



# Elaboration et mise en place des dispositifs et des instances liés à la réforme des attributions de logements

Vitré Communauté

**Rapport d'orientations**

## Sommaire

-  Rappel des tendances et des éléments de référence qui cadrent la réflexion sur les orientations du PLH n°3 **p.3**
-  Objectifs quantitatifs du PLH **p.12**
-  Orientations qualitatives **p.28**

- ❑ Rappel des tendances et des éléments de référence qui cadrent la réflexion sur les orientations du PLH n°3

# ❓ Synthèse des premiers enseignements du diagnostic : un territoire aux marchés multiples !

- ❓ **Une dynamique résidentielle en demi-teinte** ... dans un contexte économique très dynamique
  - Des enjeux sur le logement des actifs
- ❓ **Des parcours résidentiels qui se diversifient** ... mais une offre qui peine à se diversifier en dehors de Vitré et des publics en difficulté de logement
- ❓ **Un marché globalement accessible** ... mais sélectif sur certaines communes ou certains produits logements
- ❓ **Des actions fortes sur le parc existant** ... mais des enjeux qui demeurent
- ❓ **Des modèles d'urbanisme qui évoluent**, et qui interrogent les pratiques
- ❓ **Des acquis à conserver en termes de partenariat & d'animation** de la politique locale de l'habitat

## ❓ Une triple entrée pour définir la stratégie habitat

**Traduction des ambitions  
définies par les élus du  
territoire**

- Dans le cadre du SCoT
- A l'échelle de Vitré  
Communauté (projet de  
territoire, PCAET, plan de  
mobilité)
- A l'échelle des pôles :  
Action Cœur de Ville & PVD

**Répondre  
aux enjeux  
mis en  
évidence à  
travers le  
diagnostic**

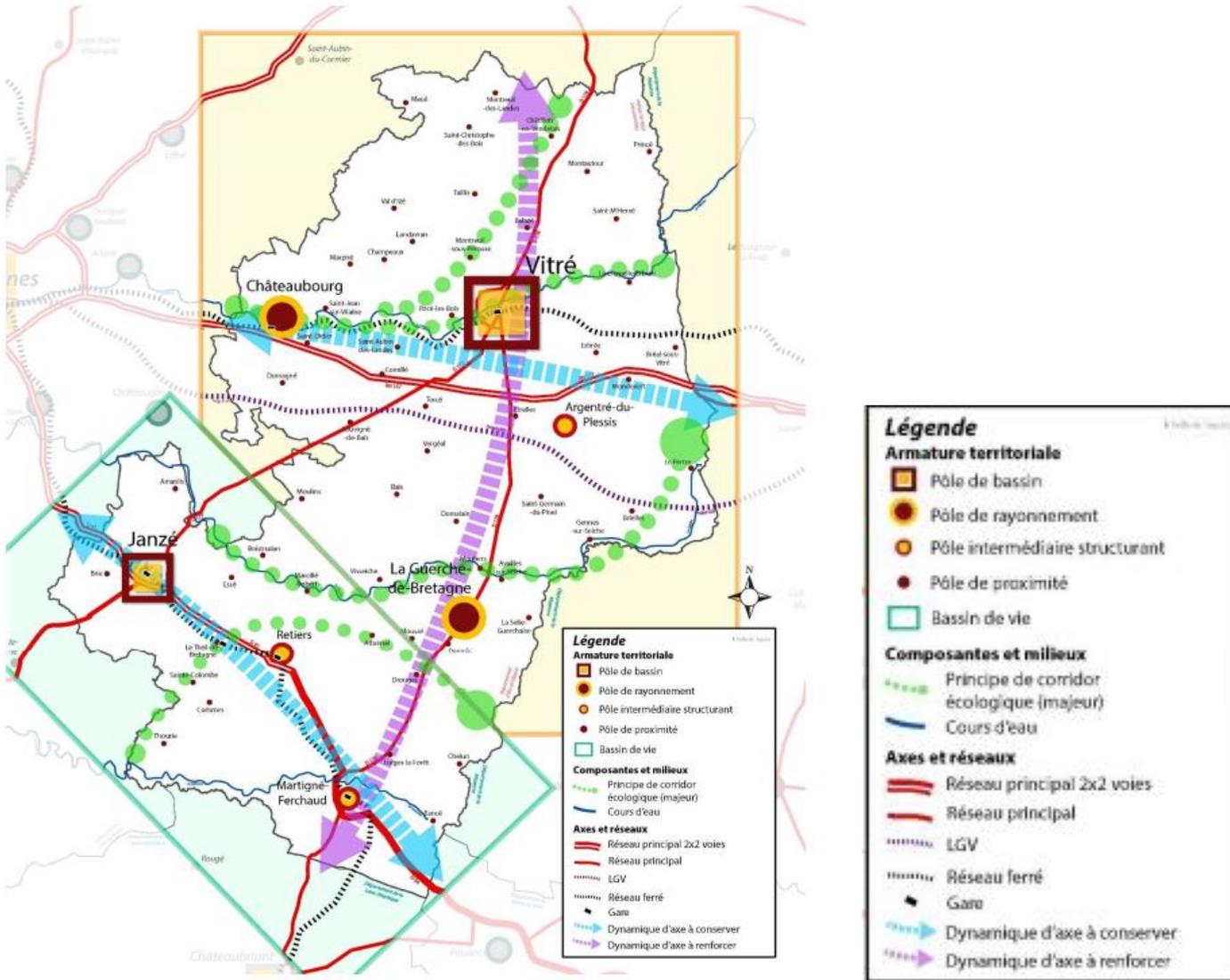
**Intégrer les  
attentes des  
partenaires  
(enjeux de  
l'Etat,  
orientations du  
PDH du CD35)**

**Objectifs quantitatifs**  
(offre neuve, interventions sur le parc existant)

**Orientations qualitatives**  
(réponses aux besoins des publics)



# L'armature territoriale défini dans le SCoT



# ? Rappel : les ambitions et objectifs définis dans le SCoT

## REPARTIR L'ACCUEIL DES NOUVELLES POPULATIONS DE FACON EQUILIBREE

Permettre l'accueil de nouvelles populations dans chaque commune pour permettre le renouvellement des générations

Affirmer des polarités attractives qui structurent l'accueil de populations et renforcer le rôle des pôles intermédiaires structurants et des pôles de rayonnement

Conserver une mixité sociale et intergénérationnelle

**Taux de croissance annuel global :**  
environ **1,25% en moyenne** à l'échelle du Pays de Vitré

**Répartition d'accueil démographique** prenant en compte les spécificités des bassins de vie et de l'armature territoriale

**Prospective de croissance renforcée sur le pôle de Vitré :**  
amplifier attractivité et maintenir rôle structurant

**Renforcement du pôle de rayonnement de la Guerche-de-Bretagne :** structure une partie du territoire et joue un rôle de relais de certaines fonctions (équipements, services et de commerces...)

**Conforter le pôle de rayonnement de Châteaubourg qui subit des influences du Pays de Rennes et de l'agglomération de Vitré :** attractivité doit être maîtrisée et confortée

**Renforcer le pôle intermédiaire structurant d'Argentré-du-Plessis :** rôle d'appui et accompagnement de l'attractivité des polarités

**Maintien des pôles de proximité :** permettre le renouvellement des générations

**Part de production de logements aidés :**

- Pôle de bassin (Vitré) : 20%
- Pôle de rayonnement (La Guerche-de-Bretagne et Châteaubourg) : 20%
- Pôles structurants (Argentré-du-Plessis) : 15 %
- Pôle de proximité : encouragements

**Mixité intergénérationnelle** permise par diversité du parc de logements et de typologies d'habitat

# ? Rappel : les ambitions et objectifs définis dans le SCoT

## FACILITER LE PARCOURS RESIDENTIEL SUR LE PAYS DE VITRE

Adapter une offre en fonction des caractéristiques du territoire et des évolutions démographiques

Favoriser une offre de logements équilibrée et conserver des pôles urbains stratégiques avec un parc de logements diversifié

Améliorer le parc existant

**Production de logements** pour le bassin de Vitré : **600 logements/an**

**Offre de logements adaptée** face aux pressions périurbaines, à la décohabitation ou vieillissement de la population

**Parcours résidentiels facilités** en favorisant la diversification des parcs de logements

**Anticipation des phénomènes de desserrement des ménages et de vieillissement** : prise en compte de l'évolution de la taille des ménages d'ici 2035 (**Vitré : 2,0 ; La Guerche-de-Bretagne et Châteaubourg: 2,30 ; Argentré-du-Plessis : 2,40 ; pôle de proximité : 2,6**)

**Variation des typologies de logements** dans les pôles principaux pour les opérations futures

**Des bonnes conditions au séjour des gens du voyage**

**Réhabilitation des parcs anciens** et une identification des logements vétustes ou vacants pour améliorer le parc et limiter la consommation foncière

**Opérations dans les centralités** : revitalisation des bourgs

## ? Les objectifs en matière d'habitat définis par le projet de territoire

Conventionner avec les bailleurs sociaux pour **une offre locative diversifiée et équilibrée**

Aider les habitants à **accéder à la propriété**

Faciliter **la rénovation et la réhabilitation du bâti existant** (mise en avant des services de la Maison du Logement, appuyer les communes pour qualifier et développer les hameaux, ...)

**Développer l'habitat solidaire et partagé** (répartition des logements sociaux, logements temporaires, d'urgence, pour les apprentis, intergénérationnel)

Proposer **des modes de construction et d'aménagement durables** (utilisation de matériaux biosourcés, réemploi, végétalisation, gestion des eaux pluviales)

Foncier : **Articuler la politique Habitat et le Zéro Artificialisation Nette (ZAN)**, (loi climat et résilience,...)

Prendre en compte **l'impact de l'augmentation des coûts des matériaux** dans la politique habitat

Mettre en œuvre **la réforme des attributions**

## Enjeux de l'Etat vis-à-vis du PLH

### **Enjeu 1 – Adapter le parc face aux enjeux climatiques, sociaux, environnementaux et patrimoniaux**

1. Rénover les logements pour lutter contre le changement climatique et la précarité énergétique
2. Privilégier la construction neuve en RU, repérer et agir contre la vacance globale
3. Assurer des opérations denses et de qualité, adaptées au contexte urbain et environnemental

### **Enjeu 2 – Offrir des parcours résidentiels diversifiés pour répondre aux besoins de tous les ménages**

1. Anticiper les évolutions du marché par le suivi des données du marché immobilier
2. Maîtriser l'évolution des coûts immobiliers et le foncier
3. Renforcer l'offre quantitative et qualitative en logements locatifs
4. Définir une politique ajustée aux besoins spécifiques de logements

### **Enjeu 3 - Maintenir l'équilibre et l'attractivité du territoire à travers son projet de territoire, son armature sociale et sa gouvernance**

1. Renforcer l'armature territoriale et les polarités, maillant les bassins de vie du territoire
2. Coordonner la politique de l'habitat avec les enjeux des autres politiques publiques dont l'emploi
3. Poursuivre la gouvernance, amorcer le PLUi et renforcer le budget de la politique de l'habitat

# ? Une convergence à créer avec les orientations du PDH

## ORIENTATION 1 : Une offre de logements diversifiée

- Développer l'offre locative sociale publique et privée
- Soutenir l'accession sociale à la propriété
- Proposer des opérations entre logement ordinaire et hébergement en institution pour les personnes âgées ou en situation de handicap
- Faciliter l'accès au logement pour les jeunes actifs, saisonniers, apprentis
- Expérimenter, développer la modularité des logements, notamment pour les familles monoparentales et les personnes seules
- Accompagner la sédentarisation des gens du voyage et l'accueil des réfugiés
- Promouvoir une offre de logements avec un accompagnement social

## ORIENTATION 2 : Une cohésion territoriale renforcée

- Rechercher un développement équilibré et une complémentarité entre les territoires
- Désenclaver les territoires en articulant transport et alternatives aux déplacements (télétravail, ...)
- Renforcer l'offre en services et en équipements dans les territoires ruraux
- S'assurer de la complémentarité des dispositifs déployés par les différents acteurs de l'habitat
- Pour rendre attractifs les centres-bourgs, penser habitat + services + mobilité

## ORIENTATION 3 : Une dynamisation des centres villes et des centres bourgs

- Limiter la consommation foncière
- Remettre sur le marché les logements vacants des centres-bourgs et centres-villes
- Proposer une offre attractive de logements adaptés aux territoires et à la demande
- Préserver la qualité patrimoniale du bâti ancien pour valoriser le cadre de vie
- Poursuivre la rénovation énergétique des logements du parc privé et du parc social
- Intégrer l'impact environnemental de l'habitat dans la conception des logements et des aménagements
- Développer des programmes de logements alliant mixité fonctionnelle, sociale et intergénérationnelle

## ORIENTATION 4 : Partager les expériences et soutenir les politiques de l'habitat

- Mettre en réseau les acteurs locaux et les partenaires de l'habitat pour essayer
- des solutions innovantes
- Animer un observatoire de l'habitat pour partager les informations et les analyses
- Accompagner les collectivités et les ménages

Source : synthèse Plan Départemental de l'habitat (PDH) 2020-2025  
<https://adoc.ille-et-vilaine.fr/index.php/s/rH5MH9Dagkk5JMj>

## ❓ Objectifs quantitatifs du PLH



# Les invariants : Un PLH qui doit monter en puissance, tout en étant réaliste

## Un PLH qui doit monter en puissance : consolider les bases, les fondements de la politique habitat ...

- Des indicateurs d'alerte qui justifient la mobilisation de moyens supplémentaires dédiés à la politique locale de l'habitat ... au risque de ne pas traiter les priorités (le logement des actifs comme condition de poursuite de la dynamique économique)
  - Hausse des prix immobiliers,
  - signaux de tension sur le parc locatif social,
  - complexité d'intervention sur des secteurs urbains (qui constituent la cible du développement urbain demain),
  - difficultés de production pour les opérateurs (raréfaction et hausse des prix des matériaux, difficultés de recrutement de main d'œuvre, évolution du cadre réglementaire et normatif qui conduit de hausses de coûts de production, conditions d'emprunt plus sélectives pour les ménages, ...)
- Des moyens financiers destinés à la politique habitat faibles au regard des autres territoires bretons

## ... Tout en restant réaliste

- Un PLH qui demeure un PLH de transition :
  - Chercher l'efficacité plus que l'excellence ou l'innovation



# Les invariants : des enjeux d'aménagement du territoire

## Des enjeux de positionnement de territoire vis-à-vis de l'extérieur

- **Un territoire qui attire et que l'on quitte, quel que soit le secteur** (cf. migrations résidentielles : beaucoup d'entrées et de sorties dans le tous les secteurs), **mais en particulier sur les pôles de Vitré et Châteaubourg** (cf. faible part d'emménagés de plus de 10 ans : lié à la fois à une forte mobilité des ménages pour Vitré, et à un fort développement résidentiel sur Châteaubourg)
- **Un solde migratoire divisé par 4 en 20 ans** : quelle stratégie d'accueil du territoire pour demain ?
  - Travailler sur les entrées (via une politique d'attractivité) et ou sur les sorties (via une politique de fidélisation) ?
- **Un solde naturel fragilisé par le cumul hausse des décès + baisse des naissances** :
  - pas de moyens d'intervention du PLH sur le phénomène (sauf via la typologie de logements pour veiller à disposer de logements familiaux : pas un enjeu pour le territoire qui en dispose déjà beaucoup)
  - Mais la nécessité d'accompagner la fin de vie par des logements adaptés au vieillissement
- **Une période très instable** (crise sanitaire, relations internationales et impacts sur les coûts d'énergie et les taux d'intérêt, des conditions d'emprunt qui se sont durcies, ... ) qui complexifie tout exercice de prospective
  - La nécessité d'anticiper la possibilité de deux scénarios : optimiste / pessimiste
  - L'impétueuse nécessité absolue de disposer d'outils et moyens de suivis fins et réactifs pour adapter la stratégie aux évolutions de contexte

## De gros enjeux d'équilibre territorial interne

- Un territoire à deux vitesses : 17 des 46 communes ont perdu de la population
- Des premières réponses apportées par le SCOT
- Et qui commencent à se structurer via la démarche de schéma de déplacement
- Quelle réponse dans le PLH, quelle contribution à l'aménagement du territoire souhaité

## Des enjeux de gouvernance

- Un PLH pour toutes les communes ... toutes les communes dans le PLH ! : des enjeux d'appropriation et de participation des communes au PLH

**?** Quels sont les moteurs des besoins en logements ? Quelles sont les réponses possibles ?

**Réduction de la taille moyenne des ménages**

*Vieillesse, séparations, décohabitation*



**Disparition de résidences principales**

*Démolition, fusion de petits logements, changement de destination*



**Gain ou perte d'habitants**

**« Point mort » =  
nombre de  
logements  
nécessaire pour  
stabiliser la  
population**

**Construction neuve**



**Transformations dans le parc existant**

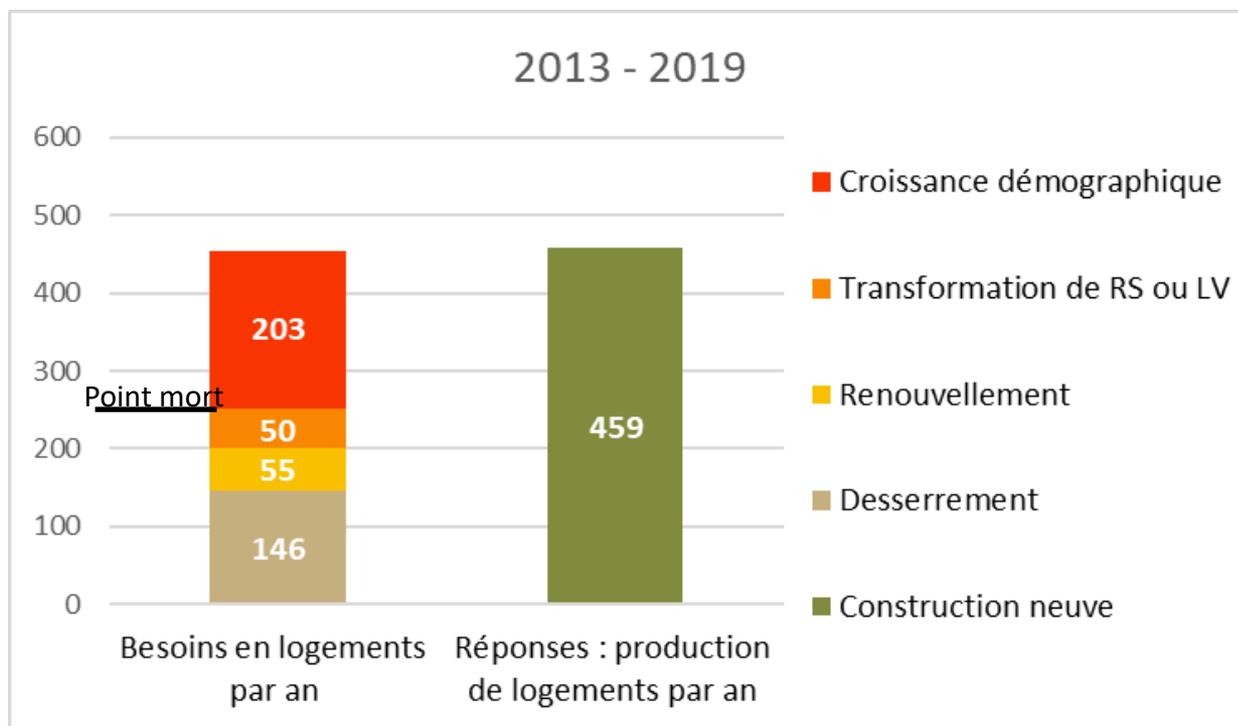
*Remise sur le marché de logements vacants*



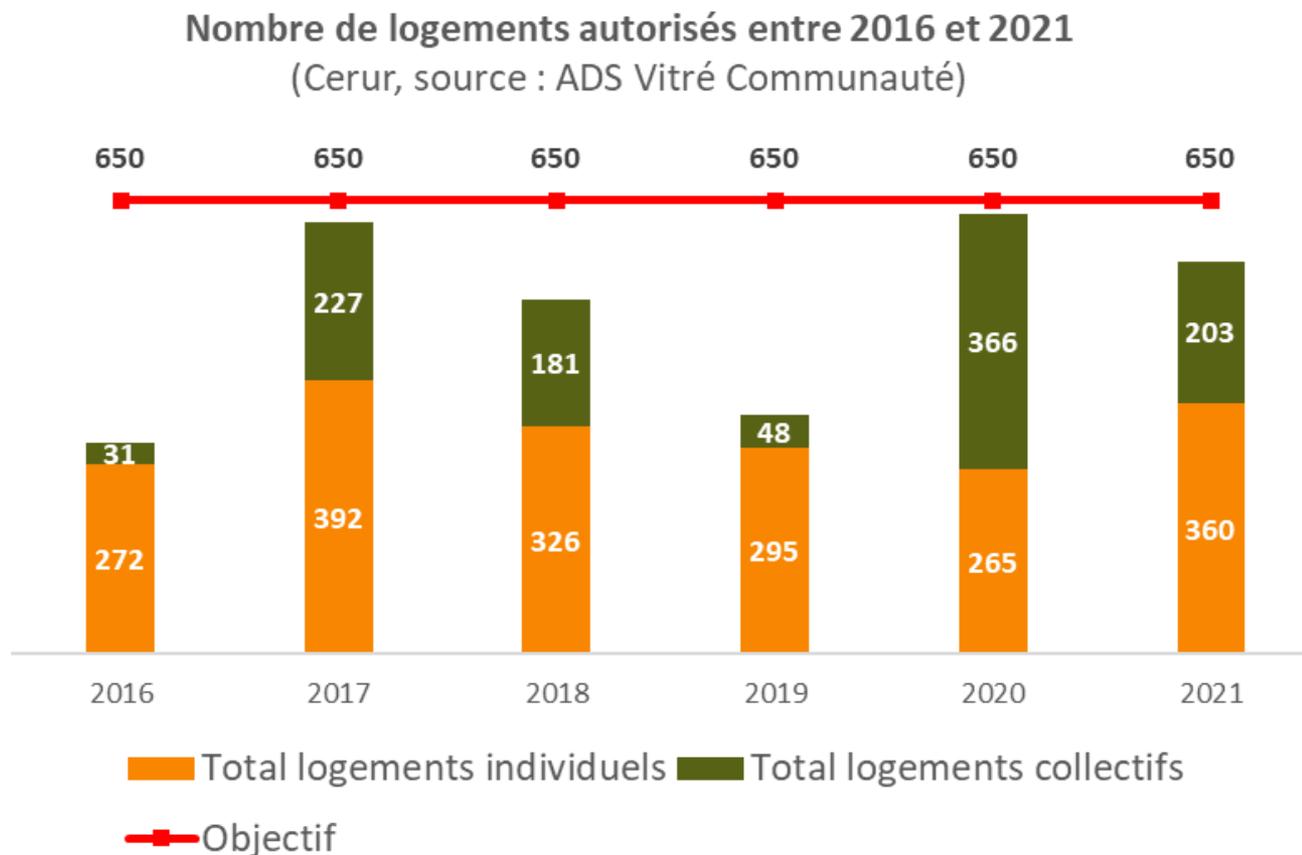
**Production de logements nouveaux et réponse aux besoins**

## ❓ Regard rétrospectif : à quoi a servi la production de logements entre 2013 et 2019 ?

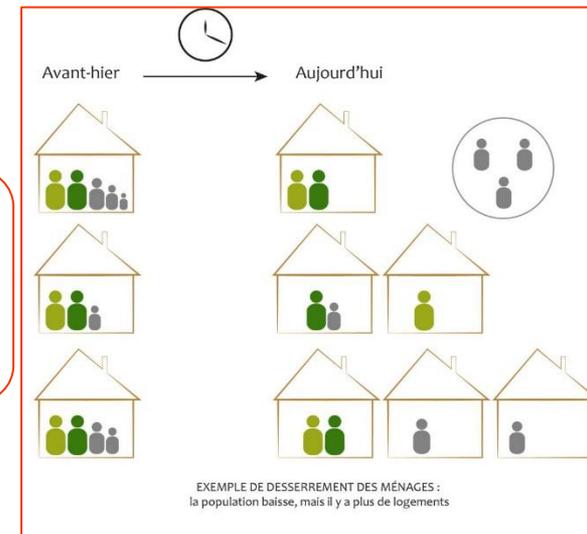
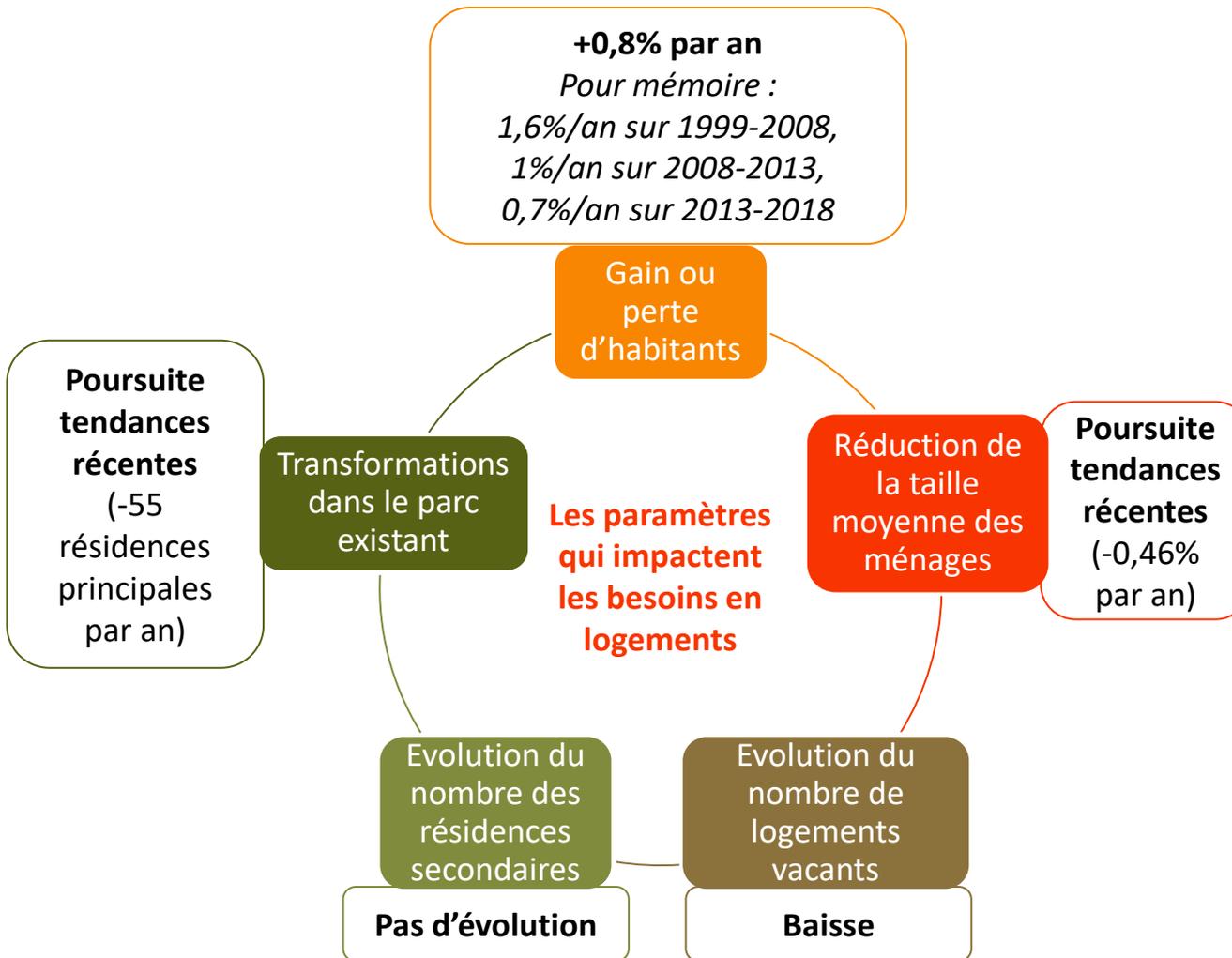
- 2013-2019 : production de 459 logements par an en moyenne
- 55% des besoins liés au point mort
- 45% des besoins liés à l'augmentation de population



## Regard rétrospectif : les tendances les plus récentes



# ? Les hypothèses retenues pour le scénario d'évolution du territoire

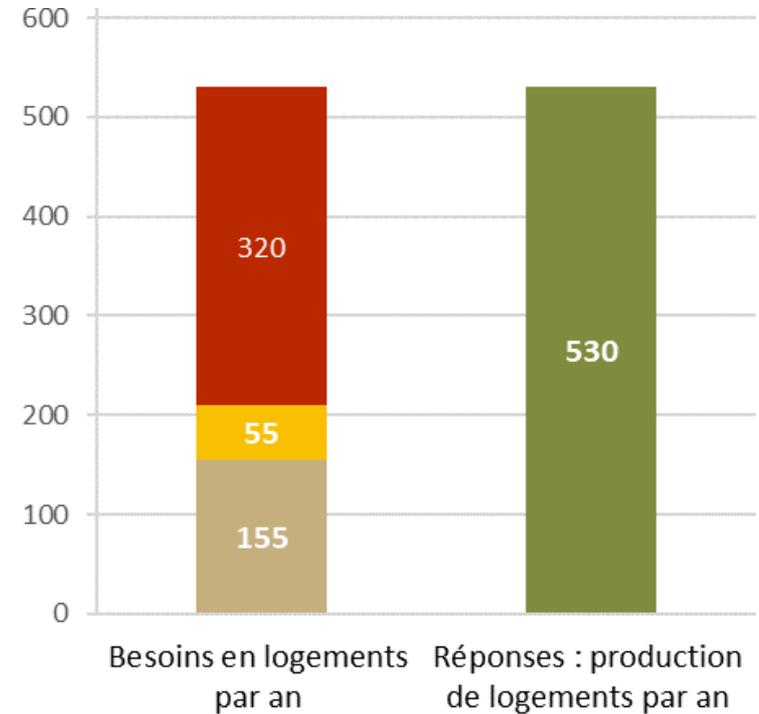


## ❓ Les hypothèses retenues pour le scénario d'évolution du territoire

- **Croissance démographique : 0,8 %/an à l'échelle de Vitré Communauté.** Ce rythme est jugé souhaitable pour soutenir le développement du territoire (économique, scolaire, ...), réaliste au regard des dynamiques actuellement à l'œuvre sur le territoire (croissance démographique de 0,7% entre 2013 et 2019, croissance de l'emploi et du taux d'emploi : 96,4 en 2014, 97,4 en 2020 , qu'il s'agit d'accompagner par une politique de l'habitat à la hauteur). Néanmoins au sein du territoire, tous les secteurs n'auront pas la même dynamique de croissance démographique (cf. p.24).
- **Evolution de la taille des ménages : -0,46 %/ an, soit 2,28 personnes par ménage à l'horizon 2029.** C'est l'hypothèse d'une poursuite de la réduction de la taille moyenne des ménages qui est retenue compte tenu des perspectives de vieillissement important qui va s'accroître sur le territoire. Ainsi, à l'échelle du Pays de Vitré – Porte de Bretagne, l'INSEE prévoit que la part des ménages âgés de 65 ans ou plus passera de 25,3% en 2017 à 36,7% en 2040, soit une hausse annuelle moyenne de 2,6%.
- **Evolution des logements vacants :** c'est l'hypothèse d'une **réduction du nombre logements vacants** qui est retenue, contrairement à ce qui s'est passé sur la période récente (+44 logements / an). L'objectif est en effet d'aller dans le sens de la zéro artificialisation nette et de produire des logements avec les ressources existantes du territoire. Le volume de remise sur le marché de logements vacants sera affiné avec les communes en fonction des potentiels de chaque territoire. Si peu de logements vacants sont identifiés, la production de logements neufs devra davantage s'inscrire dans le tissu urbain existant.
- **Evolution des résidences secondaires : les évolutions de résidences secondaires se jouent à la marge :** il est estimé que le parc ne va pas évoluer dans les prochaines années.
- **Renouvellement : disparition de 55 logements par an,** notamment sous l'effet du développement des opérations de renouvellement urbain (démolition – reconstruction)

## ❓ Scénario d'évolution du territoire selon les hypothèses retenues

- ➔ Les hypothèses retenues conduisent à un besoin en logements global de 530 logements par an, soit 3 180 sur les 6 ans du PLH
- ➔ Une réflexion reste à mener sur l'équilibre entre la production neuve et la remise sur le marché de logements vacants. Ce travail sera mené avec les communes lors de la phase de programme d'actions avec une analyse fine de la réelle vacance présente sur le territoire et donc des potentialités de remise sur le marché.



- Croissance démographique **+0,8% par an**
- Transformation dans le parc existant **Poursuite tendances (- 55 résidences principales par an)**
- Desserrement **Poursuite tendances récentes (-0,46% par an)**
- Réponse aux besoins en logement : **Logements neufs et remise sur le marché de logements vacants**

Scénario élaboré à partir des données INSEE 2019

# ? Quel équilibre territorial viser ?

**Un territoire pluriel, qui se traduit en matière d'habitat, par une variété de marchés immobiliers et des enjeux différenciés :**

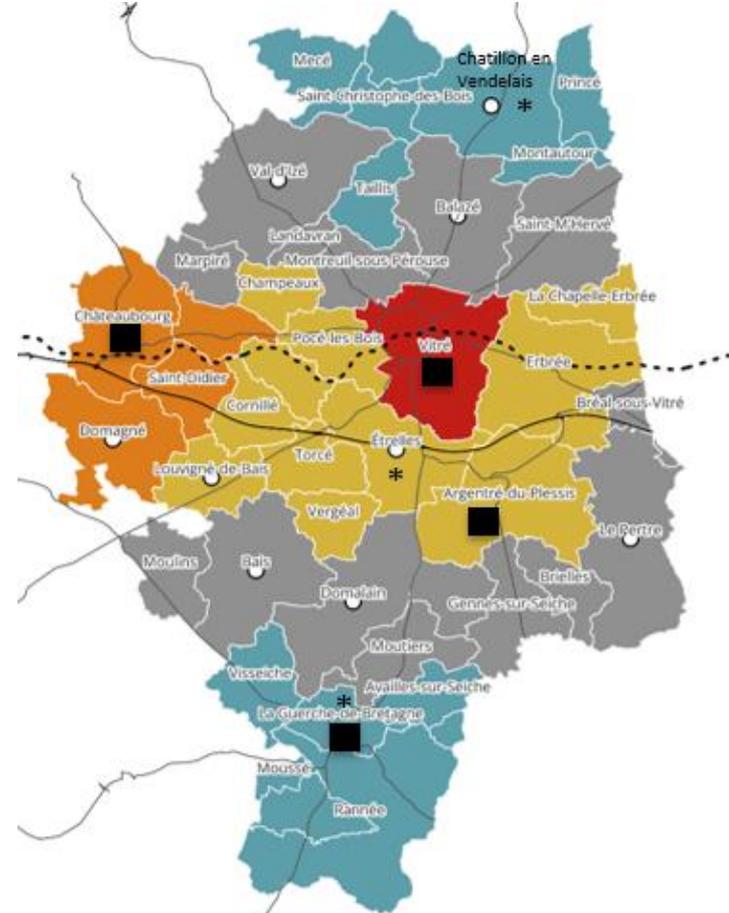
- **Une ville centre** qui concentre l'ensemble des services et équipements, attirant ainsi une mixité de population (actifs, jeunes, personnes âgées, cadres, ...). Le marché y est ainsi actif avec un parc dont l'occupation se renouvelle fortement.
- **Une frange ouest** du territoire, soumise à l'influence de la métropole rennaise, avec un marché dynamique.
- **Un secteur centre**, avec une dynamique activée par la proximité de la ville centre et des axes de transport.
- **Un groupe de communes constituent le secteur intermédiaire** avec des territoires aux évolutions moins dynamiques, parfois contrastées et irrégulières.
- **Le secteur nord-sud** concentre les communes les plus éloignées de la ville centre, qui présentent un risque de fragilité.

La philosophie de cette territorialisation est de prévoir un développement résidentiel des secteurs cohérent avec leurs spécificités en termes d'attractivité et de développement économique et de lutter contre le décrochage des communes fragiles. L'objectif est de réduire les écarts de développement observés sur la période récente pour rééquilibrer les dynamiques.

**L'armature territoriale du PLH s'appuie également sur des pôles :**

**Renforcer la ville centre et les pôles d'équilibre** : optimiser l'offre de services existants (mobilité, commerces, équipements et services publics), en accueillant une mixité de population et notamment les publics les plus modestes et fragiles.

**Conforter le rôle des pôles relais**, comme relais en termes de services, équipements et commerces pour les communes plus rurales.



- Ville centre
- Mixité / polarité/ attractivité
- Attractivité dynamique activé par la proximité rennaise
- Attractivité dynamique le long des axes de transport
- Communes aux évolutions contrastées et irrégulières
- Communes avec des risques de fragilisation pouvant connaître des difficultés
- 4 pôles : Vitré (ville centre), Châteaubourg, La Guerche de Bretagne, Argentré-du-Plessis
- 9 pôles relais
- \* Petite Ville de Demain

# ? Quel équilibre territorial viser ?

## Rappel des dynamiques observées entre 2016 et 2021

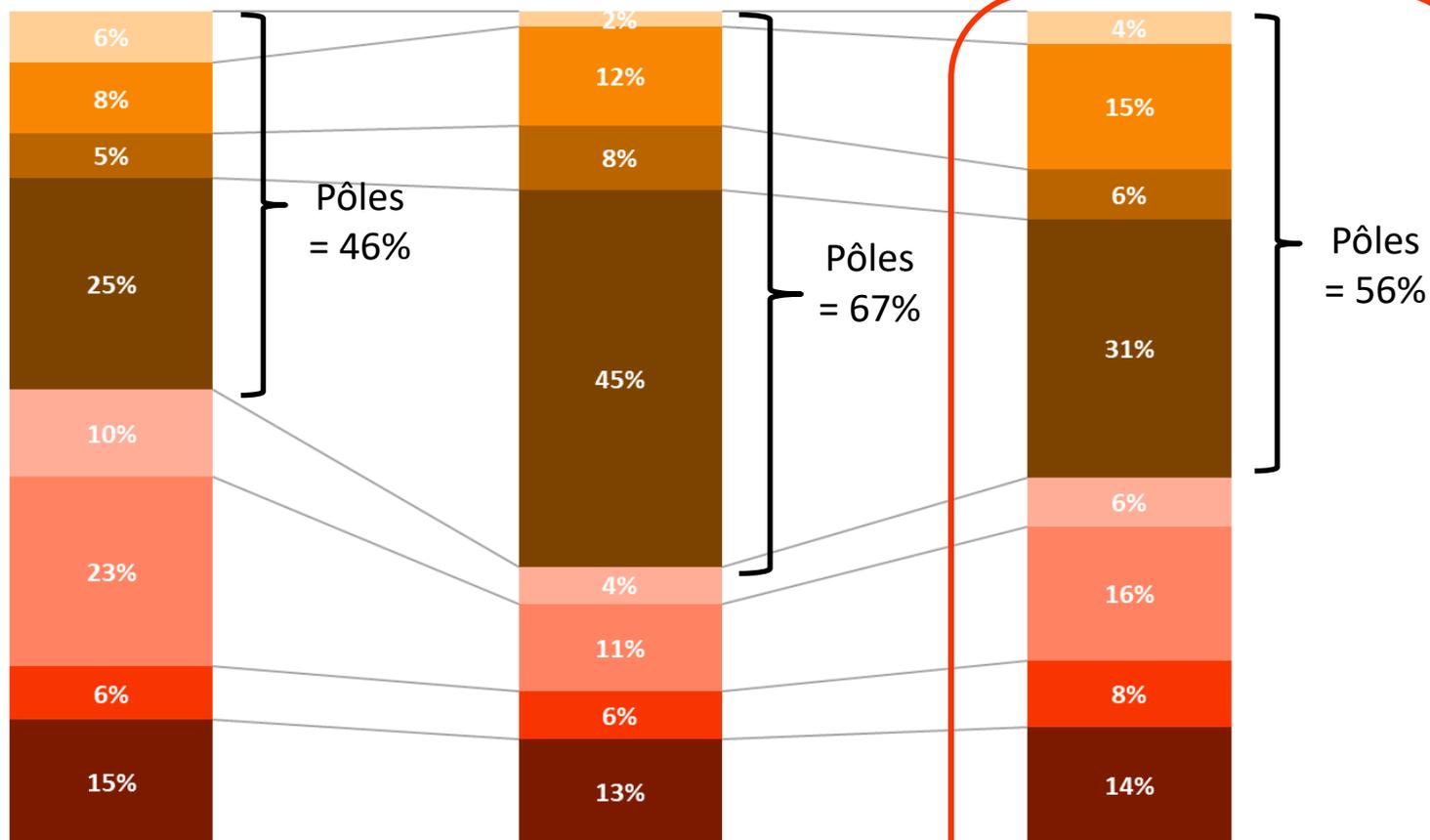
	Objectifs de production dans les documents d'urbanisme (Compatible avec le PLH n°2)		Logements autorisés entre 2016 et 2021	
	Nombre de logements par an	Part dans la production totale	Nombre de logements par an	Part dans la production totale
Centre	93	15%	62	13%
Ouest	50	8%	29	6%
Secteur intermédiaire	126	20%	52	11%
Secteurs Nord et Sud	40	6%	22	4%
Vitré	160	26%	223	45%
Argentré-du-Plessis	39	6%	38	8%
Châteaubourg	85	14%	59	12%
La Guerche-de-Bretagne	28	5%	9	2%
<b>TOTAL</b>	<b>621</b>		<b>494</b>	

### Les enseignements pour le PLH 3

- Un PLH n°2 avec un objectif de production global de logements trop ambitieux
- Un équilibre territorial de la production à corriger dans le PLH n°3
- Des objectifs par secteurs à réviser au regard
  - des équilibres territoriaux souhaités,
  - des réalités et dynamiques de marché
  - des conditions de production (ZAN)

# ? Quel équilibre territorial viser ?

Scénario retenu



Hypothèse selon la répartition actuelle du parc de logements

Hypothèse selon la répartition de la construction neuve des 2016-2021

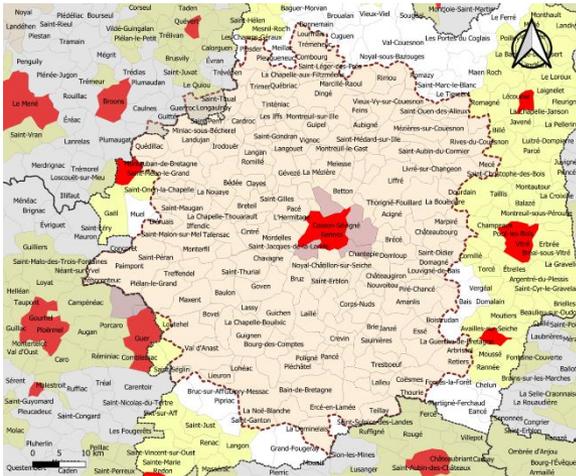
Hypothèse selon les résultats du séminaire élus

- Centre
- Vitré
- ouest
- Argentré-du-Plessis
- Secteur intermédiaire
- Châteaubourg
- Secteurs Nord et Sud
- La Guerche-de-Bretagne

# Quel équilibre territorial viser : comment répartir les 3 180 logements du PLH3 ?

Scénario retenu

Aire d'attraction de la Ville de Rennes (source : INSEE)



	Scénario 1 : Hypothèse selon la répartition actuelle du parc total		Scénario 2 : Hypothèse selon la répartition de la construction neuve des dernières années		Scénario 3 : Hypothèse selon les résultats du séminaire		
	%	Nb lgts 6 ans	%	Nb lgts 6 ans	%	Nb lgts 6 ans	évol démo /an
<b>Centre (hors Argentré)</b>	15%	470-480	13%	390-400	14%	440-450	+0,87%
<b>Ouest (Hors Châteaubourg)</b>	6%	200-210	6%	180-190	8%	250-260	+1,27%
<b>Secteur intermédiaire</b>	23%	720-730	11%	330-340	16%	500-510	+0,59%
<b>Secteurs Nord et Sud (Hors La Guerche)</b>	10%	330-340	4%	140-150	6%	190-200	+0,44%
<b>Vitré</b>	25%	810-820	45%	1430-1440	31%	980-990	+1,27%
<b>Argentré-du-Plessis</b>	5%	160-170	8%	240-250	6%	190-200	+1,15%
<b>Châteaubourg</b>	8%	260-270	12%	370-380	15%	470-480	+1,97%
<b>La Guerche-de-Bretagne</b>	6%	190-200	2%	50-60	4%	120-130	+0,55%

## Le PLH souhaite agir sur l'équilibre territorial :

- Il vise à **conforter les polarités**, qui structurent les différents bassins de vie du territoire, par des **fonctions mixtes** habitat – emplois – équipements – mobilités.
- Il veille à ce **que chaque secteur et chaque type de commune participe à la dynamique résidentielle, en différenciant les objectifs en fonction des réalités territoriales** : ainsi, il cherche à ce que toutes les entités s'inscrivent dans une perspective de croissance (ce qui représente une inflexion par rapport à la réalité de la période récente, où certains secteurs ont subi un déclin démographique) tout en étant réaliste en fonction du degré d'attractivité. Concrètement, cela se traduit par le choix d'hypothèses de croissance démographiques différenciées en fonction des types de secteur et de communes. Compte tenu de leur dynamique actuelle et des perspectives futures, Vitré, le secteur Ouest

et en particulier Châteaubourg ont vocation à se développer plus fortement que la moyenne : en effet, ces secteurs concentrent emploi, excellente desserte à la fois routière et ferrée. Châteaubourg (taux de croissance démographique entre 1,6% et 2,7% par an depuis plus de 50 ans, et +18% d'emplois en 6 ans) et le secteur Ouest (+1,8% par an sur la période 2013-2018) s'inscrivent en outre dans le périmètre de l'aire d'attraction de Rennes. Tous ces éléments favorisent leur attractivité et plaident en faveur d'objectifs de développement particulièrement soutenus.

A l'inverse, La Guerche de Bretagne et le secteur nord-sud s'inscriront probablement dans une dynamique moins soutenue, car ils étaient plus fragiles du point de vue démographique sur les dernières années.

**?** Quel équilibre territorial viser : comment répartir les 3 180 logements du PLH3 ?

Commune	Secteur PLH3	Objectif PLH 3 sur 6 ans		Objectif PLH 3 par an	
		Objectif de production fourchette basse	Objectif de production fourchette haute	Objectif de production fourchette basse	Objectif de production fourchette haute
<b>Argentré-du-Plessis</b>	<b>Argentré-du-Plessis</b>	<b>190</b>	<b>200</b>	<b>32</b>	<b>33</b>
Champeaux	Centre	17	18	3	3
La Chapelle-Erbrée	Centre	24	24	4	4
Cornillé	Centre	32	32	5	5
Erbrée	Centre	57	59	10	10
Étrelles	Centre	81	83	14	14
Louvigné-de-Bais	Centre	64	65	11	11
Mondevert	Centre	27	27	4	5
Pocé-les-Bois	Centre	41	42	7	7
Saint-Aubin-des-Landes	Centre	32	33	5	5
Torcé	Centre	39	40	7	7
Vergéal	Centre	26	27	4	4

Commune	Secteur PLH3	Objectif PLH 3 sur 6 ans		Objectif PLH 3 par an	
		Objectif de production fourchette basse	Objectif de production fourchette haute	Objectif de production fourchette basse	Objectif de production fourchette haute
<b>Châteaubourg</b>	<b>Châteaubourg</b>	<b>470</b>	<b>480</b>	<b>78</b>	<b>80</b>
Domagné	ouest	110	114	18	19
Saint-Didier	ouest	82	85	14	14
Saint-Jean-sur-Vilaine	ouest	58	61	10	10

# ? Quel équilibre territorial viser : comment répartir les 3 180 logements du PLH3 ?

Commune	Secteur PLH3	Objectif PLH 3 sur 6 ans		Objectif PLH 3 par an	
		Objectif de production fourchette basse	Objectif de production fourchette haute	Objectif de production fourchette basse	Objectif de production fourchette haute
Bais	Secteur intermédiaire	62	63	10	10
Balazé	Secteur intermédiaire	57	58	9	10
Bréal-sous-Vitré	Secteur intermédiaire	18	18	3	3
Brielles	Secteur intermédiaire	18	19	3	3
Domalain	Secteur intermédiaire	48	49	8	8
Gennes-sur-Seiche	Secteur intermédiaire	24	24	4	4
Landavran	Secteur intermédiaire	15	15	2	3
Marpiré	Secteur intermédiaire	23	24	4	4
Montreuil-sous-Pérouse	Secteur intermédiaire	25	26	4	4
Moulins	Secteur intermédiaire	19	19	3	3
Moutiers	Secteur intermédiaire	21	22	4	4
Le Pertre	Secteur intermédiaire	41	42	7	7
Saint-Germain-du-Pinel	Secteur intermédiaire	24	25	4	4
Saint-M'Hervé	Secteur intermédiaire	37	38	6	6
Val-d'Izé	Secteur intermédiaire	68	69	11	12

Commune	Secteur PLH3	Objectif PLH 3 sur 6 ans		Objectif PLH 3 par an	
		Objectif de production fourchette basse	Objectif de production fourchette haute	Objectif de production fourchette basse	Objectif de production fourchette haute
<b>Vitré</b>	<b>Vitré</b>	<b>980</b>	<b>990</b>	<b>163</b>	<b>165</b>



# Quel équilibre territorial viser : comment répartir les 3 180 logements du PLH3 ?

Commune	Secteur PLH3	Objectif PLH 3 sur 6 ans		Objectif PLH 3 par an	
		Objectif de production fourchette basse	Objectif de production fourchette haute	Objectif de production fourchette basse	Objectif de production fourchette haute
<b>La Guerche-de-Bretagne</b>	<b>La Guerche-de-Bretagne</b>	<b>120</b>	<b>130</b>	<b>20</b>	<b>22</b>
Availles-sur-Seiche	Secteur Nord et Sud	12	13	2	2
Châtillon-en-Vendelais	Secteur Nord et Sud	39	42	7	7
Drouges	Secteur Nord et Sud	12	12	2	2
Mecé	Secteur Nord et Sud	14	15	2	2
Montautour	Secteur Nord et Sud	6	6	1	1
Montreuil-des-Landes	Secteur Nord et Sud	6	6	1	1
Moussé	Secteur Nord et Sud	7	7	1	1
Princé	Secteur Nord et Sud	11	11	2	2
Rannée	Secteur Nord et Sud	26	28	4	5
Saint-Christophe-des-Bois	Secteur Nord et Sud	13	14	2	2
La Selle-Guerchaise	Secteur Nord et Sud	4	4	1	1
Taillis	Secteur Nord et Sud	21	22	3	4
Visseiche	Secteur Nord et Sud	20	21	3	3



# Quelle répartition par produit ?

		Structure du parc de logements en 2019 (source : Insee)	Estimation du poids dans la production 2016-2021 en moyenne par an	Objectif de répartition de la production dans le PLH	
				Taux dans la production globale	Soit en nombre de logements par an
<b>Logement locatif aidé</b>	PLUS / PLAI / PLS bailleurs, logements conventionnés parc privé ou communal	9%	<b>25%, soit 123 logements</b> (110 LLS + 13 conventionnés)	<b>22%, dont</b> • 20% de PLAI, PLUS, PLS • 2% de conventionnés privés	<b>115-120, dont</b> • 100-110 de PLAI, PLUS, PLS • 5-10 conventionnés privé
<b>Logement locatif privé</b>	PLS investisseur, dispositifs de défiscalisation, logement locatif privé « classique »	22%	<b>50%, soit 245-250 logements</b>	25%	130-135
<b>Accession à la propriété</b>	Offre libre	69%		25%	130-135
	Accession aidée : PSLA, accession sociale, PTZ, BRS		<b>25 %, soit 125 logements</b> (114 PTZ + 11 PSLA)	28%	145-150

A l'échelle du territoire de Vitré Communauté, le PLH 3 vise à maintenir l'effort de diversification engagé dans le PLH 2 dans la production de logements et met l'accent sur le développement de l'offre aidée qui représentera la moitié de la production sur les 6 ans. L'enjeu est de produire une offre financièrement accessible aux regard des niveaux de revenu de la population locale.

- **Amplifier le développement de l'accession aidée / abordable : 28% de la production nouvelle**
- **Favoriser le développement du parc locatif aidé pour compenser les ventes, répondre aux besoins et améliorer sa mixité d'occupation : viser 22% de la production de logements, dont 2% de conventionné privé et 20% de conventionné public. Au sein de cette production conventionnée publique, le PLH vise la répartition suivante : 30 à 40 % de PLAI, 20% maximum de PLS, 40 à 50% de PLUS.**
- **Diversifier les statuts tout en favorisant le locatif privé: 25 % de la production de logements**



# La stratégie en termes de locatif aidé

Par leur dynamique et leur rôle sur le territoire, la **diversification de l'offre d'habitat sera particulièrement travaillée sur les secteurs ouest et centre et dans les 4 pôles** : Vitré, Châteaubourg, La Guerche-de-Bretagne et Argentré-du-Plessis.

**Une attention particulière sera portée à la production et à l'équilibre des produits sur les communes SRU** : Vitré, Châteaubourg, Argentré du Plessis et La Guerche de Bretagne. En particulier, les objectifs de programmation feront l'objet d'un **suivi fin en termes de volumes et pour veiller à l'équilibre entre produits : 30% maximum de PLS, 30% minimum de PLAI**.

A ce jour, Vitré respecte les objectifs de la SRU. Une vigilance doit néanmoins être observée car l'offre répond tout juste à l'obligation réglementaire, et il ne faut pas que l'offre nouvelle rompe cet équilibre.

Argentré du Plessis et La Guerche de Bretagne sont actuellement exemptées de pénalités. Néanmoins, cette exemption peut ne pas se poursuivre et leur caractère structurant à l'échelle du bassin de vie (offre d'emplois et de services) invite à y soutenir la production locative sociale.

Châteaubourg n'atteint pas les objectifs réglementaires et verse des pénalités à ce titre. Des objectifs de rattrapage ont été définis dans un Contrat de Mixité Sociale.

Pour la période triennale 2023-2025, les communes ne bénéficiant pas d'une exemption devront co-signer un nouveau Contrat de Mixité Sociale, qui sera annexé au présent PLH.

Ces réalités territoriales contrastées conduisent à **décliner de manière différenciée l'objectif défini à l'échelle intercommunale** (cf. tableau ci-dessous). En outre, le programme d'action prévoit une logique **d'intervention modulée**, pour aider plus fortement les opérations répondant aux objectifs du PLH : priorité aux communes SRU (en particulier les communes pénalisées) puis aux pôles relais, tout en veillant à l'équilibre territorial à l'échelle des 46 communes, financement pour les PLUS et majoré pour les PLAI, majoration des aides pour les opérations vertueuses (renouvellement urbain, publics spécifiques, innovation, ...). De plus, Vitré Communauté envisage de **renouveler la délégation des aides à la pierre**, ce qui favorisera la cohérence de ces ambitions avec les moyens mobilisés.

	Part de Logements <u>locatifs sociaux</u> ou logements <u>privés conventionnés</u>	
<b>CENTRE</b>	20%	85-90
<b>OUEST</b>	20%	50-55
<b>SECTEUR INTERMÉDIAIRE</b>	10%	50-55
<b>SECTEURS NORD ET SUD</b>	10%	15-20
<b>VITRÉ</b>	27%	265-270
<b>ARGENTRÉ-DU-PLESSIS</b>	25%	45-50
<b>CHÂTEAUBOURG</b>	30%	140-145
<b>LA GUERCHE-DE-BRETAGNE</b>	25%	30-35
<b>Vitré Communauté</b>	<b>22%</b>	<b>680-720</b>

# ? La stratégie en termes d'accession aidée

Pour l'accession aidée, le PLH3 de Vitré Communauté s'inscrit aussi dans cette **logique de diversification des produits et d'équilibre territorial** :

- Si tous les secteurs de Vitré Communauté ont à développer de l'accession aidée pour satisfaire les besoins des ménages, soit parce que le marché libre y est tendu, soit parce que les ménages y ont des revenus modestes, **le PLH encourage à mobiliser toute la palette des produits d'accession pour utiliser le bon outil en fonction du contexte.**
- En particulier, **les polarités les plus tendues (Vitré, Châteaubourg, Argentré)** ont vocation à y accueillir les produits spécifiques d'accession sociale tels que le **PSLA** (prêt social location accession) qui sécurise le parcours d'accession (par une première phase locative) et permet aux ménages de bénéficier d'avantages (TVA réduite, exonération taxe foncière, ...). **Vitré et Châteaubourg présentent également les caractéristiques de marché favorables à l'expérimentation du BRS** (bail réel solidaire), qui permet de pérenniser le caractère social du logement. Mais cela supposerait de faire évoluer le zonage national ou les conditions d'accompagnement financier de la Banque des Territoire, car à ce jour l'agglomération n'est pas éligible au BRS.
- **Dans les autres communes, le développement de l'accession sociale reposera surtout sur les autres produits d'accession aidée** : PTZ, dispositif local (cf. programme d'action thématique du PLH et actions communales, notamment en termes de maîtrise foncière).

	Accession aidée à la propriété	Dont PSLA - BRS		Dont autres produits accession aidée (PTZ, dispositif local)	
CENTRE	28%	Selon projet		28%	120-125
OUEST	28%			28%	65-70
SECTEUR INTERMÉDIAIRE	28%			28%	135-140
SECTEURS NORD ET SUD	28%			28%	50-55
VITRÉ	28%	15%	145-150	13%	125-130
ARGENTRÉ-DU-PLESSIS	28%	5%	10-15	23%	40-45
CHÂTEAUBOURG	28%	10%	45-50	18%	85-90
LA GUERCHE-DE-BRETAGNE	28%	Selon projet		28%	30-35
<b>Vitré Communauté</b>	<b>28%</b>	<b>200 - 215</b>		<b>650-690</b>	

- **Concrètement, le PLH prévoit de moduler les aides financières dédiées à l'accession sociale en fonction de plusieurs critères : types de commune, nature de l'opération d'accession** (neuf ou existant), renouvellement urbain, ...

## ☐ Orientations qualitatives

## Une stratégie structurée autour de 4 grandes orientations





# 1. Diversifier en différenciant selon les enjeux locaux

## Des publics cibles de la diversification via des réponses variées, y compris innovantes



### Actifs, et en particulier les jeunes et les contrats courts

- Près de 6500 actifs « vulnérables » en terme de logement
  - Environ 3 450 salariés hors CDI,
  - Environ 3 000 chômeurs,
- Un forte remontée de besoins selon les acteurs locaux
- Des actions (colocation) et réflexions en cours (La Guerche, Châteaubourg, ...)

→ **Diversifier les types d'offre à destination de ces publics (résidence, logements en diffus, meublés, chambre chez l'habitant, colocation, ...)**



### Personnes âgées et en situation de handicap

- Des perspectives de vieillissement accentuées
  - +50% des personnes de 60 ans et plus entre 2008 et 2018
  - A l'horizon 2037, 1 habitant du Pays de Vitré sur 4 aurait plus de 60 ans
  - En particulier chez les 60-74 ans : + 3,5 % entre 2012 et 2017 (3% en Ille et Vilaine, 2,6% en France)

→ **Développer des offres adaptées aux besoins : meublés, petits logements, habitat inclusif Personnes âgées – personnes en situation de handicap**

→ **Adapter le parc existant**



### Familles monoparentales

- la plus forte hausse des compositions familiales : plus 50% entre 2008 et 2018, soit aujourd'hui 7% des ménages de Vitré Communauté.

→ **Favoriser l'accès à des grands logements abordables**



# 1. Diversifier en différenciant selon les enjeux locaux



## Très modestes

- Le taux de pauvreté des ménages sur le territoire de Vitré Communauté est de 7,6 %
- 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.
- Une offre qui s'est étoffée récemment (« hameau »)
- Des expériences de colocation dans le parc social qui se structurent (traduction des dispositions de la loi ELAN)

→ **Maintenir une veille sur d'éventuels nouveaux besoins à satisfaire (mal logement, femmes victimes de violence, ...)**



## Gens du voyage

- 4 aires permanentes d'accueil, soit 38 places
- Un ancrage évalué à 10 ménages : fixation sur aire et quelques terrains privés

→ **Réhabiliter les aires de Vitré et d'Etelles**

→ **Intervenir sur l'ancrage des gens du voyage (la sédentarisation) :**

- **Etude d'opportunité sur la sédentarisation menée par AGV 35 et l'Etat à l'échelle départementale avec une déclinaison par EPCI**
- **Expérimentation lancée par Vitré Communauté pour muter l'aire de Val d'Izé en terrain familial**

## Des partenariats à développer :

→ avec le **monde de l'entreprise** (collaboration des services de développement éco de l'agglo, Action Logement) : anticiper les besoins en logements liés à l'installation ou à l'extension d'entreprises

→ avec les **acteurs sociaux** (CCAS et autres associations)



# 1. Diversifier en différenciant selon les enjeux locaux

## Pour répondre aux publics cibles, préserver / renforcer la politique d'offre d'habitat aidé sur le territoire pour maintenir les capacités d'accès au logement pour les populations modestes

### Contexte de renchérissement des prix immobiliers et des charges (énergie)

- + 18% du prix moyen au m2 entre 2018 et 2021 (toutes transactions habitat confondues)
- En 2019, le loyer médian, tous logements confondus, <à l'échelle de l'agglomération, s'élève à 7 € / m<sup>2</sup> contre 6,5 €/m<sup>2</sup> en 2017, soit une augmentation de +8% en 2 ans
- Entre 12 et 16% des ménages du Pays de Vitré seraient en situation de précarité énergétique

### Des signaux d'alerte sur les risques de tension accrue sur le parc social

- Une augmentation du nombre de demandes pour une attribution : 2,1 demandes pour une attribution en 2017, contre 2,8 en 2021.
- Un allongement du délai moyen de satisfaction : 7,7 mois en 2017 contre 9,7 en 2021

## LOCATIF

### Locatif social : 22% de la production en locatif social :

- Mettre l'accent sur les 4 communes SRU (dont 3 déficitaires) où l'objectif doit être plus élevé, et dans une moindre mesure sur les pôles relais
- Maintenir un équilibre de la production sur l'ensemble du territoire
- Être vigilant sur les ventes : préserver une production permettant 22% en solde net
- Accorder un point de vigilance sur les tailles de programmes, sur les équilibres d'opération, et sur la diversité des produits au sein des opérations
- Mobiliser les moyens publics à la hauteur des besoins (*à travailler en phase programme d'action*)

### Locatif privé :

- Saisir les dispositifs Pinel à Vitré et Denormandie dans les communes qui s'inscrivent dans les dispositifs ACV ou PVD / ORT
- Dans les autres communes, créer les conditions de production de conventionnements privés

## EN ACCESSION

### viser 28% de la production en accession aidée

- Développer le PSLA : viser 100-150 logements sur les 6 ans du PLH
- Questionner la pertinence d'un OFS ou tout autre outil permettant de stabiliser le prix du foncier et éviter la perte d'argent public par le jeu des plus-values à la revente : expérimenter sur une jauge de 50 logements environ sur la durée du PLH
- Interroger les dispositifs locaux d'accession aidée à la propriété



# 1. Diversifier en différenciant selon les enjeux locaux

## Des enjeux différenciés selon les secteurs géographiques :

Des problématiques de prix élevés le long de la 4 voies et à l'ouest

→ Développer des offres à des prix inférieurs à ceux du marché (logements « abordables »)

Des problématiques de faibles revenus sur les territoires nord et sud

→ Développer des offres à caractère « social »

	Part de Logements locatifs sociaux ou logements privés conventionnés		Accession aidée à la propriété	Dont PSLA - BRS		Dont autres produits accession aidée (PTZ, dispositif local)	
CENTRE	20%	85-90	28%	Selon projet		28%	120-125
OUEST	20%	50-55	28%			28%	65-70
SECTEUR INTERMÉDIAIRE	10%	50-55	28%			28%	135-140
SECTEURS NORD ET SUD	10%	15-20	28%			28%	50-55
VITRÉ	27%	265-270	28%	15%	145-150	13%	125-130
ARGENTRÉ-DU-PLESSIS	25%	45-50	28%	5%	10-15	23%	40-45
CHÂTEAUBOURG	30%	140-145	28%	10%	45-50	18%	85-90
LA GUERCHE-DE-BRETAGNE	25%	30-35	28%	Selon projet		28%	30-35

**Vitré Communauté**      **22%**      **680-720**      **28%**      **200 - 215**      **650-690**  
} **850 - 905**



## 2. Accentuer la politique en faveur du parc ancien

### Poursuivre, capitaliser et amplifier la dynamique de rénovation du parc

- Maintenir l'effort de réhabilitation sur parc privé, en mettant l'accent sur les passoires énergétiques,
- Poursuivre l'accompagnement personnalisé réalisé sur le parc privé dans le cadre de France Rénov
- Sensibiliser et accompagner les particuliers vers de nouvelles pratiques : matériaux biosourcés, réemplois, ...

### 2.1 Valoriser le patrimoine

- Certaines communes abritent de nombreux Monuments Historiques inscrits ou classés.
  - la préservation de centres anciens reste un enjeu complexe pour de nombreuses communes (cf. coûts de réhabilitation, prescriptions patrimoniales, pénurie de matériaux ...)
- Adapter les outils pour une rénovation performante et respectueuse du bâti traditionnel : face aux difficultés d'intervention sur un bâti complexe, développer des outils et financements ad hoc

### 2.2 Lutter contre les poches de vacance : objectif de remise sur le marché à définir après fiabilisation du recensement du parc vacant

- 7 % de logements vacants à l'Echelle de Vitré Communauté
  - Une vacance qui augmente légèrement, malgré la politique incitative de Vitré Communauté sur le PLH 2
  - 14 % de logements vacants à La Guerche-de-Bretagne : une commune pôle qui doit retrouver / renforcer sa fonction résidentielle
- Travailler sur le bâti existant en agissant sur tout le spectre d'intervention (dont démolir le patrimoine le plus dégradé, restructurer / recomposer, ...)
- Accompagner le changement de destination
- Améliorer l'attractivité et le confort du parc existant : énergie, adaptation, accessibilité, confort

### 2.3 Anticiper la sortie du marché des « passoires énergétiques » et mettre en œuvre les objectifs du PCAET

- Sur plus de 35600 logements, près d'un tiers est classé E, F ou G
  - Interdiction progressive de louer les logements très énergivores (cf. Loi Climat et Résilience)
- > Le PLH vise à mieux connaître ce parc (par la réalisation d'audits) et à l'améliorer. Ainsi, le PLH vise la rénovation de 330 logements EFG : 200 logements privés, 100 logements HLM, 30 logements communaux.

### 2.4 Inciter à l'amélioration du parc HLM ou communal

- 195 ventes sur 2014-2021
  - 36% de logements E F G (contre 10% en Ille et Vilaine !) mais une actualisation en cours des étiquettes énergie
- Qualité (énergie, confort, adaptation) : Réinvestir les ressources des ventes HLM dans l'amélioration du parc existant
- Quartiers fragiles : Maison Rouge, Debussy
- Auditer et accompagner pour améliorer la qualité du parc communal



# 3. Contribuer à la trajectoire ZAN

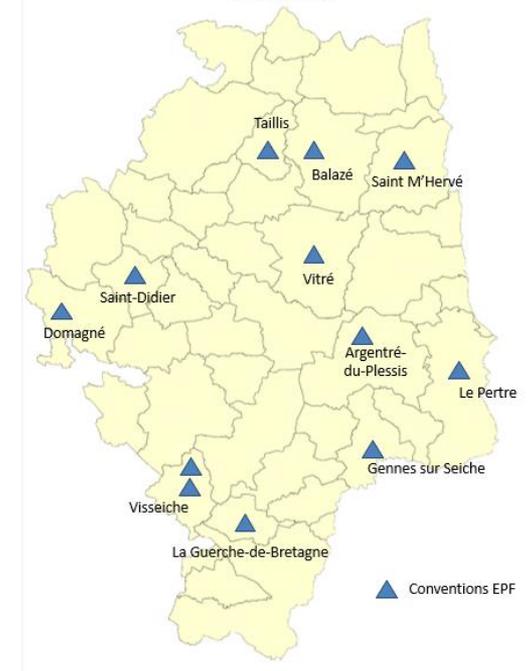
## Des initiatives ...

- Tendance globale à la baisse de consommation foncière
- Une action pour favoriser le Bimby dans le PLH2 (mais aux résultats mitigés)
- Des actions foncières en cours sur le territoire, en partenariat avec l'EPF (convention)
- Des opérations de renouvellement urbain (voir exemples Vitré, Châteaubourg, ... + dans communes rurales : cf communes engagées avec EPF)

consommation d'espaces NAF (en hectares) à destination d'habitats entre 2009 et 2021



Opérations conventionnées avec l'EPF entre 2016 et juin 2022



## 3.1 Déployer les opérations de renouvellement urbain : un objectif à croiser avec la réalité des projets par commune

- mobiliser les moyens humains (monter en compétences : appropriation des enjeux, acculturation, formation),
- techniques (outils opérationnels, mobilisation d'opérateurs spécifiques)
- et financiers

## 3.2 Soutenir des formes urbaines denses et adaptées au territoire

- Développer le collectif dans les polarités
- Dans toutes les communes, généraliser la maison en bande



## 4. Garantir une gouvernance et des moyens à la hauteur des enjeux

### 4.1 Etoffer les moyens dédiés à la politique de l'habitat pour se donner les capacités d'atteindre les objectifs visés

### 4.2 Pérenniser les outils efficaces qui ont fait leurs preuves

- **Maison du Logement** : maintenir sa visibilité, poursuivre / renforcer les partenariats (EPF, Action Logement, charte d'opérateurs, ...), asseoir son rôle d'appui aux communes (notamment pour l'articulation habitat / urbanisme : outils du PLU, montage d'opérations, recherche de partenaires et d'opérateurs)
- **Commission de l'habitat** : un rôle crucial dans le suivi et le pilotage de la politique habitat, pour ajuster au besoin en fonction des évolutions de contexte et de marché

### 4.3 Renforcer les outils de suivi et de pilotage

- **Améliorer le suivi par des vrais outils et des moyens de mesure et d'observation** : suivi des actions du PLH, et évaluation (DIA, foncier, ...)
- **Interroger l'engagement d'un PLUI ?** : maîtrise du rythme et des modalités du développement résidentiel, lutte contre l'artificialisation, organisation de la mixité, mise en œuvre de la cohésion territoriale

### 4.4 Renforcer la convergence et l'articulation des politiques menées

- Habitat, développement économique, mobilités, environnement climat

