



CÉRUR_
écrire
les territoires,
dessiner
la chose publique

Elaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH) n°3

Roche aux Fées Communauté

Diagnostic

Mai 2022



Roche aux Fées
COMMUNAUTÉ
TERRE DES POSSIBLES

1.	Le contexte territorial	<u>4</u>
2.	Les évolutions sociodémographiques	<u>11</u>
3.	Les mobilités résidentielles	<u>25</u>
4.	Le parc du logement existant	<u>45</u>
	5.1. La structure du parc de logements	<u>46</u>
	5.2. Les caractéristiques du parc de logements	<u>55</u>
	5.3. Les fonctions résidentielles	70
	5.4. Le parc locatif social	79
5.	La construction neuve	95
6.	Le marché immobilier	114
7.	Les publics nécessitant des réponses spécifiques	130
8.	Etude complémentaire sur la qualité paysagère	153
	8.1. Qualité paysagère et constructions neuves : Quelle qualité produite pour les entrées de villes?	156
	8.2. Qualité paysagère et nature en ville : Des jardins et parcs urbains autrement?	175
9.	Attentes et enjeux selon les communes	188

7 Précaution de lecture

Le diagnostic PLH se base sur de nombreux traitements statistiques permettant de mesurer et objectiver les caractéristiques et phénomènes à l'œuvre sur le territoire.

Comme convenu avec Roche aux Fées Communauté, l'équipe d'étude a cherché à capitaliser au maximum les connaissances existantes, en s'appuyant entre autres sur un bilan produit par la collectivité.

Au-delà, l'attention a été portée à la recherche des données les plus récentes pour fiabiliser au mieux le diagnostic porté sur le territoire.

Le diagnostic se fonde également sur de nombreux entretiens avec les élus et partenaires permettant de recueillir des éléments qualitatifs sur le fonctionnement des marchés locaux de l'habitat et sur la stratégie des acteurs.

Or, la confrontation des différentes sources n'aboutissent pas toujours aux mêmes conclusions. Ainsi, les dires d'acteurs laissent penser que le territoire connaît aujourd'hui des évolutions que les sources statistiques ne peuvent pas encore traduire.

Nous appelons donc le lecteur à une certaine prudence de lecture :

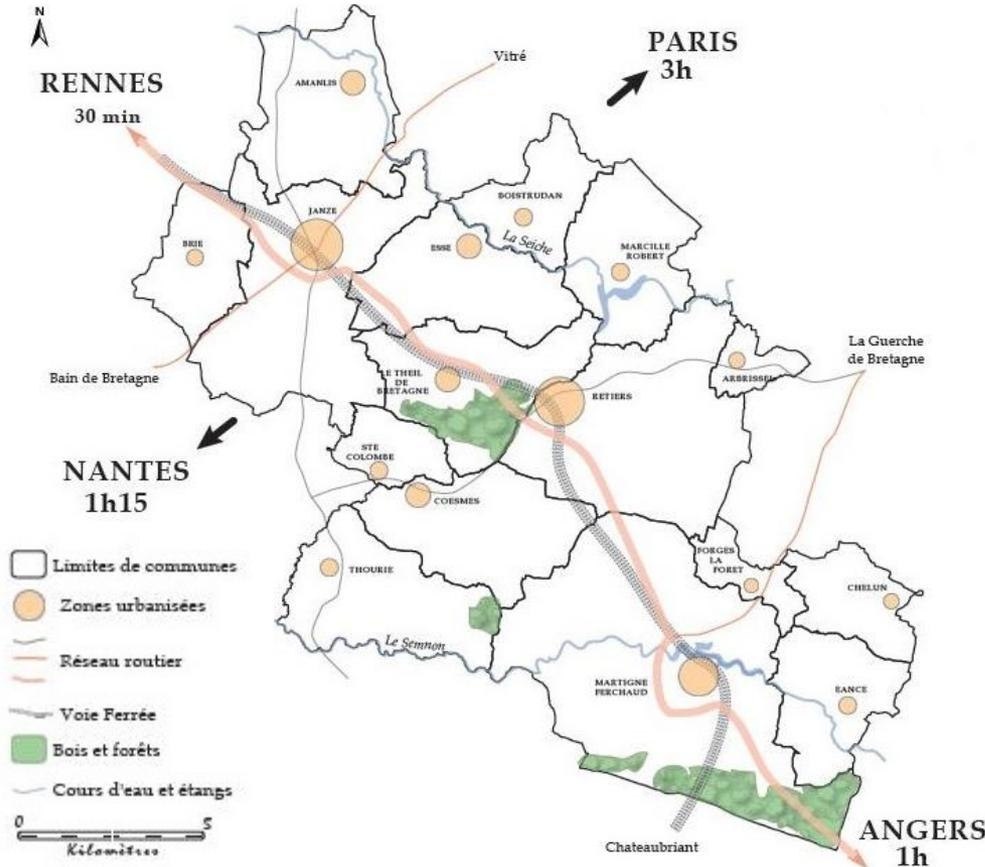
- D'une part, les tendances fournies par les données statistiques ne correspondent peut-être plus tout à fait aux réalités des phénomènes actuellement à l'œuvre sur le territoire (mais elles restent intéressantes sur l'observation des évolutions que le territoire a connu depuis l'élaboration du précédent diagnostic de PLH),*
- D'autre part, les dires d'acteurs rendent compte des mutations en cours, mais ne permettent pas de les mesurer ou de les objectiver, et donc restent également à considérer avec une certaine mesure, pour évaluer à la fois leur ampleur, et leur durée dans le temps (inflexion lourde ? ou épiphénomène ?)*

└ Le contexte territorial

Un territoire positionné au croisement de quatre départements

La communauté de communes Roche aux Fées Communauté est localisée à l'extrémité sud de l'Ille-et-Vilaine, en limite des départements de Loire-Atlantique, Mayenne et Maine-et-Loire. Roche aux Fées Communauté fait par ailleurs, partie du Pays de Vitré avec Vitré Communauté.

Il s'agit d'un territoire à la fois **péri-urbain dans sa partie Nord**, plus densément peuplée à proximité de la métropole rennaise et **d'un territoire à dominante rurale dans sa partie Sud**, moins densément peuplée, autour du pôle de Martigné-Ferchaud.



Le Territoire communautaire est traversé par la ligne de chemin de fer Rennes-Chateaubriant et dispose ainsi de trois gares (Janzé, Retiers et Martigné-Ferchaud). Cette ligne ferroviaire reliant la métropole rennaise à la sous-préfecture de Loire-Atlantique a récemment fait l'objet de **travaux de modernisation**. Un premier chantier a concerné en 2019 la partie entre Rennes et Retiers. La seconde phase de travaux a permis de rénover la portion entre Retiers et Châteaubriant. Depuis septembre 2021, les trains ont repris la desserte avec **7 allers-retours de Rennes à Retiers dont 5 prolongés jusqu'à Chateaubriant**.

L'intercommunalité est également **parcourue par plusieurs axes routiers** : la D41/94 reliant Rennes à Angers, dont les travaux en cours aboutiront à la mise en service d'une deux fois deux voies, la D463 entre Rennes et La Guerche de Bretagne, l'axe Vitré / Bain de Bretagne (D777) allant en direction de Vannes ou Nantes, et la D178 reliant Vitré à Chateaubriant.

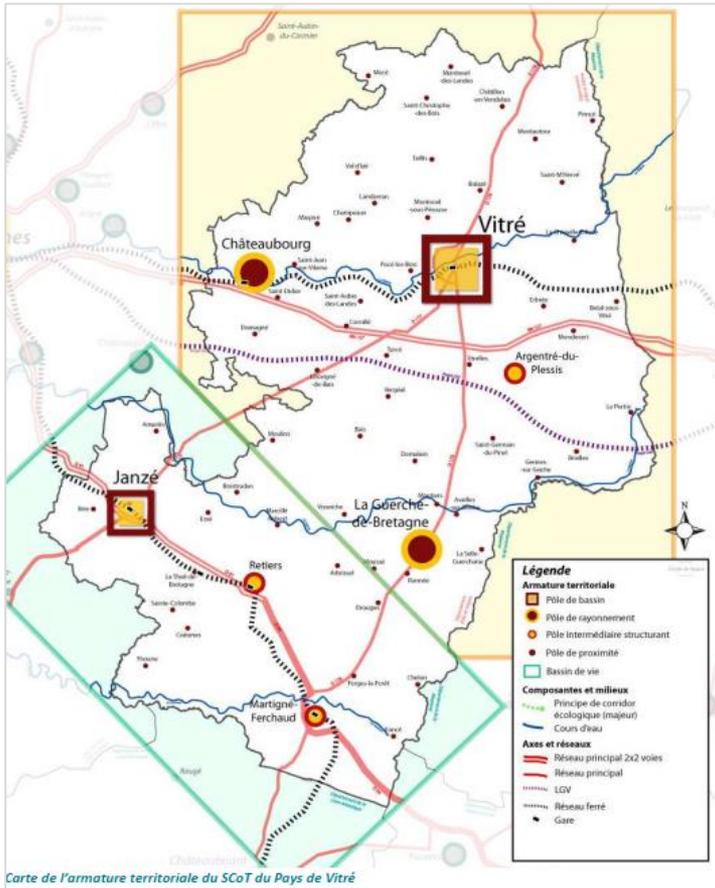
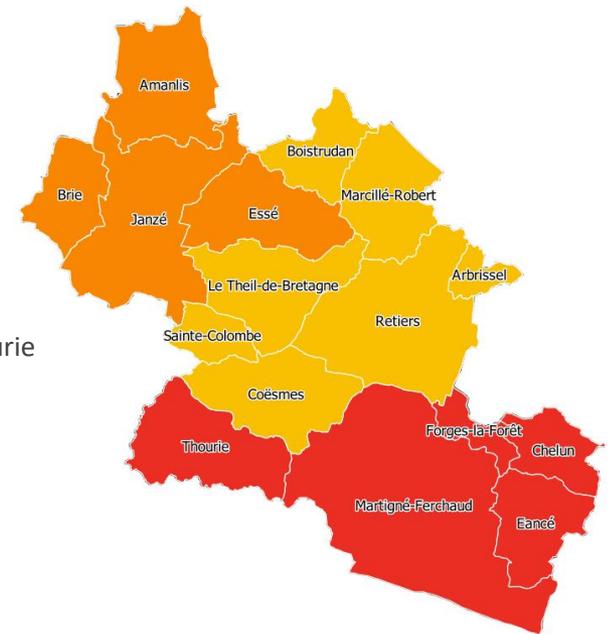
Source : raf.habitatpaysdevitre.org

La structure territoriale

L'intercommunalité compte **16 communes**.

Ces communes sont réparties en **3 secteurs** :

- **Le secteur nord** composé des communes d'Amanlis, Brie, Essé et Janzé
- **Le secteur intermédiaire** comprenant les communes d'Arbrissel, Boistrudan, Coësmes, Retiers, Sainte-Colombe et Le Theil-de-Bretagne
- **Le secteur sud** avec les communes de Chelun, Forges-la-Forêt, Eancé, Martigné-Ferchaud et Thourie



Carte de l'armature territoriale du SCOT du Pays de Vitré

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

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

- **La commune de Janzé est identifiée comme un pôle de bassin** : ville centre d'un bassin de vie possédant une aire d'influence sur des communes environnantes (voire au-delà). Elle possède un poids démographique important à l'échelle de son territoire et un rôle fédérateur organisé autour d'une centralité équipée et attractive.
- **Les communes de Retiers et Martigné-Ferchaud sont, quant à elles, identifiées comme des pôles intermédiaires structurants** : communes d'appui qui relayent certains équipements, services, commerces et transports et caractéristiques des pôles de bassin. Elles sont une centralité dynamique et accompagnent le maillage du territoire sur les bassins de vie.
- **Les 13 autres communes sont des pôles de proximité** : lieu de vie au sein du bassin, principalement résidentiel et influencé par les polarités principales. Sous une structure de bourg, il possède un rôle de proximité auprès des habitants et des activités en milieu rural.

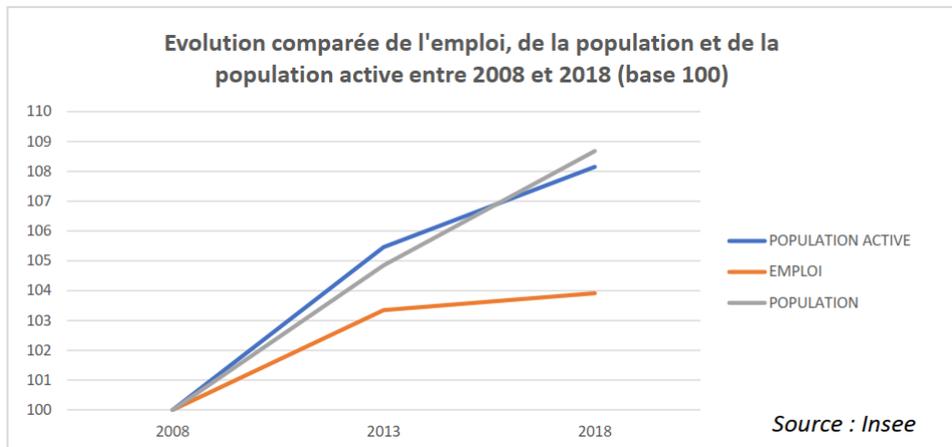
Une dynamique résidentielle plus soutenue que la dynamique économique.

	2008	2013	2018
Actifs résidant dans la zone	11 465	12 091	12 399
Nombre d'emplois dans la zone	7 444	7 693	7 735
Nombre d'emplois pour 100 actifs	65	64	62
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en % *	60.6	61.2	60.3

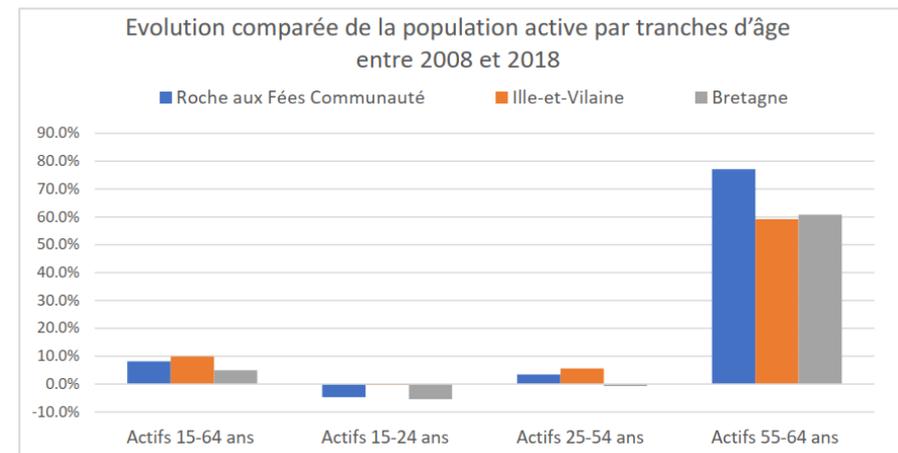
* Taux d'activité moyen Bretagne (54.6) et Ille-et-Vilaine (58.8)

L'EPCI compte en 2018 plus de **7 730 emplois** pour quasiment **12 400 actifs**. L'indice de concentration de l'emploi (62 emplois pour 100 actifs) diminue sur les dix dernières années (65 emplois pour 100 actifs en 2008). **Le territoire gagne ainsi plus d'habitants et de population active que progresse le nombre d'emplois.**

Si on observe le profil des actifs qui arrivent sur le territoire, on constate un vieillissement de la population active. En effet, sur les 900 actifs gagnés entre 2008 et 2018, 72 % sont âgés entre 55 et 64 ans. Les actifs dans la classe d'âge des 15-24 ans sont en retrait avec 58 actifs en moins au cours des 10 dernières années.



Source : Elaboration de la stratégie de développement économique emploi et insertion de Roche aux Fées Communauté – Diagnostic – décembre 2021



Roche aux Fées Communauté mène actuellement une étude pour redéfinir sa stratégie dans le domaine du développement économique et de l'emploi à l'échelle intercommunale. Cette stratégie d'attractivité économique a pour objectifs :

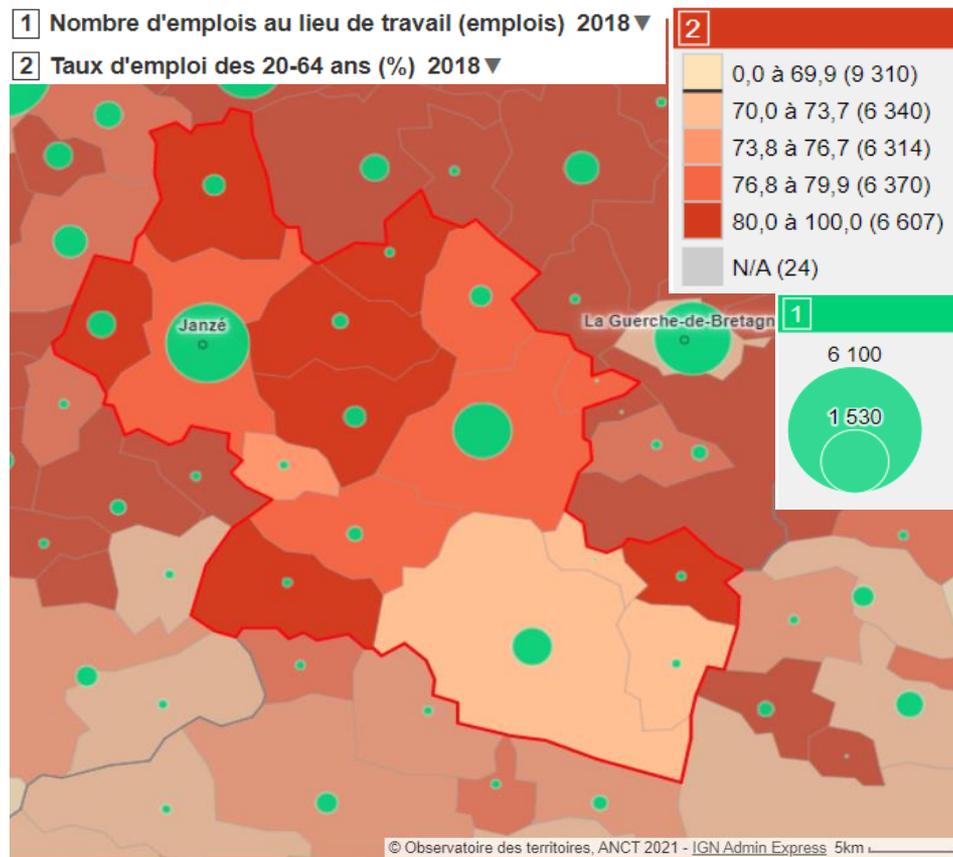
- de poser les grandes orientations économiques pour Roche aux Fées communauté,
- de définir une offre compétitive et distinctive,
- d'élaborer des outils partagés de promotion du territoire auprès des « clients » économiques potentiels.

Des emplois concentrés dans les pôles

Les emplois sont concentrés sur quelques communes du territoire. **Plus des trois quarts des emplois se trouvent dans les pôles de Janzé, Retiers et Martigné-Ferchaud** (soit plus de 5900 emplois) alors que ces trois communes représentent 58 % de la population. **La commune de Janzé représente même 42 % des emplois.**

Le taux d'emplois à l'échelle intercommunale est de 78,6% en 2018, soit un taux proche des EPCI voisins et supérieur aux moyennes départementale (73,6%) et régionale (71,5%).

On observe néanmoins des disparités au niveau communal. Les territoires qui présentent les taux d'emplois les plus importants, avec 83%, sont Boistrudan, Chelun, Essé et Le Theil de Bretagne. A l'inverse, les communes au sud ont un taux d'emploi plus faible : Martigné-Ferchaud (70%), Forges-la-Forêt (71%) et Eancé (72%).



Un emploi qui demeure très largement ouvrier

Les trois secteurs les plus pourvoyeurs d'emplois sur le territoire sont l'industrie agroalimentaire, le commerce et le transport. Ils concentrent 56% des salariés de l'intercommunalité en 2020.

L'agroalimentaire concentre ainsi un salarié sur quatre à l'échelle de RAFCOM en 2020, majoritairement représenté par les activités du pôle laitier Lactalis (environ 830 salariés), du groupe CCPA (180 salariés) et de la société Saviel France (160 salariés).

Le secteur des transports et de l'entreposage se révèle bien implanté sur le territoire et repose sur le dynamisme de plusieurs établissements tels que transports Léon Bertin, Docaposte, PJS/LP Distribution.

Les secteurs de l'économie présentielle (orientée vers la satisfaction des besoins des habitants) tendent à se renforcer au cours des dix dernières années, à l'exception de la construction (en retrait) : une forte progression des effectifs de l'hébergement / restauration et de l'action sociale (du fait notamment d'un renforcement des activités de soutien et d'aide à domicile) là où le commerce fait preuve de stabilité (+4% ; +24 salariés).

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

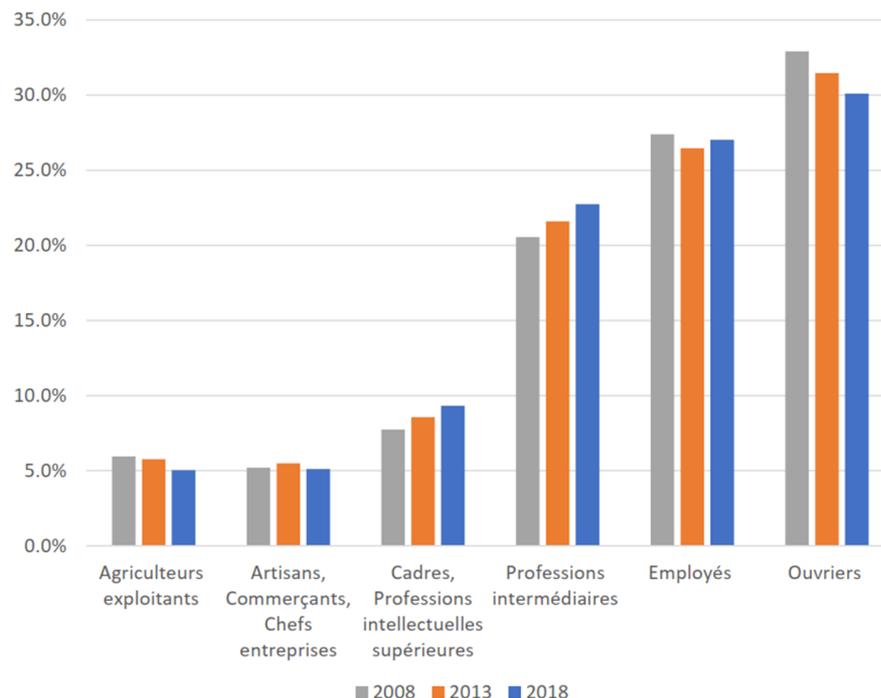
Même s'il n'y a pas de bouleversement majeur dans la structure de la population active, on observe **un glissement vers des profils plus tertiaires**. Cette tertiarisation de la population active est plus prégnante sur les communes proches de la couronne rennaise (91 cadres pour 100 actifs à Amanlis, contre 31/100 à l'échelle RAFCOM).

Par ailleurs, la proportion d'agriculteurs (3,3%) est supérieure aux moyennes départementale (1,1%) et nationale (0,8%), en corrélation avec le caractère rural du territoire.

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

Source : Elaboration de la stratégie de développement économique emploi et insertion de Roche aux Fées Communauté – Diagnostic – décembre 2021

Evolution de la structure de la population active par CSP entre 2008 et 2013



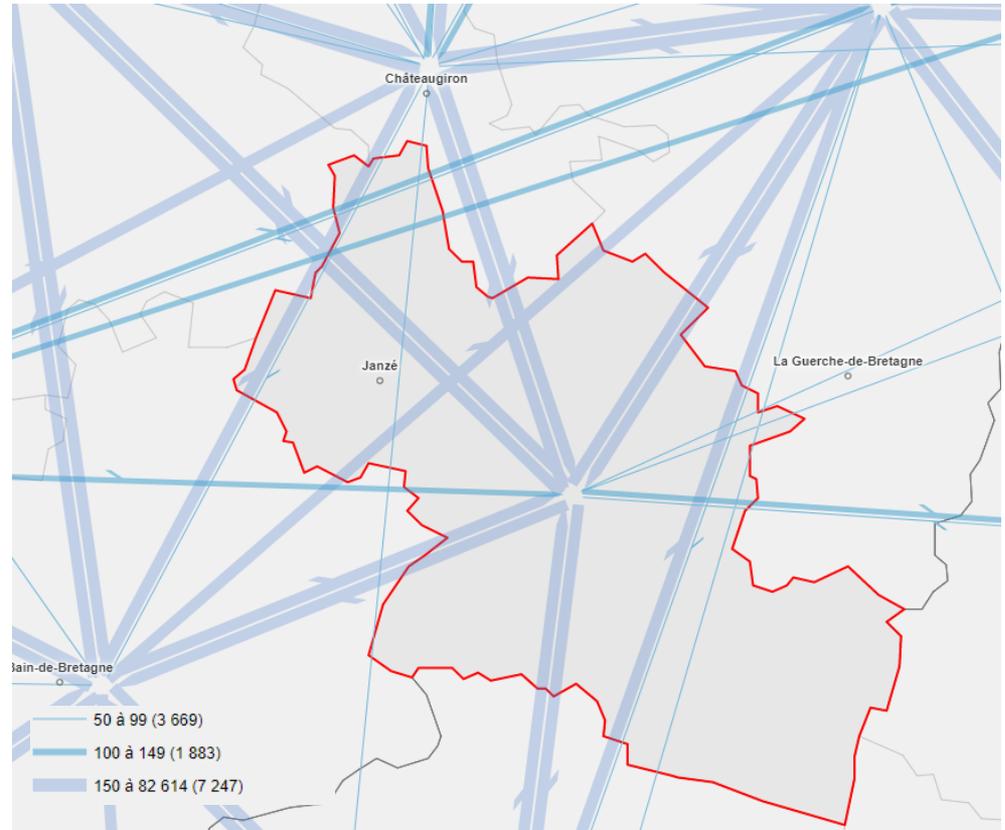
Près de trois quarts des habitants ne travaillent pas sur leur commune de résidence

La part des actifs travaillant sur une autre commune que leur commune de résidence est de **74,2% en 2017 sur Roche aux Fées Communauté** (contre 65,9 % au niveau national). Cette forte proportion est notamment liée au positionnement géographique du territoire, proche des pôles d'emplois de Rennes Métropole et de Vitré Communauté. Aussi, 6 173 actifs résidant au sein de Roche aux Fées Communauté travaillent hors du territoire, principalement en Ile-et-Vilaine (90%) et en particulier sur Rennes Métropole (64%).

Les flux entrants représentent **2 500 entrées**. Les travailleurs viennent principalement de **Rennes Métropole (34%)** et de **Vitré Communauté (18%)**, via des transports performants : quatre voies Rennes / Angers, ligne ferroviaire Rennes / Chateaubriant.

Les actifs résidents de RAFCOM parcourent en moyenne 25 km pour se rendre à leur lieu de travail (46 km pour un cadre, contre 16 km pour un artisan ou un commerçant) et 34% des actifs résident à plus de trente minutes de leur lieu de travail (contre 27% pour la France)

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



source : Observatoire des territoires / Insee

└ Les évolutions sociodémographiques

Un tassement de la dynamique démographique

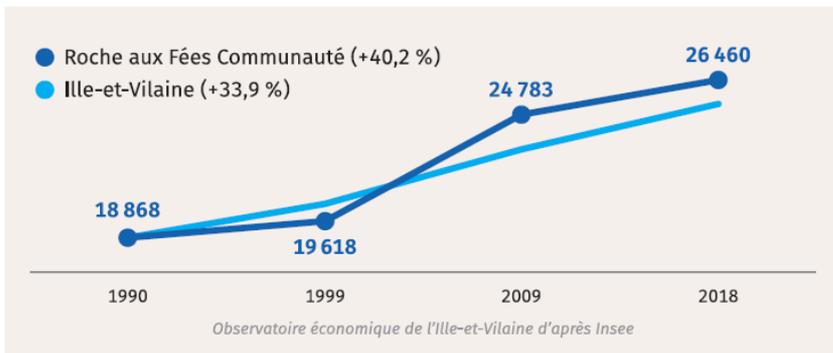
A l'échelle de l'intercommunalité, on observe une croissance démographique depuis les années 1980, après une longue phase de diminution de la population entre 1890 et 1980.

Sur les dernières années, on constate un **fléchissement du dynamisme démographique**. Le taux de croissance annuel moyen est de +0,6% entre 2013 et 2018, soit un rythme de progression de la population divisé par quatre par rapport à la période 1999-2008 (+2,5% par an) et quasiment divisé par deux par rapport à la période 2008-2013 (+1% par an).

Le PLH 2 visait une croissance démographique de 1,1% par an en moyenne, pour atteindre 27 700 habitants en 2021 (soit environ 27 200 habitants en 2018). L'objectif de développement n'est donc pas atteint car le taux de dévolution de la population sur la dernière période n'est que de 0,6% pour 26 460 habitants en 2018.

Évolution de la population de 1990 à 2018

Base 100 en 1990 avec indication des effectifs pour l'EPCI



Source : chiffres clé 2021, Roche aux Fées Communauté, observatoire économique de l'Ille-et-Vilaine

Roche aux Fées Communauté compte 26 460 habitants au 1^{er} janvier 2018.



Source : PCAET_RAFCté_Diagnostic

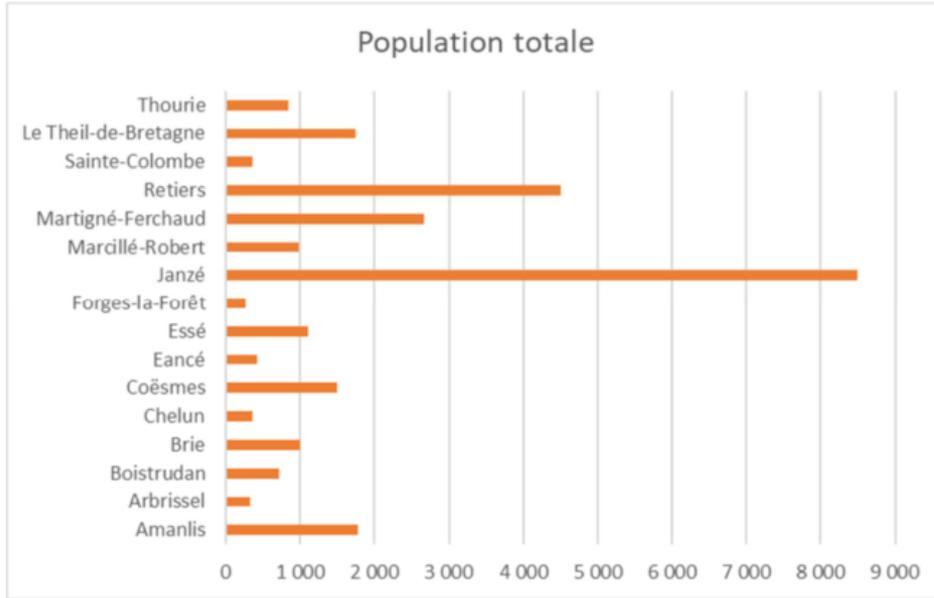
Dires d'acteurs

Certaines communes n'ont pas forcément d'objectif chiffré en matière d'accueil de population, l'enjeu est de maintenir les écoles.

Depuis 2013, l'accroissement de la population sur l'EPCI est moins dynamique que la moyenne départementale (cf. desserrement des ménages, opérations de construction retardées en raison de problématiques d'accès au foncier, ou de contentieux). Sur la période 2013-2018, le taux d'évolution annuel moyen de la population sur Roche aux Fées Communauté est de 0,6 % contre 0,9% pour l'Ille-et-Vilaine.

Cette croissance démographique était supérieure à la moyenne départementale sur la période 1999 -2008 (2,5% par an pour Roche aux Fées Communauté contre 1,2% par an pour le département) et comparable entre 2008 et 2013 (proche de 1% par an pour les deux territoires). De nombreux acteurs interrogés font part d'une nouvelle accélération de la dynamique de développement résidentiel que les sources statistiques ne reflètent pas encore. Il conviendra de suivre cet indicateur dans le temps.

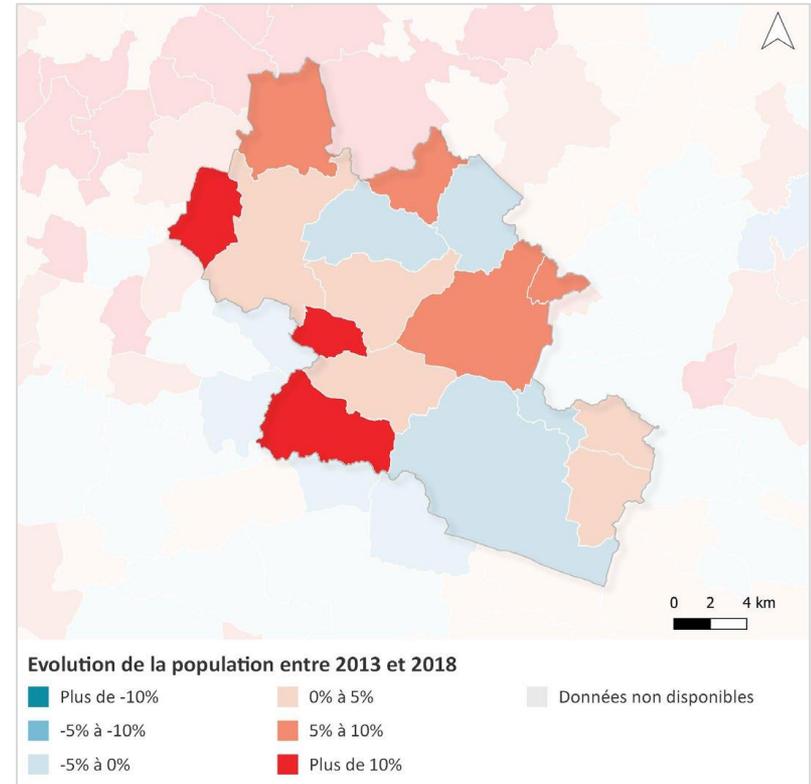
Des dynamiques démographiques différenciées selon les territoires



Source : Diagnostic Territoire RAFCOM - Insee, Recensement de la population 2018

Sur l'intercommunalité, la population évolue en moyenne de +3% entre 2013 et 2018, mais de manière différenciée selon les territoires. La commune dont la variation est la plus forte est Brie (+15% en cinq ans), alors que celle où la variation est la plus défavorable est Forges-la-Forêt (-4%). Au final :

- **4 communes perdent de la population** sur la période récente : Marcillé-Robert, Essé, Martigné-Ferchaud et Forges La Forêt
- **5 communes présentent une progression limitée** (0 à 5%) de leur population : Janzé, Le Theil-de-Bretagne, Coësmes, Chelun et Eancé
- **4 communes ont connu une croissance moyenne** (+5% à +10%) : Retiers, Arbrissel, Boistrudan et Amanlis
- **3 communes observent un fort gain d'habitants** (>+ 10%) : Brie, Sainte-Colombe et Thourie. Ces trois territoires se trouvent à l'ouest de l'intercommunalité.



Source : profil croisé (Ithéa-conseil) - Données pour la CC Roche aux Fées Communauté issues du Recensement, INSEE 2018

Dires d'acteurs

La population n'a peut-être pas augmenté autant que ce qui était imaginé. Des projets de lotissements ont parfois eu du mal à se mettre en place, ce qui a créé du retard dans l'offre de terrains à bâtir pour accueillir de nouvelles populations.

Dires d'acteurs

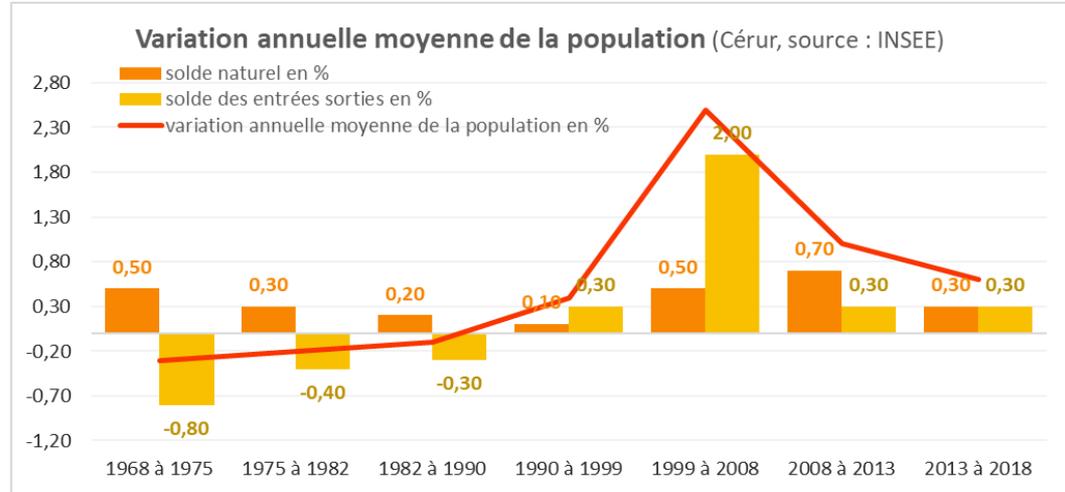
Certaines communes s'interrogent sur la traduction de l'objectif de croissance démographique en production de logements. Avec le desserrement des ménages et l'augmentation des personnes seules, les objectifs de production établis dans le PLU sont peut-être à revoir

Une croissance désormais portée aussi bien par le solde naturel que par le solde migratoire

En 2018, l'intercommunalité compte **759 habitants** de plus qu'en 2013, soit un peu plus de 150 habitants supplémentaires chaque année.

Cette croissance repose à part égal sur le solde naturel et le solde migratoire. Alors que sur la période précédente (2008-2013), le solde migratoire dominait largement et représentait 70% de la croissance démographique.

Cette orientation à la baisse de la dynamique démographique sur la période récente (2013-2018) est la conséquence **d'une détérioration du solde naturel (de 0,7%/an à 0,3%/an) et du solde migratoire restant à un niveau constant et relativement bas de 0,3% par an.**



	Bretagne	Ille-et-Vilaine	Roche aux Fées Communauté
Nombre de communes	1 208	333	16
Superficie	2 747 467	684 050	37 447
Population (2018)	3 335 414	1 069 228	26 460
Densité	121	156	71
Taux de croissance annuel moyen (2013-2018)	0,47%	0,95%	0,58%
Taux d'accroissement naturel	0,01%	0,37%	0,28%
Taux d'accroissement migratoire	0,46%	0,58%	0,30%

EPF – Convention cadre 2021-2025 – Roche aux Fées Communauté (35)

Dires d'acteurs

Roche aux fées communauté est un territoire qui attire, car il est moins cher que la Métropole et son caractère rural est recherché depuis la crise sanitaire.

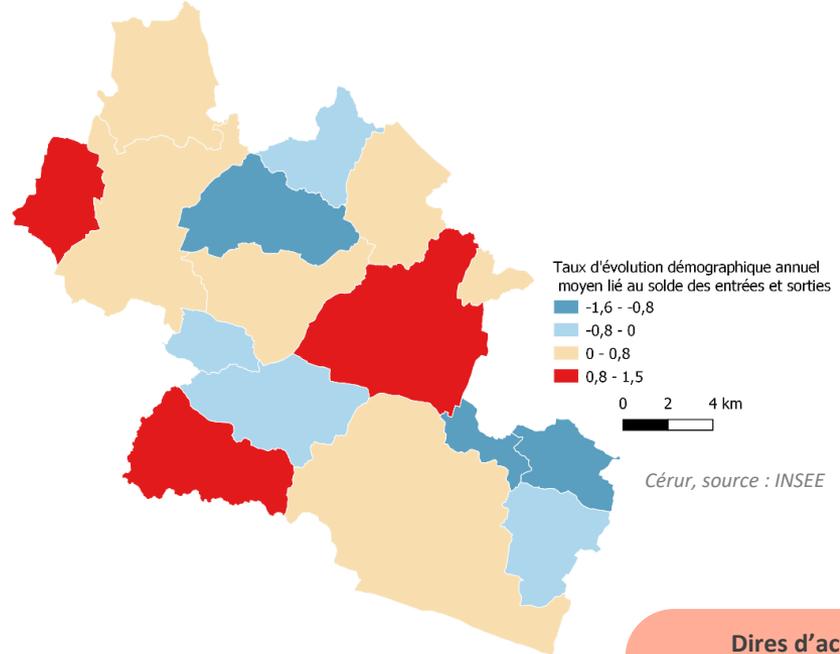
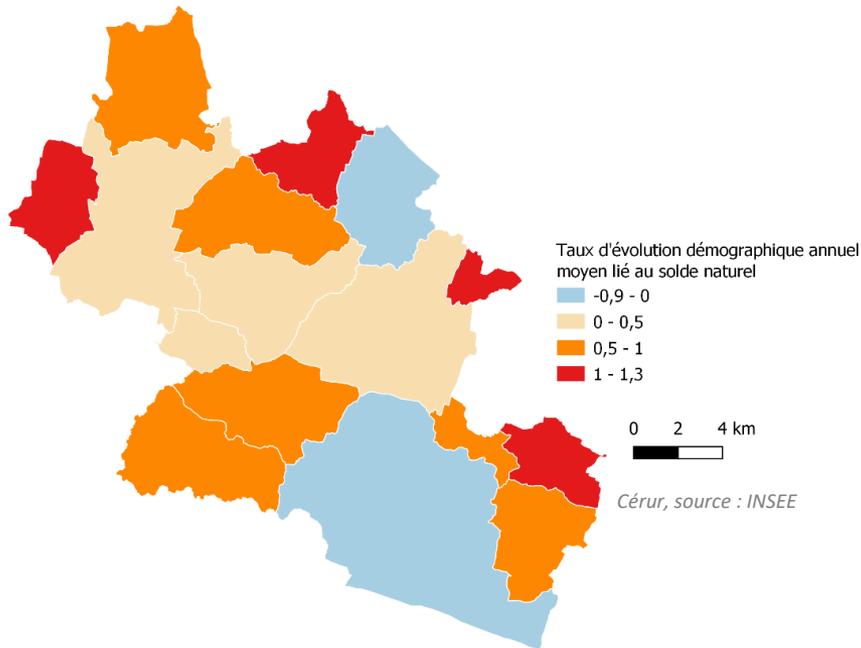
Dires d'acteurs

Depuis 1 an et demi à 2 ans, on constate un attrait plus important pour le territoire, lié à plusieurs facteurs. La quatre voies rennes-Angers et la ligne SNCF permettent un accès rapide à la Métropole rennaise. Les équipements et services sont présents et conditionnent l'accueil pour de nouvelles populations.

Dans les années 2000, on observe un très fort apport migratoire sur le territoire (2% par an). Cette période d'attractivité a été suivie par une chute du solde migratoire et une croissance démographique qui reposait sur une natalité active (0,7% par an). **Aujourd'hui, les deux moteurs démographiques semblent dans une phase modérée.**

Le développement du télétravail à l'occasion de la crise sanitaire pourrait influencer les pratiques de travail et les arbitrages de mode de vie des actifs, en s'éloignant davantage des grandes villes pour aller vers les milieux plus ruraux. Les impacts structurels sont néanmoins, à ce stade, difficile à mesurer. Pour les acteurs rencontrés dans le cadre de l'élaboration du diagnostic, cette tendance pourrait cependant bénéficier en termes d'attractivité résidentielle à Roche aux Fées Communauté.

Une situation migratoire contrastée selon les communes



Toutes les communes présentent un taux moyen annuel d'évolution lié au solde naturel positif, excepté deux communes : Marcillé-Robert (-0,9%/an) et Martigné-Ferchaud (-0,5%/an). Quatre communes se distinguent par un taux d'évolution annuel supérieur à 1%/an : Chelun (+1,3%/an), Brie (+1,3%/an), Boistrudan (1,2%/an) et Arbrissel (1,1%/an).

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

- 6 communes présentent un solde négatif : Forges-la-Forêt (-1,6%/an), Essé (-1,5%/an), Chelun (1,2%/an), Coësmes (-0,7%/an), Boistrudan (-0,2%/an), Sainte-Colombe (0,2%/an).
- 6 communes disposent d'un apport de population du au solde migratoire légèrement positif (entre 0,1%/an et 0,5%/an) : Amanlis, Arbrissel, Janzé, Marcillé-Robert, Martigné-Ferchaud, Le Theil-de-Bretagne
- 3 communes ont un solde migratoire supérieur à 1%/an : Thourie (1,2%/an), Retiers (1,3%/an) et Brie (1,5%/an)

Dires d'acteurs

Des éléments de contexte atténuent la différence d'attractivité entre le nord et le sud de l'intercommunalité : la 4 voies Rennes-Angers, la voie ferrée, la période covid, ...

Dires d'acteurs

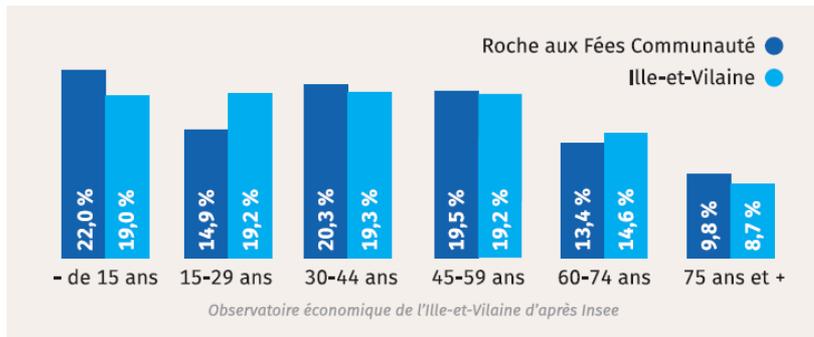
Récemment, tout le territoire devient attractif. Il n'y a plus de vacance, les biens ont été repris par de nouvelles populations et les terrains se commercialisent très rapidement.

Dires d'acteurs

La production de logements n'entraîne pas nécessairement une augmentation de la population et une hausse des jeunes enfants, liée aux recompositions familiales et à la baisse du taux de natalité.

Un territoire qui reste jeune, mais qui doit anticiper les enjeux liés au vieillissement

Répartition de la population par tranche d'âge (2017)



Source : chiffres clé 2021, Roche aux Fées Communauté, observatoire économique de l'Ille-et-Vilaine

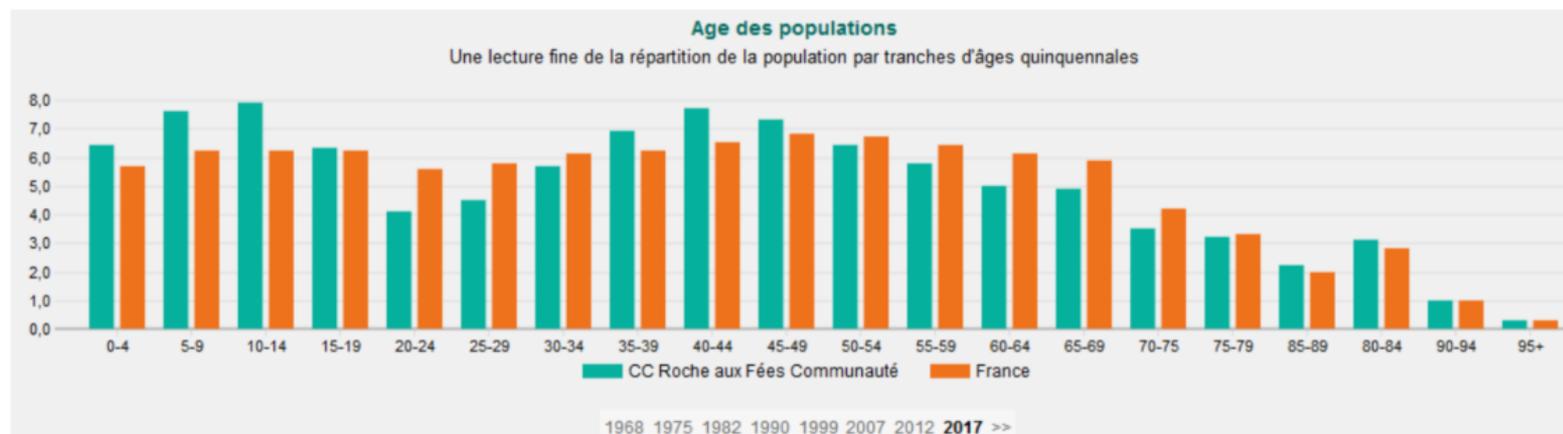
L'intercommunalité se distingue des autres territoires avec **un poids important d'enfants et adolescents dans sa population**. En effet, la part des moins de 15 ans représente 22% de la population contre 19% à l'échelle départementale.

Le poids des tranches d'âge correspondant aux primo-accédants et jeunes ménages est plus faible. En effet, les 15-29 ans ne représentent plus que 15 % de la population en 2017 contre 19% pour l'Ille-et-Vilaine, reflétant l'absence d'offre de formation supérieure sur le territoire, mais aussi peut-être une difficulté à loger les jeunes salariés.

La part des 30-44 ans et des 45-59 ans reste stable et proche de la moyenne départementale avec respectivement 20,3% et 19,5% la population en 2017.

Le nombre de personnes âgées de plus de 60 ans sur l'EPCI est proche de la moyenne d'Ille-et-Vilaine avec 23% de la population. Néanmoins, au sein de cette tranche d'âge, Roche aux Fées Communauté compte davantage de personnes âgées de 75 ans ou plus (9,8% contre 8,7%) et moins de « jeunes » seniors (13,4% contre 14,6%).

Une structure démographique globalement plus jeune que la structure démographique nationale

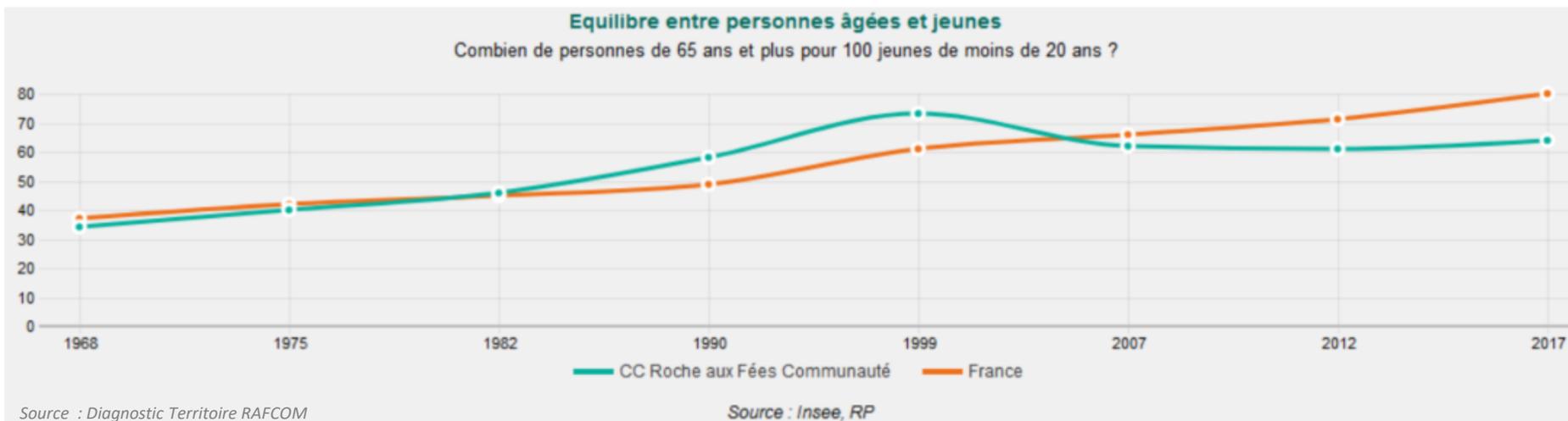


Source : Diagnostic Territoire RAFCOM

Source : Insee, RP - 2017

Diagnostic PLN - Roche aux Fées Communauté - mai 2022

Un territoire qui reste jeune, mais qui doit anticiper les enjeux liés au vieillissement

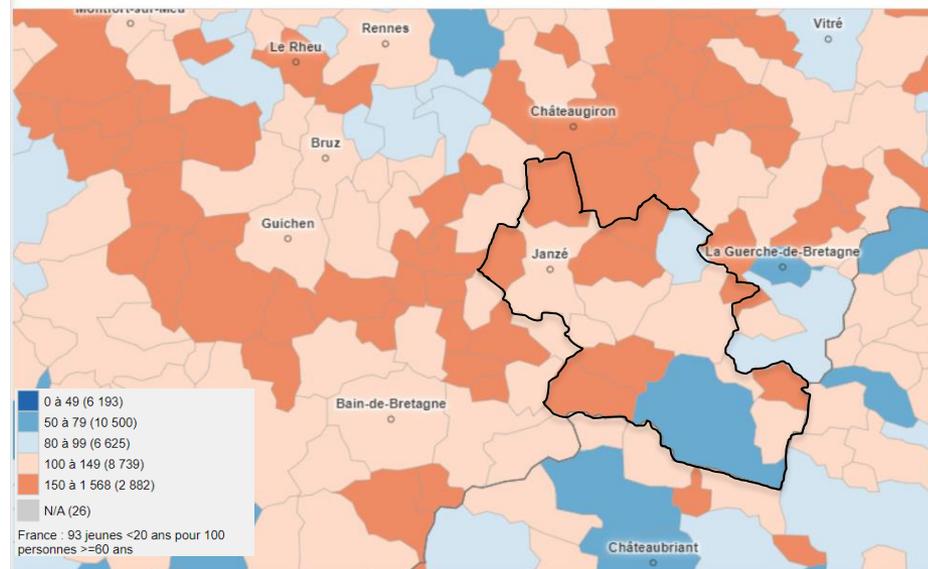


En 2017, Roche aux Fées Communauté comptait 64 personnes de 65 ans et plus pour 100 jeunes de moins de 20 ans (contre 68 personnes pour l'Ille-et-Vilaine et 80 personnes au niveau national), et 28% de moins de 20 ans dans la population totale pour 18% de plus de 65 ans, contre 24% et 21% à l'échelle nationale.

La Roche aux Fées demeure un territoire jeune, néanmoins, comme ailleurs, le territoire est frappé par un vieillissement démographique, les plus de 60 ans ayant gagné deux points en 10 ans passant de 21% de la population en 2008 à 23 % en 2018.

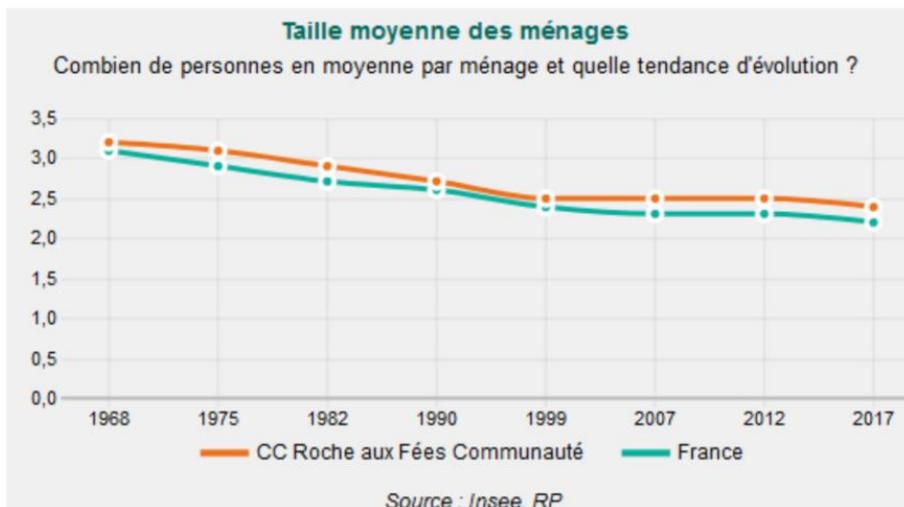
Les communes localisées au sud et à l'est du territoire présentent une part de personnes âgées de 60 et plus, supérieure au reste des territoires situés au nord-ouest.

1 Indice de jeunesse (jeunes <20 ans pour 100 personnes >=60 ans) 2018 ▾

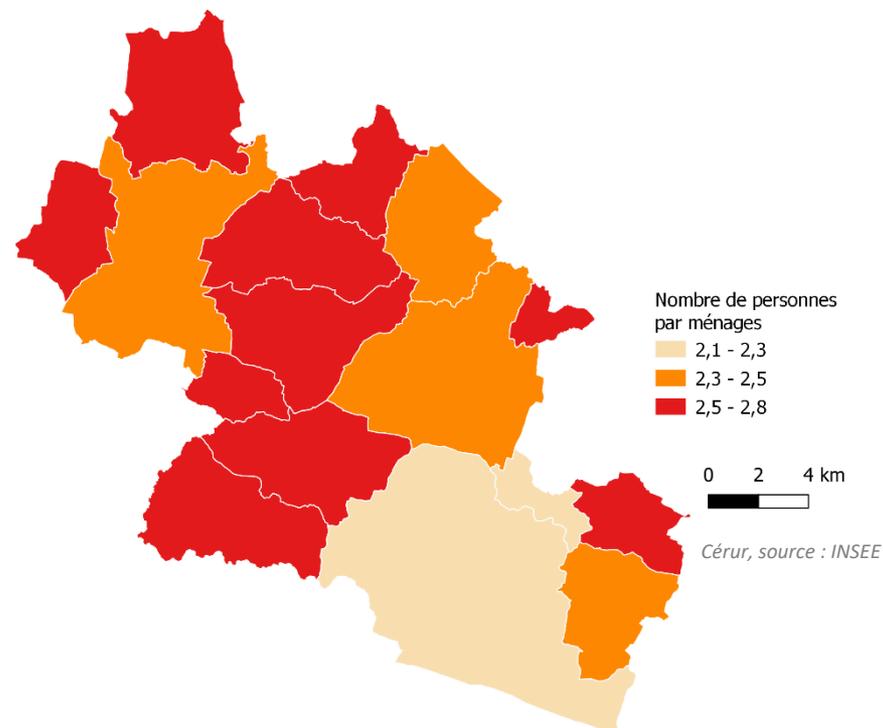


Un territoire qui reste plus familial que les territoires de référence ...

Roche aux Fées Communauté compte **10 612 ménages** au 1^{er} janvier 2018.



Source : Diagnostic Territoire RAFCOM



Une taille moyenne des ménages orientée à la baisse depuis 1968 : 2,44 personnes par ménage en 2018 contre 2,71 en 1990 et 3,16 en 1968, reflet du phénomène de desserrement des ménages (séparation, veuvage, décohabitation).

Néanmoins, Roche aux Fées Communauté présente une taille moyenne des ménages plus grande que les autres territoires de comparaison (2,18 personnes par ménage en 2018 pour l'Ille-et-Vilaine et 2,19 pour la France). L'écart avec le département ou la Métropole est supérieur à 0,2 point. Il s'agit donc d'un territoire familial.

Sur la période récente, le nombre de ménages évolue plus vite que le nombre d'habitants. Cette dynamique est due à la réduction de la taille des ménages, essentiellement portée par la progression des ménages formés d'une seule personne.

Dires d'acteurs
Un desserrement important des ménages est à venir avec le pic démographique des années 2000

... Malgré une progression des personnes seules et une légère diminution des couples avec enfant(s)

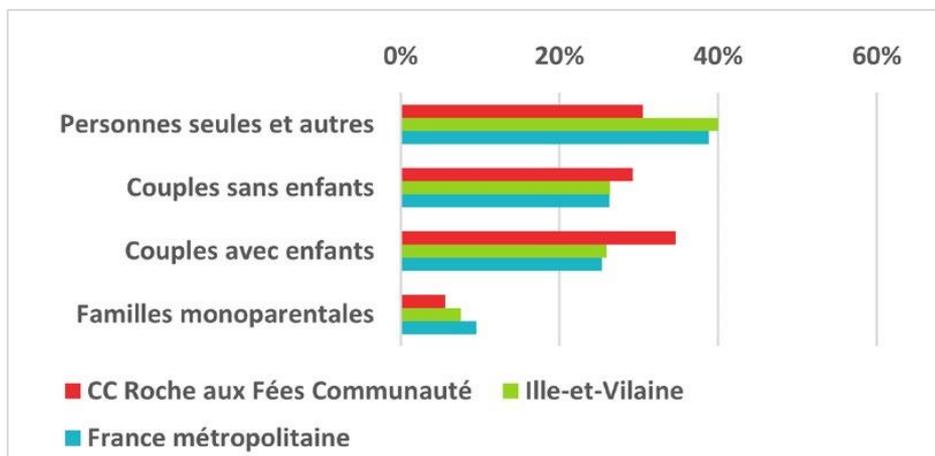
En 2017, **29 % des ménages de Roche aux Fées Communauté sont composés d'une seule personne**. Leur part et leur effectif ne cessent de progresser depuis 1999. On compte +22 % de personnes seules en dix ans alors que le nombre globale de ménages n'a progressé que de 11% entre 2008 et 2018.

Les couples sans enfants représentent 29 % des ménages en 2017, une part qui diminue sur la dernière décennie (31 % en 2008), mais qui reste plus élevée que sur les territoires de référence.

Les familles monoparentales représentent 5,6 % des ménages en 2017, une part quasiment stable depuis 2008, même si leur effectif progresse (+10% entre 2008 et 2017).

La part des couples avec enfant(s) observe une légère baisse, ils représentent en 2017 35 % des ménages de la communauté de communes. Cette proportion reste néanmoins supérieure aux moyennes nationale et départementale.

Même si le territoire de Roche aux Fées Communauté connaît les mêmes évolutions sociologiques qu'au niveau national, concernant la structure des ménages, avec une diminution de la taille des ménages et une progression des personnes seules, il demeure un territoire familial.



Source : profil croisé (Ithéa-conseil)

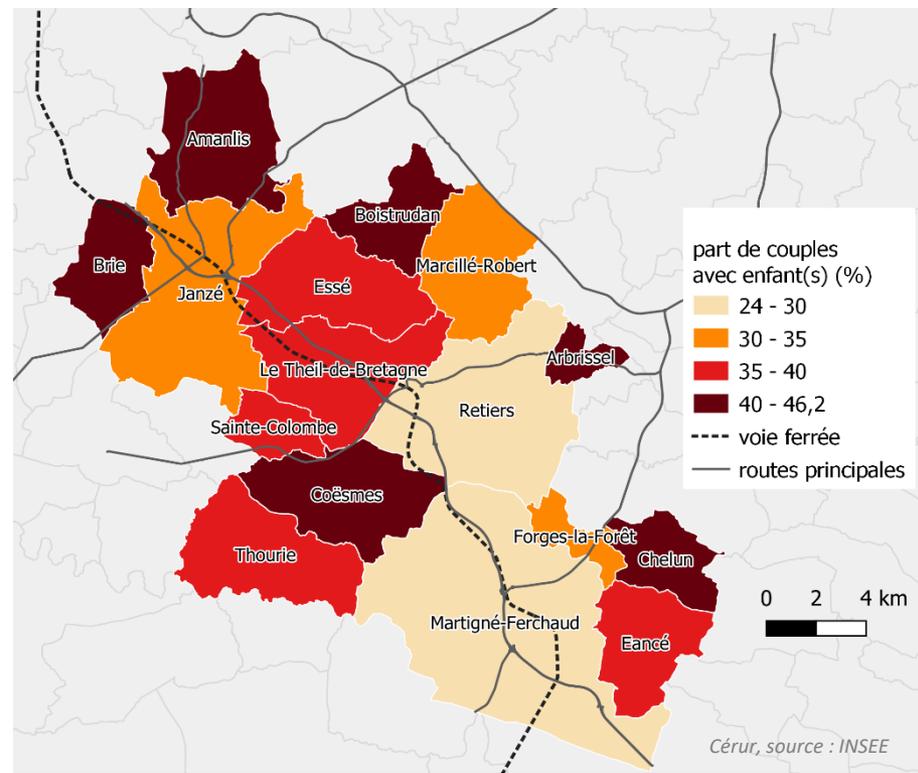
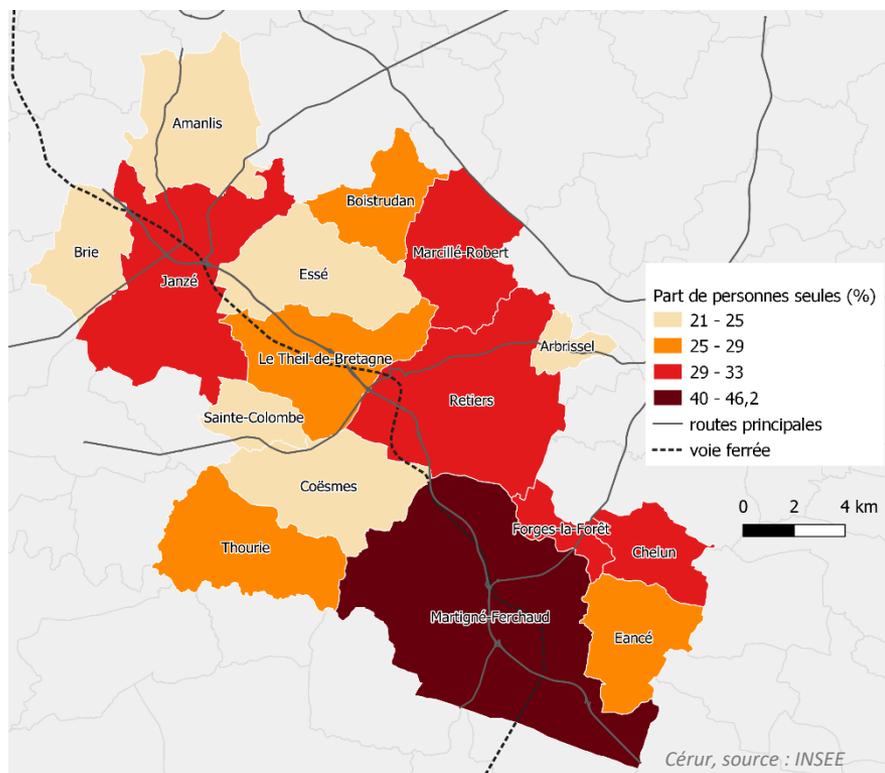
Dires d'acteurs

On constate l'arrivée sur le territoire de jeunes actifs et le développement de familles monoparentales.

Dires d'acteurs

- Les profils des ménages qui arrivent sur le territoire sont
- Des ménages avec des enfants au collège,
 - Des ménages qui n'ont plus d'enfant scolarisé
 - Des personnes seules qui arrivent dans les lotissements
 - Des retraités

Les petits ménages dans les pôles et les communes situées à l'est du territoire



A l'échelle de la communauté de communes, les personnes seules représentent 29 % des ménages, mais **la proportion de personnes seules différencie selon les communes. Elle est plus élevée dans les communes pôles : Janzé, Retiers et surtout Martigné-Ferchaud dont la part de ménages d'une seule personne est de plus de 37%, ainsi que dans les communes localisées sur la frange est de l'intercommunalité.** A l'inverse, les communes du nord-ouest se caractérisent par une composition plus familiale des ménages.

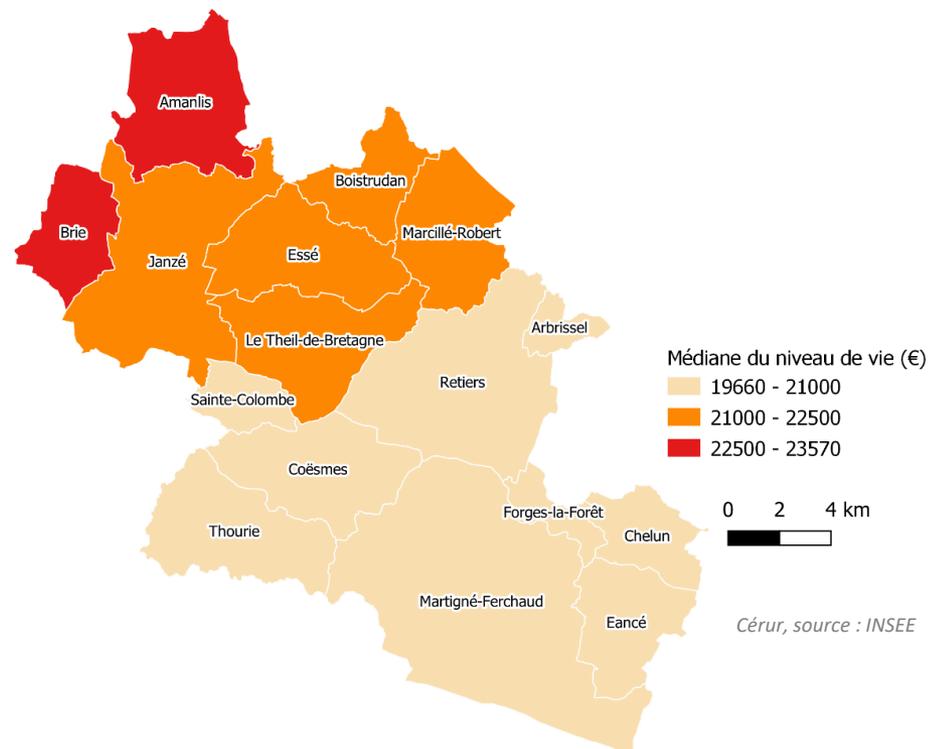
Revenus des ménages : Une césure nord / sud

En 2018, le niveau de vie médian des ménages est de 21 290 € pour la communauté de communes de la Roche aux Fées, contre 22 230 € pour le département d'Ille-et-Vilaine. **L'EPCI présente un niveau de vie proche de Vitré Communauté et de Porte de Loire Communauté.**

On observe un rapport de 0,8 entre la commune la plus modeste et la commune la plus aisée. Le niveau de vie médian varie de 19 660 € à Forges-la-Forêt à 23 570 € à Amanlis.

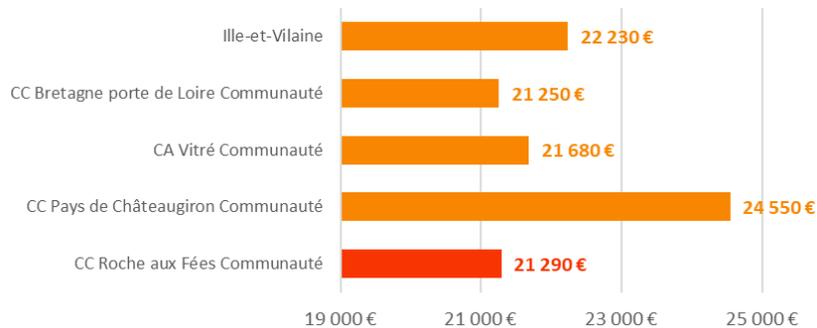
Les niveaux de vie les plus faibles correspondent aux communes localisées au sud du territoire, plus rurales, et le niveau de vie est globalement plus élevé au nord, dans les communes proches de la Métropole rennaise.

Concernant l'évolution des revenus, on constate que **le niveau de vie médian sur Roche aux Fées Communauté a progressé de plus de 11 % entre 2012 et 2018** (contre 9,6% pour le département d'Ille-et-Vilaine). La plus forte progression s'observe sur les années les plus récentes avec +5,5% entre 2016 et 2018.



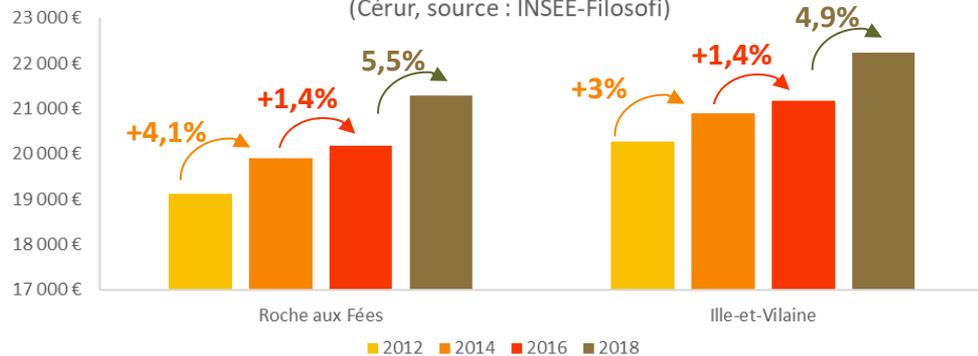
Niveau de vie Médian en 2018

(Cérur, source : INSEE- Filosofi)



Evolution du niveau de vie Médian

(Cérur, source : INSEE-Filosofi)



Un taux de pauvreté inférieur aux moyennes départementale et régionale

Le taux de pauvreté des ménages sur le territoire est de 8,7 %, soit un taux moins élevé que pour les moyennes départementale et régionale (10,5% pour l'Ille-et-Vilaine et 10,9% pour la Bretagne)

Comme pour le reste des territoires, la pauvreté touche principalement les jeunes, mais de manière nettement moins importante pour l'EPCI. Aussi, le taux de pauvreté chez les moins de 30 ans est de 15,4% pour Roche aux Fées Communauté, alors qu'il avoisine les 20% pour les territoires de référence.

Contrairement aux autres territoires, le taux de pauvreté est également très marqué chez les personnes âgées : 8,6 % des ménages de 75 ans ou plus vivent sous le seuil de pauvreté.

Par ailleurs, il faut souligner le fort taux de pauvreté pour la commune de Martigné-Ferchaud (15%) soit près de deux fois plus que la moyenne de l'intercommunalité. (7% pour Janzé et 8% pour Retiers).

Sur la communauté de communes, le taux de pauvreté est nettement plus élevé chez les locataires. Il est supérieur à celui des intercommunalités voisines mais inférieur à la moyenne départementale.

Quant au taux de pauvreté chez les propriétaires de leur logement, il est légèrement plus élevé que pour le département (5,4% contre 5% pour l'Ille-et-Vilaine)

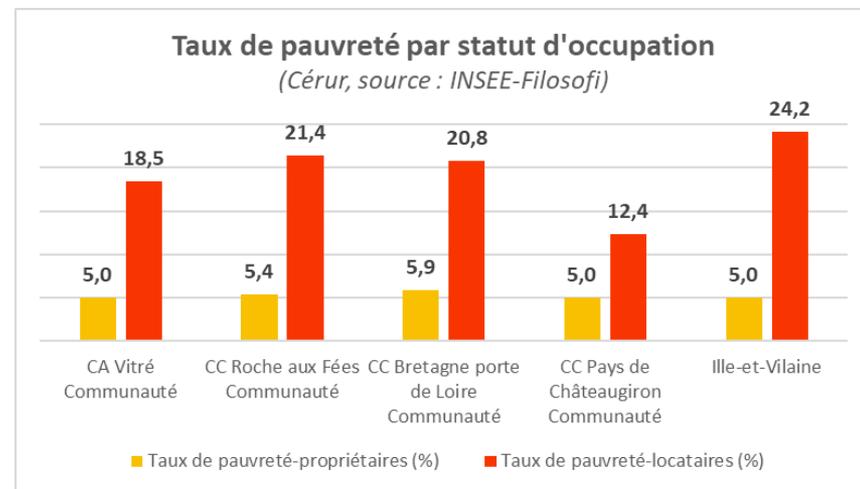
Par leurs revenus, 59% des ménages de Roche aux Fées Communauté sont éligibles au logement HLM (contre 53% à l'échelle départementale) (source : DDTM – PAC, d'après Filocom 2017 – Filosofi 2018)

23% des ménages de Roche aux Fées Communauté ont des revenus modestes (revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM), soit une part équivalente à la moyenne départementale. La proportion de ménages ayant des revenus entre 60 et 100 % des plafonds HLM est légèrement supérieure à l'Ille-et-Vilaine de 36 % contre 30 %.

Taux de pauvreté (Source : INSEE – Filosofi - 2017)

	Roche aux Fées Communauté	Ille et Vilaine	Région Bretagne
Taux de pauvreté général	8,7%	10,5%	10,9%
Taux de pauvreté des moins de 30 ans	15,4%	20,1%	19,6%
Taux de pauvreté des 30 – 39 ans	8,0%	11,9%	12,4%
Taux de pauvreté des 40 – 49 ans	9,0%	11,0%	12,3%
Taux de pauvreté de 50 – 59 ans	8,8%	9,4%	11,1%
Taux de pauvreté de 60 – 74 ans	6,4%	6,7%	6,7%
Taux de pauvreté des 75 ans et plus	8,6%	7,7%	8,3%

Source : Diagnostic Territoire RAFCOM



Les évolutions sociodémographiques : les point clés

Une augmentation de la population à l'échelle de l'intercommunalité, mais à un rythme moins soutenu que sur les périodes précédentes mais des signes récents de regain d'attractivité

- **Une croissance démographique plus faible**
 - Désormais moins dynamique que la moyenne départementale
 - 4 communes ont perdu de la population
- **Une croissance repose à part égal sur le solde naturel et le solde migratoire**
 - Une détérioration du solde naturel (de 0,7%/an à 0,3%/an)
 - solde migratoire restant à un niveau constant et relativement bas
- **Un regain d'attractivité récent partagé par les acteurs du territoire**

Un vieillissement de la population, notamment au nord et à l'est de l'EPCI

- **Une diminution du poids des jeunes ménages (15-29ans)**
- **Une population seniors qui progresse et qui représente un poids désormais important**

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

- **Une taille moyenne des ménages qui diminue mais qui reste plus grande que les territoires de référence**
- **Une augmentation des personnes seules et une stagnation des couples avec enfants**
- **Les familles sont davantage représentées au nord-ouest et les petits ménages se trouvent principalement dans les pôles et les communes localisées sur la frange est du territoire**

Un niveau de vie proche de la moyenne du département mais des situations hétérogènes au sein de la population

- **Les niveaux de vie les plus faibles correspondent aux communes localisées sud du territoire.**
- **La pauvreté touche principalement les jeunes, mais de manière nettement moins importante que pour les territoires de référence**
- **Une spécificité de la CCPRAF : un taux de pauvreté très marqué chez les personnes âgées**

ENJEUX

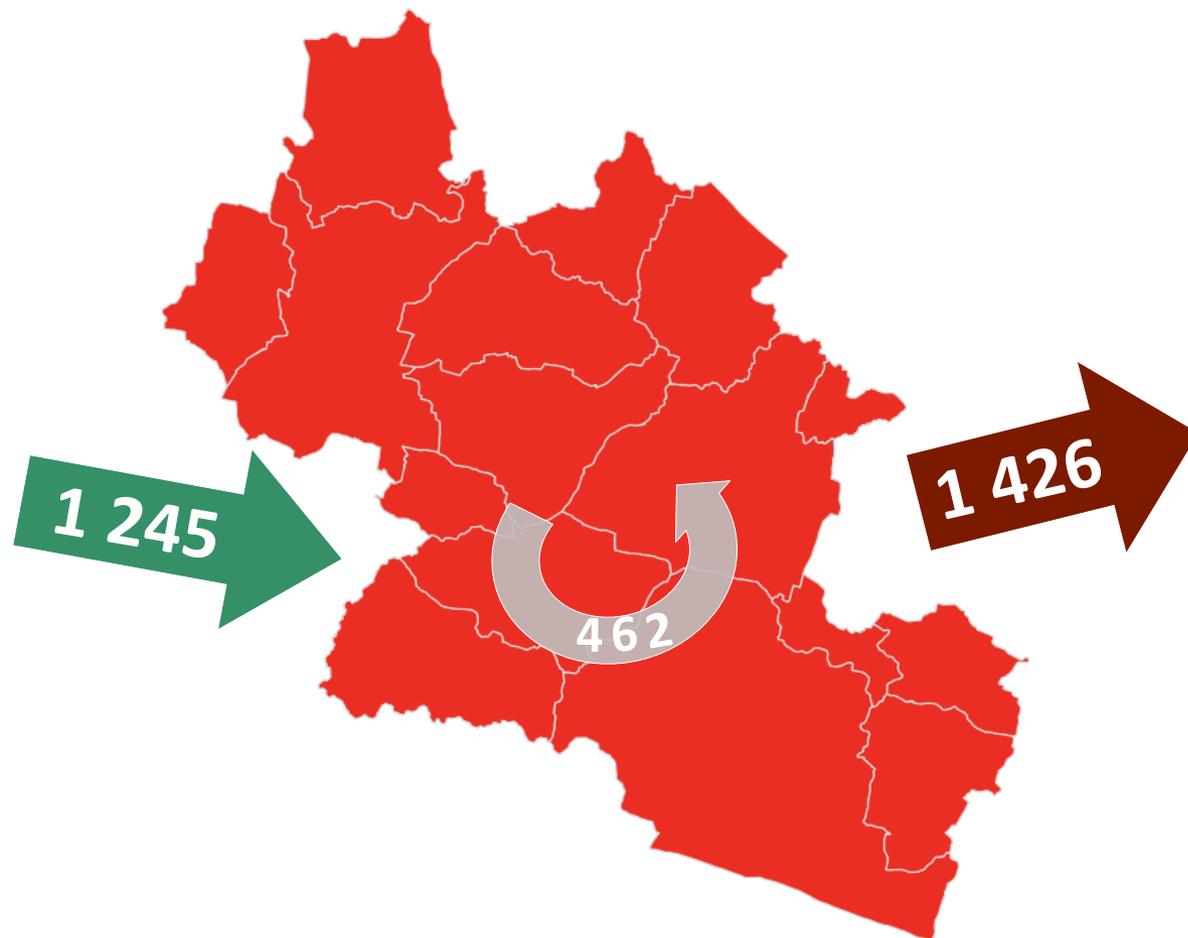
- Conforter la croissance démographique en veillant à son équilibre à l'échelle de l'intercommunalité
- Accompagner les mutations sociodémographiques (monoparentalité, vieillissement ...) et les évolutions des modes de vie
- Adapter l'offre d'habitat (en termes de produit, typologie, prix, localisation)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

└ Les mobilités résidentielles

L'analyse des mobilités résidentielles est à aborder de manière prudente, pour plusieurs raisons

- *L'analyse est réalisée sur une année (2018)*
- *Les flux sont assez faibles en termes de volumes , il faut donc veiller à ne pas tirer des conclusions hâtives*
- *Les entrées et les sorties sont équivalentes et les soldes très faibles quelque soient les territoires de référence*
- *Les profils des ménages en migrations sont presque toujours les mêmes dans les entrants et les sortants*

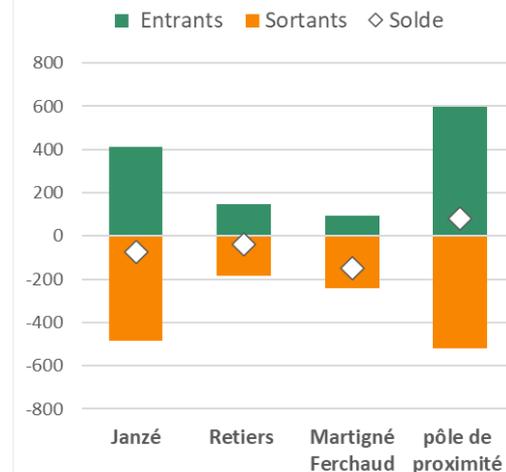
Les migrations résidentielles en 2018



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

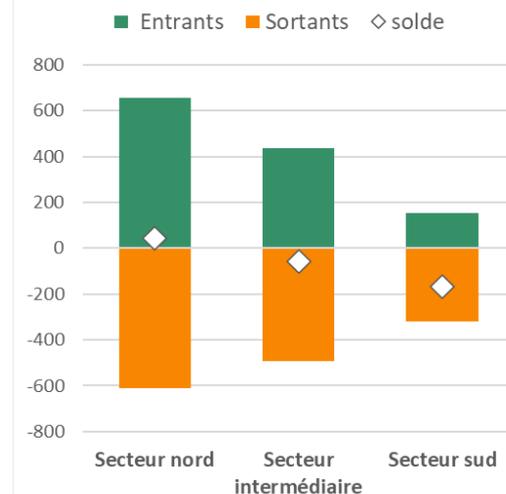
Migrations résidentielles externes Roche aux Fées Communauté

(Source : INSEE 2018)

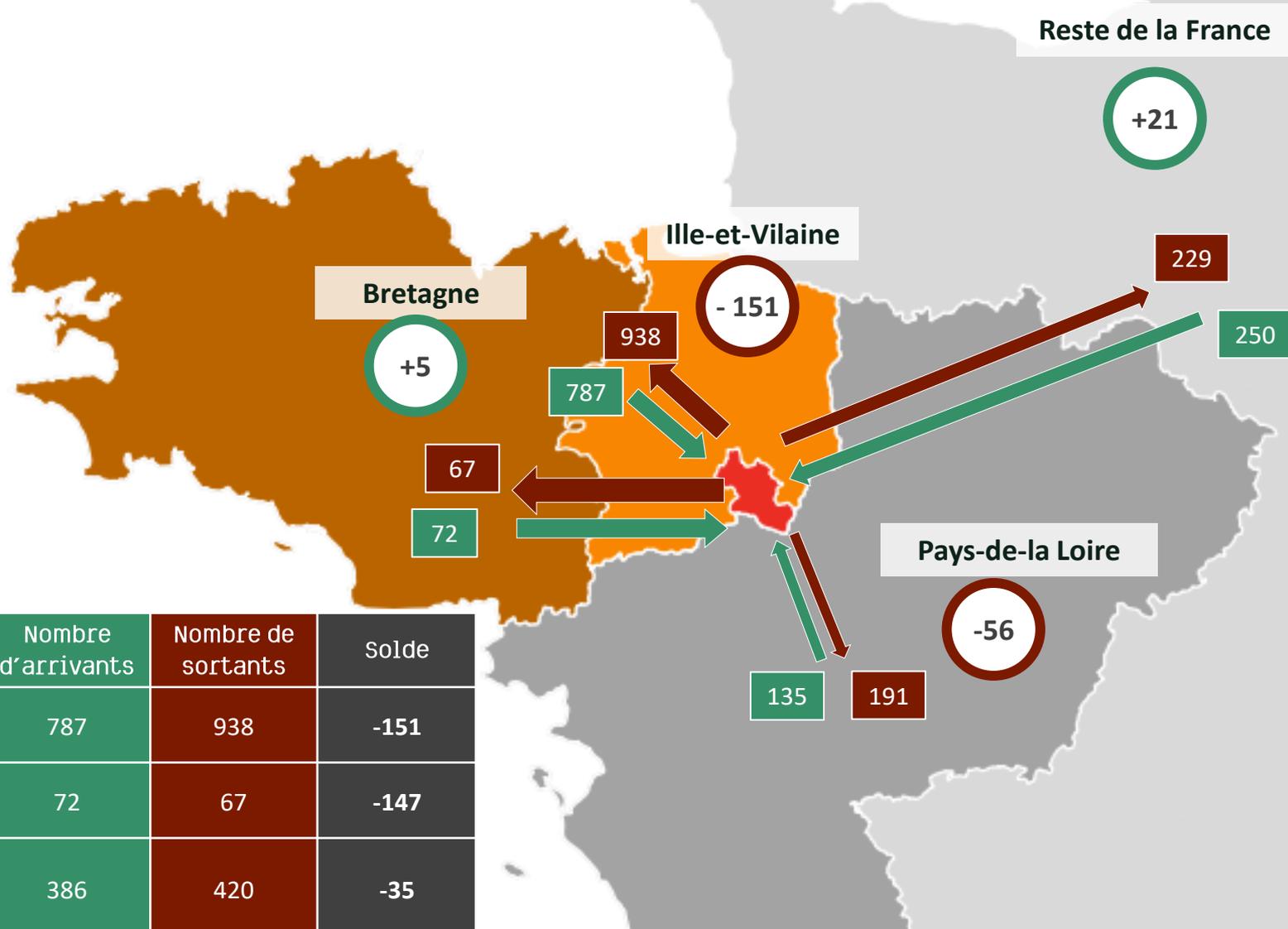


Migrations résidentielles externes Roche aux Fées Communauté

(Source : INSEE 2018)



Les migrations résidentielles en 2018



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

Mobilités avec le reste de la France (hors Bretagne, hors Pays de la Loire)

18 % des migrations résidentielles de Roche aux fées communauté sont effectuées avec le reste de la France. La communauté de communes est bénéficiaire vis-à-vis du reste de la France : +21 habitants en 2018.

- 20% des entrants viennent du reste de la France
- 16% des sortants quittent la CCPRAF pour une autre région que la Bretagne ou les Pays-de-la Loire

Reste de la France

21

- 229

+ 250

Arrivent :

- Des **couples sans enfant** (67%)
- Des **moins de 15 ans** (30%)
- Des **25-39 ans** (28%)
- Des **40-54 ans** (22%)
- Des **personnes sans activité professionnelle** (40 %)
- Des **ouvriers** (14%)

Pour être :

- **Propriétaires** (48%)
- **Locataires** (46%)
- Dans une **maison** (83%)

Partent :

- Des **couples avec enfant(s)** (44%)
- Des **couples sans enfant** (25%)
- Des **personnes seules** (15%)
- Des **25-39 ans** (24%)
- Des **moins de 15 ans** (21%)
- Des **personnes sans activité professionnelle** (34%)
- Des **employés** (26%)
- Des **professions intellectuelles supérieures** (12%)

Pour être :

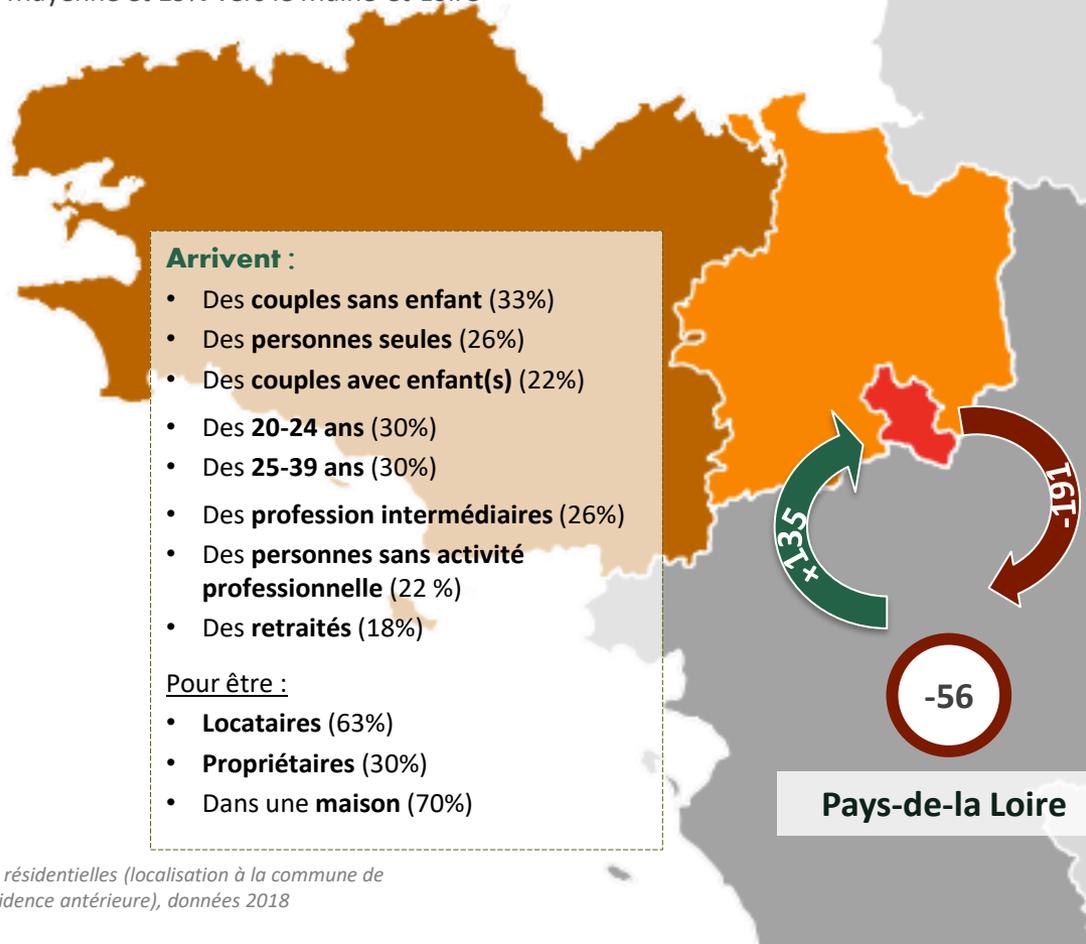
- **Propriétaires** (37%)
- **Locataires** (37%)
- **Locataires HLM** (22%)
- Dans une **maison** (62%)
- Dans un **appartement** (36%)

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

Mobilités avec les Pays-de-la-Loire

12 % des migrations résidentielles de Roche aux fées communauté sont effectuées avec les Pays-de-la-Loire. La communauté de communes est déficitaire vis-à-vis de la région limitrophe : -56 habitants en 2018.

- **11% des entrants viennent des Pays-de-la-Loire**, dont 52% de la Loire-Atlantique, 26% du Maine-et-Loire et 14% de la Mayenne
- **13% des sortants quittent la CCPRAF pour les Pays de la Loire**, dont 45% vers la Loire-Atlantique, 29% vers la Mayenne et 19% vers le Maine-et-Loire



Arrivent :

- Des **couples sans enfant** (33%)
- Des **personnes seules** (26%)
- Des **couples avec enfant(s)** (22%)
- Des **20-24 ans** (30%)
- Des **25-39 ans** (30%)
- Des **profession intermédiaires** (26%)
- Des **personnes sans activité professionnelle** (22 %)
- Des **retraités** (18%)

Pour être :

- **Locataires** (63%)
- **Propriétaires** (30%)
- Dans une **maison** (70%)

Partent :

- Des **couples sans enfant** (39%)
- Des **20-24 ans** (20%)
- Des **25-39 ans** (15%)
- Des **80 ans et** (16%)
- Des **personnes sans activité professionnelle** (29%)
- Des **retraités** (27%)
- Des **employés** (17%)

Pour être :

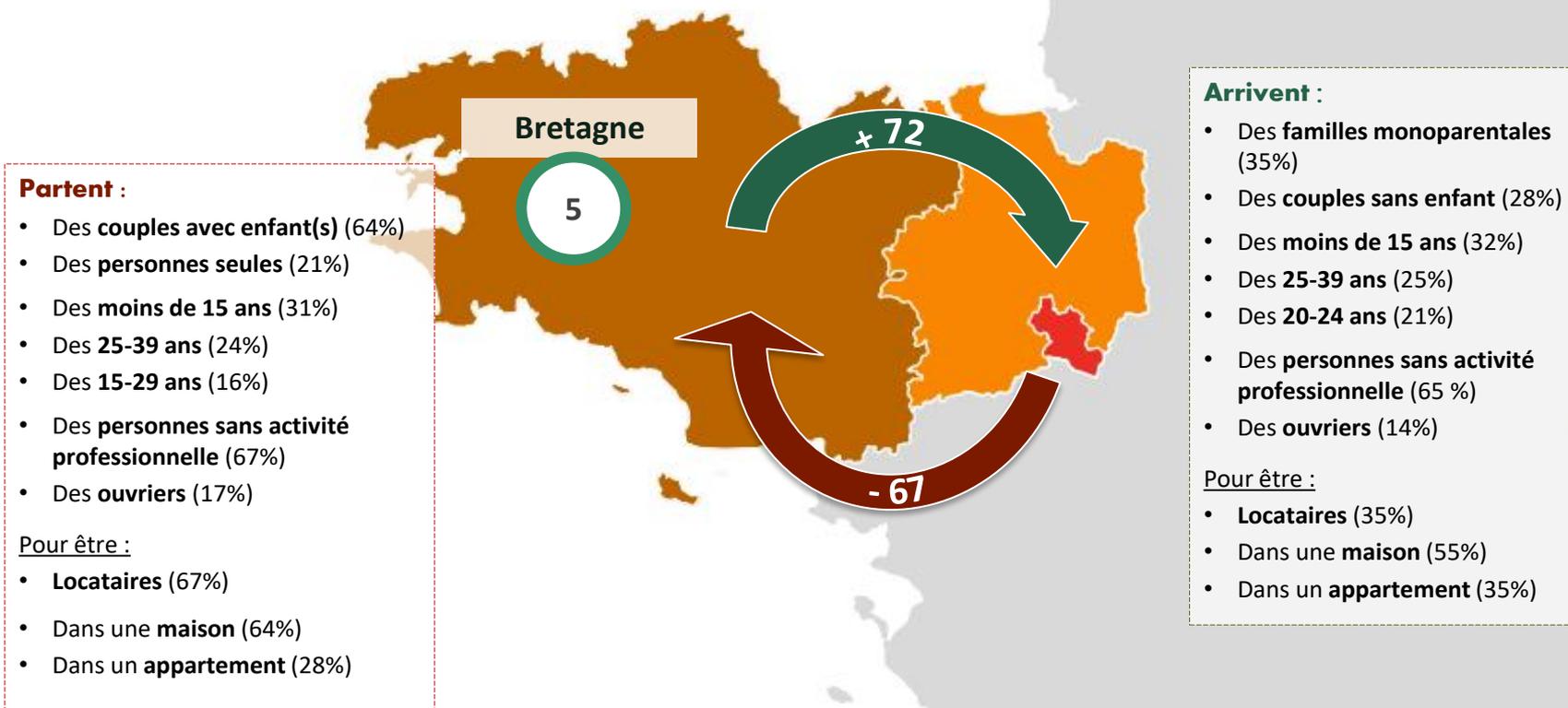
- **Locataires** (44%)
- **Propriétaires** (27%)
- Dans une **maison** (58%)
- Dans un **appartement** (19%)
- **Hors logement ordinaire** (21%)

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

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

5 % des migrations résidentielles de Roche aux fées communauté sont effectuées avec le reste de la Bretagne. La communauté de communes est légèrement bénéficiaire vis-à-vis de du reste de la région Bretagne : + 5 habitants en 2018.

- 6% des entrants viennent du reste de la Bretagne,
- 5% des sortants quittent la CCPRAF pour la Bretagne



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

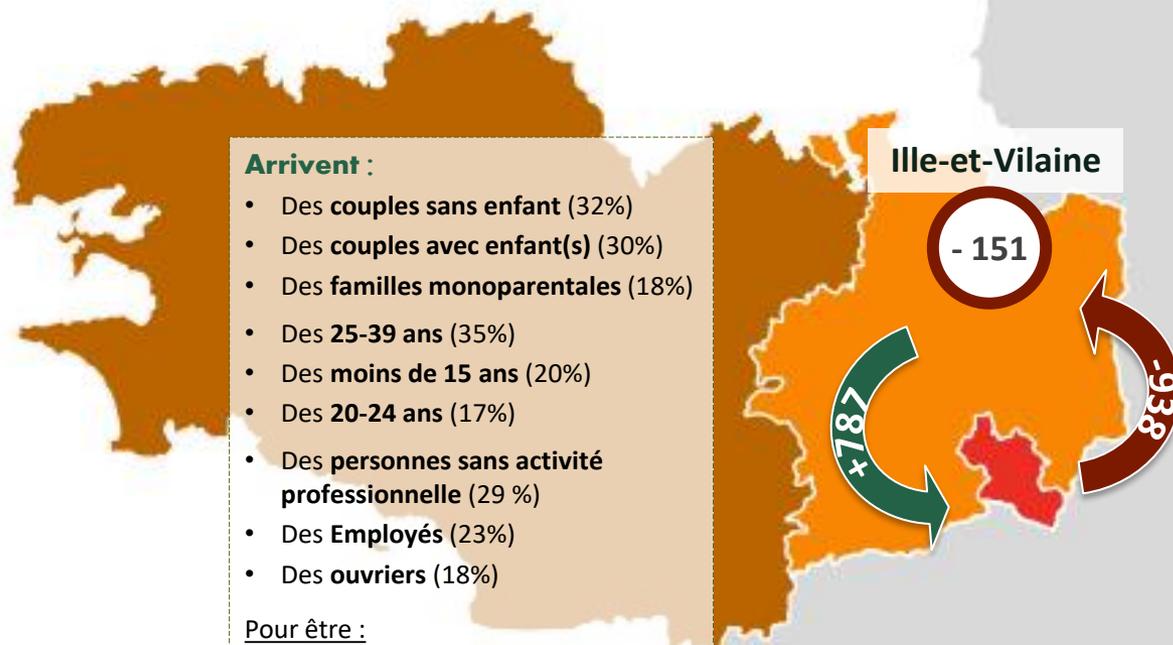
Mobilités avec le reste du Département d'Ille-et-Vilaine

(hors CCPRAF)

65 % des migrations résidentielles de Roche aux fées communauté sont effectuées avec le reste du département d'Ille-et-Vilaine.

- 63% des entrants viennent du reste de l'Ille-et-Vilaine
- 66% des sortants quittent la communauté de communes pour le reste du département.

Le solde est au final déficitaire pour la communauté de communes, qui a perdu 151 habitants avec le reste du département en 2018.



Partent :

- Des **couples avec enfant(s)** (38%)
- Des **couples sans enfant** (26%)
- Des **personnes seules** (22%)
- Des **25-39 ans** (25%)
- Des **40-54 ans** (15%)
- Des **15-29 ans** (14%)
- Des **20-24 ans** (14%)
- Des **personnes sans activité professionnelle** (30%)
- Des **ouvriers** (20%)
- Des **professions intermédiaires** (15%) et **employés** (15%)

Pour être :

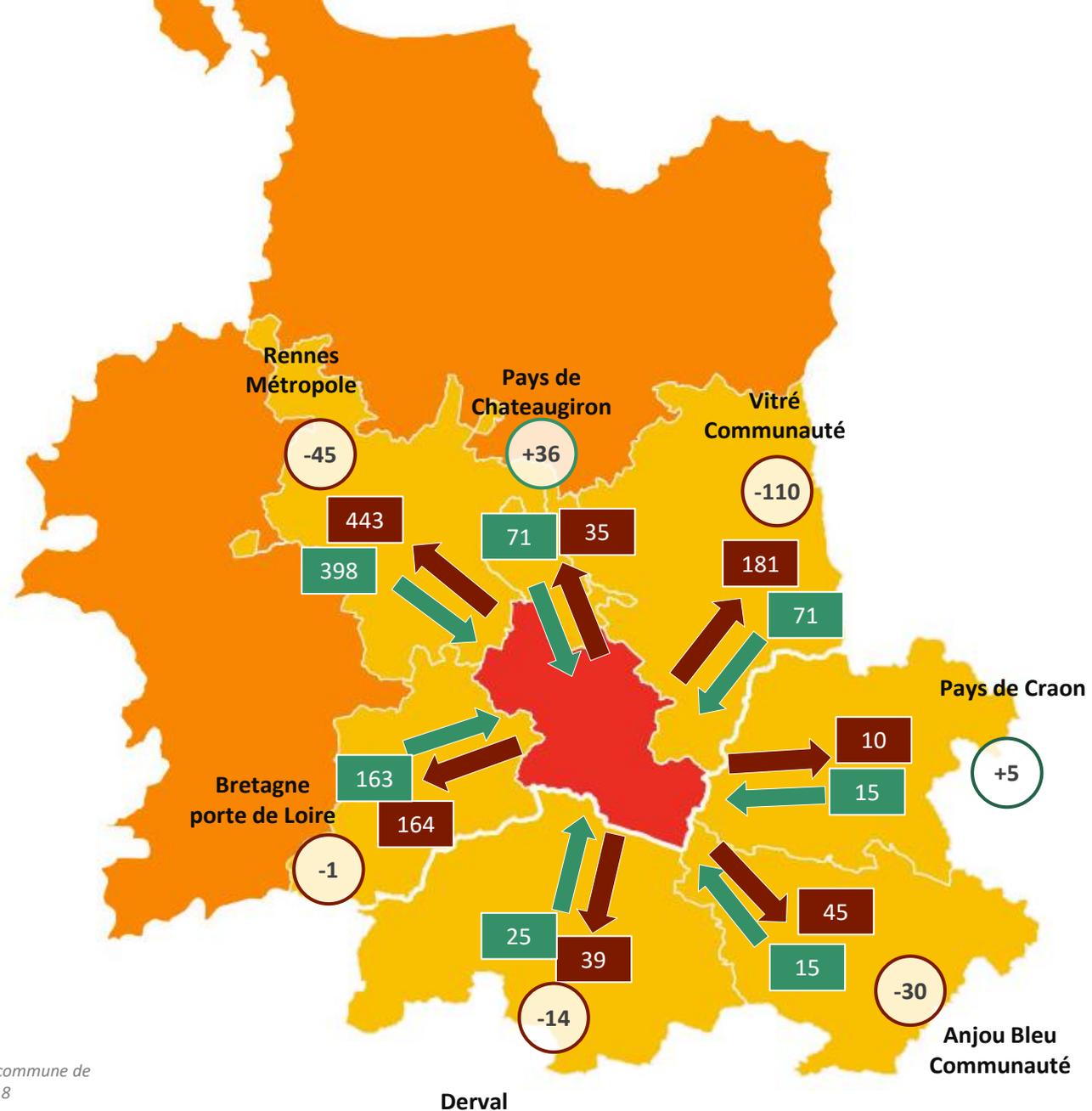
- **Locataires** (50%)
- **Propriétaires** (24%)
- **Locataires HLM** (16%)
- Dans une **maison** (56%)
- Dans un **appartement** (41%)

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

Mobilités avec les EPCI voisins

Les migrations résidentielles avec les EPCI voisins concernent majoritairement les intercommunalités d'Ille-et-Vilaine : Rennes Métropole, Bretagne Porte de Loire Communauté, Vitré Communauté et Pays de Châteaugiron.

Roche aux fées communauté est bénéficiaire vis-à-vis de deux EPCI : Pays de Châteaugiron (+36) et Pays de Craon (+5). A l'inverse, la communauté de communes est déficitaire des autres EPCI et en particulier de Vitré Communauté (-110) et Rennes Métropole (-45).



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

Mobilités avec Rennes Métropole

Les migrations résidentielles entre Roche aux Fées communauté et Rennes Métropole représentent 31% des migrations totales et 49 % des migrations avec le reste du département.

- 32 % des entrants de CCPRAF viennent de Rennes Métropole
- 31% des sortants de CCPRAF vont vers Rennes Métropole,

Le solde est au final déficitaire pour CCPRAF, qui a perdu 45 habitants vis-à-vis de Rennes Métropole en 2018.

Arrivent :

- Des **couples sans enfant** (40%)
- Des **couples avec enfant(s)** (34%)
- Des **familles monoparentales** (10%)
- Des **25-39 ans** (48%)
- Des **20-24 ans** (20%)
- Des **personnes sans activité professionnelle** (27 %)
- Des **professions intermédiaires** (19%) et **employés** (25%)
- Des **ouvriers** (19%)

Pour être :

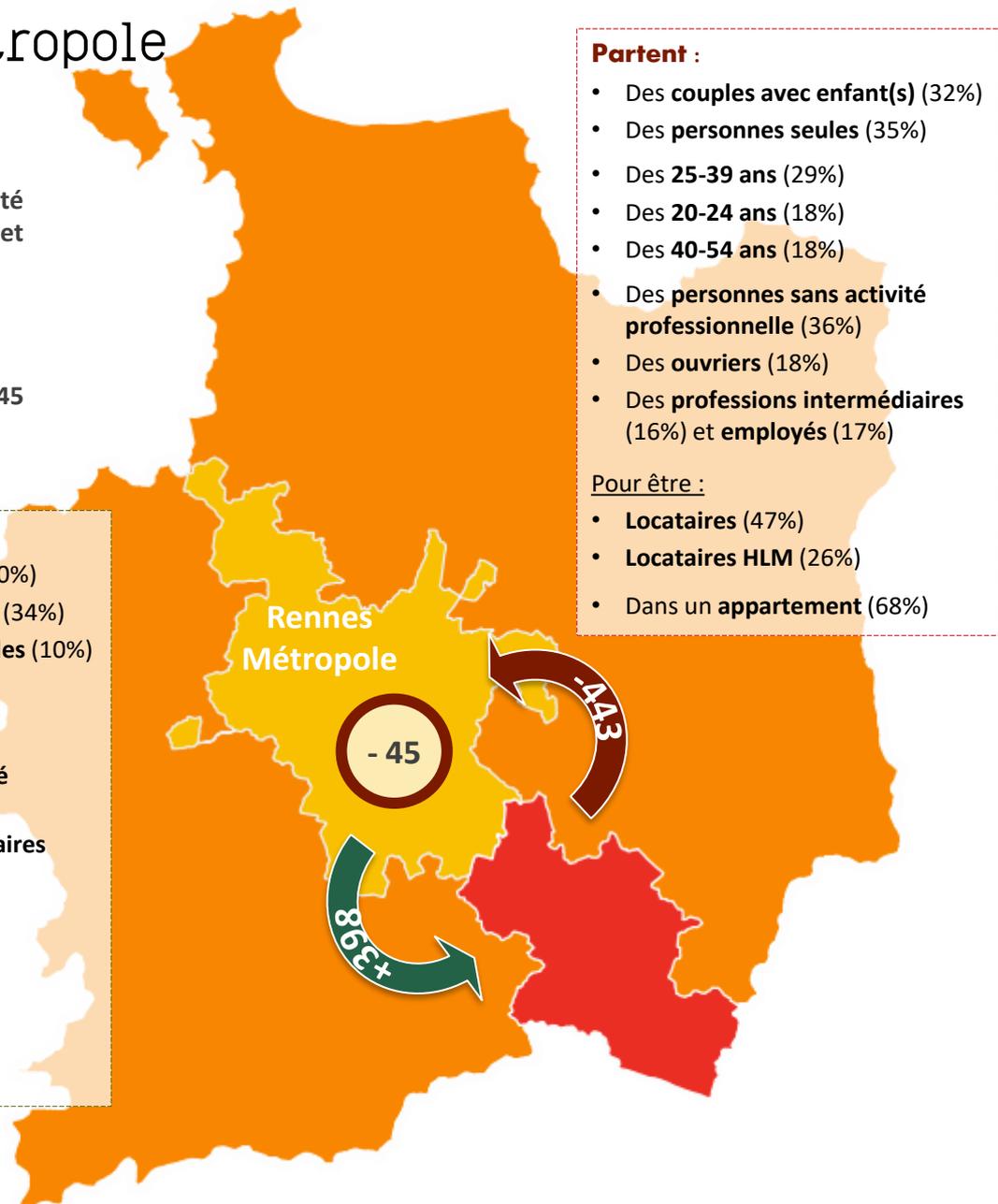
- **Propriétaires** (52%)
- **Locataires** (40%)
- Dans une **maison** (78%)

Partent :

- Des **couples avec enfant(s)** (32%)
- Des **personnes seules** (35%)
- Des **25-39 ans** (29%)
- Des **20-24 ans** (18%)
- Des **40-54 ans** (18%)
- Des **personnes sans activité professionnelle** (36%)
- Des **ouvriers** (18%)
- Des **professions intermédiaires** (16%) et **employés** (17%)

Pour être :

- **Locataires** (47%)
- **Locataires HLM** (26%)
- Dans un **appartement** (68%)



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

Mobilités avec CC Bretagne Porte de Loire Communauté

Les migrations résidentielles entre Roche aux Féés communauté et Bretagne Porte de Loire Communauté représentent 12 % des migrations totales et 19 % des migrations avec le reste du département.

- 13 % des entrants de CCPRAF viennent de CC Bretagne Porte de Loire Communauté
- 11% des sortants de CCPRAF vont vers CC Bretagne Porte de Loire Communauté

Le solde est au final quasiment à l'équilibre entre les deux intercommunalités en 2018.

Arrivent :

- Des **couples avec enfant(s)** (40%)
- Des **familles monoparentales** (34%)
- Des **moins de 15 ans** (37%)
- Des **40-54 ans** (22%)
- Des **25-39 ans** (18%)
- Des **personnes sans activité professionnelle** (46 %)
- Des **employés** (19%)
- Des **cadres et professions intellectuelles supérieures** (18%)

Pour être :

- **Locataires** (58%)
- **Propriétaires** (37%)
- Dans une **maison** (55%)
- Dans un **appartement** (37%)

Partent :

- Des **couples avec enfant(s)** (70%)
- Des **moins de 15 ans** (27%)
- Des **25-39 ans** (24%)
- Des **20-24 ans** (18%)
- Des **55-64 ans** (18%)
- Des **personnes sans activité professionnelle** (40%)
- Des **professions intermédiaires** (21%)

Pour être :

- **Locataires** (73%)
- Dans une **maison** (91%)



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

Mobilités avec Vitré Communauté

Les migrations résidentielles entre Roche aux Fées communauté et Vitré Communauté représentent 9 % des migrations totales et 15 % des migrations avec le reste du département.

- 6 % des entrants de CCPRAF viennent de Vitré Communauté
- 13% des sortants de CCPRAF vont vers Vitré Communauté ,

Le solde est au final déficitaire pour CCPRAF, qui a perdu 110 habitants vis à vis de Vitré Communauté en 2018.

Arrivent :

- Des **couples sans enfant** (40%)
- Des **familles monoparentales** (27%)
- Des **20-24 ans** (36%)
- Des **40-54 ans** (21%)
- Des **ouvriers** (36 %)
- Des **employés** (22%)
- Des **professions intermédiaires** (21%)

Pour être :

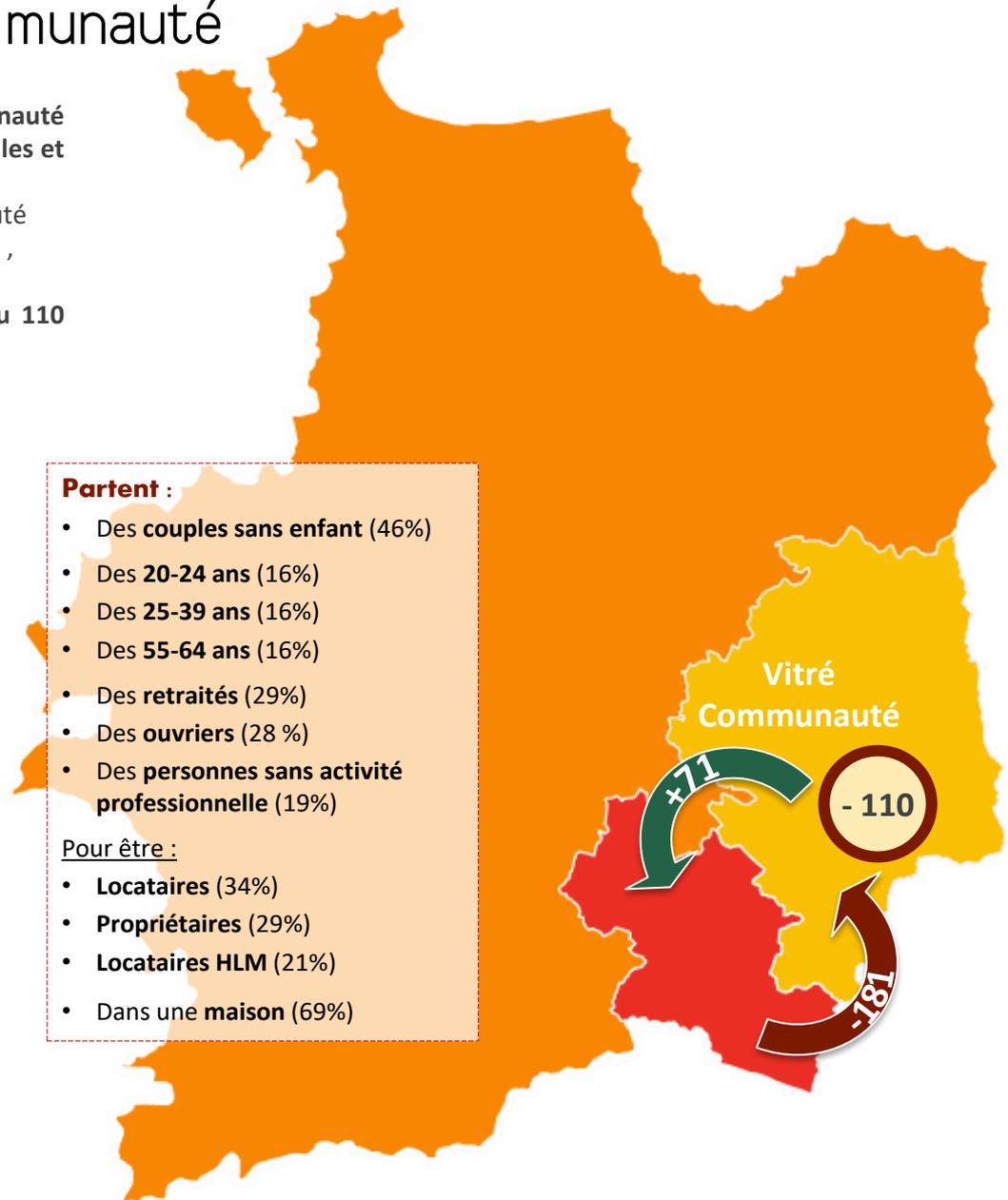
- **Locataires** (64%)
- Dans une **maison** (86%)

Partent :

- Des **couples sans enfant** (46%)
- Des **20-24 ans** (16%)
- Des **25-39 ans** (16%)
- Des **55-64 ans** (16%)
- Des **retraités** (29%)
- Des **ouvriers** (28 %)
- Des **personnes sans activité professionnelle** (19%)

Pour être :

- **Locataires** (34%)
- **Propriétaires** (29%)
- **Locataires HLM** (21%)
- Dans une **maison** (69%)



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

Mobilités avec CC Pays de Chateaugiron

Les migrations résidentielles entre Roche aux Fées communauté et CC Pays de Châteaugiron représentent 4 % des migrations totales et 6 % des migrations avec le reste du département.

- 6 % des entrants de CCPRAF viennent de CC Pays de Châteaugiron
- 2% des sortants de CCPRAF vont vers CC Pays de Châteaugiron

Le solde est au final bénéficiaire pour CCPRAF, qui a gagné 36 habitants vis-à-vis de CC Pays de Châteaugiron en 2018.

Arrivent :

- Des **couples sans enfant** (50%)
- Des **personnes seules** (43%)
- Des **25-39 ans** (50%)
- Des **40-54 ans** (29%)
- Des **employés** (28%) et **professions intermédiaires** (14%)
- Des **ouvriers** (14 %)
- Des **cadres et professions intellectuelles supérieures** (14%)
- Des **retraités** (14%)

Pour être :

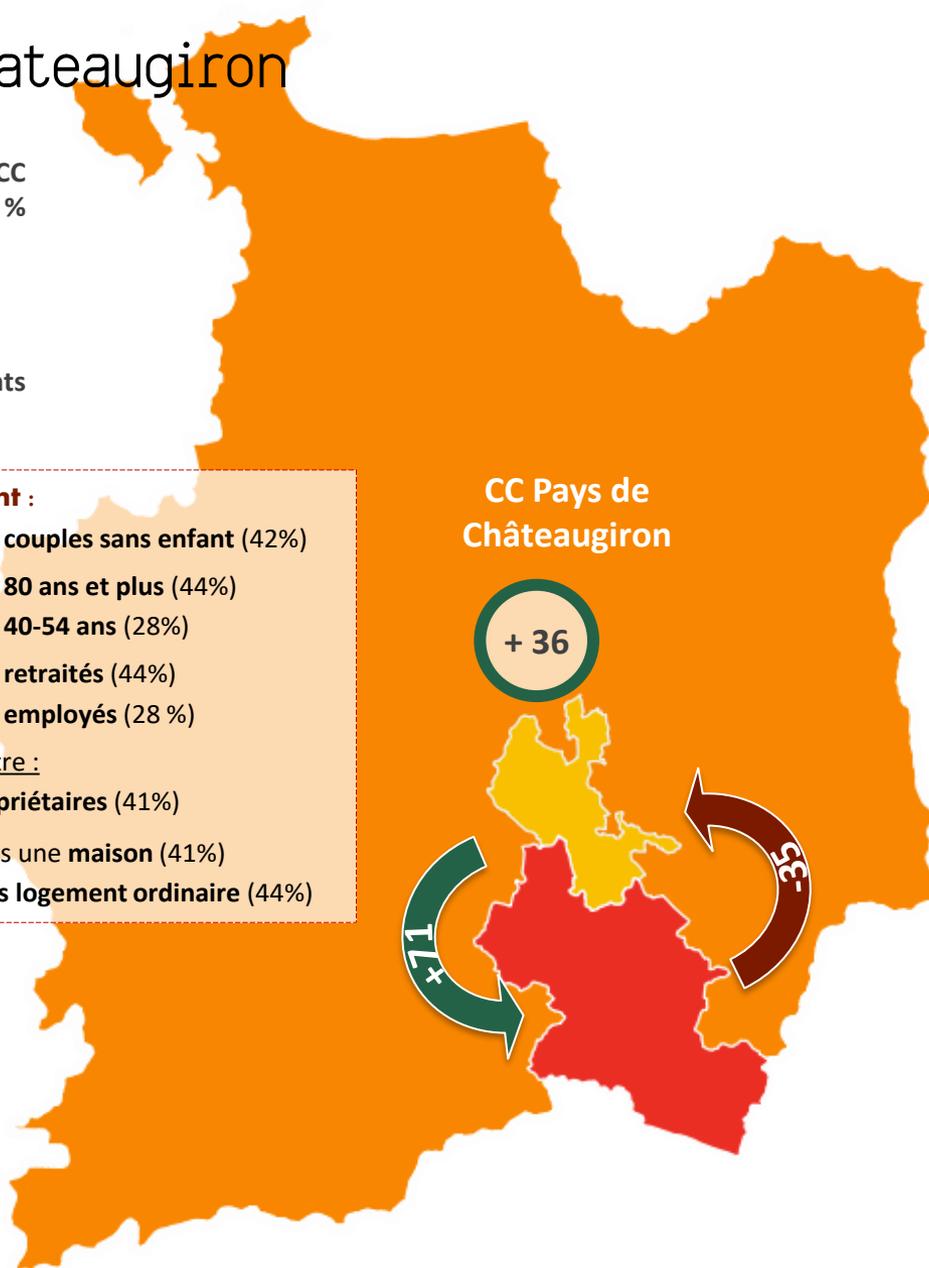
- **Locataires** (50%)
- **Propriétaires** (36%)
- Dans une **maison** (71%)

Partent :

- Des **couples sans enfant** (42%)
- Des **80 ans et plus** (44%)
- Des **40-54 ans** (28%)
- Des **retraités** (44%)
- Des **employés** (28 %)

Pour être :

- **Propriétaires** (41%)
- Dans une **maison** (41%)
- **Hors logement ordinaire** (44%)



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

Les mobilités résidentielles - flux externes : les points à retenir

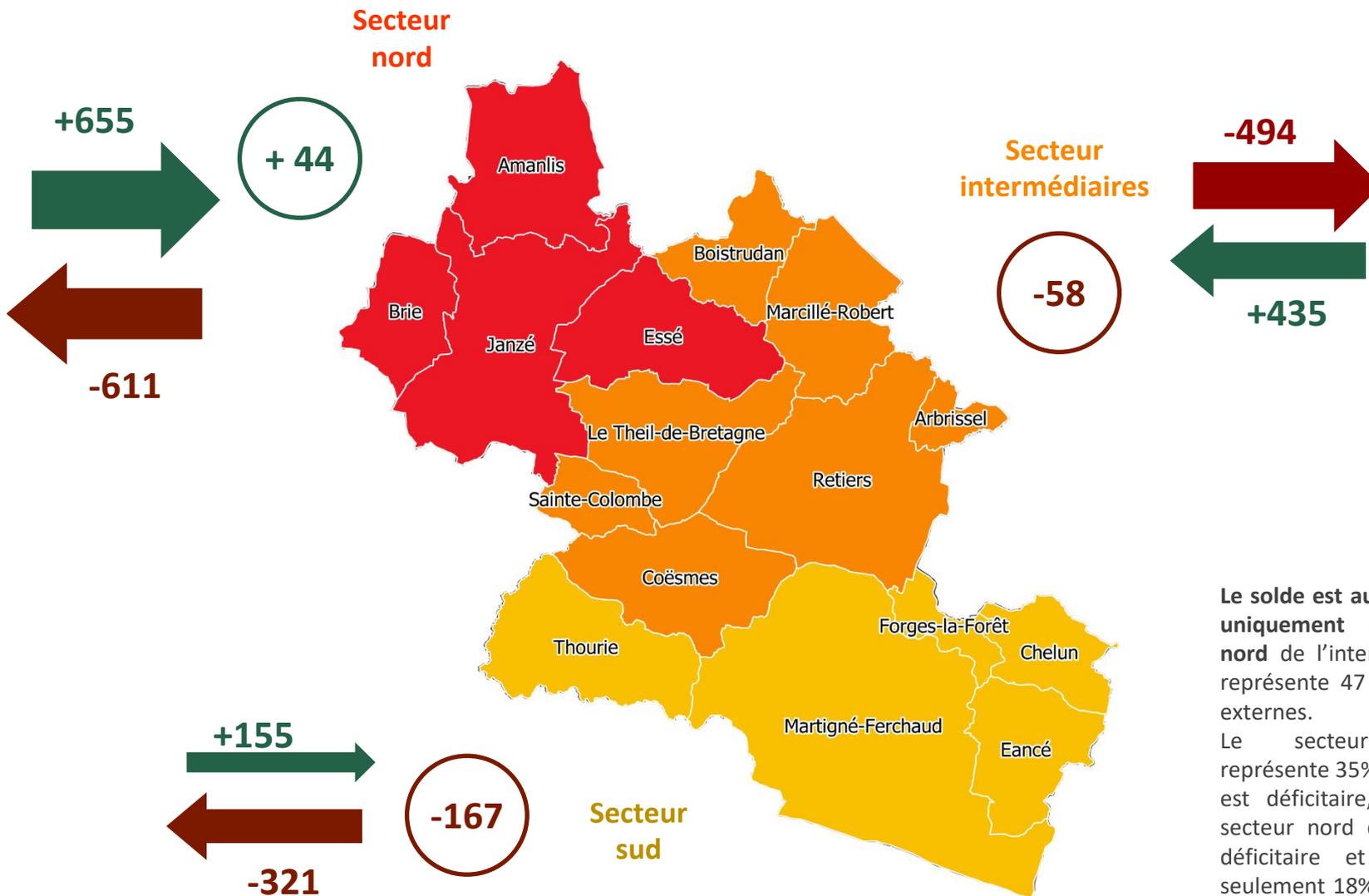
	Solde	ARRIVENT sur CC PRAF	PARTENT de CC PRAF
Reste de la France	++	Couple sans enfant, Maison, Propriétaire, Locataire du parc privé	Couple avec enfant(s), Couple sans enfant, Propriétaire, Locataire du parc privé, Locataire du parc social
Pays-de-la-Loire	--	Couple avec enfant(s), Couple sans enfant, Personne âgée, Maison, Propriétaire, Locataire du parc privé	Couple sans enfant, Personne âgée, Maison, Appartement, Propriétaire, Locataire du parc privé
Reste de la Bretagne	+	Couple sans enfant, Couple avec enfant(s), Maison, Appartement, Locataire du parc privé	Couple sans enfant, Couple avec enfant(s), Maison, Appartement, Locataire du parc privé
Reste de l'Ille et Vilaine	---	Couple avec enfant(s), Couple sans enfant, Personne âgée, Maison, Locataire du parc privé	Couple avec enfant(s), Couple sans enfant, Couple avec enfant(s), Maison, Appartement, Propriétaire, Locataire du parc privé, Locataire du parc social
Rennes Métropole	--	Couple avec enfant(s), Couple sans enfant, Personne âgée, Maison, Propriétaire, Locataire du parc privé	Couple sans enfant, Couple avec enfant(s), Appartement, Locataire du parc privé, Locataire du parc social
CC Bretagne Porte de Loire Communauté	-	Couple avec enfant(s), Couple sans enfant, Personne âgée, Maison, Appartement, Propriétaire, Locataire du parc privé	Couple sans enfant, Couple avec enfant(s), Maison
Vitré Communauté	---	Couple sans enfant, Couple avec enfant(s), Maison, Locataire du parc privé	Couple sans enfant, Couple avec enfant(s), Personne âgée, Maison, Appartement, Propriétaire, Locataire du parc privé, Locataire du parc social
CC Pays de Chateaugiron	+	Couple sans enfant, Couple avec enfant(s), Personne âgée, Maison, Propriétaire, Locataire du parc privé	Couple sans enfant, Couple avec enfant(s), Personne âgée, Maison, Propriétaire

LÉGENDE

- Couple avec enfant(s)
- Couple sans enfant
- Personne seule
- Famille monoparentale
- Personne âgée
- Maison
- Appartement
- Locataire du parc privé
- Propriétaire
- Locataire du parc social

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

Des mobilités externes qui bénéficient surtout au secteur nord



Le solde est au final bénéficiaire uniquement pour le secteur nord de l'intercommunalité, qui représente 47 % des migrations externes.

Le secteur intermédiaire représente 35% des migrations et est déficitaire, tout comme le secteur nord qui est largement déficitaire et qui représente seulement 18% des mouvements de populations.

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

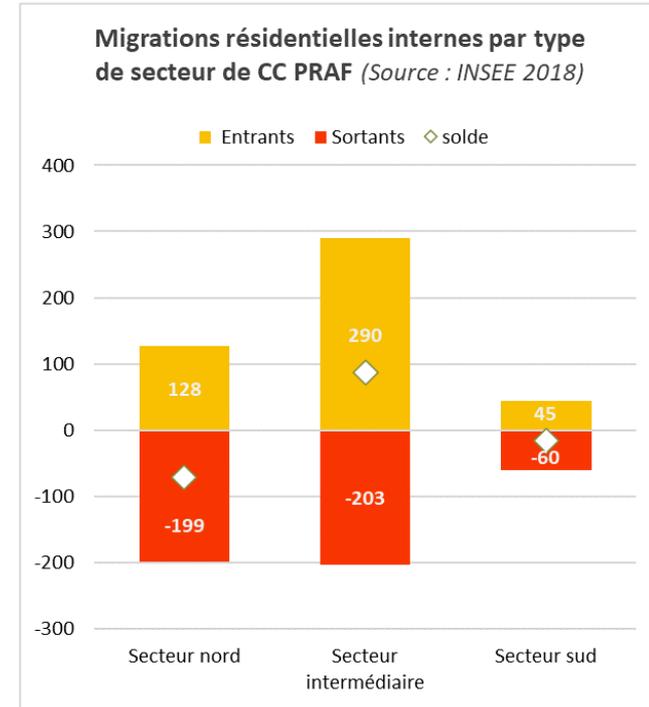
Mobilités internes

En 2018, environ 1 104 habitants de Roche aux Fées Communauté ont déménagé au sein de l'intercommunalité

- 58% d'entre eux ont déménagé au sein de la même commune, soit 642 personnes.
- 42% ont déménagé dans une autre commune, soit 462 habitants. Ce sont ces derniers qui sont analysés dans cette partie.

L'analyse des flux entre les différents secteurs de l'intercommunalité, met en évidence que :

- **Les communes du secteur intermédiaire sont les grandes gagnantes des mobilités internes à Roche aux Fées communauté.** En effet, elles accueillent les deux tiers des arrivées, soit 290 personnes en 2018, et sont les seules à posséder un solde migratoire positif (+87 habitants en 2018). La majorité des arrivants proviennent d'une autre commune de ce secteur.
- **Le secteur nord accueille 28% des arrivées mais 43% des sorties, il est donc largement déficitaire avec un solde de -71 personnes en 2018.** Les ménages qui quittent ces communes se dirigent soit vers une autre commune du secteur (42%), soit vers une commune du secteur intermédiaire (50%)
- **On observe peu de mobilités dans le secteur sud, avec seulement 10% des arrivées. Le solde migratoire interne est déficitaire pour ce secteur avec -16 personnes en 2018.** Les ménages qui quittent ces communes se dirigent principalement vers le secteur intermédiaire (58%).



Répartition par secteur d'arrivée selon le secteur de départ en 2018

Réalisation : Cézur. Source : INSEE 2018, Fichier Migrations résidentielles

		Arrivée			TOTAL
		secteur nord	secteur intermédiaire	secteur sud	
Départ	secteur nord	42%	50%	7%	100%
	secteur intermédiaire	19%	76%	5%	100%
	secteur sud	9%	58%	33%	100%
	TOTAL	28%	63%	10%	100%

Répartition par secteur de provenance selon le secteur d'arrivée en 2018

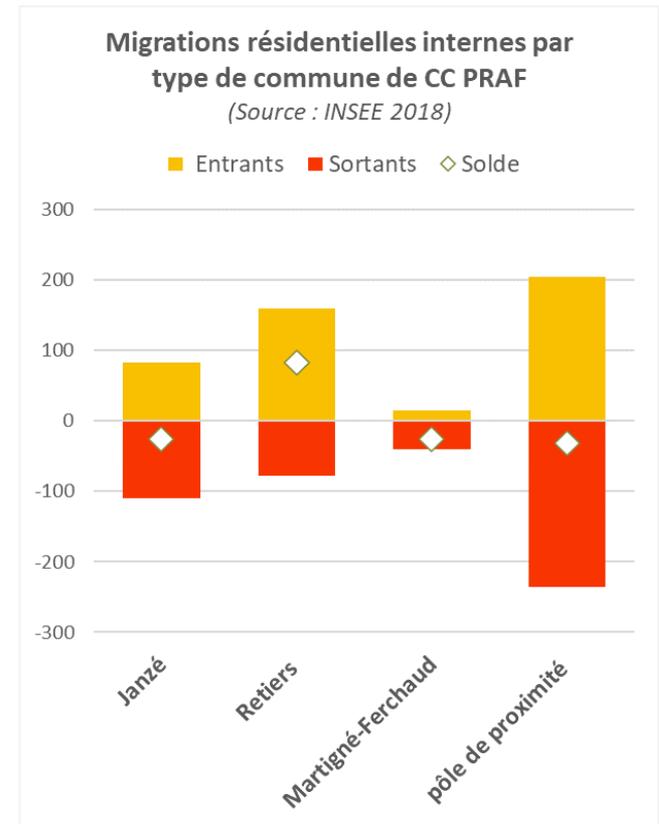
Réalisation : Cézur. Source : INSEE 2018, Fichier Migrations résidentielles

		Arrivée			total
		secteur nord	secteur intermédiaire	secteur sud	
Départ	secteur nord	66%	34%	33%	43%
	secteur intermédiaire	30%	53%	23%	44%
	secteur sud	4%	12%	45%	13%
	TOTAL	100%	100%	100%	100%

Mobilités internes

L'analyse des flux entre les différents types de communes de l'armature territoriale permet de conclure que :

- **Le jeu des migrations résidentielles profite au pôle de Retiers qui possède un solde largement positif** contrairement autres communes : + 82 habitants en 2018. La commune de Retiers représente ainsi 35% des arrivées.
- **Les pôles de Janzé et Martigné-Ferchaud possèdent tous les deux un solde déficitaire** avec respectivement -26 et -25. A noter, que Janzé observent trois fois plus d'arrivées que Martigné-Ferchaud qui représente seulement 3% des arrivées).
- **Les pôles de proximité qui sont les 13 autres communes de l'EPCI, sont également déficitaires** (-31 personnes en 2018).



		Arrivée				
		Janzé	Retiers	Martigné-Ferchaud	autres communes	total
Départ	Janzé		40	5	64	109
	Retiers	8		10	60	78
	Martigné-Ferchaud	5	5		30	40
	autres communes	70	115	0	50	235
	total	83	160	15	204	462

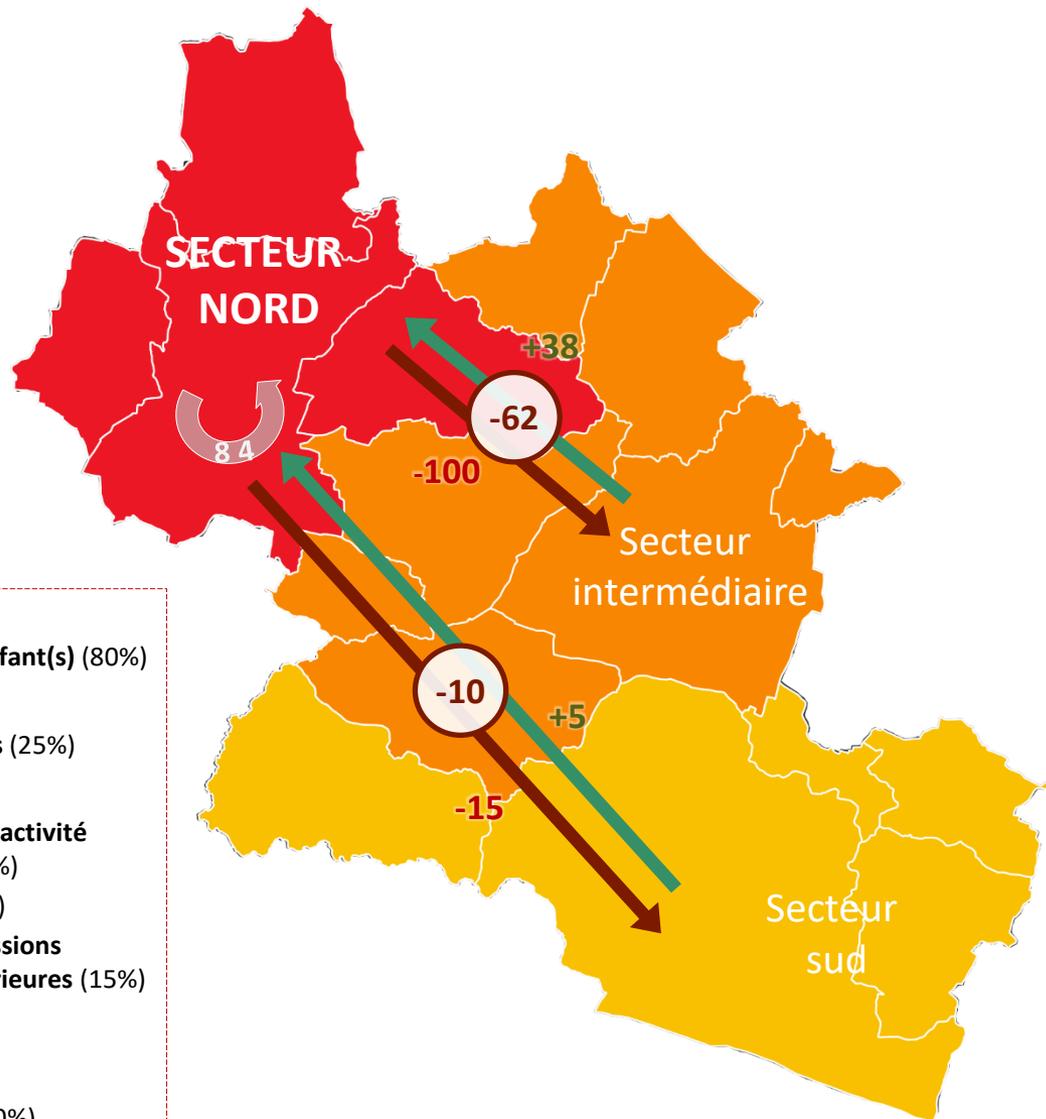
Mobilités internes avec le secteur nord

Au global, les communes du secteur nord sont déficitaires vis-à-vis des autres secteurs de plus de 115 habitants en 2018.

Les sorties se font majoritairement vers les communes du secteur intermédiaire (88%). De même, la majeure partie des entrées proviennent de ces communes.

On observe peu de mobilités entre le secteur nord et le secteur sud.

84 personnes ont changé de commune de résidence au sein des communes du secteur nord.



Arrivent :

- Des **couples avec enfant(s)** (66%)
- Des **personnes seules** (16%)
- Des **25-39 ans** (31%)
- Des **moins de 15 ans** (24%)
- Des **20-24 ans** (16%)
- Des **40-54 ans** (16%)
- Des **personnes sans activité professionnelle** (35%)
- Des **employés** (27%)
- Des **cadres et professions intellectuelles supérieures** (19%)

Pour être :

- **Propriétaires** (78%)
- Dans une **maison** (82%)

Partent :

- Des **couples avec enfant(s)** (80%)
- Des **40-54 ans** (30%)
- Des **moins de 15 ans** (25%)
- Des **25-39 ans** (22%)
- Des **personnes sans activité professionnelle** (42%)
- Des **employés** (25%)
- Des **cadres et professions intellectuelles supérieures** (15%)

Pour être :

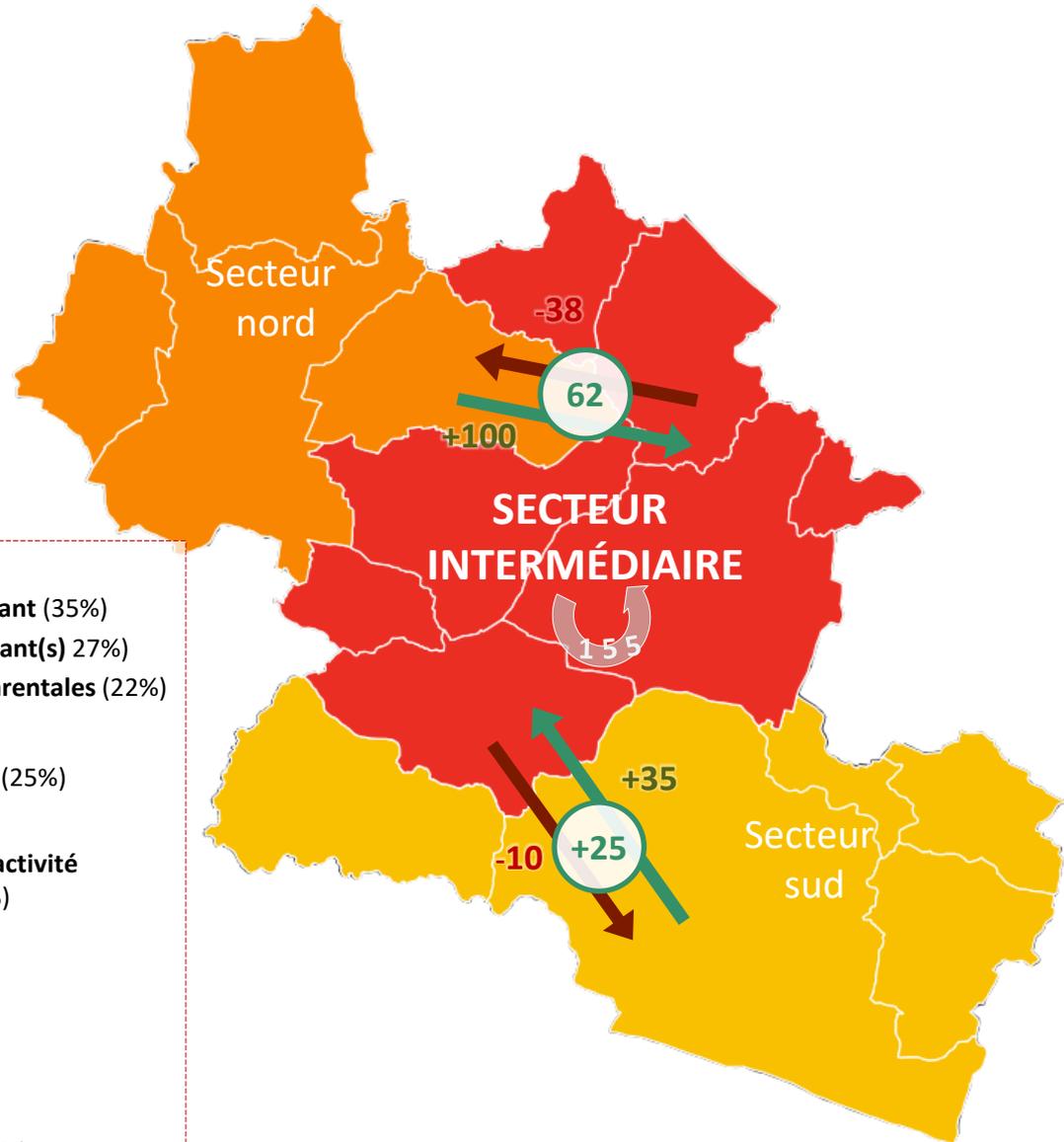
- **Propriétaires** (75%)
- Dans une **maison** (90%)

Mobilités internes avec le secteur intermédiaire

Au global, les communes du secteur intermédiaire sont bénéficiaires vis-à-vis des autres secteurs de 87 habitants en 2018.

Les entrées proviennent essentiellement des communes de localisées au nord (74%) et dans une moindre importance des communes du sud du territoire (26%). Les personnes qui quittent le secteur s'orientent principalement vers le secteur nord.

Il y a une forte rotation au sein du secteur intermédiaire, 205 personnes ont changé de commune de résidence au sein des communes de ce secteur.



Arrivent :

- Des **couples avec enfant(s)** (41%)
- Des **couples sans enfant** (24%)
- Des **familles monoparentales** (19%)
- Des **moins de 15 ans** (28%)
- Des **40-54 ans** (24%)
- Des **25-39 ans** (22%)
- Des **personnes sans activité professionnelle** (43%)
- Des **employés** (19%)
- Des **ouvriers**(17%)

Pour être :

- **Propriétaires** (52%)
- **Locataires** (29%)
- Dans une **maison** (83%)

Partent :

- Des **couples sans enfant** (35%)
- Des **couples avec enfant(s)** 27%)
- Des **familles monoparentales** (22%)
- Des **25-39 ans** (27%)
- Des **moins de 15 ans** (25%)
- Des **40-54 ans** (17%)
- Des **personnes sans activité professionnelle** (32%)
- Des **ouvriers**(22%)
- Des **employés** (20 %)

Pour être :

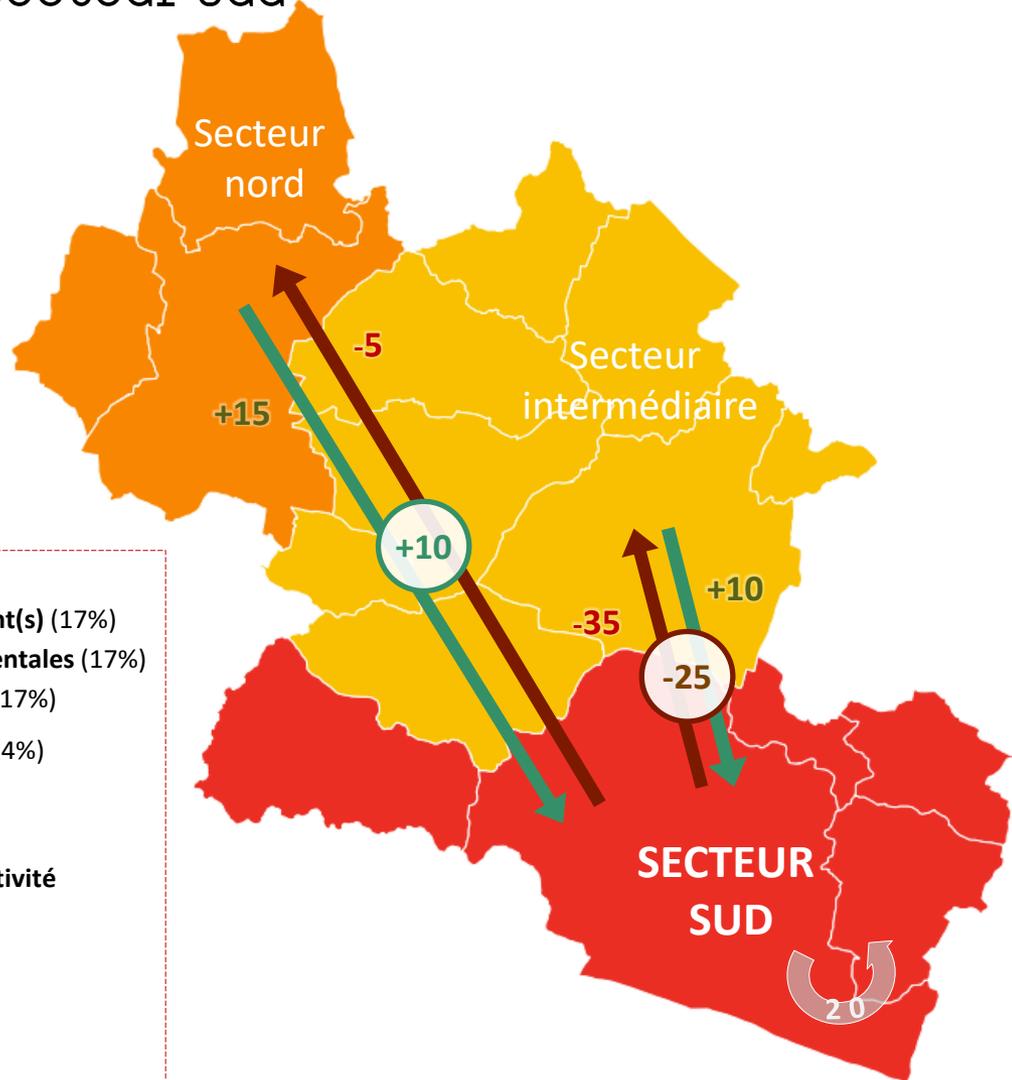
- **Locataires** (47%)
- **Propriétaires** (44%)
- Dans une **maison** (81%)

Mobilités internes avec le secteur sud

Au global, les communes du secteur intermédiaire sont légèrement déficitaires vis-à-vis des autres secteurs de -15 habitants en 2018.

Les sorties se font majoritairement vers les communes du secteur intermédiaire (87%), alors que les entrées proviennent davantage des communes de localisées au nord (60%). A noter que l'on observe peu de mobilités entre le secteur nord et le secteur sud.

20 personnes ont changé de commune de résidence au sein des communes du secteur nord



Arrivent :

- Des **couples avec enfant(s)** (44%)
- Des **couples sans enfant** (22%)
- Des **familles monoparentales** (23%)
- Des **25-39 ans** (33%)
- Des **40-54 ans** (23%)
- Des **moins de 15 ans** (22%)
- Des **20-24 ans** (22%)
- Des **ouvriers**(33%)
- Des **personnes sans activité professionnelle** (22%)
- Des **professions Intermédiaires** (22%)

Pour être :

- **Locataires** (55%)
- **Locataires HLM** (23%)
- **Propriétaires** (22%)
- Dans une **maison** (77%)

Partent :

- Des **couples avec enfant(s)** (17%)
- Des **familles monoparentales** (17%)
- Des **personnes seules** (17%)
- Des **moins de 15 ans** (34%)
- Des **25-39 ans** (33%)
- Des **20-24 ans** (25%)
- Des **personnes sans activité professionnelle** (50%)
- Des **ouvriers**(25%)

Pour être :

- **Propriétaires** (33%)
- **Locataires** (25%)
- **Locataires HLM** (25%)
- Dans une **maison** (64%)
- Dans un **appartement** (36%)

Mobilités internes avec le secteur sud

	Solde	ARRIVENT	PARTENT
Secteur nord	--		
Secteur intermédiaire	++		
Secteur sud	-		

En conclusion, 462 personnes ont changé de logement en passant d'une commune à l'autre au sein de Roche aux fées communauté. Les flux les plus importants concernant les communes des secteurs nord et intermédiaire

Dans le jeu de ces migrations internes à l'intercommunalité, les communes du secteur intermédiaire sont les gagnantes : plus d'habitants arrivent qu'ils n'en sortent vers les autres secteurs. Dans ce secteur, la maison est privilégiée en accession ou en location pour des couples avec ou sans enfants et des familles monoparentales.

Les deux autres secteurs sont déficitaires. Le secteur nord perd en particulier des couples avec enfant(s) pour accéder à la propriété dans une maison, alors que le secteur sud perd différents profils de ménage (couple avec enfant(s), personnes seules et familles monoparentales), aux parcours résidentiels divers.

LÉGENDE

	Couple avec enfant(s)		Couple sans enfant
	Personne seule		Famille monoparentale
	Personne âgée		
	Maison		Appartement
	Locataire du parc privé		Propriétaire
	Locataire du parc social		

└ Le parc du logement existant

└ Le parc du logement existant

La structure du parc du logement

12 000 logements – Un parc dominé par les résidences principales

88%

des logements de RAFCOM sont des résidences principales en 2018

Le parc de logements est très majoritairement composé de résidences principales (88%) et occupé par une large majorité de propriétaires occupants (72,8%).

Source: EPF – Convention cadre 2021-2025 – Roche aux Fées Communauté (35)

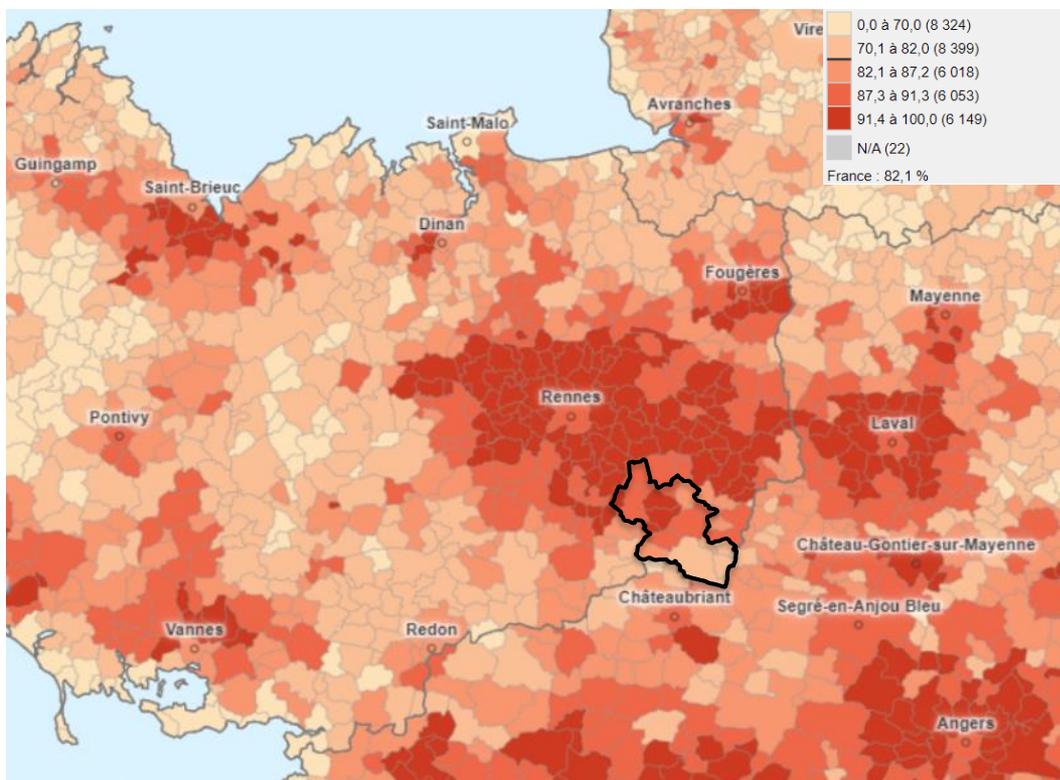
En 2018, Roche aux fées Communauté compte **11 995 logements dont 10 612 résidences principales.**

A noter que **les 3 pôles (Janzé, Retiers et Martigné-Ferchaud) concentrent 60 % du parc de logements de l'intercommunalité**, avec 6355 logements en 2018.

Le parc de logements de l'intercommunalité est très largement dominé par la résidence principale (88%), et cette tendance est semblable avec les caractéristiques du département (86% de résidences principales pour l'Ille-et-Vilaine).

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

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

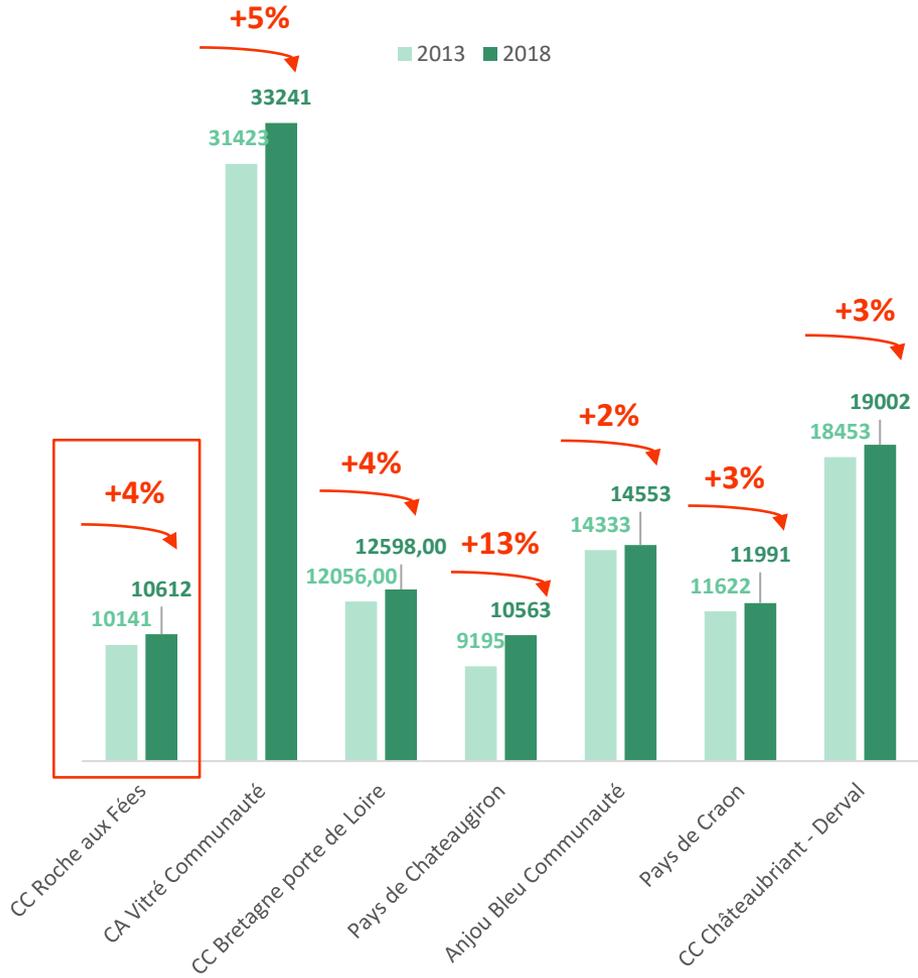


	Roche aux Fées Communauté	Ille et Vilaine	France
Nombre de logements	11 953	546 439	35 879 716
Proportion de résidences principales	88,3%	86,2%	82,2%
Proportion de résidences secondaires	2,9%	6,9%	9,7%
Proportion de logements vacants	8,8%	6,9%	8,2%

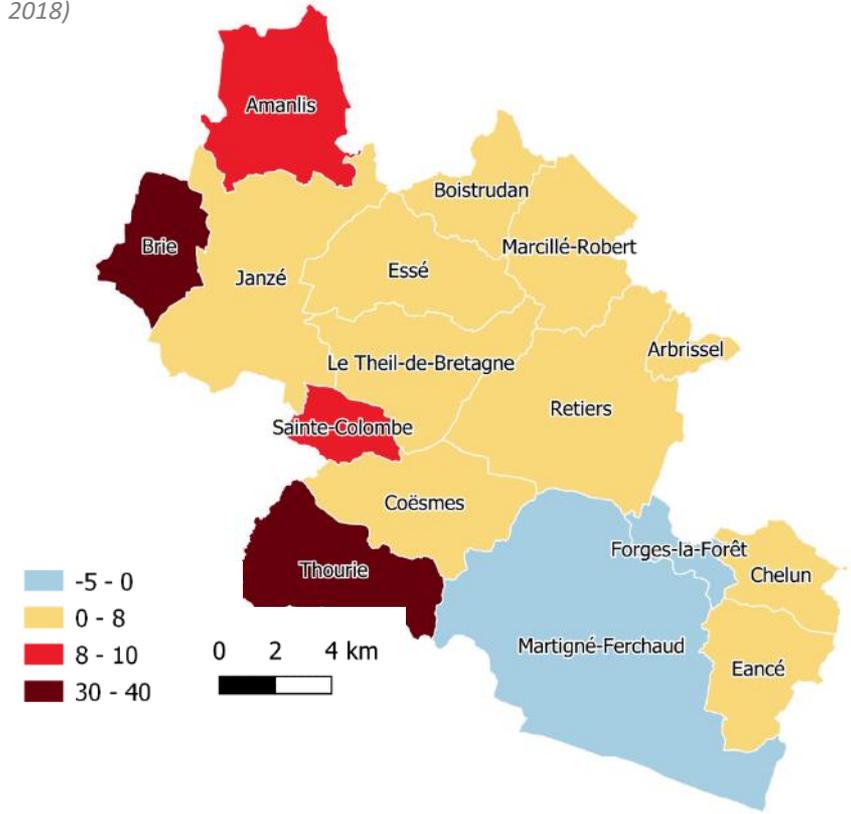
Source : Diagnostic Territoire RAFCOM

L'évolution contrastée du nombre résidences principales

Evolution du volume de résidences principales entre 2013 et 2018 sur RAFCOM et les EPCI voisins (Cérur, source : INSEE, RP 2013 et 2018)



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



A noter une évolution de +4% du nombre de résidences principales à l'échelle de RAFCOM entre 2013 et 2018, ce qui est cohérent vis-à-vis de l'évolution démographique sur cette période (cf. +3%). Sur cette période, les plus fortes augmentations du nombre de résidences principales ne se trouvent pas dans les communes pôles, mais à Amanlis, Sainte-Colombe, Thourie et Brie. Par contre, dans le secteur sud, les communes de Martigné-Ferchaud (1,4%) et Forges-la-Forêt (-0,8%) connaissent une diminution (minime).

La concentration des résidences secondaires au Sud

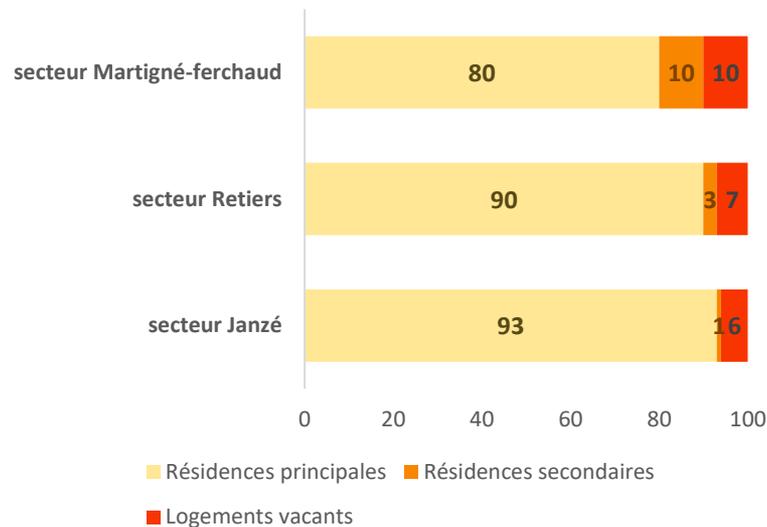
Structure du parc de logements en 2018

(Cérum, source : INSEE, RP 2018)

Territoire	Nombre de logements	Résidences principales		Résidences secondaires	
		Nombre de résidences principales	Part de résidences principales	Nombre de résidences secondaires	Part des résidences secondaires
Janzé	3757	3424	91%	51	1%
Amanlis	732	653	89%	29	4%
Brie	388	367	95%	4	1%
Essé	449	415	92%	6	1%
Secteur Janzé	5328	4859	92%	90	1%
Retiers	2030	1795	88%	41	2%
Arbrissel	122	110	90%	2	2%
Boistrudan	301	272	90%	15	5%
Coësmes	621	551	89%	13	2%
Marcillé-Robert	445	371	83%	17	4%
Sainte-Colombe	146	135	92%	2	1%
Le Theil-de-Bretagne	700	654	93%	16	2%
Secteur Retiers	4365	3888	90%	106	3%
Martigné-Ferchaud	1393	1136	81%	62	4%
Eancé	217	168	77%	25	12%
Forges-la-Forêt	145	114	79%	15	10%
Thourie	378	315	83%	34	9%
Chelun	169	132	78%	26	15%
Secteur Martigné-Ferchaud	2302	1864	80%	162	10%

Structure du parc de logements en 2018

(Cérum, source : INSEE, RP 2018)



La prédominance de la vocation résidentielle se retrouve sur l'ensemble des communes de RAFCOM. En 2018, les taux de résidences principales varient ainsi entre 80% (secteur Martigné-Ferchaud) et 93% (secteur Janzé).

Concernant les résidences principales, les tendances observées à l'échelle des secteurs sont également vraies pour l'ensemble des communes de ces 3 secteurs.

Il semblerait que le taux de vacance soit plus important dans les deux secteurs les plus éloignés de Rennes Métropole.

La concentration des résidences secondaires au Sud

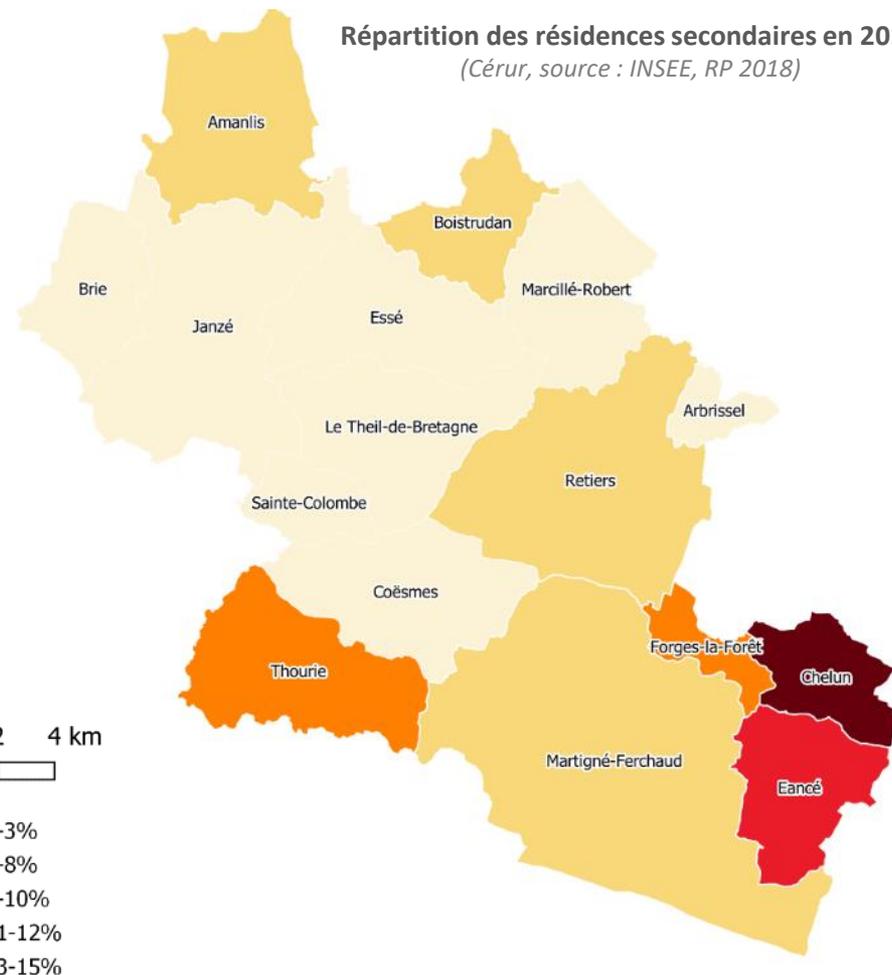
10% de résidences secondaires dans le secteur de **Martigné-Ferchaud** (contre 1% dans celui de Janzé et 3% dans celui de Retiers)

La résidence secondaire est peu développée sur le territoire : on compte seulement 3% de résidences secondaires en 2018. Ce constat recouvre des réalités contrastées selon les communes. A noter que plusieurs communes du secteur Sud (Thourie, Forges-la-Forêt, Eancé et particulièrement Chelun) déjà identifiées lors du PLH2 concentrent le taux le plus important de résidences secondaires.

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

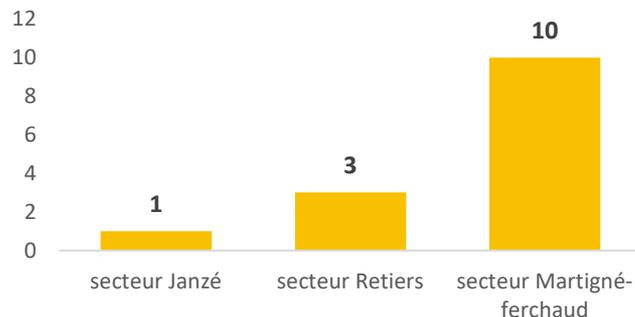
Répartition des résidences secondaires en 2018

(Cérur, source : INSEE, RP 2018)



Part des résidences secondaires en 2018

(Cérur, source : INSEE, RP 2018)



0 2 4 km

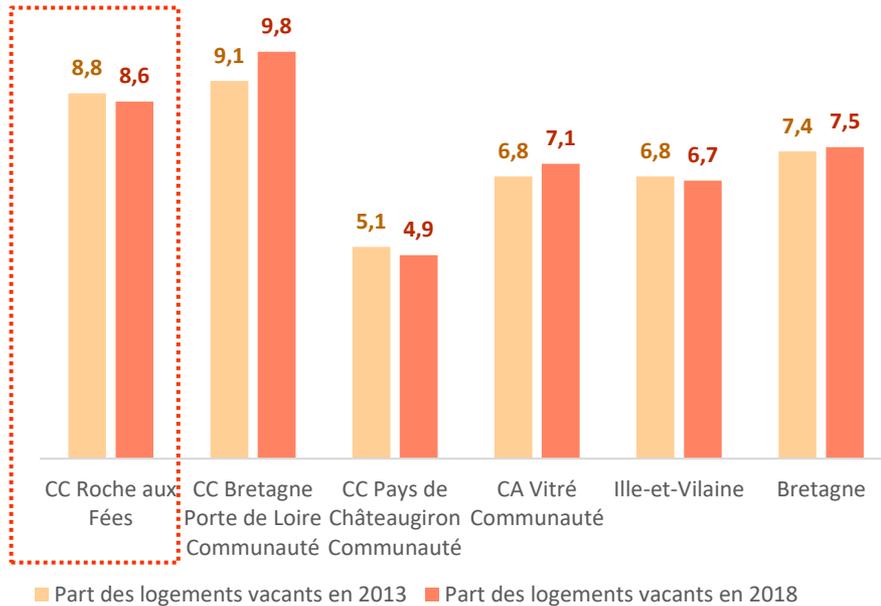


- 1-3%
- 4-8%
- 9-10%
- 11-12%
- 13-15%

Une vacance qui serait en recul, notamment grâce à la politique incitative de Roche aux Fées communauté

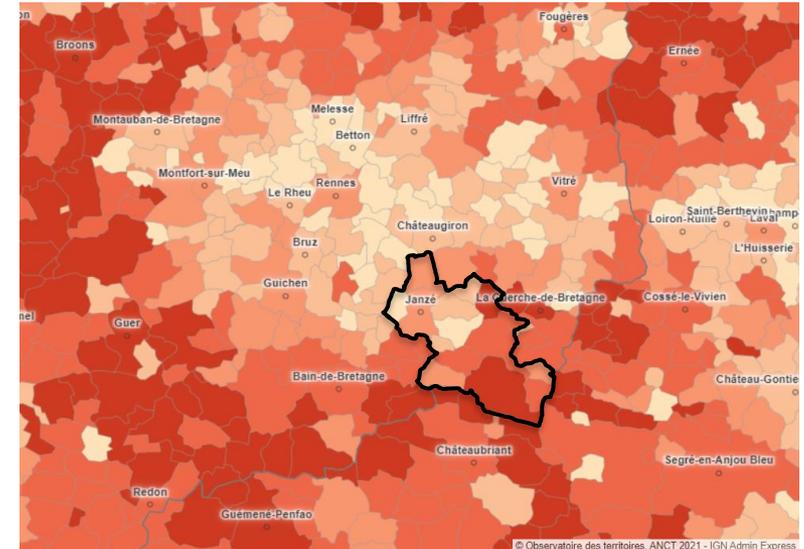
Part des logements vacants en 2018 (%)

(Céur, source : INSEE, RP 2018)



Part des logements vacants (%) 2018

(Observatoire des territoires, ANCT)

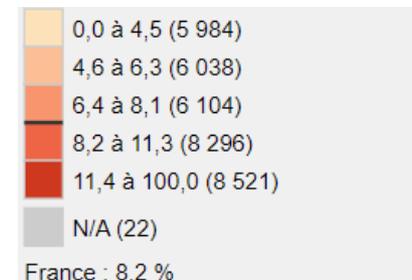


Nombre et part des logements vacants

(Céur, source : INSEE, RP 2018; LOVAC exhh_stat_g 2020)

	Nombre de logements vacants	Part des logements vacants
INSEE (RP 2018)	1027	8,6%
LOVAC (exhh_stat_g 2020)	912	7%

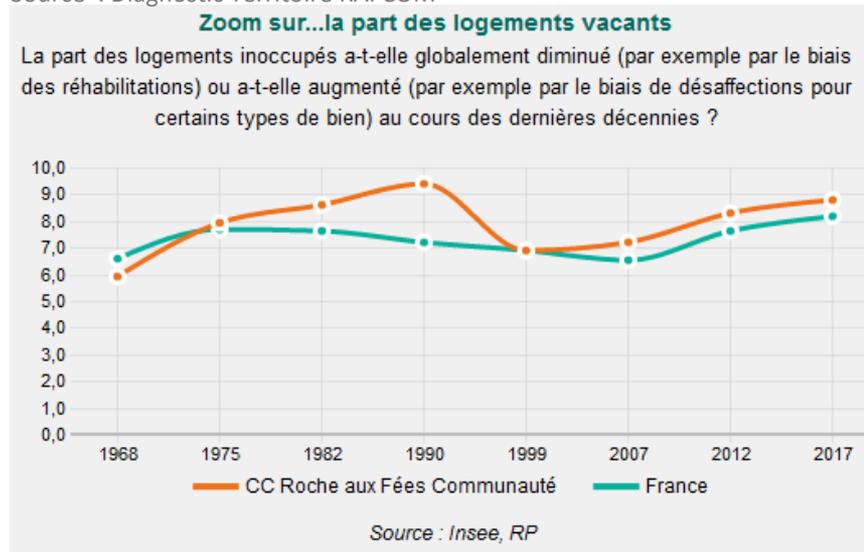
En 2018, la **proximité avec Rennes Métropole semble corrélée avec la part des logements vacants**. De manière similaire avec le reste des EPCI limitrophes de Rennes Métropole, les communes du secteur sud présentent une part de logements vacants supérieure à celles du secteur Nord.



Une vacance qui serait en recul, notamment grâce à la politique incitative de Roche aux Fées communauté

Entre 1968 et 2017, la part des logements vacants est passée de 5,9% à 8,8%. Entre ces deux périodes, cette part de logements vacants a connu un pic en 1990 à 9,4% avant de retomber à 6,9% en 1999. Depuis, cette proportion a régulièrement progressé tout en restant en-dessous du pic de 1990. Les élus et agents de la collectivité constatent que la vacance a connu une évolution importante ces dernières années, sans que cela n'apparaisse encore dans les statistiques. Il semble donc nécessaire de relativiser les données proposées par l'INSEE. Si la vacance conjoncturelle demeure (en raison notamment de parcours de vie plus factionnés et d'itinéraires résidentiels moins linéaires), c'est la vacance structurelle qui s'est fortement réduite en quelques années (y compris dans les biens anciens en centre bourg nécessitant d'importants travaux de rénovation et dans le sud du territoire).

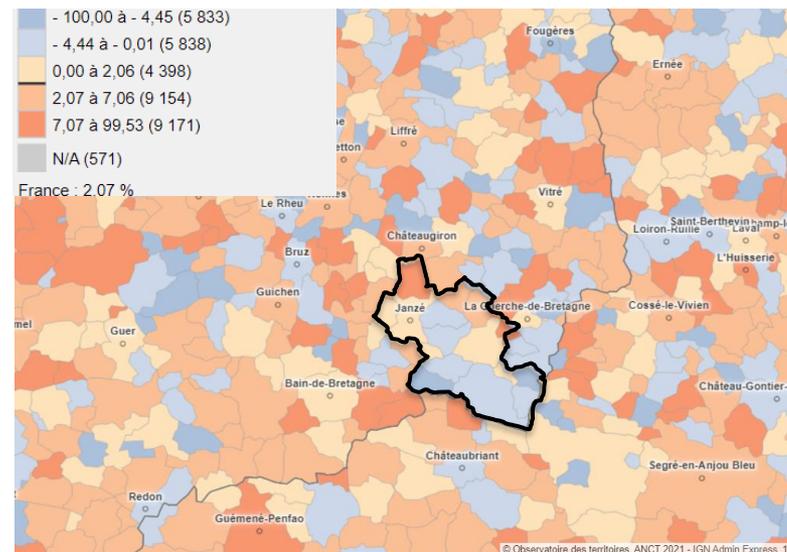
Source : Diagnostic Territoire RAFCOM



Cette évolution peut notamment s'expliquer par le soutien apporté aux démarches de rénovation par des financements publics importants. Ainsi, **avec 322 dossiers d'amélioration de l'habitat réalisés en 5 ans (entre 2016 et 2020), les objectifs du PLH 2 de la Communauté ont été doublés (tous les dispositifs confondus).**

Entre 2013 et 2018, la politique incitative de Roche aux Fées Communauté porte ses fruits puisque le taux d'évolution annuel du nombre de logements vacants est négatif sur la majorité des communes. Ce taux négatif est d'ailleurs majoritaire dans le sud, qui concentrent la part la plus importante de logements vacants.

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



Une vacance structurelle concentrée sur le secteur Sud

6% des logements sont vacants depuis plus de 2 ans sur le secteur de Martigné-Ferchaud (contre 3% sur les secteurs de Janzé et Retiers)

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

On peut estimer le taux de vacance structurelle à 4% à l'échelle intercommunale.

Certaines communes, concentrées dans le Nord, sont peu concernées par le phénomène et observent une vacance structurelle inférieure à 2 % : Brie (2 logements vacants, soit 0,5%) et Boistrudan (5 logements vacants, soit 1,7%).

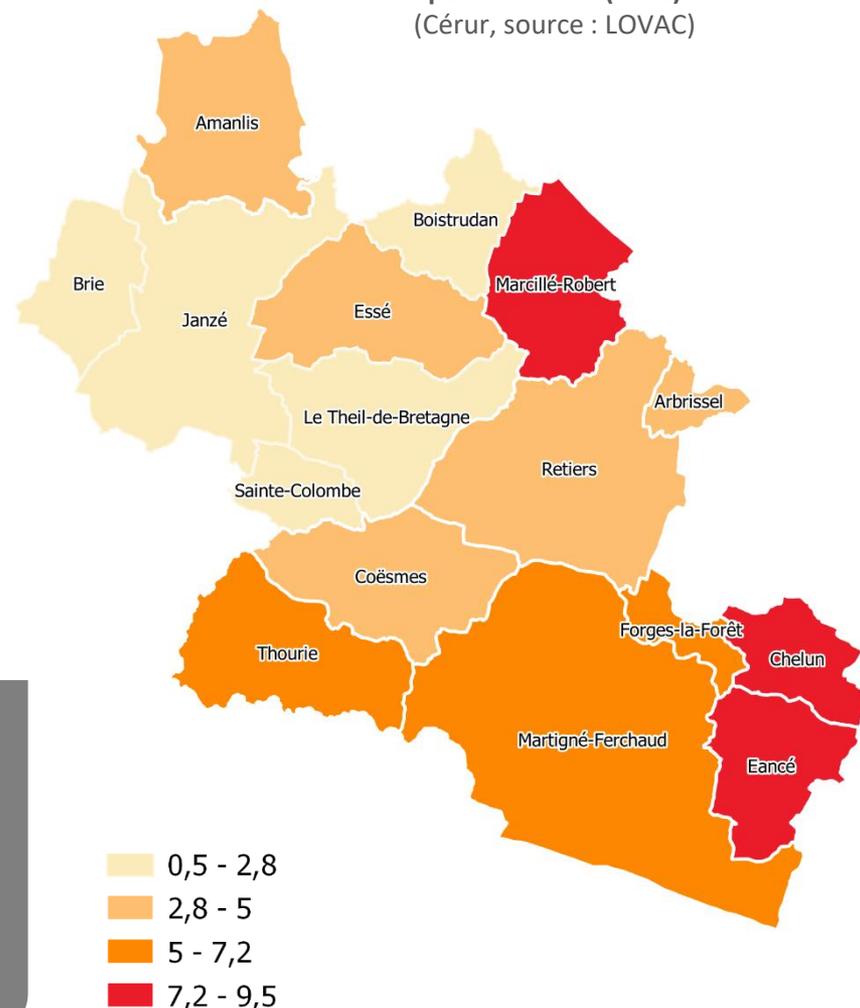
À l'inverse, l'ensemble des communes du secteur de Martigné-Ferchaud présentent une vacance structurelle supérieure à 5%, et jusqu'à 9,5% pour la commune de Chelun.

ÉLÉMENTS DE MÉTHODE

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

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

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



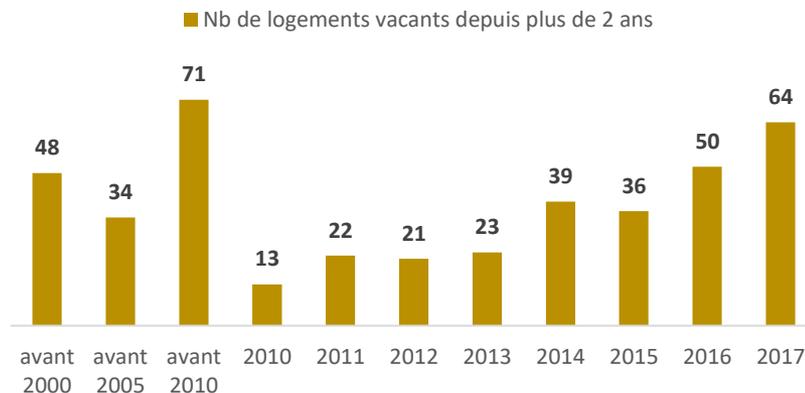
Une vacance structurelle sur les petits et anciens logements

64% des logements vacants (soit 271 logements) sont vacants depuis plus de 7 ans
45% le sont depuis plus de 10 ans

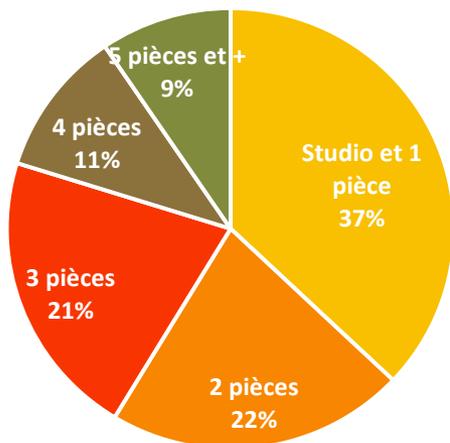
76% des logements vacants ont été construits avant 1919, soit 322 logements au total.

59% des logements vacants sont des petits logements (T2 ou moins), soit 247 logements au total.

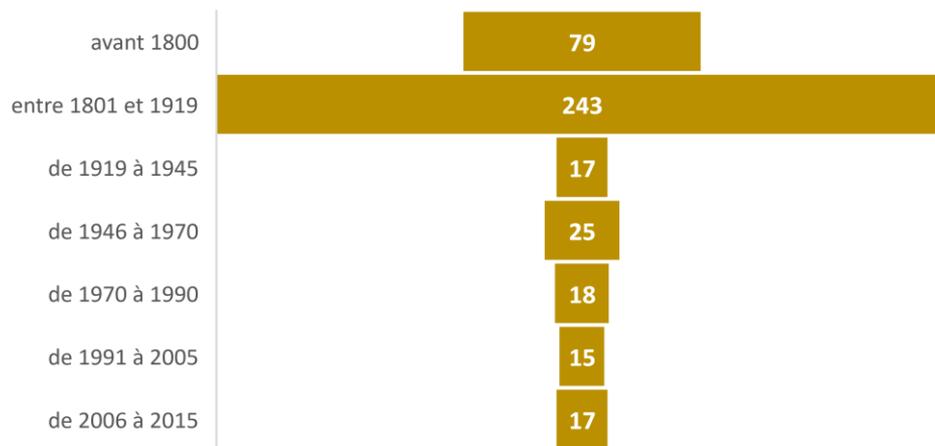
Nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans par année de début de vacance (Cerur, source : LOVAC, 2020)



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



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



* Analyse sur les 421 logements vacants depuis plus de 2 ans, en 2020 à partir des données LOVAC

└ Le parc du logement existant

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

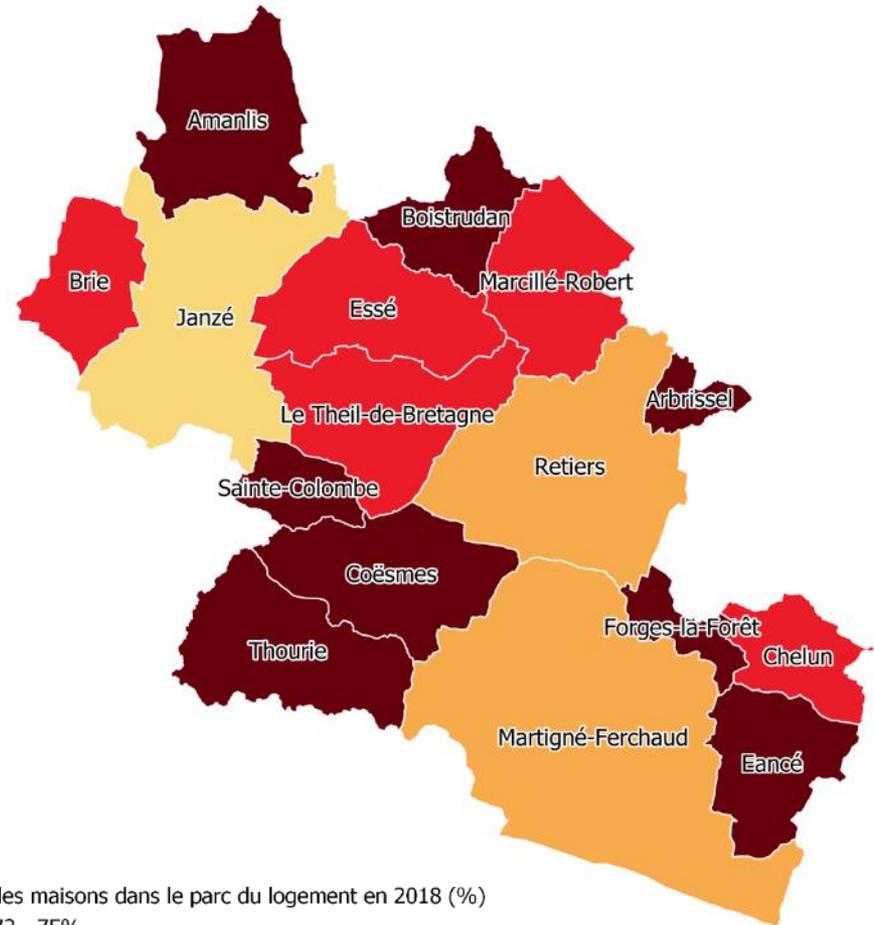
Un parc de logements dominé par la maison individuelle

86% de maisons à l'échelle de
RAFCOM (contre 40% à l'échelle du
département)

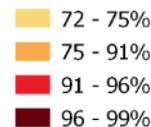
Source : INSEE, 2018

« **Manque de diversité des formes urbaines et d'habitat** pour tenir compte de l'évolution des modes de vie »

Source : Diagnostic de territoire RAFCOM



Part des maisons dans le parc de logement en 2018 (%)



0 2 4 km



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

Des logements collectifs concentrés sur les 3 communes pôles, et qui pourraient se développer dans les prochaines années

14% des logements de RAFCOM sont des appartements (contre 60% en Ille-et-Vilaine)

Cette sur-représentation de la maison individuelle est à l'image de nombreux territoires similaires à celui-ci. Cette dynamique est encore plus marquée sur le territoire de la CC Bretagne Porte de Loire (cf. 93% de maisons en 2018), mais moins forte sur la CA de Vitré Communauté.

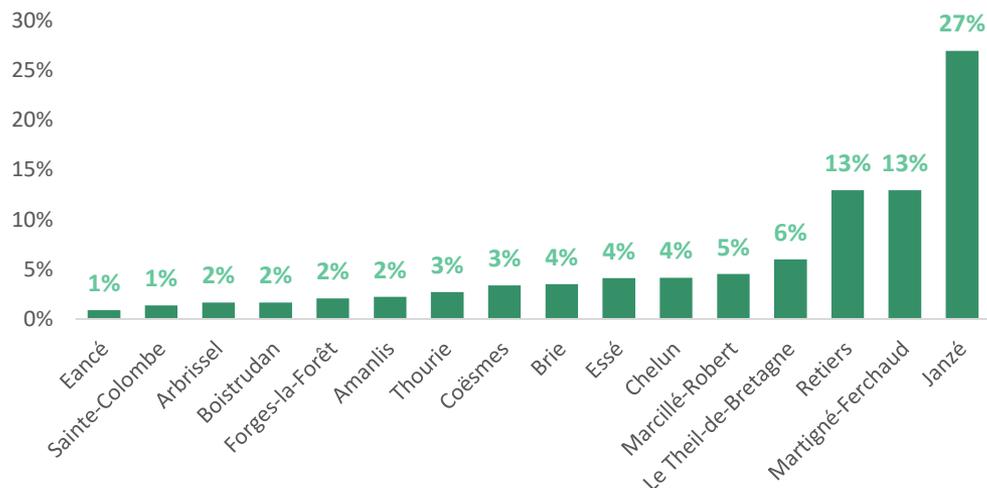
Même si la part de logements collectifs est aujourd'hui largement inférieure à la moyenne départementale, plusieurs promoteurs immobiliers semblent dire que l'offre en collectif est porteuse et pertinente sur un territoire comme RAFCOM, malgré l'inéligibilité au dispositifs de défiscalisation (type Pinel).

90% des logements collectifs se situent dans les 3 communes pôles

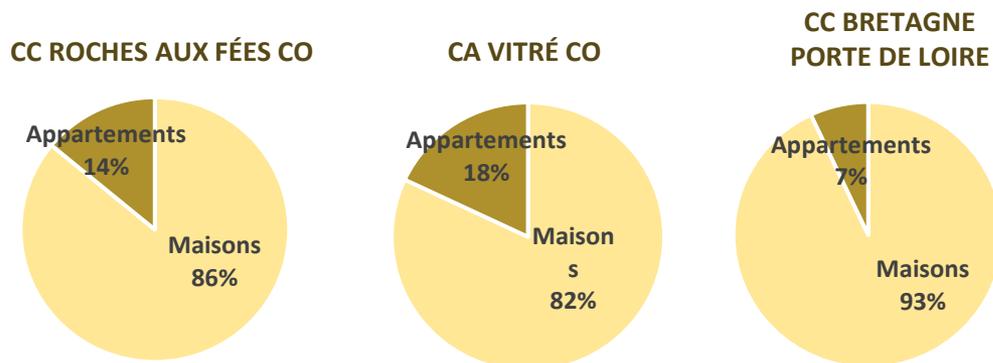
3 communes pôles concentrent 90% de l'offre en logements collectifs, dont Janzé qui a elle seule représente plus de 60% de cette offre.

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

Part des logements collectifs dans chaque commune en 2018
(Céur, source : INSEE, RP 2018)

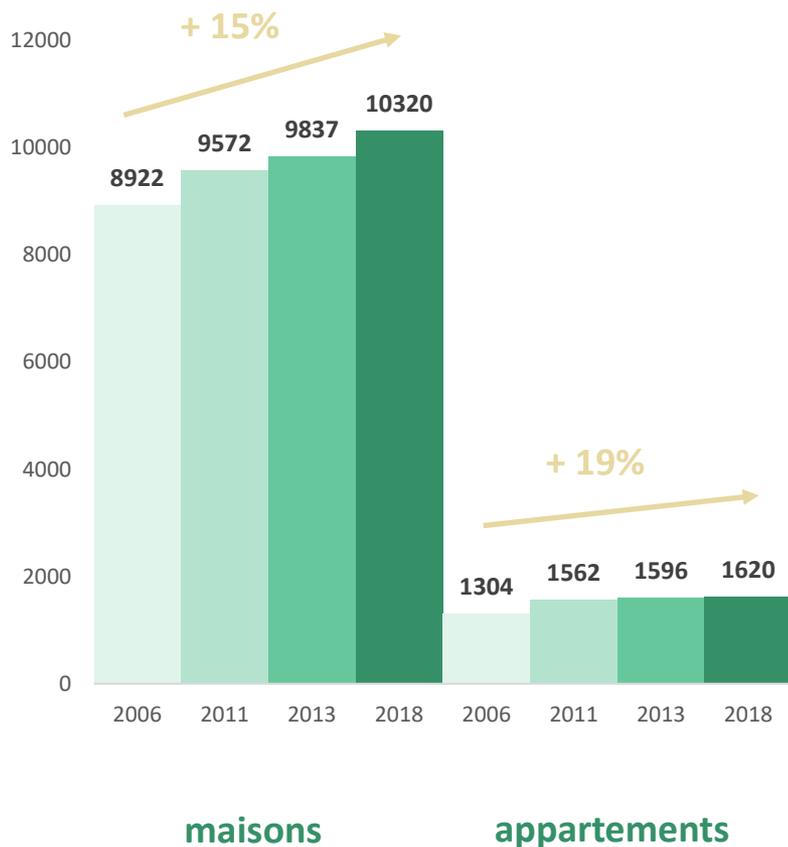


Part des logements collectifs par EPCI en 2018
(Céur, source : INSEE, RP 2018)



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

Volume des maisons et appartements entre 2006 et 2018
(Céur, source : INSEE, RP 2018)



Nombre de logements en 2017 : 11 954 (2,1 % de l'I&V)
Évolution 2012-2017 : +5,6 % (I&V : +7,8 %)

Nombre de maisons en 2017 : 10 285 (2,9 % de l'I&V)
Évolution 2012-2017 : +5,8 % (I&V : +6,2 %)

Nombre d'appartements en 2017 : 1 610 (0,7 % de l'I&V)
Évolution 2012-2017 : +2,4 % (I&V : +10,4 %)

Source : chiffres clé 2021, Roche aux Féés Communauté, observatoire économique de l'Ille-et-Vilaine

⇒ Rappel PLH2 :

déjà 14% du parc en collectif et 86% en individuel. Malgré la production d'appartements, la part de logements collectifs n'augmente pas entre 2011 et 2018.

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

9% des résidences principales de RAFCOM ont 1 ou 2 pièces seulement

Les résidences principales sont constituées en majeure partie de grands logements. Près de **¾ des résidences principales ont plus de 4 pièces, et leur nombre a continué de progresser ces dernières années** avec près de 500 logements supplémentaires entre 2013 et 2018.

La **taille des logements est en moyenne de 4,7 pièces, ce qui est supérieur à la moyenne départementale** (cf 4,2 pièces) (source : ITHEA, profil croisé des communes). Pourtant le territoire connaît une diminution de la taille des ménages. On compte en moyenne, 2,44 personnes par ménage en 2018 contre 2,71 en 1990 et 3,16 en 1968. Ces évolutions sociodémographiques, reflet du phénomène de desserrement des ménages et de l'allongement de l'espérance de vie, questionnent l'adéquation du parc de logements avec les besoins de la population.

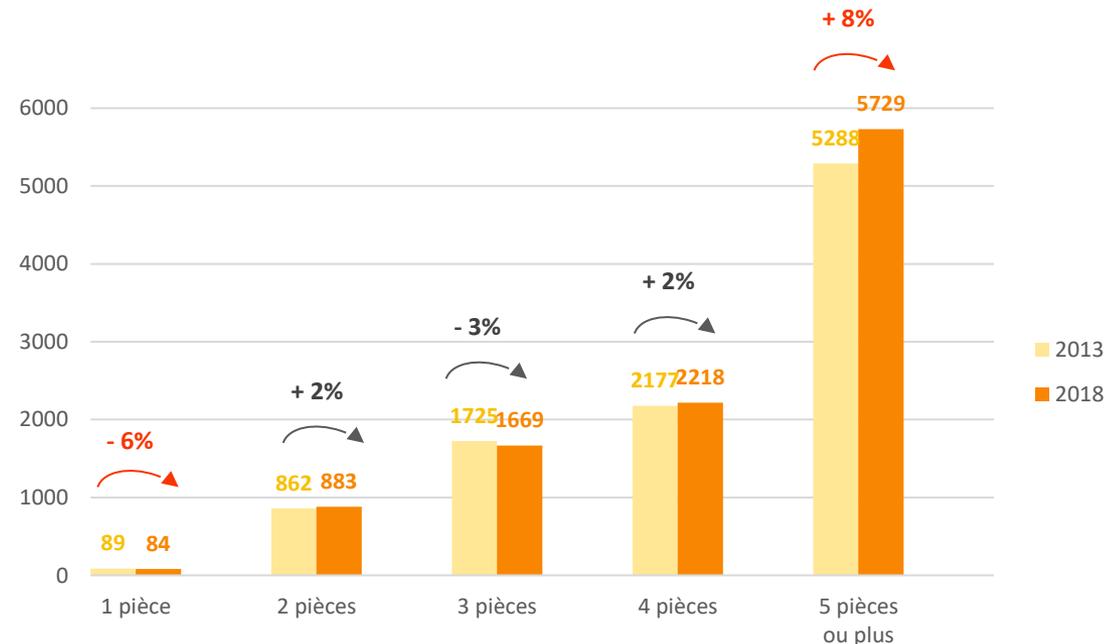
Sur la période récente, **l'augmentation du nombre de familles monoparentales** est également un enjeu à intégrer dans les réflexions portées sur les typologies de logement (besoin de logement familial à financer par un seul revenu).

Malgré une structure encore familiale des ménages (2,5 personnes en moyenne), les logements sont en moyenne très vastes, **avec une sous-représentation des petites typologies.**

Source : EPF – Convention cadre 2021-2025 – Roche aux Fées Communauté (35)

Evolution du nombre de résidences principales selon leur typologie 2013,2018

(Cérur, source : INSEE, RP 2013, 2018)



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

50% des logements 1 et 2 pièces de RAFCOM sont localisés à Janzé

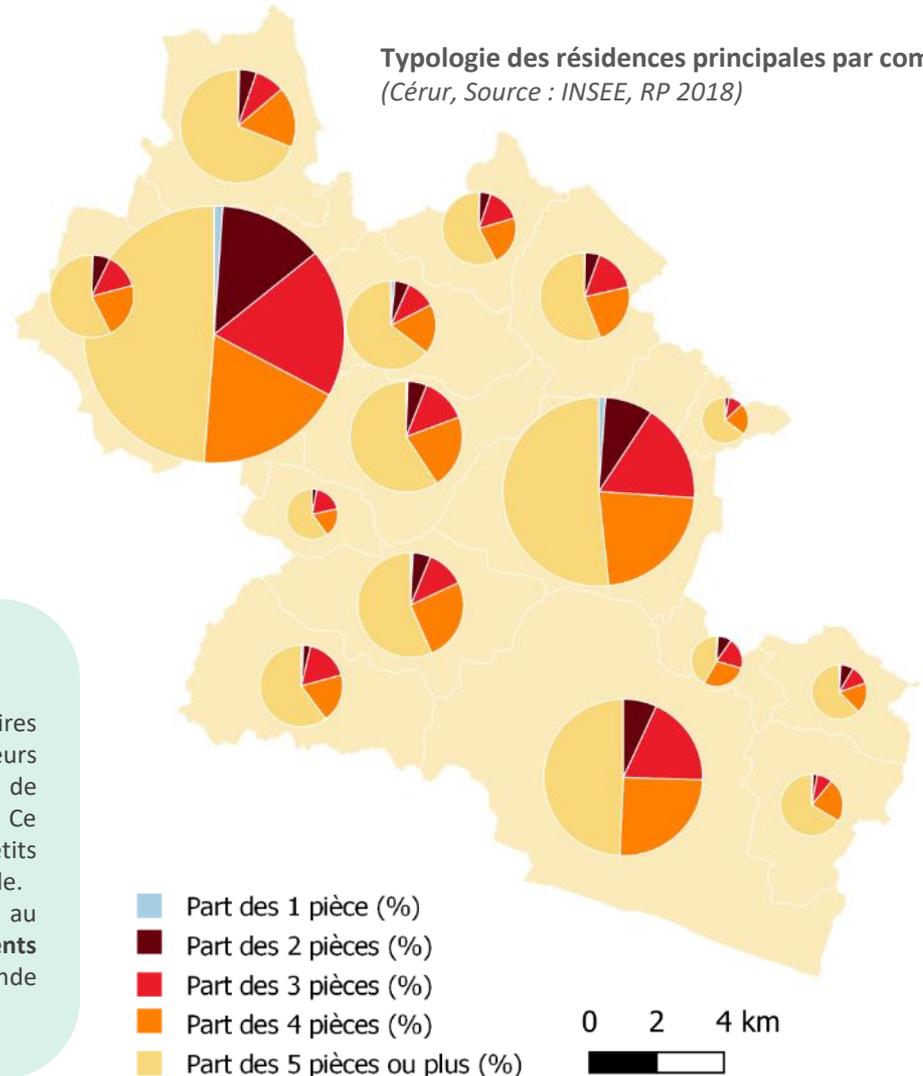
Les trois communes pôles concentrent près de 80% des petits logements (1 et 2 pièces). A noter que les communes de Janzé, Retiers, Coësmes et Essé sont les seules communes qui proposent plus de 4 studios en 2018. **Les logements 1 pièce représentent seulement 1% du parc.**

Les autres communes présentent davantage de moyens et grands logements, en particulier : Essé (65 % de 5 pièces et plus), Arbrissel (65%), Eancé (66%), et Amanlis (69%).

Dires d'acteurs sur les nouveaux besoins:

- La **demande en petits logements (studio ou 2 pièces)** et temporaires pour les jeunes travailleurs et saisonniers s'accroît. Plusieurs employeurs veulent être moteur dans la mise à disposition de logements pour leurs employés (cf. lactalis, ESAT, ardoiserie). Ce point d'inadéquation entre l'offre et la demande pour les petits logements est une dynamique commune à l'échelle départementale.
- l'augmentation du nombre de familles monoparentales participe au **besoin croissant en grands logements (T4 ou T5)**. **Les appartements avec ascenseurs à proximité des centralités** sont en demande croissante.

Typologie des résidences principales par commune
(Cézur, Source : INSEE, RP 2018)



7 Près des deux tiers des résidences principales peuvent être considérées comme « sous-occupées »

64 % des résidences principales de RAFCOM peuvent être considérées comme « sous-occupées »

Nombre de pièces	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes ou plus	Total
1p	73	9		1	1		84
2p	750	114	12	7			883
3p	886	587	167	45	10	4	1 699
4p	677	874	332	254	68	12	2 218
5p	423	966	437	565	235	41	2 668
6p+	292	921	508	797	424	120	3 061
Total	3 101	3 471	1 456	1 670	737	176	10 612

Sur-occupation Sous-occupation source geokit (SdeS) – INSEE RP 2018

Source : PAC - ETAT

Un logement est considéré en sous-occupation lorsque le nombre de personnes dans le logement est inférieur ou égal au « nombre de pièces soustrait de 2 ». Ainsi, sur Roche aux Fées Communauté, 64 % des résidences principales peuvent être considérées comme « sous-occupées », et même 36 % peuvent être considérées comme nettement sous-occupées soit près de 3 790 résidences principales. Ces proportions sont plus importantes qu'à l'échelle départementale avec respectivement 57 % et 32 %.

Source : PAC - ETAT

Parc très ancien : RAFCOM (22%) compte encore le double de la moyenne départementale (11%)

La Roche aux Fées Communauté présente la **plus grande part de résidences principales construites avant 1919 (21,6%)**, en comparaison avec les EPCI voisin, le département (11%) et la région (10,1%). Ce type de bâti fait partie de l'attrait de l'architecture locale, mais peut nécessiter des travaux lourds, dans certains cas, aujourd'hui.

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

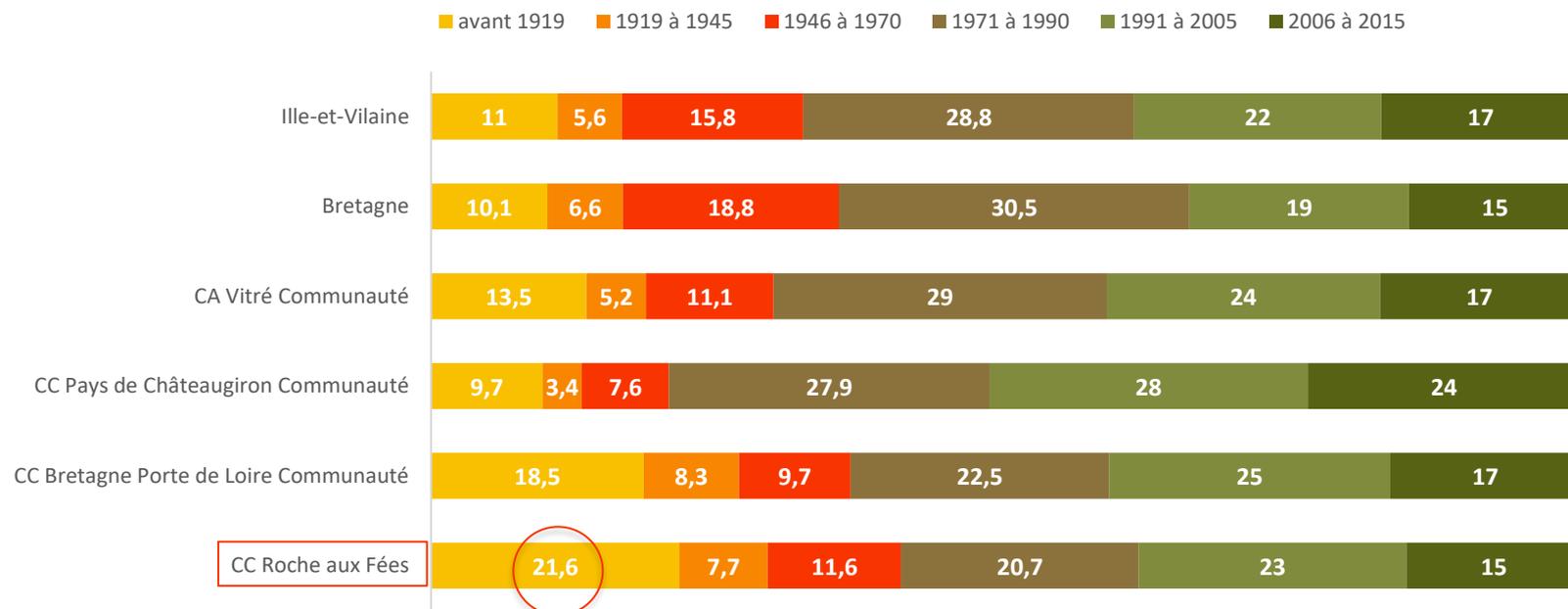
« On retiendra que la CC Roche aux Fées Communauté compte 11 997 logements, alors que ce chiffre était de 6 757 en 1968. Cela représente une **évolution de +78 % en 60 ans !** »

Source : ITHEA profils croisés des communes (Données pour la CC Roche aux Fées Communauté issues du Recensement, INSEE 2018)

⇒ Rappel PLH2 :

En 2011, les résidences principales construites avant 1946 représentaient 36%, contre 29% en 2018; témoignant de la dynamique de construction engagée sur le territoire depuis 2011.

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



Enjeux énergétiques du parc de logements

Dires d'acteurs:

La rénovation énergétique est un enjeu clairement identifié sur la Roche aux Fées communauté, dû à la **présence importante de chaudières à fioul dans les logements**, plus qu'ailleurs.

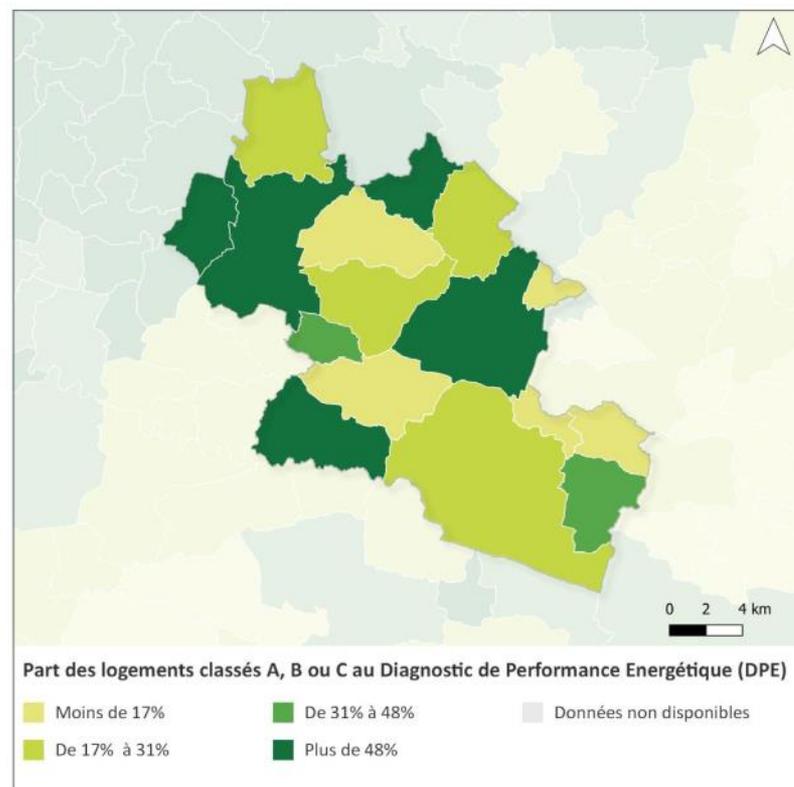
En termes de performance énergétique, deux indicateurs illustrent la problématique :

- les résultats des DPE (cf. carte ci-contre témoignant d'une majorité de communes avec moins de 30% de logements classés A, B ou C). La part des logements classés A, B ou C est de 26% à l'échelle de la CC Roche aux Fées communauté, renseignant sur la partie du parc qui nécessite potentiellement des travaux de rénovation énergétique (Source : Bilan à mi parcours Roche aux Fées Communauté)
- la part des logements construits avant 1970, qui est de **40 % des résidences principales de l'EPCI (31 % pour l'Ille-et-Vilaine)**

POTENTIEL DE BAISSE DES CONSOMMATIONS D'ENERGIE EN 2030



Source : PCAET_Diagnostic_ page 29-30



Source : ADEME 2020

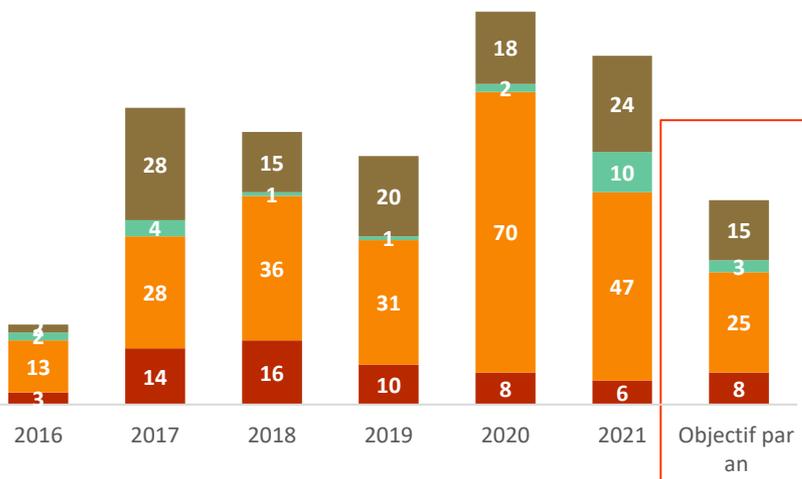
Source : ITHEA, profil croisé des communes, données ADEME 2020)

7 Dynamiques de rénovation enclenchée

538 projets privés de rénovation du parc existant (dont rénovation de façades) soutenus entre 2016 et 2021 (source : PLH2 – 1ers résultats sur les aides aux particuliers)

Volume des aides RAFCOM (en nombre de dossiers déposés) pour la réhabilitation du logement par année (Cérur, Source données RAFCOM)

Type d'aides	Taux de réalisation des objectifs (2016-2021)
PO-PB Rénovation de façades	119%
PO rénov. énergie	150%
PB	111%
PO Adaptation	119%



Roche aux Fées Communauté mène depuis 2010, dans le cadre de son Plan Local de l'Habitat, une action d'accompagnement et d'aides financières à la rénovation des logements privés, sociaux, communaux pour des propriétaires occupants ou propriétaires bailleurs ou des acquéreurs dans l'ancien.

- **Rénovation de façades** : « Les aides aux travaux de rénovation de façades apportent une réelle plus-value et font levier pour faire les travaux, notamment en secteur protégé. » « Cela a également un réel **impact sur l'image d'une rue**, d'un bourg avec un effet d'entraînement sur les habitations contigües

- **Remise sur le marché de logements vacants** : « Les niveaux de loyers sont trop bas pour intéresser l'investisseur privé, sauf sur le secteur rural, à s'inscrire dans du loyer social conventionné, malgré des aides importantes aux travaux de rénovation pour les propriétaires bailleurs. Les loyers perçus en « location libre » rattrapent les aides publiques versées sur la durée de conventionnement. Ainsi, les dossiers aidés propriétaires bailleurs ne reflètent pas l'activité en remise sur le marché locatif privé de logements vacants. »

- **Pour les propriétaires occupants, les objectifs sont atteints pour les travaux d'adaptation, d'économie d'énergie** (voir graphique ci-contre)

➤ « Les aides aux travaux de rénovation additionnées aux aides à l'accession dans l'ancien de Roche aux Fées Communauté et du département, couplées à un prix de vente de marché, **boostent les acquisitions dans l'ancien en centralité**. Ainsi, comme le montre le Marché, l'acquisition sociale à la propriété dans l'ancien privilégie les secteurs intermédiaire et sud où la construction est de bonne qualité. »

Source : Bilan à mis parcours RAF Cté

37 % des ménages de Roche aux Fées Communauté sont des propriétaires occupants modestes ou très modestes éligibles aux aides de l'ANAH, soit au total près de 3 000 ménages.

L'immense majorité des ménages (97,9%) occupe un logement de type individuel et 51,1 % occupent un logement datant d'avant 1915.

Source : FILOCOM 2017 – PAC ETAT

Dynamique de rénovation enclenchée

« 667 projets privés ont été soutenus par Roche aux Fées Communauté à travers les dispositifs d'aides publiques, de conseils de la collectivité, soit une moyenne de 111 ménages accompagnés par le service habitat par an de 2016 à 2021 » (Source : PLH2 – 1^{ers} résultats sur les aides aux particuliers)

Dires d'opérateurs de l'habitat:

Les aides de Roche aux Fées Communauté sont incitatives, mais un effort de communication à faire, notamment sur l'adaptation et des conditions d'attribution peut-être à revoir en fonction des revenus et du gain énergétique post-travaux.

Dires d'acteurs :

Les aides de la Communauté sont incitatives mais le reste à charge est un frein face à :

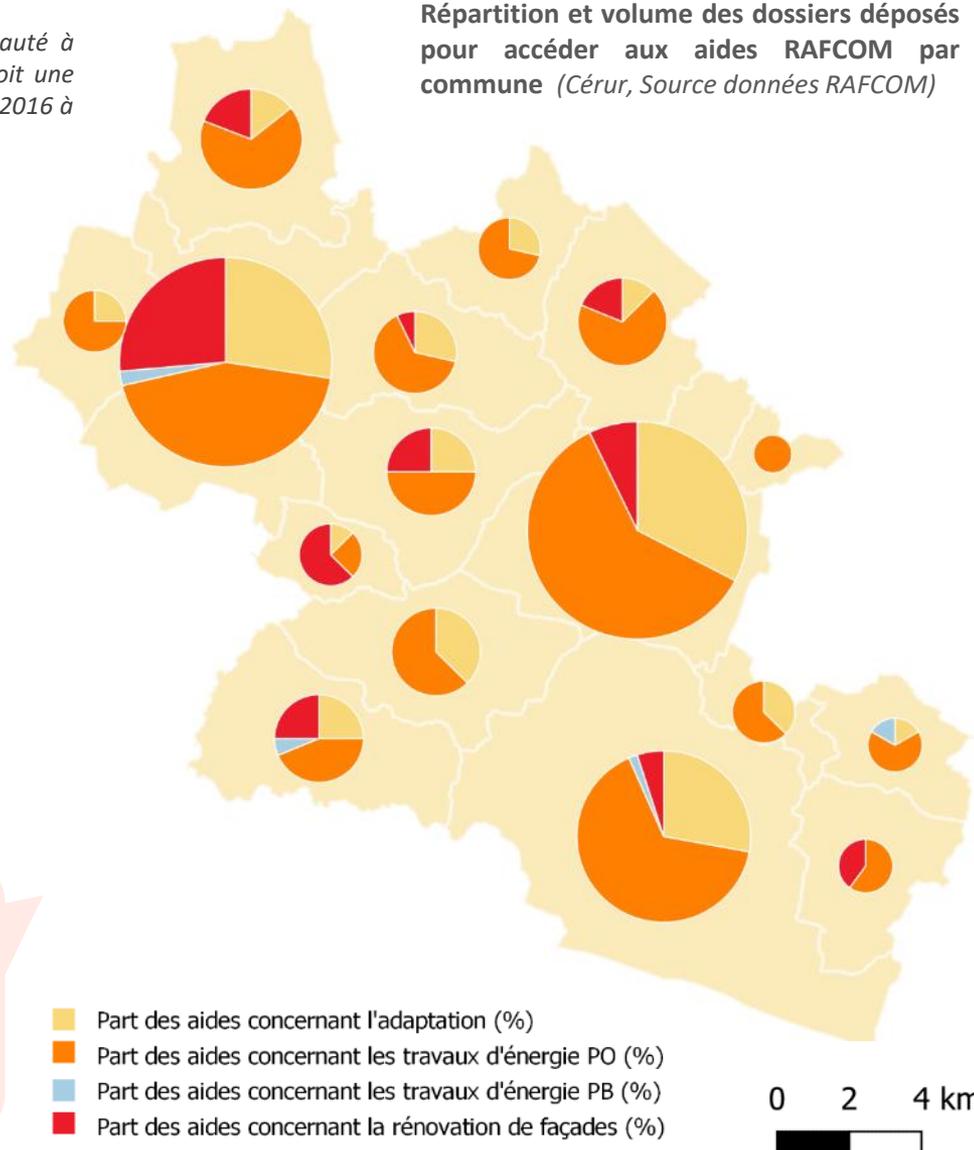
- l'instabilité des prix des travaux
- Les exigences de l'ANAH de plus en plus fortes
- Le manque de souplesse de certaines aides pour financer des projets « hors cadre »

Dires d'acteurs :

Roche aux Fées Communauté est un territoire dynamique qui fait beaucoup de choses en matière d'habitat : des aides incitatives, un bon suivi des actions.

Pour la suite, est des enjeux pour le PLH3 est d'être ambitieux sur la performance énergétique et sur les matériaux lors des projets de réhabilitations énergétique.

Répartition et volume des dossiers déposés pour accéder aux aides RAFCOM par commune (Cérur, Source données RAFCOM)



7 Dynamique de rénovation énergétique

712

logements ont bénéficié d'un accompagnement pour des **travaux de rénovation énergétique**, entre 2010 et 2018 (soit 60% des dossiers)

« Un résultat à 188% des objectifs remplis avec des demandes qui se confirment sur les 3 pôles Janzé, Retiers et Martigné-Ferchaud, où se concentre le bâti (65%). (...) Succès des dispositifs d'aides à la rénovation énergétique : MaPrimeRénov' se substituant au Crédit d'Impôts et le décollage de l'aide d'Action-Logement, pour les salariés du privé, dont le territoire a su tirer parti »

Source : Bilan PLH 2 – année 2020

« Le profil des logements aidés pour les travaux d'économie d'énergie représente pour **moitié des logements construits avant 1948**. Les logements construits après 1978 sont ceux les moins représentés, ce qui s'explique par les premières réglementations thermiques mises en place à partir de 1975 : les maisons et appartements construits à partir de cette année étaient soumis à la première loi de réglementation thermique, la loi n°74-908 datant du 29 octobre 1978.

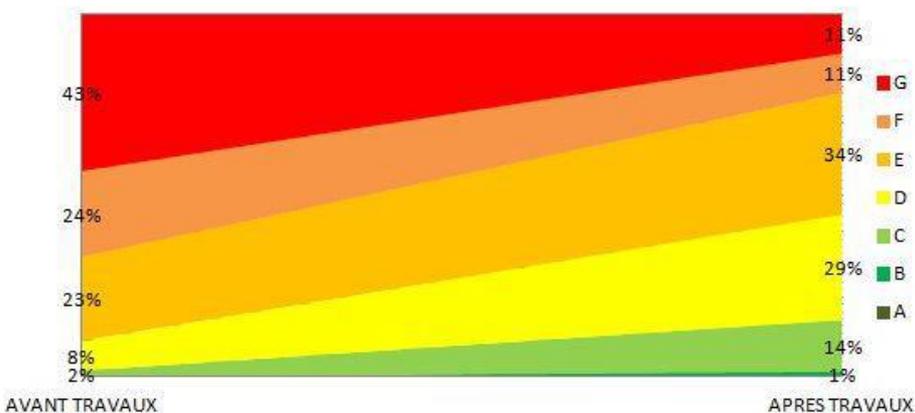
Le gain énergétique moyen atteint 50% après travaux ce qui signifie que les travaux ont générés des économies d'énergie substantielles. Ce taux est de 41% à l'échelle nationale, ce qui interroge sur l'effet de l'aide complémentaire RAF Cté aux travaux d'économie d'énergie en centre bourg. »

Source : Bilan à mi parcours RAF Cté

Classes énergétiques avant-après travaux

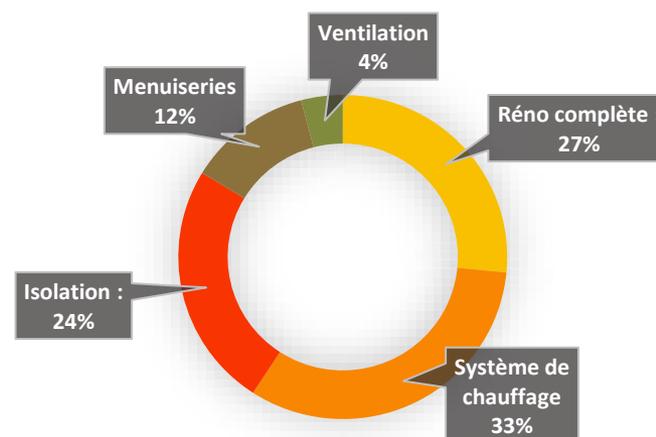
(Source : PCAET _ Diagnostic RAFCOM)

(Estimation théorique Dialogie sur 340 diagnostics - Ensemble du dispositif 2010-2015)



Postes de travaux principaux pour la rénovation énergétique entre 2016 et 2021

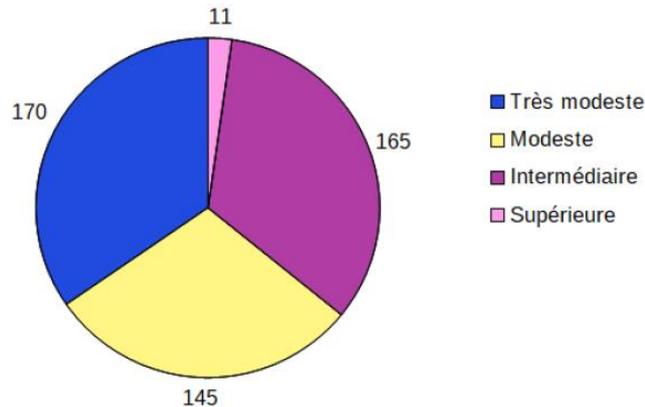
(Source : données RAFCOM)



Zoom sur le dispositif Ma Prime Rénov' sur le territoire

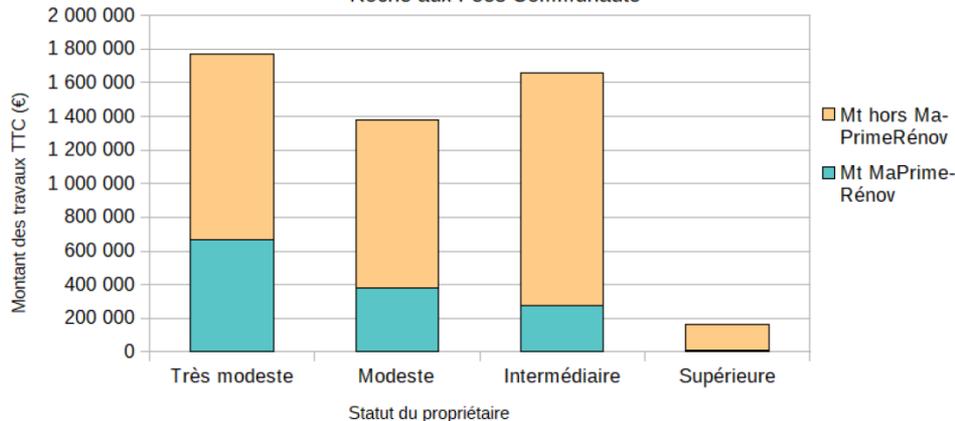
Nombre de dossiers en fonction du statut du propriétaire (2020-2021)

Roche aux Fées Communauté



Montant des travaux (2020-2021)

Roche aux Fées Communauté



(source : porter à connaissance de l'Etat, Direction Départementale des Territoires et de la Mer, 14 avril 2022)

Le dispositif MaPrimeRénov', lancé depuis janvier 2020, permet de financer les travaux d'isolation, de chauffage, de ventilation ou d'audit énergétique d'une maison individuelle ou d'un appartement. Sur les 2 dernières années, 491 dossiers ont été traités sur Roche aux Fées Communauté (74 en 2020 et 417 en 2021, suite au renforcement du dispositif depuis fin 2020 dans le cadre du Plan de Relance).

La majeure partie des dossiers concernent des propriétaires occupants, seulement 12 concernent des propriétaires bailleurs (possibilité pour eux uniquement depuis juillet 2021). Dans le détail, 377 dossiers concernent des travaux de chauffage/chauffe-eau et 111 des travaux d'isolation. De plus, 64 % des dossiers concernent des propriétaires modestes ou très modestes et 78 % des subventions MaPrimeRénov' leur ont été attribuées.

Au total, 1,3 M€ de subvention MaPrimeRénov' ont été versés en 2020-2021 pour près de 5 M€ de travaux (soit 26 % de subvention).

(source : porter à connaissance de l'Etat, Direction Départementale des Territoires et de la Mer, 14 avril 2022)

Le parc privé potentiellement indigne

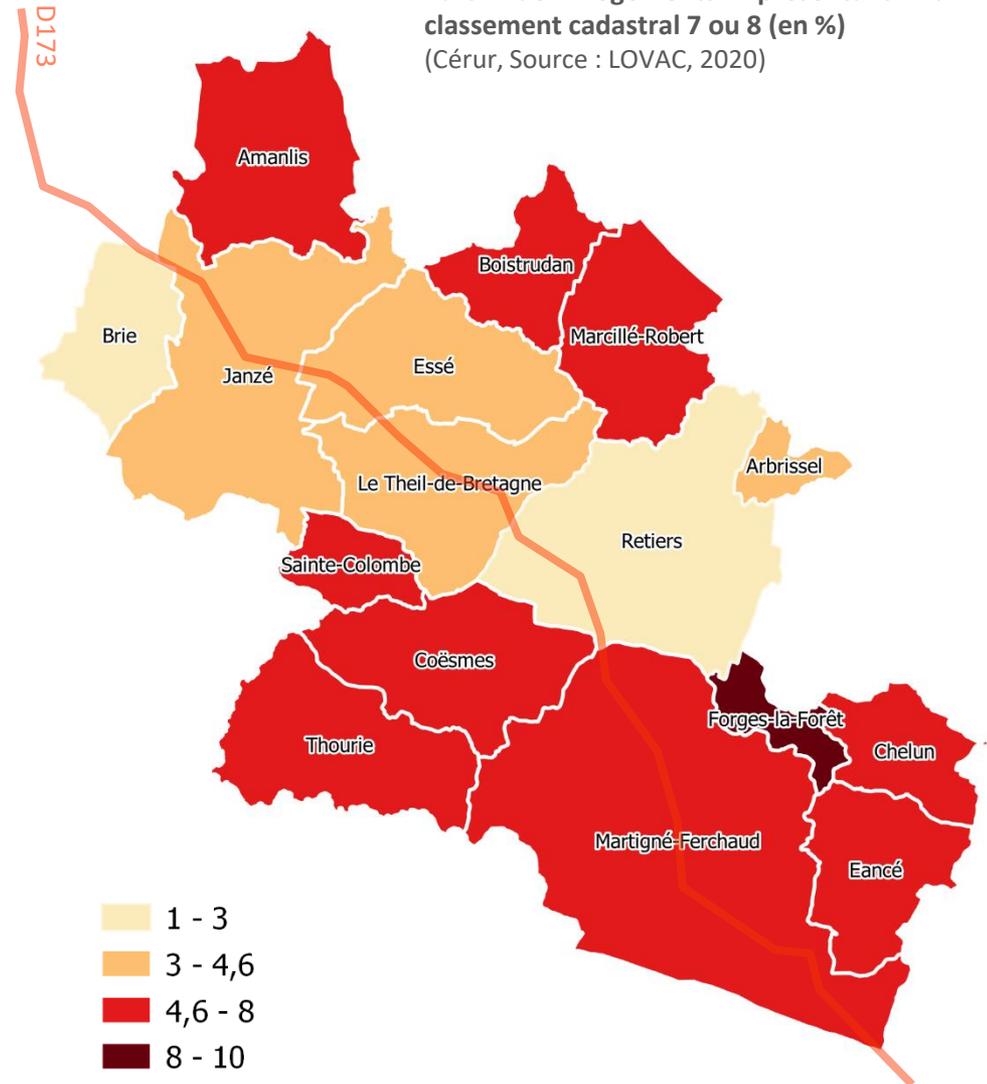
4%

des logements disposent d'un classement cadastral 7 ou 8, soit plus de 556 logements

SITUATION CONCERNANT LES LOGEMENTS INDECENTS SUR LE TERRITOIRE

- Des difficultés de repérage des situations de logement difficiles, malgré la mobilisation de plusieurs acteurs : CAF, MSA, CDAS, compagnons bâtisseurs, ...
- 6 ménages accompagnés en MOUS sur le territoire de Roche aux Fées communauté
 - o Familles avec de jeunes adultes, qui ont acheté il y a moins de 10 ans
 - o Personnes âgées avec des acquisitions anciennes et pas de travaux réalisés
- 4 signalements en 2021 à Janzé, Retiers, Martigné-Ferchaud et Marcillé-Robert. L'ensemble des signalements concernent des appartements. Les désordres récurrents sont : installation électrique dangereuse, humidité et moisissures, clos couvert non étanche.

Part de logements présentant un classement cadastral 7 ou 8 (en %)
(Cérur, Source : LOVAC, 2020)



7 Quelques copropriété concentrées dans les pôles

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

À l'échelle intercommunale, 39 copropriétés sont recensées au registre national d'immatriculation des copropriétés (RNIC). Ces copropriétés se situent principalement à Janzé et dans une moindre mesure à Retiers et Martigné-Ferchaud.

22 copropriétés indiquent posséder un syndic dans le registre des copropriétés, dont 21 sont des syndics professionnels. **A l'inverse, plus de 40 % des copropriétés ne possèdent pas de syndic**, soit un enjeu fort pour l'organisation et la gestion de ces dernières.

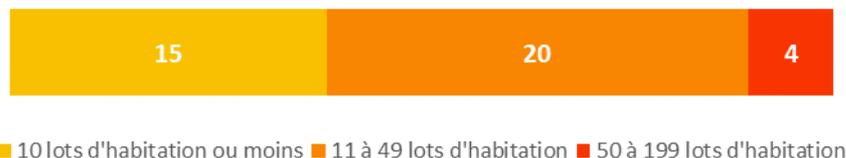
Les copropriétés présentes sur le territoire sont majoritairement de petites tailles : 38% comptent 10 lots d'habitation ou moins et la moitié possèdent entre 11 et 49 lots d'habitation.

Les copropriétés sont essentiellement des bâtiments datant des années 2000 (40% des copropriétés datent de 2001-2010) et des bâtiments très anciens d'avant 1949, soit un quart des copropriétés de l'EPCI.

Organisation juridique des copropriétés de Roche aux Fées Communauté *(source : RNC)*



Répartition des copropriété selon le nombre de lots d'habitation *(source : RNC)*



Part des copropriété selon la période de construction *(source : RNC)*



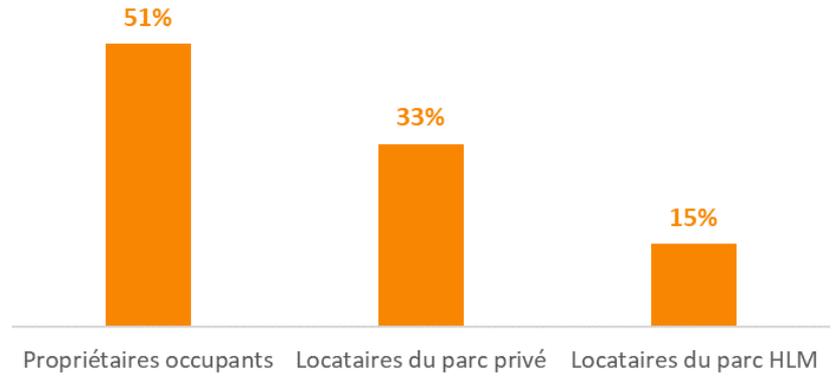
└ Le parc du logement existant

Fonctions résidentielles

Une grande majorité des ménages aux revenus modestes habitent le parc privé

La proportion de ménages ayant des revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM est équivalente à la moyenne de l'Ille-et-Vilaine (23 %). Contrairement au département, **une forte proportion de ces ménages sur Roche aux Fées Communauté sont propriétaires de leur logement** (50,5 % de propriétaires, contre 32 % au niveau départemental). **Un tiers des ménages modestes sont locataires du parc privé**, soit une part proche du département (31%) et seulement 15 % sont locataires du parc public, soit une part faible au regard de la moyenne départementale de 35% : ce chiffre bas est à lier à la faiblesse du parc HLM qui ne représente que moins de 5% des logements sur le territoire.

Répartition des ménages modestes entre chaque parc de logements (Source : FILOCOM 2017 – FILOSOFI 2018, PAC-ETAT)

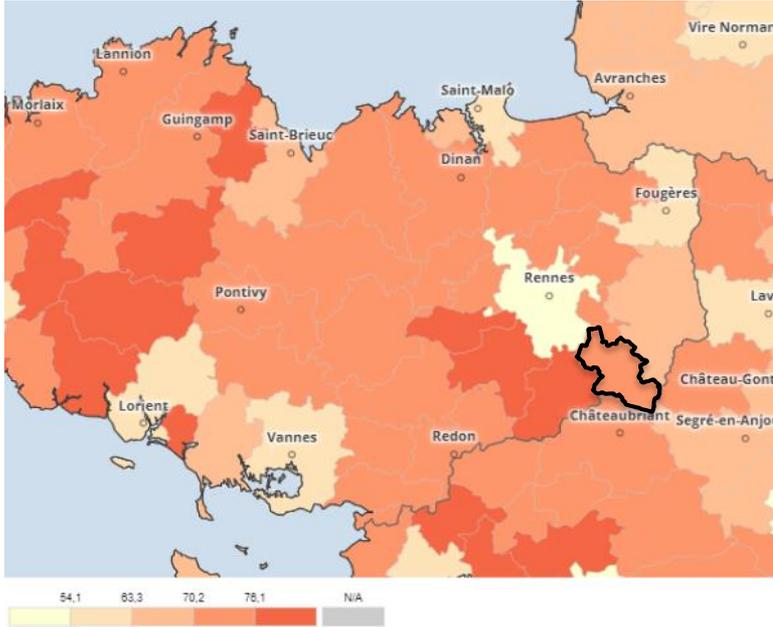


37,5% des ménages locataires du parc privé ont des ressources inférieures à 60 % des plafond HLM

16,2% des ménages propriétaires occupants ont des ressources inférieures à 60 % des plafond HLM

Une spécialisation encore plus forte sur la propriété occupante

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

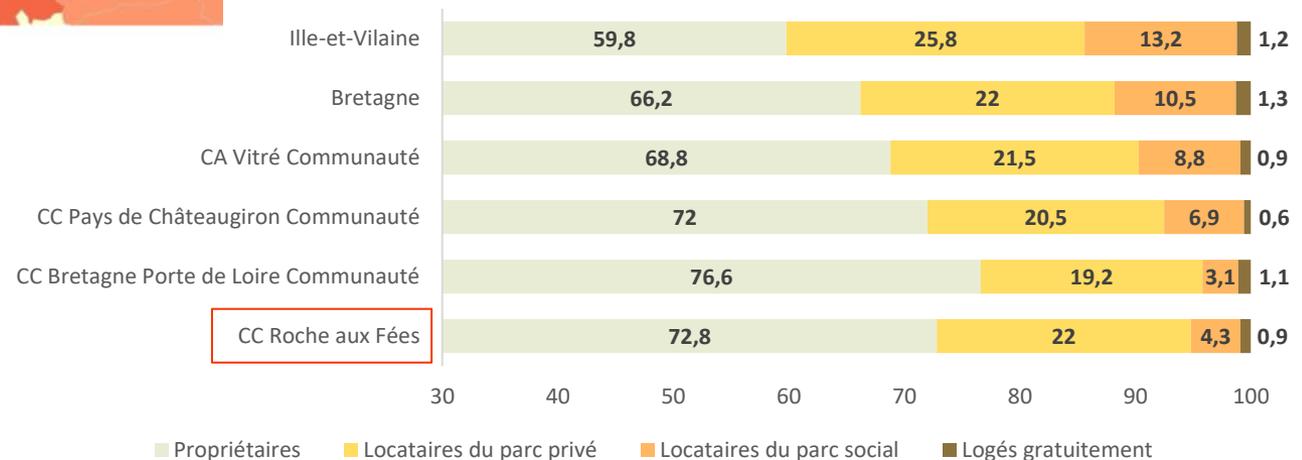


73% des résidences principales de RAFCOM sont occupées par leur propriétaire (69% en 2011)

22% des résidences principales de RAFCOM sont occupées par des locataires du parc privé (26% en 2011)

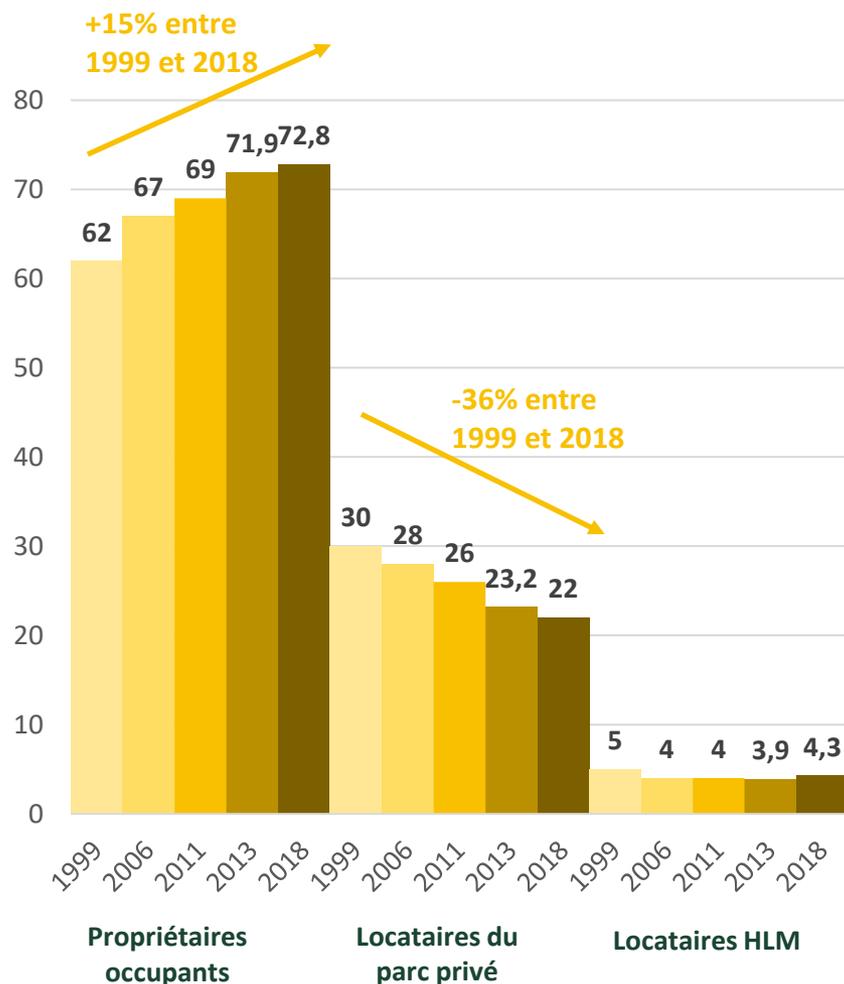
À l'échelle intercommunale, l'occupation des résidences principales est marquée par une part élevée de propriétaires, qui représentent près de ¾ des occupants. Cette part est plus élevée que les moyennes départementale et régionale, tirées à la baisse par les grandes agglomérations (cf. Rennes Métropole).

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



Des tendances qui s'accroissent

Occupation des résidences principales en 1999, 2006, 2011, 2013, 2018 (en %) (Cerur, source : INSEE)

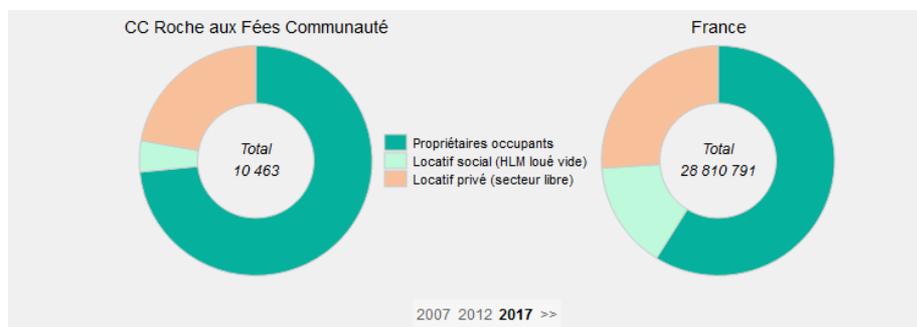


L'augmentation de la part des propriétaires occupants ainsi que la diminution marquée de la part des locataires du parc privé sont deux dynamiques qui étaient déjà identifiées dans le PLH2 (cf « plus de propriétaires, moins de locataires »).

A noter que ces tendances ne sont pas perceptibles à l'échelle départementale et régionale, où la part des propriétaires occupants et des locataires du parc privé est restée stable entre 2013 et 2018.

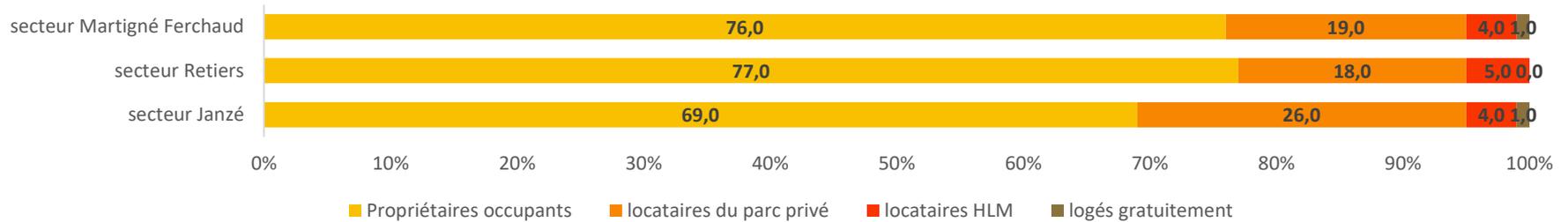
Concernant la part des locataires HLM, une augmentation est à noter durant le PLH2, alors que cette part diminuait depuis 1999. Malgré cette légère augmentation, le parc locatif social constitue un enjeu clé du PLH3. (cf. infra)

Nombre et part des résidences principales selon le statut d'occupation (source : diagnostic RAFCOM, INSEE RP 2017)



Une faiblesse de l'offre locative

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

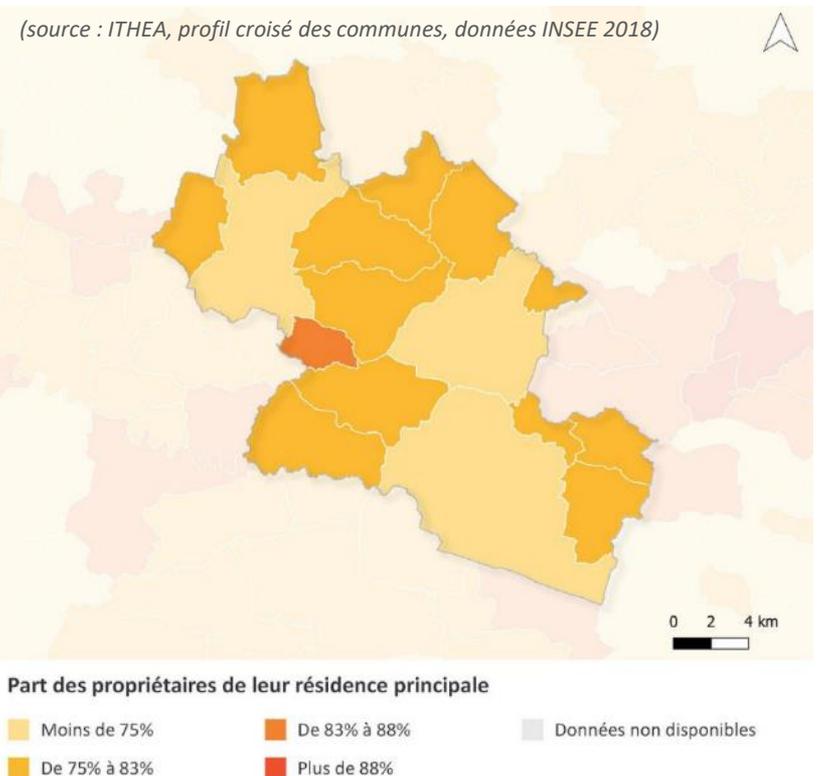


Des **besoins en locatif** sont exprimés par l'ensemble des communes, sur les différents secteurs du territoire. En effet, l'emploi local est notamment marqué par l'industrie, fortement pourvoyeuse de CDD, intérimaire, ... nécessitant une offre locative.

Les **trois communes pôles concentrent les plus faibles parts de propriétaires** à l'échelle de RAFCOM (cf. offre locative notamment des appartements concentrée dans ces 3 communes).

La **répartition de l'offre locative à l'échelle de l'ensemble de l'EPCI** est un enjeu identifié par le Département. Aujourd'hui, de nombreuses communes sont très peu dotées en logements locatifs (privés ou sociaux).

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



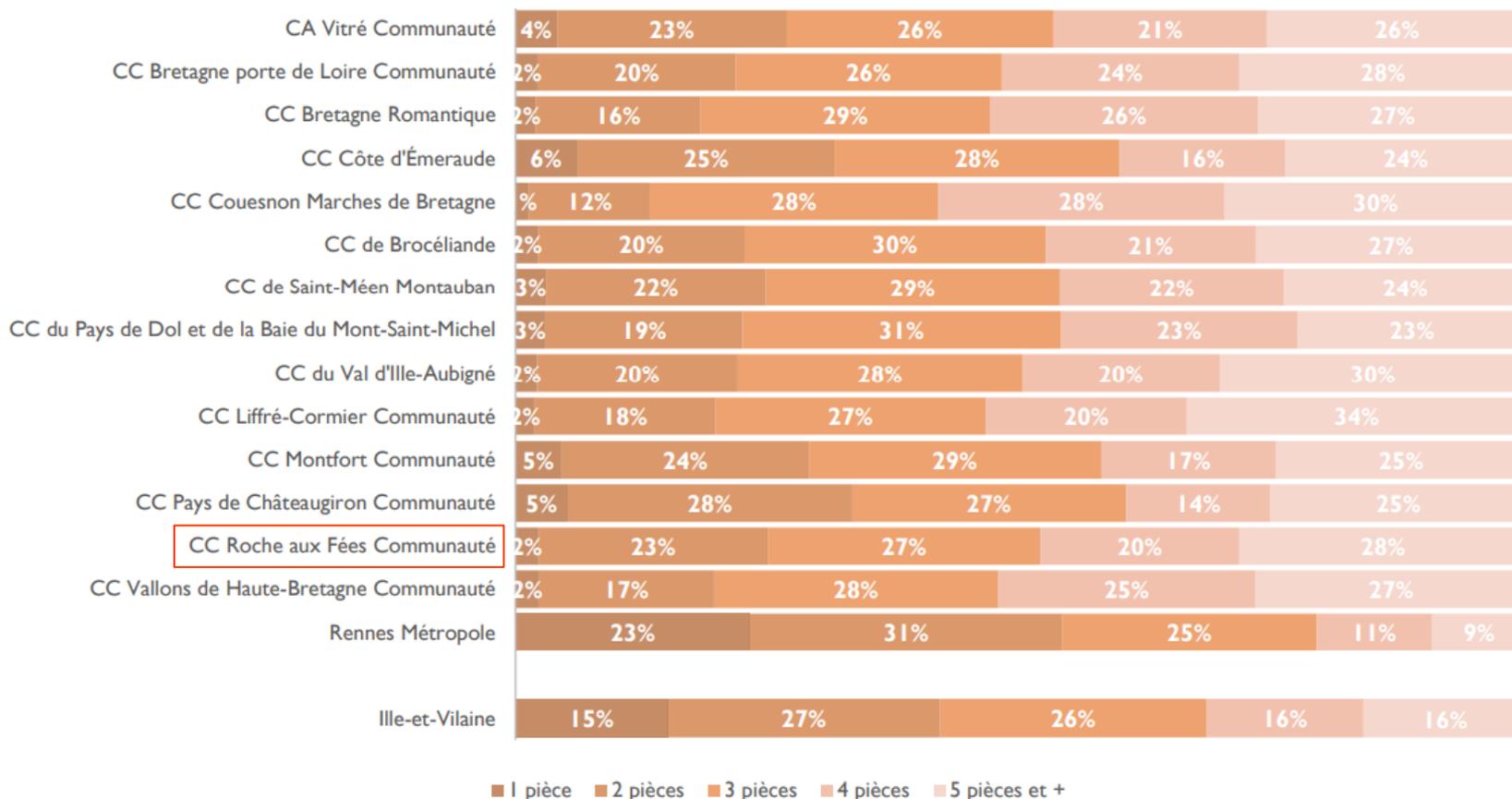
Un parc de grands logements locatifs

61% des locations de RAFCOM sont des maisons (contre 31% à l'échelle du département)

25% Des biens à la location sont des 1 ou 2 pièces (contre 42% à l'échelle du département)

Part des logements locatifs privés dans les residences principaux par typologie

(source : Observatoire des loyers du parc privé, résultats 2020, ADIL 35)



Une faiblesse de l'offre locative

Dires de notaires :

Il existe une **offre de meublés** sur le territoire pour les travailleurs locaux. Les propriétaires bailleurs sont en train de se saisir de cette question.

Dires d'agents immobiliers :

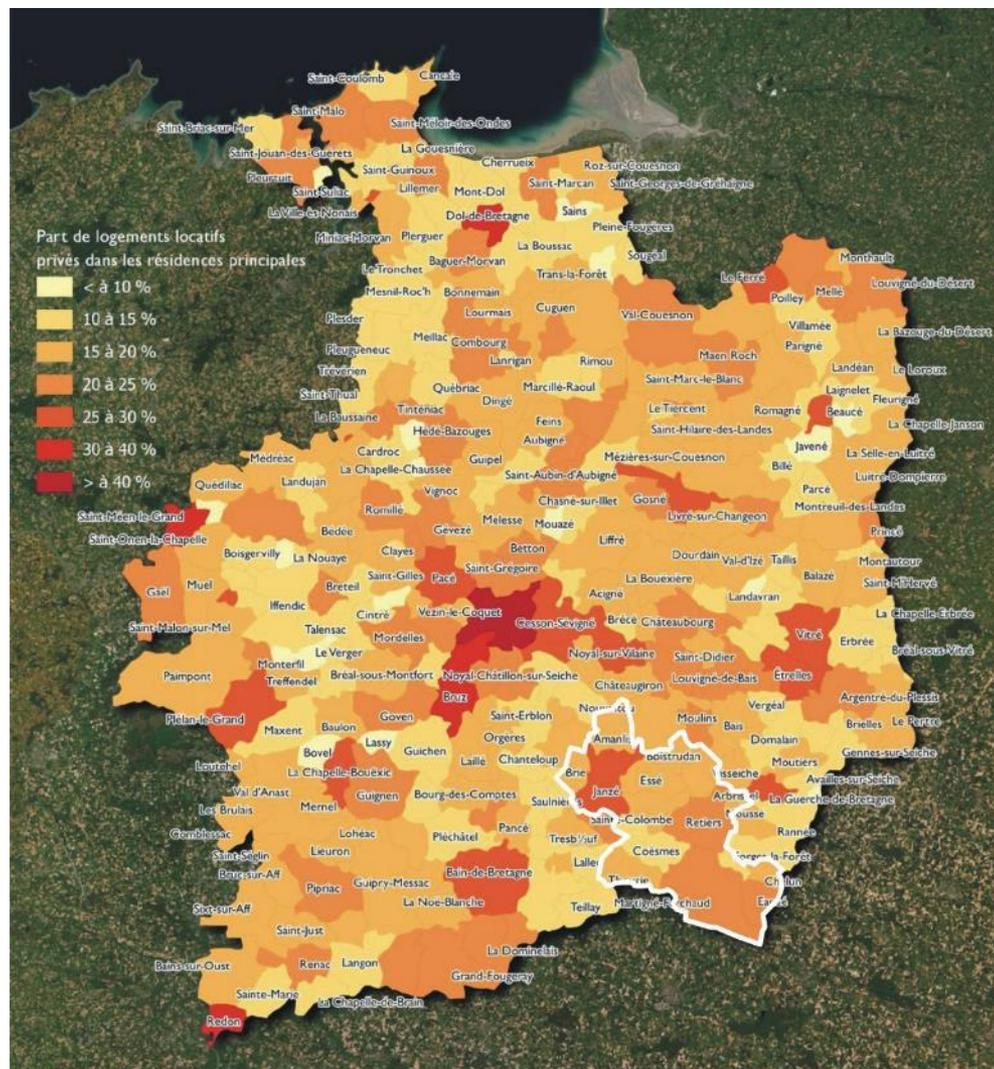
La **demande est importante sur les maisons** mais cette typologie est sous-représentée. Les familles se rabattent donc sur la location de grands appartements (T4 et T5), qui sont également sous-représentés dans le parc.

Dires d'acteurs :

Les **familles monoparentales, les jeunes actifs** (ne pouvant pas avoir accès à l'accession en raison des prix ou présents temporairement sur le territoire) ainsi que les **retraités** sont très représentés parmi les demandeurs en locatif. Pour les familles monoparentales (dynamique croissante), l'enjeu est de pouvoir rester sur le secteur (cf. écoles) et trouver un grand logement finaçable avec un salaire unique.

Part des logements locatifs privés dans les résidences principales

(source : Observatoire des loyers du parc privé, résultats 2020, ADIL 35)



Le parc du logement existant : les point clés

Un parc de logements dominé par la résidence principale

Une vacance qui serait en recul, notamment grâce à la politique incitative de Roche aux Féés communauté

- Un taux d'évolution annuel du nombre de logements vacants négatif sur la majorité des communes
- Les communes du secteur sud présentent une part de logements vacants supérieure à celles du secteur Nord
- Une vacance structurelle sur les petits et anciens logements

Un territoire constitué principalement de grands logements individuels

- une spécialisation sur le grand logement qui s'accroît alors que la taille des ménages se réduit et que les parcours résidentiels se diversifient
- Des logements collectifs concentrés sur les 3 communes pôles

Une dynamique de rénovation enclenchée, mais des enjeux demeurent

- Un parc très ancien qui nécessite d'être rénové
- 4 % des logements disposent d'un classement cadastral 7 ou 8

Une spécialisation sur la propriété occupante qui s'est encore renforcée

- Un parc locatif social qui demeure très faible
- Un manque d'offre locative privée, qui continue de diminuer
- Une spécialisation sur la propriété occupante

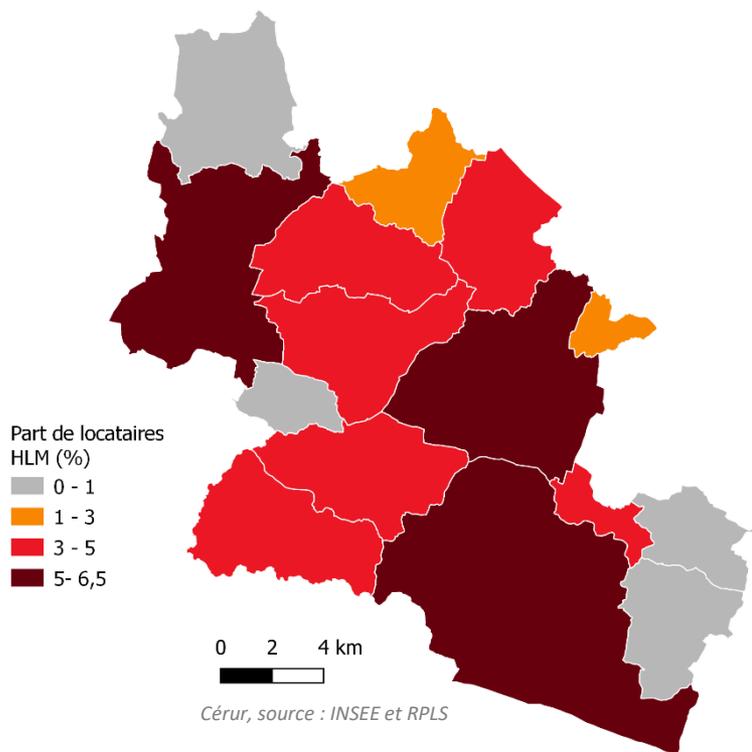
ENJEUX

- Une offre locative privée à développer, tant en termes d'attractivité vis-à-vis des nouveaux habitants que de capacité à répondre aux besoins des habitants du territoire
- Une dynamique de rénovation du parc engagée et à poursuivre
- Une offre de logements à diversifier pour répondre aux besoins et aux mutations sociodémographiques
- Un enjeu de meilleure connaissance de la réalité de la vacance pour mieux la traiter

└ Le parc du logement existant

Locatif social : offre et fonctionnement
du marché

Une faible part de logements locatifs sociaux HLM



4,5% des **résidences principales** de Roche aux Fées Communauté sont occupées par des **locataires du parc HLM** (soit 535 logements)

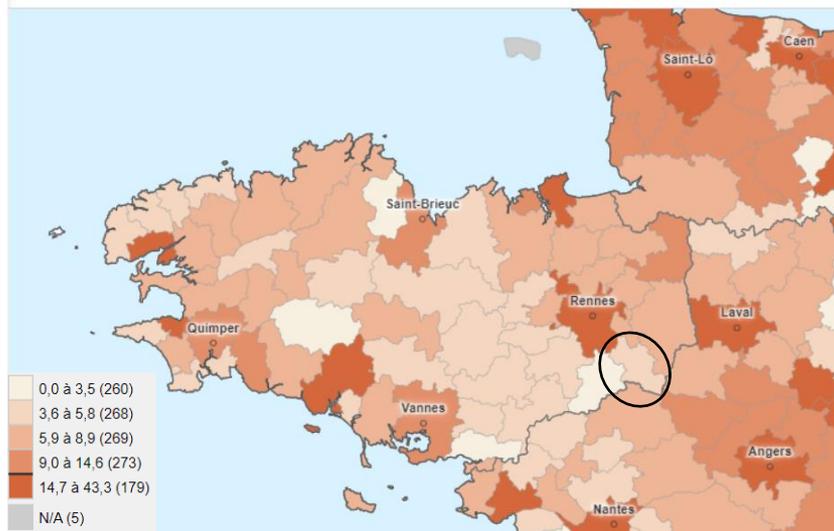
À l'échelle intercommunale, les locataires du parc social représentent une faible part des ménages de Roche aux Fées Communauté. Leur proportion est largement inférieure aux moyennes départementale (13,2%), régionale (10,5%) et des EPCI voisins (excepté Bretagne Porte de Loire Communauté qui possède seulement 3 % de locataires du parc social).

- **73 % de l'offre totale de l'intercommunalité se situe dans les trois pôles**, à proximité de l'ensemble des commodités du quotidien (commerces, équipements, services, ...)
- **4 communes sont dépourvues de logement du parc HLM** : Eancé, Chelun, Sainte-Colombe et Amanlis
- **Plus de la moitié des communes disposent d'une part de locataires HLM entre 2 et 5 %.**

Dires d'acteurs
Des phénomènes de ventes de locatifs sociaux qui ont eu lieu dans certaines communes qui méritent d'être suivis et encadrés

Dires d'acteurs
Le locatif social peut faire peur, car la commune n'a pas les moyens d'accompagner les familles en difficulté.

1 Part de résidences principales HLM louées vides (%) 2018 ▼



Source : <https://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/>

Une offre en locatif aidé portée également par les logements communaux et le parc privé conventionné

69

Logements en projet de conventionnement entre 2015 et 2020 sur le territoire de Roche aux Fées Communauté

Sur la première partie du PLH n°2, on observe une faible mobilisation des propriétaires bailleurs privés, liée notamment à des niveaux de loyers demandés par les dispositifs d'aides départementales, loyers jugés trop bas pour motiver les investisseurs privés à s'inscrire dans un loyer conventionné. Les loyers perçus en « location libre » compensent les aides publiques aux travaux de rénovation, qui ne sont donc pas suffisamment incitatives.

La cartographie des loyers révisée au profit des investisseurs privés et l'aide communautaire pour les propriétaires bailleurs ont par la suite permis d'encourager les propriétaires à se lancer dans le conventionnement. Les résultats sont ainsi très encourageants pour la production de logements à loyers conventionnés sur le territoire.

Dires d'acteurs

Les investisseurs ne conventionnent pas forcément avec l'ANAH car ils achètent des biens sans travaux, prêt à la location.

➤ Plusieurs communes disposent de logements communaux sur Roche aux Fées communauté

Sur certaines communes la faible part, voire l'absence de parc social HLM, est compensée par une offre communale, notamment sur les communes d'Amanlis et Coësmes, mais aussi de manière moins importante sur Chelun, Eancé, Thourie, ...

Chaque commune maîtrise les attributions dans son parc de logements, mais une mutualisation de l'information est réalisée à l'échelle intercommunale sur les logements disponibles. Ces logements sont très convoités et sont souvent occupés.

Dires d'acteurs

Chaque commune gère ses logements communaux mais un point trimestriel est réalisé à l'échelle intercommunale sur l'offre disponible.

Dires d'acteurs

La gestion des logements communaux est parfois difficile, avec des impayés de loyer, des problèmes de dégradation. Il est nécessaire d'accompagner les communes.

Une production récente concentrée sur les pôles de Janzé et Retiers ...

151

Logements locatifs aidés produits sur Roche aux Fées Communauté entre 2016 et 2021

Pour un objectif de 144 logements fixé dans le PLH 2

L'offre de logements sociaux (HLM, communaux et conventionnés) s'est donc renforcée ces dernières années sur le territoire avec 151 logements produits en 6 ans.

Cette production a été portée par les 4 bailleurs publics présents sur l'intercommunalité, avec en particulier un déploiement important de Néotoa qui joue la carte des grosses et petites communes.

Les investisseurs privés se sont également mobilisés sur le territoire, avec une remise sur le marché de biens vacants (parfois tout un immeuble).

La production récente n'a cependant pas participé au rééquilibrage territorial de l'offre sociale. 82 % des logements locatifs aidés et 92 % de l'offre HLM ont été produits sur les pôles de Janzé et Retiers. On observe néanmoins des efforts de production de locatifs abordables, dans les autres communes au cours du PLH qui s'achève, essentiellement portés par les logements communaux et les conventionnements de logements privés.

	Nombre de logements produits entre 2016 et 2021	Dont logements bailleurs HLM	Dont logements communaux	Dont logements conventionnés propriétaires bailleurs
Amanlis	3		3	
Arbrissel	2			2
Boistrudan	0			
Brie	9	8	1	
Chelun	1			1
Coësmes	0			
Eancé	3		2	1
Essé	1			1
Forges-la-Forêt	0			
Janzé	78	74	2	2
Marcillé-Robert	0			
Martigné-Ferchaud	3			3
Retiers	46	44		2
Sainte-Colombe	2	2		
Le Theil-de-Bretagne	2			2
Thourie	1			1
Roche aux Fées Communauté	151	128	8	15

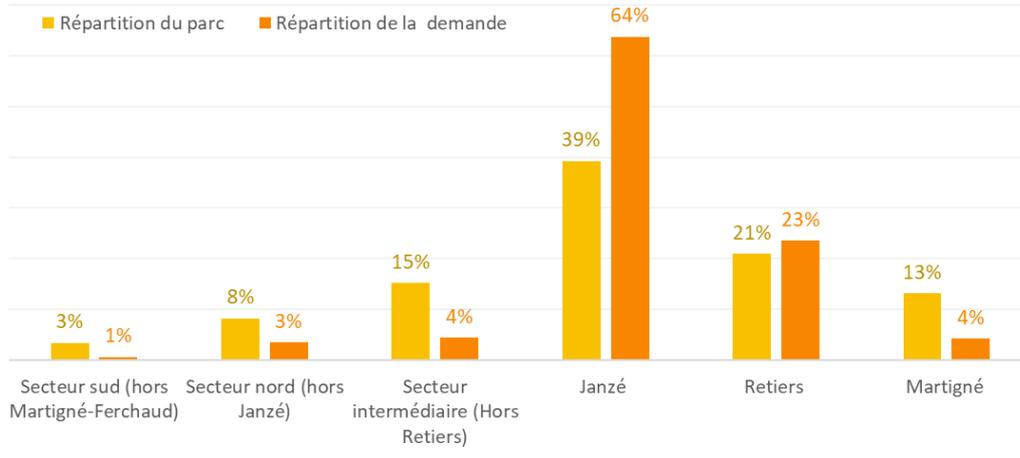
Source : Compte-Rendu Commission Habitat-Urbanisme/Mobilités - Roche aux Fées Communauté - 30 Nov. 2020

Dires d'acteurs

La production de logements locatifs sociaux doit se faire sur tout le département et pas uniquement se concentrer dans la Métropole.

7 ... En corrélation avec la forte demande exercée sur ces deux pôles

Comparaison de la répartition de la demande et du parc de logements sociaux HLM (source : RPLS et PPGDLS)



Au sein de la communauté de communes, les demandes s'expriment à 87 % sur les pôles de Janzé et Retiers, dont près de deux tiers sur Janzé alors que la commune dispose de seulement 39 % du parc de l'intercommunalité. Sur Retiers, on observe un relatif équilibre entre l'offre et la demande.

Sur d'autres territoires, comme les communes du secteur nord, du secteur intermédiaire et de Martigné-Ferchaud, c'est l'inverse il y a davantage de logements que de demandes.

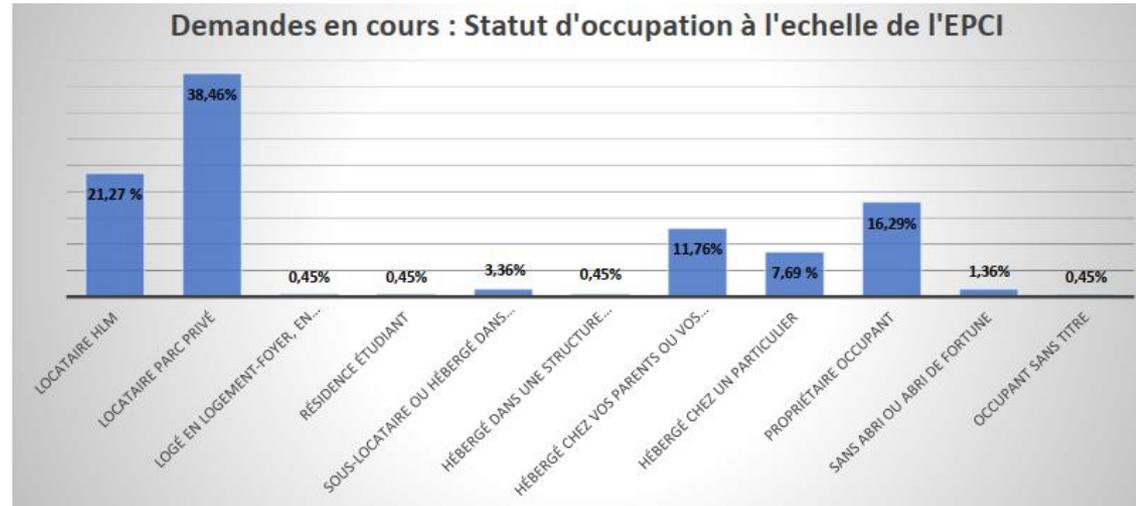
Dires d'acteurs
Beaucoup de ménages souhaitent rejoindre la ville de Janzé car les modes de communication sont faciles et les services et équipements sont présents.

Dires d'acteurs
On observe peu de demandes sur les petites communes, les demandes se concentrent sur les pôles.

21,3%

des demandes de logement social sur Roche aux Fées Communauté sont des demandes de mutations

La majorité des demandeurs sont des locataires du parc privé (38,5%) ou des locataires déjà dans un logement social. On note également une forte proportion de propriétaires occupants à vouloir rejoindre le parc HLM (16%).



Source : PPGDLS - Bilan Mi-Parcours 2017/2019 – Roche aux Fées Communauté

Un parc social équilibré entre collectif et individuel, mais des disparités entre les communes

50% des logements sociaux de Roche aux Féés Communauté sont des logements individuels

Ce constat est à nuancer par des réalités communales contrastées.

Certaines communes se distinguent par une part importante de logements collectifs au sein de leur parc de logement social, notamment les deux pôles de Janzé (65,2%) et Martigné-Ferchaud (77,1%), liée notamment à la structure urbaine de ces deux communes.

A l'inverse, certaines communes disposent d'une plus grande part de logements individuels; le parc social de 5 communes est ainsi composé uniquement de logements individuels : Arbrissel, Boistrudan, Forges-la-Forêt, Marcillé-Robert et Thourie

Dires d'acteurs

On constate de plus en plus de demandes pour de la maison individuelle.

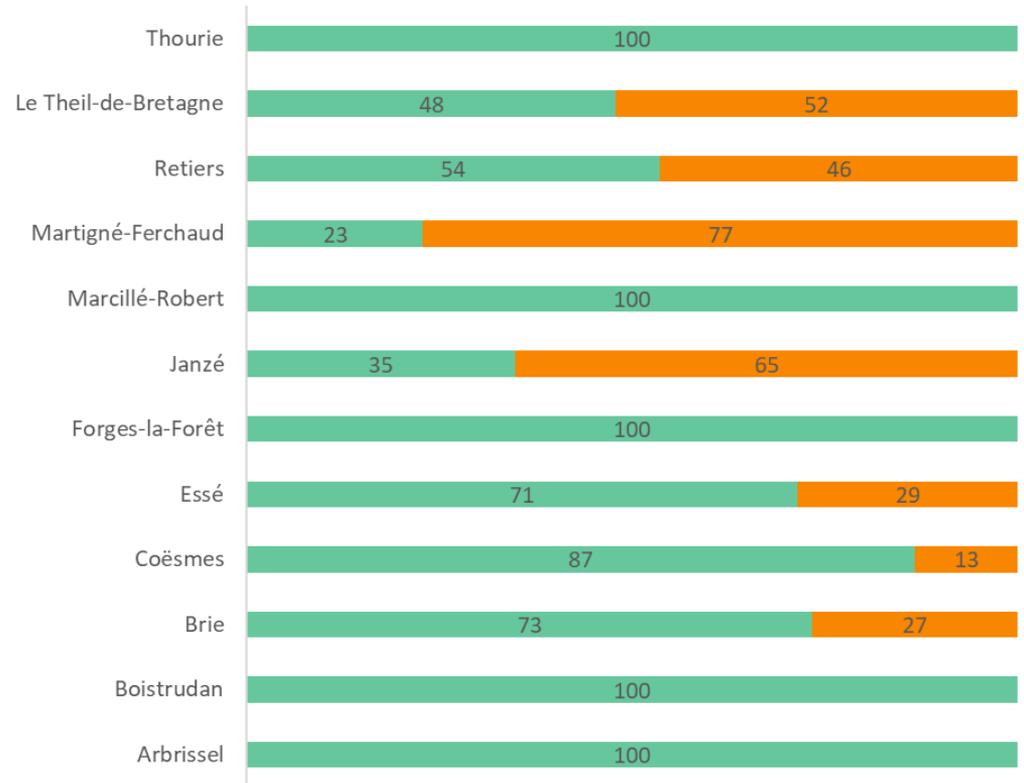
Dires d'acteurs

Les ménages demandent de plus en plus un espace extérieur, pas forcément un jardin mais un accès sur un extérieur

Typologie des logements sociaux pour chaque commune (%)

(Cérur, source : RPLS 2020)

■ Individuel ■ Collectif



Une part importante de logements de taille moyenne, peu de grands logements

29% des logements sociaux de Roche aux Fées Communauté sont des T1-T2, soit 152 logements au total

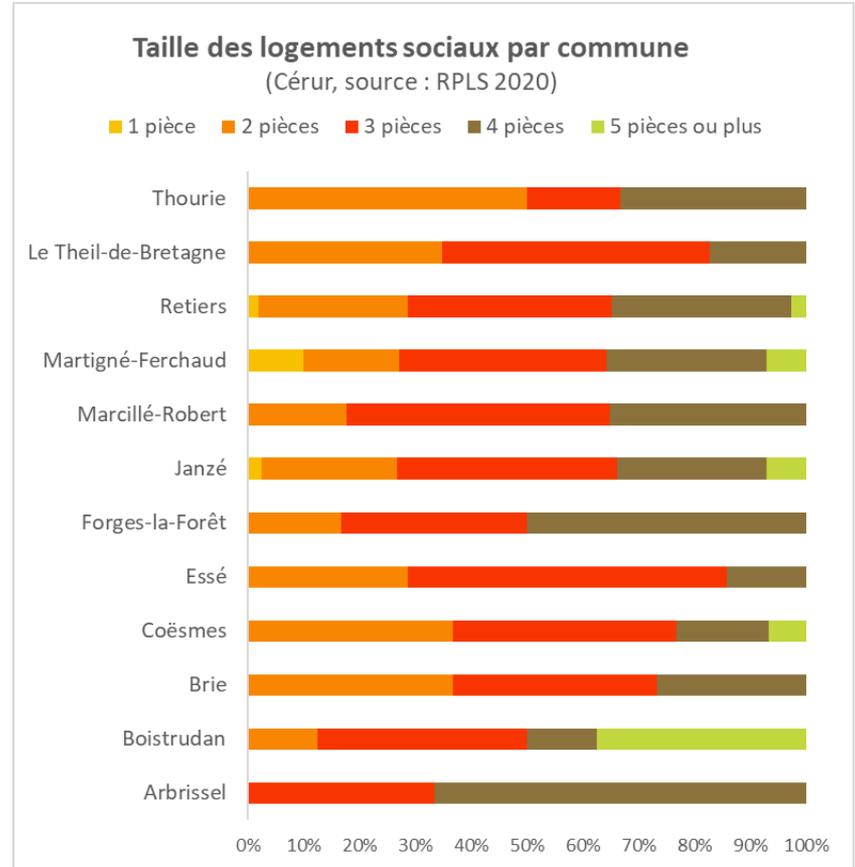
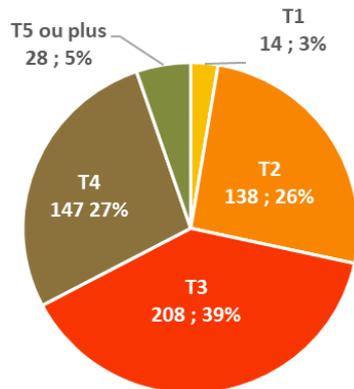
5% des logements sociaux de Roche aux Fées Communauté sont des T5 ou plus, soit 28 logements au total

Le parc social de Roche aux Fées Communauté est composé en grande partie de logements de taille moyenne, avec 2 ou 3 chambres (les T3 et T4 représentent 66% du total). De même, on compte un volume important de logements avec une seule chambre (26 % de T2). À l'inverse, on compte peu de logements de grande taille (5 pièces ou plus, soit 4 chambres ou plus) et de très petite taille de type studio.

Cette répartition intercommunale cache des disparités entre les communes de l'EPCI. Outre les trois pôles (Retiers, Martigné-Ferchaud et Janzé), peu de communes disposent de logements T1.

De même, la part de grands logements est limitée à cinq communes de l'intercommunalité : Retiers, Martigné-Ferchaud, Janzé, Coësmes et Boistrudan.

Taille des logements sociaux de Roche aux Fées Communauté (Cérur, source : RPLS 2020)



Une typologie du parc social inadaptée au profil de la demande

16%

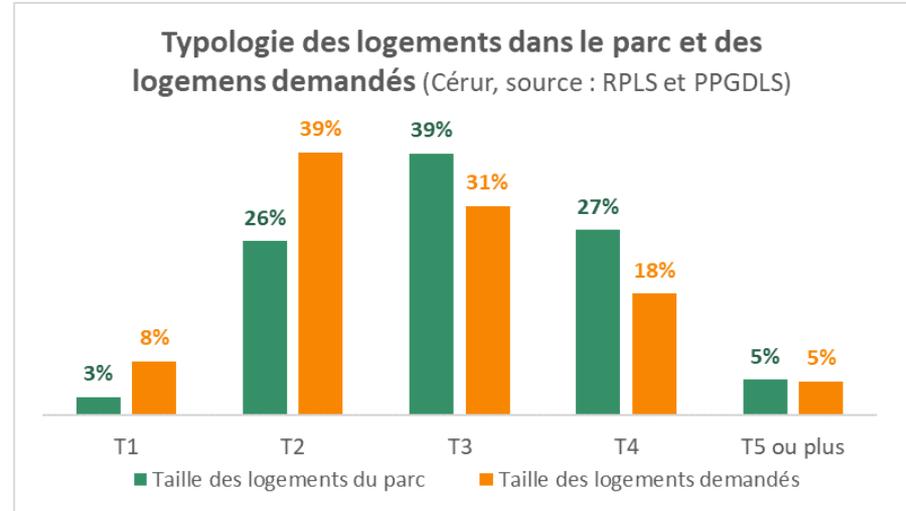
Des demandes de logements sociaux de Roche aux Fées Communauté sont fondées sur une **inadaptation de la taille du logement occupé** (logement trop grand ou trop petit)

À l'échelle globale, les logements sociaux sont constitués en majeure partie de logements de taille moyenne. En effet, deux tiers des logements sont des T3 ou T4 alors que moins de la moitié des demandeurs s'orientent vers ces typologies.

À l'inverse, les petits logements (T1 et T2) représentent moins d'un tiers du parc alors que ces typologies composent près de la moitié des demandes. En effet, 52% des ménages demandeurs sont composés d'une seule personne et 7% sont des couples sans enfant ; potentiellement 59% des ménages n'ont donc « besoin » que de logements de 3 pièces. Aussi, le délai moyen d'attente est relativement long sur ces typologies : 13,5 mois pour un T1 et 19,4 mois pour un T2 (source : PAC-ETAT).

Seul le parc de grands logements est en adéquation avec la demande, même si les acteurs locaux observent de plus en plus de demandes pour ces typologies, notamment pour les familles monoparentales qui n'ont plus qu'un seul revenu pour subvenir aux besoins du ménage.

Une vigilance est à apporter aux futurs programmes dans la typologie des logements, notamment pour répondre aux évolutions sociétales actuelles (progression des personnes seules, développement des familles monoparentales, ...).



Situation Familiale - EPCI	Nombre	Part
Personne seule	115	52,04%
Personne seule + autre(s)	68	30,77%
Famille : Couple av enfants	20	9,05%
Couple : sans enfant	16	7,24%
Autre : Asso, Colocation,...	2	0,9%

Source : PPGDLS - Bilan Mi-Parcours 2017/2019 – Roche aux Fées Communauté

Dires d'acteurs

De plus en plus de demandes de jeunes actifs qui n'arrivent pas à se loger dans le parc privé (loyers trop chers, dossiers pas assez solides, ...)

Dires d'acteurs

Une demande qui émerge de la part des personnes vieillissantes seules qui souhaitent se rapprocher des centralités.

Dires d'acteurs

On constate une progression des demandes pour les familles monoparentales. Une réflexion doit être menée sur le développement de logements T5, mais avec des surfaces raisonnables pour avoir des loyers assez bas.

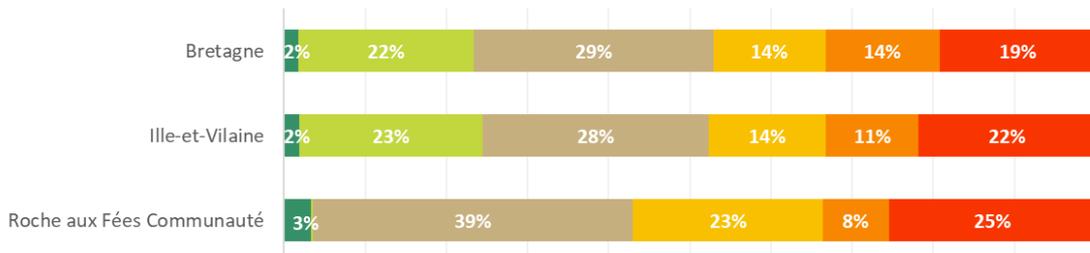
Un parc social plus récent que la moyenne mais néanmoins très énergivore ...

29% des logements sociaux de Roche aux Fées Communauté sont **énergivores** (étiquette DPE énergie E ou supérieure)

Répartition du parc locatif social selon la période de construction

(Cérur, source : RPLS)

■ Avant 1950 ■ Entre 1950 et 1969 ■ Entre 1970 et 1989 ■ Entre 1990 et 1999 ■ Entre 2000 et 2009 ■ Depuis 2010

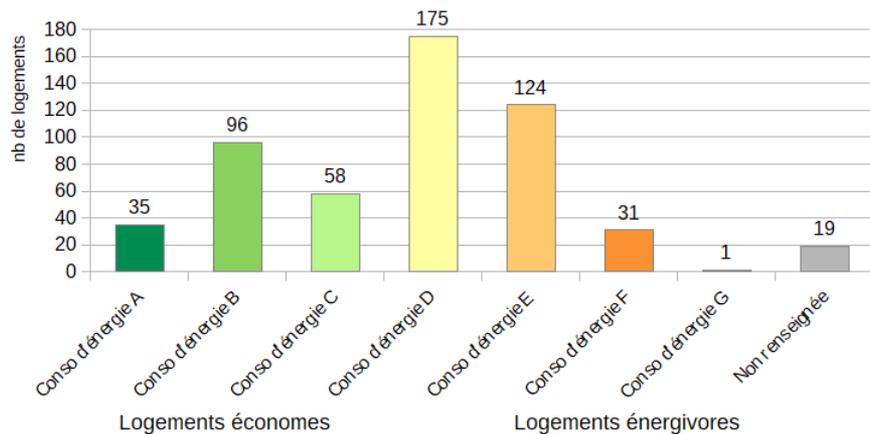


Le parc social de l'intercommunalité est moins ancien que les moyennes départementale et régionale : 3 % des logements datent d'avant 1970 contre 24% pour l'Ille-et-Vilaine et 25% pour la Bretagne.

La part de logements récents est quant à elle équivalente aux territoires de références : 33 % des logements datent d'après les années 2000.

Répartition des logements en fonction de la classe d'énergie (DPE)

Roche aux Fées Communauté (source : RPLS 2021)



29 % des logements du parc social sont **énergivores sur l'intercommunalité**, soit 156 logements contre respectivement 10 % et 13% pour l'Ille-et-Vilaine et la Bretagne. Les impacts sur le budget logement des locataires sont réels, et constituent un enjeu, pour lutter contre les situations de précarité énergétique, qui existent.

35% du parc social de Roche aux Fées Communauté est néanmoins de bonne qualité énergétique (étiquette énergétique A, B ou C).

7 ... Mais une dynamique de réhabilitation appuyée par la communauté de communes

104 logements sociaux réhabilités sur l'intercommunalité en 6 ans

Amorcée sur le PLH n°1, la réhabilitation du parc social s'est poursuivie ces six dernières années, avec en moyenne 17 logements réhabilités par an contre un objectif de 22 par an.

Cette politique d'intervention forte sur la réhabilitation a permis de remettre à niveau le parc ancien, d'apporter du confort au locataire et de réduire les factures liées à l'énergie.

Les bailleurs HLM poursuivent une réhabilitation importante de leur parc notamment Espacil (64 logements réhabilités sur un parc de 207 logts).

Les communes remettent également à niveau leurs logements, localisés notamment en centre-bourg (Chelun, Marcillé-Robert, Boistrudan...).

Dires d'acteurs

La réhabilitation du parc social se réalise en priorisant la partie énergétique, pour que les ménages bénéficient d'une baisse des factures de chauffage.

Dires d'acteurs

Les communes de Roche aux Fées Communauté ont moins sollicité les dispositifs du Département pour la rénovation de logements conventionnés communaux, contrairement à Vitré Communauté. Cela s'explique peut-être par un fort appui de l'EPCI aux communes, mais les dispositifs sont néanmoins cumulables.

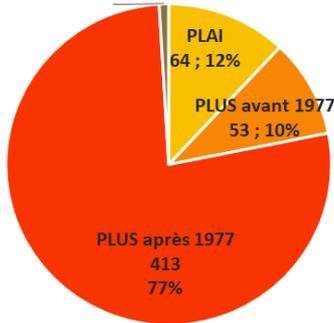
Année	Opérateur (bailleur CCAS-commune)	Nombre de logements réhabilités	Commune concernée
2016	Espacil	12	Coësmes
		9	Retiers
	CCAS Chelun	2	Chelun
2017	Espacil	1	Le Theil de Bretagne
	Néotoa	16	Retiers
	CCAS Marcillé-Robert	1	Marcillé-Robert
2018	Espacil	16	Janzé
	Sa Les Foyers	4	Essé
	Amanlis	1	Amanlis
	Marcillé-Robert	1	Marcillé-Robert
	Eancé	1	Eancé
2019	Espacil	4	Essé
		11	Brie
	Boistrudan	1	Boistrudan
2020	SA Les Foyers	12	Le Theil de Bretagne
2021	Espacil	11	Retiers
	Boistrudan	1	Boistrudan
TOTAL		104	

Source : Compte-Rendu Commission Habitat-Urbanisme/Mobilités - Roche aux Fées Communauté - 30 Nov. 2020

Répartition du parc par financement : seulement 22 % de logements à bas loyer

Type de financement des logements sociaux de La Roche aux Fées Communauté (Cérur, source : RPLS)

Autres financements
5 ; 1%



Les niveaux de loyer des PLUS avant 1977 s'apparentent aux niveaux de loyer PLAİ.

L'offre la plus abordable (PLAİ et PLUS avant 1977) constitue 22% du parc locatif social du territoire et se situe en grande majorité sur les communes de Retiers (47%) et Janzé (34%). A noter que l'EPCI ne dispose pour le moment pas de logement de type PLS, avec des loyers intermédiaires. Jusqu'à présent, les niveaux de loyer PLS étaient équivalents à ceux du parc libre, et il n'était donc pas pertinent de développer ce type de produit. Les évolutions actuelles de marché peuvent rendre la production de PLS pertinente.

Dires d'acteurs

Les produits en PLS peuvent être développés sur le territoire pour répondre à certains profils de ménages comme les jeunes actifs. Ces logements permettent de développer de la mixité sociale et peuvent contenir l'augmentation des prix de loyers du parc privé.

Dires d'acteurs

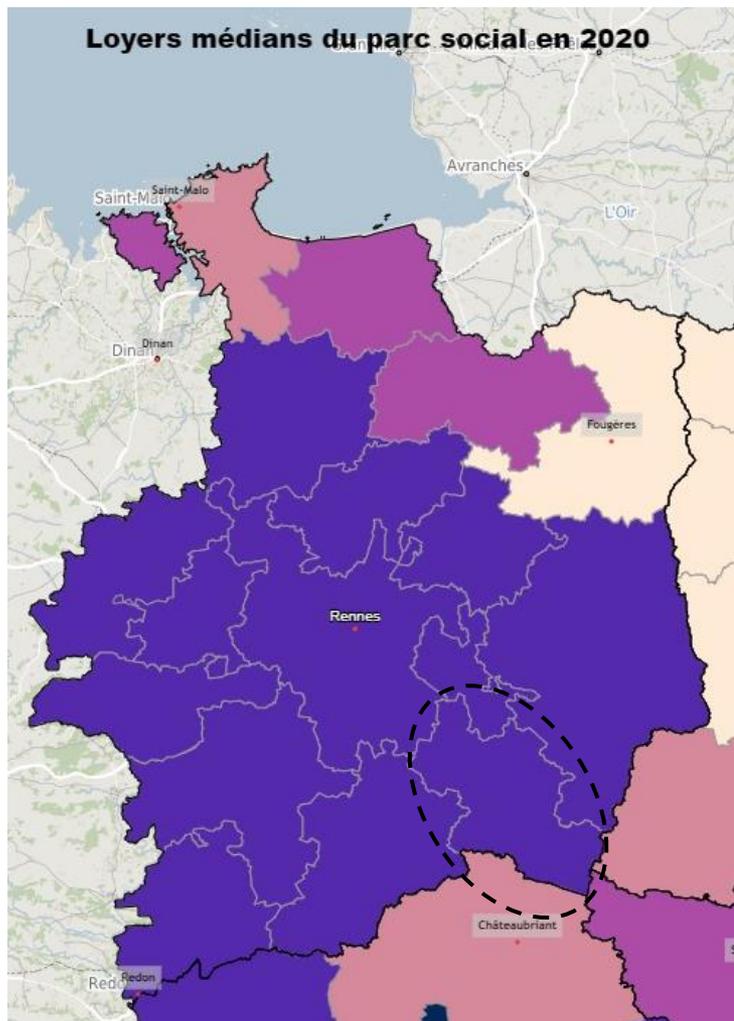
Il est possible de développer du PLS uniquement dans les pôles identifiés par le département (Janzé pôle principal, Retiers et Martigné-Ferchaud, pôles secondaires), mais il ne faut que cela devienne la règle, il faut continuer à développer du logement à bas loyer

Dires d'acteurs

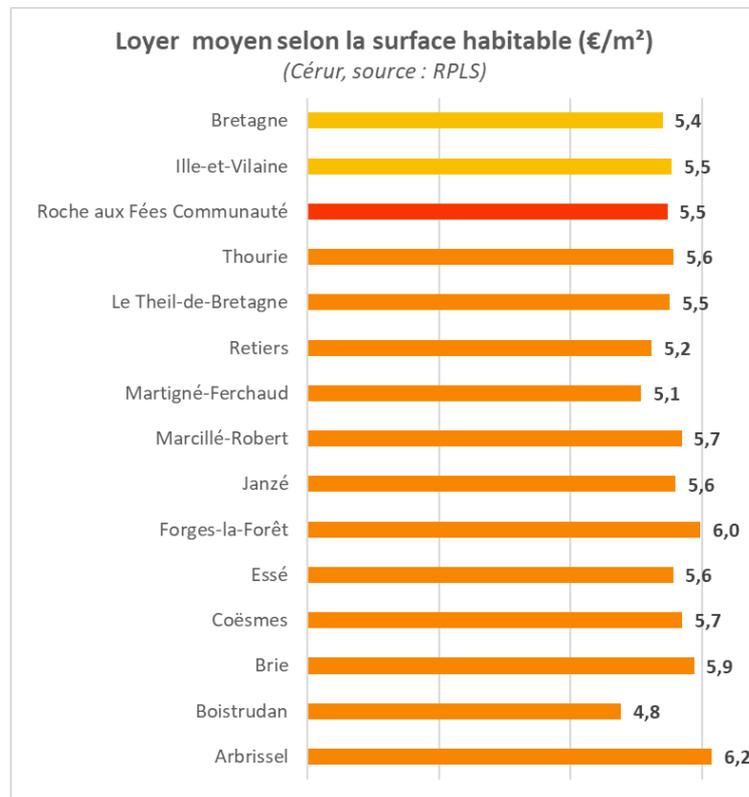
Le PLS n'est pas destiné qu'aux bailleurs sociaux, les investisseurs privés peuvent également développer ce type d'offre.

	Nb total logements du parc	PLAİ et assimilés		
		Nb	%	Part de PLAİ dans le total
Amanlis	0	-	-	-
Arbrissel	3	0	0%	0%
Boistrudan	8	5	63%	4%
Brie	30	4	13%	3%
Chelun	0	-	-	-
Coësmes	30	3	10%	3%
Eancé	0	-	-	-
Essé	14	2	14%	2%
Forges-la-Forêt	6	0	0%	0%
Janzé	210	40	19%	34%
Marcillé-Robert	17	0	0%	0%
Martigné-Ferchaud	70	5	7%	4%
Retiers	112	55	49%	47%
Sainte-Colombe	0	-	-	-
Le Theil-de-Bretagne	23	3	13%	3%
Thourie	12	0	0%	0%
Roche aux Fées Communauté	535	117	22%	100%

Des niveaux de loyer dans les moyennes départementale et régionale



Source : L'Atlas habitat du Grand Ouest, RPLS, Répertoire du Parc Locatif Social



Le loyer moyen pratiqué sur le parc social de Roche aux Fées Communauté est comparable aux moyennes départementale et régionale.

On observe des niveaux différenciés selon les communes. Boistrudan dispose du loyer le plus abordable (4,8€/m²) alors qu'Arbrissel présente le niveau de loyer le plus élevé (6,2€/m²).

Le parc HLM du territoire assure bien une vocation sociale : 68% des logements (364 logements sur un parc total de 535 logements) sont occupés par des ménages éligibles au logement très social PLAI (ménages dont les revenus sont inférieurs à 60% des plafonds HLM).

Près des deux tiers des demandeurs d'un logement social ont obtenu leur logement en moins de 6 mois

L'offre se développe sur la communauté de communes, même si, d'après les acteurs du territoire, elle paraît insuffisante au regard des besoins et des demandes en cours.

La demande croît à la fois avec des nouveaux ménages qui souhaitent accéder au parc social et à la fois avec une population déjà en place qui est de moins en moins mobile. Cette faible rotation est d'une part liée à la crise sanitaire mais également liée à l'augmentation des prix immobiliers qui ne permet pas aux ménages de s'orienter vers l'offre libre, qui est trop onéreuse par rapport à leurs revenus.

Sur l'année 2019 on observe néanmoins une diminution de la pression locative sociale avec une légère diminution des demandes et surtout une progression des attributions (+47% entre 2018 et 2019), liée en partie à l'effort de production sur l'intercommunalité.

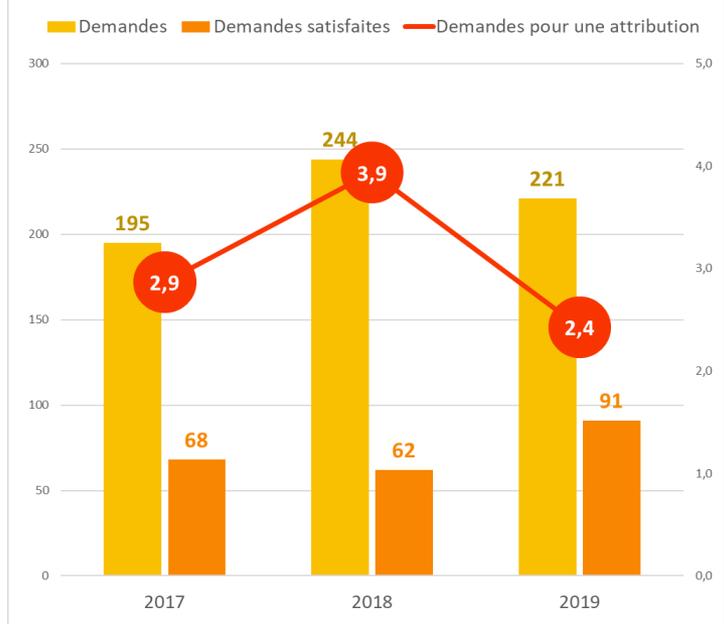
Dires d'acteurs

Depuis deux ans, on observe moins de rotation, liée à la crise sanitaire et à l'évolution du marché privé. Les parcours résidentiels des ménages sont plus difficiles avec l'augmentation des prix.

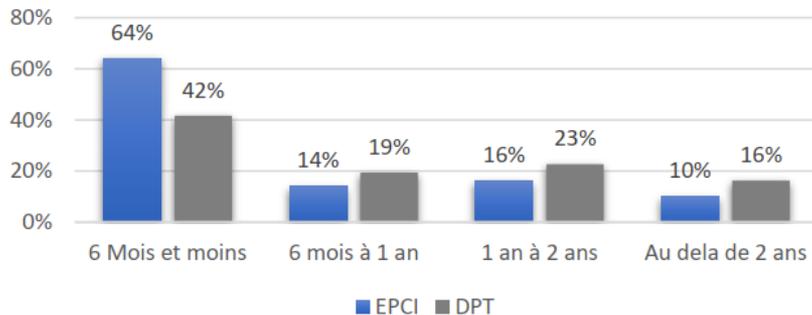
Dires d'acteurs

On constate une pénurie de logements sur le territoire, comme sur tout le département, avec une faible vacance et très peu de rotation. Avoir plus de logements sociaux à proposer permettrait d'être moins sous pression

Évolution de la tension de la demande (Source : PPGDLS)



Satisfaction de la demande



Source : PPGDLS - Bilan Mi-Parcours 2017/2019 – Roche aux Fées Communauté

Le délai moyen pour une demande en logement locatif social est de 16 mois (14,6 mois pour les demandes externes et 21,1 mois pour les demandes de mutation), mais on note que **64% des demandeurs d'un logement social ont obtenu leur logement en moins de 6 mois. Cette proportion est nettement supérieure à la moyenne départementale (42%).**

Par ailleurs, la demande de longue durée est également inférieure à la moyenne départementale, 26 % des demandeurs se sont vus attribués un logement après un an sur Roche aux Fées Communauté contre 39 % à l'échelle de l'Ille-et-Vilaine.

Le taux de vacance (2,3 %) est globalement faible sur l'intercommunalité, reflétant la forte demande et la tension sur le parc.

Le plan partenarial de gestion de la demande de logement social

Suite au PLH 2, adopté en juillet 2016, les élus communautaires ont mis en place un **plan partenarial de gestion de la demande de logement social (PPGDLS)**

Il répond à **3 objectifs** :

- se doter d'un outil qui permette de **consolider les règles et les processus communs dans l'attribution** des logements locatifs sociaux ;
- **garantir l'équité d'accès** de chaque demandeur à l'ensemble des parcs de logements
- **favoriser ainsi la mixité sociale**.

Sur le territoire de Roche aux Fées Communauté, les demandeurs de logements locatifs sociaux peuvent déposer leur demande de logement, soit via le site départemental d'Ille-et-Vilaine de saisie en ligne : «demandelogement35.fr », soit en se déplaçant physiquement, auprès des lieux d'enregistrement de proximité :

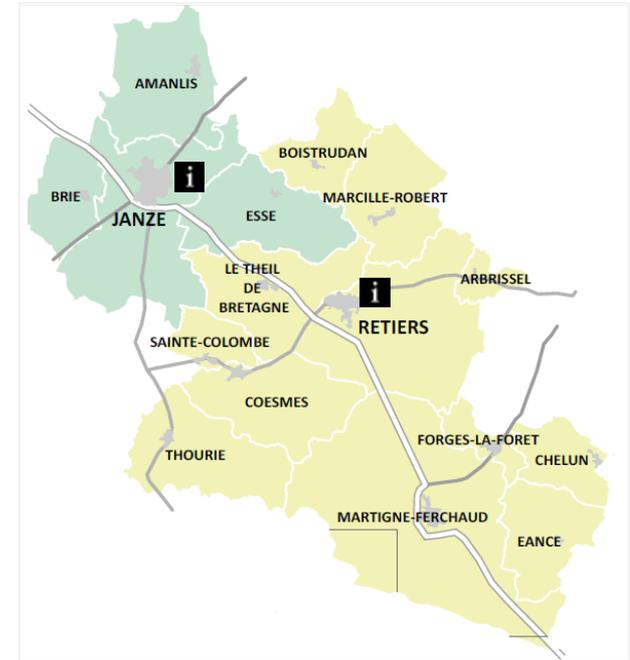
- Le CCAS de Janzé pour les communes de Janzé, Amanlis, Brie et Éssé,
- Le CCAS de Retiers pour les 12 autres communes : Retiers, Le Theil de Bretagne, Coësmes, Marcillé-Robert, Sainte-Colombe, Arbrissel, Boistrudan, Thourie, Chelun, Forges-la-Forêt, Martigné-Ferchaud et Éancé.

Les 16 communes font par ailleurs office de lieu d'information des demandeurs.

Globalement, le dispositif est satisfaisant et répond à un réel besoin. La demande en ligne peut paraître compliquée donc peu accessible aux demandeurs. L'entretien physique ou téléphonique reste donc un atout indispensable à ce dispositif.

Il pourrait être intéressant de proposer d'ouvrir aux communes la possibilité d'enregistrer sur Imhoweb leurs logements locatifs communaux pour plus de visibilité et valoriser l'ensemble de l'offre publique locative. Aujourd'hui, un point sur les logements locatifs communaux est fait, chaque trimestre et un document mis à jour est mis en ligne sur le site internet de Roche aux Fées Communauté.

Source : PPGDLS - Bilan Mi-Parcours 2017/2019 – Roche aux Fées Communauté



Source : PPGDLS - Bilan Mi-Parcours 2017/2019 – Roche aux Fées Communauté

Une mise en œuvre de la cotation de la demande, en phase expérimentale, va bientôt être lancée sur le territoire. Un travail a été réalisé entre les CCAS, les bailleurs, le CREHA Ouest et l'intercommunalité pour proposer un système de cotation en phase avec les priorités de l'Etat et du Département.

Dires d'acteurs

Ces outils permettent de mieux comprendre la demande et d'être légitime dans les attributions.

Le parc locatif social : les point clés

Une faible part de logements locatifs sociaux HLM compléter par une offre de logements communaux et de logements conventionnés

- **Seulement 4% des résidences principales de Roche aux Fées Communauté sont occupées par des locataires du parc HLM**
 - 4 communes sont dépourvues de logement du parc HLM
- **Une offre communale conséquence sur certaines communes**
- **Des résultats encourageants pour la production de logements à loyers conventionnés sur le territoire.**

Une forte concentration de l'offre locative sociale dans les pôles en corrélation avec les demandes

- **73 % de l'offre HLM totale de l'intercommunalité se situe dans les trois pôles**
- **Une production récente a conforter cette polarisation de l'offre sociale**
- **87 % des demandes s'expriment à 87 % sur les pôles de Janzé et Retiers**

Une inadéquation de la typologie des logements avec la demande

- **Deux tiers des logements sont des T3 ou T4 alors que moins de la moitié des demandeurs s'orientent vers ces typologies**
- **Une demande de plus en plus importe de la part des familles monoparentales pour les grands logements**

L'existence d'un parc locatif social énergivore, une dynamique de rénovation à accompagner, (en lien avec l'interdiction de louer des passoires thermiques introduite par la Loi Climat et résilience)

Une politique de gestion de la demande et des attributions qui se structure

- **Une mise en œuvre du plan partenarial de gestion de la demande de logement social jugé satisfaisant et qui répond à un réel besoin**
- **Expérimentation de la cotation de la demande**

Une tension modérée sur les logements sociaux et des attributions relativement rapide

ENJEUX

- Une vigilance est à apporter aux futurs programmes dans la typologie des logements, notamment pour répondre aux évolutions sociétales actuelles (progression des personnes seules, développement des familles monoparentales, ...).
- Diversifier la production de logements, réfléchir au développement de produits PLS, notamment pour cibler les jeunes actifs
- Une dynamique de rénovation du parc engagée et à poursuivre

↳ La construction neuve

Un objectif de production quasiment atteint sur 6 ans

Construction de logements par rapport aux objectifs définis dans le PLH au 31/12/2020 en secteurs géographiques (Source : bilan PLH2)

Logements autorisés*	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Secteur nord (Janzé, Amanlis, Brie, Essé)	76	138	64	82	70	76
Secteur intermédiaire (Retiers, Boistrudan, Le Theil-de-Bretagne, Arbrissel, Coësmes, Marcillé-Robert, Ste-Colombe)	34	47	22	33	31	55
Secteur rural (Martigné-Ferchaud, Chelun, Eancé, Forges-la-Forêt, Thourie)	12	10	7	8	6	23
TOTAL	122	195	93	123	107	154

Etat de construction de logements sur l'année 2021, par rapport aux objectifs définis dans le PLH2 - statistiques Sitadel (Source : Dreal Bretagne) Dépassés - Atteints - Non atteints

*Les communes non colorisées ont atteint leur objectif sur la période sexennale, il s'agit de Sainte-Colombe, Chelun et Thourie. Absence de Permis de construire sur Brie en 2021.

« En se basant sur les logements autorisés par an, l'objectif de production à mi parcours est atteint à 82%, (...) 150 logements/an doivent être autorisés d'ici fin 2021 pour atteindre l'objectif du PLH. En effet, une augmentation de la production devrait être visible durant la seconde partie du PLH. Celle-ci s'explique par le décalage de certaines opérations prévues initialement sur la première période du PLH »

Source : Avis du CRHH sur les bilans à mi-parcours du PLH, commission PLH du 05/11/19

« Le nombre de logements autorisés sur l'année revient à son plus bas niveau sur tous les secteurs, avec une chute de 25% par rapport à l'objectif annuel.

Avec la crise sanitaire, cette réalité a tendance à s'accroître, avec une tension immobilière de plus en plus palpable sur le secteur nord, où on observe une augmentation des demandes en terrain à bâtir. L'enjeu reste au-delà d'un volume d'offre sur ce secteur, sa variété, entre publique et privée, entre individuel et collectif, pour répondre aux demandes sociales et garantir une mixité de population par la maîtrise des prix tout en évitant de grignoter trop d'espace agricole. »

Source : Bilan PLH2 année 2020 – RAF Communauté

144

logements à produire en moyenne par an : objectif fixé par le PLH2 (2016-2021)

Source : Bilan à mi parcours Roche aux Fées Communauté

132

Logements neufs construits en moyenne par an

Un objectif de production quasiment atteint sur 6 ans

La non atteinte des objectifs peut être liée à différents facteurs :

- Opération non réalisée, notamment du fait de difficultés de maîtrise foncière, ou car en cours de réflexion (Arbrissel, Essé, Le Theil de Bretagne, Marcillé Robert)
- Commercialisation plus longue que prévue (Coësmes)
- Assainissement autonome (Eancé)
- Règlementation restrictive : PLU, secteur soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, ...
- Moindre attractivité de certaines communes rurales, avec notamment des perspectives de moindre plus-value que à la revente des logements que sur les communes pôles

A l'inverse, des dynamiques de construction parfois soutenues

- Par l'attractivité des communes, leur proximité de l'agglomération rennaise et/ou la 4 voies (Ste Colombe)
- Par le renouvellement des documents d'urbanisme et des opérations ambitieuses, portées par les collectivités qui se sont mobilisées notamment pour maîtriser le foncier via des leviers réglementaires et financiers (Retiers)
- Par l'arrivée de nouveaux opérateurs privés (Janzé, Retiers)
- Par une action sur les prix (Thourie)

Des évolutions de pratiques observées, par exemple

- Des opérations complexes et de grande ampleur : ZAC multisite de Janzé (1100 logements à horizon 2025)
- Des phénomènes de division parcellaire (Amanlis, Boistrudan, Brie, Janzé, Retiers), ou de division de logements (Marcillé Robert)
- Une dynamique de remise sur le marché de logements vacants, notamment par des investisseurs privés (Janzé)
- Une montée en puissance des préoccupations qualitatives (Retiers, via une adhésion à Bruded)

Des réflexions en cours (liste non exhaustive, issue des entretiens communaux) :

- Des projets dans le centre bourg, souvent en partenariat avec l'EPF Foncier de Bretagne (Boistrudan, Brie, Eancé, Retiers)
- Des potentiels de densification, à travailler avec les propriétaires : Coësmes, Essé, Amanlis

Un objectif de production quasiment atteint sur 6 ans

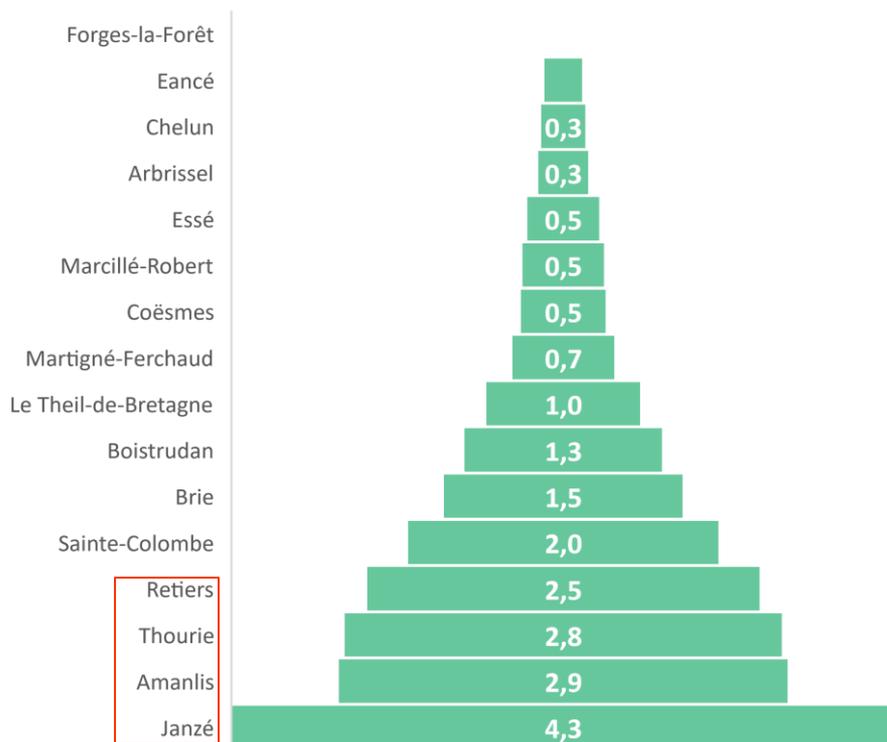
« **Janzé, véritable locomotive** dans l'accueil de nouvelles populations, avec 236 logements » « **un rééquilibrage de la production : 78% de la construction sur les 3 pôles urbains** » Source : Avis du CRHH sur les bilans à mi-parcours du PLH, commission PLH du 05/11/19

« Disparités suivant les communes et secteurs. Janzé et Retiers confirment leur rôle de « pôle urbain ». **Martigné-Ferchaud, pôle de secteur rural, n'a pas bénéficié de la dynamique dans le neuf**, observée sur les 2 autres pôles » Source : Bilan du PLH2 – Roche aux Fées communauté

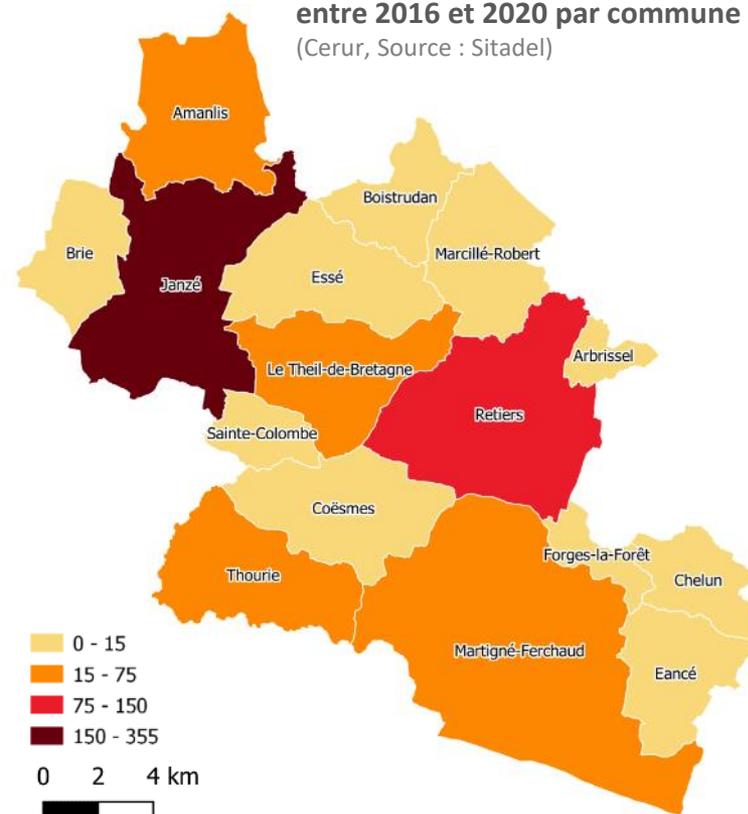
2,4 logements autorisés pour 100 habitants entre 2016 et 2020 à l'échelle de RAFCOM

Nombre de logements autorisés entre 2016 et 2020 pour 100 habitants

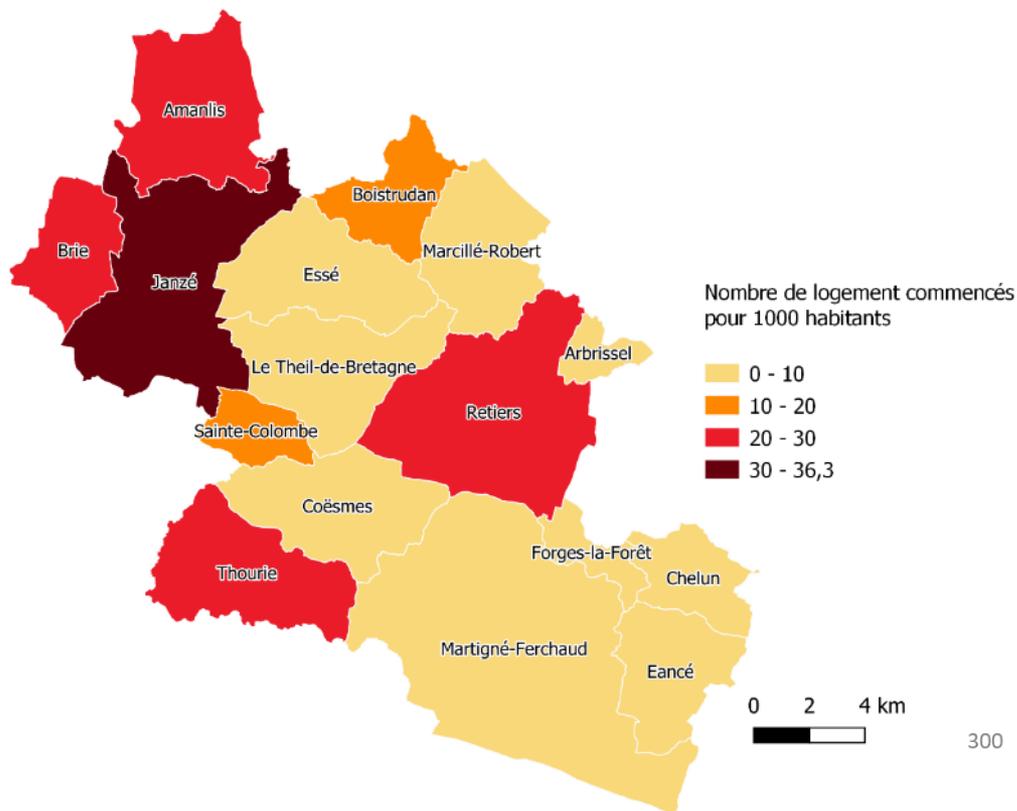
(Cerur, Source : Sitadel)



Nombre de logements autorisés entre 2016 et 2020 par commune (Cerur, Source : Sitadel)



Une dynamique de construction essentiellement portée par les communes localisées au nord



Le taux de logements commencés pour 1000 habitants est plus important sur les communes localisées au nord du territoire. Il s'agit des communes qui sont le plus sous l'influence de la Métropole rennaise (à noter que les terrains se vendent plus difficilement dans les communes du secteur sud, notamment Forges-la-Forêt)

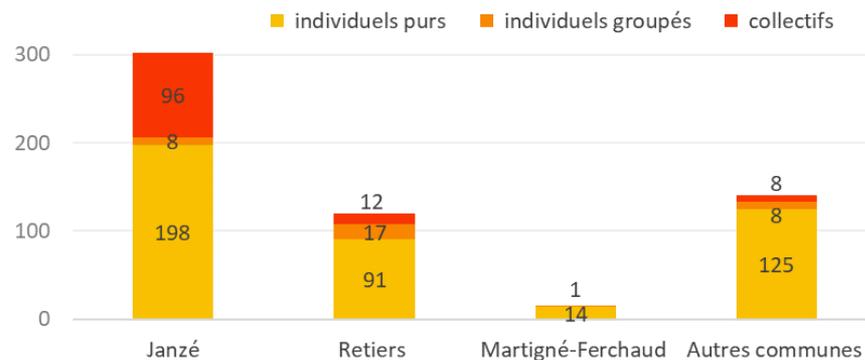
Les constructions de logements collectifs sont essentiellement concentrées sur le pôle de Janzé. Plus de 80% des appartements commencés sur l'intercommunalité entre 2014 et 2019 se situent à Janzé.

Quant aux logements individuels groupés, ils se sont principalement construits dans la commune de Retiers, soit la moitié de la production totale de logements individuels groupés de l'intercommunalité.

Ces productions se sont réalisées en cohérence avec le niveau de construction de logements locatifs sociaux sur ces communes et de leurs architectures urbaines. *

A noter que le pôle de Martigné-Ferchaud compte peu de construction.

Nombre de logements commencés entre 2014 et 2019 selon leur typologie (Céru, source Sit@del2)



* Source : Bilan à mis parcours RAF Cté

Une production majoritairement orientée vers la maison individuelle en lotissement

Dires de constructeurs :

La présence d'un architecte conseil complexifie la gouvernance et la temporalité des projets. La « course à l'exigence » des communes peut avoir des conséquences négatives : l'impossibilité de pouvoir personnaliser les choix (cf. morphologie, teintes, toitures, etc.) est moins attractif pour les constructeurs, et rebute certains de leurs clients.

Dires de constructeurs :

Le plain-pied est une typologie conseillée par les constructeurs car elle permet un rapport qualité/prix intéressant et sera plus facile à valoriser qu'une maison de ville d'ici une dizaine d'années (cf. population vieillissante).

« Le développement de l'urbanisation ces dernières années s'est fait principalement en extension à travers des lotissements. Malgré le développement de la part des collectifs sur Janzé (47%) et Retiers (32%), en particuliers dans le cadre d'opérations à vocation sociale, la demande de logements individuels reste forte (64% des PC sur la période 2016-2018). »

Source : EPF – Convention cadre 2021-2025 – Roche aux Fées Communauté (35)

« La localisation des opérations de construction s'est faite en extension urbaine, principalement sur du lotissement communal, sauf en logements locatifs sociaux, comme la livraison de 12 logements en coeur de ville de Retiers ou de 2 logements sur Sainte-Colombe par Néotoa.

Quelques opérations ont été portées par des privés comme sur Janzé ou Retiers. Les communes volontaires dans la densification de leur tissu urbain, par du renouvellement urbain ou de la résorption de dents creuses, buttent sur une adéquation difficile : maîtriser le prix de vente malgré des surcoûts en démolition-dépollution d'anciens bâtiments. »

Source : bilan à mi-parcours du PLH2, Roches aux Fées Communauté

Zoom sur les terrains à bâtir des lotissements

L'ADIL mène chaque année une étude sur les terrains à bâtir (TAB). Sur Roche aux Fées Communauté, en 2019 :

- 22 lots ont été vendus dans l'année
- 132 lots étaient proposés à la vente en fin d'année (141 au 05/05/2022 d'après le site de l'ADIL)
- le prix moyen était de 106 €/m² (entre 49€ et 204 €/m² selon les EPCI du département)
- la surface moyenne des lots vendus était de 433 m² (de 347 à 766 m² selon les EPCI du département)

source : porter à connaissance de l'Etat, Direction Départementale des Territoires et de la Mer, 14 avril 2022

Une production majoritairement orientée vers la maison individuelle en lotissement

10 résultats

Le Pré Chevalier - T2 - Eancé



Nombre de lots disponibles : 4 sur 10
Prix de : 12 € à 15 €
Surface de : 582 m² à 731 m²



Lotissement du Guesclin - Thourie



Nombre de lots disponibles : 17 sur 22
Prix de : 22 680 € à 33 750 €
Surface de : 504 m² à 750 m²



Eco quartier Du Bocage - Martigné-Ferchaud



Nombre de lots disponibles : 25 sur 29
Prix de : 18 370 € à 46 970 €
Surface de : 334 m² à 854 m²



Lotissement des Landes - Forges-la-Forêt



Nombre de lots disponibles : 3 sur 3
Prix de : 20 475 € à 23 010 €
Surface de : 525 m² à 590 m²



Le Hameau des Forges - T3 - Janzé



Nombre de lots disponibles : 4 sur 17
Prix moyen au m² : 102 €
Surface de : 282 m² à 475 m²



Terrain Communal en Centre Bourg - Le Theil-de-Bretagne



Nombre de lots disponibles : 1 sur 1
Prix de : 72 € à 72 €
Surface de : 800 m² à 800 m²



Les Caravans - Martigné-Ferchaud



Nombre de lots disponibles : 9 sur 25
Prix de : 29 € à 49 €
Surface de : 470 m² à 960 m²



Le Clos de la Saudrais - Janzé



Nombre de lots disponibles : 13 sur 16
Prix moyen au m² : -
Surface de : 265 m² à 481 m²



Lotissement des Hys - Coësmes



Nombre de lots disponibles : 23 sur 33
Prix de : 17 750 € à 46 789 €
Surface de : 250 m² à 659 m²



Quartier Habitat La Bellangerie - Janzé



Nombre de lots disponibles : 42 sur 42
Prix moyen au m² : -
Surface de : 235 m² à 535 m²

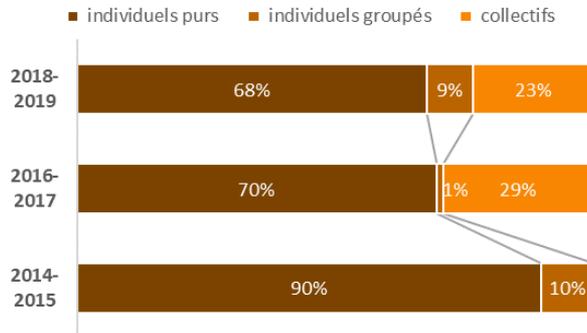


Source : ADIL35.org, Offre de terrains à bâtir 05/05/2022

Une production majoritairement orientée vers la maison individuelle en lotissement

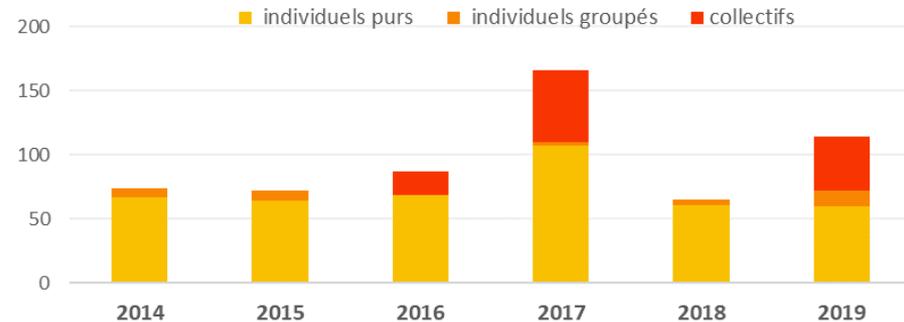
Répartition de la construction neuve

(Céru, source : Sit@del2)



Nombre de logements commencés selon la typologie

(Céru, source : Sit@del2)



106 logements commencés en moyenne par an entre 2016 et 2020, contre en moyenne 97 logements sur 2010-2015

Après une chute du nombre de logements en 2014-2015, Roche aux Féés Communauté connaît un regain du dynamisme de la construction neuve en 2016 et surtout en 2017. Cette augmentation du nombre de logements commencés est principalement liée à une progression du nombre de logements collectifs avec 37 logements en moyenne par an entre 2016 et 2017, alors qu'entre 2014 et 2015 aucun logement en collectif n'avait été produit. Le nombre de logements individuels purs a également augmenté par rapport à la période précédente, mais de manière moins importante (+ 34%).

En 2018, le nombre de logements commencés est de nouveau à la baisse avec une importante chute du nombre de logements collectifs et dans une moindre mesure du nombre de logements individuels.

Sur les deux dernières années, le nombre de logements commencés est aux alentours de 100 par an, soit la moyenne observée sur la période 2016-2020.

7 Réussites et points de blocage dans les opérations de constructions neuves

⇒ L'atteinte des objectifs du PLH2 est fortement tributaire :

- du **succès de lancement de la commercialisation des terrains sur les communes associées au secteur intermédiaire** comme Essé, Marcillé-Robert ou Boistrudan et donc de la prise en compte des modalités de financement de RAF Cté dans leurs offres ;
- de **l'équilibre financier de certaines opérations en renouvellement urbain** notamment sur Janzé, Retiers ou encore Brie avec des travaux supplémentaires en démolition-dépollution ;
- du **décollage de la commercialisation de la ZAC du Bocage à Martigné-Ferchaud** ;
- **l'aboutissement des négociations foncières sur le Theil de Bretagne et Brie**, aujourd'hui bloquées dans leur développement urbain.

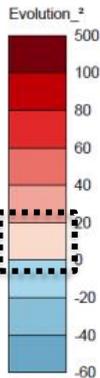
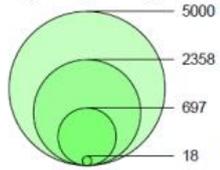
⇒ La qualité des opérations habitat a été permise par :

- Des **études de projections de population** : Janzé, Retiers
- Des **avis de professionnels sollicités par les communes** dans les lotissements : CAU35 (A noter qu'un architecte-paysagiste conseil vient d'arriver au sein du CAU35 et pourra être sollicité par les communes)
- Un **suivi personnalisé des futurs acquéreurs** par les maires fortement impliqués (Amanlis, Brie, Thourie...)
- Des **opérations d'aménagement et de commercialisation en une seule tranche** (Retiers, Thourie...) permettant une homogénéité

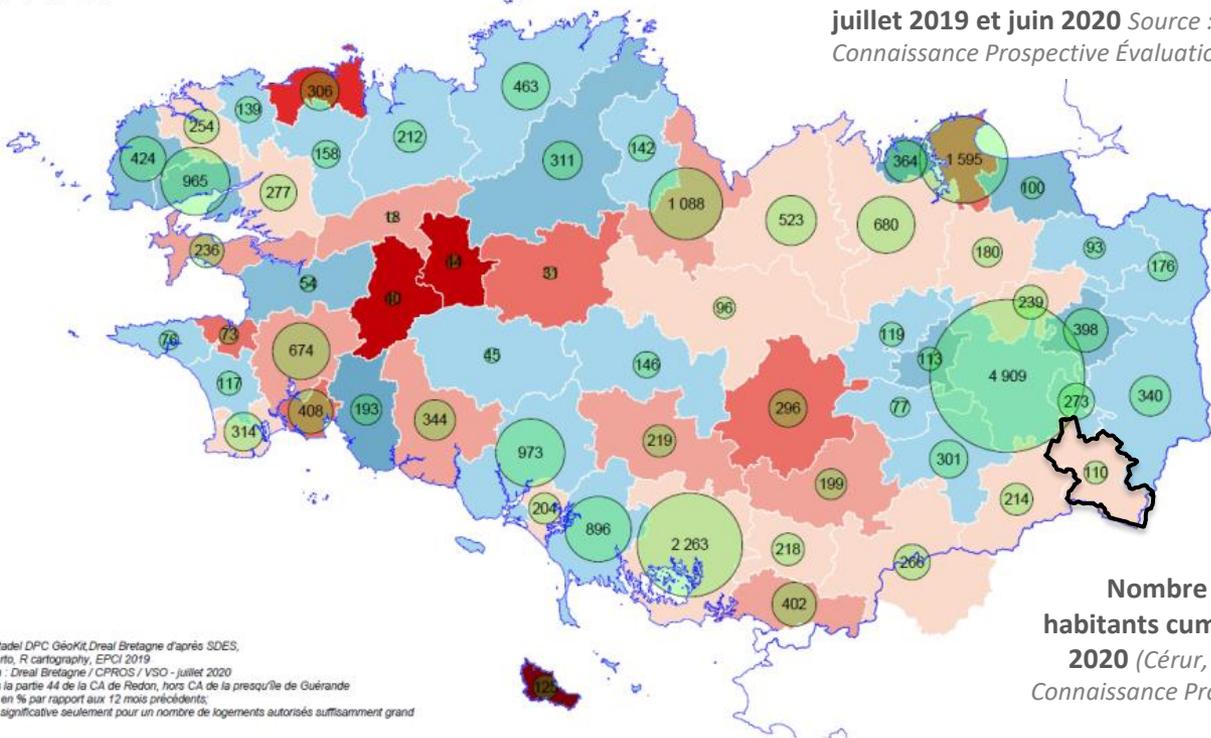
Source : bilan PLH2 2016-2020, Roche aux Fées Communauté

Logements autorisés sur 1 an en Bretagne (2019-2020)

Logements autorisés cumulés sur 12 mois glissants



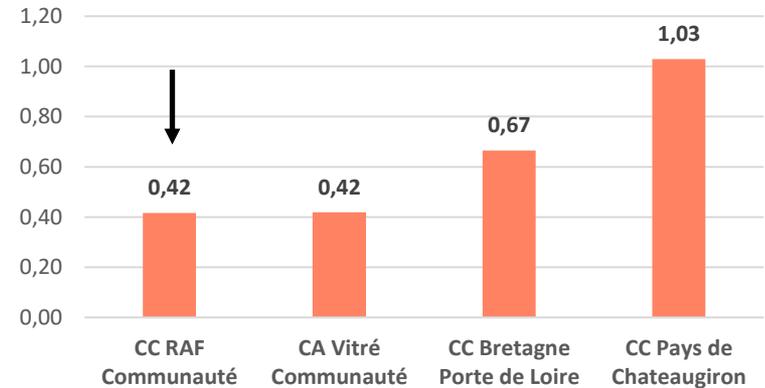
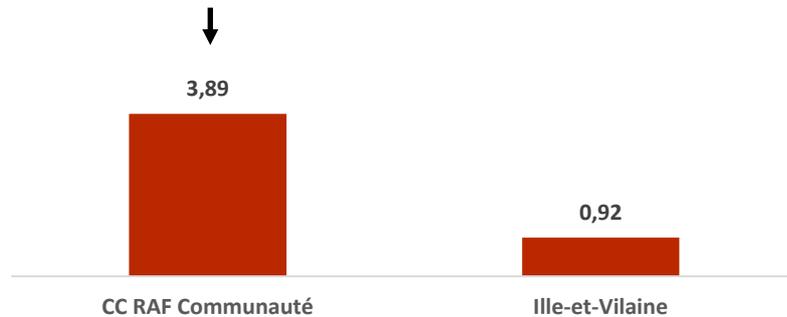
Source: Sitadel/DPC GeoKit/Dreal Bretagne d'après SDES, IGN Bd Cartho, R cartography, EPCI 2019
Réalisation: Dreal Bretagne / CPROS / VSO - juillet 2020
¹ y compris la partie 44 de la CA de Redon, hors CA de la presqu'île de Guérande
² évolution en % par rapport aux 12 mois précédents;
évolution significative seulement pour un nombre de logements autorisés suffisamment grand



Logements autorisés en Bretagne par EPCI cumulés entre juillet 2019 et juin 2020 Source : DREAL Bretagne, Service Connaissance Prospective Évaluation, juillet 2020

Nombre de logements autorisés / 100 habitants cumulés entre juillet 2019 et juin 2020 (Cérur, source : DREAL Bretagne, Service Connaissance Prospective Évaluation, juillet 2020)

Efficacité de la production de logements : nombre d'habitants supplémentaires pour un logement produit (2013-2018) (Cérur, source : INSEE, Sitadel)



Quels ont été les besoins en logements entre 2013 et 2018 ? A quoi a servi la production de logements sur cette période ?

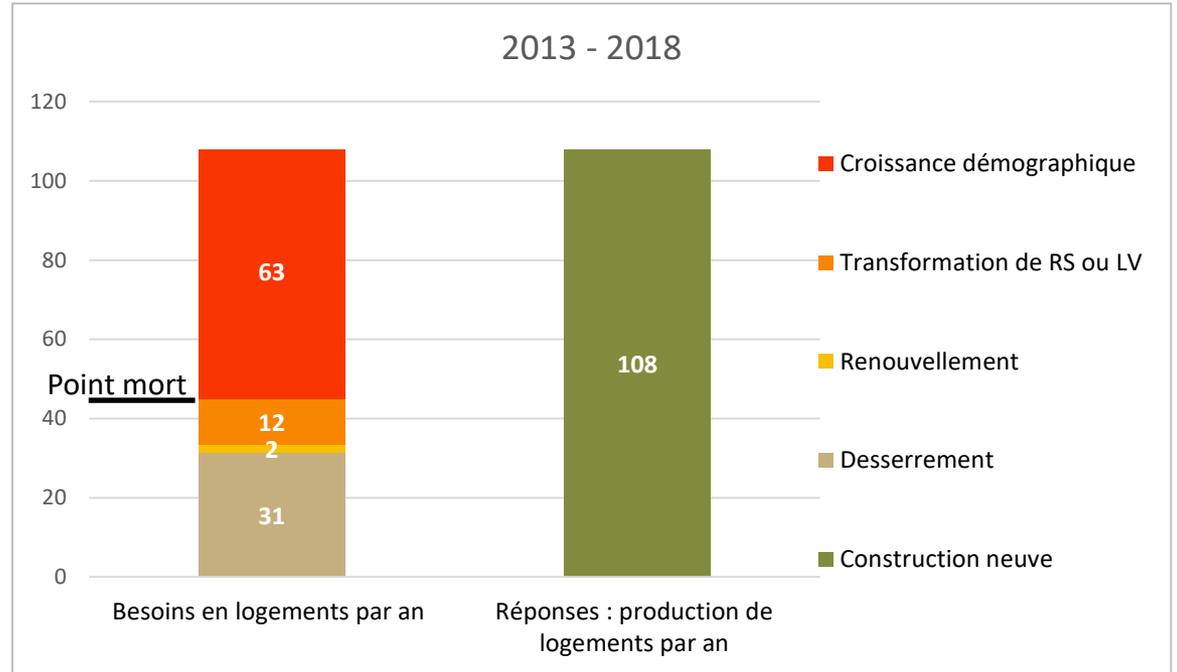
Entre 2013 et 2018, le besoin en logements est estimé à environ 108 nouveaux logements par an.

Deux paramètres ont pris une part importante dans le besoin en logements :

- **La croissance démographique** : 63 logements par an, une part non négligeable de la production a donc permis de gagner des habitants
- **Le desserrement des ménages** : 31 logements par an

La production neuve a également permis de répondre **au développement des résidences secondaires et des logements vacants** qui représentent 12 logements par an.

Le renouvellement du parc (création ou disparition de logements dans le bâti existant) est un paramètre quantitativement faible dans les besoins en logements.



Retours sur l'aide pour favoriser la primo accession à la propriété dans le neuf

PLH 2 :

Aide communautaire à l'accession dans le neuf de 5000 € par logement (dont un critère d'éligibilité concernant la densité)

Nombre de dossiers déposés pour l'aide à l'accession dans le neuf par année

Source : bilan du PLH2 5^{ème} année – année 2020

Nombre de dossiers déposés : 7 (objectif annuel : 25) – **Objectif non atteint**

Zonage	Communes/2020	2016	2017	2018	2019	2020
Secteur Nord	Amanlis (3)- Janzé (1)	15	4	2	7	4
Secteur Intermédiaire	Boistrudan (2)- Coësmes (1)	8	4	1	3	3
Secteur Rural	-	7	6	3	1	0
total		30	14	6	11	7

« A noter, l'éligibilité de l'aide communautaire aux terrains privés, enclavés en centre-bourg, a donné un **coup de pouce à la vente de 2 terrains nus, sur Boistrudan.** »

Source : bilan du PLH2 5^{ème} année – année 2020

« Les logements neufs aidés, locatifs et en primo-accessions, **représentent un volume de 114 logements soit 28% du taux de réalisation de l'objectif triennal.** »

Source : Bilan à mi parcours RAF Cté

Retour des communes sur cette aide :

A Amanlis (secteur Janzé), la prime à primo-accession a été très appréciée par jeunes acheteurs. Elle a permis de densifier, ainsi que de proposer un tarif attractif. Il est néanmoins difficile de dire si le tarif de vente a été limité en raison de l'aide.

Retour des communes sur cette aide :

A Thourie (secteur Martigné-Ferchaud), l'aide à la primo-accession a été identifiée parmi les leviers d'attractivité. Le prix de vente des terrains étaient attractifs (45 €/m²). La commune n'a pas fait de bénéfice sur la réalisation de ses lotissements car le souhait était d'accueillir de la population pour maintenir les écoles.

Une nouveauté du PLH3 : l'arrivée récente de promoteurs sur le territoire

ARRIVEE RECENTE DE PROMOTEURS : L'ENJEU DE L'ECHELLE DE COLLECTIF A TROUVER

Depuis 2-3 ans, des promoteurs immobiliers investissent sur Janzé et Retiers avec des projets visant une mixité individuel/collectif :

- Jeulin Immobilier (projet en cours d'un collectif de 25 logements à Janzé)
- So.re.im (projet en cours en renouvellement urbain dans le centre-bourg de Retiers)
- Coop construction (projet en cours de renouvellement urbain – avec réhabilitation et déconstruction - à Janzé)

Le dynamisme du marché, la proactivité et la transparence des collectivités, ainsi que la qualité paysagère du projet (pour So.re.im) sont les facteurs de leur venue.

CONDITIONS DE REUSSITE POUR LE DEVELOPPEMENT DE CES PROJETS

- Travail à réaliser pour définir les produits logements qui correspondent aux attentes d'une part, et atteindre l'équilibre des opérations d'autre part,
- **Réfléchir à accompagner les promoteurs sur le développement de produits aidés**
 - o Aide à la surcharge foncière
 - o Exonération de taxe
- **Nécessité d'avoir plus de souplesse dans le montage et le type de produits pour permettre le développement de la promotion immobilière** (ex : une règle telle que « 20% de locatif social quelle que soit la taille de l'opération » est trop contraignante)

Source : entretien collectif avec les promoteurs

Une nouveauté du PLH3 : l'arrivée récente de promoteurs sur le territoire

L'exemple du projet en cours « clos soléa » à Janzé (Secib immobilier)



- 19 Appartements du T2 au T4
- **Intention d'intégrer du PSLA**
- Des prix estimés entre 116 000 € pour les T2 et 205 000 € pour les T4 (livraison prévue en 2024)

« Idéalement implantée au calme et à proximité immédiate du cœur de ville, le Clos Soléa abrite une résidence intimiste pensée pour s'intégrer dans son environnement verdoyant.

Les façades habillées de briques et les toits en pente de la résidence rendent hommage avec élégance au passé industriel de Janzé. Le projet fait pénétrer ses résidents dans un univers moderne, dédié au confort.

*Les aménagements intérieurs sont pensés pour répondre aux exigences du quotidien comme aux dernières normes en vigueur. La qualité de construction et les prestations de qualité composent un **cadre de vie agréable**. Dans sa conception le Clos Soléa est une source appréciable **d'économies d'énergie et de bien-être durable**. »*

Source : Secib immobilier



Source : [Clos Soléa - SECIB appartements neufs à Janzé \(secib-immobilier.com\)](https://www.secib-immobilier.com)

Consommation foncière et Zéro Artificialisation Nette (ZAN)

OCCUPATION DES SOLS (EN HECTARES)

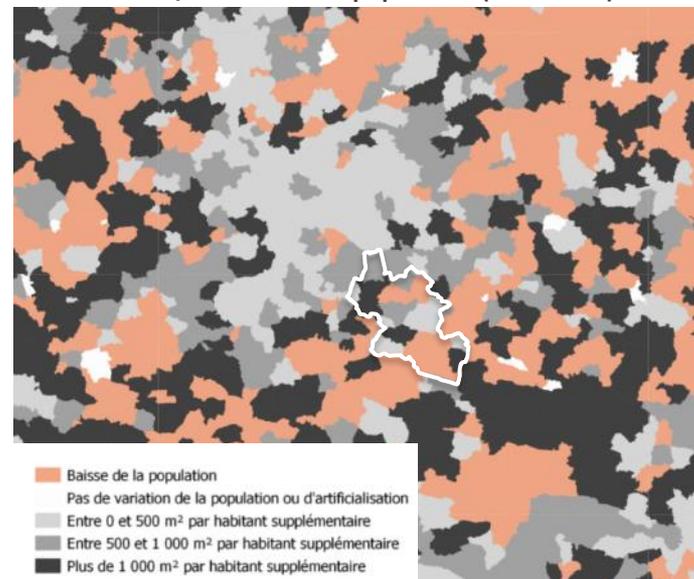
	2006	2012	2018	Evol. 2006-2018
Territoires artificialisés	1 307	1 498	1 583	+21 %
Territoires agricoles	34 057	33 891	33 807	-1 %
Forêts et milieux semi-naturels	1 831	1 806	1 806	-1 %
Zones humides et surf. en eaux	197	197	197	0 %

Données pour la CC Roche aux Fées Communauté issues de la base Corinne Land Cover 2018

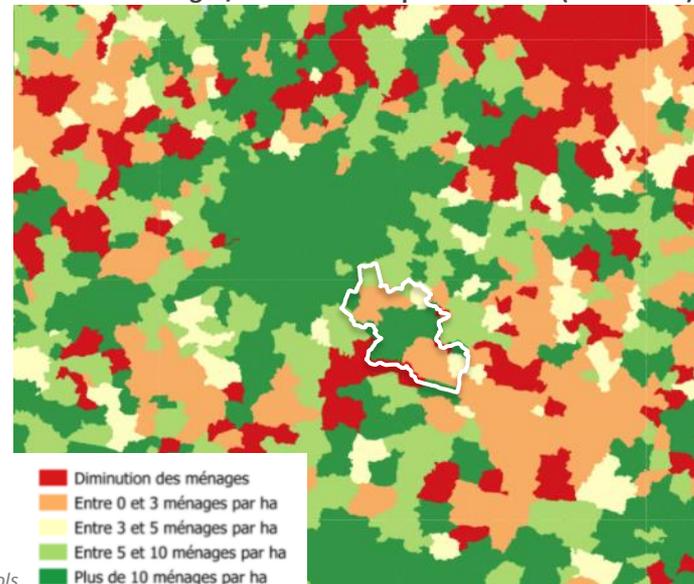
Source : ITHEA, profil croisé des communes

L'artificialisation des sols a été plus ou moins « efficace » selon les communes : si l'artificialisation a été accompagnée la plupart du temps par une hausse des ménages et de la population, certaines communes ont artificialisé sans gain de population ou de ménages.

M² consommé/variation de la population (2012-2017)



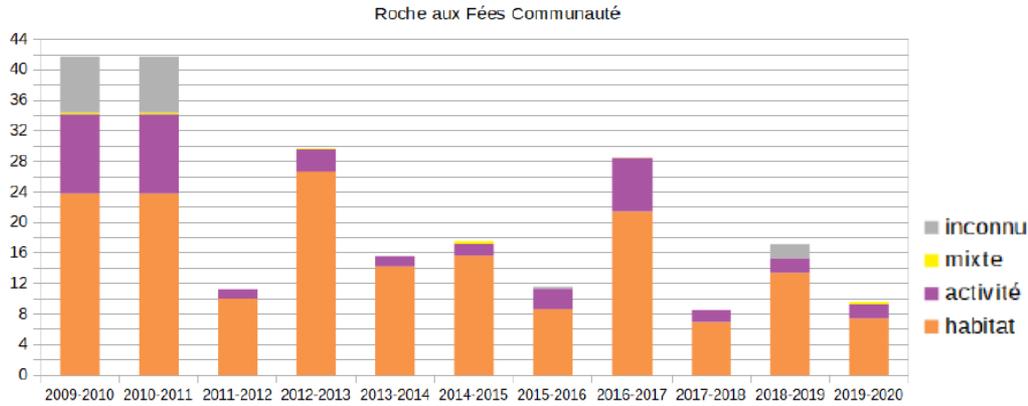
Evolution ménages/Ha consommé pour l'habitat (2012-2017)



Source : Portail de l'artificialisation des sols

Consommation foncière et Zéro Artificialisation Nette (ZAN)

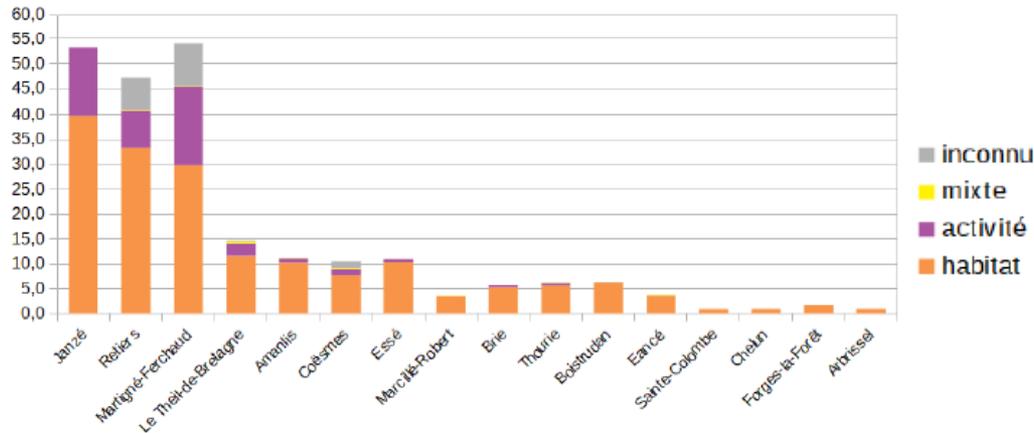
Consommation (en ha) des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) entre 2009-2020



Au regard de l'efficacité de l'artificialisation (accueil de nouvelle population rapporté à la consommation foncière par exemple), Roche aux Fées Communauté accueille en moyenne 6 ménages par hectare artificialisé à destination de l'habitat (sur la période 2012-2017). À l'échelle départementale, ce sont en moyenne 17 ménages / ha artificialisé à destination de « l'habitat ».

Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) sur la période 2009 - 2020 (ha)

Roche aux Fées Communauté (classement des communes en fonction du nombre d'habitants)



Au niveau communal, il n'y a pas de corrélation entre la taille de la commune (en poids de population), accueil de nouveaux ménages et efficacité de l'artificialisation. Certaines communes consomment des espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF) à destination d'habitat alors qu'elles perdent des ménages ou qu'elles en accueillent très peu. C'est notamment le cas de communes de Janzé (2 ménages / ha artificialisés à destination « habitat »), Martigné-Ferchaud (0), Essé (1)...

source : porter à connaissance de l'Etat, Direction Départementale des Territoires et de la Mer, 14 avril 2022

source : porter à connaissance de l'Etat, Direction Départementale des Territoires et de la Mer, 14 avril 2022

Une montée en puissance des enjeux fonciers : un enjeu de réduction des consommations et un enjeu de maîtrise

Disponibilité des terrains à bâtir en 2020 :

« **L'offre de terrains à bâtir, éligible à l'aide communautaire, devient presque inexistante sur le secteur nord**, constituant pourtant la zone la plus attractive du territoire. **Seul 1 terrain éligible reste aujourd'hui disponible sur Janzé**. Le secteur intermédiaire est principalement représenté par Coësmes qui démarre la commercialisation de son lotissement « Les Hys », avec 31 lots. **L'offre publique principale est située sur le secteur rural, avec une cinquantaine de lots**, la zone du « bocage » sur Martigné-Ferchaud (22 lots), le lotissement « Duguesclin » à Thourie (22 lots) et 3 derniers lots à Forges-la-Forêt, où la finalisation de l'axe Bretagne-Anjou, en 2021, est attendue comme un levier dans la vente des terrains.

Source : bilan du PLH2 5^{ème} année – année 2020

La politique foncière développée par certaines communes permet encore d'avoir une offre de terrains à bâtir en accession éligible à l'aide communautaire. Néanmoins, il devient **de plus en plus difficile pour les collectivités de mobiliser du foncier à des prix abordables, notamment en renouvellement urbain**.

Source : Bilan PLH2 Roche aux Fées Communauté

Enjeu PLH 3 : Anticipation de la Zéro Artificialisation Nette

- « Si l'on s'appuie sur les données du SCoT, à horizon 2035, **le Pays de Vitré devrait accueillir 30 000 habitants supplémentaires** (taux de croissance moyen de 1,25%), soit 4000 logements supplémentaires sur le bassin de vie de Janzé (200 logements/an). » Source : EPF –Convention cadre 2021-2025 – Roche aux Fées Communauté (35)
- Plusieurs **projets de renouvellement urbain** sont en train de voir le jour, comme à Retiers (cf. auguste Auguste Pavie)
- Une analyse des potentiels fonciers sera effectuée ultérieurement dans le PLH (en collaboration avec le syndicat d'urbanisme et les communes), de manière à disposer des éléments les plus récents et fiabiliser le travail

La construction neuve : les point clés

Un objectif de production quasiment atteint sur les 6 ans du PLH n°2

➤ Mais des disparités suivant les communes et secteurs

- Une dynamique de construction essentiellement portée par les communes localisées au nord
- Janzé et Retiers confirment leur rôle de « pôle urbain » alors que Martigné-Ferchaud n'a pas bénéficié de la dynamique dans le neuf

Une production majoritairement orientée vers la maison individuelle en lotissement

- Les constructions de logements collectifs sont essentiellement concentrées sur le pôle de Janzé.
- Les logements individuels groupés se sont principalement construits dans la commune de Retiers,

Une aide communautaire à l'accession dans le neuf de 5000 € par logement identifiée comme levier d'attractivité

Des nouveaux éléments de contexte à prendre en compte dans le PLH3

- L'arrivée récente de promoteurs sur le territoire
- La nouvelle réglementation thermique RE2020 : de nouvelles exigences pour les logements neufs
- La loi Climat et résilience introduisant :
 - L'interdiction de louer des passoires thermiques
 - La Zéro artificialisation Nette

ENJEUX

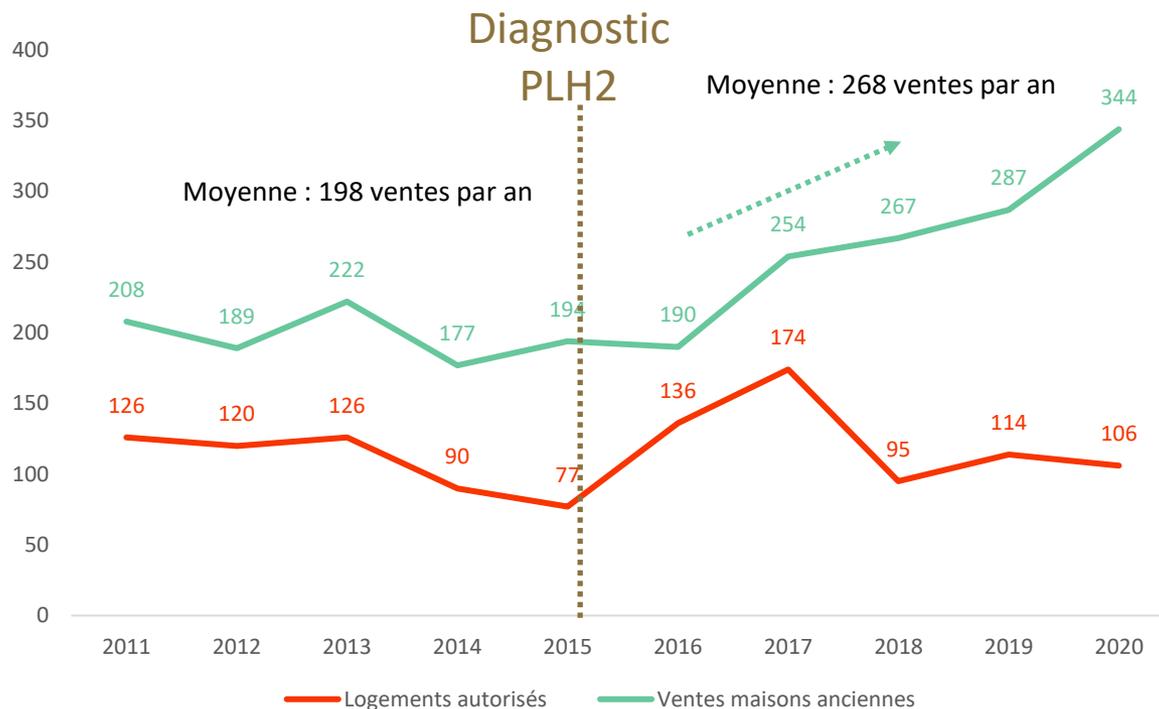
- Développer une offre de logement diversifiée facilitant le parcours résidentiel des ménages et répondant aux mutations sociologiques (vieillesse de la population, augmentation du nombre de famille monoparentales, ...)
- Un double enjeu lié au foncier : une réduction des consommations et une maîtrise foncière à développer à travers des opérations de renouvellement urbain et de densification en centralité, impliquant des coûts élevés
- Des nouveaux éléments de contexte à accompagner :
 - L'arrivée récente de promoteurs sur le territoire
 - La nouvelle réglementation thermique RE2020 pour les constructions neuves

└ Le marché immobilier

Un marché activé par la vente de biens existants

Evolution des ventes de maisons anciennes et des logements autorisés

(Céurur, source : SITADEL, DVF)



Dires d'agents immobiliers

Les programmes neufs sont très largement minoritaires en comparaison avec le parc existant

La production neuve a été globalement active sur la période récente. Néanmoins, le marché a été activé, avant tout, par les mutations au sein du parc existant. Ainsi, par exemple, la vente des maisons anciennes s'est envolée en 5 ans atteignant près de 350 mutations en 2020.

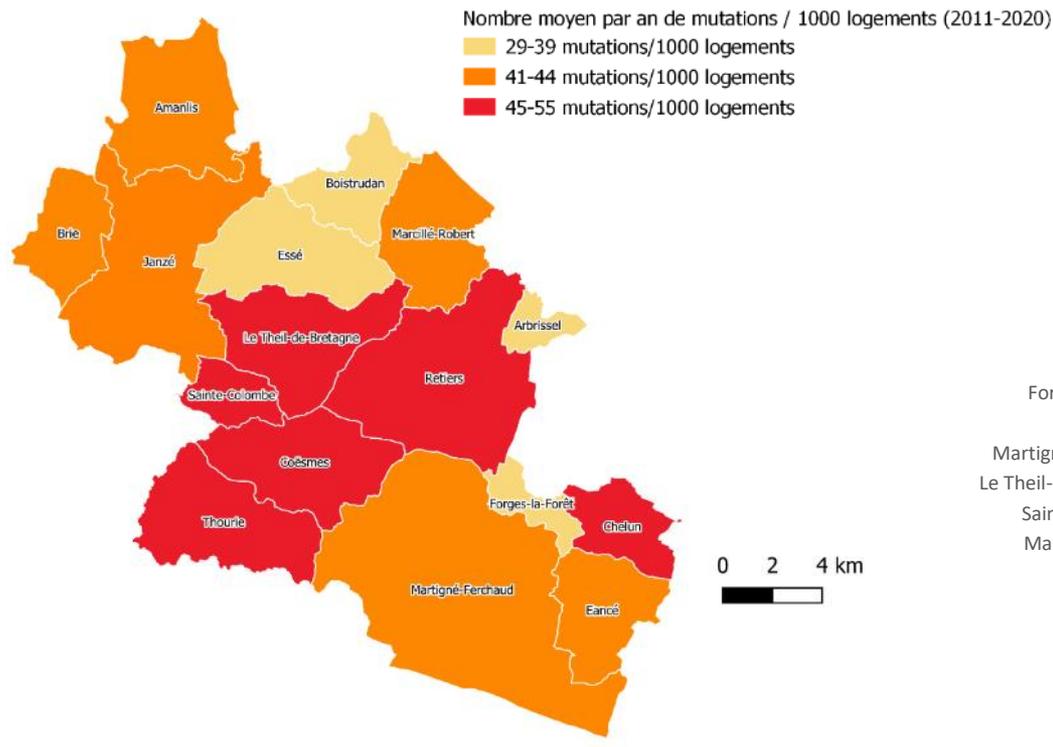
« Les 3 dernières années (2017-2018-2019) ont été les plus dynamiques (plus de 250 mutations par an de maisons et légère reprise de la vente d'appartements, près de 50 par an en 2018 et 2019). À voir si les dynamiques se poursuivent sur les prochaines années. » (source : porter à connaissance de l'Etat, Direction Départementale des Territoires et de la Mer, 14 avril 2022)

Un nombre de mutations en hausse depuis 2011

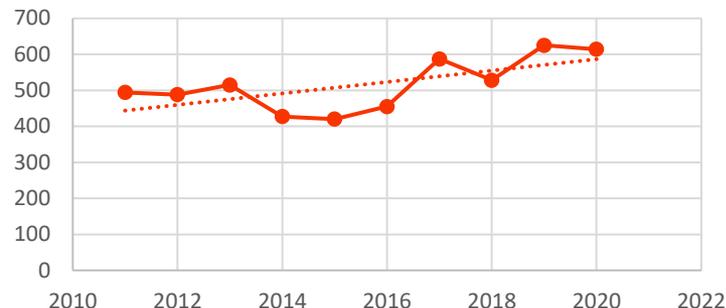
L'année 2011 a enregistré 494 transactions foncières et l'année 2020 614, soit une **augmentation de près de 20%**. Cette attractivité est particulièrement marquée depuis 2016, après un léger creux en 2013 et 2014.

Les trois communes pôles concentrent la majorité des transactions foncières, mais c'est le pôle de Retiers qui concentre le plus grand nombre de mutations pour 100 logements par an (sur une moyenne entre 2011 et 2020).

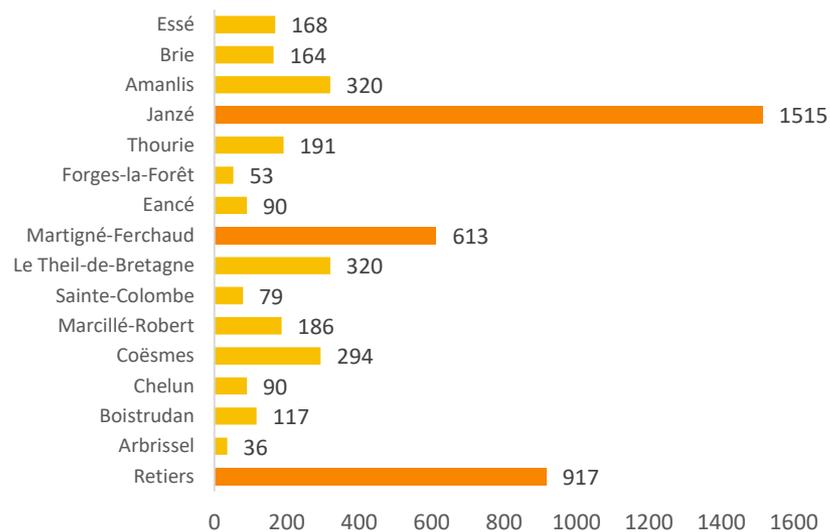
Nombre de mutations / 1000 logements moyen par an (2011-2020) (Cérur, source : DVF)



Evolution du nombre de transactions entre 2011 et 2020 (Cérur, source : DVF)



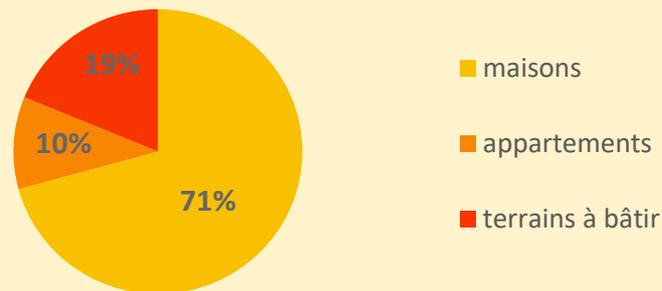
Nombre de transactions entre 2011 et 2020 par commune (Cérur, source : DVF)



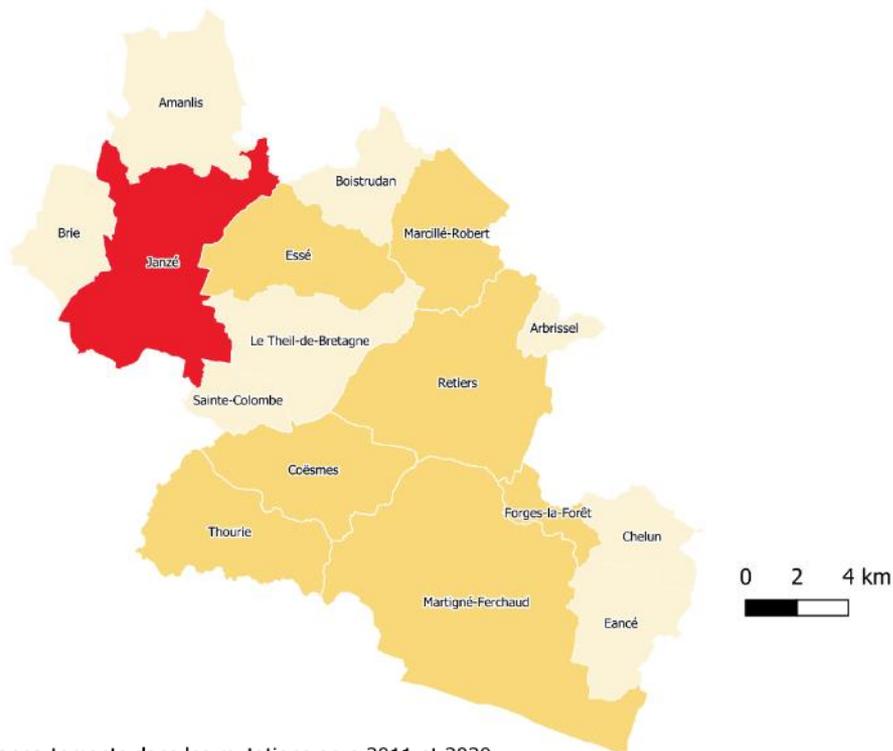
Un marché dominé par le logement individuel

3/4 des transactions (habitat) concernent des maisons (entre 2011 et 2020)

Type de transactions concernant l'habitat entre 2011 et 2020 (Céur, source : DVF)

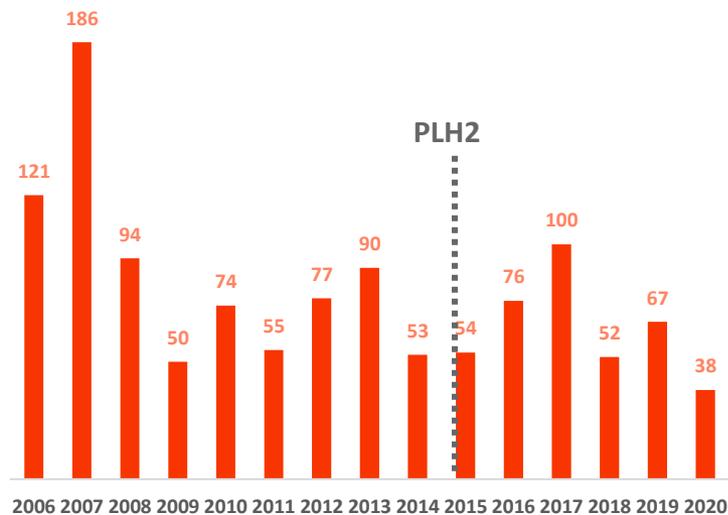


Part des appartements dans les mutations entre 2011 et 2020 (Céur, source : DVF)



« Quant à la surface médiane de terrain pour une maison, elle est de 676 m² sur Roche aux Fées Communauté (2010-2019) contre 588 m² en Ille-et-Vilaine » source : porter à connaissance de l'Etat, Direction Départementale des Territoires et de la Mer, 14 avril 2022

Evolution du nombre de transactions pour des terrains à bâtir (Céur, source : DVF)



Part des appartements dans les mutations entre 2011 et 2020

- 0% d'appartements dans les mutations
- 1-3% d'appartements dans les mutations
- 20% d'appartements dans les mutations

Une augmentation des prix de l'immobilier

+17% du prix moyen au m²
entre 2018 et 2021
(toutes transactions confondues)

Dires de conseillers en immobiliers :

Janzé et Retiers concentrent les prix immobiliers les plus élevés du marché. Ces dernières années, une augmentation de +15% des prix immobiliers a été constatée en moyenne.

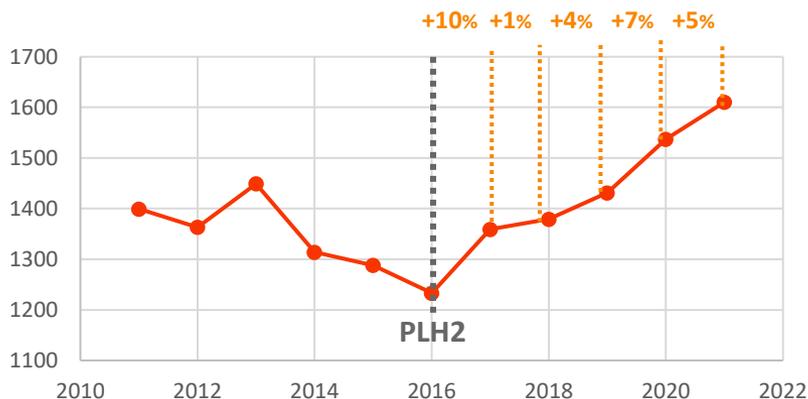
Dires d'agents immobiliers :

La majorité de la demande et de l'offre se situe à Janzé et Retiers. **Les petites communes proposent moins de biens à la vente, mais ces derniers ne restent jamais longtemps** sur le marché en règle générale.

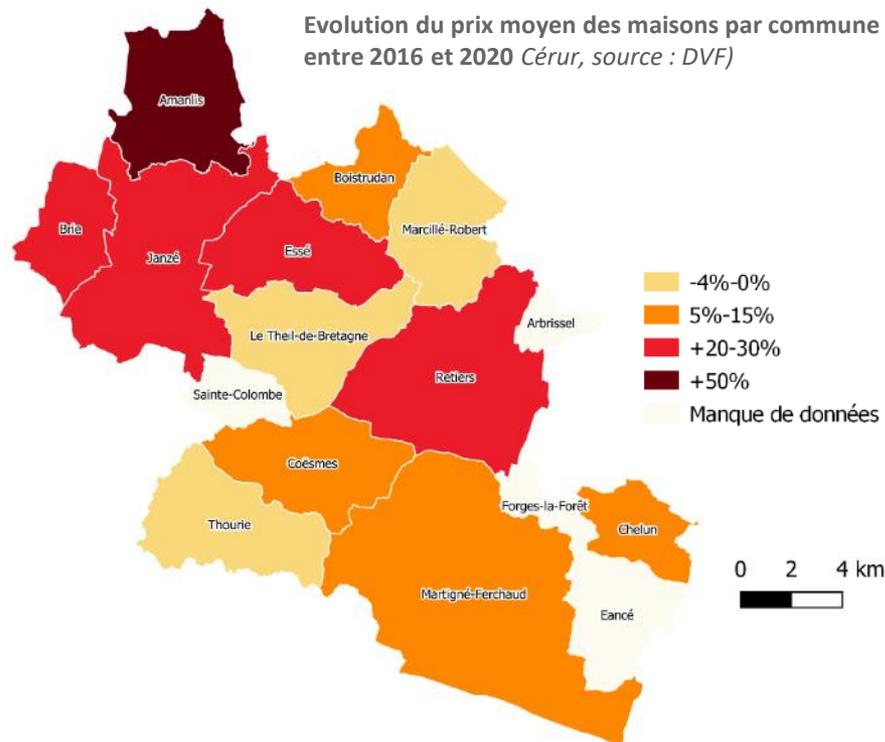
« Schématiquement, le marché de la RAF Cté est fragmenté en fonction de l'éloignement à Rennes Métropole. Sur le pôle de Janzé, les terrains à bâtir et les ventes d'appartements neufs sont majoritaires. Sur le secteur intermédiaire, l'offre est à la fois centrée sur les biens anciens autant que sur les terrains à bâtir. Au sud, à Martigné-Ferchaud le marché est dominé par la vente dans l'ancien dont les prix sont parmi les plus bas du département, tout en bénéficiant d'un bon niveau d'équipement, d'offre commerciale et de services »

Source : Bilan à mis parcours RAF Cté

Evolution du prix moyen au m² des transactions foncières entre 2011 et 2020 (Cérur, source : DVF)



Evolution du prix moyen des maisons par commune entre 2016 et 2020 Cérur, source : DVF)



Une augmentation des prix de l'immobilier

Prix moyen au m² pour l'acquisition d'une maison ancienne entre 2015 et 2022

(source : meilleurs agents)

+34%

sur **Janzé**

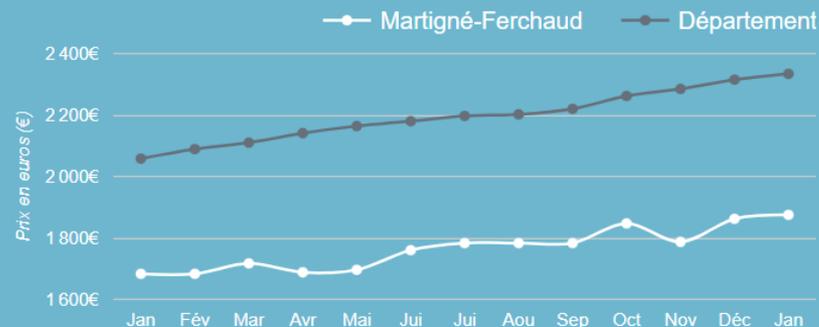
+31%

sur **Retiers**

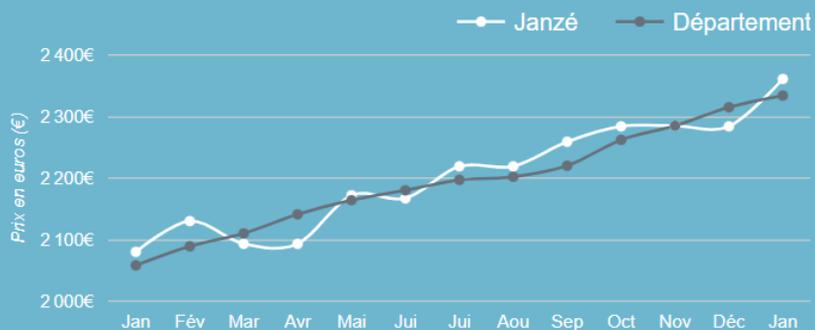
+14%

sur **Martigné-Ferchaud**

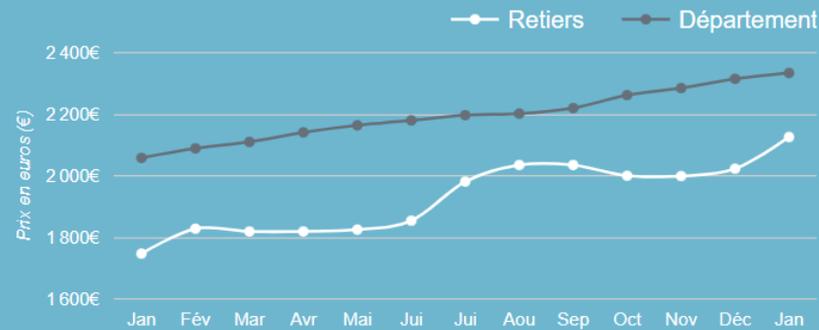
EVOLUTION DES PRIX AU M² DE LA VENTE DES MAISONS À MARTIGNÉ-FERCHAUD (35640)



EVOLUTION DES PRIX AU M² DE LA VENTE DES MAISONS À JANZÉ (35150)



EVOLUTION DES PRIX AU M² DE LA VENTE DES MAISONS À RETIERS (35240)



(Source : ouest france immo, données pour 2021)

Un marché segmenté selon les trois secteurs

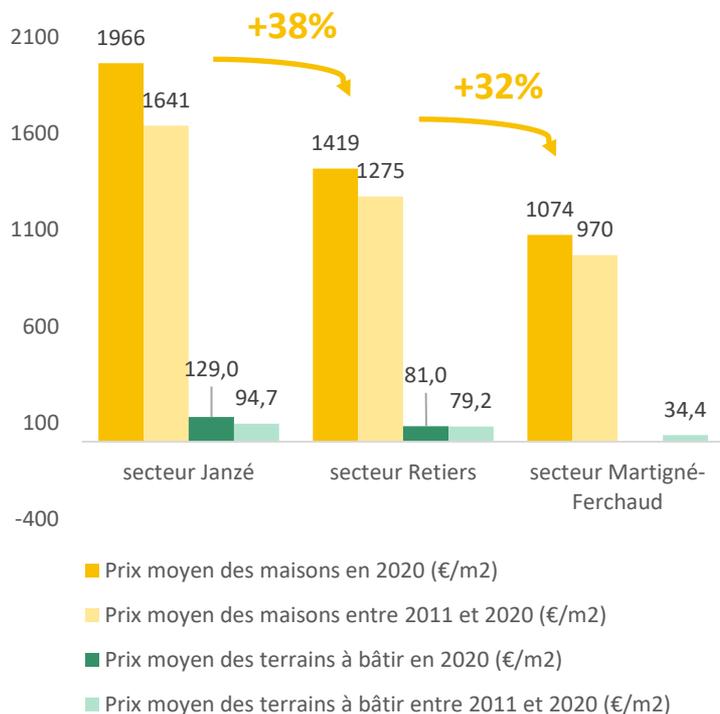
205 000 €

pour l'achat d'une maison de 100m² à Janzé en 2020 en moyenne (vs 204 000 € à l'échelle du 35)

Dires d'acteurs

Les ménages habitant sur le territoire de la Roche aux Fées disposent en moyenne d'un budget maximum de 250 000 euros pour l'achat d'une maison de 100m² environ; contrairement aux ménages métropolitains qui disposent de 300 000 euros.

Prix moyen au m² des transactions foncières en 2020 par secteur (Céru, source : DVF)



Prix au m² moyen des transactions foncières entre 2011 et 2020 par commune (Céru, source : DVF)

		Maisons	Appartements	Terrains à bâtir
secteur Janzé	Janzé	1738	1750	123
	Amanlis	1712	1966	77
	Brie	1529	nc	84
	Essé	1585	1110	nc
secteur Retiers	Retiers	1445	1235	167
	Arbrissel	1077	nc	36
	Boistrudan	1392	nc	65
	Coësmes	1250	nc	59
	Marcillé-Robert	1065	812	nc
	Sainte-Colombe	1268	nc	nc
	Le Theil-de-Bretagne	1427	nc	69
secteur Martigné-Ferchaud	Martigné-Ferchaud	1087	663	35
	Eancé	798	nc	21,53
	Forges-la-Forêt	996	nc	nc
	Thourie	1157	nc	36
	Chelun	812	nc	45

Un marché conditionné plus que jamais à sa situation géographique

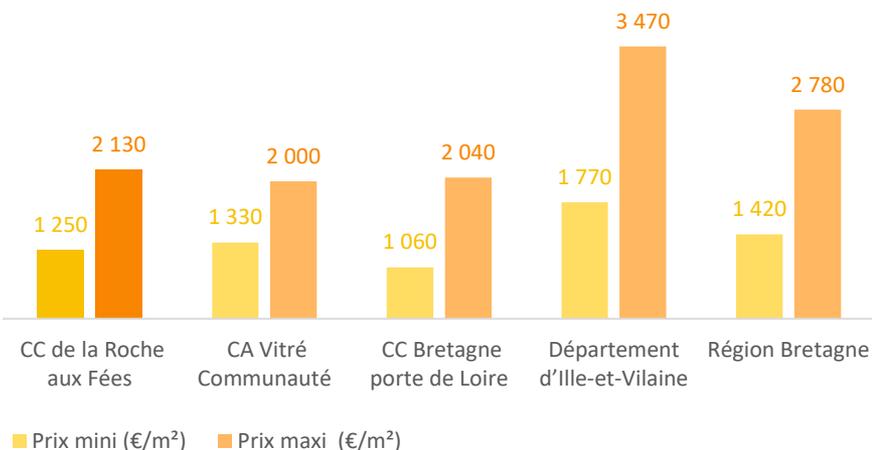
On remarque une **tension accrue sur le secteur nord** du territoire de la Roche aux Fées, aire d'influence de la métropole rennaise : schématiquement, **le marché de la RAF Cté est fragmenté en fonction de l'éloignement à Rennes Métropole.**

Entre juillet et septembre 2021, **les prix immobiliers sont plus élevés sur la CC de la Roche aux Fées que pour les territoires similaires limitrophes** (cf. CA Vitré Communauté et CC Bretagne porte de Loire).

Dires d'acteurs

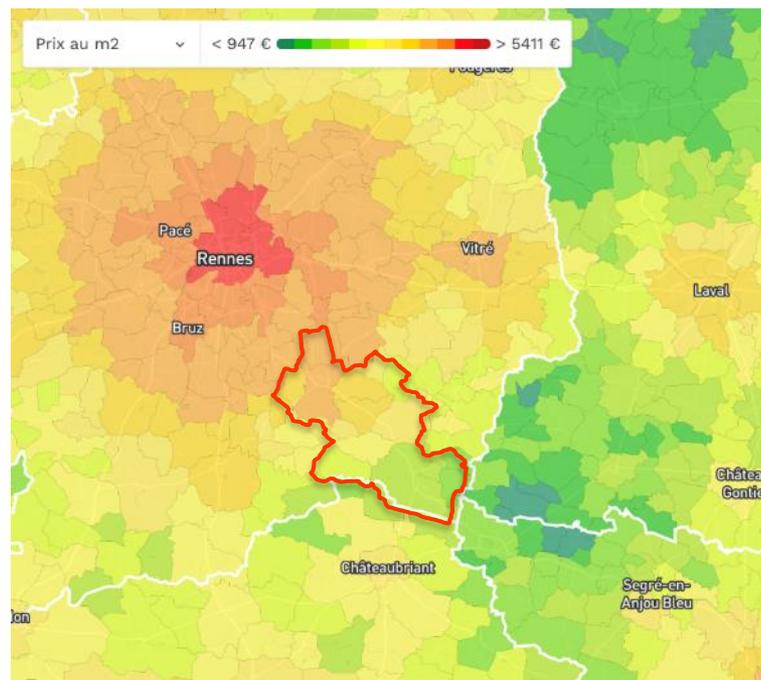
La majorité de la demande concerne une proximité avec l'axe Rennes-Angers pour les ménages nombreux qui vivent sur le territoire de la Roche aux Fées et travaillent sur Rennes Métropole.

Prix au m² pour les maisons et appartements anciens entre juillet et septembre 2021 (Source : barometre.immobilier.notaires.fr)



	Bretagne	Ille et Vilaine	CC Roche aux Fées Communauté
Nbre de constructions/an pour 1000 hts (2015-2019) (Sit@del)	7	9	5
Prix moyen / m ² des terrains à bâtir (2015-2019) (DVF)	87 €	122 €	74 €
Prix moyen des maisons 2015-2019 (DVF)	173 753 €	205 359 €	143 828 €

Source : EPF – Convention cadre 2021-2025 – Roche aux Fées Communauté (35)



Prix au m² moyen des transactions foncières (estimation 2022)
(Source : meilleurs agents)

Un marché conditionné plus que jamais à sa situation géographique, en comparaison avec le PLH2

CONTEXTE PLH2 : 3 MARCHÉ DISTINCTS

SECTEUR JANZE

- Marché dynamique, demande forte
- Manque d'offre de terrains à bâtir
- Des prix relativement élevés en comparaison avec des territoires similaires autour de Rennes, malgré une légère baisse des prix à la fin des années 2000
- **Pas de marché au-delà de 250 000 €**



CONTEXTE PLH3 : UN MARCHÉ CONDITIONNÉ PAR SA PROXIMITÉ AVEC RENNES MÉTROPOLE

Marché dynamique, Janzé et Retiers concentrent le plus de demande
250 000 € est le budget moyen d'un ménage pour l'achat d'un bien sur RAF Communauté, et non plus la limite haute du marché

SECTEUR RETIERS

- Marché peu dynamique
- **Tendance à la baisse des prix**, prix inférieurs à d'autres territoires périurbains tels que Montfort
- Biens « hors marché » (maisons « trop » grandes)



Marché dynamique
Hausse des prix : +20 à 30% à Retiers pour des maisons entre 2016 et 2020

SECTEUR MARTIGNE-FERCHAUD

- **Détente du marché plus accentuée**
- Différence de prix entre 20 000 et 30 000 € entre Retiers et Martigné-Ferchaud



Le secteur de Retiers reste nettement plus cher que celui de Martigné-Ferchaud en 2020 : +32% pour les transactions de 2020
Les offres sont moins nombreuses sur ce secteur mais les biens restent peu de temps sur le marché

Une tension sur le parc locatif privé

Observatoire des loyers en 2020 sur le territoire de la Roche aux Fées Communauté

« Agglomération »	Ensemble des logements	Loyer bas au m ²	Loyer médian au m ²	Loyer haut au m ²	Loyer médian	Surf. moy.	Indicateur de fiabilité
	T1	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	T2	8,3 €	9,1 €	9,7 €	420 €	45 m ²	Moyen
	T3	7,7 €	8,4 €	8,9 €	511 €	62 m ²	Moyen
	T4 +	6,0 €	7,6 €	7,7 €	699 €	107 m ²	Moyen
Ensemble	7,6 €	8,1 €	9,0 €	530 €	78 m ²	Bon	

« Agglomération »		Loyer bas au m ²	Loyer médian au m ²	Loyer haut au m ²	Loyer médian	Surf. moy.	Indicateur de fiabilité
	Appartements	7,7 €	8,8 €	9,3 €	449 €	53 m ²	Bon
	T1	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	T2	8,3 €	9,1 €	9,7 €	420 €	45 m ²	Moyen
	T3	7,6 €	8,1 €	8,8 €	506 €	61 m ²	Moyen
	T4 +	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Maisons	6,3 €	7,6 €	8,1 €	690 €	101 m ²	Moyen
Ensemble	7,6 €	8,1 €	9,0 €	530 €	78 m ²	Bon	

Indicateur de fiabilité



Source : Les loyers du parc privé, résultat 2020, observatoires des loyers, ADIL 35

Dires d'agents immobiliers :

Il y a une **pression importante sur le locatif**. Il y a trop peu d'investisseurs pour les maisons.

La **rareté de l'offre participe à l'augmentation des loyers**. Si l'augmentation des prix des loyers n'est pas une spécifique de RAFCOM, la tension sur l'offre locative en est une.

Dires d'agents immobiliers :

La location est bien souvent un **bien de transition** avant l'achat. De nombreux ménages **repoussent leur projet d'accession** en raison de la forte augmentation des prix de l'immobilier.

Une tension sur le parc locatif privé

530€ loyer médian pour une surface de 78m² sur RAFCOM

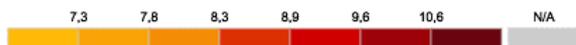
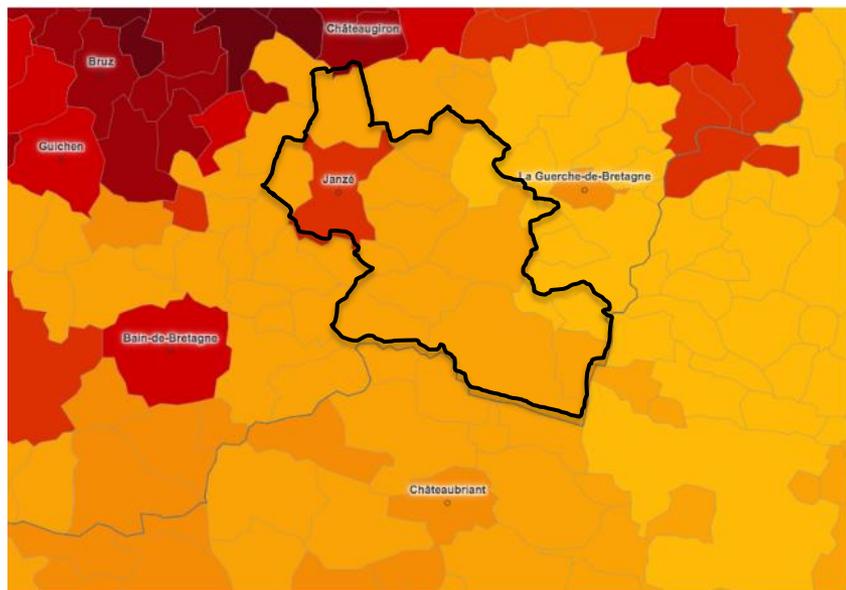
En 2019, le loyer médian était de de 600 € pour une surface moyenne de 96 m², soit une **augmentation des loyers médians de près de 7% en un an.**

(source : Les loyers du parc privé, résultat 2020, observatoires des loyers, ADIL 35)

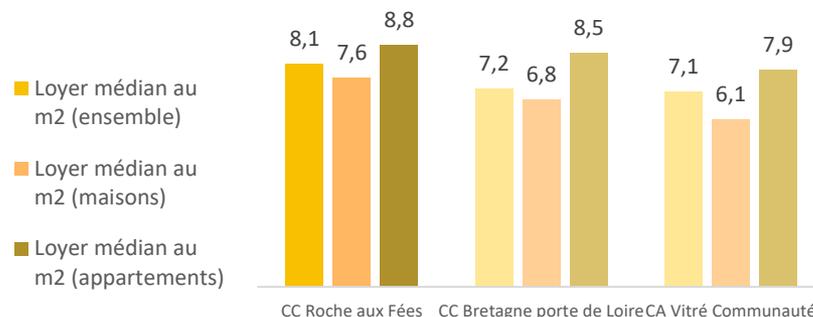
En 2014, le loyer moyen était de 6,8 €/m² soit une augmentation de +30%

(source : PLH2)

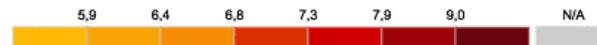
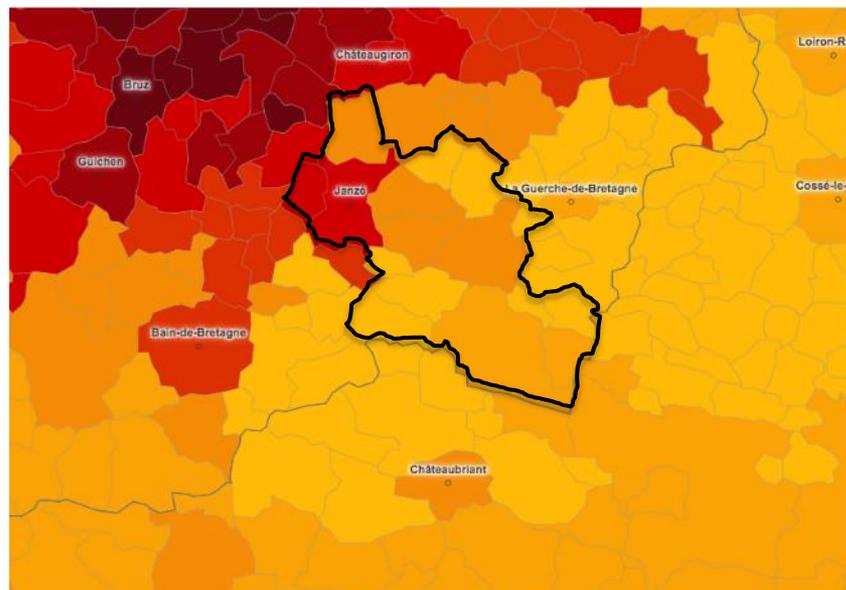
Loyer d'annonce par m2 charges comprises pour un appartement type du parc privé locatif, 2018 (€) (Source : observatoire des territoires)



Comparaison des loyers médians au m² entre territoires voisins
(Cérur, source : ADIL)



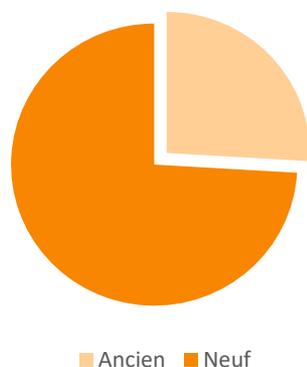
Loyer d'annonce par m2 charges comprises pour une maison type du parc privé locatif, 2018 (€) (Source : observatoire des territoires)



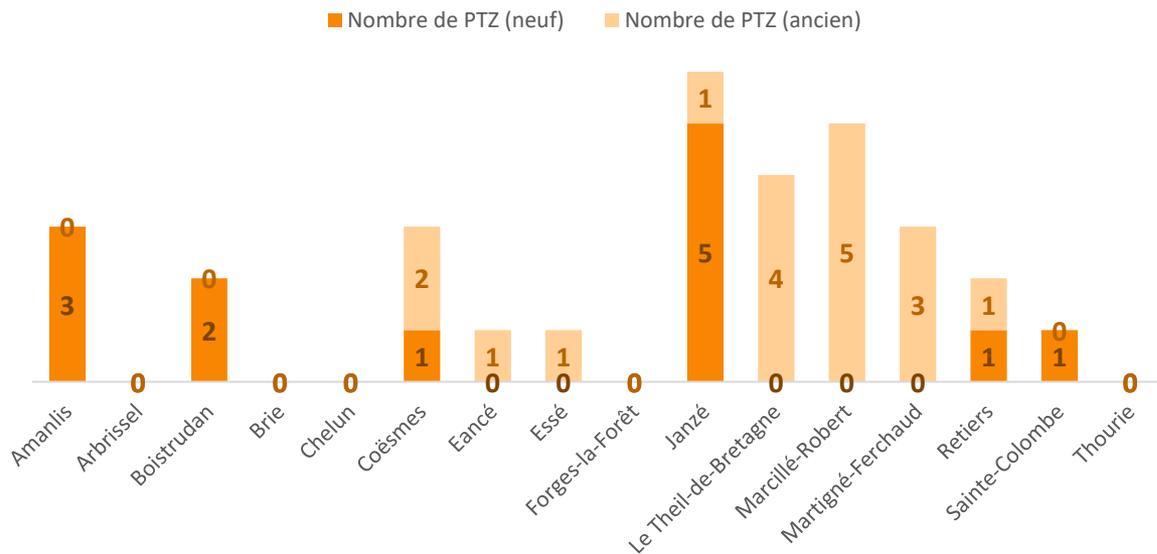
7 Répartition des PTZ attribués entre neuf et ancien

Le prêt à taux zéro (dit PTZ) est un prêt sans intérêt qui soutient l'accession à la propriété des ménages à revenus modestes et intermédiaires. Il s'agit d'un dispositif réservé aux primo-accédants, c'est-à-dire aux personnes (ou ménages) qui ne sont pas propriétaires de leur résidence principale depuis au moins 2 ans et est accordé sous conditions de ressources

Répartition des PTZ attribués entre 2012 et 2020
(Cérum, source : ADIL)



Répartition des PTZ attribués en 2020 par commune (Cérum, source : ADIL)



Dires d'acteurs

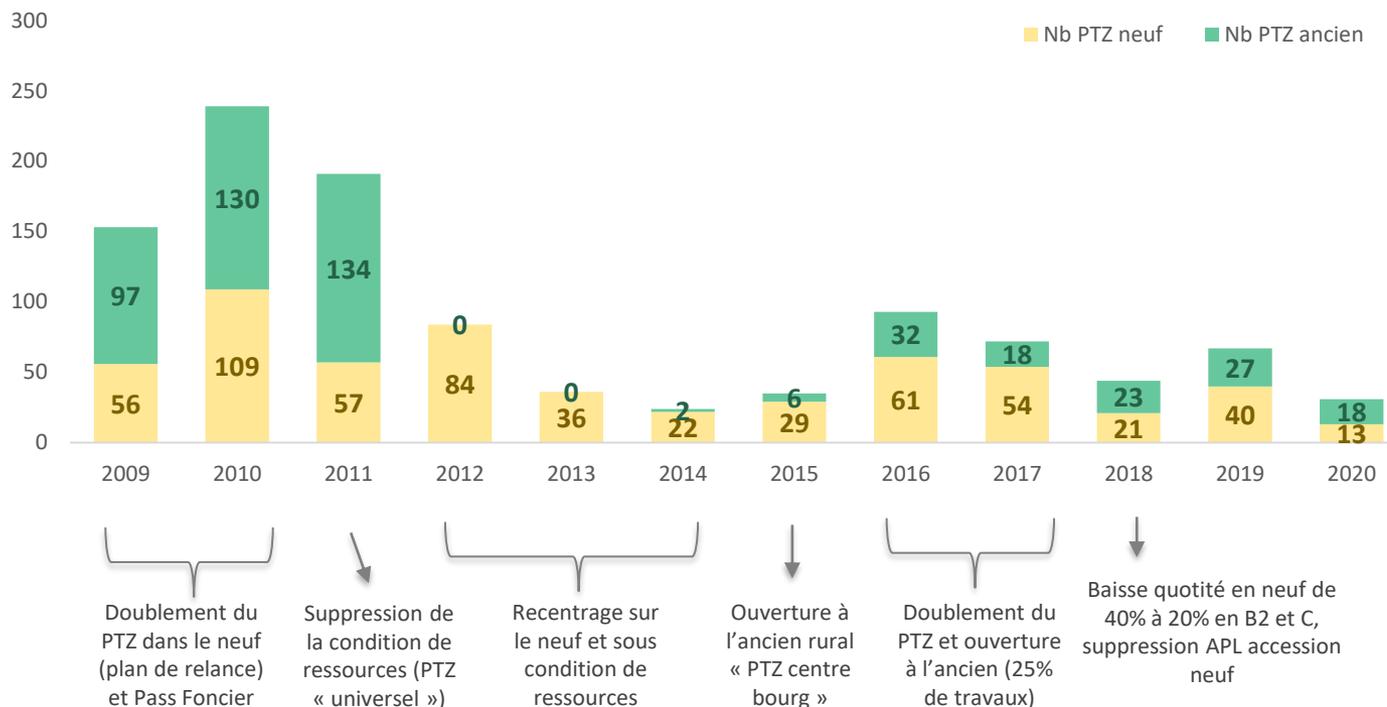
Les nouveaux produits de l'accession sociale aidée émergent. **Les promoteurs privés sont en train de se saisir du PSLA sur RAFCOM.** Il semblerait que ce produit facilite l'équilibre économique des opérations, notamment dans le collectif qui tend à prendre de l'ampleur sur RAFCOM. Des montages hybrides et innovants sont en cours d'élaboration.

Dires d'acteurs

Les agents immobiliers font état d'un marché sur lequel **près d'1/3 de leurs clients** (en moyenne) sont des primo-accédants.

Corrélation entre l'évolution du nombre de PTZ et ses conditions d'accessibilité au niveau national

Evolution du nombre de PTZ sur RAFCOM entre 2009 et 2020 (Cézur, source : ADIL)

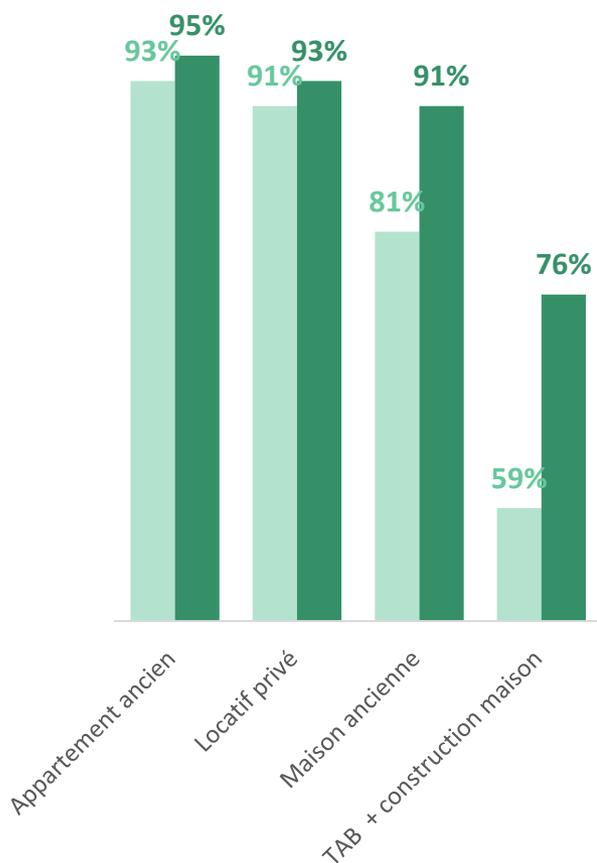


« Depuis 1996, 2 620 prêts à taux zéro ont été accordés sur Roche aux Fées communauté. 322 PTZ l'ont été sur les 5 dernières années (2015-2019) dont 1/3 pour des logements anciens et 2/3 pour des logements neufs, essentiellement pour de l'individuel (seulement 3 logements en collectif) » (source : porter à connaissance de l'Etat, Direction Départementale des Territoires et de la Mer, 14 avril 2022)

Une nette diminution du nombre de PTZ émis s'opère entre 2013 et 2015, avec une quasi disparition des PTZ dans l'ancien et une chute sensible des PTZ dans le neuf. A partir de 2016, on observe une reprise des prêts à taux zéro avant une légère baisse en 2018. L'évolution du nombre de PTZ distribués sur le territoire de la Roche aux Fées Communauté est notamment liée aux conditions d'accessibilité du PTZ au niveau national.

Quels sont les revenus mensuels nécessaires pour se loger sur RAFCOM?

Part des ménages éligibles selon les types de produits de RAFCOM (Cérur, source : DVF, Filosofi)



■ Ménages de Martigné-Ferchaud
■ Ménages de Janzé

Revenus mensuels nécessaires en fonction du type de produits et de sa localisation (source : DVF, filosofi)

Pour les ménages de Martigné-Ferchaud :

	Appartement ancien		Maison ancienne		TAB + maison		Locatif privé	
	Revenus nécessaire	% ménages éligibles	Revenus nécessaire	% ménages éligibles	Revenus nécessaire	% ménages éligibles	Revenus nécessaire	% ménages éligibles
JANZE	1 400 €	92%	2 997 €	42%	2 839 €	53%	1 782 €	89%
RETIERS	986 €	95%	2 182 €	78%	2 476 €	67%	2 036 €	82%
MARTIGNE-FERCHAUD			1 630 €	91%			1 582 €	91%

Pour les ménages de Janzé :

	Appartement ancien		Maison ancienne		TAB + maison		Locatif privé	
	Revenus nécessaire	% ménages éligibles	Revenus nécessaire	% ménages éligibles	Revenus nécessaire	% ménages éligibles	Revenus nécessaire	% ménages éligibles
JANZE	1 401 €	94%	2 997 €	65%	2 839 €	71%	1 782 €	92%
RETIERS	986 €	95%	2 182 €	89%	2 476 €	83%	2 036 €	99%
MARTIGNE-FERCHAUD			1 630 €	92%			1 582 €	93%

Hypothèses de calcul : Taux endettement 33%, Mensualité sur 20 ans, Apport personnel : 10%, Taux bancaire : 1,05

Le marché immobilier : les points clés

Un marché activé par la vente de biens existants même si la production est à la hauteur des objectifs

- **Un nombre de mutations en hausse depuis 2011**
- **Un marché dominé par la maison individuelle**

Un marché conditionné plus que jamais à sa situation géographique

- **Un marché fragmenté en fonction de l'éloignement à Rennes Métropole**
- **Un marché segmenté selon les trois secteurs**

Un marché immobilier globalement accessible, mais ne voit pas d'augmentation des prix de l'immobilier sur la période récente

- **Un marché qui devient sélectif sur la partie nord**
- **Une tension sur le parc locatif privé qui s'est accentuée**

ENJEUX

- Diversifier l'offre résidentielle pour attirer la population et garantir la réalisation de parcours résidentiels sur le territoire, qui se trouvent aujourd'hui bloqués par manque de diversité d'offre :
 - Inciter la création de logements locatifs privés
 - Développer des produits d'accession à la propriété

- Accompagner les marchés, pour limiter les risques de déséquilibre territorial entre le nord et le sud

└ Les publics nécessitant
des réponses spécifiques

7 Les publics nécessitant des réponses spécifiques

L'article R302-1-1 du CCH indique que le diagnostic du PLH doit comprendre une analyse de l'offre, notamment en hébergement, ainsi qu'une analyse de la demande « qui comporte une estimation quantitative et qualitative des besoins en logement des jeunes et notamment tenant compte des évolutions démographiques prévisibles, des besoins répertoriés dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement et de l'hébergement des personnes défavorisées, du schéma départemental d'accueil des gens du voyage, des besoins en logements sociaux et en places d'hébergement, y compris les foyers-logements, des besoins liés au logement des étudiants et des besoins propres à certaines catégories de population, en particulier en matière d'accessibilité et de logements adaptés ».

Dans la même optique, l'article L302-1 du CCH indique que le programme d'actions doit préciser :

- « les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux personnes dites gens du voyage ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes en situation de perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, par le développement d'une offre nouvelle et l'adaptation des logements existants. »

Ainsi, cette partie s'intéresse :

- À l'habitat des **personnes âgées** et notamment aux résidences pour personnes âgées
- Au logement des **personnes en situation de handicap**
- Au logement des **jeunes et des étudiants**
- Au logement des travailleurs **saisonniers**
- Aux **structures d'accueil et aux dispositifs d'hébergement**
- À l'habitat des **gens du voyage**
- Au **logement d'urgence**, et notamment au logement des **femmes victimes de violences**
- Au logement des **personnes défavorisées** : populations ou groupes de personnes vulnérables confrontées à de graves problèmes de logement sur un territoire donné, ainsi qu'à une pluralité de difficultés à surmonter (dans des domaines tels que la santé, l'emploi, la formation, la scolarisation, les transports, etc.) et dont l'inclusion dans la société nécessite un accompagnement adapté dans le cadre d'une approche intégrée.



6 000 habitants sont âgés de 60 ans ou plus

	Hommes	Femmes	Ensemble
60 à 74 ans	1 795	1 786	3 581
75 à 89 ans	947	1 309	2 256
90 ans ou plus	91	246	337
60 ans et plus	2 833	3 341	6 174

Sur Roche aux Fées Communauté, **6 174** personnes sont âgées de 60 ans ou plus en 2018.

Le nombre de personnes âgées de 60 ans et plus a progressé de 29 % entre 1999 et 2018, soit près de 1 389 personnes en 19 ans. Cet accroissement est particulièrement important entre 2008 et 2013 avec une variation de +11 % en 5 ans. Entre 2013 et 2018, un léger ralentissement s'opère avec une variation de + 7 %.

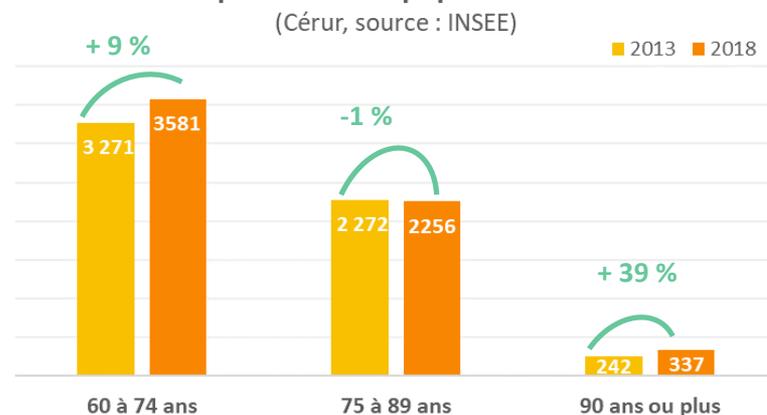
L'augmentation des seniors concerne surtout les plus âgés dont le nombre a progressé de 39% en 5 ans représentant désormais près de plus de 330 personnes de 90 ans ou plus.

Comme pour de nombreux territoires, Roche aux Fées Communauté doit faire face à un vieillissement important de sa population. Le vieillissement constitue ainsi un enjeu central des politiques en faveur de l'habitat et de l'autonomie.

Evolution du nombre de personnes âgées de 60 ans sur Roche aux Fées Communauté (Céur, source : INSEE)



Composition de la population sénior (Céur, source : INSEE)



Près d'un quart des habitants de Roche aux Fées Communauté sont âgés de 60 ans ou plus

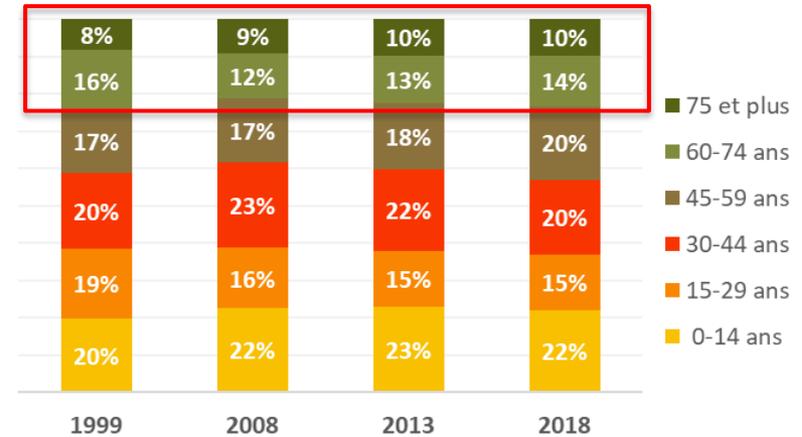
Entre 1999 et 2018, la population intercommunale a augmenté de 35% (+6 863 habitants), ce qui représente une variation annuelle moyenne de + 1,6%.

Au-delà de cette croissance globale, il est important de noter une variation différenciée des effectifs selon les tranches d'âge. Le volume des moins de 60 ans a progressé davantage que celui des plus de 60 ans entre 1999 et 2016. la Roche aux Fées conforte donc son positionnement d'un territoire jeune.

La part des seniors dans la population totale est quasiment stable au cours des années et représente 24 % de la population. A noter que la répartition est cependant différente, **les personnes âgées de 75 ans plus ont gagné 2 points** et représentent désormais 10% de la population alors que **les personnes âgées entre 60 et 74 ans ont perdu 2 points** et représentent 14 % de la population.

Le territoire de Roche aux Fées Communauté connaît donc un vieillissement de sa population, mais **le phénomène est nettement moins marqué que sur d'autres territoires**. Il interroge néanmoins les conditions de vie des populations de plus en plus âgées.

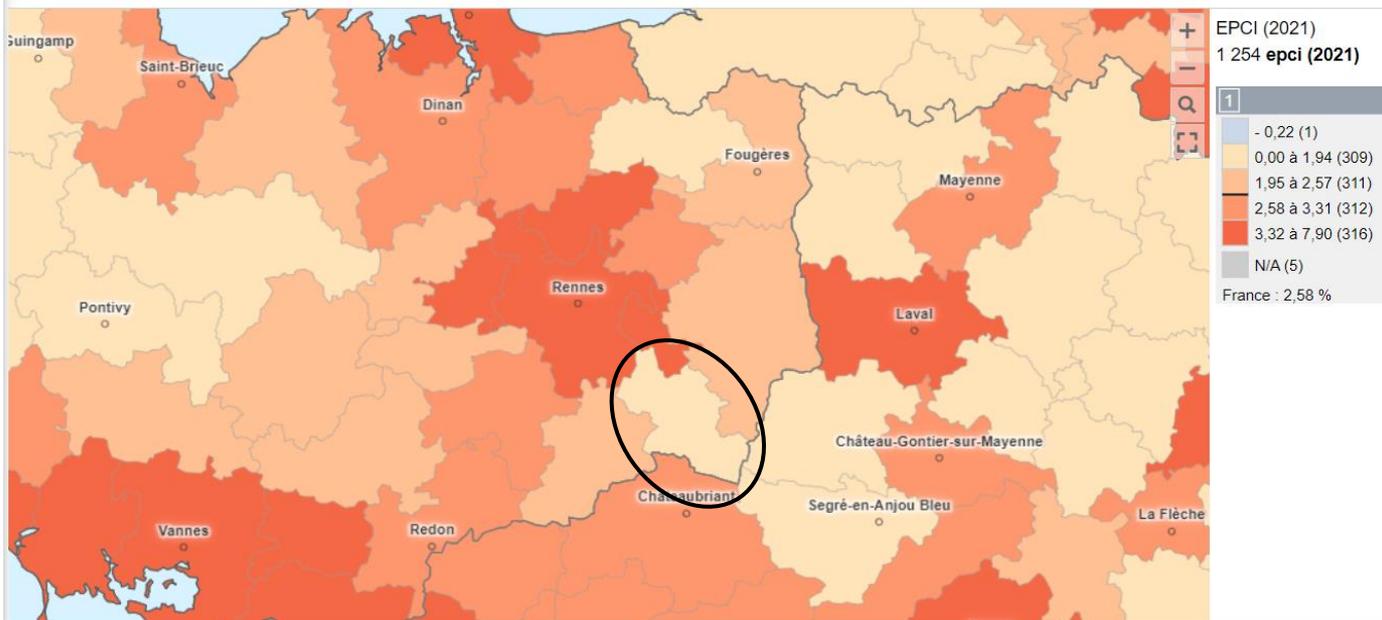
Evolution de la population selon les classes d'âge
(Cérur, source : INSEE)



	Population totale	Population de plus de 60 ans	Population de moins de 60 ans
1999	19 597	4 786	14 811
2018	26 460	6 175	20 284
variation 1999-2018	+ 6 863	+ 1 389	+ 5 473
variation 1999-2018 (%)	+ 35%	+ 29 %	+ 37 %
variation annuelle moyenne	+ 1,6%	+ 1,4%	+ 1,7%

Un vieillissement moins rapide que sur les autres territoires mais une vigilance à développer sur la tranche la plus âgée

1 Taux d'évolution annuel des 65 ans et plus (%) 2013-2018 ▼

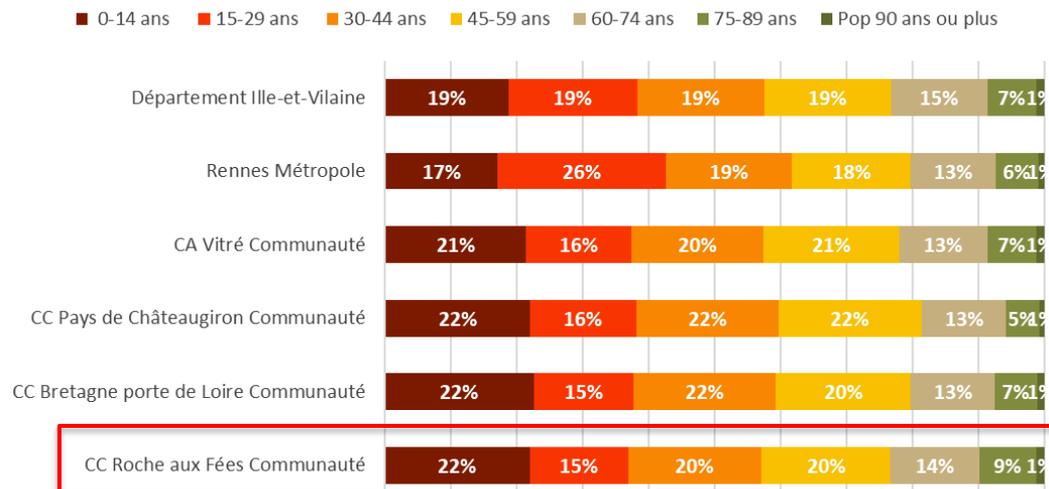


Même si la part de personnes âgées est légèrement supérieure sur Roche aux Fées Communauté, on constate que le **taux d'évolution annuel des 65 ans et entre 2013 et 2018 est plus faible. Le vieillissement se réalise donc moins vite que sur d'autres territoires.**

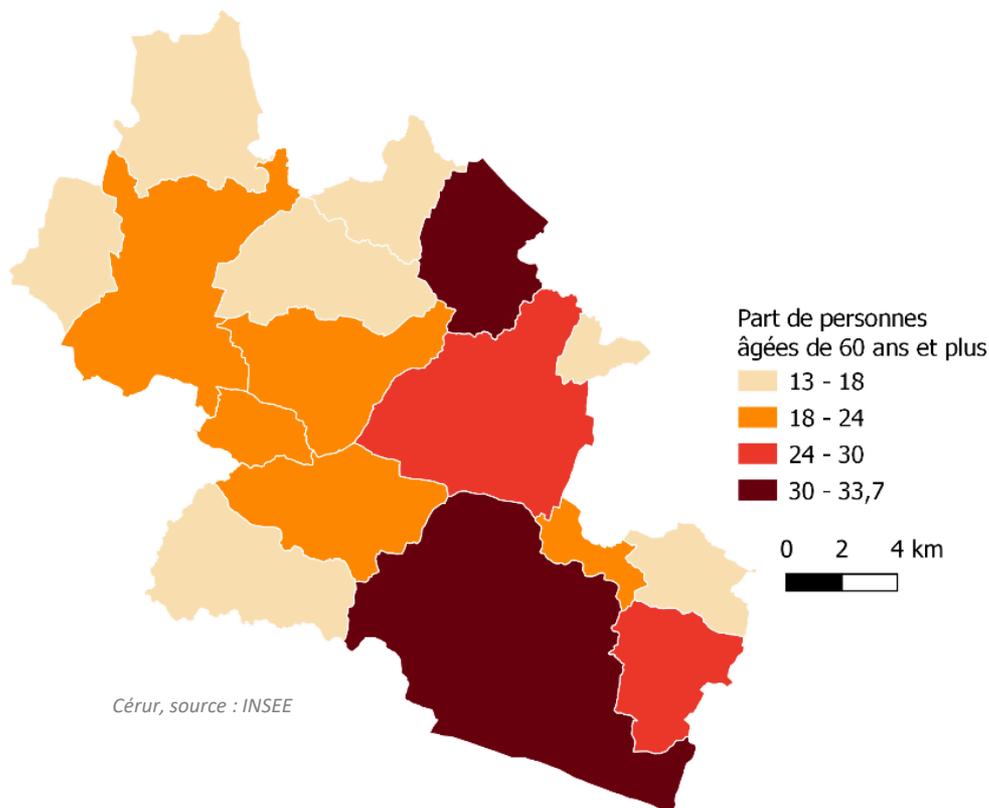
Le taux d'évolution annuel des 65 ans et plus est ainsi de +1,78% sur Roche aux Fées Communauté contre +3,14% pour l'Ille-et-Vilaine et +2,82% pour la Bretagne.

La proportion de personnes âgées de plus de 60 ans (24%) dans la population totale, place Roche aux Fées Communauté dans une situation proche de la moyenne départementale (23%). Le vieillissement de la population du territoire paraît néanmoins plus important que les intercommunalités limitrophes, en particulier sur la tranche d'âge la plus élevée, notamment que Rennes Métropole, CC Bretagne porte de Loire Communauté (20 % de personnes âgées de 60 ans et plus) et CC Pays de Châteaugiron Communauté (19%). Or c'est bien cette tranche la plus âgée qui est fortement porteuse d'enjeux et de besoins en termes d'offre adaptée à la perte d'autonomie.

Répartition de la population par classe d'âge (Cérur, source : INSEE 2018)



Une part de seniors plus faible au nord du territoire



Certaines communes situées au sud-est du territoire présentent une part de population âgée de 60 ans et plus, supérieure à la moyenne de l'EPCI (24%). Aussi, le secteur sud dispose d'une part de personnes âgées de 28%, contre 24% pour le secteur intermédiaire et 22 % pour le secteur nord.

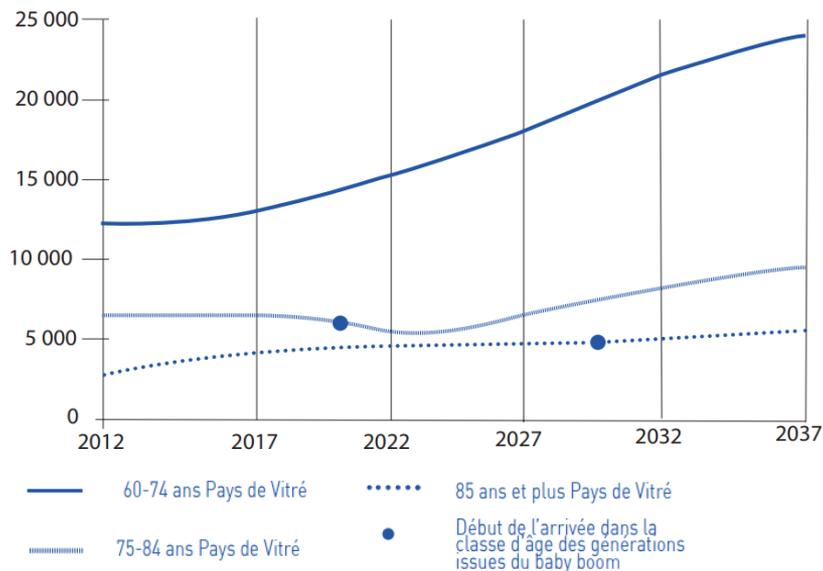
Les communes de Martigné-Ferchaud et Marcillé-Robert se distinguent notamment, par une proportion de seniors supérieure à 30%.

A l'inverse, 3 communes présentent une très faible part de personnes âgées de 60 ans et plus, avec une part inférieure ou également à 15 % : Chelun (13%), Brie (14%) et Arbrissel (15%).

A l'horizon 2037, 1 habitant du Pays de Vitré sur 4 aurait plus de 60 ans

PROJECTION DES PERSONNES ÂGÉES DE 60 ANS ET + ENTRE 2012 ET 2037

Source : Vieillir actif & entouré au pays de vitré - porte de bretagne. diagnostic 2021-2024

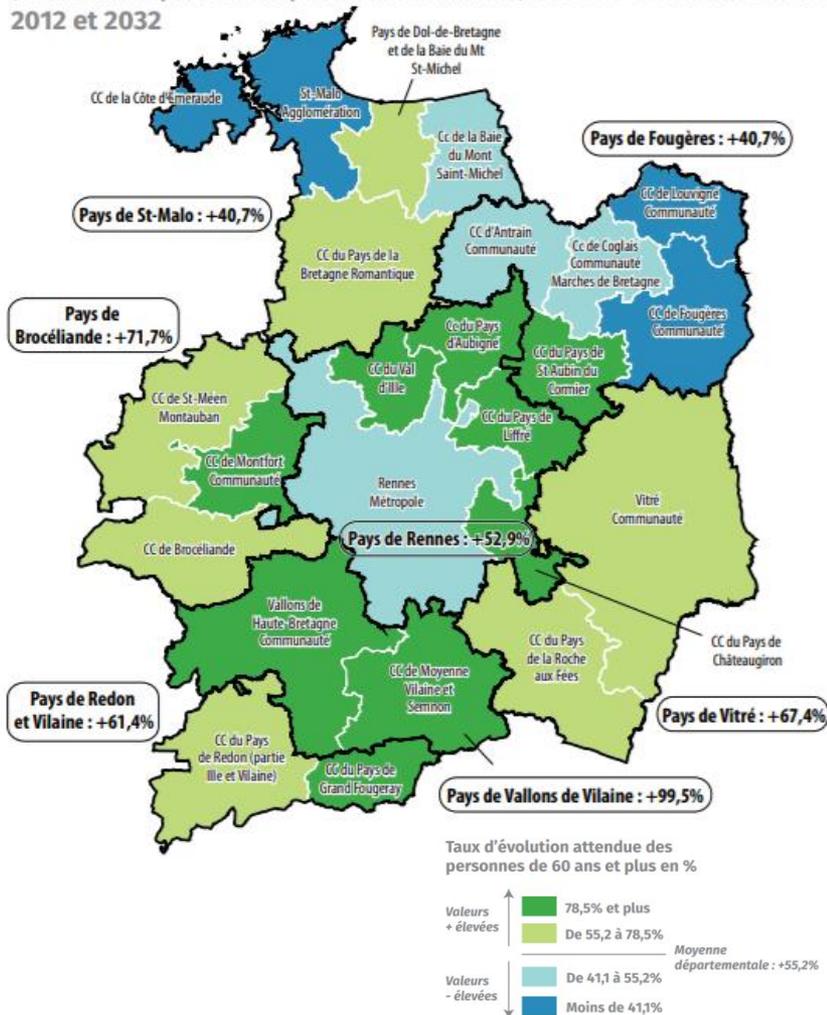


Selon les projections réalisées par Compas, les seniors (60 ans ou plus) du Pays de Vitré Porte de Bretagne (Vitré Communauté + Roche aux Fées Communauté) représenteraient 27 % de la population en 2037, soit une progression de 6 points en 20 ans (entre 2017 et 2037).

Entre 2012 et 2032, le taux d'évolution attendu des personnes de 60 ans et plus sur le Pays de Vitré Porte de Bretagne devrait être de 67,4 %, soit un taux d'évolution supérieur à celui attendu en Ille-et-Vilaine (55,2%), mais inférieur à des territoires voisins comme CC Pays de Chateaugiron.

Les projections s'axent autour d'une représentation plus importante du nombre de personnes âgées entre 60 et 74 ans d'ici 2037, avec plus de 23 500 personnes envisagées, soit 20 000 de plus qu'en 2017 (+69%).

Evolution attendue des personnes de 60 ans et plus sur les EPCI (Etablissements publics de coopération intercommunale) de l'Ille-et-Vilaine entre 2012 et 2032

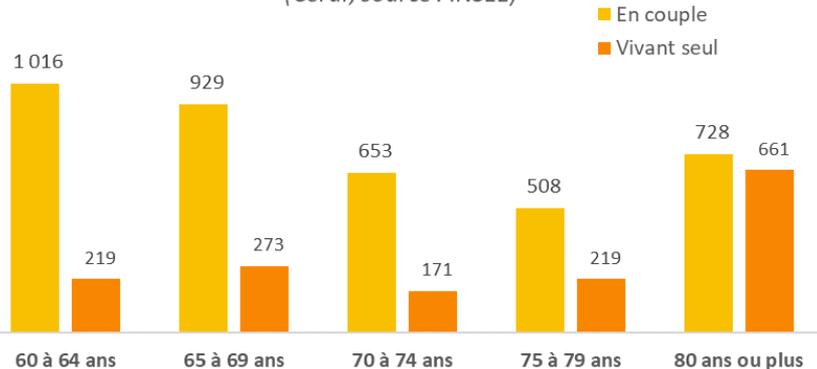


Source : Vieillir actif & entouré au pays de vitré - porte de bretagne, diagnostic 2021-2024

Près d'une personne sur deux vit seule à plus de 60 ans

Mode de cohabitation des ménages selon leur âge

(Cézur, source : INSEE)

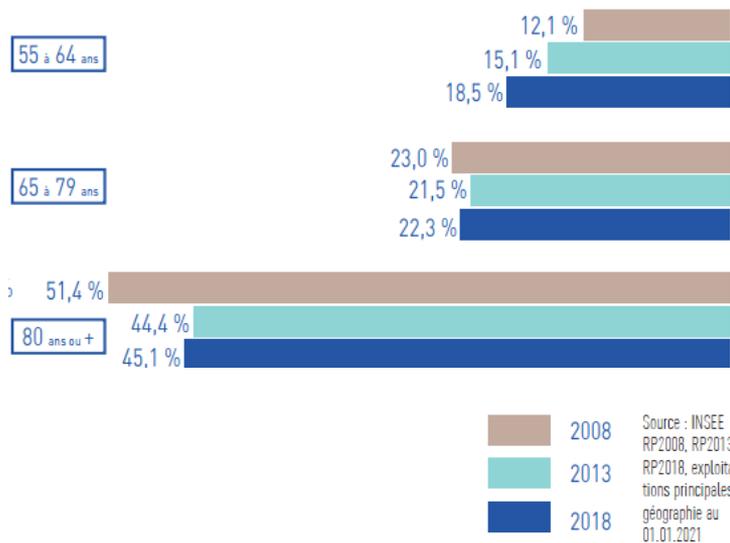


Plus de 1 500 personnes âgées de 60 ou plus vivent seules sur l'intercommunalité. En effet, les seniors vivent davantage seuls que le reste de la population, ils représentent la moitié des ménages d'une seule personne.

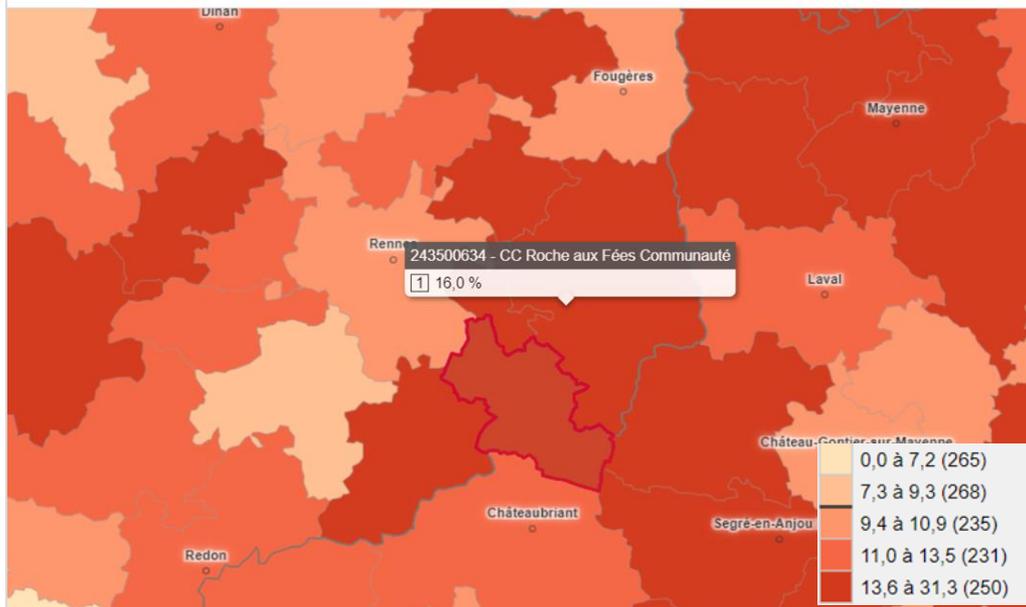
Plus les personnes avancent dans l'âge, plus elles sont susceptibles de vivre seule. 45 % des plus de 80 ans vivent seules contre 22% des 65-79 ans. Ainsi, le risque de solitude à la fois physique et psychologique augmente avec l'âge.

On observe également que 16 % des personnes âgées de 75 ans et plus vivent dans un établissement pour personnes âgées contre 11% à l'échelle départementale.

Personnes plus vivant seules, par tranche d'âges



Part des 75 ans et plus vivant dans un établissement pour personnes âgées (%) 2018 ▼



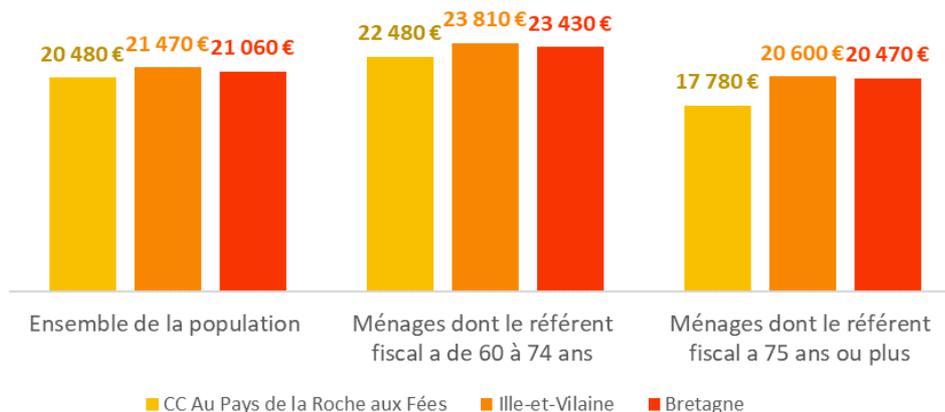
Des niveaux de revenus moins élevés chez les plus de 75 ans

A l'image des tendances départementale et régionale, le niveau de revenu des personnes âgées de l'intercommunalité varie en fonction de l'âge.

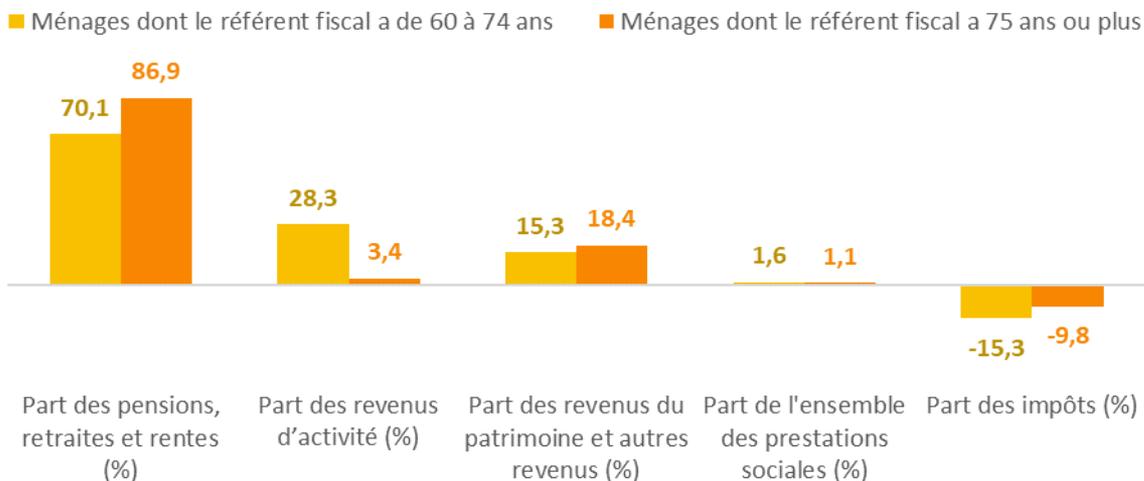
En 2018, le revenu médian par unité de consommation pour les ménages de 60 à 74 ans s'élève à 22 480€, ce qui est nettement supérieur à la moyenne de l'ensemble de la population intercommunale (+ 2 000€), une différence légèrement inférieure aux moyennes de référence.

Le niveau de vie des habitants de Roche aux Fées Communauté est plus faible après 75 ans alors que ces derniers sont les plus concernés par la dépendance. Le revenu médian disponible des tranches d'âge les plus élevées (75 ans et plus) est de 17 780 €, soit une chute de plus de 4 700€ d'une classe à l'autre. Cet écart est plus marqué pour l'EPCI que pour l'Ille-et-Vilaine (3 210 €) et que la Bretagne (2 960€).

Revenus médians disponibles par unité de consommation (Cérur, source : INSEE)



Répartition des revenus disponibles (%) (Cérur, source : INSEE)



Sur le territoire, les revenus disponibles des 60 ans et plus, proviennent essentiellement des pensions de retraite et de rentes.

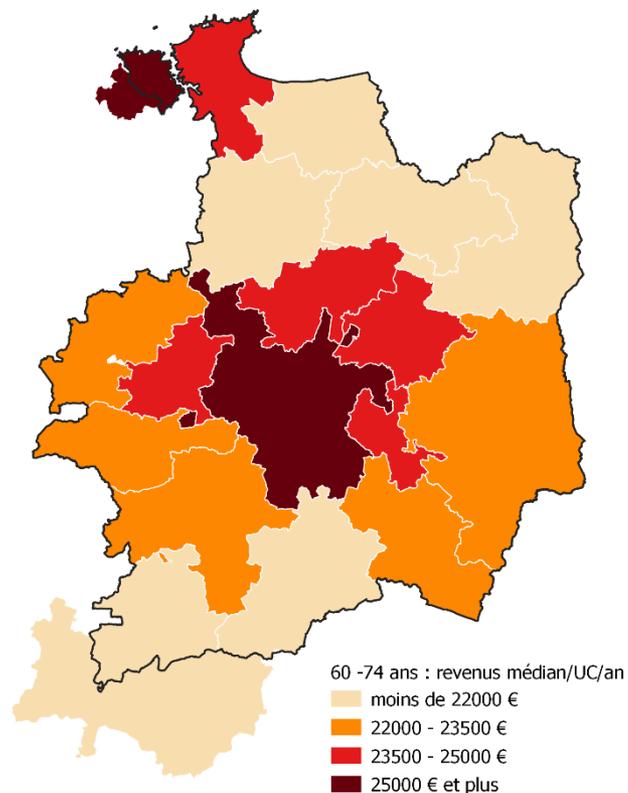
Les revenus d'activité viennent ensuite, avec une forte disparité entre les 60 -74 ans et les plus de 75 ans qui disposent respectivement d'une part d'activité de 28% et 3 %.

La part des revenus du patrimoine représente entre 15% et 18% des revenus disponibles chez les seniors.

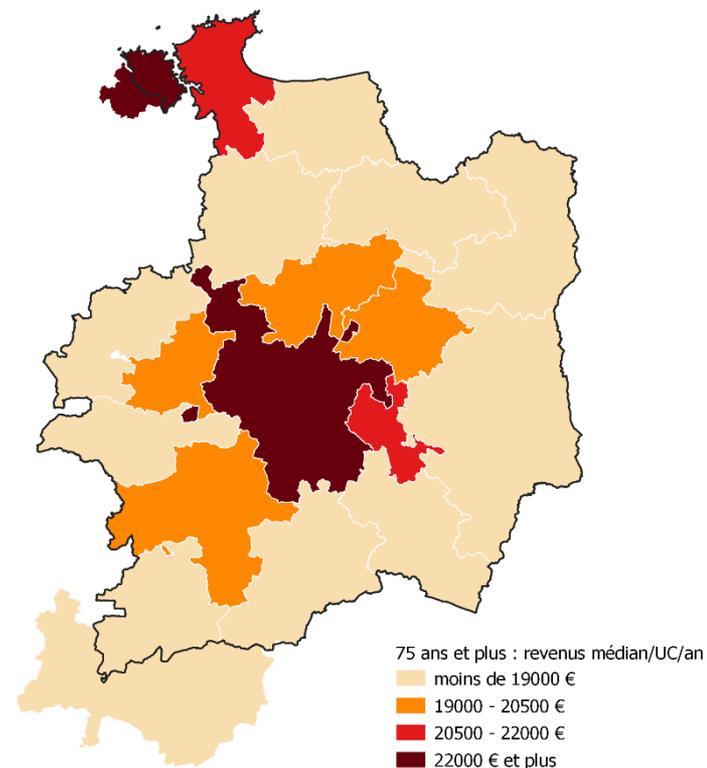
Un niveau de vie moins élevé pour les personnes âgées résidant sur Roche aux Fées communauté par rapport à la Métropole et aux territoires littoraux

Le niveau des revenus des seniors n'est pas le même sur l'ensemble du département de l'Ille-et-Vilaine. Il est plus élevé sur la Métropole rennaise, les intercommunalités de la première couronne localisées à l'est et sur la côte. A l'inverse, le revenu médian par UC et par an est plus faible dans les territoires ruraux du sud-ouest et du nord est. Le niveau de vie des seniors de **Roche aux Fées communauté est donc dans la moyenne plutôt basse des revenus médians.**

Avec 7,2% pour les 60-74 ans et 9,10% chez les 75 ans, les seniors sont plus nombreux à vivre sous le seuil de pauvreté sur Roche aux Fées Communauté qu'en Ille-et-Vilaine (6,7% et 7,7%) ou en Bretagne (7,1% et 8,6%).

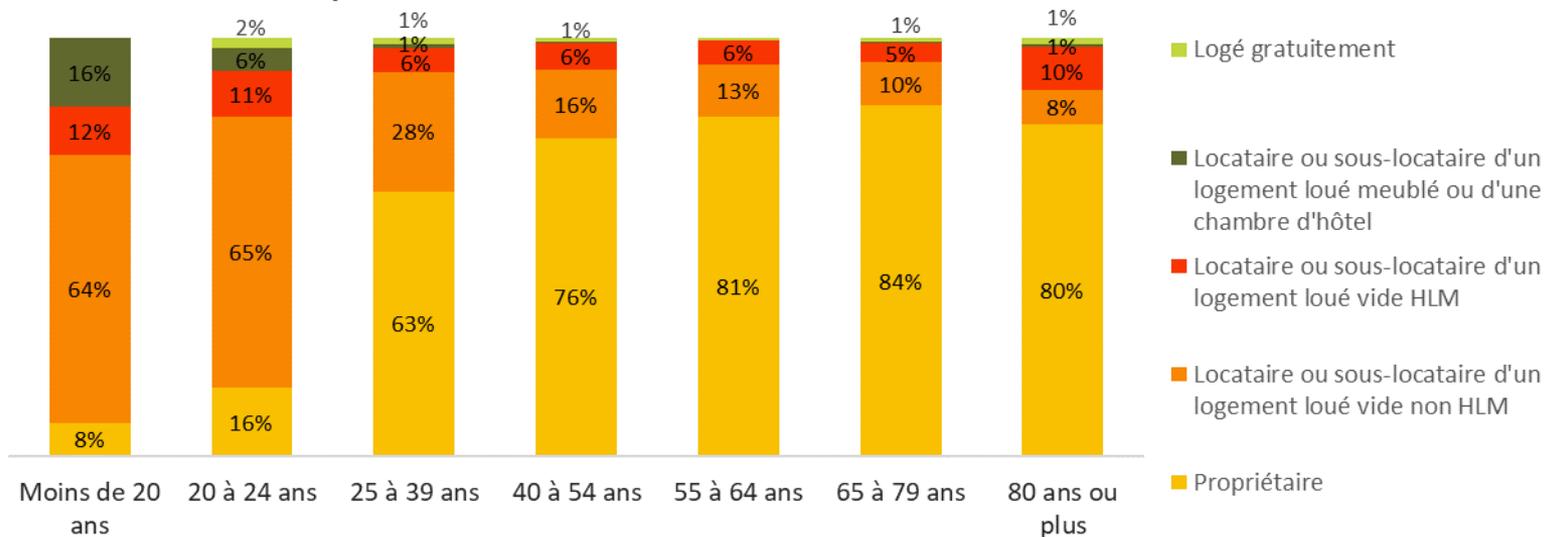


Cérur, source : INSEE



Cérur, source : INSEE

Statut d'occupation des résidences principales selon la classe d'âge de la personne référente (Céurur, source : INSEE)



Les seniors sont davantage propriétaires que les autres classes d'âge. Les personnes âgées de 65 ou plus qui vivent à domicile, sont principalement propriétaires de leur logement (82 %). La part des propriétaires diminue après 80 ans, elle s'élève à 80 % contre 84 % pour les 65 -79 ans. Certains ménages quittent en effet le logement dont ils sont propriétaires pour un habitat locatif mieux adapté à leurs besoins.

L'adéquation du logement aux besoins est une question importante dans la politique de l'autonomie, pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées.

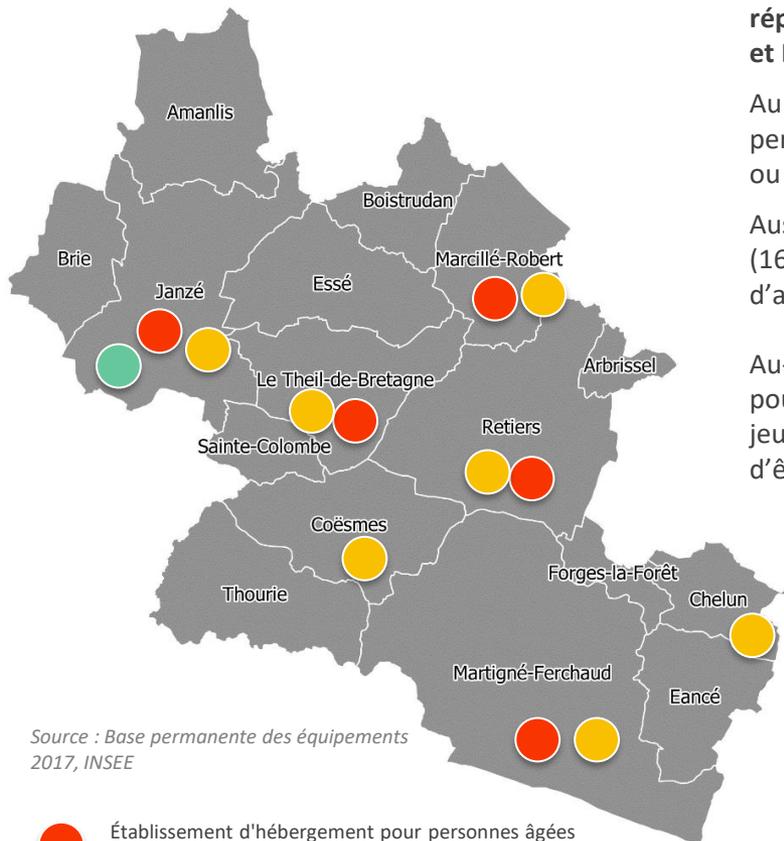
Un territoire bien doté en hébergement et services pour personnes âgées

L'offre d'hébergement à destination des personnes âgées (autonomes ou dépendantes) est répartie sur l'ensemble du territoire et principalement sur les trois pôles de Janzé, Retiers et Martigné-Ferchaud.

Au total l'intercommunalité compte 453 places dans les établissements d'hébergement pour personnes âgées, soit un nombre de places rapporté au volume de personnes âgées de 75 ans ou plus, supérieur à la moyenne départementale et proche des territoires voisins.

Aussi, la part de seniors accueillis en établissement est plus élevée sur la Roche aux Fées (16%) que pour le département (11,7%) ou le territoire français (9,4%), reflétant une offre d'accueil importante sur le territoire.

Au-delà de l'offre en hébergement, les communes sont également dotées de services d'aide pour les personnes âgées vivant à leur domicile. En effet, la restriction des mobilités met en jeu les évolutions d'un environnement social de repli sur la sphère domestique qui mérite d'être accompagné par des services d'aide.



Source : Base permanente des équipements 2017, INSEE



Établissement d'hébergement pour personnes âgées Hospices, maisons de retraite, EHPA, EHPAD, résidences autonomie et résidences d'hébergement temporaire.



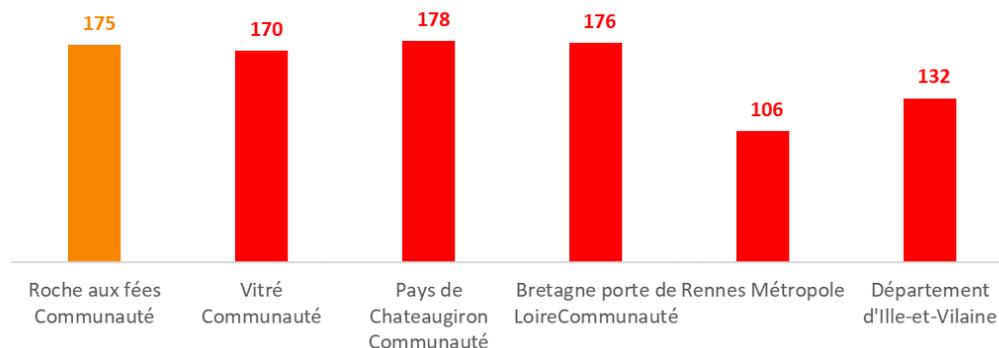
Services d'aide ménagère à domicile, alarme médico-sociale, services d'aide aux personnes âgées et personnes ayant une Déficience Motrice avec Troubles Associés (DMTA), et portage de repas à domicile.



Services de soins à domicile pour personnes âgées et personnes ayant une Déficience Motrice avec Troubles

Nombre de places dans les établissements d'hébergement pour personnes âgées pour 1000 habitants de plus de 75 ans

(Cérur, source : INSEE et observatoire des territoires)



Dires d'acteurs

Une population vieillissante qui croit et qui souhaite rester chez elle (malgré des biens parfois inadaptés), qui interroge la capacité des services à domicile.

L'accompagnement à l'adaptation du logement

110 Propriétaires occupants accompagnés dans la réalisation de travaux d'adaptation du logement sur Roche aux Fées Communauté sur 6 ans

1/4 des aides RAFCOM mobilisées concernaient des travaux d'adaptation, entre 2016 et 2021



7 490 € de travaux en moyenne par projet liés à l'autonomie



1730€ d'aide de Roche aux Fées Communauté en moyenne par projet liés à l'autonomie, soit 23% du montant moyen des travaux

110 propriétaires occupants sur un objectif de 90 sur 6 ans ont été accompagnés dans la réalisation de travaux d'adaptation du logement, soit un objectif dépassé de 22 %. Les ménages réalisent ces travaux, soit pour des besoins liés au vieillissement, soit pour des demandes liées à des formes de handicap. Les demandes sont principalement concentrées sur les pôles (Janzé, Retiers et Martigné- Ferchaud) et en centre ville.

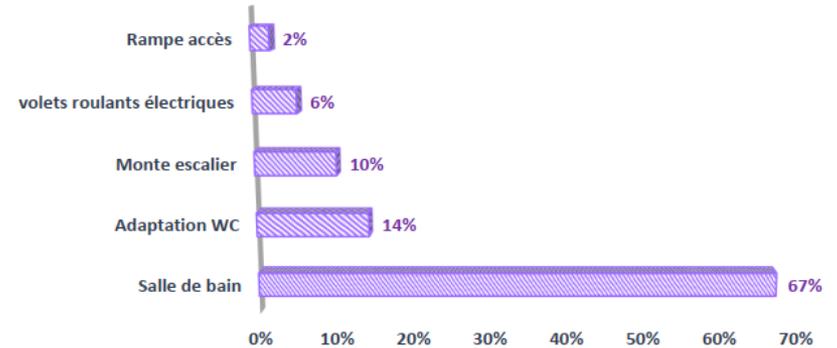
Cette catégorie de travaux est néanmoins principalement plébiscitée par des demandeurs dont le logement n'est pas équipé ou adapté au vieillissement. **Les travaux d'adaptation de la salle de bain restent le poste de travaux le plus important avec des maisons équipées de baignoire ou une douche à bac rehaussé**, mais on observe également l'essor des demandes en accessibilité avec l'installation d'un ascenseur, sur élévateur, monte escalier en extérieur ou intérieur du logement pour accéder aux espaces de vie.

L'efficacité de ces aides est parfois questionnée par certains acteurs du territoire. En effet, de nombreuses salle-de-bain ont été adaptée, mais parfois le logement en lui-même reste difficilement accessible (présence de marches, absence de chambre au rdc, ...), interrogeant ainsi la cohérence des travaux d'adaptation pour les personnes âgées.

Dires d'acteurs

Il y a une forte volonté de certaines personnes âgées à rester chez elle, il faut donc poursuivre l'adaptation des logements.

PLH 2 -Adaptation du logement



Source : Roche aux Fées Communauté

Dires d'acteurs

Les aides de Roches aux Fées Communauté répondent à un réel besoin et sont incitatives.

Dires d'acteurs

Certains ménages ont des difficultés à financer leur reste à charge, notamment pour les travaux d'adaptation. Le critère principal est alors la salle de bain, les autres postes de travaux, notamment sur l'accessibilité, sont secondaires

Des réflexions pour loger les personnes âgées

Un constat partagé : certaines personnes âgées souhaitent se rapprocher des centralités

Les seniors cherchent à se rapprocher des centralités pour anticiper les difficultés de déplacement et se rapprocher des services. Ils souhaitent ainsi vendre leur logement devenu trop grand, trop difficile à entretenir et souvent localisé en campagne.

Les acteurs du territoire constatent une forte demande de ces profils de ménage pour des logements de petite taille, adaptés et équipés en centre-bourg, mais l'offre manque sur le territoire.

Des personnes âgées qui s'orientent vers le logement locatif social

On constate sur le territoire une augmentation des demandes de logement locatif social de la part des personnes âgées.

Les seniors souhaitent accéder à un logement de petite taille, pas cher et de plain-pied adapté à leur vieillissement.

Les bailleurs mènent actuellement des réflexions pour développer des offres adaptées à ces profils :

- Néotoa travaille sur un programme de 14 logements en centre-ville de Janzé
- Le projet Pavie à Retiers prévoit la construction de 24 logements sociaux dont certains en RDC adaptés aux personnes âgées.

Des promoteurs privés qui commencent à cibler les personnes âgées.

Sur Retiers, un promoteur privé prévoit des logements ciblés pour les personnes âgées parmi les 16 logements prévus (2 collectifs de 8 logements). Ces logements s'adressent davantage aux seniors qui ont des revenus confortables.

Les promoteurs ne viennent néanmoins pas encore assez sur le territoire alors qu'il y a une réelle demande pour des appartements dans le neuf, notamment pour des appartements adaptés aux personnes âgées avec ascenseur.

Des investisseurs privés qui se saisissent de la question du logement pour les seniors

Certains investisseurs privés souhaitent développer des projets de logements dédiés aux personnes âgées. Aussi, quelques porteurs de projets souhaitent acheter et rénover des biens pour créer une offre de logements adaptés avant l'entrée en EHPAD, notamment sur les communes de Martigné-Ferchaud et Janzé.

Dires d'acteurs

Des réflexions doivent être menées sur de nouvelles formes d'habitat pour les personnes âgées : l'EHPAD hors les murs, la colocation, ... L'objectif est d'ouvrir les regards et de faire évoluer les perceptions des résidences adaptées aux seniors

Dires d'acteurs

Il faut répondre à la diversité des demandes des personnes âgées, en fonction du choix résidentiel, de la capacité financière, ...

3 structures d'hébergement pour adultes en situation de handicap

Foyer de vie - Siloë Bethanie – Coësmes

Le foyer de vie (FV) ou Etablissement d'accueil non médicalisé (EANM) est un établissement d'hébergement qui accueille des adultes en situation de handicap ayant une certaine autonomie pour des occupations quotidiennes adaptées et qui ont besoin d'un accompagnement quotidien pour accomplir certains actes essentiels de la vie courantes. Il n'est pas médicalisé.

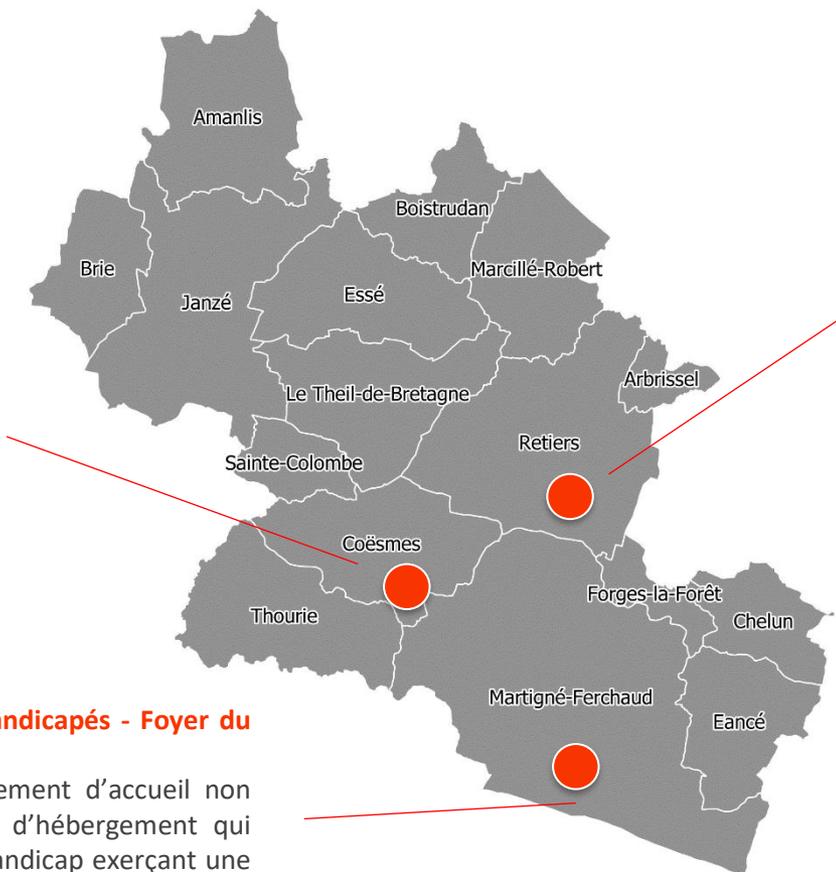
36 places pour personnes ayant une déficience intellectuelle

Foyer d'hébergement pour travailleurs handicapés - Foyer du bois macé - Foyer de vie – Retiers

Le foyer d'hébergement (FH) ou Etablissement d'accueil non médicalisé (EANM) est un établissement d'hébergement qui accueille des travailleurs en situation de handicap exerçant une activité professionnelle en Etablissement ou service d'aide par le travail (ESAT) ou en entreprise adaptée. Il est souvent annexé à un ESAT. Il n'est pas médicalisé.

25 places pour personnes ayant une déficience intellectuelle

- Hébergement complet : 19 places
- Hébergement éclaté : 6 places



Foyer de vie Taillepie - Martigné Ferchaud

Le foyer de vie (FV) ou Etablissement d'accueil non médicalisé (EANM) est un établissement d'hébergement qui accueille des adultes en situation de handicap ayant une certaine autonomie pour des occupations quotidiennes adaptées et qui ont besoin d'un accompagnement quotidien pour accomplir certains actes essentiels de la vie courantes. Il n'est pas médicalisé.

28 places pour personnes ayant une déficience intellectuelle

- 22 places en hébergement permanent
- 1 place en accueil temporaire
- 5 places en accueil de jour.

Dires d'acteurs

Il manque des places pour les personnes en situation de handicap sur le territoire.

Dires d'acteurs

Des réflexions sont en cours chez certains bailleurs pour développer de nouveaux produits qui mixte les profils accueillis : les porteurs de handicap et les seniors

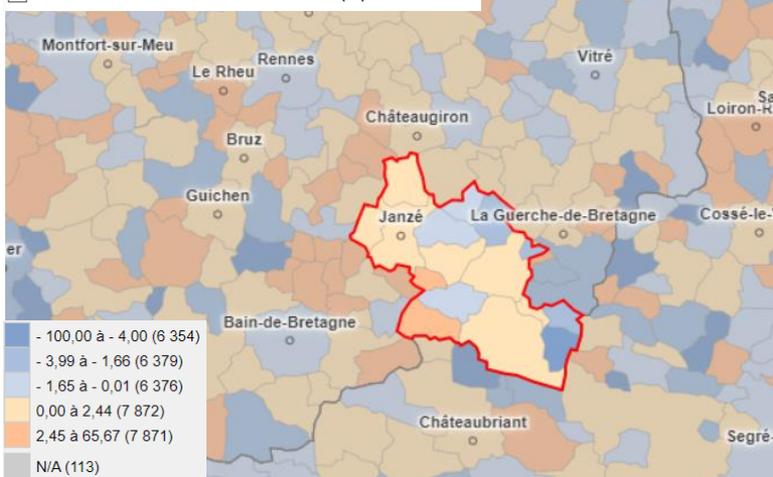
La population jeune (15-29 ans)

En 2017, Roche aux Fées Communauté compte près de **4 000 jeunes entre 15 et 29 ans**. La population jeune représente **14,9% de la population globale** de l'intercommunalité contre 19,4% pour le département et 16,4% pour la Bretagne.

Les communes au nord du territoire présentent une part plus importante de jeunes. On trouve entre 10,3% et 17,1% de jeunes dans toutes les communes de l'EPCI, les minimum et maximum étant respectivement les communes de Marcellé-Robert et Thourie.

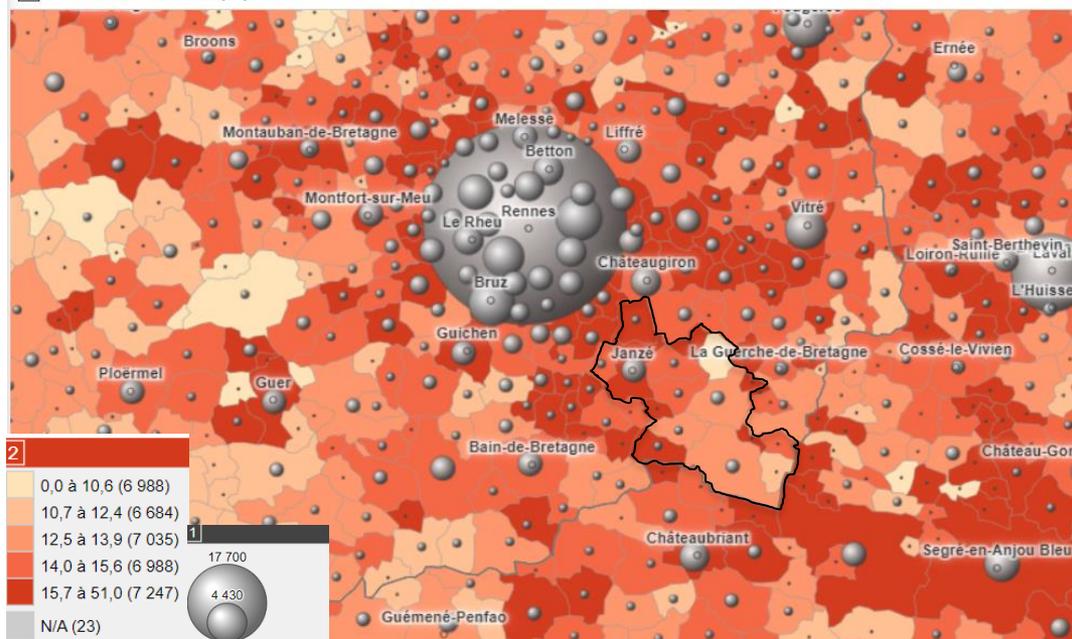
Janzé est la commune qui accueille le plus de jeunes : 35% des 15-29 ans de l'intercommunalité habitent dans la commune.

1 Taux d'évolution annuel des 15-29 ans (%) 2013-2018 ▼



1 Nombre de 15-29 ans (habitants) 2018 ▼

2 Part des 15-29 ans (%) 2018 ▼



Le volume de 15-29 ans a progressé de 2,4% entre 2013 et 2018, soit une hausse de 0,47% par an. La situation est toutefois contrastée au sein de l'intercommunalité. Les communes de l'ouest et au centre – à l'exception de Coësmes – gagnent de la population jeune quand celles de l'Est en perdent.

Au total 7 communes ont perdu des jeunes entre 2013 et 2018 : Eancé (-5,8%/an), Chelun (-3,90%/an), Marcellé-Robert (-2,98%/an), Arbrissel (-2,89%/an), Boistrudan (-0,95%/an), Coësmes (-0,41%/an), Essé (-0,20%/an)

2 communes se distinguent par une forte augmentation de jeunes : Thourie (+5,5%/an) et Sainte-Colombe (+7,3%/an)

La population jeune (15-29 ans)

Si la population jeune est moins présente sur de Roche aux Fées Communauté que sur d'autres territoires, elle est « demandée » par certaines entreprises du territoire qui emploient des alternants, des intérimaires, ou encore des jeunes en premier emploi.

En 2018, le revenu médian des moins de 30 ans de Roche aux Fées Communauté s'élevait à 18 930 €. Les niveaux de revenu de la population jeune du territoire se situent largement en dessous des moyennes départementale et régionales.

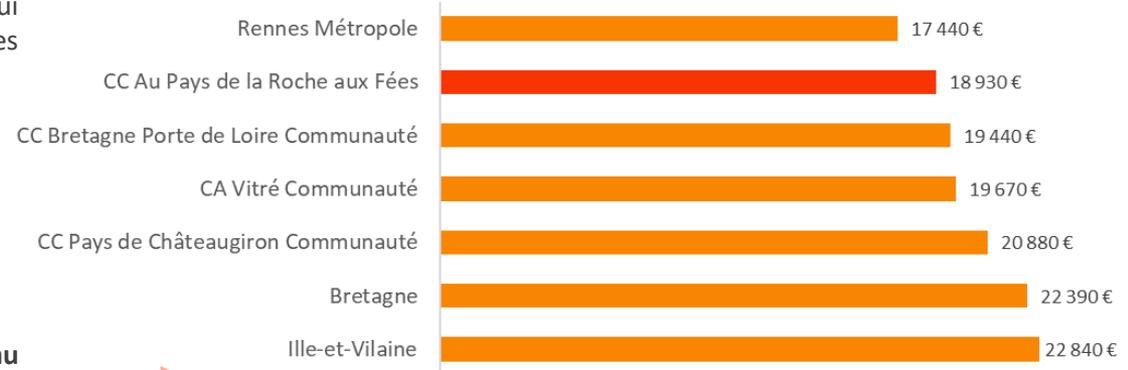
La population jeune rencontre des difficultés d'accès au logement pour plusieurs raisons :

- Une difficulté d'accès au parc privé en raison du manque d'offre
- Une difficulté d'accès au parc social en raison de la tension sur les petites typologies
- Une absence d'offre dédiée aux jeunes

Les problématiques concernant le logement des jeunes sont multiples car la population jeune est très diverse (en terme d'autonomie, de moyens financiers, de degré d'insertion professionnelle et sociale, ...).

Niveau de vie médian (€/an) par unité de consommation des ménages dont le référent fiscal à moins de 30 ans

(Céru, source : INSEE 2018)



Dires d'acteurs

Certains propriétaires privés se sont bien saisis du marché de la location meublée pour les jeunes, les travailleurs locaux, notamment chez Lactalis

Dires d'acteurs

On constate de plus en plus de demandes de logements meublés dans les locatifs sociaux pour des jeunes, des apprentis. Il y a une offre privée, mais cela ne suffit pas.

Dires d'acteurs

Il y a une forte demande de logement pour les jeunes sur le territoire. Il faut développer des produits et trouver des modes de gestion des logements.

Dires d'acteurs

La question du développement des logements avec des baux précaires est à l'étude.

Dires d'acteurs

L'association « la maison en ville » met en lien des seniors qui ont de la place dans leur logement et des étudiants.

Dires d'acteurs

Certains employeurs sont en demande de petits logements meublés pour répondre à la demande ponctuelle d'alternants, stagiaire, cadre en mobilité, ...

7 Les personnes défavorisées

Différents types d'hébergement existent à destination des personnes défavorisées :

- **L'hébergement d'urgence** : il répond au besoin de mise à l'abri immédiate, il doit donc se caractériser par une durée d'hébergement limitée dans le temps permettant d'accéder rapidement à un logement d'insertion. L'hébergement permet d'offrir gîte, couvert et hygiène aux usagers et prévoit un premier entretien social permettant son orientation vers un dispositif adapté.
- **L'hébergement de stabilisation** : ce type d'hébergement s'inscrit le plus souvent au sein de Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS). En effet, il constitue une étape entre l'hébergement d'urgence et l'hébergement d'insertion qui doit offrir à l'utilisateur la possibilité de construire son projet d'insertion. De ce fait, il offre des durées de séjour plus importantes.
- **L'hébergement d'insertion** : l'accueil est réalisé en Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS). Le suivi réalisé en CHRS permet de mettre en place un accompagnement visant la réinsertion sociale de la personne accueillie. L'accueil en CHRS est ainsi contractualisé à travers un projet d'accompagnement personnalisé supposant l'adhésion de l'utilisateur à son accompagnement. A terme, l'accompagnement réalisé doit favoriser l'accès à la vie autonome : accès au logement, emploi, santé, vie sociale, citoyenneté, etc.
- **L'allocation logement temporaire (ALT)** : elle accompagne une nouvelle étape dans l'autonomisation de la personne puisqu'elle permet l'accès au logement pour une durée temporaire en amont de l'accès au logement de droit commun et généralement après une sortie de CHRS Insertion.

- **Centre d'accueil des demandeurs d'asile (CADA)** : il s'agit d'un lieu d'accueil pour les demandeurs d'asile en attente de l'étude de leur dossier de demande d'asile. Dans le cadre de cet hébergement, ils sont également accompagnés dans leurs démarches administratives et leur insertion sociale et bénéficient d'une aide financière alimentaire.
- **Hébergement d'urgence des demandeurs d'asile (HUDA)** : ce dispositif a pour vocation d'héberger temporairement des personnes / ménages demandeurs d'asile en attente d'une prise en charge en CADA, en procédure « Dublin II » ou en procédure prioritaire qui n'ont pas vocation à être admis en CADA.
- **Centre provisoire d'hébergement (CPH)** : il accueille les personnes ou familles ayant récemment obtenu le statut de réfugié et propose un accompagnement social favorisant l'insertion sociale et professionnelle de ces personnes (accès aux droits, emploi, santé, éducation, etc.).
- **Centre maternel / centre parental** : la mission première des centres maternels est d'accueillir les femmes enceintes ou mères isolées avec un enfant de moins de 3 ans qui nécessitent un soutien matériel et psychologique. Un accueil pour les enfants est également prévu parallèlement à l'hébergement.
- **Lit halte soins santé (LHSS)** : il s'agit d'un établissement social et médico-social adossé à une structure de type CHU, réservé aux personnes sans domicile fixe dont l'état nécessite des prestations d'hébergement, de soins et d'accompagnement social sans que l'hospitalisation ne soit considérée comme nécessaire.

Sources : Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)

7 Les personnes défavorisées

4 Logements d'urgence présents sur Roche aux Fées Communauté 2 sur Janzé, 1 sur Retiers 1 sur Martigné-Ferchaud

Dires d'acteurs

Les ménages restent de plus en plus longtemps dans les logements d'urgence

Dires d'acteurs

On constate des problèmes de dégradation dans certains logements d'urgence.

Dires d'acteurs

Il est difficile d'organiser la sortie des logements d'urgence, notamment pour les personnes qui ont des dettes ou des impayés.

Dires d'acteurs

Les personnes peuvent s'éterniser dans le logement d'urgence car il n'y a pas de solution de sortie.

Les demandes pour les logements d'urgence sont toujours de plus en plus fortes, les logements sont ainsi souvent occupés. Les acteurs du territoire s'accordent ainsi à dire qu'il manque une offre d'urgence sur Roche aux Fées Communauté.

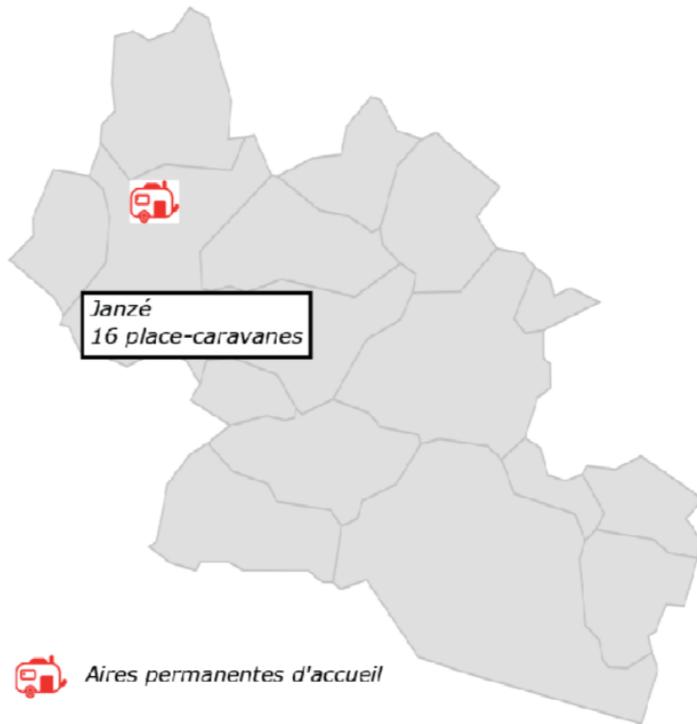
Des solutions temporaires trouvées par les communes pour palier au manque de logements d'urgence :

- Marcillé-Robert dispose d'un camping qui sert à faire « le tampon » pour des situations de logements difficiles (3 mobil-homes, 1 chalet, des emplacements). Les publics accueillis sont : des personnes en séparation, des personnes sans logement, des ouvriers qui ne trouvent pas à se loger, des ménages qui arrivent sur le territoire sans avoir trouvé de logement.
- Coësmes dispose d'une vingtaine de logements communaux et les utilise parfois, lorsqu'ils sont vacants, pour répondre à des situations d'urgence.
- Martigné Ferchaud s'oriente vers la Halte au passant, les Hôtels ou mobilise une pièce à côté de la salle des sports pour répondre à l'urgence.

Une offre d'urgence grippée, qui soulève plusieurs enjeux

- **Un parc à développer pour répondre aux besoins des situations d'urgence**
- **Des parcours à fluidifier, pour permettre notamment la sortie d'urgence (lien PDALHPD)**
- **Un besoin d'accompagnement des communes pour le suivi social des publics accueillis**

Les gens du voyage



Une aire permanente
d'accueil - 16 place-
caravanes (Janzé)

Une réhabilitation de l'aire
nécessaire

Peu d'ancrage de ménages
sur ce territoire

Peu de stationnements hors
des aires d'accueil

Un protocole de
scolarisation en place mais
un projet global d'accueil et
une coordination à
développer

A ce jour, il existe une aire permanente d'accueil à Janzé qui propose 16 20 places. Sa gestion quotidienne est assurée par la communauté de communes.

D'après le schéma départemental d'accueil des gens du voyage Roche aux fées communauté est relativement peu concerné par l'accueil et l'habitat des gens du voyage.

Sources : schéma départemental d'accueil des gens du voyage

7 Gens du voyage – Prescriptions du SDHGV pour 2020–2025

Accueil et stationnement

Action n°1 : Rafraichissement de l'aire de Janzé

Projet à engager : Rafraichissement de l'aire conformément au décret du 26 décembre 2019 et mise en conformité

Planning : Au cours de la période du schéma.

Outils à mobiliser : Pas de financement spécifique

Partenaires : CC Pays de la Roche aux fées, AGV 35

Habitat et Ancrage des gens du voyage

Action n°2 : Intervenir sur l'ancrage des gens du voyage pour répondre aux besoins exprimés - Engager le relogement de **10 ménages** ancrés sur l'ensemble du pays de Vitré

Projet à engager : Etude initiale sur l'ancrage des gens du voyage pour évaluer les besoins (en partenariat avec Vitré Agglomération)

Planning : 2020-2022

Partenaires : Pays de la Roche aux fées, Département, Etat, AGV 35

Domiciliation, accès aux droits, insertion

Action n°3 : Coordination des projets sociaux

Projet à engager : Actualisation du projet global d'accueil et du livret d'accueil, poursuite des protocoles de scolarisation, mise en place des comités techniques

Planning : 2020

Projet à engager : Ensemble des objectifs communs

Planning : 2020 -2025

Gouvernance et suivi du schéma

Action n°4 : Participer à la gouvernance et au suivi du schéma

Projet à engager : Désigner un élu et un référent technique pour les instances de gouvernance et instances opérationnelles locales et départementales citées dans le livret 3 ; par exemple : le comité technique de suivi du schéma, le comité de pilotage territorial du pays de Vitré...

Planning : Dès 2020

Partenaires : GIP AGV 35

Sources : schéma départemental d'accueil des gens du voyage

Les besoins spécifiques : les points clés

Les personnes âgées

- Un vieillissement de la population pour le moment moins marqué que sur d'autres territoires
- Des besoins de logements diversifiés pour les personnes âgées
- Poursuivre l'adaptation des logements, en mettant l'accent sur l'accessibilité au sens large

Les jeunes

- Des difficultés d'accès au logement pour plusieurs raisons :
 - Faiblesse de l'offre locative
 - Une difficulté d'accès au parc social en raison de la tension sur les petites typologies
 - Une absence d'offre dédiée aux jeunes

Les personnes défavorisées

- Des besoins en logement d'urgence
- Des besoins en accompagnement social

Les Gens du Voyage

- Suivre les prescriptions du SDHGV

ENJEUX

- Produire une offre d'habitat en centre bourg adaptée aux personnes âgées, pour permettre une proximité des services et le maintien à domicile.
- Accompagner les seniors qui souhaitent rester chez eux, dans un projet complet d'accessibilité du logement (ne pas adapter uniquement la salle-de-bain)
- Diversifier l'offre d'habitat, notamment sur des petites typologies dans le parc locatif et financièrement accessible
- Répondre aux prescriptions du SDHGV pour 2020-2025
- Un parc de logements d'urgence à développer et des parcours à fluidifier : travailler la sortie d'urgence (lien PDALHPD)
- Un besoin d'accompagnement des communes pour le suivi social des publics en difficulté accueillis

└ Etude complémentaire sur la qualité paysagère

Identification de 6 sites témoins

1. Qualité paysagère et constructions neuves : Quelle qualité produite pour les entrées de villes?

Sites

- **Amanlis** : lotissement Le Cormier
- **Boistrudan** : lotissements Les Claies et Petit-Bois
- **Forges-la-Forêt** : Commercialisation de 3 lots au sud de l'impasse de Bellevue

Contexte

Production de logements, entrée de ville, densification

Enjeux

Permettre une extension de bourg et la création d'un nouveau quartier intégré à l'existant / Mettre en œuvre une articulation avec l'existant en évitant une juxtaposition discontinue et l'enclavement des nouvelles constructions / Dessiner une entrée de ville (quelles lisières, délimitations, identification à la commune ?)

Amanlis : lotissement Le Cormier



Boistrudan : lotissements Petit-Bois



Forges-la-Forêt : impasse de Bellevue



Identification de 6 sites témoins

2.

Qualité paysagère et nature en ville : Des jardins et parcs urbains autrement?

Sites (*projets à venir*)

- **Retiers** : parc écologique du ruisseau de Sainte-Croix
- **Janzé** : réhabilitation de l'ancienne briqueterie (rue du Bel air) en parc urbain
- **Thourie** : réhabilitation de l'ancienne brocante (place de l'église)

Contexte

Réhabilitation, renouvellement urbain, préservation de l'environnement

Enjeux

Prévoir des lieux de loisirs, agréments pour les habitants dans un contexte de densification / Préservation des surfaces non imperméabilisées, des écosystèmes en place / Mettre en valeur le patrimoine bâti

Retiers : projet de parc écologique



Janzé : parc de parc urbain



Thourie : projet de jardin mixte en ville



└ Etude complémentaire sur la qualité paysagère

Qualité paysagère et constructions neuves :
Quelle qualité produite pour les entrées de villes?

Grille d'analyse

MAILLAGE

- **Maillage crée :**
 - Parcelaire (taille, morphologie, relation à la rue)
 - Densité
- **Articulation avec l'existant :**
 - Points de rotule/d'articulation entre existant et construction neuve
 - Percées visuelles

PAYSAGE BATI

- **Tissu/système crée en comparaison avec le tissu existant à proximité :**
 - Hauteur / volume / percements en façade / morphologie
 - Couleurs / matériaux
 - Conception intégrant des caractéristiques du site (climat, préconisations patrimoniales, etc).

TRAME VEGETALE / ECOSYSTEMES

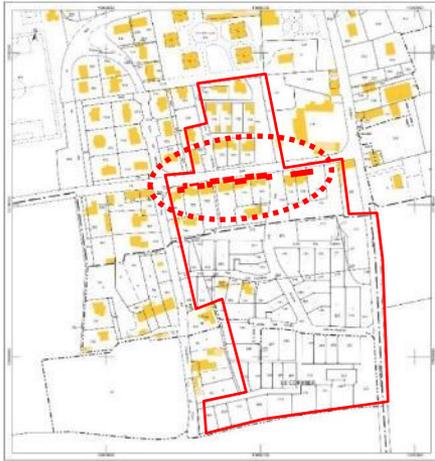
- **Préservation de l'existant :**
 - Préservation et mise en valeur de l'existant : continuité de trames bocagères, trame verte et bleue **Espaces verts créés :**
 - Typologies du végétal (boisements / arbres remarquables / plantations d'alignement / jardins collectifs ou privés)

USAGES / APPROPRIATION DE L'ESPACE PUBLIC

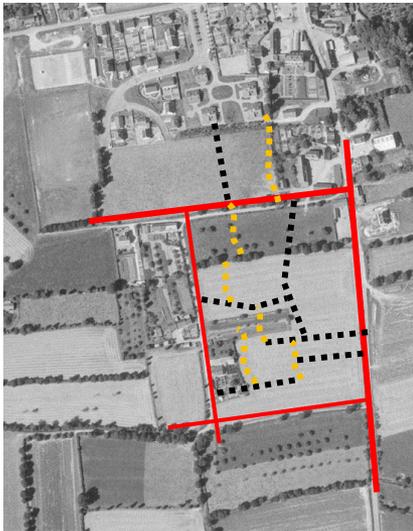
- **Tissu/système crée en comparaison avec le tissu existant à proximité :**
 - Rapport public/privé, relation à la rue
 - Mobilités : voiture, piéton, vélo ?
 - Matérialité des revêtements
 - Mobilier urbain / usages

Création d'un maillage articulé avec les trames/tracés existants

AMANLIS

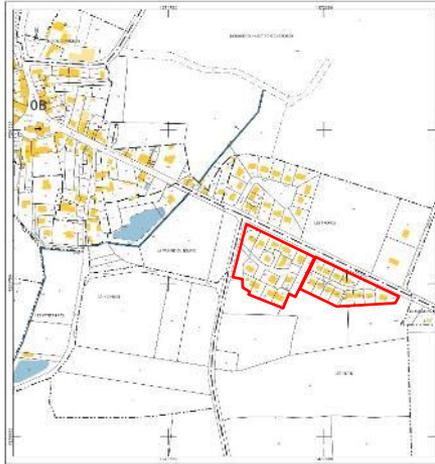


Photographie aérienne de 1978

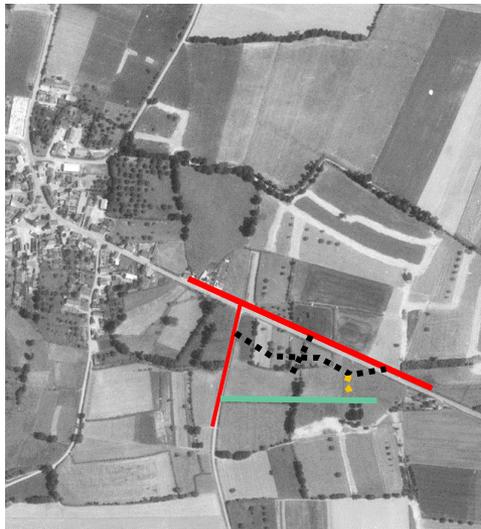


Sources : Cadastre.gouv / géoportail

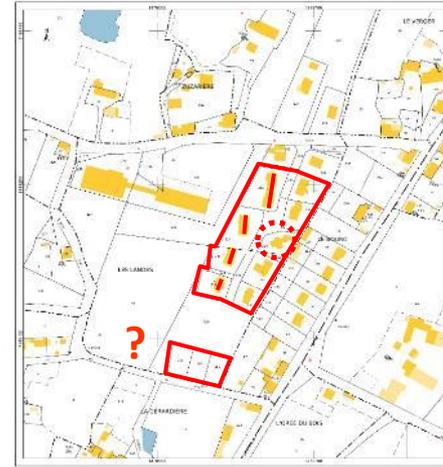
BOISTRUDAN



Photographie aérienne de 1975



FORGES-LA-FORET



Photographie aérienne de 1974



Amanlis : Alignement bâti (rue du Bois Robert) afin de créer un rue de centre-bourg dense / imbrication dans l'existant et articulation avec les tracés existants / maillage diversifié avec cheminements piétons

Boistrudan : absence de front bâti le long de la départementale / séparation du centre-bourg / circulation en sens unique

Forges-la-Forêt : système en impasse / quelle intégration des 3 lots commercialisés?

LEGENDES

- Utilisation de tracés historiques structurants pour délimitation du lotissement (rouge : viaire ; vert : paysager)

- Création d'axes de desserte secondaires parallèles aux axes structurants, moins rectilignes (noir)

- Porosités piétonne et visuelle entre trois tranches (jaune)

Articulation avec le tissu existant

AMANLIS



De nombreux dispositifs sont mis en œuvre pour articuler le neuf avec l'existant (intégrations visuelles grâce à une similitude de gabarits / séparations marquées par des cheminements piétons / plantations d'alignement). Ces articulations diversifiées et cohérentes viennent être renforcées par le maillage mis en œuvre, s'appuyant sur des axes structurants existant

BOISTRUDAN



Les délimitations des deux lotissements sont contraintes par des tracés et voies préexistants. Ce quartier est situé à environ 300 m du centre, et relié par la départementale, difficilement praticable à pied. Un alignement d'arbres protège les maisons de la départementale, mais l'entrée de ville reste peu marquée.

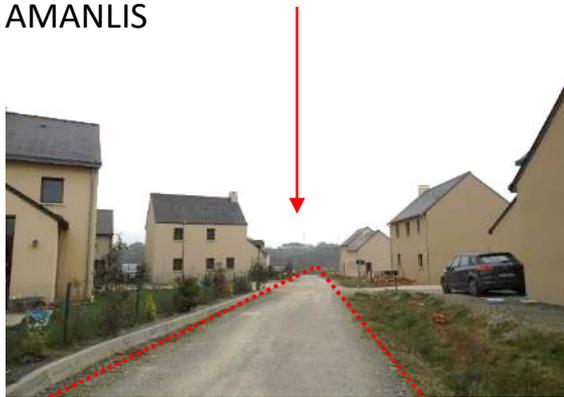
FORGES-LA-FORET



Terrains nus actuellement commercialisés : une trame végétale existe à l'est et permet un masque vis-à-vis de la départementale ; la proximité directe et visuelle avec les parcelles agricoles interrogent sur la délimitation des futures constructions ; la relation avec l'impasse de Bellevue (qui s'agrandit au fil du temps) est en enjeu clé, mais aucune porosité ou connexion n'est mise en œuvre actuellement.

7 Percées visuelles, relation au paysage

AMANLIS



BOISTRUDAN



FORGES-LA-FORET



Certains **axes structurants ouverts**, comme la rue du Bois Robert, permettent des vues perspectives sur le paysage. **L'organisation des constructions et les rapports plein/vide proposent des cadrages plus resserrés** sur le paysage. De cette manière, l'organisation du maillage crée tout comme la partition bâtie participent à l'intégration des constructions neuves en ouvrant le lotissement vers l'extérieur.

Un **axe nord-sud**, ne servant pas de desserte mais de parking, est situé entre les deux tranches. Large, il marque une scission nette entre les deux lotissements, mais **offre des vues perspectives sur le paysage**. Autrement, les maisons au Nord de l'axe qui traverse le site s'ouvrent vers la départementale, et celles au sud de celui-ci s'ouvrent sur les prairies arborées.

Les terrains commercialisés, sans délimitations profitent d'une **vue perspectives non fermée au Sud**. Les futures implantations des 3 maisons (+choix des propriétaires) couplée à l'éventuelle évolutivité de l'impasse peut tout de même questionner sur la fermeture des vues.

Enjeux de densification

AMANLIS

Photographies aériennes de 1999



Entrée de ville Sud



23 logements/ha

(SCOT pôle de proximité : densité moyenne 15 logements/ha)



69 logements produits

(sur 30 000m² de surface constructible)

La densité de logements est quasiment uniforme sur les trois tranches. Elle est légèrement plus élevée dans les tranches 2 et 3, qui concentrent des parcelles de plus petites tailles (cf. parcelles comprises entre 300 et 365 m² pour la tranche 3, contre des parcelles comprises entre 353 et 635 m² pour la tranche 2).

Sources : Cadastre.gouv / géoportail

BOISTRUDAN

Photographies aériennes de 1990



Entrée de ville Est



20 logements/ha

(SCOT pôle de proximité : densité moyenne 15 logements/ha)



25 logements produits

(sur 12 800 m² de surface constructible)

La densité de logements est quasiment uniforme sur les deux tranches. (Petit-Bois : 22 logements/ha ; Les Claies : 19 logements/ha).

FORGES-LA-FORET

Photographies aériennes de 1990



Entrée de ville Sud



17 logements/ha

{SCOT – communes rurales : limiter les constructions en privilégiant les renforcements des centralités et des espaces déjà urbanisés)



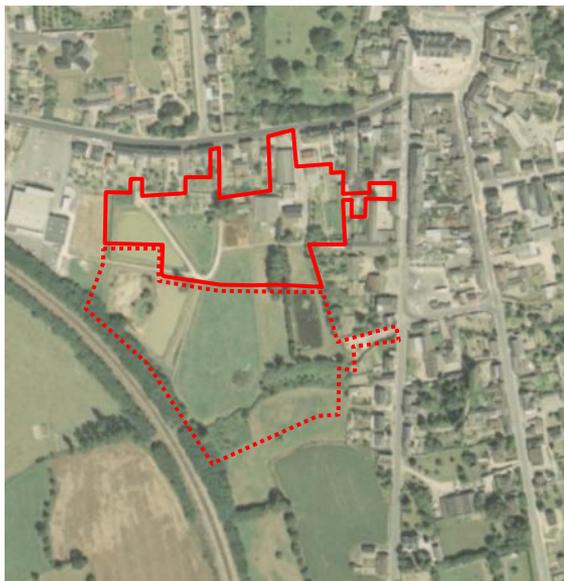
3 logements produits

(sur 1700 m² de surface constructible)

Les 3 parcelles actuellement commercialisées en diffus sont supérieures à 500m² (entre 525 et 590 m²).

Enjeux de densification

RETIERS (renouvellement urbain, secteur Auguste Pavie)



Photographies aériennes de 1990 et 2020

Diversité de typologies pour organiser la densité :

- **Densification des parcelles arrière** de la rue Auguste Pavie (Bimby) : découpage en petites parcelles d'environ 200 m² (45 log/ha)
- **Maisons mitoyennes** à différents endroits sur des parcelles d'environ 300m² (33 log/ha)
- **Collectifs en R+1, R+2, voire R+3** pour la construction projetée sur le point bas du site (qui ne sera donc pas ou peu visible depuis les axes structurants du centre-bourg)
- **Collectif mixte avec des commerces en RDC** pour la construction projetée à proximité du centre-bourg

La densité s'appuie sur les potentialités du site (cf. proximité avec le centre-ville, topographie, etc.), tout en préservant un espace naturel au sud. Cette densification s'inscrit dans un projet d'ensemble à l'échelle de la commune, permettant une vision d'ensemble de la densification à l'échelle du centre-bourg et de la commune.

Sources : Cadastre.gouv / géoportail



80 logements/ha

(SCOT - pôle de rayonnement : densité moyenne de 22logements/ha)



81 logements vont être produits
(sur 10 100m² de surface constructible)

Dires d'un des promoteurs du projet

Ils ne seraient pas venus à Retiers il y a 5 ans de cela. La **qualité paysagère** et environnementale du site, la **proximité avec le centre-bourg** et la **proactivité de la commune** sont les raisons de leur venue. 10% de leur cible sont les métropolitains qui quittent Rennes pour des territoires plus « calmes ».

La création d'un maillage en entrée de ville : les enjeux

ENJEUX

- Création d'un **maillage hiérarchisé**, de la voie de desserte jusqu'à des cheminements étroits, **qui puisse évoluer**
- Permettre une **insertion paysagère** :
 - Articulation de l'existant avec le neuf
 - Offrir des vues perspectives ouvertes ou cadrées sur le paysage
 - Dessiner des délimitations de ville affirmée et lisibles
- Penser la **densité** (cf. enjeux de densification des centres-bourgs, ZAN) avec une attention portant sur la place de la nature

Exemples de bonnes et « moins » bonnes pratiques repérées sur les sites :

- + Dessin d'un maillage hiérarchisé avec des alignements bâtis
- + Voies non rectilignes s'appuyant sur les tracés/trames existants
- Urbanisation en bande le long d'un axe : risque « effet couloir »
- Urbanisation en impasse limitant les déplacements transversaux
- Absence d'un plan d'ensemble avec implantations arbitraires

- + Offrir des vues sur le grand paysage
- Boucher des panoramas
- Manque de lisibilité entre parcelles et en délimitation de lotissement

- + Mixité dans les tailles de parcelles
- + Présence de parcelles inférieures à 400m²
- Absence d'un plan d'ensemble permettant une optimisation des parcelles

Le paysage bâti : hauteurs, volumes, typologies

AMANLIS *Façades de la rue du Bois robert :*

Gabarits construits similaires à l'existant

Cheminement piéton non imperméabilisé



Mobilier urbain homogène

BOISTRUDAN *Façades de la rue des claies :*

Pas d'alignement sur rue

Absence d'un gabarit commun décliné



Scission entre les tranches 1 et 2

Diversité dans clôtures / délimitations de propriété

FORGES-LA-FORET *Façades de l'impasse de Bellevue :*

Rupture nette de la voirie

Diversité de teintes et gabarits



Cheminement piéton goudronné

Teintes, matériaux, procédés constructifs

AMANLIS



BOISTRUDAN



+ Homogénéité : 1 Gabarit commun décliné (R+1, toiture à double pans). Cette typologie compacte se décline ensuite avec des ailes supplémentaires (cf. besoins et disposition du terrain). Cette modularité permet une certaine évolutivité homogène des maisons.

+ Motifs empreints à l'architecture vernaculaire : la toiture à double pans, les débords de toitures, les souches de cheminée sur les pignons latéraux, présence lucarnes à deux versants, teintes des enduits semblables à certaines pierres et enduits du centre-ville

- Absence de gabarit commun décliné : R+1; plain-pied / toitures à doubles pans; toitures terrasses / gabarit « traditionnel; maisons « modernes »... Les superficies sont également très diversifiées + **mitoyennetés peu homogènes.**

+ Relative homogénéité du bâti dans la première tranche 1

- Grandes disparités et hétérogénéités dans la tranche 2

Conception intégrant des caractéristiques du site (climat, préconisations patrimoniales, etc)

Patrimoine

AMANLIS



Maisons mitoyennes du centre-bourg

Patrimoine : Les tranches 1 et 2 se trouvent dans le **Périmètre Délimité des Abords (PDA) de l'Eglise Saint-Martin de Tours**. A noter que même si la tranche 3 ne se trouve pas dans ce périmètre de prescriptions particulières, une unité globale a été pensée et participe à la cohérence du site (cf. teintes d'enduits, modèle de garage séparé de la maison, etc.)

Dires de constructeurs

Les secteurs « bâtiments de France », ou les lotissements accompagnés par les architectes-conseils, rebutent certains clients. Les préconisations patrimoniales sont parfois perçues comme des contraintes supplémentaires empêchant la personnalisation des maisons, entraînant un surcoût conséquent et un délai supplémentaire.

Climat / sobriété

- + **Conception compacte** de la majorité des maisons, voire mitoyenneté, permettant de limiter les déperditions énergétiques
- **Peu de matériaux biosourcés** (structures parpaings majoritaires), mais nombreuses toitures en ardoises, charpente en bois
- **Peu d'intégration d'une conception bioclimatique** (cf. peu d'ouvertures sur les façades Sud, etc.)

BOISTRUDAN

La différence de niveau de sol entre la départementale et l'arrière du lotissement est traitée de différentes manières selon les maisons, créant des déséquilibres entre les maisons très visibles depuis la voie de desserte.



Gestion individuelle de la différence de niveaux

La production d'un paysage bâti neuf en entrée de ville : les enjeux

ENJEUX

- Permettre une articulation entre l'existant et les constructions neuves : **cohérence des gabarits proposés**
- **Réinterpréter le patrimoine bâti** (teintes, matériaux, motifs, ...) : équilibre entre pastiche et rupture

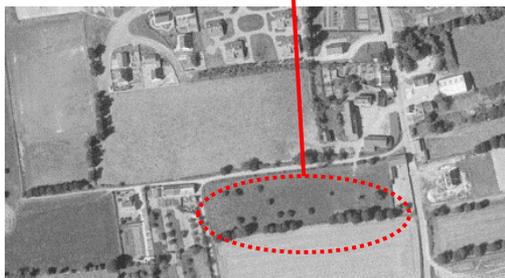
Exemples de bonnes et « moins » bonnes pratiques repérées sur les sites :

- + Création de gabarits en s'appuyant sur l'existant
- + Mixité produite : déclinaison d'un gabarit commun pour permettre une harmonie d'ensemble
- Juxtaposition de gabarits non cohérents créant un ensemble hétérogènes
- Mur aveugle sur l'espace public
- Mitoyenneté non maîtrisée/anticipée (cf. aggrandissements)

- + Permettre une unité sans banaliser le bâti
- + Harmonie dans le vocabulaire architectural
- Grande hétérogénéité de traitement de façades
- Multiplicité des teintes d'enduits sans cohérence globale

Préservation et mise en valeur de l'existant : continuité de trames bocagères, trame verte et bleue, etc.

AMANLIS



+ **Préservation et mise en valeur** d'une trame végétale et de la noue paysagère entre les tranches 1 et 2

+ **Plusieurs espaces non imperméabilisés ont été conservés**, et plantés de manière dense (ou vont l'être), cf. bande est du lotissement servant de séparation entre la départementale et les logements.

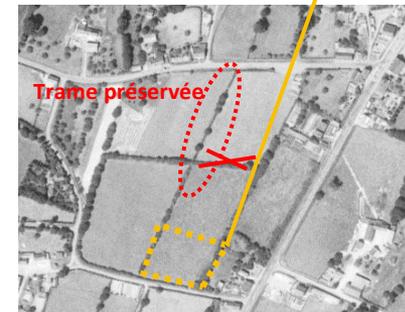
BOISTRUDAN



+ **Retrait des constructions** par rapport à trame végétale existante. Les maisons au sud de l'axe créé s'orientent vers cette trame et le paysage.

- **Peu d'espaces non imperméabilisés** au cœur du lotissement.

FORGES-LA-FORET



+ **Préservation** d'une trame végétale et de la noue paysagère, constituant un masque végétal

- **Point de vigilance: L'entièreté de la voie créée est imperméable**, y compris les trottoirs, au niveau de l'impasse de Bellevue.

7 Espaces verts créés : typologies du végétal (arbres remarquables / plantations d'alignement / jardins collectifs ou privés)

BOISTRUDAN



FORGES-LA-FORET



Peu de diversité dans les typologies d'espaces verts produits :

- + Plantation d'alignement renforcé le long de la départementale
- + **Noue paysagère** le long de l'axe créé (mais peu entretenue)
- **Cheminement piéton non imperméabilisé** le long de l'axe créé, non continu
- **Jardins privés avec une grande hétérogénéité** dans les clôtures, traitements, essences, etc (existence d'un règlement de lotissement ?). Absence d'une unité globale

(Terrains actuellement commercialisés) Espaces verts existant à proximité :

- Un cheminement piéton (depuis l'impasse de Bellevue) permet de relier les maisons à **l'air de jeux** et la salle polyvalente : il semblerait pertinent d'intégrer le lotissement des Landes à ce maillage existant.

7 Espaces verts créés : typologies du végétal (arbres remarquables / plantations d'alignement / jardins collectifs ou privés)

AMANLIS



1 et 3. Cheminement piétons non imperméabilisés et plantations d'alignement le long de l'axe structurant / 2. Jardins privés / clôtures unitaires (masque végétal) / 4. Porosité visuelle et piétonne entre les lots, avec masque végétal

Diversité dans les typologies d'espaces verts produits :

- **Plantation d'alignement** le long de l'axe structurant (rue du Bois Robert), en réponse à la volonté de créer un axe urbain en extension du centre-bourg
- **Noues paysagères** le long des voies créées / bassin de rétention d'eau au nord du site (intégration de la question de la gestion des eaux de ruissellement et eaux de pluie)
- **Cheminement piétons non imperméabilisés** le long des voies, permettant une séparation nette entre les espaces pour la voiture et pour les piétons
- **Porosités visuelle et piétonne enherbées** entre certains lots, créant des vues perspectives traversant le lotissement
- **Jardins privés avec une unité et une cohérence**; un règlement de lotissement permet l'unité générale
- **Trame verte épaisse** pour séparer les logements de la départementale à l'est participe au cadre de vie agréable, tout en préservant les écosystèmes

La préservation et la diversification des trames verte et bleue : les enjeux

ENJEUX

- Mettre en place les **conditions propices à la préservation** des qualités paysagères et environnementales du site
- Produire une **diversité des typologies d'espaces** verts/libres produits, et la faire accepter

Dires d'une habitante de la tranche 2 du lotissement d'Amanlis : La deuxième tranche apparaît moins bien entretenue que la première. Les chemins piétons en sable de la première tranche ne se retrouvent pas dans les deux autres. L'entretien des passages enherbés n'est pas fait, ce sont les habitants qui s'organisent entre eux pour la gestion des espaces extérieurs.

Exemples de bonnes et « moins » bonnes pratiques repérées sur les sites :

- + Préservation et mise en valeur d'une trame bocagère/noue/ru dans le projet d'ensemble
- + Conservation de lieux non imperméabilisés (servant de réserves de biodiversité, de masque végétal, etc.)
- Suppression de trames paysagères existantes pour construire le projet
- Imperméabilisation massive du site entraînant des déséquilibres et dysfonctionnements
- + Richesse des espaces verts produits (jardins privés, noues paysagères, trame verte épaisse, porosité visuelle et piétonne enherbées, plantations d'alignement, cheminements non imperméabilisés, etc.)
- + Harmonie de traitements des haies/clôtures
- Absence d'espaces verts produits (imperméabilisation totale de la voirie)
- Manque d'entretien des espaces produits partagés

Mobilités : voitures, piétons, vélos?

AMANLIS



+ : lisibilité des espaces de la rue qui sont délimités de manière claire / bande piétonne de la rue du Bois Robert relativement large, et protégée de la rue par un alignement d'arbres / le **piéton trouve sa place facilement**, et est protégé de la voie dans les tranches 1 et 2.

- : **Voie goudronnée pour les voitures domine. Aucun espace n'est prévu pour des mobilités actives**, telles que le vélo, mais il est possible de penser qu'un marquage au sol pourra être envisagé, au vu de la largeur de la rue des tranches 1 et 2

BOISTRUDAN



+ : cheminement piéton / Desserte en sens unique limitant l'emprise imperméabilisée au sol.

- : **Voie goudronnée pour les voitures domine / aucun espace n'est prévu pour des mobilités actives**, telles que le vélo / manque d'entretien du cheminement piéton / caractère discontinu du cheminement piéton rendant les déplacements en dehors de la rue difficiles

FORGES-LA-FORET (impasse de Bellevue)



+ : cheminement piéton le long de la rue des Claiés.

- : **Omniprésence de la voiture / L'ensemble de la desserte est imperméabilisé / Aucun espace n'est prévu pour des mobilités actives**, telles que le vélo / la voie de desserte s'épaissit au centre de l'impasse (cf. ajustements nécessaires relatifs à l'extension progressive de l'impasse) / quid sur la gestion des eaux de ruissellement

Dessin de l'espace public, délimitations public/privé

Lisibilité des délimitations public/privé



AMANLIS

- ❖ **Production d'une rue et non pas d'une voie, venant s'articuler avec l'existant** : place à différentes mobilités, diversité des revêtements sol avec nombreuses zones non imperméabilisées, unité du mobilier urbain, délimitation public/privé avec des alignements, continuité des revêtements de sol avec l'existant, alignement le long des axes structurants, rappel de gabarits et matériaux, etc.)

Entretiens et différents matériaux au sol Garages séparés permettant de limiter l'emprise des voitures



Visibilité des voitures

BOISTRUDAN

- ❖ **Production d'une rue avec d'importantes disparités, isolée de l'existant** : l'unité du mobilier urbain et le cheminement piéton participent aux qualités de l'espace produit, mais le manque de lisibilité de l'espace et la grande disparité d'architectures créé un ensemble hétérogène peu unitaire.

Absence de séparation entre les parcelles livrées



FORGES-LA-FORET

- ❖ Le lotissement des Landes s'inscrit sur des parcelles actuellement agricoles, en friche. **Aucun aménagement des communs et délimitations n'a été mis en œuvre avant la commercialisation**, afin de dessiner des délimitations/rerelations/porosités entre les 3 lots. Il s'inscrit dans un maillage existant : proximité avec l'impasse de Bellevue (qui s'aggrandit au fil du temps) et les maisons longeant la départementale.

La création d'un espace public accueillant et lisible : les enjeux

ENJEUX

- Création d'un **espace public lisible et cohérent** : délimitations public/privé, délimitations entre parcelles, alignements, etc.
- **Produire une rue et non une voie** : permettre différents usages de l'espace partagé
- Faire **place à différentes mobilités**, accompagner voire impulser les évolutions en termes de mobilité

Exemples de bonnes et « moins » bonnes pratiques repérées sur les sites :

- + Délimitation nette et harmonieuse à l'échelle du secteur entre public et privé permettant une lecture lisible de l'espace
- Absence d'un espace dédié pour les points de collecte
- Clôtures hautes et épaisses renforçant l'effet couloir de la voie avec des masques de part et d'autre

- + Harmonie de la signalétique et du mobilier urbain, dans la continuité de l'existant
- + Prévoir des lieux de « ralentissement » pour faciliter l'appropriation par les habitants (ex : jeux d'extérieurs pour les enfants)
- Omniprésence de la voiture et des parkings sur l'espace partagé

- + Prévoir des cheminements doux protégé de la voie
- + Anticiper sur les changements d'usage en termes de mobilité (cf. vélo, mobilités actives)
- Traitement routier de la voie : emprise imperméabilisée de la voirie trop importante, signalétique routière trop prégnante

└ Etude complémentaire sur la qualité paysagère

Qualité paysagère et nature en ville :
Des jardins et parcs urbains autrement?

Grille d'analyse

ABORDS

- **Articulation avec les abords :**
- Points de rotule/d'articulation entre existant et construction neuve et covisibilité (*Comment le site naturel vient s'articuler avec l'existant (rupture nette volontaire, continuité affirmée, etc. ?)*)
- Accès (*cheminements existants/créés pour accès diversifiés ?*)

PRESERVATION/ADAPTATION

- **Préservation de l'existant :**
- Continuité de trames bocagères / préservation (voire mise en valeur) du réseau hydrographique (*Les ruptures dans les corridors écologiques ont-elles été évitées ? Préservation de ruisseaux, noues paysagères, écosystèmes en place, etc. Les conditions de leur préservation ont-t-elles été permises ? Les arbres remarquables ont-ils été conservés ?*)
- **Tissu/système crée :**
- Typologies du végétal ajouté (boisements / arbres remarquables / plantations d'alignement / jardins collectifs, etc.) (*Quelle diversité de typologies créées ? Quelle surface de zones imperméabilisées ?*)

MISE EN VALEUR

- Usages, animation (*intensification des usages, des publics, mise à disposition et accessibilité à plusieurs publics, événements, etc.*)
- Renforcer le rôle de « repère », « témoin » / révéler l'histoire du site
- Faire connaître et rendre visible le lieu (*mobilisation des acteurs de la fabrique du territoire pour les impliquer dans les choix de projet, en faire des lieux de formation ou de découverte, etc.*)
- Echelle de rayonnement

Accès multiples et covisibilité

RETIERS

ACCES

- Nombreux accès hiérarchisés (nord, ouest, est, sud-est), dont certains existent déjà
- Diversité de mobilités (parkings pour accès voitures, cheminements piétons)

COVISIBILITE

- Proximité et accessibilité directe depuis le centre-ville : secteur clé
- Porosités visuelle et piétonne depuis le centre-ville (maillage fondé sur axes existants)



Source : études en cours Atelier du canal

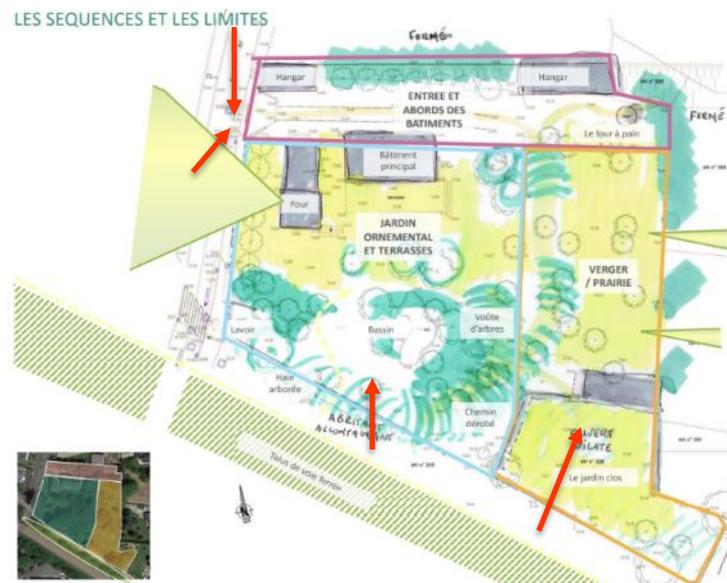
JANZE

ACCES

- Plusieurs accès (ouest, sud et sud-est)
- Diversité de mobilités (accès voitures depuis la rue du Bel air, 2 accès depuis le cheminement piéton très pratiqué le long de la voie ferrée)
- ❖ le projet vise à hiérarchiser les accès pour permettre deux perceptions de la briqueterie

COVISIBILITE

- Masques végétal denses : découverte « romantique » du site
- Découverte à courte distance du site après le pont de la voie ferrée



Source : étude paysagère Folk paysages

Préservation et mise en valeur de l'existant : continuité de trames bocagères, trame verte et bleue, etc.)

JANZE

ETAT DES LIEUX ECOLOGIQUE ET POTENTIELS

Réhabilitation de l'ancienne briqueterie de Janzé - Diagnostic écologique



Source : étude paysagère Folk paysages

La **préservation de la biodiversité et des écosystèmes** en place fait partie des volontés du projet :

- Préservation du foisonnement, des couverts végétaux, des différentes strates, des plantes grimpantes et des espaces de refuge pour la biodiversité ...

THOURIE

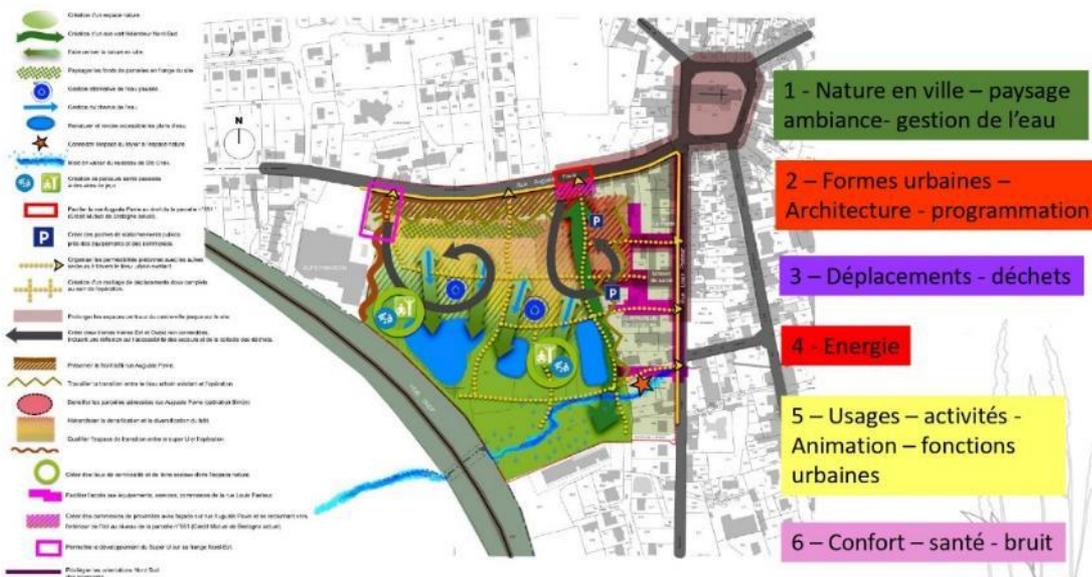
Intentions de projet :

- La volonté de **préserver la partie non imperméabilisée** fait partie intégrante du projet en cours d'élaboration.
- Le **hangar métallique existant pourrait être préservé et réhabilité**, s'agissant d'un ouvrage particulier et inédit, en vue de créer un parking abrité (par exemple).
- Il est envisagé que des éléments du patrimoine existant tel que plusieurs **murets en pierre soient préservés**.
- ❖ La maîtrise d'œuvre missionnée (agence d'architecture et d'urbanisme Rhizome) a été retenue entre autres pour sa sensibilité environnementale et écologique. Il est précisé que **les éléments nécessaires au maintien de la biodiversité en place seront conservés** (cf. nichoirs dans les porosités des murs en pierre, etc.).

Préservation et mise en valeur de l'existant : continuité de trames bocagères, trame verte et bleue, etc.)

RETIERS

Synthèse des objectifs de la charte environnementale



- La trame bocagère, le ruisseau, ainsi que leurs abords vont être préservés et mise en valeur par le projet de **parc écologique**.

- Les **plans d'eau** (cf. zone humide) vont être préservés, et constitueront un lieu de gestion alternative des eaux pluviales de la ville

- **Plusieurs espaces non imperméabilisés** vont être conservés. Il s'agit notamment de la bande Est du quartier, qui marque une séparation entre le bâti existant et les constructions neuves via un cheminement piéton non imperméabilisé.

❖ Une **charte environnementale** a été produite afin de donner des directives transversales en termes écologiques

7 Typologies du végétal ajouté (boisements/arbres remarquables/jardins collectifs, etc.)

RETIERS

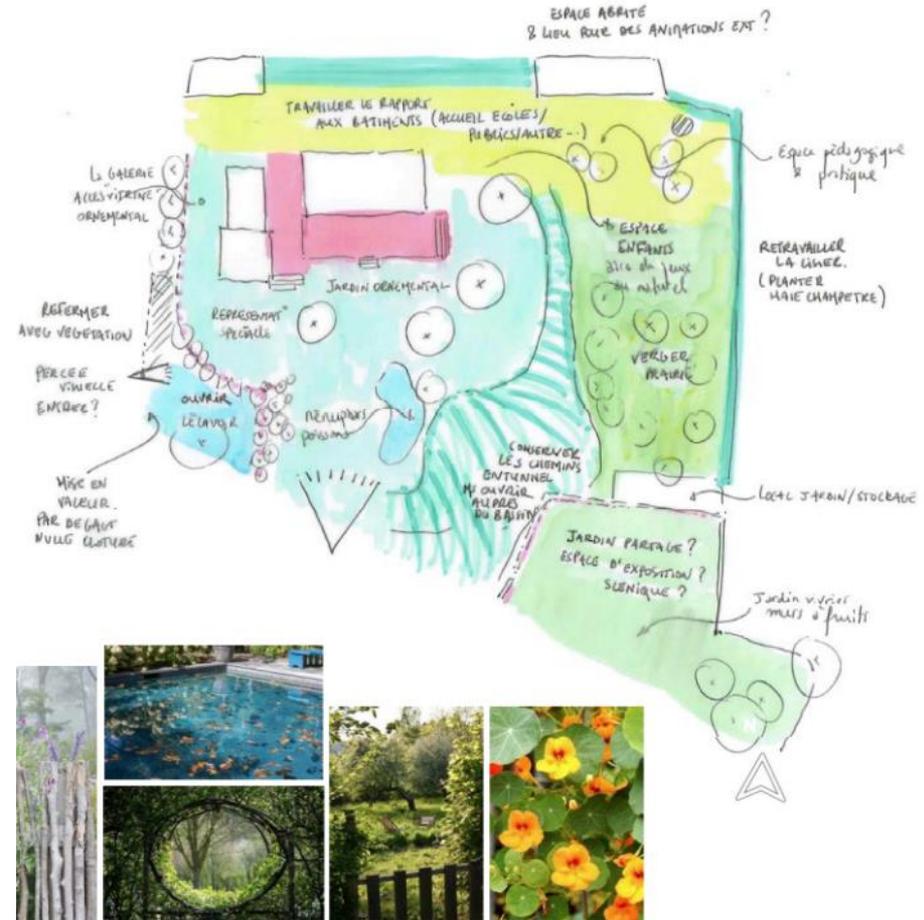
Diversité dans les typologies d'espaces verts produits dans le parc écologique :

- **Faire entrer la nature en ville** via des cheminements et percées visuelles
- Permettre une **gestion alternative de l'eau pluviale**
- **Renaturer et rendre accessible** les plans d'eau
- Mettre en valeur le ruisseau de Sainte Croix
- **Créer un parcours santé et des aires de jeux**

JANZE

Révéler l'existant en s'appuyant sur les codes du jardin romantique :

- **Réhabiliter le bassin** pour en faire une pièce d'eau
- **Créer des chambres de verdure**
- Cheminer sur des allées étroites et sinueuses
- **Utilisation de plantes symboliques** (rosiers, lilas, violettes, etc.)
- **Retrouver des mini-arbres** de collection
- **Mise en œuvre d'un verger** destinés aux enfants
- ...



Source : étude paysagère Folk paysages

La gestion des abords et la préservation du site : les enjeux

ENJEUX

- Mettre en place les **conditions propices à la préservation** des qualités paysagères et environnementales du site
- Produire une **diversité des typologies d'espaces** verts/libres produits, et la faire accepter

Méthode/outils :

- . Un **état des lieux écologiques** pour connaître la biodiversité et l'environnement à préserver afin d'adapter la stratégie d'intervention
- . L'écriture **d'une charte environnementale** pour fixer des objectifs et les directives en termes d'intervention

Exemples de bonnes et « moins » bonnes pratiques repérées sur les sites :

- + Préservation et mise en valeur d'une trame bocagère/noue/ru dans le projet d'ensemble
- + Conservation de lieux non imperméabilisés (servant de réserves de biodiversité, de masque végétal, etc.)
- Suppression de trames paysagères existantes pour construire le projet
- Imperméabilisation massive du site entraînant des déséquilibres et dysfonctionnements
- + Richesse des espaces verts produits (jardins intimes, espaces scéniques, noues paysagères, trame verte épaisse, plantations d'alignement, cheminements non imperméabilisés, etc.)
- + Création d'un espace « unique » et inédit
- Produire d'un lieu difficilement appropriable, en inadéquation avec les attentes
- Manque d'entretien des espaces

7 Usages et animations projetés

RETIERS

Un parc écologique à vocation d'agrément



Animations envisagées

Etude en cours (un des objectifs de la charte environnementale consiste en une volonté d'affirmer les fonctions urbaines du parc écologique en proposant des animations)

Usages

Ce parc écologique est un site naturel à vocation d'agrément :

- **Parcours santé** associés à des **aires de jeux**
- **Cheminements piétons arborés** en ville à travers un maillage complet

La charte environnementale précise que certains de ces espaces doivent pouvoir servir de **lieux de convivialité et de liens**.

JANZE

Un parc urbain à vocation culturelle



Animations envisagées

Etude en cours (pistes : accueillir des écoles, organiser des concerts intimistes et expositions scéniques)

Usages

De nombreux usages sont prévus, afin de faire vivre le site tout au long de l'année :

- **Jardin vivrier partagé**
- Jardin et **verger** pour les enfants
- **Espaces scéniques**, d'exposition (événementiel et pérenne)
- **Four à pain, four à céramiques ?**
- Découvrir les grenouilles, les papillons, les fleurs
- Le **jardin de briques**
- ...

THOURIE

Un jardin en centre-bourg?



Animations envisagées

Etude en cours sur le devenir du jardin

Usages

Une mixité fonctionnelle d'usages projetés des ouvrages à réhabiliter :

- **Offre multi-services** en cœur de bourg
- Création **d'un ou deux logements** dans les étages (dont un qui pourrait être relié aux services/commerce du RDC)
- Souhait de création d'une **Maison d'Assistants Maternelles (MAM)**.
- ❖ Démarche de **création d'infrastructures pour les nouveaux logements**

7 Révéler et faire connaître l'histoire du site : renforcer le rôle de « témoin », « repère »

RETIERS

Rendre visible le fonctionnement du système hydrique du site

- Connecter l'espace du lavoir à l'espace nature
- Permettre une gestion alternative de l'eau pluviale et gestion du chemin de l'eau
- Renaturer et rendre accessible les plans d'eau
- Valoriser les zones humides et la biodiversité des milieux aquatiques

Concertation

Des ateliers de concertation ont été organisés pour convier ceux qui le souhaitent aux réflexions sur l'avenir du centre-ville de Retiers. Un questionnaire réalisé en juin 2021 concernant ce projet de renouvellement urbain a également révélé l'intérêt des répondants pour la préservation de ces espaces naturels tout comme la création d'un maillage de cheminements piétons.

JANZE

Révéler et faire connaître l'histoire de la briqueterie et les savoir-faire de la terre cuite

- Mise en scène de points de vues et de la ruine
- Utilisation de la briques sous toutes ses formes
- Mettre en valeur le minéral et ces différentes couleurs et motifs

Cette **briqueterie est l'une des dernières d'Ille et Vilaine**, ce qui lui confère un caractère patrimonial tout à fait particulier et inédit.

Concertation

Plusieurs outils vont être mobilisés afin de favoriser la participation citoyenne :

- Pistes identifiées : « l'outil en main » de Retiers, la médiathèque et une association artistique
- Projet de formation « petit patrimoine » (cf. intérêt de typologies comme le lavoir ou le four à pain)

Enjeu : faire accepter ce lieu « champêtre », loin des représentations collectives du jardin tondu et géométrique.

MATERIAUX A REVELER

Les briques : travail des motifs, des grandeurs, des parois nues.
Différents modules de briques.
Sols de briques de terre cuite (concassées, brisées).
Valoriser des revêtements alternatifs au revêtement habituel, de l'orange au noir (excepté de l'acier).



Source : étude paysagère Folk paysages



7 Révéler et faire connaître l'histoire du site : inscription dans un projet urbain

RETIERS

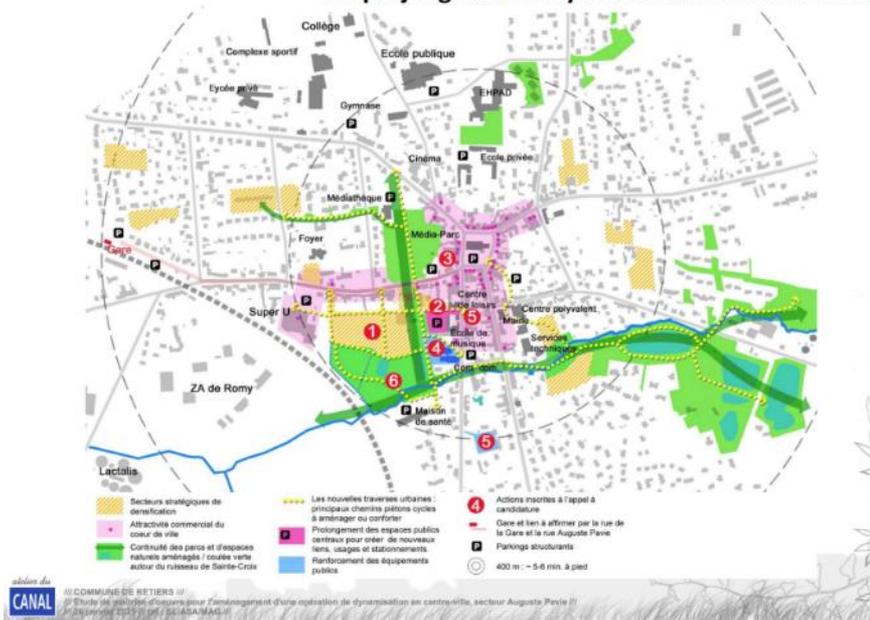
Le projet de parc écologique du ruisseau de Sainte-Croix s'inscrit dans l'opération de dynamisation en centre-ville sur le secteur Auguste Pavie (« Retiers horizon 2025 »).

JANZE

Un des objectifs politiques est **d'intégrer ce projet de parc urbain à celui de coulée verte le long du chemin de fer**. Ce dernier s'accompagne d'une volonté de rendre visible la trame bleue le long de cet axe paysage : gestion des eaux de pluie en surface. Ce parc urbain fera partie de projets de balades urbaines à l'échelle du quartier.

Ce projet de parc urbain s'inscrit dans un contexte de projet de densification du centre-ville (cf. projet de ZAC multisite). Il a semblé pertinent à la mairie d'acquiescer ce site il y a 3 ans, afin de le préserver et en faire un poumon au cœur de ce quartier.

UN PROJET GLOBAL DE DYNAMISATION DU CENTRE VILLE



7 Révéler et faire connaître l'histoire du site : inscription dans un projet urbain

THOURIE

Projet d'une porosité visuelle et piétonne à créer



La ville de Thourie fait partie des Lauréats du Fonds Friche ce qui lui a permis d'obtenir une **subvention de 263 000 euros** pour la réalisation de ce projet.

Intégration dans un projet urbain

Ce projet s'inscrit dans une démarche à l'échelle du centre-bourg et de la commune, au croisement de plusieurs intentions :

- Réalisation d'un **cheminement piéton dans l'arrière du bourg**, en s'appuyant sur des porches et passages existants, témoins de l'architecture vernaculaire.
- **Revitalisation du centre-bourg** à travers la création de nouveaux usages et nouvelles activités sur la place de l'église
- **Construction de plusieurs logements sociaux** à l'arrière de la parcelle (délimitation Ouest) en vue de densifier le centre-bourg tout en étendant l'offre en logements sociaux.

Faire rayonner le site à différentes échelles

RETIERS

Echelle de centre-ville

Le parc écologique projeté constitue un **poumon vert à l'échelle du centre-ville de Retiers**. Sa proximité et son accessibilité directes avec le centre-ville renforcent son importance à l'échelle du centre-ville.

THOURIE

Echelle communale.

Ce projet s'adresse directement aux habitants de Thourie (cf. création d'une offre multi-services).

Echelle de centre-bourg.

Sa situation au cœur du centre-bourg et la démarche actuelle envisagée de revitalisation de la place de l'église ancre ce projet dans un projet à l'échelle du centre-bourg.

JANZE

Echelle de quartier

Ce parc urbain à vocation culturelle s'adresse directement aux habitants du quartier. Il n'y a pour l'heure pas de parc à proximité direct de ce quartier à dominance résidentielle.

Echelle urbaine élargie

Ce parc urbain à également vocation à rayonner de manière plus élargie que l'échelle de quartier grâce aux animations et événements qui sont imaginés (exemple : ateliers pour les écoles). Les cheminements piétons existants et structurants participent également au rayonnement élargi de ce site.



Commune de Janzé, Briquerie, rue de Bel Air
Folk Paysages, 14, la Touche-35 230 Noyal Châillon sur Seine



Principaux équipements culturels Source : étude paysagère Folk paysages

La mise en valeur de sites patrimoniaux pour la nature en ville : les enjeux

ENJEUX

- **Faire connaître et rendre visible** le site
- Inscription du **projet dans les démarches urbaines en cours** (projets de requalification/redynamisation de centre-bourg, etc.)

Exemples de bonnes et « moins » bonnes pratiques repérées sur les sites :

- + Rendre accessible le site à une diversité de publics (enfants, écoles, familles, personnes âgées, PMR, etc.)
- + Permettre une diversité d'usages cohérents avec le site (événementiel et pérenne) : loisirs, culture, agrément, intime...
- Manque de lisibilité et clarté des fonctions du site

- + Inscription du projet dans une démarche/ un projet d'ensemble à l'échelle du quartier, de la commune voire de l'intercommunalité
- + Inscription du site dans un maillage de proches végétales existantes + Permettre le rayonnement du site à l'échelle du quartier et/ou de la commune voire de l'intercommunalité
- Isolement/enclavement du site

└ Attentes et enjeux selon les communes

Attentes et enjeux selon les communes

A l'occasion de six rencontres (1 rencontre par commune pôle et une rencontre par secteur), toutes les communes ont été invitées à faire part du bilan du PLH2, de leur analyse du marché local de l'habitat, de leurs préoccupations et perceptions des enjeux.

Il ressort de trois grandes pistes de réflexions pour le PLH3 :

1. Diversifier les offres et maîtriser les prix, pour faciliter les parcours de vie

- Répondre aux besoins des seniors : Développer une approche de l'accessibilité du logement, et pas seulement celle de l'adaptation du logement
- Développer du locatif
 - Pour répondre à la diversité des profils de ménages : Dynamiser et diversifier l'offre locative (cf. demande en grands logements)
 - Pour attirer sur le territoire, avant de fidéliser
 - Un besoin accru de logement social dans le secteur nord, où le marché est tendu
- Accompagner les primo-accédants face à l'augmentation des prix.

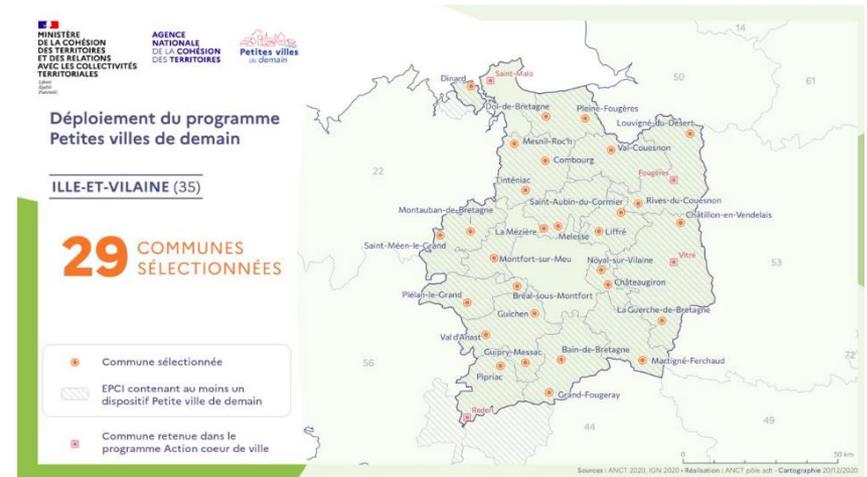
2. Limiter la consommation foncière et améliorer la qualité urbaine et architecturale

- Diviser par deux la consommation foncière, en lien avec la loi climat et résilience
- Créer les conditions d'un cadre de vie optimal pour le collectif en vue de densifier : expérimentations architecturales, qualité paysagère, nature en ville
- Accompagner une stratégie foncière pour les communes
- Anticiper le vieillissement des lotissements d'après-guerre
- Accompagner les changements de destination (cf. expérimentations sur les friches agricoles)
- Quel traitement des logements et bâtis laissés vides : départ en maison de retraite ou hôpital, fin d'activité agricole, ... ?
- Anticiper la ZAN : miser sur les centres-bourgs et centres-villes, ainsi que sur le renouvellement urbain ...
 - ce qui passe par une politique accrue de stratégie et de maîtrise foncière
 - Des questions sur l'acceptabilité sociale de la densité : Porter une attention forte à la qualité urbaines, architecturales et environnementales des opérations, comme condition d'acceptation

Attentes et enjeux selon les communes

3. Créer les conditions favorables à l'atteinte des enjeux, les conditions de réussite du PLH

- Réfléchir au développement des infrastructures, équipements et services qui permettent de poser les conditions d'accueil de la population
- Travailler entre les communes pour éviter les effets de concurrence
 - Continuer à prendre les particularités de chaque secteur dans le PLH
 - Notamment, veiller au renouvellement de population sur le secteur sud
 - Continuer / amplifier la coordination dans le lancement des opérations : éviter des sortir plusieurs opérations en même temps
 - Soutenir la commercialisation des opérations existantes
- Adosser le PLH au projet de territoire
- Favoriser l'innovation
- Mettre en œuvre l'opération de revitalisation territoriale (ORT) dans les trois communes retenues au titre du dispositif Petites Villes de Demain : Janzé, Martigné-Ferchaud, Retiers





Roche aux Fées
COMMUNAUTÉ
TERRE DES POSSIBLES

groupe**reflex_**
Adeus, Marseille
> **Cérur, Rennes**
NovaScopia, Paris
Place, Bordeaux & Toulouse
Trajectoires, Lyon
www.groupe-reflex.org



CERUR 1 rue Michel Gérard - 35200 Rennes Tél : 33 (0)2 99 50 70 22 Fax : 33 (0)2 99 53 13 60