

Communauté de Communes du Pays de
Châteaugiron

Diagnostic pour la révision du Programme Local de l'Habitat

Diagnostic

Juillet 2015

Sommaire

Préambule	4
1. Bien que marqué par la crise, un territoire qui reste dynamique	7
1.1. Une dynamique démographique moins forte que par le passé, mais qui reste soutenue	7
1.2. Des mutations socio-démographiques.....	13
2. Un marché de l’habitat sélectif	17
2.1. Des niveaux de prix assez élevés.....	17
2.2. L’accession sociale.....	25
2.3. Dans un contexte de prix élevés, le parc social joue un rôle fondamental.....	26
2.4. Des indicateurs sociaux plutôt favorables mais un poids significatif de ménages modestes	28
2.5. L’adéquation prix immobiliers / revenus des ménages en question	30
2.6. Un fonctionnement de marché qui induit des spécialisations socio-territoriales .	31
3. Structure du parc existant.....	32
3.1. Un parc vacant faible, mais en augmentation.....	32
3.2. Un parc de logements plus récent que la moyenne	34
3.3. Une diversification des formes urbaines	35
3.4. ... Sans diversification des typologies	38
3.5. Peu de logements indignes	39
3.6. Un parc qui demeure orienté sur la propriété occupante	40
4. Un parc locatif social encore faible mais qui se développe	41
4.1. 660 logements HLM en 2014.....	41
4.2. Un parc plutôt récent, mais porteur d’enjeu de réhabilitation, notamment énergétique	42
4.3. 228 logements HLM financés sur les 6 années du PLH	44
4.4. Un parc locatif social cohérent avec les caractéristiques de la demande.....	45

5. Les besoins spécifiques	46
5.1. Les personnes âgées.....	46
5.2. Des ménages potentiellement en situation de fragilité	47
5.3. Les personnes handicapées.....	49
6. Une exigence de qualité urbaine et environnementale	50
6.1. Une réduction de la taille des terrains à bâtir	50
Exemples de productions récentes sur le Pays de Châteaugiron	52
6.2. Les opérations de renouvellement urbain	54
6.3. Qualité urbaine et environnementale:.....	55
6.4. Performances thermiques et précarité dans le parc ancien	57
7. Pistes d'orientations pour le nouveau PLH.....	59
8. Face à ces enjeux, quels rôles possibles pour la Communauté de Communes du Pays de Châteaugiron ?.....	64
Annexe : analyse complémentaire des données Perval.....	66

Préambule

Soucieuse de définir et mettre en œuvre sa nouvelle politique de l'habitat au travers d'un PLH, la Communauté de Communes du Pays de Châteaugiron a confié la mission de l'aider dans cette tâche au bureau d'études Cérur. La mission porte sur la réalisation du diagnostic, les orientations et le programme d'actions devant ensuite être élaborés en interne par la Communauté de Communes.

La mission s'est élaborée en trois principaux volets :

- Le traitement de données statistiques
- La rencontre et la visite individuelle de chaque commune
- Le séminaire habitat, mobilisant l'ensemble des partenaires et acteurs de l'habitat.

De plus, la démarche a été rythmée par différentes réunions de travail et de débat avec les instances de suivi : commission habitat, comité de pilotage, conseil communautaire.

Il s'agit du second PLH de la Communauté de Communes du Pays de Châteaugiron. Le bilan du premier PLH (2008-2013) a été réalisé en interne par la Communauté de communes. Les rencontres communales ont permis de compléter ce bilan par quelques éléments plus qualitatifs :

- Bien que le PLH soit relativement méconnu par les élus communaux dans ses objectifs et ses résultats, ceux-ci ont une vision positive des actions réalisées.
- Le PLH est apprécié en raison de sa logique non coercitive, de l'accompagnement des communes et des projets (les communes souhaitant garder une certaine indépendance).
- Concernant la production locative et l'accèsion sociale, les élus considèrent que les actions ont été positives sur l'ensemble des communes. Néanmoins, certains se posent des questions sur l'effet levier effectif des aides accordées ; tandis que d'autres ont des attentes sur un renforcement des aides, dans une logique d'attractivité concurrentielle vis-à-vis de Rennes Métropole.
- Concernant la réhabilitation du parc privé, le bilan de l'OPAH est positif, avec un bémol du fait des aléas des politiques nationales (modifications des critères et des financements). L'audit énergétique proposé par la CCPC est peu connu mais est jugé intéressant pour déclencher les travaux. L'impact a été positif sur l'économie locale, plus particulièrement sur le secteur du BTP.
- Le volet concernant les publics spécifiques (personnes âgées atteintes d'Alzheimer, jeunes actifs, urgence) est perçu comme un volet important du PLH, compte tenu des besoins croissants.

L'évaluation du premier PLH est partie intégrante du diagnostic : les caractéristiques de fonctionnement actuel des marchés de l'habitat sont en effet en partie le reflet des résultats de la politique locale de l'habitat. Globalement, le premier PLH peut être considéré comme la première marche d'une politique locale de l'habitat qui est en train de monter en puissance.

Si des résultats concrets peuvent être observés (développement d'offre pour les publics spécifiques, développement de la production de logement social, ...), l'analyse révèle surtout que le territoire connaît une évolution des pratiques qui se traduit tout particulièrement dans les opérations d'aménagement.

Ainsi, plusieurs communes sont aujourd'hui engagées dans des opérations souvent différentes des précédentes : opérations de grande taille, nouveaux modes opératoires (ZAC, y compris dans des petites communes, lotissements privés, lotissements communaux, intégration de locatifs sociaux, traitements qualitatifs et formes urbaines, ...). Ces opérations en cours de réalisation, et donc non achevées, marquent la transformation enclenchée du Pays de Châteaugiron en matière d'habitat.

De plus, le diagnostic rend compte du jugement évaluatif porté par les acteurs locaux, en particulier les élus communaux.

Enfin, le diagnostic met en perspective la situation actuelle de l'habitat avec celle qu'elle était au moment du premier PLH, pour révéler les constantes et les évolutions.

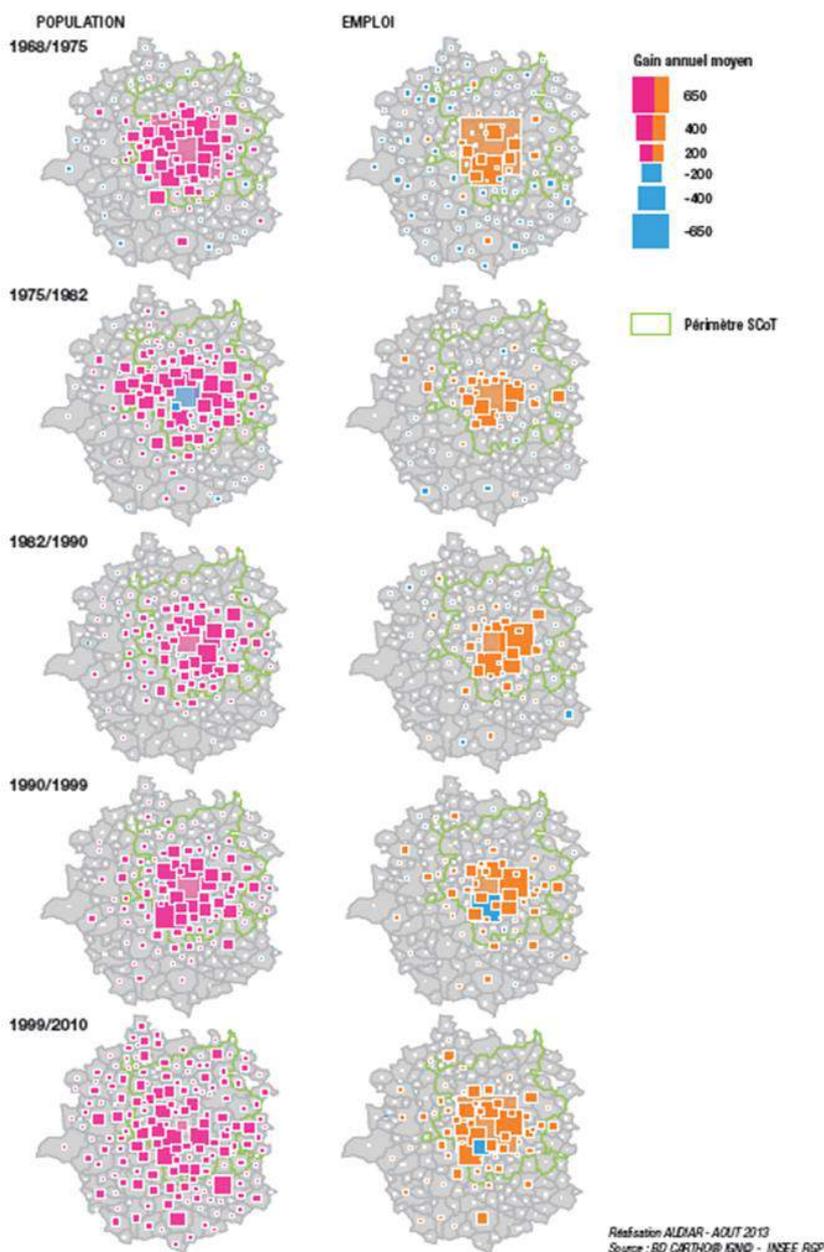
Récapitulatif des données demandées et suites données :

Thématique	Description	Source	Données reçues	Fournisseur
Construction locatif social	Programmation, type de financement	Système d'information pour le suivi des aides au logement (SISAL)	X	CD (délégation)
Construction neuve	Logement autorisés, commencés	SITADEL	X	MEDDE
Marché du neuf	Constructions neuves et terrains à bâtir	ECLN (Enquête sur la commercialisation des logements neufs)	X	DREAL
Marché de l'occasion	Neuf et occasion, prix, profils de acquéreurs	Base des notaires Perval	X	PERVAL
Accession sociale	Données PTZ	Enquête prêt à taux zéro (PTZ)	Non	ADIL
Demande locative sociale	Demande locatif social	Fichier Imhoweb	X	CCPC
Parc social	Caractéristiques parc social	RPLS	X	DREAL
Occupation du parc social	Caractéristiques des ménages: structure familiale, ressources, situation professionnelle, âge	Occupation du parc social (enquête OPS)	Non	DREAL
Bénéficiaire FSL	Volume, type d'aide, statut d'occupation	Fonds de solidarité logement (FSL)	X	CD35
Parc existant	PPPI	Fichier ANAH	X	DREAL - DDTM
Parc existant	Subventions accordées au propriétaires bailleurs/occupants Travaux subventionnés	Fichier ANAH	Non	DREAL - DDTM
Parc existant	Structure du parc, ressources suivant occupation,	FILOCOM	Non	DREAL - DDTM
Population allocataire	Allocataires, personnes couvertes, Composition familiale, Bénéficiaire minimum social, chômage, <seuil de bas revenus Aide au logement: Type d'aide, statut d'occupation, âge	CAF	X	Caisse d'allocation familiale
Age de l'allocataire	Par tranche d'âge de la personne de référence Taux d'effort > 39%: Volume par statut	CAF	Non	CAF
Aires d'accueil gens du voyage	Nb d'aires d'accueil et capacité		Non	DREAL
Population, ménages		Recensements INSEE	X	INSEE
Logement		Recensements INSEE	X	INSEE
Revenus		DGI	X	INSEE

1. Bien que marqué par la crise, un territoire qui reste dynamique

1.1. Une dynamique démographique moins forte que par le passé, mais qui reste soutenue

Une dispersion du peuplement à l'échelle de l'aire urbaine



Janvier 2014 / SCoT du Pays de Rennes Diagnostic socio-économique

Une dynamique qui reste soutenue

En 2012, la Communauté de communes comptait 23 515 habitants, soit un gain de 14 006 habitants depuis 1968 (+147%). Durant cette période le taux de croissance annuel moyen est élevé et atteint 2,1%. Néanmoins, ce dernier tend à diminuer pour atteindre 1,52% sur la période 2006-2011, restant toujours supérieur au chiffre observé sur le pays de Rennes (0,92%) et dans le département (1,05%).

En comparaison, la CC au Pays de la Roche aux Fées, voisine du Pays de Châteaugiron, connaît une croissance annuelle moyenne de 1,41% sur cette même période, mais de 0,83% seulement sur le Pays de Liffré.

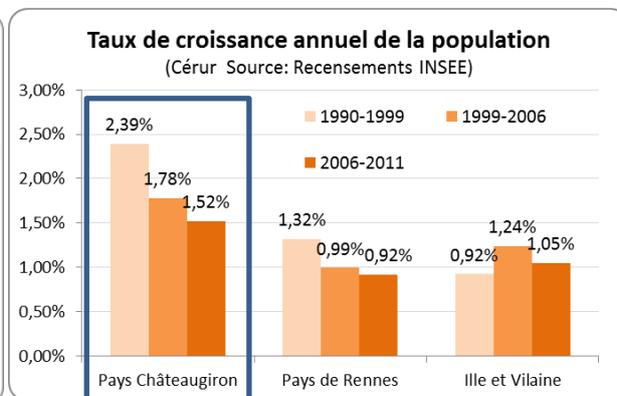
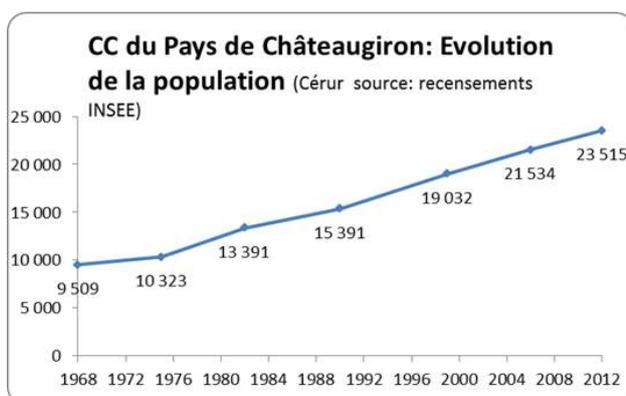
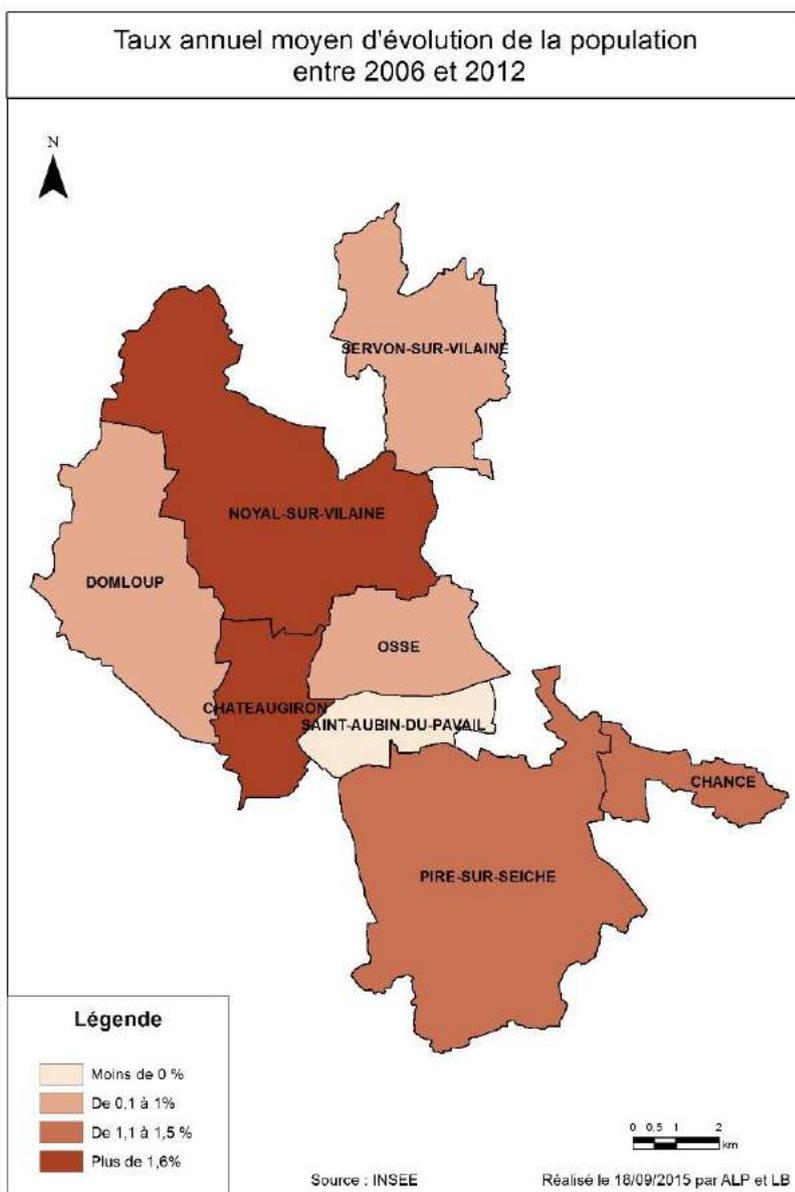


Tableau : évolution de la population dans la Communauté de communes (source : Recensements INSEE)

Communes	Population			Taux annuel moyen d'évolution	
	1999	2006	2012	1999/2006	2006/2012
Chancé	246	284	308	2,07%	1,36%
Châteaugiron	5 500	6 228	6 984	1,79%	1,93%
Domloup	2 438	2 769	2 908	1,84%	0,82%
Noyal-sur-Vilaine	4 692	4 899	5 526	0,62%	2,03%
Ossé	772	1 134	1 189	5,65%	0,79%
Piré-sur-Seiche	1 877	2 116	2 311	1,73%	1,48%
St-Aubin-du-Pavail	591	763	755	3,72%	-0,18%
Servon-sur-Vilaine	2 916	3 341	3 534	1,96%	0,94%
Total Pays de Châteaugiron	19 032	21 534	23 515	1,78%	1,48%

Tableau : évolution de la population sur les territoires voisins (source : Recensements INSEE)

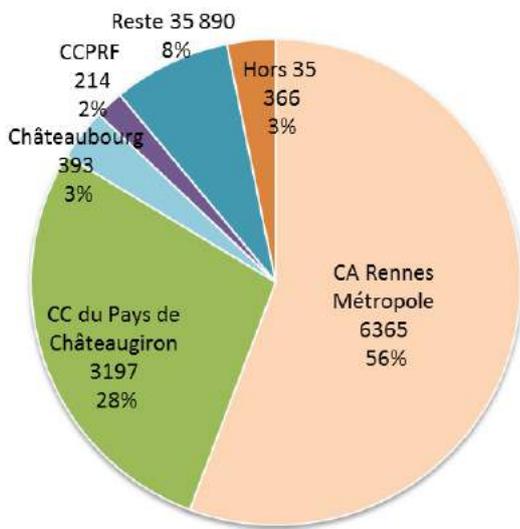
Communes	Population			Taux annuel moyen d'évolution	
	1999	2006	2012	1999/2006	2006/2012
Pays de Rennes sans Rennes Métropole	57 792	66 291	72 509	1,98%	1,51%
Vitré Communauté	64 989	72 165	77 581	1,51%	1,21%
CC au Pays de la Roche aux Fées	19 618	23 434	25 498	2,57%	1,42%
CC Pays d'Aubigné	9 898	12 022	14 210	2,82%	2,83%
CC du Pays de Liffré	13 166	14 603	15 346	1,49%	0,83%
CC Pays du Val d'Ille	9 503	11 826	13 310	3,17%	1,99%

Plus de la moitié des actifs travaille sur Rennes Métropole

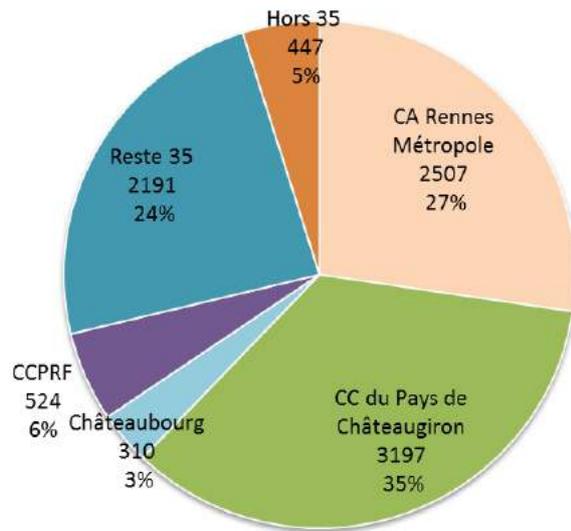
En 2011 (chiffre INSEE), 11 425 actifs résident sur la Communauté de communes, 3 197 d'entre eux ont un emploi dans la Communauté de communes, soit 28%, et 56% sur Rennes Métropole (25% travaillent à Rennes, 10% à Cesson-Sévigné).

Le territoire compte 9 176 emplois, occupés pour 35% d'entre eux par des actifs résidant sur le territoire, pour 27% par des actifs de Rennes Métropole (10% par des actifs rennais). La commune de Noyal-sur-Vilaine concentre à elle seule 46% des emplois du territoire (4 232 emplois).

Lieu de travail des actifs résidant sur la CCPC
(Cérur Source: Recensement INSEE)



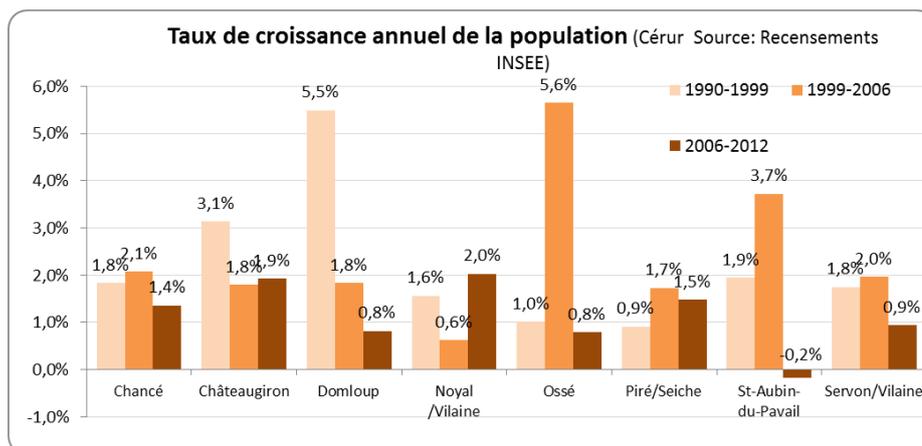
Lieu de résidences des actifs travaillant sur la CCPC (Cérur Source: Recensement INSEE)



Une réduction des écarts démographiques entre communes

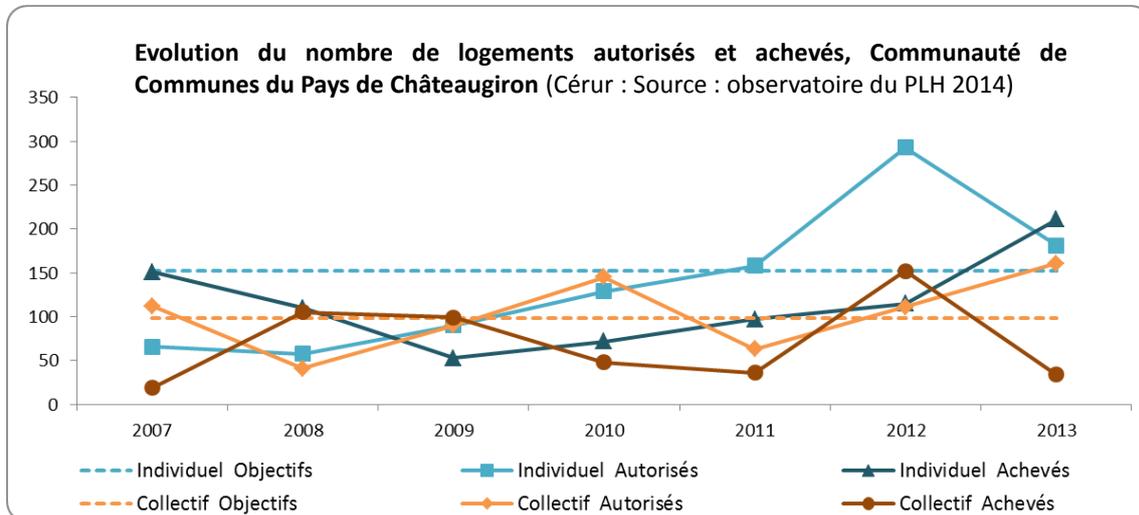
La forte croissance démographique de la Communauté de communes est marquée par d'importantes disparités entre les communes (de -0,2%/an à St-Aubin à +2%/an à Noyal-sur-Vilaine) entre 2006 et 2012. Ces disparités tendent à s'atténuer par rapport à la période 1999/2006. Ainsi les communes d'Ossé et de Saint-Aubin du Pavail ont connu une évolution démographique faible ou négative entre 2006 et 2012, après avoir connu une augmentation démographique importante entre 1999 et 2006.

Les communes qui connaissent la plus forte croissance sur la période récente sont les communes les plus peuplées du territoire, Châteaugiron et Noyal sur Vilaine.



Des objectifs de production de logements non atteints : 70% en moyenne

Bien que moins impactée que d'autres territoires, la production de logement sur la Communauté de communes a toutefois été marquée par la crise.

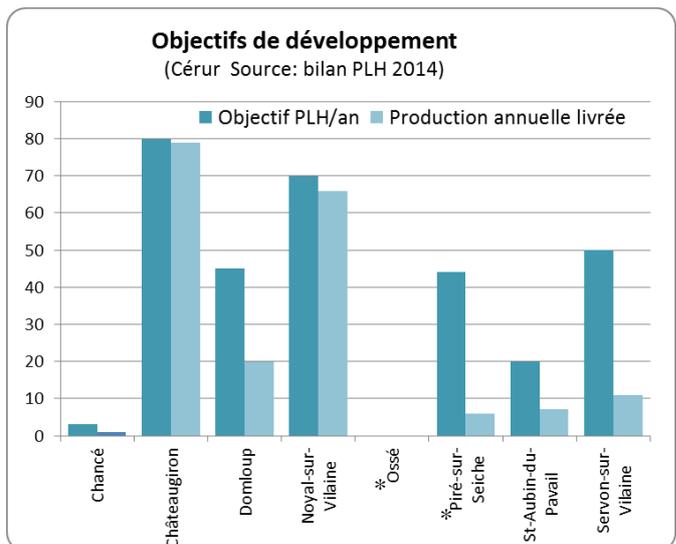


Le niveau d'atteinte des objectifs est contrasté selon les communes.

Les communes de Châteaugiron et Noyal-sur-Vilaine se rapprochent de leurs objectifs quand les autres communes accusent un fort retard.

Les opérations en cours de commercialisation permettront d'ajuster les résultats.

Dans un contexte de fortes incertitudes, des opérations d'aménagement complexes ont parfois été longues à se concrétiser, ce qui impacte le volume de construction dans la mesure où l'essentiel de la production de logements se réalise dans le cadre d'opérations d'aménagement, et non dans le diffus.



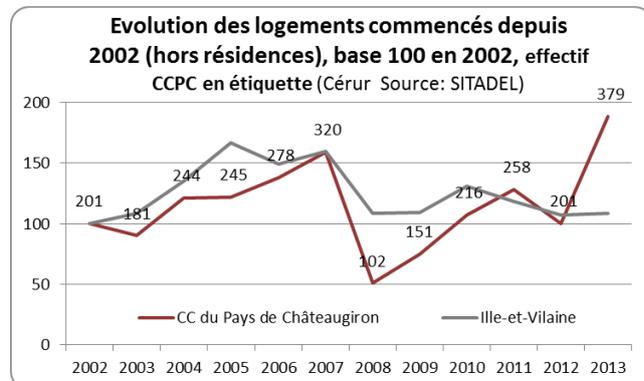
* Les communes d'Ossé et Piré-sur-Seiche ne faisaient pas partie de la Communauté de communes lors de l'élaboration du 1^{er} PLH.

Une production de logements secouée par la crise mais qui se redresse

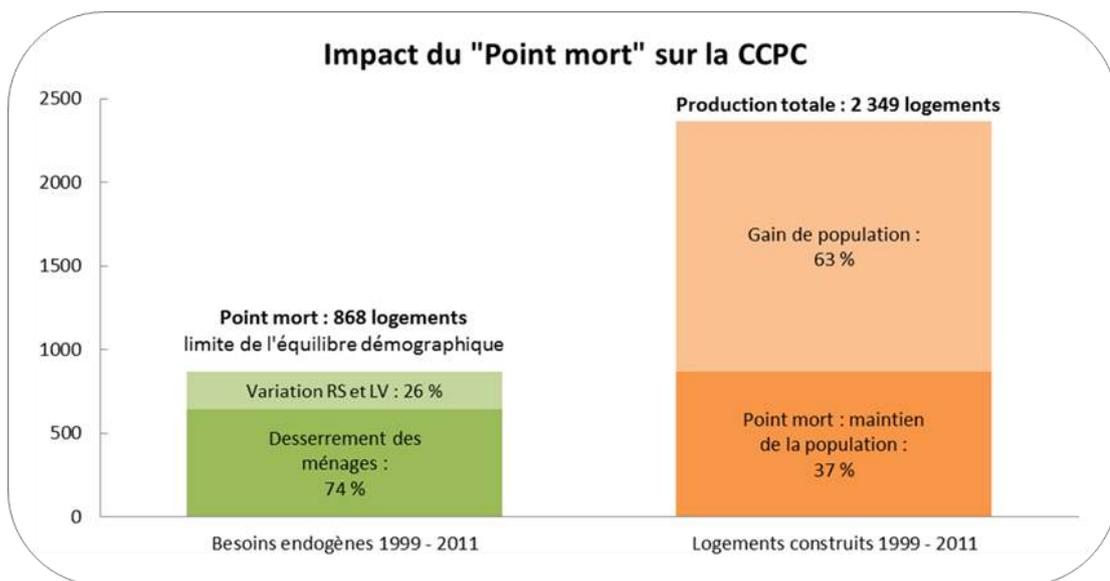
Les fluctuations observées dans l'évolution du volume de logements commencés sont plus importantes sur le territoire que sur l'ensemble du département (chiffres comparés base 100 en 2002).

En 2008, les chiffres chutent brutalement, mais la reprise est très nette à partir de 2013, en lien avec les nombreuses opérations en cours dans les communes.

Au-delà des indicateurs statistiques disponibles jusque 2013, les acteurs du logement et de la construction confirment la reprise d'un marché plus actif (accélération des mutations).



37% des nouveaux logements ont servi au point mort



RS : résidence secondaire

LV : logement vacant

Sur environ 200 nouveaux logements par an, plus de 50 logements ont servi à compenser le desserrement des ménages. Près de 20 logements ont permis de fluidifier le marché et seulement 120 ont permis d'accueillir de nouvelles populations.

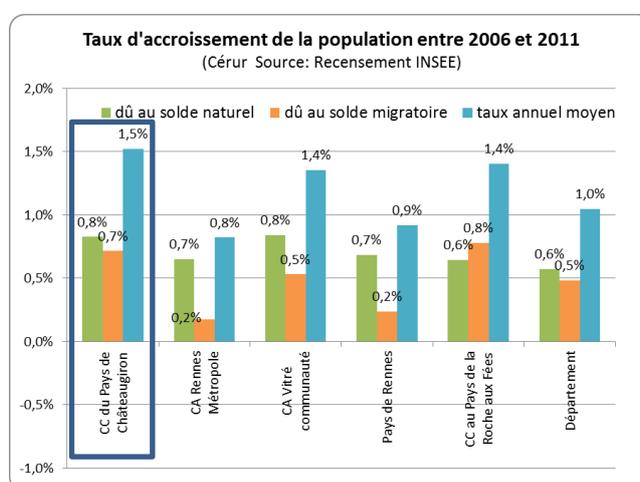
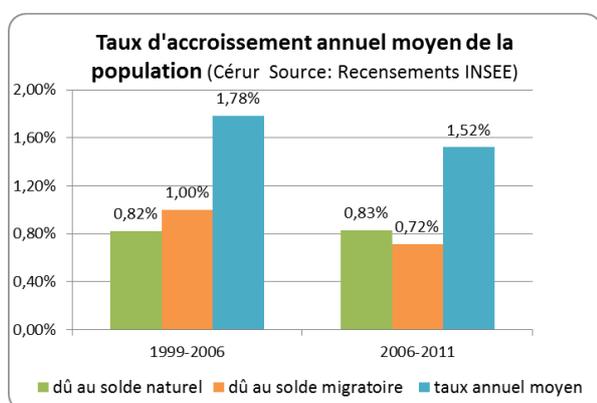
1.2. Des mutations socio-démographiques

Des moteurs de croissance qui ont évolué

Entre 1990 et 2006, l'évolution de la population était fortement due aux apports migratoires. Sur la période 2006-2011, la tendance s'inverse et l'apport de population est davantage lié aux naissances qu'à l'arrivée de ménages sur le territoire : le solde naturel est devenu supérieur au solde démographique.

Cette observation est une « première » depuis la période 1968-1975, et interroge l'impact sur les besoins en logements et les leviers de développement du territoire.

Pour autant, l'apport migratoire demeure élevé par rapport à d'autres territoires.



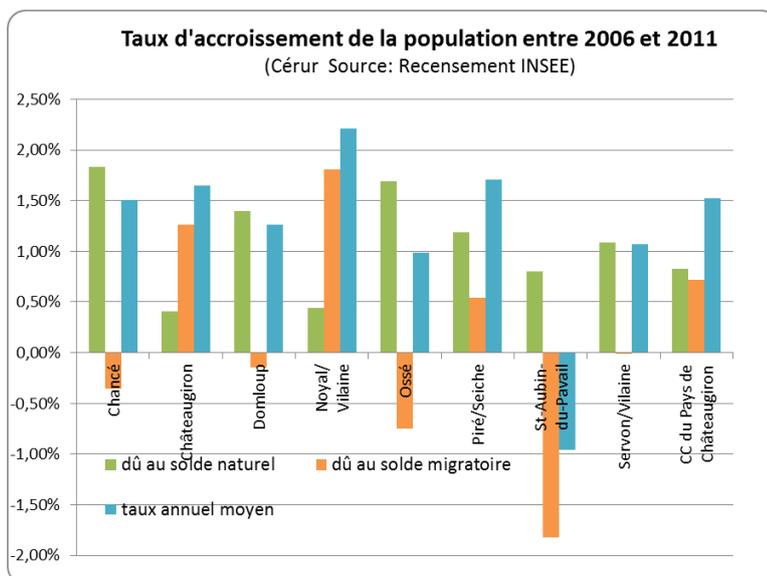
La moitié des communes accuse un déficit migratoire

A l'intérieur du territoire, les situations sont très contrastées sur la période 2006-2011.

L'augmentation de population est essentiellement alimentée par les apports naturels, c'est le cas des communes de Chancé, Domloup, Ossé, Servon-sur-Vilaine, dans une moindre mesure Piré-sur-Seiche et enfin Saint-Aubin du Pavail (commune qui perd de la population sur cette période).

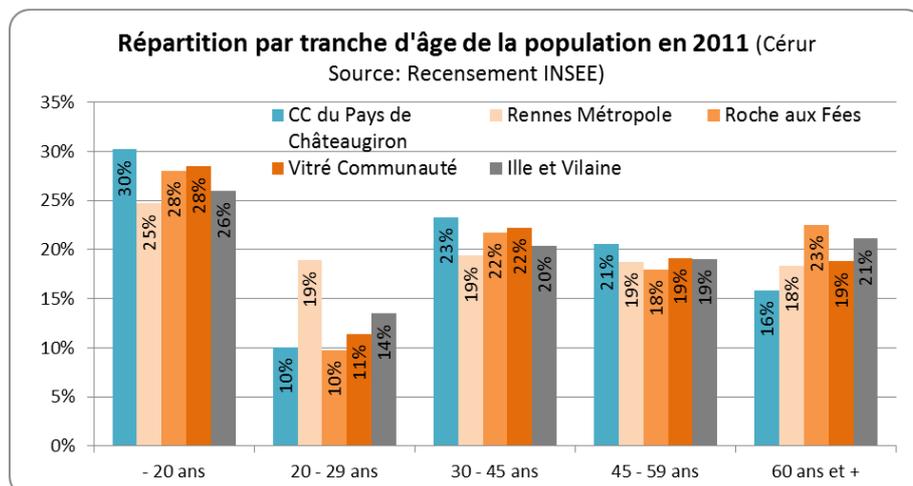
Le déficit migratoire observé sur les quatre communes de Chancé, Domloup, Ossé et Saint-Aubin du Pavail contraste avec les tendances passées où toutes les communes bénéficiaient d'un apport migratoire.

Les communes de Châteaugiron et Noyal-sur-Vilaine se distinguent par une croissance avant tout liée aux apports migratoires, traduisant une attractivité en lien avec la localisation (proximité rennaise) et l'offre développée d'équipements et services.



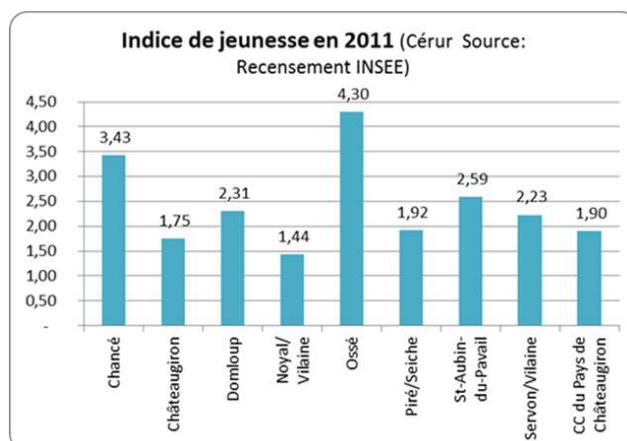
Un territoire qui reste jeune...

Sur le territoire, les 60 ans et plus sont moins représentés que sur l'ensemble du département. Le territoire a aussi une proportion de jeunes adultes (20-29 ans) moindre que l'ensemble du département : ce creux correspond à la population étudiante et aux jeunes actifs.



L'indice de jeunesse est la proportion des moins de 20 ans par rapport aux 60 ans et plus. Cet indice est de 1,90 sur la Communauté de Communes du Pays de Châteaugiron.

L'indice de jeunesse est élevé dans toutes les communes. Il est partout supérieur à celui de Rennes Métropole (1,35), de la Roche aux Fées (1,25) et du département (1,23).

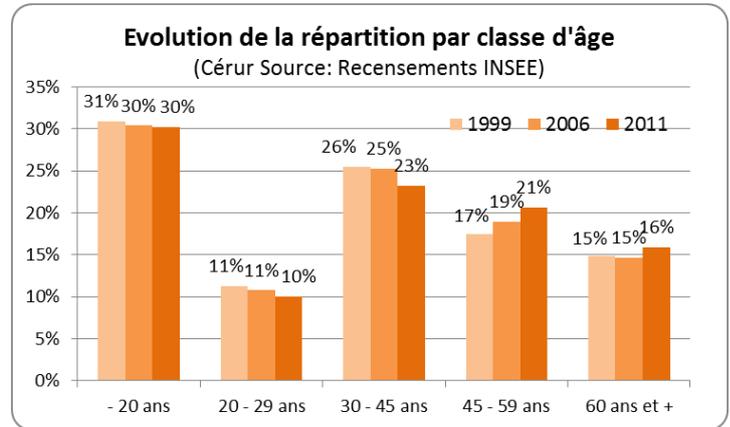


... Mais qui n'échappe pas au vieillissement démographique

En 2011, le territoire compte 30% d'habitants de moins de 20 ans. Cette proportion est en légère diminution depuis 1999.

La part des 60 ans et plus n'est que de 16%, mais est en légère augmentation depuis 1999.

La tranche des 45-59 ans est en forte progression sur cette même période, passant de 17 à 21% de l'ensemble de la population.



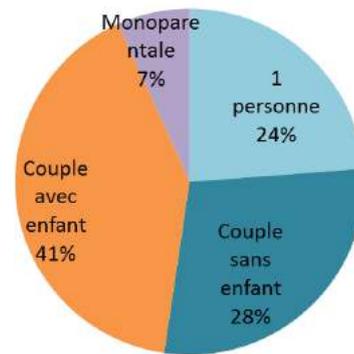
Une dominante familiale

48% des ménages sont des familles (couples avec enfants ou familles monoparentales).

La taille moyenne des ménages est de **2,63 personnes**, en cohérence avec le chiffre de 2,61 personnes par ménage observé sur le Pays de Rennes hors Rennes Métropole. En comparaison, dans le département de l'Ille-et-Vilaine cette taille est de 2,24 et de 2,07 dans Rennes Métropole.

Structuration des ménages en 2011

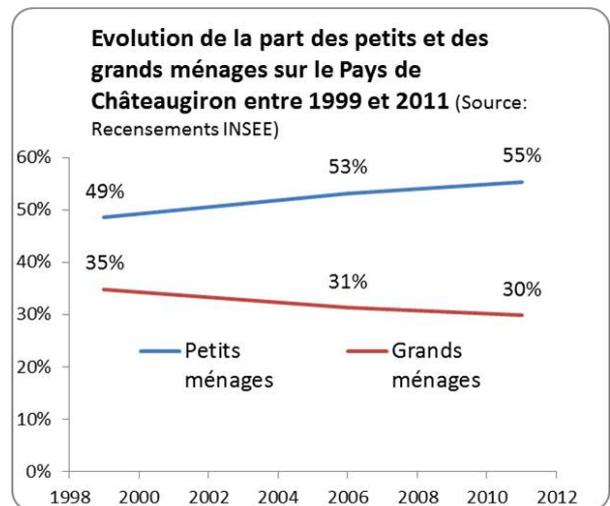
(Céur, source: INSEE)



... mais des indicateurs de mutation de peuplement

22,4% des ménages en 2011 étaient des ménages composés d'une personne seule, soit 1 951 ménages. Plus de la moitié d'entre eux (53%) sont des femmes seules.

76% des ménages sont des familles (avec ou sans enfants). Ces familles sont composées majoritairement de couples avec enfants (41%), de couple sans enfants (29%) et d'une minorité de familles monoparentales (7%).

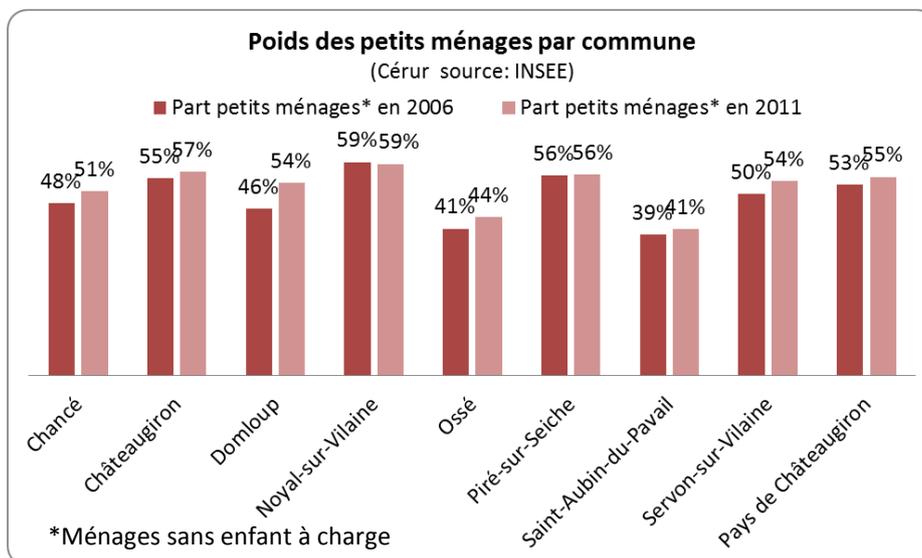
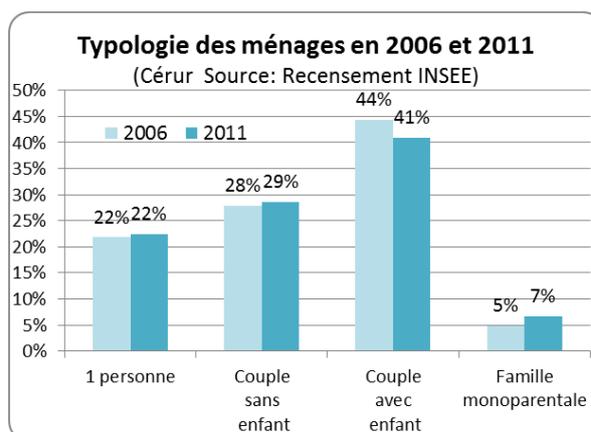
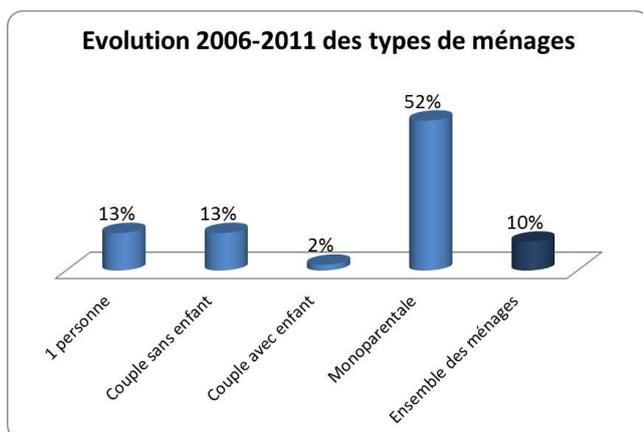


La part des petits ménages (sans enfants à charge) **augmente** et la **part des grands ménages** (au moins 2 enfants à charge) **diminue**, ce qui témoigne des évolutions sociologiques que connaît le territoire.

D'autre part, entre 2006 et 2011, **le nombre de ménages familiaux « classiques »** (couple avec enfant(s)) **a peu progressé** (+2%).

Sur cette même période, **le nombre de familles monoparentales a connu une forte progression** (+52%).

Néanmoins, ces évolutions sont à relativiser au regard de l'évolution globale de la structure des ménages : les familles monoparentales ne représentent en 2011 que 7% des ménages communautaires alors que les couples avec enfants sont surreprésentés sur la CCPC.



La progression des petits ménages concerne toutes les communes. Ils représentent ainsi entre 41% et 59% des ménages selon les communes, et leurs nombres ont particulièrement augmenté sur les communes de Domloup et Ossé.

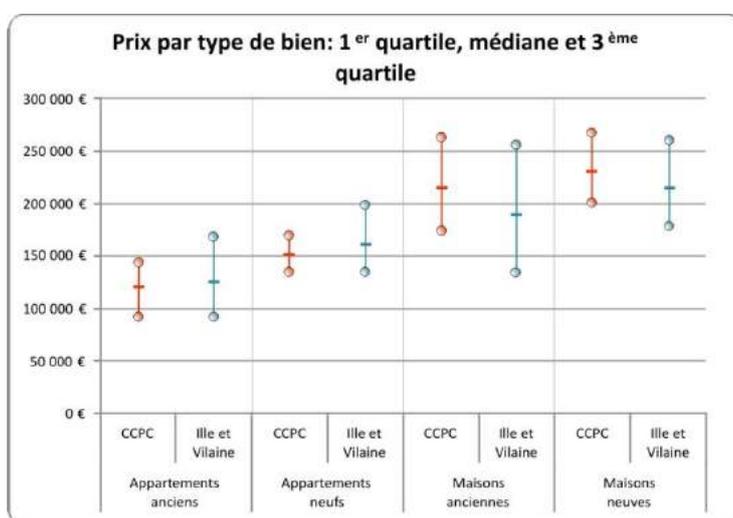
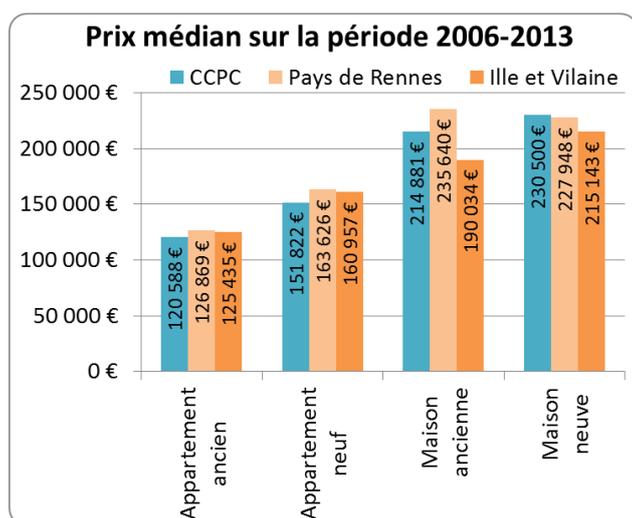
2. Un marché de l'habitat sélectif

2.1. Des niveaux de prix assez élevés

En particulier pour les maisons, mais des gammes de prix assez resserrées

Pour les appartements, qui représentent un poids limité dans le marché de l'habitat, les prix en ancien et en neuf sont équivalents ou un peu inférieurs aux valeurs de référence sur le Pays de Rennes et le département. L'offre est peu diversifiée.

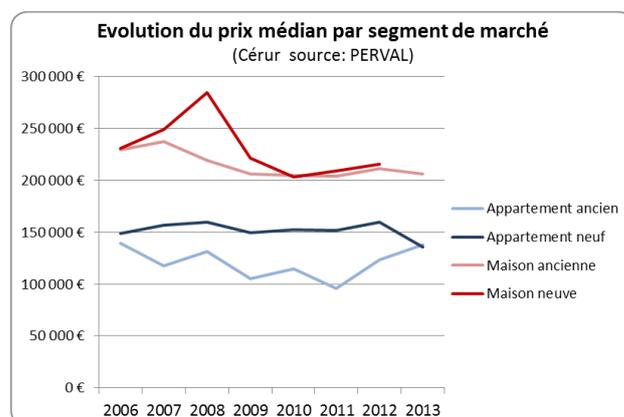
Pour les maisons, qui représentent l'essentiel du marché local, les gammes de prix sont également plus resserrées que les moyennes et se concentrent sur le haut de gamme, au risque de ne pas satisfaire les ménages accédants aux revenus plus modestes.



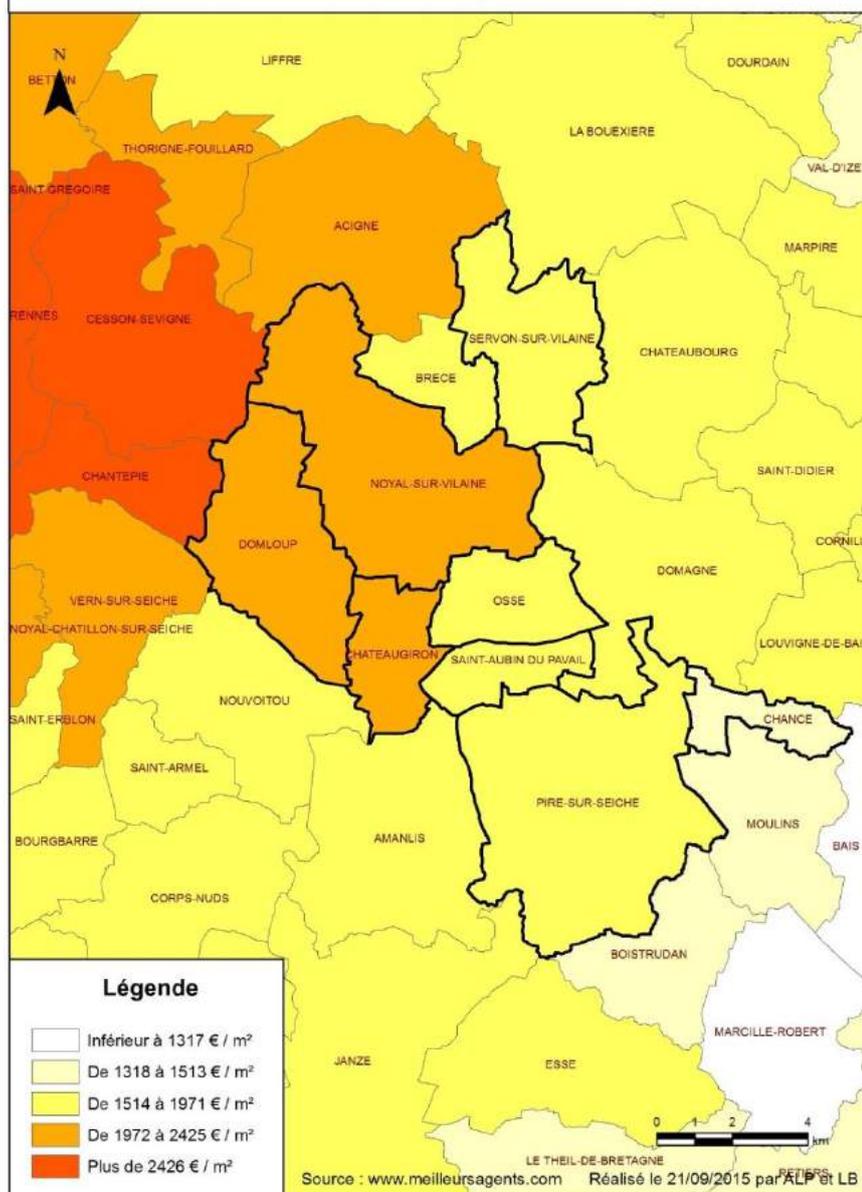
Dans l'ancien, des prix qui viennent s'ajuster à ceux du neuf, notamment pour les appartements

Les prix immobiliers observés sur le Pays de Châteaugiron sont comparables à ceux observés sur les autres communes de couronnes rennaises (secteurs de Liffré, Bruz, Melesse).

En dehors des communes rurales de Chancé et Piré-sur-Seiche, ces prix demeurent en revanche assez nettement plus élevés que ceux observés sur les territoires voisins de la Roche aux Fées et de Vitré Communauté.

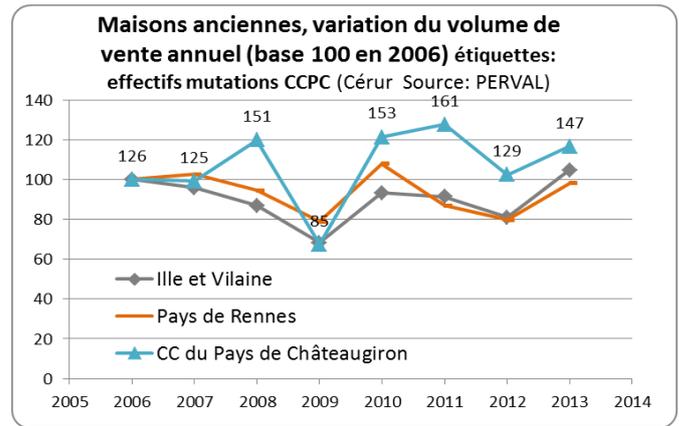


Prix moyen de vente (€/m²) des biens immobiliers constaté au 1er juillet 2015

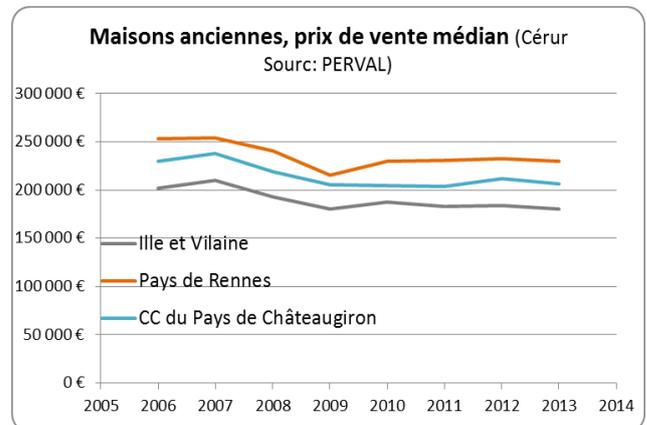


Maisons anciennes¹ : un marché dynamique

La moyenne annuelle sur le territoire se situe autour de 135 ventes. Après la chute du marché en 2009, la reprise est nettement plus visible sur la CCPC que sur d'autres territoires.

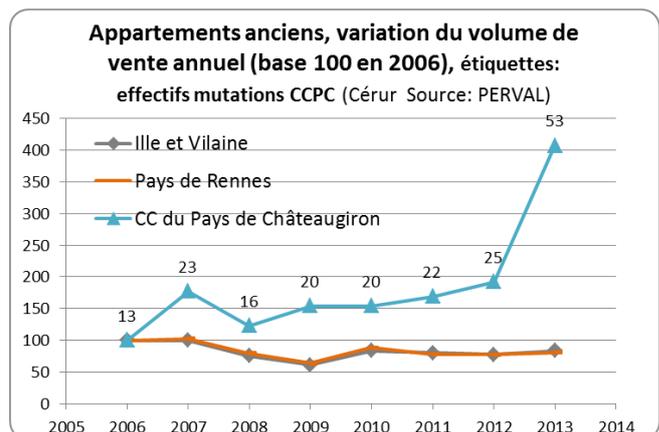


Les niveaux de prix sont plutôt élevés, avec une moyenne de 215 000 € (Ille-et-Vilaine : 190 000 €, Pays de Rennes : 235 000 €). Après la baisse observée en 2009, les prix semblent se maintenir.



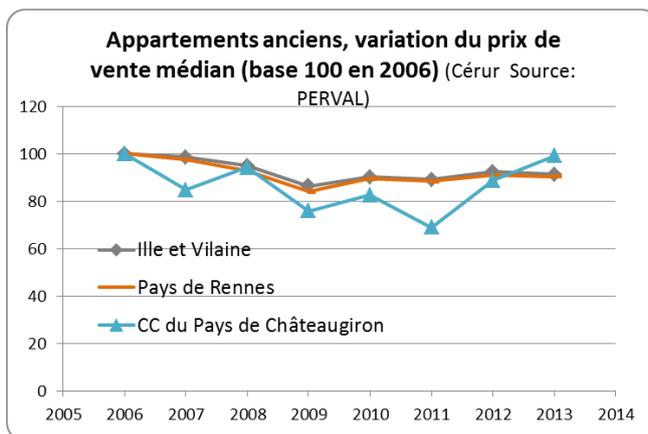
Appartements anciens : un marché émergent

Sur le Pays de Châteaugiron, la tendance est plutôt vers une augmentation des ventes d'appartements anciens. 13 ventes ont été enregistrées en 2006, contre 25 en 2012. Une forte augmentation est constatée en 2013 avec 53 appartements vendus.



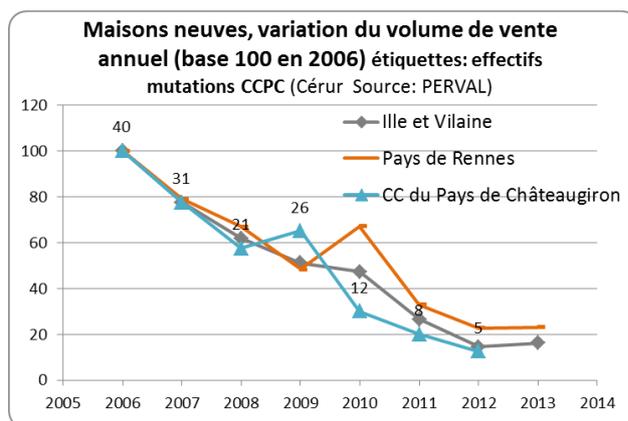
¹ Maison ancienne au sens de PERVAL : bien de plus de 5 ans ou seconde vente d'un bien de moins de 5ans.

Cette progression soudaine impacte les prix. Après une période où le prix des appartements anciens sur le Pays de Châteaugiron était inférieur aux moyennes, ils sont désormais plus élevés que la moyenne observée sur le Pays de Rennes et l'Ille-et-Vilaine.



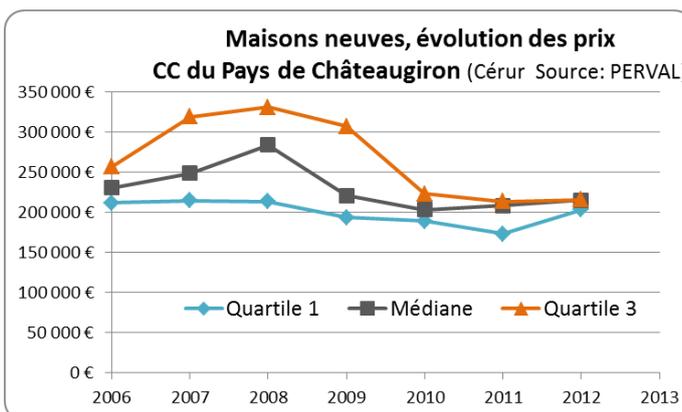
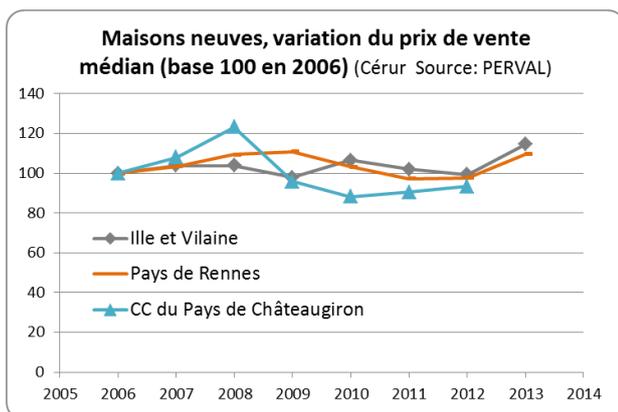
Maisons neuves : un marché qui semble se tarir

Les volumes des ventes de maisons neuves dans la Communauté de Communes du Pays de Châteaugiron, comme dans le département et le Pays de Rennes, connaissent une très forte chute, s'établissant à moins de 10% du volume de ventes observées en 2006 pour la Communauté de communes (23% pour le Pays de Rennes et 16% pour le département). Celle-ci enregistrait 40 mutations en 2006, contre moins de 5 en 2013.



Les prix varient peu dans le temps, excepté sur la promotion immobilière haut de gamme qui accuse une diminution des prix de vente.

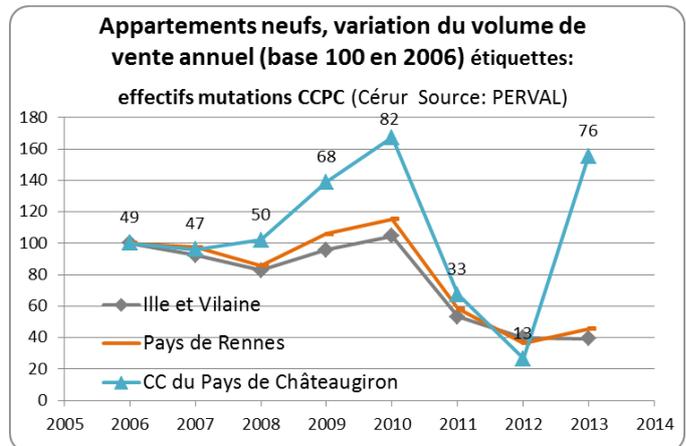
Très dispersés de 2007 à 2009, les prix de vente des maisons neuves se resserrent entre 2010 à 2012, reflétant une offre réduite et qui se standardise.



Appartements neufs : une activité fluctuante mais des prix stables

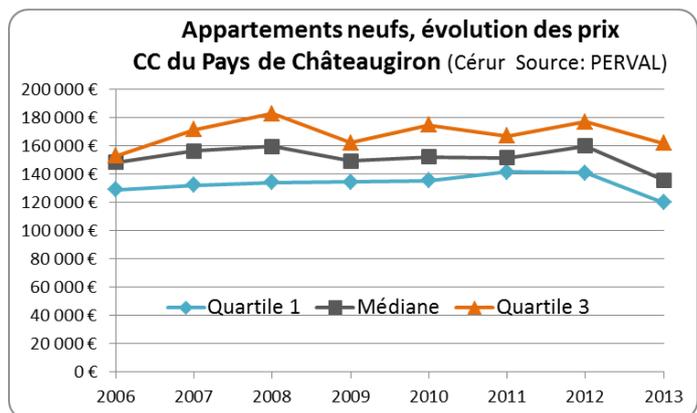
Les volumes des ventes d'appartements neufs subissent de fortes variations sur la Communauté de communes, avec une moyenne annuelle de 50 ventes environ. Après une stagnation des volumes entre 2006 et 2008, ceux-ci augmentent jusque 2010 puis chutent brutalement pour atteindre un point bas en 2012.

Une reprise semble s'amorcer en 2013 sur la Communauté de communes où 76 ventes d'appartements neufs sont enregistrées.

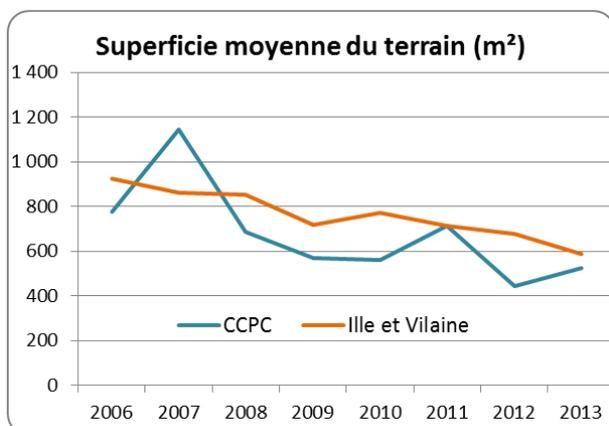


Le marché a été freiné par la crise et par l'inéligibilité du territoire aux dispositifs de défiscalisation.

Les prix de vente des appartements neufs sont stables, comme dans le Pays de Rennes et le département, mais connaissent un fléchissement en 2013, fléchissement observé aussi dans une moindre mesure sur les territoires de référence.

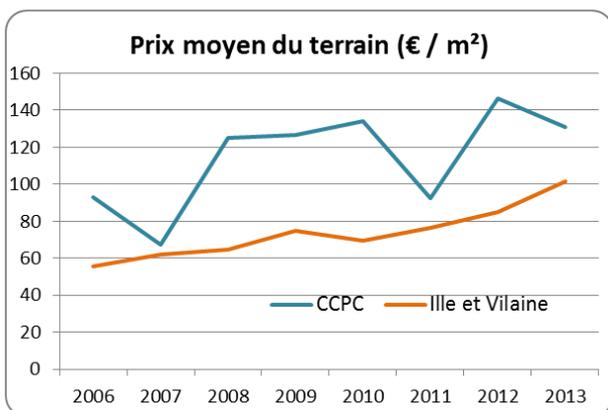


Construction neuve : une réduction des surfaces pour compenser l'augmentation des prix



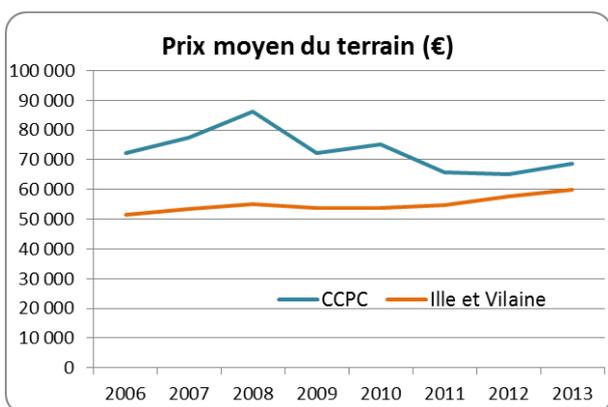
Comme en Ille-et-Vilaine, la taille moyenne des terrains à bâtir sur le Pays de Châteaugiron est en diminution depuis 2007. Elle a baissé d'environ un tiers de la superficie entre 2007 et 2013.

Elle est désormais légèrement inférieure à la moyenne départementale.



En termes de prix/m² des terrains, l'évolution observée sur le Pays de Châteaugiron suit globalement les mêmes tendances que la moyenne départementale.

L'augmentation des prix/m² y est toutefois plus marquée, et le niveau de prix/m² est supérieur à la moyenne départementale (près de 30% plus cher).



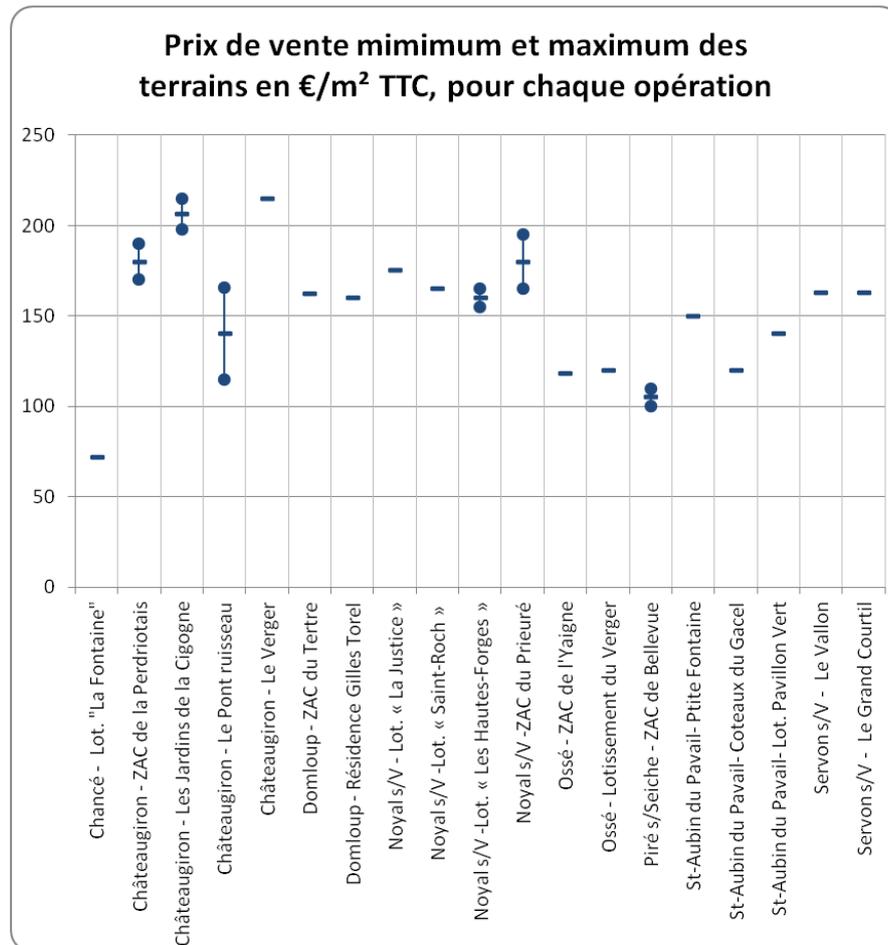
Finalement, la diminution de la surface des terrains permet de contenir l'évolution du prix global des terrains. Sur le Pays de Châteaugiron, le prix moyen des terrains à bâtir a ainsi diminué entre 2008 et 2011, avant de connaître une nouvelle augmentation ces dernières années. Sur le département, la progression a été continue.

En moyenne en 2013, un terrain à bâtir sur le Pays de Châteaugiron coûte toutefois 15% plus cher que la moyenne départementale (c'est moins qu'en 2008, où la différence de prix atteignait 55%).

Au sein du Pays de Châteaugiron,
peu de terrains à bâtir à moins de
100 €/m²

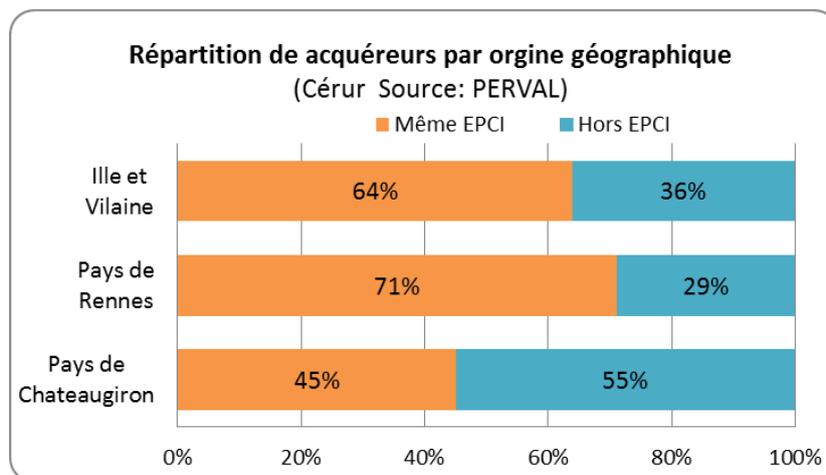
Les prix des terrains à bâtir se situent aux alentours de 150 €/m². Deux opérations, localisées sur la commune de Châteaugiron, proposent des terrains à plus de 200 €/m².

Les communes plus rurales (Chancé, Piré-sur-Seiche, Ossé) assurent leur attractivité par une politique de prix inférieurs à la moyenne (autour de 100 €/m², voire moins).

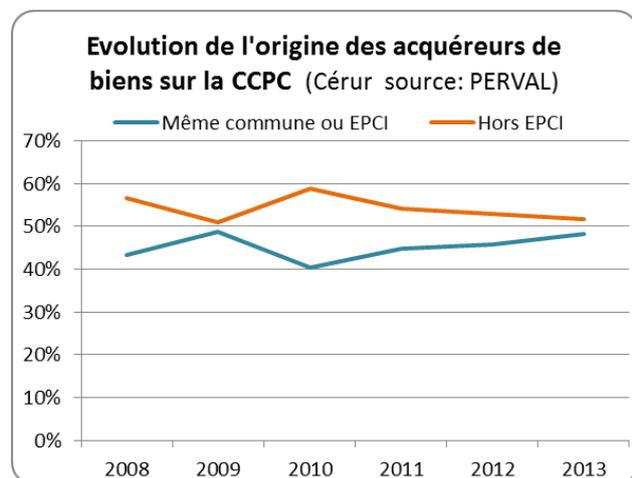


Profil des acquéreurs

La majorité des acquéreurs est extérieur à la Communauté de communes, contrairement à la situation sur le Pays de Rennes et le département.

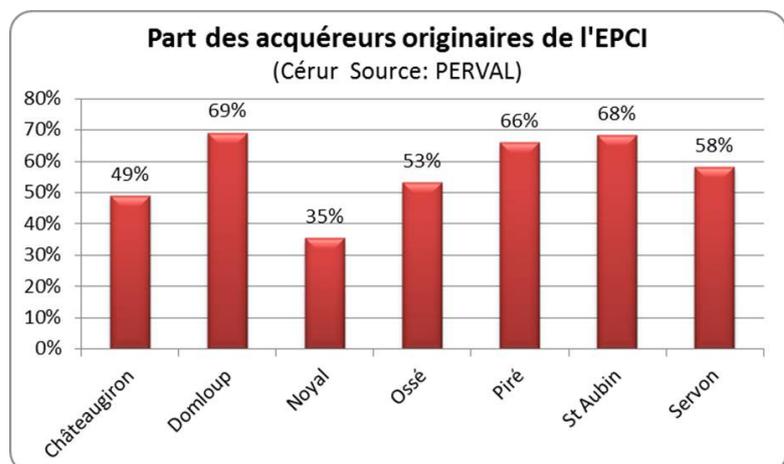


Néanmoins, on constate une progression du poids des acquéreurs locaux depuis 2010, signe d'une moindre attractivité du territoire ? ou d'une fidélisation des ménages, capables de réaliser sur place leurs parcours résidentiels ?



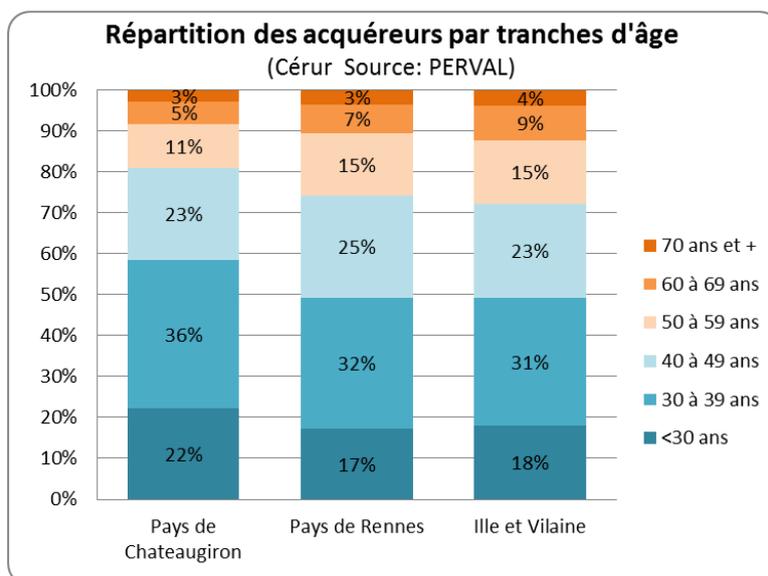
On constate que les communes du territoire présentent des profils hétérogènes :

- Moins d'acquéreurs locaux dans les communes importantes (Noyal-sur-Vilaine, Châteaugiron, Servon-sur-Vilaine,...) ainsi qu'à Ossé ;
- Plus d'acquéreurs locaux dans les autres communes



Les acquéreurs sur le territoire sont plus jeunes que sur les territoires de référence : 59% d'entre eux ont moins de 40 ans (Pays de Rennes et Ille-et-Vilaine 49%).

Avec 8% d'acquéreurs de plus de 60 ans, la proportion des séniors est plus faible que sur l'Ille-et-Vilaine (13%).



2.2. L'accession sociale

Les programmes en accession sociale de type PSLA se développent sur le territoire du Pays de Châteaugiron, notamment :

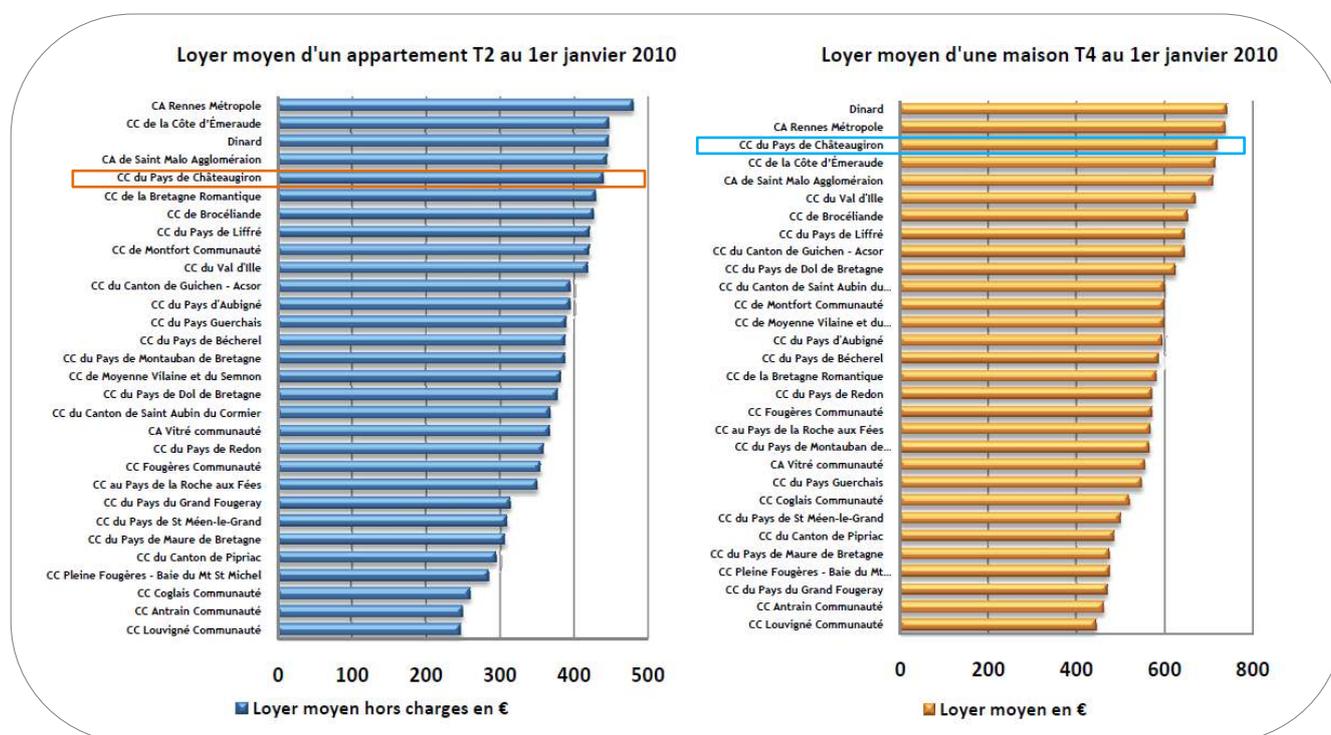
- A Châteaugiron :
 - Dans la ZAC de la Perdriots, Aiguillon (14 logements) et Espacil (21 logements), soit un total de 35 logements (2014)
- A Domloup :
 - 14 logements, avec Neotoa en cours de construction
- A Noyal-sur-Vilaine :
 - 4 logements avec Neotoa en cours de construction



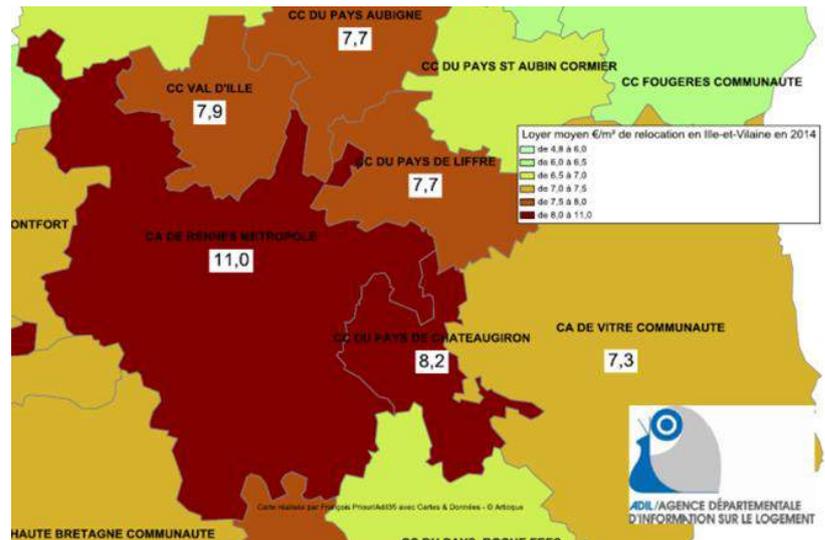
2.3. Dans un contexte de prix élevés, le parc social joue un rôle fondamental

Des loyers privés parmi les plus chers du département

Avec un loyer mensuel moyen hors charges s'élevant aux alentours de 440 € pour un appartement de Type 2, et aux alentours de 720 € pour une maison de type 4, le territoire se positionne parmi les territoires les plus chers du département.



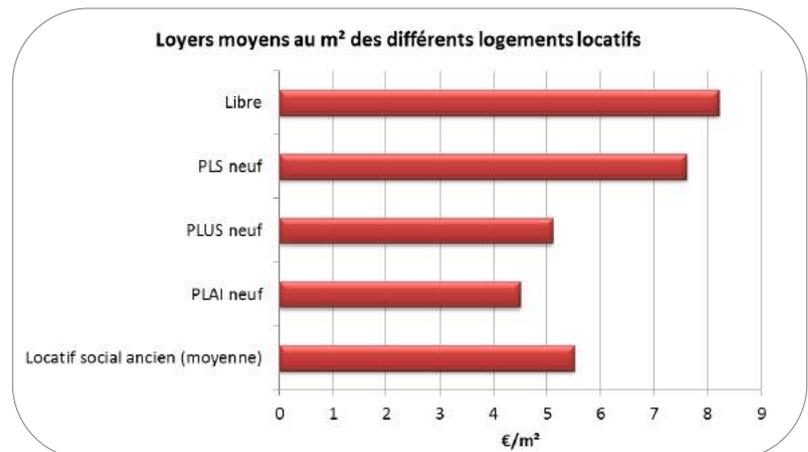
Les loyers du parc privé sont supérieurs à ceux des territoires voisins (excepté Rennes Métropole).



Positionnement des marchés locatifs

Le niveau de loyer moyen dans le parc social s'élève à 5,51 €/m², ce qui est supérieur à la moyenne départementale (5,23 €/m²). Cette constatation est à lier avec la relative jeunesse du parc locatif sociale sur le territoire.

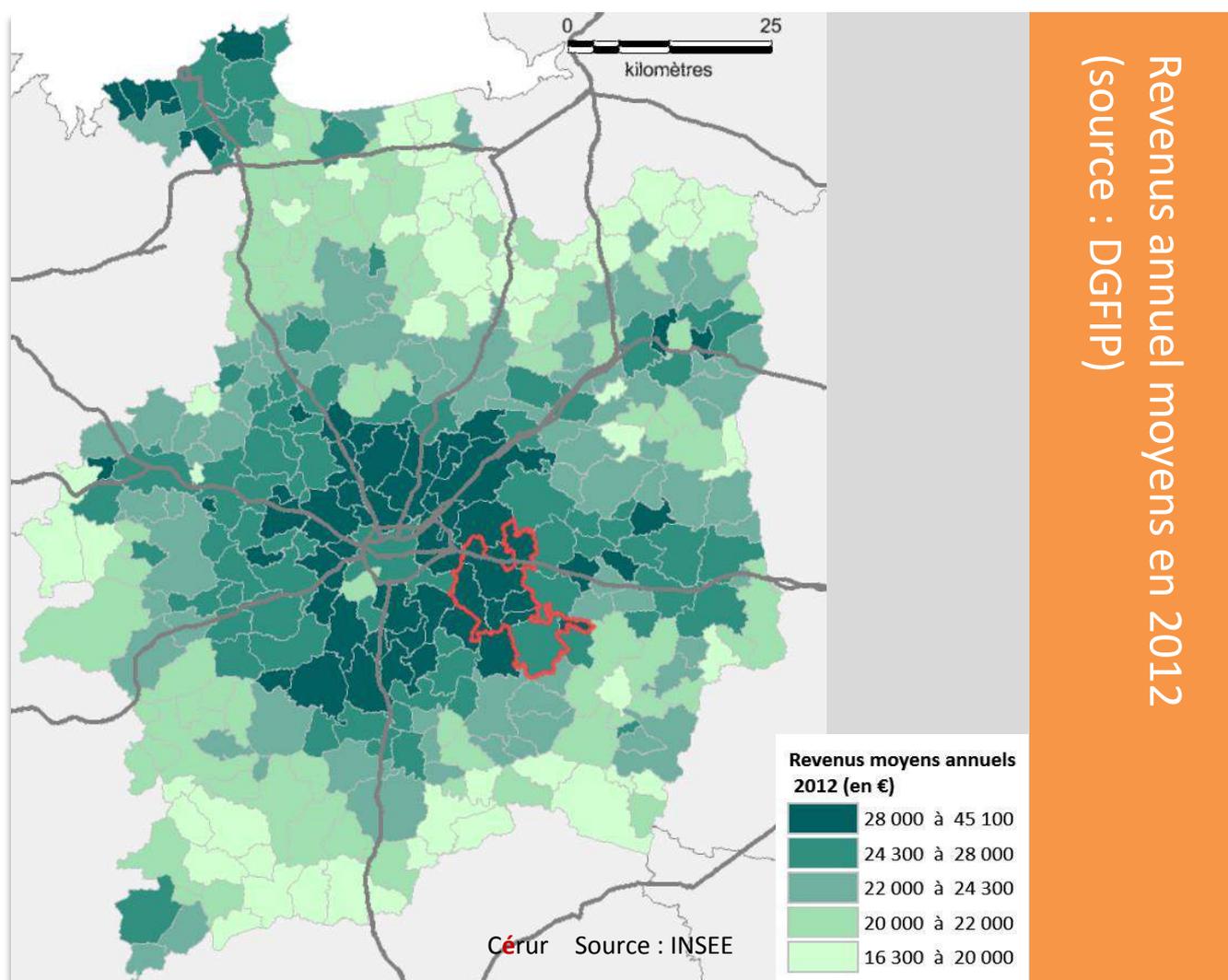
Compte-tenu de l'écart de loyer entre le marché libre (8,2 €/m²) et le locatif social (5,51 €/m²), le parc locatif social a un vrai rôle à jouer.



2.4. Des indicateurs sociaux plutôt favorables mais un poids significatif de ménages modestes

Des ménages aux revenus plutôt élevés

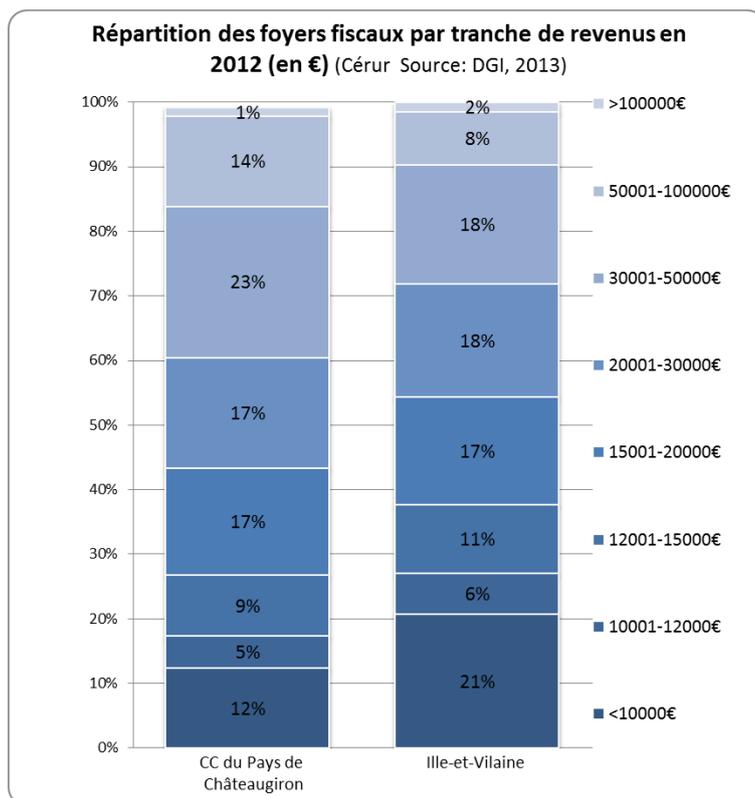
Dans toutes les communes de la Communauté de communes, les niveaux de revenus moyens sont supérieurs à la moyenne départementale. Le revenu annuel moyen des ménages de la Communauté de communes s'élève à 31 000 €, contre 25 600 € pour la moyenne départementale.



39% des ménages aux revenus annuels supérieurs à 30 000 €

Sur le territoire, 39% des foyers fiscaux ont des revenus annuels supérieurs à 30 000 €, contre 28% sur l'Ille-et-Vilaine.

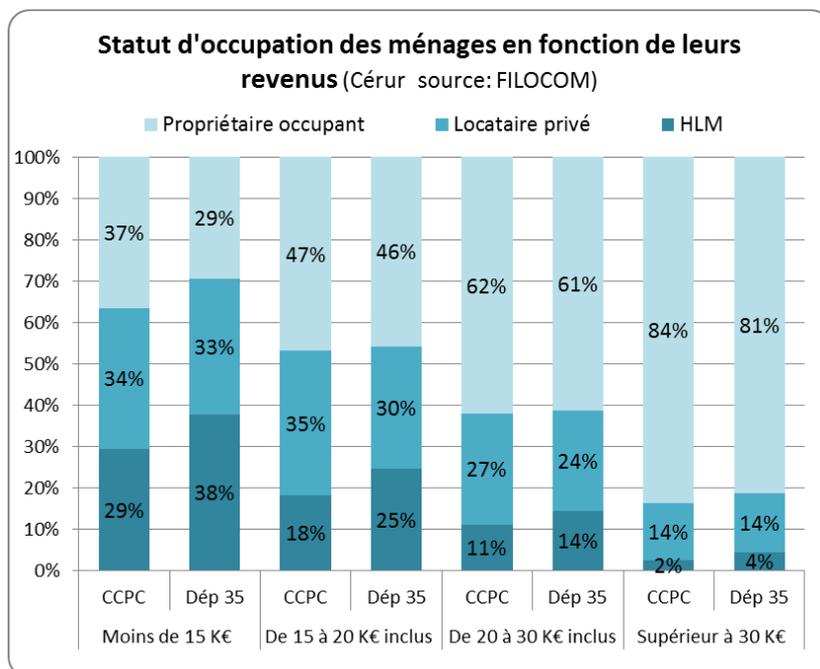
Seulement 12% des foyers fiscaux ont des revenus inférieurs à 10 000€, contre 21% en Ille-et-Vilaine.



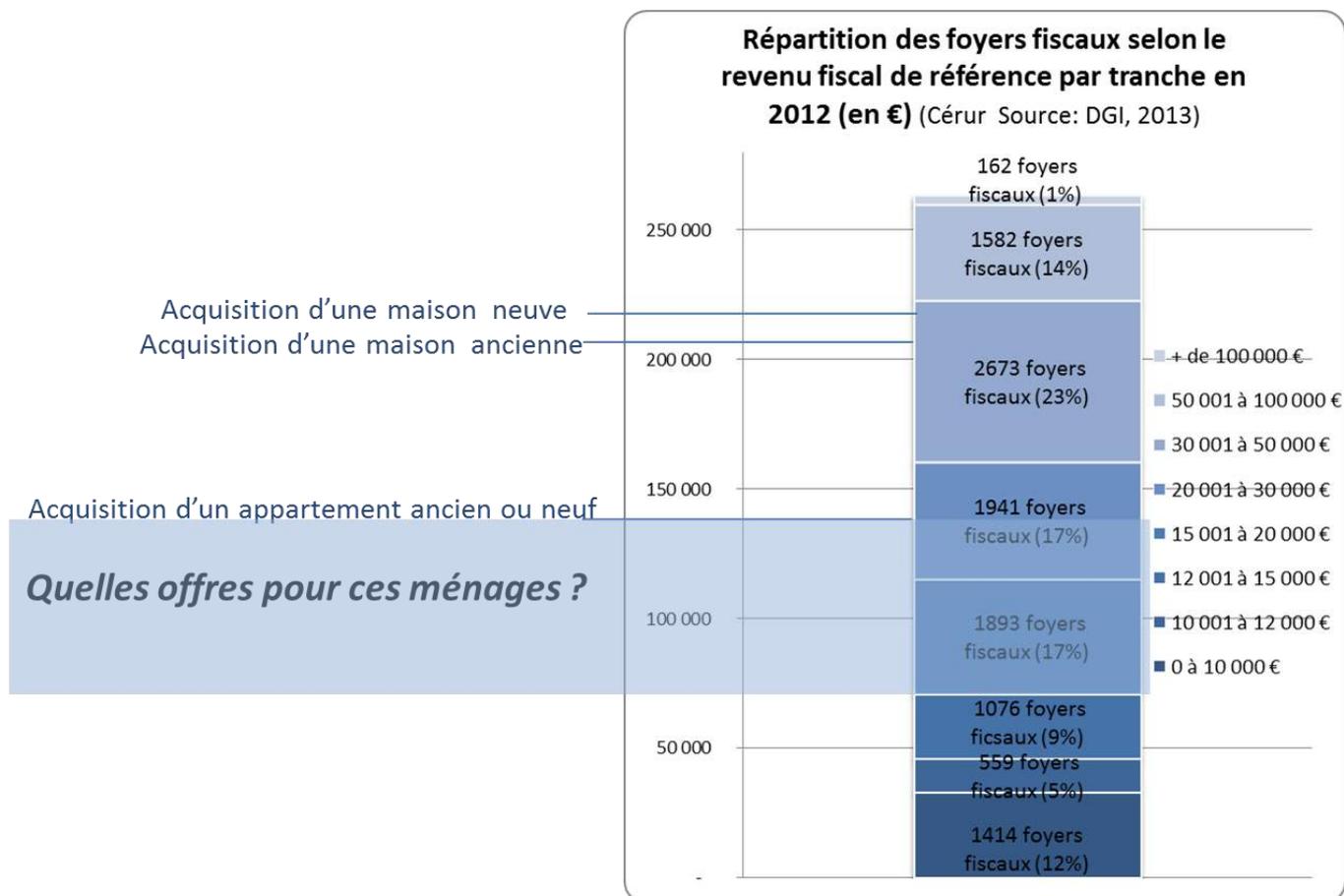
Sur le territoire, seulement 29% des ménages ayant un revenu inférieur à 15 000 €, résident dans un logement HLM (38% en Ille-et-Vilaine).

Autrement dit, les ménages modestes habitent très majoritairement dans le parc privé qui joue un rôle de « parc social de fait ».

37% des ménages modestes sont propriétaires occupants (29% en Ille-et-Vilaine). Ces ménages peuvent rencontrer des difficultés financières pour entretenir leur logement et assurer les travaux d'entretien et de rénovation.



2.5. L'adéquation prix immobiliers / revenus des ménages en question



Lecture du graphique :

Aujourd'hui, l'acquisition serait possible :

- pour environ 16% des ménages résidents sur le territoire, pour une maison neuve (au prix moyen de 230 500 €)
- et pour environ 20% des ménages pour une maison ancienne.

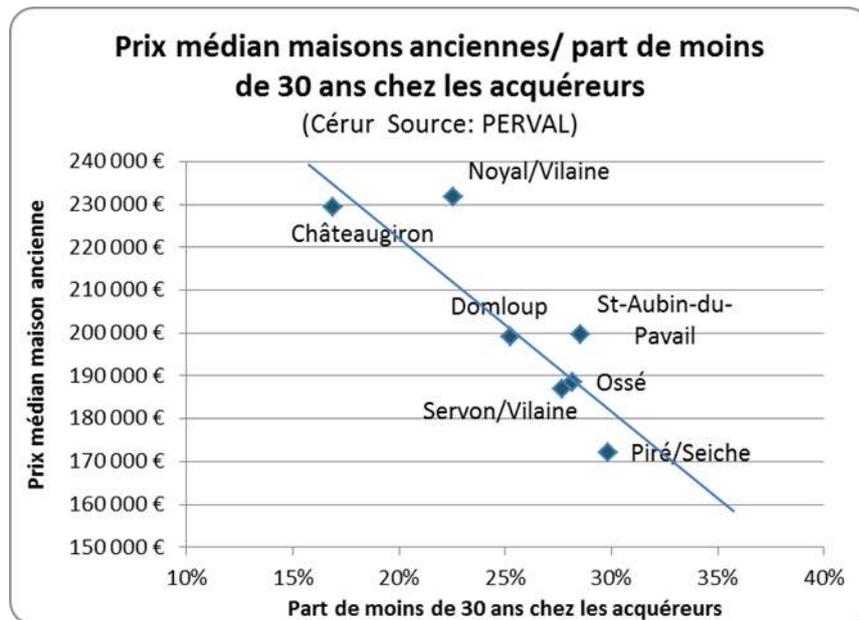
Un appartement neuf ou ancien est accessible à environ 47% des foyers fiscaux.

Autrement dit, la très forte majorité des ménages résidant dans le Pays de Châteaugiron ne pourrait aujourd'hui accéder à la propriété sur le territoire du fait de prix immobiliers dépassant leurs capacités budgétaires.

Environ 26% des foyers fiscaux dépassent le plafond HLM, sans atteindre des revenus suffisants pour faire l'acquisition d'un bien immobilier, ce qui pose la question des offres proposées à ces ménages.

2.6. Un fonctionnement de marché qui induit des spécialisations socio-territoriales

Les communes accueillent des ménages acquéreurs aux profils différents en fonction des niveaux de prix pratiqués sur leur territoire.



La stratification des revenus des acquéreurs est fortement corrélée aux prix immobiliers : ainsi le poids des jeunes acquéreurs est faible à Noyal-sur-Vilaine et Châteaugiron où les prix immobiliers sont parmi les plus élevés, et est plus important à Piré-sur-Seiche où les prix immobiliers sont plus faibles.

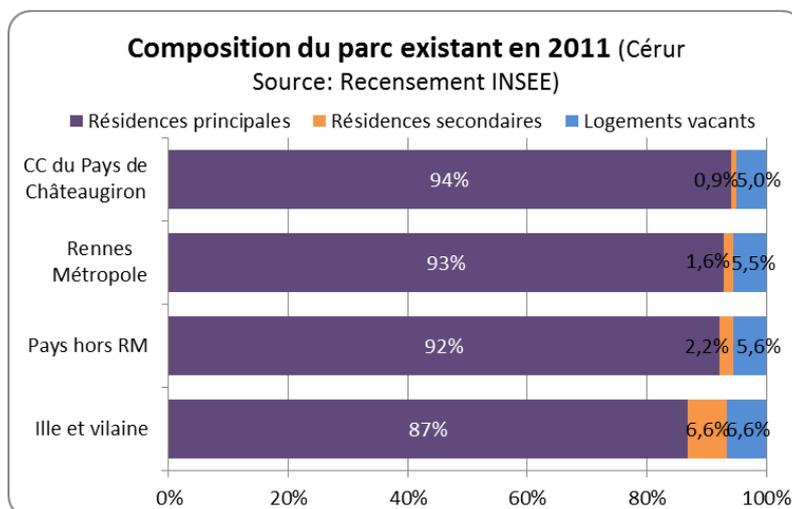
3. Structure du parc existant

3.1. Un parc vacant faible, mais en augmentation

Lors du recensement de l'INSEE de 2011, le territoire comptait environ 9 300 logements, composés à 94% de résidences principales.

Le parc des résidences secondaires est quant à lui très marginal (moins de 1% du parc).

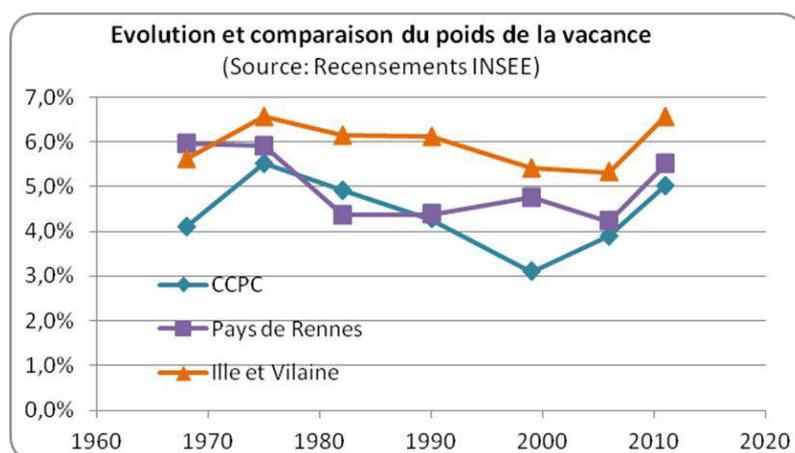
Avec un taux de vacance de 5%, le poids des logements vacants est faible et inférieur à celui de Rennes Métropole (5,5%), du Pays hors Rennes Métropole (5,6%) et du département (6,6%).



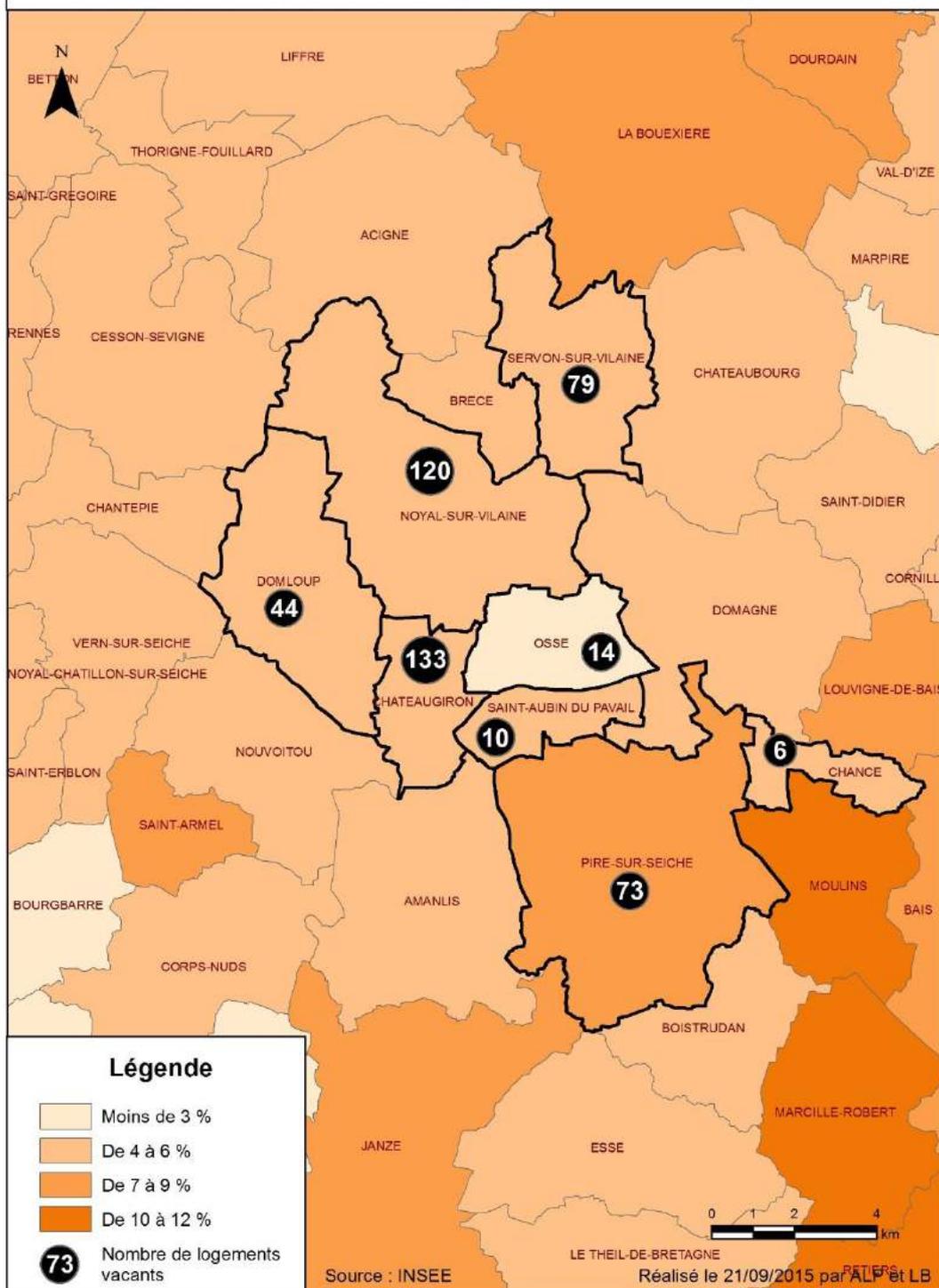
Les situations communales sont très contrastées avec des taux de vacance passant du simple au double entre Domloup et St-Aubin-du-Pavail (très faible vacance, autour de 3,5%) et Piré-sur-Seiche (près de 8% de logements vacants).

Les 2/3 du parc vacant sont des logements dégradés : 55% sont en classe 6 (classement cadastral : logement ordinaire), 11% en classes 7 (médiocre) et 8 (très médiocre). Sur le territoire, 28% du parc en classes 7 ou 8 est vacant, contre 19% à l'échelle départementale.

Après une chute importante du taux de vacance entre 1975 et 1999, celui-ci remonte, passant d'un peu plus de 3 % en 1999 à 5% en 2011, atteignant un niveau permettant un rythme normal de fluidité dans le parc. 21% du parc vacant est inoccupé depuis plus de 3 ans, ce taux est de 24% à l'échelle départementale.



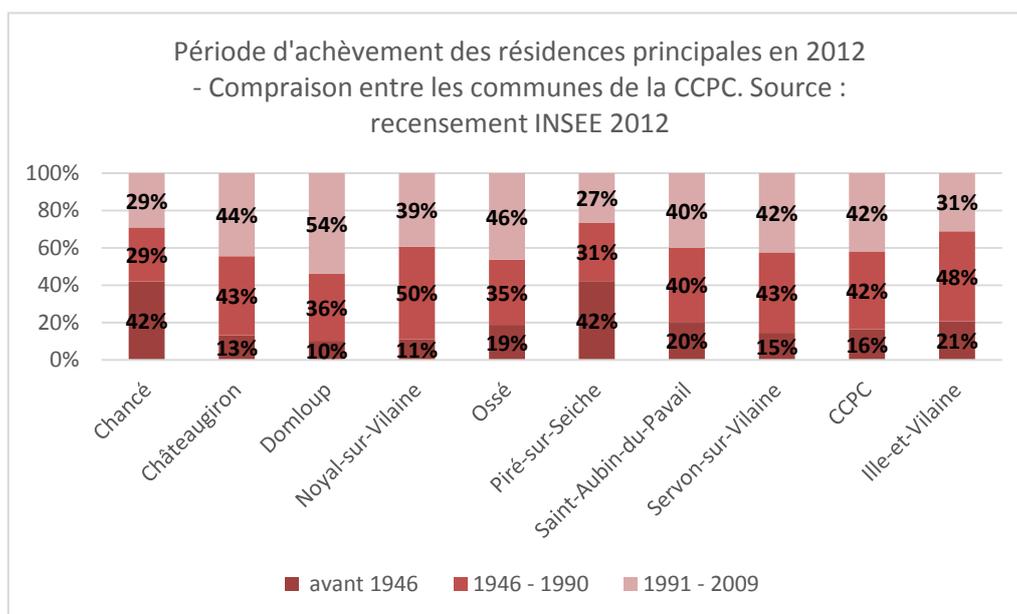
Logements vacants en 2012 : Volume réel et part dans le parc de résidences principales



3.2. Un parc de logements plus récent que la moyenne

40 % du parc a été construit après 1991 et seulement 17% date d'avant 1946. Cette jeunesse du parc est liée à la dynamique de construction de ces dernières décennies.

Pour autant 1 500 logements datent d'avant 1946 et plus de 2700 logements ont entre 25 et 70 ans (période d'achèvement 1946-1990).



Plusieurs actions ont déjà été engagées en faveur de la requalification du parc ancien :

- Parc privé : en partenariat avec l'ANAH (Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat) et le Conseil Départemental, la Communauté de communes a mis en place, pour la période 2012–2015, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH). L'objectif était de financer 165 réhabilitations en 3 ans. 101 dossiers ont été financés entre juin 2012 et septembre 2015. L'OPAH a été prolongée d'un an. Ce dispositif s'achèvera donc en mai 2016.
- Parc public : plusieurs opérations de rénovation ont été réalisées.

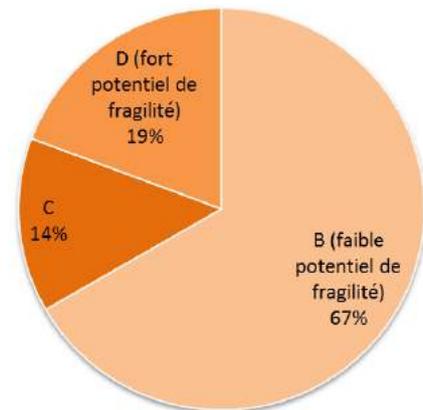


Néanmoins, la présence de 57 copropriétés en fragilité potentielle

57 copropriétés sont identifiées en fragilité potentielle (ANAH) :

Commune	Nb de copropriétés potentiellement fragiles
Châteaugiron	25
Noyal-sur-Vilaine	15
Servon-sur-Vilaine	7
Domloup	5
Ossé	2
Piré-sur-Seiche	2
Saint-Aubin-du-Pavai	1
Total CCPC	57

Répartition des copropriétés potentiellement fragiles selon le degré de fragilité (Céruur source: ANAH)



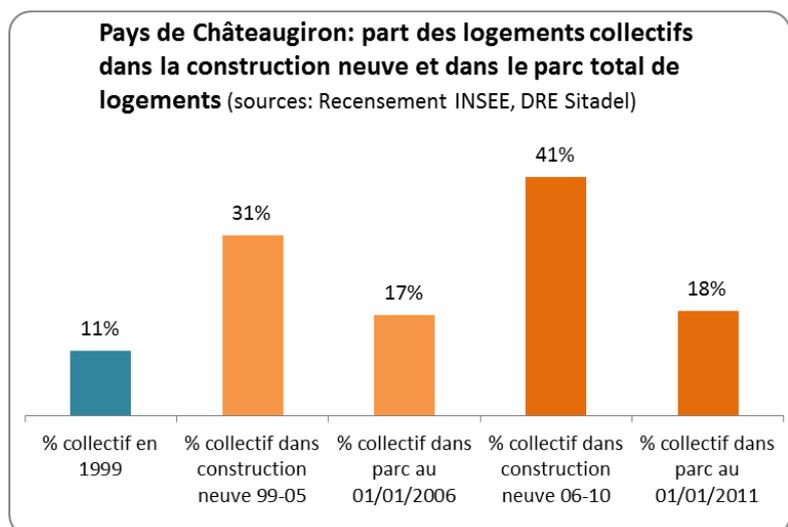
54% sont des petites copropriétés de 2 à 11 logements.

Il s'agit majoritairement d'un parc plutôt récent : 53% d'entre elles ont été construites après 1993, 28% avant 1949. Ce parc est majoritairement occupé par des locataires puisque 67% des copropriétés repérées comptent plus de 60% de locataires. 9 copropriétés comptent plus de 60% de propriétaires occupants, soit 16% des copropriétés repérées.

20 copropriétés ne comptent pas de logement vacant, 10 recensent plus de 50% de logements vacants.

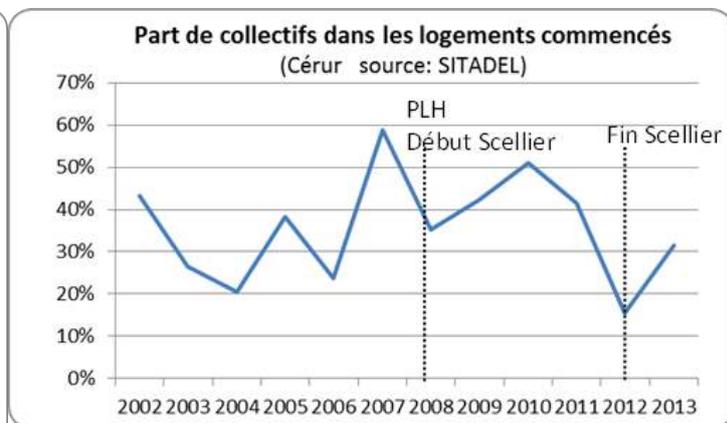
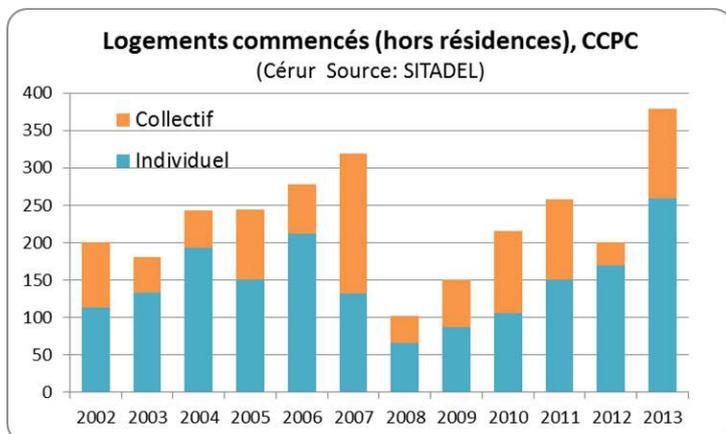
3.3. Une diversification des formes urbaines ...

Le part du collectif augmente dans la production neuve. Néanmoins le poids du collectif dans le parc total n'évolue que peu compte tenu de l'inertie qu'impose le volume important du parc existant, majoritairement composé de maisons individuelles.



La part du collectif dans les logements commencés connaît de fortes fluctuations.

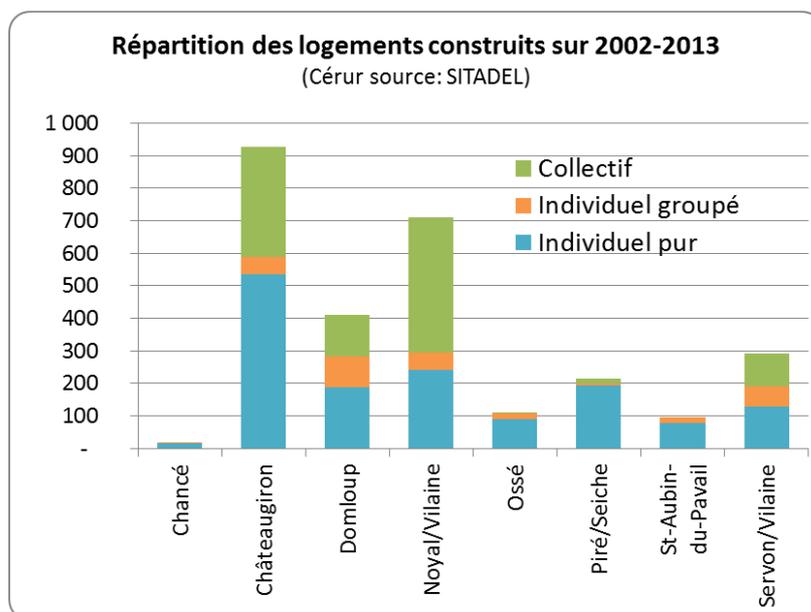
En moyenne de 36% sur la période 2002-2013, elle varie entre 20% en 2004 et 51% en 2010. Ces fluctuations sont à mettre en lien avec la crise mais aussi avec les évolutions des dispositifs d'investissement défiscalisé.



La production en collectif se concentre sur quatre communes.

La production en individuel groupé se diffuse sur la plupart des communes.

Cette dernière est amenée à se développer car elle correspond à une vraie demande locale.

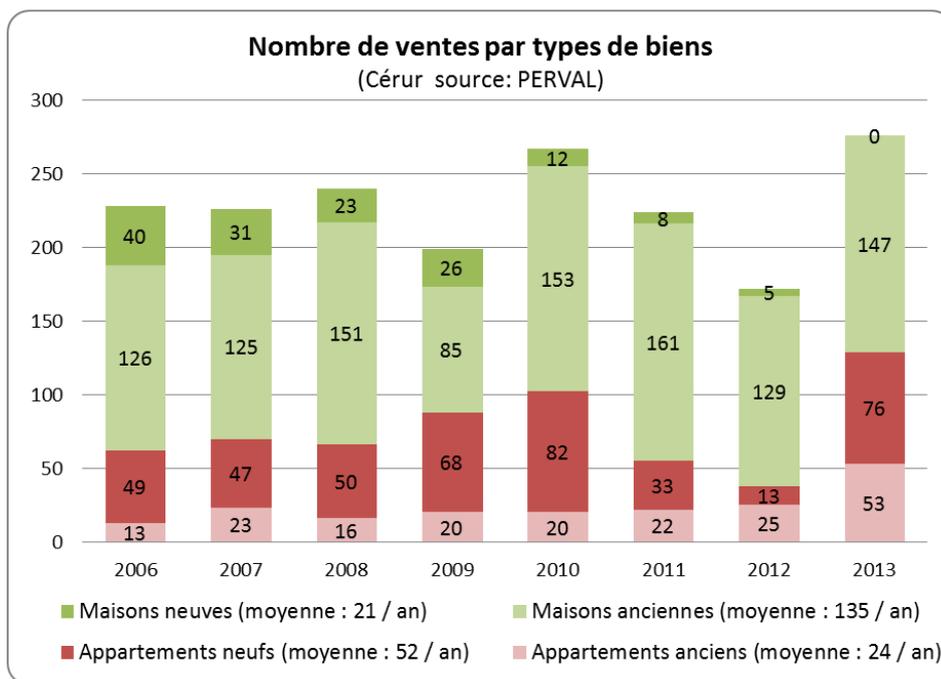


Environ 230 ventes immobilières annuelles

Après 3 ans de baisse (période 2010 à 2013), on observe une nette reprise en 2013.

Les évolutions des différents segments sont hétérogènes :

- Le marché de la maison neuve s'effondre.
- On observe un certain développement du marché de l'appartement ancien.
- Le marché de la maison ancienne varie entre 43% et 72% des ventes selon les années.

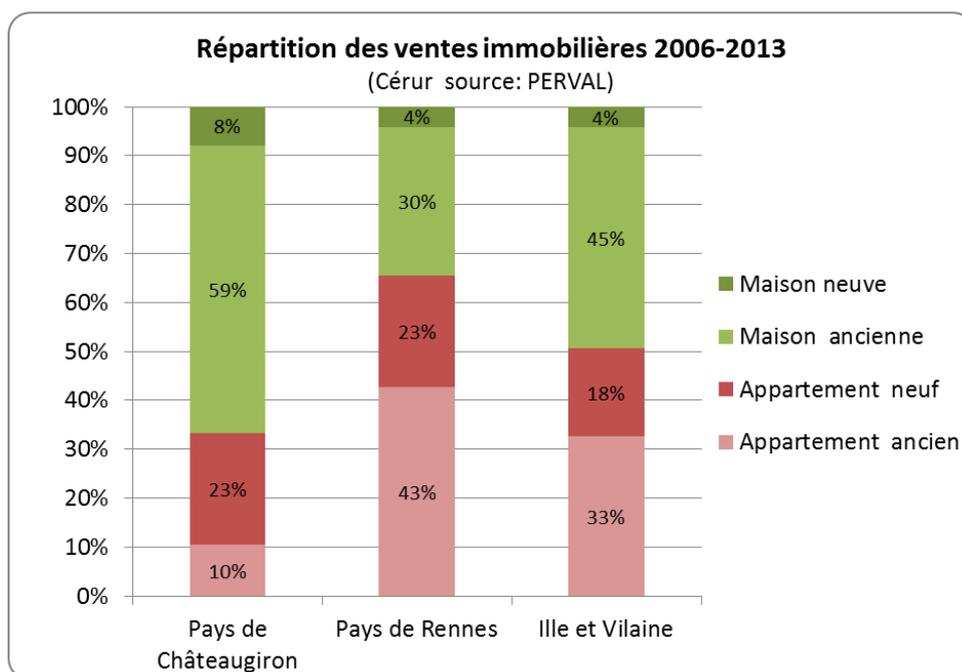


Un marché immobilier majoritairement activé par la maison individuelle

La demande immobilière est majoritairement orientée vers la maison individuelle. Le marché du collectif est ciblé sur :

- quelques secteurs géographiques : Châteaugiron, Noyal-sur-Vilaine, voire Servon-sur-Vilaine
- des publics particuliers : jeunes locataires ou primo-accédants, séniors

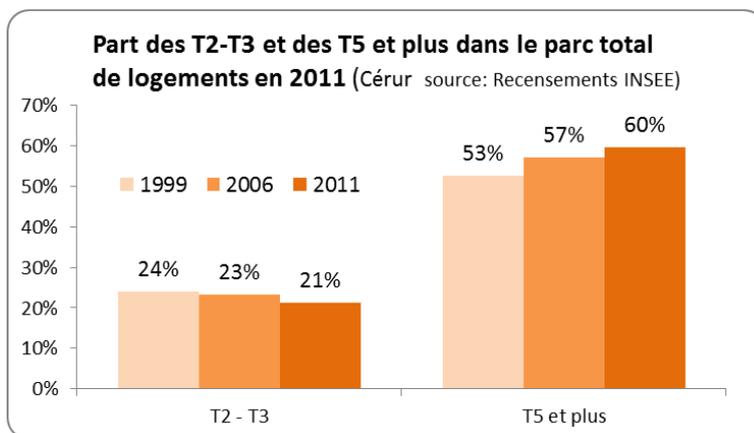
En effet, l'offre individuelle, notamment en entrée de gamme, peut concurrencer l'offre en collectif.



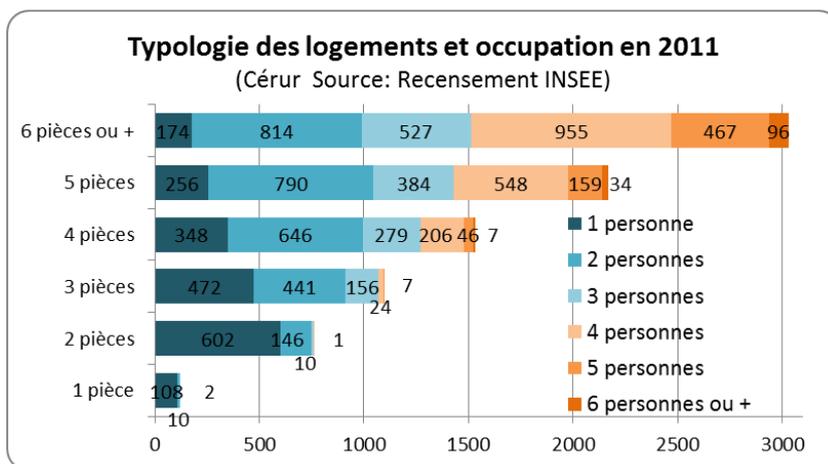
3.4. ... Sans diversification des typologies

Une prédominance des grands logements peu occupés

La part des grands logements, T5 et plus, augmente pour atteindre en 2011 60% du parc total de logement, contre 53% en 1999. Inversement, la part des T2-T3 diminue pour ne peser que pour 21% du parc total en 2011 (24% en 1999).



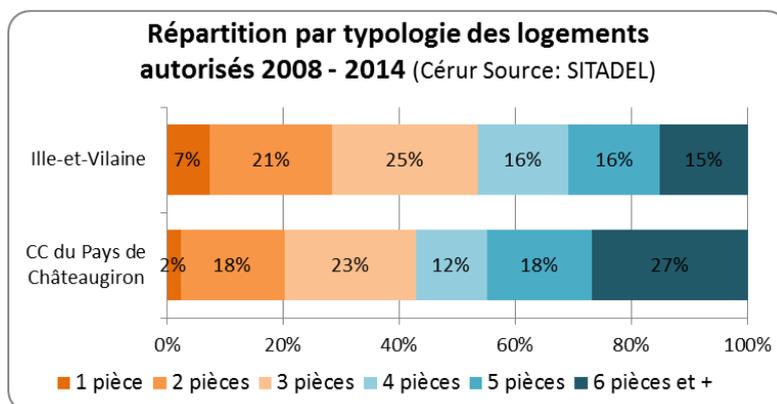
Cette évolution de la typologie des logements va dans le sens inverse de l'évolution de la taille des ménages. La conséquence est une occupation faible des logements: 43% des ménages d'1 ou 2 personnes vivent dans des logements de 5 pièces ou plus. Cette constatation témoigne du desserrement des ménages et reflète la recherche de confort des ménages.



Une spécialisation du parc qui risque de s'accroître

Sur la période du PLH, 45% des logements autorisés sont des 5 pièces ou plus, contre 31% à l'échelle départementale. Ce phénomène risque, à terme, d'exclure certains ménages du territoire.

Cette spécialisation du parc peut freiner la réalisation des parcours résidentiels, avec un risque de spécialisation sociale et d'effet « centrifuge ».



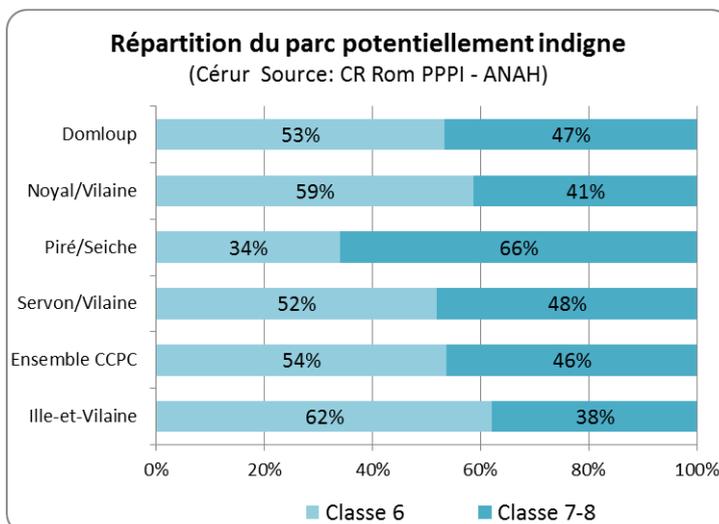
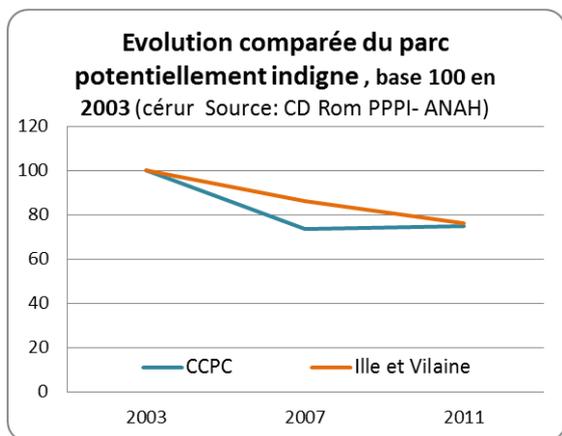
3.5. Peu de logements indignes

246 logements du parc privé sont potentiellement indignes (inconfort, insalubrité) sur la Communauté de communes, représentant 3% du parc de logements du parc privé (4,4% en Ille-et-Vilaine, 5,3% en Bretagne).

Le nombre de logements potentiellement indignes est en légère augmentation depuis 2006, passant de 242 à 246 logements, mais son poids est en baisse. Les plus forts volumes sont observés sur les communes de Noyal-sur-Vilaine (80 logements), Piré-sur-Seiche (78 logements) et Châteaugiron (74 logements). Les communes les plus concernées en valeurs relatives sont Piré-sur-Seiche, où le parc privé potentiellement indigne pèse pour 10,8 % du parc privé et Ossé (8,4% du parc privé).

Sur le territoire, comme sur le département, au sein de ce parc potentiellement indigne, la part des logements de 35 à 74 m² diminue au profit des grands logements. Ces logements sont le plus souvent occupés par des plus de 60 ans, bien que leur proportion ait baissé entre 2003 (65%) et 2011 (52%).

Comme ailleurs, la problématique concerne avant tout le parc ancien : 2/3 du parc privé potentiellement indigne est antérieur à 1949.



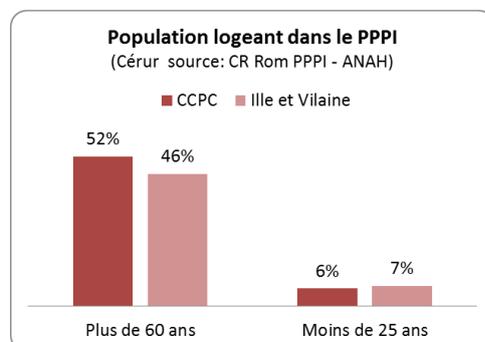
NB : le secret statistique s'applique lorsqu'au moins une des données (effectif en classe 6 ou classe 7-8) compte moins de 11 logements. C'est le cas ici pour les communes de Châteaugiron, Ossé et St-Aubin-du-Pavail. La commune de Chancé ne compte aucun logement potentiellement indigne dans son parc privé.

Un parc occupé par une majorité des personnes âgées et de personnes seules

Le parc privé potentiellement indigne loge environ 450 personnes.

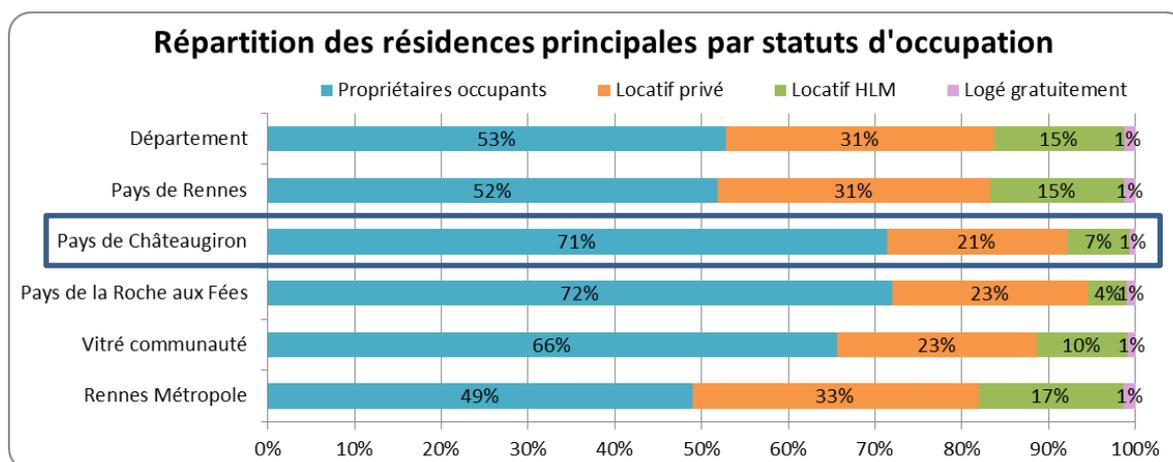
37% sont des ménages locataires, 58% des ménages propriétaires.

Dans plus de la moitié des cas, le ménage est composé d'une seule personne.



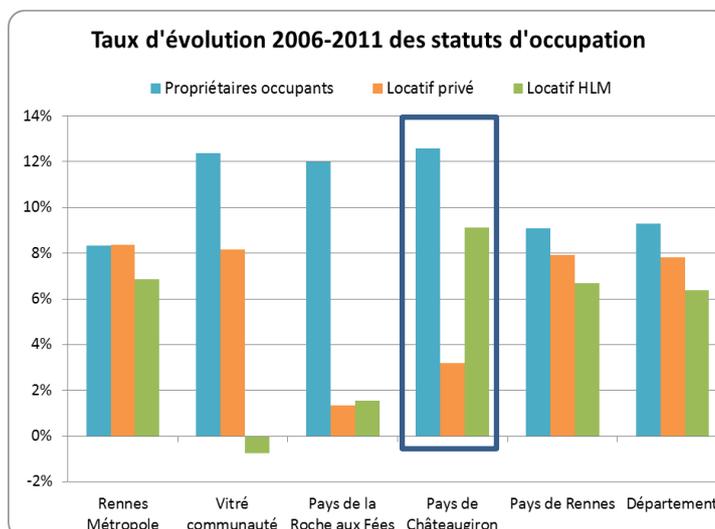
3.6. Un parc qui demeure orienté sur la propriété occupante

Les propriétaires occupants sont fortement majoritaires (71%), taux bien supérieur au taux départemental (53%) ou du Pays de Rennes (52%), mais proche de celui du territoire voisin du Pays de la Roche aux Fées (72%).



Cette particularité du parc se confirme. Malgré l'effort important de production de logement social sur la période du PLH, le rythme de progression du parc locatif, privé et HLM, reste inférieur à la croissance du nombre de propriétaires occupants sur la période 2006-2011.

La production récente ne permet pas à ce jour de modifier la structure du parc qui reste de type « territoire rural / périurbain ».



4. Un parc locatif social encore faible mais qui se développe

4.1. 660 logements HLM en 2014

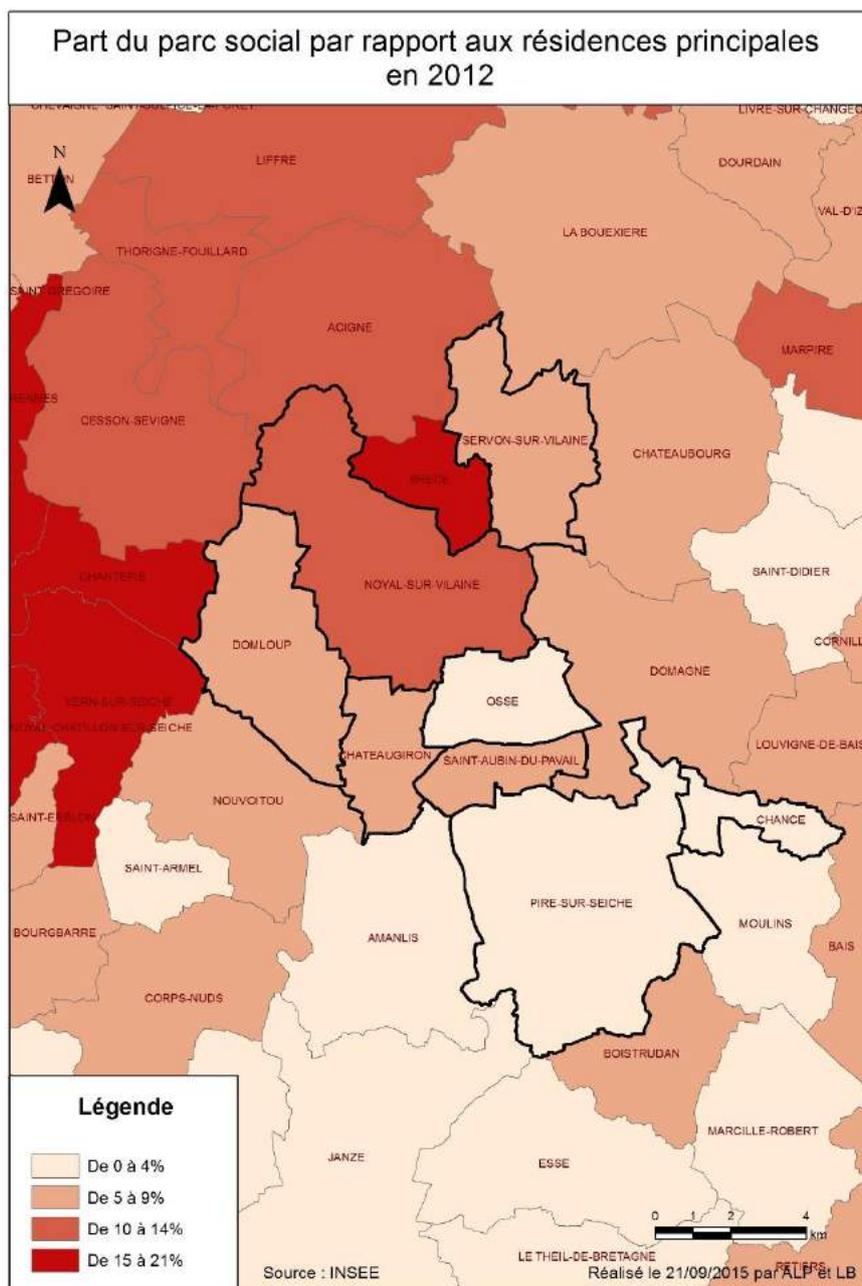
Le volume de logements sociaux augmente sur la Communauté de Communes du Pays de Châteaugiron, atteignant 659 logements en 2014 (chiffre RPLS), néanmoins sa part dans le total des résidences principales reste inchangée, restant autour de 7%, proche du taux observé sur les communes du Pays de Rennes hors Rennes Métropole (6% en 2011, chiffre INSEE).

Tableau : Logements HLM en 1999, 2006, 2011 (sources : INSEE)

Territoire	1999		2006		2011	
	Effectif HLM	Part des RP	Effectif HLM	Part des RP	Effectif HLM	Part des RP
Chancé	3	3%	3	3%	3	3%
Châteaugiron	112	6%	148	6%	151	6%
Domloup	48	6%	71	7%	73	7%
Noyal-sur-Vilaine	193	11%	223	12%	257	12%
Ossé	4	2%	9	2%	10	3%
Piré-sur-Seiche	28	4%	26	3%	24	3%
Saint-Aubin-du-Pavail	15	8%	16	6%	20	8%
Servon-sur-Vilaine	46	5%	77	6%	86	6%
CC du Pays de Châteaugiron	449	7%	572	7%	624	7%
CA Rennes Métropole	27 890	18%	29 659	17%	31 689	17%
Pays de Rennes	29 235	16%	31 340	16%	33 434	15%
Pays de Rennes hors RM	1 345	7%	1 681	7%	1 746	6%
CA Vitré communauté	2 439	12%	2 738	12%	2 717	10%
CC au Pays de la Roche aux Fées	489	6%	495	5%	502	4%
Département	49 152	14%	65 299	15%	69 470	15%

Les 2/3 de ce parc sont concentrés sur les communes de Noyal-sur-Vilaine (264 logements, soit 12% des résidences principales) et Châteaugiron (179 logements, soit 7% des résidences principales).

La commune de Saint-Aubin du Pavail se distingue avec un taux de logements HLM de 9,4%, en lien avec une politique ancienne d'intégration de locatifs sociaux dans les opérations d'aménagement.



4.2. Un parc plutôt récent, mais porteur d'enjeu de réhabilitation, notamment énergétique

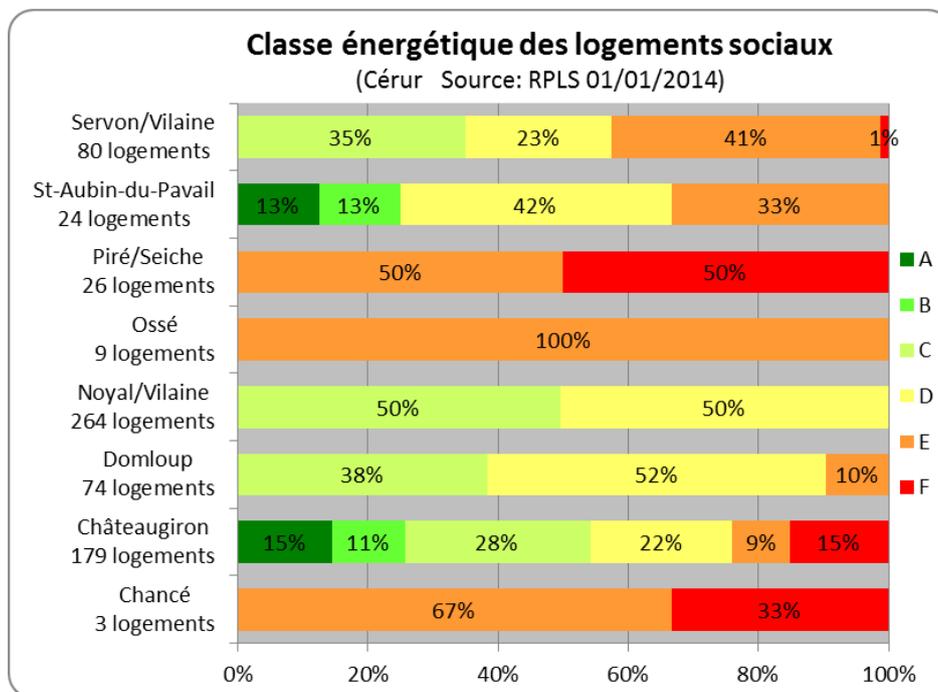
Le parc HLM du territoire est assez récent puisque 72% des logements ont été construits après 1990. Il est composé à 58% de logements collectifs et d'une majorité de logements de taille moyenne, à savoir 62% de logements de 3 à 4 pièces.

95% de ces logements sociaux ont été construits par les organismes, 5% sont des acquisitions avec travaux (34 logements).

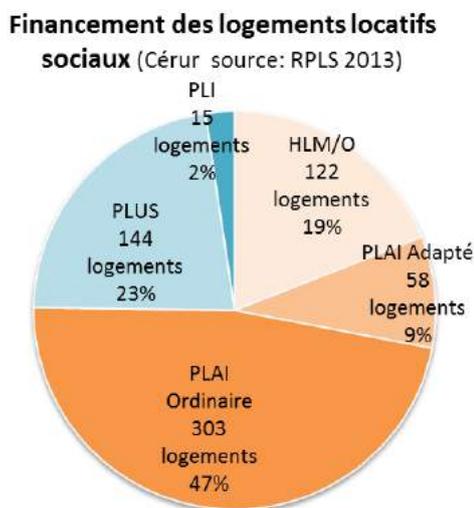
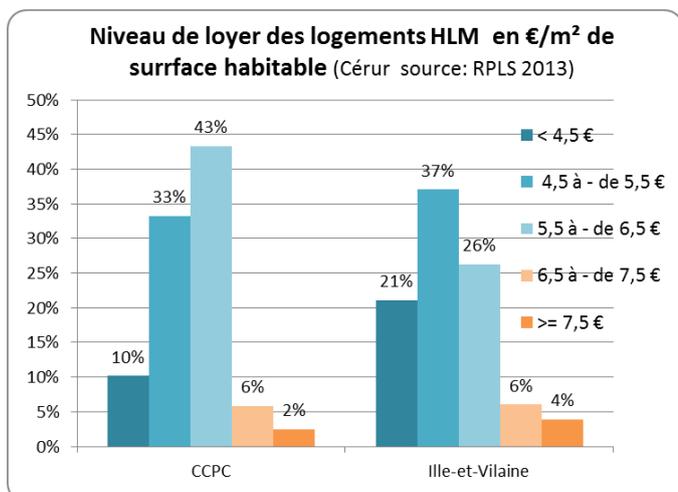
La vacance des logements locatifs sociaux s'élève à 4,6% du parc en 2013.

Au sein du territoire, les situations sont très variables concernant la performance énergétique du parc social.

Les logements sociaux classés A et B sont présents uniquement sur les communes de Saint-Aubin du Pavail (6 logements) et Châteaugiron (46 logements), pesant pour 26% du parc. A contrario, certaines communes comptent uniquement des logements en catégorie E et F (fortement énergivores) : Piré-sur-Seiche, Ossé et Chancé.



Les niveaux des loyers HLM sur le territoire sont plus élevés que sur le département : seulement 10% des logements HLM ont un loyer inférieur à 4,5 €/m² de surface habitable, contre 21% sur le département.



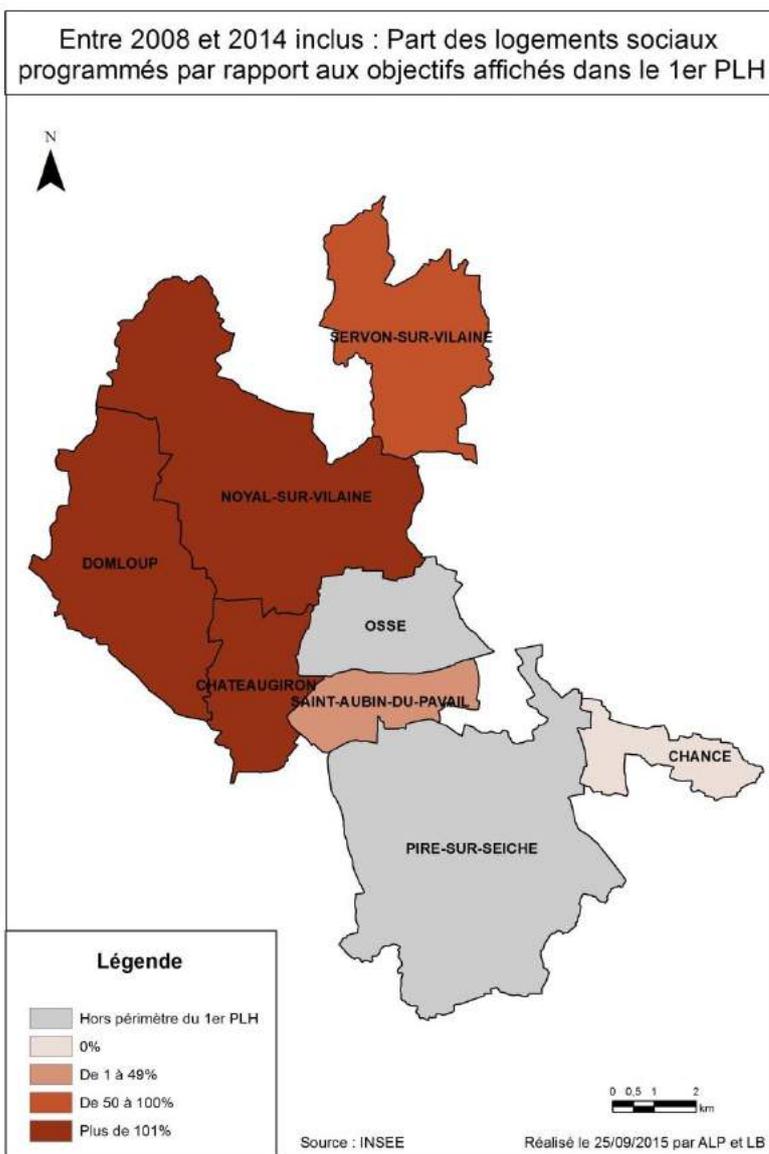
4.3. 228 logements HLM financés sur les 6 années du PLH

Sur les 6 années de mise en œuvre du PLH, 228 logements HLM ont été financés, dont 158 en PLUS (69%), 66 en PLAI (30%) et 1 PLS (<1%).

La production a été diversifiée et, bien qu'absente de certaines opérations d'aménagement, la tendance est, en général, à plus de mixité au sein des opérations.

Des programmes ont également été réalisés en diffus, notamment dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain.

L'objectif du 1^{er} PLH était de produire 15% de logements aidés sur l'objectif de production de 250 logements annuels au minimum, ce qui représente 225 logements aidés pour l'ensemble des communes. L'objectif est donc atteint en termes de volume produit (logements sociaux et programmes PSLA).

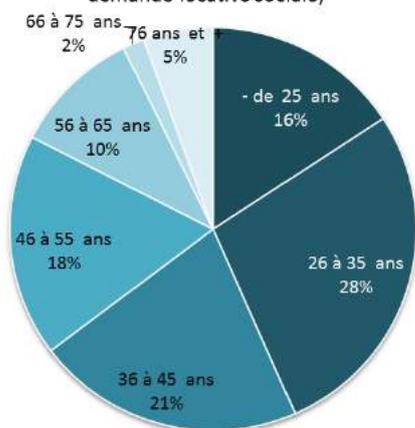


4.4. Un parc locatif social cohérent avec les caractéristiques de la demande

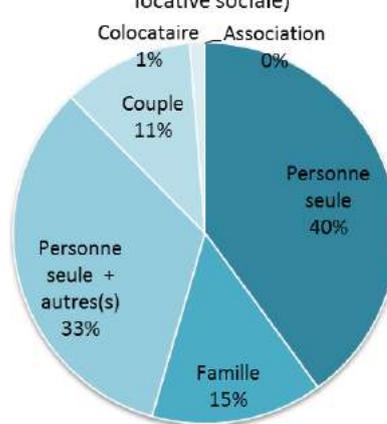
70% des demandes sont externes, 30% sont des demandes de mutation. Les communes de Noyal-sur-Vilaine et Châteaugiron regroupent 77% de la demande externe mais 67% du parc.

La gestion des attributions se fait à la commune. Sur 235 demandes en 2014, 94 ont été satisfaites, le ratio est de 2,5 demandes pour 1 attribution. Les tranches d'âges les plus représentées chez les demandeurs sont les tranches des 26-35 ans, 28%, et des 36-45 ans (21%). 40% des demandeurs sont des personnes seules.

Répartition des demandeurs de locatifs sociaux par tranche d'âge (Céurur source: demande locative sociale)

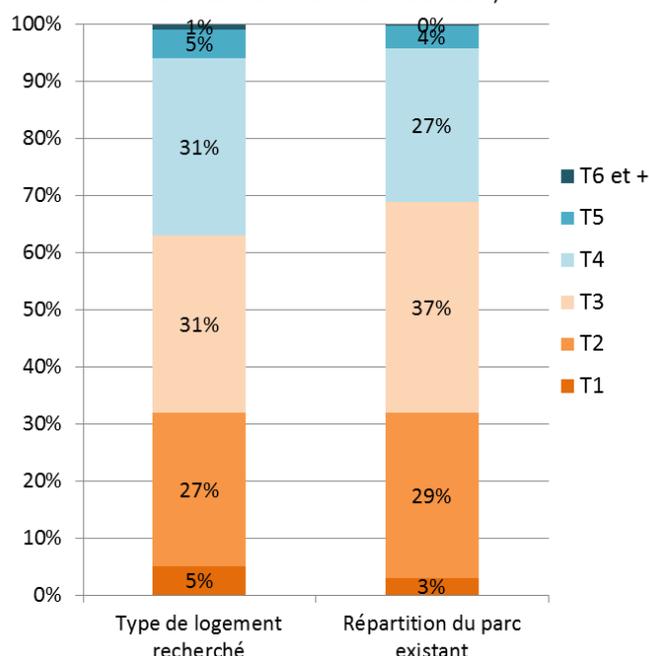


Composition familiale des demandeurs de locatif social (Céurur source: demande locative sociale)



Les logements les plus demandés sont à part égale les T3 et les T4 (31%), suivi des T2 (27%). En termes de typologie, les caractéristiques du parc correspondent bien à la demande.

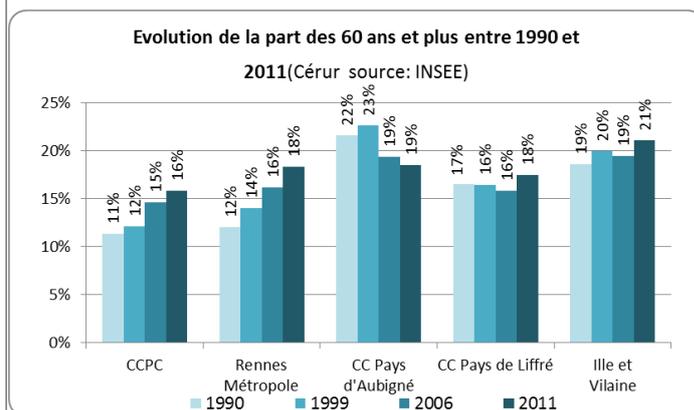
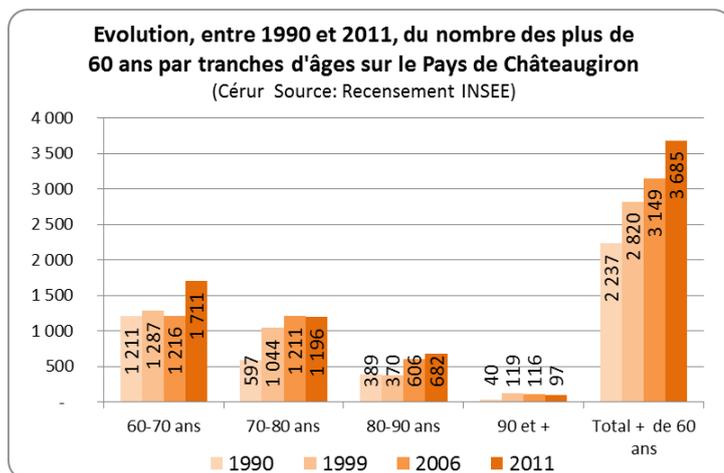
Locatif social: typologie du parc existant et typologie de logement recherché (Céurur source: demande locative sociale)



5. Les besoins spécifiques

5.1. Les personnes âgées

Une évolution importante des plus de 60 ans



Le volume de cette tranche d'âge augmente plus vite sur la Communauté de communes que sur les territoires alentours, tout en restant plutôt faible en proportion.

Les besoins du public âgé sont diversifiés en fonction des situations : propriétaires de grande maison, personne souhaitant un logement plus adapté, ...

Structures présentes sur le territoire

Plusieurs structures sont présentes sur le territoire : EHPAD Les Jardins du Castel, 127 places dont 2 places en accueil de jour et 36 places Alzheimer, à Châteaugiron.

Des opérations sont en cours ou en réflexion sur le territoire :

- Châteaugiron : Castel Aristide, résidence senior, 19 logements
Accueil de jour Alzheimer : 6 nouvelles places
Projet de logements seniors (premier projet suspendu car foncier non libéré)
- Servon-sur-Vilaine: Maison Helena (Espacil) : 24 logements pour personnes âgées ou handicapées
- Noyal-sur-Vilaine: projet de résidence seniors de 20-30 logements environ, avec salle commune et animation, dans la ZAC du Prieuré.
- Domloup: réflexion sur une résidence senior privée
- Piré-sur-Seiche: souhait de logements autonomes en plain-pied pour personnes âgées.

5.2. Des ménages potentiellement en situation de fragilité

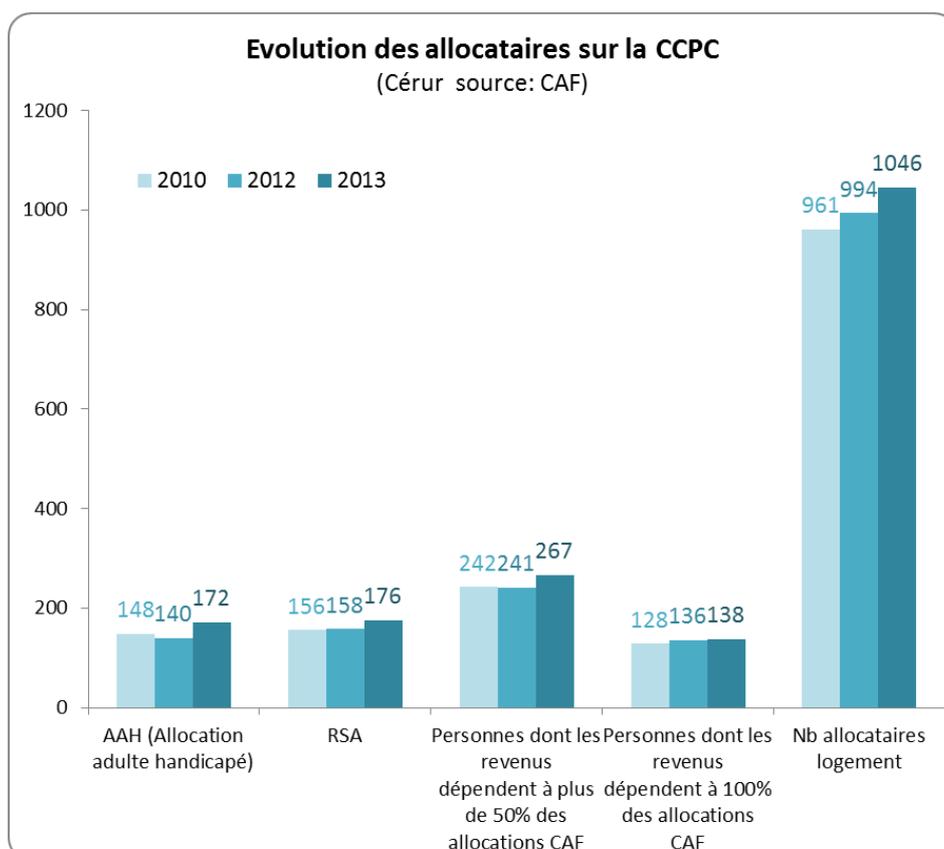
Des indicateurs de fragilité sociale émergente

916 ménages sont éligibles aux aides de l'ANAH en 2013, soit 10% des ménages (contre 4% en 2007).

En 2013, le territoire compte 176 personnes allocataires du RSA (326 personnes couvertes).

Tableau : Nombre d'allocataires RSA

Commune	RSA	RSA pour 1000 habitants
Chancé	non renseigné	
Châteaugiron	50	7,16
Domloup	30	10,32
Noyal-sur-Vilaine	40	7,24
Ossé	10	8,41
Piré-sur-Seiche	13	5,63
St-Aubin-du-Pavail	5	6,62
Servon-sur-Vilaine	28	7,92
Pays de Châteaugiron hors Chancé	176	7,48



Le Fonds de Solidarité Logement (FSL²) a été mobilisé pour 50 cas, dont 21 cas sur Châteaugiron, soit 42 % des dossiers alors que la commune regroupe 30% de la population de la Communauté de communes.

Tableau: Nombre de décisions FSL survenues entre le 1^{er} et le 31 décembre 2013

<i>FSL Communauté de communes du Pays de Châteaugiron</i>		
<i>Communes</i>	<i>Nombre de décisions</i>	<i>Montant moyen par décision</i>
Chancé	Pas de données	
Châteaugiron	21	489
Domloup	4	485
Noyal-Sur-Vilaine	8	380
Servon-sur-Vilaine	10	412
Ossé	3	613
Piré-sur-Seiche	1	1 057
Saint-Aubin du Pavail	3	478
Total	50	474

Besoins de type « logements d'urgence »

Des besoins de logement provisoire peuvent émerger dans une situation de crise nécessitant un logement adapté comme condition de « nouveau départ ». Ces situations peuvent concerner des familles monoparentales, hommes divorcés, ménages victimes d'incendie, jeunes actifs.

Offres de type « logements d'urgence »

Lors du séminaire, l'offre actuelle a été jugée insuffisante, nécessitant parfois de mobiliser le camping (situé à Châteaugiron). D'autre part cette offre existante est parfois inadaptée en termes de typologie des logements, notamment pour des ménages de petite taille.

L'offre de logement d'urgence se structure progressivement sur le territoire :

- Offre existante : un premier logement à Domloup et un second logement à Servon-sur-Vilaine, gérés par les Centres Communaux d'Action Sociale des communes respectives.
- Projet en cours de réflexion à Noyal-sur-Vilaine

De même, le territoire développe une offre de logements à destination des jeunes actifs :

- Offre existante :
 - o Châteaugiron : 6 logements
 - o Domloup : 8 logements

² Les aides du FSL peuvent notamment permettre :

- de financer le dépôt de garantie, le premier loyer, l'assurance du logement,
- de rembourser les dettes de loyers et charges comprises dont le règlement conditionne l'accès à un nouveau logement,
- de rembourser les impayées de factures d'eau, d'énergie et de téléphone.

- Projet : Noyal / Vilaine, réflexion en cours pour deux logements

5.3. Les personnes handicapées

172 personnes sont bénéficiaires de l'allocation adultes handicapés (AAH).

Cet indicateur seul ne permet pas d'identifier l'ensemble des publics handicapés. Cette allocation est versée aux adultes handicapés de plus de 20 ans et jusqu'à l'âge de la retraite. Les enfants ne sont donc pas comptabilisés ici.

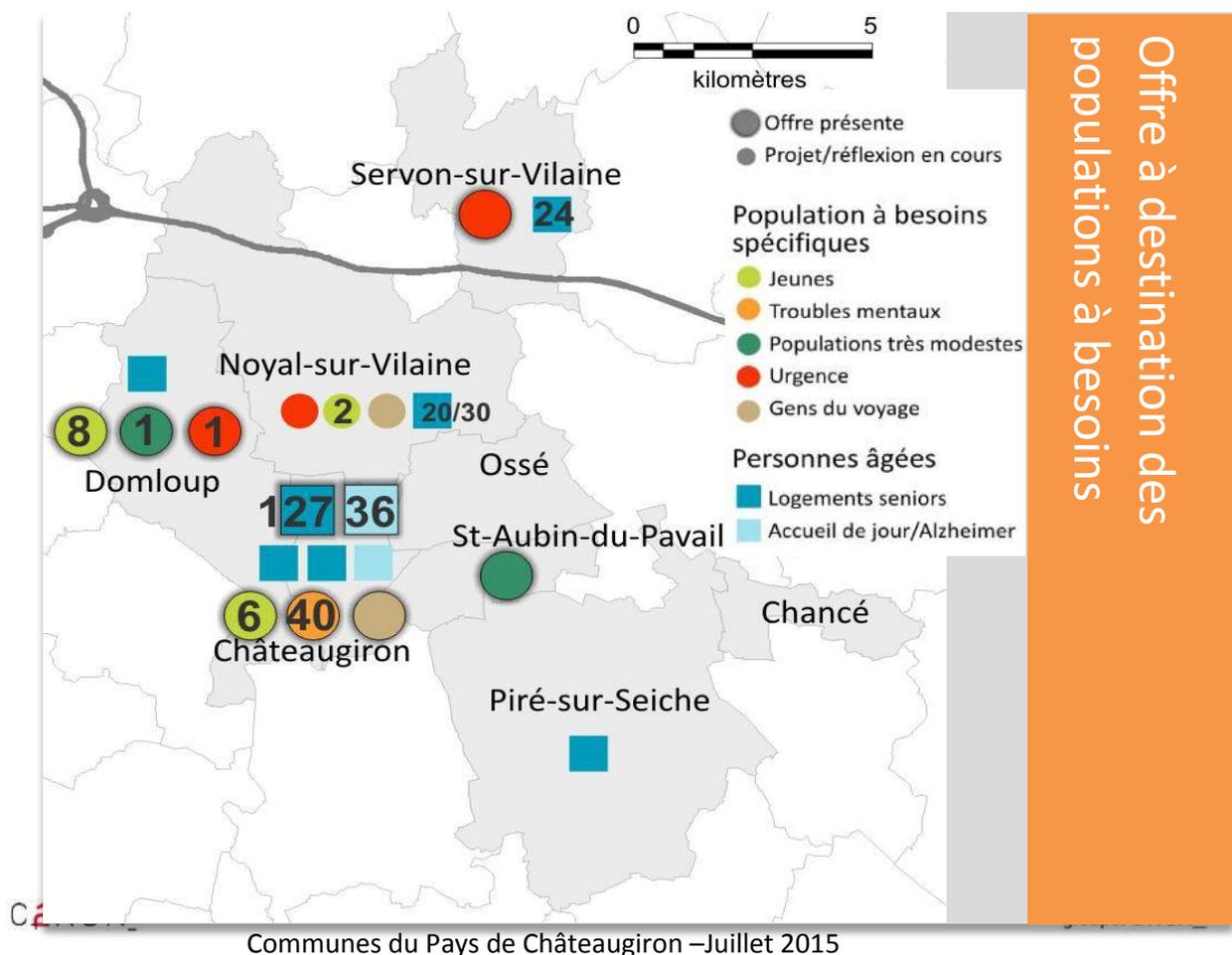
Tableau : Nombre d'allocataires AAH (source : CAF)

Commune	AAH	AAH pour 1000 habitants
Chancé	non renseigné	
Châteaugiron	53	7,59
Domloup	24	8,25
Noyal-sur-Vilaine	52	9,41
Ossé	5	4,21
Piré-sur-Seiche	17	7,36
St-Aubin-du-Pavail	nc	
Servon-sur-Vilaine	21	5,94
Pays de Châteaugiron hors Chancé	172	7,31

D'autre part, lors du séminaire les acteurs ont indiqué que les besoins sont difficiles à identifier et à quantifier, notamment en raison de la grande diversité des situations. L'accès au logement est jugé complexe car il nécessite un fort accompagnement des personnes handicapées et des familles, qui semble faire défaut aujourd'hui.

Offre présente sur le territoire

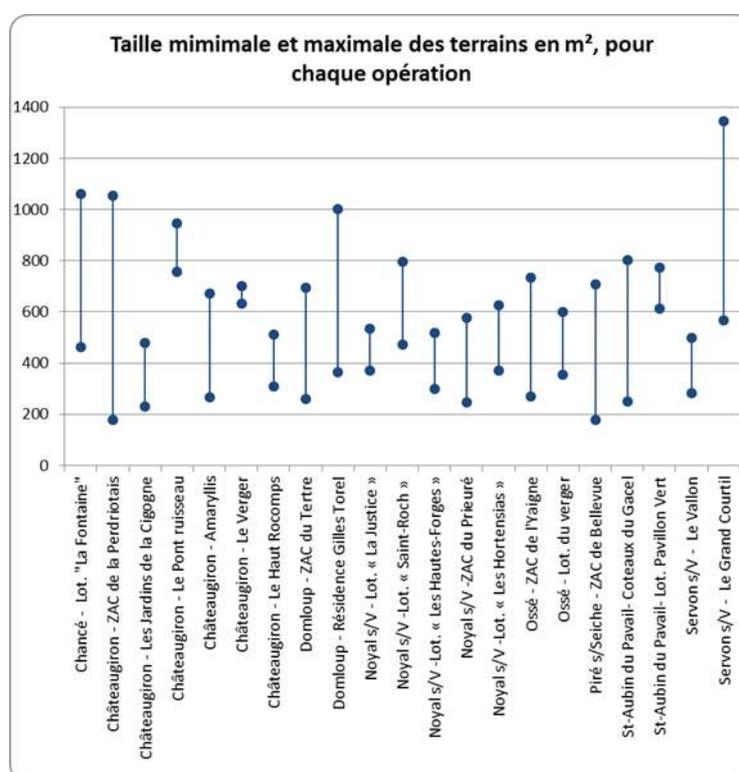
La Résidence du Prévôt à Châteaugiron accueille les résidents avec des troubles mentaux (40 places).



6. Une exigence de qualité urbaine et environnementale

6.1. Une réduction de la taille des terrains à bâtir

Il existe un vrai marché pour l'individuel dense (individuel groupé ...), en lien avec l'évolution des modes de vie et l'évolution des prix, notamment sur les terrains à bâtir. On observe en conséquence une réduction de la taille des terrains à bâtir, avec une forte proportion de terrains de 300 à 600 m².



Entre 2009 et 2014, plus de 20 opérations d'aménagement programmées

Au moins une opération a été réalisée dans chaque commune, avec un total de 164 hectares aménagés. Les densités brutes sont comprises entre 7 et 34 logements par ha (et une moyenne de 16 log/ha).

Plusieurs opérations ont été réalisées sur des réserves foncières communales. Les politiques d'acquisition foncière s'essouffent (ou s'effectue au mieux au cas par cas, selon les opportunités) et pose la question du développement futur.

Parmi ces opérations, six sont des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), et une est en projet (regroupant la majorité des logements produits sur la Communauté de communes). Ce type d'opération permet de maîtriser le contenu et le rythme de construction sur le long terme, de faciliter le montage financier. Deux ZAC sont en régie (Noyal-sur-Vilaine, Ossé), quatre sont concédées à des aménageurs (Châteaugiron, Domloup, Servon-sur-Vilaine, Piré-sur-Seiche).

Néanmoins, ces opérations ont été complexes en raison des temps de calage préalables (administratifs) qui ont pu impacter le rythme de production tel qu'il était initialement prévu dans le PLH. La ZAC de Saint-Aubin du Pavail notamment a connu des difficultés de réalisation en raison de la présence de zones humides, de problèmes de rétention foncière, ...

Le territoire a connu en 2011 un « pic » d'offre foncière aménagée avec la mise sur le marché d'une offre correspondant à 1 315 logements (ZAC du Tertre à Domloup, prévue sur 20 ans ; Lotissement La Justice à Noyal-sur-Vilaine, ...)

Des pratiques d'aménagement variées selon les communes

On constate sur le territoire une forte présence des acteurs privés, avec lesquels les communes collaborent plus ou moins, dans le cadre de négociations bilatérales aménageur-commune.

L'usage des outils de maîtrise foncières du PLU est encore modéré, mais il a tendance à se développer. Des compétences juridiques sont parfois mobilisées pour certaines opérations : conseil dans les négociations et plus largement pour la politique foncière de la commune. (Exemple de Servon-sur-Vilaine).

La mobilisation de l'EPF se généralise. Les prix des acquisitions foncières en nu sont très variables sur le territoire : les prix varient entre 0,5€ à 8€/m².

Exemples de productions récentes sur le Pays de Châteaugiron

Individuel



Groupé



Collectif



Renouvellement urbain



6.2. Les opérations de renouvellement urbain

La montée en puissance d'opérations de renouvellement urbain

On observe une montée en puissance des opérations de renouvellement urbain avec la mise sur le marché d'une offre correspondant à environ 300 logements.

Ces opérations concernent particulièrement la production sociale, en lien avec les conditions d'interventions de l'EPF.

Plusieurs communes sont concernées : Châteaugiron (4 opérations en cours), Noyal-sur-Vilaine (plusieurs opérations réalisées, en cours ou en projet), Servon-sur-Vilaine (deux sites opérationnels).

En parallèles, des réflexions sont menées sur les centres bourgs et centres villes.



Une visibilité inégale des potentiels et des montages opérationnels difficiles

L'identification des gisements peut se faire dans certaines communes, via les PLU.

Lors du séminaire, les élus ont fait remarquer qu'il existe effectivement des potentiels de renouvellement urbain, mais les montages opérationnels sont difficiles et la question du financement du déficit d'opération demeure : opérations d'extension, partenariat, règlementation allégée,...

6.3. Qualité urbaine et environnementale:

Des pratiques communales d'aménagements diverses

Les communes négocient avec l'aménageur sur des points différents : nombre de logements, formes urbaines (pas de collectif), typologie, stationnement, espaces communs, avec le plus souvent une volonté de pouvoir se différencier des opérations de Rennes Métropole.

Les élus communaux portent un regard assez critique sur les opérations récentes (architecture, ombres portées, intégration des éléments paysagers, stationnement, gestion des déchets, ...)

On observe une forte corrélation entre la mixité urbaine et la mixité sociale: la production en collectif est presque exclusivement consacrée au locatif social, au risque d'accentuer la stigmatisation du parc social.

Certaines communes ont mis en place des outils pour l'aménagement (par exemple : Charte d'aménagement à Châteaugiron).

Plusieurs opérations ont été réorientées afin de réduire la part du collectif au profit de l'individuel (Châteaugiron, Servon-sur-Vilaine). Ce phénomène est notamment à lier à la disparition du dispositif Scellier auquel le territoire était éligible.



Qualité urbaine et environnementale

Les pratiques en matière d'aménagement des espaces extérieurs ont évolué, notamment sur les gabarits de voiries.



Gestion des eaux pluviales : lors du séminaire, les élus ont fait part de leur crainte quant au surdimensionnement des équipements (impact de la loi sur l'eau) et des réponses pas toujours adaptées (noues).



Concernant la végétalisation des espaces public, des efforts ont été réalisés et des expérimentations intéressantes ont été mises en place.



Le séminaire a permis de mettre en évidence les points de vue contrastés concernant l'architecture des constructions : l'équilibre est à trouver entre éclectisme et souci de cohérence.

Concernant les nouveaux matériaux, la filière artisanale locale se structure progressivement.



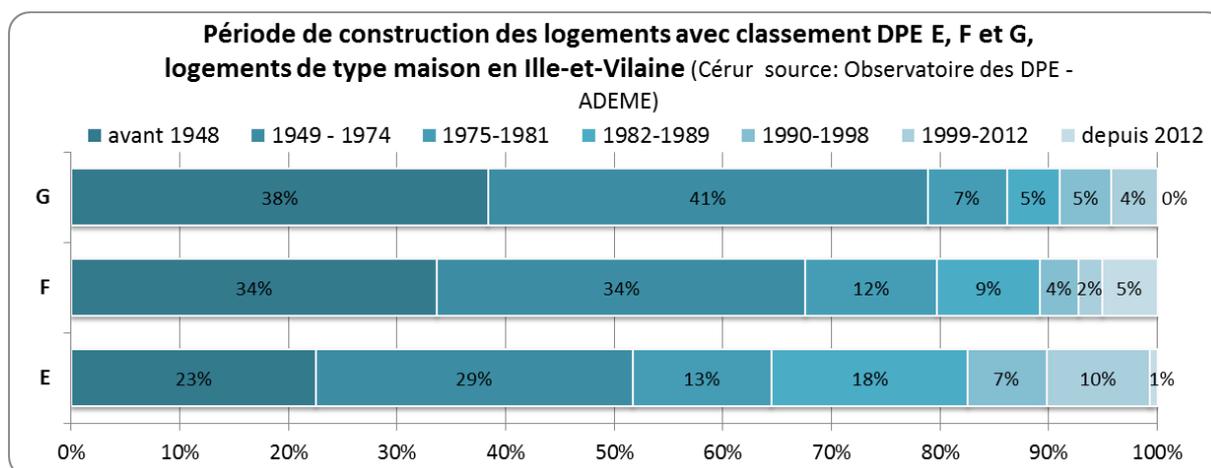
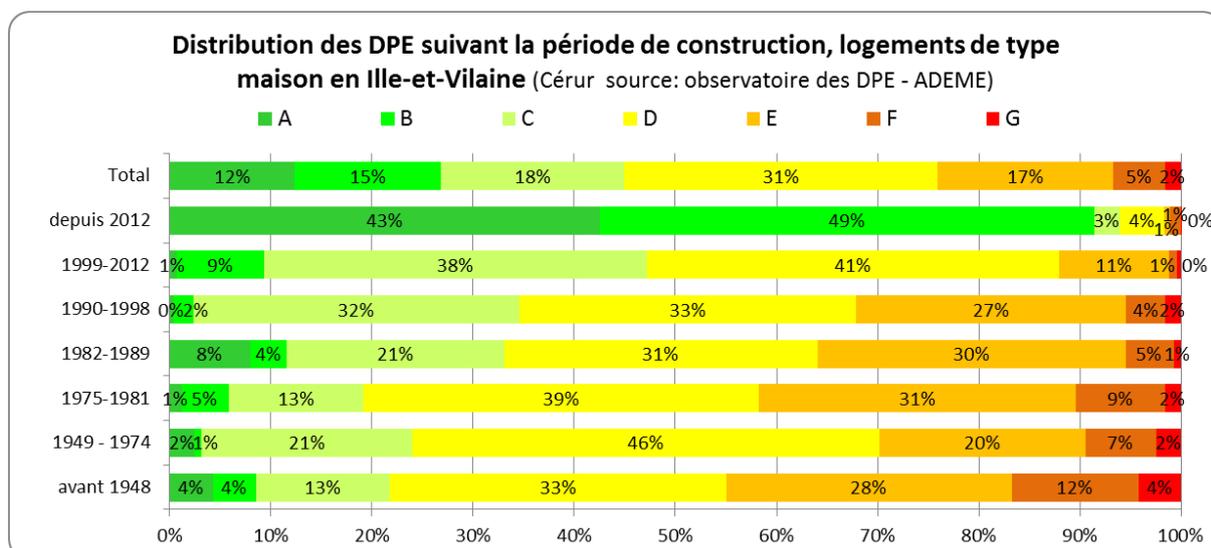
6.4. Performances thermiques et précarité dans le parc ancien

Amélioration thermique du parc ancien

Bien que plus récent que la moyenne départementale, le parc de résidences principales du territoire compte 1 487 logements datant d'avant 1946 et 3 712 logements construits entre 1946 et 1990 (Source : Recensement INSEE 2011).

Les deux principaux parcs porteurs d'enjeux sont le parc antérieur à 1946 et les pavillons des années 70.

Selon l'observatoire des DPE de l'ADEME, les maisons construites avant 1982 représentent 81% de l'ensemble des maisons classées DPE G ou F.



La problématique essentielle pour l'amélioration thermique de ce parc ancien est l'accompagnement des projets de réhabilitation :

- Les montages financiers sont difficiles en raison du coût élevé de ces opérations ;
- Les montages opérationnels sont complexes car les interlocuteurs sont multiples.

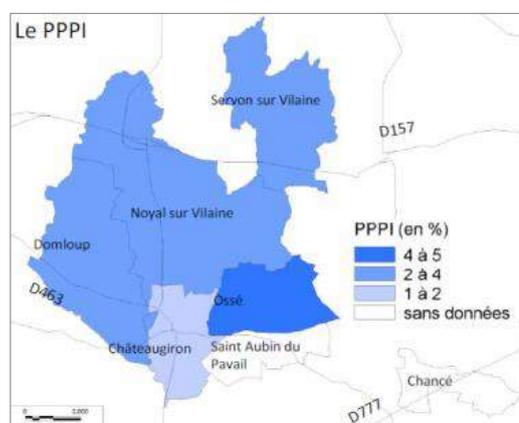
Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI)

Source : diagnostic de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH – Octobre 2011. Territoire : Communauté de Communes hors Piré-sur-Seiche.

En 2007, le parc privé potentiellement indigne compte 151 résidences principales, soit 2% du parc, contre 5% pour le département. Sur ces 151 logements, 80 sont classés en catégorie 6 (logements ordinaires), 71 en catégories 7 et 8 (médiocre à très médiocre), dont 15 en « noyau dur », c'est-à-dire que les occupants ont un revenu fiscal de référence inférieur à 70% du plafond PLUS.

75% de ce parc date d'avant 1949.

Le parc privé potentiellement indigne est en diminution par rapport à 2003 où le territoire comptait 110 logements potentiellement indignes de plus.

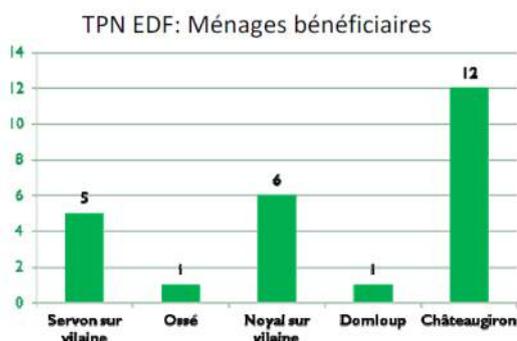


La précarité énergétique

Source : diagnostic de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH – Octobre 2011. Territoire : Communauté de Communes hors Piré-sur-Seiche.

Selon les données d'EDF Solidarité, 25 ménages du territoire (données 2011, Communauté de Communes hors Piré-sur-Seiche) bénéficient des tarifs de première nécessité, dont près de la moitié habite Châteaugiron.

D'après l'enquête communale, le centre ancien de Châteaugiron est plus particulièrement concerné en raison de la vétusté de certains logements.



7. Pistes d'orientations pour le nouveau PLH

Poursuivre un rythme soutenu de production de logements

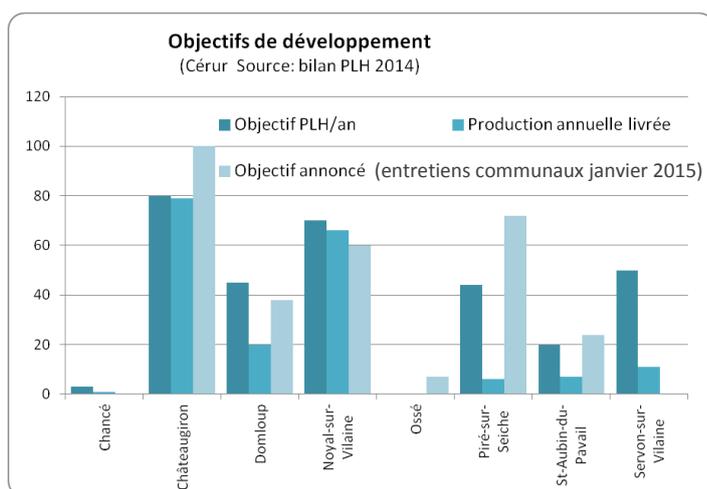
Actuellement, les communes sont fortement mobilisées sur la commercialisation de grosses opérations d'aménagement. Ces projets sont menés individuellement par chaque commune, mais certaines ont l'impression de ne pas disposer de suffisamment de compétences internes pour négocier avec les aménageurs privés et faire valoir les intérêts de la commune.

De plus, les communes misent beaucoup sur l'accueil de ménages familiaux actifs en accession. Cela se traduit dans les opérations au niveau des typologies des logements produits (maisons individuelles, grands logements) et dans des gammes de prix plutôt élevées.

On observe sur le territoire un moindre investissement sur le parc existant, a priori peu problématique (sauf cas jugés isolés).

Les élus locaux expriment ainsi la volonté d'un développement soutenu et maîtrisé

- Pour répondre aux demandes : attractivité fondée sur la proximité du bassin d'emplois de Rennes et la bonne accessibilité routière,
- Pour organiser la répartition du développement en fonction des caractéristiques des communes (notamment au regard du niveau d'équipements et services, desserte gare),
- Pour équilibrer le développement au sein des communes, entre extension et préservation de centres dynamiques.



Les questionnaires et entretiens communaux réalisés au début de la démarche ont permis de recueillir un certain nombre d'éléments concernant les perspectives d'évolution souhaitées par les communes.

Par ailleurs, le SCOT indique pour le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Châteaugiron un objectif de production d'au moins 195 logements par an.

Un enjeu primordial de développement d'une offre à destination des ménages aux revenus inférieurs à 25 000 €

Le diagnostic a montré la difficulté actuelle du Pays de Châteaugiron à loger un certain nombre de ménages modestes auxquels le marché libre ne peut répondre.

Le nouveau PLH aura donc à travailler sur le développement d'une offre en adéquation avec les capacités financières des ménages. Cela passe par plusieurs pistes de travail :

- ✓ Développer la maîtrise foncière comme condition de maîtrise des prix
 - Objectif : maintenir la capacité d'accueil et de réponse aux primo accédants
 - Relayer le portage foncier pour le compte des ménages (type « pass foncier » local)
- ✓ Développer le parc locatif
 - Inciter l'investissement dans une logique patrimoniale (à défaut de levier de défiscalisation)
- ✓ Intégrer la question du prix de sortie dès le cahier des charges de conception des opérations
 - Chiffrer les exigences de conception des opérations : découpage parcellaire (permettre les produits industrialisés moins chers), exigences réglementaires sur les qualités de constructions, ...
 - ... tout en préservant les qualités identitaires et patrimoniales des communes
- ✓ Impulser, favoriser, accompagner le développement de formes d'habitat expérimentales : le PLH comme levier d'innovation (habitat participatif, logements évolutifs, densification pavillonnaire, ...)
 - Permettre, voire accompagner, l'habitat participatif. Les expériences menées par ailleurs montrent la nécessité de mobiliser de nombreux partenaires / nombreuses aides pour rendre les projets possibles (respect des réglementations, financement des espaces communs, ...)
 - Inciter à la production de logements évolutifs / modulables (combles aménageables, ...) : travailler au niveau de la réglementation urbaine et de la conception des logements. Les besoins évoluent fortement au cours de la vie et en fonction des modes de vie (cohabitation intergénérationnelle, évolutions des cellules familiales, ...)
 - Soutenir / accompagner les projets innovants (logements mutualisés, BIMBY encadré et accompagné, ...)

Consolider la production individuelle dense

Sur le territoire du Pays de Châteaugiron, la demande en logements est majoritairement orientée vers la maison individuelle. Le marché du collectif est, pour sa part, ciblé sur des secteurs et des publics particuliers :

- Secteurs cibles : Châteaugiron, Noyal-sur-Vilaine, voire Servon-sur-Vilaine
- Publics cibles : jeunes (locataires ou primo accédants), séniors

L'offre individuelle peut concurrencer l'offre en collectif. En effet, la maison individuelle en entrée de gamme (de petite taille et « à finir », sur les communes les plus rurales) peut être livrée à des prix proches de ceux du collectif

Il existe en revanche un vrai marché, avec demande attestée et retours d'expériences positifs, pour l'individuel dense (individuel groupé ...). Ce type de production est à corréliser à l'évolution des modes de vie (moindre intérêt pour l'entretien des jardins, possibilité d'extension, ...) et à l'évolution des prix (des ménages financièrement contraints de s'orienter vers les biens les moins chers).

Le nouveau PLH pourra donc consolider cette production en individuel groupé, qui permet souvent une gestion plus économe du foncier :

- ✓ Poursuivre la réduction des consommations foncières par des opérations denses.
- ✓ Intégrer les déplacements dans la localisation et la conception des opérations.

Le SCOT a, pour sa part, défini des objectifs de densité (voire de mixité sociale pour certaines communes) pour les différents types de communes. Les urbanisations nouvelles à vocation d'habitat devront tendre vers des densités, différenciées en fonction de l'armature urbaine : Châteaugiron (pôle structurant de bassin de vie) : 30 log/ha, 25% logements sociaux (locatifs et accession) ; Noyal-sur-Vilaine (pôle d'appui de secteur) : 25 log /ha et effort significatif dans la production de logements locatifs sociaux; autres communes (pôles de proximité) : 20 log/ha.

Asseoir le rôle du parc à vocation sociale dans l'offre d'habitat

Les besoins en logements aidés sont réels mais la demande exprimée en locatif social demeure relativement contenue. Cela peut être lié à une méconnaissance des droits et à une appréhension des conditions d'accès par la plupart des ménages éligibles, en particulier en secteur rural.

Les acteurs locaux ont exprimé une forte sensibilité aux formes urbaines du parc social : sensibilité des ménages (image), des élus (cohérence avec l'identité du territoire) et des bailleurs (équilibre économique). Tous prônent l'intérêt d'une offre locative sociale plutôt sous forme d'individuel dense plutôt qu'en collectif.

Le développement de l'offre d'habitat aidée interroge également sur la recherche du modèle économique :

- Quelle péréquation entre production libre et production aidée, quelle réglementation pour les opérations à prix maîtrisé, ... ? : un curseur difficile à positionner

- Quelle bonne taille d'opération, entre logique d'équilibre financier et logique d'intégration dans la commune ?
- Quel positionnement pour le PSLA ?

Face à ces différentes problématiques, le PLH pourra travailler sur différents objectifs :

- ✓ Déstigmatiser le logement social
 - Auprès des ménages : informer sur les droits et sur les enjeux de développement d'une telle offre sur le territoire
 - Auprès des élus : intérêt de ce type d'offre sur le territoire du Pays de Châteaugiron
 - Poursuivre la connaissance de la demande sociale : suivi des évolutions, en lien notamment avec les dispositions ALUR (plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs)
- ✓ Favoriser le conventionnement privé
- ✓ Développer une offre adaptée au territoire du Pays de Châteaugiron
 - Condition de mixité sociale et de maintien des jeunes sur le territoire
 - Quantitativement : Poursuivre (a minima) le rythme de construction : environ 35 logements / an, représentant 17% de la production totale annuelle de logements (à accentuer si augmentation de la demande)
 - Qualitativement : Travailler la forme des productions (typologie, densité, taille d'opération, règles et formes urbaines et architecturales, ...)
 - Poursuivre l'accompagnement financier et développer la maîtrise foncière en faveur du logement aidé (règlement PLU, politique de minoration foncière, ...)

Soutenir et accompagner les opérations de renouvellement urbain

La visibilité des potentiels de renouvellement urbain est inégale entre les communes, mais certaines communes ont déjà identifiés les gisements lors des travaux sur leur PLU.

Demain, il pourra s'avérer pertinent de cibler les moyens du PLH sur les opérations de renouvellement urbain, pour permettre la concrétisation de ces opérations, via des appuis techniques et financiers, conditions de réalisation des opérations.

Répondre aux besoins spécifiques

Les différentes investigations réalisées au cours du diagnostic, et en particulier le séminaire, ont mis en évidence l'intérêt de travailler sur plusieurs publics :

- ✓ Urgence et logement temporaire

- Quantifier le nombre de logements d'urgence et de logements jeunes actifs.
- Etoffer le parc de logements d'urgence en créant des entités plus petites répondant aux besoins des populations mentionnées, probablement via la construction neuve en raison du faible nombre de logements vacants potentiellement mobilisables, car peu de potentiels vacants mobilisables
- Orienter l'activité des bailleurs sociaux vers l'offre et l'accompagnement de ces publics.
- ✓ Personnes âgées
 - Expérimenter un projet de logements autonomes pouvant bénéficier des services de l'EHPAD et de portage de repas, et dupliquer si besoin.
 - Inciter à la cohabitation intergénérationnelle encadrée, en prenant appui sur des associations.
- ✓ Personnes handicapées
 - Accompagner ou faciliter l'accompagnement dans l'accès au logement.
 - Prévoir des logements facilement adaptables.

Prolonger l'exigence de qualité urbaine et environnementale

Les communes sont préoccupées par l'intégration (urbaine et sociale) des nouveaux programmes. Cela plaide en faveur d'une politique locale de l'habitat qui mette l'accent sur la qualité urbaine et environnementale, à travers plusieurs leviers :

- ✓ Dans les opérations d'aménagement : veiller à des cahiers des charges développant une approche globale et durable de projet urbain
 - Intégrer les volets déplacements, énergie, formes urbaines et usages, ...
 - Intégrer les conditions de gestion dans le temps : eaux, espaces publics, éclairage, ... : associer les gestionnaires à la conception des opérations
 - Développer le partenariat avec l'ALEC sur le volet énergie (notamment pour accompagner le ménage dans la conception de son projet de construction)
- ✓ En termes de rénovation énergétique du parc ancien
 - Informer les propriétaires sur les opérations d'économie d'énergies : plusieurs modalités possibles : CCPC, espace info énergie, création de plateforme locales d'économies d'énergie avec d'autres EPCI, ...
 - Chercher / expérimenter de nouveaux montages opérationnels, juridiques et financiers pour permettre le renouvellement urbain, le financement de la rénovation thermique, ... (par exemple, via les opérations de densification pavillonnaire type Bimby)

8. Face à ces enjeux, quels rôles possibles pour la Communauté de Communes du Pays de Châteaugiron?

Bien entendu, à ce stade de l'élaboration du PLH, les pistes de travail sur l'action habitat de la Communauté de Communes présentées ci-dessous ne constituent pas le programme d'action.

Toutefois, il apparaît intéressant de ne pas perdre la matière et les contributions produites au cours de l'étude diagnostic.

Les éléments présentés ci-après ont donc simplement vocation à nourrir la future réflexion sur le programme d'action.

Conforter l'accompagnement des communes par la Communauté de Communes

- ✓ Participer aux travaux de PLU : calibrage et localisation des secteurs de développement, définition des OAP, permettre le développement de produits innovants, ...
- ✓ Participer à la rédaction des cahiers des charges des opérations : aider à la prise en compte des enjeux du PLH (maîtrise des prix de sortie, qualité urbaine et environnementale, capacité d'adaptation au handicap, ...)
- ✓ Participer aux projets (complexe) de renouvellement urbain
- ✓ Chercher de nouveaux montages opérationnels, juridiques, financiers

Information, pédagogie, communication

- ✓ Information des ménages sur les possibilités d'économies d'énergie
- ✓ Pédagogie sur la vocation et les conditions d'accueil du parc social
- ✓ Communication auprès de bailleurs potentiels : cibler des investisseurs dans une logique de préparation retraite, ...

Mobilisation et animation des partenaires

- ✓ Chiffrage des exigences qualitatives des projets
- ✓ Incitation à la réalisation d'opérations innovantes
- ✓ Montage des opérations de renouvellement urbain
- ✓ Réalisation de l'accompagnement social
- ✓ Information des ménages

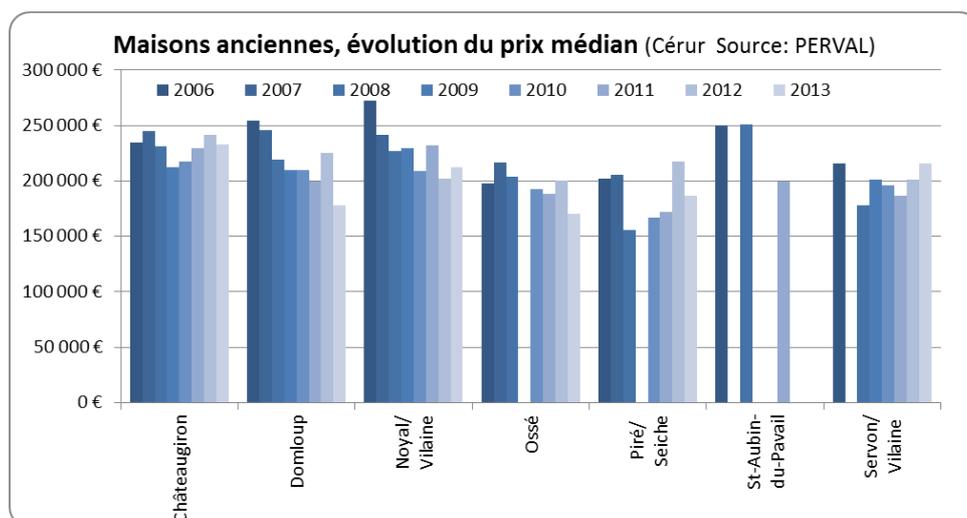
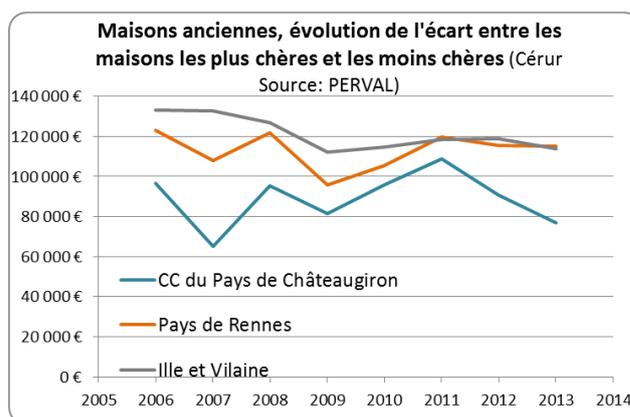
Fléchage des crédits de la politique habitat de la CC

- ✓ Portage foncier (type « pass foncier local »)
- ✓ Financement d'opérations innovantes et/ou complexes (renouvellement urbain, logements évolutifs, habitat participatif, ...)
- ✓ Production de loyers maîtrisés publics (HLM) et privés (conventionnement)
- ✓ Productions spécifiques : urgence, logement temporaire, offre alternative pour séniors, ...

Annexe 1 : analyse complémentaire des données Perval

Maisons anciennes³

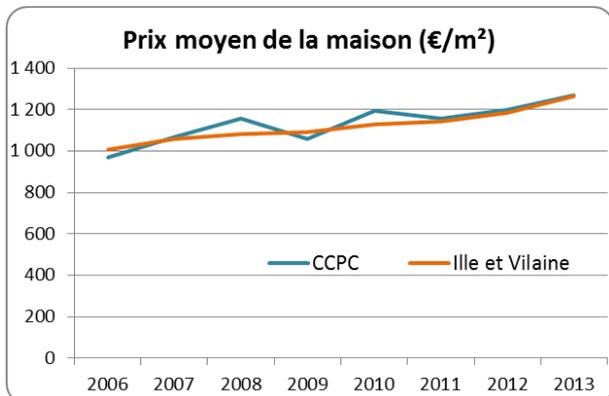
La gamme de produits sur le territoire est a priori moins diversifiée qu'ailleurs.
Les écarts de prix sont moins importants que sur les territoires de références du Pays de Rennes et de l'Ille-et-Vilaine.



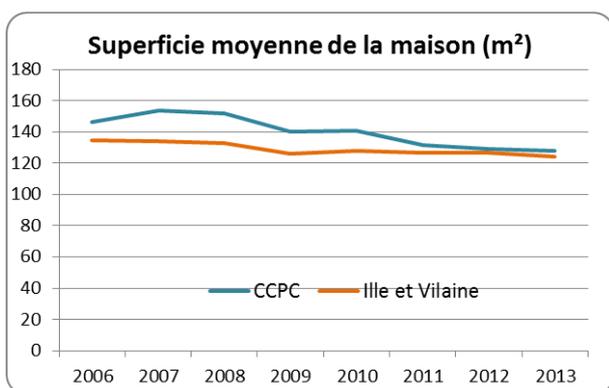
NB : colonnes vides : les données PERVAL ne sont pas disponibles quand le volume des transactions est inférieur à 5.

³ Maison ancienne au sens de PERVAL : bien de plus de 5 ans ou seconde vente d'un bien de moins de 5ans.

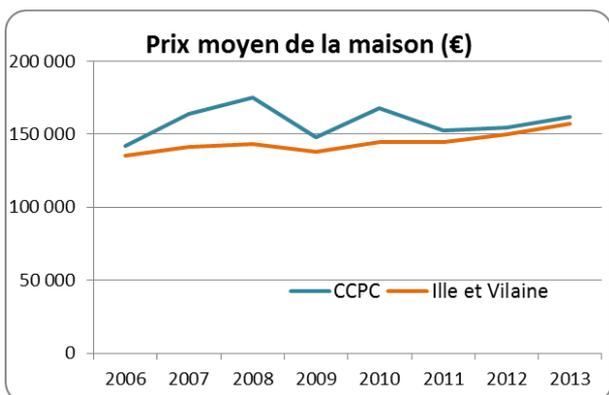
Construction neuve



En 2013, le prix moyen de construction d'une maison est de 1270 €/m² sur le Pays de Châteaugiron comme sur le département. Il a progressé de plus de 30% en 7 ans.



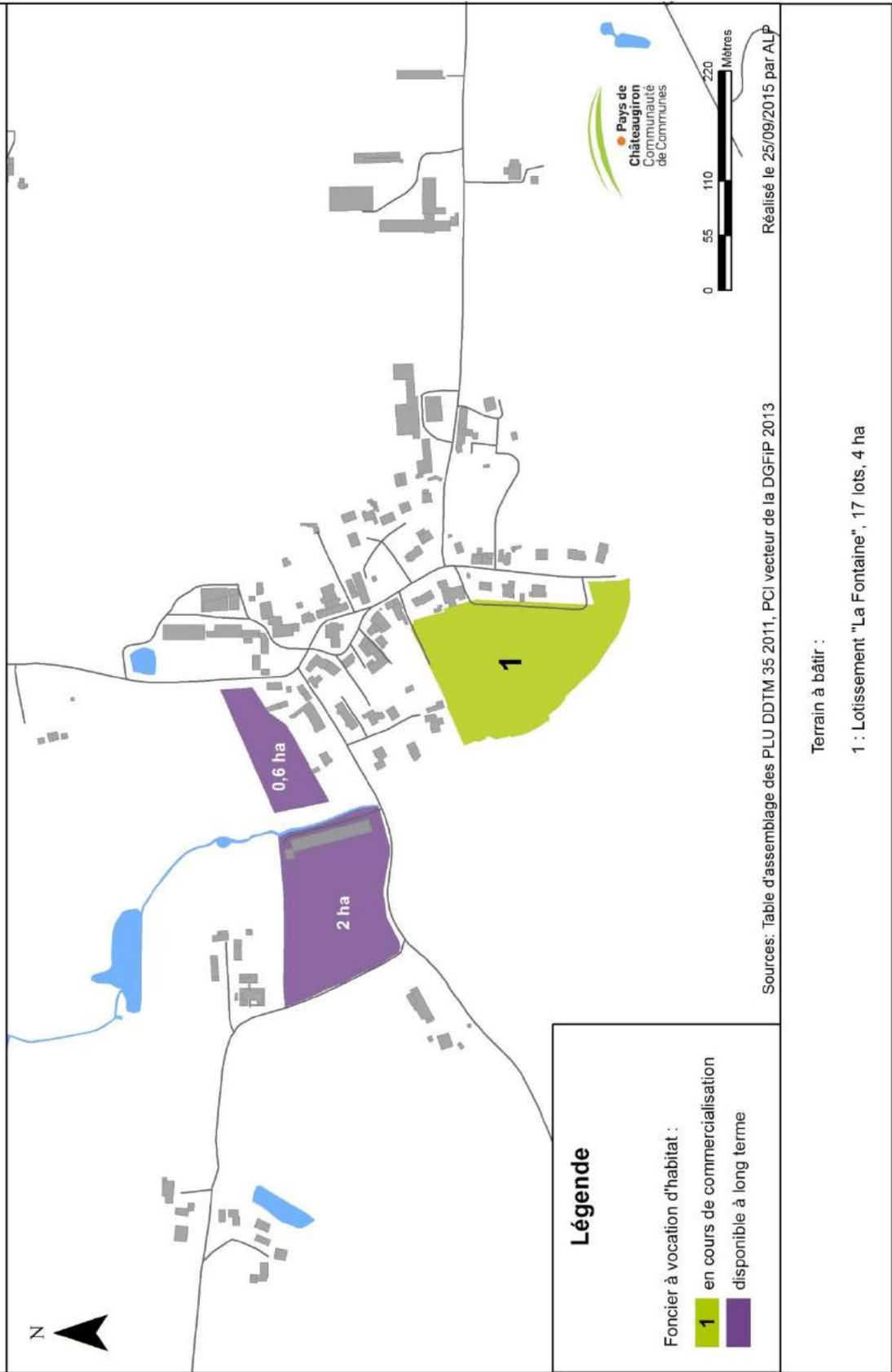
A l'inverse, la surface des maisons tend à se réduire. Elle équivaut aujourd'hui à la moyenne départementale qui a connu une baisse moins sensible.



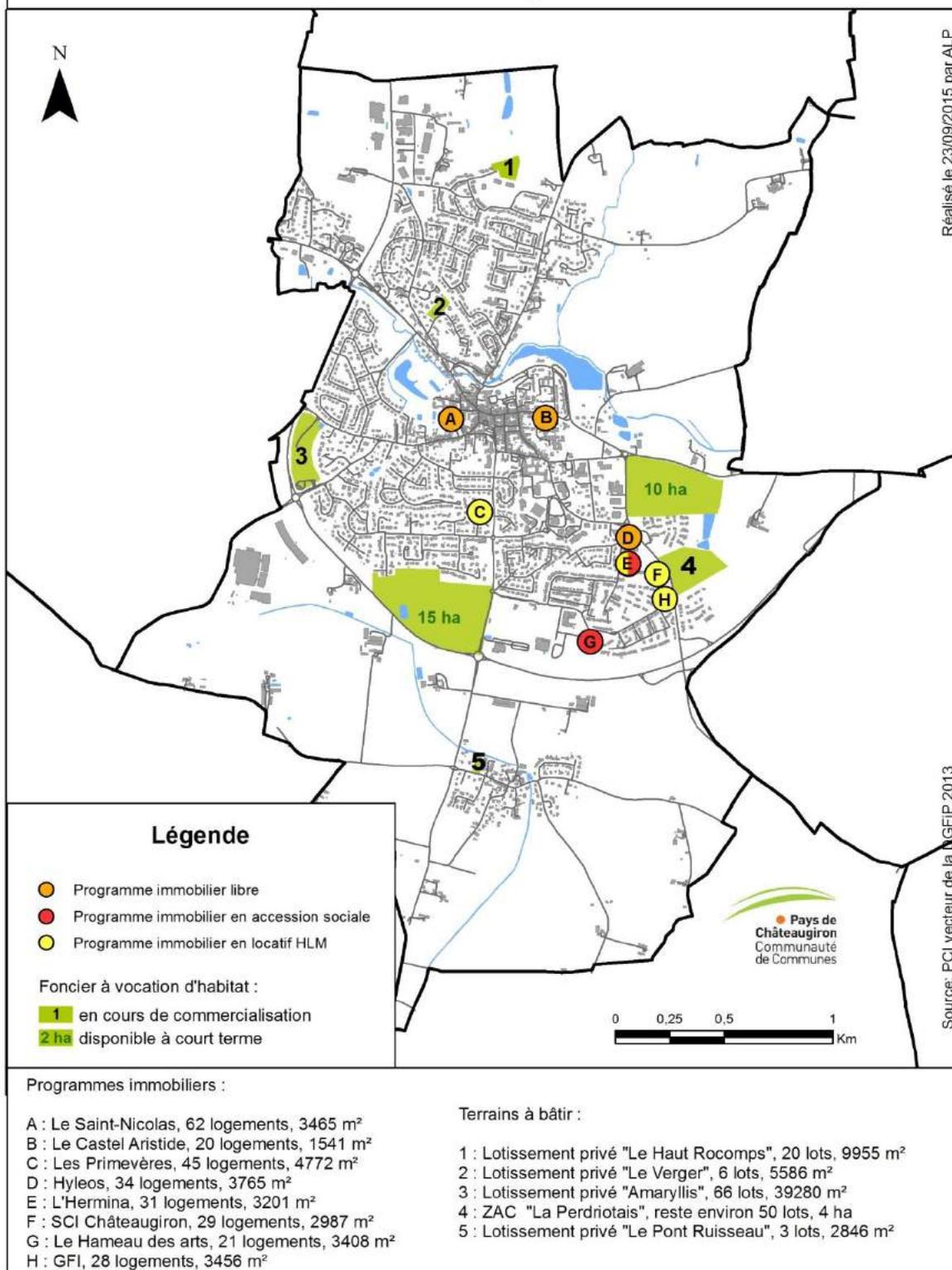
Cette baisse de surface permet là encore de contenir l'évolution du prix global de la maison, qui continue toutefois de progresser, sur le Pays de Châteaugiron comme en Ille-et-Vilaine.

Annexe 2 : cartographie des opérations de logement récentes ou en projet par communes

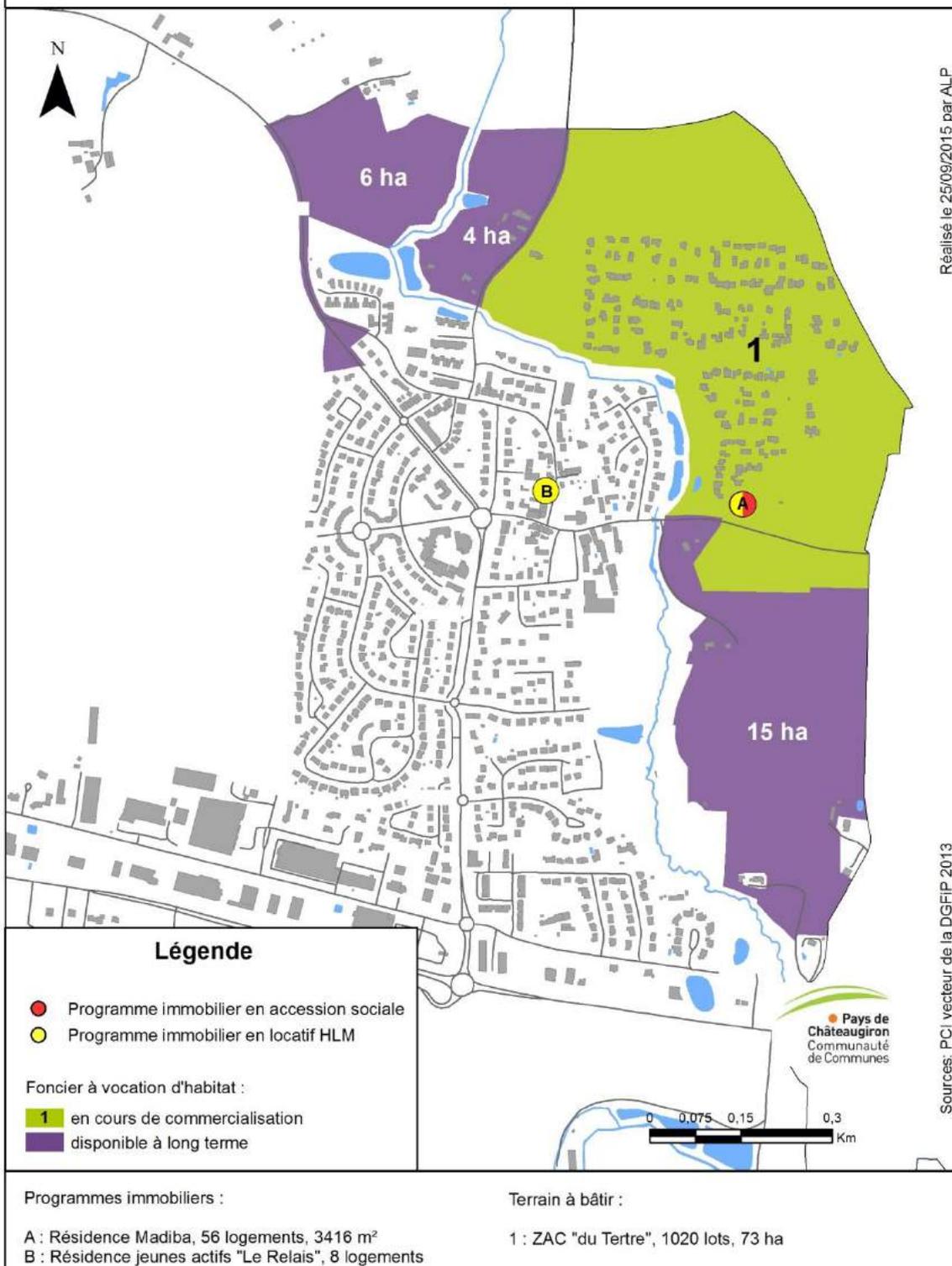
Opérations de logements récentes ou en projet - Chancé -



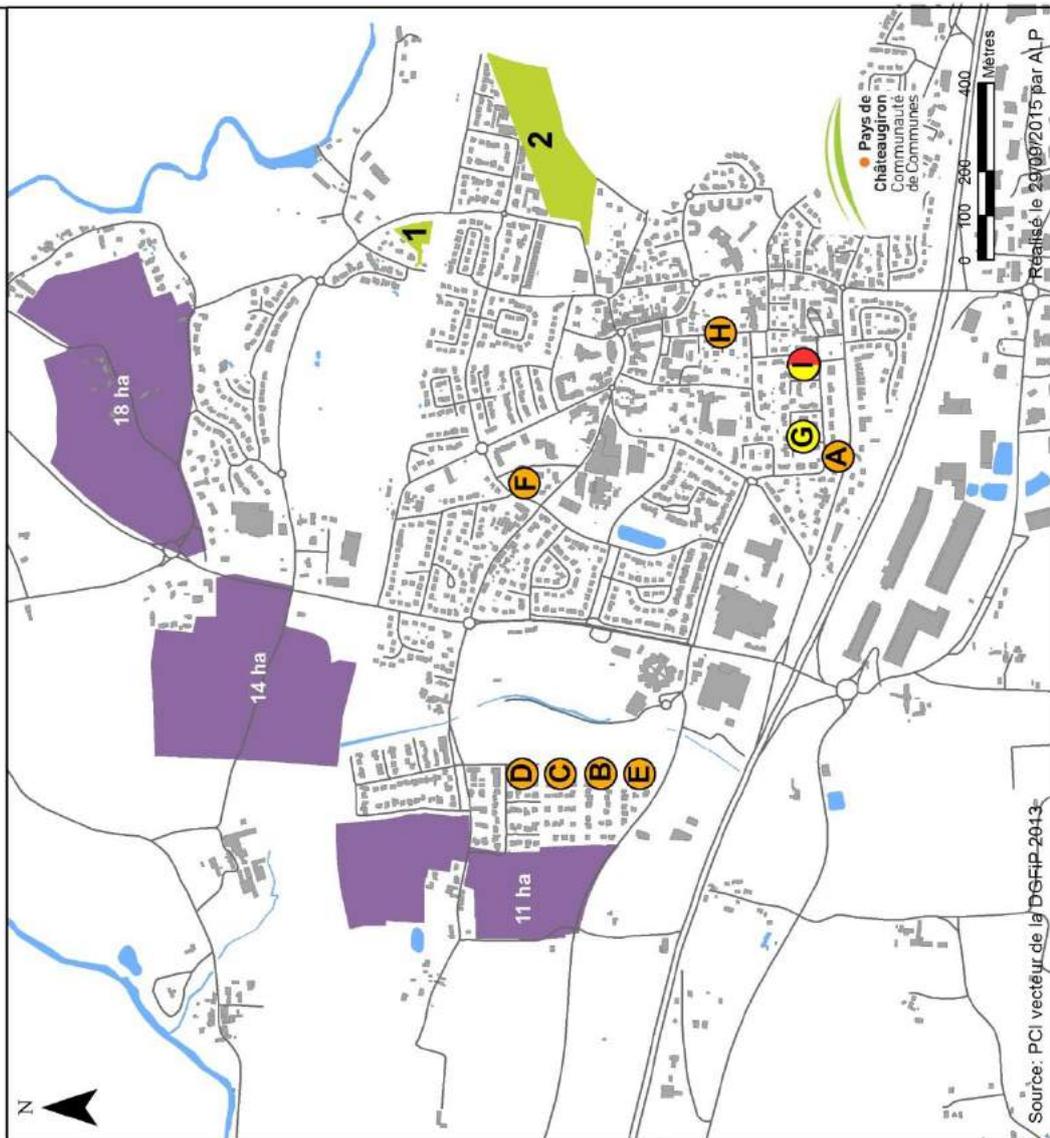
Opérations de logements récentes ou en projet - Châteaugiron -



Opérations de logements récentes ou en projet - Domloup -



Opérations de logements récentes ou en projet - Noyal-sur-Vilaine -



Programme immobilier :

- A : Les Estivales, 8 logements
- B : Le Beauvallon, 38 logements
- C : Via Verte, 39 logements
- D : L'Antarès, 40 logements
- E : Les Villas Jasmin, 36 logements
- F : Les Noyales, 52 logements
- G : Néotoa, 36 logements
- H : Groupe Lamotte, 28 logements
- I : Néotoa, 27 logements

Terrain à bâtir :

- 1 : Lotissement "Les Hortensias", 7 lots, 4038 m²
- 2 : ZAC du Prieuré, 67 lots, 4,7 ha

Légende

- Programme immobilier libre
- Programme immobilier en locatif HLM
- Programme immobilier en accession sociale

Foncier à vocation d'habitat :

- 1 en cours de commercialisation
- 2 disponible à long terme

Source: PCI vecteur de la DGFIP 2013

Réalisé le 29/09/2015 par A.P

Opérations de logements récentes ou en projet - Ossé -



Réalisé le 23/09/2015 par ALP

Source: PCI vecteur de la DGFiP 2013

Légende

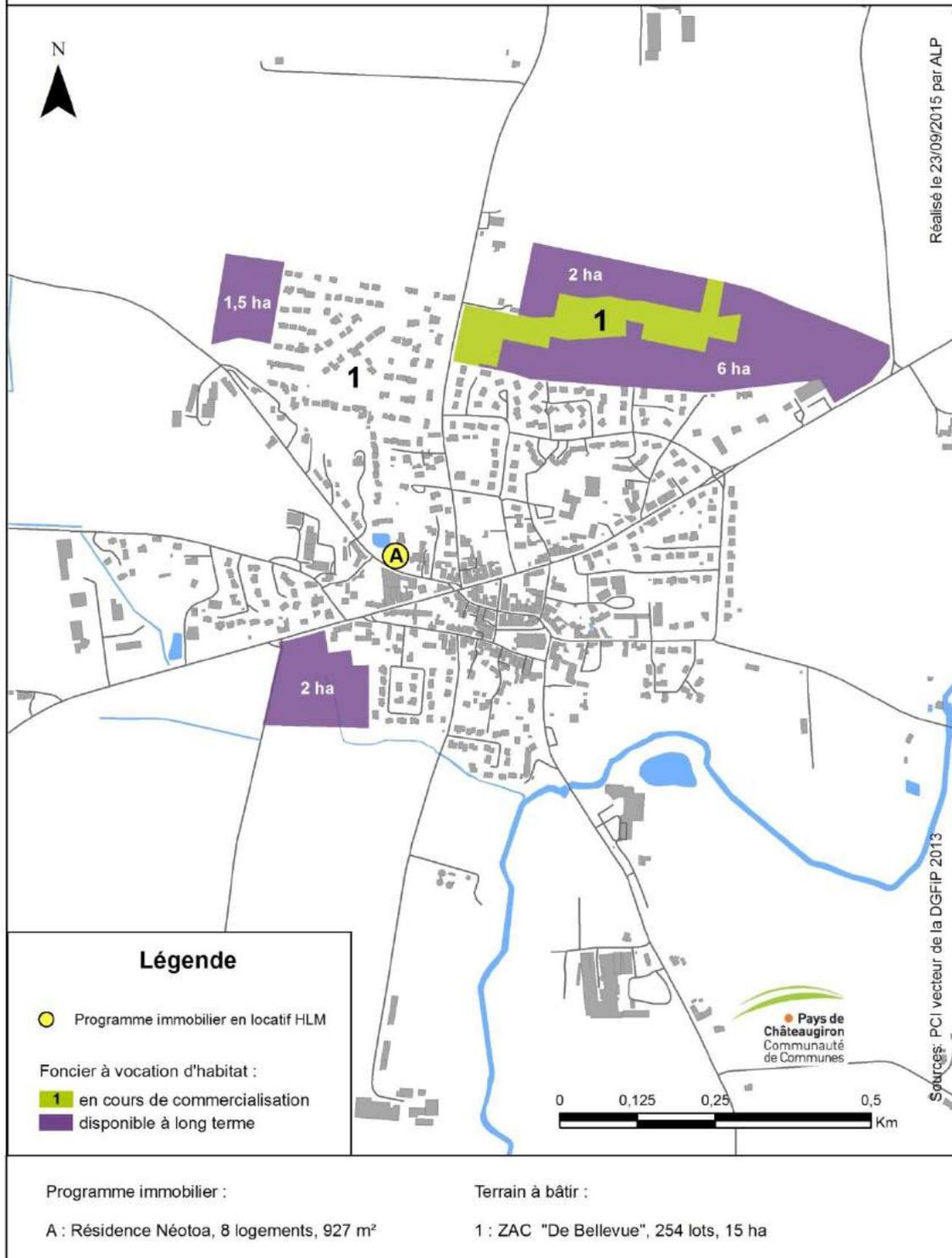
Foncier à vocation d'habitat :

- 1 en cours de commercialisation
- disponible à long terme

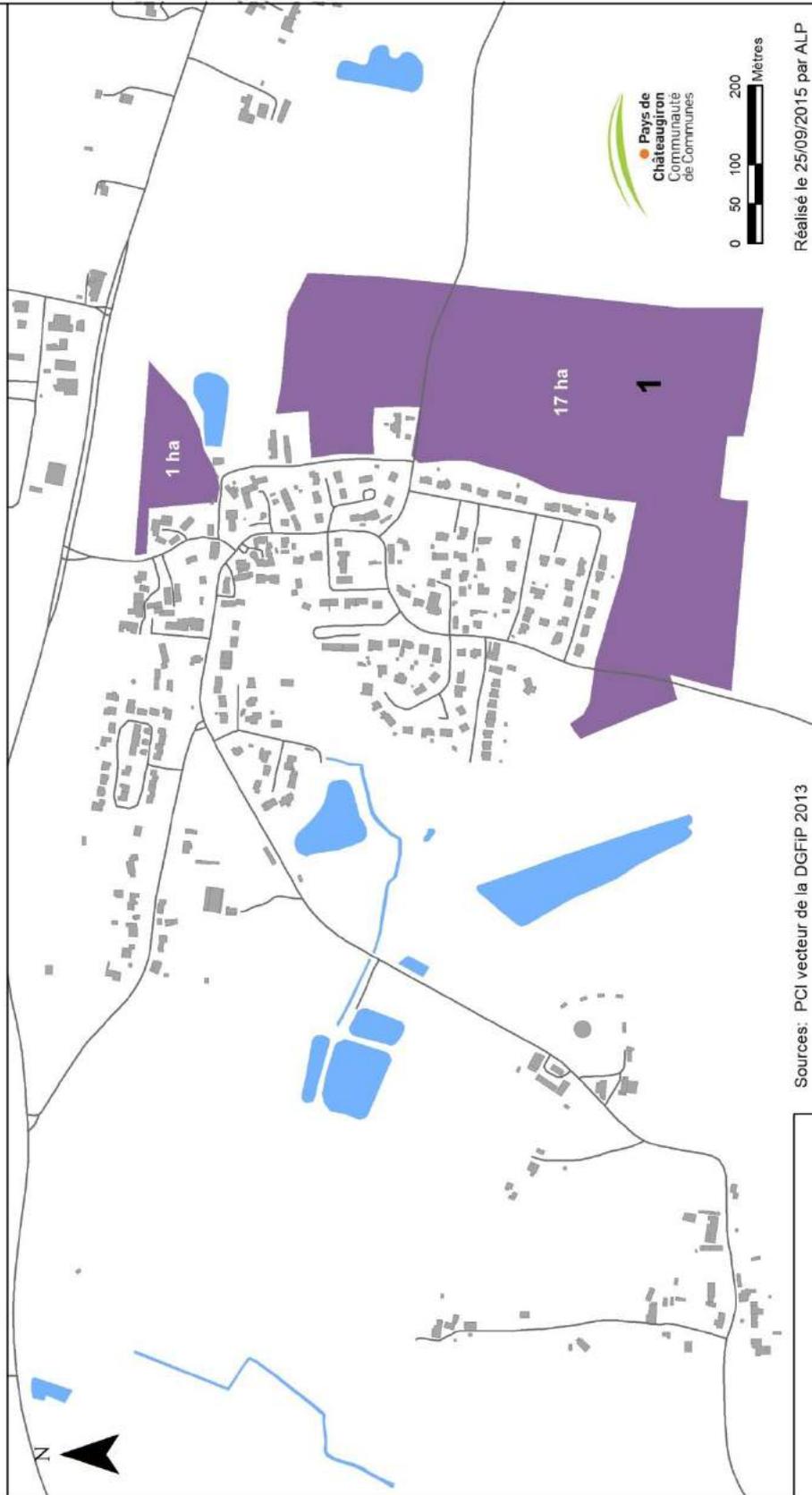
Terrain à bâtir :

1 : ZAC de l'Yaigne, 135 lots, 9 ha

Opérations de logements récentes ou en projet - Piré-sur-Seiche -



Opérations de logements récentes ou en projet - Saint-Aubin du Pavail -



Sources: PCI vecteur de la DGFIP 2013

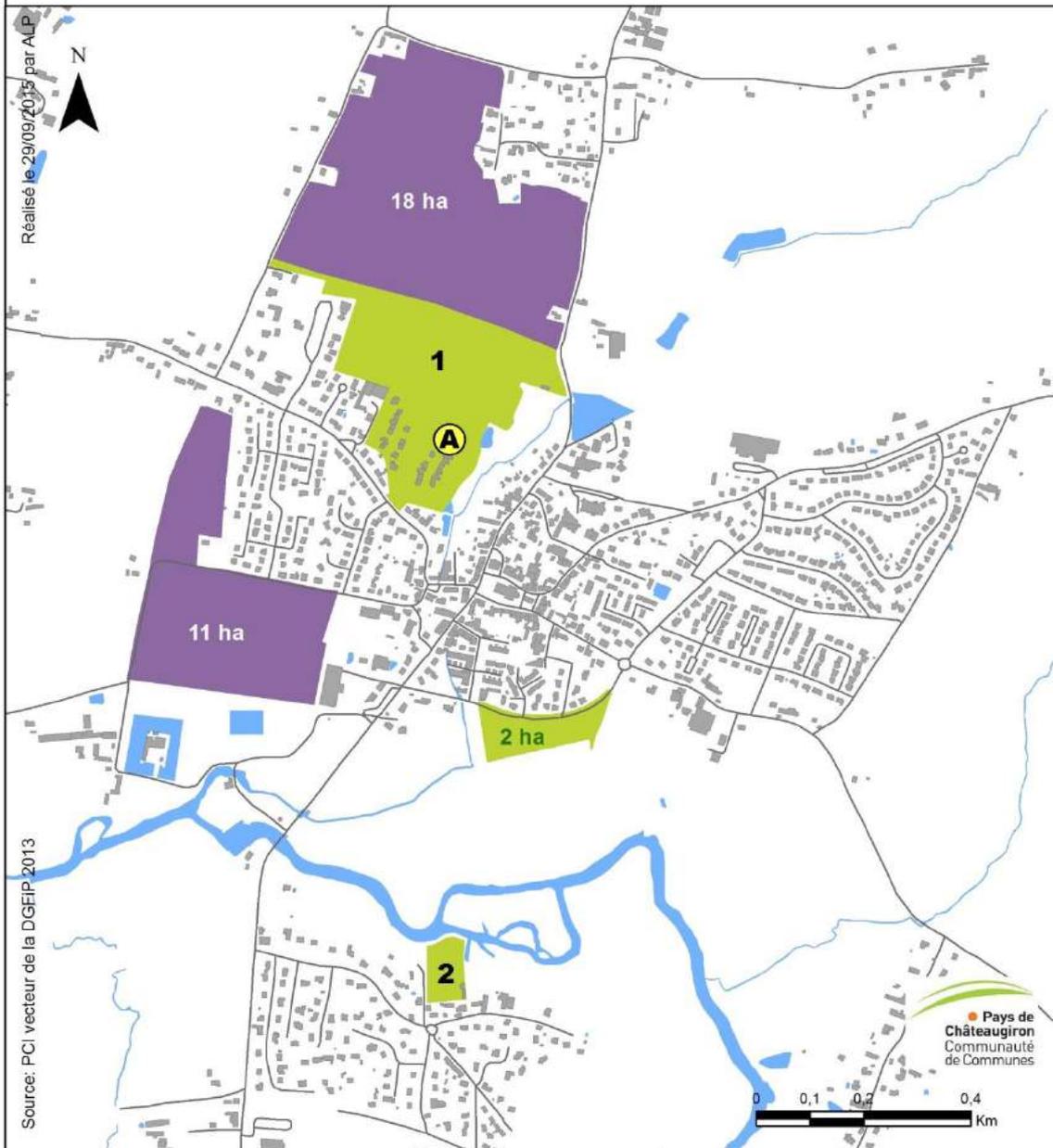
Légende

Foncier à vocation d'habitat :
■ disponible à long terme

Terrain à bâtir :

1 : ZAC du Bois Lassy, environ 300 lots, 18 ha

Opérations de logements récentes ou en projet - Servon-sur-Vilaine -



Programme immobilier :

A : Résidence Sénior "Hélène", 24 logements

Terrains à bâtir :

1 : ZAC "Le Vallon", 116 lots, 10 ha

2 : Lotissement privé "Le Grand Courtil", 7 lots, 9300 m²

Légende

● Programme immobilier en locatif HLM

Foncier à vocation d'habitat :

1 en cours de commercialisation

2 ha disponible à court terme

disponible à long terme