

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

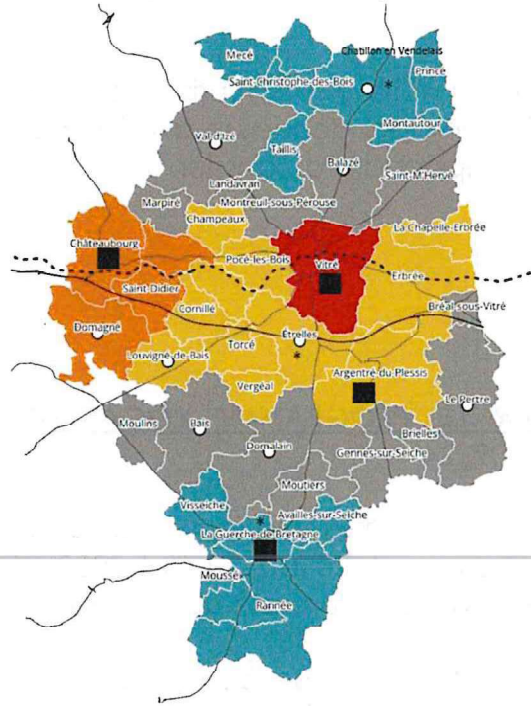
### 4 secteurs

- Ouest
- Centre
- Secteur intermédiaire
- Secteurs nord et sud

### 4 pôles

- Vitré (ville centre)
- Chateaubourg
- La Guerche-de-Bretagne
- Argentré-du-Plessis

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



## Les projets de logements prévus entre 2024 et 2029

Synthèse réalisée sur 42 communes dont 32 rencontrées	Objectif PLH 3 sur 6 ans		Projets Logements 6 ans (2024-2029)	Production de logements NEUFS	Remise sur le marché de logements VACANTS	Changement de DESTINATION
	Objectif de production fourchette basse	Objectif de production fourchette haute				
Centre (Hors Argentré)	440	450	443	440	4	0
Ouest (Hors Chateaubourg)	250	260	218	218	1	0
Secteur intermédiaire	500	510	483	475	7	1
Secteurs Nord et Sud (Hors La Guerche)	190	200	148	134	13	1
Vitré	980	990	1017	972	45	0
Argentré-du-Plessis	190	200	202	201	1	0
Chateaubourg	470	480	479	479	1	0
La Guerche-de-Bretagne	120	130	137	116	20	0
	3140	3220	3 128	3381	91	2
				97 %	3 %	

## Les projets de logements prévus entre 2024 et 2029

  
Synthèse réalisée  
sur 42 communes  
dont 32 rencontrées

	Objectif PLH 3 sur 6 ans		Projets Logements 6 ans (2024-2029)	Logements dans L'ENVELOPPE URBAINE	% de dans L'ENVELOPPE URBAINE	Logements en EXTENSION	% de logements en EXTENSION
	Objectif de production fourchette basse	Objectif de production fourchette haute					
Centre (Hors Argentré)	440	450	443	85	19%	359	81%
Ouest (Hors Châteaubourg)	250	260	218	59	27%	160	73%
Secteur intermédiaire	500	510	483	115	24%	368	76%
Secteurs Nord et Sud (Hors La Guerche)	190	200	148	110	74%	38	26%
Vitré	980	990	1017	780	77%	132	13%
Argentré-du-Plessis	190	200	202	106	52%	96	48%
Châteaubourg	470	480	479	344	72%	135	28%
La Guerche-de- Bretagne	120	130	137	80	59%	56	41%
	3140	3220	3 128	1679	54%	1344	43%

\* Absence de localisation pour certains projets

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

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

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

## 1. Diversifier en différenciant selon les enjeux locaux

### Des enjeux différenciés selon les secteurs géographiques :

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

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

Des problématiques de faibles revenus sur les territoires nord et sud

→ Développer des offres à caractère « social »

	Part de Logements locatifs sociaux ou logements privés conventionnés		Accession aidée à la propriété	Dont PSLA - BRS		Dont autres produits accession aidée (PTZ, dispositif local)	
CENTRE	20%	85-90	28%	Selon projet		28%	120-125
OUEST	20%	50-55	28%	Selon projet		28%	65-70
SECTEUR INTERMÉDIAIRE	10%	50-55	28%			28%	135-140
SECTEURS NORD ET SUD	10%	15-20	28%			28%	50-55
VITRÉ	27%	265-270	28%	15%	145-150	13%	125-130
ARGENTRÉ-DU-PLESSIS	25%	45-50	28%	5%	10-15	23%	40-45
CHÂTEAUBOURG	30%	140-145	28%	10%	45-50	18%	85-90
LA GUERCHE-DE-BRETAGNE	25%	30-35	28%	Selon projet		28%	30-35
<b>Vitré Communauté</b>	<b>22%</b>	<b>680-720</b>	<b>28%</b>	<b>200 - 215</b>			<b>650-690</b>
							<b>850 - 905</b>

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

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

→ Maintenir l'effort de réhabilitation sur parc privé, en mettant l'accent sur les passoires énergétiques,

→ Poursuivre l'accompagnement personnalisé réalisé sur le parc privé dans le cadre de France Renov

→ Sensibiliser et accompagner les particuliers vers de nouvelles pratiques : matériaux biosourcés, réemplois, ...

#### 2.1 Valoriser le patrimoine

- Certaines communes abritent de nombreux Monuments Historiques inscrits ou classés.
- la préservation de centres anciens reste un enjeu complexe pour de nombreuses communes (cf. coûts de réhabilitation, prescriptions patrimoniales, pénurie de matériaux ...)

→ Adapter les outils pour une rénovation performante et respectueuse du bâti traditionnel : face aux difficultés d'intervention sur un bâti complexe, développer des outils et financements ad hoc

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

- 7 % de logements vacants à l'Echelle de Vitré Communauté
- Une vacance qui augmente légèrement, malgré la politique incitative de Vitré Communauté sur le PLH 2
- 14 % de logements vacants à La Guerche-de-Bretagne : une commune pôle qui doit retrouver / renforcer sa fonction résidentielle

→ Travailler sur le bâti existant en agissant sur tout le spectre d'intervention (dont démolir le patrimoine le plus dégradé, restructurer / recomposer, ...)

→ Accompagner le changement de destination

→ Améliorer l'attractivité et le confort du parc existant : énergie, adaptation, accessibilité, confort

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

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

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

- 195 ventes sur 2014-2021
- 36% de logements EFG (contre 10% en Ile et Vilaine I) mais une actualisation en cours des étiquettes énergie

→ Qualité (énergie, confort, adaptation) : Réinvestir les ressources des ventes HLM dans l'amélioration du parc existant

→ Quartiers fragiles : Maison Rouge, Debussy

→ Auditer et accompagner pour améliorer la qualité du parc communal