

Communauté de Communes Au Pays de la Roche aux Fées



Révision du PLH Diagnostic

Septembre 2015

grouper**reflex**_

Acadie, Paris
Aceif, Strasbourg
Adeus, Marseille
Aures, Nantes
> Cérur, Rennes
Place, Bordeaux
Trajectoires, Lyon

Points clés de diagnostic

Un territoire hétérogène

- Une dynamique démographique plus active dans le secteur intermédiaire
- Le maintien d'une hétérogénéité de peuplement entre le nord et le sud
- Marché immobilier : une logique de couronnes
- Une vacance particulièrement élevée dans le secteur rural

La crise renouvelle la donne de l'attractivité du territoire

- Démographie et construction : de nouveaux éléments de contexte
- Accession dans l'ancien : un marché dynamique
- La montée en puissance des opérations habitat

Un modèle de développement par étalement qui révèle des limites

- Une accentuation de la problématique de la vacance
- Une concentration des enjeux sur le parc ancien dans le secteur rural
- Un équilibre territorial à interroger

Des parcours résidentiels pouvant être contraints

- Des mutations sociologiques à prendre en compte
- Un parc qui évolue
- Malgré des prix immobiliers contenus, des difficultés d'accès à l'offre proposée

Sommaire

1. Les ressorts des besoins en logements
2. La structure du parc de logements
3. Les dynamiques de production de logements
4. Le fonctionnement des marchés de l'habitat : les marchés de l'accession
5. Le fonctionnement des marchés de l'habitat : les marchés locatifs
6. Enjeux et pistes de réflexion pour le PLH2

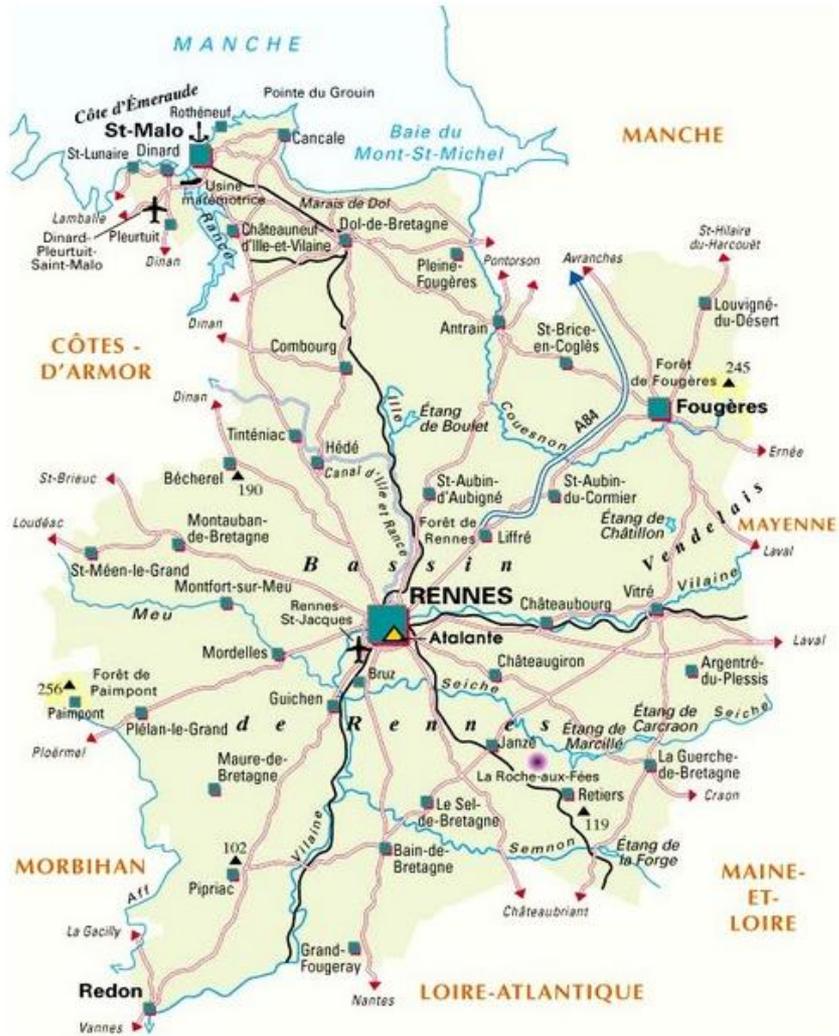
1. Les ressorts des besoins en logements

- Desserrement des ménages
- Apports migratoires
- Indice de jeunesse et vieillissement
- Développement économique





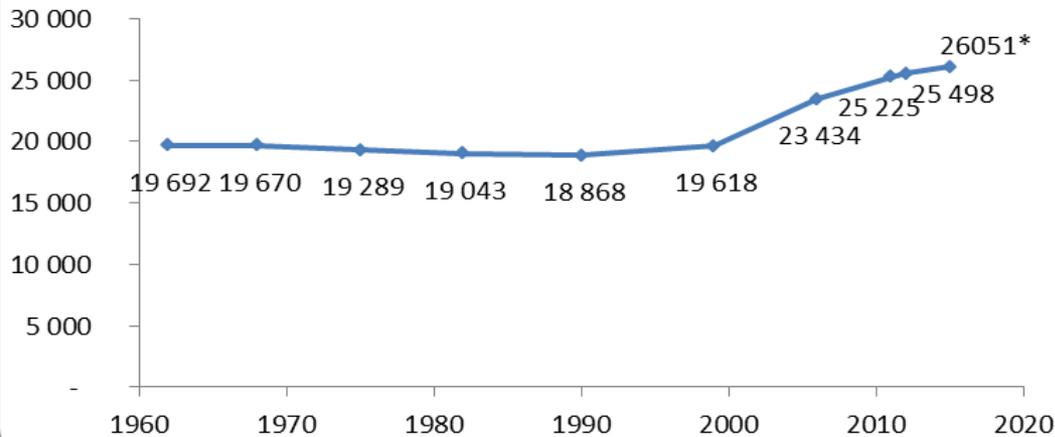
Un territoire en connexion avec la métropole régionale





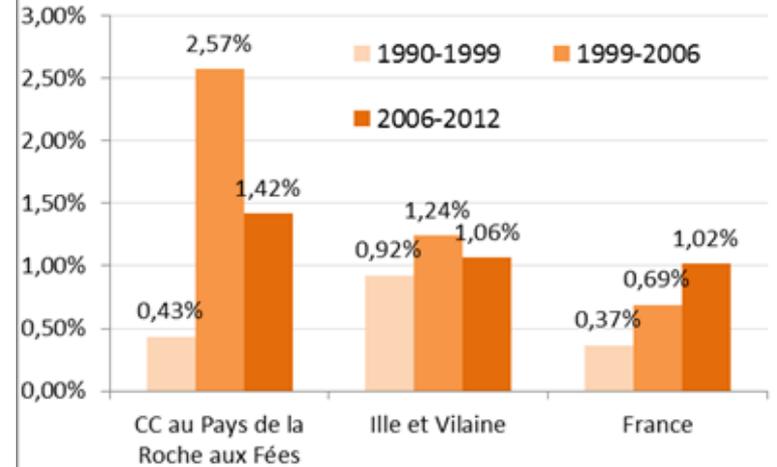
Une croissance démographique moins soutenue mais qui reste dynamique

CC au Pays de la Roche aux Fées: Evolution de la population (Cérur source: recensements INSEE)



Nota Bene : Population totale pour 2015

Taux de croissance annuel de la population (Cérur Source: Recensements INSEE)

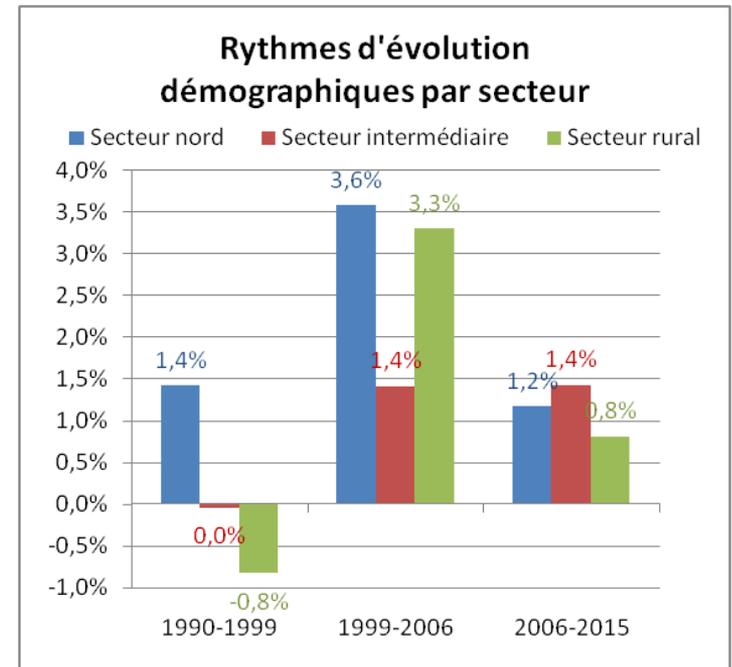
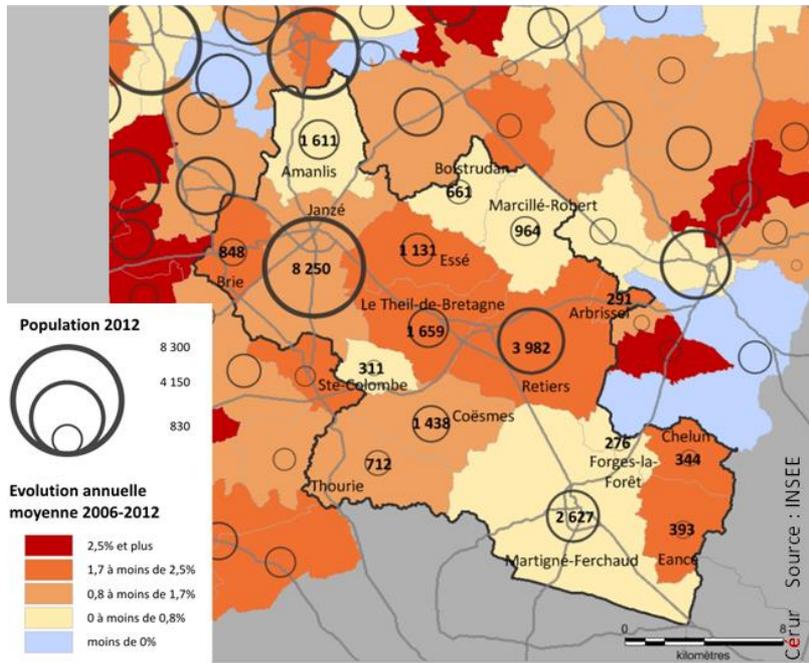


■ **26 000 habitants**

■ **Une population en croissance depuis 1990**

- Mais un rythme moins soutenu qu'au moment de l'élaboration du 1^{er} PLH

Une dynamique démographique désormais plus active dans le secteur intermédiaire



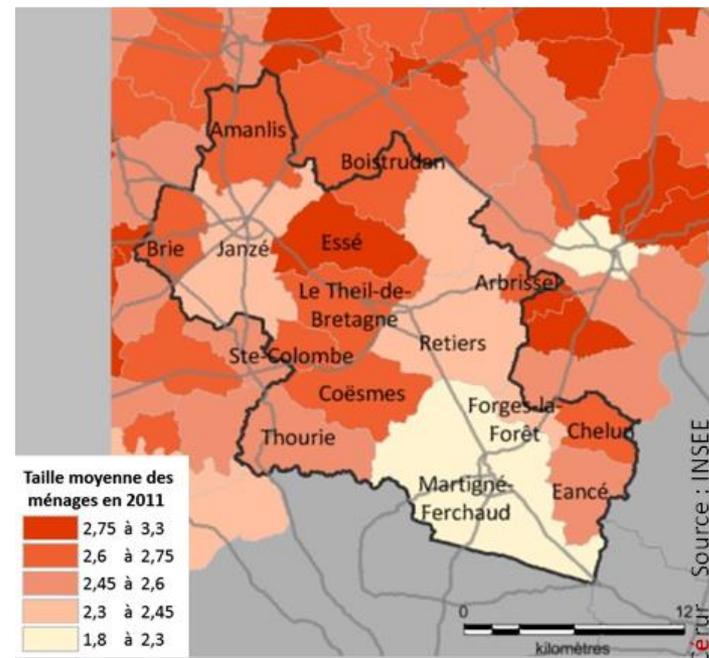
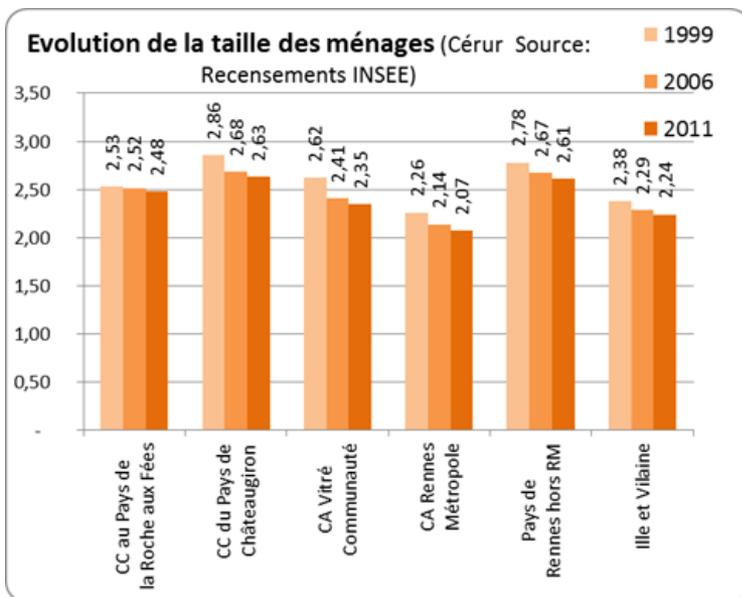
Un resserrement des rythmes d'évolution démographique

- 1990-1999 : entre -0,3% (Retiers) et +2,2% (Brie)
- 1999-2006 : entre -0,4% (Thourie) et 5% (Le Theil de Bretagne)
- 2006-2015 : entre 0,4% (Boistrudan) et 2% (Arbrissel)

Sur la période récente, aucune commune n'est en déclin démographique

- Mais un ralentissement ressenti dans toutes les communes

Une taille de ménage élevée, mais qui diminue lentement

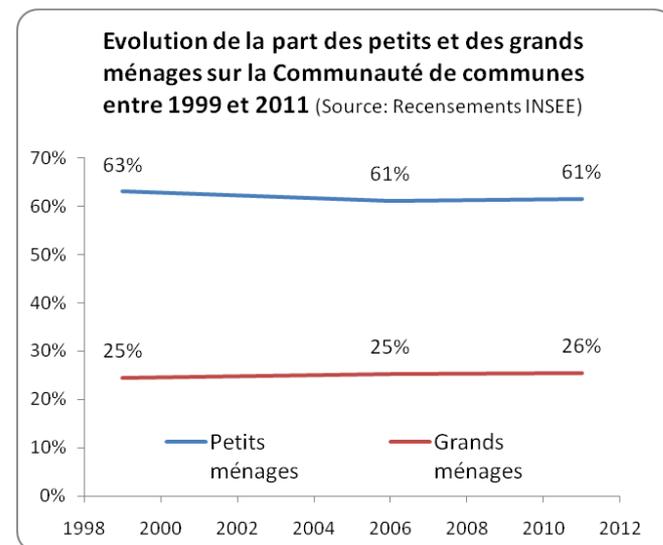


■ **Près des 2/3 des ménages n'ont pas d'enfants à charge**

- Petits ménages d'une à deux personnes

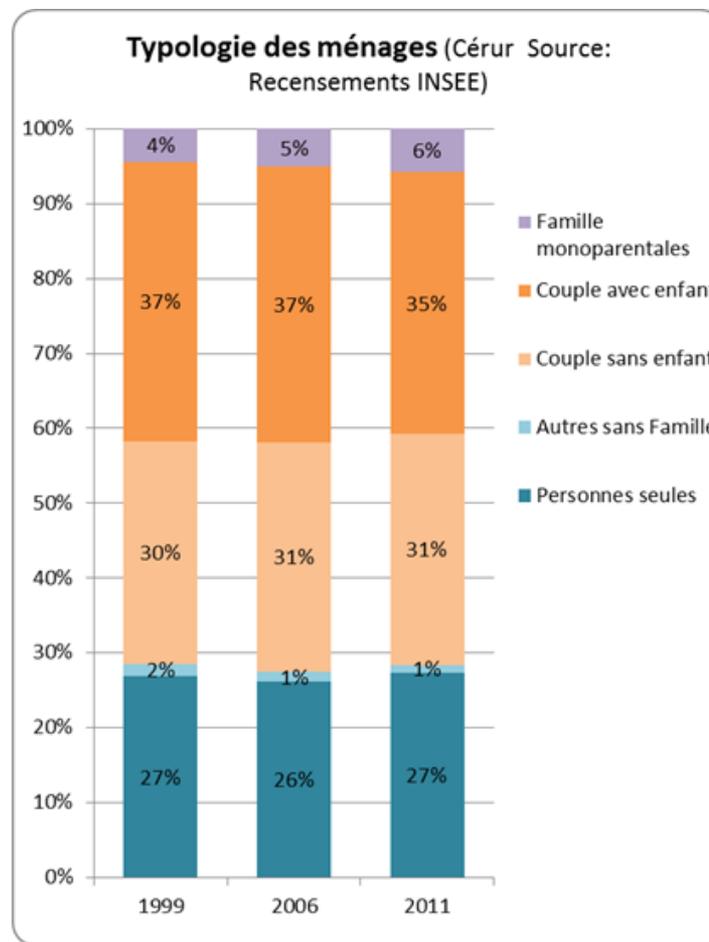
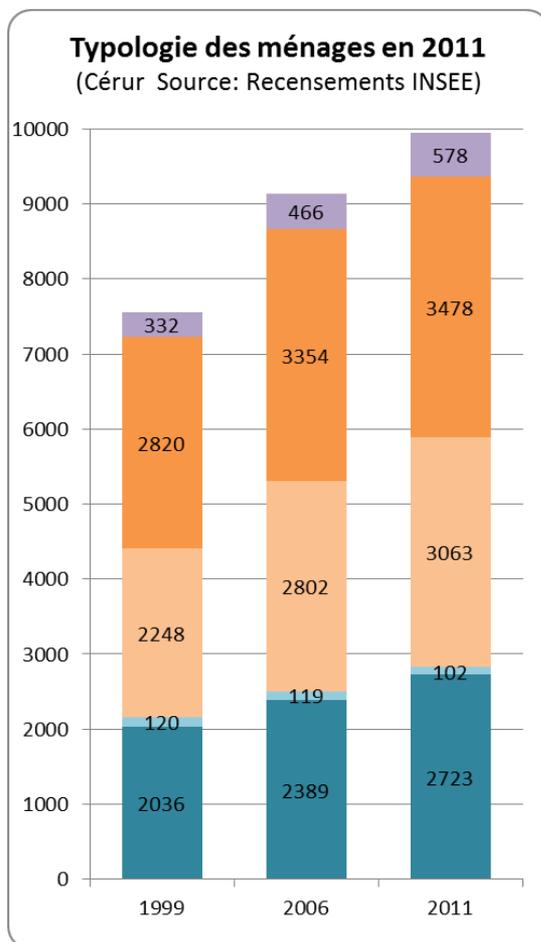
■ **Seulement ¼ des ménages ont au moins deux enfants à charge**

- Grands ménages de 4 personnes ou +



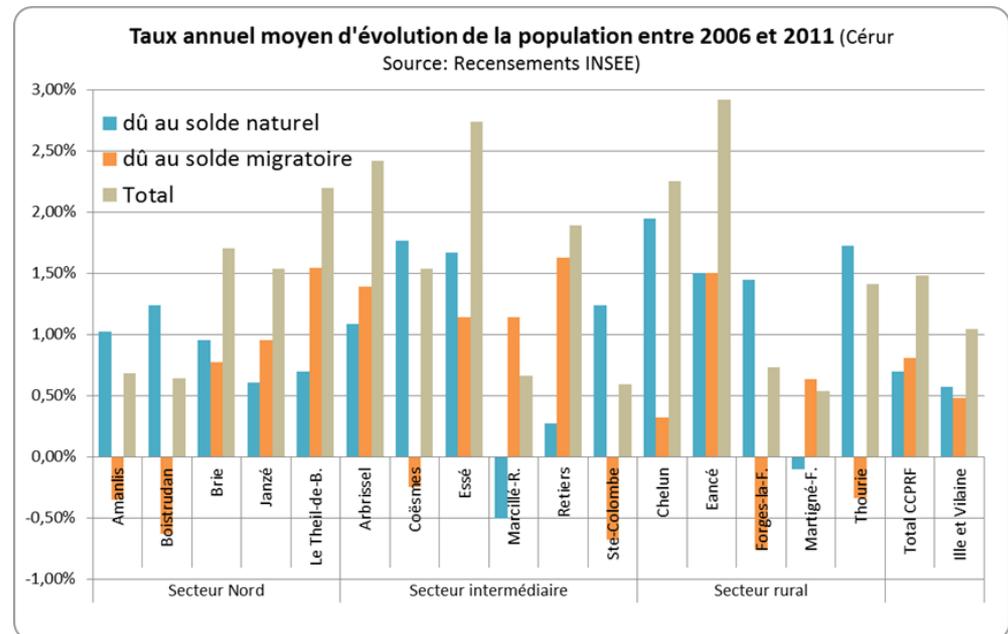
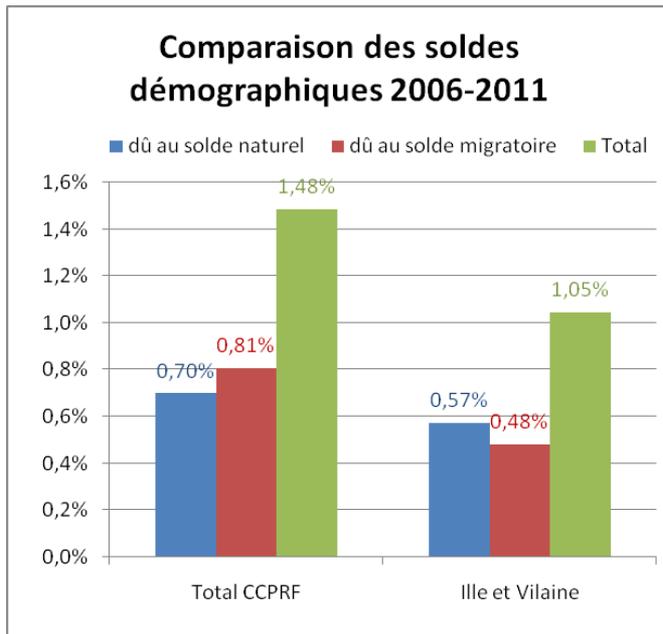


Des mutations sociologiques à prendre en compte



- ❑ **40% des ménages du Pays de la Roche aux Fées ne sont pas des familles**
 - C'est-à-dire 40% minimum de ménages de 1 ou 2 personnes
- ❑ **Une progression plus forte des familles monoparentales (+24%) et des personnes seules (+14%)**
 - Que celle des couples (+9%) et celle des couples avec enfants (+4%)

Des moteurs de croissance démographique différents selon les communes



❑ **Une croissance plus soutenue que la moyenne départementale**

❑ **Un apport migratoire supérieur au solde naturel**

- A l'inverse de la tendance départementale

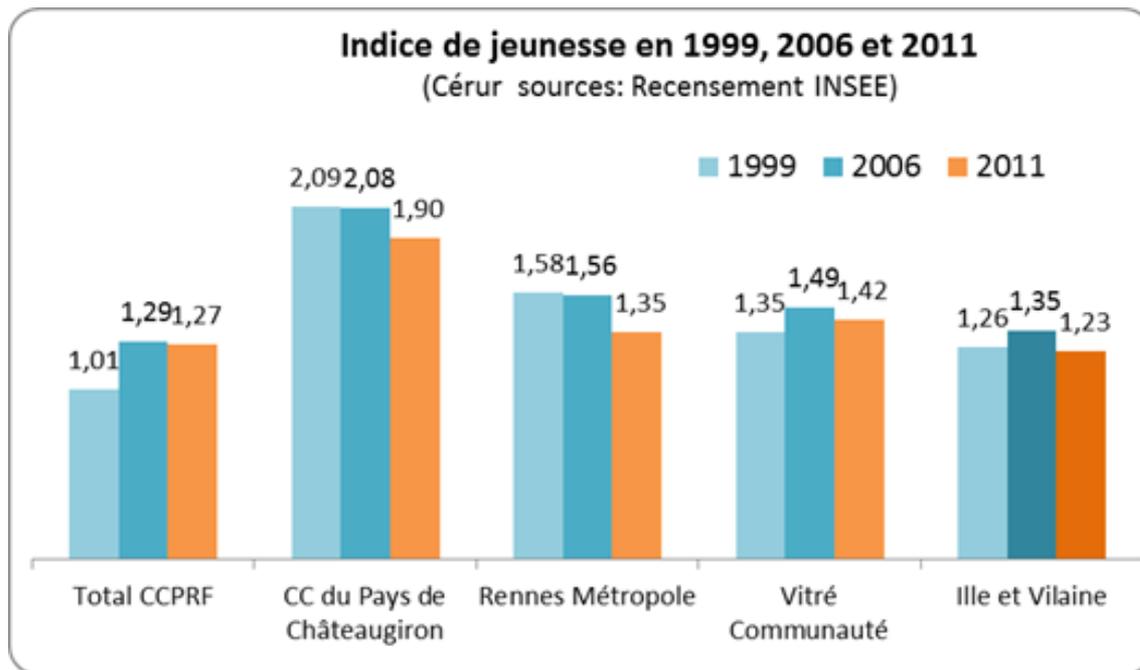
❑ **Six communes enregistrent un déficit migratoire**

- Deux communes dans chaque secteur géographique

❑ **Deux communes observent un déficit naturel**

- Marcillé Robert et Martigné Ferchaud

Un indice de jeunesse qui devient supérieur à la moyenne départementale



Un territoire plus jeune que la moyenne départementale

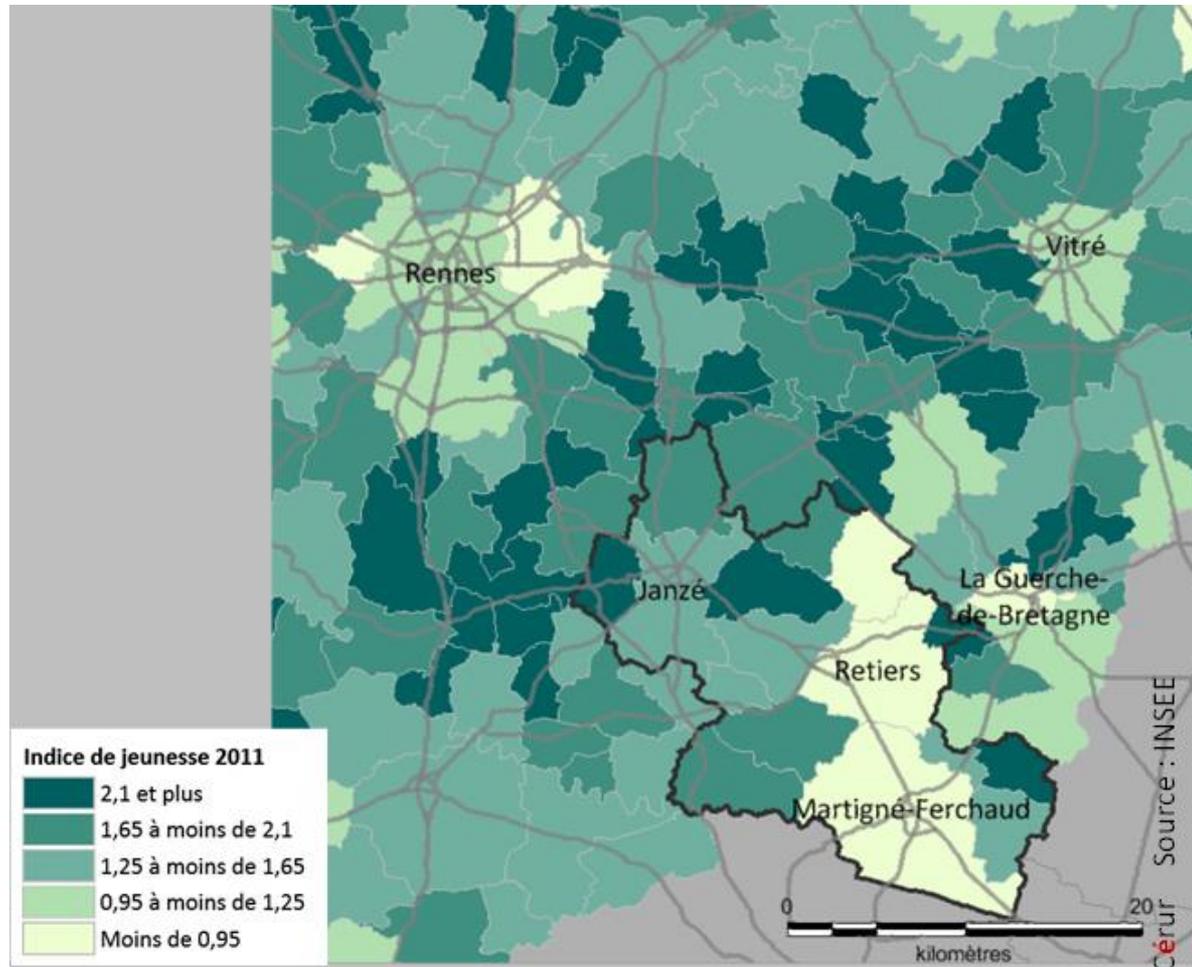
- Un indice de jeunesse (1,27) qui devient supérieur à la moyenne départementale (1,23)
- Mais un indice inférieur aux territoires voisins : Rennes Métropole, Pays de Châteaugiron, Vitré Communauté

Un territoire qui rajeunit

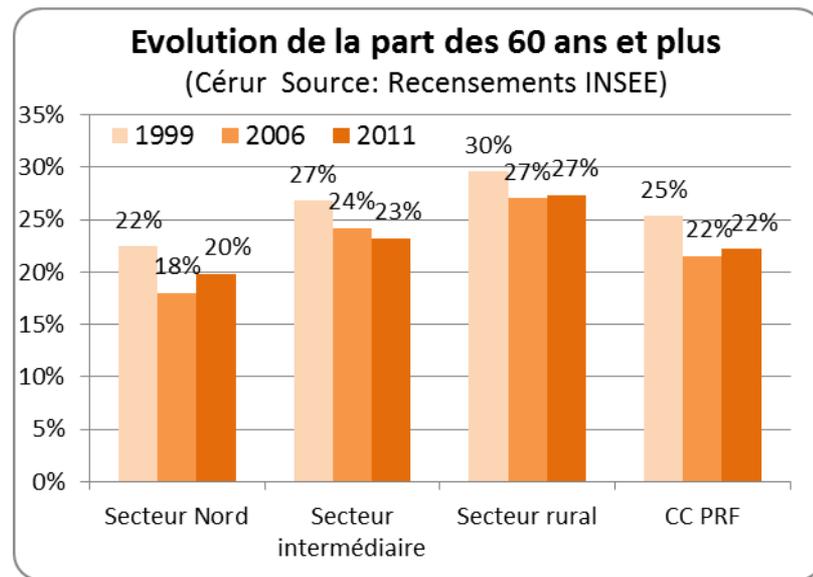
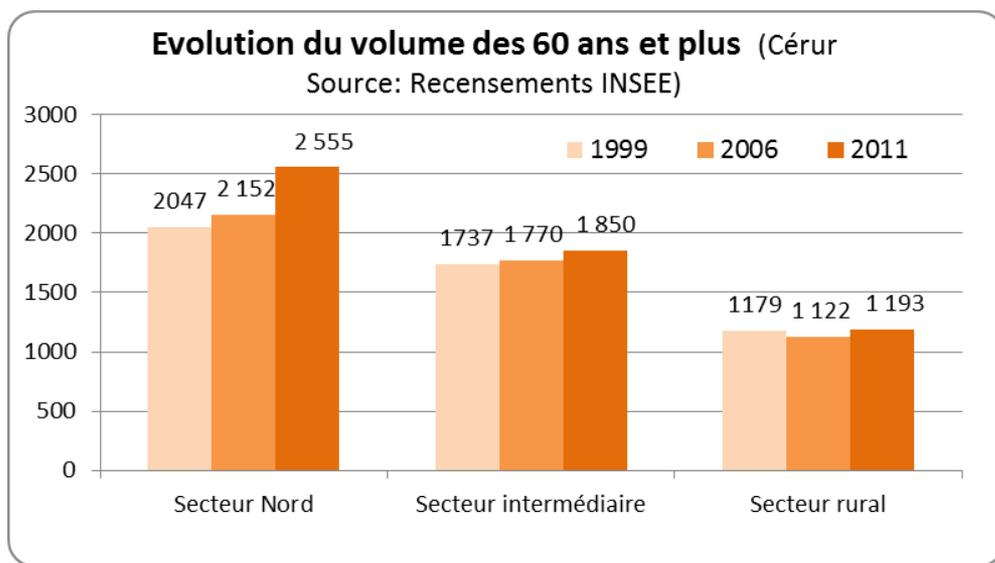
- Un indice de jeunesse en augmentation par rapport à la période de réalisation du diagnostic de PLH1

1

Le maintien d'une hétérogénéité de peuplement entre le nord et le sud



Un phénomène de vieillissement variable



❑ Une population qui augmente,

- mais sans véritable phénomène de vieillissement démographique

❑ Au sein du territoire :

- Le secteur nord connaît la progression de personnes âgées la plus importante
- Le secteur intermédiaire observe une baisse du poids des personnes âgées dans sa population
- Le secteur rural représente celui où le poids des personnes âgées est le plus important

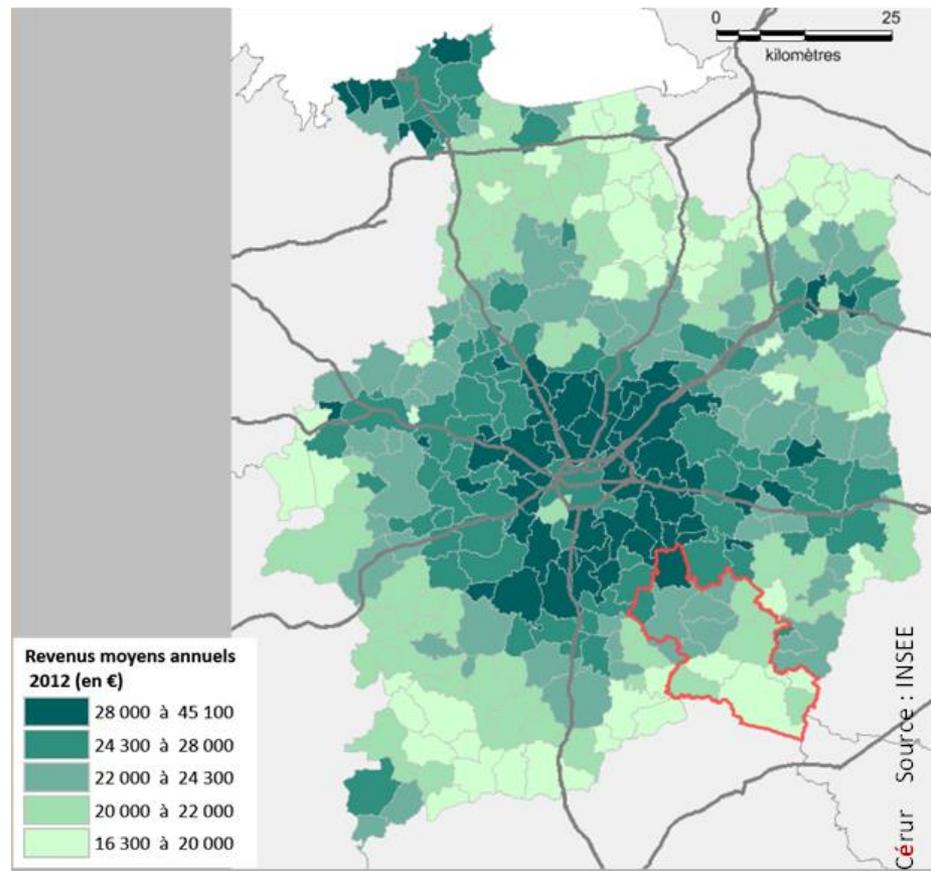
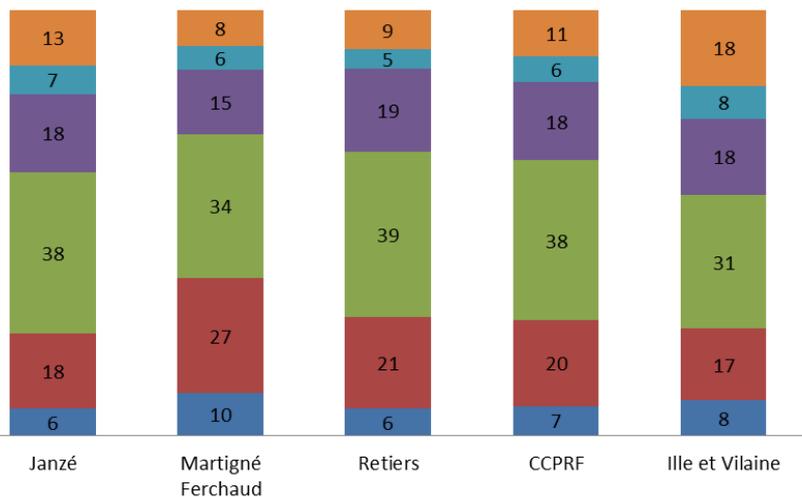
Des ménages modestes

65% de ménages éligibles au logement HLM (en 2013)

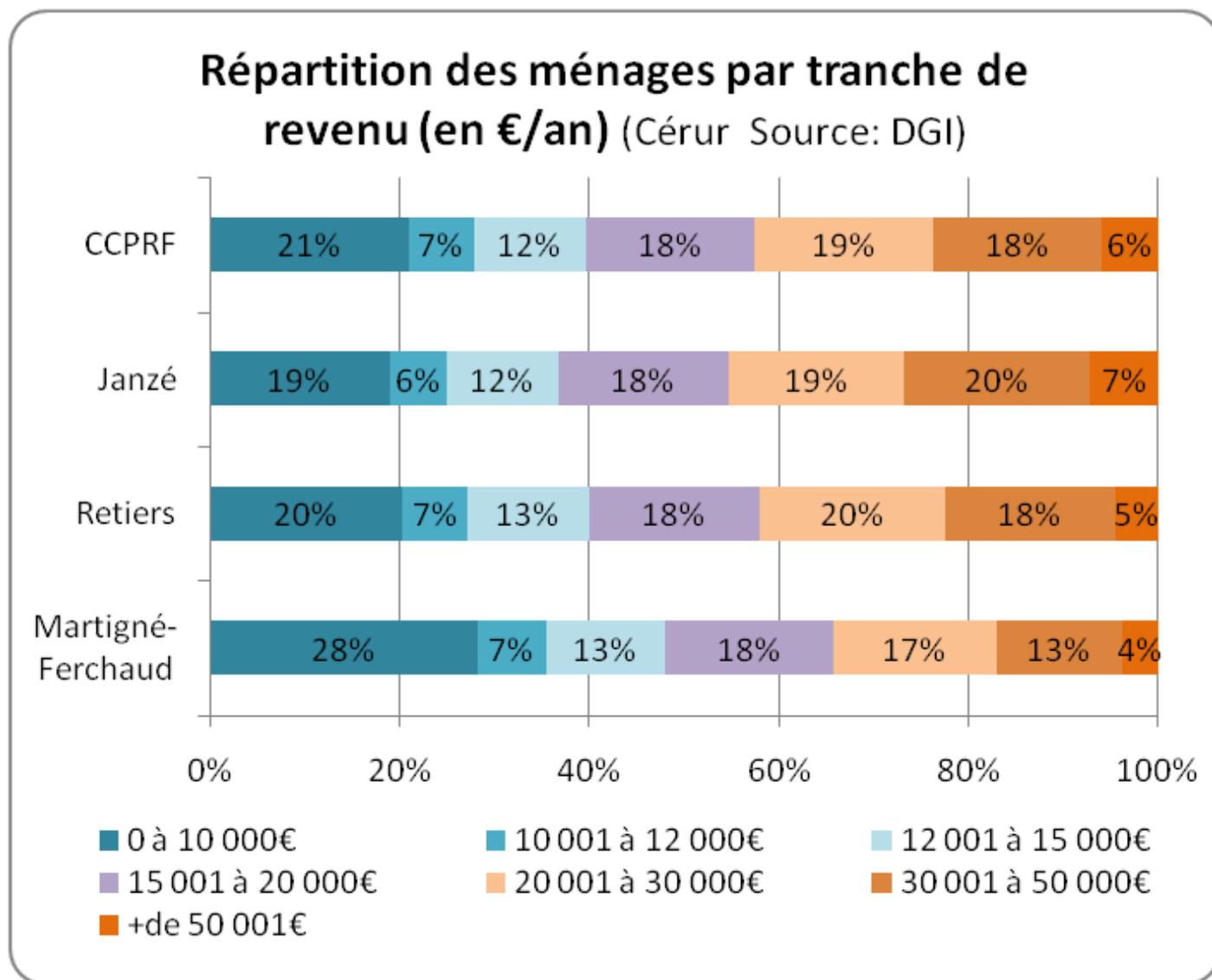
- Un taux supérieur sur les pôles de Martigné et Retiers, inférieur à Janzé
- 56% en Ille et Vilaine

Répartition des ménages par tranches de revenus

- 1. Inférieur ou égal à 30 % ■ 2. De 30 % à 60 % inclus ■ 3. De 60 % à 100 % inclus
 ■ 4. De 100 % à 130 % inclus ■ 5. De 130 % à 150 % inclus ■ 6. Supérieur à 150 %

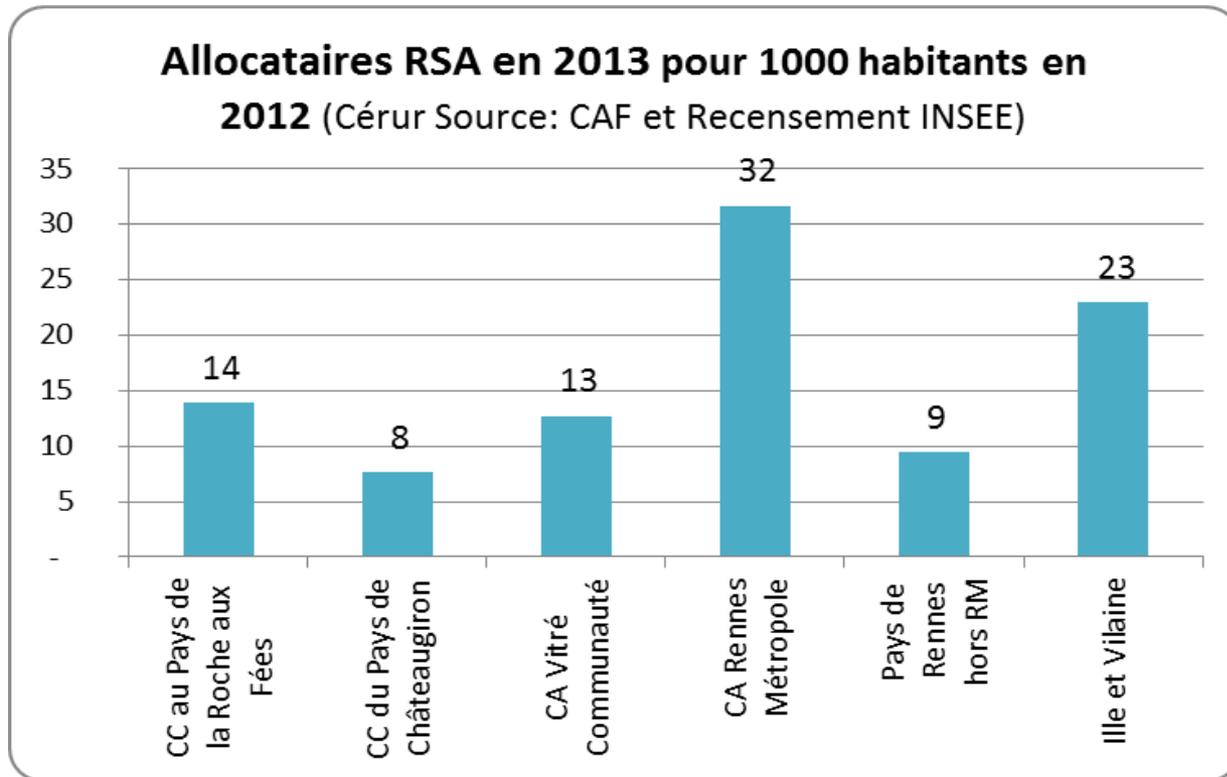


40% des foyers gagnent moins de 15 000€ par an



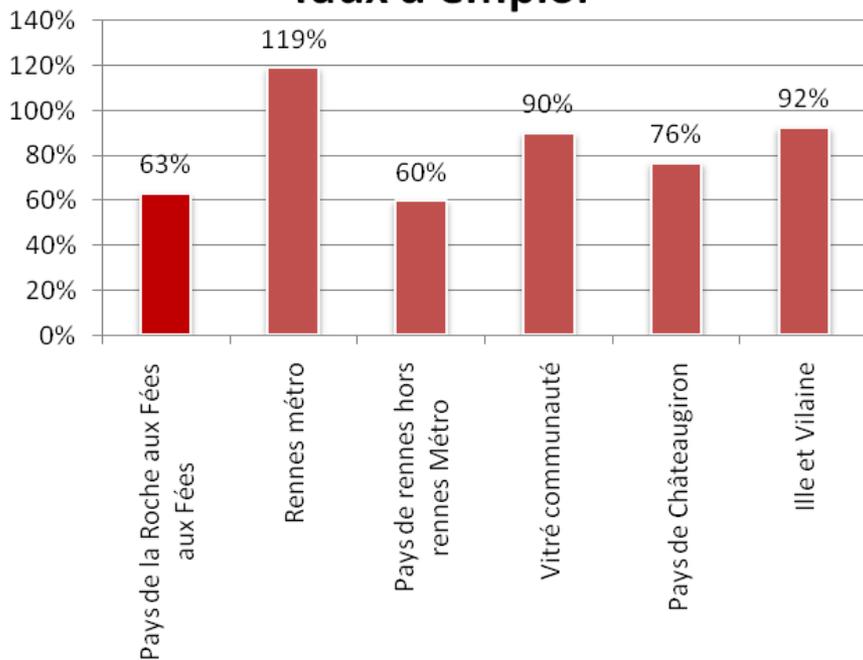


Mais pas plus de bénéficiaires des minima sociaux

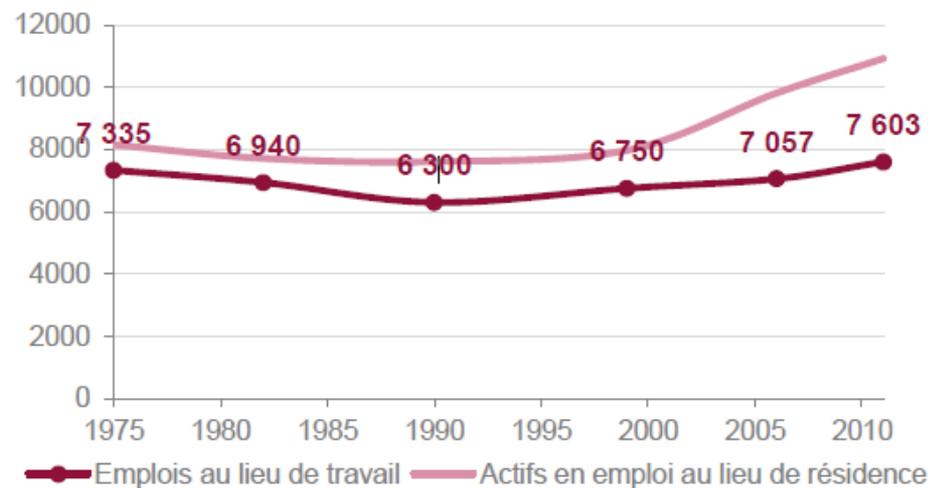


Un territoire avant tout résidentiel

Taux d'emploi



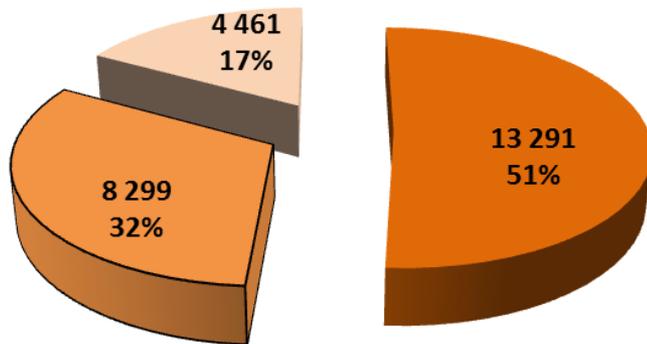
Evolution du nombre d'emplois au lieu de travail depuis 1975, comparé au nombre d'actifs en emploi au lieu de résidence



Source : convention EPF – Fiche thématique de la CCPRF

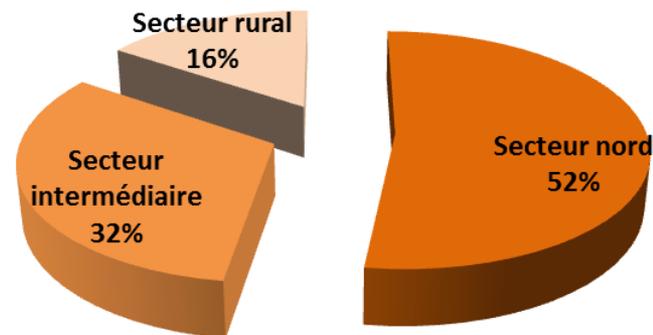
A l'échelle des secteurs, une répartition identique de la population et des emplois

Population totale en 2015
(Céruur Source: Recensement INSEE)



■ Secteur Nord ■ Secteur intermédiaire ■ Secteur rural

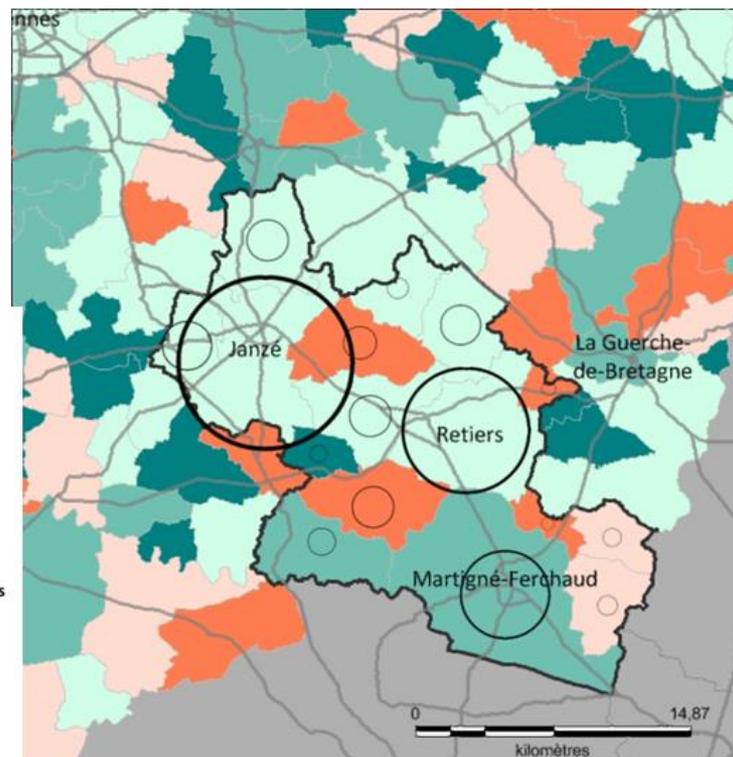
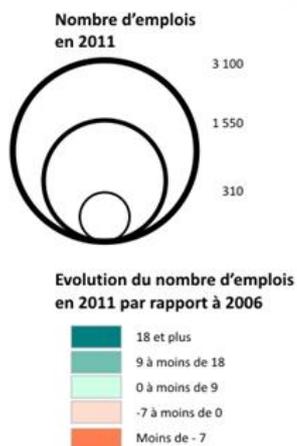
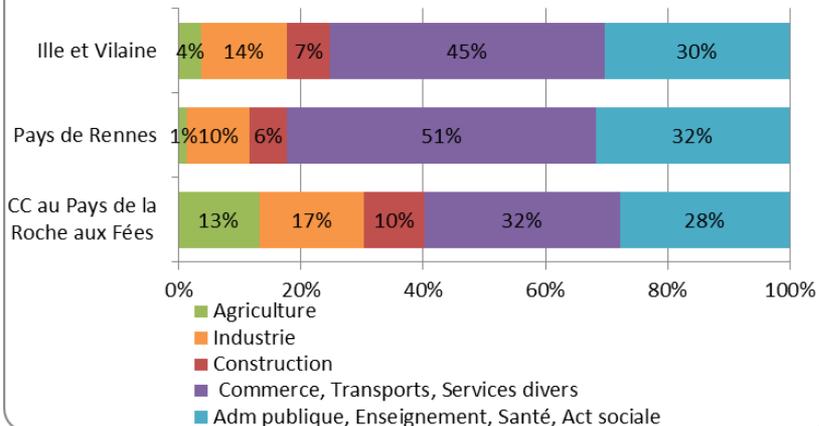
Répartition de l'emploi 2011 (Céruur Source: Recensement INSEE)



Trois quarts des emplois sur les trois pôles

Emplois par secteur d'activité en % en 2011

(Cérur Source: Recensement INSEE)



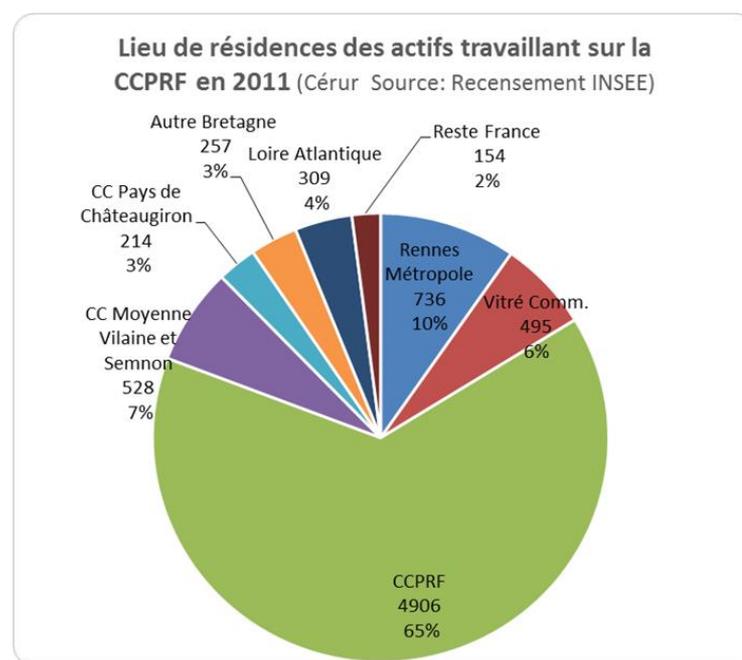
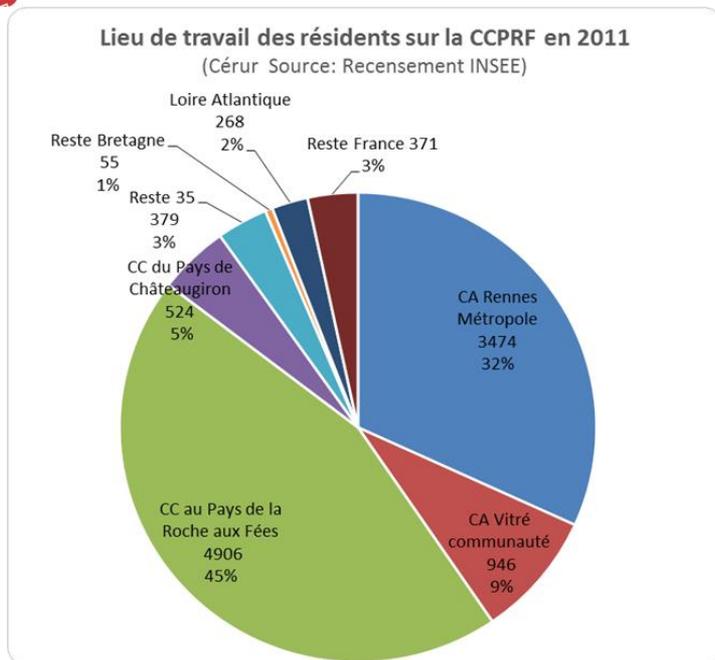
Plus de 7 500 emplois en 2011,

- soit +4% par rapport à 2006

A noter :

- Une progression de l'emploi plus soutenue dans le secteur rural
- Une forte représentation de l'agriculture et de l'industrie

45% des actifs travaillent sur la Roche aux Fées



55% des habitants travaillent hors Pays de la Roche aux Fées

- 1/3 à Rennes Métropole

1/3 des emplois de la CC sont occupés par des personnes qui n'habitent pas le territoire

- Des actifs qui habitent les territoires voisins

En termes de soldes

- Plus d'actifs sortant de la CC pour travailler : Rennes Métropole, Vitré Co, Pays de Châteaugiron
- Plus d'actifs venant travailler sur la CC : Moyenne Vilaine Semnon, Loire Atlantique

Les ressorts des besoins en logements : points clés

Un territoire en forte connexion avec l'agglomération de Rennes

Un territoire avant tout résidentiel, comme les autres couronnes rennaises

Des emplois concentrés dans les pôles

Une croissance démographique moins soutenue mais qui reste dynamique au regard des moyennes départementale et nationale, en particulier dans le secteur intermédiaire, notamment grâce à l'arrivée de la 4 voies

60% des ménages n'ont pas d'enfants à charge : des ménages de petite taille en particulier dans les communes et le secteur sud

Des ménages modestes, des écarts importants entre nord (plus aisé) et sud (plus modeste)

Une augmentation des personnes âgées, mais plus contenue qu'ailleurs ; un territoire plutôt jeune (sauf dans les pôles de Retiers et Martigné, et à Marcillé-Robert, en lien notamment avec l'offre d'habitat à destination des personnes âgées)

2. La structure du parc de logements

- Caractéristiques des résidences principales
- Logements Vacants
- Logements anciens
- Offres à destination des publics aux besoins spécifiques



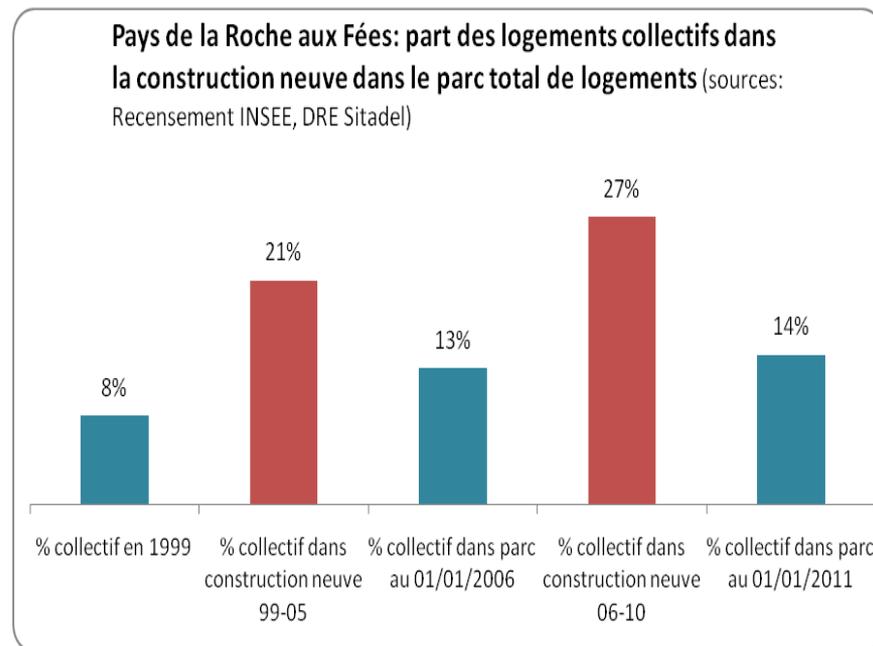
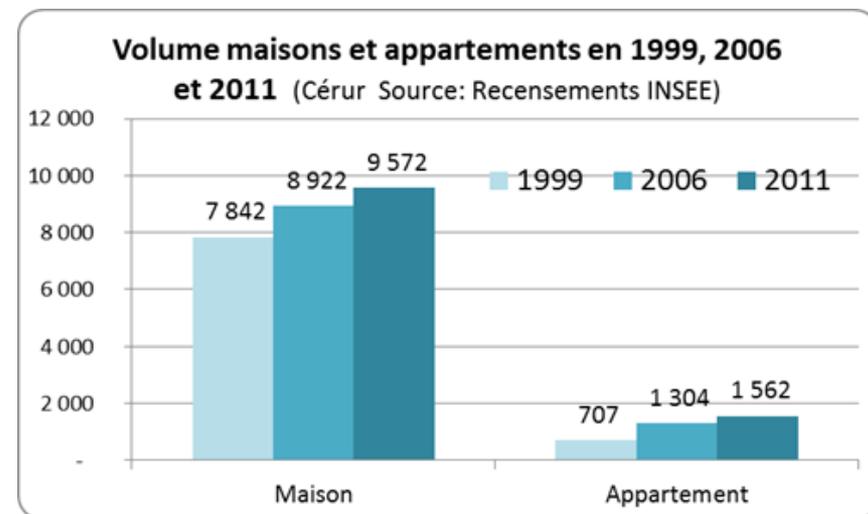
Un parc qui s'est diversifié en termes de formes urbaines

Un parc classique des secteurs ruraux

- 86% de maisons individuelles, 14% d'appartements

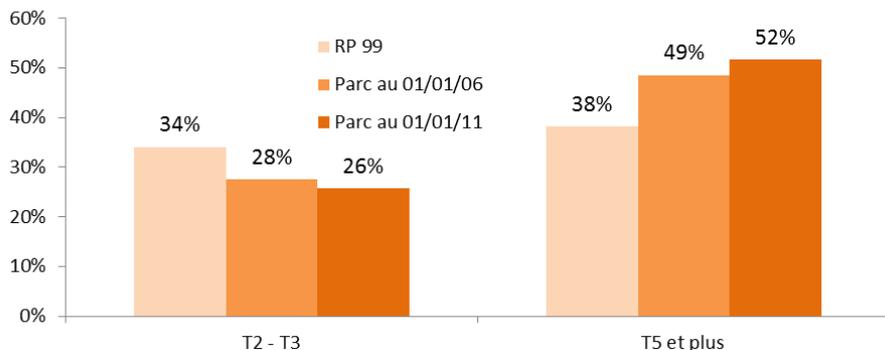
Mais une réelle diversification dans les pôles, en particulier à Janzé, mais aussi au Theil de Bretagne

- Pour autant, cette diversification fait peu bouger les lignes au niveau de la structure du parc : en 2011, le collectif ne pèse que 14% du parc de logements



Une accentuation des grands logements

Part des T2-T3 et des T5 et plus dans le parc total de logements en 2011 (source: Recensements INSEE)

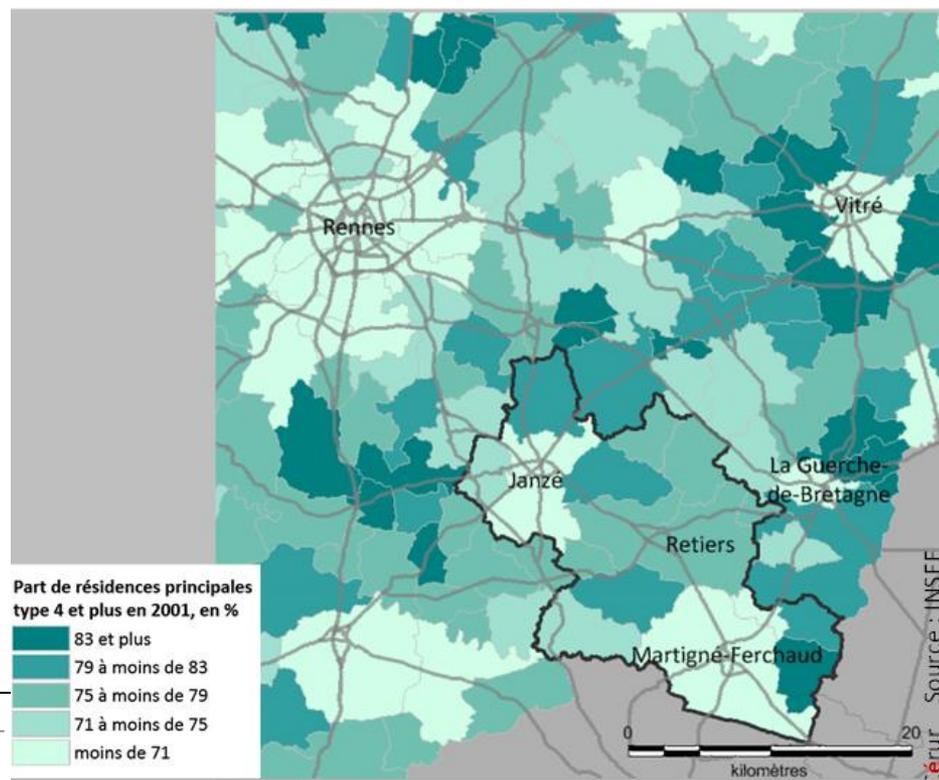


Typologie des résidences principales en 2011 (Cérur Source: Recensement INSEE)



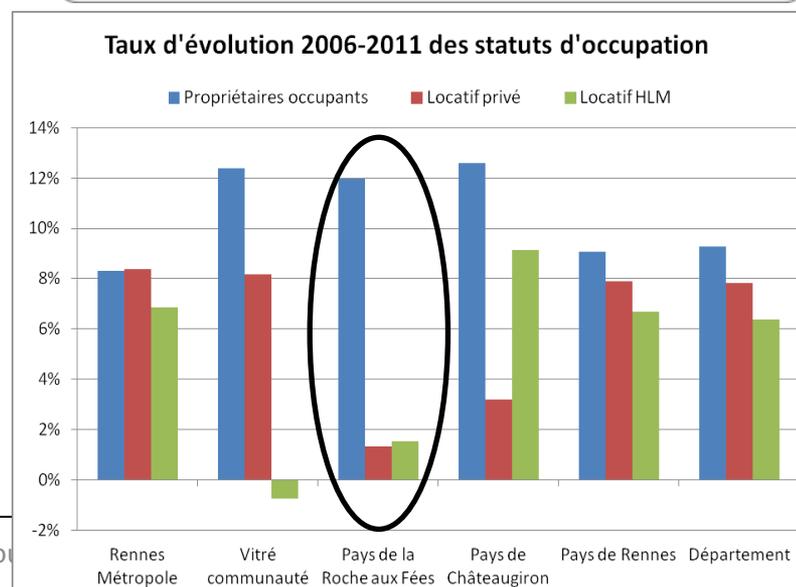
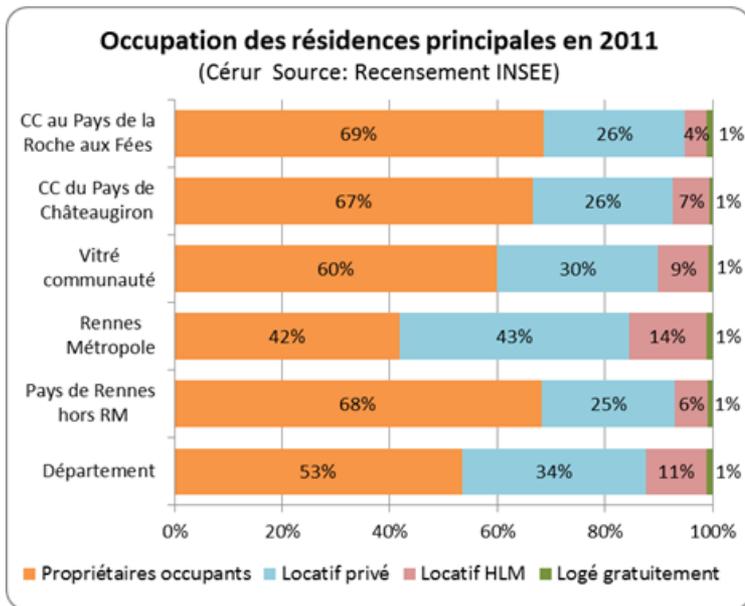
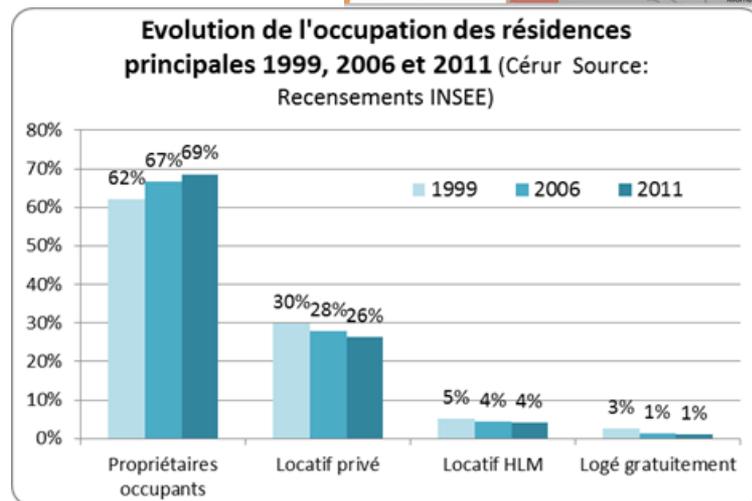
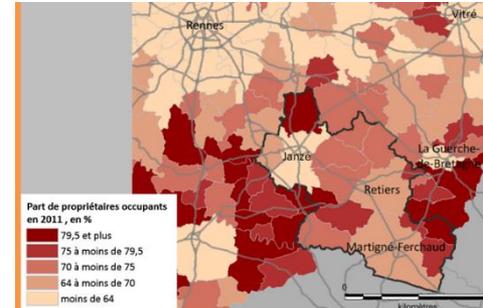
Une très forte progression des logements de 5 pièces ou + (=78%)

- Reflet de la dynamique de construction individuelle au cours de la dernière décennie
- Tandis que le nombre de logements d'1 ou 2 pièces a diminué : -12% en 12 ans



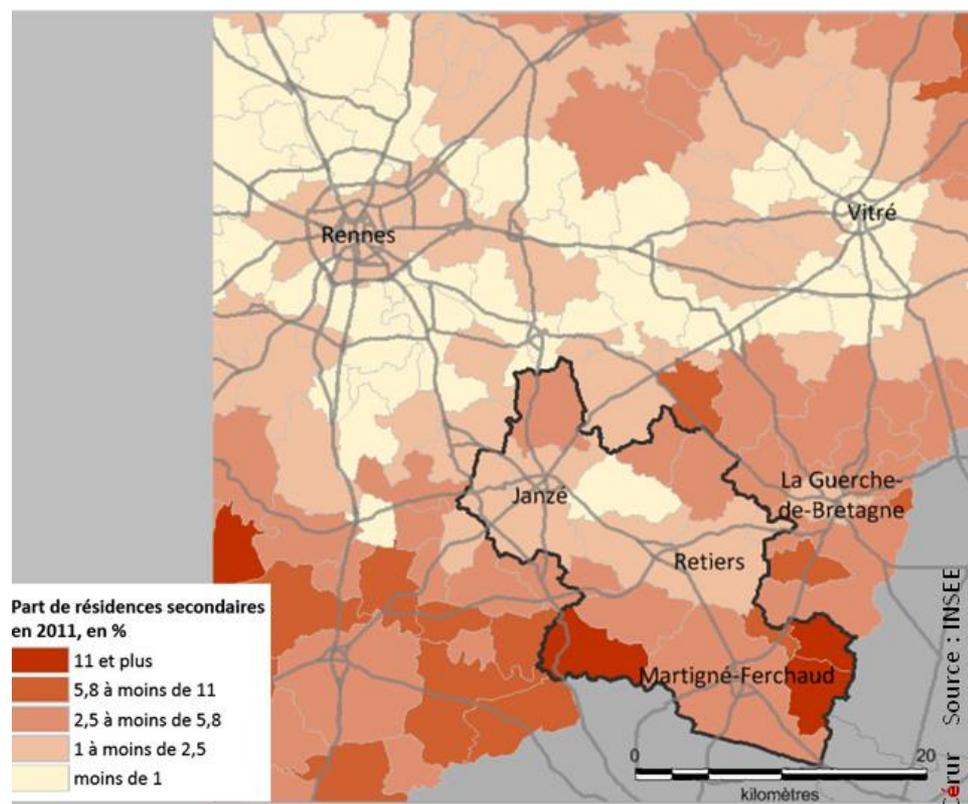
Une spécialisation sur la propriété occupante

- Une répartition par statuts d'occupation équivalente à d'autres territoires ruraux ou périurbains
- Mais un recul en terme de diversité de l'offre, alors que les demandes sont de plus en plus diversifiées
 - Plus de propriétaires occupants, moins de locataires



Peu de résidences secondaires, sauf dans quelques communes rurales

- Moins de 370 résidences secondaires, soit
 - Soit 3% du parc de logements (contre 7% dans le département)
- Toutefois, un poids significatif dans trois communes rurales, qui pèsent 30% du parc secondaire
 - Chelun : 15 logements, 15% du parc
 - Eancé : 19 logements, 16% du parc
 - Thourie : 34 logements, 12% du parc

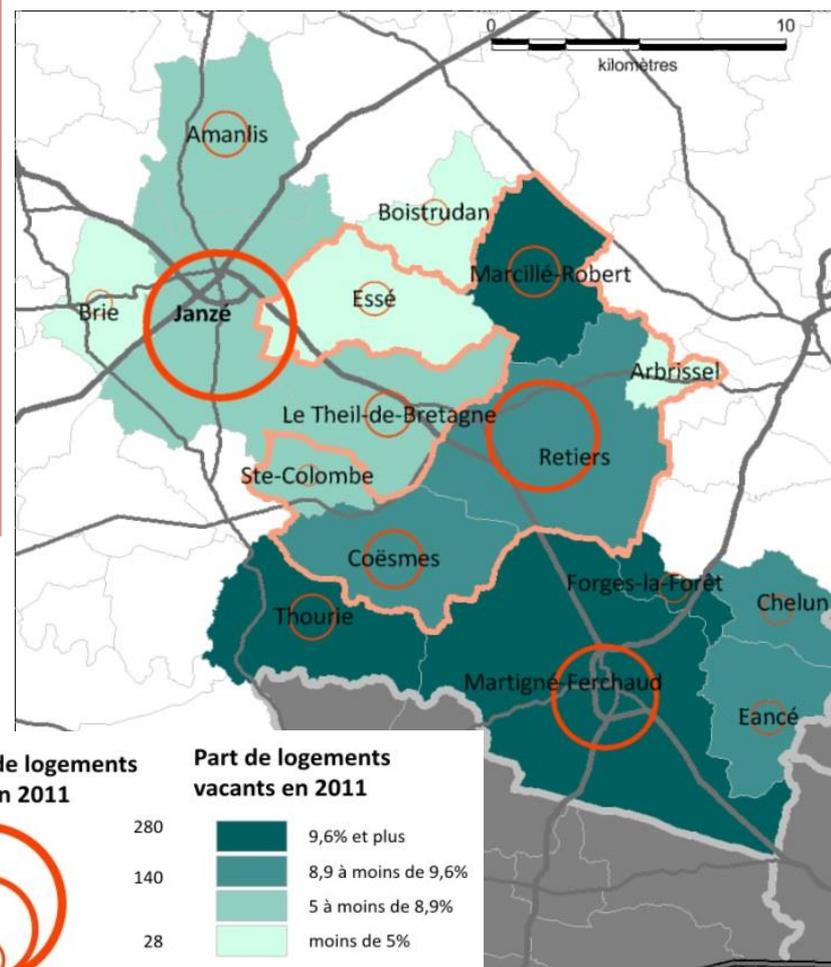


Une accentuation de la problématique de la vacance

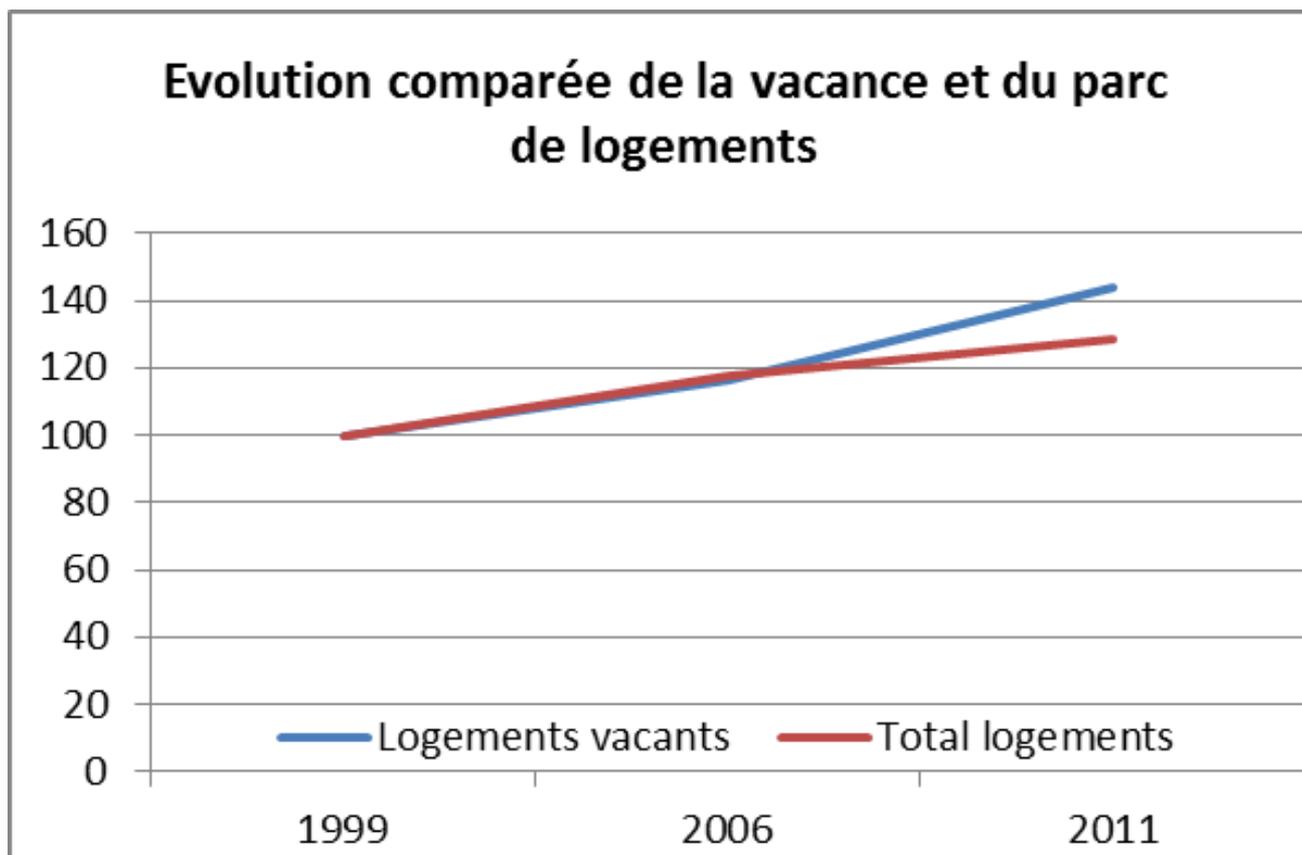
	Nombre logements vacants 2011	Taux de logements vacants 2011	Taux de logements vacants 2011
Secteur Nord	361	6,6%	6,7%
Secteur intermédiaire	303	8,6%	8,3%
Secteur rural	262	11,7%	10,1%
CCPRF	926	8,2%	7,9%
Ille et Vilaine			6,6%
Rennes Métropole			5,5%
Pays de Rennes hors Rennes Métropole			5,6%

- ❑ **La persistance d'un niveau élevé de vacance dans le secteur rural**
- ❑ Y compris dans le parc HLM
- ❑ **Mais des actions déjà engagées pour lutter contre ce phénomène**
 - Aide de la CCPRF pour acquisition d'un logement vacant : 35 aides attribuées depuis 2010 (en augmentation progressive), réparties sur 11 des 16 communes
 - OPAH propriétaires bailleurs : 16 logements vacants rénovés sur l'OPAH 2010-2013

Logements vacants en 2011: effectif et part



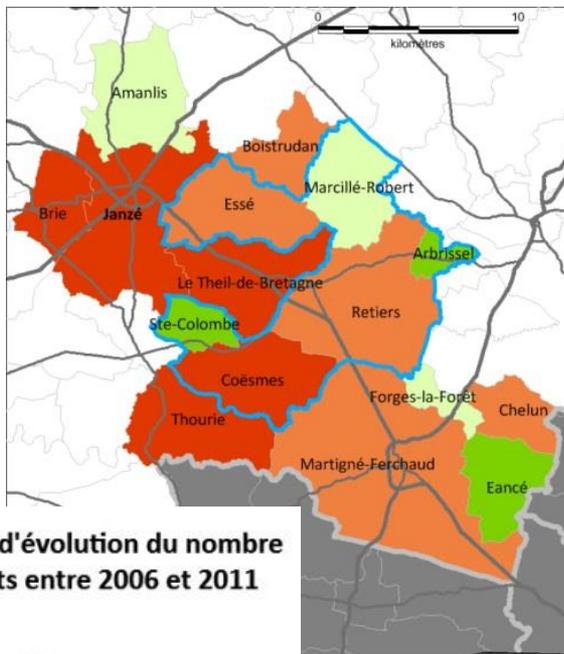
Une accentuation de la problématique de la vacance



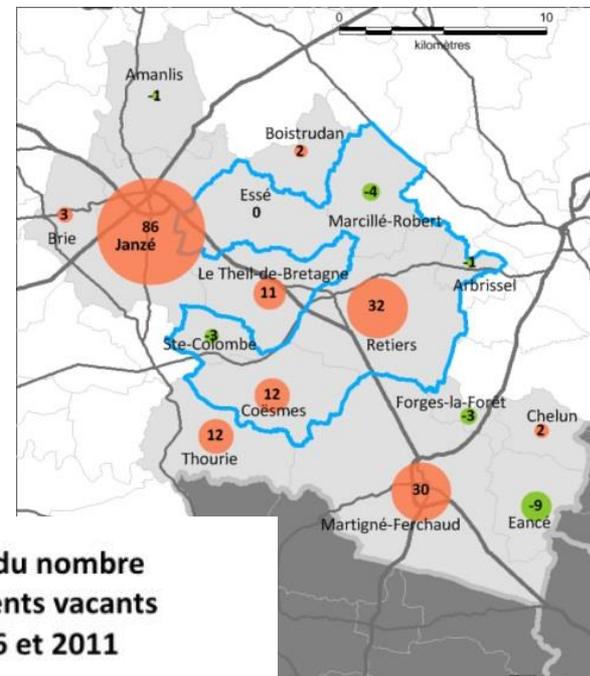
- ❑ **+24% de logements vacants en 5 ans**
- ❑ **Une progression, notamment significative dans plusieurs communes du nord**
 - Alors qu'elle était en baisse lors du précédent diagnostic de PLH
- ❑ **Mais une problématique qui demeure plus accentuée sur le secteur rural**

Une accentuation de la problématique de la vacance

Taux annuel moyen d'évolution du nombre de logements vacants entre 2006 et 2011



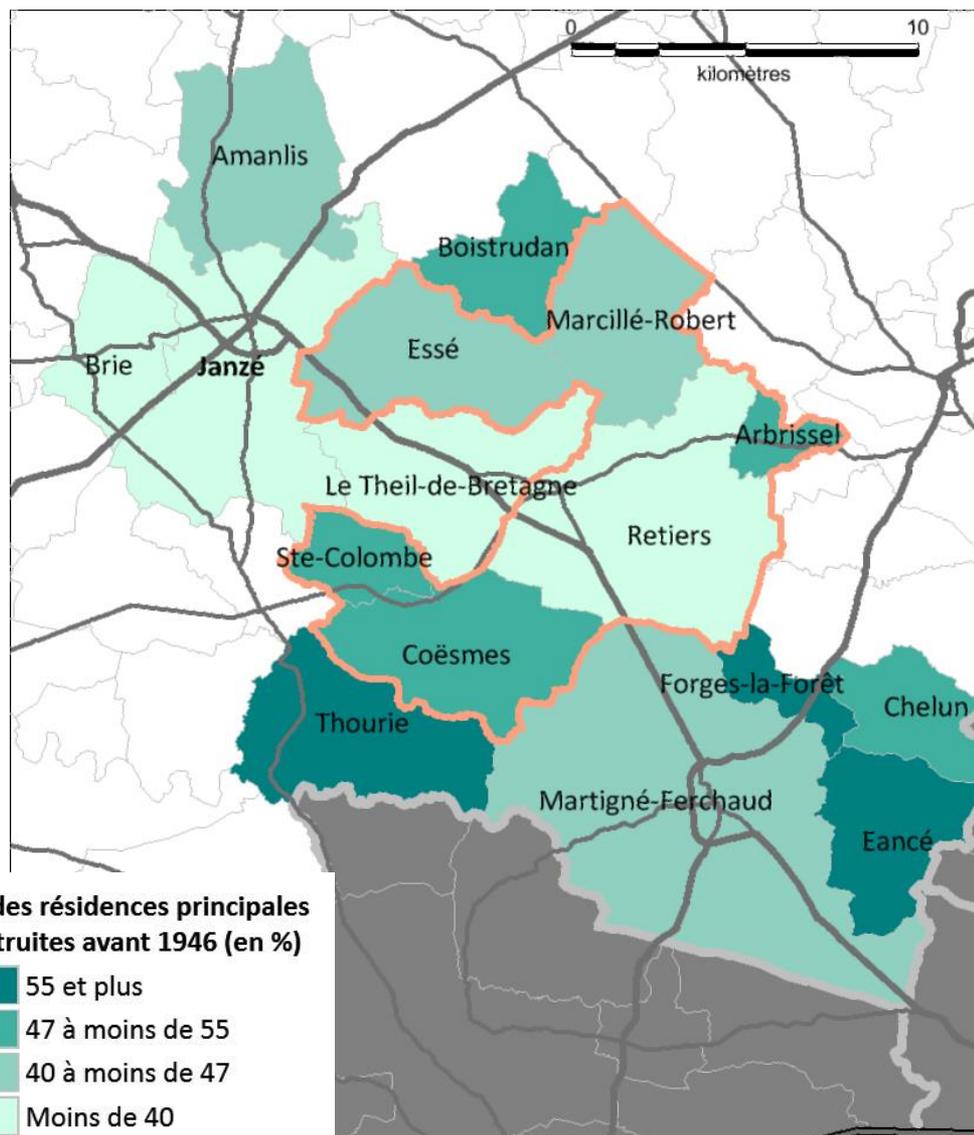
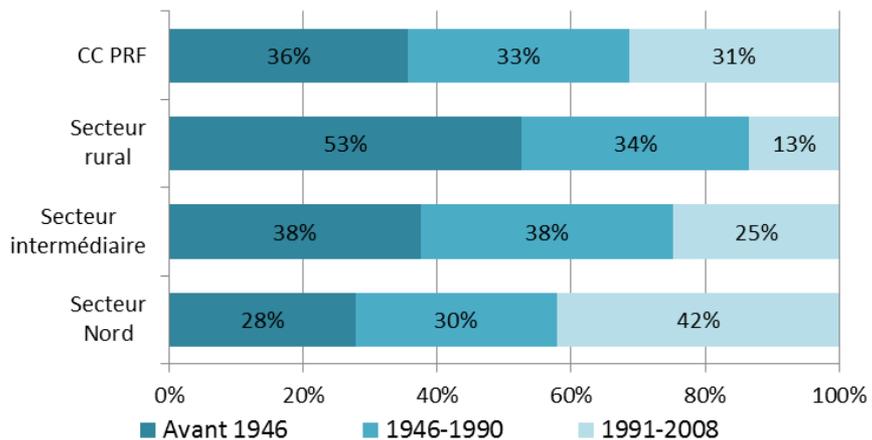
Variation du nombre de logements vacants entre 2006 et 2011



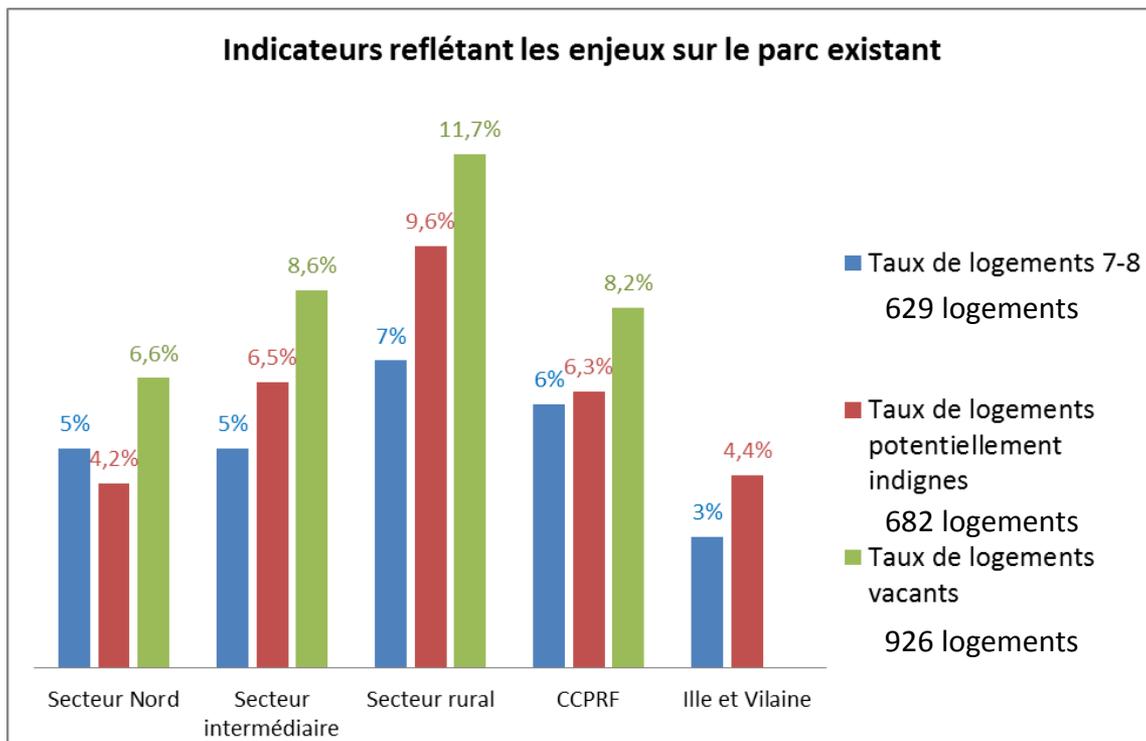
- **Une progression, notamment significative dans plusieurs communes du nord**
 - Alors qu'elle était en baisse lors du précédent diagnostic de PLH

De nombreux logements anciens

Période de construction des résidences principales (Cérur Source: Recensement INSEE)



Une concentration des enjeux sur le parc ancien dans le secteur rural



6 interventions de l'ARS depuis 5 ans

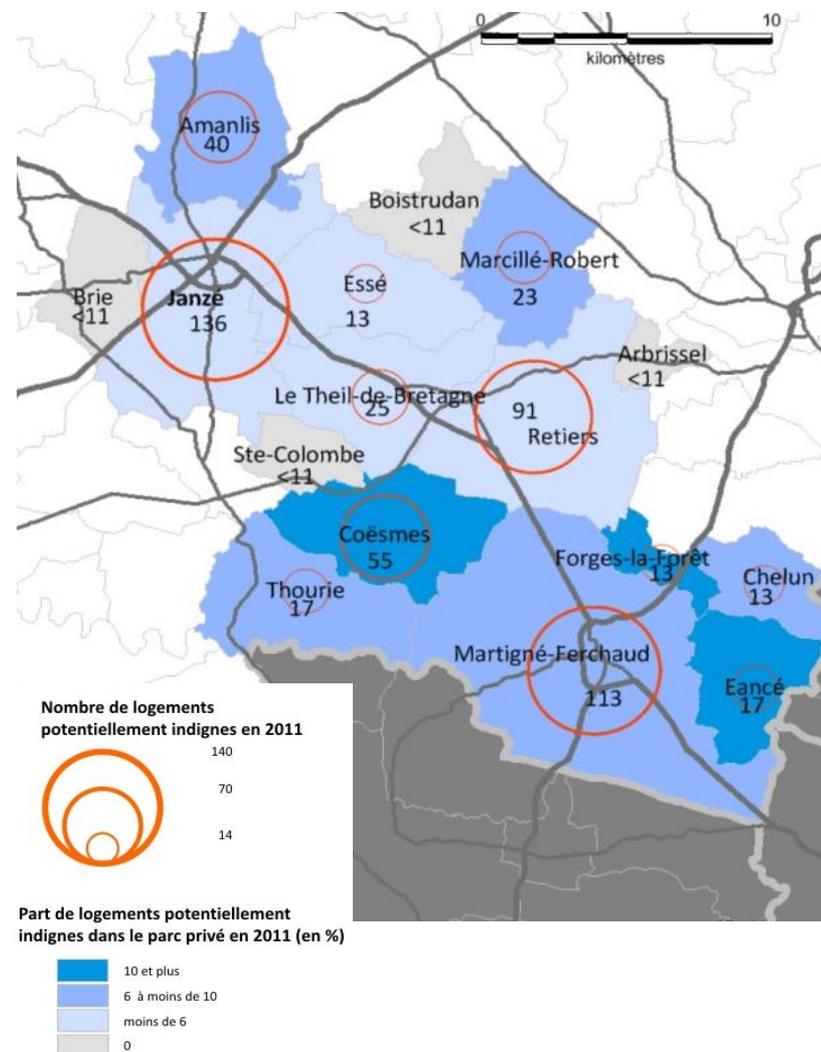
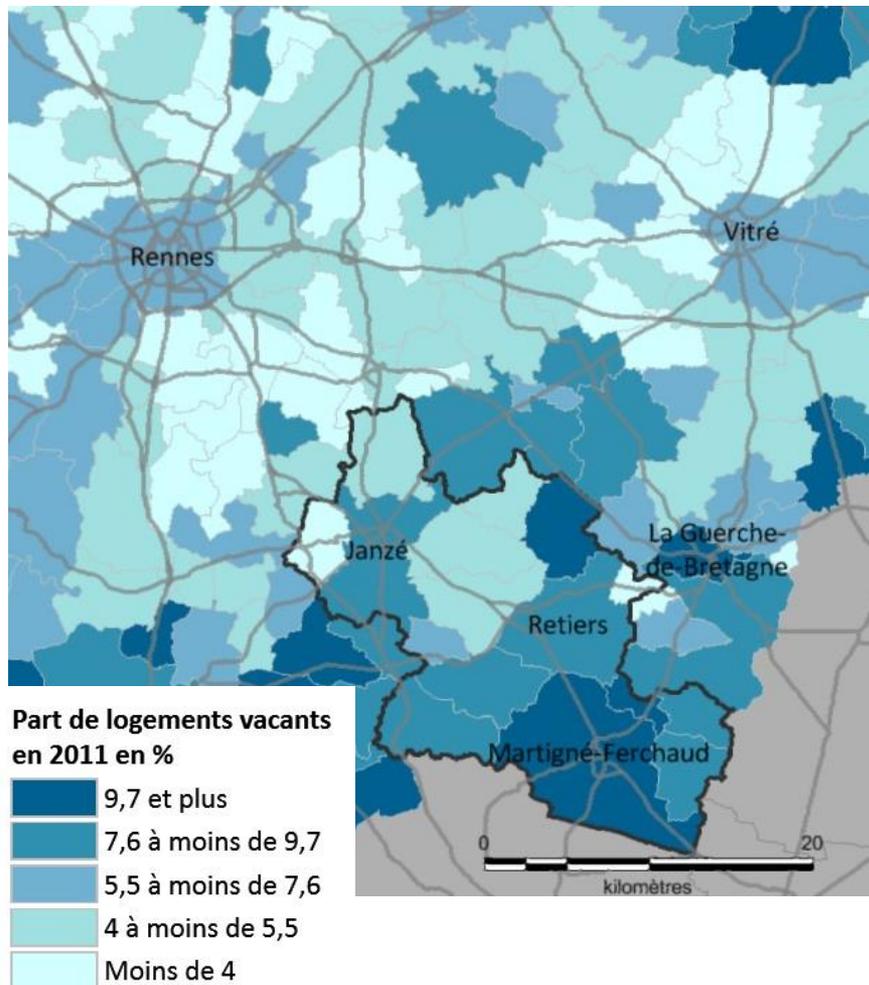
- 4 situations d'insalubrité irrémédiable, chez des personnes âgées seules
- 2 situations relevant de l'application du Règlement sanitaire départemental
- Pas de problématique particulière sur le territoire, selon l'ARS
- A l'échelle locale, pas de protocole organisé de repérage de l'habitat indigne

Des indicateurs qui mettent en exergue un processus plus global de dévitalisation de centres bourgs

- Question particulière sur le devenir des grands ensembles dégradés (presbytère, minoterie, gendarmerie, ...)

Source : Tableau de bord OPAH

Une concentration des enjeux sur le parc ancien dans le secteur rural

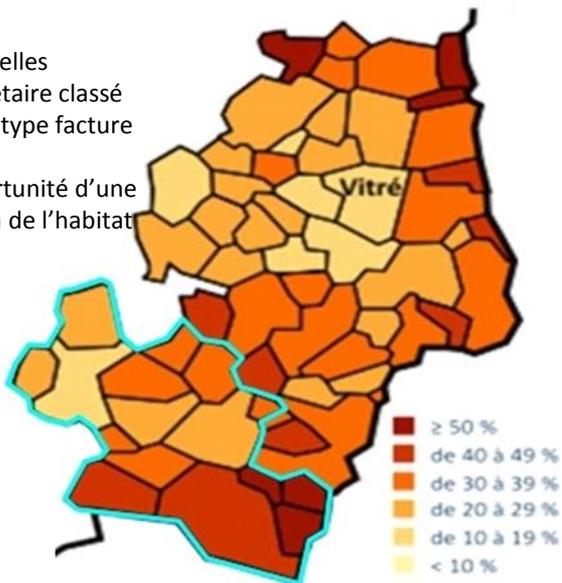


Source : Tableau de bord OPAH

Un parc porteur d'enjeux énergétiques

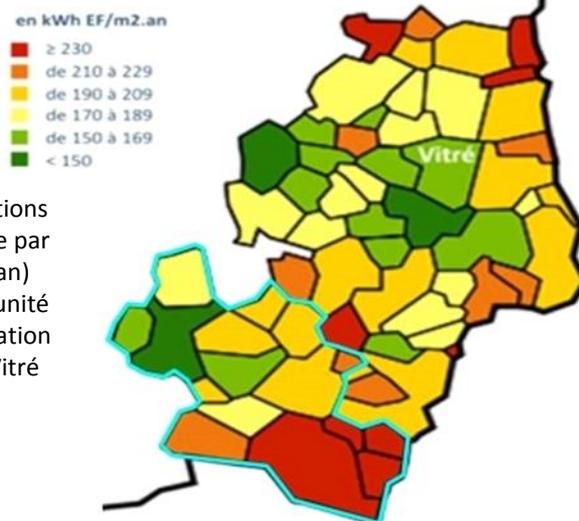
Part des maisons individuelles occupées par leur propriétaire classé en étiquette DPE Energie type facture = F ou G

Source : document Opportunité d'une plateforme de rénovation de l'habitat sur le Pays de Vitré



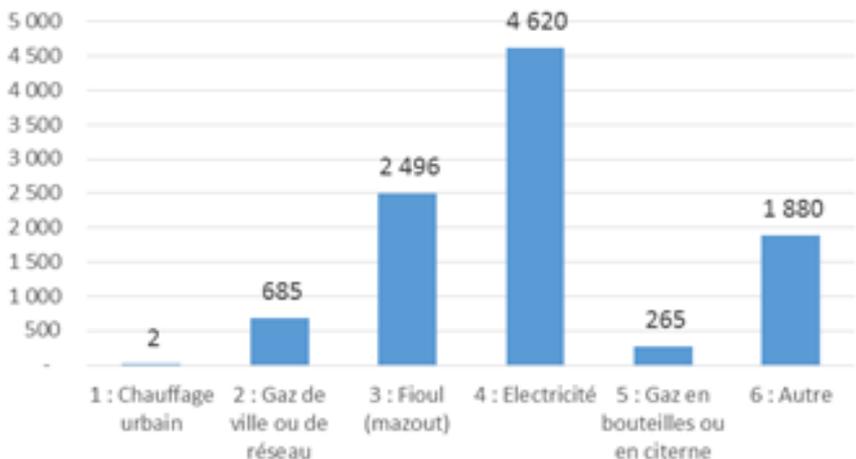
Répartition des consommations d'énergie liées au chauffage par commune (en kWh EF/m²/an)

Source : document Opportunité d'une plateforme de rénovation de l'habitat sur le Pays de Vitré

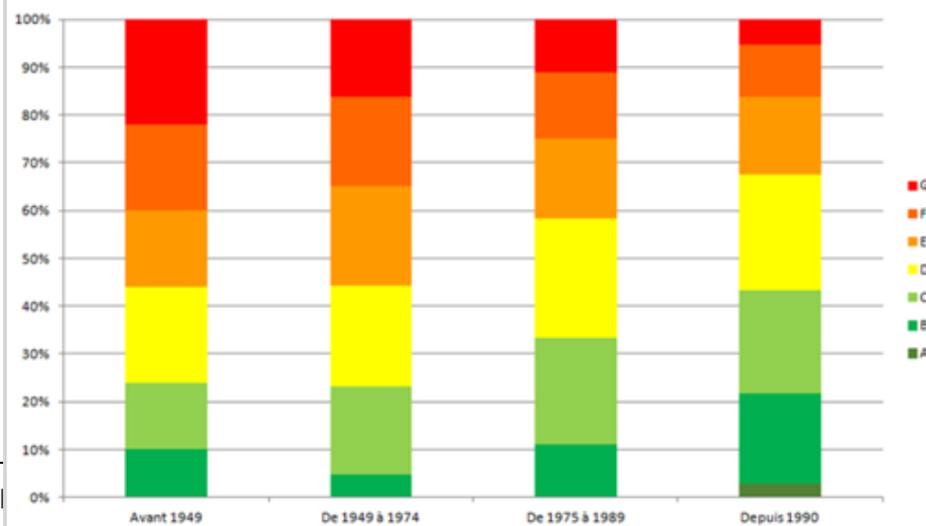


Source : document « opportunité d'une plateforme de rénovation de l'habitat sur le Pays de Vitré »

Résidences principales en 2011, Combustible principal (Céur Source: Recensement INSEE)

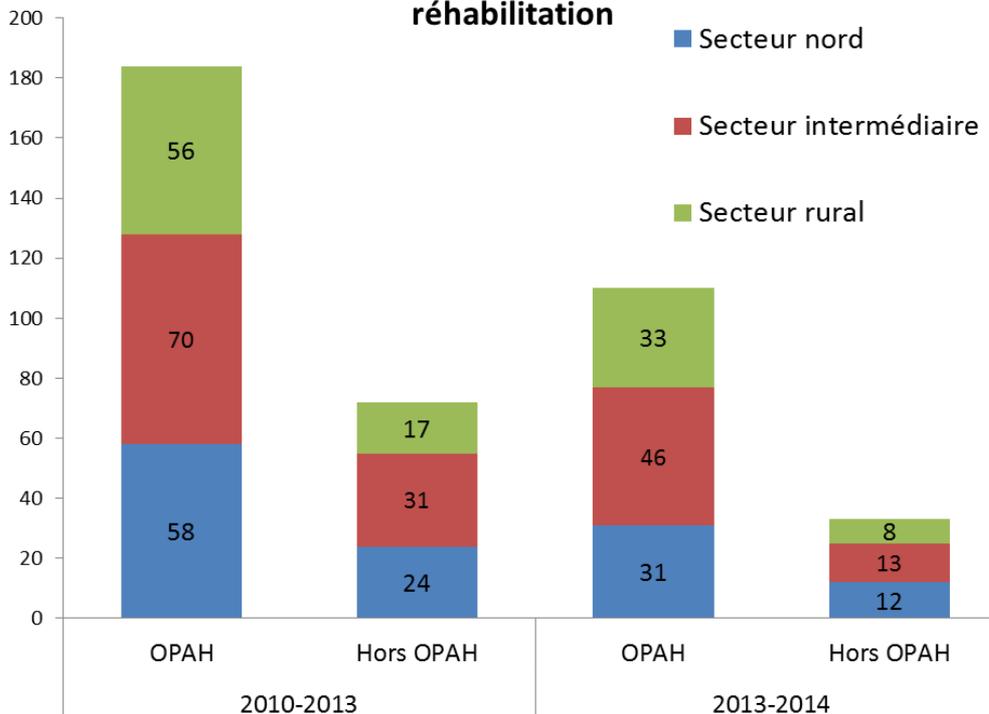


Pays de Vitré - Classe DPE des logements



400 logements privés réhabilités entre mi 2010 et fin 2014

Nombre de logements bénéficiant d'une aide à la réhabilitation



Propriétaire bailleur, Forges la Forêt, OPAH 2013



Rénovation de façade, Essé

- ☑ Soit environ 4% du parc
- ☑ 256 sur la période 2009-2013
- ☑ 143 sur la période 2013-2014

Une dynamique enclenchée en faveur de l'amélioration thermique des logements

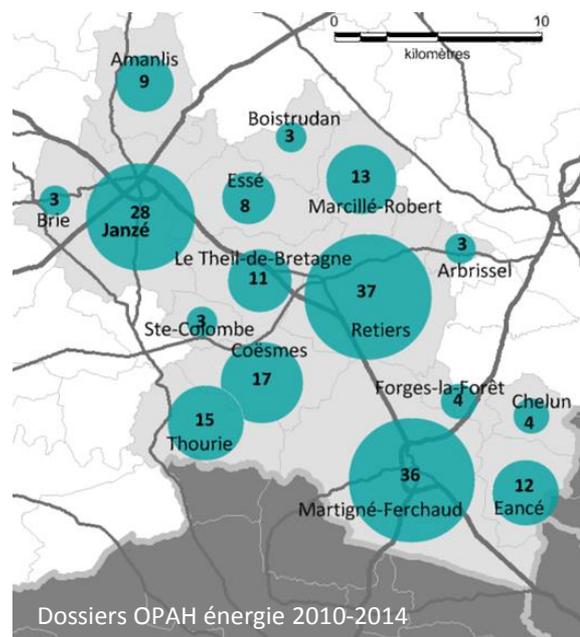
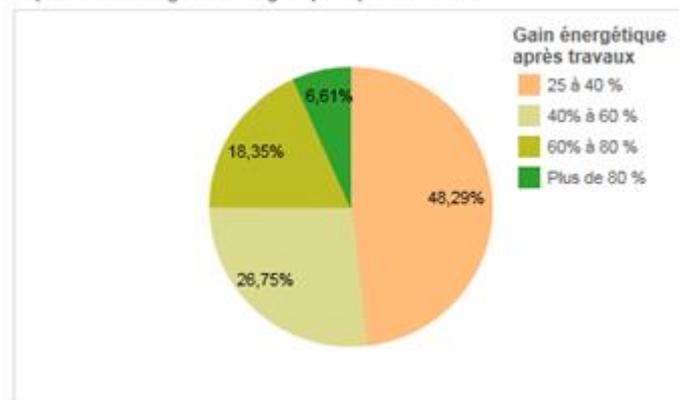
Une dynamique de réhabilitation portée par l'action publique

- De nombreuses opérations en campagne

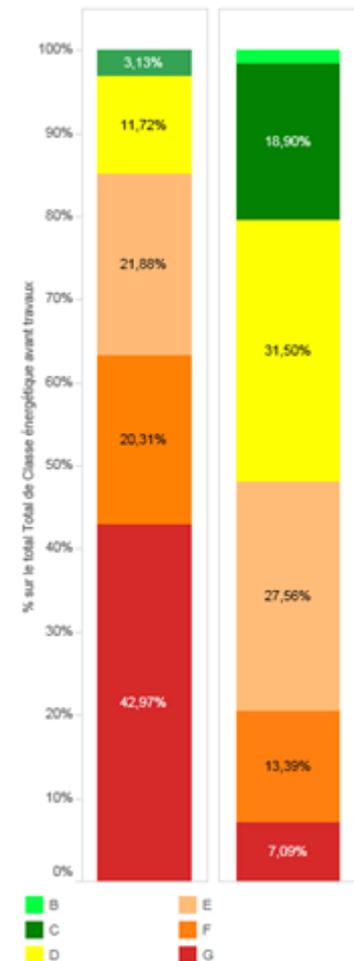
Mais

- Des niveaux de performance thermiques qui demeurent parfois faibles après travaux
- une connaissance encore modérée des ménages en situation de précarité énergétique

Répartition des gains énergétique après travaux



Classe NRJ avant travaux / Classe NRJ après travaux



Source : Tableau de bord OPAH

51 copropriétés identifiées en fragilité potentielle (ANAH)

- 1 à Amanlis
- 42 à Janzé
- 8 à Retiers

Plus de 60% sont des petites copropriétés de 2 à 11 logements

Deux grandes périodes de construction

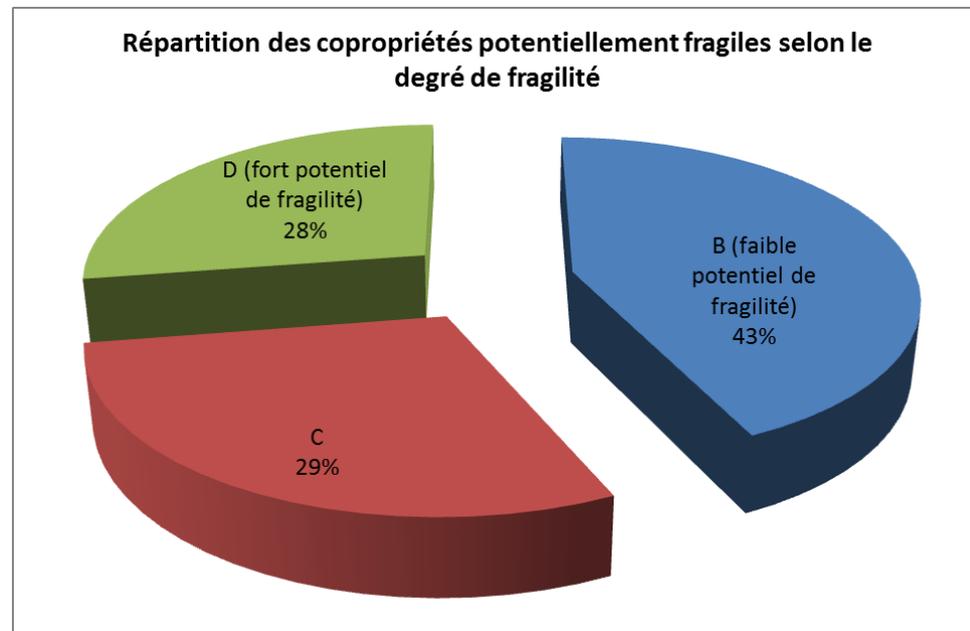
- 47% sont antérieures à 1949
- 41% sont postérieures à 1993

Vacance

- 21 copropriétés ne comptent pas de logement vacant
- seulement 5 recensent plus de 50% de logements vacants

Un parc essentiellement occupé par des locataires

- 68% des copropriétés repérées comptent plus 60% de locataires
- Mais 6 copropriétés comptent également plus de 60% de propriétaires occupants



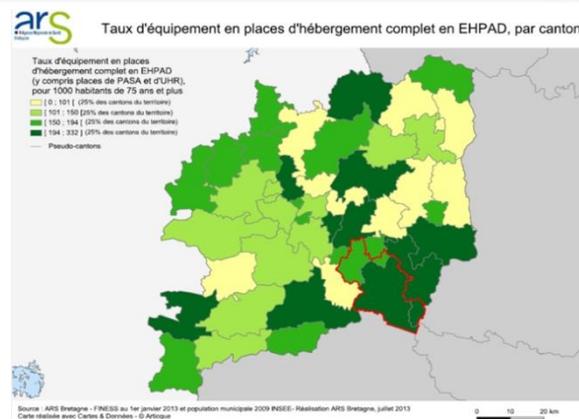
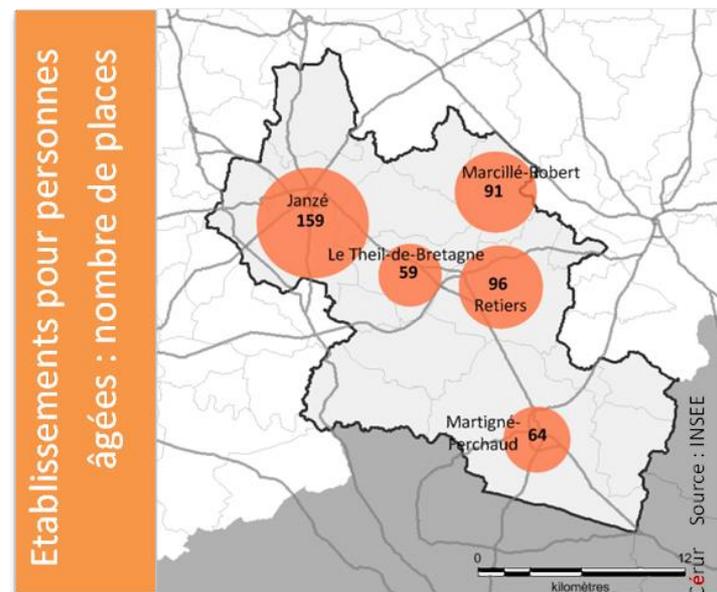
1 Personnes âgées : une population importante, une offre dédiée ciblée sur l'hébergement

Des politiques sociale et de l'habitat qui interviennent déjà en direction des seniors

- Une offre d'habitat dédiée : un taux d'équipement plutôt élevé, une gestion essentiellement communale
- Un CLIC
- Plusieurs services permettant le maintien à domicile mais, a priori, peu de collaboration avec le secteur médical
- Deux OPAH intégrant un volet adaptation et une aide de la CC pour la prévention de perte de mobilité
- Un accueil de jour pour les personnes atteintes d'Alzheimer (Janzé), et un projet sur Martigné (8 places)

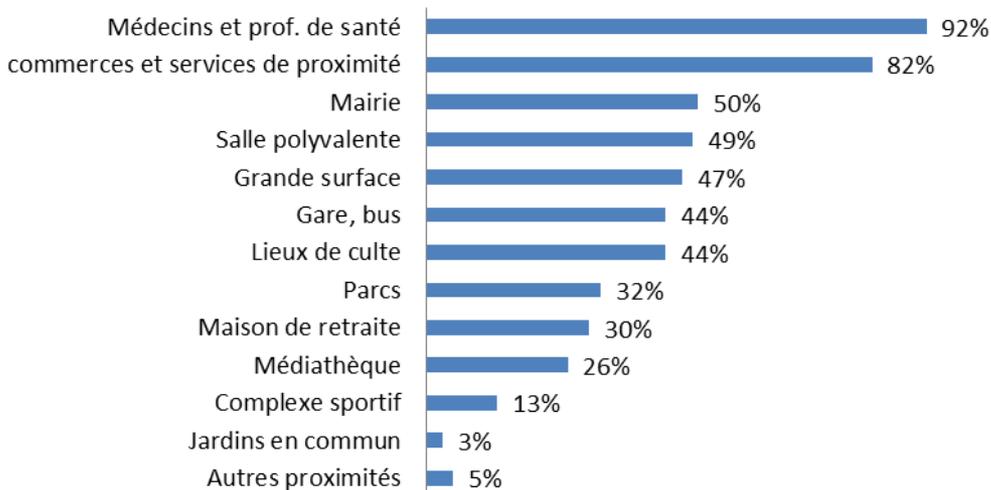
Mais pas d'offre intermédiaire entre le logement et l'hébergement

- En revanche, plusieurs réflexions en cours : Janzé, Brie, Le Theil, Retiers

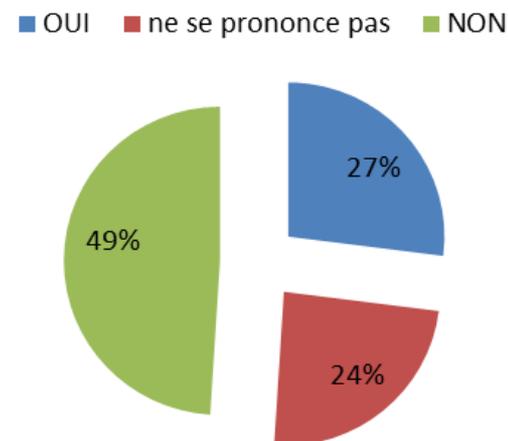


Un phénomène de vieillissement variable

Recherche de proximité



Envisagez-vous de vous installer en centre bourg ?



Source : commune de Retiers, enquête sur les besoins en logements des seniors

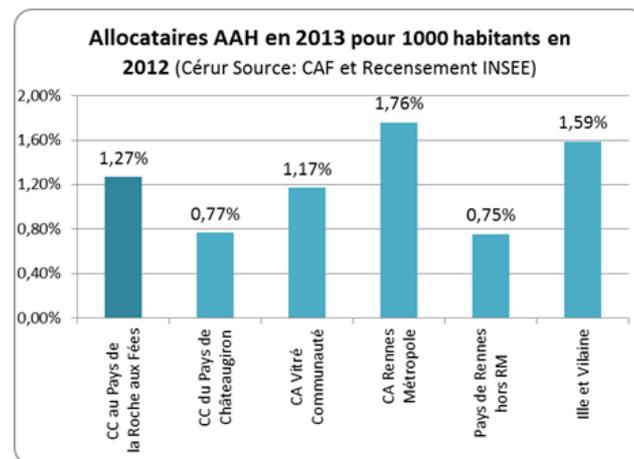
- ❑ **Des seniors avant tout en attente des services privés :**
Professionnels de santé, Commerces
- ❑ **Mais 50% des ménages enquêtés n'envisagent pas s'installer en centre bourg**

1 Personnes handicapées : trois structures d'accueil

■ Environ 300 bénéficiaires de l'AAH, soit 1,27 allocataires pour 1000 habitants

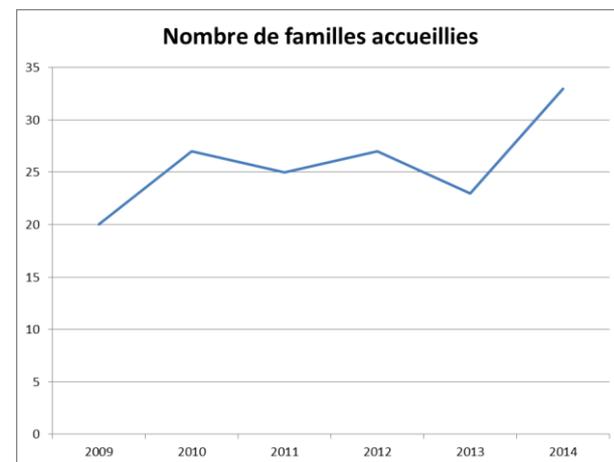
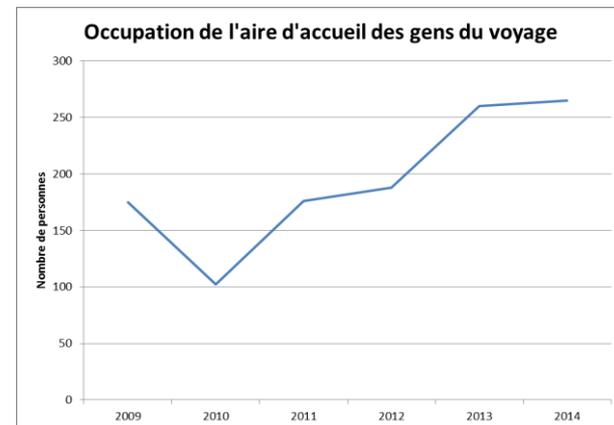
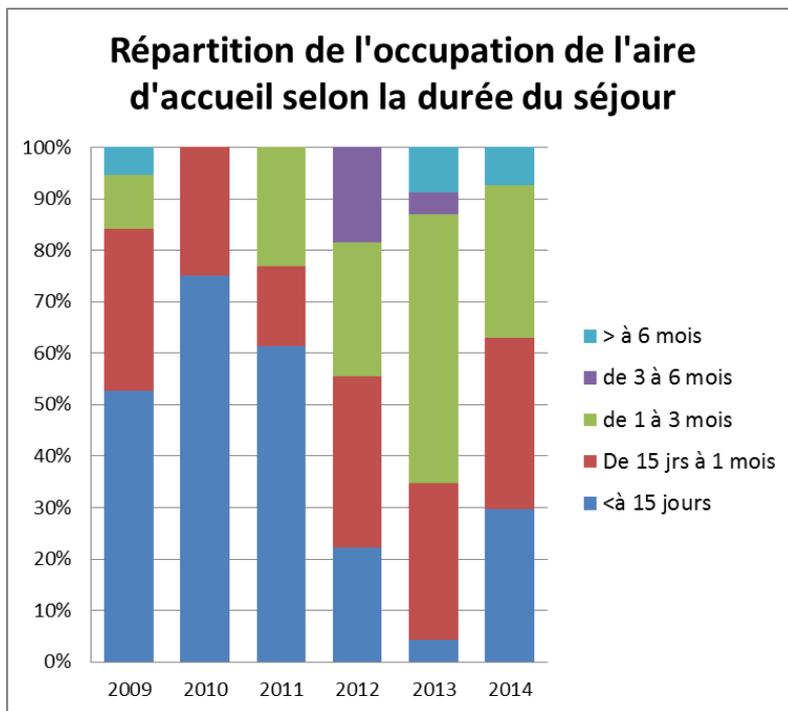
- Plus que les territoires voisins (hors Rennes Métropole)

■ Une offre dédiée



Commune	Structure	Nombre de places	Dont hébergement temporaire	Dont accueil de jour
Coësmes	Foyer de vie Siloë Bethanie	22	1	2
Martigné Ferchaud	Foyer de vie Tailleped	27	1	5
Retiers	Foyer d'hébergement Bois Macé	25		

Gens du voyage



☐ Une aire d'accueil intercommunale à Janzé

- La Hélaudière, 2008, 16 places (8 emplacements de 2 caravanes)
- Une hausse continue de fréquentation
- Une réduction de la part des plus courts séjours au profit des séjours de 15 jours à 3 mois

☐ Hors de l'aire, 3-4 passages par an à Martigné , mais globalement peu de passages

☐ Pas de situation de sédentarisation repérée

Urgence - mise à l'abri

■ Une estimation des besoins à partir de l'enquête ATS Vitré – décembre 2013

- 10 situations rencontrées au cours des 6 derniers mois : 5 à Janzé, 2 à Brie, 2 à Thourie
- 3 mises à l'abri possibles sur la commune, via la mobilisation des logements communaux (Brie) ou le logement d'urgence (Janzé)

■ Une offre marginale

- 1 logement d'urgence conventionné ALT à Janzé (T2) : gestion CCAS, suivi social par CDAS, environ 15 demandes / an selon le CCAS
- 1 Halte aux passants à Martigné

■ Des réflexions en cours ou à engager

- Martigné-Ferchaud et Retiers

La structure du parc : points clés

Une diversification des formes urbaines dans les communes pôles d'emploi

Mais une baisse de diversité en termes de typologies (concentration sur le grand logement), et en termes de statuts (concentration sur la propriété occupante) : des phénomènes plus accentués sur la CCPRF que sur les territoires de comparaison, en particulier dans les communes ayant connu les plus fortes croissances démographiques au cours de la dernière décennie (Janzé, Coësmes, Essé, Marcillé Robert, ...)

De nombreux logements dégradés et énergivores et une augmentation des logements vacants, reflets d'un processus de dévitalisation des bourgs : un problème plus soutenu que sur les territoires de comparaison, en particulier dans le secteur sud

Une dynamique de réhabilitation enclenchée, mais des enjeux de requalification qui demeurent

Une préoccupation montante sur l'accueil d'urgence

3. Les dynamiques de production de logements

- ❑ Construction neuve: des dynamiques contrastées
- ❑ Logements collectifs: un effondrement sur 2008-2013
- ❑ Une montée en puissance des opérations d'habitat

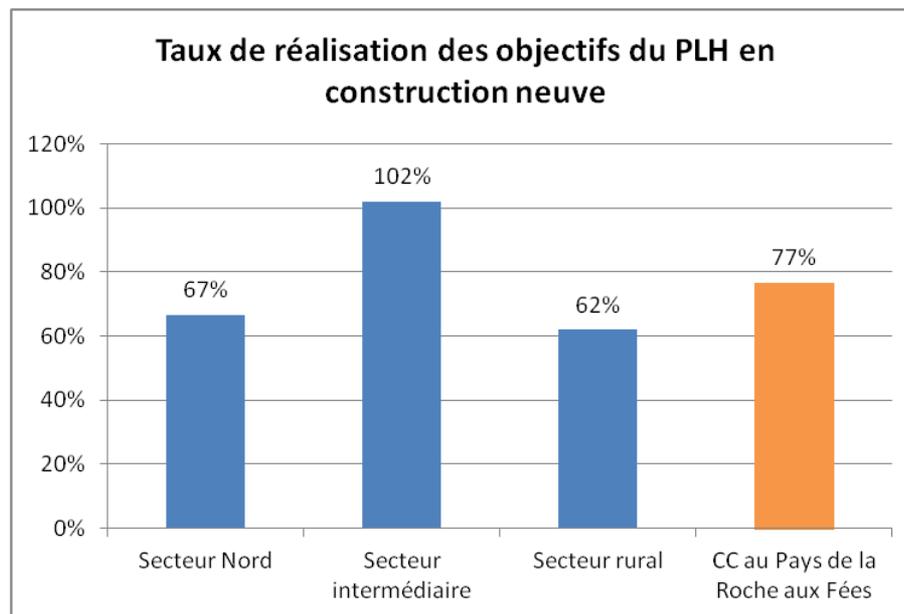


❑ Rappel des objectif de production du PLH

- 1004 logements en 6 ans
- Dont 20% dans le bâti existant, et 80% en construction neuve (803 logements en 6 ans)

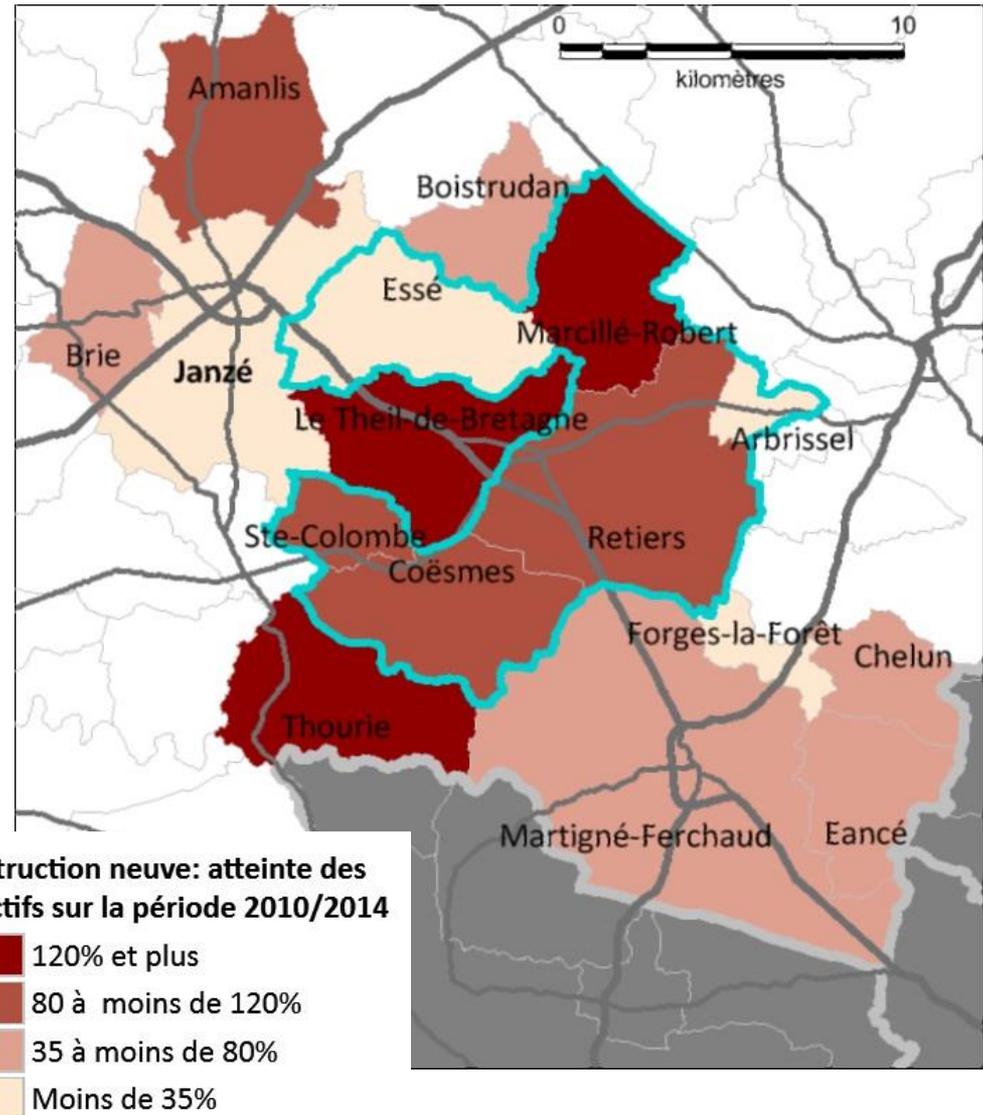
❑ En moyenne sur les 5 premières années du PLH

- 77% des objectifs atteints pour la CC
- Des objectifs mieux atteints dans le secteur intermédiaire (qui a aussi connu une plus forte croissance démographique)



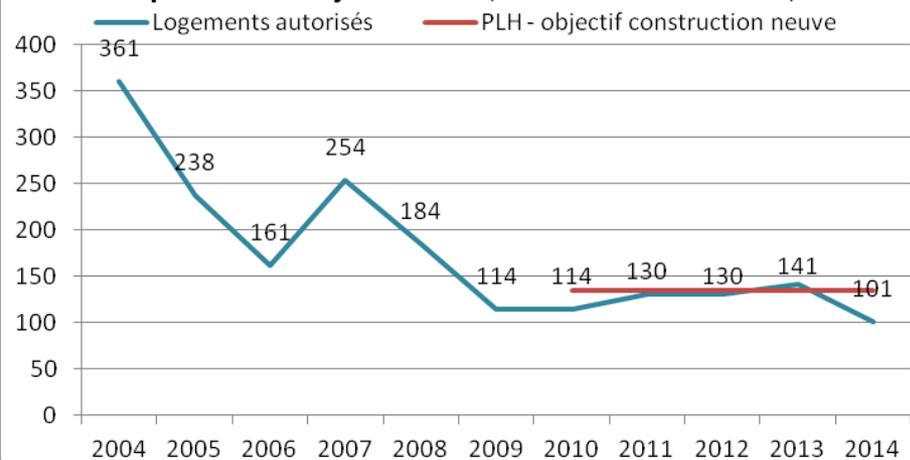
■ Des résultats à corrélér à différents facteurs

- Des opportunités : l'aménagement de la 4 voies, l'engagement d'opérations d'aménagement dans toutes les communes, ...
- Des freins : les impacts de la crise, la carence de foncier disponible et/ou des contraintes de développement dans certaines communes, ...

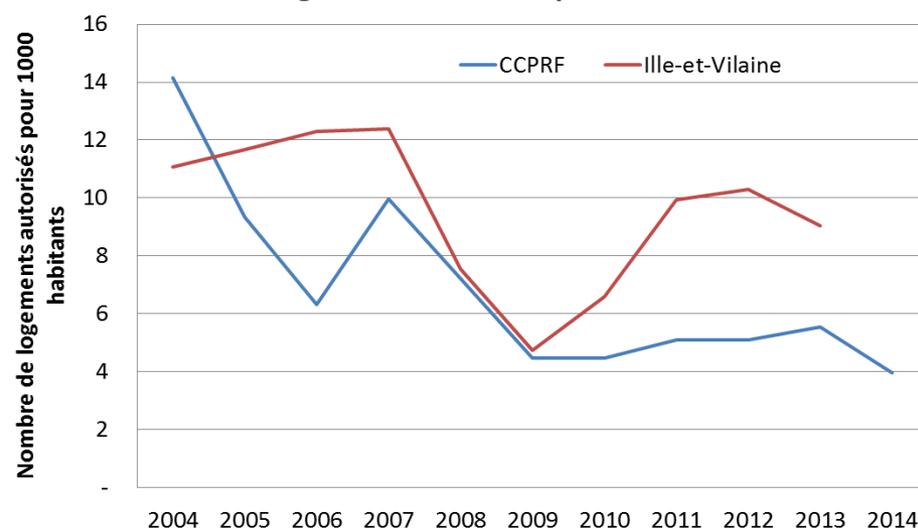


Construction neuve : une relative stabilité, après une période de forte chute liée à la crise

Evolution du nombre de logements autorisés par an et objectif PLH (Cérur Source: SITADEL)



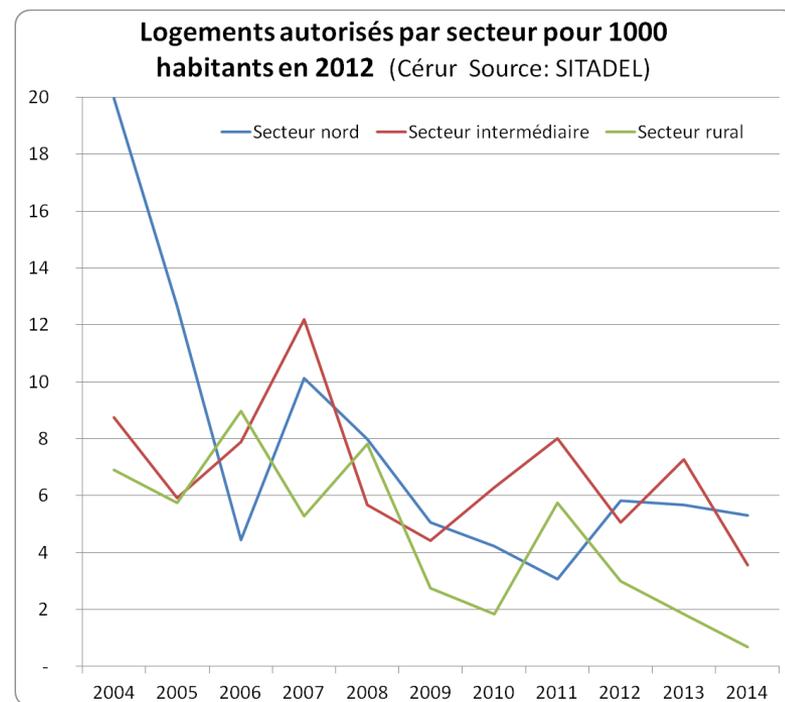
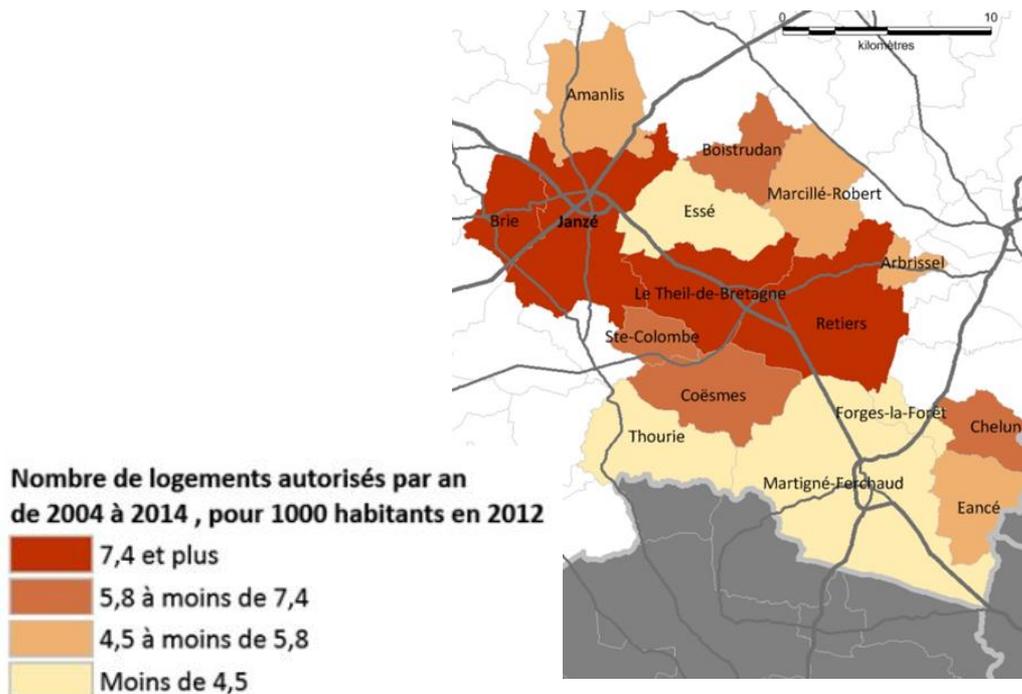
Nombre de logements autorisés pour 1000 habitants



❑ NB : le précédent PLH se basait sur une production récente de 289 logements par an (pour 19 communes)

❑ Un faible rythme de production qui se distingue de la moyenne départementale (reprise de la production depuis 2010)

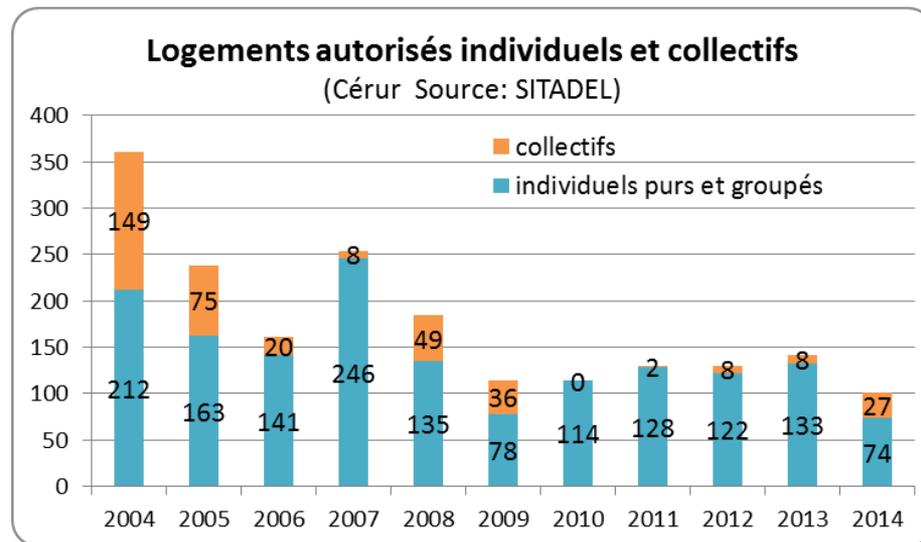
Construction neuve : des dynamiques contrastées



- **Sur la dernière décennie, une dynamique particulièrement active dans les communes proches de Rennes et de la 4 voies**
 - Mais qui a évolué sur les dernières années (production moins importante à Janzé)
- **Une tendance de baisse de production sur le secteur rural**
 - Malgré une offre foncière disponible (plusieurs opérations en cours)
 - Un secteur qui subit davantage les impacts de la crise

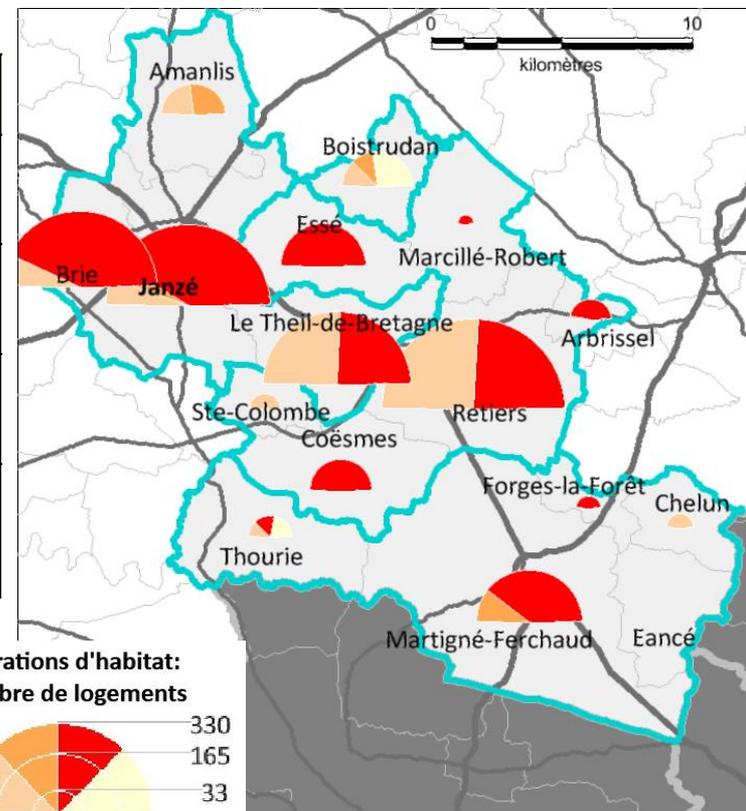
Un effondrement de la production en collectif, mais un signe de reprise en 2014

- ❑ **80% des logements construits sont des logements individuels**
- ❑ **Une production en collectif significative dans les années 2000**
 - Dans le cadre des dispositifs de défiscalisation Robien et Borloo
 - Moins actif en période Scellier (2008-2012)
 - A corréluer aussi à la volonté de Janzé de freiner le rythme de développement
- ❑ **Une fonction d'accueil de collectif quasi exclusivement portée par Janzé**
 - 88% des 342 logements collectifs

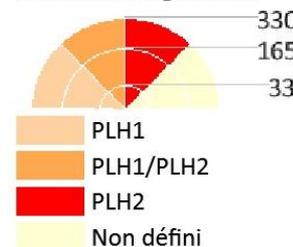


La montée en puissance des opérations habitat

Commune	Type d'opération	Nombre total opérations	Maitre d'ouvrage	Période de comptage	Nombre logts
RURAL	7 lotissements 1 ZAC	11	7 commune 3 privé	3 PLH1 2 PLH1 / PLH2 5 PLH2	162
NORD	14 lotissements 2 ZAC	23	14 commune 7 privé	6 PLH1 3 PLH1 / PLH2 14 PLH2	830
INTERMEDIAIRE	12 lotissements 1 ZAC	24	11 commune 6 privé	5 PLH1 4 PLH1 / PLH2 10 PLH2	493
CCPRF	33 lotissements 4 ZAC	58	32 commune 16 privé	14 PLH1 9 PLH1 / PLH2 29 PLH2	1485



Opérations d'habitat:
nombre de logements



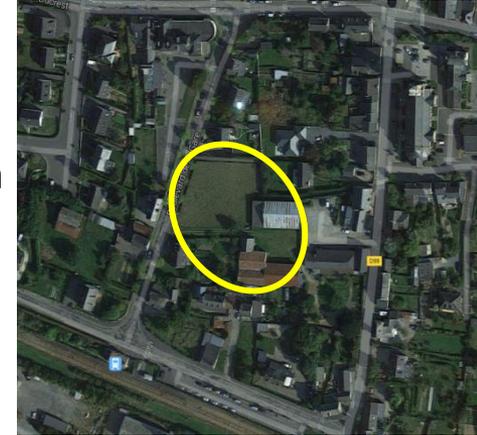
Attention: la donnée « nombre de logements »
n'est pas renseignée pour toutes les opérations



Brie, Côteau Sud 3

La montée en puissance des opérations habitat

- ❑ **Pas toujours de lien entre les opérations et l'étude foncière**
- ❑ **De nombreuses opérations communales** (environ 2/3 des opérations)
 - Une pratique régulière de la dation pour maîtriser le foncier :
 - Nécessite une vigilance sur l'observation des prix de revente de la partie privée (risque d'augmentation des prix du marché foncier)
 - Développement de la maîtrise foncière via les outils réglementaires (ex : PLU Janzé)
 - Des initiatives communales en faveur d'une meilleure qualité urbaine et de fonctionnement :
 - Démarches AEU (par exemple à Brie), mission d'un architecte conseil (par exemple à Amanlis), ...
 - La montée en puissance des opérations et projets de renouvellement urbain
 - Enjeu particulier du montage financier
- ❑ **Sur certaines opérations, une baisse des prix de vente pour faciliter la commercialisation** (ex : opérations de Martigné)
- ❑ **Parallèlement, une production de logements qui se réalise en secteur diffus par des échanges fonciers entre particuliers**
 - Division parcellaire, dent creuse : terrains souvent de taille plus importante qu'en opération



Le Theil de Bretagne – opération EPF

Les dynamiques de production de logements : points clés

A l'image des tendances nationale et départementale, une baisse globale de production de logements (en particulier sur les secteurs nord et rural), mais une dynamique soutenue dans les communes qui bordent la 4 voies

Une production ciblée sur l'individuel, un effondrement du marché collectif (faute d'éligibilité aux dispositifs de défiscalisation des investissements locatifs)

14 opérations réalisées, 9 en cours, 29 en projet

2/3 d'opérations communales, 1/3 d'opérations privées

Pour certaines opérations, des difficultés dans le montage (équilibre financier, intégration de mixité sociale, maîtrise foncière) ou dans la commercialisation

4. Le fonctionnement des marchés de l'habitat

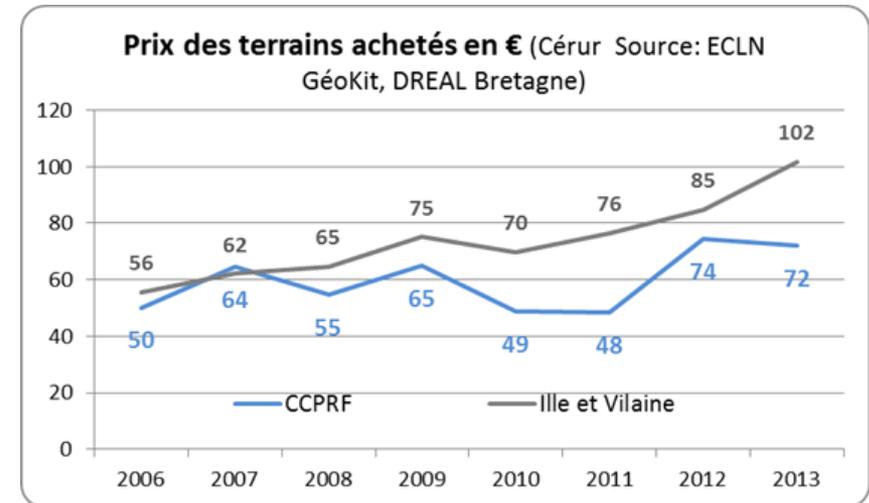
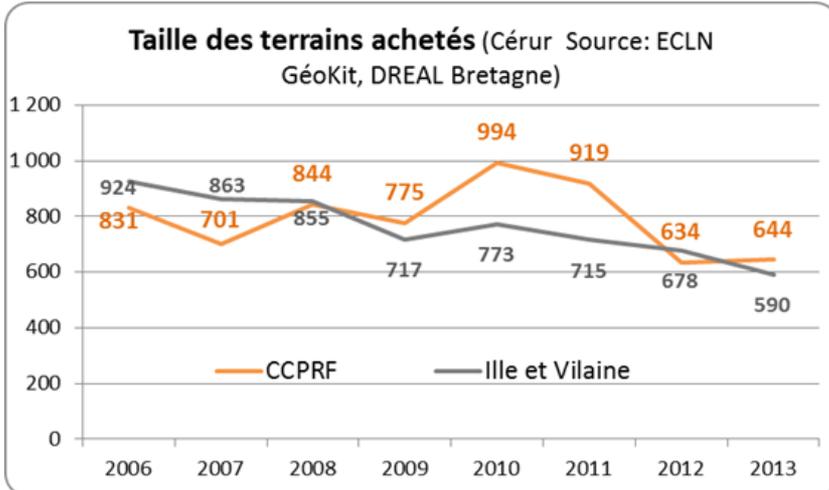
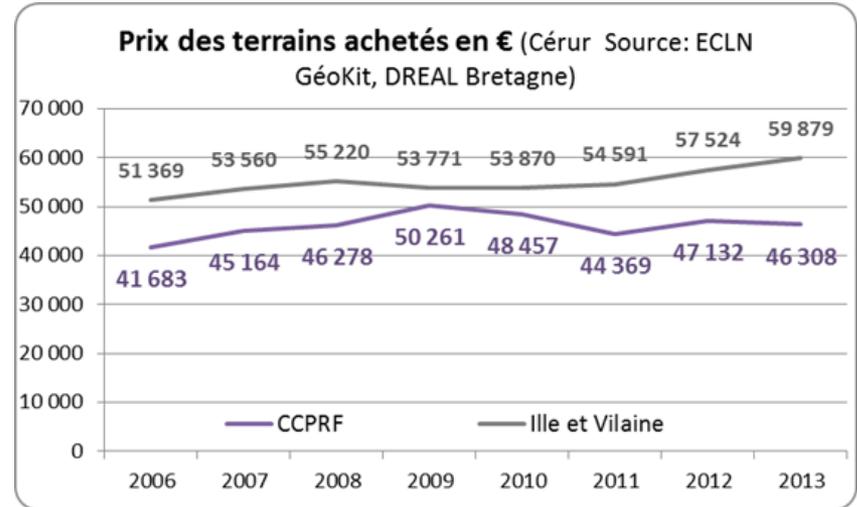
Les marchés de l'accession

- Terrains à bâtir
- Accession dans l'ancien
- Accession sociale
- Les prix immobiliers
- Point de vue des professionnels et témoignages des accédants

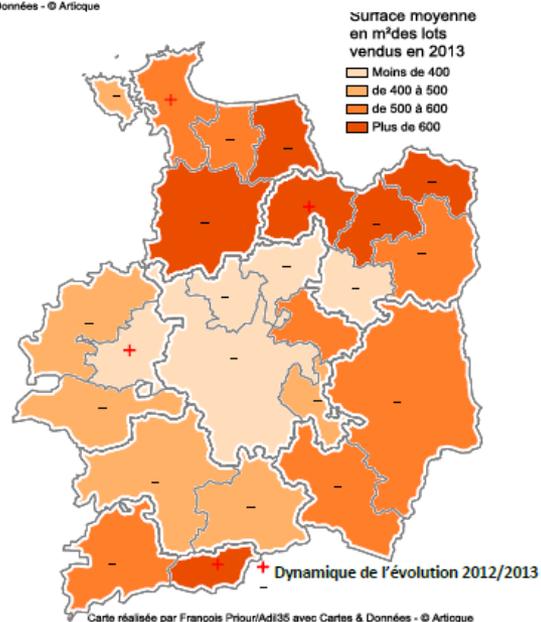
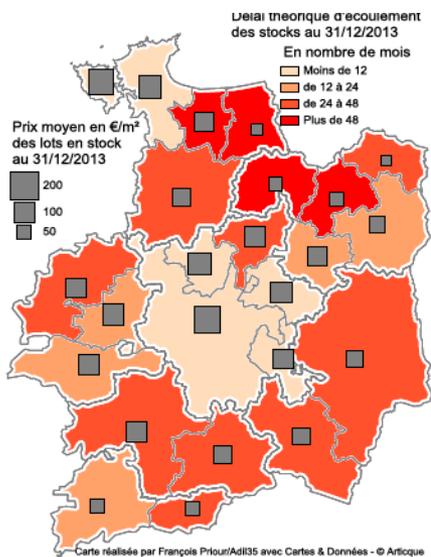
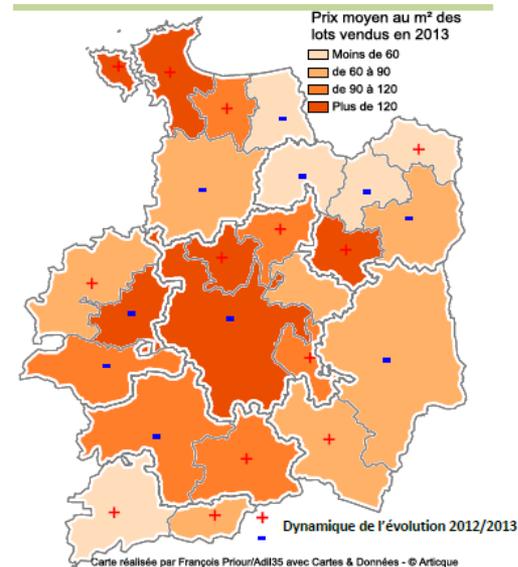
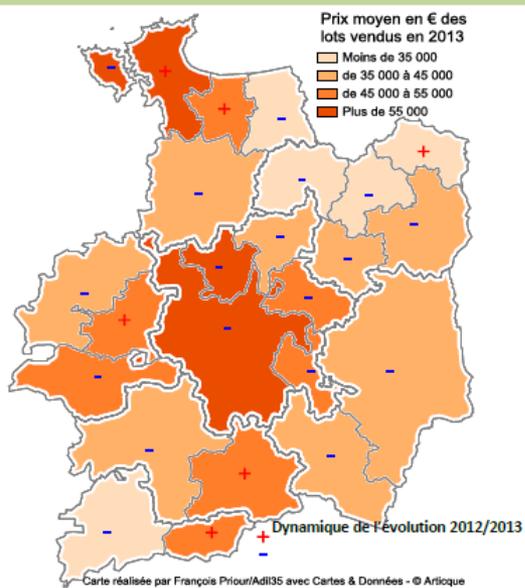
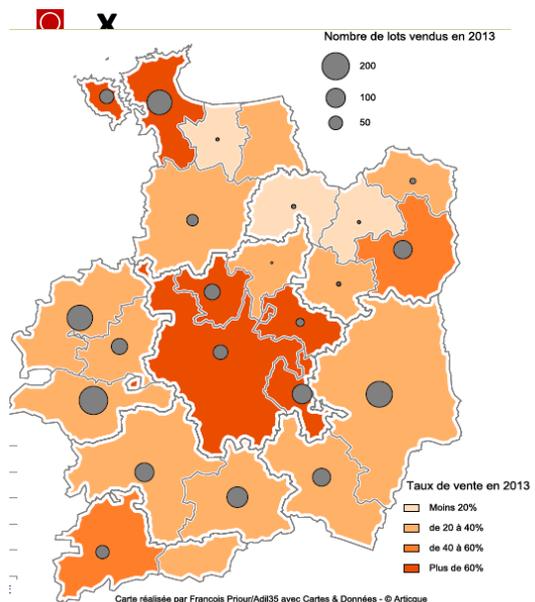


4 Terrain à bâtir : des prix relativement contenus en niveau et en évolution

- Des prix inférieurs à la moyenne départementale
- Des prix qui se tiennent dans une fourchette relativement constante pour les lots
- Mais une tendance à la hausse des prix au m²
- Une réelle baisse de la taille des terrains



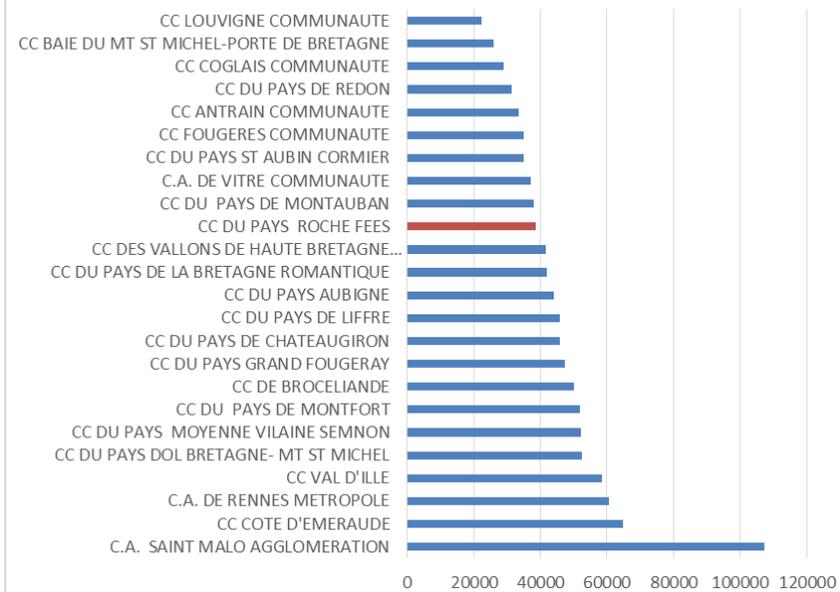
4 Terrain à bâtir : des tendances similaires aux autres territoires comparables du département



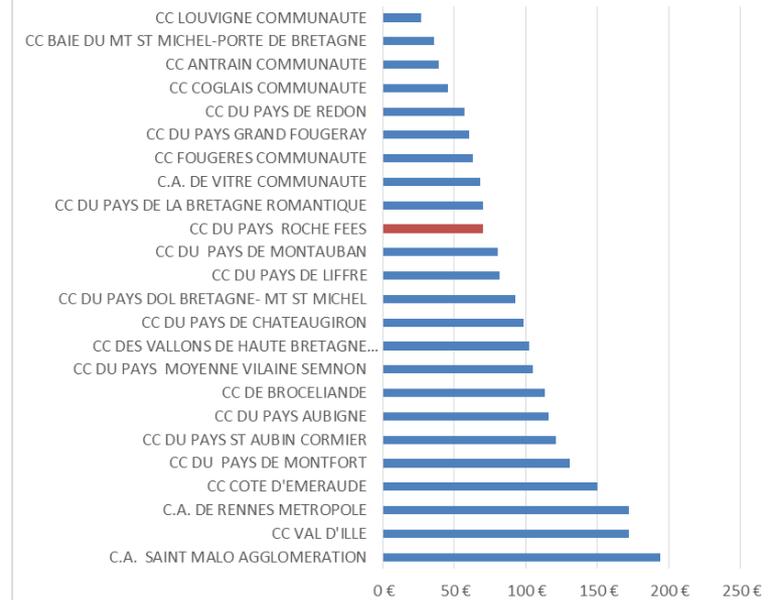
Source : ADIL35

4 Terrain à bâtir : un positionnement dans la moyenne du département

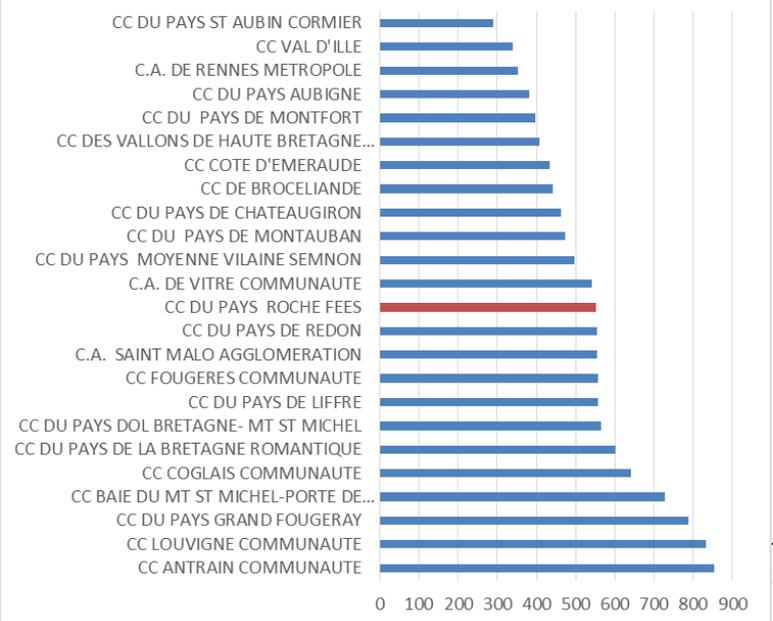
Prix moyen lot 2013



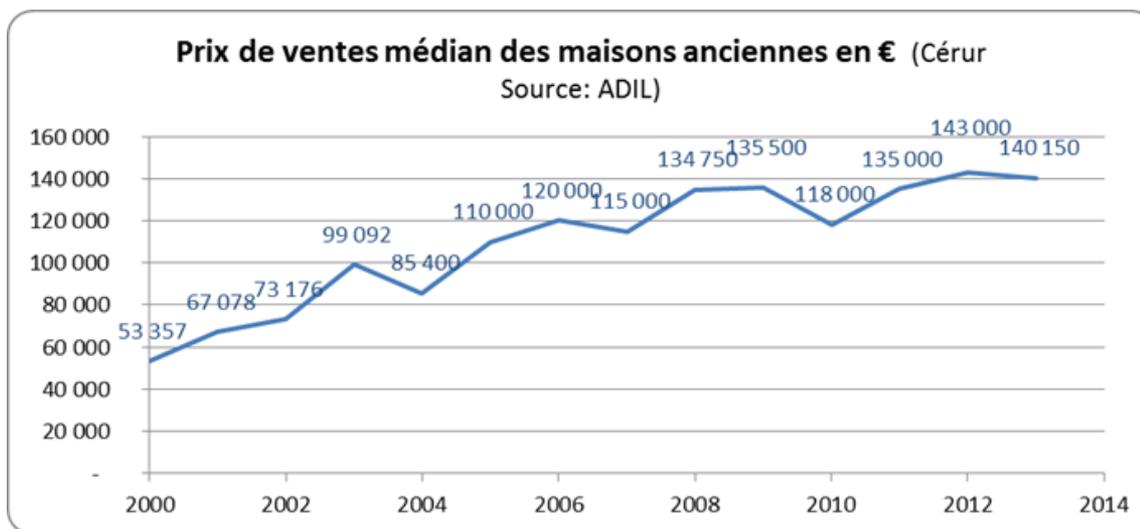
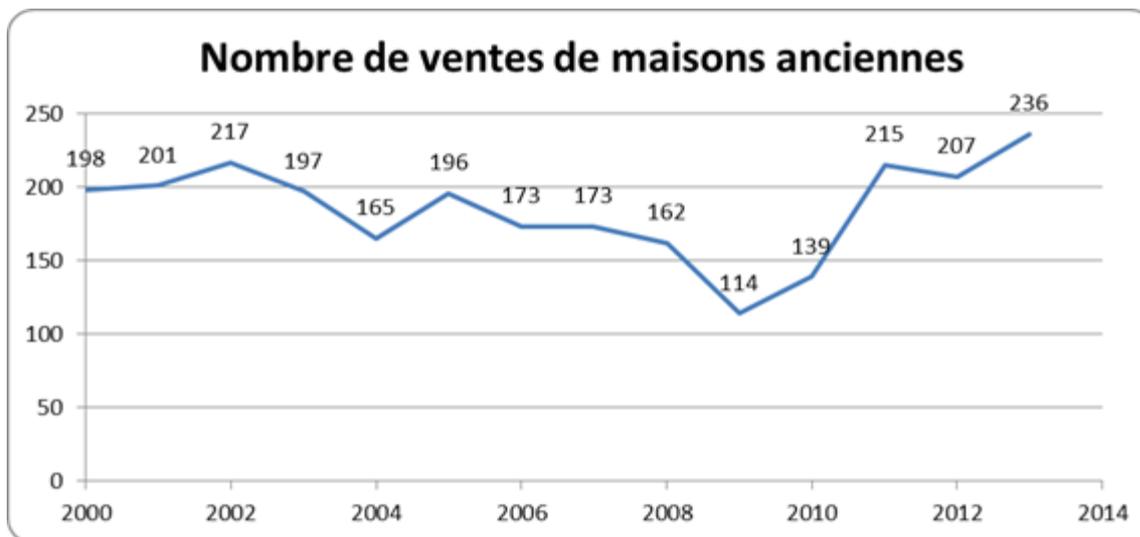
Prix moyen au m² en 2013



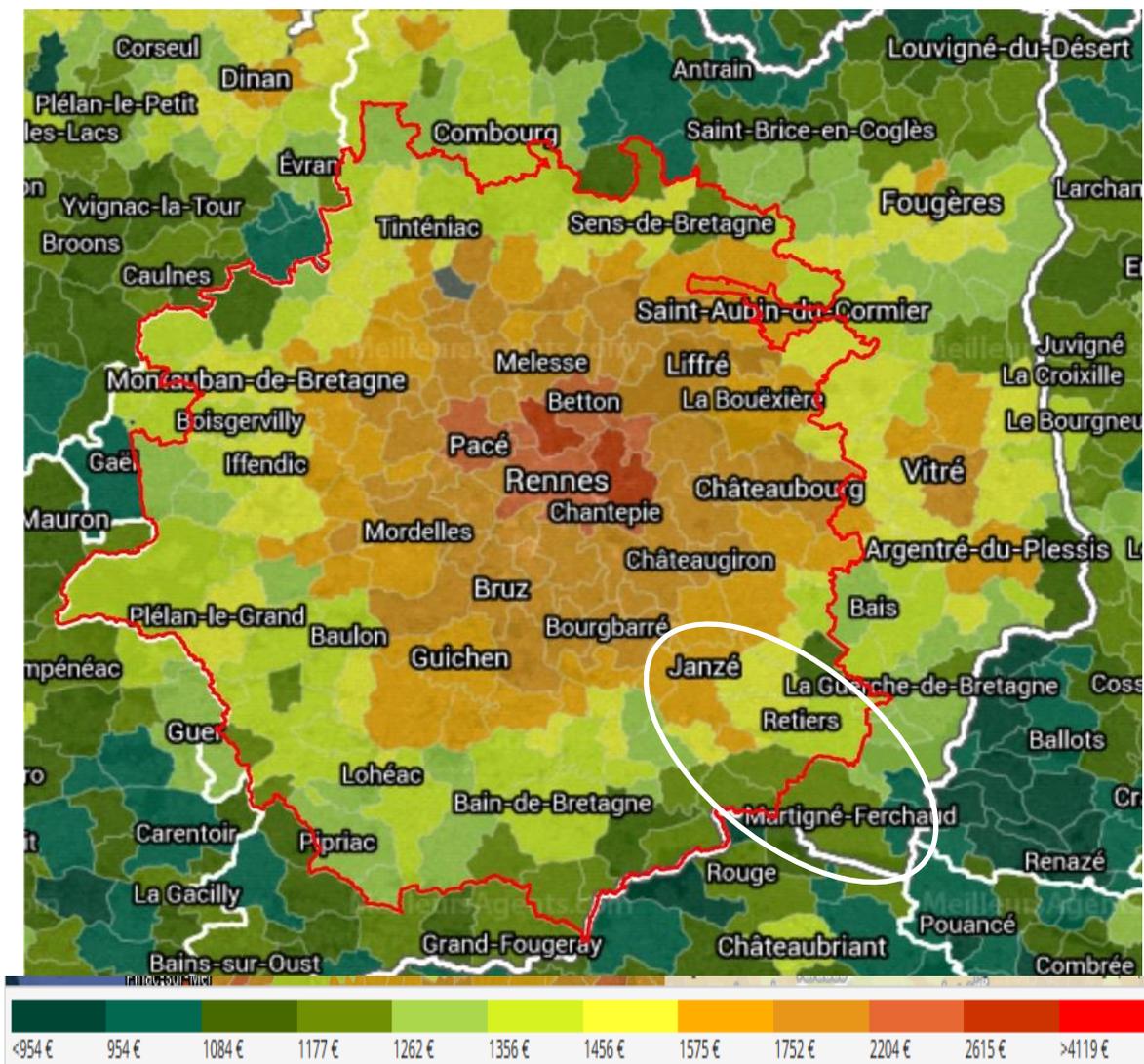
Surface moyenne des lots 2013



Accession dans l'ancien : un marché dynamique



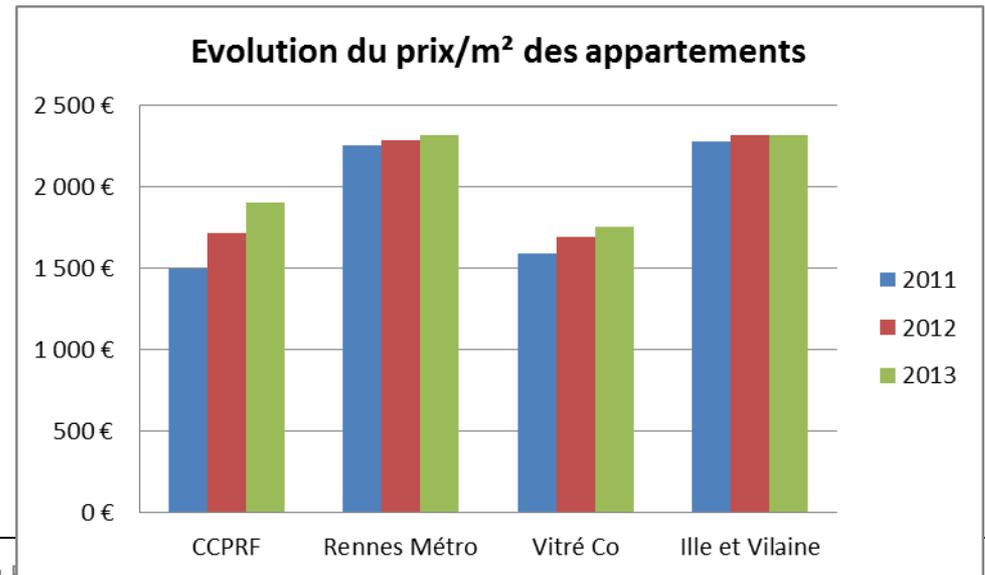
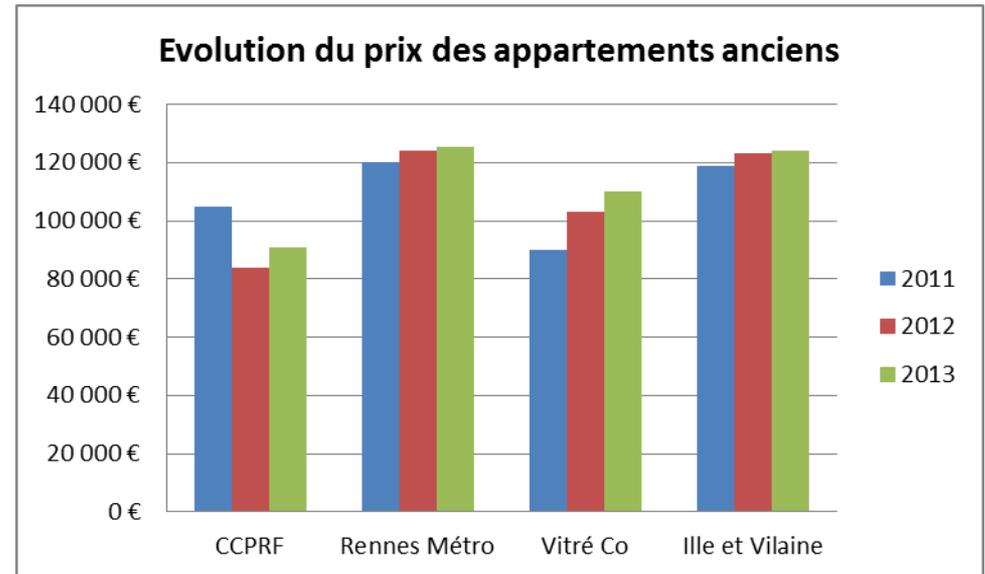
Marché immobilier : des prix comparables à ceux de la 3è couronne rennaise



— Contour aire urbaine Rennes

■ Appartements anciens

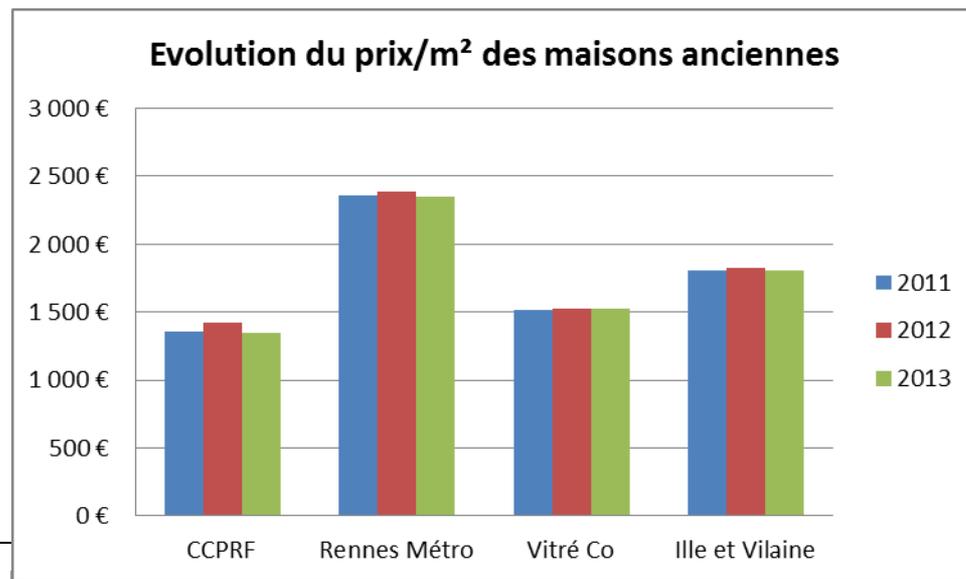
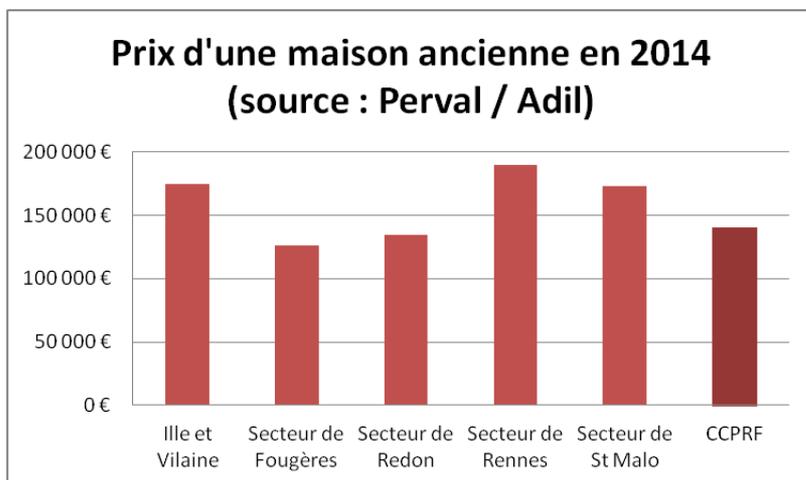
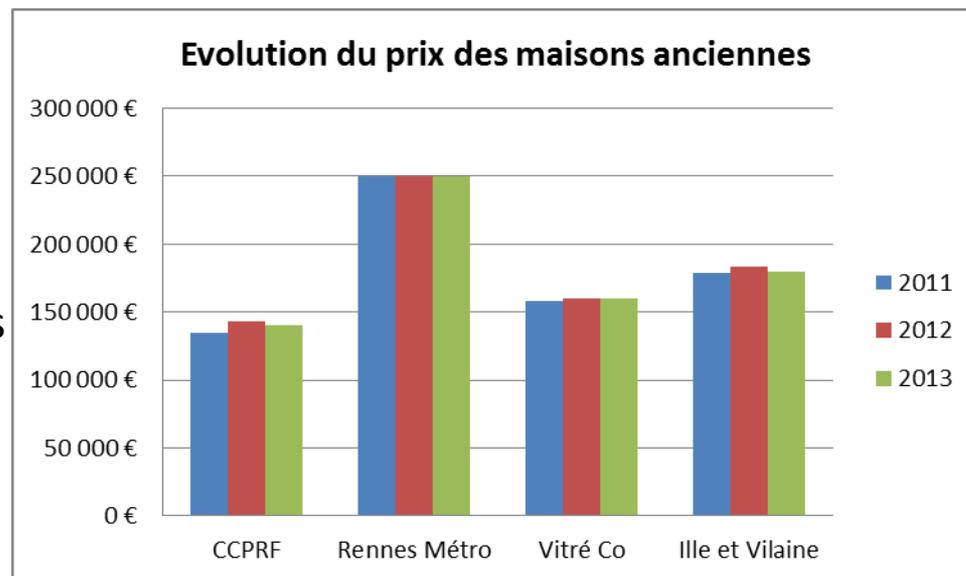
- Des prix inférieurs aux territoires de comparaison
- Mais une plus forte augmentation des prix/m²



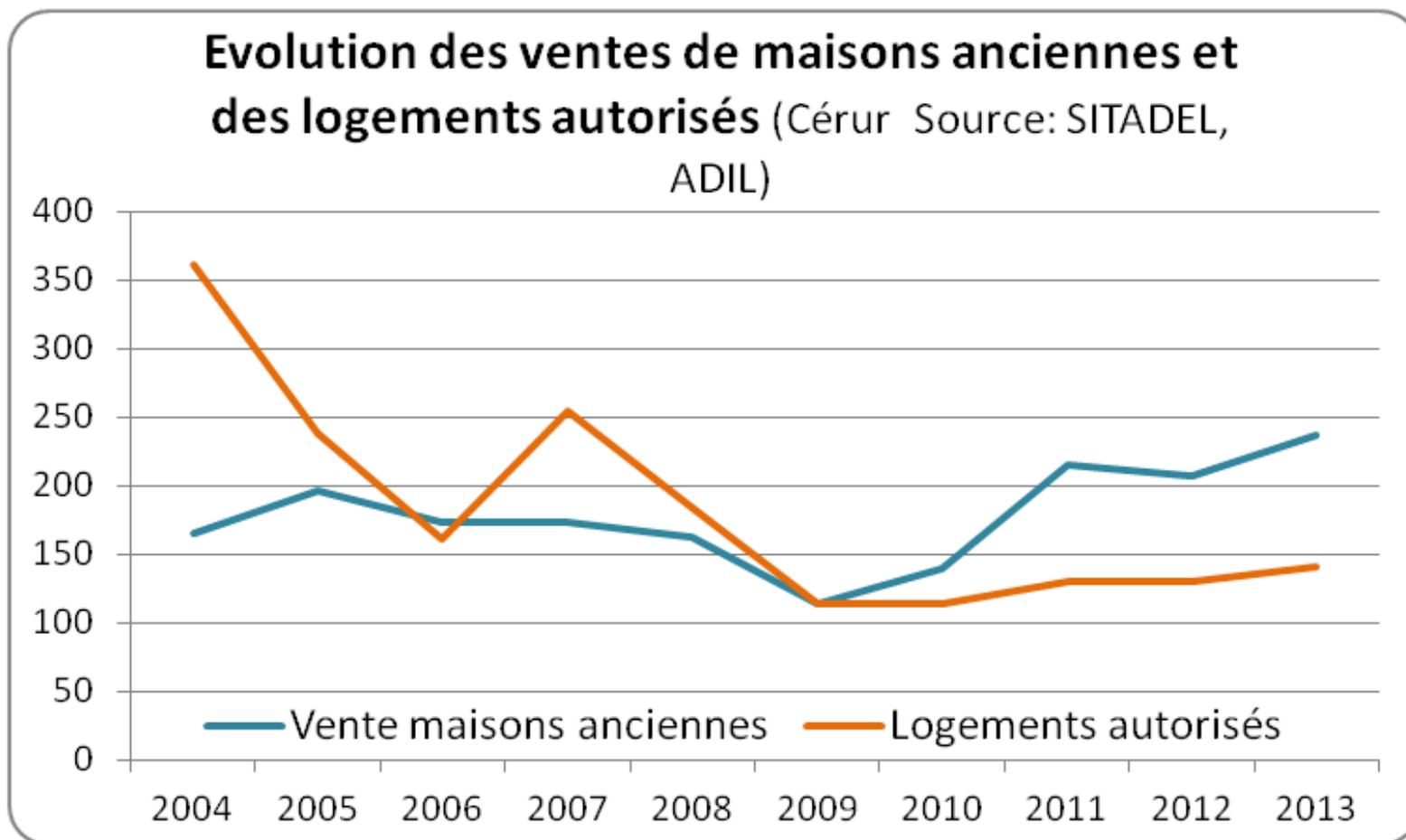
4 Accession dans l'ancien : des prix comparables aux 3^è couronnes d'agglo

■ Maisons anciennes

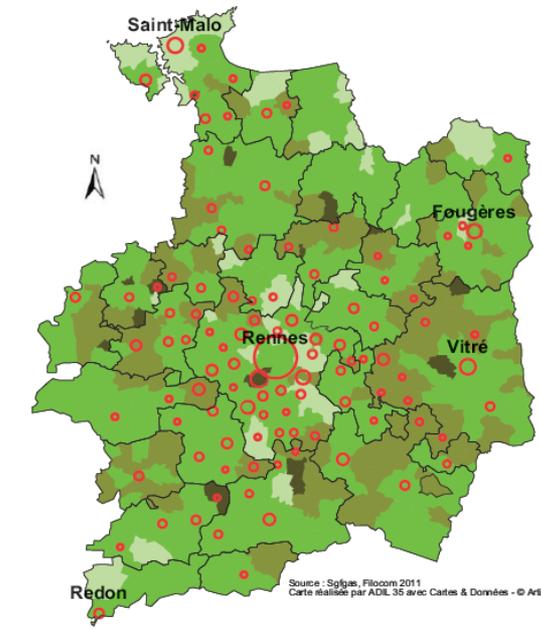
- Des prix inférieurs aux territoires de référence
- Et un tassement des prix qui semble plus important qu'ailleurs



Un report du neuf vers l'ancien ?



Poids des PTZ par communes entre 2003 et 2011



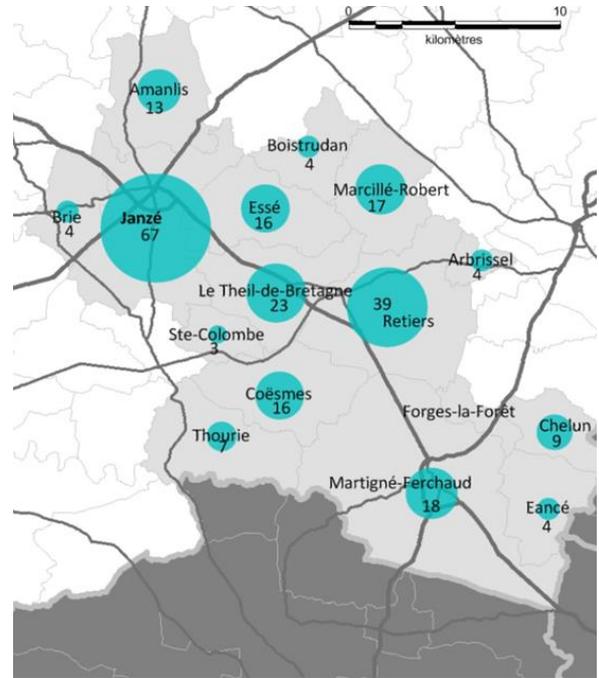
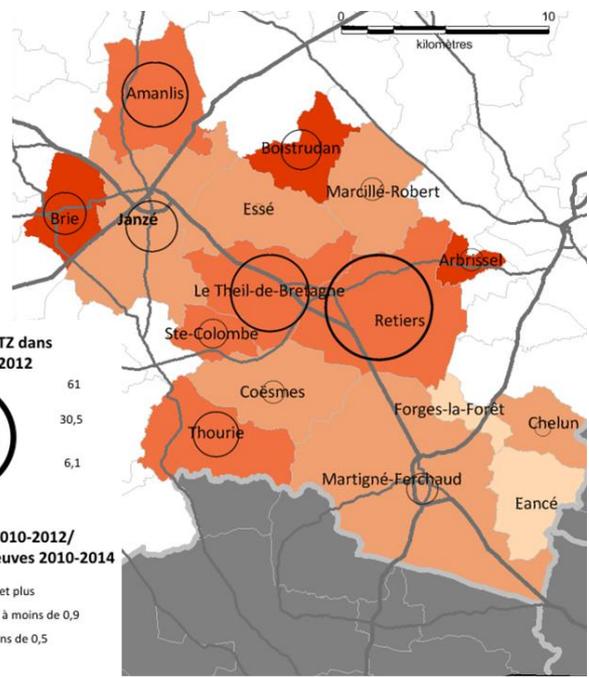
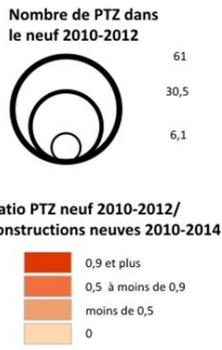
Poids des PTZ signés entre 2003 et 2011 dans le parc de logement occupé en propriété

- Moins de 10%
- De 10% à 20%
- De 20% à 30%
- Plus de 30%

Nombre de PTZ signés entre 2003 et 2011 (nb > 100)

- 3 000
- 1 000
- 500

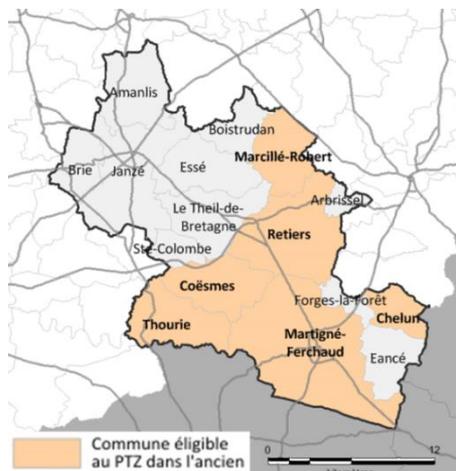
Source : Sigtgas, Filocom 2011
Carte réalisée par ADIL 35 avec Cartes & Données - © AVI



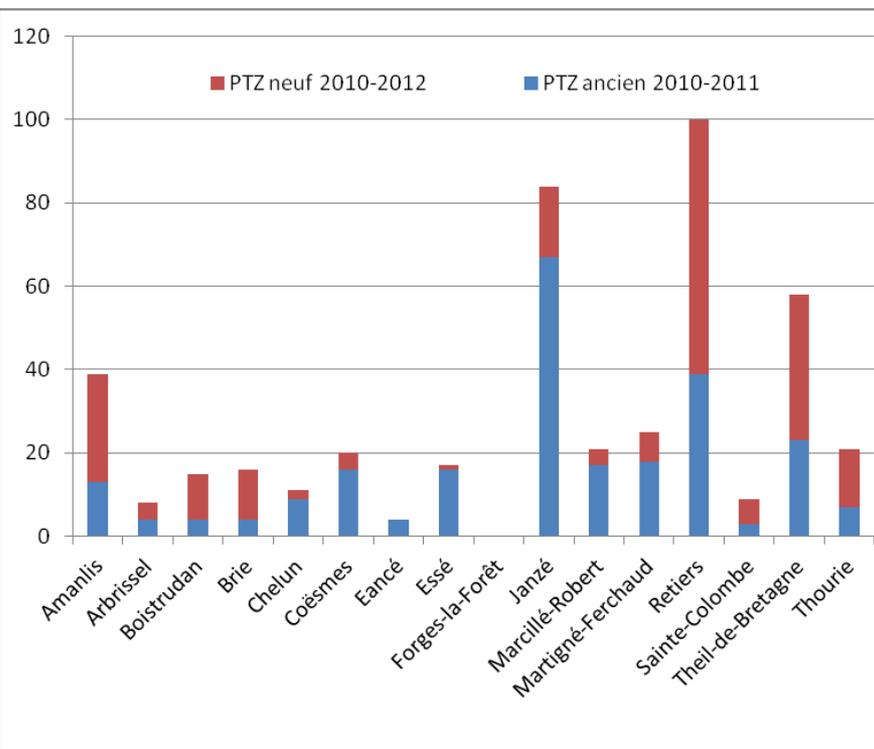
Un territoire propice à l'accession sociale

Accession sociale

- **Une forte dynamique d'accession sociale dans le parc ancien**
 - Quand le dispositif le permet
- **Un marché soutenu par la CCPRF**
 - En 4 ans, 78 bénéficiaires de l'aide à l'accession dans le neuf
- **Une donne modifiée par le nouveau PTZ rural**
 - 6 communes du territoire éligibles



Nombre de PTZ, neuf et ancien (Cérur Source: ADIL)



4 Malgré des prix immobiliers contenus, des difficultés d'accès à l'offre proposée

Une mobilité résidentielle réelle

- 1/3 des résidences principales a changé d'occupants depuis 4 ans
- 11% de la population n'habitait par le même logement 1 an auparavant

40% des ménages aux revenus inférieurs à 15000 €

- Situation a priori difficile pour une opération d'accession

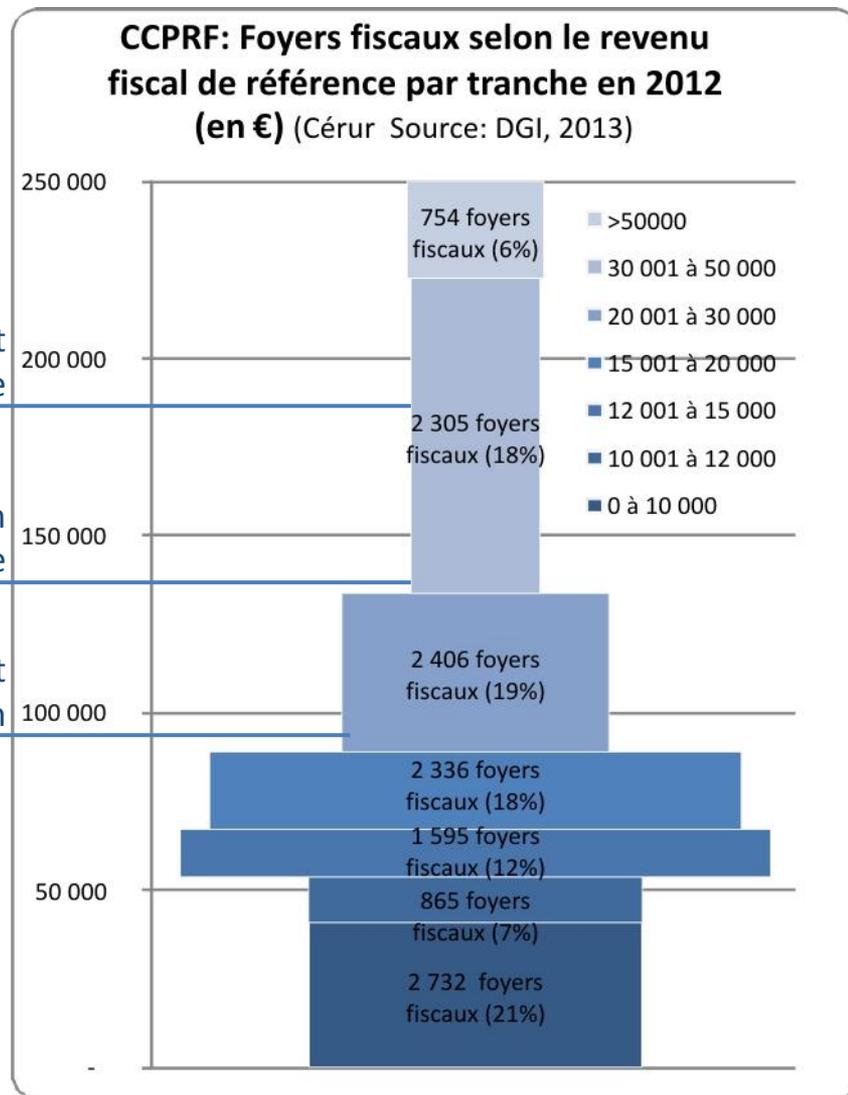
Plus de ¾ des ménages habitant aujourd'hui le territoire ne peuvent acheter une maison ancienne

Seuls environ 15% des ménages peuvent faire une opération d'acquisition terrain + maison neuve

Acquisition terrain et construction maison neuve

Acquisition maison ancienne

Acquisition appartement neuf ou ancien

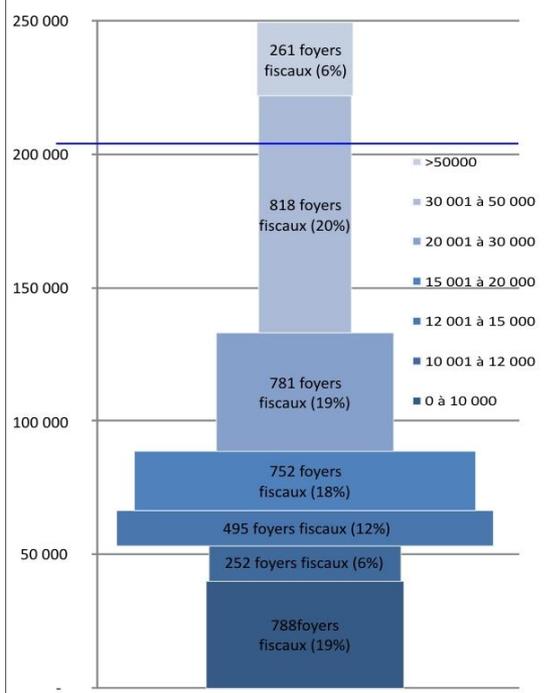


4 Une inadéquation prix immobiliers / capacité des ménages dans tous les secteurs

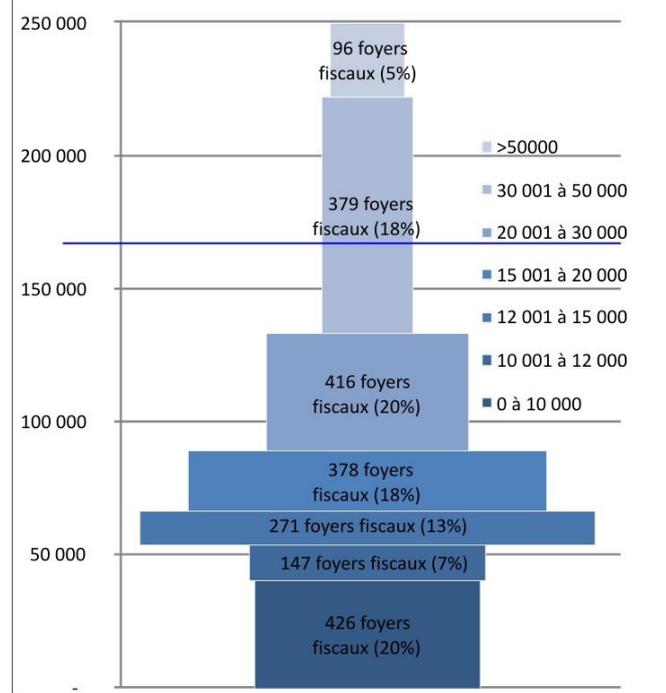
Part des ménages non éligibles à l'acquisition d'un bien de 120 m²,

- au regard des prix immobiliers : 1700 €/m² à Janzé, 1 390 € / m² à Retiers, 1 200 €/m² à Martigné (source : meilleursagents)
- et au regard des revenus des ménages

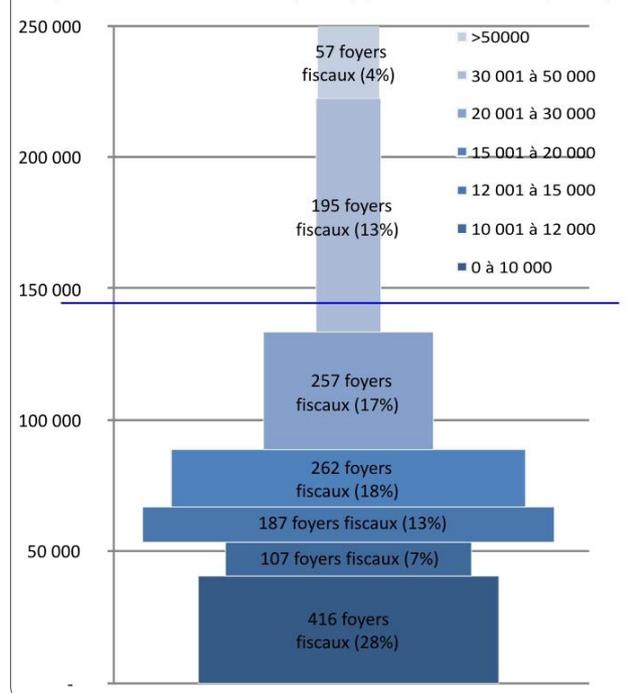
Janzé: répartition des foyers fiscaux selon le revenu fiscal de référence par tranche en 2012 (en €) (Cérum Source: DGI, 2013)



Retiers: répartition des foyers fiscaux selon le revenu fiscal de référence par tranche en 2012 (en €) (Cérum Source: DGI, 2013)



Martigné-Ferchaud: Répartition des foyers fiscaux selon le revenu fiscal de référence par tranche en 2012 (en €) (Cérum Source: DGI, 2013)



4 Synthèse des points de vue des professionnels de l'habitat

■ Perception du marché : trois marchés distincts

- **Secteur de Retiers**
 - Marché peu dynamique, du fait du contexte économique : tendance à la baisse des prix -> nécessite une communication forte
 - Prix inférieurs à d'autres territoires périurbains tels que Montfort, mais des prix fonciers jugés élevés dans le secteur nord
 - Biens hors marché : (trop) grandes maisons de centre bourg, mal exposée, sans jardin
- **Secteur de Janzé**
 - Demande plus forte (grâce à la proximité de Rennes, de la 4 voies, la gare) : territoire jugé dynamique et attractif), mais manque d'offre de terrains à bâtir et inéligibilité au dispositif Pinel (freine les investisseurs et donc la production locative)
 - Des prix jugés relativement élevés par rapport à d'autres secteurs équidistants de Rennes, malgré une légère baisse des prix depuis fin des années 2000 (fin des offres à 300 K€, moindre dynamique du marché)
 - Budget des ménages pour un T4 : 200-250 K€ pour un bien récent, 150-200 K€ pour un logement ancien ; pas de marché au-delà de 250 K€
- **Secteur de Martigné :**
 - Détente du marché plus accentuée (sur les biens anciens, environ 20 000 € à 30000 € de différence entre Retiers et Martigné) mais des atouts à valoriser

■ Profil des acquéreurs : peu d'évolutions

- Pour les terrains à bâtir et les biens en lotissements
 - Actifs dont un membre au moins travaille à Rennes, environ 30 ans,
 - Budget 150 000 € à 160 000 €, pour une maison de 120 m² sur un terrain de 500m² en moyenne
 - Primo accédants avec PTZ, budget 190 K€ frais compris, pour maison avec 3 chambres minimum et terrain de 500-600m²
 - Motivation par les prix inférieurs à ceux de la proximité rennaise et de Châteaugiron
 - Aide CCPRF : « un petit plus » pour financer l'aménagement du logement, rémunérer le notaire, ...
- Parc ancien
 - Campagne : Jeunes , auto-rénovation progressive
 - Bourgs : Faible demande sauf quelques seniors ou divers profils, en recherche de proximité des services ... à condition qu'ils existent et ne quittent pas les centralités
- Collectif :
 - 1500€/m² dans l'ancien (faible demande, faible qualité de l'offre), 2100€/m² pour les logements récents

■ Demandes mal satisfaites

- Quelques appartements avec ascenseur pour seniors / anciens agriculteurs

4 Témoignages d'accédants

❑ Brie, neuf, terrain public 450 m² (lotissement communal), SH 120 m² : **l'atout prix - localisation emploi – présence de services sur la commune**

- Couple + 3 enfants, 40 ans, primo-accédants à Brie, auparavant en locatif social maison bourg de Liffré
- Souhaits : Budget 150-200 000 €. Proximité de Bruz, terrain immédiatement disponible (pas de liste d'attente) à prix raisonnable. Famille sur Janzé mais il n'y avait pas d'offre. Proximité des services et infrastructures routières (accès emploi).
- Financement : Projet 180 000 €. Apport 10 000 €, PTZ neuf 50 000 €, aide CCPRF: 4000 €, prêt bancaire 3,35%



❑ Martigné-Ferchaud, neuf, terrain privé 750 m² en centre bourg (dent creuse), projet maison SH=82 m² : **l'atout prix - localisation famille taille de terrain - neuf – hors lotissement**

- Couple + 2 enfants, 25 ans, primo-accédants, auparavant en locatif privé maison dans le centre de Martigné-Ferchaud.
- Souhaits : Budget 170 000 €. Rester à Martigné-Ferchaud (proximité famille), proximité services et prix. Pas de terrain communal correspondant aux critères.
- Financement: PTZ neuf 21 700 €, aide CCPRF: 8000 €, prêt bancaire 3,10%



❑ Coësmes, Accession dans l'ancien vacant (maison, potentiel SH 160 m²), en centre bourg : **l'atout prix - coup de cœur sur le bien**

- Jeune couple sans enfants, primo-accédants, auparavant locatif privé petite maison ancienne dans hameau
- Budget de 100 000 €. Souhait : maison en pierre avec terrain à 25 minutes de Rennes. Travaux de rénovation faits par eux-mêmes.
- Financement: 45 000 € d'apport (familial), aide CCPRF: 3 500 €.
- Ne recherchaient pas spécialement dans le bourg.
- Manque expertise avant achat: problèmes parasites et humidité.



Le marché de l'accession : points clés

Un marché fortement lié à celui de l'agglomération rennaise et ses premières couronnes, et très sensible aux fluctuations économiques

Trois sous-marchés distincts, axés sur les trois secteurs de PLH

Un marché activé par la primo-accession sociale

Terrains à bâtir : un positionnement dans la moyenne basse du département pour les prix, dans la moyenne pour les surfaces

Marché ancien : des prix inférieurs et qui diminuent plus qu'ailleurs

Malgré des prix contenus, une difficulté d'accès à l'offre par les ménages locaux compte tenu des faibles niveaux de revenus

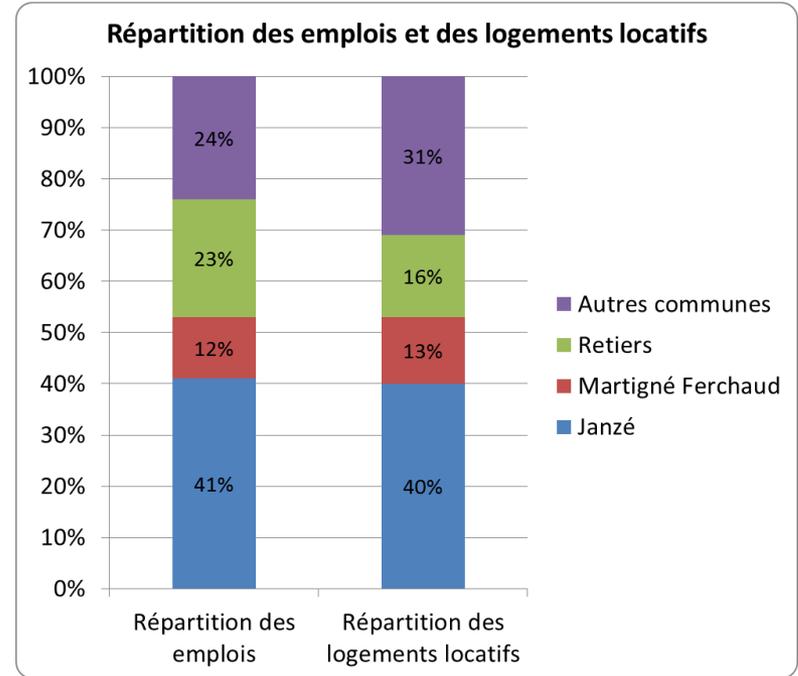
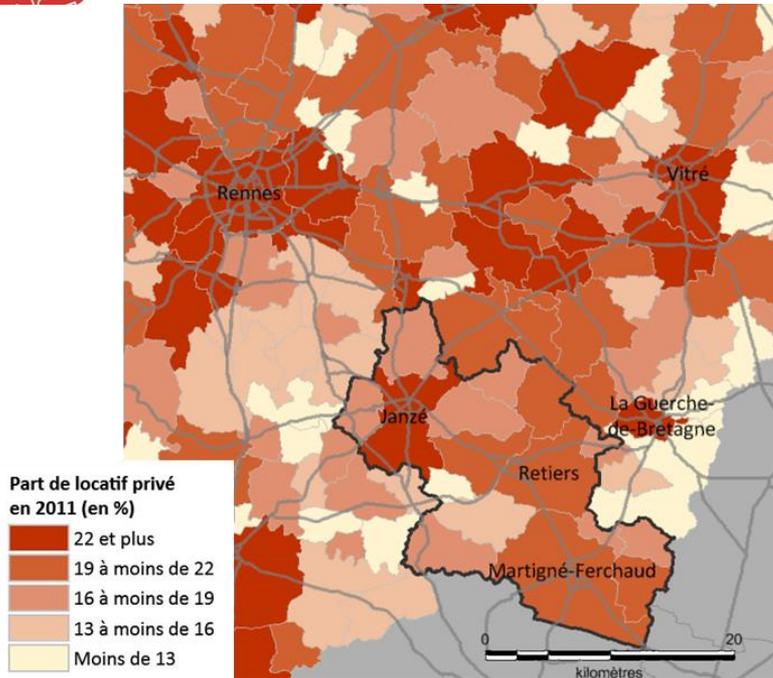
5. Le fonctionnement des marchés de l'habitat

Les marchés locatifs

- ❑ Le locatif privé
- ❑ Le parc locatif public HLM et communal



Un recul du poids du parc locatif privé



■ Environ 2 730 logements en 2011

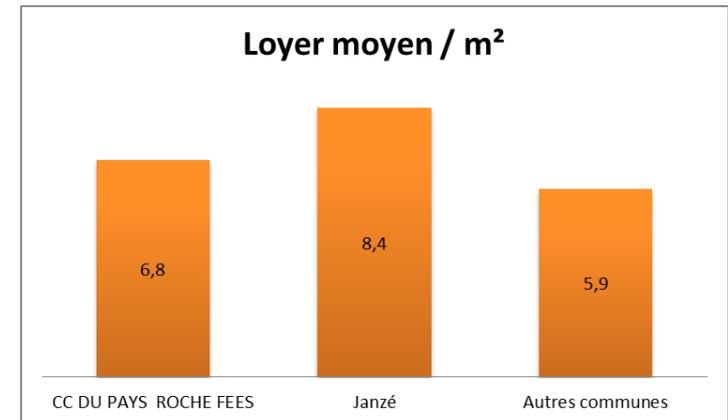
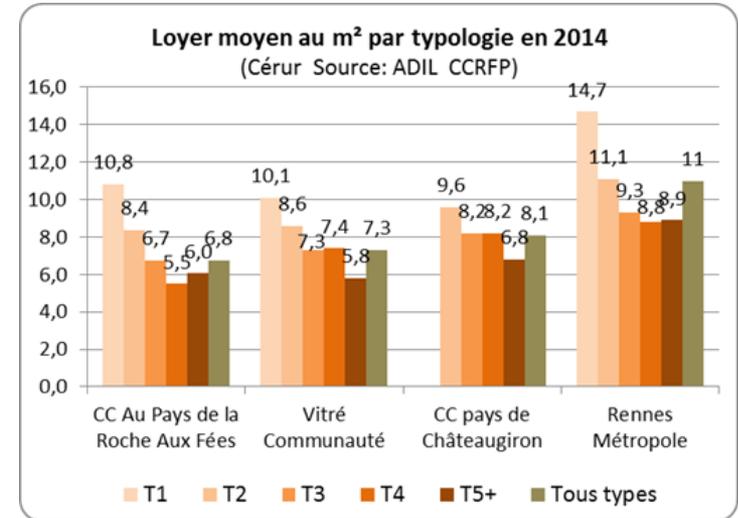
- 26% des résidences principales, contre 30% en 1999 (malgré une augmentation en volume : +340 logements environ)
- 42% du parc (environ 1 140 logements) est sur Janzé (qui ne représente que 32% des ménages)
- Retiers : un parc locatif faible au regard du nombre d'emplois présent

Des loyers plutôt bas, sauf dans les petits logements

☐ **Tous biens confondus, un niveau de loyer moyen inférieur à la moyenne observée sur les territoires voisins**

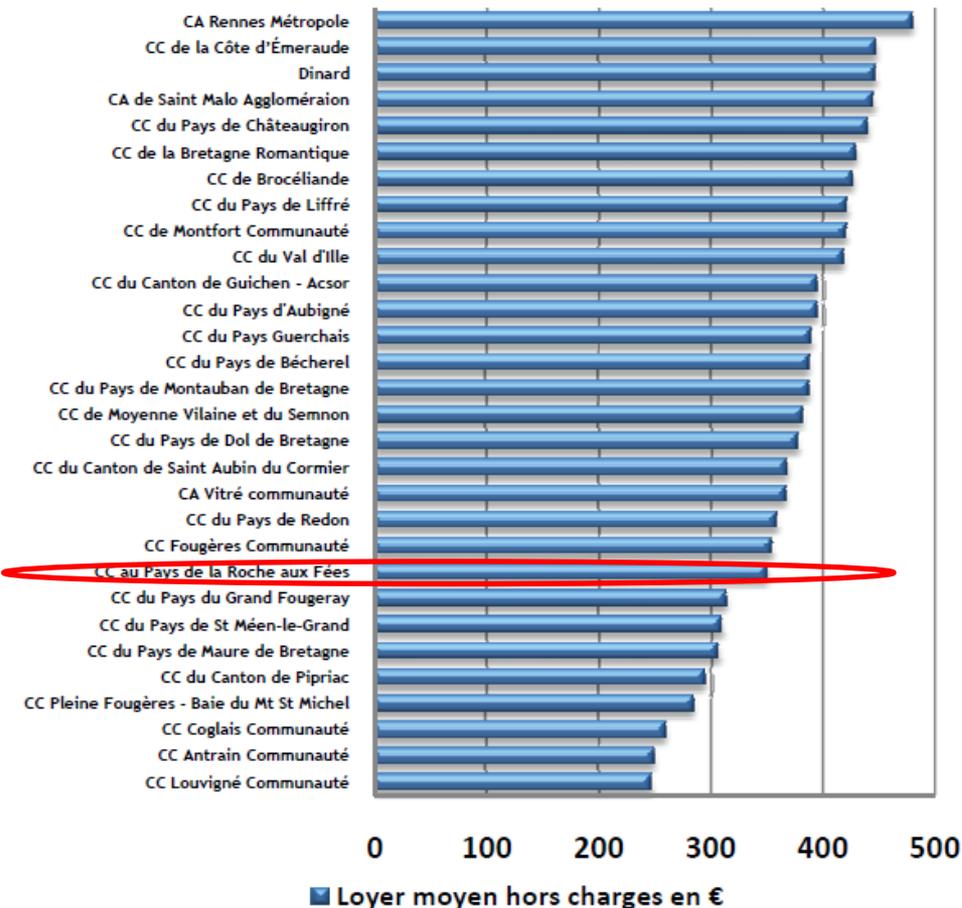
☐ **Mais des écarts**

- En fonction du type de logement : des loyers élevés dans les petits logements
- En fonction des communes : Janzé affiche des niveaux de loyers équivalents à ceux de la première couronne rennaise

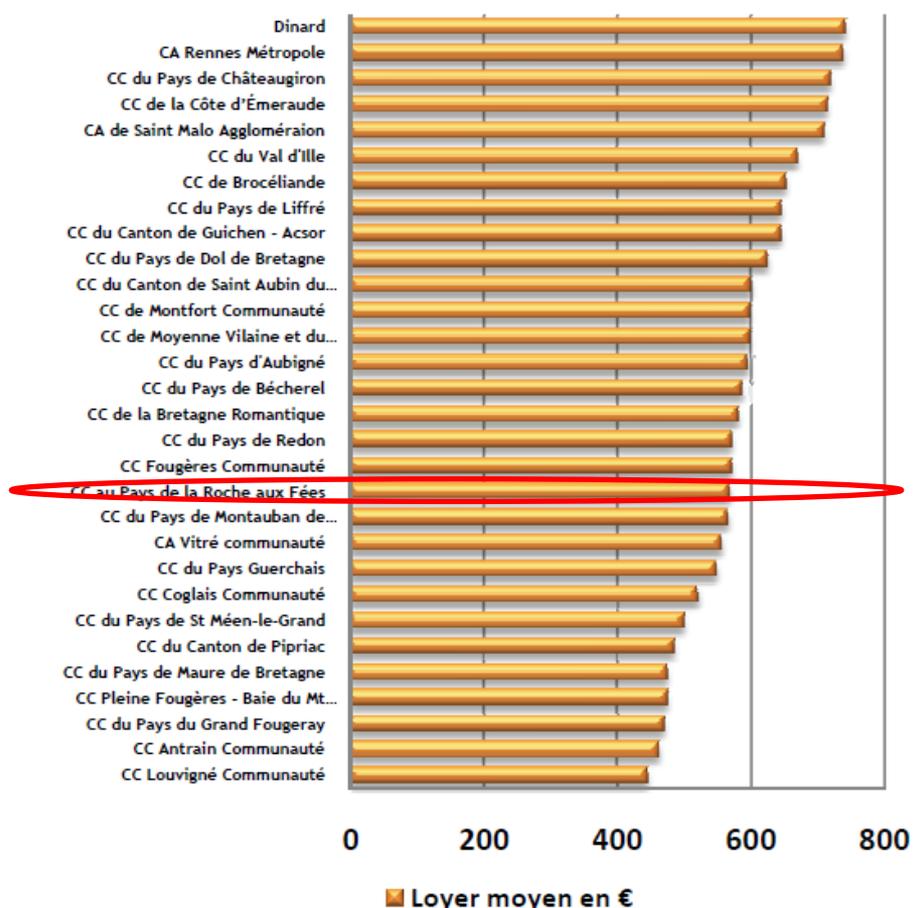


Des loyers privés dans la moyenne basse du département

Loyer moyen d'un appartement T2 au 1er janvier 2010



Loyer moyen d'une maison T4 au 1er janvier 2010

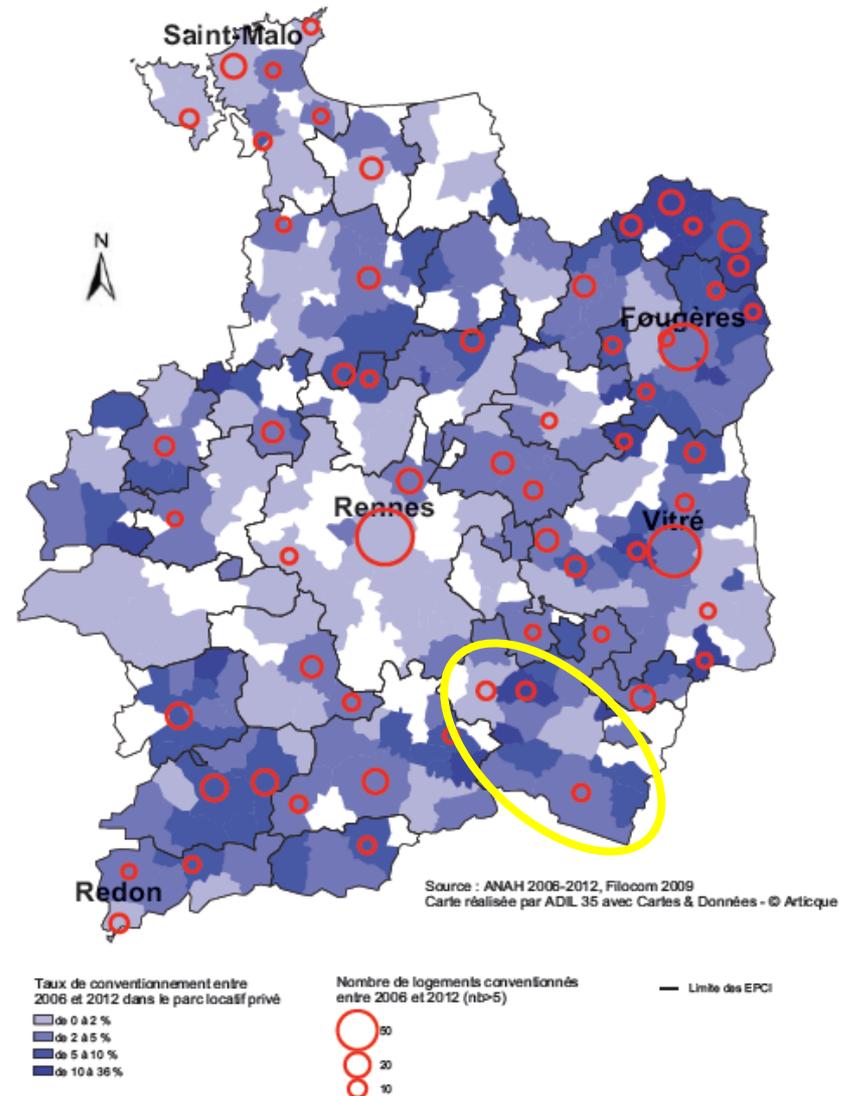


Source : ADIL35

Un territoire propice au conventionnement

Répartition des logements conventionnés avec et sans travaux, entre 2006 et 2012

- 26 logements conventionnés entre 2010 et 2014



■ Perception du marché

- Offre satisfaisante pour les jeunes en début de parcours professionnel
- Carence de locatif en individuel (Janzé)

■ Marché locatif : une première étape avant ancrage

- Jeunes dans le parc ancien
- Seniors dans le parc plus récent / de meilleure qualité : recherche de la proximité des commodités
- Plus forte rotation dans les petits logements
- Loyers proches de ceux du parc locatif public / concurrence entre les offres

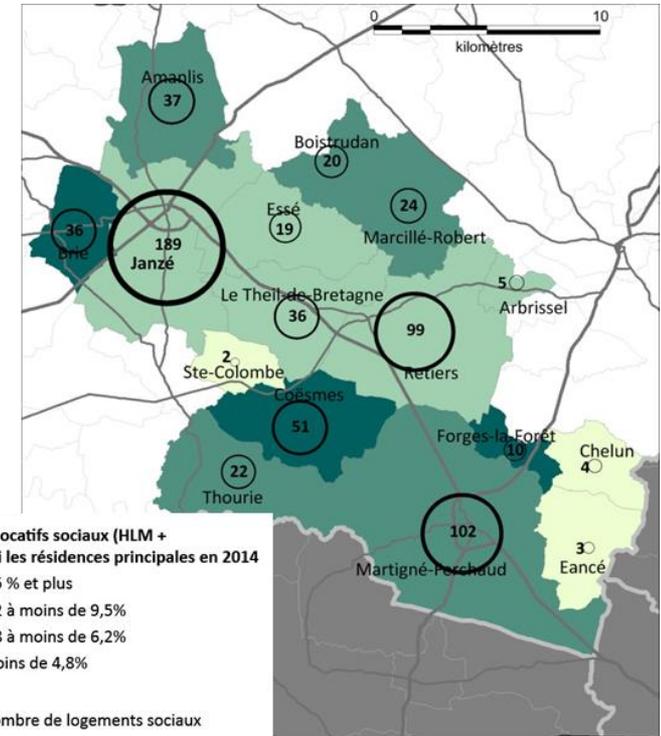
Un parc locatif public HLM et communal

659 logements locatifs sociaux publics (6,6% des résidences principales)

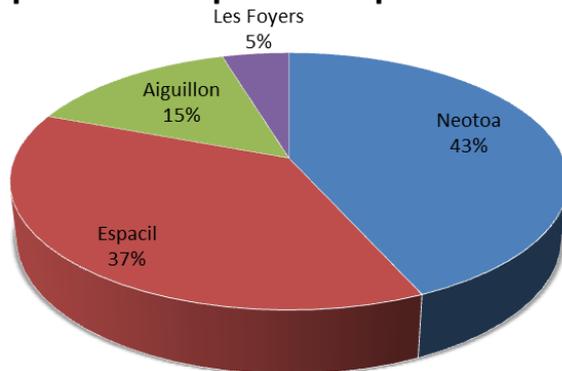
- 521 logements en gestion HLM
- 138 logements communaux (21%)

Répartition

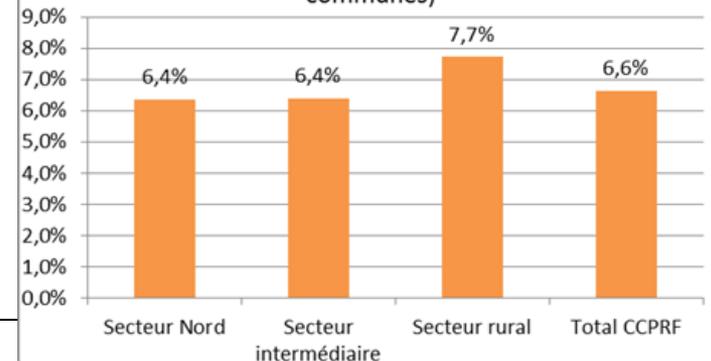
- Un parc conséquent dans plusieurs communes de petite taille (grâce notamment au parc communal)
- Une offre peu développée dans les pôles d'emplois



Répartition du parc HLM par bailleurs



Part de logements sociaux en 2014 (Céru Source: bailleurs, communes)



Un parc qui se rénove progressivement, mais un vrai enjeu d'attractivité qui demeure pour plusieurs résidences

■ Une stratégie de rénovation appuyée par la CCPRF

- Plus de 200 000 € en 3 ans pour la rénovation de 63 logements
- + 22 logements en cours
- Projet de 111 logements réhabilités entre 2016 et 2018 (7 communes concernées)

■ Des signes de dégradation et de désaffection d'une partie du patrimoine



■ Exemples de réhabilitation du parc HLM

- Janzé – rue Pierre de Coubertin (Aiguillon, 23 logements, 1 520 m²)



Coût des travaux		700 000 €
Participation financière	Subvention Pays de la Roche aux fées	86 250 €
	CDC	613 750 €

- Janzé – Place Abbé M. Sourdin (Aiguillon, 15 logements, 755 m²)

Coût des travaux		460 500 €
Subventions	Pays de la Roche aux fées	50 200 €
	FEDER	49 700 €
	Région Bretagne	19 000 €
	Emprunt CDC	165 000 €
	Fonds propres Aiguillon	144 900 €
	Part copropriétaires	31 700 €

Un parc qui se rénove progressivement, mais un vrai enjeu d'attractivité qui demeure pour plusieurs résidences

- Des ventes de logements qui doivent s'inscrire dans une stratégie globale d'offre sociale sur le territoire

Appartement T1 - 23 m²
Martigné-Ferchaud (35)
Prix : 150 000,00€



DESCRIPTION

Nature :	Appartement
Type :	T1
Surface habitable :	23 m ²
Terrain :	545 m ²
Réf. :	0209.A.01.001



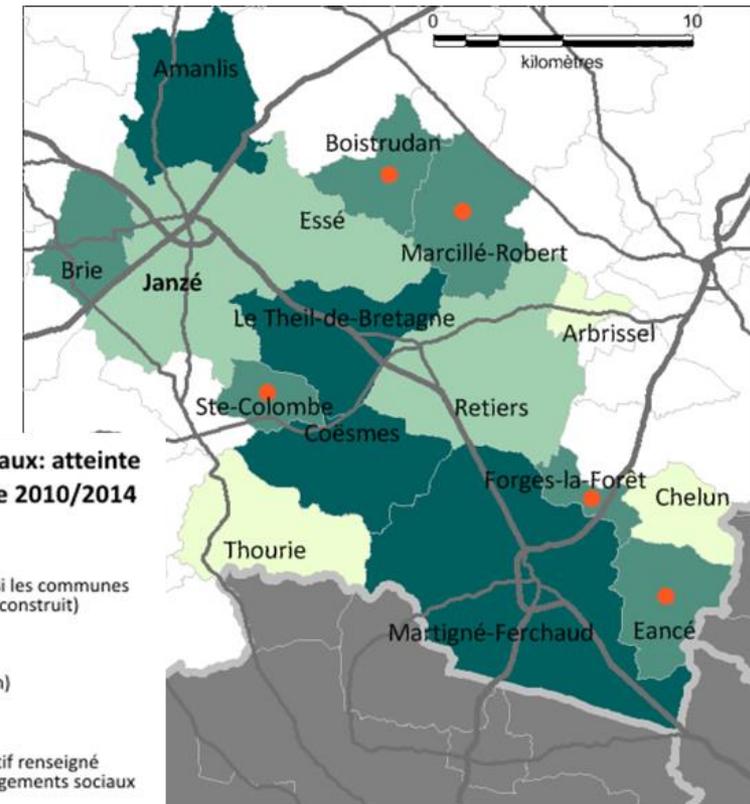
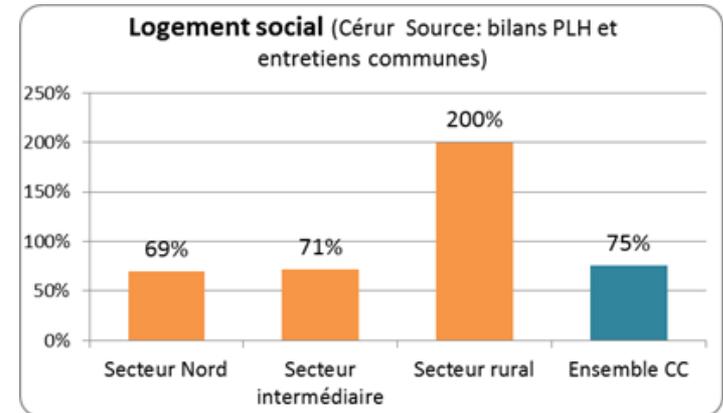
Avec **NEOTOA**, devenez propriétaire d'un bel immeuble de caractère à MARTIGNE-FERCHAUD.

Petite ville touristique à mi chemin entre Rennes et Angers, desservie par le réseau SNCF.

Immeuble est composé de 7 logements dont cinq T1, un T2 et un T3 sur une parcelle de 545 m² clos de mur. Jardin. Chauffage électrique.

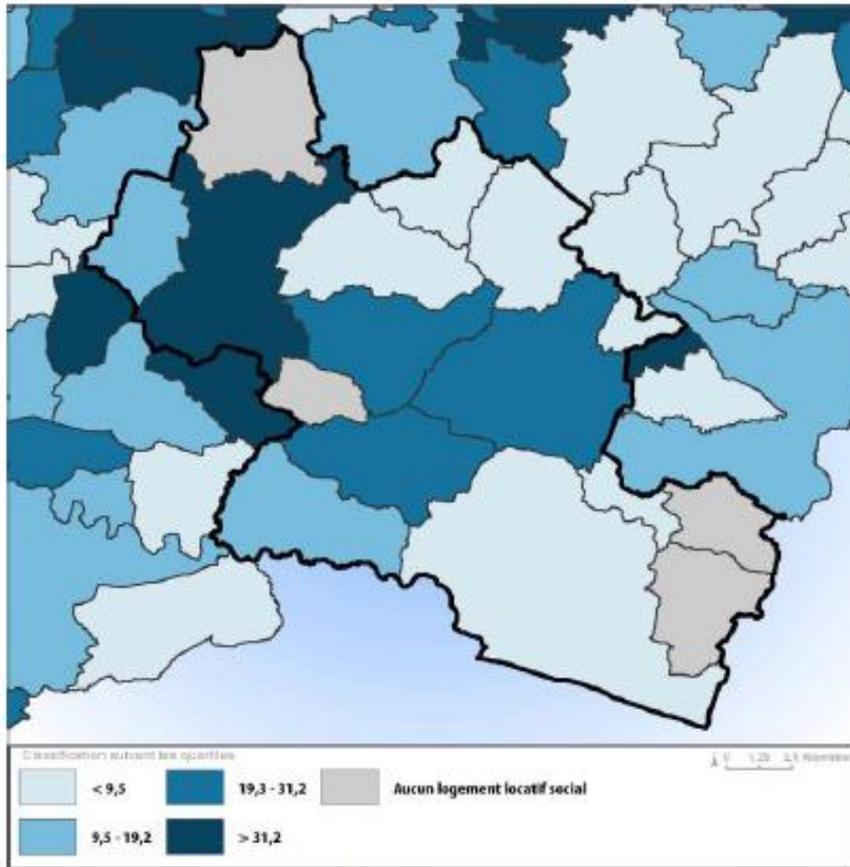
Une production HLM récente inférieure aux objectifs du PLH

- ❑ Sauf sur le secteur rural
- ❑ Un développement de l'offre soutenue par la CCPRF
 - Entre 2011 et 2014, 5 opérations (33 logements : 23 PLUS et 10 PLAI) : 175 000 €
 - Plusieurs projets en cours de réflexion, mais peu de programmation effective
- ❑ Pour les communes, un niveau de production à lier à la stratégie des bailleurs
 - Faible investissement sur le territoire



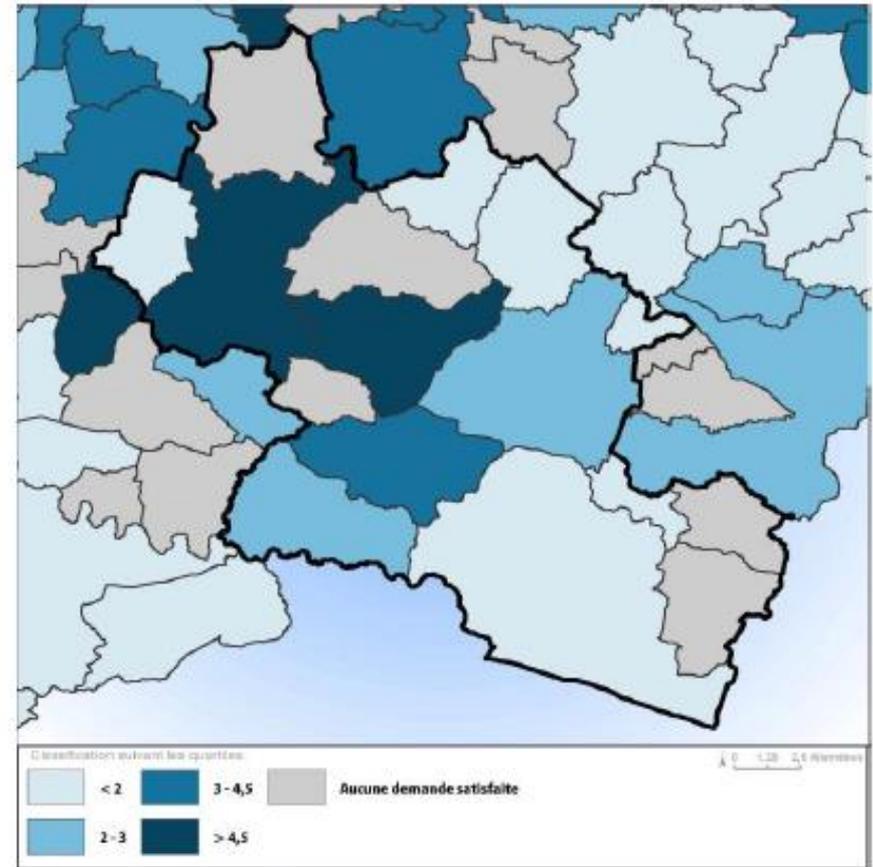
Des indices de tension du marché locatif social dans le secteur nord

Nombre de demandes locatives sociales externes (DLS) pour 100 logements locatifs sociaux existants (LLS)



Source : Dreal Bretagne - SNE 2014 - RPLS 2013_ BDCarto - IGN2013
DLS au 1er janvier 2014 - LLS au 1er janvier 2013

Tension locative sociale
Nombre de demandes locatives sociales externes (DLS) pour une demande satisfaite (DS)



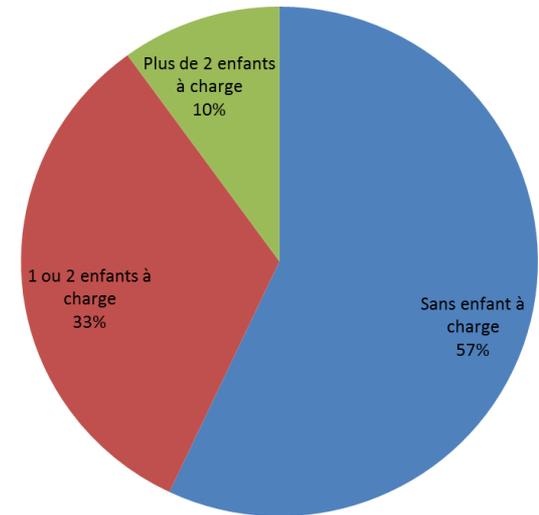
Source : Dreal Bretagne - SNE 2014 - BDCarto - IGN2013
DLS au 1er janvier 2014 - Demandes satisfaites en 2013

Source : convention EPF – Fiche thématique de la CCPRF

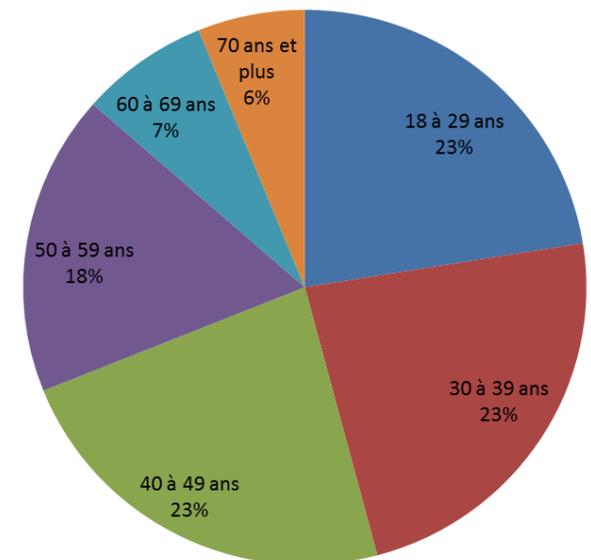
La demande locative sociale

- **325 demandes au 11/02/15**
 - Dont 141 personnes habitant la CC
 - 17 personnes de Rennes
- **Une demande exprimée pouvant être jugée assez faible** au regard de l'importance des besoins potentiels (nombreux ménages modestes)
- **Une majorité de demandeurs sans enfants à charge**
- **Des demandeurs aux âges variés**
 - 23% de moins de 30 ans
 - 10% de plus de 60 ans
- **Une demande ciblée sur les logements plutôt petits :**
 - $\frac{3}{4}$ des demandes concernent des 3 pièces maxi

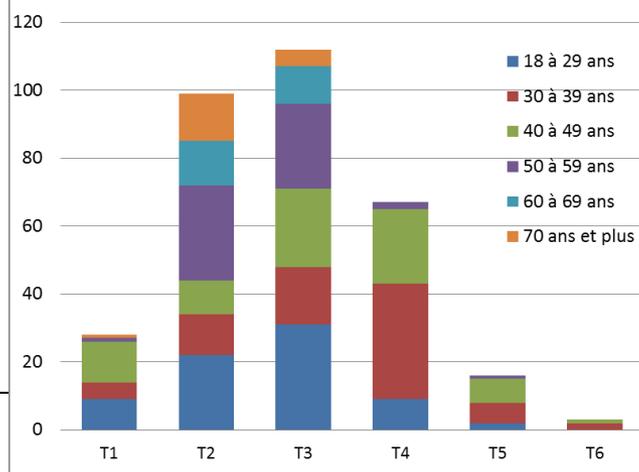
Composition familiale des demandeurs HLM



Age des demandeurs de logement HLM



Répartition des demandeurs selon l'âge et le type de logement demandé



Globalement une convergence de points entre bailleurs et collectivité, mais des points de vigilance

▣ Des points de vue partagés :

- Privilégier l'investissement sur la rénovation du parc existant, plus que sur le développement d'une offre nouvelle
- Privilégier le développement de l'offre nouvelle sur les pôles
- Permettre la vente d'une partie du parc pour favoriser les parcours résidentiels des ménages

▣ Des points de vigilance à observer

- Maintenir une offre locative à faible loyer sur le territoire : risque lié à la production d'une offre nouvelle aux loyers plus élevés que ceux du parc ancien
- Favoriser le réinvestissement sur le territoire des ressources acquises par la vente de logements
- Adapter les montages financiers à la complexité et à la lourdeur des opérations sur le parc existant
 - Notamment sur les bâtis avec amiante : Devenir incertain (invendable et trop cher à rénover ou à démolir)

Le marché locatif : points clés

Un parc locatif plus présent sur les pôles, mais une offre qui reste faible à Retiers

Locatif privé

- largement porté par Janzé
- des loyers relativement bas, propices au conventionnement, sauf à Janzé et dans les petits logements
- une offre qui peine à se renouveler, notamment faute d'éligibilité aux dispositifs de défiscalisation des investissements locatifs (Dufflot, Pinel)

Locatif public

- une offre mêlant parc HLM et logements communaux
- des enjeux prioritaires sur le devenir du parc existant : réhabilitation, vente

Compte tenu des phénomènes de vente du parc HLM ancien, une vigilance à observer pour maintenir une offre locative à bas loyer

6. Enjeux et pistes de réflexion pour le nouveau PLH



6 Enjeux et pistes de travail pour le PLH2 selon les communes

	Janzé	Amanlis	Boistrudan	Brie	Le Theil	Retiers	Arbrissel	Coesmes	Essé	Marcillé Robert	Ste Colombe	Martigné Ferchaud	Chelun	Eancé	Forges	Thourie	Secteur Nord	Secteur intermédiaire	Secteur rural	Total
Attractivité du territoire																				
Revitalisation des centres bourgs		X				X		X				X	X	X	X		1	2	4	7
Articulation habitat transport			X	X													2	0	0	2
Equilibre qualité de localisation / qualité urbaine / prix				X													1	0	0	1
Redécoupage secteurs de géographie préférentielle	X		X		X					X	X						3	2	0	5
Bonifier les aides dans les centralités	X											X					1	0	1	2
Soutien à la production																				
Aide opération expérimentale								X						X			0	1	1	2
Aide renouvellement urbain	X					X		X	X			X			X		1	3	2	6
Aide AEU	X																1	0	0	1
Bonifier les aides en secteur ABF	X				X		X			X							2	2	0	4
Elargir critères d'éligibilité aux aides accession neuf					X						X						1	1	0	2
Accent accession sociale/ Primo accession		X			X			X									2	1	0	3
Commercialisation terrains						X					X						0	2	0	2
Nouvelle offre locative sociale sur les pôles			X				X		X								1	2	0	3
Nouveaux logements sociaux communaux		X									X						1	1	0	2

Enjeux et pistes de travail pour le PLH2 selon les communes

	Janzé	Amanlis	Boistrudan	Brie	Le Theil	Retiers	Arbrissel	Coesmes	Essé	Marcillé Robert	Ste Colombe	Martigné Ferchaud	Chelun	Eancé	Forges	Thourie	Secteur Nord	Secteur intermédiaire	Secteur rural	Total
Gestion du parc existant																				
Rénovation parc privé	X	X			X	X		X		X	X	X		X	X	X	3	4	4	11
Rénovation logements communaux		X			X			X		X							2	2	0	4
Articuler aides adaptation / qualité énergétique				X													1	0	0	1
Rénovation grands ensembles						X						X			X		0	1	2	3
Conventionnement privé												X	X	X			0	0	3	3
Offres ciblées : bien vivre chez soi																				
Offres pour personnes âgées	X			X	X	X											3	1	0	4
Travaux préventifs personnes âgées							X			X							0	2	0	2
Urgence	X				X						X	X					2	1	1	4
Logement jeune								X									0	1	0	1
Gestion des ménages difficiles / logements sociaux			X	X	X					X			X				3	1	1	5



Enjeux et pistes de travail pour le PLH2 selon les communes

	Janzé	Amanlis	Boistrudan	Brie	Le Theil	Retiers	Arbrissel	Coesmes	Essé	Marcillé Robert	Ste Colombe	Martigné Ferchaud	Chelun	Eancé	Forges	Thourie	Secteur Nord	Secteur intermédiaire	Secteur rural	Total	
Partenariats financiers																					
CC comme relais bancaire							X									X	0	1	1	2	
Articulation aides CC / aides partenaires								X					X				0	1	1	2	
Animation, communication, partenariat																					
Formation	X		X	X	X	X		X	X	X		X				X	4	4	2	10	
Sensibilisation, échanges de pratiques	X							X									1	1	0	2	
Sites internet	X			X	X								X			X	3	0	2	5	
Plaquette communication		X		X	X	X	X	X		X	X	X	X	X		X	2	5	2	9	
Communication locale	X	X	X	X	X	X			X	X	X	X	X	X	X	X	5	4	5	14	
Communication extérieure		X	X	X	X	X	X					X					3	2	1	6	
Info futurs acquéreurs		X	X	X		X			X	X				X			3	3	1	7	
Annuaire des professionnels habitat			X					X									1	1	0	2	
Professionnels immobiliers / baisse des prix													X	X			0	0	2	2	
Mieux mobiliser les acteurs sociaux											X					X	0	1	1	2	

▣ Accentuer le rôle de la politique de l'habitat comme levier de développement économique local

- Pour les ménages : maîtriser le budget logement
- Pour les entreprises : générer de l'activité pour le secteur du bâtiment
- Pour les collectivités : le développement résidentiel comme support de ressources fiscales
- Et positionner le PLH comme ensemblier des initiatives engagées : plateforme habitat, revitalisation de Martigné, ...

■ Mettre l'accent sur le tissu urbain existant

- Par une approche globale de l'ensemble des volets habitat
- Par l'articulation de la politique habitat avec l'ensemble des politiques publiques locales (équipements, espaces publics, ...)
- Par l'accompagnement des communes dans la montée en puissance de leurs compétences en urbanisme, aménagement et habitat
- Par l'innovation et l'expérimentation (partenariat, financement, ...)

■ Faire du développement durable un argument, un outil d'attractivité

- Qualité urbaine, environnement, articulation aux transports, énergie, économie d'espace, ...

❑ Poursuivre une politique de l'habitat fine et intelligente

- Véritablement au service des ménages / des usagers, pour l'accueil et la réalisation des parcours résidentiels
- Capable d'évoluer dans le temps pour s'adapter aux évolutions de contexte (réglementaire, économique, marché, ...)
- En phase avec la diversité des réalités et contextes de territoire
 - Conforter la structuration des pôles : assumer leur caractère urbain (localisation privilégiée de la production neuve, forte offre d'équipements et services, formes urbaines, offres de déplacements doux, ...)
 - Maintenir, en la faisant évoluer, la logique de sectorisation et prioriser les interventions

❑ Poursuivre une politique de l'habitat fine et intelligente

- En phase avec la diversité des réalités et contextes de territoire
(suite)

Nord

- Accueil privilégié des populations par une offre nouvelle attractive : localisation, prix, qualité urbaine.
- Affirmer un rôle de couronne rennaise : densité, mixité sociale « dans les deux sens »

Intermédiaire

- Assurer le développement, en confortant les liaisons entre communes et le rôle de centralité de Retiers
- Priorité au renouvellement urbain

Rural

- Investir en priorité sur les centres bourgs (habitat, commerce, espace public), en tenant compte des évolutions sociologiques (vieillesse)
- Travailler l'image : qualité urbaine, architecturale, vie sociale, proximité, prix, économies de charges

CÉRUR_

écrire
les territoires,
dessiner
la chose publique

grouperflex_

Acadie, Paris
Aceif, Strasbourg
Adeus, Marseille
Aures, Nantes
> Cérur, Rennes
Place, Bordeaux
Trajectoires, Lyon