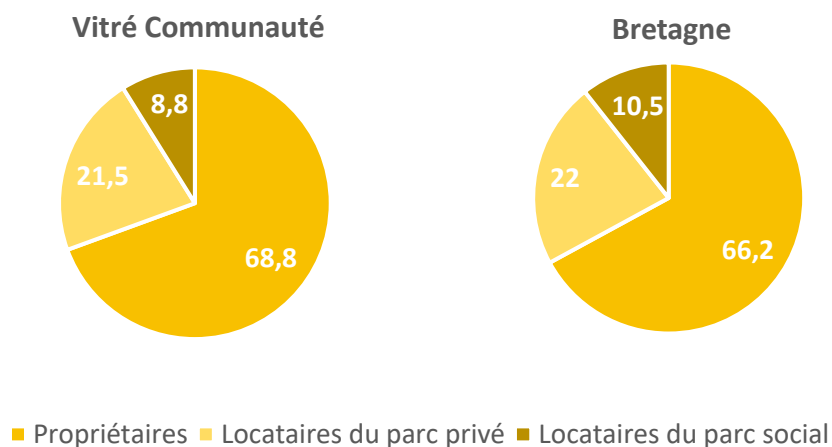
Occupation des résidences principales 2008, 2013, 2018 (en %)
(Cerur, source : INSEE)



L'augmentation de la part des propriétaires occupants ainsi que la diminution marquée de la part des locataires du parc privé **sont deux dynamiques qui étaient déjà identifiées dans le PLH2**. Ce constat est également partagé dans le diagnostic de territoire, en 2021 : « Le parc de Vitré Communauté se caractérise par une **large représentation des propriétaires occupants avec une tendance qui s'est confirmée au fil des années** et qui évolue avec le nombre de logements ». A noter que ces tendances ne sont pas observées à l'échelle départementale et régionale, où la part des propriétaires occupants et des locataires du parc privé est restée stable entre 2013 et 2018.

Concernant le parc locatif social, on constate une légère augmentation sur la période 2015-2019 (cf. +0,5%/an) malgré une légère baisse entre 2017 et 2018. Malgré cette légère augmentation, **le parc locatif social constitue un enjeu clé du PLH3**. Cette part ne prend pas en compte les quelques 300 logements sociaux communaux de Vitré Communauté.

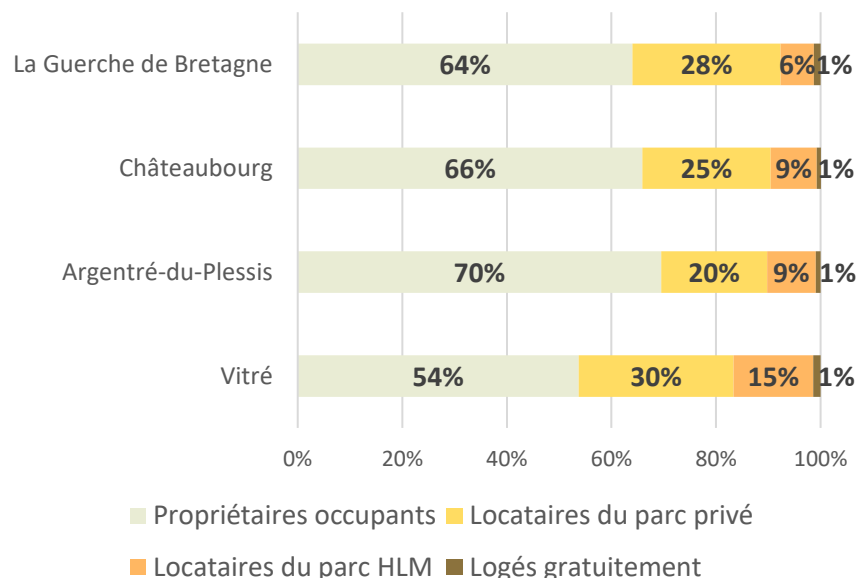
Nombre et part des résidences principales selon le statut d'occupation sur l'EPCI et en Bretagne (source : Cerur, INSEE RP 2018)





Une faiblesse de l'offre locative

Occupation des résidences principales en 2018 dans les 4 communes pôles
(Cerur, source : INSEE)

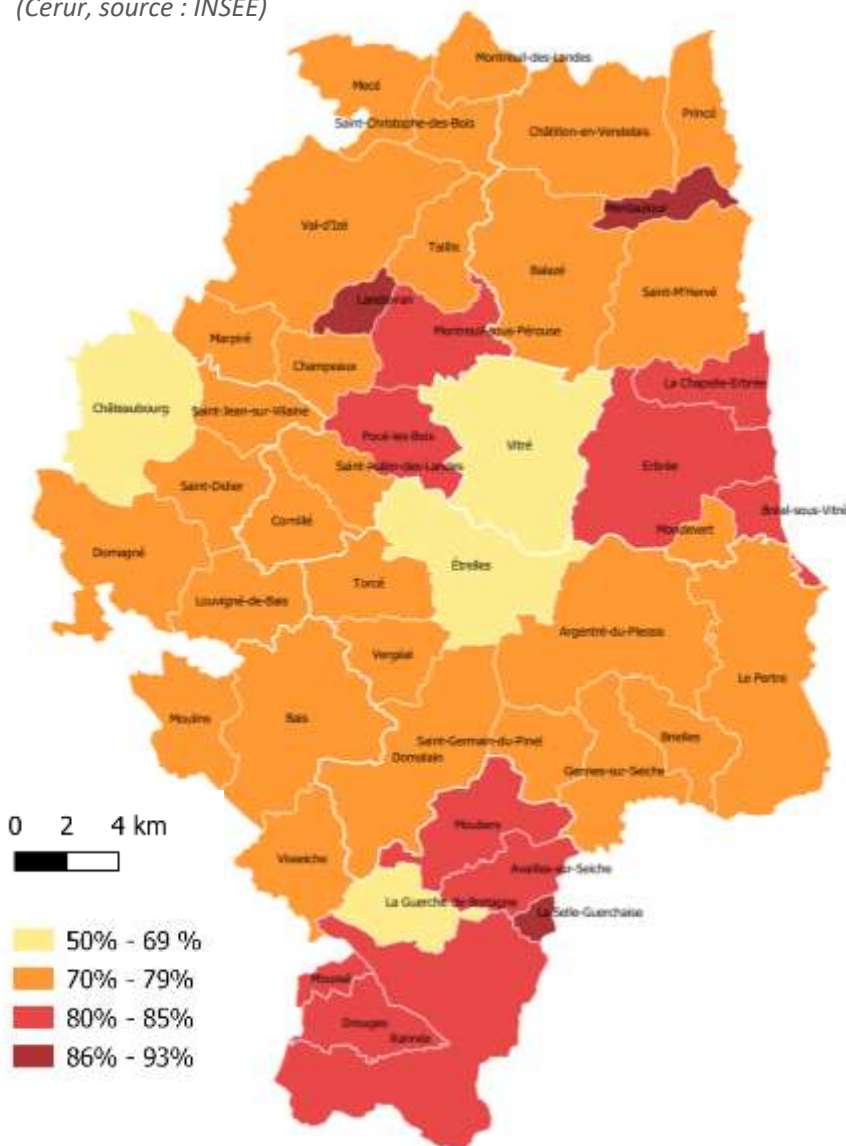


Des **besoins en locatif** sont exprimés par l'ensemble des communes, sur les différents secteurs du territoire. En effet, l'emploi local est notamment marqué par l'industrie, fortement pourvoyeuse de CDD, intérimaire, ... nécessitant une offre locative.

Les **communes pôles**, hormis Argentré-du-Plessis concentrent les **plus faibles parts de propriétaires** (cf. offre locative notamment des appartements concentrée dans ces 3 communes).

- La faiblesse de l'offre locative est un handicap pour le territoire, tant en termes d'attractivité vis-à-vis des nouveaux habitants que de capacité à répondre aux besoins des habitants du territoire.

Part des résidences principales occupées par leur propriétaire
(Cerur, source : INSEE)





Une faiblesse de l'offre locative

Rencontres communales :

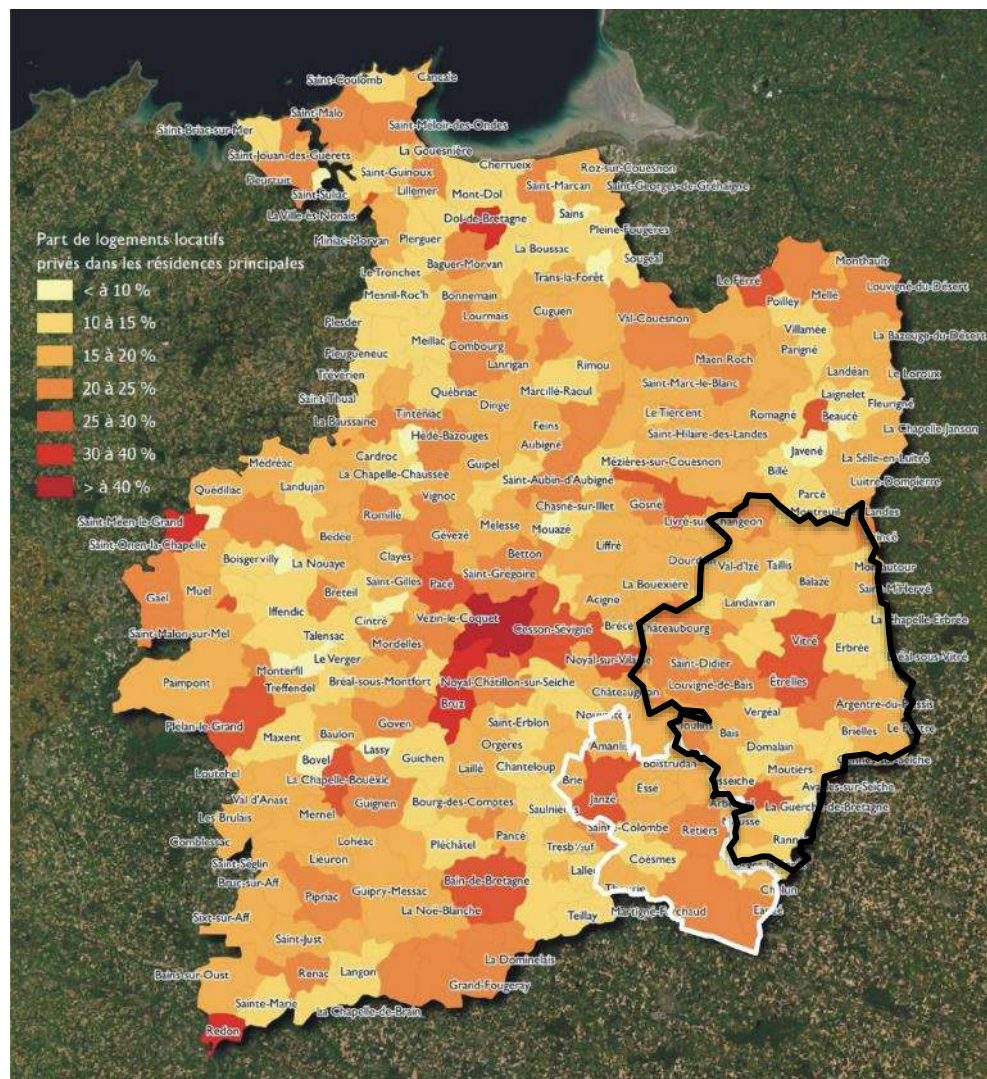
- secteur est : sentiment d'une augmentation des prix des loyers
- Secteur nord : identification du besoin de production de logements locatifs, pour répondre à une demande de travailleurs du territoire
- À La-Guerche-de-Bretagne : des suspicions de locations par des marchands de sommeil pour des logements insalubres voire non décents

Dires d'agents immobiliers :

Un point de vigilance à avoir sur le secteur sud concernant les **jeunes et les familles** qui ont des ressources limitées pour l'accès au logement, ne leur permettant pas l'accession à la propriété.

A noter une tension croissante sur le marché locatif, notamment sur les maisons individuelles.

Part des logements locatifs privés dans les résidences principales
(source : Observatoire des loyers du parc privé, résultats 2020, ADIL 35)





Un parc de grands logements locatifs

57%

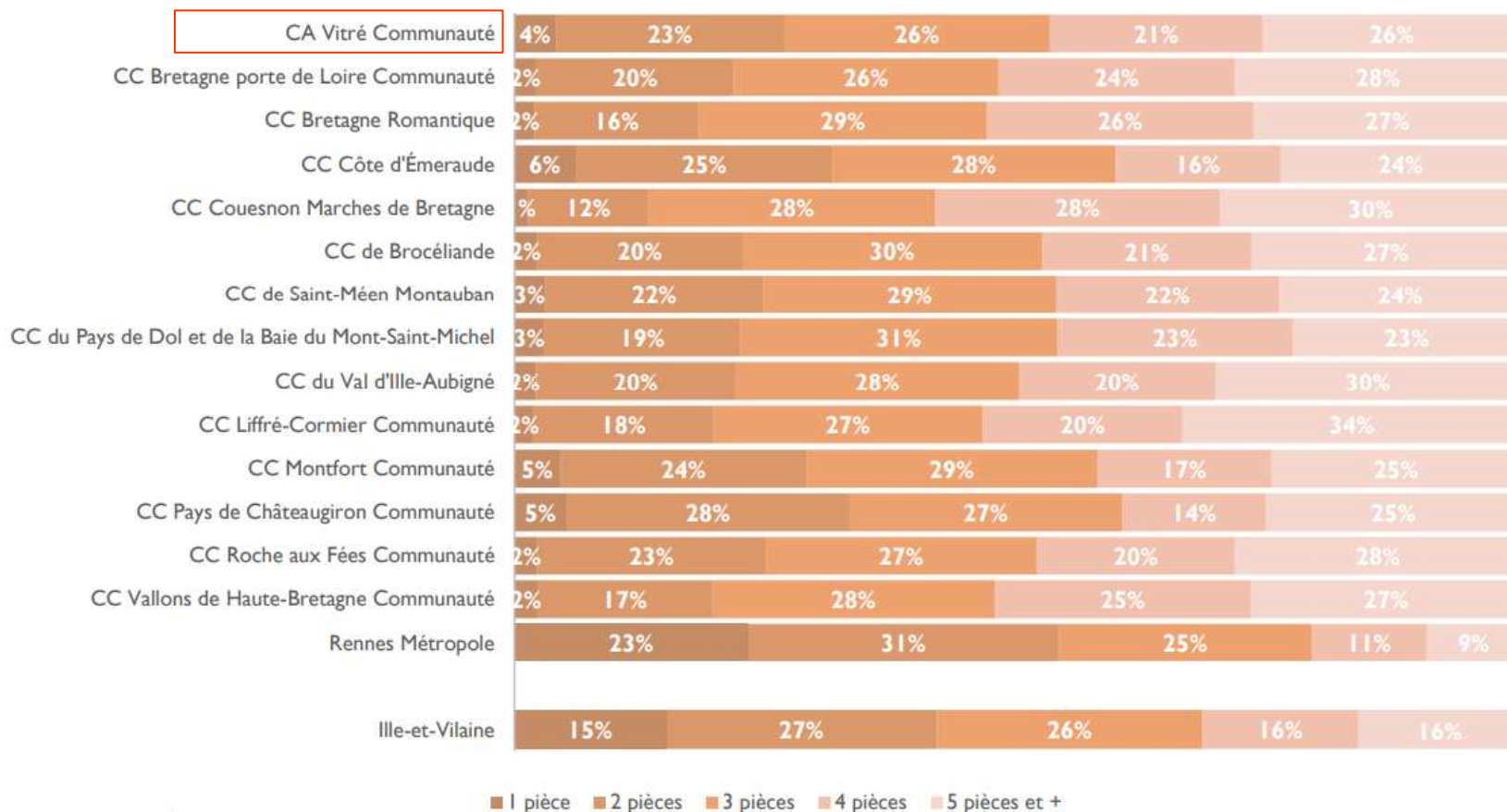
des locations de Vitré
Communauté sont des maisons
(contre 31% à l'échelle du
département)

27%

Des biens à la location sont des 1
ou 2 pièces (contre 42% à l'échelle du
département)

Part des logements locatifs privés dans les résidences principales par typologie

(source : Observatoire des loyers du parc privé, résultats 2020, ADIL 35)





Rappel : synthèse AFOM du diagnostic de territoire en termes d'habitat

Thématique 1 : Habitat

FORCES

- Attractivité importante du territoire
- Accessibilité du territoire et ouverture avec les autres territoires
- Structuration avec la Maison du Logement et le futur PLH
- Moyens pour la construction et la rénovation/réhabilitation

OPPORTUNITÉS

- Caractère historique et patrimonial de l'habitat à valoriser
- Accent sur l'amélioration et l'extension de l'existant : rénovation, BIMBY
- Développement de nouvelles formes d'habitat pour garantir l'accès au logement pour tous

FAIBLESSES

- Déséquilibre de la densité de population
- Répartition inégale des logements sur le territoire
- Besoin de revitalisation de certains centres-bourgs
- Tension immobilière

MENACES

- Vigilance sur l'étalement urbain et la dispersion de l'habitat : zéro artificialisation nette
- Augmentation des prix fonciers/immobiliers à Vitré, liée à la hausse des demandes



18

(source : projet de territoire, Vitré Communauté)

Le parc existant : les point clés

Un parc de logements dominé par la résidence principale

- En croissance, particulièrement dans le secteur ouest (cf. proximité avec Rennes Métropole)

Une vacance structurelle concentrée dans le secteur sud

- Un taux d'évolution annuel du nombre de logements vacants négatif sur la majorité des communes entre 2013 et 2018
- Une vacance structurelle de 6% dans le secteur Sud contre 3% à l'échelle de Vitré Communauté
- Une vacance structurelle sur les petits et anciens logements

Un territoire constitué principalement de grands logements individuels

- une spécialisation sur le grand logement qui s'accroît alors que la taille des ménages se réduit et que les parcours résidentiels se diversifient
- Des logements collectifs concentrés sur les 4 communes pôles et à proximité de l'axe routier principal

Une dynamique de rénovation enclenchée, mais des enjeux demeurent

- Un parc très ancien qui nécessite d'être rénové
- Des dispositifs mobilisés (OPAH RU, Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain, conventionnement avec l'EPF) mais des communes qui font remonter le maintien de difficultés : coûts des travaux élevés, bâtis complexes
- 3 % des logements disposent d'un classement cadastral 7 ou 8

Une spécialisation sur la propriété occupante qui s'est encore renforcée

- Un parc locatif social qui demeure très faible, malgré une forte demande de jeunes actifs et de familles
- Une spécialisation sur la propriété occupante

Le parc existant : les enjeux

- Une **offre locative privée à renforcer**, tant en termes d'attractivité vis-à-vis des nouveaux habitants que de capacité à répondre aux besoins des habitants du territoire
- Une **offre de logements à diversifier** pour répondre aux besoins et aux mutations sociodémographiques
- **Expérimenter des formes innovantes d'habitat** pour répondre aux besoins du territoire (habitat intergénérationnel, partagé, éco-quartiers, densification à faire accepter...)
- **Poursuivre l'accompagnement en termes de rénovation énergétique** (cf. anticipation et accompagnement de la loi Climat et Résilience)
 - Mieux connaître les situations de précarité énergétique et les passoires thermiques
 - Identifier les blocages à la rénovation pour accompagner au mieux les propriétaires dans les travaux de réhabilitation
- Un enjeu de **meilleure connaissance de la réalité de la vacance** pour mieux la traiter

❑ Le parc du logement existant

5.4 Le parc locatif social



9% de logement social HLM au sein du parc; un développement récent, en particulier en début de période

69% des résidences principales de Vitré Communauté sont occupées par leur propriétaire

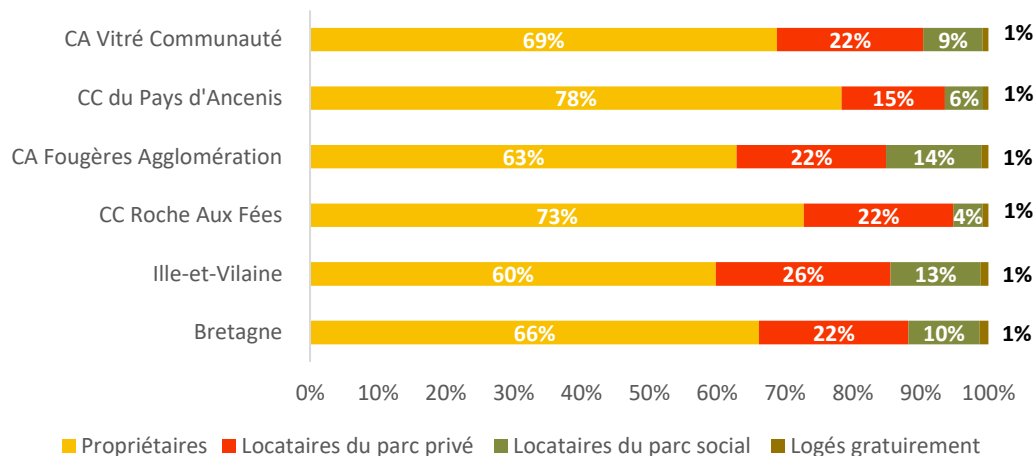
À l'échelle intercommunale, les locataires du parc social représentent une part des ménages moins importante qu'à l'échelle départementale et régionale ou comparativement à des territoires voisins comme Fougères Communauté. Cependant, le taux reste plus important que sur les intercommunalités de la Roche aux Fées (4%) et du Pays d'Ancenis (6%).

De plus, on constate que la production de logements locatifs sociaux a été divisée par deux par rapport à la période précédente : entre 2016 et 2018, 437 LLS neufs ont été produits, alors qu'entre 2019 et 2021 on compte seulement 226 LLS neufs. Entre 2016 et 2019, plus d'1/4 des nouveaux logements construits sur l'intercommunalité sont des logements sociaux.

3 288 Logements HLM (RPLS 2021)

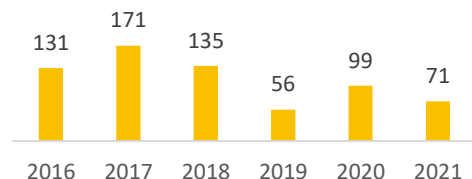
8,8% des résidences principales de Vitré Communauté sont des logements sociaux

Occupation des résidences principales en 2018 (source : INSEE, RP 2018)



Nombre de logements sociaux produits entre 2016 et 2019 (Source : Vitré Communauté)	Nombre de logements commencés entre 2016 et 2019 (Source : SITADEL)	Part du logement social neuf dans la production neuve de logement de 2016 à 2019
437 logements sociaux neufs	1531	28,5%

Contruction de LLS neufs
(source : Vitré Communauté)



- Production alimentée par la création de structures d'hébergement (55 en 2017 et 21 en 2018)
- De nombreux PLS portés par des investisseurs privés (avant le déploiement du PINEL Breton)

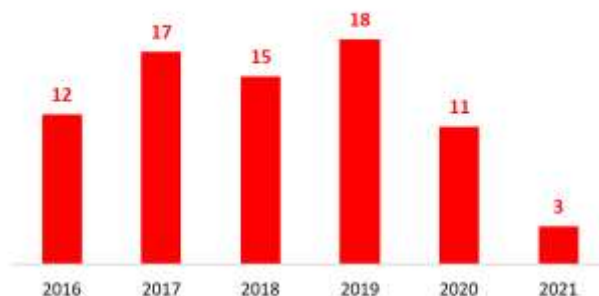


Une offre en locatif aidé portée également par les logements communaux et le parc privé conventionné

118

Logements privés conventionnés sur le territoire de Vitré Communauté
Dont 76 nouveaux logements entre 2016 et 2021

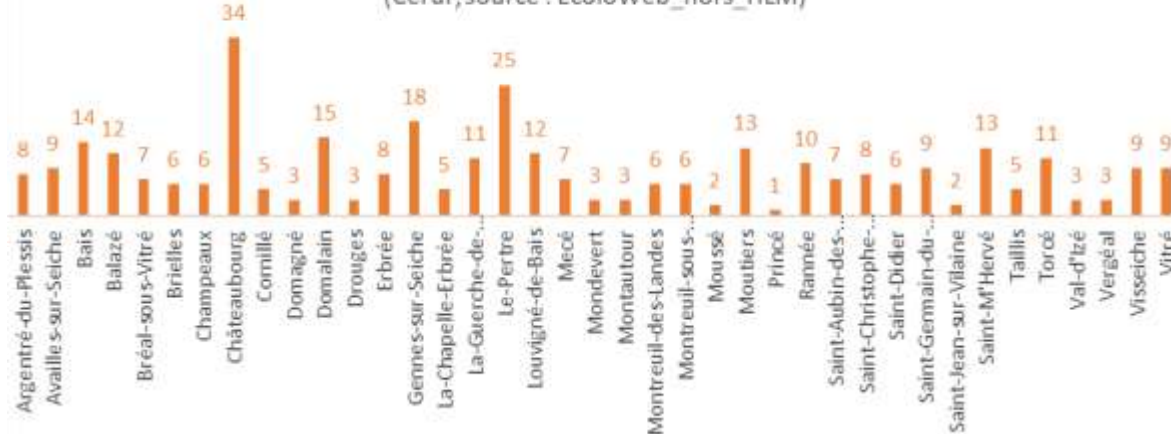
Nombre de logements conventionnés entre 2016 et 2021 (Cérur, source ANAH)



337

Logements communaux conventionnés sur le territoire de Vitré Communauté

Nombre de logements communaux par commune (Cérur, source : EcoLoWeb_hors_HLM)



Sur les 46 communes du territoire, 39 disposent d'au moins un logement communal conventionné. Les communes de Châteaubourg, Le Pertre et Gennes-sur-Seiche se distinguent par un nombre relativement important de logements communaux.



Un parc concentré sur quelques communes ; une spatialisation de la production récente qui a renforcé cette concentration

Répartition des logements sociaux (y compris conventionnés privés) entre 2016 et 2019 -

Source : bilan 2019 du PLH n°2

45%

Du parc HLM sur la ville de **Vitré** (64% en intégrant **Argentré**, **Châteaubourg**, **La Guerche**)

554

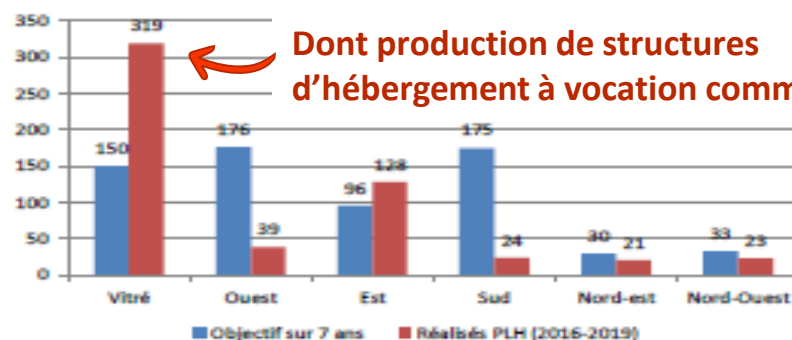
Logements sociaux produits sur la période 2016-2019 (dont 58% à Vitré)



Source : Données Maison du Logement

Précaution de lecture: les volumes de production intègrent les conventionnements ANAH

Production de logements sociaux entre 2016 et 2019- Source : Bilan 2019 du PLH n°2



Dont production de structures d'hébergement à vocation communautaire

Le bilan réalisé en 2019 du PLH n°2 montre que la répartition territoriale de la production locative sociale est en décalage avec ce qui était visé dans le PLH :

- Objectifs dépassés pour le secteur de Vitré et le secteur Est.
 - A Vitré, la construction en 2019 de la Maison Relais du CHRS avec 21 logements sociaux participe à l'important dépassement d'objectif de ce secteur.
- En revanche, des objectifs qui ne sont pas atteints pour les secteurs sud, ouest et nord.
 - L'objectif du secteur Sud est important car il intègre les objectifs de rattrapage relatifs à l'application de l'article 55 de la loi SRU pour la commune de La Guerche de Bretagne
 - La faible atteinte des objectifs du secteur Ouest s'explique par la carence de foncier sur Châteaubourg. La ZAC multisites en projet a pris du retard à cause des difficultés de maîtrise foncière.



Une très faible vacance sur le parc social

26

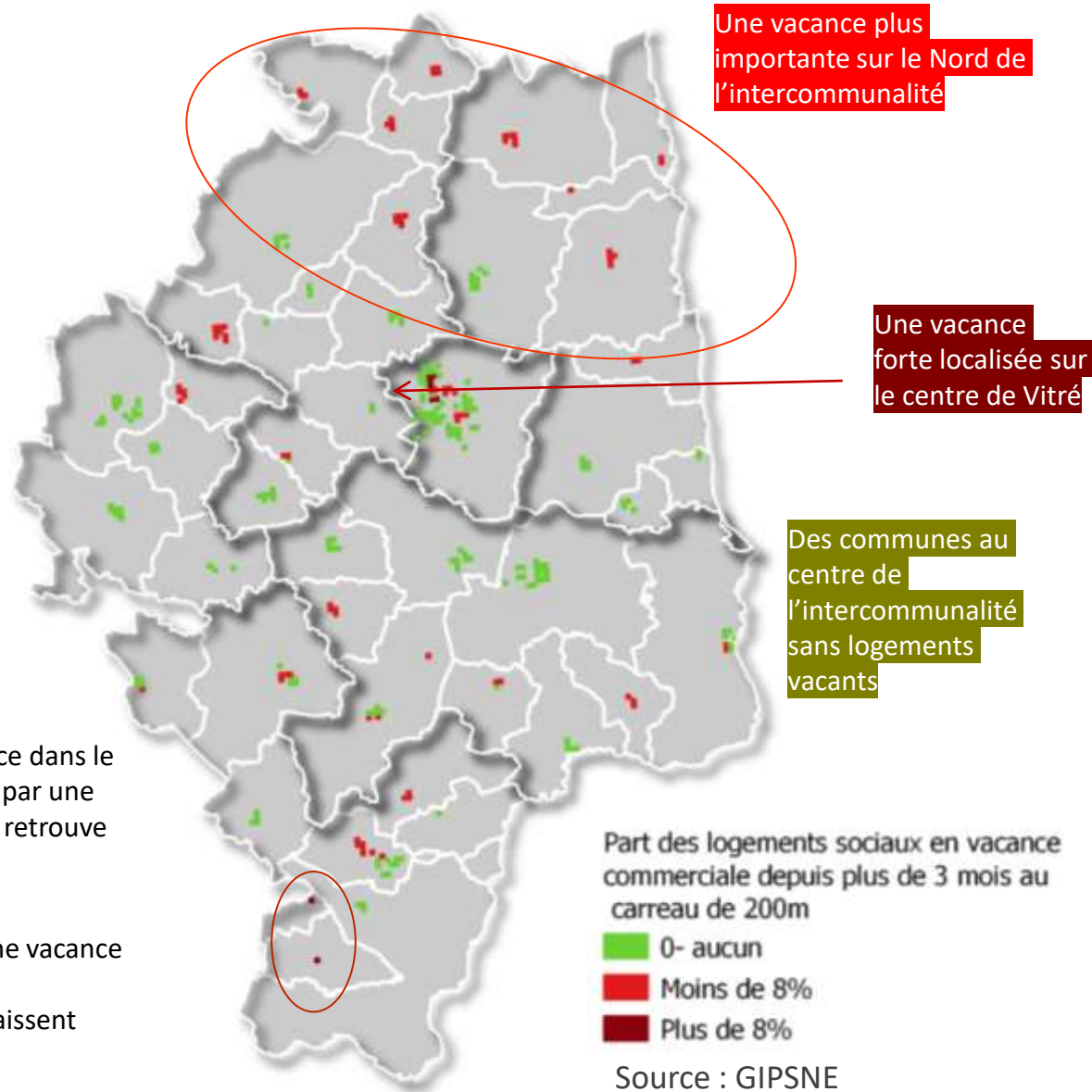
logements sociaux
sont en vacance
commerciale depuis
plus de 3 mois sur
Vitré Communauté
en 2020, soit
seulement **0,9%** des
logements sociaux

L'importance des carreaux verts illustre la faible présence de vacance sur le parc social de Vitré Communauté.

De plus, on observe une différence géographique : les communes au centre de l'intercommunalité, ne connaissent aucune vacance dans leur parc locatif social, alors que le Nord du territoire connaît une vacance entre 0 et 8%.

On remarque également des poches de vacance dans le centre de Vitré avec des carreaux caractérisés par une vacance de plus de 8%. Cette forte vacance se retrouve également dans deux communes au sud de l'intercommunalité : Drouges et Moussé.

La Guerche de Bretagne connaît également une vacance moyenne sur la partie Nord Ouest alors que Châteaubourg et Argentré-du-Plessis ne connaissent aucune vacance.





Une concentration du parc social dans le pôle de Vitré

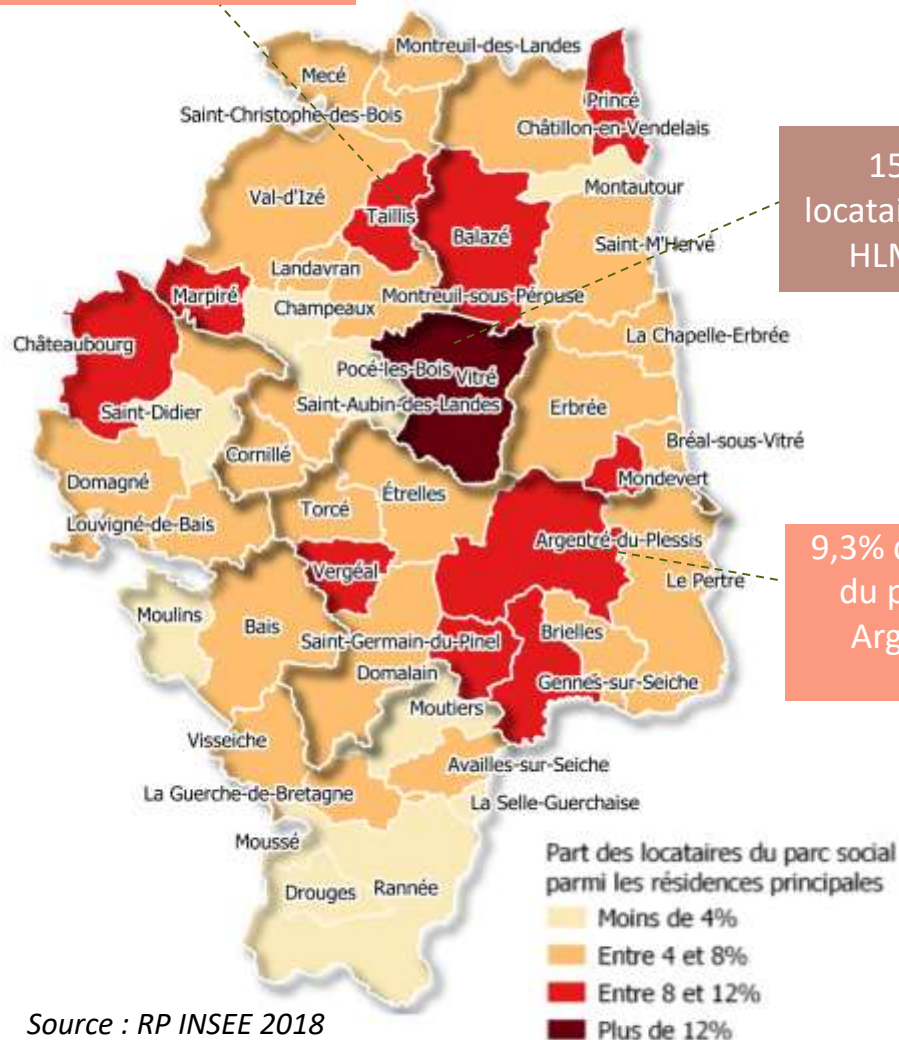
11,0% de locataires du parc HLM à Taillis

8,8%

des résidences principales de Vitré
Communauté sont des logements
sociaux

15,3% de
locataires du parc
HLM à Vitré

9,3% de locataires
du parc HLM à
Argentré-du-
Plessis



Cependant, seulement deux communes ont plus de 10% de leurs résidences principales occupées par des locataires du parc social :

- **Vitré** : 15,3% de locataires du parc social
- **Taillis** : 11,0% de locataires du parc social

Ainsi, **le pôle de Vitré concentre 44% des locataires du parc social**. Cette concentration des locataires sur le pôle de Vitré s'explique par l'existence d'une plus grande offre de LLS sur la commune ainsi que des efforts de construction plus importants en volume (cf. diapo 14).

Les autres communes ont un taux de locataires HLM en dessous de 10% et une seule commune, celle de La Selle-Guerchaise, n'a pas de locataire HLM (du fait de l'absence de logements sociaux).

Source : RP INSEE 2018

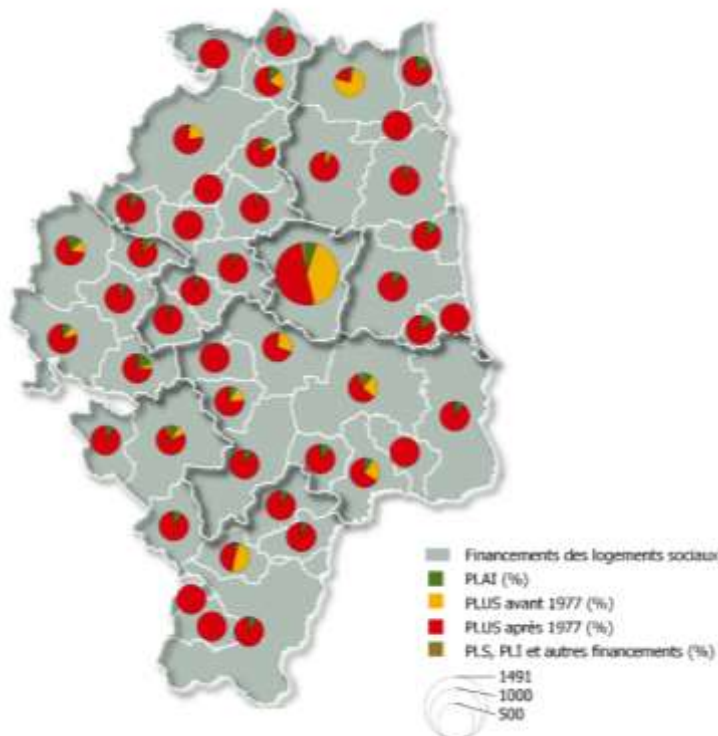


Un parc concentré sur quelques communes ; une spatialisation de la production récente qui a renforcé cette concentration

45%

des logements sociaux de Vitré Communauté se situent à Vitré qui n'accueille que 25% des résidences principales

Financement des logements sociaux du parc de Vitré Communauté (source : RPLS 2021)



L'offre sociale de Vitré Communauté est relativement concentrée dans la ville-centre. Vitré concentre notamment l'offre la plus sociale du parc social :

- 33% du total des PLAII
- 71% du total des PLUS avant 1977
- Soit 62% du total PLAII-PLUS avant 1977, c'est-à-dire de l'offre dont les loyers sont les plus bas

La production récente n'a pas participé au rééquilibrage de l'offre sociale. En effet, le PLH n°2 prévoyait un objectif annuel de 21 LLS/an sur Vitré, soit 22% de la production totale (objectif de 94 LLS/an sur l'intercommunalité). Or, entre 2016 et 2021, 60% des nouveaux LLS sont situés sur Vitré, ce qui vient accentuer l'effet de concentration. Ainsi, Vitré accueille toujours très largement le logement social, et particulièrement l'offre sociale à bas loyers. Ainsi, entre 2016 et 2021, 72% des PLAII, 58% des PLUS, 40% des PLS et 66% des PSLA ont été produits à Vitré.

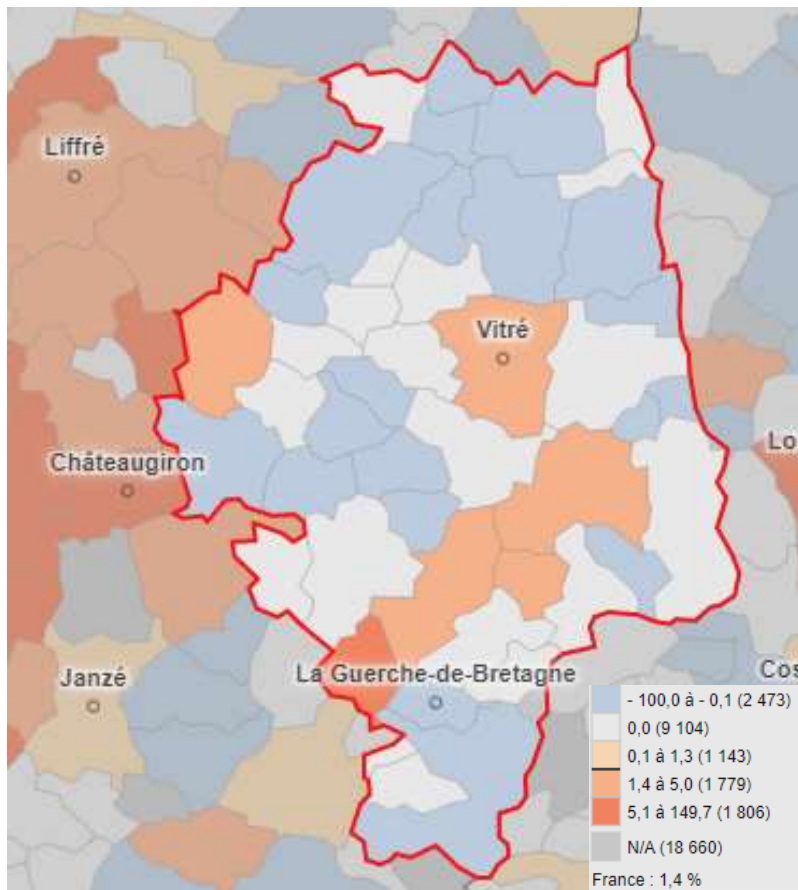
Communes	PLAII	PLUS	PLS	PSLA	PALULOS	Total	Part du total Vitré Communauté
Argentré-du-Plessis	19	37	26	4	0	86	13%
Bais	4	9				13	2%
Balazé	4	6				10	2%
Briellès	0				1	1	0%
Châteaubourg	6	16	32	17		71	11%
Cornillé		0			1	1	0%
Domagné		4				4	1%
Domalain	3	7			1	11	2%
Erbrée	5	9				14	2%
Etreilles	2	4				6	1%
Gennes sur Seiche		2			1	3	0%
La Guerche	2	5	1			7	1%
Le Pertre		4			1	5	1%
Mondevert		1				1	0%
St Aubin des Landes	2	4				6	1%
St Christophe des Bois		2				2	0%
St Germain-du-Pinel	2	6	0	0	0	8	1%
St Jean/Vilaine	1	3				4	1%
Taillis	2	5				7	1%
Torcé	2	3				5	1%
Visseiche	1	1				2	0%
Vitré	140	175	40	40		395	60%
Total Vitré Communauté	195	303	99	61	5	663	100%

Tableau réalisé à partir des données 2016-2021 issues « tableau de suivi de la production du logement social »



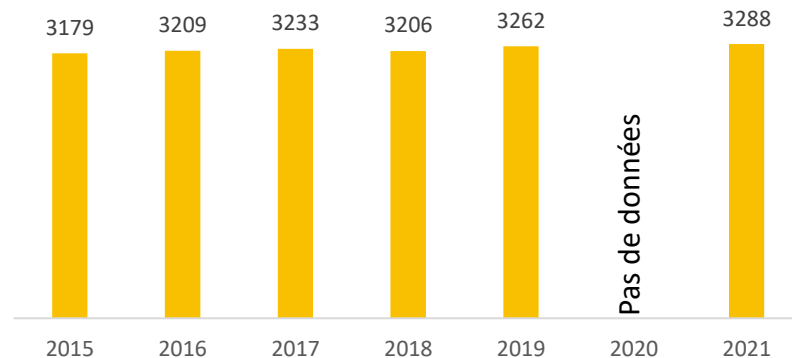
Une évolution du parc social portée par quelques communes

**Taux d'évolution annuelle du nombre de logements sociaux
entre 2015 et 2019**
(source : RPLS)



Carte : observatoire des territoires

Nombre de logements sociaux
(source : RPLS)



+ 0,5%

**De LLS/an sur Vitré
Communauté entre 2015
et 2019**

Un augmentation du nombre de logements sociaux sur la période 2015-2019 malgré une légère baisse entre 2017 et 2018.

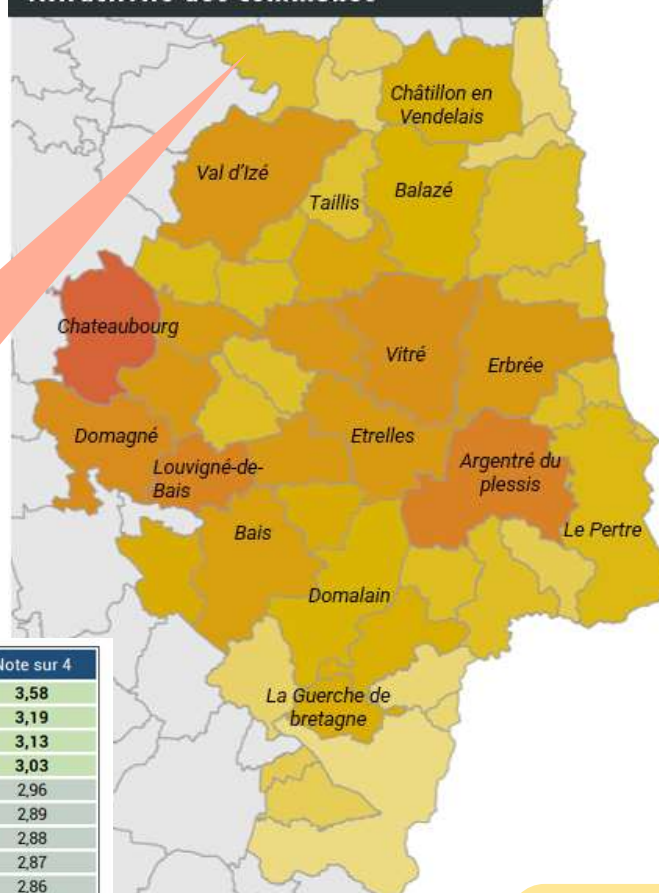
Cependant, ce taux cache d'importantes disparités entre les communes. Seulement 6 communes affichent un taux d'évolution de LLS positif. Visseiche affiche le taux le plus haut : +6,2%. Domalain, Saint-Germain-du-Pinel, Argentré-du-Plessis, Vitré et Châteaubourg ont toutes un taux au dessus de 1,4%.

Au contraire, on remarque des taux négatifs sur le Nord de l'intercommunalité, le centre-ouest et le Sud. La commune de Saint-Christophe-des-Bois -7,5%.



Qui s'explique notamment par une attractivité du parc différencié selon les secteurs

Attractivité des communes

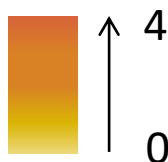


Dires d'acteurs

Il y a une fragilité démographique sur le Nord du territoire qui peut interroger même si on continue d'aller dans ces territoires.

Commune	Note sur 4
Châteaubourg	3,58
Argentré-du-Plessis	3,19
Louvigné-de-Bais	3,13
Domagné	3,03
Vitré	2,96
Pocé-les-Bois	2,89
Val-d'Izé	2,88
Saint-Didier	2,87
Erbrée	2,86
Torcé	2,85
Étréles	2,84
Saint-Jean-sur-Vilaine	2,80
Bais	2,75
Montreuil-sous-Pérouse	2,66

Source : Néotoa



Méthodologie :

L'attractivité des communes est calculée en prenant en compte les équipements, le marché de l'emploi, la démographie et l'occupation ainsi que le marché immobilier.

Les dynamiques différenciées en termes de construction de LLS s'expliquent notamment par une attractivité différenciée des communes.

Le score d'attractivité calculé par Néotoa fait ressortir 4 communes qui ont une attractivité plus importante : Châteaubourg, Argentré-du-Plessis, Louvigné-de-Bais, et Domagné.

Ainsi, certains acteurs du territoire expliquent qu'il peut être difficile d'attirer les bailleurs sociaux sur certaines communes rurales considérées comme moins attractives. Cependant, cette tendance est en train de changer, notamment car la demande sur ces communes augmente.

Dires d'acteurs

Les bailleurs ne viennent pas dans notre commune, mais cela est en train de changer depuis 1/1,5 ans. Ils commencent à se rendre compte qu'il y a une vraie demande

Dires d'acteurs

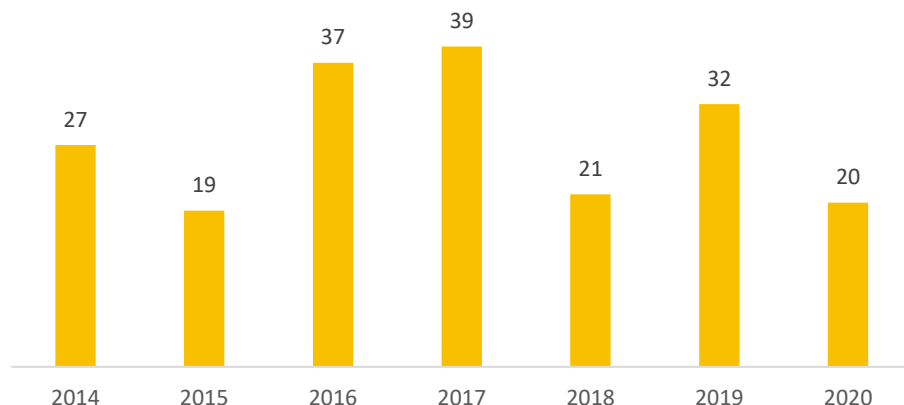
Il est difficile de construire sur les petites communes sans commerces et services, car il n'y a pas de demande.



Vente HLM : des logements qui sortent du parc social et expliquent la diminution du nombre de LLS sur certaines communes

Nombre de logements sortis du parc pour vente

(source : RPLS)



Dires d'acteurs

La vente peut être positive quand elle permet aux locataires de devenir propriétaire et d'avoir un vrai parcours résidentiel. Mais depuis quelques temps, les prix qui étaient intéressants pour les ménages viennent s'aligner avec les prix du marché privé.

Dires d'acteurs

Les bailleurs vendent plus que ce qui est souhaitable, de plus, les ventes se font surtout sur du pavillonnaire

Dires d'acteurs

Les ventes se font parfois sur certains endroits bien placés et viennent mité ces territoires où l'on pourrait densifier, faire du bimby, etc.



Un élément à intégrer dans la réflexion sur le PLH : quatre communes concernées par la loi SRU



À ce jour, les communes de Vitré, Châteaubourg, Argentré-du-Plessis et la Guerche-de-Bretagne sont soumises à l'article 55 de la loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU), qui impose un minimum de 20% de logements sociaux pour toutes les communes de plus de 3500 habitants situées dans un EPCI de plus de 50 000 habitants avec au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

Châteaubourg

Taux de logements sociaux 2020 : 13,43%
Nombre de LLS manquants : 180

Un Contrat de mixité sociale 2020-2022 qui fixe un objectif triennal de 94 logements sur la période au regard des perspectives d'évolution du nombre de résidences principales.

La Guerche-de-Bretagne

Taux de logements sociaux 2020 : 9,33 %
Nombre de LLS manquants : 200

Exempté de pénalité sur la période 2020-2022

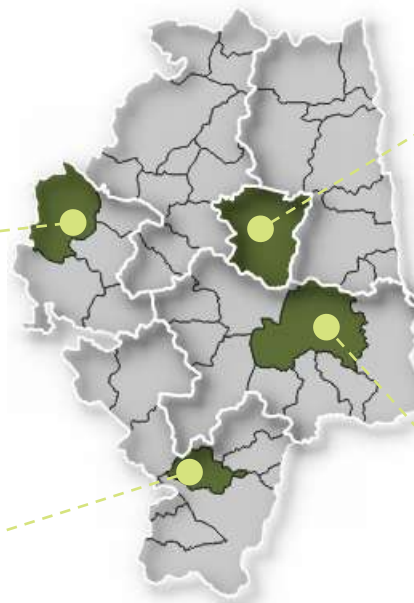
Vitré

Taux de logements sociaux 2020 : 20,91%

Argentré-du-Plessis

Taux de logements sociaux 2020 : 11,43 %
Nombre de LLS manquants : 154

Exempté de pénalité sur la période 2020-2022



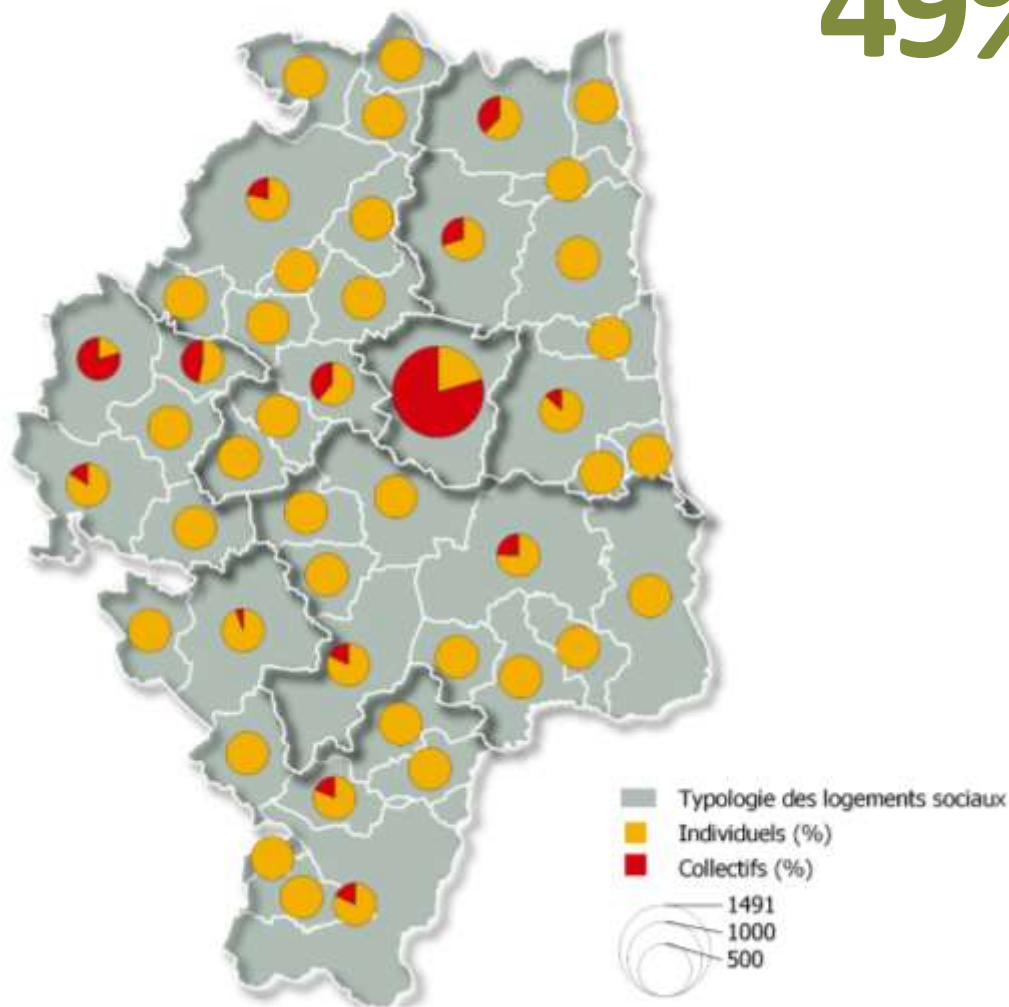
Source : notification inventaire provisoire 25/08/22



Un parc social équilibré entre logements collectifs et individuels, mais des disparités entre les communes

49%

des logements sociaux de Vitré
Communauté sont des logements
collectifs, soit 1 609 logements collectifs
au total (RPLS 2021)



Part de logement collectif dans le parc social des territoires de comparaison

- CC du Pays d'Ancenis : 55 % (RPLS 2019)
- CC Roches aux Fées : 50 % (RPLS 2020)

Cette répartition équilibrée entre logements sociaux collectifs et individuels à l'échelle de l'intercommunalité est un atout.

Ce constat est à nuancer **par des réalités communales très contrastées**.

La ville centre de Vitré dispose de 1184 logements sociaux collectifs, soit **79%** du parc social de la commune. La commune de Châteaubourg possède également 79% de logements collectifs dans son parc social. D'autres communes comme Saint-Jean-sur-Vilaine (47%), Pocé-les-Bois (39%), Châtillon-en-Vendelais (38%) et Balazé (30%) affichent un taux supérieur à 30% de logements collectifs.

À l'inverse, la majorité des communes, notamment les pôles de proximité disposent d'une plus grande part de logements individuels ; le parc social de 31 communes est ainsi composé uniquement de logements individuels.



Un part importante de logements de taille moyenne, peu de grands logements et de studios

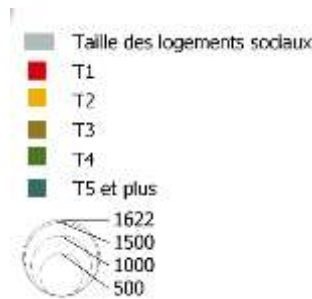
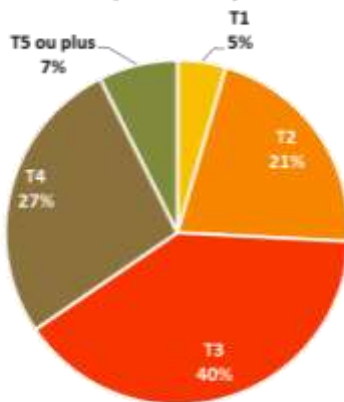
26% des logements sociaux de Vitré Communauté sont des **T1-T2**, soit 849 logements au total

7% des logements sociaux de Vitré Communauté sont des **T5 ou plus**, soit 244 logements au total

Le parc social de Vitré Communauté est composé en grande partie de logements de taille moyenne, avec 2 ou 3 chambres (les T3 et T4 représentent 67% du total). De même, on compte un volume assez important de logements avec une seule chambre (21 % de T2). À l'inverse, on compte peu de logements de grande taille (5 pièces ou plus, soit 4 chambres ou plus) et de très petite taille de type studio.

Cette répartition intercommunale cache des disparités entre les communes de l'EPCI. Outre Vitré (le pôle de bassin), Argentré-du-Plessis (le pôle intermédiaire structurant et les deux pôles de rayonnement (Châteaubourg et La Guerche-de-Bretagne), peu de communes disposent de logements T1. De même, seulement 19 communes de l'intercommunalité possèdent des logements de type T5 ou plus.

Taille des logements sociaux de Vitré Communauté
(RPLS 2021)





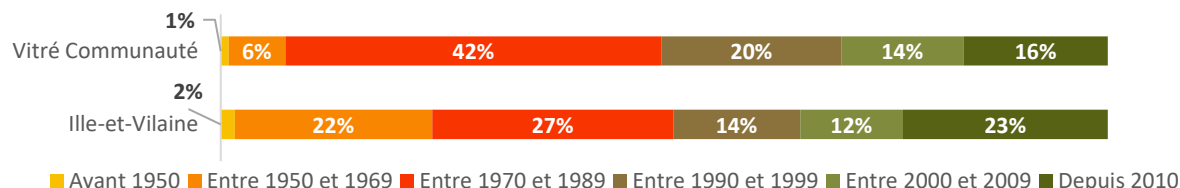
Un parc social d'âge comparable à l'échelle départementale mais néanmoins très énergivore

36%

des logements sociaux de Vitré Communauté sont énergivores (étiquette DPE énergie E ou supérieure)

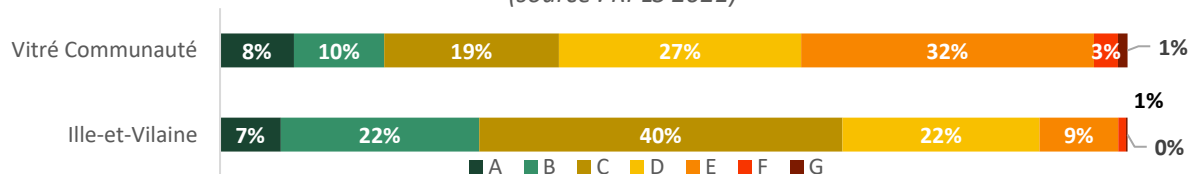
Répartition du parc social par époque de construction

(source : RPLS 2021)



Étiquettes DPE énergie des logements sociaux

(source : RPLS 2021)



Précautions de lecture:

- Des travaux réalisés sans DPE post-travaux
- Une réforme DPE en cours qui permettra de mieux connaître le parc
- De nombreux logements sociaux individuels non rénovés

Une part moins importante de logements anciens dans le parc social de Vitré Communauté par rapport à l'échelle départementale: 7% des logements ont été construits avant 1970 (soit avant toutes réglementations thermiques) sur Vitré Communauté contre 24% à l'échelle départementale.

La part de logements construits après 70 est quant à elle plus importante qu'au niveau du département : 93 % des logements datent d'après 1970, contre 35% sur le département d'Ille-et-Vilaine.

36 % des logements du parc social sont énergivores sur l'intercommunalité, soit 1 031 logements contre 10% pour l'Ille-et-Vilaine. On compte 32% de logements classés en étiquette E soit 23% de plus qu'à l'échelle départementale. Les impacts sur le budget logement des locataires sont réels, et constituent un enjeu, pour lutter contre les situations de précarité énergétique, qui existent.

37% du parc social de Vitré Communauté est de bonne qualité énergétique (étiquette énergétique A, B ou C), ce qui reste néanmoins bien moindre qu'à l'échelle départementale (69%).



Dynamique de réhabilitation initiée par le PLH n°2 et la convention des aides à la pierre 2017-2022

PLH n°2 : soutenir les organismes HLM dans la réhabilitation de leur parc en concentrant les crédits sur un à quelques projets par an permettant de favoriser des opérations exemplaires

- Proposer une subvention pour appuyer la réalisation d'un appel à projet / an (plusieurs lauréats possibles)
- Montant modulable à déterminer chaque année au regard des crédits disponibles / Proposition : 30% des travaux dans la limite de 50 000 €
- Critères d'éligibilité évolutifs, redéfinis régulièrement avec les élus et en concertation avec les bailleurs sociaux (ex. de critères pouvant être retenus : projet qualitatif, innovant, rénovation énergétique ambitieuse, expérimentation, investissement dans un bien ciblé)

222

logements sociaux de Vitré
Communauté (hors Vitré; La Guerche, Châteaubourg et Argentré-du-Plessis)
réhabilités entre 2017 et 2022 dans le cadre du PLH, soit 7% de parc social

Objectifs de la convention des aides à la pierre (2017-2022):
réhabilitation de 150 logements par mobilisation de prêts HLM

Année	Nombre de logements réhabilités	Commune concernée
2017	108	Balazé
		Domalain
		Gennes sur Seiche
		La Chapelle Erbrée
		Moulins
		St Germain du Pinel
2018	35	Torcé
		Taillis
		Etelles
		Vergéal
2019	35	Mecé
		St-M'Hervé
		Taillis
		Torcé
2020	Appel à projet non lancé	
2021	44	Etelles
		Vergéal
		Le Pertre

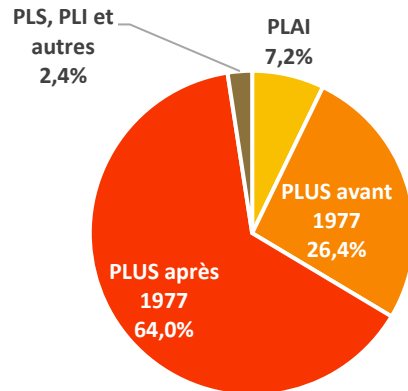
*données hors Vitré, La Guerche, Châteaubourg et Argentré-du-Plessis



Répartition du parc par financement : 34% de logements à bas loyer, localisés essentiellement sur la commune de Vitré

Type de financement des logements sociaux de Vitré

Communauté
(Source : RPLS 2021)



Les niveaux de loyer des PLUS avant 1977 s'apparentent aux niveaux de loyer PLAII.

L'offre la plus abordable (PLAII et PLUS avant 1977) constitue 34% du parc locatif social du territoire et se situe en grande majorité sur la commune de Vitré (62% de l'offre la plus abordable).

A noter que l'EPCI dispose d'une faible offre complémentaire concentrée sur la commune de Vitré :

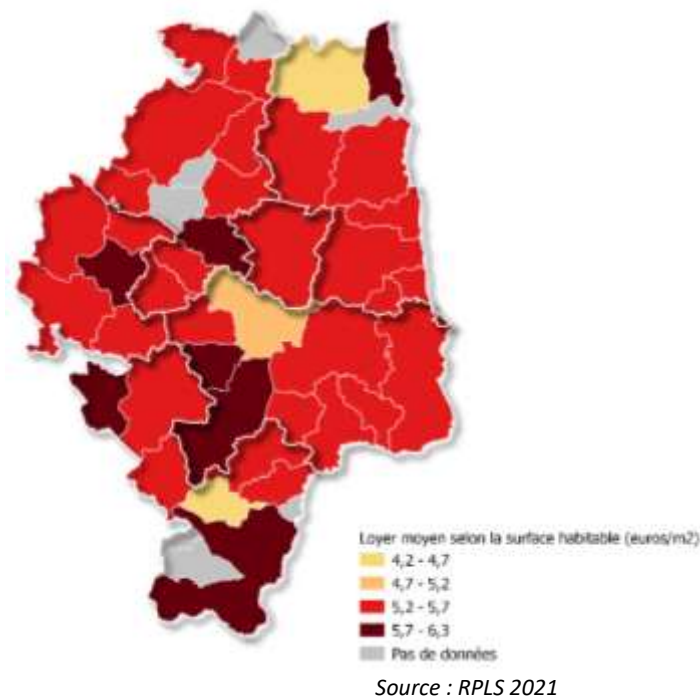
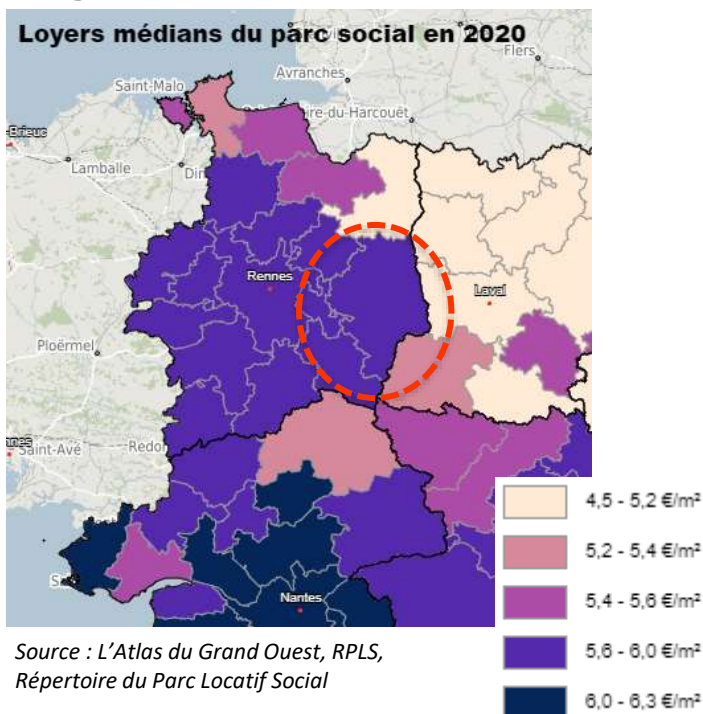
- 61 logements PLS dont 40 sur Vitré
- 17 logements PLI dont 12 sur Vitré

	Nb total logements du parc	PLAII et assimilés		
		Nb	%	Part des PLAII dans le total
Secteur de Vitré	1491	689	46%	62%
Secteur Est	476	112	24%	10%
Secteur Nord-Est	292	65	22%	6%
Secteur Nord-Ouest	285	36	13%	3%
Secteur Ouest	458	112	24%	10%
Secteur Sud	286	90	31%	8%
Vitré Communauté	3288	1104	34%	100%

	Nb total logements du parc	PLAII et assimilés		
		Nb	%	Part des PLAII dans le total
Pôle de bassin	1491	689	46%	62%
Pôle de proximité	1171	193	16%	17%
Pôle de rayonnement	443	156	35%	14%
Pôle intermédiaire structurant	183	66	36%	6%
Vitré Communauté	3288	1104	34%	100%



Des niveaux de loyer dans les moyennes départementale et régionale



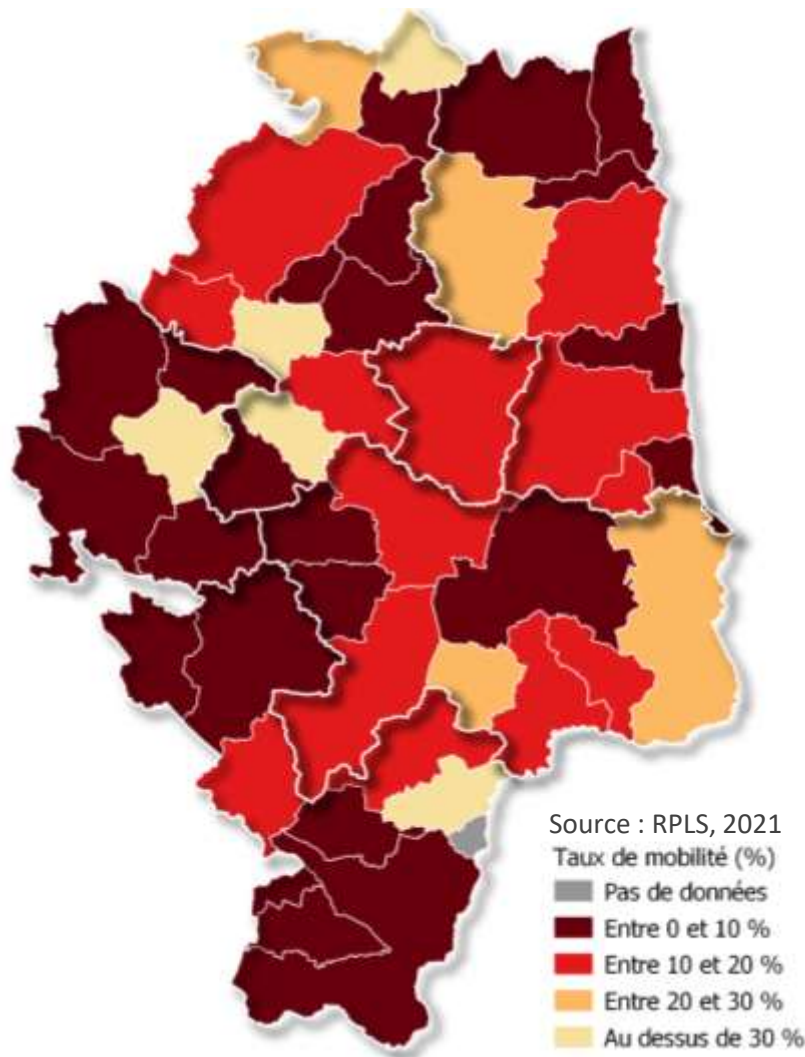
Loyer moyen selon la surface habitable (€/m²)
(source : RPLS 2021)



Le loyer moyen pratiqué sur le parc social de Vitré Communauté de 5,37 €/m² est légèrement en deçà des moyennes départementale (5,55 €/m²) et régionale (5,43 €/m²).

On observe des niveaux différenciés selon les communes. Châtillon-en-Vendelais dispose du loyer le plus abordable (4,26€/m²) alors que Pocé-les-Bois présente le niveau de loyer le plus élevé (6,23€/m²). Spatialement on observe des loyers légèrement plus hauts dans la partie Sud-Ouest de l'intercommunalité.

? Un taux de mobilité hétérogène sur l'intercommunalité



11,3%

c'est le taux de mobilité à l'échelle de Vitré Communauté. C'est-à-dire que sur les 2815 LLS du territoire, 317 se sont libérés sur l'année 2021 (source : RPLS 2021)

EPCI	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Dinan				10%	9%	8%
Liffré	15%	18%	10%	9%	9%	7%
Rennes	12%	11%	12%	11%	8%	10%
Vitré	14%	12%	12%	11%	10%	12%

Une taux de rotation en baisse mais qui reste correct ...

Le taux de mobilité de Vitré est passé de 14% en 2016 à 12% en 2021. Ce taux a atteint 10% en 2020 et est proche de celui de Rennes. Cependant, ce taux reste plus élevé qu'à l'échelle du département (9,5%), de la région (9,2%) ou de la France (7,6%).

...Mais, de fortes variations selon les communes

Une grande partie des communes se trouvent sous la barre des 10% de mobilité. Le taux de mobilité est particulièrement bas sur Argentré-du-Plessis, Châteaubourg et les communes alentours (excepté Saint-Didier), les communes au Sud de Vitré (excepté Balazé) et le sud de l'intercommunalité.

Dires d'acteurs

Le manque de rotation dans le parc s'explique notamment par le fait que les personnes aujourd'hui restent dans le parc social car elles n'ont pas les moyens d'accéder au parc privé, il y a une rupture du parcours résidentiel.



Le parc locatif social : points clés

Offre et production de LLS

- Une offre qui reste peu développée et concentrée sur le pôle de Vitré
- Un développement du logement social par quelques communes non négligeable malgré un léger tassement depuis 2009
- Une production portée notamment par la création de structure d'hébergement
- Une spatialisation de la production récente qui a renforcé la concentration qui s'explique notamment par une attractivité différenciée du territoire
- Ventes HLM : 195 logements vendus, soit près de 6% du parc vendu en 7 ans (2014-2020)

Caractéristiques du parc social

- 4 communes concernées par la loi SRU (Vitré, Argentré-du-Plessis, Châteaubourg et La Guerche-de-Bretagne) : Vitré qui atteint les objectifs, Châteaubourg concerné par un contrat de mixité sociale, Argentré-du-Plessis et La Guerche-de-Bretagne exemptés
- Un parc social équilibré entre logements collectifs et individuels, mais une grande majorité des logements collectifs concentrée sur Vitré
- Une part importante de logements de taille moyenne, peu de grands logements et de studios
- Un parc social d'âge comparable à l'échelle départementale mais néanmoins très énergivore
- Une dynamique de réhabilitation enclenchée par la PLH n°2 et la convention des aides à la pierre qui atteint les objectifs visés
- Une concentration de l'offre à bas prix sur Vitré
- Des niveaux de loyer dans les moyennes départementale et régionale
- Un taux de rotation en baisse mais qui reste correct

6- Volet peuplement

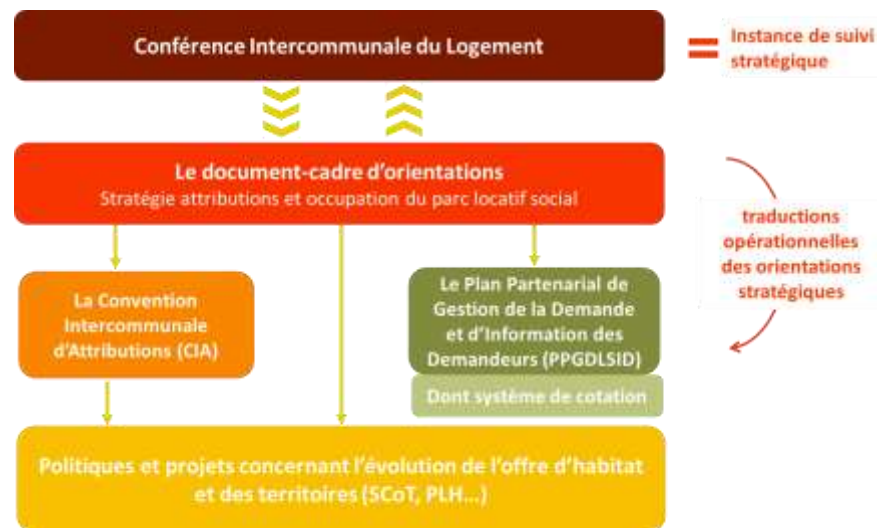
6.1. L'occupation du parc social



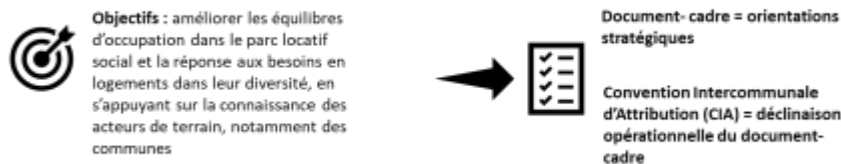
Occupation du parc social, demandes et attributions

Ce sujet fait l'objet d'un approfondissement particulier, plus développé que dans les PLH en général, car il vise à nourrir la démarche conjointe de mise en œuvre de la réforme des attributions qui prévoit la création d'instances et de dispositifs spécifiques :

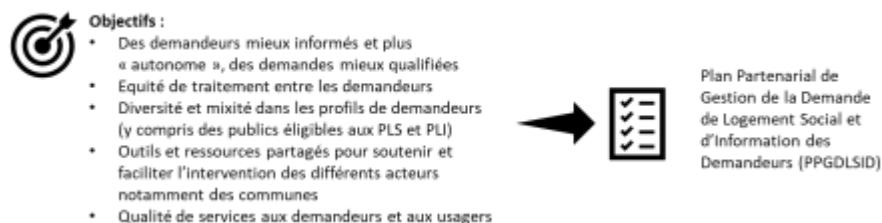
- Création d'une Conférence Intercommunale du Logement (CIL)
- Elaboration du document cadre d'orientations
- Elaboration de la Convention intercommunale d'attributions (CIA)
- Elaboration d'un Plan partenarial de gestion de la demande



VOLET ATTRIBUTIONS



VOLET INFORMATION, ACCUEIL ET ACCOMPAGNEMENT DES DEMANDEURS, ENREGISTREMENT DE LA DEMANDE ET GESTION PARTAGEE





Des emménagés récents plus fragiles que les occupants du parc, mais qui restent moins précaires qu'à l'échelle départementale et régionale

L'analyse des caractéristiques des ménages locataires du parc social de Vitré Communauté démontre une fragilisation du parc social mais qui reste moins marquée qu'à l'échelle départementale et régionale.

Les emménagés disposent de **ressources en moyenne inférieures aux ménages déjà dans le parc social de Vitré Communauté**. Près de 47,2% des emménagés récents ont un revenu inférieur à 40% du plafond PLUS, contre 35,2% pour les ménages déjà en place. Les occupants du parc social, dans leur ensemble, sont donc de plus en plus précaires.

Ce constat de paupérisation du parc social soulève des enjeux de mixité sociale et de stratégie d'attribution des logements sociaux qui seront approfondis dans le cadre des travaux de la Conférence Intercommunale du Logement.

Cependant, le part de ménages avec un revenu en dessous de 40% du plafond PLUS à l'échelle de Vitré Communauté est plus faible qu'au niveau du département (42,3%) et de la région (44,5%). C'est aussi vrai pour la part des emménagés récents.

De plus, moins de 10% des majeurs sont au chômage, contre 11,6% à l'échelle du Morbihan et 13,4% à l'échelle de la Bretagne. Seulement **45,5% des ménages locataires du parc social n'ont pas d'emploi** (allocataires chômage ou sans emploi).

Caractéristiques des locataires du parc social
(Sources : RPLS au 1er janvier 2018, SDES et OPS 2018)

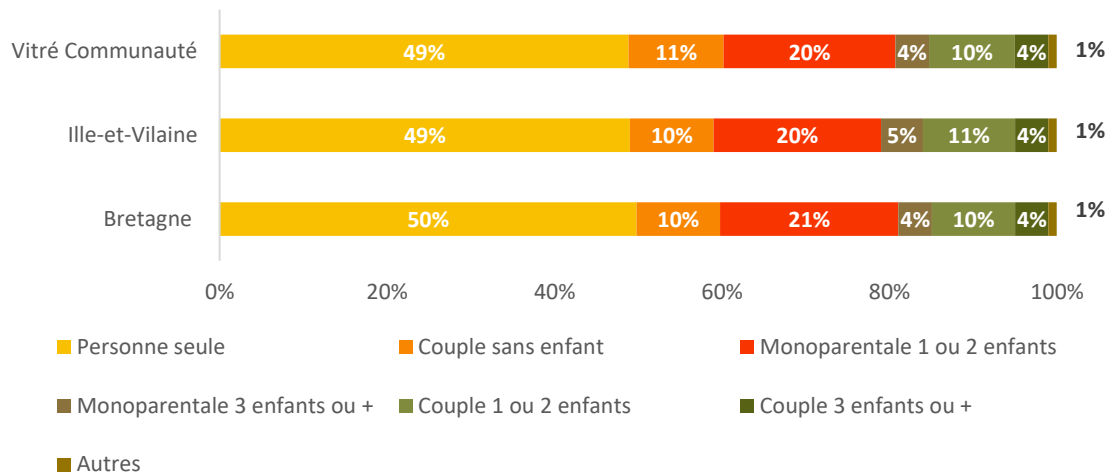
		Vitré Communauté		Ille-et-Vilaine		Bretagne	
Thème	Indicateur	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Ressources	Ménages étudiés dont le revenu est < à 40 % du plafond PLUS	934	35 %	24 110	42 %	64 697	45 %
	Emménagés récents dont le revenu est < à 40% du plafond PLUS	266	47 %	6 170	50 %	15 972	52 %
Conditions d'emploi	Majeurs au chômage		<10 %	8 033	12 %	21 948	13 %
	Majeurs ayant un emploi	1 673	55 %	34 233	50 %	74 019	45 %
Composition familiale	Familles monoparentales	631	24 %	13 659	24 %	36 720	25 %
	Personnes seules	1 295	49 %	28 353	49 %	74 131	51 %
	Familles nombreuses (3 enfants ou plus)		<10 %		<10 %		<10 %
Âge des occupants	Occupants âgés de moins de 18 ans	1 421	26 %	32 267	27 %	76 987	27 %
	Occupants âgés de plus de 65 ans	778	14 %	14 937	13 %	39 077	14 %



Des emménagés récents plus fragiles que les occupants du parc, mais qui restent moins précaires qu'à l'échelle départementale et régionale

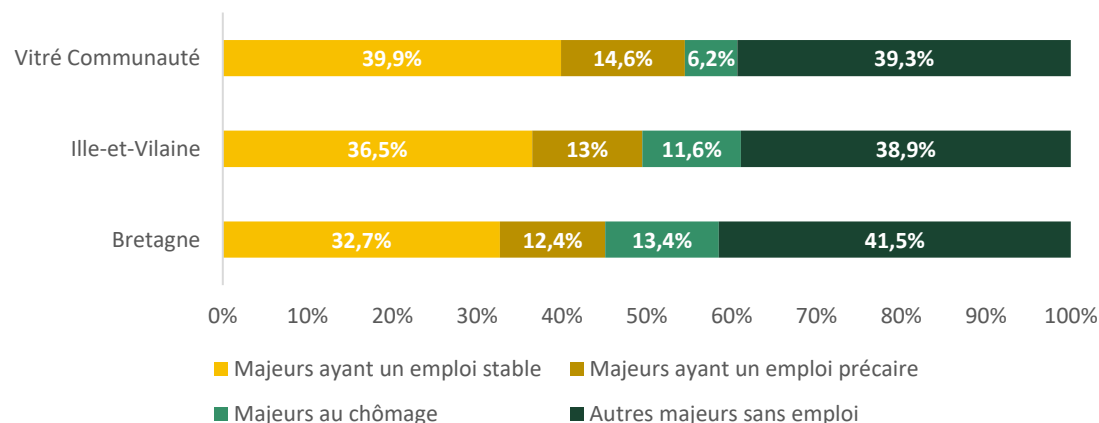
49% des ménages locataires du parc social de Vitré Communauté sont des personnes seules

Composition familiale des ménages du parc social (Sources : RPLS au 1er janvier 2020, SDES et OPS 2020)



55% des ménages locataires du parc social de Vitré Communauté ont un d'emploi

Répartition des majeurs selon l'activité professionnelles (Sources : RPLS au 1er janvier 2020, SDES et OPS 2020)





4 communes à l'ouest du territoire avec un fort taux de familles monoparentales

Pour préparer les réflexions sur les politiques d'attributions, il importe d'observer les caractéristiques actuelles de l'occupation du parc social, notamment sous l'angle de trois critères :

- La composition familiale
- Le niveau de revenu
- Le rapport à l'emploi

Ces trois critères constituent un faisceau d'indices indiquant des fragilités potentielles en terme d'occupation.

On observe un faible taux de familles monoparentales sur les communes de Saint-Aubin-des-Landes, Pocé-les-Bois, Montreuil-sous-Pérouse. Ces familles sont relativement plus présentes sur les communes de Châteaubourg, Marpiré, Visseiche et Saint-Jean-sur-Vilaine. De même, au sein du parc social de Vitré, certaines résidences accueillent une part élevée de familles monoparentales – jusqu'à plus de 40%.

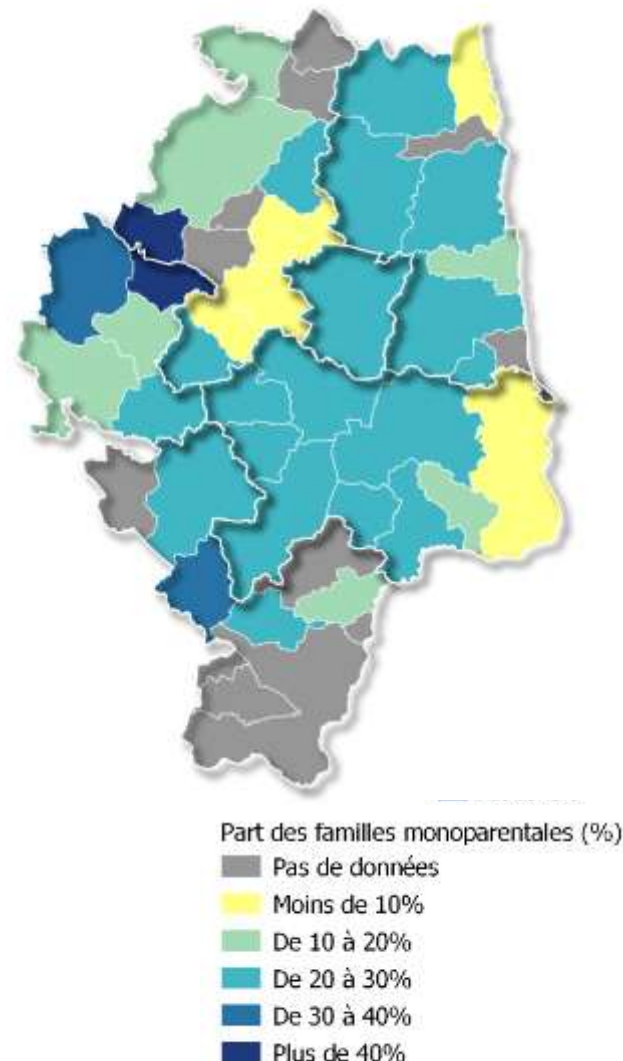
Zoom sur Vitré – données au carreau de 200m

Réalisation : Cérur-NovaScopia
Sources : RPLS au 1er janvier 2018, SDES et OPS 2018



Taux de familles monoparentales

Source : Cérur, GIP-SNE - 2018



Part des familles monoparentales (%)

- Pas de données
- Moins de 10%
- De 10 à 20%
- De 20 à 30%
- De 30 à 40%
- Plus de 40%



Un taux de majeurs avec emploi relativement haut sur l'ensemble du territoire, des fragilités sur Vitré et quelques communes

À l'échelle de l'intercommunalité, le taux de majeurs en emploi est de 54,5%, soit au dessus du taux départemental (49,5%) et régional (45,1%).

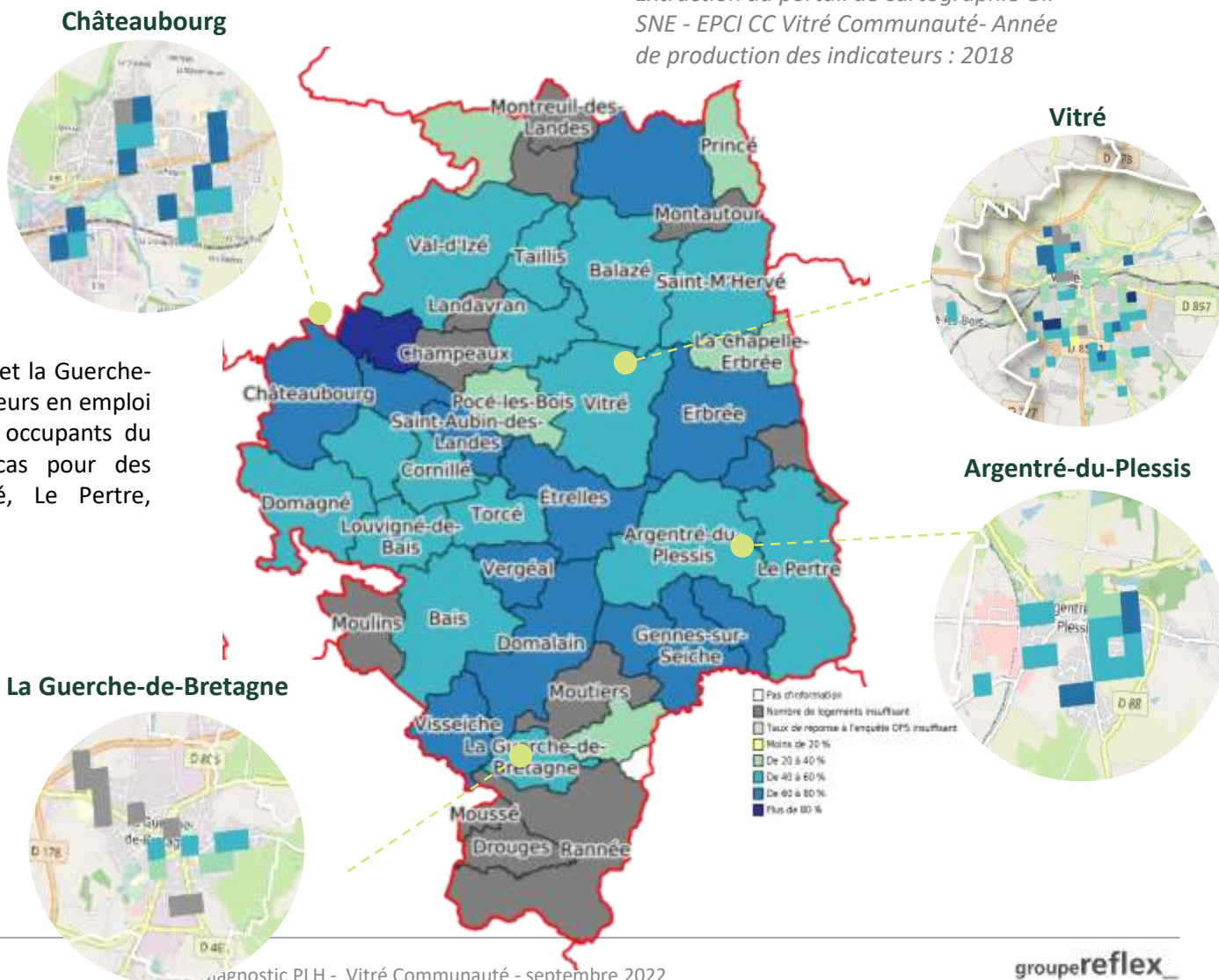
On observe que les locataires du parc social sont plus précaires sur Vitré, avec un carreau où moins de 20% des locataires sont en emploi et des carreaux avec un taux de majeurs en emploi entre 20 et 40%.

On retrouve sur Argentré-du-Plessis et la Guerche-de-Bretagne des carreaux où les majeurs en emploi représentent entre 20 et 40% des occupants du parc social. C'est également la cas pour des communes comme Princé, Balazé, Le Pertre, Moutiers ou Moulins.

À l'inverse, les locataires de Châteaubourg ou de Marpiré sont pour la majeure partie en emploi. Sur Marpiré l'ensemble des carreaux atteint un taux supérieur à 60% de majeurs en emploi.

Taux de majeurs avec emploi

Extraction du portail de cartographie GIP-SNE - EPCI CC Vitré Communauté- Année de production des indicateurs : 2018





Des locataires aux revenus plus faibles à l'Est; des populations plus aisées à l'Ouest

35% des ménages locataires du parc social de Vitré Communauté ont des revenus inférieurs à 40% du plafond PLUS

Les locataires de l'Ouest de Vitré Communauté apparaissent comme financièrement moins fragiles que la moyenne intercommunale.

Ainsi, à **Saint-Aubin-des-Landes** et sur **Saint-Jean-sur-Vilaine**, moins de 10% des ménages occupant le parc social ont un revenu inférieur à 40% du plafond PLUS. Le taux est inférieur à 10% pour les emménagés récents sur **Saint-Jean-sur-Vilaine** et légèrement supérieur pour **Saint-Aubin-des-Landes** avec 16,7%. Contrairement à la majorité des communes, on observe donc une arrivée de populations qui reste moins fragiles que sur le reste du parc social de l'intercommunalité.

Certaines autres communes comme **Brielles** ou **Cornillé** accueillent des populations moins fragiles que les ménages occupants le parc social. Ainsi, moins de 10% des emménagés récents ont un revenu inférieur à 40% du plafond PLUS alors que 35,7% sur Brielles et 21,7% sur Cornillé des ménages occupants ont un revenu inférieur à 40% du plafond PLUS.

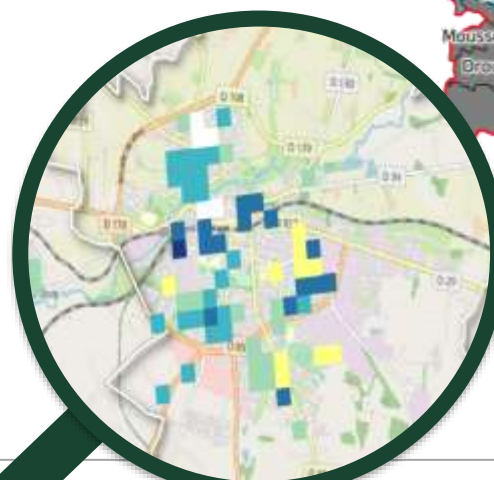
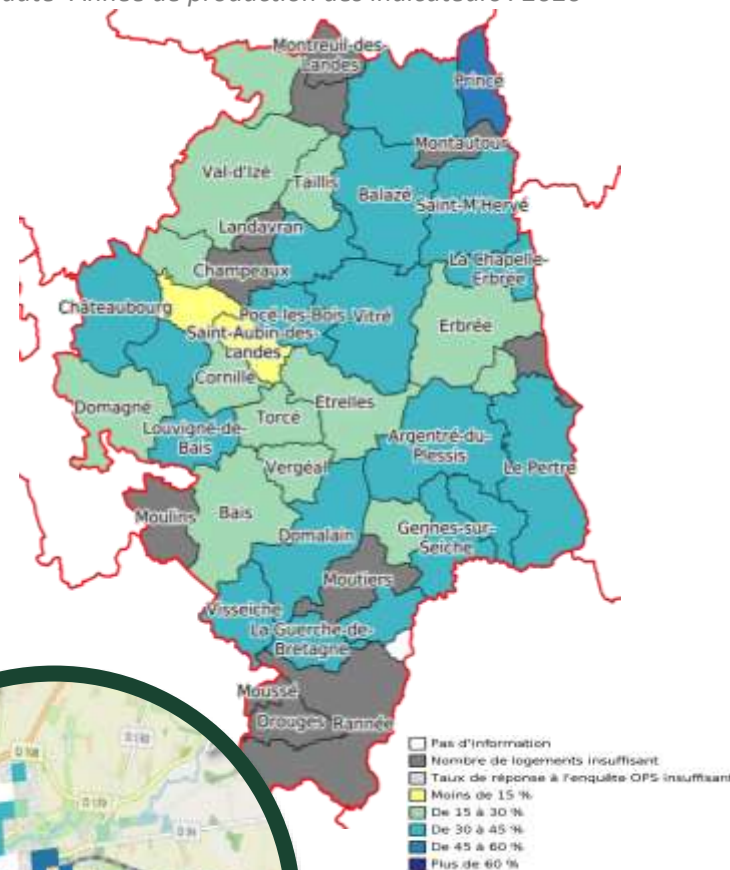
Pour la quasi-totalité des autres communes la situation est inverse : les emménagés récents sont plus nombreux à avoir un revenu inférieur à 40% du plafond PLUS. Ainsi des communes comme **Princé** ou **Pocé-les-Bois** avec une population dans le parc social déjà fragile (respectivement 46,7% et 42,9% des ménages avec un revenu inférieur à 40% du plafond PLUS) voient leur part d'éménagés récents avec un revenu inférieur à 40% du plafonds PLUS atteindre 80 et 75%.

Des disparités dans l'occupation du parc locatif social qui peuvent également s'observer à des échelles plus fines – cf. données à l'échelle carroyée.

Taux de ménages dont le revenu est < 40 % du plafond PLUS

Extraction du portail de cartographie GIP-SNE - EPCI CC Vitré

Communauté- Année de production des indicateurs : 2020



Zoom sur Vitré – données au carreau de 200m

Réalisation : Cérur

Sources : RPLS au 1er janvier 2018, SDES et OPS 2018

L'occupation du parc social : points clés

Une fragilisation de l'occupation du parc social

- Des occupants du parc social moins précaires qu'au niveau départemental et régional, mais des emménagés récents avec des revenus inférieurs à ceux des ménages déjà installés dans le parc social

Des locataires aux caractéristiques proches de ceux du département et de la région

- Près de la moitié des occupants du parc social sont des personnes seules, comme à l'échelle départementale et régionale
- Les occupants du parc social de Vitré sont majoritairement en emploi et la part des chômeurs est inférieure à celui du département et de la région. On note cependant une fragilité sur Vitré et quelques communes.
- Des familles relativement plus présentes sur les communes de Châteaubourg, Marpiré, Visseiche et Saint-Jean-sur-Vilaine ainsi que sur certains carreaux de la commune de Vitré
- Des locataires aux revenus plus faibles à l'Est; des populations plus aisées à l'Ouest

6- Volet peuplement

6.2. Les demandes et les attributions



Une tension modérée sur le territoire mais plus élevée pour les mutations

Entre 2018 et 2021, le nombre de demandes de logement social a augmenté, passant de 1150 demandes en 2018 à 1279 demandes en 2021, soit une hausse annuelle moyenne de 4%.

La demande externe (= demande provenant de ménages non logés dans le parc locatif social) constitue une **part importante de cette demande locative sociale (71% en 2021)**, et témoigne ainsi de la forte tension sur le parc locatif social. À l'inverse, les demandes de mutation (= demandes provenant de ménages déjà logés dans le parc locatif social) représentent 29% de la demande totale.

En 2021, on compte 2,8 demandes pour une attribution sur le territoire de Vitré Communauté, ce qui reste modéré.

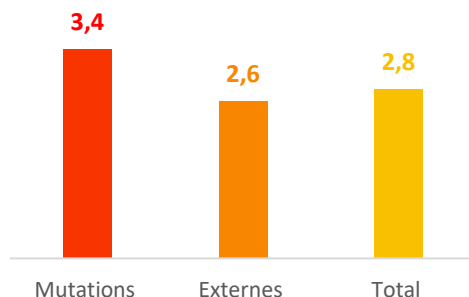
Les demandes de mutation au sein du parc social représentaient 29% du total des demandes. Ces demandes constituaient 23% des attributions.

De même, on compte 2,6 demandes externes pour une attribution à un demandeur externe ; contre 3,4 demandes de mutation pour une attribution à un demandeur du parc social.

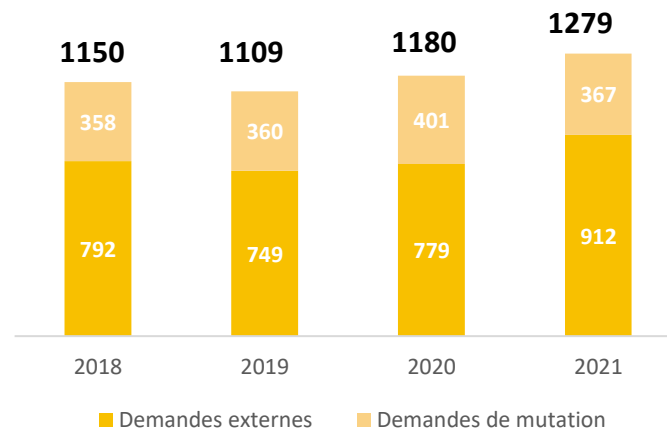
Ainsi, si la demande externe est globalement bien satisfaite, la demande de mutation dépasse le seuil qui permet de considérer qu'un parc est détendu (3 demandes pour une attribution). Cet écart souligne une **moins bonne satisfaction de la demande provenant de locataires du parc social**.

L'enjeu est alors de **développer les mobilités dans le parc locatif social afin de débloquent les parcours résidentiels dans le parc social et de répondre à une demande externe de plus en plus forte**. La suite de la réflexion dans le cadre de la CIL devra permettre de mieux comprendre les raisons de cette moins bonne satisfaction, et d'identifier les freins à la réponse aux demandes de mutation.

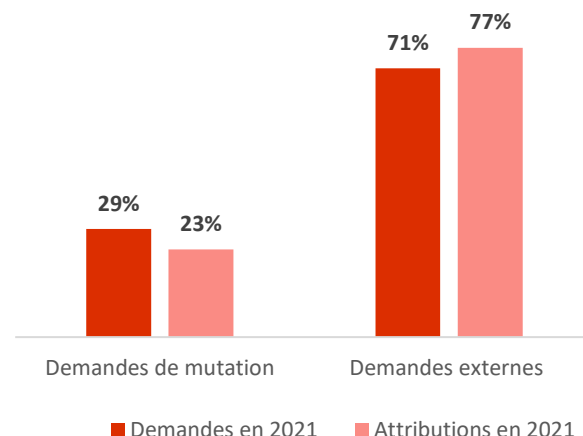
Nombre de demandes pour une attribution en 2021
(source : CREHA OUEST)



Evolution du nombre de demandes de logements locatifs sociaux à l'échelle de Vitré Communauté (source : CREHA OUEST)



Comparaison entre les demandes de mutation et les demandes externes
(source : CREHA OUEST)





Une augmentation de la tension de la demande locative sociale

Entre 2017 et 2021, la tension sur le parc locatif social progresse ce qui se traduit par :

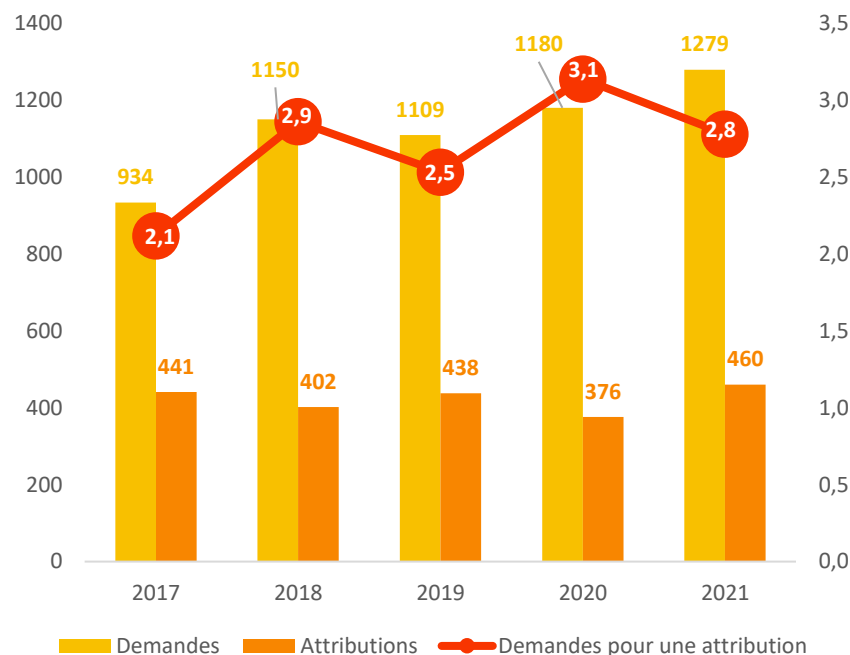
- **Une augmentation du nombre de demandes pour une attribution** : en 2017, on comptait 2,1 demandes pour une attribution, contre 2,8 en 2021.
- **L'allongement du délai moyen de satisfaction** : en 2017, le délai moyen de satisfaction était de 7,7 mois contre 9,7 en 2021. Le délai de satisfaction est en perpétuel augmentation depuis 2017, il reste cependant en dessous du **délai anormalement long fixé par le préfet (15 mois)**.

La hausse de la tension s'explique essentiellement par une progression de la demande, le volume d'attributions est resté relativement stable depuis 2017, à l'exception de l'année 2020 (effets de la crise sanitaire).

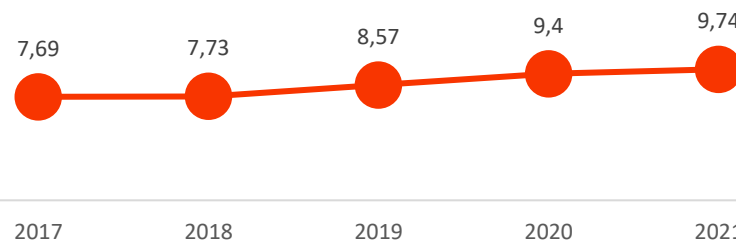
Cette pression n'est pas liée à un phénomène généralisé de vacance, malgré des phénomènes ponctuels de vacance. De même, on observe un taux de rotation globalement stable, autour de 12% avec plus ou moins 2 points.

Ce sont l'augmentation des prix immobiliers sur le parc privé, en location (+8% entre 2017 et 2019) comme en accession (+18% toutes transactions confondues entre 2018 et 2021), et la tension s'exerçant sur l'ensemble du parc par une demande soutenue, dans un contexte de population aux revenus modestes, qui contribuent à accentuer la tension sur le parc locatif social.

Evolution de la tension de la demande (source : CREHA OUEST)



Délai moyen de satisfaction (source : CREHA OUEST)

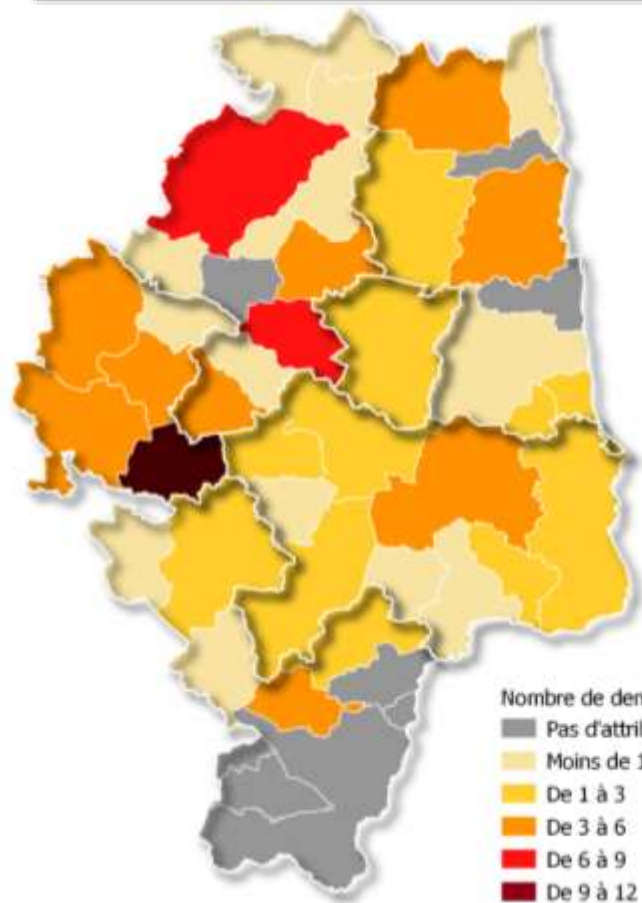




Une tension de la demande locative sociale hétérogène selon les communes

2,8

demandes locatives sociales
sur Vitré Communauté
étaient en cours fin 2021,
pour une attribution dans
l'année



Nombre de demande(s) pour une attribution

- Pas d'attribution sur la période
- Moins de 1
- De 1 à 3
- De 3 à 6
- De 6 à 9
- De 9 à 12
- Plus de 12

A l'échelle de Vitré Communauté, on compte 2,8 demandes pour une attribution ce qui reste ponctuel. L'enjeu est donc de mettre en place une stratégie non pas quantitative mais bien fine en termes de territorialisation.

La tension sur la demande locative sociale est contrastée selon les communes.

Ainsi, on observe **une tension accrue au nord-ouest du territoire**

- **Louvigné-de-Bais: 1 attribution en 2021 pour 14 demandes en cours** à la fin de l'année
- **Pocé-les-Bois: 1 attribution en 2021 pour 7 demandes en cours** à la fin de l'année
- **Val-d'Izé : 3 attributions en 2021 pour 26 demandes en cours** à la fin de l'année

La tension est globalement plus faible (moins de 1 demande pour une attribution) dans les communes de Taillis, Saint-Germain-du-Pinel, Mecé, Landavran, Saint-Jean-sur-Vilaine, Vergéal, et Visseiche, qui s'explique par un faible volume de demandes (moins de 4 en 2021).

On observe également une **tension élevée à Châteaubourg et dans les communes limitrophes : 5,7 demandes pour une attribution à Saint-Didier; 5 à Cornillé; 3,5 à Châteaubourg et 3,3 à Domagné.**

Les **communes d'Argentré-du-Plessis et la Guerche-de-Bretagne**, font également l'objet d'un **volume élevé de demandes** (respectivement 116 et 74 en cours fin 2021). On compte 20 attributions en 2021 à Argentré-du-Plessis, et 15 à La Cherche-de-Bretagne.

Vitré affiche une pression comparable à la moyenne de l'intercommunalité : 2,8 demandes pour une attribution. Cependant, elle reste la commune avec le plus de demandes (639) et le plus d'attributions (226).

Source : CREHA OUEST, 2020-2021

? Une très forte tension sur les petits logements et une tension importante sur les T5 ou +

Une pression importante sur les T1 et une importante part de la demande sur les T2 qui traduisent de forts besoins en petites typologies:

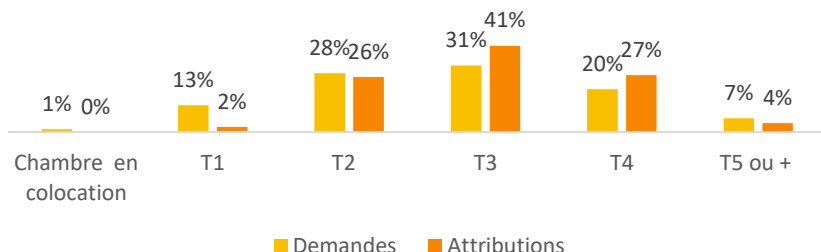
- La pression est élevée sur les T1 : en 2021, on comptait 14,7 demandes pour une attribution. En effet, sur cette période, seulement 11 attributions ont été réalisées alors que ces produits correspondent à 13% de la demande. A savoir les T1 sont peu représentés dans le parc social : seulement 5% des logements sont des T1 et en très grande majorité concentrés sur la ville de Vitré.
- Si la pression est moins forte sur les T2 (3,1 demandes pour une attribution), ils représentent près de 28% de la demande (plus de 2 fois la demande de T1). Cette demande importante de T2 est à mettre en parallèle avec la forte part des personnes seules dans la demande de LLS (43% de la demande). Cette demande est légèrement moins bien satisfaite: les attributions pour les T2 représentent 26%.

Des besoins en grands logements qui s'illustrent par une tension de 4,4 demandes pour une attribution pour les T5 ou plus.

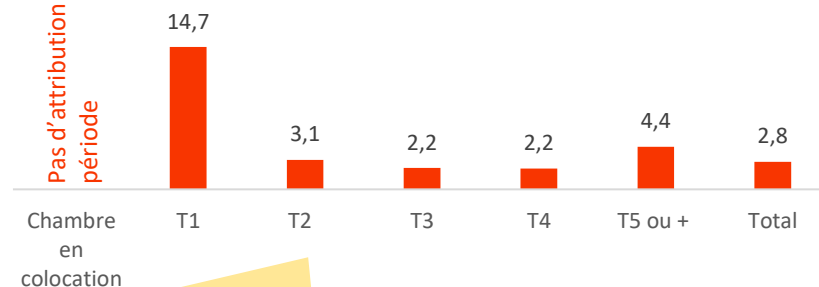
Cette tension accrue s'explique par deux facteurs :

- Une inadéquation entre la structure du parc et la demande
- Une très faible rotation des grands logements, qui sont en partie des maisons individuelles

La satisfaction de la demande de logement social : comparaison selon la taille demandée (source : CREHA OUEST)



Nombre de demandes(s) pour une attribution en fonction de la taille demandée (source : CREHA OUEST)

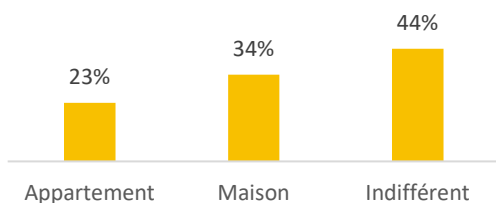


Dires d'acteurs

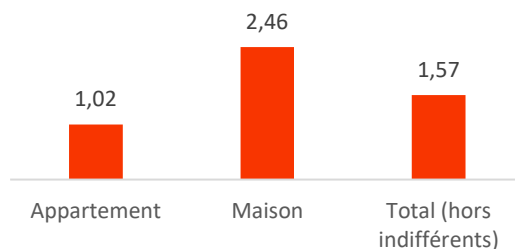
On n'a pas encore de T5 dans notre parc, donc on sait qu'automatiquement si on a une demande on ne pourra pas y répondre.

? Une très forte tension sur les petits logements et une tension importante sur les T5 ou +

Répartitions des demandeurs en fonction du type de logement demandé (Cérur, source : CREHA OUEST 2021)



Nombre de demande(s) pour une attribution en fonction du type de logement demandé (Cérur, source : CREHA OUEST 2021)



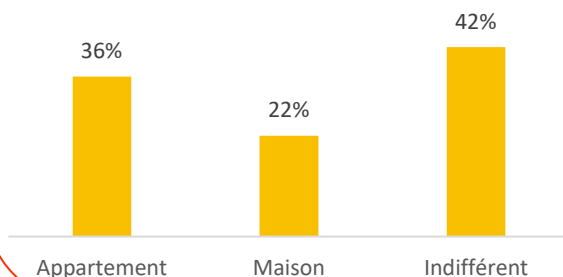
Précaution de lecture :

Dans le calcul du nombre de demande(s) pour une attribution les « indifférents » ne sont pas pris en compte dans le total

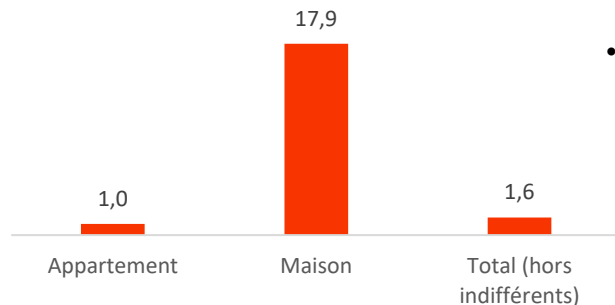
- Des demandes de maison plus importantes que les demandes d'appartement : 34% contre 23%.
- Une tension sur les maisons et sur les appartements qui reste en dessous de 3 (marché détendu) et traduit une bonne satisfaction de la demande

Zoom sur Vitré

Répartitions des demandeurs en fonction du type de logement demandé sur la commune de Vitré (Cérur, source : CREHA OUEST 2021)



Nombre de demande(s) pour une attribution en fonction du type de logement demandé (Cérur, source : CREHA OUEST 2021)

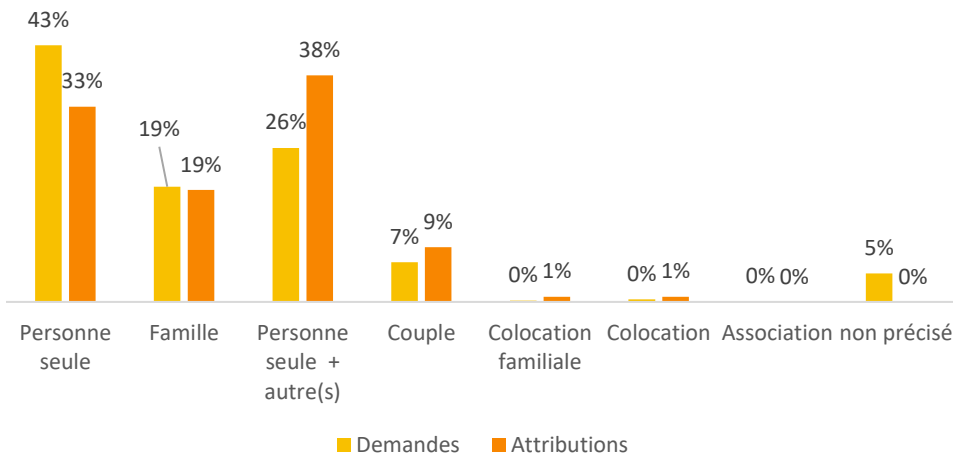


- Des demandes d'appartement sur Vitré qui sont supérieures aux demandes de maison et qui restent bien satisfaites (1 demande pour 1 attribution en 2021)
- Au contraire, une tension qui est particulièrement forte sur les demandes de maison sur la commune de Vitré. Cette tension s'explique par la structure du parc qui est essentiellement composée de collectifs.



Une demande spécialisée sur les personnes seules et sous tension

La satisfaction de la demande de logement social : comparaison selon la composition familiale (données : CREHA OUEST 2021)



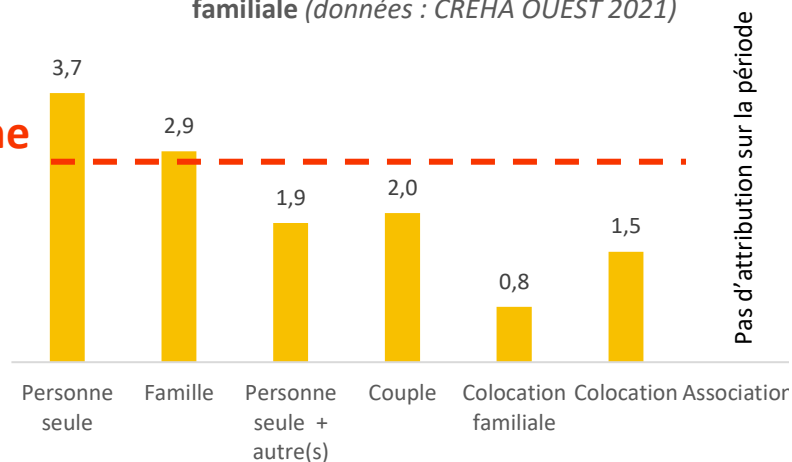
La demande locative sociale est **très spécialisée** : 43% de demandes de ménages composés d'une seule personne. Cependant, les attributions pour les personnes seules ne représentent que 33% induisant une forte tension (3,7 demandes pour une attribution). Cette tension sur les petits ménages est à mettre en parallèle avec la tension identifiée sur les petits logements.

Les familles (monoparentales ou biparentales) ne représentent que 19% de la demande. Elles sont relativement bien satisfaites car elles représentent également 19% dans les attributions.

Les personnes seules avec autre(s) et les couples sont quant à eux surreprésentés dans les attributions comparément à leur part dans la demande.

La satisfaction de la demande de logement social : nombre de demande(s) pour un attribution selon la composition familiale (données : CREHA OUEST 2021)

Moyenne : 2,8





Une paupérisation de la demande et des attributions : un parc qui conforte son rôle d'accueil des populations modestes

A l'échelle de Vitré Communauté :

- **52%** des demandeurs ont des revenus **inférieurs à 40%** des plafonds HLM (contre 50% sur la COMPA)
- **20%** ont des revenus compris **entre 40 et 59%** des plafonds HLM (contre 20% sur la COMPA)
- **23%** ont des revenus compris **entre 60 et 99%** des plafonds (contre 22% sur la COMPA et 12% sur Ploërmel Communauté)
- **5%** ont des revenus **supérieurs à 100%** des plafonds HLM (contre 5% sur la COMPA et 1% sur Ploërmel Communauté)

Les ménages avec des revenus inférieurs à 40% des plafonds représentent :

50% des demandeurs de logement social

35% des occupants du parc social

47% des emménagés récents du parc social

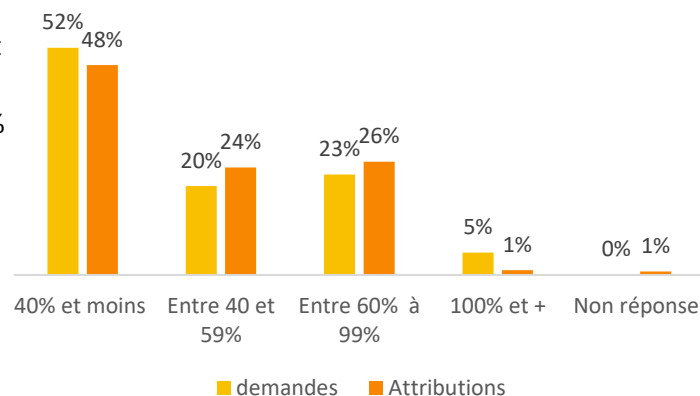
Ainsi, les attributions récentes fragilisent socialement le parc et cela s'explique en partie par les profils des demandeurs.

Le parc social répond bien aux ménages avec des revenus entre 40-99% des plafonds PLUS .
Le nombre de demandes pour une attribution de ces publics est en dessous de 3.

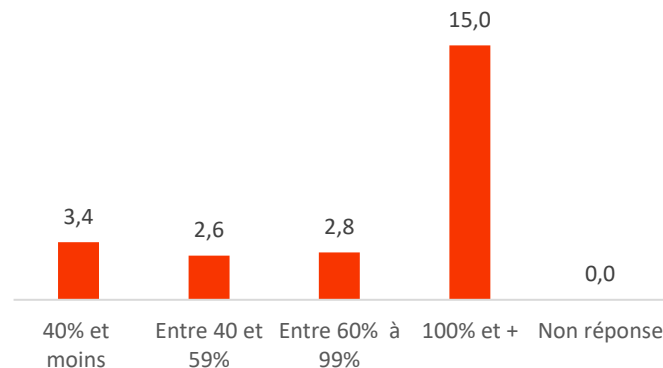
Au contraire, le parc social répond moins bien aux ménages les plus modestes (moins de 40% des plafonds PLUS) et aux ménages les moins précaires (entre 100 et 130% des plafonds PLUS).

L'enjeu est donc de mieux répondre aux besoins des publics les plus modestes mais également de répondre aux ménages éligibles au logement social pour des produits intermédiaires, ce qui permettrait de conforter les équilibres socio-professionnels au sein du parc.

Demandes et attributions de logement social en fonction du niveau des revenus rapportés aux plafonds HLM (source : CREHA OUEST 2020)



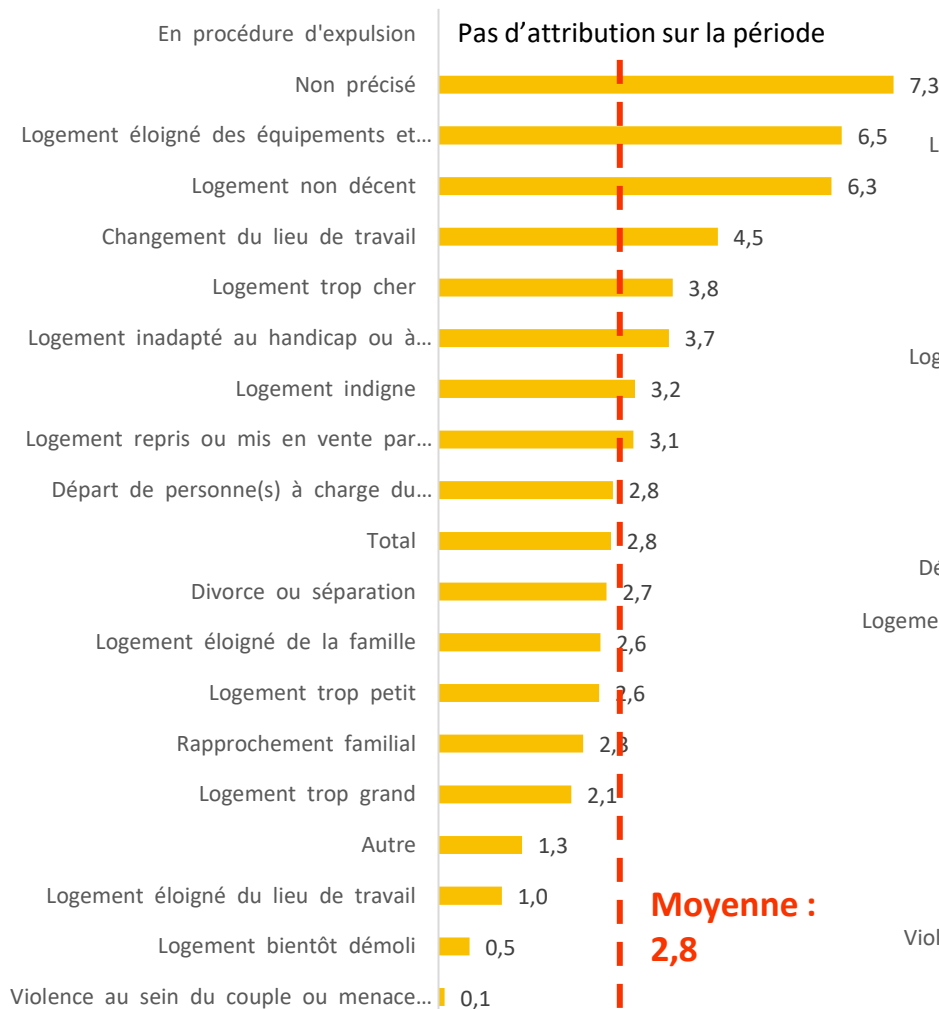
Nombre de demandes pour une attribution en fonction du niveau de revenu des demandeurs (source : CREHA OUEST 2020)



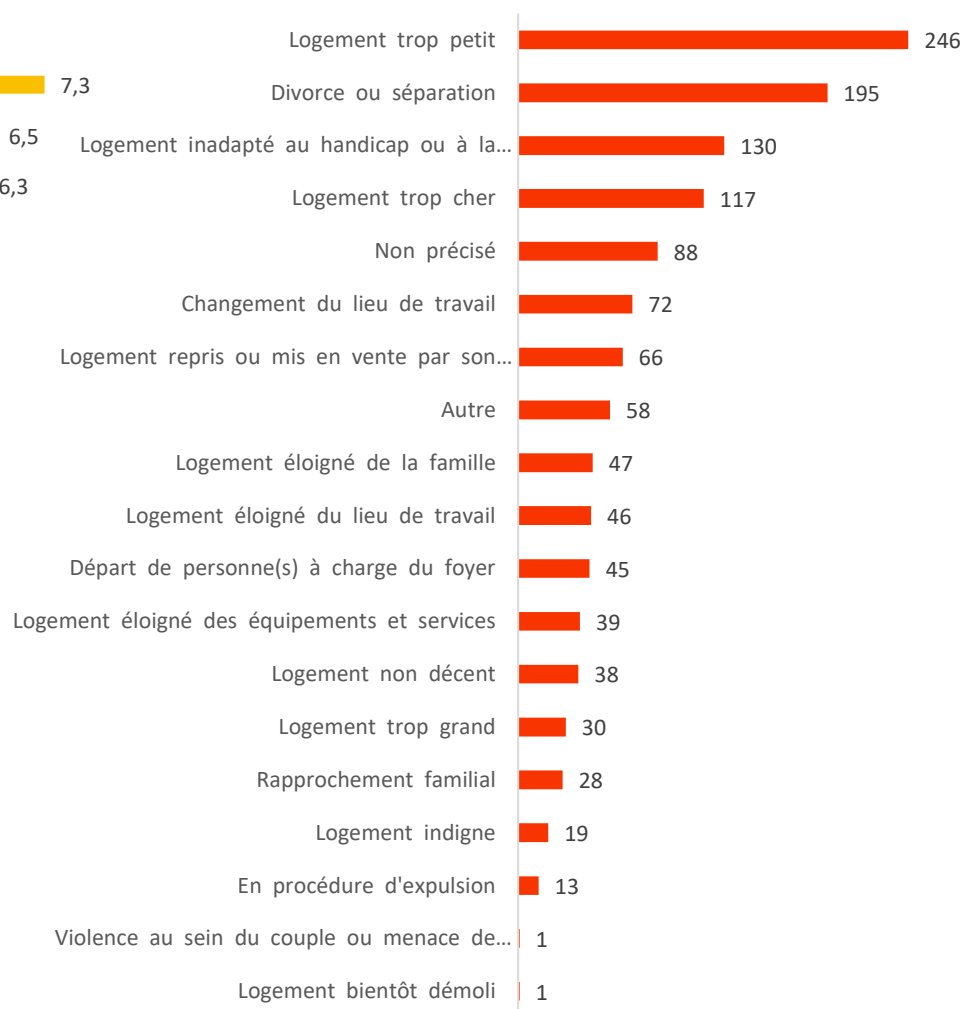


Motif de la demande

La satisfaction de la demande de logement social : nombre de demande(s) pour une attribution en fonction du motif de la demande (source : CREHA OUEST 2021)



La satisfaction de la demande de logement social : nombre de demande(s) en fonction du motif de la demande (source : CREHA OUEST 2021)



Les demandes bien satisfaites et moins bien satisfaites

Des profils de demandeurs / de demandes « mieux satisfaits »

- Les demandes externes
- Les couples sans enfant
- Les personnes seules plus autres
- Du T2 au T4
- Les motifs de demande :
 - Violence au sein du couple
 - Logement bientôt démolé
 - Logement éloigné du lieu de travail
 - Logement trop grand
 - Rapprochement familial

Des profils de demandeurs / de demandes « moins bien satisfaits »

- Les demandes de mutation
- Les personnes seules
- Les familles
- Les T1 et T5 ou +
- Les motifs de demande :
 - Logement éloigné des équipement et services
 - Logement non décent
 - Changement de lieu de travail
 - Logement trop cher
 - Logement inadapté au handicap ou à la perte d'autonomie
 - Logement indigne

Un outil pour le relogement des publics prioritaires : le Relogement Social Prioritaire

- Une instance à l'échelle de la Sous-Préfecture Fougères – Vitré pour labelliser les situations prioritaires et organiser leur relogement.
- En 2021, 9 attributions ont été réalisées dans le cadre du RSP ; selon les communes, des cas de ménages qui ne sont pas relogés ou un relogement qui prend du temps.
- Un dispositif qui semble globalement bien fonctionner : peu de DALO sur le territoire.



Les demandes et attributions : points clés

- Une augmentation de la demande de logement social qui induit une augmentation du nombre de demande pour une attribution
- Une tension modérée sur le territoire mais plus élevée pour les mutations
- Une tension de la demande locative sociale hétérogène selon les communes
- Une très forte tension sur les petits logements et une tension importante sur les T5 ou +
- Une demande spécialisée sur les personnes seules et sous tension
- un parc qui conforte son rôle d'accueil des populations modestes. La paupérisation de la demande et des attributions fragilisent socialement le parc et cela s'explique en partie par les profils des demandeurs.
- Des profils de demandeurs moins bien satisfaits :
 - Les demandes de mutation
 - Les personnes seules
 - Les familles
 - Les T1 et T5 ou +
 - Les motifs de demande :
 - Logement éloigné des équipements et services
 - Logement non décent
 - Changement de lieu de travail
 - Logement trop cher
 - Logement inadapté au handicap ou à la perte d'autonomie
 - Logement indigne
- Un outil pour le relogement des publics prioritaires : le Relogement Social Prioritaire, qui semble globalement bien fonctionner

Le parc social : les enjeux

- **Viser un développement modéré** mais régulier de l'offre locative sociale pour maintenir un niveau de tension acceptable
- **Mettre en œuvre le rééquilibrage territorial de l'offre**, avec une attention particulière pour les communes concernées par l'article 55 de la loi SRU
- **Diversifier l'offre** pour mieux répondre aux besoins exprimés, notamment des petites et des grandes typologies
- **Mieux répondre aux demandes de mutation**
- **Diversifier le profil des demandeurs** → diversifier le profil des attributaires → maintien d'une mixité dans le parc et éviter une spécialisation sociale
- **Être vigilant par rapport aux phénomènes de fragilité** à l'échelle des résidences

7- La construction neuve



Un objectif de production de logements presque atteint

2 966



76 %

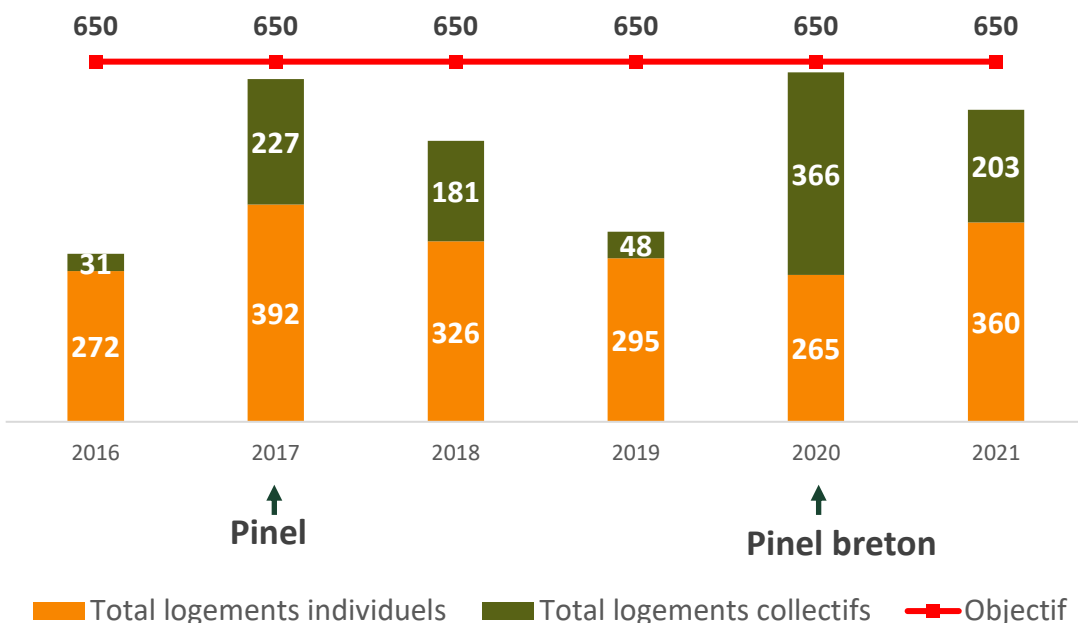
logements produits entre janvier 2016 et décembre 2021 (pour un objectif de 3 900 logements) dont 2 722 logements neufs

De l'objectif fixé par le PLH2 est atteint en décembre 2021

→ 494 logements produits en moyenne par an, soit 2 966 logements entre 2016 et 2021 ; **L'objectif fixé dans le PLH 2 n'est donc pas atteint : 76 % de l'objectif.**

→ Entre 2016 et 2021, la **production a été hétérogène** : l'année **2017 (cf. Pinel Breton)** et **2020** ont été particulièrement remarquables en termes de production, alors qu'en 2016 et 2019, moins de 350 logements ont été produits par an.

Nombre de logements autorisés entre 2016 et 2021
(Cerur, source : ADS Vitré Communauté)



Répartition de la production de logements entre la construction neuve et l'existant :

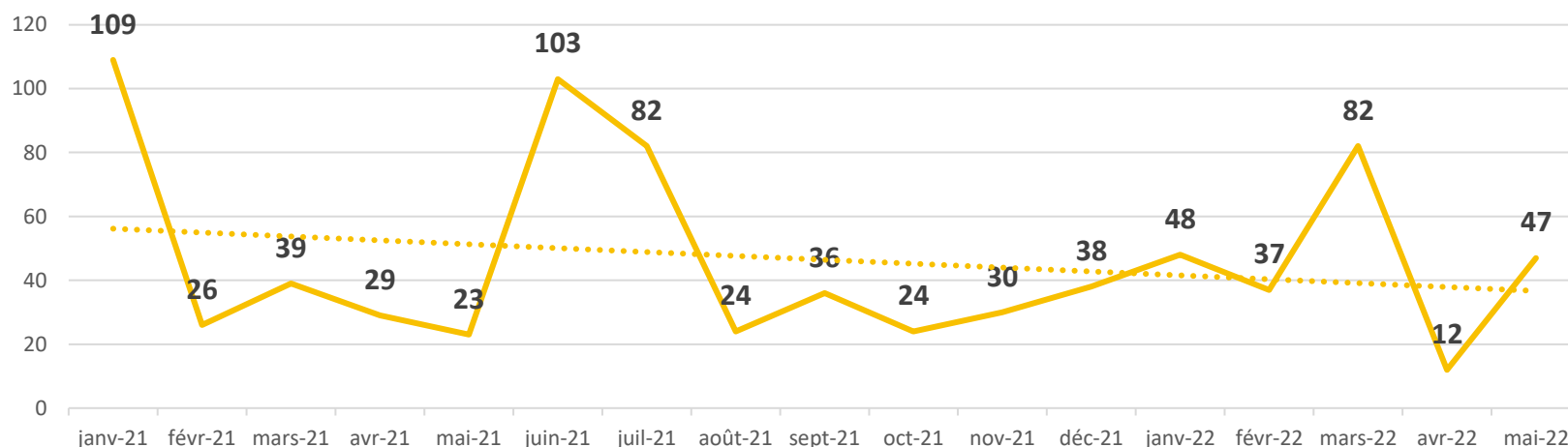
→ **92% de la production de logements est assurée par la construction neuve** (qui représente 2 722 logements, avec un pic en 2017 et 572 logements autorisés pour de la construction neuve).

→ **8% de la production de logements correspond à une intervention sur l'existant** : cela correspond à 62 logements en 6 ans (soit 10 par an pour objectif de 30 par an). Parmi ces 62 logements, 2/3 sont en dehors des 4 pôles structurants.



Zoom sur la production de logements depuis un an : le constat d'un ralentissement

Nombre de logements autorisés entre janvier 2021 et mai 2022 par mois
(Cerur, source : Vitré Communauté, ADS)



Depuis un an, on constate une diminution du nombre de logements autorisés en comparaison avec la période récente. Cela peut s'expliquer par la rareté du foncier disponible, la hausse des prix de l'immobilier et de la construction. Néanmoins, un effort de diversification se fait sentir sur cette période : **317 logements collectifs produits sur les 789 logements, soit 40% de la production (contre 36% sur les 6 dernières années).**

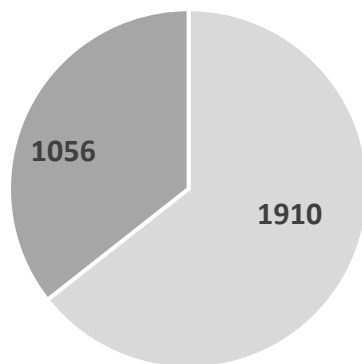
Rappels de la production de logement dans le diagnostic du PLH2 :

« La production de logements s'est accélérée entre 1999 et 2010 (...) soit 6 753 logements. Les élus et acteurs ressentent un fléchissement important dans la production de logements au cours de ces dernières années, notamment depuis 2008. »



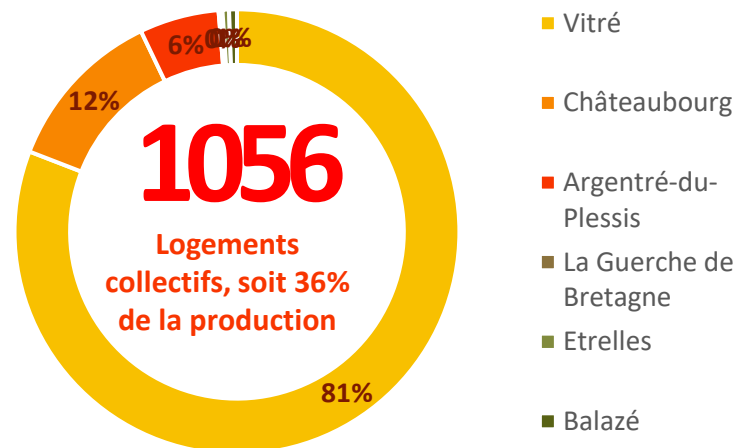
Une part croissante de la production de logements collectifs, répartie sur 6 communes

Nombre de logements collectifs autorisés entre 2016 et 2021 (Cerur, source : ADS Vitré Communauté)

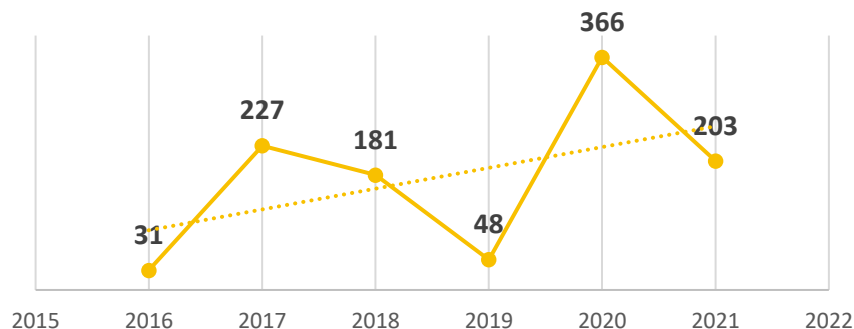


- Total logements individuels
- Total logements collectifs

Nombre de logements collectifs autorisés entre 2016 et 2021 (Cerur, source : ADS Vitré Communauté)



Production de logements collectifs entre 2016 et 2021 (Cerur, source : Vitré Communauté, ADS)



- **36% de la production pour du logement collectif**
- **Une production de logements collectifs concentrée sur 6 communes parmi les 46 : 4 pôles (Vitré, Châteaubourg, Argentré-du-Plessis et la Guerche de Bretagne), et à Etrelles et Balazé**
- **1056 logements collectifs, dont 854 à Vitré (soit 80% de la production).**



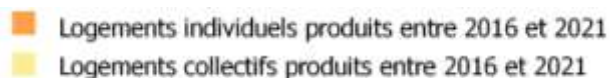
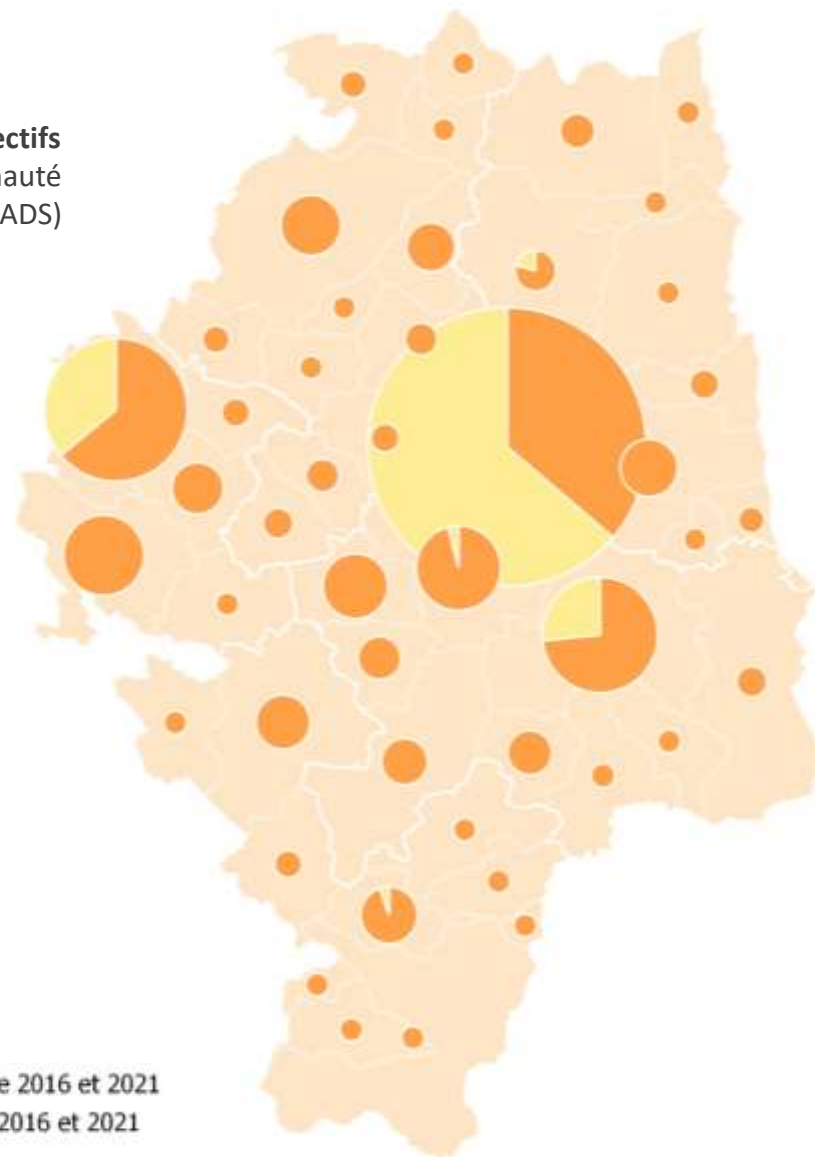
Des objectifs de production non atteints pour la majorité des secteurs, mais dépassés à Vitré

Répartition de la production de logements individuels et collectifs
par commune entre 2016 et 2021 (Cerur, source : Vitré Communauté
ADS)

Retour bilan PLH2 2016-2019 :

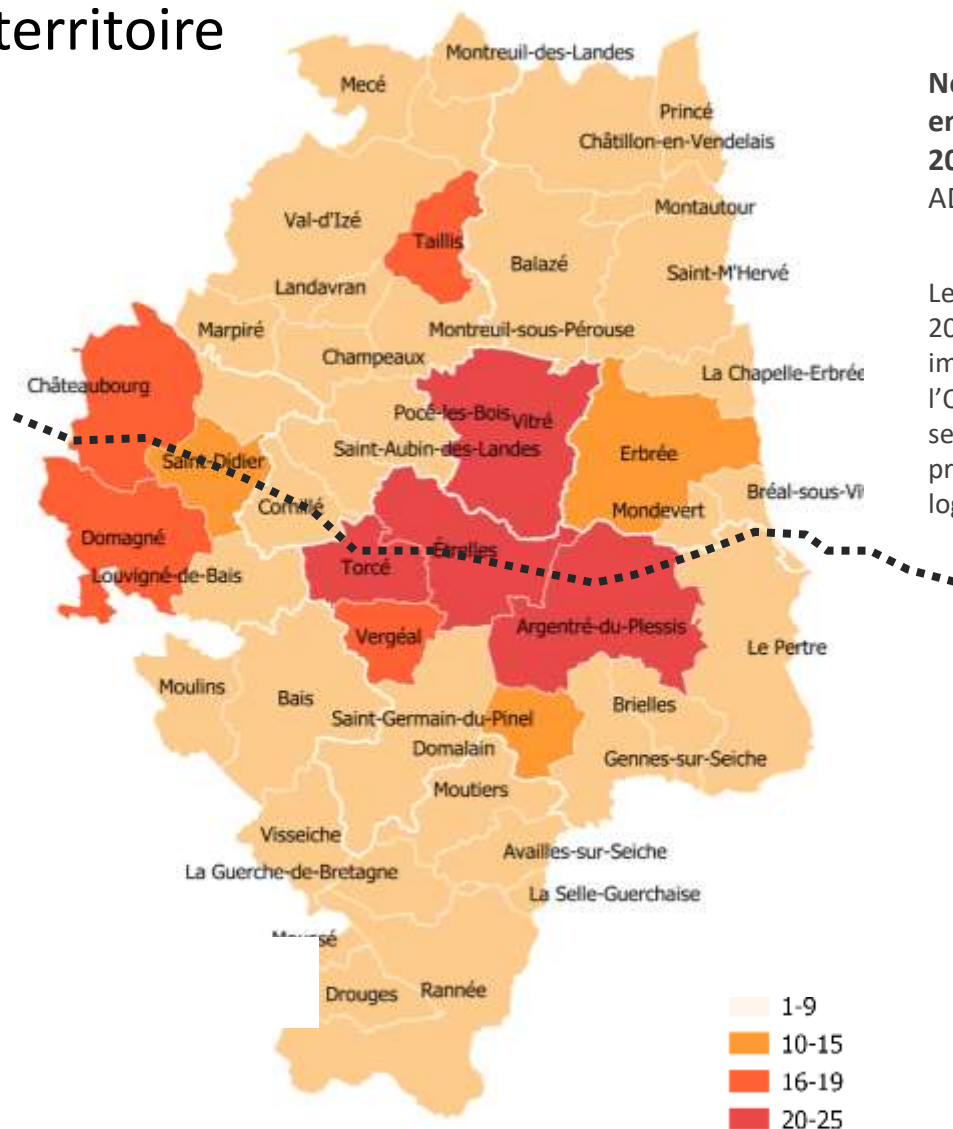
« Depuis 2016, la ville de Vitré concentre une grande partie de la production totale de logement. Cette production intègre la **construction de plusieurs structures d'hébergement** (76 logements depuis 2016), qui est centralisée à Vitré. Pour autant, il s'agit d'équipements communautaires.

A noter l'impact de **l'agrément Pinel en 2017** qui a dynamisé la production de logement, notamment des collectifs. Cette avance vient compenser le retard de production sur le reste du territoire, notamment les secteurs Sud et Nord-Est qui n'ont atteint respectivement que 23% et 20% de leurs objectifs. »





Une dynamique de construction essentiellement portée par les communes localisées le long de l'axe Ouest-Est qui traverse le territoire



Nombre de logements autorisés en moyenne par an entre 2016 et 2021 pour 1000 logements existants en 2018 par commune (Cerur, source : Vitré Communauté ADS 2016-2021 et INSEE 2018)

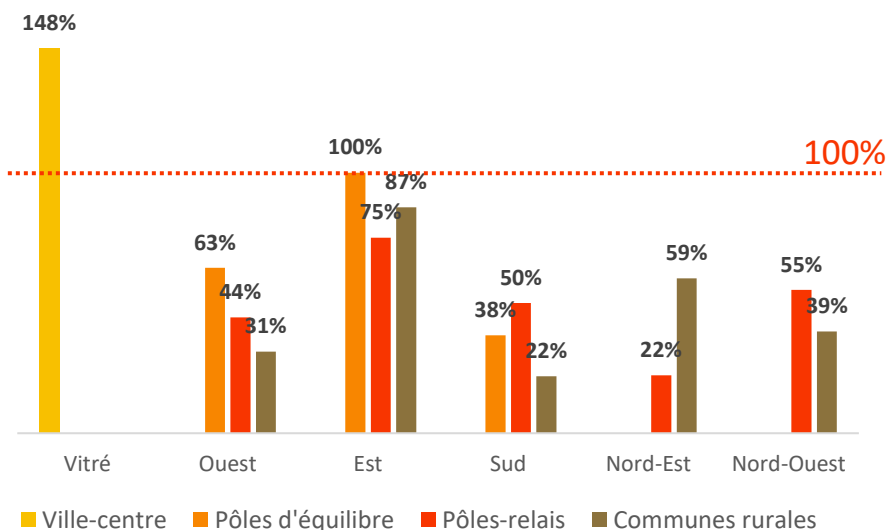
Le taux de logements autorisés en moyenne par an entre 2016 et 2021 pour 1000 logements existants est plus important sur l'axe Ouest-Est (cf. accès à Rennes métropole à l'Ouest et Laval à l'Est) qui traverse le territoire. Les deux secteurs du nord et celui du sud ont nettement moins produit de logements, proportionnellement à leur nombre de logements existants.



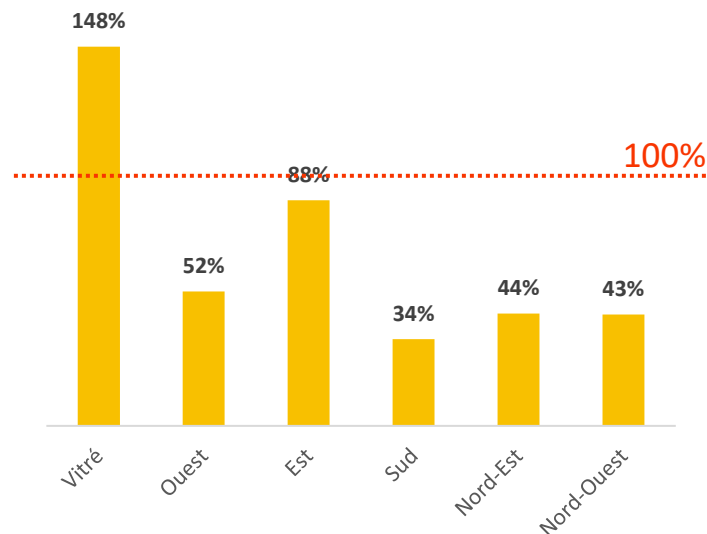
Des objectifs de production atteints pour 4/6 secteurs, et dépassés à Vitré

	Vitré		Ouest		Est		Sud		Nord-Est		Nord-Ouest	
	réalisé	objectif	réalisé	objectif	réalisé	objectif	réalisé	objectif	réalisé	objectif	réalisé	objectif
total	223	151	89	170	94	107	25	74	28	64	36	83
Ville-centre	223	151										
Pôles d'équilibre			59	93	38	38	9	24				
Pôles-relais			20	45	30	40	9	18	6	27	11	20
Communes rurales			10	32	26	30	7	32	22	37	25	64

Nombre de logements autorisés entre 2016 et 2021 par rapport aux objectifs fixés dans le PLH2 par typologie de commune
(Cerur, source : Vitré Communauté, ADS)



Nombre de logements autorisés entre 2016 et 2021 par rapport aux objectifs fixés dans le PLH2 par secteur
(Cerur, source : Vitré Communauté, ADS)





Evolution de la production neuve de logements entre 2016 et 2021

2 722 ^{soit} 454

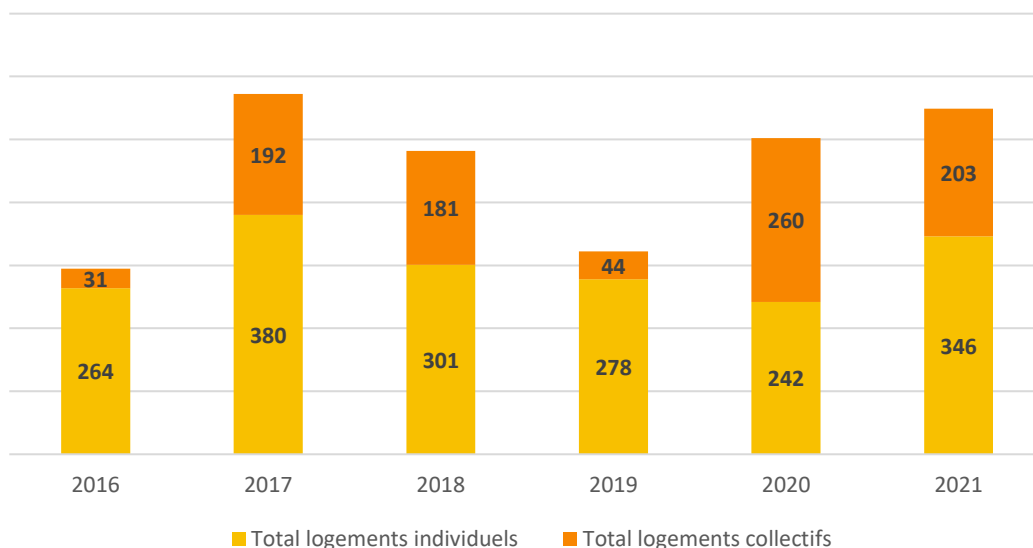
logements neufs autorisés
entre janvier 2016 et
décembre 2021 (pour un
objectif de 3 720 logements)

logements neufs
autorisés par an en
moyenne sur cette
période, contre 621
entre 2003 et 2012
(cf. PLH2)

Rappels de la production de logement dans
le diagnostic du PLH2 :

- « C'est en 2005 que la construction neuve est la plus importante atteignant près de 1000 logements » : sur la période 2016-2021, c'est en 2017 que la production neuve est la plus importante (cf. Pinel breton) avec 572 logements
- « L'indice de construction neuve est très élevée : en 2006, 0,9 logements construits pour 100 habitants » : entre juillet 2019 et juin 2020, le nombre de logements autorisés pour 100 habitants cumulés est de 0,42 pour Vitré Communauté (source : DREAL Bretagne)
- « la production neuve se concentre 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 » : sur la période 2016-2021, 43% des logements neufs se trouvent à Vitré (soit 1173 logements)

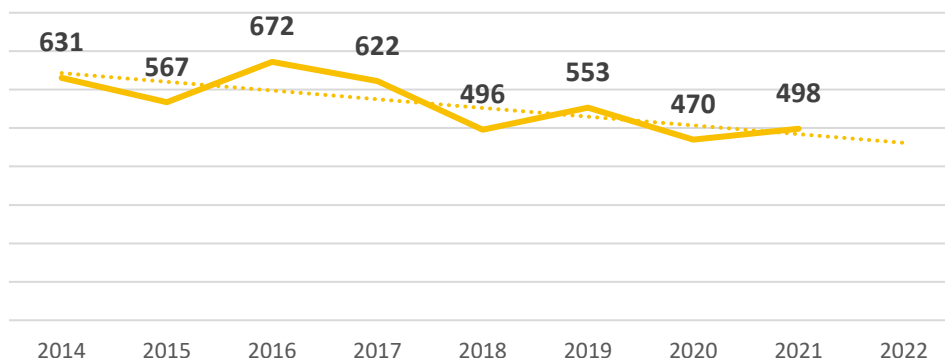
Nombre de logements individuels et collectifs neufs autorisés entre janvier 2016 et décembre 2021 (Cerur, source : Vitré Communauté, ADS)



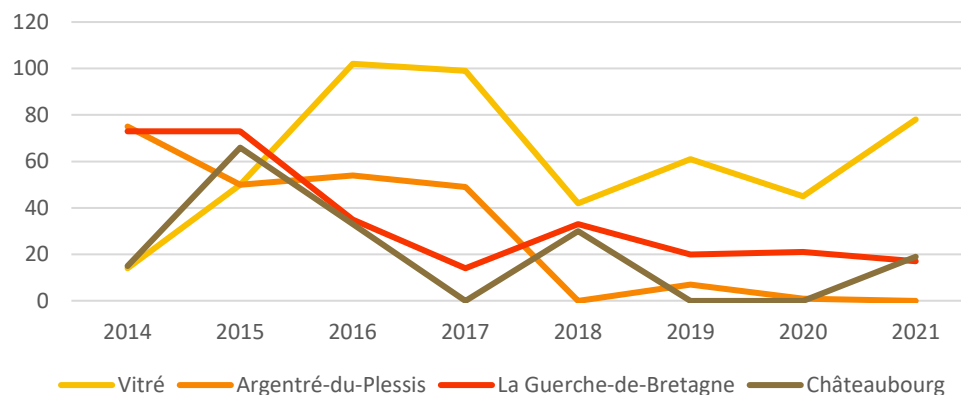


Une diminution du nombre de lots à la vente entre 2014 et 2022, sauf à Vitré

Nombre de lots à la vente entre 2014 et 2022 à l'échelle de CA Vitré Communauté (Cerur, source : Vitré Communauté « liste des terrains à bâtir »)



Nombre de lots à la vente entre 2014 et 2021 dans les 4 pôles structurants (Cerur, source : Vitré Communauté « liste des terrains à bâtir »)



- Une reprise depuis 2 ans, mais le sentiment d'un tassement depuis plusieurs mois en 2022.
- Focus sur nombre lots en vente à Vitré entre 2014 et 2021 :
 - Deux ZAC : ZAC de la Roncinière et ZAC des Ormeaux
 - Principales opérations : les côteaux de la Massonnais (160 lots) et Le Haut Fougeray (57 lots)

Dires d'architectes

Plusieurs points de vigilance identifiés :

- Sentiment d'un manque d'anticipation et d'une approche globale pour certaines communes, et certaines entrées de ville notamment. A Vitré, l'impression qu'une zone comprenant plusieurs friches se dégrade. En effet, en l'absence d'un plan global d'aménagement, des acteurs privés s'emparent du foncier et l'ensemble créé ne semble pas cohérent.
- Assurer la production d'un tissu homogène dans les projets de densification dans les lotissements des années 1960 au niveau des entrées de ville
- Quelle place pour le végétal et quelle gestion des îlots de chaleur dans les nouvelles ZAC?



Enquête sur le prix des terrains à bâtir entre 2009 et 2020

+ 40 %

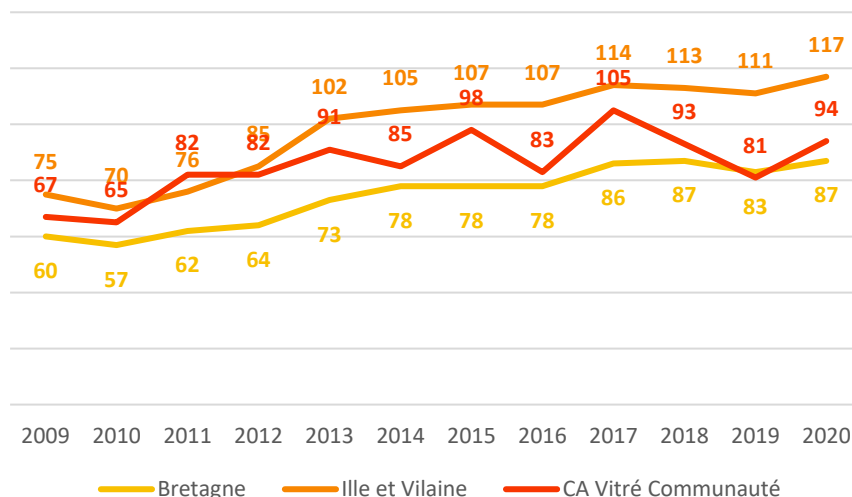
Du prix moyen du terrain à bâtir entre 2009 et 2020 à l'échelle de Vitré Communauté

+ 28 %

Du prix moyen de la maison entre 2009 et 2020, pour coût moyen 173 272 euros en 2020 pour surface de 117 m² soit 1483 euros/m²

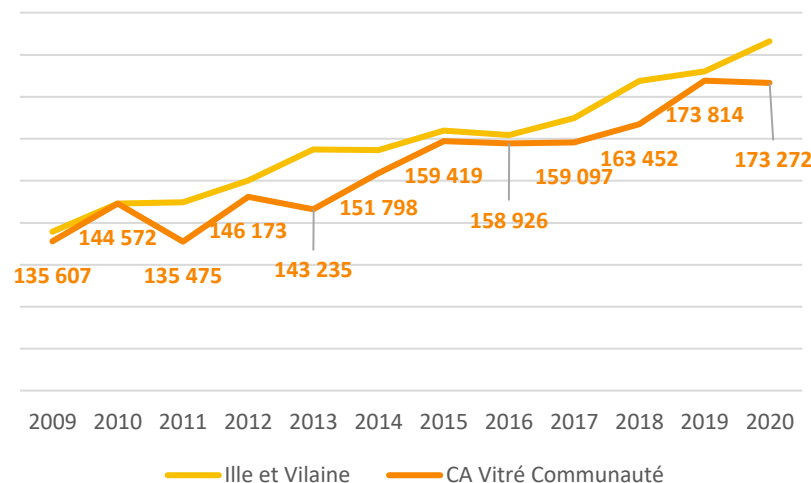
Prix moyen du terrain entre 2009 et 2020 (en €/m²)

(Cerur, source : EPTB)



Prix moyen de la maison (en €) entre 2009 et 2020

(Cerur, source : EPTB)



En parallèle de la nette augmentation des prix concernant les terrains et la construction de maisons, entre 2009 et 2020,

➤ La surface des terrains a diminué de 13%

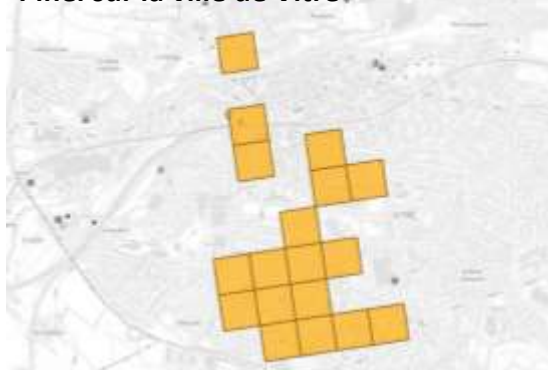
➤ La surface moyenne de terrain en 2020 est de 543m², à l'image de la surface moyenne à l'échelle départementale qui est de 564 m² (contre 717m² en 2009)



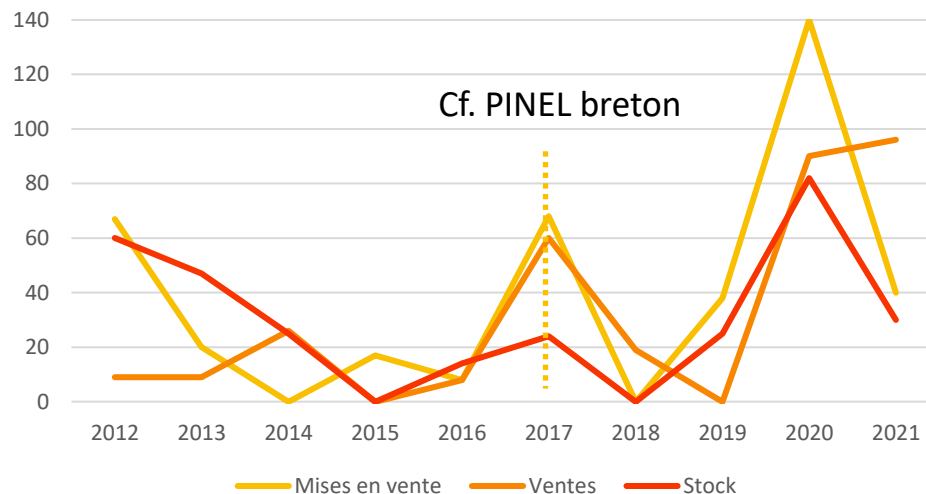
La promotion immobilière sur Vitré Communauté : une offre très fluctuante

- 463 logements neufs mis en vente en 10 ans : **entre 0 et 140 logements par an**, selon les années : une production accélérée par le Pinel breton
- 86% en **collectif**
- Une hausse des prix continue depuis 5 ans :
 - -2% entre 2012 et 2016
 - +34% entre 2016 et 2021

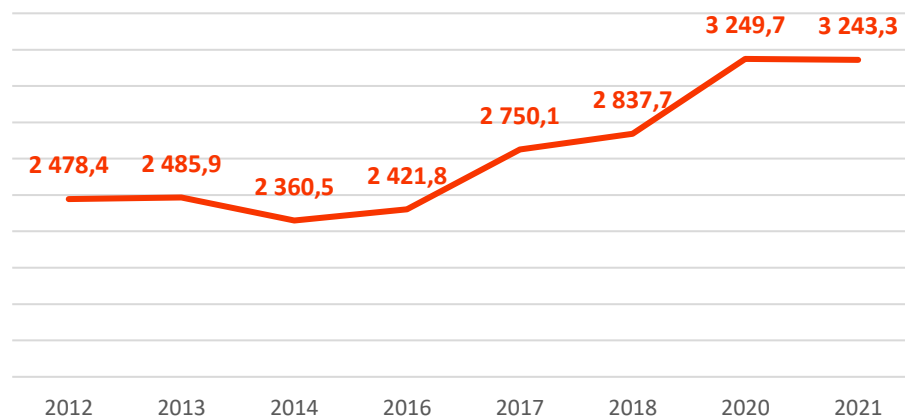
Périmètre d'éligibilité au dispositif Pinel sur la ville de Vitré



Nombre de logements collectifs, en promotion immobilière (Cérur, source ECLN)



Promotion immobilière : évolution des prix de commercialisation des logements collectifs €/m² (Cérur, source ECLN)





La promotion immobilière sur Vitré Communauté : émergence des opérations de renouvellement urbain

Exemple d'une opération en cours : La Baratière, Vitré, REALITES

- 250 logements collectifs, dont 106 logements pour des personnes âgées et 50 logements sociaux
- Un site qualitatif dans le cœur de Vitré
- L'opération comprend la réhabilitation d'un château
- Des coûts travaux (avant la crise sanitaire) s'élevant à 1650/1700 euros HT pour la construction neuve et 2400/2500 euros HT pour la réhabilitation du château. Aujourd'hui, les prix seraient de l'ordre de 2000 euros HT pour la partie neuve et 2800 euros HT pour la partie réhabilitation
- Une commercialisation avec des prix entre 3300 et 3800 euros / m². Tous les lots se sont vendus rapidement.
- Les acheteurs sont principalement vitréens, et sont majoritairement séniors. Le cadre de vie qualitatif du site a été un argument important dans leur décision d'achat.

Dires de promoteurs

Opérations en cours sur le territoire à Vitré et Châteaubourg, mais n'envisage pas d'opérations en dehors de ces deux pôles car la concurrence avec les constructeurs pour la maison individuelle est trop rude. Une opération en-dessous de 30 logements semble compliquée à imaginer considérant les prix pratiqués actuellement. **En dehors de ces deux pôles, des opérations pourraient être envisagées à condition de prévoir du collectif, en cœur de bourg, à proximité des écoles, commerces et transports en commun, notamment pour répondre à la demande des personnes âgées.**

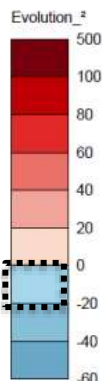
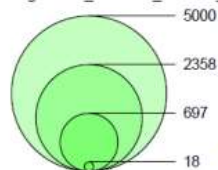


La Baratière, Vitré, REALITES



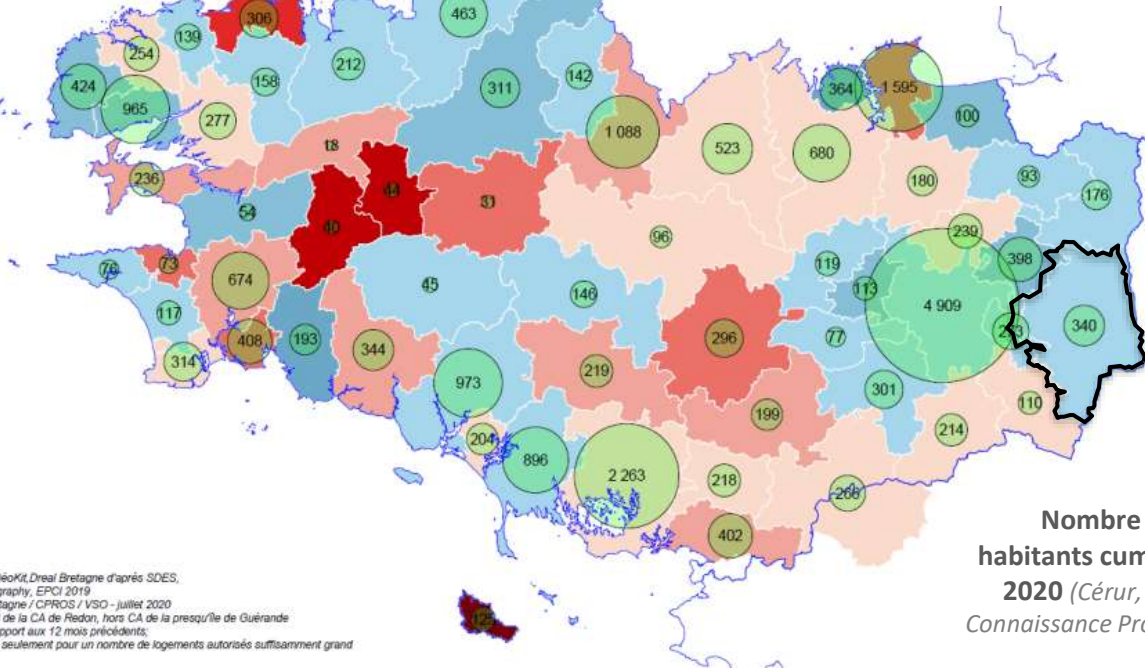
Logements autorisés sur 1 an en Bretagne (2019-2020)

Logements autorisés cumulés sur 12 mois glissants



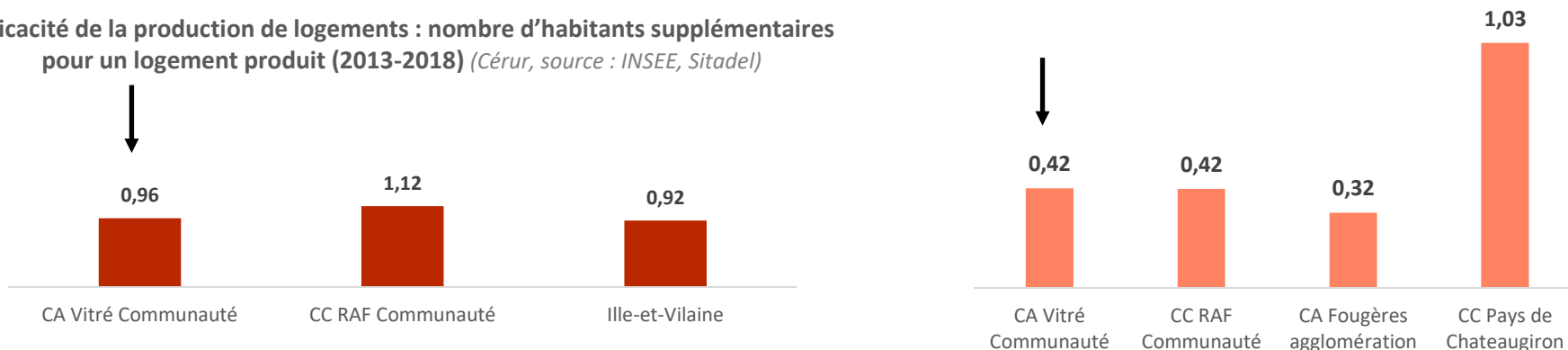
Source: Sitadel DPC GeoKit, Dreal Bretagne d'après SDES, IGN Bd Cartho, R cartography, EPCI 2019
Réalisation : Dreal Bretagne / CPROS / VSO - juillet 2020
* y compris la partie 44 de la CA de Redon, hors CA de la presqu'île de Guérande
* évolution en % par rapport aux 12 mois précédents;
évolution significative seulement pour un nombre de logements autorisés suffisamment grand

Logements autorisés en Bretagne par EPCI cumulés entre juillet 2019 et juin 2020 Source : DREAL Bretagne, Service Connaissance Prospective Évaluation, juillet 2020



Nombre de logements autorisés / 100 habitants cumulés entre juillet 2019 et juin 2020 (Cérur, source : DREAL Bretagne, Service Connaissance Prospective Évaluation, juillet 2020)

Efficacité de la production de logements : nombre d'habitants supplémentaires pour un logement produit (2013-2018) (Cérur, source : INSEE, Sitadel)





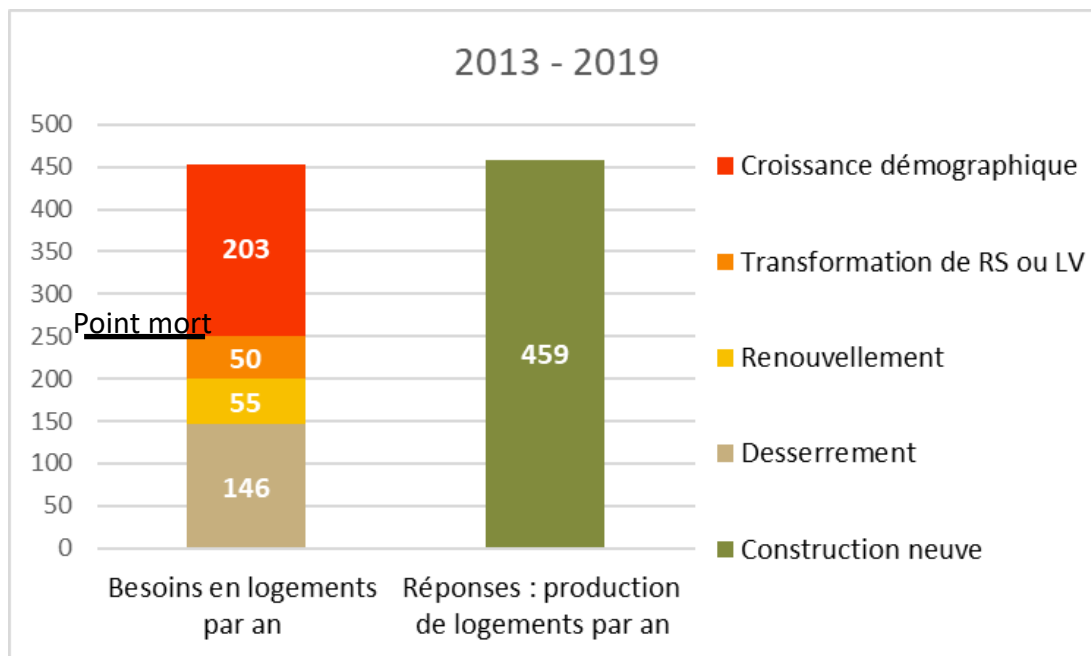
Quels ont été les besoins en logements entre 2013 et 2018 ? A quoi a servi la production de logements sur cette période ?

Entre 2013 et 2019, le besoin en logements est estimé à environ 459 nouveaux logements par an.

Deux paramètres ont pris une part importante dans le besoin en logements :

- **La croissance démographique** : 203 logements par an, une part non négligeable de la production a donc permis de gagner des habitants
- **Le desserrement des ménages** : 146 logements par an

La production neuve a également permis de répondre **au développement des résidences secondaires et des logements vacants** qui représentent 50 logements par an, mais également au renouvellement du parc (création ou disparition de logements dans le bâti existant) avec 55 logements par an.



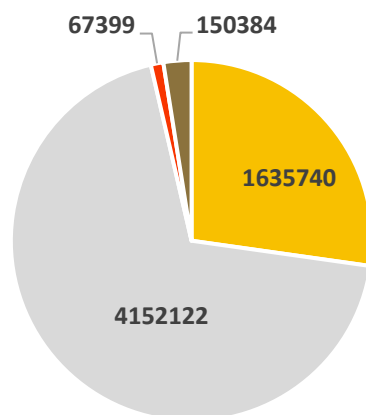
Sources : INSEE 2019, Sitadel –logements autorisés



Consommation foncière et Zéro Artificialisation Nette (ZAN)

Répartition de l'artificialisation entre 2009 et 2020 (en m²)

(Cerur, source : données artificialisation CEREMA)

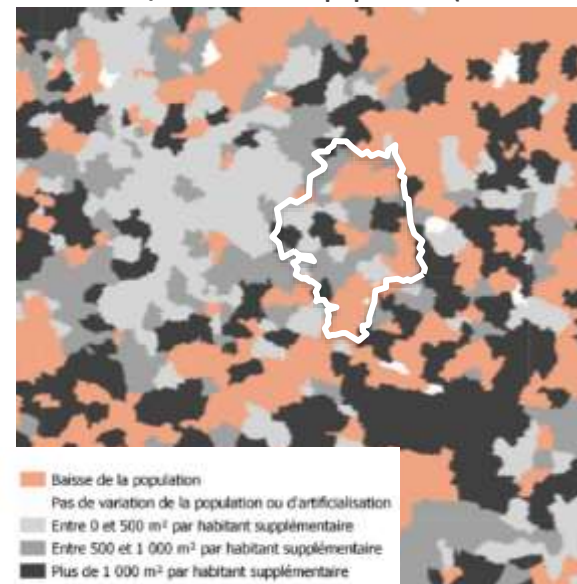


- Flux NAF vers artificialisé destiné à l'activité
- Flux NAF vers artificialisé destiné à l'habitat
- Flux NAF vers artificialisé destiné au mixte
- Flux NAF vers artificialisé dont la destination est inconnue

Bilan de la démarche Bimby

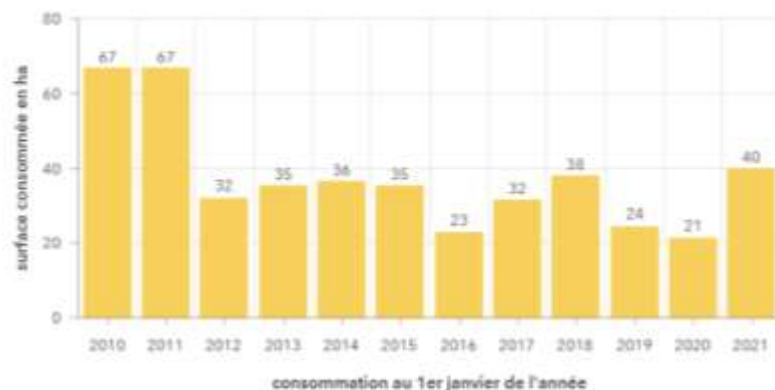
Un bilan mitigé : relativement peu de biens ont été mobilisés, les objectifs n'ont pas été atteints. Un bilan a été porté par le SUPV, mais la participation financière semble être le point de blocage principal.

M² consommé/variation de la population (2012-2017)



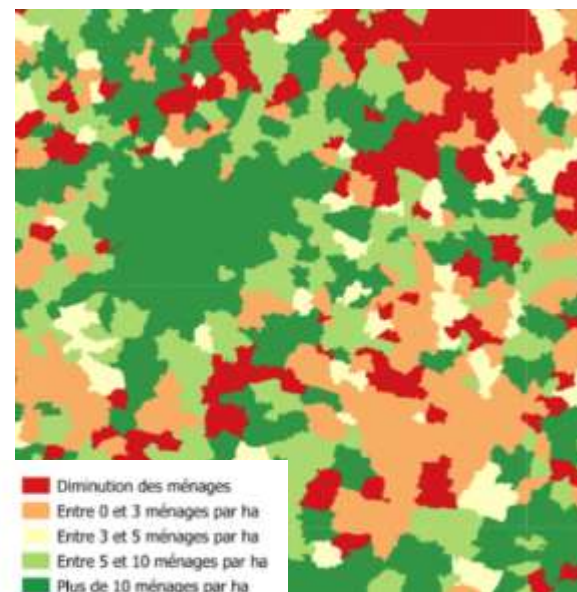
La part artificialisée de la CA Vitré Communauté correspond à 9,7% en 2018 (pour une moyenne régionale de 11,5%). Néanmoins **l'artificialisation augmente en moyenne de +1,08% par an**, ce qui représente un des taux les plus élevés de Bretagne. Source : convention EPF / Vitré Communauté

consommation d'espaces NAF (en hectares) à destination d'habitats entre 2009 et 2021



Source : Portail de l'artificialisation des sols

Evolution ménages/Ha consommé pour l'habitat (2012-2017)





La construction neuve : les point clés

Un objectif de production non atteint sur les 6 ans du PLH n°2 (76% d l'objectif)

- Une production de logements hétérogène sur la période 2016-2021, ponctuée par le Pinel Breton et la crise sanitaire
- Des disparités suivant les communes et secteurs
 - Une dynamique de production essentiellement portée par Vitré (148% de l'objectif atteint), et le secteur Est qui a quasiment atteint l'objectif fixé. Sinon, des objectifs non atteints dans les autres secteurs.
 - 50% de la production neuve se concentre sur Vitré

Une production majoritairement orientée vers la maison individuelle en lotissement, mais un effort croissant de diversification dans les communes pôles

- Une part croissante de collectif dans la production de manière générale
- Les constructions de logements collectifs sont essentiellement concentrées à Vitré, qui regroupe 80% de la production en collectif.

Des nouveaux éléments de contexte à prendre en compte dans le PLH3

- L'émergence d'opérations de promotion immobilière en renouvellement urbain avec de nouvelles contraintes (dépollution des sols, désamiantage, coûts importants de la réhabilitation et pénurie de matériaux)
- La nouvelle réglementation thermique RE2020 : de nouvelles exigences pour les logements neufs
- La loi Climat et résilience introduisant :
 - L'interdiction de louer des passoires thermiques
 - La Zéro artificialisation Nette

La construction neuve : les enjeux

- Poursuivre le développement d'une offre de logement diversifiée facilitant le parcours résidentiel des ménages et répondant aux mutations sociologiques (vieillesse de la population, augmentation du nombre de famille monoparentales, ...)
- Un double enjeu lié au foncier : une réduction des consommations et une maîtrise foncière à développer à travers des opérations de renouvellement urbain et de densification en centralité, impliquant des coûts élevés
- Des nouveaux éléments de contexte à accompagner :
 - L'arrivée récente de promoteurs sur le territoire
 - La nouvelle réglementation thermique RE2020 pour les constructions neuves

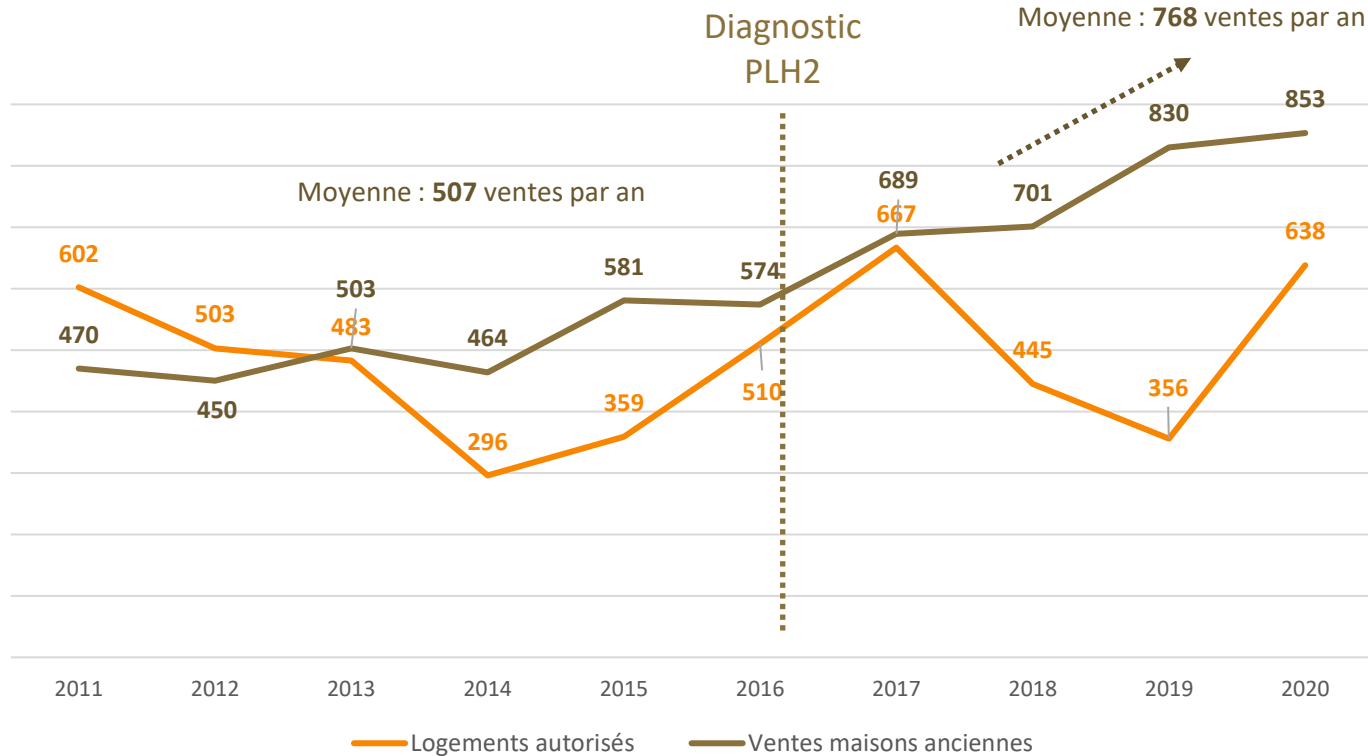
8- Le marché immobilier



Un marché activé par la vente de biens existants

Evolution des ventes de maisons anciennes et des logements autorisés

(Cérur, source : SITADEL, DVF)



Retour des rencontres communales

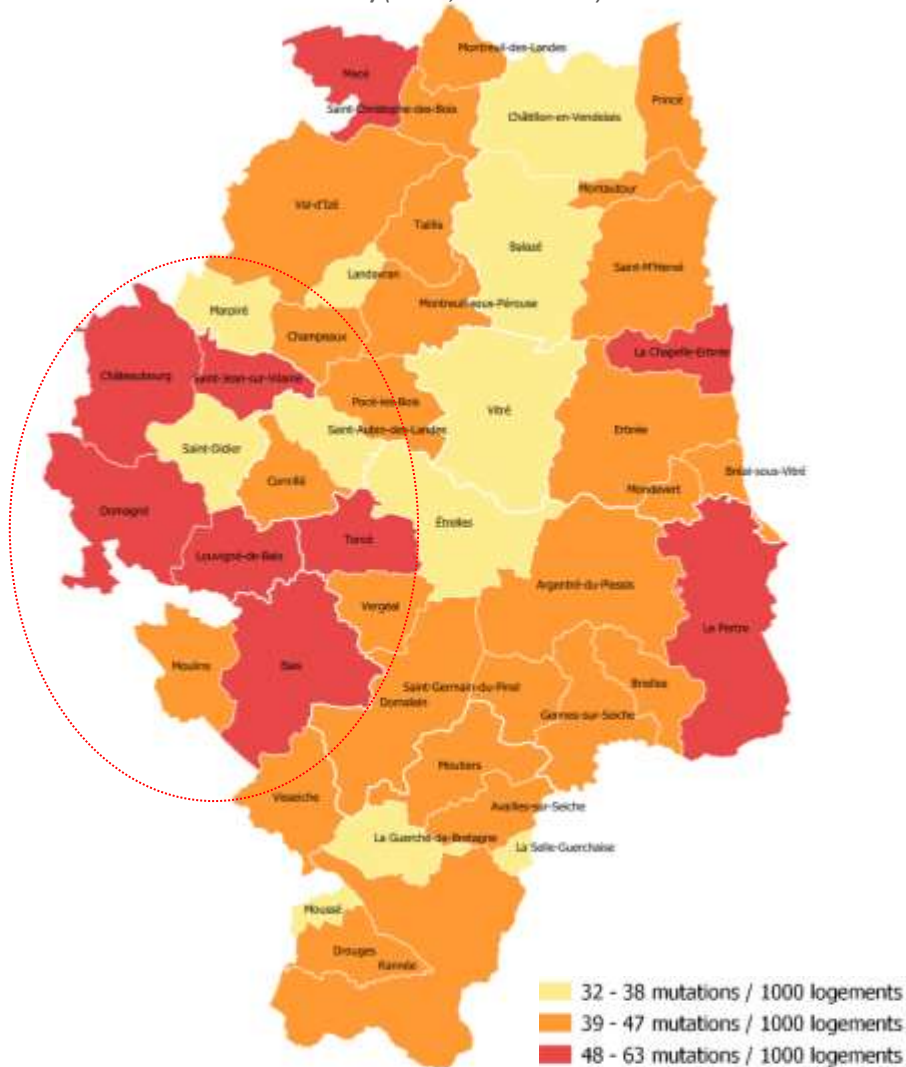
Les objectifs de production du logement n'ont pas été atteints dans la majorité des secteurs, hormis à Vitré.

La production neuve a été globalement active sur la période récente (particulièrement en 2017). Néanmoins, **le marché a été activé, avant tout, par les mutations au sein du parc existant.** Ainsi, la vente des maisons anciennes s'est envolée durant le PLH2 atteignant près de 853 mutations en 2020 (contre 470 en 2011).

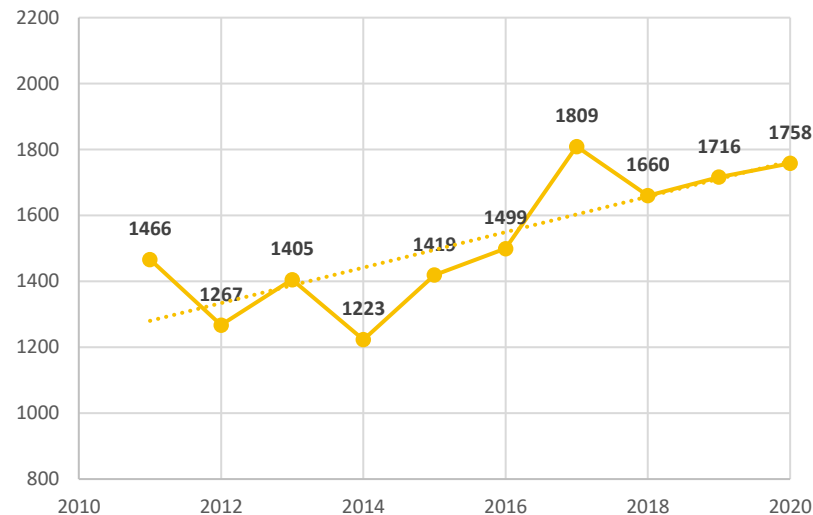


Un nombre de mutations en nette hausse depuis 2011

Nombre de mutations* / 1000 logements en moyenne par an (2011-2020) (Cérur, source : DVF)



Evolution du nombre de transactions entre 2011 et 2020 (Cérur, source : DVF)



L'année 2011 a enregistré 1466 transactions foncières et l'année 2020 1758, soit une **augmentation de près de 20%** (tout comme sur le territoire de la Roche aux Fées sur la même période: +20%). Cette attractivité est particulièrement marquée depuis 2016.

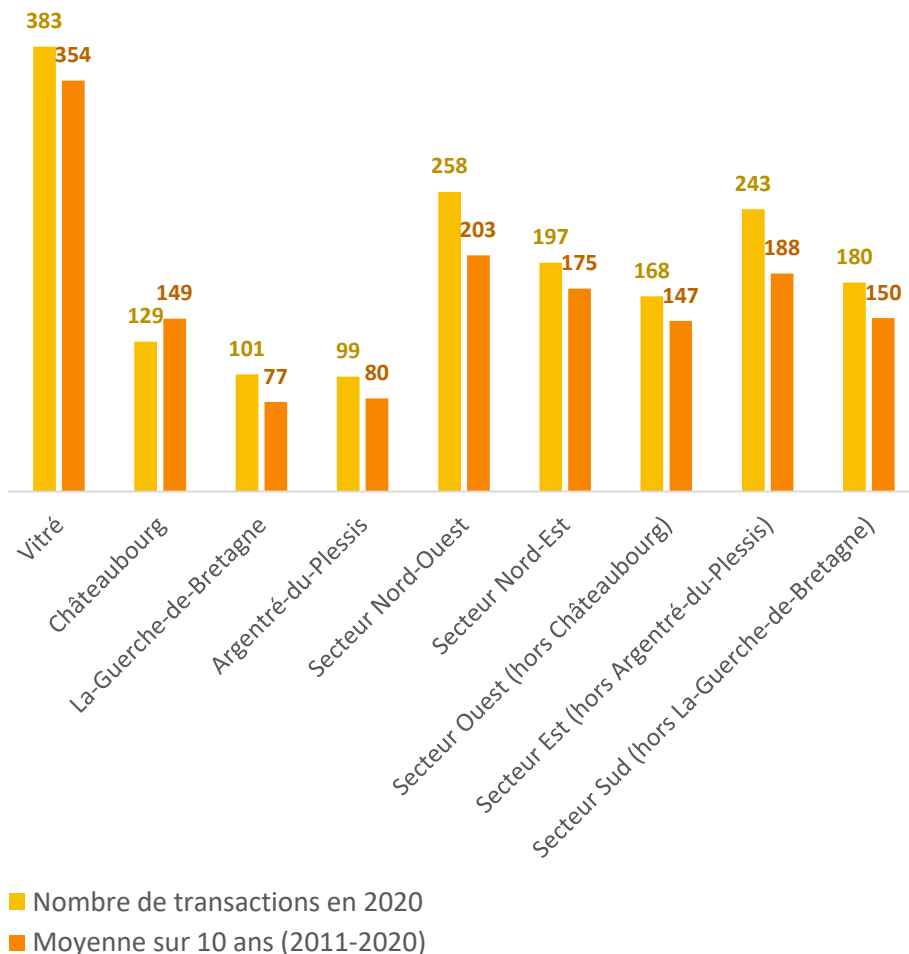
Entre 2011 et 2020, le secteur ouest concentre le plus grand nombre moyen de mutations (toutes transactions confondues) pour 1000 logements par an, avec 48 mutations par an en moyenne pour cette période à Châteaubourg, contre 38 à Vitré, 34 à La Guerche de Bretagne et 41 à Argentré-du-Plessis.

Toutes transactions confondues



Un nombre de mutations en nette hausse depuis 2011

Nombre de transactions en 2020 par pôles et secteurs
(Cérur, source : DVF)



Pour l'ensemble des communes pôles et secteurs, le nombre de transactions en 2020 est supérieur au nombre de transactions moyen sur les 10 dernières années, témoignant de l'emballement du marché. À noter que Châteaubourg concentre près de 80% des transactions du secteur ouest, témoignant de l'attractivité croissante de ce secteur.

Dires d'architectes et constructeurs

Vitré est la commune la plus attractive du territoire, mais le secteur de Châteaubourg gagne en attractivité (cf. proximité avec Rennes métropole et présence d'une gare). Néanmoins, le secteur de La Guerche de Bretagne, dont la commune pôle a été dynamique mais souffre aujourd'hui d'une image dégradée, semble de moins en moins attractif.

Dires d'agents immobiliers concernant le secteur de La Guerche de Bretagne

Le public d'investisseurs sur ce secteur est varié, mais on retrouve une **part importante de personnes âgées et retraités** qui recherchent des maisons à proximité des centralités. On note également une part significative de **jeunes, avec des difficultés financières**. Dans la majorité des cas, les investisseurs sont locaux, ou Rennais. Enfin, depuis la **crise sanitaire**, des **ménages rennais cherchent un cadre apaisant et calme** dans ce secteur, et viennent s'y installer en télétravail. **À noter que la hausse du prix de l'essence pourrait inverser cette nouvelle tendance.**



Un marché dominé par le logement individuel

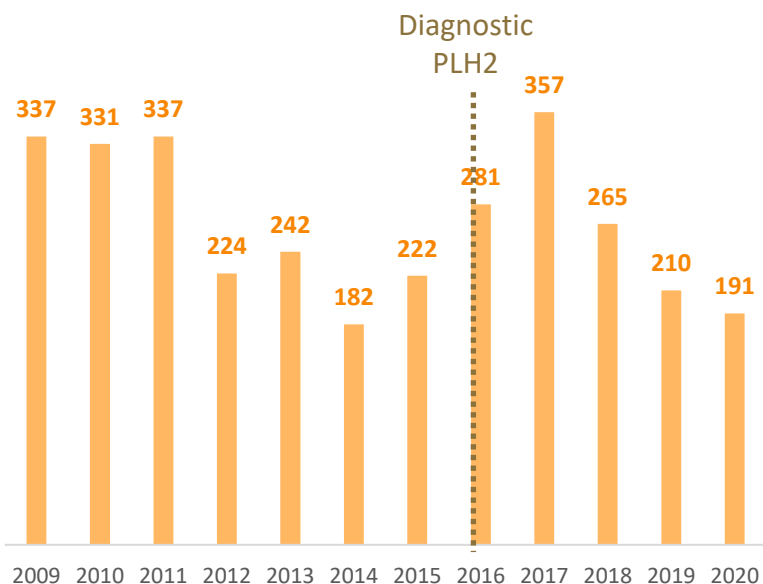
2/3

des transactions (habitat)
concernent des maisons
(entre 2011 et 2020), vs 3/4 sur Roche
aux Fées Communauté

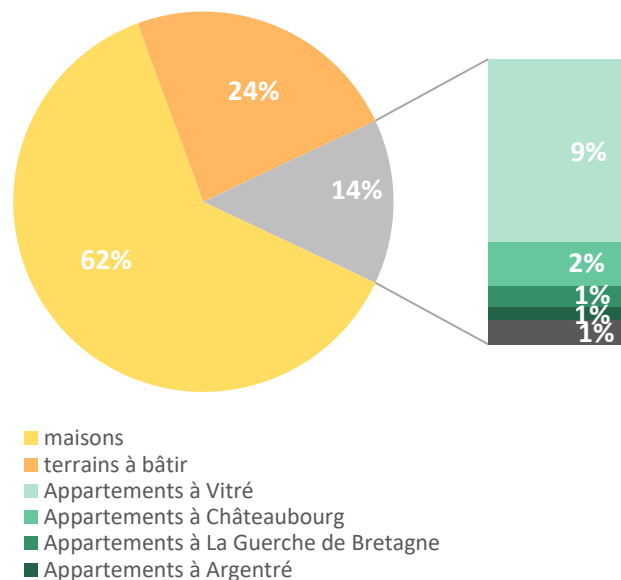
Le marché immobilier est dominé par la maison individuelle, qui recouvre 6630 transactions entre 2011 et 2020, contre 2511 pour les terrains à bâtir et 1489 pour les appartements. Sur cette période, la vente d'appartements représente donc 14% des transactions, dont une majorité largement dominante pour les appartements de Vitré. En effet, les transactions concernant la vente d'appartements à Vitré représentent près de 10% des transactions totales.

Concernant les transactions pour des terrains à bâtir, 2017 est une année record. Depuis, on constate une diminution progressive, à lier à la multiplication des opérations en renouvellement urbain et aux difficultés croissantes pour l'accès au foncier.

Evolution du nombre de transactions pour des terrains à bâtir
(Cérur, source : DVF)



Type de transactions concernant l'habitat entre 2011 et 2020
(Cérur, source : DVF)

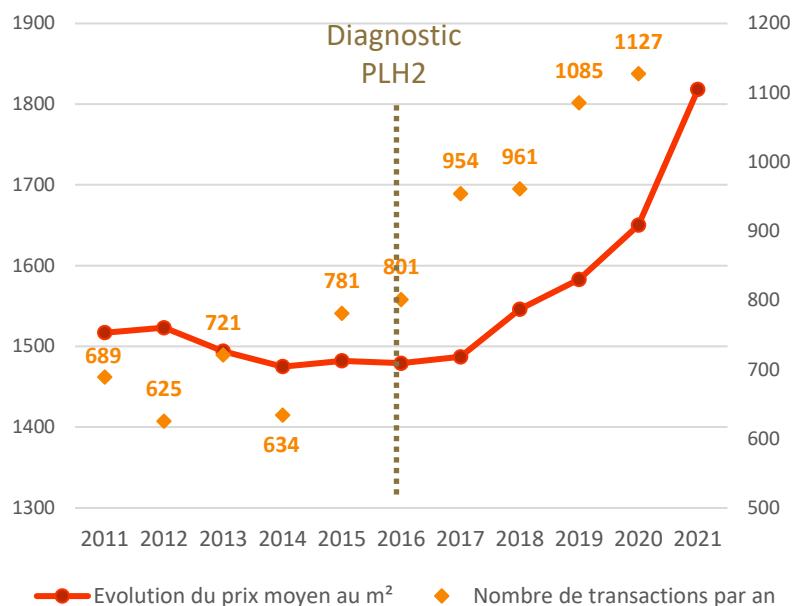




Une augmentation des prix de l'immobilier

+18% du prix moyen au m² entre 2018 et 2021 (toutes transactions habitat confondues), contre +17% sur la CC Roche aux Fées

Evolution du prix moyen au m² des transactions foncières entre 2011 et 2020 (Cérur, source : DVF)



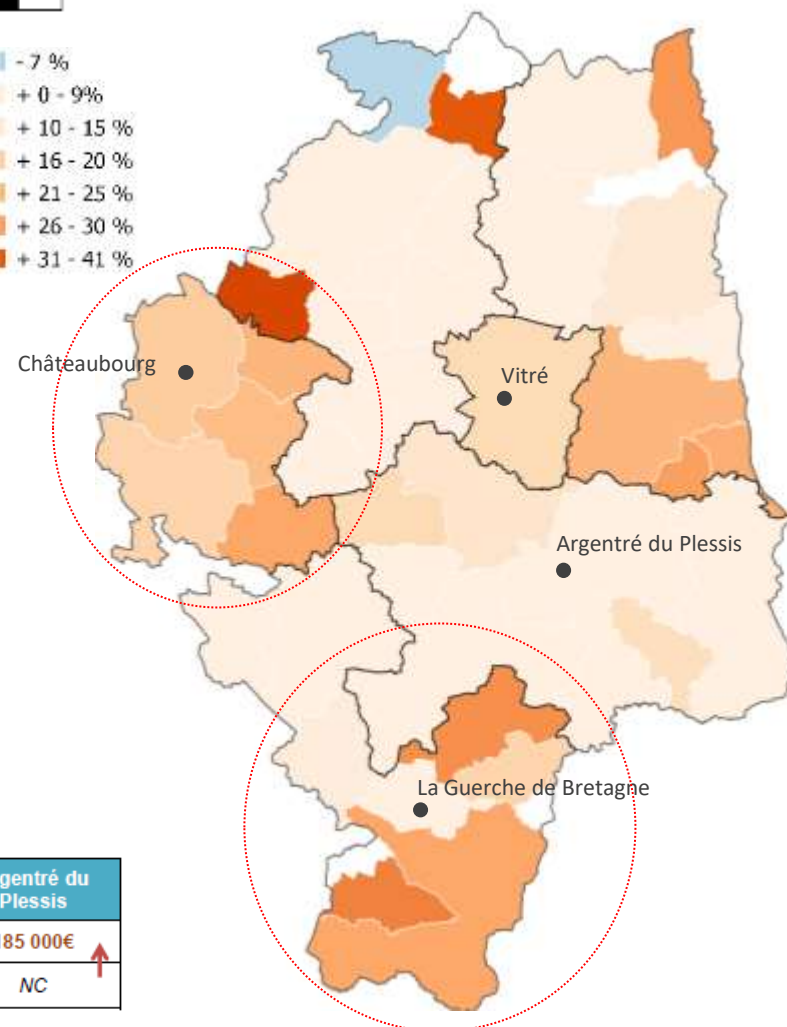
Prix médian 07/2020	Ille et Vilaine	Vitré Communauté	Vitré	La Guerche de Bretagne	Argentré du Plessis
Maison	195 000€ ↑	158 000€ ↑	195 000€ ↑	100 000€ ↑	185 000€ ↑
Appartement	2760€/m ²	1960€/m ²	2760€/m ²	NC	NC

Evolution du prix moyen des maisons par commune entre 2016 et 2020 Cérur, source : DVF)

0 2 4 km



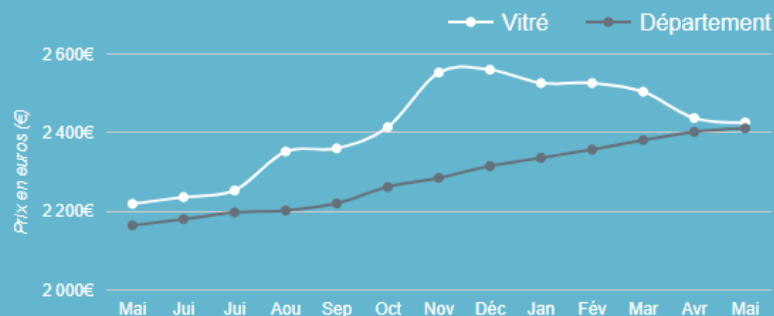
- 7 %
- + 0 - 9 %
- + 10 - 15 %
- + 16 - 20 %
- + 21 - 25 %
- + 26 - 30 %
- + 31 - 41 %



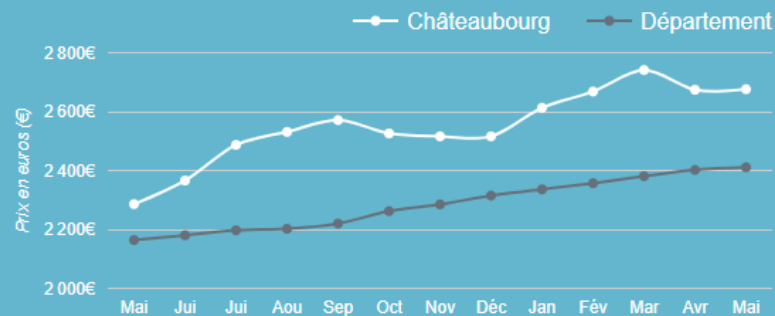


Une augmentation des prix de l'immobilier différenciée selon les pôles Nord et Ouest – et Sud et Est

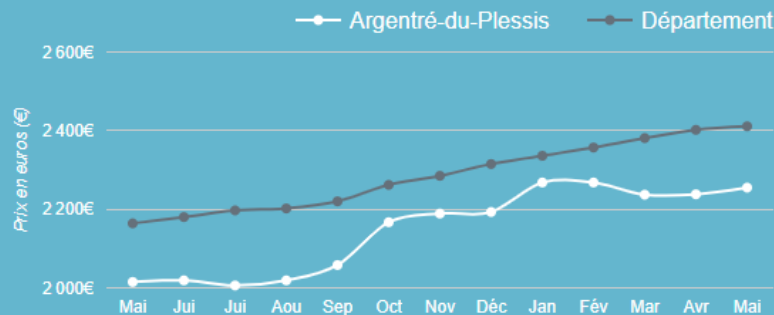
EVOLUTION DES PRIX AU M² DE LA VENTE DES MAISONS À VITRÉ (35500)



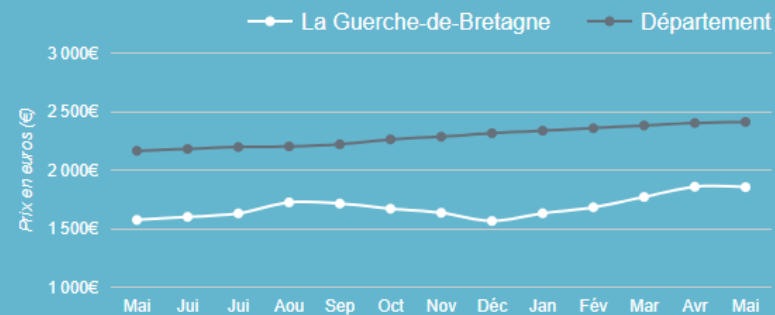
EVOLUTION DES PRIX AU M² DE LA VENTE DES MAISONS À CHÂTEAUBOURG (35220)



EVOLUTION DES PRIX AU M² DE LA VENTE DES MAISONS À ARGENTRÉ-DU-PLESSIS (35370)



EVOLUTION DES PRIX AU M² DE LA VENTE DES MAISONS À LA GUERCHE-DE-BRETAGNE (35130)



(Source : ouest france immo, données pour 2021-2022)



Un marché segmenté selon les secteurs

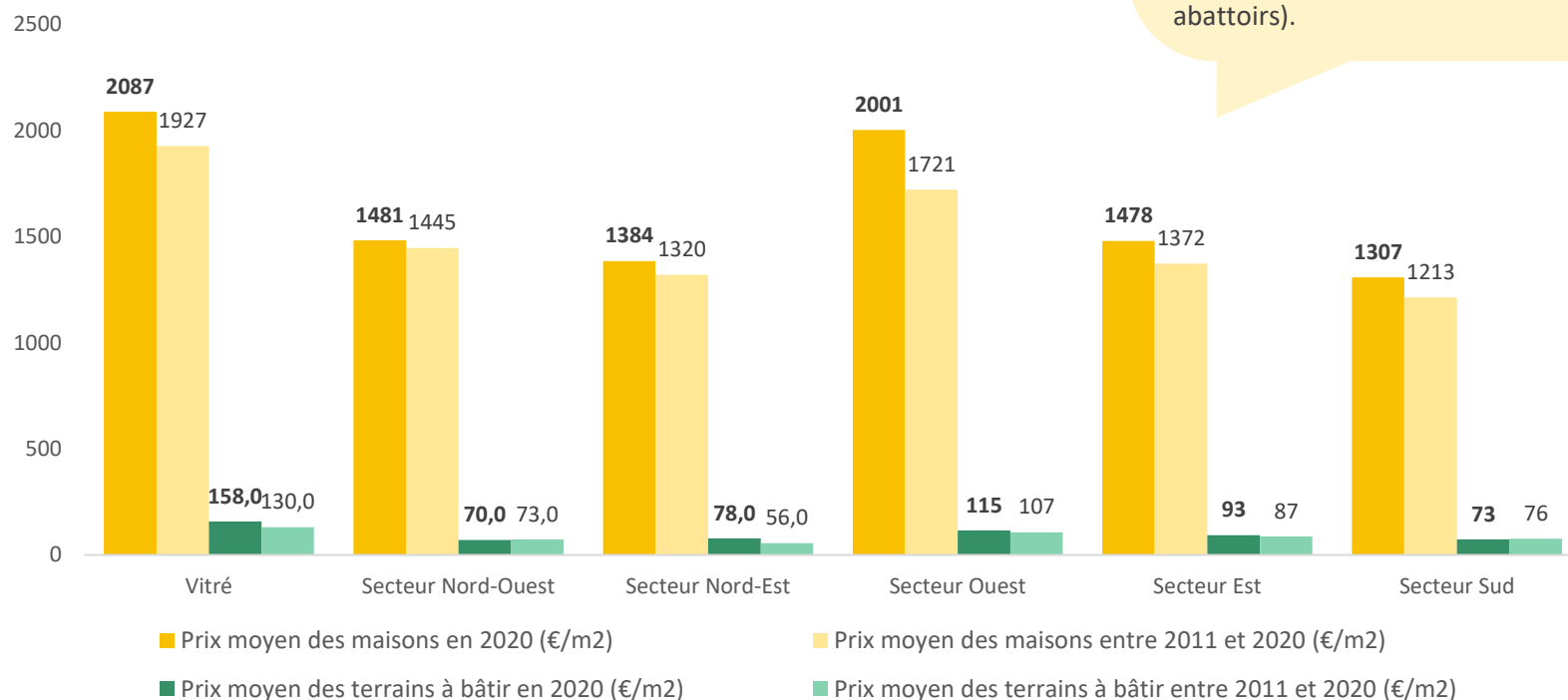
195 000 €

pour l'achat d'une maison de 100m² à Vitré en 2020 en moyenne (vs 204 000 € à l'échelle du 35, 202 000 € à Châteaubourg, 205 000 € à Janzé)

Dires d'acteurs

Le budget moyen d'un ménage de Vitré Communauté pour accéder à la propriété est de **150 000 euros** (contre 250 000 euros pour Janzé ou Retiers), alors que les ménages métropolitains disposent bien souvent de 300 000 euros. Sur le secteur de La Guerche de Bretagne, le budget moyen d'un ménage varie entre 100 000 et 150 000 euros (cf. part importante d'ouvriers dans les abattoirs).

Prix moyen au m² des transactions foncières en 2020 par secteur (Cérur, source : DVF)



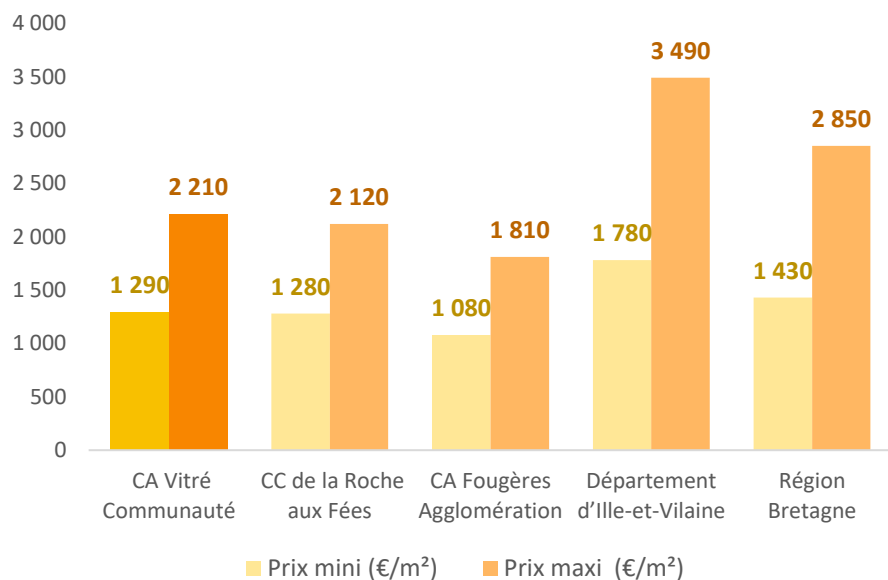


Un marché conditionné plus que jamais à sa situation géographique

On remarque une **tension accrue sur le secteur Ouest** du territoire de Vitré Communauté, aire d'influence de la métropole rennaise : schématiquement, **le marché du territoire est fragmenté en fonction de l'éloignement à Rennes Métropole**, ainsi que de l'axe routier principal.

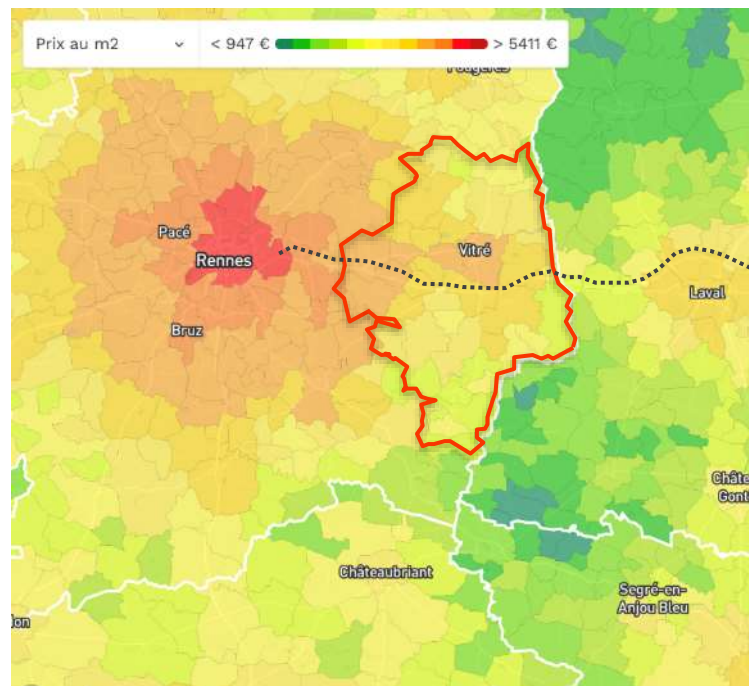
Entre juillet et septembre 2021, **les prix immobiliers sont plus élevés sur la CA que pour les territoires similaires limitrophes** (cf. CC Roche aux Fées, CA Fougères agglomération).

Prix au m² pour les maisons et appartements anciens entre juillet et décembre 2021 (Source : barometre.immobilier.notaires.fr)



Dires d'agents immobiliers

Un point de vigilance à avoir pour l'accès à la propriété pour les jeunes ménages avec des petits budgets. Les ventes se font aujourd'hui plus rapidement.

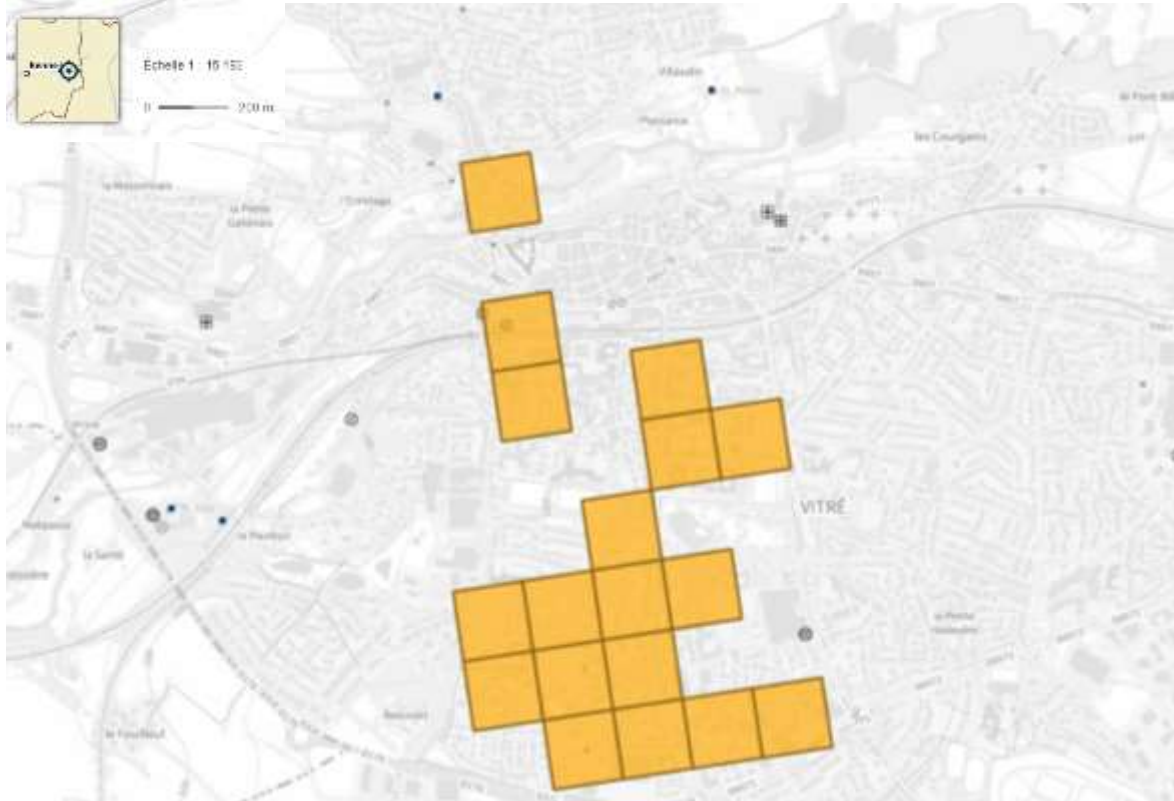


Prix au m² moyen des transactions foncières (estimation 2022)
(Source : meilleurs agents)



L'impact du Pinel Breton sur la tension dans le parc locatif privé

Localisation des zones éligibles au dispositif Pinel en région Bretagne, Vitré :



Le dispositif d'investissement locatif Pinel, permet, sous conditions, **d'obtenir une réduction d'impôts pour l'achat d'un logement neuf ou réhabilité** dans les zones où la tension entre l'offre et la demande de logements est la plus forte. La loi n°2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020, prévoit à titre expérimental, **un dispositif dérogatoire pour la Bretagne**.

Les zones éligibles, définies à un niveau communal ou infra-communal, sont fixées par un arrêté du préfet de région, après avis du président du conseil régional et du comité régional de l'habitat et de l'hébergement. Au niveau infra-communal, ces zones sont figurées dans **des carreaux de 200 mètres de côté** (carroyage INSEE) ou **définies à l'échelle des quartiers** (zones IRIS INSEE).

Source : Dispositif Pinel région Bretagne - Géoportail (geoportail.gouv.fr)

2 constats concernant l'impact du Pinel Breton à Vitré :

- l'impact de **l'agrément Pinel en 2017** qui a dynamisé la production de logement (619 logements autorisés en 2017)
- Un **accélérateur qui a permis à la ville de Vitré d'attirer des investisseurs, particulièrement pour des T2** : cela leur permet de profiter de la défiscalisation, tout en offrant un logement à loyer maîtrisé (cf. dires de promoteurs)



Une tension sur le parc locatif privé

Observatoire des loyers en 2020 sur le territoire de Vitré Communauté

(source : Observatoire des loyers, ADIL 35, premiers résultats 2020)

Niveaux de loyers hors charges pour l'ensemble de l'agglomération

		Loyer médian au m²	Loyer moyen au m²	Surf. moy.	Loyer bas	Loyer médian	Loyer haut
« Agglomération »	Appartements	8,0 €	7,8 €	56 m²	360 €	437 €	500 €
	T1	11,1 €	10,7 €	30 m²	285 €	320 €	331 €
	T2	8,8 €	8,6 €	45 m²	350 €	373 €	428 €
	T3	7,6 €	7,4 €	66 m²	438 €	487 €	535 €
	T4 +	6,8 €	6,7 €	82 m²	491 €	530 €	605 €
	Maisons	6,5 €	6,3 €	95 m²	500 €	600 €	682 €
	Ensemble	7,0 €	6,7 €	79 m²	424 €	510 €	631 €

Niveaux de loyers hors charges pour l'ensemble de l'agglomération

		Loyer médian au m²	Loyer moyen au m²	Surf. moy.	Loyer bas	Loyer médian	Loyer haut
« Agglomération »	Appartements	Mobile	7,9 €	7,7 €	59 m²	398 €	465 €
		Stable	8,0 €	7,9 €	55 m²	360 €	410 €
	Maisons	Mobile	6,1 €	5,9 €	94 m²	450 €	560 €
		Stable	6,5 €	6,4 €	95 m²	518 €	625 €
	Total	Mobile	7,1 €	6,5 €	78 m²	424 €	500 €
		Stable	6,8 €	6,8 €	79 m²	423 €	520 €

Mobile : emménagés récents de moins d'un an

Stable : emménagés depuis plus d'un an

Dires d'acteurs

Très peu de biens à la location à l'échelle de Vitré Communauté, malgré une forte demande, sur l'ensemble des typologies. Ce constat est partagé sur les territoires voisins : **le peu de rotation dû à l'augmentation des prix entraîne une pression sur le locatif.**

Dires d'agents immobiliers

La **demande locative** vient de la part des salariés des entreprises agro-alimentaires (location à la semaine), des étudiants en stage et apprentis (recherchent meublés et petits studios dans les centre-bourgs), des familles monoparentales (recherchent grand logement avec un unique revenu), les retraités (recherchent à proximité des centres-bourgs).

L'offre locative est lacunaire pour les grands logements, encore plus aujourd'hui qu'avant. On constate de plus en plus de situations de précarité du à l'exigence des bailleurs et la mise en concurrence entre les dossiers.



Une tension sur le parc locatif privé

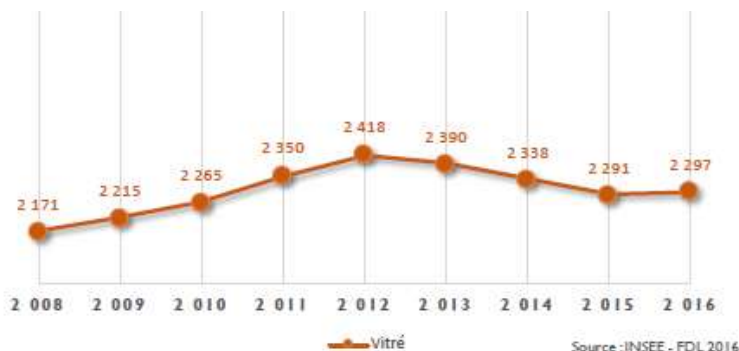
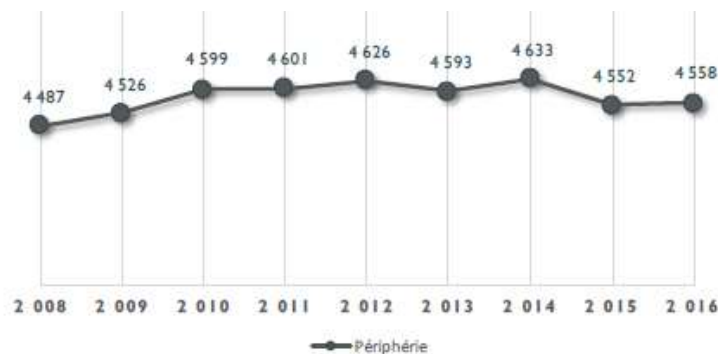
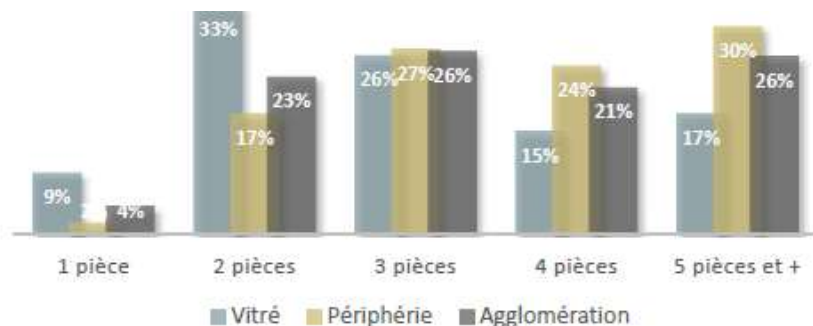
La part du parc locatif privé dans les résidences principales diminue à mesure que l'on s'éloigne de la ville centre passant ainsi de **29 % à Vitré (2 297 logements)** à **19 % en périphérie (4 558 logements)** en 2016. Sur les 5 dernières années, le **parc locatif privé a enregistré une légère baisse du nombre de logements** (-10 logements / an en moyenne)

Source: ADIL35, observatoire des loyers, 2019

Dires d'agents immobiliers

Point de vigilance sur **l'interdiction de louer des passoires énergétiques (cf. Loi Climat et Résilience) qui va avoir des conséquences sur le parc locatif privé**, puisque de nombreux logements présentent un DPE défavorable à cette nouvelle réglementation. Des travaux doivent être réalisés, dont certains en secteurs ABF, impliquant des préconisations qui peuvent être coûteuses.

Observatoire des loyers en 2020 sur le territoire de Vitré Communauté
(source : Observatoire des loyers, ADIL 35, 2020)



Source : INSEE - FDL 2016

Les chiffres clés du parc locatif privé

	Nb de logements	Nb de logements locatifs privés	Evolution annuelle moyenne 2012 - 2017		Part des logements locatifs privé	
					Vides	Meublés
Vitré	8 145	2 359	-12	-0.5%	92%	8%
Périphérie	24 404	4 622	-1	0.0%	98%	2%
Agglo.	32 549	6 981	-13	-0.2%	96%	4%



Une tension sur le parc locatif privé

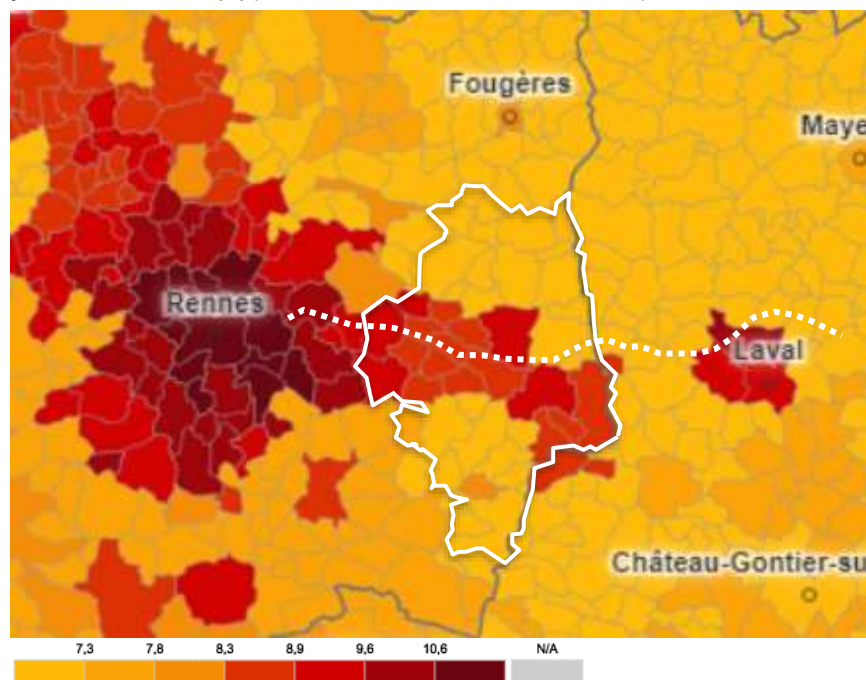
516€

loyer médian pour une surface de 78m²
sur Vitré Communauté
(contre 530€ sur Roche aux Fées Communauté)

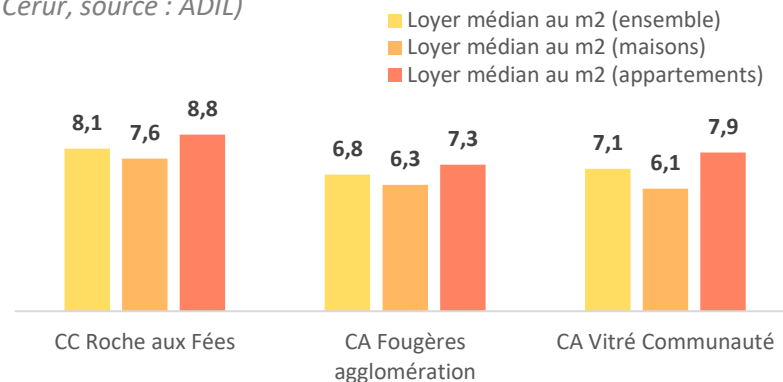
En 2019, le loyer médian, tous logements confondus, à l'échelle de l'agglomération, s'élève à 7 €/m². Pour un studio ou un logement 1 pièce, il s'élève à 9,7 €/m² (contre 14,8 pour Rennes). (source : *Les loyers du parc privé, résultat 2020, observatoires des loyers, ADIL 35*)

En 2017, le loyer moyen était de 6,5 €/m² soit une augmentation de +8% (source : *observatoires des loyers, ADIL 35, 2017*)

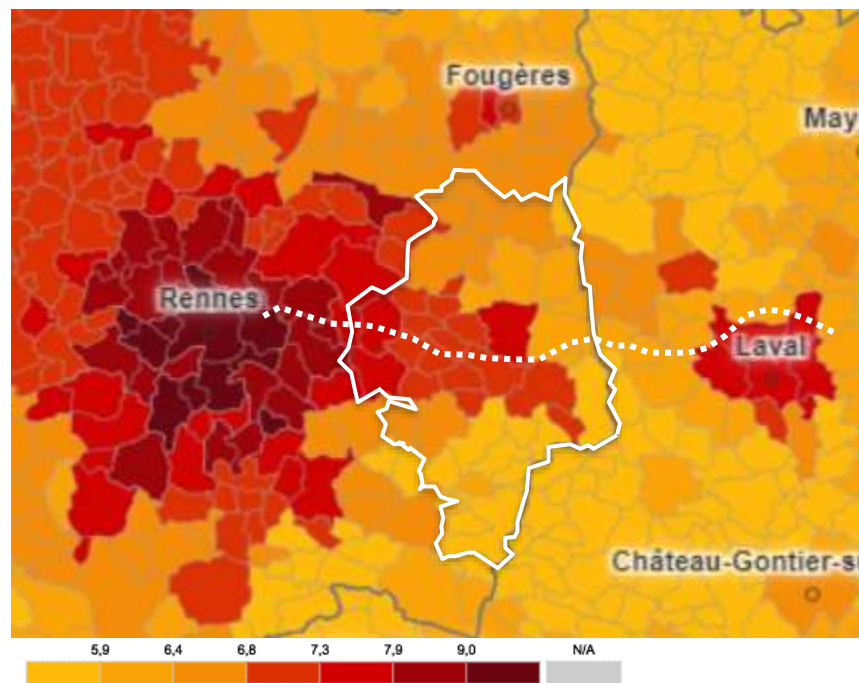
Loyer d'annonce par m2 charges comprises pour un appartement type du parc privé locatif, 2018 (€) (Source : *observatoire des territoires*)



Comparaison des loyers médians au m² entre territoires voisins
(Cérur, source : ADIL)



Loyer d'annonce par m2 charges comprises pour une maison type du parc privé locatif, 2018 (€) (Source : *observatoire des territoires*)



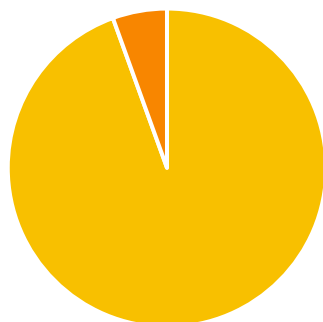


Répartition des PTZ attribués entre neuf et ancien

Le prêt à taux zéro (dit PTZ) est un prêt sans intérêt qui soutient l'accession à la propriété des ménages à revenus modestes et intermédiaires. Il s'agit d'un dispositif réservé aux primo-accédants, c'est-à-dire aux personnes (ou ménages) qui ne sont pas propriétaires de leur résidence principale depuis au moins 2 ans et est accordé sous conditions de ressources

Répartition des PTZ attribués par type d'opération entre 2012 et 2020

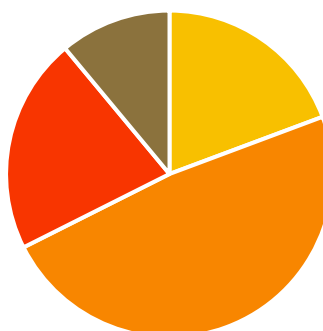
(Céur, source : ADIL)



■ Individuel ■ Collectif

Répartition des PTZ attribués par âge des acquéreurs entre 2012 et 2020

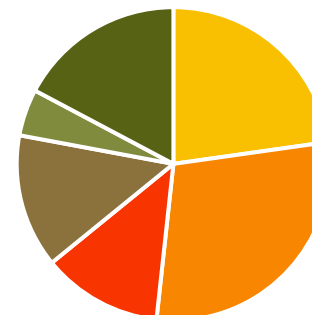
(Céur, source : ADIL)



■ - 26 ans ■ de 26 à 35 ans
■ de 36 à 45 ans ■ + de 45 ans

Répartition des PTZ attribués par composition familiale des acquéreurs entre 2012 et 2020

(Céur, source : ADIL)



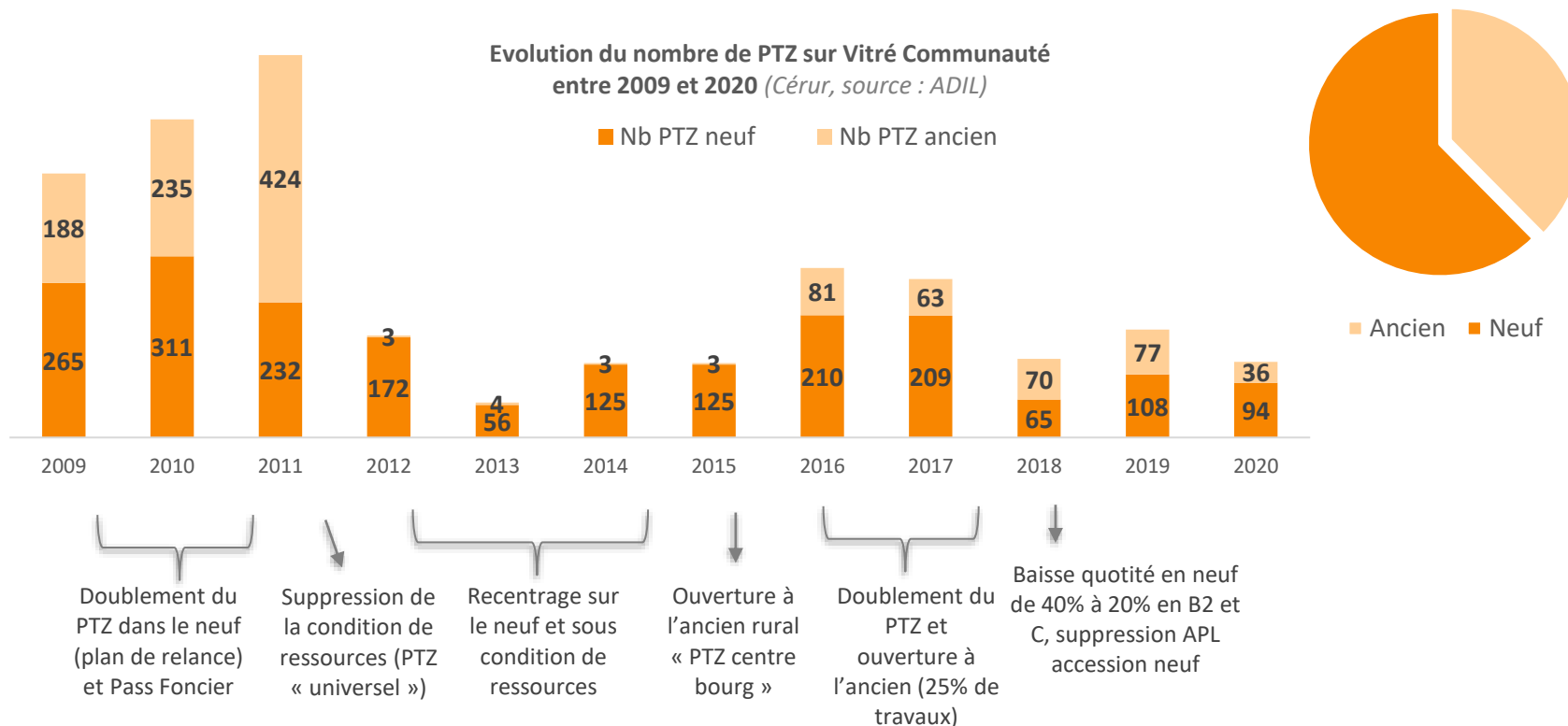
■ personne seule
■ couple sans enfant
■ couple avec 1 enfant
■ couple avec 2 enfants
■ couple avec 3 enfants ou plus
■ famille monoparentale

A noter que le **montant PTZ représente en moyenne 18% du montant total des opérations en 2020** (30% pour les biens anciens et 15% pour les constructions (terrain compris)).



Corrélation entre l'évolution du nombre de PTZ et ses conditions d'accessibilité au niveau national

Répartition des PTZ attribués entre 2009 et 2020 (Cérur, source : ADIL)



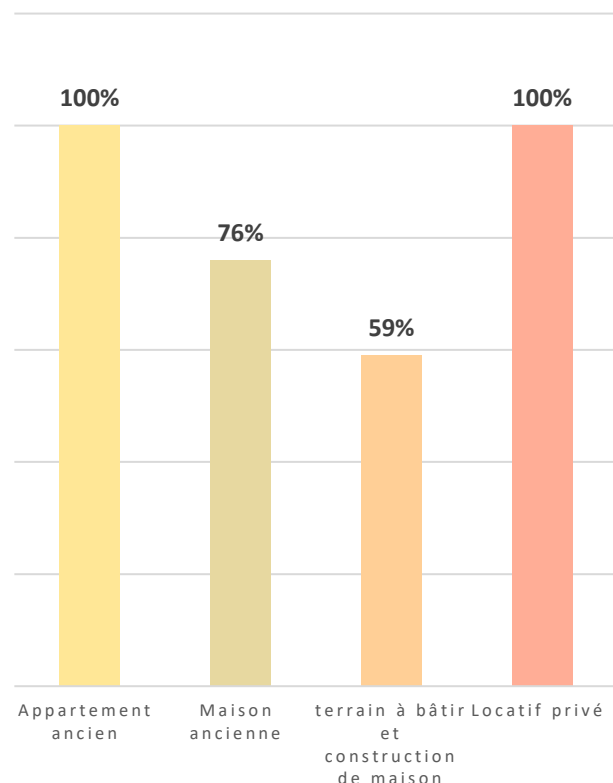
Une nette diminution du nombre de PTZ émis s'opère entre 2013 et 2015, avec une quasi disparition des PTZ dans l'ancien et une chute sensible des PTZ dans le neuf. A partir de 2016, on observe une reprise des prêts à taux zéro avant une légère baisse en 2018.

L'évolution du nombre de PTZ distribués sur le territoire de la Vitré Communauté est notamment liée aux conditions d'accessibilité du PTZ au niveau national. Il s'agit d'une tendance que l'on retrouve de manière similaire dans les territoires voisins.



Quels sont les revenus mensuels nécessaires pour se loger sur Vitré Communauté?

Part des ménages de Vitré Communauté éligibles selon les types de produits de Vitré Communauté (Cérur, source : DVF, Filosofi)



Revenus mensuels nécessaires en fonction du type de produits et de sa localisation en 2020 (source : DVF, filosofi)

Pour l'ensemble des ménages de Vitré Communauté:

	Appartement ancien		Maison ancienne		TAB + maison		Locatif privé	
	Revenus nécessaire	% ménages éligibles	Revenus nécessaire	% ménages éligibles	Revenus nécessaire	% ménages éligibles	Revenus nécessaire	% ménages éligibles
Vitré Communauté	1 594 €	100%	2 267 €	76%	2 655 €	59%	1 273 €	100%
VITRÉ	1 930 €	99%	3 045 €	41%	3 006 €	42%	1 636 €	100%
CHATEAUBOURG	1 797 €	100%	2 939 €	46%	2 718 €	55%	1 764 €	100%
ARGENTRE-DU-PLESSIS	1 306 €	100%	2 482 €	68%	2 630 €	60%	1 527 €	100%
LA GUERCHE-DE-BRETAGNE	994 €	100%	1 664 €	100%	2 536 €	65%	1 400 €	100%

Considérant l'ensemble des ménages de Vitré Communauté, seulement **59% d'entre eux peuvent avoir accès à l'achat d'un terrain à bâtir et la construction d'une maison** sur le territoire. Néanmoins, l'achat d'appartements anciens tout comme le parc locatif privé semblent accessibles pour l'ensemble de la population.

Châteaubourg et Vitré sont les deux communes où l'accèsion à la propriété est la plus restreinte, tout produit confondu : seuls 41% des ménages de Vitré Communauté peuvent accéder à la propriété pour une maison ancienne sur le territoire.

Précaution de lecture :

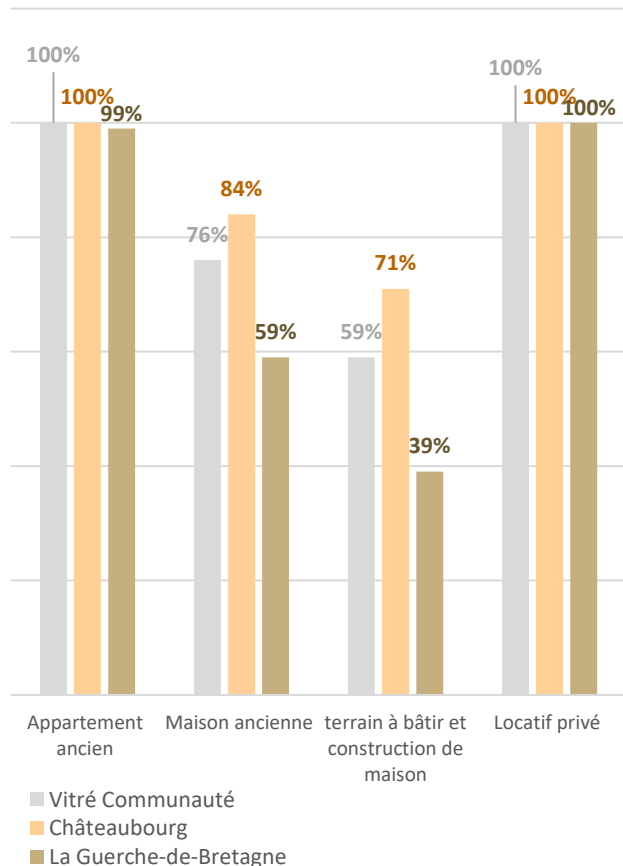
Données de 2020 / Hypothèses de calcul : Taux endettement 33%, Mensualité sur 20 ans, Apport personnel : 10%, Taux bancaire : 1,47



Quels sont les revenus mensuels nécessaires pour se loger sur Vitré Communauté?

Revenus mensuels nécessaires en fonction du type de produits et de sa localisation
(source : DVF, filosofi)

Part des ménages de Vitré Communauté, Châteaubourg et La Guerche-de-Bretagne éligibles selon les types de produits de Vitré Communauté (Cérur, source : DVF, Filosofi)



Pour l'ensemble des ménages de Châteaubourg:

	Appartement ancien		Maison ancienne		TAB + maison		Locatif privé	
	Revenus nécessaire	% ménages éligibles	Revenus nécessaire	% ménages éligibles	Revenus nécessaire	% ménages éligibles	Revenus nécessaire	% ménages éligibles
Vitré Communauté	1 594 €	100%	2 267 €	84%	2 655 €	71%	1 273 €	100%
VITRÉ	1 930 €	100%	3 045 €	53%	3 006 €	54%	1 636 €	100%
CHÂTEAUBOURG	1 797 €	100%	2 939 €	58%	2 718 €	68%	1 764 €	100%
ARGENTRE-DU-PLESSIS	1 306 €	100%	2 482 €	77%	2 630 €	72%	1 527 €	100%
LA GUERCHE-DE-BRETAGNE	994 €	100%	1 664 €	100%	2 536 €	75%	1 400 €	100%

Pour l'ensemble des ménages de La Guerche-de-Bretagne:

	Appartement ancien		Maison ancienne		TAB + maison		Locatif privé	
	Revenus nécessaire	% ménages éligibles	Revenus nécessaire	% ménages éligibles	Revenus nécessaire	% ménages éligibles	Revenus nécessaire	% ménages éligibles
Vitré Communauté	1 594 €	99%	2 267 €	59%	2 655 €	39%	1 273 €	100%
VITRÉ	1 930 €	77%	3 045 €	27%	3 006 €	27%	1 636 €	87%
CHÂTEAUBOURG	1 797 €	84%	2 939 €	29%	2 718 €	37%	1 764 €	83%
ARGENTRE-DU-PLESSIS	1 306 €	100%	2 482 €	48%	2 630 €	40%	1 527 €	100%
LA GUERCHE-DE-BRETAGNE	994 €	100%	1 664 €	86%	2 536 €	45%	1 400 €	100%

Précaution de lecture :

Données de 2020 / Hypothèses de calcul : Taux endettement 33%, Mensualité sur 20 ans, Apport personnel : 10%, Taux bancaire : 1,47



Le marché immobilier : les points clés

Un marché activé par la vente de biens existants même si la production est à la hauteur des objectifs

- Un nombre de mutations en hausse depuis 2011, particulièrement en 2020, mais des incertitudes pour la suite (cf. crise sanitaire, crise ukrainienne, augmentation du prix de l'essence)
- Un marché dominé par la maison individuelle

Un marché conditionné plus que jamais à sa situation géographique

- Un marché fragmenté en fonction de l'éloignement à Rennes Métropole et à l'axe structurant
- Un point de vigilance sur le secteur de La Guerche de Bretagne, qui souffre d'une image dégradée, en décrochage

Une accélération accentuée de dynamisme du secteur Ouest (cf. proximité avec Rennes Métropole)

- Une concentration du nombre de mutations pour 1000 logements par rapport aux autres secteurs
- Une augmentation des prix plus importante que sur le reste du territoire

Un marché immobilier globalement accessible mais qui reste très sélectif pour l'achat d'une maison existante et la construction sur un terrain à bâtir

- Un marché qui devient sélectif particulièrement sur le secteur Ouest et à Vitré
- Une tension sur le parc locatif privé qui s'est accentuée, malgré un contexte favorable (cf. Pinel breton, dispositif Action Cœur de ville et 4 communes SRU)

Le marché immobilier : les enjeux

- Diversifier l'offre résidentielle pour attirer la population et garantir la réalisation de parcours résidentiels sur le territoire, qui se trouvent aujourd'hui bloqués par manque de diversité d'offre :
 - Inciter la création de logements locatifs privés
 - Développer des produits d'acquisition foncière aidée en renouvellement urbain
- Accompagner les marchés, pour limiter les risques de déséquilibre territorial entre l'axe Ouest-Est attractif et les secteurs plus fragiles au nord et au sud



Les publics nécessitant des réponses spécifiques

L'article R302-1-1 du CCH indique que le diagnostic du PLH doit comprendre une analyse de l'offre, notamment en hébergement, ainsi qu'une analyse de la demande « qui comporte une estimation quantitative et qualitative des besoins en logement des jeunes et notamment tenant compte des évolutions démographiques prévisibles, des besoins répertoriés dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement et de l'hébergement des personnes défavorisées, du schéma départemental d'accueil des gens du voyage, des besoins en logements sociaux et en places d'hébergement, y compris les foyers-logements, des besoins liés au logement des étudiants et des besoins propres à certaines catégories de population, en particulier en matière d'accessibilité et de logements adaptés ».

Dans la même optique, l'article L302-1 du CCH indique que le programme d'actions doit préciser :

- « les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux personnes dites gens du voyage ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes en situation de perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, par le développement d'une offre nouvelle et l'adaptation des logements existants. »

Ainsi, cette partie s'intéresse :

- À l'habitat des **personnes âgées** et notamment aux résidences pour personnes âgées
- Au logement des **personnes en situation de handicap**
- Au logement des **jeunes et des étudiants**
- Au logement des travailleurs **saisonniers**
- Aux **structures d'accueil et aux dispositifs d'hébergement**
- À l'habitat des **gens du voyage**
- Au **logement d'urgence**, et notamment au logement des **femmes victimes de violences**
- Au logement des **personnes défavorisées** : populations ou groupes de personnes vulnérables confrontés à de graves problèmes de logement sur un territoire donné, ainsi qu'à une pluralité de difficultés à surmonter (dans des domaines tels que la santé, l'emploi, la formation, la scolarisation, les transports, etc.) et dont l'inclusion dans la société nécessite un accompagnement adapté dans le cadre d'une approche intégrée.





Près de 18 000 habitants sont âgés de 60 ans ou plus

22%

Des personnes sur Vitré
Communauté sont **âgées**
de 60 ans ou plus

L'intercommunalité compte 17 911 personnes âgées de 60 ans ou plus en 2018. Le nombre de seniors a ainsi progressé de 29 % entre 1999 et 2018, soit près de 3 760 personnes supplémentaires en dix ans. Cet accroissement est particulièrement important entre 2008 et 2013 avec une variation de +14 % en 5 ans. Entre 2013 et 2018, un léger ralentissement s'opère avec une variation de +11 %, soit un taux d'évolution moyen annuel de +2,1%/an (3,5 fois plus rapide que l'ensemble de la population, qui a évolué de +0,6%/an).

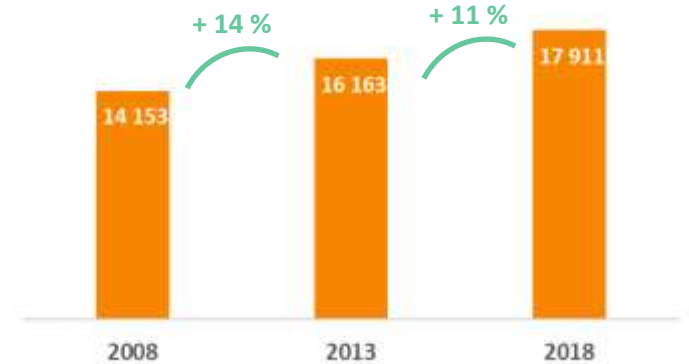
L'augmentation des seniors concerne surtout les plus âgés dont le nombre a progressé de 49% en 5 ans représentant désormais plus de 950 personnes de 90 ans ou plus.

Comme pour de nombreux territoires, Vitré Communauté doit faire face à un vieillissement important de sa population. Le vieillissement constitue ainsi un enjeu central des politiques en faveur de l'habitat et de l'autonomie, face à l'arrivée massive des générations de baby-boomer dans des âges avancés.

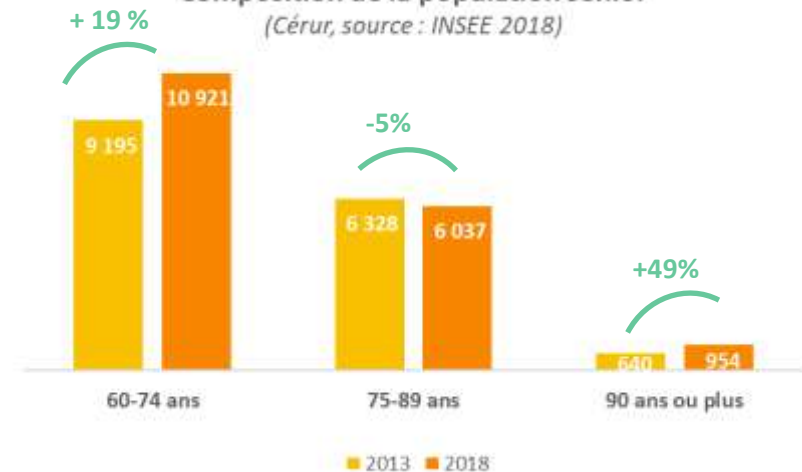
Dires d'acteurs

Le bassin d'emplois de Vitré, se caractérise par certains emplois pénibles, qui peuvent entraîner une perte d'autonomie précoce. Les besoins en adaptation et services sont donc peut-être plus important que sur d'autres territoires.

Evolution du nombre de personnes âgées de 60 ans ou plus sur Vitré Communauté
(Céur, source : INSEE 2018)



Composition de la population senior
(Céur, source : INSEE 2018)





Un territoire avec une part plus faible de personnes âgées mais qui n'est pas épargné par le processus de vieillissement

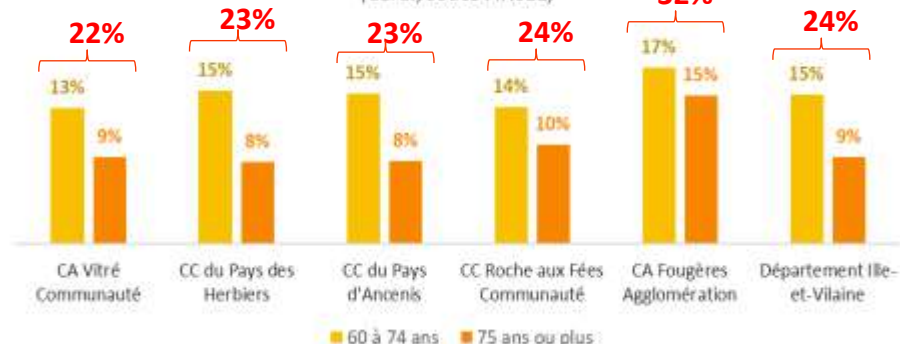
La proportion de personnes âgées de 60 ans ou plus (22%) dans la population totale pour Vitré Communauté est légèrement inférieure à la moyenne départementale (24%) et aux territoires de référence, même si la CC du Pays des Herbiers et la CC du Pays d'Ancenis observent une part de seniors comparable (23%).

Cette plus faible part de personnes âgées s'observe principalement pour les jeunes seniors avec 13 % de 60-74 ans pour l'intercommunalité contre généralement 15% ou plus pour les autres territoires. La proportion de 75 ans ou plus est quant à elle comparable aux autres EPCI et à la moyenne départementale.

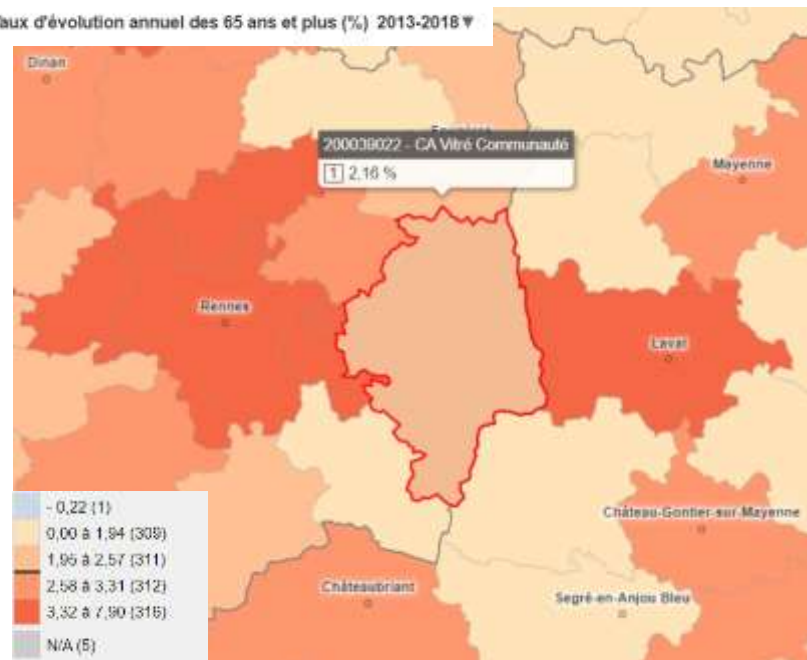
On constate néanmoins que le vieillissement est important sur le territoire. Le taux d'évolution annuel des 65 ans et plus entre 2013 et 2018 est de +2,16%/an, contre +1,78% sur Roche aux Fées Communauté par exemple. Cette progression s'observe principalement chez les 60-74 ans, avec une progression de + 3,5 % entre 2012 et 2017, supérieur à la moyenne départementale.

Part de la population âgées dans la population totale

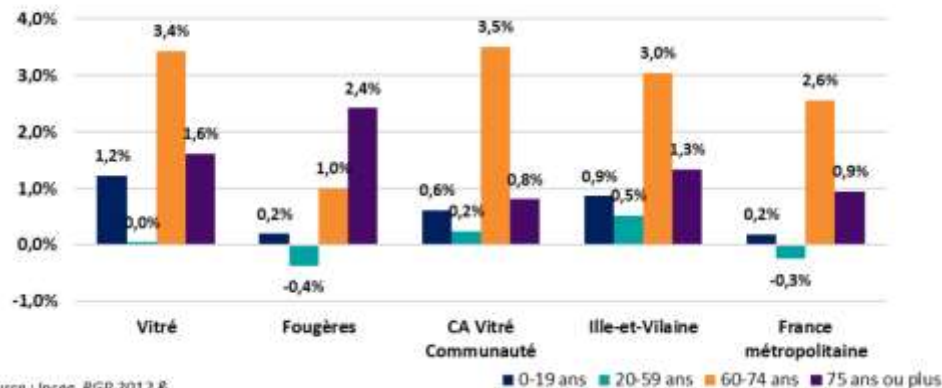
(Céur, source : INSEE)



Taux d'évolution annuel des 65 ans et plus (%) 2013-2018



Evolution annuelle moyenne de la population entre 2012 et 2017 selon la classe d'âge



Source : Insee, RGP 2012 &

Source : Analyse des besoins sociaux – CCAS Vitré



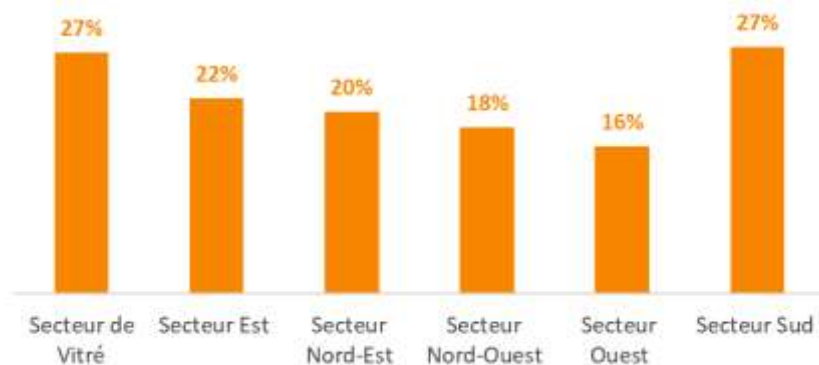
Une population âgée importante dans la ville centre et dans les communes du secteur sud

De manière générale, on trouve une proportion plus importante de seniors sur la ville de Vitré et dans le secteur sud, alors que l'ouest est moins marqué par le vieillissement de sa population.

En proportion, les personnes âgées sont davantage représentées sur la commune de la Guerche-de-Bretagne avec 38% de personnes âgées de 60 ans et plus, et dans une moindre mesure à Le Pertre (29%), Rannée (28%) et Vitré (27%).

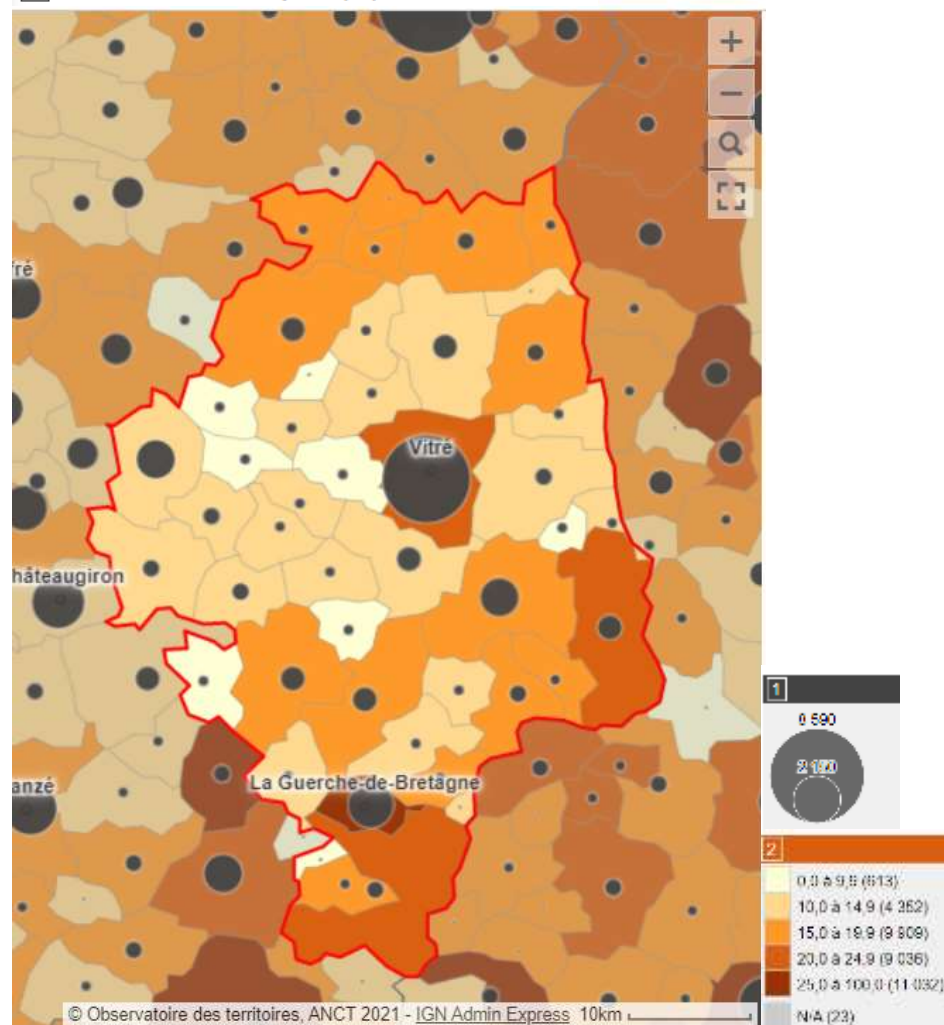
A noter, que 8 communes présentent une très faible part de personnes âgées de 65 ans et plus, avec moins de 10 % de seniors : Landavran (6,9%), Moussé (7,7%), Vergéal (8,5%), Marpiré (8,9%), Moulins (9,4%), Saint Jean sur Vilaine (9,5%), Mondevert (9,6%), Pocé-les-Bois (9,9%).

Part de la population âgées de plus de 60 ans
(Cérur, source : INSEE 2018)



1 Nombre de 65 ans et plus (habitants) 2018 ▼

2 Part des 65 ans et plus (%) 2018 ▼

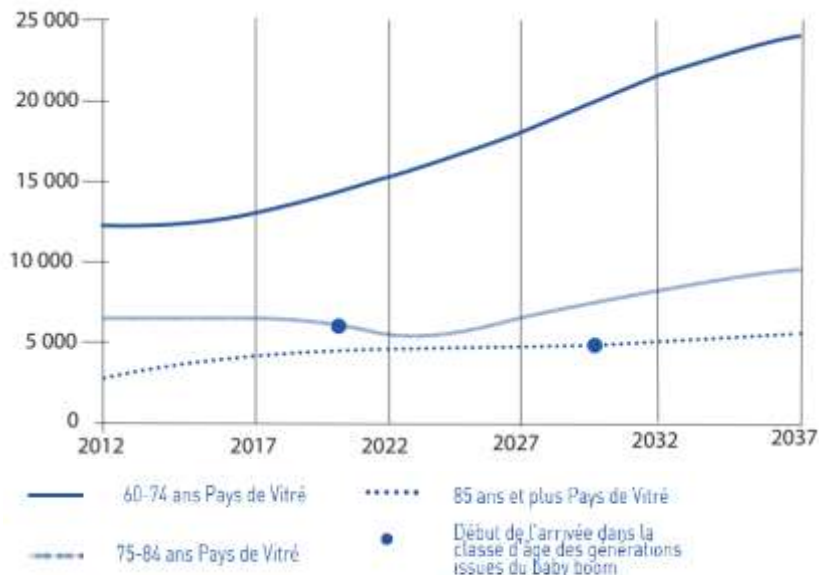




A l'horizon 2037, 1 habitant du Pays de Vitré sur 4 aurait plus de 60 ans

PROJECTION DES PERSONNES ÂGÉES DE 60 ANS ET + ENTRE 2012 ET 2037

Source : Vieillir actif & entouré au pays de vitré - porte de bretagne. diagnostic 2021-2024

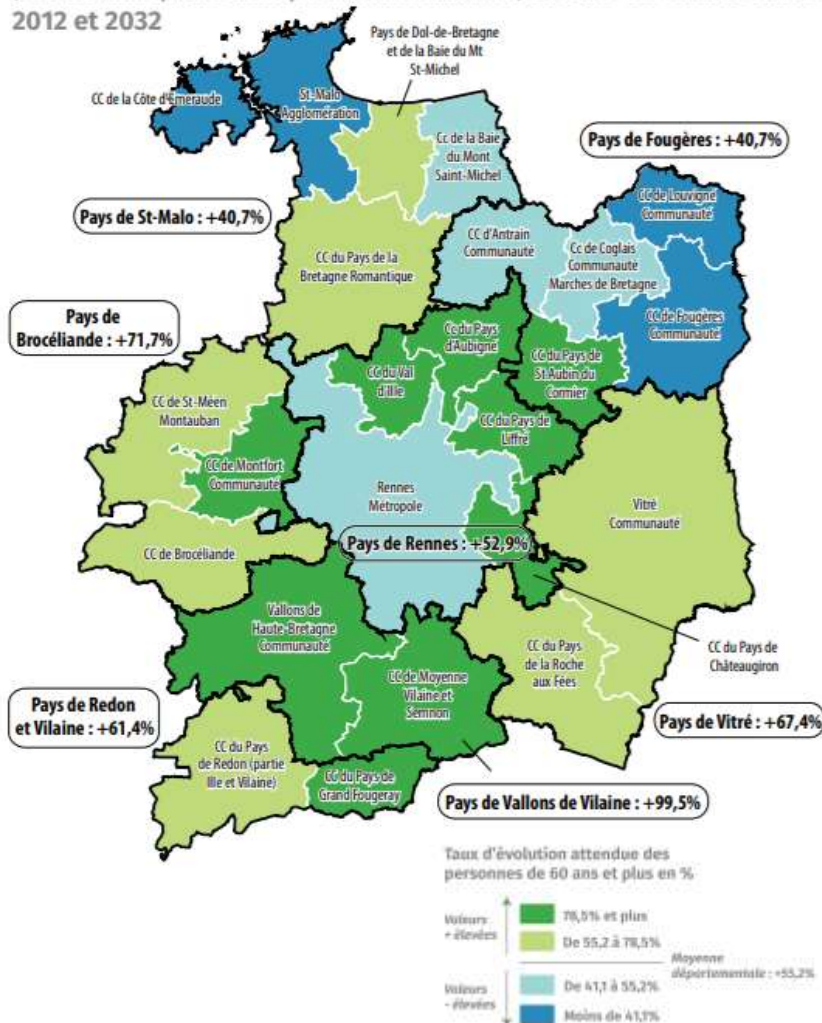


Selon les projections réalisées par Compas, les seniors (60 ans ou plus) du Pays de Vitré Porte de Bretagne (Vitré Communauté + Roche aux Fées Communauté) représenteraient 27 % de la population en 2037, soit une progression de 6 points en 20 ans (entre 2017 et 2037).

Entre 2012 et 2032, le taux d'évolution attendu des personnes de 60 ans et plus sur le Pays de Vitré Porte de Bretagne devrait être de 67,4 %, soit un taux d'évolution supérieur à celui attendu en Ille-et-Vilaine (55,2%), mais inférieur à des territoires voisins comme CC Pays de Chateaugiron.

Les projections s'axent autour d'une représentation plus importante du nombre de personnes âgées entre 60 et 74 ans d'ici 2037, avec plus de 23 500 personnes envisagées, soit 20 000 de plus qu'en 2017 (+69%).

Evolution attendue des personnes de 60 ans et plus sur les EPCI (Etablissements publics de coopération intercommunale) de l'Ille-et-Vilaine entre 2012 et 2032



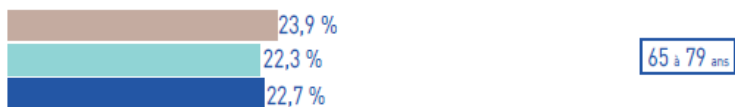
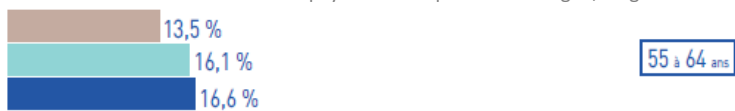
Source : Vieillir actif & entouré au pays de vitré - porte de bretagne, diagnostic 2021-2024



Plus les personnes avancent dans l'âge, plus elles sont susceptibles de vivre seule

Personnes plus vivant seules, par tranche d'âges

Source : Vieillir actif & entouré au pays de vitré - porte de bretagne, diagnostic 2021-2024

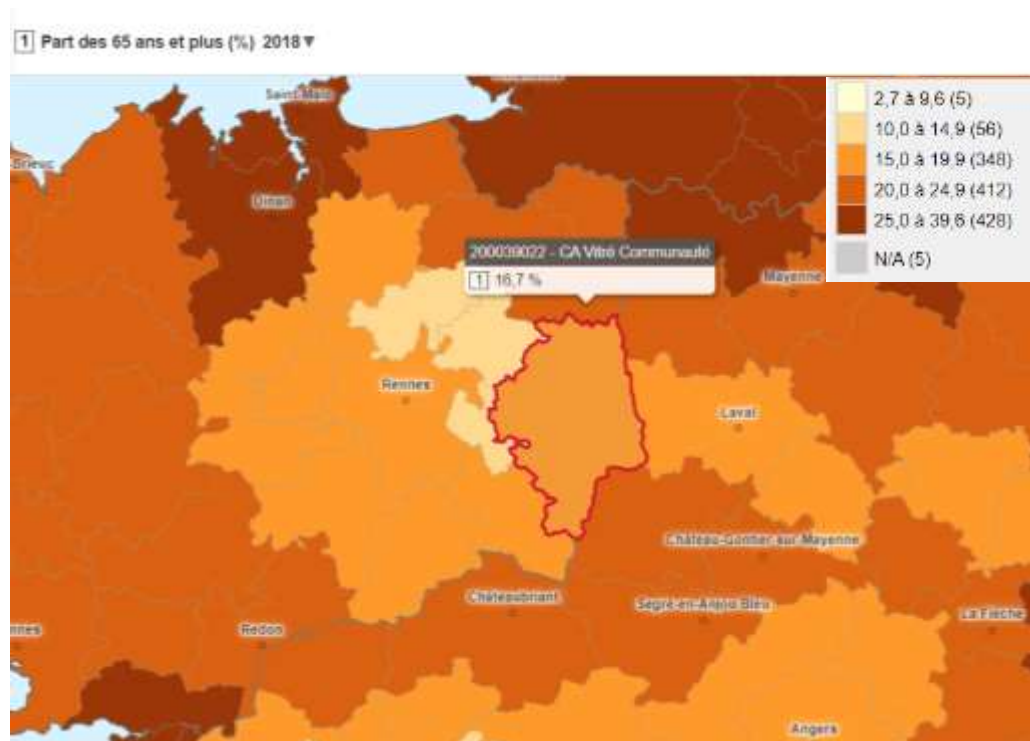


Source : INSEE
RPS2008, RPS2013,
RPS2018, enquêtes
sur le vieillissement,
publiées en
01/07/2021

On observe également que 16,7 % des personnes âgées de 75 ans et plus vivent dans un établissement pour personnes âgées contre 11% à l'échelle départementale.

Plus de 4 560 personnes âgées de 60 ou plus vivent seules sur l'intercommunalité. En effet, les seniors vivent davantage seuls que le reste de la population, ils représentent quasiment la moitié des ménages d'une seule personne.

Plus les personnes avancent dans l'âge, plus elles sont susceptibles de vivre seules. 49 % des plus de 80 ans vivent seules contre 23% des 65-79 ans. Ainsi, le risque de solitude à la fois physique et psychologique augmente avec l'âge, même si cette proportion a tendance à diminuer ces dix dernières années.



Source : Observatoires des Territoires – ANCT



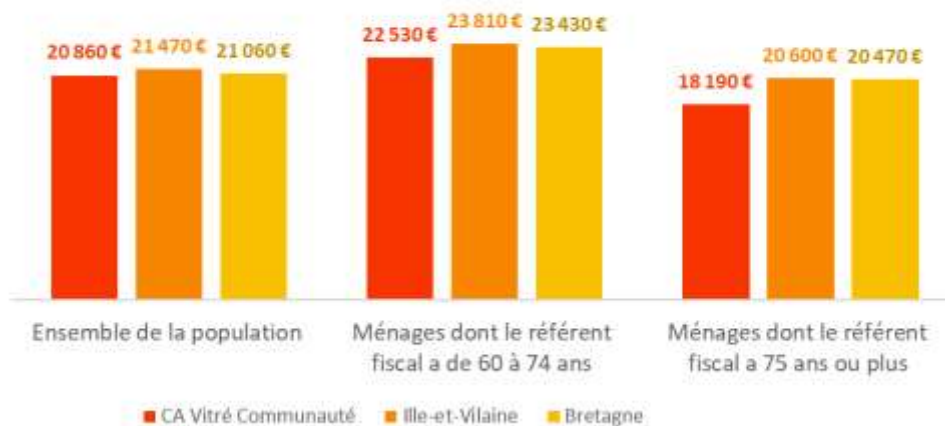
Des niveaux de revenus nettement moins élevés chez les plus de 75 ans

A l'image des tendances départementale et régionale, le niveau de revenu des personnes âgées de l'intercommunalité varie en fonction de l'âge.

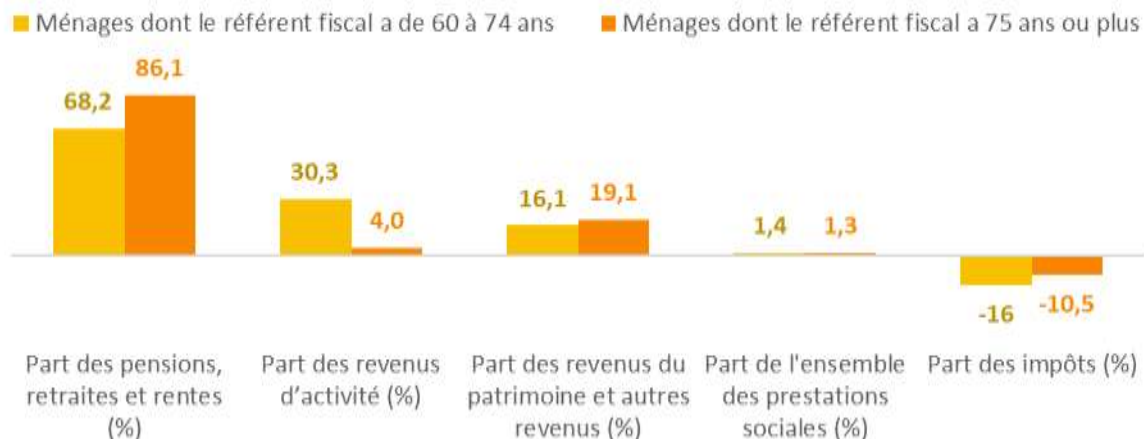
En 2018, le revenu médian par unité de consommation pour les ménages de 60 à 74 ans s'élève à 22 530€, ce qui est nettement supérieur à la moyenne de l'ensemble de la population intercommunale (+ 1 670€), et légèrement inférieur aux moyennes de référence.

Le niveau de vie des habitants de Vitré Communauté est nettement plus faible après 75 ans alors que ces derniers sont les plus concernés par la dépendance. Le revenu médian disponible des tranches d'âge les plus élevées (75 ans et plus) est de 18 190 €, soit une chute de plus de 5 340 € d'une classe d'âge à l'autre. Cet écart est bien plus marqué pour l'EPCI que pour l'Ille-et-Vilaine (3 210 €) et que pour la Bretagne (2 960€).

Revenus médians disponibles par unité de consommation (Céur, source : INSEE)



Répartition des revenus disponibles (%) (Céur, source : INSEE)



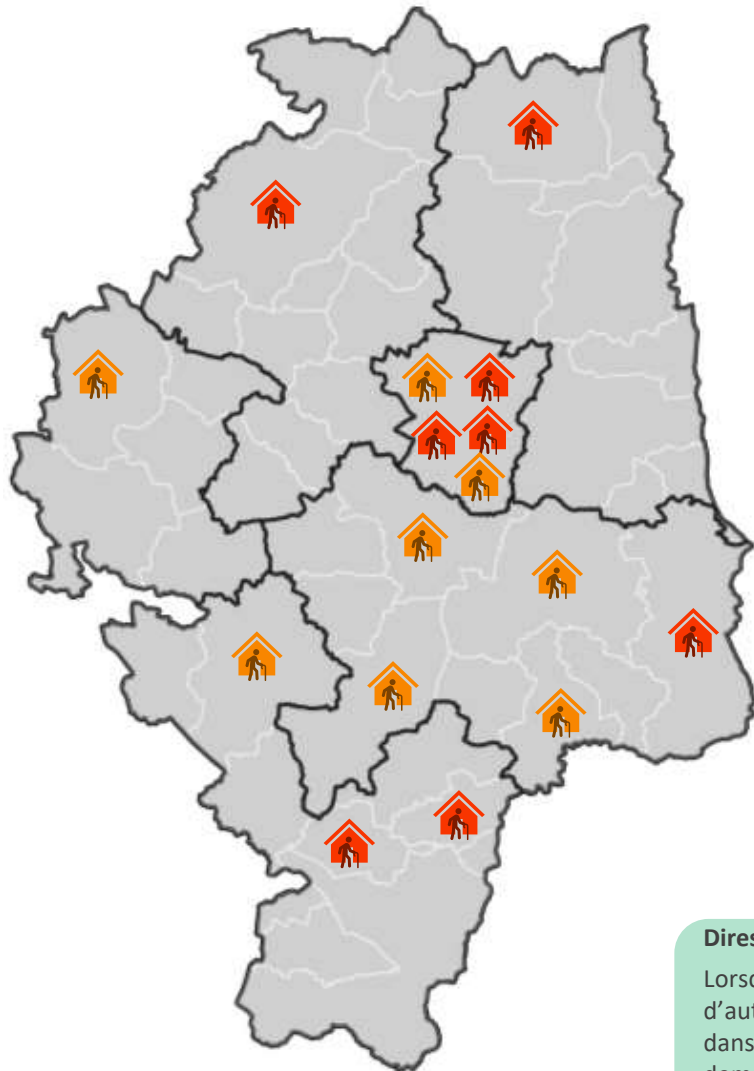
Sur le territoire, les revenus disponibles des 60 ans et plus, proviennent essentiellement des pensions de retraite et de rentes.

Les revenus d'activité viennent ensuite, avec une forte disparité entre les 60-74 ans et les plus de 75 ans qui disposent respectivement d'une part d'activité de 30% et 4 %. Cet écart peut en partie expliquer la variation des revenus médians disponibles entre ces deux tranches d'âge.

La part des revenus du patrimoine représente entre 16% et 19% des revenus disponibles chez les seniors, soit une part supérieure à l'ensemble de la population (8%).



Un territoire bien doté en hébergement pour personnes âgées



Etablissement public



Etablissement privé

L'offre d'hébergement à destination des personnes âgées (autonomes ou dépendantes) est répartie sur l'ensemble du territoire avec une concentration sur la Ville de Vitré.

Au total l'intercommunalité compte plus de 1200 places dans les établissements d'hébergement pour personnes âgées, soit un nombre de places rapporté au volume de personnes âgées de 75 ans ou plus, supérieur à la moyenne départementale et proche des territoires voisins.

Aussi, la part de seniors accueillis en établissement est plus élevée sur Vitré Communauté (16,7%) que pour le département (11,7%) ou le territoire français (9,4%), reflétant une offre d'accueil importante sur le territoire.

Nombre de places dans les établissements d'hébergement pour personnes âgées pour 1000 habitants de plus de 75 ans
(Céur, source : INSEE et observatoire des territoires)



Dires d'acteurs

Lorsque les personnes se sentent en perte d'autonomie, elles ne souhaitent pas forcément aller dans un grand établissement. Il y a de plus en plus de demandes pour de l'habitat intergénérationnel, collectif à proximité des services.

Dires d'acteurs

Il est nécessaire de développer des habitats innovants, alternatifs à l'entrée dans l'EHPAD avec des formes d'habitat, adaptées à différents profils.



Quelques exemples de résidences services ou autonomies, existantes ou en projet

Résidence Domitys, La Marquise (Vitré)



Résidence Sainte Marie (Chateaubourg).



Les Jardins de La Trémoille (Vitré)



Résidence Le Plessis Inoguen (Châtillon en vendelais)



Résidence Heurus, Hermine (Vitré)



Dires d'acteurs

Le logement est une dépense importante dans le budget des ménages, hors la population retraités du territoire dispose de ressources assez faibles avec de petites retraites.

Dires d'acteurs

Les résidences services demandent un effort financier trop important, le facteur économique bloque souvent pour accéder à ces structures.

Les résidences autonomies et les résidences services accueillent des personnes âgées autonomes, seules ou en couple, qui souhaitent vivre de façon indépendante tout en bénéficiant de services. Elles comportent ainsi à la fois des logements individuels et privatifs et des espaces communs dédiés à la vie collective.

Les résidences autonomies sont majoritairement gérées par des structures publiques, notamment les CCAS (centres communaux d'action sociale), ou des structures à but non lucratif, comme des associations. Elles ont donc une vocation sociale et le coût du logement y est modéré. Les résidences services sont principalement gérées par des structures privées commerciales.

Ces nouvelles structures privées sur le territoire de Vitré Communauté pratiquent des prix élevés et qui ne sont pas adaptés aux revenus plutôt modestes des personnes âgées locales.

? L'accompagnement à l'adaptation du logement

271 Propriétaires occupants accompagnés dans la réalisation de travaux d'adaptation du logement sur Vitré Communauté sur 6 ans (2016-2021)

31% des dossiers d'aide de l'ANAH pour les propriétaires occupants concernaient des travaux d'adaptation, entre 2016 et 2021



23 837 € d'aide de l'ANAH versés pour des projets autonomies entre 2016 et 2021



3 973 € d'aide de l'ANAH en moyenne par projet lié à l'autonomie

Dires d'acteurs

Les personnes âgées souhaitent rester à domicile le plus longtemps possible, il faut donc organiser le maintien à domicile en favorisant le développement de logements adaptés et en développant des services à domicile.

Dires d'acteurs

La difficulté pour les seniors est de trouver un logement pas trop cher, de plein pieds, et proche de commerces. La demande est souvent faite dans l'urgence quand ils ne veulent plus de leur logement trop grand.

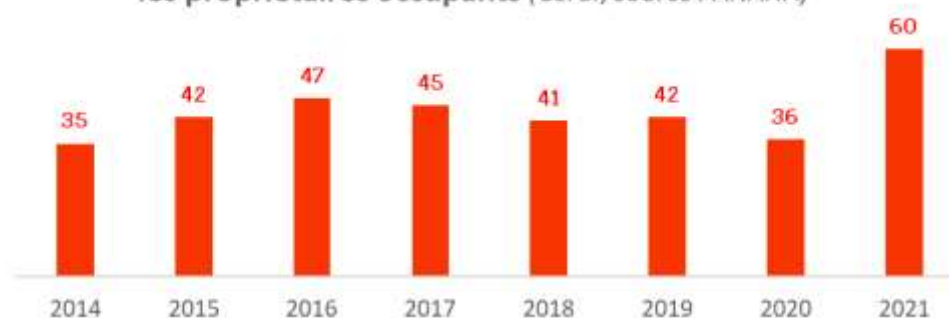
Dires d'acteurs

Il est nécessaire de travailler sur l'anticipation à la perte d'autonomie. Lorsqu'on anticipe, le changement se passe moins difficilement.

Il y a un réel besoin d'accompagnement des parcours résidentiels. L'habitat est un lieu d'identité, le déménagement n'est pas forcément facile à vivre, il faut donc anticiper le changement potentiel de logement à prévoir.

271 propriétaires occupants, sur un objectif de 245 sur 6 ans, ont été accompagnés dans la réalisation de travaux d'adaptation du logement, soit un objectif dépassé de 10 %. Les ménages réalisent ces travaux, soit pour des besoins liés au vieillissement, soit pour des demandes liées à des formes de handicap.

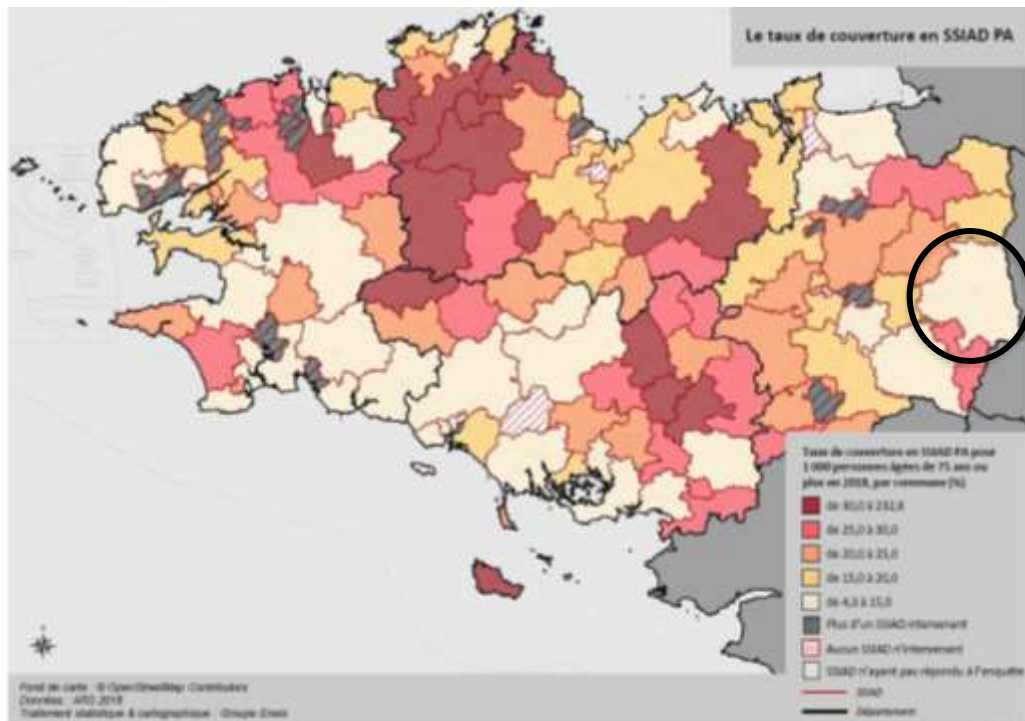
Evolution du nombre de dossiers ANAH autonomie pour les propriétaires occupants (Céru, source : ANAH)





L'offre de services pour permettre le maintien à domicile des personnes âgées

Une couverture en SSIAD pour les personnes âgées insuffisante qui se traduit par des listes d'attentes importantes et des refus de place



Le taux d'équipements en SSIAD (services de soins infirmiers à domicile) pour les personnes âgées sur le Département est comparable à celui de l'échelle régionale, mais **Vitré Communauté présente un taux d'équipement pour les personnes âgées bien inférieur, avec 4,3 à 15% de couverture.**

Le niveau d'occupation des places à l'échelle du département est légèrement plus faible qu'à l'échelle de la Bretagne. Néanmoins, la taille moyenne de la liste d'attente pour les personnes âgées d'Ille-et-Vilaine (16) apparaît bien supérieure à celle des départements voisins (Finistère 2; Côtes d'Armor 10,8; Morbihan 7,2) ainsi qu'à la moyenne régionale (9). De manière identique, le taux de refus moyen des places est également bien plus élevé sur le département (28%) qu'à l'échelle régionale (19%) ou que sur les départements voisins (Finistère 13%, Côtes d'Armor 20%, Morbihan 20%).

	Taux d'équipement PA	Taux d'occupation moyen des places PA (2017)	Taux de refus moyen des places PA	Taux de dérogation moyen des places PA (2017)	Taux de rotation moyen des places PA/PH (2017)	Moyenne de la liste d'attente des places PA au 31.12.2017
Finistère	18,6	88%	13%	1%	46,5%	2
Côtes d'Armor	24,3	86%	20%	5%	46,3%	10,8
Morbihan	16,0	96%	20%	0%	51,0%	7,2
Ille et Vilaine	19,2	89%	28%	0%	50,1%	16
Région	19,4	91%	19%	1%	48,7%	9

Source : étude régionale, monographie départementale, ARS Bretagne



Les personnes en situation de handicap sur Vitré Communauté

1 132

personnes bénéficiant d'une Allocation Adulte Handicapé (AAH) versée par la Caisse d'Allocation Familiale, soit près de 1,4% de la population

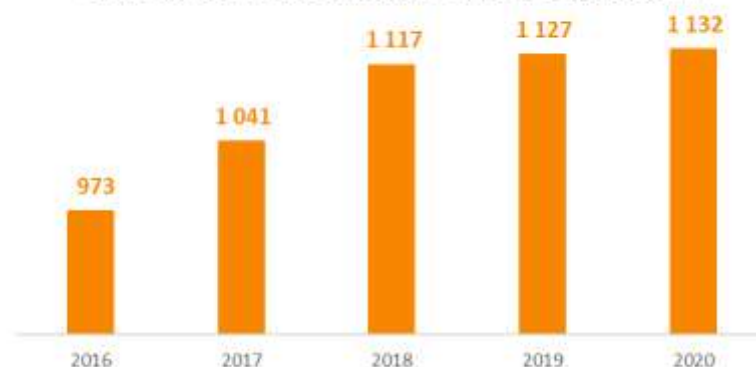
326

enfants bénéficiant d'une Allocation d'Education de l'Enfant Handicapé versée par la Caisse d'Allocation Familiale, soit près de 1,5% des moins de 20 ans

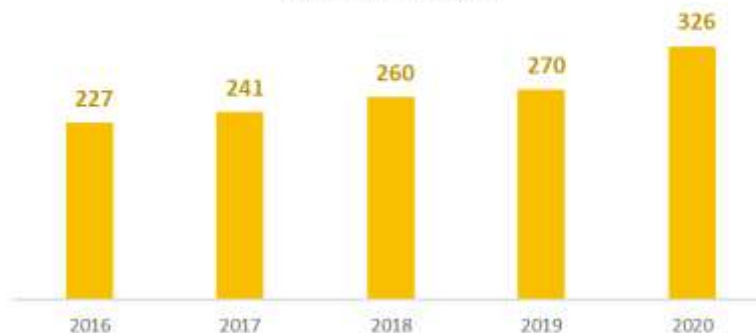
Le diagnostic du PLALHPD (2017-2021) alerte sur certains points concernant les publics en situation de handicap :

- Le public en situation de handicap est identifié dans le diagnostic du PLALHPD comme un des publics caractérisés par des parcours complexes, notamment en termes d'hébergement et de logement.
- Les situations de troubles de santé mentale et de conduites addictives sont identifiées comme faisant partie des situations les plus difficilement traitables en instances locales.
- Les publics en situation de handicap et de problème de santé sont confrontés à des difficultés pour accéder à une structure d'hébergement ou à un logement adapté aux troubles : absence d'un accompagnement soutenu et manque de structures adaptées type résidences d'accueil.
- La synthèse des anciens plans insiste sur la nécessité d'améliorer l'articulation des acteurs du social, du médico-social et du sanitaire pour accompagner les publics avec des problématiques de santé.

Evolution du nombre d'allongataires Allocation aux Adultes Handicapés (AAH) (Céur, source : CAF)



Evolution du nombre d'allongataires Allocation d'Education de l'Enfant Handicapé (AEEH) (Céur, source : CAF)



Ces chiffres ne représentent pas directement la part des personnes en situation de handicap, car toutes ne formulent pas une demande d'allocation auprès de la CAF. Le nombre de personnes en situation de handicap sur le territoire est donc supérieur.



4 structures d'hébergement pour adultes en situation de handicap

FOYER D'HÉBERGEMENT POUR TRAVAILLEURS HANDICAPÉS - CENTRE D'HABITAT LES PORTES DE BRETAGNE RÉSIDENCE DES LILAS - FOYER DE VIE – VITRÉ

Le foyer d'hébergement ou Etablissement d'accueil non médicalisé est un établissement d'hébergement qui accueille des travailleurs en situation de handicap exerçant une activité professionnelle en Etablissement ou service d'aide par le travail (ESAT) ou en entreprise adaptée. Il est souvent annexé à un ESAT. Il n'est pas médicalisé.

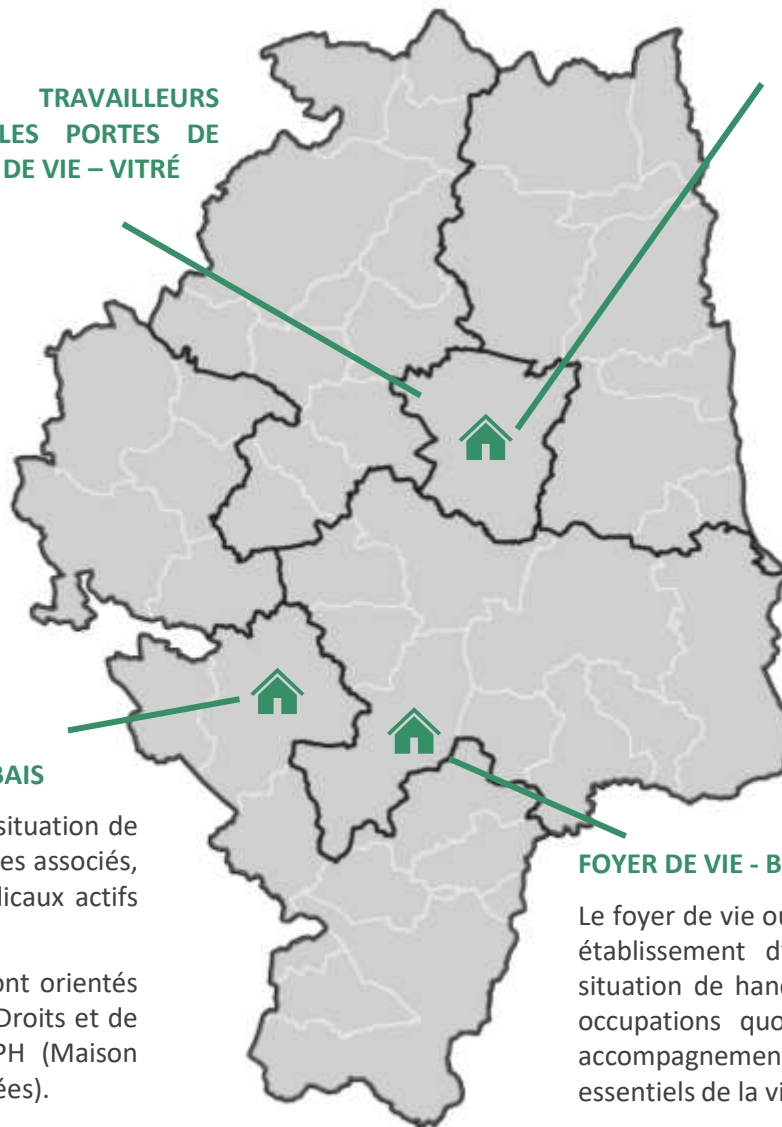
30 places pour déficience intellectuelle - Hébergement complet

FOYER DE VIE ABBE MARCEL DEHOUX – BAIS

Le Foyer de Vie accueille des adultes en situation de handicap vieillissants avec ou sans troubles associés, ne nécessitant pas ou peu de soins médicaux actifs ou intensifs.

Les adultes reçus dans l'établissement sont orientés sur décision de la CDA (Commission des Droits et de l'Autonomie) et notification de la MDPH (Maison Départementale des Personnes Handicapées).

21 places



FOYER D'ACCUEIL MÉDICALISÉ (FAM) - CENTRE D'HABITAT LES PORTES DE BRETAGNE LE VALLON – VITRÉ

Le foyer d'accueil médicalisé ou Etablissement d'accueil médicalisé est une structure d'hébergement qui accueille des adultes en situation de handicap ayant besoin de l'assistance d'une tierce personne pour effectuer les actes essentiels de la vie courante, de surveillance et de soins médicaux et paramédicaux réguliers.

31 places

Hébergement complet : 27 places

Accueil de jour / semi internat : 4 places

FOYER DE VIE - BÉTHANIE – DOMALAIN

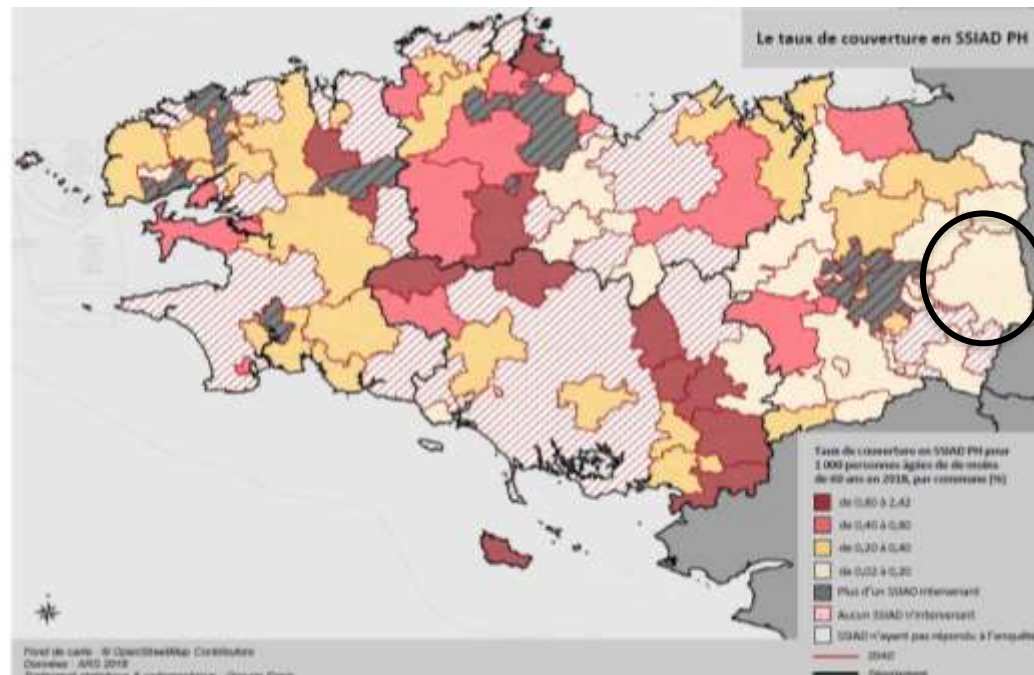
Le foyer de vie ou Etablissement d'accueil non médicalisé est un établissement d'hébergement qui accueille des adultes en situation de handicap ayant une certaine autonomie pour des occupations quotidiennes adaptées et qui ont besoin d'un accompagnement quotidien pour accomplir certains actes essentiels de la vie courante. Il n'est pas médicalisé.

14 personnes à partir de 45 ans ayant une déficience intellectuelle motrice ou un handicap psychique.



L'offre de services pour permettre le maintien à domicile des personnes en situation de handicap

Une offre des SSIAD pour les personnes handicapées également saturée



Le taux d'équipement pour les personnes en situation de handicap est de 0,29 à l'échelle départementale ce qui est supérieur au taux régional (0,25). **Sur le territoire de Vitré Communauté, le taux d'équipements se trouve bien inférieur entre 0,02 et 0,20%.**

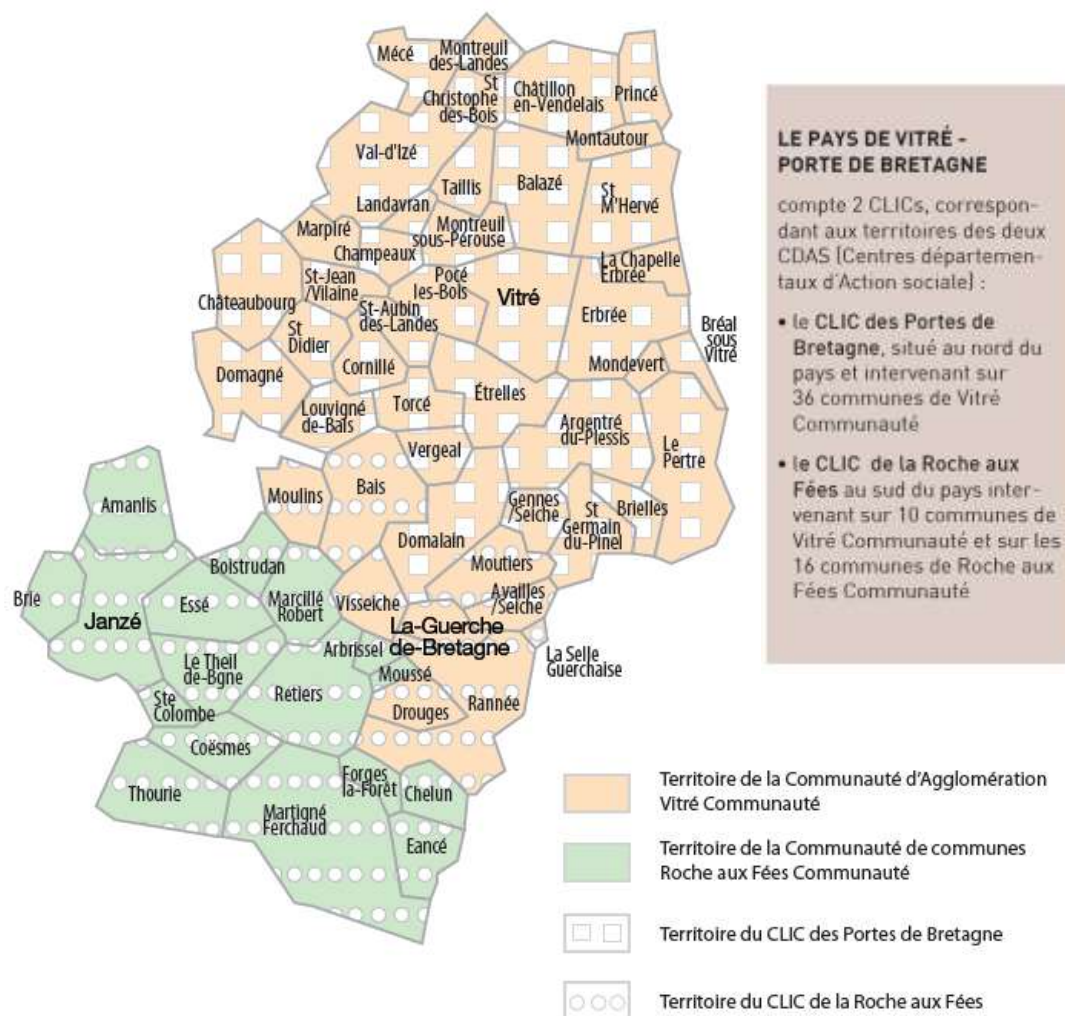
Le taux de refus est de 31% sur le département, ce qui est particulièrement haut par rapport à la moyenne de la région (8%) ou des départements voisins : 14% pour le Finistère, 6% pour les Côtes d'Armor, 2% pour le Morbihan. La situation est identique concernant la moyenne des listes d'attente : 1,5 sur le département contre 0,9 à l'échelle régionale. Les autres départements affichent une moyenne beaucoup plus basse : 1 pour le Finistère, 0,2 pour les Côtes d'Armor, et 0,3 pour le Morbihan.

	Taux d'équipement PH	Taux d'occupation moyen des places PH (2017)	Taux de refus moyen des places PH	Taux de dérogation moyen des places PH (2017)	Taux de rotation moyen des places PA/PH (2017)	Moyenne de la liste d'attente des places PH au 31.12.2017
Finistère	0,22	90%	14%	1%	46,5%	1
Côtes d'Armor	0,29	106%	6%	13%	46,3%	0,2
Morbihan	0,21	77%	2%	5%	51,0%	0,3
Ille et Vilaine	0,29	92%	31%	4%	50,1%	1,5
Région	0,25	86,2%	8%	4%	48,7%	0,9

Source : étude régionale, monographie départementale, ARS Bretagne



Deux CLIC sur le territoire de Vitré Communauté



Vitré Communauté est couverte par deux CLIC qui sont des lieux d'accueil, d'information et de conseil, de coordination pour les personnes âgées, les personnes en situation de handicap (enfants et adultes, les familles, les professionnels...)

Ces structures rassemblent toutes les informations pour aider ces personnes dans leur vie quotidienne et mettent également en place, avec leurs partenaires, des actions de prévention et d'accès aux droits pour leurs publics.

Le CLIC des Portes de Bretagne est géré par le centre communal d'action sociale de Vitré (CCAS), alors que le CLIC de la Roche aux Fées est sous statut privé non lucratif.

Les deux structures disposent d'une bonne interconnaissance des dispositifs et des acteurs locaux et peuvent facilement orienter les ménages. Leurs interventions différencient parfois suivant le plan d'actions défini. Le CLIC localisé à Vitré réalise davantage des actions au titre de l'accompagnement : information, prévention des personnes,... Le CLIC implanté à La Guerche-de-Bretagne effectue des actions thématiques en fonction des publics (risque de chute limité : théâtre, conférence ; risque modéré : atelier d'équilibre ; personnes fragiles : accompagnement individuel adapté à domicile)

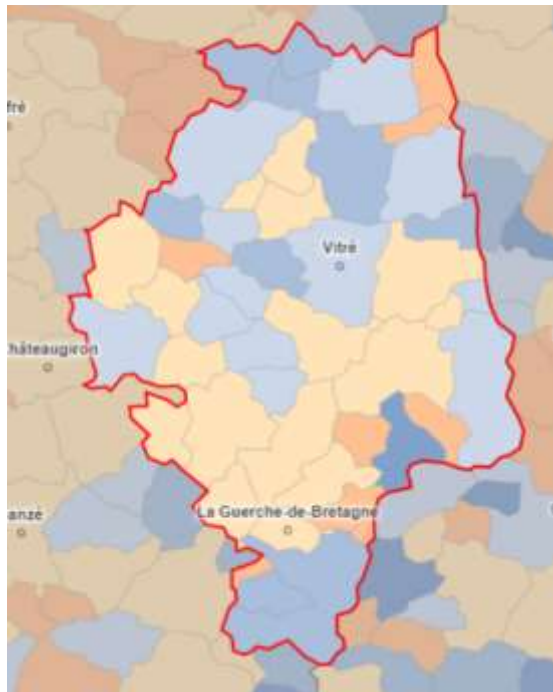


Les jeunes (15-29 ans) sur le territoire de Vitré Communauté

En 2018, Vitré Communauté compte près de **13 000 jeunes entre 15 et 29 ans**. La population jeune représente **15,9% de la population globale** de l'intercommunalité, soit une part plus faible que les moyennes départementale et régionale (19,4% pour l'Ille-et-Vilaine et 16,4% pour la Bretagne).

On trouve entre 10,3% et 18,4% de jeunes dans toutes les communes de l'EPCI, les minimum et maximum étant respectivement les communes de Montreuil-des-Landes et Vergéal. De manière générale, les communes localisées à l'ouest du territoire présentent une part plus importante de jeunes.

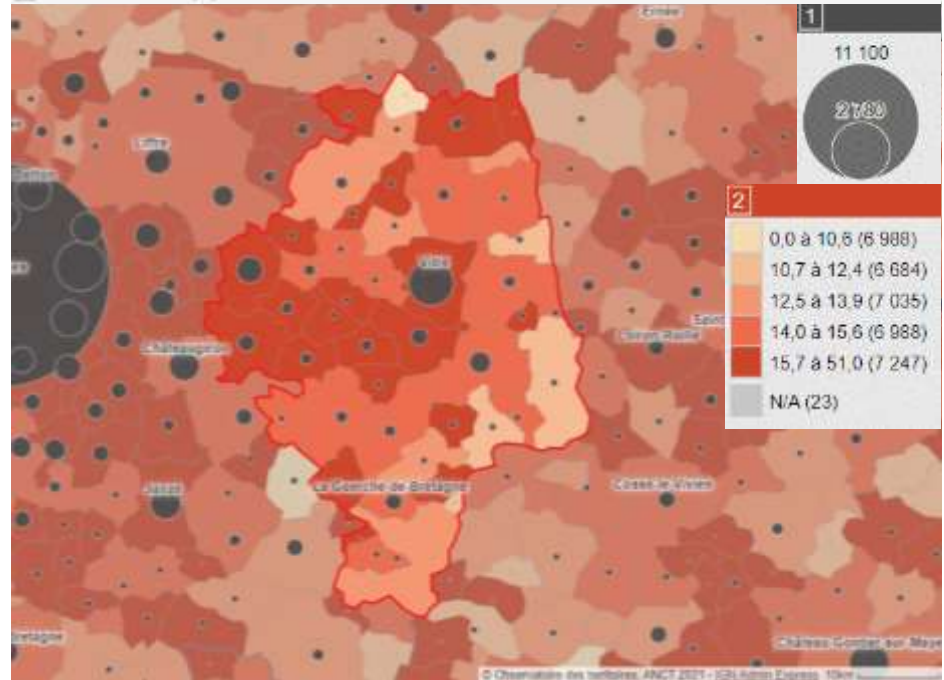
Taux d'évolution annuel des 15-29 ans (%) 2013-2018 ▼



Source : Observatoires des Territoires – ANCT

1 Nombre de 15-29 ans (habitants) 2018 ▼

2 Part des 15-29 ans (%) 2018 ▼



Source : Observatoires des Territoires – ANCT

Le volume de 15-29 ans a faiblement progressé ces cinq dernières années avec une évolution de 1,2% entre 2013 et 2018, soit une hausse de 0,24% par an. L'évolution est plus faible qu'à l'échelle départementale (+0,38%/an).

La situation est toutefois contrastée au sein de l'intercommunalité. Les communes localisées au sud de la ville Vitré gagnent des jeunes quand celles situées au nord en perdent. Au total, 21 communes ont perdu des jeunes entre 2013 et 2018, notamment : Gennes-su-Seiche (-4,21%/an), Marpiré (-3,3%/an), Rannée (-3,79%/an). A l'inverse, quelques communes se distinguent par une forte augmentation de jeunes au sein de leur population : Avelles-sur-Seiche (+7,39%/an), Moussé (5,47%/an), La Selle-Guerchaise (+4,71%/an) et Montautour (4,48%/an).

Le territoire possède une population plutôt jeune globalement, mais on observe une tendance à la stabilisation de la population active.



Les jeunes (15-29 ans) sur le territoire de Vitré Communauté

Plusieurs profils de jeunes présents sur les territoires d'après les acteurs du territoire :

- Des jeunes qui arrivent sur le territoire pour trouver un emploi, comme le territoire est très dynamique économiquement.
- Le développement de centres de formation attire également des jeunes, parfois en alternance : CLPS (Centre de formation professionnelle et CFA), EMA (École des Métiers de l'Alimentation), Académie des métiers de l'industrie, Conservatoire national des arts et métiers (Cnam), IBEP Formation (Institut Breton d'Education Permanente), ... Des jeunes qui arrivent de l'étranger, ou d'outre mer.
- Des jeunes qui arrivent en lien avec des proches et qui se retrouvent parfois en situation d'habitat précaire
- De plus en plus de jeunes en situation précaire qui appelle le 115 et qui se retrouvent en CHRS
- Des jeunes propriétaires d'animaux qui recherchent plutôt des maisons mais le parc social a essentiellement des appartements. Ils s'installent donc en campagne mais font face à des problèmes de mobilité

Dires d'acteurs

Pour les jeunes qui souhaitent accéder à la propriété, c'est de plus en plus difficile d'obtenir des prêts. Pour les jeunes actifs l'écart entre les revenus et les prix du marché est trop important.

Dires d'acteurs

Le territoire possède une population plutôt jeune globalement, mais on observe une tendance à la stabilisation de la population active.

Dires d'acteurs

Les personnes qui arrivent sur le territoire ne trouvent pas forcément tout de suite de quoi se loger. Des logements meublés pourraient répondre aux besoins de ces ménages et aux besoins des alternants, des apprentis, des stagiaires, ... présents temporairement et pourrait prendre un meublé en attendant.

Deux grandes catégories de jeunes sur Vitré Communauté, identifiées dans le cadre de l'étude « le logement & la mobilité des jeunes à Vitré Communauté »

Jeunes autonomes dans leurs démarches



- Le logement familial = économique et pratique
- Des établissements scolaires proposent un internat ou une liste de logements chez l'habitant



- Peu de logements de petites surfaces ou meublés.
- Facteurs d'insatisfaction : isolation, peu de loyer abordables.
- Logement non rénové : charges locatives importantes

Jeunes ayant besoin d'un accompagnement



- FJT = flexibilité
- Logement diffus = prise en autonomie et accompagnement
- Tous les **acteurs institutionnels** redirigent les jeunes vers la Résidence Habitat Jeunes



- Délais d'accès à la Résidence Habitat Jeunes de plus en plus long
- **Logement social** : répond difficilement aux besoins des jeunes + méconnaissance des jeunes



Une résidence habitat jeunes dans l'incapacité de répondre à l'ensemble des besoins des jeunes



Vitré Communauté dispose d'une résidence habitat jeunes gérée par l'association Tremplin, pour 160 lits au total. La résidence est située dans le centre-ville de Vitré.

Les jeunes accueillis sont principalement :

- Des jeunes avec des fragilités (environ 30%)
- Des jeunes qui n'ont pas accès au logement de droit commun, lié à leur situation (temps de travail partiel, demandeurs d'emplois, ...)

La résidence habitat jeunes répond aux besoins des jeunes, notamment face à la tension observée sur le locatif. Toutefois, la résidence de Vitré n'est pas en capacité de répondre au volume de demandes. Le taux de remplissage est de 100% depuis un an, la résidence est donc remplie sans interruption et les demandeurs sont sur la liste d'attente, cinq à six personnes par semaine ne trouvent pas de solution.

La résidence Habitat jeunes permet de répondre à des besoins particuliers contrairement aux autres types d'offres sur le territoire

- Une souplesse et une rapidité pour l'arrivée et/ou le départ (avec un préavis de seulement 8 jours)
- Un accompagnement renforcé pour les jeunes en difficulté

L'association propose également une formule d'hébergement à la nuitée : « Solution d'Accueil Simplifiée (SAS) ». Il s'agit d'une alternative économique pour les personnes venant quelques jours sur Vitré.

Résidence habitat jeunes

Le foyer de jeunes travailleurs (FJT) a pour mission d'accueillir des jeunes en formation ou exerçant une activité professionnelle. Il propose un hébergement temporaire comportant à la fois des locaux privés et des locaux communs affectés à la vie collective.

1 résidence habitat jeunes + logements diffus = 160 lits disponibles

Prix entre 309 et 505 € par mois en fonction du logement

SAS : Solution d'Accueil Simplifiée

Dans le cadre de ses missions, favoriser l'insertion et le parcours des jeunes travailleurs mobiles, l'association Tremplin propose **des logements tout équipés à la nuitée**. Il s'agit d'une solution ponctuelle d'hébergement relativement chère et non éligible aux APL.

9 logements dans la résidence (individuels, doubles et quadruples).
Prix : 23 € par nuit et par personne. (19 € à partir de la 8ème nuit consécutive).

Dires d'acteurs

Il y a une forte demande en FJT pour les jeunes, chaque semaine 5 à 6 personnes ne trouvent pas de solution d'hébergement.

Dires d'acteurs

La porte d'entrée sur le territoire pour les jeunes est le travail, mais ensuite il faut trouver un logement rapidement, ce qui est très difficile en dehors du FJT.



Une forte tension sur le logement des jeunes

Si la population jeune est moins présente sur Vitré Communauté que sur d'autres territoires voisins, elle est très largement « demandée » par les entreprises du territoire. Elles emploient de nombreux alternants, des intérimaires, ou encore des jeunes en premier emploi.

En 2018, le revenu médian des moins de 30 ans de l'intercommunalité s'élevait à 19 670€. Les niveaux de revenu de la population jeune du territoire se situent largement en dessous des moyennes départementale et régionale.

Néanmoins, la population jeune rencontre de fortes difficultés d'accès au logement pour plusieurs raisons :

- Une **difficulté d'accès au parc privé** en raison du manque d'offre et de la concurrence entre les profils de jeunes
- **Sur le reste du territoire, une offre existante mais des problèmes de mobilité** : pour certains jeunes, une nécessité de localisation à proximité de l'emploi
- Une **difficulté d'accès au parc social** en raison des démarches administratives jugées souvent complexes
- Une **saturation des résidences habitat jeunes** (cf. diapo précédente)
- Une **absence d'offre de logements temporaires**, notamment pour les jeunes en apprentissage

Les problématiques concernant le logement des jeunes sont multiples car la population jeune est très diverse (en terme d'autonomie, de moyens financiers, de degré d'insertion professionnelle et sociale, ...). Il existe par exemple des personnes aux attentes spécifiques (tels que des jeunes avec animaux de compagnie) qui ne peuvent avoir accès aux résidences habitat jeunes et qui ont de fortes difficultés à intégrer le parc social constitué généralement d'appartement sans espaces extérieur.

Niveau de vie médian (€/an) par unité de consommation des ménages dont le référent fiscal à moins de 30 ans
(Cérur, source : INSEE 2018)



Dires d'acteurs

On observe une raréfaction de l'offre de petits logements qui répond aux besoins des jeunes, avec pour conséquence une tension de plus en plus importante et des prix qui augmentent

Dires d'acteurs

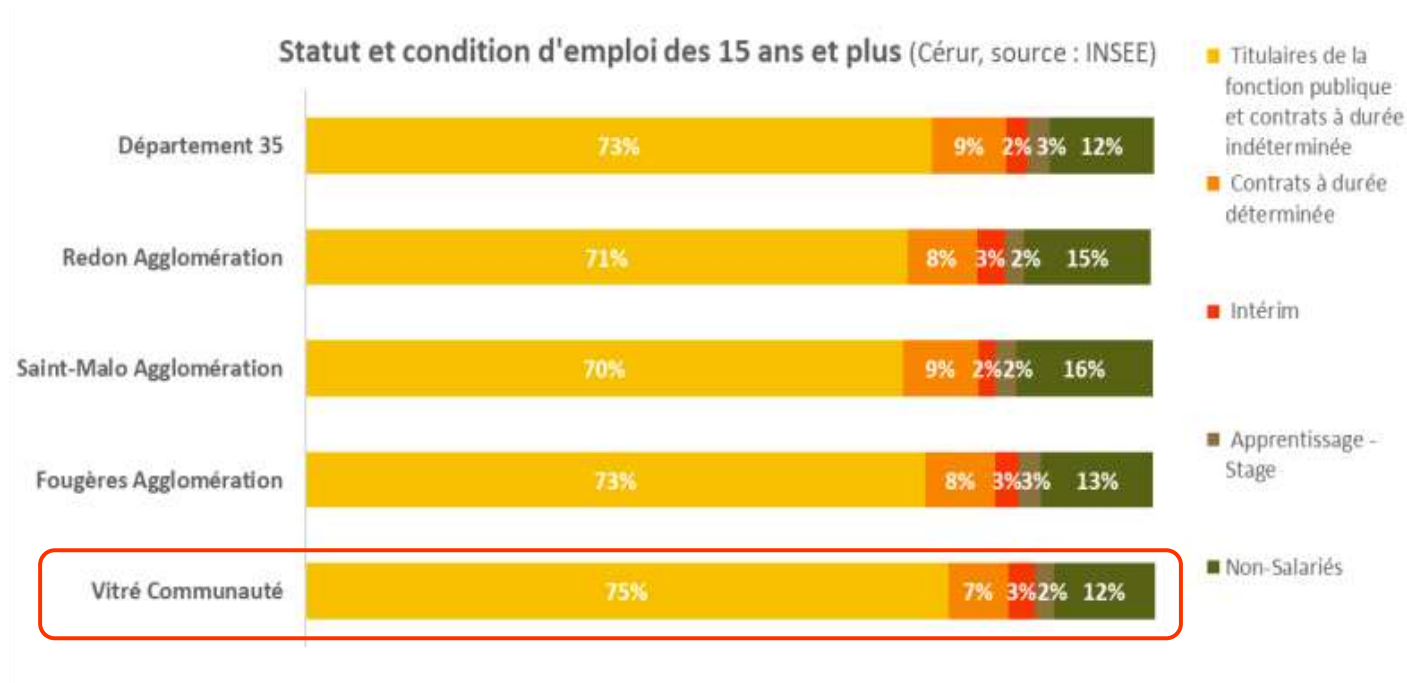
On observe un faible taux de chômage sur le territoire, avec des emplois qui reposent sur des contrats courts. Il y a donc d'importants besoins pour des logements temporaires, de courte durée, pour les jeunes en formation, en alternance, en apprentissage, en intérim ...

Dires d'acteurs

Il serait intéressant de réfléchir à de nouvelles pratiques, de nouvelles formes d'habitat pour les jeunes : mixité intergénérationnelle, des logements rapides à construire, à déplacer (*tiny house*, conteneur, ...)



Une part d'emplois courts plutôt faible



Le territoire de Vitré Communauté se distingue également par une part plus faible d'emplois courte durée (CDD, stages, intérim). En effet trois quarts des actifs sont titulaires de la fonction publique ou d'un contrat à durée indéterminée, contre 73% à l'échelle départementale. **Aussi, l'accès au logement pour ces ménages est généralement facilité lié à des revenus stables.**

Ainsi parmi les 25 % restants, 12% ne sont pas salariés, 2% sont apprentis ou stagiaires, 3% sont en intérim et 7% sont en contrats à durée déterminée. **Pour ces profils, l'accès à un logement pérenne est souvent plus difficile et le besoin en logement temporaire est parfois exprimé.**



Des premières propositions d'hébergement qui émergent sur le territoire

La résidence hôtelière Castel J'Huly à Châteaubourg propose 6 appartements aménagés et équipés à louer pour une durée de quelques jours, quelques semaines voire quelques mois.

Ce concept allie les avantages d'un hébergement classique, ainsi que l'autonomie d'un appartement équipé et meublé de type T1, T1 bis + mezzanine allant de 20 m² à 40 m². Néanmoins, le coût de la prestation est relativement élevé et ne peut pas correspondre à tous les emplois courts qui disposent généralement de petits salaires.

STUDIO
23/25M²

2 à 6 jours : 47 €/j
La semaine : 200 €
Le mois : 450 €

STUDIO
41M²

2 à 6 jours : 57 €/j
La semaine : 270 €
Le mois : 600 €



Source : <https://www.castel-jhuly.com/residence-hoteliere-chateaubourg.html>

Un projet de colocation est en cours de réflexion pour créer environ 100 logements destinés aux jeunes

La Maison du Logement met en relation les jeunes et les biens disponibles chez l'habitant. Elle travaille également avec le service développement économique pour toucher les jeunes salariés.

Le suivi et le pilotage de cette initiative reste assez complexe.

Retour sur le bilan de l'étude portant sur les jeunes

Des difficultés à identifier les besoins en raison de la diversité des publics. Un enjeu identifié : pas de nécessité de création d'une nouvelle résidence importante mais plutôt chercher à rapprocher les jeunes de leur lieu d'emploi en priorisant des partenariats, notamment avec les bailleurs.

Retour sur le bilan des actions menées en faveur des jeunes

Un guide du logement des jeunes qui a permis de rassembler les acteurs dans un seul document, et une diffusion par le PIJ. Un enjeu pour la suite : un besoin d'actualisation (cf. intégration du dispositif Louer pour l'emploi par exemple) alors qu'il n'y a pas de gouvernance propre à ce projet.

? Les personnes défavorisées

Plusieurs profils de ménages rencontrant des difficultés d'accès à l'hébergement et au logement sur le territoire ont été mis en évidence lors des entretiens menés avec les acteurs du territoire .

Les migrants

Le secteur de l'hébergement peine à faire face à la nouvelle demande, accentuée par la présence de migrants et des demandeurs d'asile sur le territoire. Ces ménages souhaitent rester sur le territoire mais la perspective de trouver un logement est très difficile. Comme ils n'ont pas de titre de séjour, ils ne peuvent pas bénéficier de logement ALT et la plupart ne sont pas pris en charge en CADA par manque de places.

Des personnes qui arrivent sur le territoire pour travailler

Des personnes, majoritairement seules, arrivent sur le territoire, sans attache pour travailler. L'emploi est effectivement facile à trouver car les entreprises cherchent de la main d'œuvre, mais l'accès au logement est bien plus complexe sur le territoire. Ces ménages se retrouvent donc en situation difficile et s'orientent vers les dispositifs d'urgence.

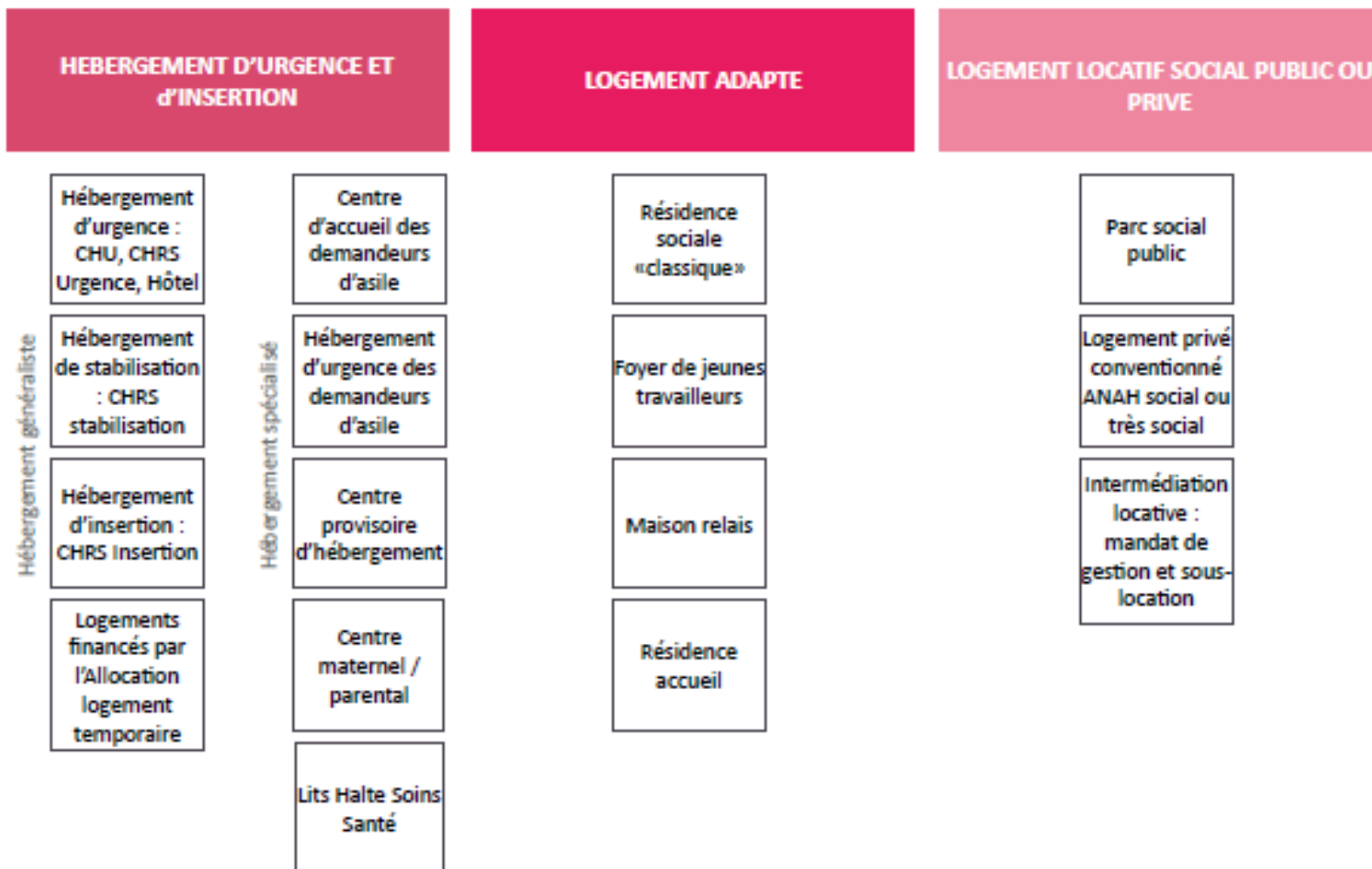
Les femmes victimes de violence

On constate une absence de place dédiée sur Vitré pour ces profils en difficulté, malgré quelques places dans les communes voisines (Châteaubourg, Argentré-du-Plessis, ...) il y a un vrai manque dans la ville centre. Aujourd'hui, certains hôtels peuvent être mobilisés mais le nombre de places est fluctuant et les conditions d'accueil ne sont pas satisfaisantes pour ces ménages.

Les ménages « hors radar »

Certains ménages qui ont une situation professionnelle stable arrivent en expulsion locative pour cause d'impayé de loyer. Leur situation s'est dégradée au fur et à mesure mais leurs difficultés n'ont pas été décelées par les travailleurs sociaux.

? Les personnes défavorisées



Sources : Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)



Les personnes défavorisées : Panorama général des mesures et offres existantes

Hébergements généralistes

- **L'hébergement d'urgence** : il répond au besoin de mise à l'abri immédiate, il doit donc se caractériser par une durée d'hébergement limitée dans le temps permettant d'accéder rapidement à un logement d'insertion. L'hébergement permet d'offrir gîte, couvert et hygiène aux usagers et prévoit un premier entretien social permettant son orientation vers un dispositif adapté.
- **L'hébergement de stabilisation** : ce type d'hébergement s'inscrit le plus souvent au sein de Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS). En effet, il constitue une étape entre l'hébergement d'urgence et l'hébergement d'insertion qui doit offrir à l'usager la possibilité de construire son projet d'insertion. De ce fait, il offre des durées de séjour plus importantes.
- **L'hébergement d'insertion** : l'accueil est réalisé en Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS). Le suivi réalisé en CHRS permet de mettre en place un accompagnement visant la réinsertion sociale de la personne accueillie. L'accueil en CHRS est ainsi contractualisé à travers un projet d'accompagnement personnalisé supposant l'adhésion de l'usager à son accompagnement. A terme, l'accompagnement réalisé doit favoriser l'accès à la vie autonome : accès au logement, emploi, santé, vie sociale, citoyenneté, etc.
- **L'allocation logement temporaire (ALT)** : elle accompagne une nouvelle étape dans l'autonomisation de la personne puisqu'elle permet l'accès au logement pour une durée temporaire en amont de l'accès au logement de droit commun et généralement après une sortie de CHRS Insertion.

Hébergements spécialisés :

- **Centre d'accueil des demandeurs d'asile (CADA)** : il s'agit d'un lieu d'accueil pour les demandeurs d'asile en attente de l'étude de leur dossier de demande d'asile. Dans le cadre de cet hébergement, ils sont également accompagnés dans leurs démarches administratives et leur insertion sociale et bénéficient d'une aide financière alimentaire.
- **Hébergement d'urgence des demandeurs d'asile (HUDA)** : ce dispositif a pour vocation d'héberger temporairement des personnes / ménages demandeurs d'asile en attente d'une prise en charge en CADA, en procédure « Dublin II » ou en procédure prioritaire qui n'ont pas vocation à être admis en CADA.
- **Centre provisoire d'hébergement (CPH)** : il accueille les personnes ou familles ayant récemment obtenues le statut de réfugié et propose un accompagnement social favorisant l'insertion sociale et professionnelle de ces personnes (accès aux droits, emploi, santé, éducation, etc.).
- **Centre maternel / centre parental** : la mission première des centres maternels est d'accueillir les femmes enceintes ou mères isolées avec un enfant de moins de 3 ans qui nécessitent un soutien matériel et psychologique. Un accueil pour les enfants est également prévu parallèlement à l'hébergement.
- **Lit halte soins santé (LHSS)** : il s'agit d'un établissement social et médico-social adossé à une structure de type CHU, réservé aux personnes sans domicile fixe dont l'état nécessite des prestations d'hébergement, de soins et d'accompagnement social sans que l'hospitalisation ne soit considérée comme nécessaire.

Sources : Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)



Les personnes défavorisées : Panorama général des mesures et offres existantes

Logements adaptés

- **Résidence sociale** : elles accueillent des personnes éprouvant des difficultés à accéder à un logement décent et indépendant. Les personnes disposent d'un logement personnel, partagent certaines pièces communes et bénéficient d'un accompagnement social particulier œuvrant à leur insertion sociale et professionnelle. 1221 places en résidence sociale étaient disponibles en Ille-et-Vilaine en 2014 dont la majorité sous forme de résidences sociales - FJT destinées à des publics jeunes
- **Maison-relais** : elles s'adressent à des personnes aux faibles niveaux de ressources et dont la situation sociale et psychique ne leur permet pas d'accéder à un logement en toute autonomie. Le département comptait 98 places dans ce type de logement adapté en 2014.
- **Résidence-accueil** : elles accueillent des personnes présentant un handicap psychique, il s'agit donc de maisons-relais qui disposent d'un service d'accompagnement renforcé. 38 logements en résidences-accueil sont disponibles sur le Département en 2014
- **Foyer de Jeunes Travailleurs** : Ils accueillent temporairement des jeunes en stages, apprentissage ou jeunes professionnels. Il existait 268 places en FJT (hors résidences sociales) dans le Département en 2014.

Outre les offres spécifiques, des dispositifs d'accompagnement pour favoriser le maintien à domicile peuvent être mobilisés :

- **Le Fond de solidarité pour le logement (FSL)** est destiné à aider les ménages disposant de faibles ressources et ayant des difficultés liées au logement (impayés d'énergie, d'eau, de téléphone, ...)
- La mise en œuvre de mesures **d'accompagnement social** :
 - **L'Accompagnement social lié au logement (ASLL)** vise l'accompagnement du ménage vers l'autonomie en vue d'assurer l'accès et le maintien dans le logement. Il peut se déclencher lors de l'accès au logement temporaire, durant la période de résidence dans le logement temporaire, lors de l'accès au logement pérenne ou encore lorsque les personnes sont locataires mais confrontées à des difficultés financières. Il est financé par le Département via le Fonds de solidarité logement (FSL).
 - **L'accompagnement au logement individualisé (ALI)** est une action d'accompagnement qui vise à soutenir le ménage dans l'élaboration d'un projet logement réaliste, adapté à sa situation et co-construit. Sa finalité est l'insertion sociale des ménages dans et par le logement en leur permettant de développer la capacité d'assumer un statut de locataire.
 - **La Gestion locative adaptée (GLA)** consiste en une activité de proximité rapprochée et attentive adaptée aux publics fragilisés, comportant un suivi individualisé et, le cas échéant, une médiation avec l'environnement.
 - **L'Accompagnement vers et dans le logement (AVDL)** assure l'intervention sociale en faveur des ménages rencontrant des problèmes liés au logement. Il consiste à accompagner l'accès et le maintien dans le logement des ménages rencontrant des difficultés financières, et/ou d'insertion sociale.
- **La prévention des expulsions**, politique qui a connu des évolutions importantes avec la mise en place de 5 commissions de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX) associées aux instances locales et réparties sur l'ensemble du territoire, et plus récemment avec le déploiement du dispositif départemental de prévention des expulsions

Sources : Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)



Les personnes défavorisées : L'offre existante Vitré Communauté



L'AIS 35 est une Association qui a pour objet de répondre aux besoins de publics en grande fragilité sociale. Elle propose ainsi différents services d'aide pour accueillir, héberger, soutenir, orienter et loger les personnes en grandes difficultés de logement sur le territoire de Vitré Communauté.

L'association occupait jusqu'alors un lieu mythique et chargé d'histoire à Vitré : le Monastère Saint-Nicolas, mais ce dernier n'était plus adapté à l'accueil et aux besoins des résidents (sanitaires collectifs, chambres au confort rudimentaire, etc.). Avec le souhait de faire évoluer et développer son activité dans des conditions optimales, l'AIS 35 a décidé de déménager dans des bâtiments neufs, plus adaptés aux besoins des publics qu'elle accompagne.

« Notre idée a donc été de créer un **véritable hameau social** qui tiendrait compte des problématiques d'accueil de chacun des publics concernés par nos actions. L'ensemble a été pensé et construit pour durer dans le temps. Ce modèle de construction innovant pourrait à terme être reproduit sur d'autres territoires, en fonctions de leurs besoins. Nous avons beaucoup d'échanges avec les acteurs locaux du secteur social, cela participe à tenir le cap de nos actions. Les remontées du terrain vers les instances de l'État sont essentielles dans nos métiers. Pour ce projet, je tiens à souligner le soutien sans failles de la Communauté d'Agglomération de Vitré », Albert Le Palud, Président de l'AIS 35.

Au total, 61 logements sont proposés au C.H.A.L.E.T (Centre d'Hébergement, d'Accompagnement au Logement Et au Travail). Cette offre complète l'unité d'insertion par le travail (les ateliers d'adaptation à la vie active) et les locaux destinés aux fonctions support. 28 salariés dont 10 travailleurs sociaux encadrent au quotidien les résidents.

Le C.H.A.L.E.T : une offre d'hébergement adaptée à différents publics.

Un projet qui permet à chaque unité de fonctionner en autonomie, de projeter chaque public et professionnel dans un environnement serein et sécurisé, tout en mutualisant les espaces et les équipements (restauration, activités, infirmerie, informatique, etc.). Une aile est ainsi dédiée à chaque unité :

- **Une résidence autonomie de 14 studios.** Elle comprend des espaces partagés entre les résidents et le personnel : une salle commune avec atelier cuisine, salon TV/détente, bureau.
- **Un Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) avec une capacité d'accueil de 33 places en insertion** (11 en diffus et 22 en regroupé). Le collectif se compose de : 13 studios avec kitchenette, un T3, 6 chambres, bureaux, salles de réunion et salle commune. Le CHRS propose également des accueils en diffus : 6 logements allant du studio au T3 sur la Ville de Vitré.
- **Un Centre d'Hébergement d'Urgence (CHU), comprenant 24 places d'urgence**, toutes en regroupé (15 chambres réparties en 6 unités) et une salle collective (TV, jeux enfants, espace cuisine).
- **Une maison relais de 21 studios** avec également une salle commune avec coin cuisine, un salon TV/détente et des bureaux.
- **Des espaces d'accueil pour le PAO (antenne du SIAO) et pour le service Passrel** (accompagnement de personnes en difficultés dans l'accès ou le maintien dans le logement – 64 mesures sur le territoire de Vitré).
- **Des locaux communs** qui comprennent l'accueil et l'administration du site, des espaces de restauration, des locaux de réunions, une salle de sport et une salle informatique ainsi que des espaces dédiés à la logistique du site.
- Des espaces extérieurs : terrasses, jardin, chenils



Les personnes défavorisées : L'offre existante Vitré Communauté

Une antenne du SIAO à Vitré

Le SIAO 35 (service intégré d'accueil et d'orientation) intervient sur l'ensemble du territoire de l'Ille-et-Vilaine à travers la gestion du 115 et l'orientation vers les dispositifs d'insertion. Les usagers sont accueillis dans 5 antennes du SIAO réparties sur le territoire à Rennes, Saint-Malo, Vitré, Fougère et Redon.

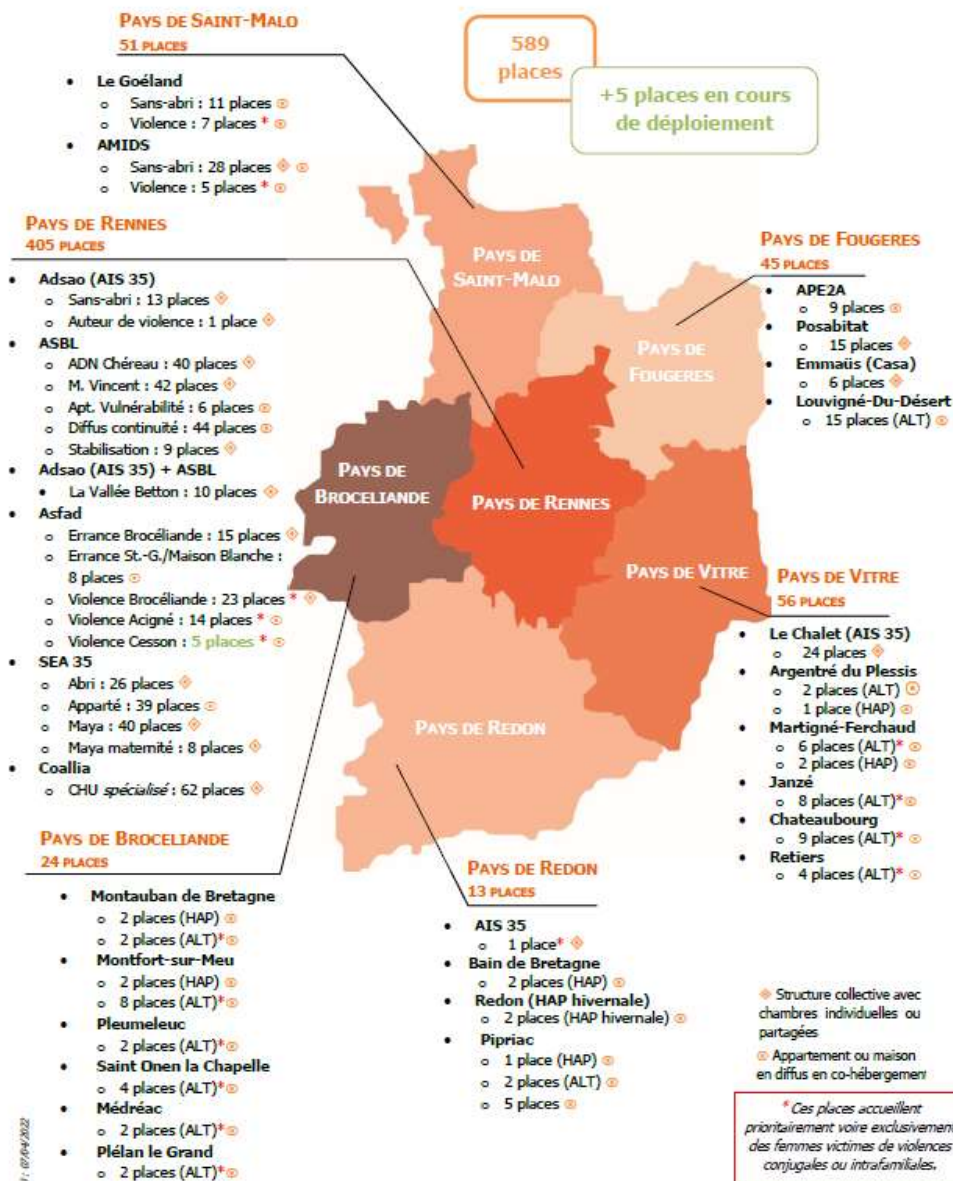
Le diagnostic du bilan du PDALHPD 2017-2021 montre que l'objectif de mettre en place le SIAO, mentionné dans le plan précédent, a été atteint. Cependant, il montre également des limites :

- en termes de fonctionnement : difficultés à apporter une réponse au plus près des besoins des ménages accueillis en termes d'offre d'hébergement ou de logement adapté : elle ne répond pas encore complètement aux besoins spécifiques de certains publics ciblés par les plans (publics aux droits incomplets, hommes isolés, personnes en sortie d'hospitalisation, jeune précaire, etc.)
- en termes de pilotage de l'offre : nécessité d'optimiser les ressources en matière de connaissance des publics accueillis, notamment avec la fiabilisation du système d'information

L'orientation 1 du PDALHPD 2017-2021 prévoyait la structuration du SIAO (unifier la gestion aussi bien entre la SIAO et le 115 qu'entre les 5 antennes et le SIAO) mais également l'amélioration de son fonctionnement (articulation avec le logement et harmonisation du système d'information).



CARTOGRAPHIE DES PLACES D'HEBERGEMENT D'URGENCE REGULEES PAR LE SIAO 35





Des parcours à fluidifier, pour permettre la sortie d'urgence

Aujourd'hui, plusieurs acteurs du territoire s'accordent à dire qu'il est difficile d'organiser la sortie des situations d'urgence, à la fois dans le parc social et à la fois dans le parc privé.

Le parc social

Le bailleur social Néotoa possède une forte part des logements locatifs sociaux sur le territoire de Vitré Communauté. Si un ménage a connu des difficultés avec ce bailleur, il est difficile de reloger. En effet, certains ménages pris en charge par le CHRS, n'ont pas de proposition de logement alors que toutes les garanties sont réunies.

Alors que le CHRS est un dispositif ponctuel, il y a un maintien de certains ménages dans le dispositif qui empêche d'autres personnes en difficulté d'être accueillies, entraînant ainsi une liste d'attente importante.

Une diversification de l'offre entre les bailleurs sociaux permettrait peut-être de débloquer certaines situations et de loger plus de ménages en logements locatifs sociaux.

Le parc social fait également face à une rotation de plus en plus faible de ses locataires, ce qui entraîne un allongement des durées d'attente pour les demandeurs.

Dires d'acteurs

Il y a une forte tension sur les dispositifs d'hébergement, avant il y avait une certaine fluidité avec un accès rapide à un logement à la sortie.

Le parc privé

Les conditions d'obtention d'un logement dans le parc privé sont de plus en plus compliquées.

Il y a tout d'abord une forte tension sur le marché avec davantage d'offre que de demande, entraînant une forte concurrence entre « les candidats » et une augmentation des prix des logements. Les ménages peuvent donc de moins en moins se loger dans le parc privé et se reportent vers le parc social.

Ensuite, les dossiers sont de plus en plus complexes à constituer avec des exigences de plus en plus importantes de la part des propriétaires et des agences.

Enfin, les dispositifs d'accompagnement qui existent pour soutenir les futurs locataires ne sont pas toujours acceptés par les propriétaires, comme la garantie visale.

Dires d'acteurs

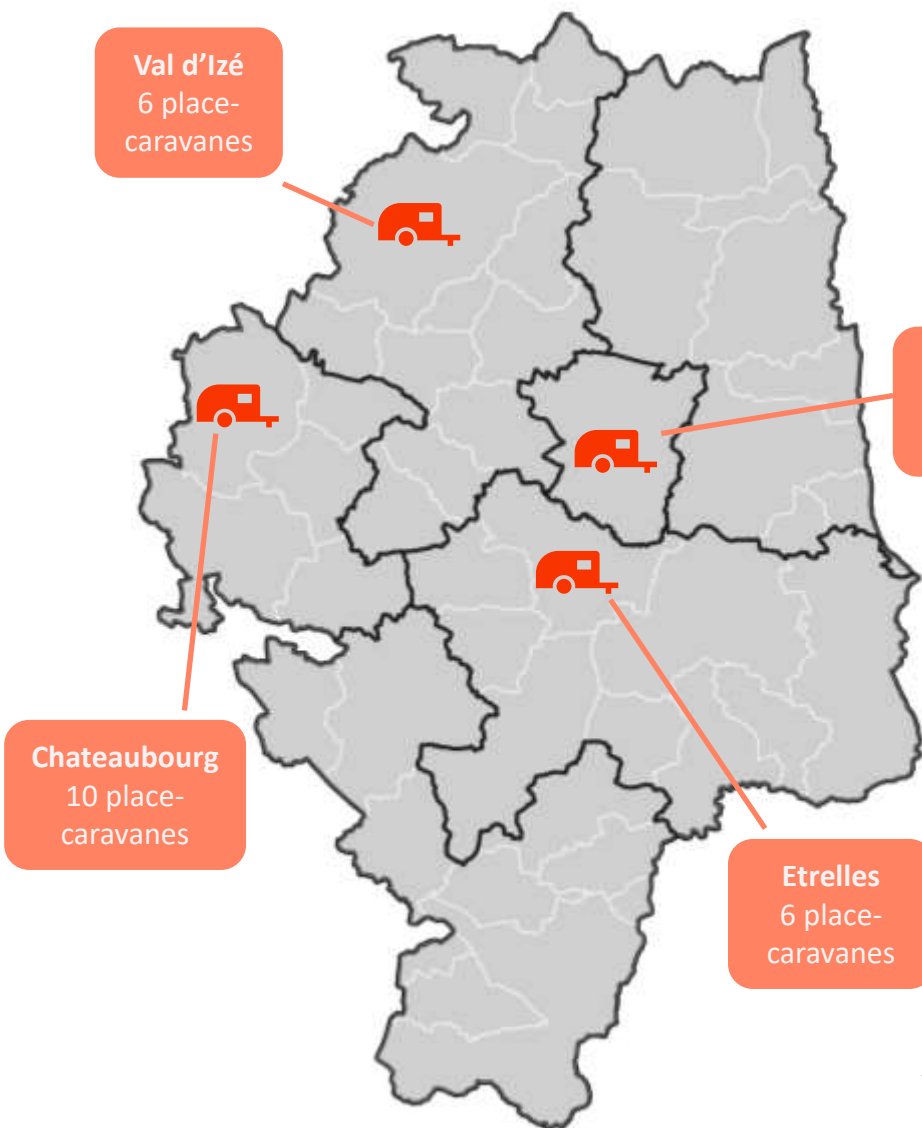
Vitré Communauté est un territoire attractif pour le travail, mais l'offre de logements ne suit pas la même dynamique. Les personnes arrivent pour travailler mais n'ont pas de solution de logement aussi bien dans le privé que dans le public et s'orientent donc vers les hébergements.



Les Gens du Voyage : les dispositifs d'accueil existant

La communauté d'agglomération Vitré Communauté possède 38 places-caravanes situées sur quatre aires permanentes d'accueil, à Vitré, Etrelles, Châteaubourg et Val d'Izé. La gestion de ces aires est déléguée aux communes.

La fréquentation hors des aires d'accueil n'est pas très importante, l'agglomération connaît ponctuellement du stationnement de groupes locaux.



4 aires permanentes d'accueil
- 38 place-caravanes

Une aire d'accueil (Val d'Izé)
occupée toute l'année par les
mêmes ménages

Une gestion disparate des
équipements (directe ou
délégée) avec des tarifs très
différents

Un ancrage évalué à 10
ménages : fixation sur aire, et
quelques terrains privés

Des stationnements ponctuels
hors des aires d'accueil

Un projet social à compléter

Dires d'acteurs

L'aire d'accueil de Val d'Izé a muté en terrains familiaux, les familles sont très bien intégrées, il y a un lancement pour une expérimentation, provisoirement de mobil homes

Dires d'acteurs

Les aires d'accueil de Vitré et Châteaubourg sont souvent complètes et il y a une faible rotation des occupants, alors que pour Etrelles le taux d'occupation est de seulement 30 à 35%



Les Gens du Voyage : les enjeux prioritaires du SDHGV sur Vitré Communauté

Le SDHGV 2020-2025 ne prévoit pas la réalisation de nouvelles aires d'accueil permanentes, mais indique la nécessité de maintenir et rafraîchir les aires d'accueil existantes de l'intercommunalité.

Le SDHGV préconise également la réalisation d'une étude sur l'ancrage des gens du voyage pour identifier les besoins et pouvoir, par la suite, créer des équipements spécifiques qui permettent de remplir ces besoins.

Le schéma départemental inscrit également 8 terrains familiaux à créer sur le territoire parmi l'objectif départemental de 40 places.

Le schéma entend également développer les projets sociaux en lien avec les Gens du Voyage, notamment avec l'actualisation du projet global d'accueil et du livret d'accueil, la poursuite des protocoles de scolarisation et la mise en place des comités techniques.

OBJECTIFS PRIORITAIRES DU TERRITOIRE

Réhabiliter l'aire de Vitré, de Val d'Izé et d'Etelles

Réfléchir à la mutation de l'aire d'accueil de Val d'Izé en terrain familial locatif

Intervenir sur l'ancrage des gens du voyage pour répondre aux besoins exprimés de 8 ménages et créer 3 terrains familiaux locatifs

Dynamiser et coordonner les projet sociaux

Participation à la gouvernance et au suivi de schéma



Les publics aux besoins spécifiques : les point clés

Les personnes âgées

- **Un territoire avec une part plus faible de personnes âgées mais qui n'est pas épargné par le processus de vieillissement**
 - Une hausse plus importante des séniors les plus âgés (cf. enjeu d'urgence de prise en charge de la dépendance)
 - Un volume important de jeunes seniors (cf. enjeu d'anticipation des besoins et l'arrivée des baby-boomer)
- **Un niveau de vie des habitants de Vitré Communauté nettement plus faible après 75 ans alors que ces derniers sont les plus concernés par la dépendance**
- **Un territoire bien doté en hébergement pour personnes âgées, mais des offres nouvelles qui risquent d'être en décalage avec les moyens financiers de la population âgée locale**
- **Un souhait des personnes âgées de rester à domicile le plus longtemps possible, mais des services à domicile insuffisants**

Les personnes en situation de handicap

- **Une offre de services pour permettre le maintien à domicile saturée**
- **Des alternatives aux structures d'hébergement limitées**

Le jeunes

- **Une part de jeunes (15 -29 ans) plus faible que les moyennes départementale et régionale et qui a faiblement progressé ces cinq dernières années**
- **Une résidence habitat jeunes dans l'incapacité de répondre à l'ensemble des besoins des jeunes**
- **Des difficultés d'accès au logement pour plusieurs raisons :**
 - Faiblesse de l'offre locative
 - Une difficulté d'accès au parc social en raison de la tension sur les petites typologies

Les personnes défavorisées

- **Des besoins forts pour différents profils en logement d'urgence**
- **Des parcours à fluidifier, pour permettre la sortie d'urgence**

Les Gens du Voyage

- **Réhabiliter l'aire de Vitré, de Val d'Izé et d'Etelles**
- **Intervenir sur l'ancrage des gens du voyage**



Les publics aux besoins spécifiques : les enjeux

Les personnes âgées

- Répondre aux besoins en logement des personnes âgées dans toute leur diversité (logements adaptés, intergénérationnels, etc...)
 - Produire une offre d'habitat en centre bourg adaptée aux personnes âgées, pour permettre une proximité des services et le maintien à domicile.
 - Développer aux besoins de logements intermédiaires avec des espaces communs, des soins à domiciles etc.
 - Développer et conforter l'offre de services à destination des personnes âgées pour permettre le maintien à domicile
 - Veiller à diversifier les gammes d'offres proposées, pour tenir compte de la diversité des revenus des personnes âgées (notamment les plus modestes)

Les personnes en situation de handicap

- Conforter l'offre de services à destination des personnes handicapées pour permettre le maintien à domicile
- Développer une offre alternative aux structures d'hébergement

Les jeunes

- Développer une offre de logements abordables
- Diversifier l'offre d'habitat, notamment sur des petites typologies dans le parc locatif, sur les courts séjours, et toujours financièrement accessible

Les personnes défavorisées

- des parcours à fluidifier : travailler la sortie d'urgence (lien PDALHPD)
- Améliorer le repérage des ménages en situation difficile

Les Gens du Voyage

- Répondre aux prescriptions du SDHGV pour 2020-2025



CÉRUR_

écrire
les territoires,
dessiner
la chose publique