# PARTIE I : DIAGNOSTIC

# SOMMAIRE


SOMMAIRE ..... 1

PRESENTATION DU TERRITOIRE ..... 5

I. Une situation géographique bénéfique ..... 5

II. La mobilité : un élément structurant ..... 6

II.1 | Le maillage routier ..... 6

II.2 | Les transports en commun ..... 6

III. Les équipements, commerces et services : essentiels à la vitalité du territoire ..... 7

IV. Un environnement économique en pleine expansion ..... 7

IV.1|Un pôle d'emploi local ..... 7

IV.2|Les actifs du Val d'Ille orientés vers la métropole rennaise ..... 9

V. Le contexte institutionnel : des cadrages à prendre en compte ..... 11

V.1 |Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) validé en 2012 ..... 11

V.2 |Le SCoT du Pays de Rennes, une évolution à prévoir à court terme ..... 12

V.3 |Les documents d'urbanisme locaux ..... 13

LA POPULATION ET LES MENAGES ..... 14

I. Des habitants toujours plus nombreux ..... 14

I.1 |Une croissance plus marquée sur la dernière décennie : +19% entre 1999 et 2009 ..... 15

I.2 |Une croissance de la population pérenne et durable ..... 17

I.3 |Des nouveaux arrivants identifiés ..... 18

II. Les habitants du Val d'Ille : une surreprésentation des familles de classes moyennes supérieures ..... 19

II.1 |Une population « familiale » ..... 19

II.2 |Une population très jeune ..... 21

II.3 |Une population aux ressources plutôt élevées ..... 22

SYNTHESE ..... 26

ENJEUX POUR LE PLH ..... 26

DYNAMIQUE DE L'HABITAT ..... 27

I. Un parc de logement caractéristique d'un territoire périurbain en développement ..... 27

I. 1 |Un accroissement conséquent du parc de logement ..... 27

I. 2 |Malgré un ralentissement de la construction neuve ..... 28

I. 3 |Une progression concernant surtout les résidences principales ..... 29

II. Présentation du parc de résidences principales ..... 30
II.1 | Un poids important de propriétaires occupants ..... 30
II.2 | Des logements plutôt grands et essentiellement en individuel : *une offre très homogène sur le territoire* ..... 31
II.3 | Un parc de résidence principal plutôt récent ..... 33
II.4 | Un parc de logements en bon état mais un potentiel de renouvellement identifié ..... 34
III. Présentation du parc de logements vacants ..... 36
III.1 | Evolution de la vacance : davantage de logements vacants en 2011 ..... 36
III.2 | Une vacance essentiellement de courte durée (moins de 1 an) ..... 38
III.3 | Des logements peu adaptés à la demande ..... 38
**SYNTHESE ..... 39**
**ENJEUX POUR LE PLH ..... 39**

**FONCTIONNEMENT DES MARCHES DE L'HABITAT ..... 40**
I. Le marché du foncier ..... 40
I.1 | Diminution des transactions de terrains à bâtir depuis 2008 ..... 40
I.2 | Envolée des prix des terrains à bâtir ..... 40
I.3 | Une diminution de la surface moyenne des terrains à bâtir ..... 41
I.4 | Une consommation foncière pour l'habitat ..... 43
I.5 | Les potentiels fonciers pour le logement ..... 43
II. Le marché de l'accession à la propriété ..... 45
II.1 | L'accession dans le neuf : poursuite de la hausse des prix des logements neufs ..... 45
II.2 | L'accession dans l'ancien : un segment de marché dynamique mais des prix élevés ..... 45
II.3 | Une accession aidée à la propriété peu développée ..... 48
II.4 | L'offre en location-accession (PSLA) peu développée ..... 49
III. Le marché du locatif privé ..... 49
III.1 | Des logements locatifs privés peu nombreux ..... 50
III.2 | Un parc ne répondant pas à tous les besoins ..... 51
III.3 | Des niveaux de loyers élevés ..... 51
IV. Le marché du locatif social ..... 52
IV.1 | Un niveau d'équipement en logements sociaux relativement faible ..... 52
IV.2 | Les caractéristiques du parc social existant ..... 55
IV.3 | D'importants besoins en logements sociaux ..... 57
**SYNTHESE ..... 58**
**ENJEUX POUR LE PLH ..... 58**

**LES BESOINS SPECIFIQUES ..... 59**

I. Les besoins des personnes vieillissantes ..... 59

I.1 | Une population en diminution sur le territoire mais des besoins à venir ..... 59

I.3 | Une offre en structure relativement limitée ..... 59

I.2 | Le maintien à domicile : des besoins d'adaptation du logement et d'aides à domicile ..... 60

II. Les personnes en situation de handicap ..... 61

III. Le logement des jeunes ..... 61

II.1 | Une offre très limitée ..... 61

II.2 | Des besoins très ponctuels ..... 62

IV. Les ménages défavorisés ..... 62

III.1 | Une proportion significative de ménages modestes ..... 62

III.2 | Une offre très sociale qui reste limitée ..... 62

III.3 | Une offre spécifique limitée ..... 63

V. Les gens du voyage ..... 63

**SYNTHESE ..... 64**

**ENJEUX POUR LE PLH ..... 64**

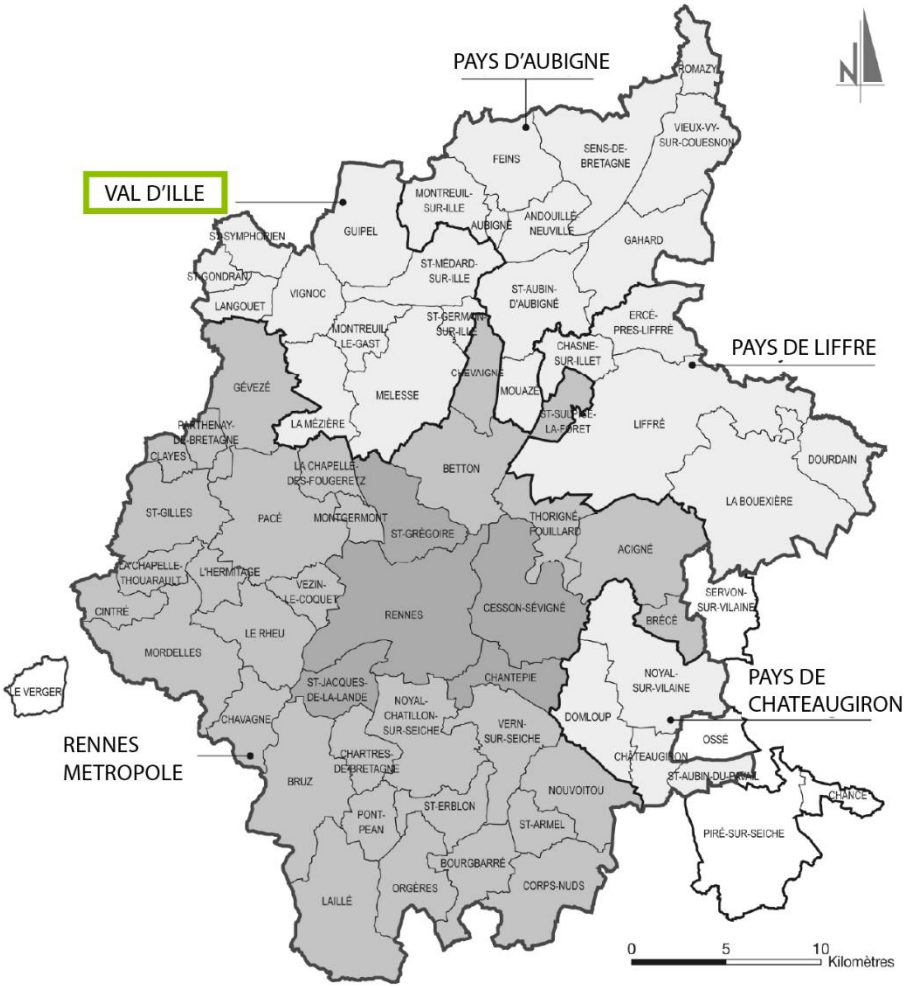
# PRESENTATION DU TERRITOIRE

## I. Une situation géographique bénéfique

Au nord du Pays de Rennes, bénéficiant d'un cadre de vie entre urbain et rural, la Communauté de Communes du Val d'Ille (CCVI) bénéficie d'une situation très favorable à proximité immédiate de la métropole rennaise (une vingtaine de kilomètres), pôle majeur de l'économie départementale. Composée de 10 communes, elle compte 19 023 habitants en 2010 regroupant ainsi près de 2% de la population d'Ille-et-Vilaine et 4% de la population du Pays de Rennes.

Le territoire est en pleine expansion aussi bien au niveau économique que démographique et, de façon générale, on observe une organisation territoriale très marquée Nord-Sud, fortement influencée par la proximité de la métropole rennaise. Le contexte territorial dans lequel la CCVI s'insère joue un rôle prépondérant sur les choix des ménages habitant et/ou souhaitant habiter l'intercommunalité, et conséquemment sur les marchés de l'habitat. Une présentation de ce contexte est donc intéressante pour comprendre les manières d'habiter le territoire et répondre aux enjeux renouvelés du développement territorial.

### ⇨ Le territoire intercommunal :




**Les 10 communes du territoire :**

- Guipel
- Langouët
- La Mézière
- Melesse
- Montreuil-le-Gast
- Saint-Germain-sur-Ille
- Saint-Gondran
- Saint-Médard-sur-Ille
- Saint-Symphorien
- Vignoc

## II. La mobilité : un élément structurant

Récemment, la Communauté de Communes du Val d'Ille a réalisé son Schéma de Déplacements Communautaire avec la double volonté de satisfaire aux objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de répondre aux besoins de mobilité de sa population.
Cela s'est traduit dans les orientations retenues par 3 points principaux :

- améliorer la mobilité des publics captifs des transports en commun ;
- encourager l'usage des transports en commun et des modes doux, développer le covoiturage et éviter ainsi une augmentation du trafic routier ;
- améliorer les liaisons entre les pôles du Val d'Ille ainsi qu'avec Rennes Métropole, notamment pour faciliter l'accès aux services.

### II.1 | Le maillage routier

La CCVI bénéficie d'une bonne desserte routière sur son axe nord/sud. Le territoire est traversé par l'axe structurant Rennes-Saint-Malo (RN 137) ainsi qu'à l'Est du territoire par un axe secondaire (D82). Ces deux axes routiers permettent de relier le Val d'Ille à l'agglomération rennaise en 30 minutes et moins suivant la localisation des communes par rapport à ces axes/suivant l'éloignement des communes.

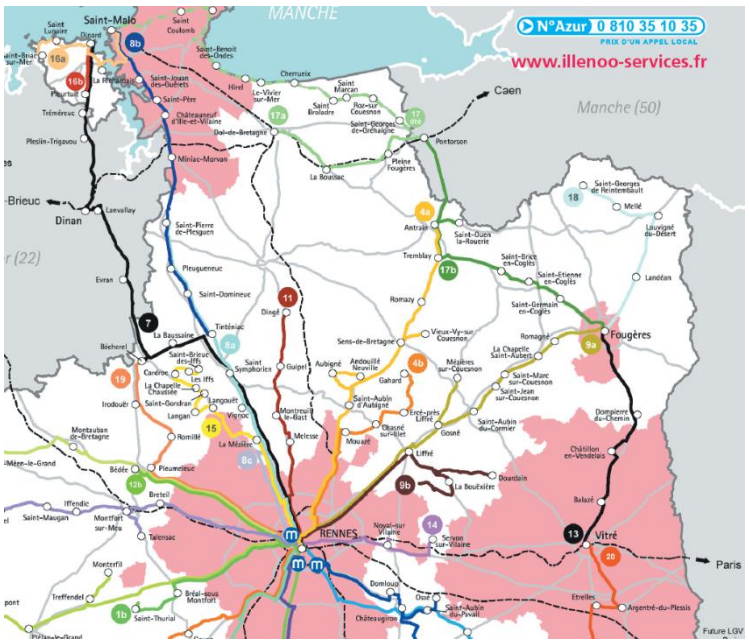
| | La Mézière | | | Guipel | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Distance** | **Temps** | **Coût estimé*** | **Distance** | **Temps** | **Coût estimé*** |
| **Rennes** | 15 km | 20 min | 1.94€ | 28 km | 29 min | 3.47€ |
| **Saint-Malo** | 57 km | 46 min | 7.05€ | 54 km | 46 min | 6.66€ |

*Source : www.mappy.com, estimations en heures creuses

La grande accessibilité au pôle rennais est un facteur majeur de l'attractivité du territoire. A moindre mesure, la CCVI permet à des ménages doubles actifs de pouvoir travailler chacun sur une agglomération différente (Rennes et Saint-Malo) tout en ayant des temps de trajet inférieur à 1h30 aller/retour.

### II.2 | Les transports en commun

L'intercommunalité est par ailleurs desservie par 4 lignes du réseau départemental Illenoo : ligne St Pierre de Plesguen-Rennes (ligne 8a), Dinard - Rennes (ligne 7), La Mézière Cap Malo – Rennes (ligne 8c) et Saint-Brieuc-des-Iffs - Rennes (ligne 15).

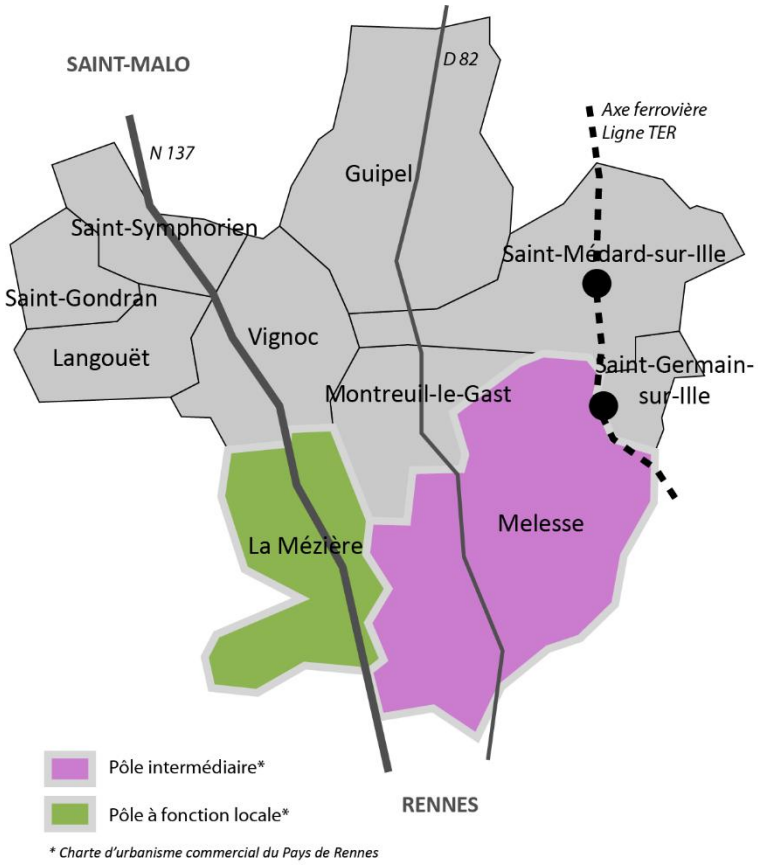



La voie ferrée passe également à l'Est de la Communauté de Communes avec deux haltes TER : une gare-voyageur à Saint-Germain-sur-Ille et une gare à Saint-Médard-sur-Ille.

Une telle organisation permet à l'ensemble des communes du Val d'Ille d'être desservie par les transports en commun même si le niveau de desserte est moins performant au nord-ouest du territoire.

Plusieurs aires de covoiturage ont été développées sur le territoire permettant d'organiser et faciliter les démarches des habitants afin de limiter le coût et la fréquence de leurs déplacements.

## III. Les équipements, commerces et services : essentiels à la vitalité du territoire




Concernant la répartition des services et des équipements sur le territoire intercommunal, il apparaît que le sud du territoire est particulièrement bien pourvu. Ainsi, les communes de Melesse et La Mézière jouent le rôle de pôle intermédiaire et de relai à l'échelle de la CCVI. Deux communes au sein desquelles les services répondant à des besoins quotidiens sont davantage développés et regroupés. On y trouve, notamment :

- commerces de centre-ville, supermarchés,
- collège, salle de sports, services de santé…
- services publics (poste, pompiers…) et privés (banque, notaire, coiffeur...).

Les autres communes offrent un niveau d'équipements et de services moindre avec un impact qui reste local (services de proximité des bourgs ruraux : boulangerie, pharmacie, café, médecins…). Les communes du Val d'Ille entretiennent nécessairement des liens fonctionnels avec La Mézière et Melesse ainsi qu'avec l'agglomération rennaise.

Par ailleurs, il faut souligner que seules Saint-Gondran et Saint-Symphorien ne disposent pas d'école. Cette présence importante des écoles (maternelles et primaires) est un indicateur fort du dynamisme démographique du territoire dans son ensemble et de l'attractivité qu'il exerce pour des familles. C'est également pour les communes une charge parfois importante, et les équilibres de population sont à ce titre à surveiller étroitement (pour anticiper les ouvertures ou fermetures éventuelles de classes).

## IV. Un environnement économique en pleine expansion

### IV.1 | Un pôle d'emploi local

En 2010, la CCVI compte au total 5 867 emplois sur son territoire, soit 2% des emplois du Pays de Rennes (27% hors Rennes Métropole). En termes d'évolution, le secteur a connu un gain de 2 572 emplois entre 1999 et 2010 (+43%), une évolution très dynamique, plus accentuée qu'à l'échelle départementale où il y a eu une augmentation du nombre d'emplois de 18%.

76% de ces emplois sont regroupés sur les communes de Melesse (2 270 en 2010) et La Mézière (2 210 en 2010). L'évolution du nombre d'emplois sur ces deux communes a été particulièrement forte (doublement sur la dernière décennie - +52%) et représente la grande part des nouveaux emplois recensés sur le territoire intercommunal. En effet, sur les autres communes le nombre d'emplois reste stable, voire diminue.

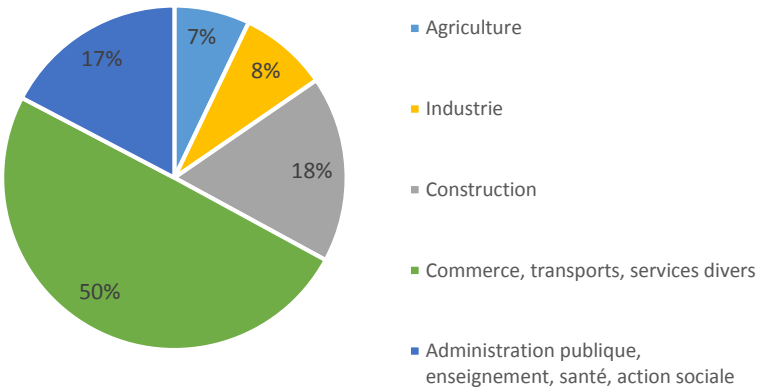
L'implantation de la zone d'activités CAP MALO en 2005 explique en grande partie l'évolution constatée sur ces dernières années et a fait de ce secteur (long de la voie Rennes/Saint-Malo) un véritable pôle d'emploi à l'échelle du Pays de Rennes. Cette zone d'activités occupe une surface de plus de 50 ha répartis entre Melesse et La Mézière et accueillant aujourd'hui plus de 50 enseignes consacrées aux loisirs, à la culture et aux commerces.

La commune de La Mézière accueille également depuis plus de 30 ans une partie des 80 enseignes composant la célèbre route du meuble, axe commercial consacré à l'ameublement, la décoration, l'équipement de la maison et les loisirs.
La ZA de la Métairie à l'entrée de Melesse présente également un impact économique notable.

On note donc la présence de pôles attractifs sur le territoire dont le rayonnement économique s'étend au-delà du territoire. Mis à part Cap Malo, la Route du meuble et la métairie à Melesse, la plupart des équipements ont donc un impact local sauf quelques-uns générant des déplacements intra-communautaires mais de faible ampleur (ex : Cap Emploi à Montreuil-le-Gast.)

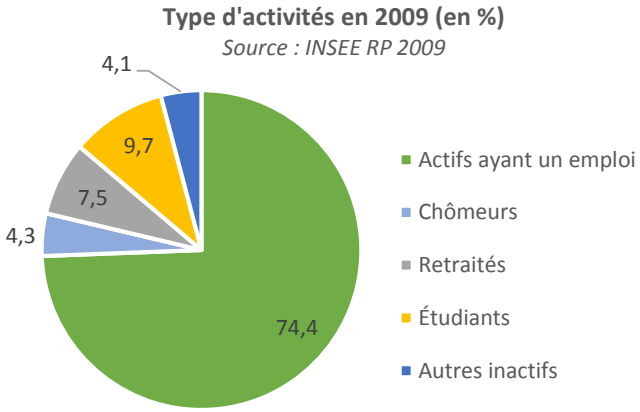
L'économie locale est majoritairement tournée vers le tertiaire, constat confirmé par les statistiques qui indiquent que le secteur du commerce, des transports et des services à la personne représente la principale source d'emplois sur le Val d'Ille (la moitié des emplois). Les secteurs de la construction et de l'administration publique sont les deux autres secteurs d'emplois les plus représentés sur le territoire. Les emplois industriels et agricoles représentent moins de 10% des emplois sur le territoire.

**Répartition des emplois par secteur d'activités**
*Source : INSEE 2009*

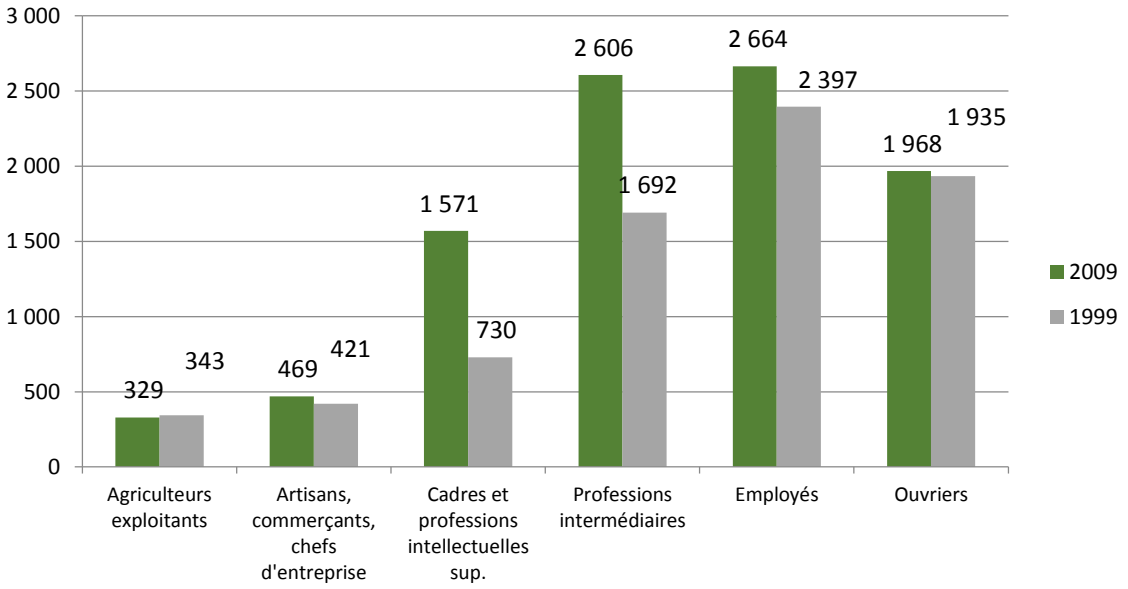


## IV.2 | Les actifs du Val d'Ille orientés vers la métropole rennaise

Le marché de l'emploi de la CCVI est dynamique avec un taux d'actifs important. Le Val d'Ille compte en 2009 9 701 actifs sur son territoire. Les actifs représentent 78.7% des habitants, taux en augmentation depuis 1999 (5.7%) et supérieur au niveau départemental (72.9% en 2009).
Sur ces 9 701 actifs, 9 169 ont un emploi. Le chômage sur le Val d'Ille atteint en 2009 un taux de 5.5% soit plus de 500 personnes actuellement à la recherche d'un emploi (Ille-et-Vilaine : 8.8% de taux de chômage). 83% des actifs sont âgés entre 25 et 54 ans. Le taux d'activité chez les jeunes est de 42%.

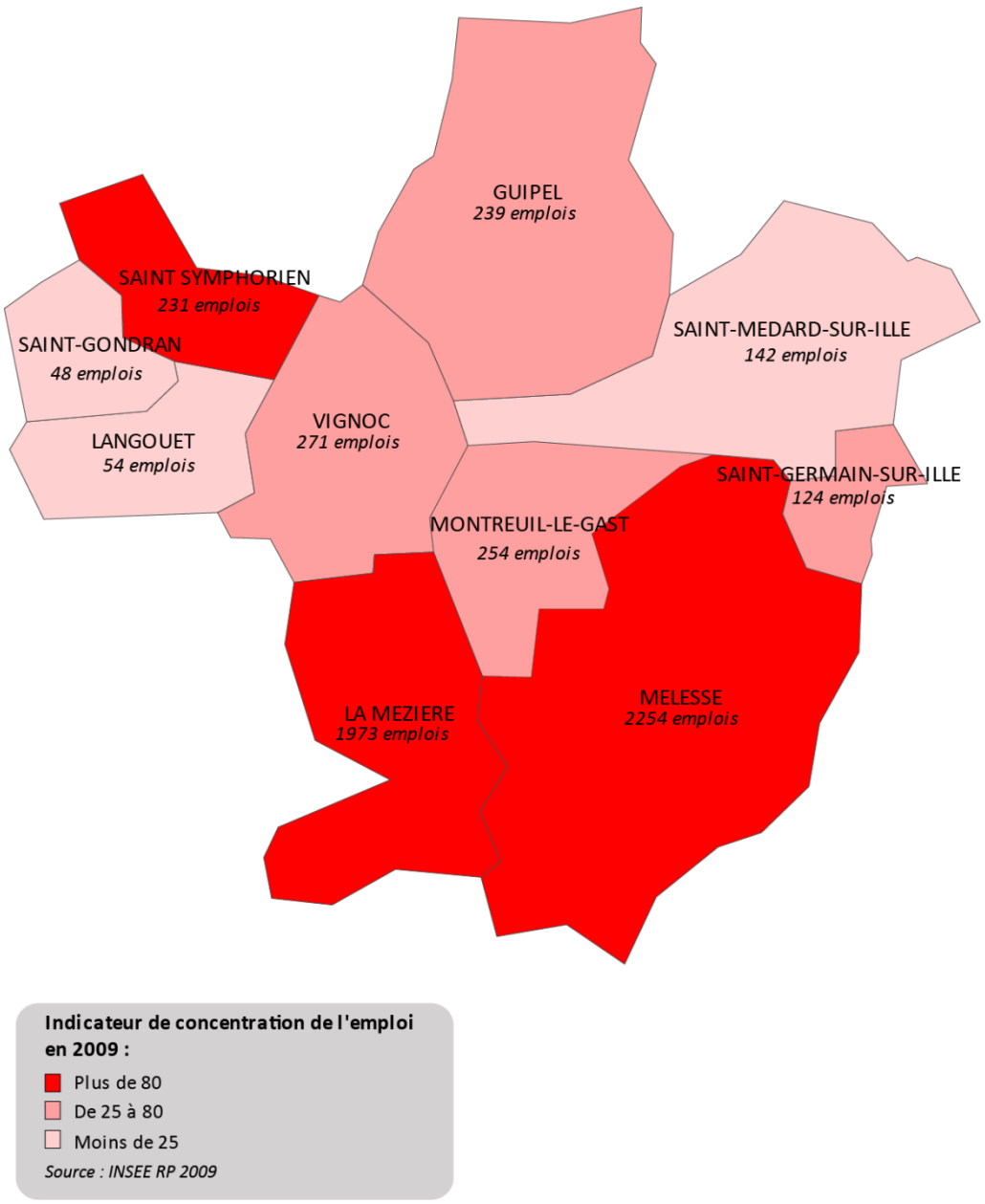



Les actifs habitant le territoire du Val d'Ille sont des employés (28% - 2 664 personnes) ou occupent une profession intermédiaire (27% - 2 606 personnes). Les ouvriers représentent encore une part non négligeable des actifs : 20% des actifs soit 1 968 ouvriers. On peut noter une évolution certaine du nombre de cadres et professions intellectuelles supérieurs sur la dernière décennie. Ainsi, entre 1999 et 2009 le nombre de cadres et professions intellectuelles a doublé, passant de 730 à 1 571 (+53%). Cette catégorie professionnelle représente aujourd'hui près de 16% des actifs du territoire.



Le nombre d'actifs résidant sur la CCVI est supérieur au nombre d'emplois présents sur le territoire. Ainsi, à l'échelle du Val d'Ille, l'indice de concentration de l'emploi[1] est de 63.8 en 2010. Avec un indice inférieur à 100, le Val d'Ille confirme sa vocation avant tout résidentielle davantage marquée dans la partie nord du territoire.

Melesse, La Mézière et Saint-Symphorien présentent cependant un indice proche de 100, indiquant une concentration d'emploi plus importante générant potentiellement des besoins de main d'œuvre extérieure.




Ainsi, une grande partie des actifs travaille en dehors de la CCVI.

[1] L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Ce dernier point implique une nécessaire mobilité des actifs afin de se rendre sur leur lieu de travail impliquant des déplacements domicile-travail importants à relier avec la problématique des déplacements.

**Lieu de travail des actifs résidant dans la CCVI**

| | Nombre total d'actifs résidents | Actifs travaillant dans la commune | Actifs travaillant à Rennes | Utilisation voiture (1) |
|---|---|---|---|---|
| **Guipel** | 650 | 22.5% | 26.8% | 94.6% |
| **Langouet** | 267 | 19.1% | 29.6% | 94.7% |
| **Melesse** | 2 382 | 19.3% | 39.8% | 95.5% |
| **La Mézière** | 2 053 | 16.9% | 41.6% | 94.5% |
| **Montreuil-le-Gast** | 868 | 11.6% | 36.5% | 94.9% |
| **Saint-Germain-sur-Ille** | 424 | 11.3% | 34.9% | 89.8% |
| **Saint-Gondran** | 230 | 15.2% | 29.1% | 100.0% |
| **Saint-Médard-sur-Ille** | 623 | 20.9% | 32.3% | 91.5% |
| **Saint-Symphorien** | 216 | 0.0% | 30.6% | 84.8% |
| **Vignoc** | 772 | 12.4% | 35.2% | 96.3% |

*(1) Vers autres commune du département*
*Source : PAC de l'Etat – DDTM 35*

Ainsi, près de 5 500 habitants *(* données issues du diagnostic du schéma des déplacements du Val d'Ille)* du Val d'Ille se rendent quotidiennement pour un motif travail sur l'agglomération rennaise, soit les 2/3 des déplacements « obligés » des habitants du territoire.
Entre 25 et 42% des actifs résidant dans la CCVI travaillent à Rennes. La voiture individuelle est le mode de transport quasi exclusif des actifs résidents dans la CCVI, y compris pour les communes dotées d'une halte ferroviaire (Saint-Médard-sur-Ille et Saint-Germain-sur-Ille).

Malgré une importante zone d'activité commerciale sur les communes de La Mézière et Melesse, on observe ici que moins de 20% des actifs résidant dans ces communes y ont un emploi. La question qui se pose est de savoir si les employés travaillant sur les zones d'activités du territoire arrivent à se loger sur l'intercommunalité.

Ces constats peuvent mettre en évidence des déséquilibres s'agissant des déplacements domicile-travail liées à la péri-urbanisation et pénalisant pour la population à faibles ressources.

L'enjeu est ici de permettre aux employés travaillant sur les zones d'activités du territoire de se loger de façon abordable sur le territoire intercommunal.

## V. Le contexte institutionnel : des cadrages à prendre en compte

Parallèlement à la politique de l'habitat initiée par la CCVI avec la mise en œuvre de son 1er PLH, différentes politiques sont à l'œuvre pour renforcer et encadrer l'attractivité économique et résidentielle du territoire :

### V.1 | Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) validé en 2012

Le PDH est un exercice de cohérence des différentes politiques de l'habitat à l'œuvre à l'échelle départementale. Il prend notamment en compte les orientations fixées par les PLH. Le PDH n'a néanmoins pas vocation à proposer de nouvelles orientations de production en logement pour la CCVI, celle-ci étant dotée d'un PLH.

A l'échelle départementale, les cinq orientations du PDH pour la période 2012-2017 sont de :

- conforter l'attractivité et la fonction d'accueil résidentiel du département ;
- s'appuyer sur le potentiel de logements existants ;

- mettre l'accent sur 2 moments clés du parcours résidentiel : le début de parcours et l'entrée dans la vieillesse ;
- construire une stratégie de développement de l'habitat, des services, des transports et des équipements ;
- inscrire ces orientations en lien avec les politiques d'aménagement et les politiques sociales.

Les besoins en logements à l'horizon 2017 sont estimés de 9 000 à 10 000 logements par an à l'échelle du département dont 50% sur le Pays de Rennes.

Le PDH approuvé en 2011 positionne La Mézière et Melesse comme pôles secondaires à la limite de la zone très tendue que représente l'agglomération rennaise. Pour ces pôles secondaires, le PDH conseille de mettre l'accent sur les opérations de revitalisation des « bourgs centres » pouvant jouer un rôle essentiel dans l'ambition affirmée de renforcer les interventions dans l'habitat existant, car ils présentent une « taille critique » permettant d'envisager des opérations structurantes.
Il s'agira d'appuyer en priorité l'émergence et la réalisation d'opérations de revitalisation par l'habitat des « bourgs centres ». Pour cela, il est conseillé de mobiliser différents leviers. Ceux-ci seront à confronter aux enjeux identifiés par l'actuel diagnostic.

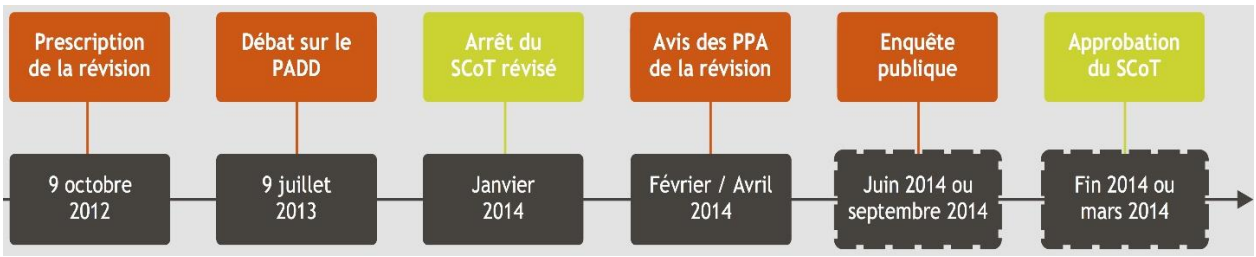
## V.2 | Le SCoT du Pays de Rennes, une évolution à prévoir à court terme

Le Pays de Rennes rassemble aujourd'hui 5 EPCI, soit 69 communes du département d'Ille-et-Vilaine :

- Communauté de Communes du Pays d'Aubigné ;
- Communauté de Communes du Pays de Châteaugiron ;
- Communauté de Communes du Pays de Liffré ;
- Communauté de Communes du Val d'Ille ;
- Rennes Métropole.

La CCVI, en tant qu'EPCI du Pays de Rennes, est couverte par le périmètre du SCoT. Le 1er SCoT du Pays de Rennes a été approuvé en 2008 ; il prévoit notamment l'accueil d'environ 120 000 habitants à l'horizon 2020 sur l'ensemble du Pays.

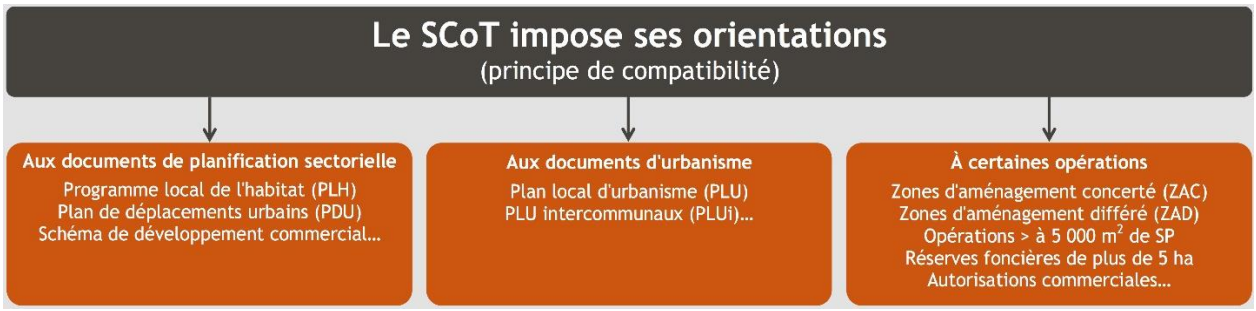
La décision de mise en révision de ce document a été prise en 2012 avec un calendrier d'élaboration présenté comme suit :




*Source : Site internet du Pays de Rennes*

Cinq ans après son approbation, les élus ont décidé le 9 octobre 2012 d'engager la révision du SCoT. L'objectif est d'adapter le projet aux nouveaux enjeux, aux évolutions du contexte et à l'élargissement du périmètre du SCoT, en s'appuyant notamment sur les acquis de sa mise en œuvre. La révision sera une opportunité pour

renforcer les ambitions du projet et mieux prendre en compte la diversité et les spécificités du territoire. Enfin, elle vise à mettre en œuvre un SCoT répondant aux exigences de la loi Grenelle.




*Source : Site internet du Pays de Rennes*

Pour rappel, les documents d'urbanisme communaux ainsi que le PLH ne devront pas présenter d'incompatibilité avec le SCOT ; dans le cas contraire, ils devront être modifiés d'où la nécessité que les processus d'élaboration des deux documents soient menés en concordance.

## V.3 | Les documents d'urbanisme locaux

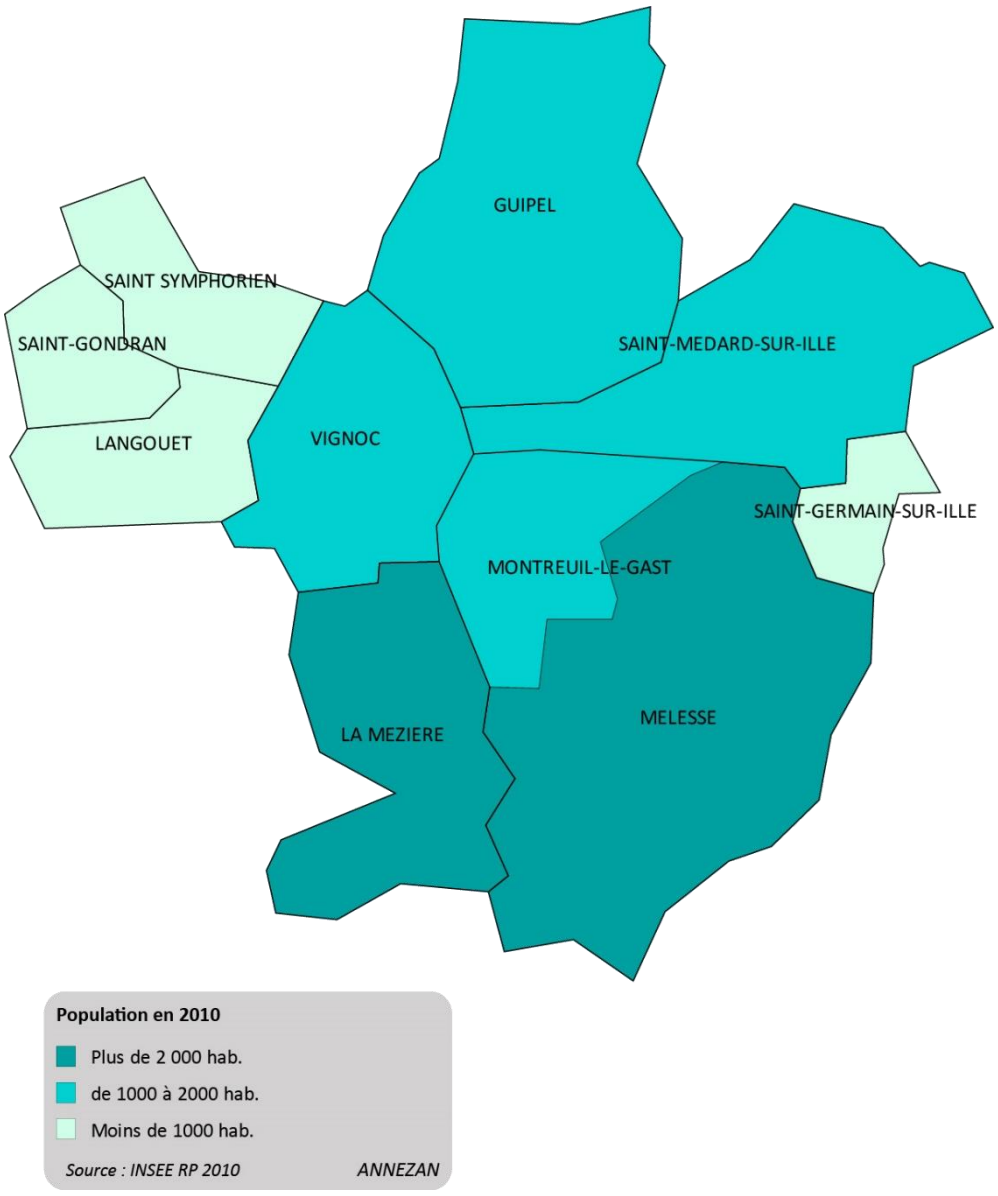
Toutes les communes sont dotées d'un document d'urbanisme :

| | Documents d'urbanisme | | | | Outils | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | PLU en vigueur | POS en vigueur | Approuvé le | Modification/révision | Droit de préemption instauré en zone U | ZAC / ZAD |
| Guipel | X | | 2013 | | X | En projet |
| Langouet | X | | 2003 | | X | |
| Melesse | X | | 2011 | | X | En projet |
| La Mézière | | X | 2001 | En cours de révision | | X |
| Montreuil-le-Gast | X | | 2009 | | | X |
| Saint-Germain-sur-Ille | X | | 2005 | | X | |
| Saint-Gondran | X | | 2010 | | | |
| Saint-Médard-sur-Ille | X | | 2012 | | X | X |
| Saint-Symphorien | X | | 2006 | | | |
| Vignoc | | X | 2002 | En cours de révision | X | X |

⇨ Quels que soient les documents en vigueur, les communes disposent, sur le plan réglementaire, de capacités de développement de zones d'habitat (avec ouverture à l'urbanisation).

# LA POPULATION ET LES MENAGES

## I. Des habitants toujours plus nombreux



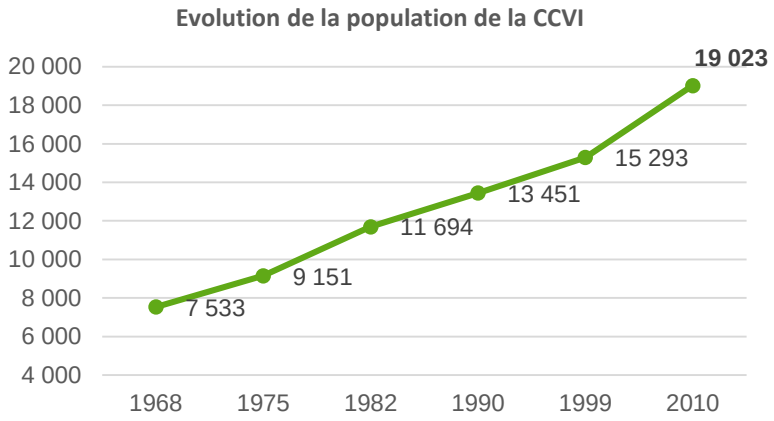

En 2010, la Communauté de Communes du Val d'Ille compte 19 023 habitants répartis de manière non homogène sur les 10 communes qui composent l'intercommunalité :

- **quatre communes de moins de 1000 habitants** : Saint Gondran (520 hab.), Langouët (546 hab.), Saint-Symphorien (560 hab.) et Saint-Germain-sur-Ille (892 hab.) ;
- **quatre communes de 1000 à 2000 habitants** : Saint-Médard-sur-Ille (1 319 hab.), Guipel (1 579 hab.), Vignoc (1798 hab.) et Montreuil-le-Gast (1912 hab.) ;
- **deux communes de plus de 2000 habitants** : La Mézière (4 320 hab.) et Melesse (5 577 hab.) ;

Si Melesse présente le nombre d'habitants le plus important de la Communauté de Communes (5 577 habitants en 2010), La Mézière se détache également sur le plan démographique avec 4 320 habitants en 2010. Ainsi, près

de 54% des habitants du Val d'Ille vivent sur ces deux communes qui se partagent le rôle de pôle démographique de l'intercommunalité.

## I.1 | Une croissance plus marquée sur la dernière décennie : +19% entre 1999 et 2009



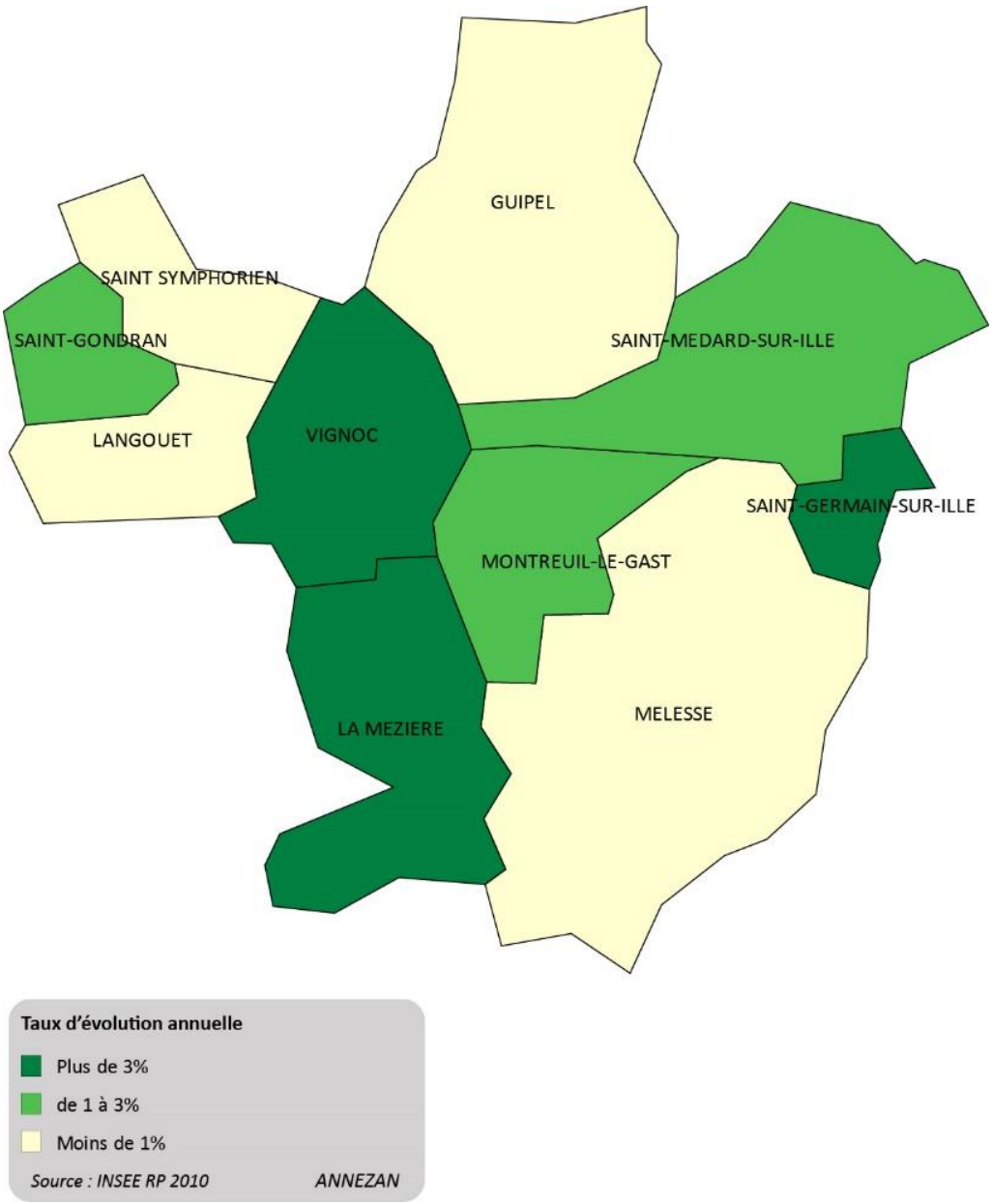

L'augmentation du nombre d'habitants est régulière depuis 1968 même si l'accélération est très nette depuis 1999. Sur la dernière décennie, le Val d'Ille a gagné 3 525 habitants, soit une croissance de +2.1% par an.

Une évolution très importante à l'échelle du Pays de Rennes car supérieure à la tendance générale observée (cf. tableau ci-dessous) mais néanmoins moins significative que celle constatée sur la communauté de Communes du Pays d'Aubigné (+3% par an).

| | 2010 | 1999 | Taux d'évolution annuelle |
|---|---|---|---|
| **CdC du Val d'Ille** | **19 023** | **15 293** | **+2.1%** |
| CdC du Pays d'Aubigné | 13 716 | 9 895 | **+3.0%** |
| CdC du Pays de Liffré | 14 976 | 13 167 | **+1.2%** |
| CdC du Pays de Châteaugiron | 23 012 | 19 032 | **+1.7%** |
| Rennes Métropole | 398 271 | 364 786 | **+0.8%** |
| **Total Pays de Rennes** | **468 998** | **437 466** | **+0.7%** |
| **Ille-et-Vilaine** | **988 140** | **867 818** | **+1.2%** |

Cette croissance positive est portée par l'ensemble des communes qui voient toutes leur population augmenter sur la période 1999-2009. Le phénomène de périurbanisation par rapport à Rennes est ici très marqué. En effet, les évolutions de population constatées sont fortement influencées par la proximité de Rennes Métropole et des moyens pour s'y rendre (axes de communication). On constate notamment une croissance démographique plus soutenue (supérieure à 2% par an) sur les communes traversées par la N137 (Axe Rennes-Saint-Malo) ou desservies par le réseau ferré (liaison TER Rennes-Saint-Malo) : Vignoc, La Mézière, Montreuil-le-Gast et Saint-Germain-sur-Ille.

Vignoc est la commune qui enregistre la plus forte croissance démographique comptabilisant 710 habitants supplémentaires depuis 1999 soit un taux de croissance annuelle de plus de 5% par an.

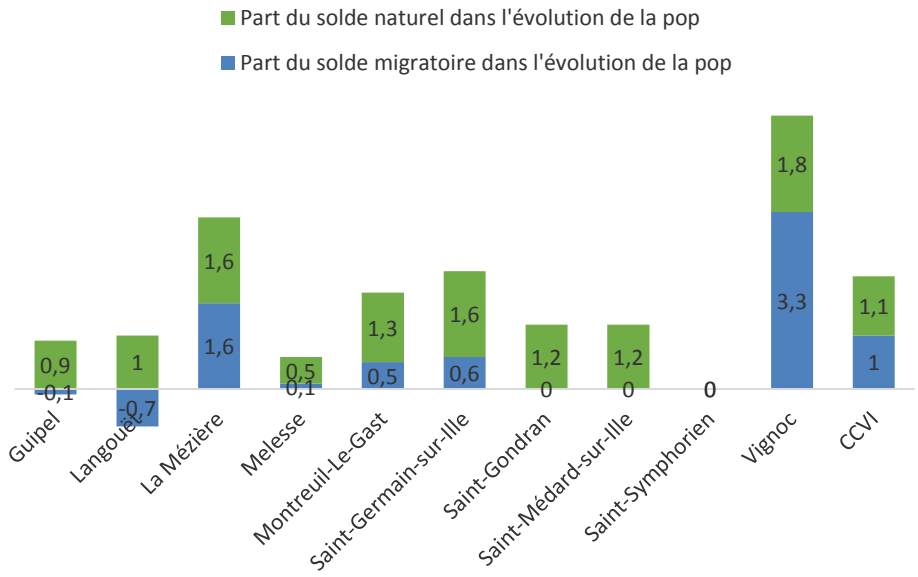



Sur ce point, le souhait des communes est de pouvoir maîtriser l'évolution de leur population – essentiellement sur les communes qui ont connu sur la dernière décennie une évolution « effrénée ». Cette maîtrise peut se faire à travers l'offre en logement. En effet, la qualité et la diversité de l'offre proposée sur une commune jouent beaucoup sur l'installation des ménages ainsi que sur le renouvellement de la population, l'habitat pouvant représenter une faiblesse pour les communes proposant une offre limitée et/ou en inadéquation avec la demande. L'enjeu est de pouvoir permettre la réalisation d'un parcours résidentiel local.

## I.2 | Une croissance de la population pérenne et durable

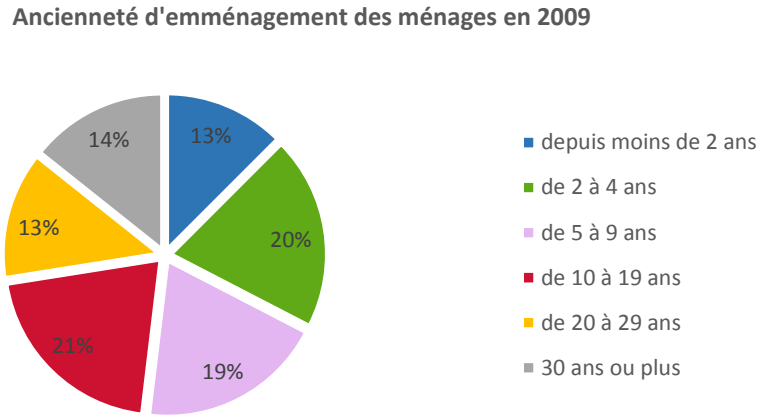
Au global, sur la Communauté de Communes, le solde migratoire pèse autant que le solde naturel dans la croissance démographique enregistrée entre 1999 et 2009 : +1 846 habitants dus à l'arrivée de nouveaux habitants et + 1 676 habitants dus à un nombre de naissances supérieur au nombre de décès.

Pour neuf communes, la part du solde naturel est le facteur principal de la croissance démographique assurant ainsi un renouvellement naturel de la population sur l'ensemble du territoire intercommunal. Quant au solde migratoire, il ne prend part au développement démographique que sur 5 communes : La Mézière, Melesse, Montreuil-Le-Gast, St-Germain-sur-Ille et Vignoc, soit les communes les plus proches de Rennes, bénéficiant alors d'une attractivité résidentielle plus forte.




| | évolution de la population | part du solde naturel | part du solde migratoire |
|---|---|---|---|
| Guipel | +0.8% | +0.9 | -0.1 |
| Langouët | +0.3% | +1 | -0.7 |
| La Mézière | +3.1% | +1.6 | +1.6 |
| Melesse | +0.6% | +0.5 | +0.1 |
| Montreuil-le-Gast | +1.8% | +1.3 | +0.5 |
| Saint-Germain-sur-Ille | +2.2% | +1.6 | +0.6 |
| Saint-Gondran | +1.2% | +1.2 | 0 |
| Saint-Médard-sur-Ille | +1.2% | +1.2 | 0 |
| Saint-Symphorien | NR% | NR | NR |
| Vignoc | +5.1% | +1.8 | +3.3 |
| **CCVI** | **+2.1%** | **+1.1** | **+1.0** |

## I.3 | Des nouveaux arrivants identifiés




Plus de la moitié des ménages habitant le Val d'Ille ont emménagé dans leur logement dans les neuf dernières années. Toutefois ces chiffres ne révèlent pas si les ménages vivaient déjà dans la même commune auparavant. De leur côté, les données FILOCOM de 2011 indiquent que 81% de la population âgée de 5 ans et plus s'est maintenue sur le territoire entre l'année 2007 et l'année 2011. Sur les 19% restant, 16% habitaient une autre commune en Ille-et-Vilaine, 1% un autre département breton et 2% une autre région de France. L'essentiel de la population est donc ancrée au territoire.

L'arrivée de nouvelles populations sur le Val d'Ille fait écho aux stratégies résidentielles des ménages à l'échelle du Pays de Rennes et plus largement de l'aire d'influence de ce grand pôle d'emploi. De façon générale, leurs stratégies suivent une logique géographique liée aux principaux axes de déplacements.

Les entretiens avec les élus communaux permettent de caractériser plus finement le profil des personnes qui se sont installées sur leur commune ainsi que les raisons de leur venue.
Ainsi, le territoire du Val d'Ille s'avère très attractif pour un profil de ménages bien identifié : **les jeunes couples et les familles avec enfant(s)**. Ces ménages, de plus en plus issus de professions intermédiaires voire supérieures, envisagent leur implantation sur la CCVI comme une occasion pour devenir propriétaire d'un logement individuel, le plus souvent en primo-accession. De façon générale, leur origine géographique est plutôt locale voire départementale. Ils recherchent avant tout un certain confort de vie entre l'urbain (qualité des services) et le rural (proximité et cadre de vie).

**Les principales raisons de leur venue sont les suivantes :**

- la proximité des pôles d'emploi : Rennes métropole, autres pôles du Pays rennais et Saint-Malo (dans une moindre mesure) ;
- la présence d'un réseau de transport efficace : routier et ferré ;
- la qualité de vie : cadre de vie « rural » avec services et équipements de proximité ;
- des prix plus abordables (foncier et bâti) ;
- la qualité de l'offre en logements (adéquation).

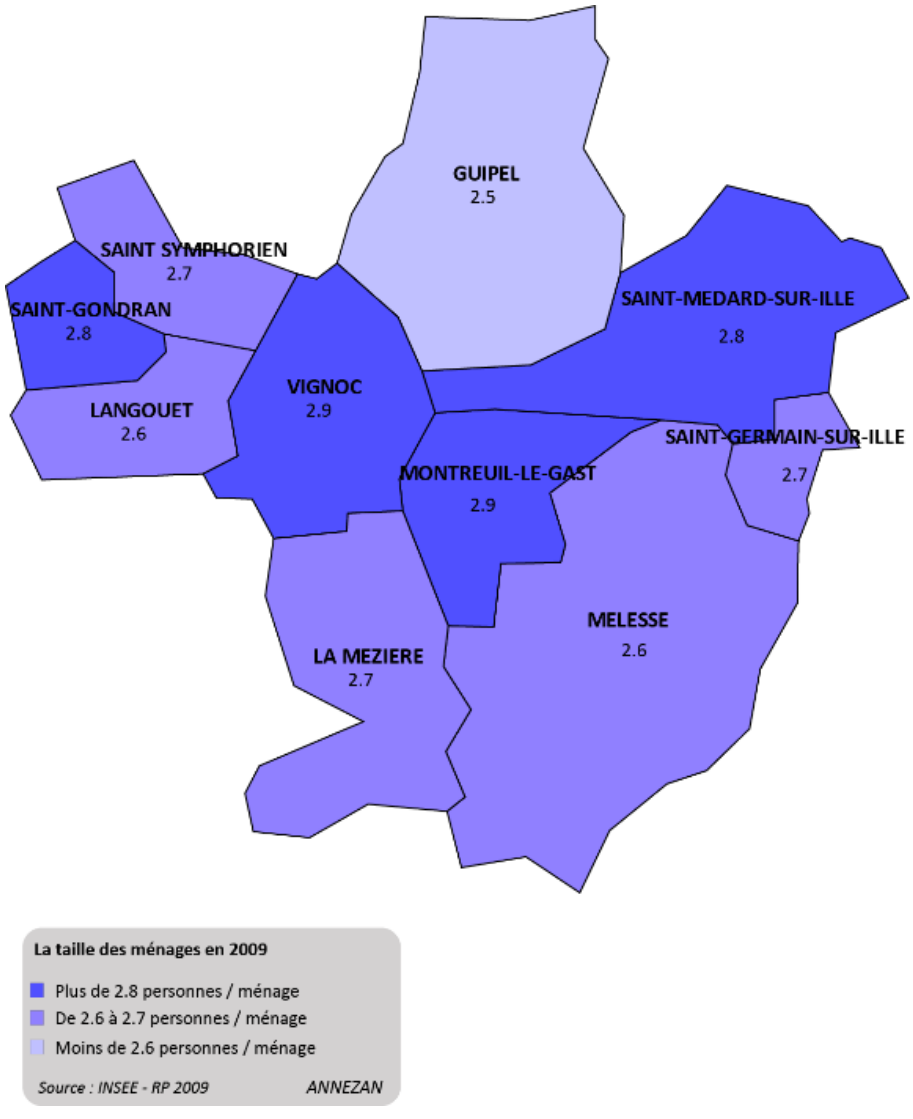
Si certains atouts bénéficient à l'ensemble du Val d'Ille, d'autres atouts profitent d'avantage à certains secteurs. Ainsi, les communes plus au Sud tirent parti de la grande proximité avec Rennes Métropole et attirent des ménages (avec un capital plus important) à la recherche d'un confort de vie entre l'urbain et le rural. Elles attirent alors un public plus large : jeunes célibataires, couples avec ou sans enfant, jeunes retraités et personnes âgées.

Pour les communes au profil plus rural, les ménages sont davantage attentifs au cadre de vie et aux prix plus abordables des biens à la vente ou à la location.

**Les départs enregistrés** sur l'intercommunalité concernent principalement de jeunes ménages ou des gens de passage pour raisons professionnelles (mutations…) ou familiales (divorces…). Ce sont également des populations en pleine évolution dans leur parcours résidentiel, comme les personnes âgées en perte d'autonomie qui cherchent à quitter leur commune d'origine pour se rapprocher des services et/ou de structures spécialisées.

# II. Les habitants du Val d'Ille : une surreprésentation des familles de classes moyennes supérieures

## II.1 | Une population « familiale »




En 2009, on compte sur le Val d'Ille en moyenne 2.7 personnes par ménage. Si sur la majorité des territoires, la tendance va vers une diminution marquée de la taille des ménages, sur la CCVI, le nombre de personnes par

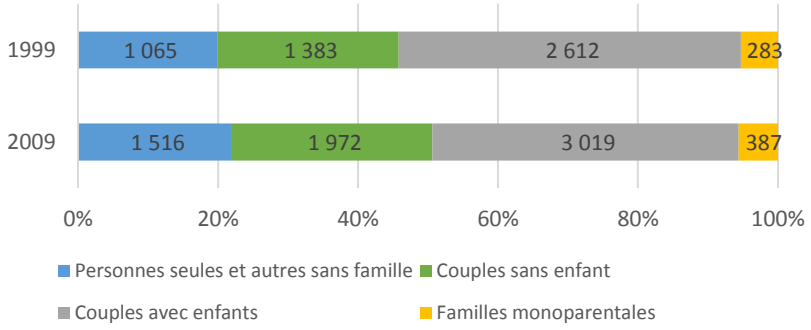
ménage n'a que légèrement diminué passant de 2.8 à 2.7 entre 1999 et 2009. Un chiffre relativement élevé si l'on compare avec la moyenne départementale (2.3 en 2009) mais équivalent aux moyennes constatées sur les territoires voisins tels que le Pays d'Aubigné (2.6) ou le Pays de Liffré (2.6). Ce résultat confirme l'accueil majoritaire de ménages familiaux sur les territoires périurbains de Rennes.

| | Taille moyenne des ménages | | |
|---|---|---|---|
| | 1999 | 2009 | Evolution |
| **Langouët** | 2.9 | 2.6 | -1.2% |
| **Guipel** | 2.6 | 2.5 | -0.4% |
| **La Mézière** | 2.9 | 2.7 | -0.7% |
| **Melesse** | 2.9 | 2.6 | -1.2% |
| **Montreuil-le-Gast** | 3.1 | 2.9 | -0.7% |
| **Saint-Germain-sur-Ille** | 2.7 | 2.7 | 0% |
| **Saint-Gondran** | 3.1 | 2.8 | -1.1% |
| **Saint-Médard-sur-Ille** | 2.8 | 2.8 | 0% |
| **Saint-Symphorien** | NR | 2.7 | NR |
| **Vignoc** | 2.8 | 2.9 | +0.3% |
| **CC du Val d'Ille** | 2.8 | 2.7 | -0.4% |

A l'échelle de la CCVI, c'est à Guipel que la taille moyenne des ménages est la plus faible avec 2.5 personnes par ménage, s'expliquant en partie par un vieillissement plus marqué de la population sur cette commune. A contrario, on recense 2.9 personnes par ménage sur les communes de Vignoc et Montreuil-le-Gast, deux communes ayant connu une arrivée de population conséquente sur la dernière décennie.

On a donc un territoire intercommunal composé d'une population familiale : 5 378 ménages avec famille(s) en 2009 soit 78% des ménages. La CCVI a eu la chance de pouvoir accueillir des ménages avec familles sur cette dernière décennie : 586 couples supplémentaires avec ou sans enfant. On constate que les couples sans enfant ont augmenté sur la période, passant de 1 383 (25.9%) à 1 972 (28.6%). La part des couples avec enfant a cependant diminué, passant de 48.9% des ménages à 43.6%, mais reste la plus importante à l'échelle de la CCVI.

**Evolution de la structure des ménages entre 1999 et 2009**




Les ménages composés d'une personne isolée sont néanmoins en augmentation depuis 1999 (+ 451 personnes seules) et représentent aujourd'hui près de 25% des ménages. L'augmentation des personnes seules est un

phénomène que l'on constate plus globalement à l'échelle nationale et qui s'explique par différents facteurs tels que l'augmentation de l'espérance de vie mais également des divorces et séparations, etc.
Les séparations conjugales ont également marqué l'évolution de la structure des ménages avec une augmentation constatée du nombre de familles monoparentales : 387 familles monoparentales en 2009 (5.4% des ménages) soit 104 familles supplémentaires.

## II.2 | Une population très jeune

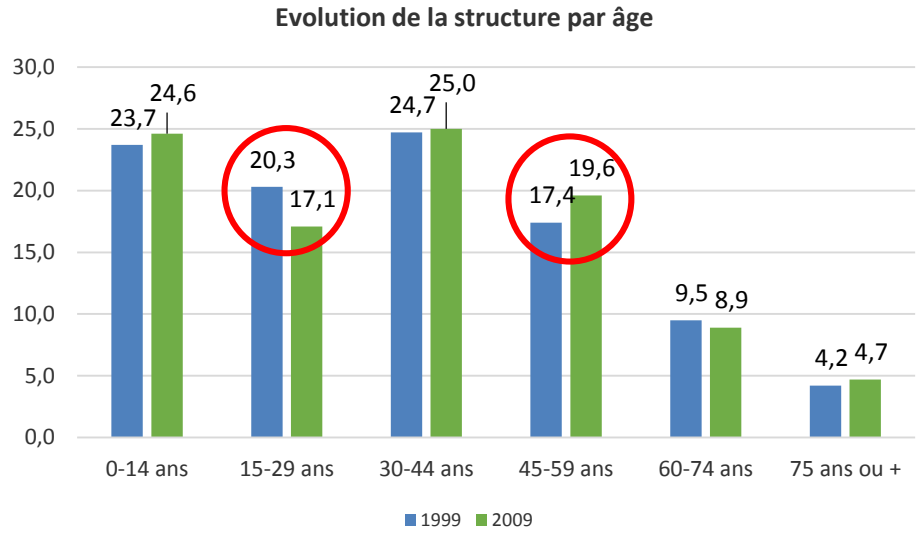
| | Indice de jeunesse[2] | | |
|---|---|---|---|
| | 1999 | 2009 | Evolution |
| **Langouët** | 2.09 | 2.12 | +0.01% |
| **Guipel** | 1.23 | 1.76 | +0.3% |
| **La Mézière** | 3.23 | 3.19 | -0.01% |
| **Melesse** | 1.83 | 1.58 | -0.16% |
| **Montreuil-le-Gast** | 2.90 | 2.98 | +0.03% |
| **Saint-Germain-sur-Ille** | 2.23 | 2.72 | +0.18% |
| **Saint-Gondran** | 2.11 | 2.91 | +0.27% |
| **Saint-Médard-sur-Ille** | 1.86 | 2.6 | +0.28% |
| **Saint-Symphorien** | NR | 2.84 | NR |
| **Vignoc** | 2.02 | 2.92 | +0.31% |
| **CC du Val d'Ille** | 2.17 | 2.56 | +0.15% |

L'installation de nouvelles familles participe grandement au fort rajeunissement de la population du Val d'Ille et permet de compenser le vieillissement de la population locale. Ainsi pour 32 personnes de plus de 60 ans, on compte 100 personnes de moins de 20 ans. On recense ainsi un indice de jeunesse égal à 2.56, très supérieur à l'indice de jeunesse du département (de 1.28 en 2009). Si déjà en 1999 le Val d'Ille présentait une population jeune (indice de jeunesse de 2.17), elle enregistre toujours un rajeunissement actif de sa population, et ce sur la grande majorité de ces communes qui, pour 8 d'entre elles, enregistrent une amélioration de leur indice de jeunesse. Les communes qui ont connu une forte croissance démographique et qui ont une taille de ménages élevée sont celles qui ont un indice de jeunesse souvent le plus haut. Cela signifie qu'elles ont accueilli des familles avec des enfants en bas-âge.

On constate un rajeunissement moins marqué sur les communes de Guipel (1.76) et Melesse (1.58). Deux communes pour lesquelles les personnes âgées de plus de 60 ans représentent plus de 16% de leur population, l'une en raison de son caractère plus rural et l'autre en raison de son caractère urbain offrant un niveau de services attractif pour les populations vieillissantes.

Le croisement entre ces trois variables esquisse d'ores et déjà des positionnements différents des communes dans les stratégies résidentielles des ménages de l'agglomération.

[2] *L'indice de jeunesse fait le rapport des moins de 20 ans sur les plus de 60 ans. S'il est de 1, cela signifie qu'il y autant de moins de 20 ans que de plus de 60 ans sur le territoire. En deçà de 1, les plus de 60 ans sont plus nombreux que les moins de 20 ans et inversement au-dessus de 1.*




Il faut cependant noter l'augmentation non négligeable de la tranche d'âge 45-59 ans, génération du baby-boom, qui annonce un vieillissement à venir et des besoins nouveaux à qualifier.

La diminution de la tranche d'âge 15-29 ans est également à noter et identifie peut-être une difficulté pour cette catégorie de population à pouvoir habiter le territoire intercommunal.

## II.3 | Une population aux ressources plutôt élevées

### 1) Un revenu moyen par ménage de 26 033 € et plus d'un ménage sur deux imposable

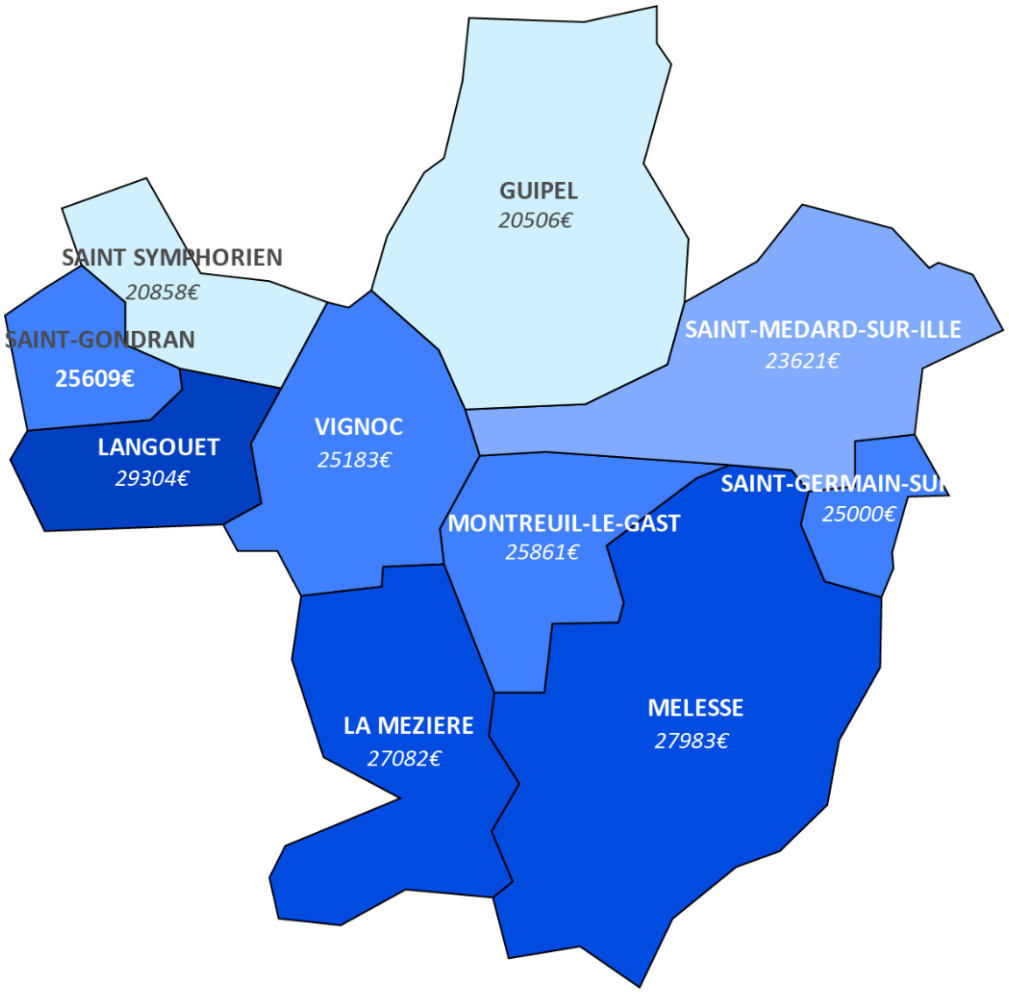
Le revenu moyen en 2010 des ménages du Val d'Ille était de 26 033 €. Ce revenu moyen est bien supérieur à la moyenne départementale (23 280 €), soit un écart de 10.5%. De la même façon, la part des foyers imposés est plus importante sur le Val d'Ille (57%) qu'à l'échelle départementale (55%)

Le Val d'Ille présente donc la caractéristique d'accueillir majoritairement des ménages disposant de revenus confortables. Une tendance que l'on retrouve de façon générale à l'échelle du Pays de Rennes même si plus marquée sur le Val d'Ille. La CCVI est notamment le deuxième EPCI du Pays de Rennes à présenter les revenus moyens les plus élevés du Pays de Rennes.

| | Revenu fiscal moyen | Part des foyers imposés |
|---|---|---|
| **Communauté de Communes du Val d'Ille** | 26 033 € | 63% |
| **Communauté de Communes du Pays d'Aubigné** | 20 778 € | 52% |
| **Communauté de Communes du Pays de Liffré** | 24 375 € | 60% |
| **Communauté du Pays de Châteaugiron** | 26 553 € | 63% |
| **Rennes Métropole** | 25 507 € | 61% |

A l'échelle de la CCVI, il apparaît très clairement que plus on se rapproche de la métropole rennaise plus les personnes habitants les communes disposent de ressources moyennes élevées :

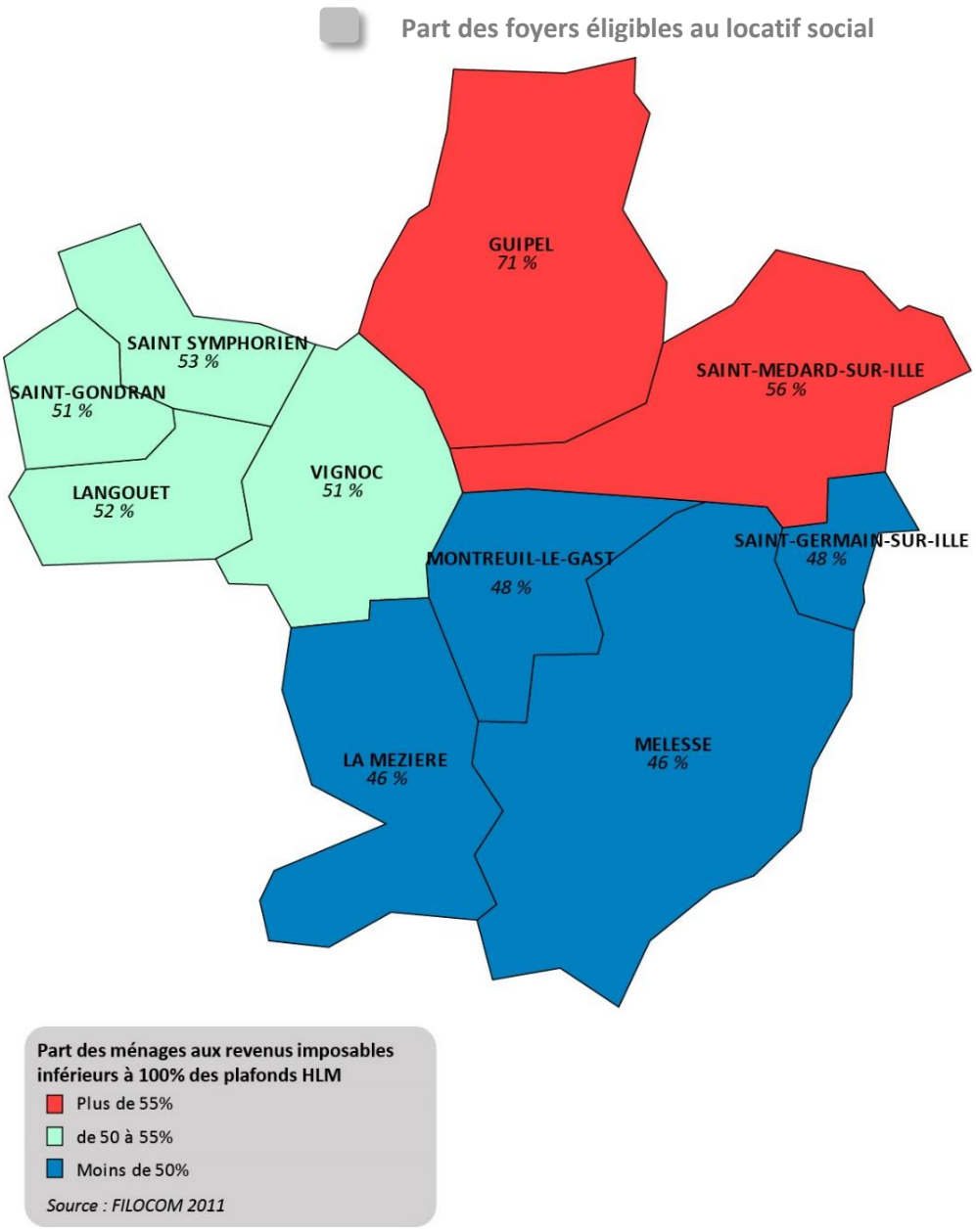
Revenus moyens des foyers fiscaux en 2010




Il existe donc des disparités communales avec des revenus moyens plus faibles au nord de l'EPCI. Le revenu moyen le plus bas en 2010 est celui de la commune de Guipel. La fourchette des revenus s'échelonne de 20 506€ à 27 983€ pour Melesse. Seules deux communes présentent un niveau de revenu moyen inférieur à la moyenne départementale.

La part des foyers non imposables épouse globalement cette géographie. Elle est plus importante dans le secteur nord du territoire que dans les communes proches de Rennes. Elle dépasse ainsi 40% des ménages dans le secteur nord contre moins de 35% en partie sud du territoire.

## 2) 51% des ménages éligibles au parc locatif social « standard »




Malgré des indicateurs très positifs sur le niveau de vie des habitants du Val d'Ille, il s'avère qu'une majorité de la population a des niveaux inférieurs aux plafonds d'accès au logement HLM : 51% des ménages ont des revenus inférieurs aux plafonds PLUS (Prêt Locatif à Usage Social : financement classique du logement social). 19% des ménages pourraient même prétendre à un logement très social puisque leurs revenus sont inférieurs aux plafonds PLAI (Prêt Locatif Aidé d'intégration). Ces parts sont moindres que sur les autres territoires.

Même si ces ménages éligibles au parc social ne sont évidemment pas tous demandeurs d'un logement social, cela permet de « mesurer » d'une autre façon le niveau de ressources des ménages et les décalages possibles entre les revenus et l'offre en logement.

La part des ménages éligibles au parc locatif social standard était donc de 51% en 2011 ; cette part a baissé par rapport à 2007 puisqu'elle était de 64%. Toutefois cette baisse ne correspond pas à une amélioration du niveau

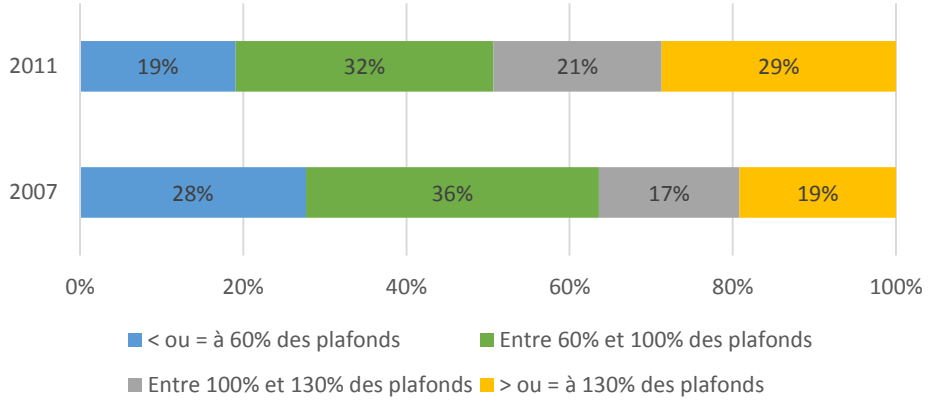
de vie des habitants mais à une révision des plafonds de ressources qui se sont restreints avec l'application de la loi MOLLE.

Parallèlement on observe une augmentation sensible des ménages ayant des revenus >150% des plafonds HLM :

| | 1999 | 2001 | 2003 | 2005 | 2007 | 2009 | 2011 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Revenus > 150% des plafonds HLM** | 616 | 668 | 728 | 660 | 717 | 1 129 | 1 213 |
| **%** | 16.5% | 16.7% | 17.4% | 15.1% | 15.5% | 22.7% | 23.5% |

**Ménages suivant plafonds de ressources HLM**

*Source : Filocom 2011 et 2007*




### 1) 37.5% des ménages allocataires de la CAF

La CCVI compte, au 1er janvier 2011, 2 648 allocataires de la CAF soit 37.5% des ménages. 26% des allocataires perçoivent une aide au logement, ce qui représente 689 ménages (10% de l'ensemble des ménages du territoire) soit 1 607 personnes couvertes.

### 2) Près de 160 ménages bénéficiaires du revenu de solidarité active (RSA)

A l'échelle de la CCVI, on recense 18 personnes bénéficiant du RSA pour 1000 habitants contre 40 à l'échelle départementale. Les bénéficiaires sont bien moins nombreux que les moyennes départementales.

# SYNTHESE
## « Population et ménages »

### Un territoire attractif et dynamique sur le plan démographique :

⇨ **Un fort développement démographique depuis 1999 :**
- + 3 525 habitants entre 1999 et 2009 (+2.1% par an)

⇨ **Une population jeune et familiale :**
- 67% des habitants ont moins de 45 ans
- Des ménages composés en moyenne de 2.9 personnes
- 67% des ménages sont des familles
- Mais une augmentation parallèle des personnes seules : +451 personnes isolées

⇨ **Des ménages avec un niveau de ressources relativement élevé**
- Revenu fiscal moyen : 26 033 €
- 23.5% des ménages ont un revenu fiscal supérieur à 150% des plafonds HLM (ménages en augmentation)
- Mais des ménages modestes présents sur le territoire : 51% des ménages sont éligibles au parc social

# ENJEUX POUR LE PLH

⇨ **Garantir le développement du territoire, le renouvellement de la population et le fonctionnement des équipements :**
- anticiper sur le rythme de croissance démographique ;
- pérenniser les moteurs du développement démographique ;
- répondre aux besoins de la population en place ;
- prévenir le vieillissement de la population ;
- offrir des réponses adaptées à l'ensemble des profils de ménages.

# DYNAMIQUE DE L'HABITAT

## I. Un parc de logements, caractéristique d'un territoire périurbain en développement

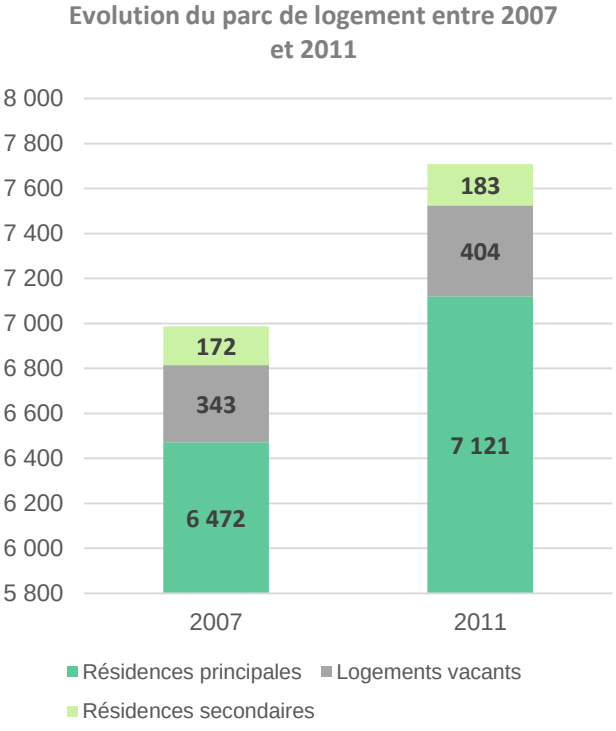
### I. 1 | Un accroissement conséquent du parc de logements…

| | Parc de logements (2007) | Parc de logements (2011) | Evolution 2007 - 2011 | |
|---|---|---|---|---|
| | | | En nbre | En % |
| **Guipel** | 729 | 757 | +28 | 3.7% |
| **Langouët** | 213 | 232 | +19 | 8.2% |
| **Melesse** | 2 120 | 2 221 | +101 | 4.5% |
| **La Mézière** | 1 508 | 1 750 | +242 | 13.8% |
| **Montreuil-le-Gast** | 703 | 711 | +8 | 1.1% |
| **Saint-Germain-sur-Ille** | 357 | 380 | +23 | 6.0% |
| **Saint-Gondran** | 191 | 204 | +13 | 6.3% |
| **Saint-Médard-sur-Ille** | 550 | 551 | +1 | 0.1% |
| **Saint-Symphorien** | NR | 226 | NR | NR |
| **Vignoc** | 616 | 676 | +60 | 8.9% |
| **Total CCVI** | **6 987** | **7 708** | **+721** | **9.3%** |

En 2011, la CCVI comptait 7 708 logements (source FILOCOM[3]). Entre 2007 et 2011, le parc s'est étoffé de 721 nouveaux logements, soit une augmentation du parc de + 9.3%.

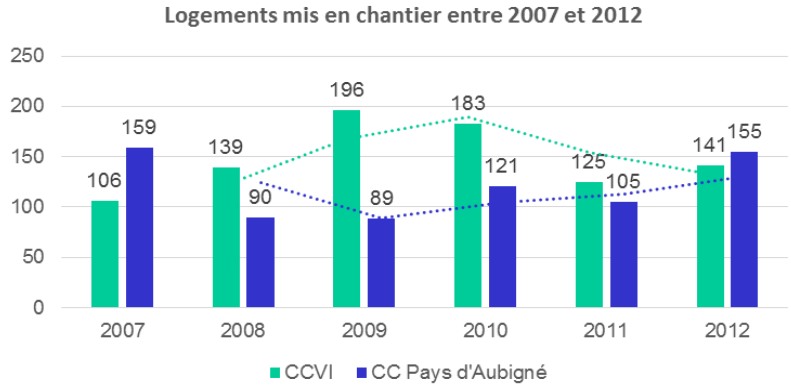
Sur la période 1999-2009, le parc de logements a connu une évolution de plus de 23% (+ 1 660 logements – INSEE RP 2009), bien au-dessus de la moyenne départementale : 16%. Cette évolution n'est pas identique partout mais reste positive sur l'ensemble des communes. Elle est plus modérée sur Guipel (10%), Melesse (12%), Langouët (14%) et Saint-Médard-sur-Ille (13%) pour qui le parc de logements n'a pas évolué de façon régulière. A contrario les communes de Vignoc et La Mézière ont connu une évolution particulièrement marquée entre 1999 et 2009 (supérieure à 30%) que l'on retrouve également sur la période plus récente 2007-2011.

Entre 2007 et 2011, La Mézière présente la progression la plus importante en nombre (+ 242 logements), suivie de Melesse (+101 logements).




[3] La base de données FILOCOM (fichiers fiscaux) est utilisée dans ce chapitre pour décrire le parc de la manière la plus récente possible. Les années disponibles sont 2007 et 2011.

## I. 2 | …malgré un ralentissement de la construction neuve




Après une période 2008-2010 plutôt faste (172 logements commencés par an), la construction de logements a vu son rythme diminuer en 2011 et 2012 avec une moyenne de 133 logements commencés par an (un ralentissement lié, en partie, au retard pris par plusieurs opérations d'envergure). Globalement, par rapport aux objectifs de production inscrits dans le PLH précédent *(180 logements par an entre 2008 et 2010, puis 210 logements par an entre 2011 et 2013)*, la CCVI présente entre 2008 et 2012 un déficit de production de 35 logements par an. Sur la période globale 2008-2012, on arrive à une moyenne de 157 logements par an, soit 8.3 logements pour 1000 habitants. Sur cette base, on notera que la dynamique de la construction neuve est proportionnellement inférieure à celle de l'agglomération rennaise mais supérieure à celle du département :

- *Rennes Métropole : 9.9 pour 1000 habitants ;*
- *CC Pays d'Aubigné : 8.4 pour 1000 habitants ;*
- *Ille et Vilaine : 7.7 pour 1000 habitants.*

**Effort de production de logements par commune**

*(Source : 1er PLH de la CCVI - Sit@del2)*

| Commune | Logements commencés 2008-2010 | | *Objectifs PLH par an* | Logements commencés 2011-2012 | | *Objectifs PLH par an* | *Moyenne 2008-2012* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Nombre | Moy/an | | Nombre | Moy/an | | |
| **Guipel** | 76 | 25 | ***10*** | 8 | 4 | ***12*** | ***17*** |
| **Langouet** | 21 | 7 | ***7*** | 1 | 1 | ***7*** | ***4*** |
| **Melesse** | 260 | 87 | ***50*** | 94 | 47 | ***70*** | ***71*** |
| **La Mézière** | 99 | 33 | ***50*** | 88 | 44 | ***50*** | ***38*** |
| **Montreuil-le-Gast** | 8 | 3 | ***20*** | 34 | 17 | ***20*** | ***8*** |
| **St-Germain-sur-Ille** | 10 | 3 | ***9*** | 7 | 4 | ***5*** | ***3*** |
| **St-Gondran** | 6 | 2 | ***4*** | 11 | 6 | ***4*** | ***4*** |
| **St-Médard-sur-Ille** | 4 | 1 | ***6*** | 5 | 3 | ***14*** | ***2*** |
| **St-Symphorien** | 26 | 9 | - | 13 | 7 | ***4*** | ***8*** |
| **Vignoc** | 8 | 3 | ***24*** | 2 | 1 | ***24*** | ***2*** |
| **Total CCVI** | **518** | **172** | ***180*** | **263** | **133** | ***210*** | ***157*** |

Si l'on s'attarde à la production par commune, on constate que sur la durée du PLH quelques communes ont assuré l'essentiel de la production neuve :

- des objectifs atteints sur la durée du PLH pour Guipel, Melesse, St-Germain/Ille et St Symphorien.
- presqu'atteint sur La Mézière, Langouët, St- Gondran,
- une production annuelle très en dessous des objectifs pour Montreuil-Le-Gast, St- Médard/Ille et Vignoc.

Le bilan des opérations lancées depuis 2007 (début du 1er PLH) permet de comprendre les dynamiques de construction observée sur chacune des communes :

| Commune | Date de commercialisation | Nom de l'opération | Type d'opération | Nombre de lots à commercialiser |
|---|---|---|---|---|
| **Guipel** | 2007 | ? | Lotissement communal | ? |
| **Langouët** | 2010 | La Pelousière | Lotissement communal | 18 lots (dt 6 LLS) |
| **Melesse** | 2010-2012 | Domaine du Cap | ZAC | 155 lots |
| | 2010-2013 | La Croix Poulin | Lotissement privé | 250 lots (dt 87 LLS) |
| | 2012 | Hameau Marie-Louise | Lotissement privé | 10 lots libres |
| | 2012 | Rés. Du Docteur Feltman | Permis de construire | 16 lots |
| **La Mézière** | 2010 | La courrois | lotissement | 7 lots |
| | 2010-2012 | Domaine du Cap | ZAC | 40 lots |
| | 2010-2013 | Le Clos d'Ahaut | Lotissement | 112 lots (dt 24 LLS) |
| | 2012 | Les jardins de Silènes | Lotissement | 33 lots |
| | 2013-2016 | Les lignes de la Gonzée | ZAC | 40 lots |
| **Montreuil-le-Gast** | 2011-2012 | Le Clos d'Abas | Lotissement communal | 23 lots |
| **Saint-Germain/Ille** | 2012 | Les Courtils | Permis de construire | 4 lots (100% LLS) |
| **Saint-Gondran** | - | - | - | 0 |
| **Saint-Médard/Ille** | - | - | - | 0 |
| **Saint-Symphorien** | 2010 | Les jardins du tertre | Lotissement communal | 25 lots |
| **Vignoc** | 2004-2007 | ZAC du Chêne Augé | ZAC | 150 lots (dt 9 LLS) |

## I. 3 | Une progression concernant surtout les résidences principales

La production nouvelle de logements s'est essentiellement destinée à de la résidence principale. Sur la CCVI, les logements se répartissent, en 2011, de la manière suivante :

- 92.4% de résidences principales,
- 2.4% de résidences secondaires,
- 5.2% de logements vacants.

Depuis 2007, le parc de logement a évolué mais garde les mêmes proportions que durant les périodes précédentes : il se compose très majoritairement de résidences principales : 93% du parc de logements. Les résidences secondaires représentent une part presque marginale du parc de logement : 2.4%) Quant à la vacance, elle est variable d'une commune à l'autre mais reste globalement peu importante sur la Communauté de communes, signe d'un marché tendu. Si les mouvements entre ces trois parcs de logements sont importants, on s'aperçoit qu'ils fonctionnent ensemble et non de façon parallèle.

## II. Présentation du parc de résidences principales

Les résidences principales représentent donc 93% du parc de logement, taux bien supérieur à la moyenne départementale (Ille-et-Vilaine : 87%) mais équivalent aux taux constatés sur les autres EPCI du Pays de Rennes (de 92 à 94%). En 2011, il existe 7 121 résidences principales contre 6 472 en 2007. L'augmentation est importante en nombre (+ 649) et représente la très grande majorité des nouveaux logements. Ce taux varie selon les communes : de 87% à Guipel et Saint-Médard-sur-Ille à 95% sur Melesse, La Mézière et Montreuil-Le-Gast ; un parc en diminution sur la commune de Saint-Germain-sur-Ille, au profit, nous le verrons par la suite, de son parc de logements vacants.

| | Résidences principales (2007) | | Résidences principales (2011) | | Evolution 2007 - 2011 |
|---|---|---|---|---|---|
| | En nbre | En % | En nbre | En % | |
| **Guipel** | 625 | 86% | 657 | 87% | 4,9% |
| **Langouët** | 204 | 96% | 218 | 94% | 6,4% |
| **Melesse** | 2 006 | 95% | 2 103 | 95% | 4,6% |
| **La Mézière** | 1 441 | 96% | 1 661 | 95% | 13,2% |
| **Montreuil-le-Gast** | 661 | 94% | 676 | 95% | 2.2% |
| **Saint-Germain-sur-Ille** | 324 | 91% | 323 | 85% | -0,3% |
| **Saint-Gondran** | 179 | 94% | 189 | 93% | 5,3% |
| **Saint-Médard-sur-Ille** | 468 | 85% | 477 | 87% | 1,9 |
| **Saint-Symphorien** | NR | NR | 198 | 88% | NR |
| **Vignoc** | 564 | 92% | 619 | 92% | 8,9% |
| **Total CCVI** | **6 472** | **93%** | **7 121** | **92%** | **9,1%** |

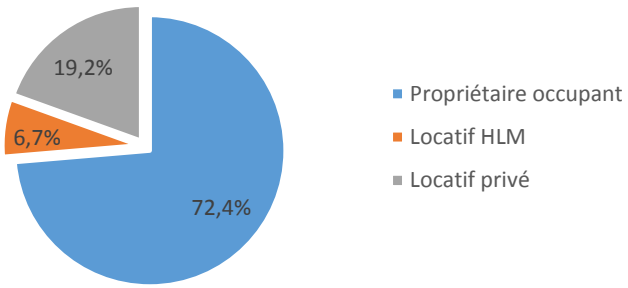
### II.1 | Un poids important de propriétaires occupants

En 2011, d'après FILOCOM, 72.4% des habitants du territoire sont propriétaires du logement qu'ils occupent. Cette proportion est supérieure à la moyenne départementale : 61.6%. Cela s'explique, en partie, par le caractère rural initial de l'intercommunalité, plus ou moins marqué suivant les communes. Ainsi, dans le secteur nord, la proportion de propriétaires occupants est supérieure à celle du secteur sud qui tient un rôle plus urbain et plus enclin au développement du parc locatif.

L'occupation en propriété se fait inévitablement au détriment du parc locatif ; celui-ci ne représente, en 2011, que 27.6% des résidences principales, soit un taux bien inférieur au taux départemental : 38.4% de logements locatifs en Ille-et-Vilaine. De surcroit, la répartition est inégale entre le parc locatif privé (19.1%) et le parc locatif social (6.7%).

**Statut d'occupation des résidences principales en 2011**

*Source : Filocom 2011*



## II.2 | Des logements plutôt grands et essentiellement individuels : *une offre très homogène sur le territoire*

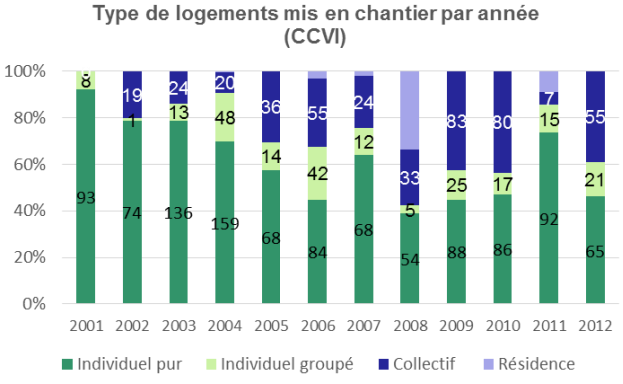
Le territoire de la CCVI présente quasi-uniformément des maisons individuelles, conformément au caractère encore rural des communes. 87% des résidences principales sont individuelles : un pourcentage qui reste encore très élevé malgré les efforts de production récents en collectif et en individuel groupé : 47% de l'offre nouvelle depuis 2008. Cette offre « dense » est cependant assurée presqu'exclusivement par Melesse et La Mézière.

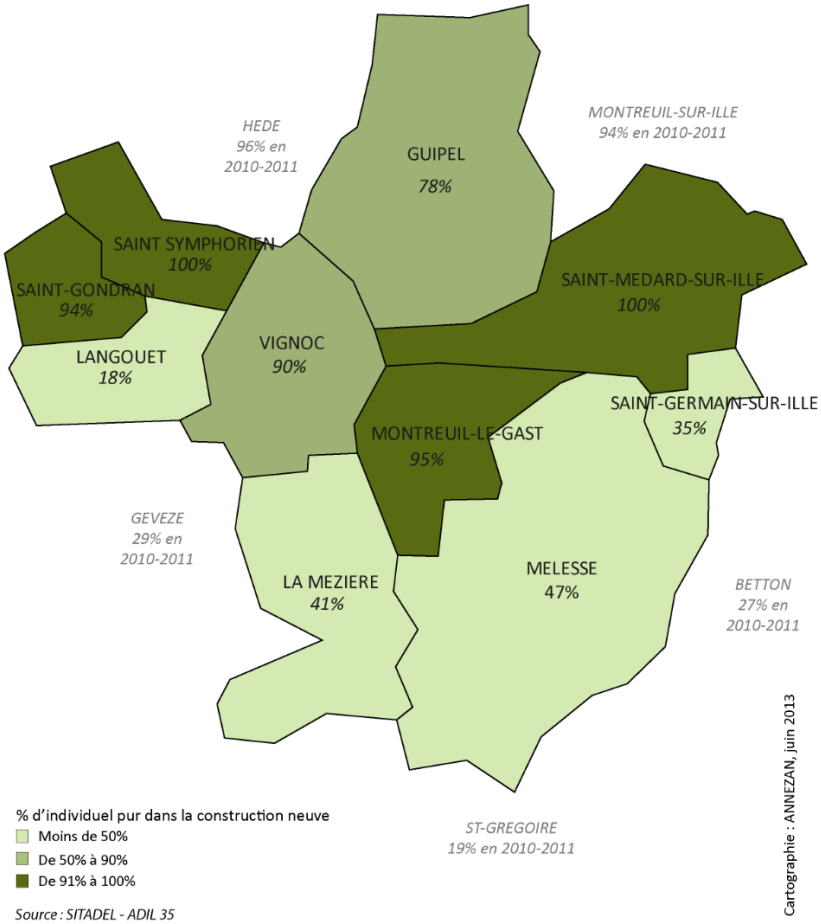
La part de la construction en individuel pur est restée prédominante dans la production de logements neufs entre 2008 et 2012: 53% de la production. Une prédominance de l'habitat individuel plus marquée sur les communes au nord du territoire qui peut s'expliquer par une volonté affirmée de la population locale d'accéder « classiquement » à la propriété en maison individuelle. Ces constats amènent à penser que le secteur sud du territoire serait plus enclin à une diversification de l'offre nouvelle.

On notera tout de même que les objectifs de diversification de l'offre nouvelle que s'était fixé l'intercommunalité à travers son 1er PLH *(47.5% d'individuels purs / 31.5% d'individuels groupés / 21% de collectifs)*, ont été globalement atteints sur la période du PLH (notamment grâce au développement de l'individuel groupé) et permettent d'observer une certaine évolution :

- ⇨ 2001-2007 : 68% en individuel pur ; 14% en individuel groupé ; 18% en collectif
- ⇨ 2008-2012 : 53% en individuel pur ; 11% en individuel groupé ; 36% en collectif

| Commune | Production 2008-2012 | | |
|---|---|---|---|
| | Collectif ou intermédiaire | Individuel groupé | Lots libres |
| Guipel | 0% | 22% | 78% |
| Langouët | 27% | 55% | 18% |
| Melesse | 43% | 10% | 47% |
| La Mézière | 51% | 8% | 41% |
| Montreuil Le Gast | 0% | 5% | 95% |
| St-Germain-sur-Ille | 12% | 53% | 35% |
| St-Gondran | 6% | 0% | 94% |
| St-Médard-sur-Ille | 0% | 0% | 100% |
| St-Symphorien | 0% | 0% | 100% |
| Vignoc | 0% | 10% | 90% |
| CCVI | **36%** | **11%** | **53 %** |

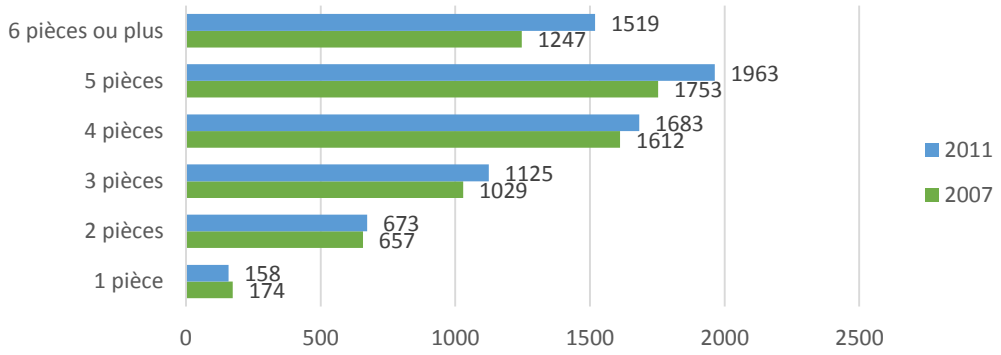


- Les résidences principales sont à 49% des grands logements (5 pièces ou plus) et leur nombre continue de progresser : + 482 logements depuis 2007 soit 74% des nouvelles résidences principales ; en cohérence avec la prédominance des logements individuels. Les logements de 3-4 pièces sont également en progression et représentent en 2011 40% de l'offre. Quant aux petits logements (1 à 2 pièces), ils ne représentent que 11% du parc et se localisent majoritairement sur deux communes (Melesse et La Mézière) qui regroupent 58% de l'offre (483 logements T1-T2). La commune de Guipel fait exception avec 121 logements T1-T2 représentant 18% de ses résidences principales.

**Typologie des résidences principales**

*Source : FILOCOM 2007 - 2011*

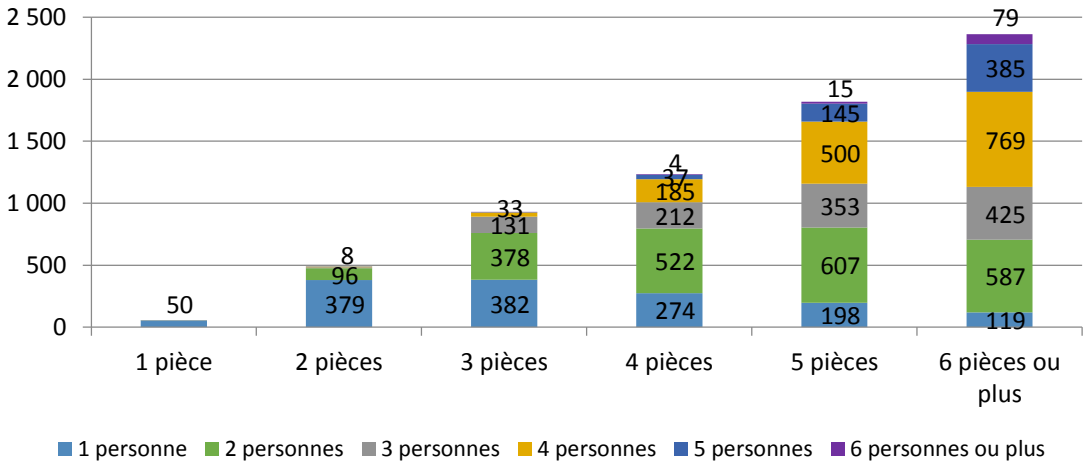



Globalement à l'échelle de la CCVI, on constate une offre homogène qui ne peut satisfaire l'ensemble des besoins. Si la taille et la surface des logements sont devenues des critères de confort pour beaucoup de ménages, les petites typologies permettent cependant de répondre à des besoins qui ponctuent le parcours résidentiel de chacun des ménages.

- Les résidences principales sont globalement sous occupées. En effet, même dans les grandes typologies, les occupants sont essentiellement des ménages d'une ou deux personnes : 42.6% des ménages occupant les logements de 4 pièces et plus sont des ménages d'une ou deux personnes. Cette caractéristique se rencontre cependant sur l'ensemble du département (53% des ménages).

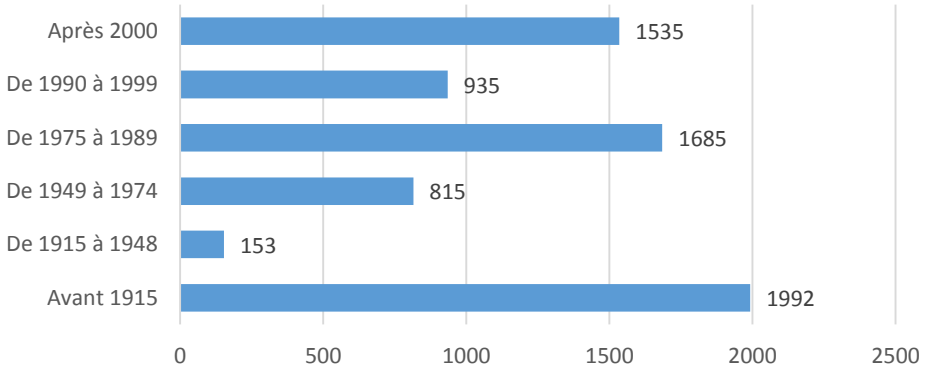
**Résidences principales par nombre de pièces et taille des ménages**

*Source : INSEE 2009*



## II.3 | Un parc de résidences principales plutôt récent

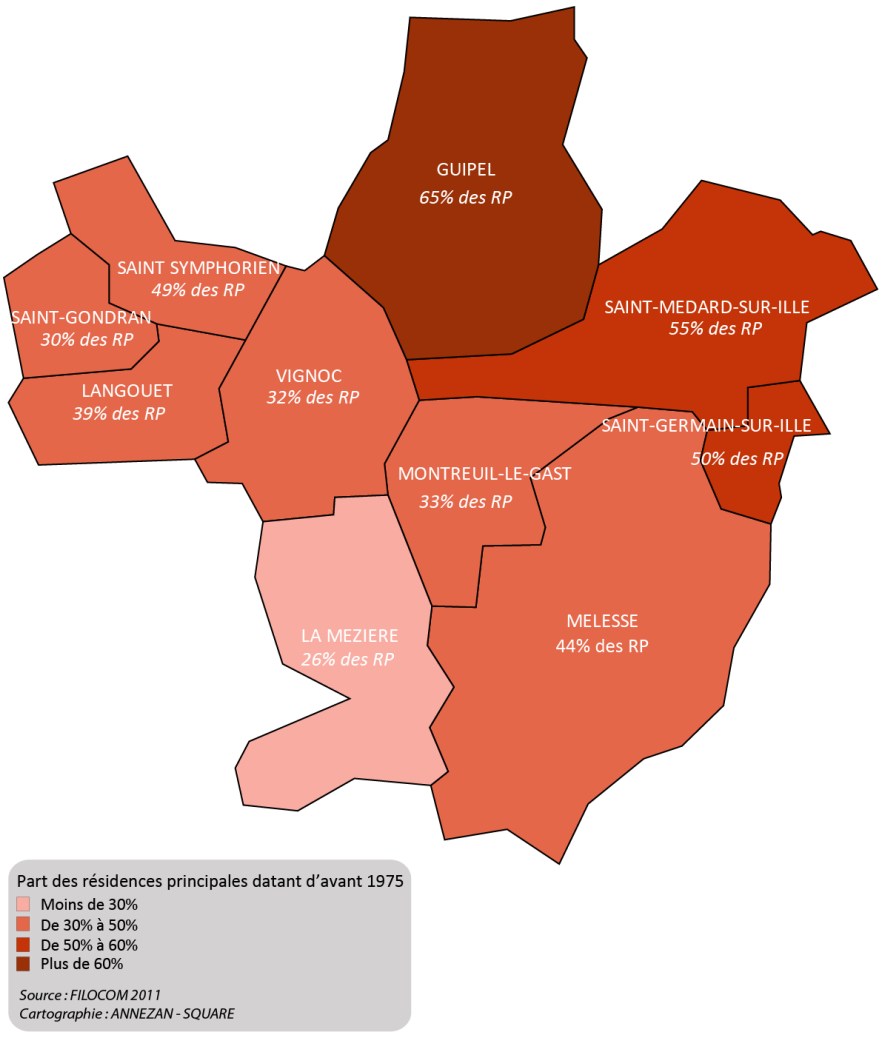
**Dates de construction des résidences principales**
*Source : FILOCOM 2011*




Le parc de la Communauté de Communes peut être qualifié de récent puisque 58% des résidences principales ont été construites après 1975 (date des premières réglementations thermiques). La CCVI dispose notamment d'un parc important construit entre 1975 et 1989 (24% des résidences principales), et c'est près de 21% du parc de résidences qui a été produit depuis 2000.

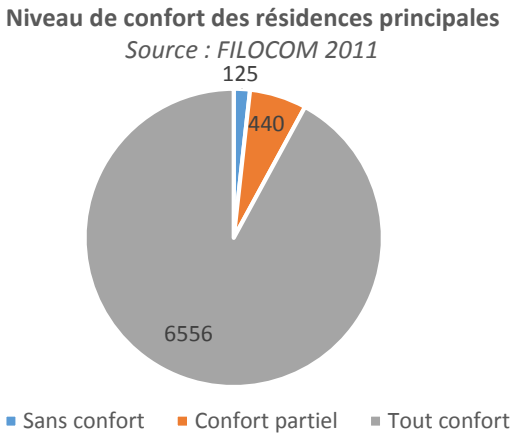
Bien qu'une grande partie du parc de logements date de moins de 30 ans, la CCVI présente un parc ancien non négligeable. Le parc de logements se compose à 42% de résidences datant d'avant 1975 dont 28%construits avant 1915. Les communes de la CCVI possèdent donc un bâti ancien de qualité patrimoniale mais sous-entendant potentiellement des besoins de réhabilitation (notamment thermique).

Comme on peut le voir sur la carte ci-contre, les communes présentant un caractère plus rural sont davantage concernées par l'ancienneté de leurs résidences principales. Ainsi, sur les communes de Guipel, Saint-Médard-sur-Ille et Saint-Germain-sur-Ille, la part des résidences principales datant d'avant 1975 dépasse les 50%.



## II.4 | Un parc de logements en bon état mais un potentiel de renouvellement identifié

### 1) Des situations de mal-logement en diminution




En 2011, les résidences principales inconfortables représentent 7.9% de l'ensemble des résidences principales : 125 logements sans confort[4] et 440 avec un confort partiel[5]. C'est 295 logements de moins qu'en 2007, soit une baisse de 34%.

Les situations d'inconfort sont plus marquées sur le secteur nord-est du territoire où les communes de Guipel, Saint-Médard-sur-Ille et Saint-Germain-sur-Ille présentent des taux supérieurs à 14%.

Parallèlement, on recense, à l'échelle intercommunale, 167 logements en état médiocre à très médiocre (classés 7 ou 8 au classement cadastral) soit 2.3% du parc de résidences principales. Cela représente une part heureusement réduite des résidences principales et inférieure à la moyenne départementale : 3.1%.

Cependant, 47.2% du parc des résidences principales est, selon FILOCOM, de qualité ordinaire. Cette part importante constitue un gisement (3 358 logements) pour les « petites » améliorations (sur le plan énergétique, adaptation, etc.).

### 2) 216 logements du « Parc Privé Potentiellement Indigne »[6]

Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) représente en 2007 216 logements soit 3.6% parc. Un taux inférieur à celui du département d'Ille-et-Vilaine (5.5%) mais qui ne doit pas être sous-estimé car pouvant recéler des situations particulièrement difficiles à faire évoluer.

---

[4] Sont considérés comme « sans confort » les logements ne disposant pas de douches, de WC et de chauffage.

[5] Sont considérés comme au « confort partiel » les logements où il manque au moins un des éléments présentés ci-dessus.

[6] Le Parc Privé Potentiellement Indigne est issu d'un croisement entre le classement cadastral et les revenus des occupants. Il regroupe les deux catégories suivantes :

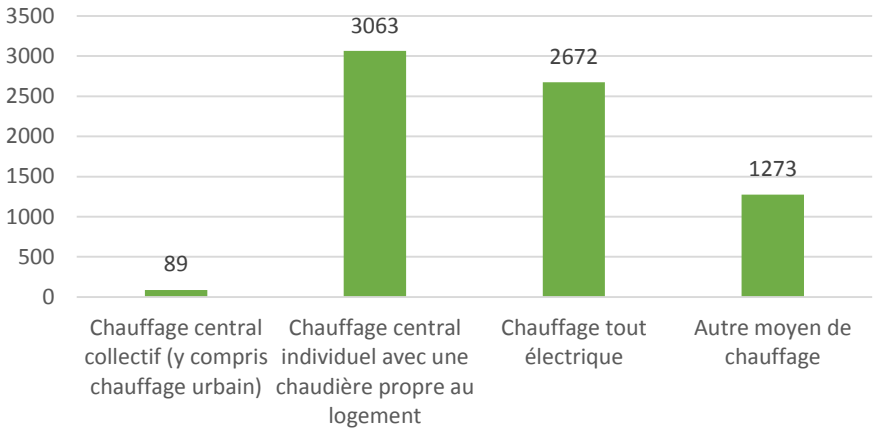
- les logements classés en catégorie cadastrale 6 dont les revenus annuels de l'occupant sont inférieurs à 30% des plafonds HLM,
- les logements classés en catégorie cadastrale 7 ou 8 dont les revenus annuels de l'occupant sont inférieurs à 60% des plafonds HLM.

Certaines communes sont plus touchées que d'autres par ces situations d'inconfort, le PPPI se concentre davantage dans le secteur nord du territoire avec notamment 50 logements potentiellement indignes sur la commune de Guipel (8.8% de son parc de logement).

### 3) Une majorité du parc obsolète d'un point de vue énergétique

La description du parc de logement du Val d'Ille a montré que la majeure partie des habitations était constituée de **logements individuels**, structurellement moins performants que l'habitat collectif et plus coûteux à réhabiliter, et, pour beaucoup, des **logements anciens** avec un potentiel encore important en matière d'isolation. Globalement, le parc de logements est structurellement peu performant sur le plan thermique.

**Mode de chauffage des logements**
*Source : INSEE - RP 2009*




En sus, une grande part du parc de résidences principales est chauffée à l'électricité, utilisée dans 38% des logements. Concernant le combustible, c'est aussi l'énergie électrique qui est majoritaire, suivi du gaz de ville ou de réseau. Si l'électricité peut être une source énergétique performante lorsque le logement n'est pas trop vaste et bien isolé, elle peut devenir très couteuse pour de grands logements faiblement isolés. Heureusement, on constate que la part de l'électricité diminue avec la taille des logements : elle atteint 74% pour les logements de 2 pièces et n'est que de 26% pour les logements de 6 pièces et plus.

### 4) Une faible activité d'amélioration du parc

Afin d'accompagner les efforts d'amélioration du parc existant, la CCVI a pour projet de lancer sur l'année 2014 une étude pré-opérationnelle sur l'opportunité de conduire une Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat. Le diagnostic de l'étude permettra de préciser les cibles possibles d'une action pour améliorer l'habitat privé.

D'une manière générale, on constate qu'aujourd'hui le nombre de signalements et de logements traités est faible et éloigné des besoins identifiés sur le territoire. L'observatoire de l'ADIL 35 a recensé, entre 2009 et 2011, 27 logements privés anciens améliorés grâce au bénéfice des aides de l'ANAH, soit 0.38% du parc global.

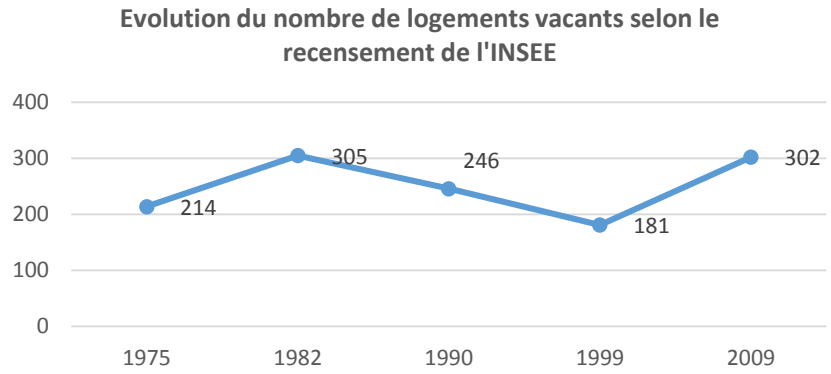
# III. Présentation du parc de logements vacants

## III.1 | Evolution de la vacance : davantage de logements vacants en 2011

| | Logements vacants (2007) | | Logements vacants (2011) | | Evolution 2007 - 2011 |
|---|---|---|---|---|---|
| | En nbre | En % | En nbre | En % | |
| **Guipel** | 48 | 6.6% | 49 | 6.5% | + 1 LV |
| **Langouët** | 7 | 3.3% | 11 | 4.7% | + 4 LV |
| **Melesse** | 89 | 4.2% | 88 | 4.0% | - 1 LV |
| **La Mézière** | 56 | 3.7% | 79 | 4.5% | +23 LV |
| **Montreuil-le-Gast** | 36 | 5.1% | 29 | 4.1% | - 7 LV |
| **Saint-Germain-sur-Ille** | 21 | 5.9% | 44 | 11.6% | +23 LV |
| **Saint-Gondran** | 5 | 2.6% | 9 | 4.4% | +4 LV |
| **Saint-Médard-sur-Ille** | 43 | 7.8% | 38 | 6.9% | -5 LV |
| **Saint-Symphorien** | NR | NR | 14 | 6.2% | NR |
| **Vignoc** | 38 | 6.2% | 43 | 6.4% | +5 LV |
| **Total CCVI** | **343** | **4.9%** | **404** | **5.2%** | **+61 LV** |

En 2011, les logements vacants[7] sont estimés à 404 logements par la source FILOCOM, soit 5.2% de l'ensemble du parc, soit un taux de vacance optimal pour assurer une bonne fluidité du parc et la rotation dans les logements. Leur nombre a néanmoins augmenté entre 2007 et 2011 : 61 logements supplémentaires. Toutefois, la vacance reste faible, plus faible dans la CCVI que dans le Pays de Rennes : 5,2% des du parc de logements en 2011 contre 7,8% dans le Pays de Rennes.

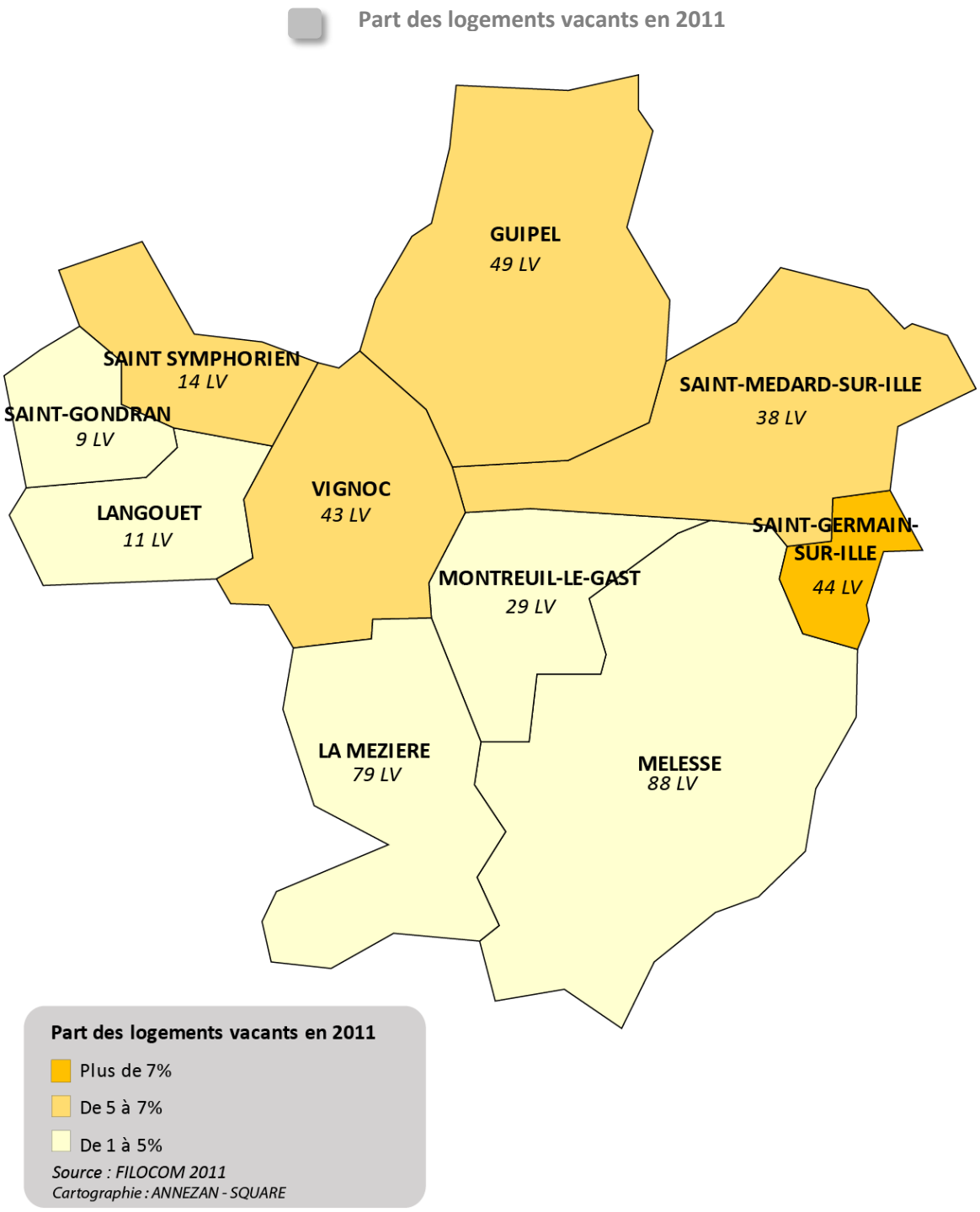
On constate régulièrement un écart entre la vacance selon FILOCOM (qui correspond aux données issues des fichiers fiscaux et fonciers) et la vacance selon l'INSEE. Ainsi, le recensement de l'INSEE fait état de 302 logements vacants en 2009 soit 4.1% du parc de logements. Ce qu'il faut surtout retenir du recensement de l'INSEE, c'est l'augmentation confirmée du nombre de logements vacants sur la dernière décennie : + 121 logements soit une augmentation de 40%. Une augmentation qui s'explique, en partie, par la concurrence établie entre le marché immobilier du neuf et celui de l'ancien et qui met peut-être en évidence le peu d'efforts d'amélioration du parc existant.




[7] La vacance correspond ici aux logements inoccupés au 1er janvier d'une année.

Cette vacance présente toutefois des taux variables selon les communes ; si Melesse, La Mézière et Montreuil-le-Gast sont aux environs de 4%, les autres communes se situent entre 5 et 7%, seule Saint-Germain-sur-Ille présente un taux plus important dépassant les 11% (selon le recensement de l'INSEE, le taux serait un peu plus faible à 7.2%). Saint-Germain-sur-Ille est la commune qui a connu l'augmentation la plus significative de la vacance entre 2007 et 2011.

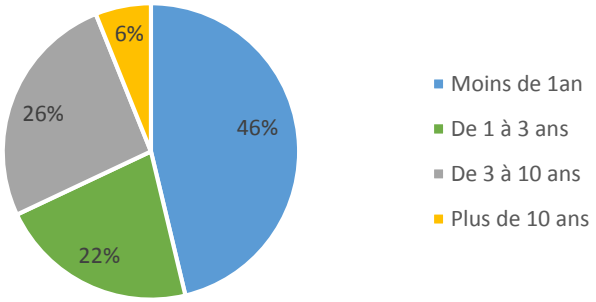
En nombre, ce sont les communes Melesse et La Mézière qui sont les plus concernées : 167 logements vacants soit 40% des logements vacants de la CCVI.



## III.2 | Une vacance essentiellement de courte durée (moins de 1 an)

En analysant plus finement cette vacance à l'échelle de la CCVI, il apparaît qu'il s'agit avant tout d'une vacance conjoncturelle puisque dans 49% des cas les logements sont vacants depuis moins de 1 an. Ce parc est donc assez mobile et varie en fonction des délais de location ou de vente. Il s'agit d'une vacance de rotation, nécessaire à la fluidité des mouvements au sein du parc. Cependant, près de 30% des logements vacants (113 LV) le sont depuis plus de 3 ans pour des raisons plus structurelles (logements inadaptés à la demande, en situation bloquée : indivision, succession, etc.). Il existe donc sur le territoire intercommunal un gisement potentiel de plus de 110 logements qu'il serait intéressant de mobiliser pour une remise sur le marché sans nouvelle consommation foncière et dans le souci de répondre aux besoins en habitat identifiés sur chaque commune.

**Durée de la vacance**
*Source : FILOCOM 2011*




| | Vacance <1 an | | Vacance entre 1 et 3 ans | | Vacance > 3 ans | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Nombre | En % du parc de logements vacants | Nombre | En % du parc de logements vacants | **Nombre** | **En % du parc de logements vacants** |
| **2007** | 162 | 47.2% | 95 | 27.7% | **86** | **25.1%** |
| **2009** | 211 | 52.6% | 96 | 23.9% | **94** | **23.4%** |
| **2011** | 198 | 49.0% | 93 | 23.0% | **113** | **28.0%** |

*Source : Filocom 2011 – PAC de l'Etat – DDTM 35*

## III.3 | Des logements vacants peu adaptés à la demande

La vacance est souvent liée à l'ancienneté des logements (53% construits avant 1915) et à leur qualité parfois médiocre voire très médiocre (21% classés 7 ou 8 au classement cadastral). Les logements vacants sont dans 65% des cas des maisons individuelles et on retrouve plutôt des logements de petite taille (42% de T1-T2) peu adaptés à la demande majoritaire.

# SYNTHESE

## « Dynamique de l'habitat »

### Un parc de logement caractéristique d'un territoire périurbain en développement :

⇨ **Une production de logements dynamique même si inférieure aux objectifs du 1er PLH :**
- 7 708 logements comptabilisés sur la CCVI en 2011
- Une moyenne de 156 logements construits par an sur la durée du PLH
- L'impact de la crise de 2008 ressenti à partir de 2010
- Retard de certaines opérations d'envergure

⇨ **Un parc de résidences principales en augmentation :**
- 7 121 résidences principales soit 93% du parc de logements de la CCVI
- + 649 résidences principales depuis 2007

⇨ **Une offre en logements très homogène :**
- Maison individuelle de grande taille et de bon confort

⇨ **Le parc de logements vacants :**
- 404 logements recensés vacants en 2011
- + 61 logements vacants depuis 2007 : une augmentation à surveiller

# ENJEUX POUR LE PLH

⇨ **L'accroissement et la diversification du parc de logements :**
- remédier à la spécialisation du parc pour ouvrir les possibilités de parcours résidentiels.

⇨ **Optimiser les capacités du tissu existant :**
- enjeu environnemental : limiter le besoin en construction neuve (et donc la consommation foncière) ;
- enjeu social : améliorer le confort et réduire le coût du logement.

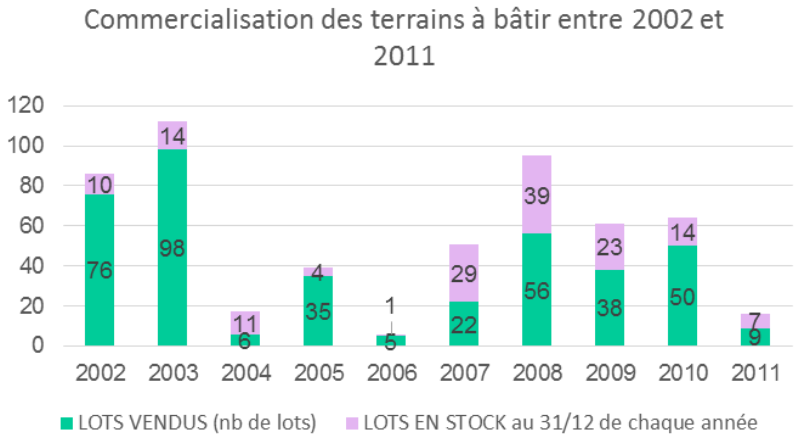
⇨ **Garantir l'équilibre social du territoire et prévenir les risques de ségrégation spatiale :**
- renforcer la mixité des opérations de logements.

# FONCTIONNEMENT DES MARCHES DE L'HABITAT

## I. Le marché du foncier

### I.1 | Diminution des transactions de terrains à bâtir depuis 2008

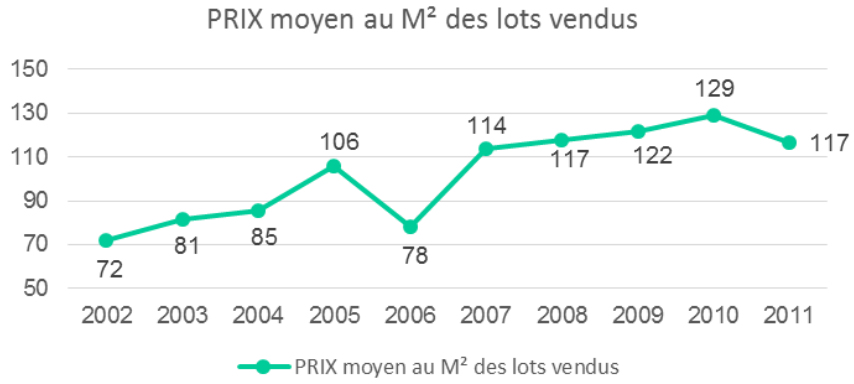
Alors que le nombre de terrains mis en vente avait atteint le nombre de 95 en 2008, il a nettement diminué pour s'établir aux alentours de 60 transactions par an en 2009 et 2010. Un marché qui après 2008, s'est provisoirement orienté vers l'écoulement des stocks. En 2010, 78% des lots en vente ont trouvé preneurs contre 58% en 2008 et 43% en 2007. L'année 2011 est marquée par une forte diminution de l'offre en terrain à bâtir avec un taux de vente estimé à 56%.




L'offre foncière est en partie structurée au travers de lotissements ou de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Sur le territoire de la CCVI, le foncier opérationnel est principalement développé par les opérateurs privés. Ainsi, sur les opérations d'aménagement en cours et à venir environ 2/3 sont portées par un opérateur privé. Une vérité à nuancer plus on s'éloigne de la métropole rennaise où les lots disponibles à la vente le sont majoritairement en lotissements communaux.
L'offre en diffus est limitée sur le territoire malgré une demande régulière pour des terrains « hors lotissement ».

### I.2 | Envolée des prix des terrains à bâtir

Depuis 2007, le prix moyen au m² des terrains à bâtir a augmenté de 11% pour atteindre en 2010 un prix moyen de 129€/m². Le prix moyen des lots vendus en 2010 était de 67 867 €. Une croissance des prix qui, selon les communes interrogées et les professionnels de l'immobilier, s'est poursuivie jusqu'à aujourd'hui. Ainsi, en 2013 le prix au m² d'un terrain à bâtir sur les communes de Melesse et La Mézière ce serait stabilisé aux alentours de 200€/m², un prix qui aurait atteint sa limite. Sur les autres communes, où la demande est moins élevée, les prix au m² avoisinent plutôt les 100€/m².



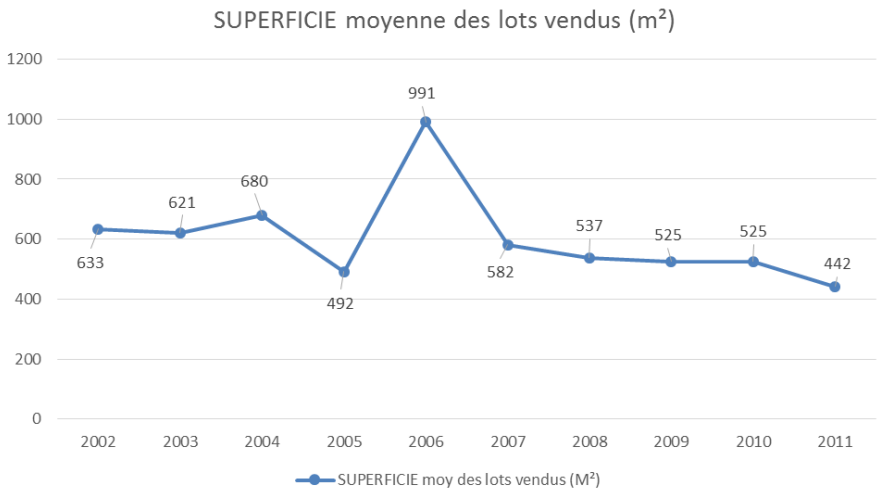

| Année de vente | Nombre de lots vendus | Prix moyens des lots vendus | Superficie moyenne des lots vendus (m²) | Prix moyen au m² des lots vendus |
|---|---|---|---|---|
| 2008 | 56 | 63 115 | 537 | 117 |
| 2009 | 38 | 64 007 | 525 | 122 |
| 2010 | 50 | 67 867 | 525 | 129 |

*Source : observatoire de l'ADIL 35*

La forte présence des opérateurs privés sur le territoire intercommunal n'est pas sans conséquence sur les niveaux de prix constatés. En effet, sans intervention des collectivités dans le développement de l'offre foncière les prix pratiqués ont fortement tendance à augmenter.

Le « seuil » compatible avec une accession sociale à la propriété en individuel neuf est usuellement estimé à un prix de terrain égal à 40 000 € (soit un écart de 40% avec les prix moyens des lots vendus sur la CCVI en 2010). Les prix élevés contraignent les ménages les plus modestes à s'éloigner de plus en plus de l'agglomération rennaise pour trouver un produit abordable, devant même aller au-delà de la CCVI et du Pays de Rennes. Dans les communes les plus éloignées, les ménages doivent ajouter au coût de l'acquisition celui des transports (carburant notamment).

## I.3 | Une diminution de la surface moyenne des terrains à bâtir

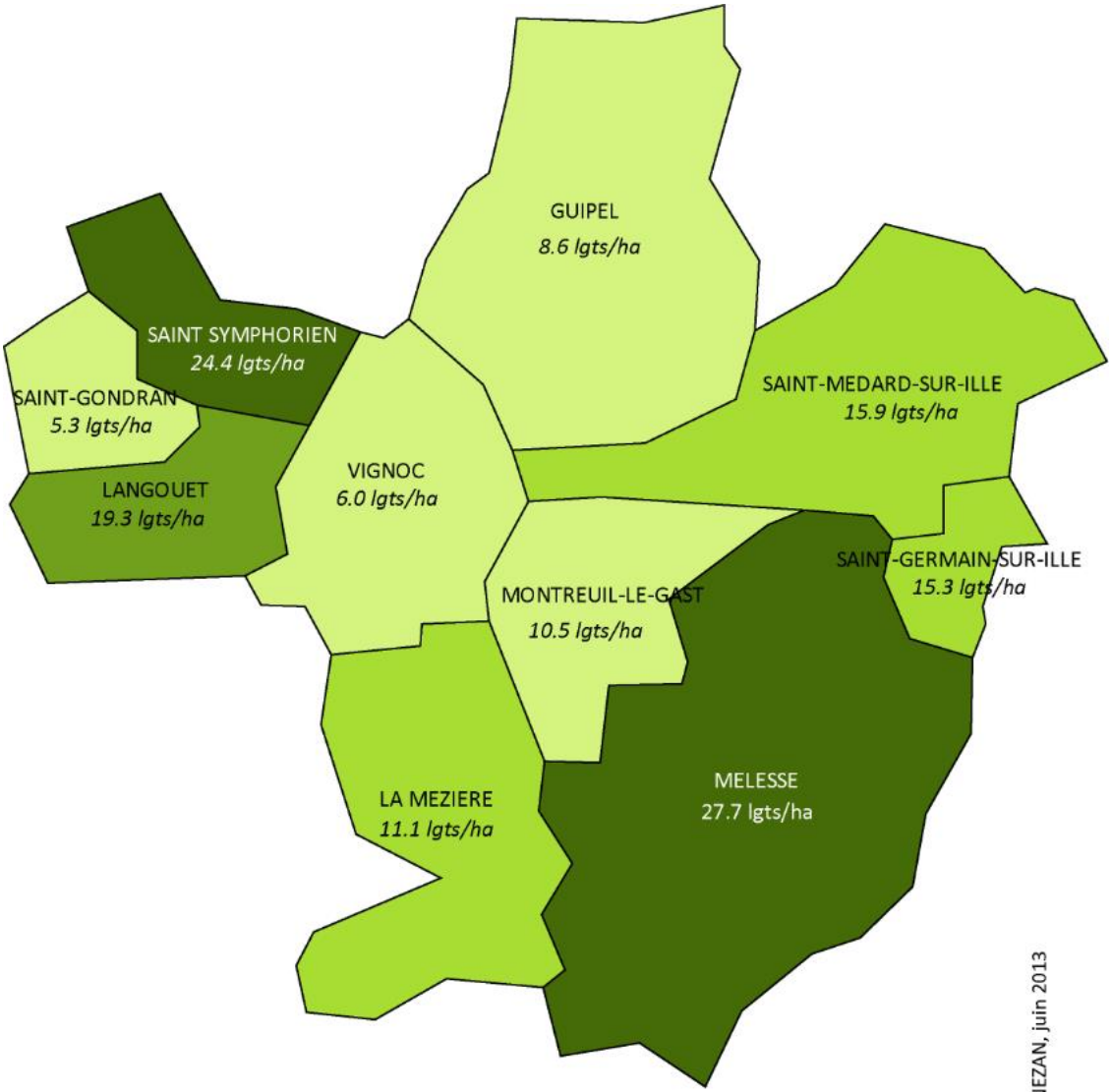


Depuis 2007, on constate une meilleure optimisation de l'espace avec une réduction régulière de la taille des parcelles : 442 m² en moyenne en 2011 contre 582 m² en 2007 soit une diminution de près de 25% en 5 ans. Cette tendance est due à plusieurs facteurs :

- la hausse importante du prix au m², limitant ainsi naturellement les surfaces de parcelles souhaitées par les acquéreurs ;
- une évolution des volontés publiques (traduite de plus en plus dans les opérations d'aménagement) ;
- le SCoT du Pays de Rennes ainsi que le précédent PLH de la CCVI prescrivant des objectifs de densité : de 15 à 25 logements à l'hectare suivant les communes.

A noter tout de même des différences entre communes puisque l'on peut encore observer parfois dans des ventes de terrains de plus de 1000 m² en diffus mais également en lotissement.

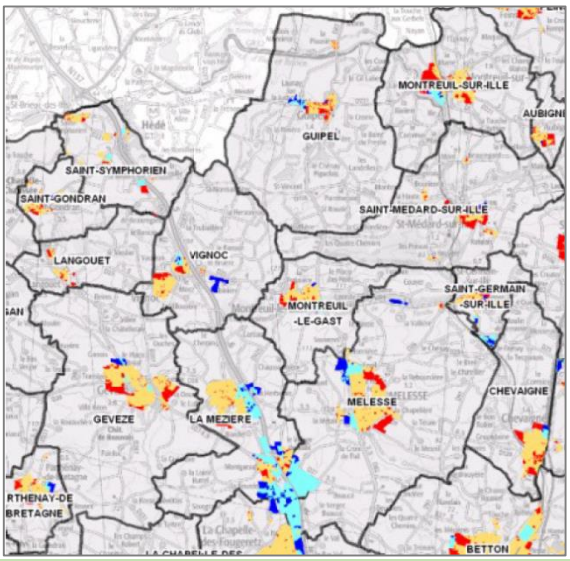
**Densité moyenne de la construction entre 2006 et 2010**



## I.4 | Une consommation foncière pour l'habitat

La CCVI, marquée par le développement péri-urbain de l'agglomération rennaise, a été impactée par un étalement urbain inévitablement coûteux en termes de consommation foncière. Selon les données du SIG consommation foncière de la DDTM35, les surfaces urbanisées se sont accrues assez nettement en deux ans.

**Occupation des sols en 2009 et 2011**




| | 2009 | 2011 | | Évolution 2009-2011 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | en ha | en ha | En % | en ha | En % |
| Bâti diffus | 471 | 449 | 3,2% | -22 | -4,7% |
| Zone urbaine | 1449 | 1532 | 11,0% | 83 | 5,7% |
| Espace agricole | 9422 | 9402 | 67,3% | -20 | -0,2% |
| Infrastructures | 576 | 568 | 4,1% | -8 | -1,4% |
| Autres | 2056 | 2023 | 14,5% | -33 | -1,6% |
| **Total** | **13974** | **13974** | **100,0%** | **0** | **0,0%** |

*Source : SIG consommation foncière de la DDTM35*

## I.5 | Les potentiels fonciers pour le logement

Le développement à prévoir du territoire aura inévitablement des conséquences en termes de consommation foncière ; pour des raisons environnementales, il faudra mieux optimiser la consommation foncière.

Actuellement à l'échelle de la CCVI, on recense dans les documents d'urbanisme une offre foncière équivalente à :

- **160.5 ha disponibles pour l'habitat[8] ;**
- 98 ha disponibles pour les activités.

Dans les Zones d'Aménagement Concerté[9] (ZAC), on recense une offre foncière équivalente à :

- **34.3 ha disponibles pour l'habitat ;**
- 14.9 ha disponibles pour les activités.

[8] Source : SIG potentialités foncières de la DDTM 35- données 2010

[9] A ce jour, seules 4 communes disposent d'une ZAC : La Mézière, Montreuil-le-Gast, Saint-Médard-sur-Ille et Vignoc

⇨ **Les projets :**

Grâce aux entretiens communaux et aux diverses informations recueillies, il est possible d'estimer les disponibilités foncières en nombre de lots par commune. Des opérations sont en cours ou prévues sur les dix communes de l'intercommunalité. Ces projets à court et moyen termes représentent un potentiel de 1 450 lots à construire pour les 20 prochaines années. Avec ce volume de projet, le territoire pourrait poursuivre son rythme de construction actuel. Il est très positif de constater que toutes les communes ont un ou plusieurs projets en réserve. On note un important volume de logements prévus à court terme (soit dans les 3 années à venir).

| | **Nombre de lots disponibles et en projet** | | | ***Taille moyenne des lots*** |
|---|---|---|---|---|
| | Projet communal ou intercommunal | Projet privé ou ZAC concédée | Non déterminé | |
| **Guipel** | 121 | 0 | 0 | *375 m²* |
| **Langouët** | 3 | 0 | 0 | *NR* |
| **La Mézière** | 9 | 191 | 0 | *500 m²* |
| **Melesse** | 0 | 450 | 0 | *460 m²* |
| **Montreuil-Le-Gast** | 20 | 63 | 0 | *450 m²* |
| **Saint-germain-sur-Ille** | 37 | 0 | 0 | *370 m²* |
| **Saint-Gondran** | 0 | 26 | 0 | *450 m²* |
| **Saint-Médard-sur-Ille** | 40 | 0 | 200 | *360 m²* |
| **Saint-Symphorien** | 4 | 25 | 0 | *400 m²* |
| **Vignoc** | 11 | 250 | 0 | *385 m²* |
| **Total CCVI** | 245 | 1 005 | 200 | *415 m²* |

*Source : Entretiens communaux (printemps 2013)*

Sur les 1 450 logements identifiés, plus de 69% sont prévus dans le cadre d'opérations privées. 63% de ces opérations sont prévues en extension urbaine.

*Bien entendu, ces indications ne suffisent pas à considérer cette production future comme actée. Les questions d'aménagement, de viabilisation, ainsi que les éléments conjoncturels pouvant subvenir font de ce recensement uniquement une évaluation des capacités de développement.*

ZAC de la croisée des chemins – 180 à 200 lots – Commune de Saint-Médard/Ille

## II. Le marché de l'accession à la propriété

Pour rappel, la CCVI compte **4 941 propriétaires occupants**, soit près des trois quarts des résidences principales. L'augmentation du nombre des propriétaires occupants a été relativement importante entre 1999 et 2009 avec une croissance moyenne de 2.4% par an, ce qui laisse supposer que les conditions de l'accession à la propriété sont globalement favorables sur le territoire de la Communauté de Communes.
Entre 2007 et 2011 (données FILOCOM), le rythme a été moindre (1,9% /an, soit + 103 ménages/an) faisant apparaître les prémices des difficultés des ménages à acquérir un bien : difficultés à obtenir un prêt, insécurité de l'emploi…

### II.1 | L'accession dans le neuf : poursuite de la hausse des prix des logements neufs

Dans un contexte où l'offre en terrains à bâtir baissait et où les prix au m² augmentaient, les prix des logements neufs ont connu en 2011 une progression significative. Ainsi, les prix pour des logements individuels neufs réservés à la vente atteignaient 185 060 €, soit 2 435 €/m² (Ille-et-Vilaine : 2 487 €/m²). Quant aux prix des appartements neufs réservés à la vente, ils atteignaient en 2011 123 860 €, soit 2 252 €/m² (Ille-et-Vilaine : 3 154 €/m²).

**Délai d'écoulement moyen des logements** (Source : ECLN – DREAL Bretagne) **:**

| | 1 pièce | 2 pièces | 3 pièces | 4 pièces | 5 pièces | 6 pièces | Délai d'écoulement moyen (trim) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Logement en collectif** | 9.67 | 14.67 | 14.89 | 14.59 | / | / | 14.63 *(10.18 pour le dépt 35)* |
| **Logement individuel** | 0.00 | 12.00 | 8.06 | 10.93 | 11.77 | 55.00 | 13.10 *(8.46 pour le dépt 35)* |

*Melesse – Résidence FELTMANN – Prix de vente affiché pour un T3 : 169 000 €*

Le développement de l'offre neuve en appartement peine à se développer, la demande recensée est faible. Cependant et rétrospectivement, la 1ère phase de la loi Scellier a favorisé l'investissement sur ce type de biens sur les communes de Melesse et La Mézière.
Un créneau est d'ailleurs identifié auprès des personnes vieillissantes qui souhaitent anticiper leurs besoins futurs et investissent à cette période de leur vie dans des appartements bien localisés et offrant une accessibilité durable (bien en rez de chaussée ou immeubles disposant d'un ascenseur). Aujourd'hui, on peut noter une demande croissante des personnes vieillissantes pour l'achat de biens en appartements.

### II.2 | L'accession dans l'ancien : un segment de marché dynamique mais des prix élevés

Globalement le marché de l'occasion fonctionne. Sur l'année 2011, les données PERVAL recensent 138 transactions dans l'ancien (maisons et appartements inclus), soit une nette progression par rapport aux années

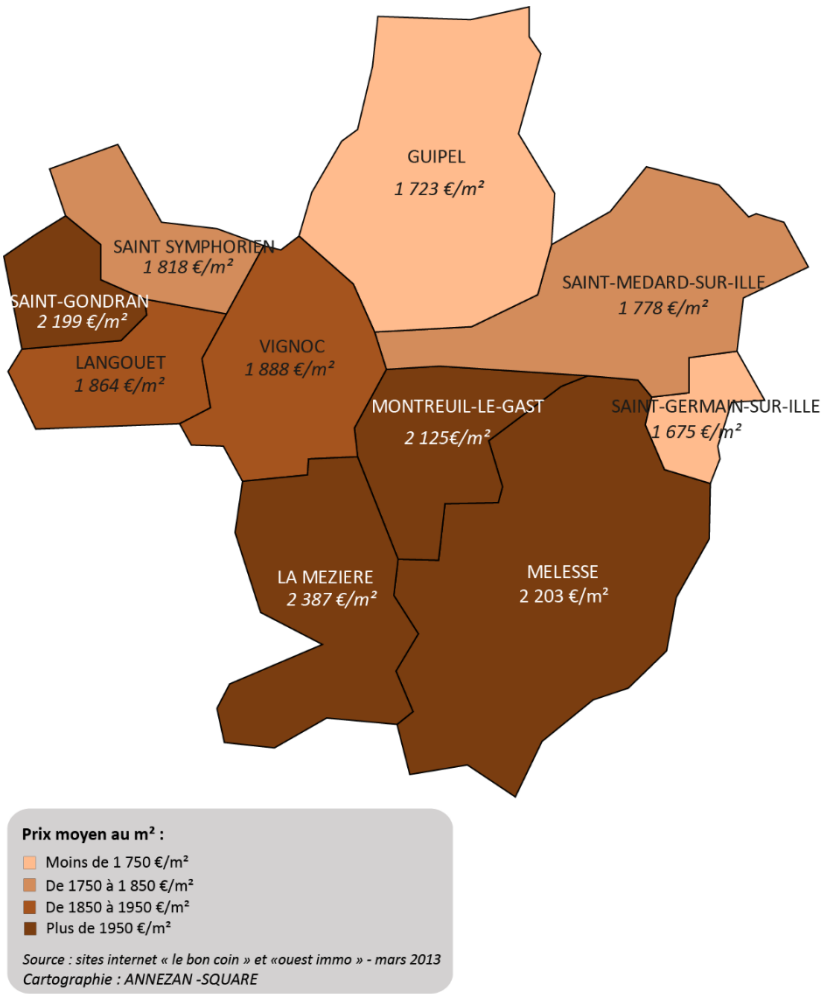
précédentes. Cette augmentation est essentiellement due à un nombre de ventes d'appartements anciens anormalement élevé (74 transactions en 2011 contre une dizaine sur les années précédentes).

Si d'une manière générale, les ménages s'orientent en priorité vers des biens récents, l'ancien reste attractif. A noter que sur le Val d'Ille, les biens anciens à rénover se font de plus en plus rares.

L'accession à la propriété des ménages modestes paraît plus accessible dans le parc ancien, compte tenu des prix de vente pratiqués. En effet, on observe des niveaux de prix moyens et en stabilisation depuis 2007 *(Source PERVAL),* des tendances équivalentes à celles observées sur le Pays de Rennes (+/-6%) :

- 2000 : 934€/m² *(Pays de rennes : 1364 ; Ille-et-Vilaine : 1036)*
- 2007 : 1 808€/m² *(Pays de Rennes : 2 210 ; Ille-et-Vilaine : 1 888)*
- 2011 : 1814€/m² *(Pays de Rennes : 2 206 ; Ille-et-Vilaine : 1808)*

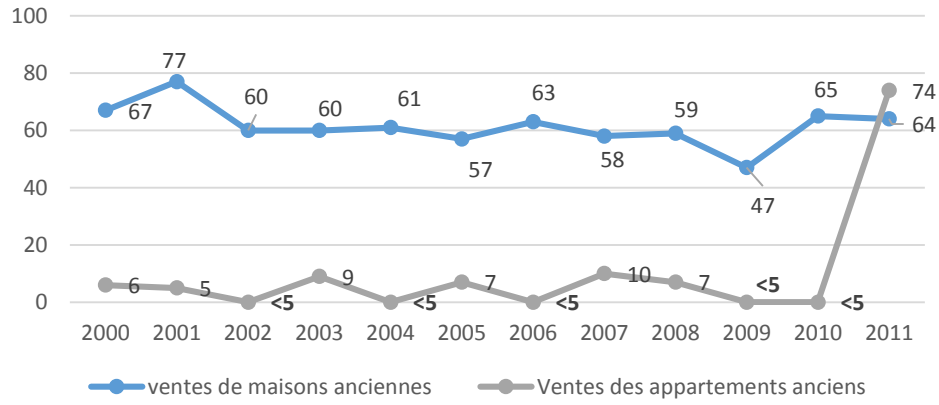
Si l'on se fonde sur un relevé des offres immobilières en mars 2013 sur différents sites internet spécialisés, on observe à l'échelle du Val d'Ille un prix moyen au m² d'environ 1 970€. Cette moyenne cache une hétérogénéité des prix pratiqués sur le territoire communautaire, allant de 1 675 €/m² € à Saint-Germain-sur-Ille à 2 385€/m² à La Mézière. Des prix moyen au m² plus avantageux que les prix du neuf (supérieur à 2 000€/m²), mais ces offres font apparaître certains prix trop élevés au regard de la qualité des biens proposés. En effet, il faut parfois engager des travaux de remise en état afin de pouvoir disposer d'un logement en bon état. De plus, différentes dépenses annexes viendront renchérir le coût de l'opération : frais de notaires, parfois frais d'agence…



| | Prix moyen de vente | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Val d'Ille** | Maisons anciennes | 214 186 € | 209 367 € | 196 308 € | 210 919 € | 188 647 € |
| | Appartements anciens | 101 137 € | 89 685 € | NR | NR | 184 445 € |
| **Pays de Rennes** | Maisons anciennes | 252 636 € | 246 604 € | 218 378 € | 233 564 € | 248 938 € |
| | Appartements anciens | 137 325 € | 132 187 € | 120 291 € | 130 679 € | 120 000 € |

**Nombre de ventes dans le parc ancien**

*Source : observatoire de l'ADIL 35 - (Perval-Notaires de France)*




### 1) La revente de maisons anciennes

En 2011, 64 transactions de maisons anciennes sur la CCVI ont été actées ce qui correspond aux résultats observés depuis 2000 avec une moyenne s'établissant aux environs de 60 transactions par an. A l'image de l'ensemble des segments de marché, les maisons anciennes ont connu une baisse de leur volume de transactions en 2009 et les professionnels de l'immobilier constatent une augmentation des délais de vente en 2012.

### 2) La revente d'appartements

En 2011, 74 transactions d'appartements anciens ont été actées sur la CCVI, soit 7 fois plus que ce qui était observé les années précédentes. Ce chiffre anormalement élevé fausse les données concernant ce segment, il est donc préférable de se fonder sur le relevé des offres immobilières en mars 2013 sur différents sites internet spécialisés.

De façon générale, les appartements anciens demeurent le segment le plus abordable en accession mais restent encore peu recherchés par les ménages souhaitant s'installer sur le territoire. L'offre en appartements anciens est limitée et majoritairement concentrée sur Melesse et La Mézière ; sur ces deux communes, les prix de vente pour un appartement sont élevés et surtout trop proches des prix pratiqués pour des maisons individuelles. Ainsi, pour un appartement type 3 en centre-bourg les prix peuvent monter jusqu'à 185 000 €, soit l'équivalent d'une maison T3 vendue sur ces communes.

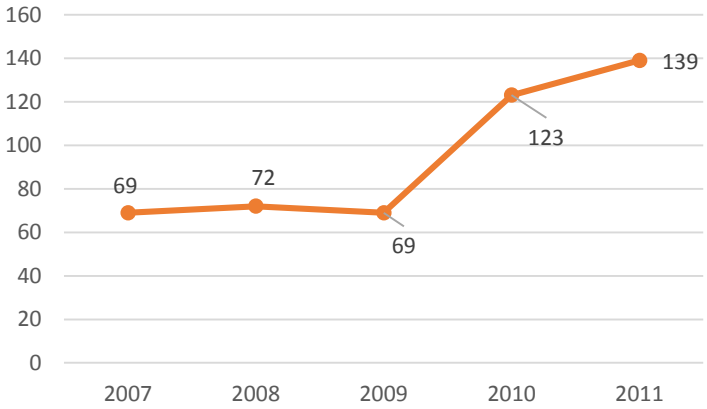
*Il faut noter que plusieurs freins vont rendre aujourd'hui l'accession dans le parc ancien plus difficile : fin du Prêt à Taux Zéro dans l'ancien, coût de la rénovation ou de la mise aux normes (souvent sous-estimé par les ménages : 42% de l'accession PTZ dans l'ancien se fait dans du logement classé E, F et G)… ce qui n'est pas sans conséquence sur la possible baisse d'attractivité du parc ancien, et le risque de vacance.*

## II.3 | Une accession aidée à la propriété peu développée

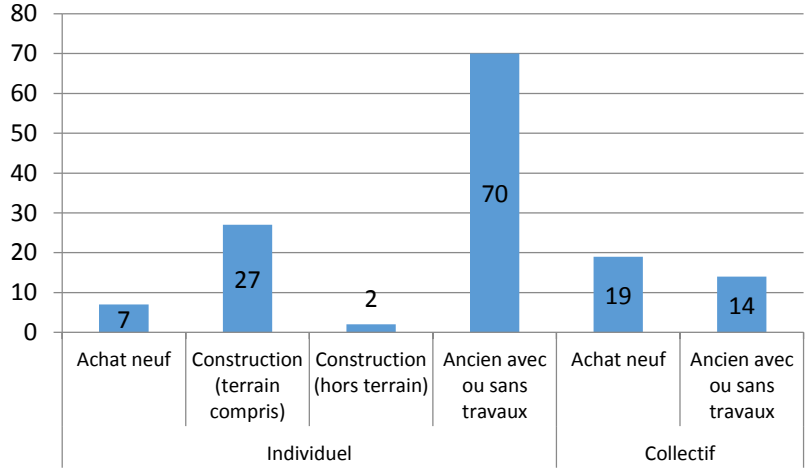
### 1) Le recours au Prêt à Taux Zéro[10] (PTZ)

Dans un contexte où les conditions du marché local rendent difficile l'accession à la propriété (niveaux de prix plutôt élevés dans le neuf comme dans l'ancien), il est intéressant de développer l'accession sociale.

**Nombre de PTZ distribués entre 2007 et 2011**




**Type d'opération PTZ en 2011**




| | 2006/2007 | | 2008/2009 | | 2010/2011 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Nb total de PTZ | Coût moyen d'une opération financée en PTZ | Nb total de PTZ | Coût moyen d'une opération financée en PTZ | Nb total de PTZ | Coût moyen d'une opération financée en PTZ |
| **Guipel** | 11 | 157 245 € | 32 | 151 080 € | 16 | 151 681 € |
| **Langouet** | 8 | NR | 10 | NR | 10 | NR |
| **Melesse** | 21 | 167 075 € | 37 | 171 801 € | 97 | 179 643 € |
| **La Mézière** | 48 | 109 244 € | 26 | 150 786 € | 37 | 173 821 € |
| **Montreuil/Ille** | 11 | 78 335 € | 0 | - | 37 | 173 075 € |
| **Saint-Germain/Ille** | 16 | 35 199 € | 5 | NR | 14 | 160 785 € |
| **Saint-Gondran** | 3 | NR | 5 | NR | 12 | 212 047 € |
| **Saint-Médard/Ille** | 14 | 133 885 € | 7 | NR | 14 | 147 164 € |
| **Saint-Symphorien** | - | - | - | - | 10 | NR |
| **Vignoc** | 19 | 184 072 € | 8 | NR | 15 | 179 843 € |
| **CCVI** | **151** | **126 966 €** | **130** | **163 695 €** | **262** | **173 811 €** |

*Source : Observatoire de l'ADIL 35*

Entre 2007 et 2011, **472 ménages ont bénéficié d'un Prêt à Taux Zéro** pour financer leur opération d'accession. Le rythme de distribution du PTZ entre 2007 et 2009 était stable. Ce n'est qu'à partir de 2010 que le territoire a enregistré une forte augmentation des attributions : celle-ci est liée à des facteurs structurels de rehaussement des plafonds et surtout d'ouverture du Prêt à l'ancien sans travaux.

[10] Aide de l'Etat pour accéder à la propriété. Elle est accordée aux ménages dont le niveau de revenus est inférieur à certains plafonds de ressources.

Avec un ratio de 19.5 Prêts à Taux Zéro (PTZ) pour 1 000 ménages en 2011, la CCVI apparaît comme un territoire où le développement de l'accession aidée est peu développé : c'est le taux le plus bas des EPCI périphériques du Pays de Rennes. *(Autre référence : 20 PTZ pour 1000 habitants sur la CC Bretagne Romantique).* 50% des PTZ accordés l'ont été pour des ménages s'installant sur La Mézière et Melesse dont 76% orientés vers de l'individuel.

En 2011, 60% des PTZ étaient orientés sur le parc ancien dont 83% en individuel correspondant à un montant d'opération moyen de 180 069 €. 17% des PTZ orientés sur le parc ancien étaient pour du collectif ; dans ce cas le montant de l'opération s'établissait à 116 243 €. La fin du PTZ dans l'ancien depuis 2011 a contribué à limiter l'accession aidée.

#### 2) Un segment du marché de moins en moins accessible

En effet, même avec l'apport d'un Prêt à Taux Zéro, les opérations d'accession sont de plus en plus coûteuses sur le territoire du Val d'Ille. Les opérations financées par ce biais sont passées d'une moyenne de 126 966 € sur la période 2006/2007 à 173 811 € sur la période 2010/2011, soit une augmentation de 27 %. Sur 2010-2011, des projets en construction neuve dépassent même les 238 000 €, soit 24% de plus que les opérations dans l'ancien.

Par conséquent, il est nécessaire pour les ménages candidats à l'accession d'avoir des revenus de plus en plus élevés. Progressivement, cette évolution du marché exclut donc une partie des accédants potentiels, qui n'ont pas d'autre choix que de se maintenir dans le parc locatif.

### II.4 | L'offre en location-accession (PSLA) peu développée

Par ailleurs, le développement de la location-accession (via le financement Prêt Social de Location Accession) reste relativement limité sur la CCVI. Dans le PLH en cours, aucune production n'avait été prévue et jusque-là aucun projet n'a pu voir le jour. Toutefois, une réflexion est en cours sur la commune de Montreuil-le-Gast dans le cadre de l'aménagement du lotissement « les pommiers » porté par Cap Accession. Ainsi, 21 logements en PSLA pourraient voir le jour d'ici la fin 2016 avec des prix de sortie évoqués à 156 000 € pour un T3 et 175 000€ pour un T4, soit un différentiel de près de 30% avec une construction neuve libre de constructeur.
Le frein aujourd'hui mis en évidence par les opérateurs concerne le montage complexe de ces opérations et leur difficulté pour obtenir des garanties d'emprunts. Ce produit représente pour le territoire communautaire un moyen approprié pour sécuriser l'accession à la propriété des ménages les plus modestes. Dans ce sens, des actions doivent être proposées pour que ce produit puisse répondre au mieux aux attentes des ménages ainsi qu'à celles des opérateurs enclins au développement de ce produit.

> *Un des enjeux du Programme Local de l'Habitat sera de maintenir des conditions favorables à l'accession des ménages modestes, via la mise sur le marché d'un foncier abordable, le développement des opérations de location-accession sur certaines communes, et éventuellement, sous certaines conditions qui restent à déterminer, la vente d'une partie du parc HLM.*

## III. Le marché locatif privé

Le parc locatif joue un rôle fondamental dans l'équilibre des marchés :

- il a vocation à satisfaire successivement les besoins de différents ménages, avec une rotation régulière ;
- il assure le renouvellement de la population et permet ainsi le maintien des effectifs scolaires ;
- c'est la seule possibilité pour des ménages disposant de revenus modestes et moyens de se loger ;
- il permet aux jeunes en particulier de démarrer leur parcours résidentiel ;
- il permet aussi de répondre aux besoins des familles séparées.

On compte 27% de locataires dans la communauté de communes, avec à peine 7% des locataires qui sont logés dans le parc social.

## III.1 | Des logements locatifs privés peu nombreux

Avec 1 364 locataires dans le parc privé en 2011, la CCVI dispose d'un parc locatif privé limité, puisqu'il ne représente que 19% des résidences principales du territoire. Ce taux est équivalent à ceux des autres EPCI du Pays de Rennes excepté Rennes Métropole qui, en tant que pôle urbain, comptabilise 60 406 logements en locatifs privés soit 32.8% de ses Résidences Principales.

| | Part du locatif privé en 2010 |
|---|---|
| **Communauté de Communes du Val d'Ille** | 20.4% |
| **Communauté de Communes du Pays d'Aubigné** | 19.5% |
| **Communauté de Communes du Pays de Liffré** | 18.5% |
| **Communauté du Pays de Châteaugiron** | 20.7% |
| **Rennes Métropole** | 32.8% |

*Source : INSEE RP 2010*

| | | Locataires privés | |
|---|---|---|---|
| | Nb en 2007 | Nb en 2011 | % |
| **Guipel** | 111 | 108 | 16% |
| **Langouët** | 40 | 44 | 20% |
| **La Mézière** | 412 | 442 | 21% |
| **Melesse** | 305 | 379 | 23% |
| **Montreuil-le-Gast** | 93 | 96 | 14% |
| **Saint-Germain/Ille** | 57 | 46 | 14% |
| **Saint-Gondran** | 15 | 13 | 7% |
| **Saint-Médard/Ille** | 81 | 73 | 15% |
| **Saint-Symphorien** | NR | 39 | 20% |
| **Vignoc** | 101 | 124 | 20% |
| **CCVI** | **1 215** | **1 364** | **19%** |

*Source : FILOCOM - données 2011*

L'offre en locatif privé est présente sur toutes les communes même si elle est très concentrée sur les communes de Melesse et La Mézière : plus de 60% de l'offre du Val d'Ille. Sur les autres communes la part des logements locatifs privés est plus faible, ne dépassant pas les 20%.

C'est un marché en évolution puisque d'après FILOCOM il a augmenté de 149 unités entre 2007 et 2010. Une augmentation tout particulièrement portée par les communes du sud du territoire. Melesse et La Mézière comptabilisent 104 logements supplémentaires ; le déploiement de l'offre s'est effectué au travers de programmes neufs dont une grande partie dans le cadre de programmes défiscalisés. La commune de Vignoc a gagné 23 logements locatifs, soit une hausse significative, comportant des créations de logements dans l'ancien.

## III.2 | Un parc ne répondant pas à tous les besoins

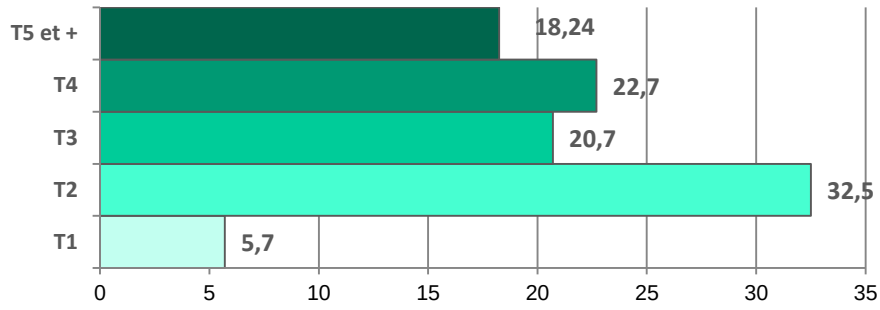
**En 2010, le parc locatif privé se caractérise par :**

- ⇨ des logements de taille plus réduite qu'en propriété : l*a moitié du parc se compose de logements de 2 ou 3 pièces en maison (63%) ou en appartement (37%) ;*
- ⇨ des logements anciens et de qualité moyenne :
- près de 46% des logements loués ont été construits avant 1975 ;
- 56% sont chauffés au tout électrique.

**Le parc locatif privé a pour caractéristique d'accueillir des ménages :**

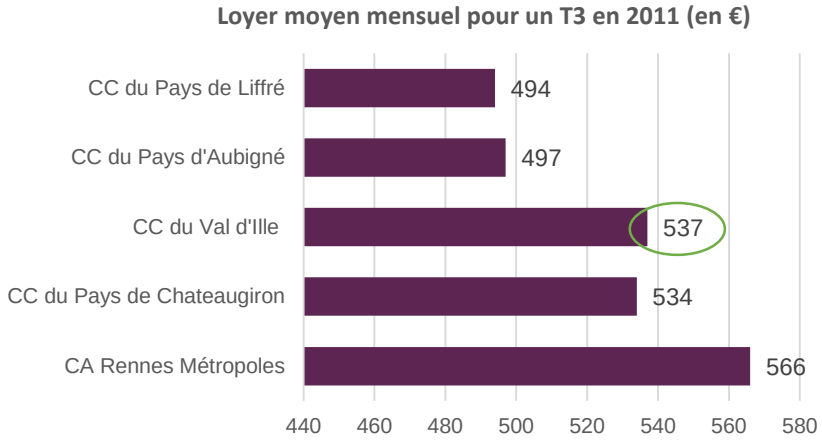
- ⇨ de petites tailles : **64% du parc est occupé par une ou deux personnes** ;
- ⇨ **jeunes** (célibataires ou en couple) en début de parcours résidentiel : 62% des locataires sont âgés de moins de 40 ans.
- ⇨ **plutôt modestes** : 77.1% des locataires du parc privé sont éligibles au logement social ; part nettement supérieure aux autres EPCI du Pays de Rennes (hors Rennes Métropole) où cette proportion est inférieure à 70%. En 2009, le revenu brut annuel moyen des locataires privés de la C.C est de 23 554 € par ménage (inférieur de 34.5% au revenu brut annuel moyen des propriétaires occupants sur l'EPCI).
- ⇨ 37 % des locataires ont emménagé depuis moins de 2 ans dans leur logement.

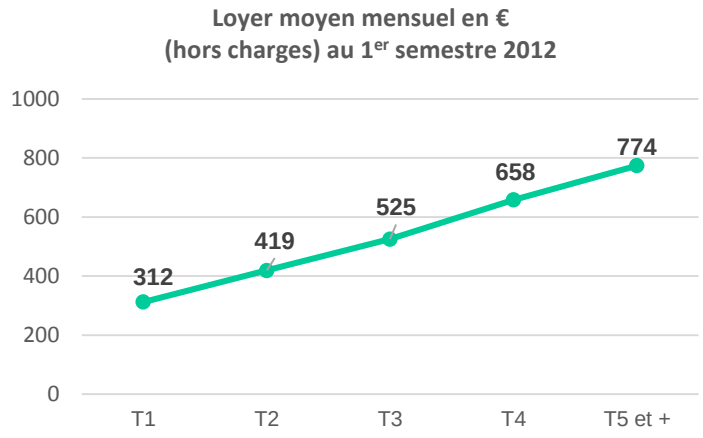
Part du locatif privé par type de logements (en %)




## III.3 | Des niveaux de loyers élevés

L'augmentation des loyers du parc privé se poursuit pour atteindre en moyenne 9 à 10 €/m². Les prix sont presqu'équivalents aux prix pratiqués sur la ville de Rennes (12.2€/m²) et le reste de Rennes métropole (10.7€/m²).
Les loyers à la relocation sont en légère augmentation (+0.3%) contrairement au reste du Pays de Rennes qui voit ses loyers à la relocation baisser de -2.5% en 2011.




Les loyers sont donc plutôt élevés sur le val d'Ille : autour de 500 € par mois pour un logement T3, en inadéquation avec le niveau de revenus des ménages qui occupent ce parc.

Cette situation est également liée au fait que l'offre locative sociale n'est pas suffisamment développée sur le territoire communautaire, contraignant ainsi une partie des locataires à se maintenir dans un parc privé qui ne correspond pas toujours en terme de loyer à leur niveau de ressources, et en terme de confort à ce qu'ils sont en droit d'attendre.

# IV. Le marché du locatif social

## IV.1 | Un niveau d'équipement en logements sociaux relativement faible

### 1) Faiblesse de la production de logements sociaux

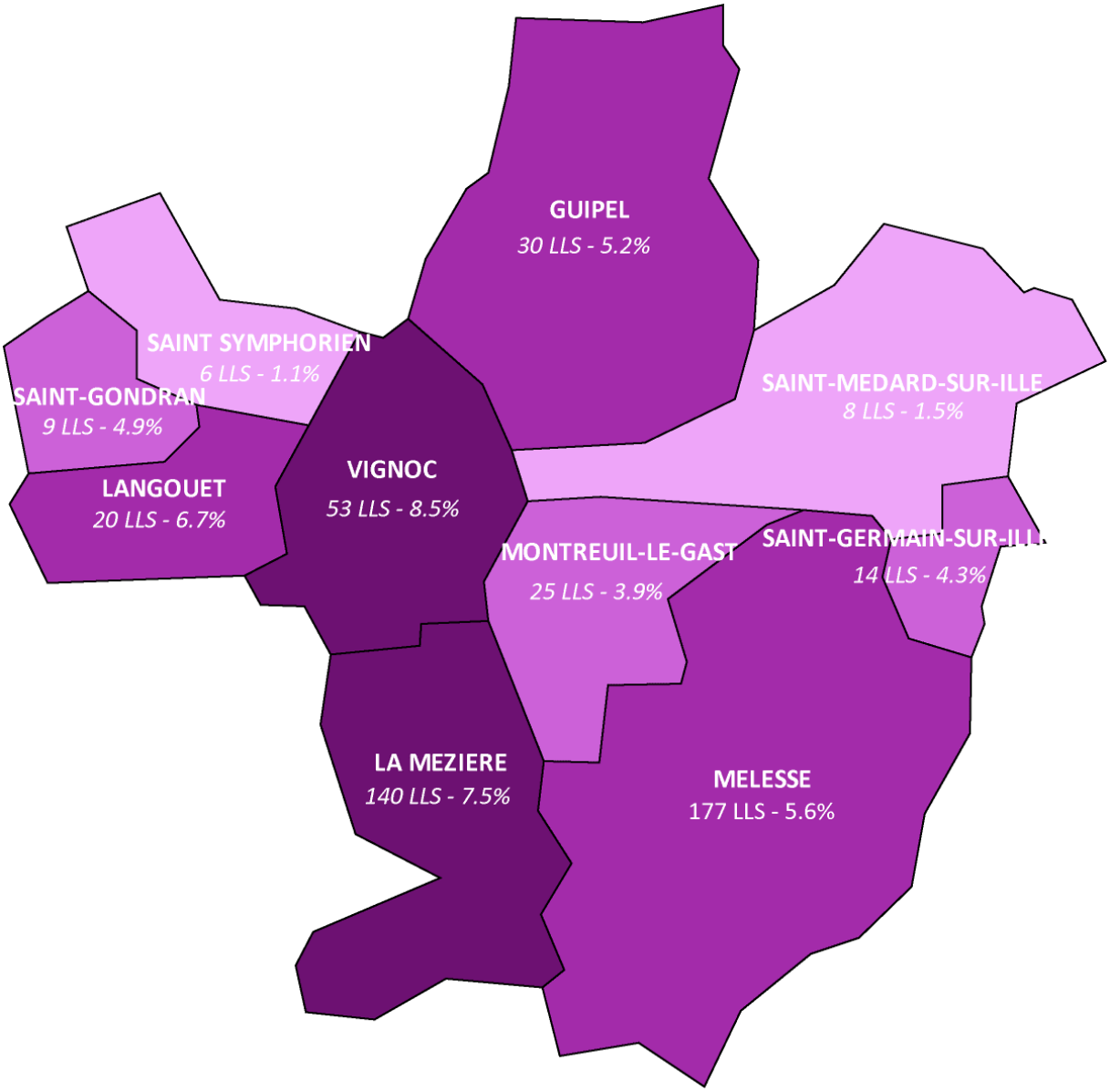
Avec 493 logements sociaux au 1er janvier 2012, la CCVI compte seulement 6.9% de parc social sur la totalité de son parc de résidences principales. Aucune commune de l'intercommunalité n'atteint 10% de logements locatifs sociaux.

**Parc locatif social au 01/01/2012**

| Zones | Nbre | % du parc | RP 2011 | % des RP |
|---|---|---|---|---|
| Guipel | 30 | 6% | 657 | 4,6% |
| Langouet | 20 | 4% | 218 | 9,2% |
| Melesse | 177 | 36% | 2103 | 8,4% |
| La Mézière | 140 | 28% | 1661 | 8,4% |
| Montreuil-le-Gast | 25 | 5% | 676 | 3,7% |
| Saint-Germain-sur-Ille | 14 | 3% | 323 | 4,3% |
| Saint-Gondran | 9 | 2% | 189 | 4,8% |
| Saint-Médard-sur-Ille | 8 | 2% | 477 | 1,7% |
| Saint-Symphorien | 13 | 3% | 198 | 6,6% |
| Vignoc | 57 | 12% | 619 | 9,2% |
| **Total CCVI** | **493** | **100%** | **7121** | **6,9%** |

*Source : DREAL & Filocom*

Part des locataires du parc HLM




**Part des LLS sur le parc de résidences principales (en 2009)**

- Moins de 2%
- De 2% à 5%
- De 5% à 7%
- De 7% à 9%

... LLS : nombre de LLS au 1er janvier 2012

*Source : INSEE RGP 2009 - données RPLS 2012*
*Réalisation carte : ANNEZAN-SQUARE*

Entre 2008 et 2012, le nombre de logements sociaux financés n'atteint que partiellement les objectifs initiaux fixés à 172 logements sur la durée du PLH. Cependant la programmation conséquente prévue sur 2013-2014 va contribuer à rattraper le retard pris en début de PLH.

**Le parc de logements locatifs sociaux (LLS) par commune (en 2009)**

| | Objectif PLH | Programmation 2008-2012 | Projets 2013-2014 |
|---|---|---|---|
| Guipel | 6 | 6 | |
| Langouët | 8 | 6 | 3 |
| Melesse | 51 | 40 | 95 |
| La Mézière | 50 | 44 | 18 |
| Montreuil le Gast | 19 | 0 | 35 |
| St Germain sur Ille | 8 | 4 | |
| St Gondran | 2 | 0 | |
| St Médard sur Ille | 8 | 3 | 5 |
| St Symphorien | - | 4 | |
| Vignoc | 20 | 20 | |
| **Total** | **172** | **127** | **156** |

| Opérations depuis 2007 | **Nombre d'opérations** | **Nombre de logements** | **Dont logement social** | **% LLS** |
|---|---|---|---|---|
| 100% LLS | 8 | 31 | 31 | 100% |
| Mixtes | 15 | 1571 | 269 | 17% |
| 100% lots libres | 15 | 651 | 0 | 0% |
| **TOTAL** | 38 | 2253 | 300 | 13% |
| *Dont renouvellement urbain* | *20* | *619* | *31* | *5.01%* |

*Source : CCVI*

Dans la production récente de LLS, on constate que les opérations à 100% de LLS se localisent en grande majorité en centre bourg, nécessitant une intervention publique importante (acquisition foncière…) et produisant peu de logements. Les opérations mixtes sont, elles, essentiellement en extension avec en moyenne 17% de logement social.

### 2) Le cas de Melesse : une situation de rattrapage au titre de l'article 55 de la loi SRU

Melesse appartient à l'unité urbaine de Rennes définie par l'Insee en 2010. Elle est, de ce fait, soumise aux obligations de la loi SRU depuis le 1er janvier 2012. La commune de Melesse a connu une croissance importante du nombre de logements selon les données Sit@del : 312 logements commencés entre 2008 et 2012, soit 78 logements par an en moyenne. Entre 2008 et 2012, Melesse a programmé 40 logements locatifs sociaux soit un déficit de 11 logements par rapport aux objectifs du PLH. Cependant, 95 logements sont en projets d'ici 2014, un effort qui va permettre de répondre aux objectifs du 1er PLH mais qui ne suffira pas à atteindre les obligations imposées par la loi SRU. Son taux de LLS, selon l'inventaire réalisé au 1er janvier 2012, était de 8,4%. A cette date, selon les modalités de calcul de la loi SRU, il manque 253 LLS pour atteindre le taux de 20%.

> ***Article 55 de la loi SRU :***
> ***L'article 55*** *de la Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains, fixe aux communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Ile de France) situées dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants de disposer d'****au moins 20 % de logements locatifs sociaux par rapport à leur parc de résidences principales****.*

### 3) Bilan de la compétence de la CCVI.

A l'occasion du bilan à mi-parcours du 1er PLH de la CCVI, il a été décidé le transfert de compétence ''logement social'' à la Communauté de communes pour la réalisation d'opérations immobilières de densification des centres-bourg, comprenant au moins 50% de la SHON affectée au logement social locatif, et nécessitant l'acquisition de biens immobiliers privés (bâtis et non bâtis), ou de biens communaux acquis entre janvier 2006 et décembre 2010.

Une décision prise face à une difficulté pour les communes, notamment les plus rurales, à réaliser le portage foncier nécessaire à l'équilibre de certaines opérations de logements sociaux (opérations de réhabilitation en centre bourg nécessitant l'acquisition de patrimoine bâti).

Entre 2011 et 2012, 4 projets ont été portés par la CCVI pour un budget total de près de 550 000 € sur ces deux années, soit un prix d'achat moyen de 148 €/m² :

- Vignoc - opération 3 rue de la poste
- Langouët - opération 14, Rue des chênes
- Guipel - opération rue de la liberté
- La Mézière - opération Hôtel Beauséjour

Ces opérations communautaires ont ou vont permettre la sortie de près de 40 logements locatifs sociaux. Dans 2 cas sur 4, l'acquisition de la CCVI a fait suite à la signature d'un bail emphytéotique avec Habitat 35. Dans le cas de l'opération à Langouët, il y a eu revente du foncier à Habitat 35.

## IV.2 | Les caractéristiques du parc social existant

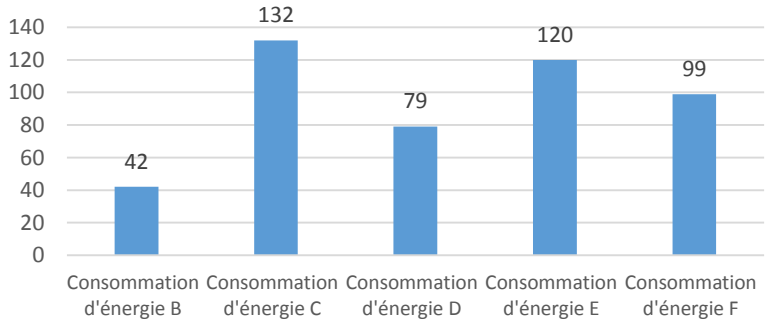
### 1) Un parc social plutôt récent mais avec des performances à améliorer

56% du parc locatif social de l'intercommunalité a été construit après 1990. On a donc une offre locative sociale plutôt récente, due notamment au développement de l'offre depuis 2000 : 30 % de l'offre date de cette période récente.
Le parc construit avant 1990 représente tout de même 44% de l'offre intercommunale et se répartit comme suit sur 7 communes : Guipel (14 LLS), Melesse (101 LLS), La Mézière (52 LLS), Montreuil-le-Gast (8 LLS), Saint-Germain-sur-Ille (14 LLS), Saint-Gondran (9 LLS) et Vignoc (16 LLS).

Concernant la performance des logements locatifs sociaux, il apparaît que 45% des LLS sont classés énergétiquement E ou F, entrainant des charges énergétiques trop élevées pour les locataires du parc social. Plus du tiers de ces logements présentent cependant une étiquette énergie B et C.

**Performance énergétique du parc social**

*Source : RPLS 2012*



*Commune de Guipel - Résidence du gué – 14 logements construits avant 1990 - étiquette énergie F - Habitat 35*

### 2) Une offre équilibrée entre le collectif

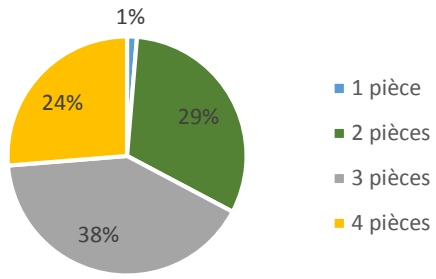
Globalement, la répartition du parc social est aujourd'hui assez équilibrée entre le collectif et l'individuel : 55% du parc social est aujourd'hui en collectif contre 45% en individuel.

Cette moyenne s'équilibre grâce aux communes de Melesse et La Mézière où l'offre en collectif a pu se développer : 71% de leurs logements locatifs sociaux soit 227 LLS en collectif.
Sur les autres communes, l'individuel représente 76% de l'offre ; c'est le mode choisi par les bailleurs et les communes pour développer le parc dans les plus petites communes. En dehors de Melesse et La Mézière seules les communes de Langouët, Montreuil-le-Gast et Vignoc proposent une offre sociale en collectif soit l'équivalent de 40 logements locatifs sociaux sur ces 3 communes.

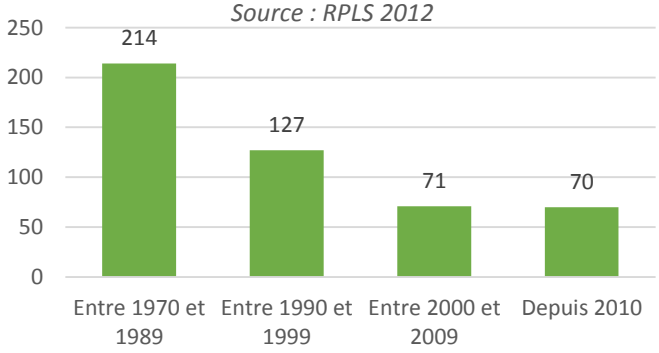
### 3) Une offre essentiellement composée de 3 et 4 pièces

62% de l'offre locative sociale est composée de 3 et 4 pièces : 38% de T3 et 24% de T4. Compte tenu de l'évolution de la structure des ménages, les grands logements apparaissent en nombre important tandis que les petites typologies (T1 / T2) ne représentent que 30% de l'offre.

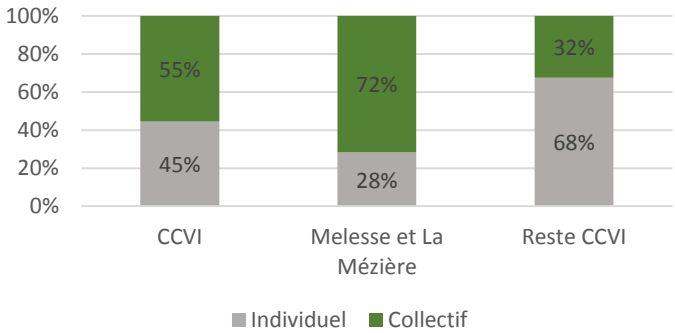
**Taille des logements du parc social**
*Source : RPLS 2012*




**Période construction du parc locatif social**
*Source : RPLS 2012*




**Répartion individuel/collectif**
*Source : RPLS 2012*



## IV.3 | D'importants besoins en logements sociaux

Au 1er avril 2013, **137 demandes de logements sociaux** étaient en instance sur la CCVI.

L'ancienneté moyenne des demandes est supérieure à 8 mois et est en augmentation depuis 2009 (7.1 mois).
Selon les données du Répertoire sur le Parc Locatif Social (RPLS), la vacance dans le parc social est quasiment nulle : 6 logements sont recensés vacants au 01/01/2012 (1% du parc) et la rotation dans ce parc est faible : 34 attributions sur les 12 derniers mois (8% du parc).

La situation des demandeurs au regard du logement est très contrastée. Les demandeurs logés dans le parc privé représentent 46% des demandeurs (31% de locataires et 15% de propriétaires occupants) et les demandeurs déjà logés dans le parc social représentent 28% du total des demandeurs. Les personnes sans solution de logements satisfaisante (personnes hébergées dans des foyers, des hôtels, chez des parents ou des amis, etc.) constituent 25% des demandeurs de logements sociaux.
Pour une grande part, ce sont des personnes originaires du secteur : 62% des demandeurs sont issus de la CCVI et 15% de Rennes Métropole.
Près de la moitié des ménages demandeurs de logements sociaux sont des ménages en situation stable (45% en CDI, 9% en retraite) même si les ménages en situation précaire représentent 29% des demandeurs (13% au chômage, 16% en CDD, stage ou intérim).

La répartition de la demande de logements sociaux entre les différentes communes fait apparaître une forte concentration de la demande sur Melesse et la Mézière (80% de la demande). Ce constat est évidemment étroitement lié à l'importance de l'offre, inégalement répartie sur le territoire communautaire. Ainsi, ces deux communes concentrent 64% de l'offre.

Le motif des demandes est lié au logement occupé (sans logement, logement trop cher ou trop petit (46%)) ou à la situation familiale (divorce, séparation (16%))

La demande porte principalement sur des T2/T3 (65% de la demande) mais aussi sur des grands logements (30% de la demande pour des T4) dont le nombre insuffisant et la faible rotation rend les durées d'attribution particulièrement longues.

# SYNTHESE

## « Fonctionnement des marchés de l'habitat »

### Un équilibre social fragilisé :

- **Des prix du foncier et de l'immobilier relativement élevés et difficilement abordables pour une catégorie de population :**
  - prix moyen des lots : 129€/m²
  - prix moyen des maisons anciennes : 1 814 €/m²
- **Une accession aidée pas assez développée :** 4.7 PTZ par an pour 1000 ménages (2008-2010)
- **Un marché locatif privé relativement tendu et difficile d'accès pour les plus modestes** : 9 à 10 €/m²
- **Un parc social peu développé :** 493 logements locatifs sociaux au 1er janvier 2012 (6.9% des RP)

### Des efforts consentis pour limiter l'étalement urbain et la consommation de l'espace :

- **Une diminution de la surface moyenne des terrains à bâtir :**
  - 442 m² en moyenne en 2011 contre 582m² en 2007
- **Engagement d'opérations « vertueuses » : ADDOU, AEU, Eco lotissement, etc.**
- **Mais une production qui privilégie encore les extensions urbaines et l'individuel pur** (48% de la production depuis 2007)
- **Des efforts limités par le marché, la faisabilité, les coûts, l'implication des opérateurs, etc.**

# ENJEUX POUR LE PLH

- **Mettre en place une politique foncière communautaire pour :**
  - mobiliser le foncier nécessaire à la production de logements (Programme d'Action Foncière, veille foncière, réserve foncière…) ;
  - maîtriser le contenu des opérations pour offrir un foncier bon marché et plus économe en espace (outils réglementaires).
- **Préconiser un urbanisme plus économe en espace** (préserver le cadre de vie et l'attractivité du territoire) en tenant compte des contraintes du marché.
- **Généraliser les pratiques « vertueuses »,** en prenant en compte à la fois l'enjeu environnemental (préservation des ressources) et l'enjeu social (réduire le coût du logement).
- **Accélérer le développement du parc locatif social** pour répondre à la demande exprimée, rééquilibrer le marché locatif dans son ensemble, faciliter les parcours résidentiels, favoriser la mixité sociale et le renouvellement de la population.

# LES BESOINS SPECIFIQUES

## I. Les besoins des personnes vieillissantes

### I.1 | Une population en augmentation sur le territoire et des besoins à venir

En 2009, la population du Val d'Ille compte **2 575 personnes de plus de 60 ans**, ce qui représente près de 13.6% de l'ensemble de la population. Cette proportion est bien inférieure à celle observée sur le département (20.7%). Même si, en proportion on reste sur des parts équivalentes entre 1999 et 2009, en nombre on observe une augmentation du nombre de personnes âgées de plus de 60 ans entre ces deux dates. Un constat qui démontre qu'il existe sur la CCVI un léger processus de vieillissement, un phénomène à surveiller.

| | 1999 | | 2009 | |
|---|---|---|---|---|
| **60 / 74 ans** | 1 453 | 9.5% | 1682 | 8.9% |
| **75 ans et +** | 642 | 4.2% | 893 | 4.7% |
| 60 ans et + | **2095** | **13.7%** | **2 575** | **13.6%** |

*Source : INSEE RP 2009*

D'autant plus que les effectifs risquent d'augmenter rapidement avec l'entrée progressive des générations nombreuses du "Baby-Boom" (à partir de 1945) dans les tranches d'âge élevées (à partir de 60 ans). Ce phénomène, qui n'épargne aucun territoire français, va avoir à court et moyen termes des conséquences sur :

- les besoins d'adaptation du parc existant (public et privé) ;
- la demande d'une offre de logement adapté, accessible et proche des services ;
- la sollicitation des structures et services spécialisés.

### I.3 | Une offre en structure relativement limitée

L'offre en structure du territoire est la suivante :

- EHPAD Les Alleux à Melesse : 106 places
- EHPAD Maison de la Vallée Verte à Guipel : 47 places

*EHPAD Maison de la Vallée Verte à Guipel*

C'est une offre qui paraît relativement limitée et peu diversifiée en termes de réponses. On identifie des manques concernant les logements locatifs adaptés pour accueillir des personnes en perte d'autonomie mais pas encore dépendantes et ainsi les rapprocher des services. Des insuffisances ont également été notées en termes d'hébergement temporaire et d'accueil de jour, notamment pour soulager les aidants. En outre, afin de répondre aux enjeux du maintien à domicile et de répondre à l'isolement de certaines personnes âgées, il serait intéressant d'expérimenter de nouvelles solutions d'accueil. En cela, le territoire de la Communauté de Communes pourrait être porteur car il présente de nombreux services (médecins, aides à domicile…).

***Le schéma gérontologique départemental***

*Le Conseil général d'Ille-et-Vilaine est compétent pour l'action en faveur des personnes âgées. Le Schéma gérontologique, établi pour la période 2005-2010 est prorogé jusqu'en 2015. IL prévoit le renforcement de l'offre en établissements, avec la création de 2 275 places dans le département, dont … à l'échelle du Pays de rennes.*

*La politique du Conseil général est ensuite axée sur le maintien à domicile et l'accueil familial. 14 CLIC ont été créés dans le département et le Conseil général a mis en place différentes aides pour accompagner le vieillissement à domicile.*

***La CCVI fait partie du secteur gérontologique de Saint-Aubin d'Aubigné.***

*Maison Héléna - Gévezé*

*A noter qu'à l'horizon 2015, un projet type « Héléna » devrait voir le jour sur la commune de La Mézière. Ce projet, en cours de réflexion, suivrait le modèle de la Maison Héléna réalisée sur Gévezé en 2012.*

*Une structure de 24 logements située en centre-bourg et dédiée à l'accompagnement de la personne vieillissante. Les résidents bénéficient d'un accompagnement personnalisé et évolutif prenant en compte leur projet de vie.*

## I.2 | Le maintien à domicile : des besoins d'adaptation du logement et d'aides à domicile

Au regard de l'offre présente sur le territoire et le poids des séniors, il apparait que l'essentiel de la population âgée vit à domicile, ce qui suppose des besoins d'adaptation du logement et d'offre de services adaptés. Ainsi selon l'INSEE, les ménages âgés de plus de 65 ans sont majoritairement propriétaires de leur logement (85%), puis locataire du parc privé (8%) et, enfin, locataire du parc locatif social (5%).

Le maintien à domicile est possible à la fois par la mobilisation des services d'aides à la personne et par l'amélioration du logement :

- <u>l'adaptation du parc privé :</u>
  On note des résultats modestes en termes d'adaptation des logements : 9 dossiers ANAH en 3 ans (2009-2011)
- <u>Les services en faveur du maintien à domicile :</u>
  On peut noter la présence de services d'accompagnement pour favoriser le maintien à domicile : CCAS, CIAS du val d'Ille, ADMR, CLIC du Pays d'Aubigné….

Si le statut de propriétaire occupant est indiscutablement un atout quand il s'agit de réaliser des travaux d'adaptation, la fragilité économique est à l'inverse un handicap qui peut s'avérer rédhibitoire. Ainsi, le maintien

à domicile, souhaité par la très grande majorité des ménages vieillissants, peut-il se heurter à un manque de moyens financiers pour réaliser les nécessaires travaux d'adaptation.

## II. Les personnes en situation de handicap

Près de 90 bénéficiaires de l'allocation adulte handicapée (AAH) sur la CCVI. Cet indicateur seul ne permet pas d'identifier l'ensemble des publics handicapés (enfant notamment), mais il donne des indications concernant ceux qui bénéficient d'aides sociales. Cette aide est versée aux personnes handicapées de plus de 20 ans, jusqu'à l'âge légal de la retraite.

La proportion de personnes bénéficiant de cette allocation est bien moins élevée qu'à l'échelle départementale, du fait notamment du peu d'équipements dédiés sur la CCVI. Bien que le handicap et la perte d'autonomie ne soit pas forcément à corréler, ce chiffre éclaire sur les personnes pouvant nécessiter une aide dans leur logement pour le maintien à domicile.

| | **Bénéficiaires de l'AAH** | **Soit pour 1000 habitants** |
|---|---|---|
| *CCVI* | 88 | 5 |
| *Ille-et-Vilaine* | 13 849 | 14 |

L'ESAT d'Hédé localisé sur Saint-Symphorien propose 20 places d'accueil. A l'échelle du Pays de Rennes on recense 11 foyers de vie dont les plus proches de la CCVI sont localisés sur Betton (Rés. André Breton (16 places), Foyer du bourg nouveau (28 places)) et sur Rennes (Foyer le logie la Poterie (25 places), foyer la grande maison (6 places), foyer Guillaume d'Achon (27 places)).

## III. Le logement des jeunes

Le public jeune est hétérogène, du fait de la diversité des situations de départ (sociale, économique, face à l'emploi ou à l'enseignement…) et des évolutions souvent fréquentes de celles-ci. Il se caractérise donc par sa grande mobilité : géographique, économique et sociale, qui appelle une diversité des réponses en termes d'offre de logements et d'hébergements.

### II.1 | Une offre très limitée

Il n'existe pas à l'échelle de la CCVI une offre spécifique à destination des jeunes en début de parcours résidentiel. Aujourd'hui, c'est l'agglomération rennaise qui peut apporter une réponse aux besoins des jeunes de la CCVI. Ainsi, on localise sur Rennes 6 résidences habitat jeunes et 7 foyers « soleil ».

Les jeunes peuvent se loger sur le territoire intercommunal au travers de l'offre locative privée et publique existante. Or, comme souligné dans les paragraphes précédents, c'est un marché qui paraît difficile d'accès pour cette catégorie de population. Ainsi, il existe une tension du marché locatif social (peu de vacance, faible rotation) et des loyers relativement élevés dans le parc privé (420€ par mois pour un T2)…

### II.2 | Des besoins très ponctuels

Les besoins sont cependant atténués par la baisse de la part des 15-29 ans depuis 1999 (public « aspiré » par l'agglomération rennaise). On constate également que moins de 10% des demandeurs HLM ont moins de 25 ans, du fait d'une offre mal adaptée, notamment en termes de délais.
De manière générale, les communes recensent peu de demandes de la part des moins de 25 ans.

Face à ces besoins, il serait intéressant de réfléchir aux besoins et de recenser l'ensemble des opportunités afin de les compléter par une offre en logements conventionnés dans le parc public mais également dans le parc privé (partenariat avec le SIRES). Dans tous les cas, cette offre devra être abordable en termes de loyer car le public jeune dispose le plus souvent de faibles ressources.

## IV. Les ménages défavorisés

### III.1 | Une proportion significative de ménages modestes

Il est utile de rappeler ici qu'une part des ménages du Val d'Ille dispose de ressources modestes : 14 % des ménages ont des ressources inférieures à 60% du plafond PLUS et 5% ont des ressources inférieures à 30% du plafond PLUS. Signalons également que la demande locative est principalement très sociale.

**Part des ménages modestes et pauvres**

| Données 2011 | CCVI | Ille-et-Vilaine |
|---|---|---|
| Ménages modestes (ressources <60% PLUS) | **14 %** (1020 ménages) | **34%** |
| Ménages pauvres **(ressources <30% PLUS)** | **5 %** (327 ménages) | |

*Source : FILOCOM 2011*

| Revenu net mensuel correspondant | 30% PLUS | 60% PLUS |
|---|---|---|
| Pour une personne seule | 489 € | 979 € |
| Pour un couple avec un enfant | 858 € | 1 715 € |

### III.2 | Une offre très sociale qui reste limitée

Face à cette demande, on constate que le parc très social est relativement limité tout comme l'ensemble du parc locatif social, lui-même assez peu développé.

Par conséquent, certains ménages peuvent rencontrer des difficultés d'accès et de maintien dans le logement. Les loyers pratiqués dans le parc locatif sont parfois trop élevés pour les plus modestes, y compris dans le parc HLM, avec des charges locatives (chauffage) et des prestations annexes (jardin, garage) qui ne sont pas couvertes par l'allocation logement. Le reste à charge peut donc être difficile à supporter par le budget de certains ménages. Comme mentionné précédemment, le risque est de voir ces ménages se replier vers le parc privé dégradé, dans lequel ils trouveront peut-être plus facilement un niveau de loyer en phase avec leur budget.

### III.3 | Une offre spécifique assurée à l'échelle de l'agglomération rennaise

L'offre en direction des ménages ayant des difficultés d'intégration est très limitée sur le territoire intercommunal. En effet, à l'échelle de la CCVI, seule la commune de Melesse propose une solution d'hébergement d'urgence, 4 logements sont prévus à cet effet.

Toutefois, elle est complétée par les moyens qui existent à l'échelle l'agglomération rennaise et permet ainsi de répondre aux besoins :

- 1 CHRS,
- Hébergement hivernal,
- ALT,
- Maison-relais.

L'enjeu est de faire remonter les besoins pour la prochaine révision du Plan Départemental pour l'Accès au logement des Plus Démunis (PDALPD), aujourd'hui défini pour la période 2009-2014. Le PDALPD de l'Ille-et-Vilaine contient le schéma d'accueil, d'hébergement et d'insertion (SAHI) et le Plan Départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion des personnes sans domicile (PDAHI).

## V. Les gens du voyage

La seule aire d'accueil des gens du voyage de la CCVI est sur Melesse. Cette aire, composée de 5 blocs et de 2 emplacements caravane, accueille actuellement 5 familles. La commune a délégué la gestion à un prestataire extérieur : Wago. Le souhait de la commune a été de situer l'aire d'accueil dans l'agglomération afin de l'intégrer au mieux au fonctionnement communal.
Depuis son ouverture en 2009, Les élus ne constatent pas de problème particulier, excepté l'absence de rotation sur l'aire d'accueil.

Cette aire a permis de résoudre les problèmes posés par les stationnements illégaux. Depuis, peu de situations ont été recensées. Il existe 4 familles sédentarisées à Saint-Médard-sur-Ille. Aucun besoin de sédentarisation n'a été identifié lors des entretiens communaux.

*Le principal enjeu du présent PLH est de recenser les éventuels besoins de sédentarisation et d'accompagner les demandeurs de sédentarisation dès la phase amont.*
*En outre, il convient d'anticiper le passage à 5000 habitants de La Mézière, seuil obligeant la commune à se doter d'une aire d'accueil.*

# SYNTHESE

## « Besoins spécifiques »

- **Des besoins en adaptation des logements occupés par des personnes en perte d'autonomie.**

- **Une offre suffisante en hébergement pour personnes âgées mais peu diversifiée :**
  - quelques lacunes en matière d'accueil des ménages non dépendants.

- **La majorité des besoins des jeunes couverts ;**
  - une offre développée et assurée au niveau de l'agglomération rennaise ;
  - offre très peu développée à l'échelle de la CCVI.

- **Une offre « très sociale » limitée et insuffisante au regard des besoins.**

- **Les besoins des gens du voyage bien couverts :**
  - mais des attentes de l'Etat à venir pour le développement d'une aire d'accueil sur La Mézière (passage à 5000 habitants) ;
  - réfléchir à une diversification des réponses apportées à ce public.

# ENJEUX POUR LE PLH

- **Anticiper les besoins :**
  - favoriser le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie ;
  - favoriser l'accès au logement en développant une offre très sociale et adaptée aux spécificités de chaque public : jeunes, gens du voyage, personnes âgées…