

Programme Local de l'Habitat

Liffré-Cormier Communauté



Diagnostic

PLH adopté le 9 mars 2020



Programme Local de l'Habitat - Liffré-Cormier Communauté - Diagnostic

Rédaction : CDHAT

Image de couverture : giboire-promotion.com

Sommaire

PRÉSENTATION GÉNÉRALE 5

Le Programme Local de l'habitat 7

Présentation 7

Diagnostic 8

Le contexte territorial 9

Présentation du territoire communautaire 9

Principales infrastructures 10

Attentes pour ce PLH 12

Procédures / outils / cadres en vigueur 13

DIAGNOSTIC 17

La présentation socio-économique 19

Contexte démographique 19

Synthèse situation socio-démographique 32

Economie et services 33

Synthèse Economie et services 41

Le logement 43

Présentation du parc de logements 43

Caractéristiques des logements 50

Le marché locatif privé 56

Le logement social 59

Présentation du parc de logements 59

Les occupants du parc social 67

La demande en logement social 68

Synthèse locatif 70

Les particularités du parc de logements 71

Le confort des logements 71

Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) en 2013 73

Activité à la réhabilitation 74

Les copropriétés 74

Synthèse logement 75

Urbanisme et immobilier 77

Le développement de l'urbanisation 77

L'activité à la construction 79

L'accession dans l'ancien 86

Synthèse Urbanisme et immobilier 86

Les populations spécifiques 87

Logement des jeunes et des saisonniers 87

Logement des personnes âgées et handicapées 88

Logement des personnes en difficulté 92

L'accueil et l'habitat des gens du voyage 93

Synthèse Populations spécifiques 93

PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Le Programme Local de l'habitat

Présentation

Au 1^{er} janvier 2017 est née Liffré-Cormier Communauté, regroupant l'ancienne Communauté du Pays de Liffré (Liffré, La Bouëxière, Chasné-sur-Illet, Dourdain et Ercé-près-Liffré) et les communes de Gosné, Livré-sur-Changeon, Saint-Aubin-du-Cormier et Mézières-sur-Couesnon, communes appartenant auparavant à la Communauté de Communes du Pays de Saint-Aubin-du-Cormier.

Aussi, dans l'objectif d'un développement équilibré de son territoire, cette nouvelle collectivité souhaite définir **une véritable politique de l'habitat** à l'échelle communautaire.

Elle a donc décidé, par délibération du 19 octobre 2017, d'élaborer un **Programme Local de l'Habitat** afin de disposer, pour les six années à venir, d'un document permettant la définition d'**une stratégie en matière d'habitat**, visant à la prise en compte des besoins en logements de l'ensemble du territoire.

Au travers de ce document, il s'agira de définir un cadre programmatique s'appuyant sur une série d'**actions partagées avec l'ensemble des partenaires**.

L'élaboration de ce PLH doit également permettre de juger de la pertinence de mettre en place une étude de configuration d'une plateforme de rénovation énergétique et/ou d'une étude d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat.

Il convient de noter, qu'en parallèle, Liffré-Cormier Communauté a engagé des démarches sur les actions qu'elle envisage de mener à moyen terme tels qu'un Plan Climat, un schéma de déplacement, un projet de territoire et un Schéma de développement économique...

Le Programme Local de l'Habitat est un document de synthèse qui définit, pour une durée de 6 ans, les orientations d'une politique locale de l'habitat visant à répondre aux besoins globaux en logements d'un territoire (quantitatifs et qualitatifs).

L'élaboration d'un PLH repose sur trois étapes :

1. **Le diagnostic local de l'habitat sur la Communauté de Communes**

Son objectif est d'apporter une connaissance des situations locales et des enjeux particuliers auxquels elle est et sera confrontée.

2. **La définition d'objectifs et d'orientations pour une politique locale de l'habitat**

Le but est de proposer une politique de l'habitat concrète et opérationnelle, à partir d'objectifs précis, dans le cadre global de l'équilibre, la diversification et la mixité de l'offre de logements.

3. **La proposition d'un programme d'actions territorialisées, avec les moyens à mettre en œuvre**

► **Le présent document constitue le diagnostic local de l'habitat.**

Diagnostic

L'objectif de ce diagnostic est de comprendre les dynamiques territoriales et notamment le fonctionnement du marché immobilier et la situation de l'hébergement, en analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, de l'offre d'hébergement, ainsi que de l'offre foncière. Il s'agit d'apporter une connaissance des situations locales et des enjeux particuliers auxquels est et sera confrontée la Communauté de Communes.

Le diagnostic présenté ci-après a été réalisé à partir des **études existantes ou en cours** : SCoT, Porter à Connaissance du PLH, PDA-LHPD, Schéma d'Accueil et d'Hébergement des Gens du Voyage...

Ces analyses ont été menées à partir des derniers chiffres officiels disponibles au moment de l'établissement du diagnostic.

Pour parfaire ces informations, il a été procédé au recueil, traitement et analyse prospective de sources **statistiques complémentaires** : FILOCOM¹, INSEE, CAF, Chambre des Métiers, CCI, SITADEL2, Anah...

Ce diagnostic a été complété par des **échanges** avec les principaux partenaires, à savoir les représentants des bailleurs sociaux, des professionnels de l'immobiliers (notaires, agents immobiliers), l'Association Vivre chez Soi, les CCAS et le CIAS.

Les élus des 9 communes ont été rencontrés à l'occasion d'entretiens individuels, au cours de l'été 2018. Il s'agissait de présenter le PLH, de recueillir les difficultés rencontrées, les besoins, les attentes de chacun.

Des échanges avec les partenaires ont été provoqués lors des travaux des trois **ateliers thématiques** mis en place dans le cadre du présent PLH, le 18 septembre 2018 et faisant suite à la présentation du pré-diagnostic. Les thèmes traités dans ces ateliers étaient :

- l'habitat et les populations spécifiques
- le marché du logement
- le parc locatif social et privé

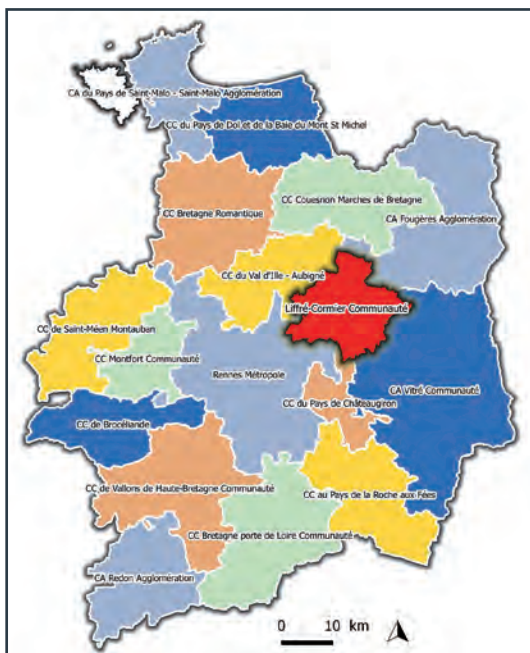
1. Réalisé par la DGI, ce fichier croise les fichiers de la taxe d'habitation, du foncier, des propriétés bâties et des propriétaires au fichier de l'impôt sur le revenu. Issus de fichiers distincts, sur un mode non déclaratif, les résultats peuvent quelque peu s'écarter des données INSEE.

Le diagnostic présenté ci-après prend bien en compte les différents textes législatifs qui régissent l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat (cf. ci-après).

Le contexte territorial

Présentation du territoire communautaire

Liffré-Cormier Communauté



Conception : CDHAT

Liffré-Cormier Communauté est un territoire situé au nord-est du département de l'Ille-et-Vilaine, en Bretagne.

Il représente 2,5 % du poids démographique du département.

Cet EPCI fait partie du SCoT du Pays de Rennes, qui regroupe trois autres EPCI, à savoir la Communauté de Communes du Pays de Châteaugiron, Rennes Métropole et la Communauté de Communes du Val d'Ille-Aubigné. Une modification du Schéma de Cohérence Territorial a été engagée en 2018.

La Communauté de Communes



Conception : CDHAT

Avec 9 communes et 25 186 habitants, elle regroupe l'ancien EPCI du Pays de Liffré et une partie de celui de Saint-Aubin-du-Cormier, sur une superficie de 251 km².

La collectivité compte trois pôles :

- Liffré, avec 7 370 habitants (29 % de la population de l'EPCI)
- La Bouëxière, avec 4 296 habitants (17 % de la population de l'EPCI)
- Saint-Aubin-du-Cormier, avec 3 732 habitants (15 % de la population de l'EPCI).

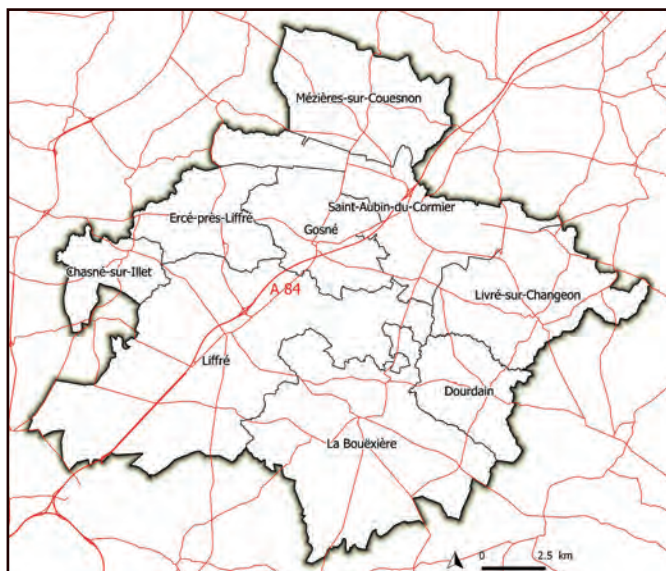
Le territoire fait partie de l'aire urbaine de Rennes.

Principales infrastructures

Réseau routier

Liffré-Cormier Communauté est traversé par un axe routier structurant, l'A84, qui relie Rennes à Caen, via Fougères. Un réseau routier départemental assure les liaisons intercommunales.

Le réseau routier



Source : GeoBretagne - Conception : CDHAT

Le réseau routier, performant, offre notamment aux actifs un accès rapide aux deux principaux bassins d'emploi à proximité (Métropole Rennaise et Fougères).

Il n'y a pas de problèmes majeurs de congestion relevés, mais le trafic apparaît dense en heure de pointe pour rejoindre les échangeurs de l'A84 à Liffré et en traversée de La Bouëxière vers et depuis la N157².

Un plan de circulation a été adopté en 2016 à La Bouëxière.

2. Étude KISIO, dans le cadre du diagnostic du schéma des déplacements communautaire de Liffré-Cormier Communauté (2017)

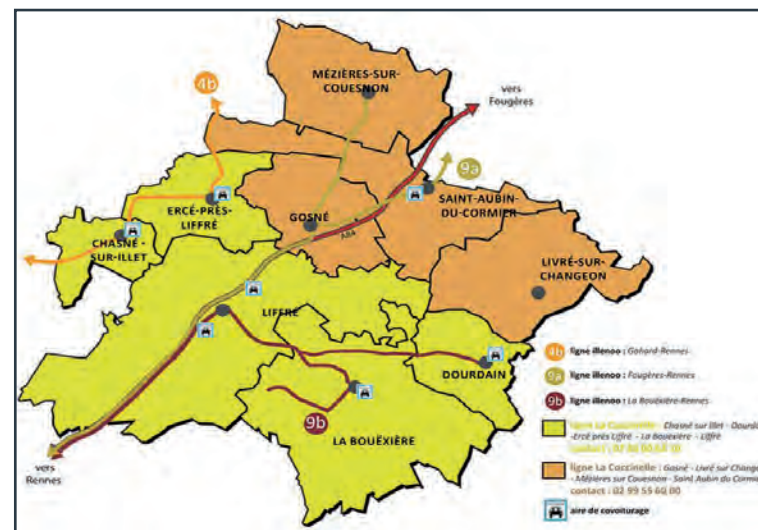
Transports en commun

Trois lignes du réseau régional BreizhGo permettent de rejoindre le centre de Rennes ou de Fougères :

- ligne 4b : Gahard-Rennes
- ligne 9a : Fougères-Rennes
- ligne 9b : La Bouëxière-Rennes

La commune de Livré-sur-Changeon propose un service de navette («Liv'bus») vers Saint-Aubin-du-Cormier pour pallier l'absence de transport en commun.

Le réseau de transports en commun



Le réseau de transport collectif est relativement performant. Il est cependant constaté une asymétrie dans l'offre de transport en commun entre les communes situées aux abords de l'A84 et les autres communes, ainsi qu'un manque d'adaptation de l'offre aux trajets le soir alors qu'une demande est identifiée.

Par ailleurs, la dispersion de l'habitat (40 % de la population vit hors des centres-bourgs) rend difficile une desserte d'une partie de la population par les réseaux de transports collectifs.

La Communauté de communes propose un service de transport à la demande, accessible à tous les habitants du territoire, pour se rendre à Liffré, à Saint-Aubin-du-Cormier et à La Bouëxière. Ce dernier fonctionne selon un planning et sur réservation uniquement. Ce service vise à répondre aux besoins de déplacement pour des motifs « non obligés » (courses, RDV médicaux, loisirs...).

Attentes pour ce PLH

Le PLH du Pays de Liffré

La Communauté de Communes alors composée de Chasné-sur-Illet, Dourdain, Ercé-près-Liffré et Liffré a engagé l'élaboration de son Programme Local de l'Habitat en 2006. Un programme d'actions couvrant la période 2008 - 2013 a alors été défini, répondant à 6 orientations.

En 2014, la commune de la Bouëxière a intégré le Pays de Liffré.

En 2014, la collectivité a redéfini son PLH par simple délibération et a validé les objectifs d'une offre nouvelle, répondant aux orientations suivantes, pour la période 2014 - 2020 :

1. développer l'offre de logements pour la construction neuve, en particulier sur la commune de Liffré
2. développer l'offre de logements sociaux dans toutes les communes

Ce PLH n'a pas vraiment été mis en application excepté le conventionnement avec NEOTOA pour assurer la production de logements sociaux sur l'ensemble du territoire.

Le PLH du Pays de Saint-Aubin-du-Cormier

En 2005, la Communauté de Communes du Pays de Saint-Aubin, constituée de 11 communes, a lancé l'élaboration de son PLH.

Un programme reposant sur 5 orientations a été arrêté pour la période 2009 - 2015 :

- répartition territoriale de l'offre
- développer et diversifier l'offre de logements sociaux
- répondre à des besoins particuliers en matière de logements
- économiser l'espace, maîtriser le foncier
- respecter l'identité des communes et accroître la qualité de vie.

Le bilan réalisé à la fin du PLH a montré que l'objectif de production de logements n'a été atteint qu'à hauteur de 40 %, notamment du fait d'une

période peu propice au développement de l'habitat et d'une absence d'offre de terrains à bâtir à Saint-Aubin-du-Cormier. L'objectif de logements sociaux n'a pas été atteint également.

Les enjeux prioritaires pour ce PLH

L'Etat est associé à l'élaboration du PLH. Il est garant du respect des principes du droit au logement et de la prise en compte des enjeux qu'il aura identifiés localement. Cette participation se traduit notamment par l'élaboration du **Porter à Connaissance**.

Au-delà du rappel du cadre réglementaire, ce document fixe les objectifs à prendre en compte en matière d'habitat et la répartition équilibrée des différents types de logements à produire.

Les enjeux de l'Etat pour la Communauté de Communes de Liffré-Cormier visent prioritairement à maintenir la cohésion sociale en diversifiant l'offre de logements, tout en luttant contre l'étalement urbain afin de préserver l'équilibre territorial à l'échelle du Pays de Rennes.

Les attentes ainsi exprimées par l'Etat pour ce PLH sont :

1. diversifier la production de logements en privilégiant la revitalisation dans les centres-bourgs
2. évaluer l'objectif de production de logements sociaux et de logements aidés
3. répondre aux besoins spécifiques
4. maîtriser la consommation foncière
5. densifier et diversifier les formes urbaines en développant la qualité des opérations
6. améliorer le parc de logements en centre-bourg par le développement d'une politique de réhabilitation ou d'acquisition du bâti ancien
7. lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique
8. identifier les copropriétés fragiles
9. participer à la déclinaison territoriale du PDALHPD.

Procédures / outils / cadres en vigueur

De la mise en œuvre du droit au logement, de la lutte contre les exclusions ou encore de la loi relative à l'orientation et à la programmation pour la ville et la rénovation urbaine, l'élaboration d'un PLH repose sur de nombreux textes.

Parmi ceux-ci, il convient tout particulièrement de citer :

- la Loi sur la décentralisation (**création des PLH**)
- la loi Besson visant le **droit au logement**
- la loi d'orientation pour la **ville**
- la loi relative à la lutte contre les **exclusions** (accords collectifs)
- la loi relative à l'accueil et à l'habitat des **gens du voyage**
- les lois **SRU** (13/12/2000) et **DALO** (05/03/2007) et l'obligation d'un pourcentage de logements sociaux
- la loi d'orientation et de programmation pour la **ville et la cohésion urbaine** (la gestion des Contrats de ville intégrant le renouvellement urbain)
- la loi relative aux **responsabilités et libertés locales** (délégation des aides à la pierre)
- la loi portant **Engagement National pour le Logement** (accès pour tous à un logement confortable)
- la **loi Mobilisation pour le logement** et la lutte contre les exclusions (répartition des objectifs et articulation avec les PLUi)
- **Grenelle 1 et 2** (performance énergétique)
- la loi de **programmation** pour la ville et la cohésion urbaine (21/02/2014) - Gestion des Contrats de ville intégrant le renouvellement urbain par l'intercommunalité (quartiers prioritaires politiques de la ville)
- les lois **ALUR** (24 mars 2014) et **Egalité et Citoyenneté** (23 janvier 2017) (document d'urbanisme intercommunal, PPGD, CIL)
- la loi relative à l'**adaptation de la société au vieillissement** (besoins liés à la perte d'autonomie).
- la loi portant sur l'**Evolution du Logement et Aménagement Numérique (ELAN)** du 23 novembre 2018.



La loi est organisée autour de quatre titres, reprenant quatre grands objectifs :

- Construire plus, mieux et moins cher
- Évolutions du secteur du logement social
- Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale
- Améliorer le cadre de vie

Cette loi a des incidences sur de nombreuses thématiques du PLH telles que le logement social, le logement des saisonniers. Dans son article 183 elle ajoute comme objectif pour le PLH «l'amélioration de la performance énergétique de l'habitat».

D'autres documents, de portée départementale ou plus locale doivent être pris en compte dans l'élaboration de ce Programme Local de l'Habitat :

Le Plan Départemental de l'Habitat 2012-2017

Ce plan s'articule autour de quatre axes :

- Conforter l'attractivité et la fonction d'accueil résidentiel du département
- S'appuyer en priorité sur le potentiel de l'habitat existant pour répondre aux besoins existants
- Mettre l'accent sur deux moments clés du parcours résidentiel des ménages
- Construire une stratégie de développement de l'habitat, des transports, des services et des équipements

Le PLH devra tenir compte de l'armature territoriale définie dans ce plan. L'élaboration du futur plan est en cours.

Le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées 2017-2022

Il s'agit d'un outil de programmation et de pilotage permettant au niveau des territoires une mise en œuvre effective du droit au logement.



Le plan d'actions est structuré autour des axes suivants :

- la garantie d'un parcours résidentiel par la mise en place d'une offre et d'un accompagnement adapté par territoire
- le maintien dans le logement
- la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique.

Le Schéma départemental d'accueil et d'hébergement des gens du voyage 2012-2017

Il définit un dispositif d'accueil dans chaque département permettant d'assurer la libre circulation des biens et des personnes et répondre ainsi à l'aspiration des gens du voyage itinérants à séjourner dans des lieux d'accueil dans des conditions décentes

La collectivité répond aux attentes du schéma.

Ce Schéma est en révision en 2018 ; il conviendra d'en suivre les préconisations.

Le Schéma départemental en faveur de l'autonomie des personnes âgées et des personnes en situation de handicap 2015-2019

Le schéma a défini un plan d'actions :

- agir pour mieux accompagner les professionnels, les aidant naturels et les bénévoles dans la prise en charge des personnes âgées et des personnes en situation de handicap
- agir pour favoriser l'accès de tous à une information de qualité
- agir pour mieux connaître les besoins des personnes âgées et des personnes en situation de handicap
- agir pour conforter, renforcer et adapter les dispositifs existants afin de mieux répondre aux besoins des personnes âgées et des personnes en situation de handicap

- agir pour accroître l'offre de réponse aux besoins des personnes âgées et des personnes en situation de handicap
- agir pour innover dans la recherche de nouvelles réponses pour satisfaire les besoins des personnes âgées et des personnes en situation de handicap

Les objectifs définis dans le PLH devront tenir compte de ces dispositions

Le Scot du Pays de Rennes

Le SCoT est un document de planification et d'urbanisme qui traduit le projet d'aménagement et de développement choisi par les collectivités locales. Il est actuellement en cours de modification pour intégrer de nouvelles communes.

Le PLH devra être compatible avec les orientations du SCoT qui fixe notamment les objectifs suivants :

- assurer une production de logements suffisante
- maîtriser l'extension urbaine
- rechercher et favoriser la mixité sociale dans les opérations d'urbanisme
- développer un habitat diversifié, répondant aux besoins de la population
- favoriser une utilisation rationnelle des espaces urbanisés
- développer des formes urbaines et des logements moins énergivores.

Le PLH devra être compatible avec les dispositions de ce nouveau document.

Les documents d'urbanisme

L'ensemble des communes dispose d'un Plan Local d'Urbanisme.

- Liffré et Chasné-sur-Illet : approuvé le 6/7/2017
- La Bouëxière : approuvé le 12/12/2017 - Révision allégée en 2018
- Dourdain : approuvé le 19/12/2017
- Ercé-près-Liffré : Révision des PLU en cours
- Gosné : Arrêt prévu courant 2019

- Saint-Aubin-du-Cormier : Arrêt prévu courant 2020
- Mézières-sur-Couesnon : Arrêt prévu courant 2019
- Livré-sur-Changeon : PADD en cours

Les documents d'urbanisme ont une obligation de compatibilité avec le PLH. Lorsqu'un PLH est approuvé postérieurement à un document d'urbanisme, les dispositions incompatibles de ce dernier doivent être modifiées dans un délai de 3 ans.

DIAGNOSTIC

La présentation socio-économique

Contexte démographique

UNE CROISSANCE IMPORTANTE DE LA POPULATION

Les neuf communes de Liffré-Cormier Communauté totalisent 25 186 habitants au 1^{er} janvier 2015.

Le territoire compte trois principaux bourgs :

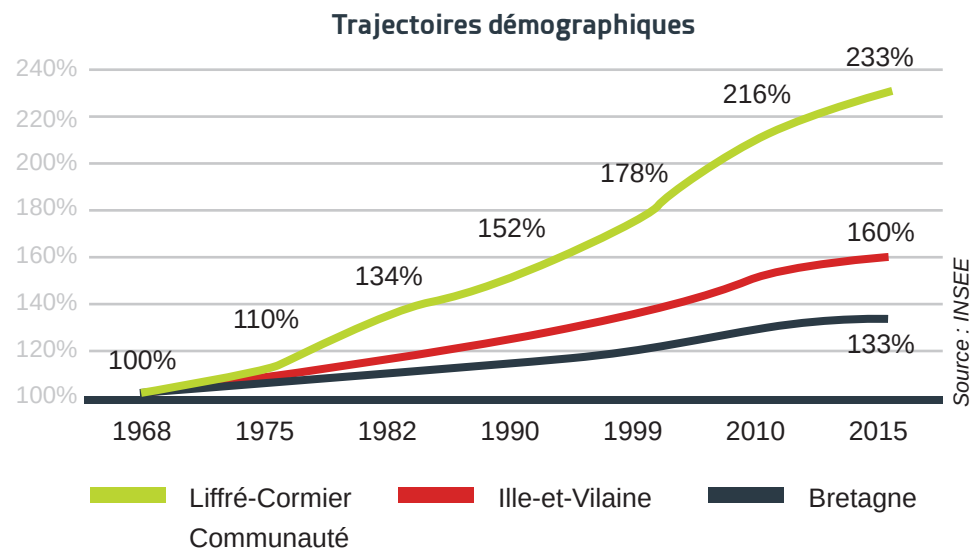
- Liffré : 7 370 habitants
- La Bouëxière : 4 296 habitants
- Saint-Aubin-du-Cormier : 3 732 habitants.

Les six autres totalisent entre 1 000 et 2 000 habitants.

Nombre d'habitants des communes de LCC

Territoires	Population
Liffré	7 370
La Bouëxière	4 296
Saint-Aubin-du-Cormier	3 732
Gosné	1 998
Ercé-près-Liffré	1 761
Mézières-sur-Couesnon	1 684
Livré-sur-Changeon	1 682
Chasné-sur-Illet	1 515
Dourdain	1 148

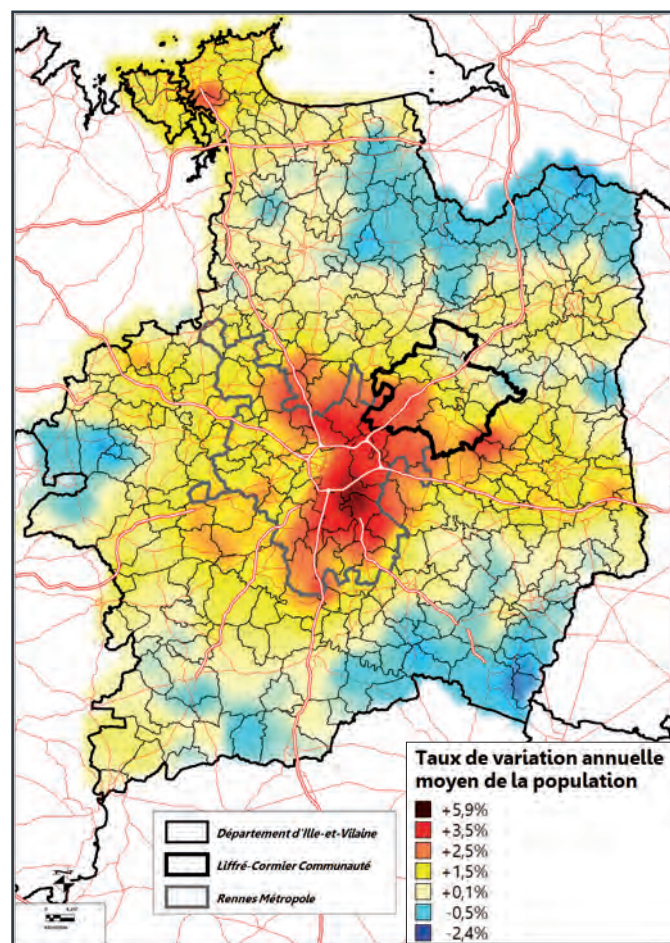
Source : INSEE



Le territoire de Liffré-Cormier Communauté a connu une croissance démographique soutenue et plus importante que celles de l'Ille-et-Vilaine et de la Bretagne, sur toutes les périodes, depuis 1968.

Le nombre d'habitants est passé de 10 813 en 1968 à 25 186 en 2015. La population a ainsi été multipliée par 2,3. Ce territoire a été tout particulièrement attractif dans les années 1990 et le reste encore aujourd'hui.

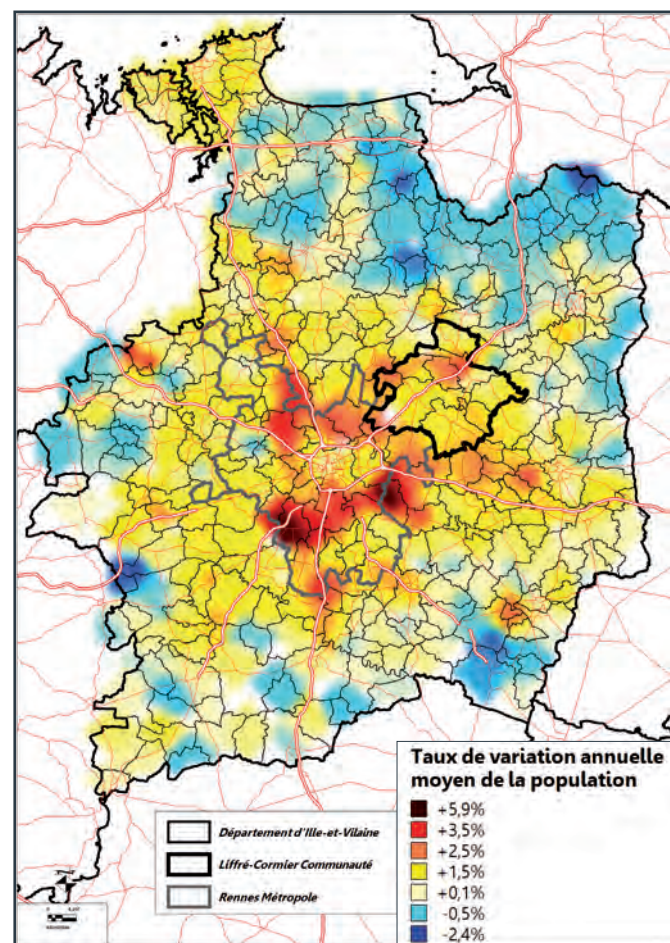
Taux de variation annuel moyen de la population 1982-1990



Source : INSEE - Conception : CDHAT

- ▶ TV LCC : + 1,61 % (+ 1 969)
- ▶ Liffre : + 3,78 % (+ 1 454)
- ▶ Ille-et-Vilaine : + 0,79 % (+ 48 954)
- ▶ Bretagne : + 0,64 % (+ 87 752)

Taux de variation annuel moyen de la population 1990-1999

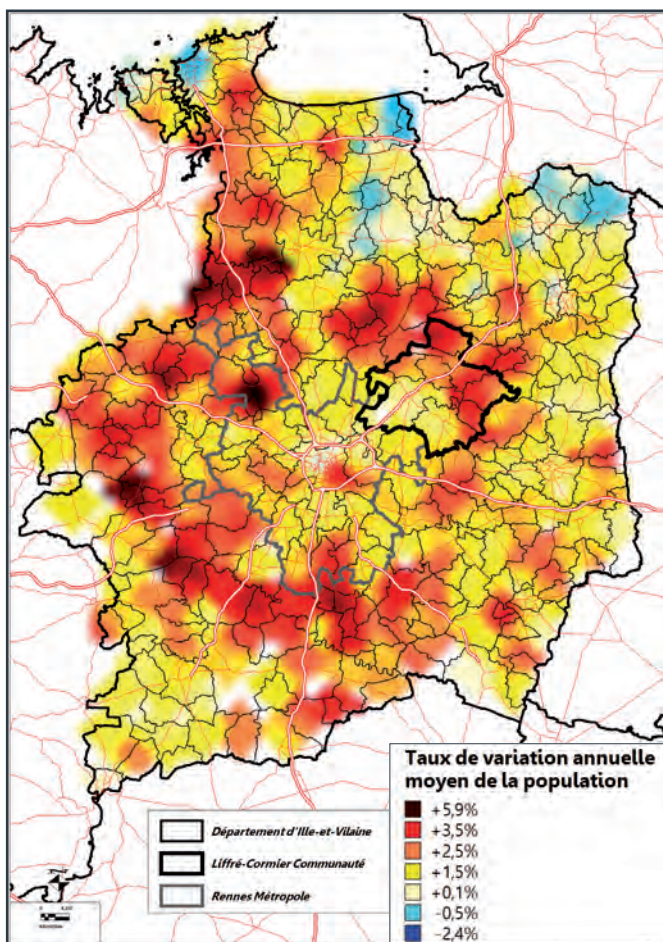


Source : INSEE - Conception : CDHAT

- ▶ TV LCC : + 1,77 % (+ 2 817)
- ▶ Liffre : + 1,47 % (+ 795)
- ▶ Ille-et-Vilaine : + 0,92 % (+ 68 815)
- ▶ Bretagne : + 0,78 % (+ 110 559)

Les cartes ont été produites par interpolation. L'outil d'interpolation permet de calculer, à partir des données de mesure dont on dispose, la population, ou autre, en tout point de la zone : il s'agit alors d'une estimation mathématique de ces indicateurs.

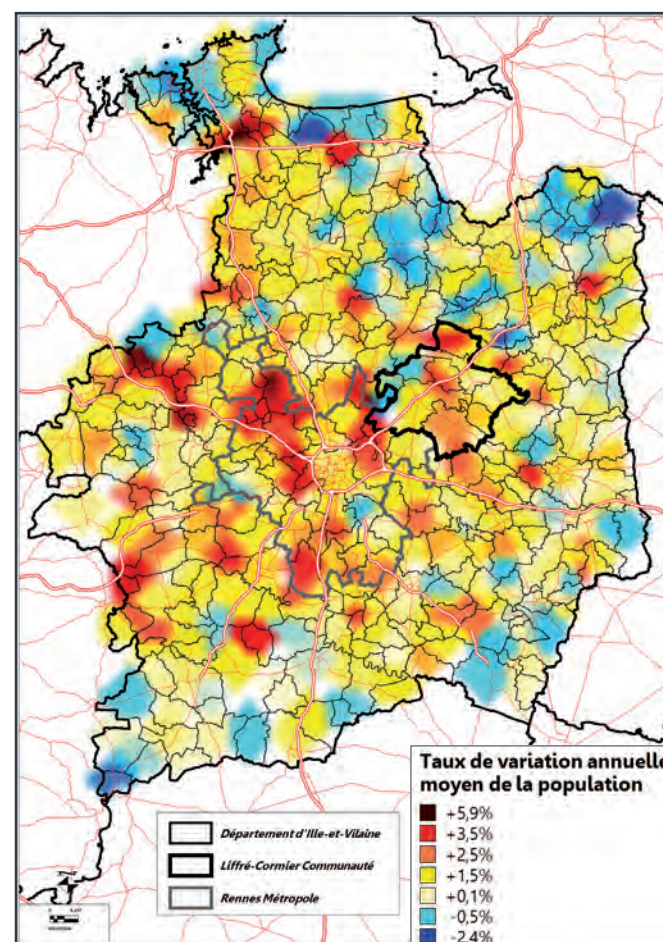
Taux de variation annuel moyen de la population 1999-2010



Source : INSEE - Conception : CDHAT

- TV LCC : + 1,75 % (+ 4 055)
- Liffre : + 0,51 % (+ 375)
- Ille-et-Vilaine : + 1,19 % (+ 120 607)
- Bretagne : + 0,88 % (+ 292 869)

Taux de variation annuel moyen de la population 2010-2015



Source : INSEE - Conception : CDHAT

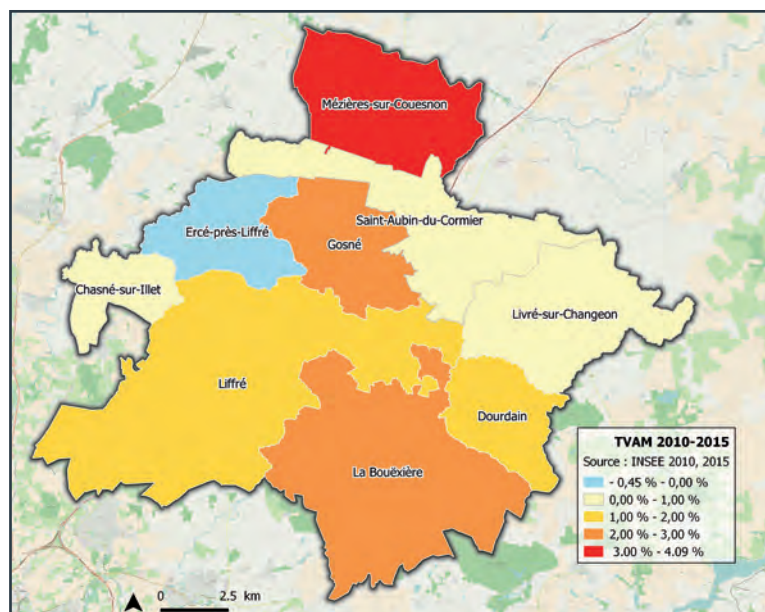
- TV LCC : + 1,56 % (+ 1 880)
- Liffre : + 1,54 % (+ 541)
- Ille-et-Vilaine : + 1,08 % (+ 54 744)
- Bretagne : + 0,59 % (+ 94 784)

Lors de la période 1982-1990, le phénomène de périurbanisation se développe essentiellement à proximité de l'agglomération rennaise et le long de l'A84 (Liffré : + 3,78 %, Gosné : + 2,07 %, La Bouexière : + 1,6 %). Les communes les plus éloignées de Rennes (Mézières-sur-Couesnon, Saint-Aubin-du-Cormier) perdent des habitants.

Les années 1990-1999 correspondent à la période de plus forte croissance pour le territoire de Liffré-Cormier Communauté. Cette décennie est marquée par une diffusion de la croissance périurbaine aux communes plus éloignées (Chasné-sur-Illet : + 2,88 %, Saint-Aubin-du-Cormier : + 3,36 %).

De 1999 à 2010, la croissance de l'intercommunalité se poursuit, permettant un gain de plus de 4 000 habitants en 9 ans. Le développement de la population est nettement plus important dans les communes les plus éloignées de Rennes et de l'A84 (Mézières-sur-Couesnon : + 4,81 %). La ville de Liffré connaît alors un accroissement plus modéré (+ 375 habitants).

Évolution de la population entre 2010 et 2015



Source : INSEE

Le territoire accuse à nouveau, sur les cinq dernières années (2010 - 2015), une légère baisse de la croissance démographique. Des communes qui présentaient sur la décennie précédente des dynamiques démographiques très positives, connaissent, de 2010 à 2015, un gain de population nettement moins important. Erce-près-Liffré voit même son nombre d'habitants baisser.

À l'inverse, la croissance de la population des pôles de Liffré et La Bouexière se renforce de manière importante sur la période, avec respectivement plus 541 et plus 462 habitants. Mézières-sur-Couesnon continue à voir sa population s'accroître de manière importante.

Variation de la population entre 2010 et 2015

Territoire	Variation	TVAM
Liffré Cormier Communauté	1 880	1,56 %
Liffré	541	1,54 %
La Bouexière	462	2,30 %
Saint-Aubin-du-Cormier	154	0,85 %
Gosné	270	2,95 %
Erce-près-Liffré	- 40	- 0,45 %
Mézières-sur-Couesnon	306	4,09 %
Livré-sur-Changeon	36	0,43 %
Chasné-sur-Illet	49	0,66 %
Dourdain	102	1,88 %
Ille-et-Vilaine	54 744	1,08 %
Bretagne	94 784	0,59 %

Source : INSEE

Le point de vue des communes :

Le positionnement géographique de la Communauté de Communes dans la couronne rennaise et une offre de terrain rendent le territoire attractif pour les jeunes ménages.

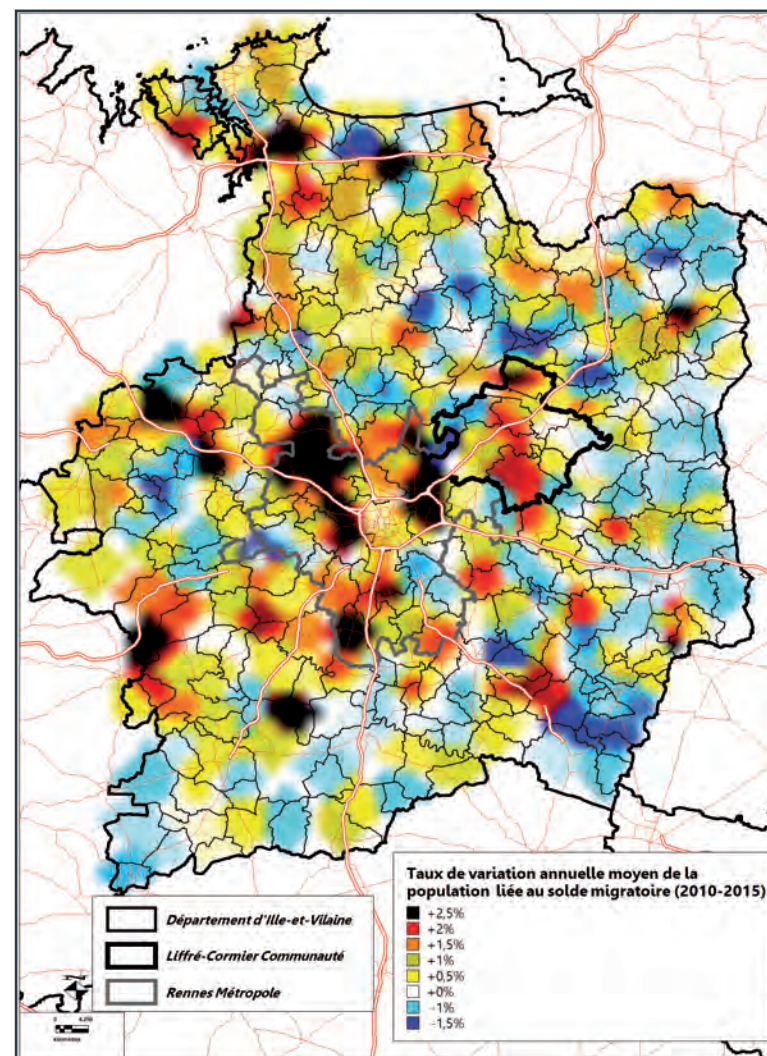
LES FACTEURS D'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE : UN TERRITOIRE TRÈS JEUNE, ACCUEILLANT DES FAMILLES

Deux éléments sont à prendre en compte dans une analyse d'évolution démographique :

- le solde naturel : différence entre les naissances et les décès sur un secteur
- le solde migratoire : différence entre les arrivées et les départs sur un secteur.

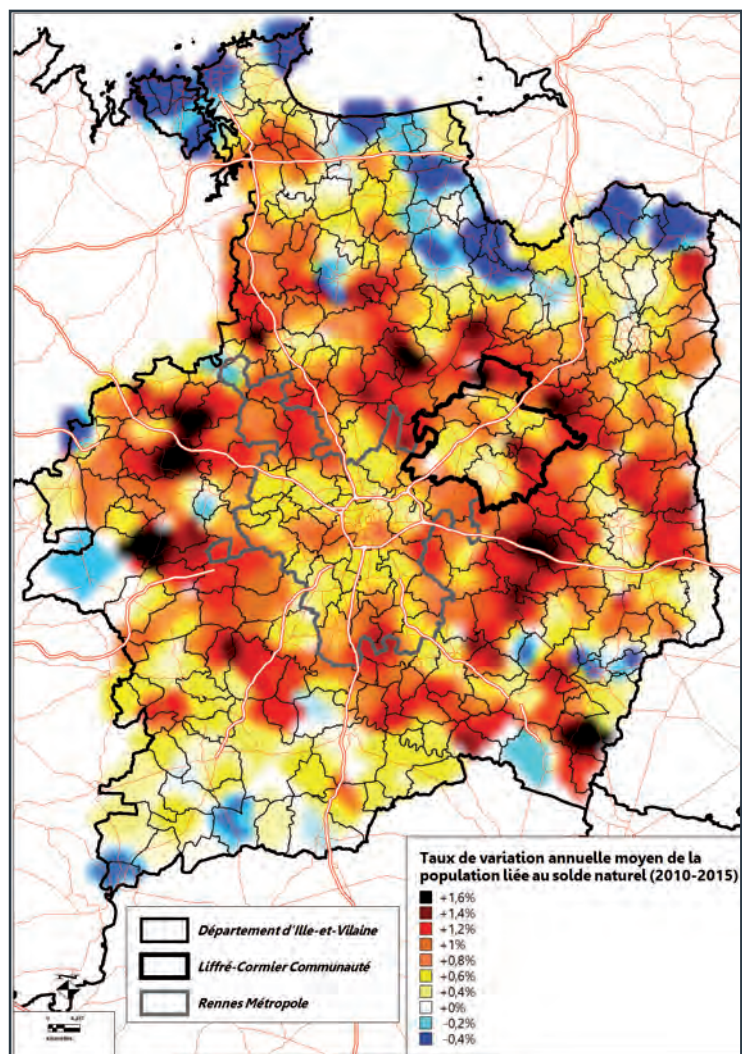
La hausse de population observée de manière globale sur LCC, et particulièrement entre 2010 et 2015 s'explique par le cumul d'un solde migratoire positif (+ 0,9 % en moyenne par an) et d'un solde naturel positif (+ 0,7 % en moyenne par an) à l'échelle du territoire. Le solde migratoire est ainsi à l'origine de l'augmentation de la population de 1 080 habitants, contre 800 pour le solde naturel. Le solde migratoire influe tout particulièrement sur l'évolution de la population de Liffré.

Taux de variation annuel moyen de la population lié au solde migratoire (2010-2015)



- SM LCC : + 0,9 %,
- Liffré : + 1,0 %
- Ille-et-Vilaine : + 0,6 %
- Bretagne : + 0,5 %

Taux de variation annuel moyen de la population lié au solde naturel (2010-2015)



Source : INSEE - Conception : CDHAT

- ▶ SN LCC : + 0,7 %,
- ▶ Liffré : + 0,5 %
- ▶ Ille-et-Vilaine : + 0,5 %
- ▶ Bretagne : + 0,1 %

Sur la période 2010-2015, il y a eu davantage de naissances que de décès sur l'ensemble des communes.

Les communes de Liffré, La Bouëxière et Saint-Aubin-du-Cormier, aux populations plus âgées, présentent les taux de variation liés au solde naturel les plus faibles, des taux qui toutefois restent supérieurs à la moyenne bretonne.

Le territoire est globalement plus attractif qu'à l'échelle du Département et de la Région. À l'Ouest, Chasné-sur-Illet et Ercé-Près-Liffré connaissent cependant davantage de départs que d'arrivées de population.

Les pôles présentent une attractivité moyenne à forte : de 0,63 % à Saint-Aubin-du-Cormier à 2,12 % à La Bouëxière, ce qui est un taux très conséquent.

Mézières-sur-Couesnon est la commune la plus attractive du territoire, avec un nombre d'arrivées de ménages très important, compensant largement les départs.

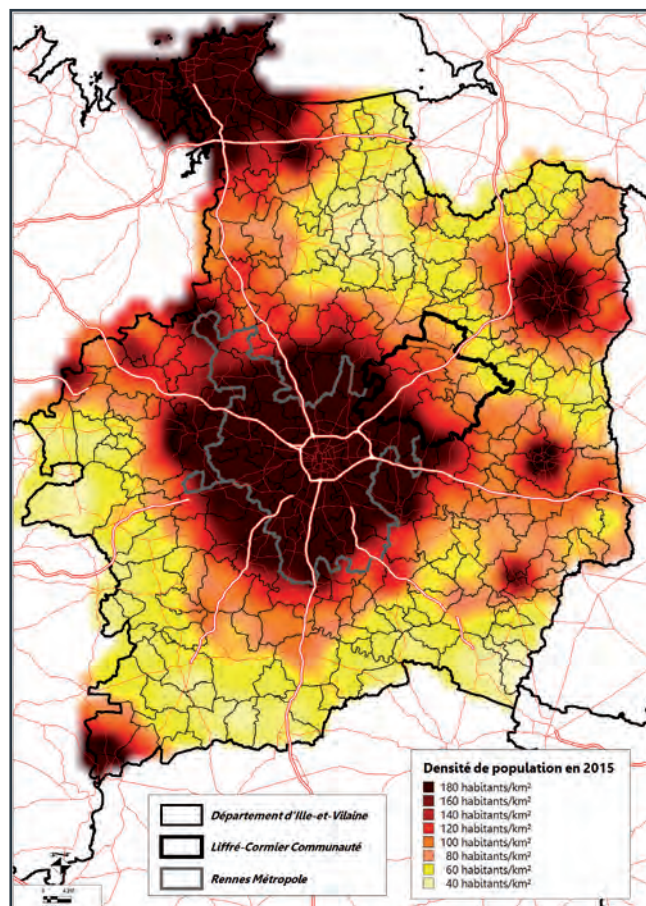
Territoires	Évolution de la population		Due au solde migratoire		Due au solde naturel	
	Variation	TVAM	Variation	TVAM	Variation	TVAM
Liffré Cormier Communauté	1 880	1,56 %	1 080	0,9 %	800	0,7 %
Liffré	541	1,54 %	358	1,0 %	183	0,5 %
La Bouëxière	462	2,30 %	406	2,1 %	56	0,3 %
Saint-Aubin-du-Cormier	154	0,85 %	112	0,6 %	42	0,2 %
Gosné	270	2,95 %	169	2,0 %	101	1,0 %
Ercé-près-Liffré	- 40	- 0,45 %	-108	-1,2 %	-40	0,8 %
Mézières-sur-Couesnon	306	4,09 %	171	2,5 %	306	1,6 %
Livré-sur-Changeon	36	0,43 %	-1	0,0%	36	0,4 %
Chasné-sur-Illet	49	0,66 %	-47	-0,6 %	49	1,3 %
Dourdain	102	1,88 %	20	0,4 %	102	1,4 %
Ille-et-Vilaine	54 744	1,08 %	25 156	0,6 %	29 588	0,5 %
Bretagne	94 784	0,59 %	73 724	0,5 %	21 060	0,1 %

Source : INSEE

UNE DENSITÉ DE POPULATION MOYENNE

Liffré-Cormier Communauté présente globalement une densité plutôt faible (104,0 hab./km² en 2015), inférieure à celles observées à l'échelle de l'Ille et Vilaine (153,9 hab./km²) et de la Bretagne (121,1 hab./km²).

Densité de population en 2015



- Densité LCC : 104,0 hab. / km²
- Densité Liffré : 110,2 hab. / km²
- Densité Ille-et-Vilaine : 153,9 hab. / km²
- Densité Bretagne : 121,1 hab. / km²

Les densités moyennes de population sont plus importantes sur les communes traversées ou à proximité de l'A84.

Les densités les plus faibles sont localisées sur les communes de Mézières-sur-Couesnon et de Livré-sur-Changeon, plus éloignées de la métropole rennaise elles ont connu une croissance importante de leur population tardivement, à partir des années 2000.

Densité de population en 2015

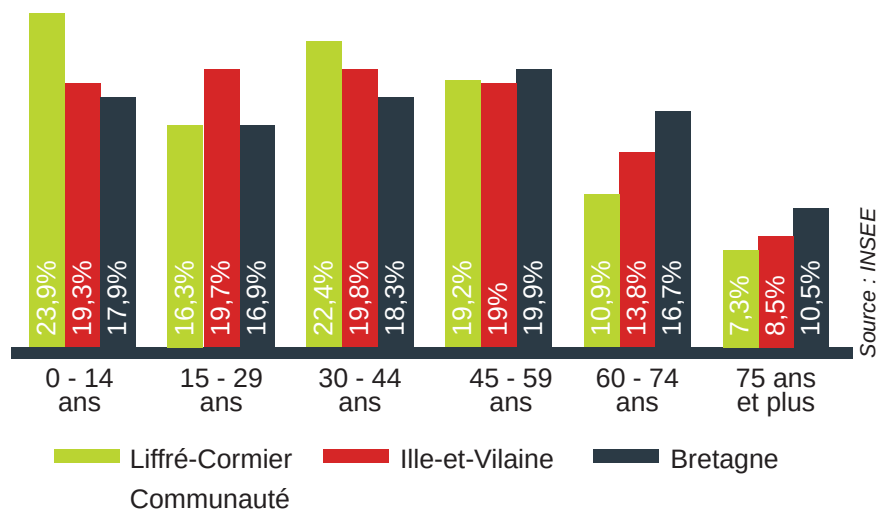
Territoires	Densité population
Liffré Cormier Communauté	104,0
Liffré	110,2
La Bouëxière	86,4
Saint-Aubin-du-Cormier	136,2
Gosné	110,4
Ercé-près-Liffré	111,5
Mézières-sur-Couesnon	68,2
Livré-sur-Changeon	63,7
Chasné-sur-Illet	159,5
Dourdain	83,2
Ille-et-Vilaine	153,9
Bretagne	121,1

Source : INSEE

Il faut préciser que ce territoire de 252 km² est couvert par 70 km² de forêts, qui s'étendent sur Liffré, La Bouëxière et Saint-Aubin-du-Cormier.

UNE POPULATION TRÈS JEUNE

Structure de l'âge de la population en 2015



La population de Liffre-Cormier Communauté apparaît nettement plus jeune que celle du Département et de la Région. L'intercommunalité a un profil similaire aux territoires de la deuxième couronne périurbaine rennaise, qui accueille des ménages familiaux, avec de jeunes enfants.

Liffre-Cormier Communauté est caractérisé en effet par la présence forte d'enfants en bas-âge. Les 0-14 ans constituent ainsi près d'un quart de la population, suivis par la classe d'âge des 30-44 ans, qui représentent 22,4 % des habitants.

Par ailleurs, les personnes âgées sont nettement moins présentes, en proportion, qu'à l'échelle de l'Ille-et-Vilaine et de la Bretagne.

Le creux sur la classe d'âge des 15-29 ans tient au départ des étudiants et des jeunes actifs vers les lieux de formation à l'extérieur du territoire, en particulier vers Rennes. Saint-Aubin-du-Cormier, grâce à la présence du 11e RAMa, se démarque cependant par une part importante de jeunes adultes (23,6 %). Dourdain est également une commune particulièrement jeune, près de 45 % de la population a moins de 30 ans.

Structure de l'âge de la population en 2015

Territoires	0-14 ans	15-29 ans	30-44 ans	45-59 ans	60-74 ans	75-89 ans	90 ans et plus
Liffre Cormier Communauté	23,9 %	16,3 %	22,4 %	19,2 %	10,9 %	6,4 %	0,9 %
Liffre	22,3 %	15,0 %	20,4 %	21,5 %	12,9 %	7,0 %	0,9 %
La Bouëxière	23,2 %	16,2 %	22,0 %	18,8 %	11,0 %	7,7 %	1,1 %
Saint-Aubin-du-Cormier	20,8 %	23,6 %	20,4 %	16,1 %	10,2 %	7,4 %	1,4 %
Gosné	26,3 %	14,4 %	24,7 %	18,9 %	10,1 %	5,4 %	0,3 %
Ercé-près-Liffre	24,3 %	15,3 %	23,8 %	20,8 %	11,6 %	3,5 %	0,6 %
Mézières-sur-Couesnon	28,5 %	13,8 %	25,7 %	18,1 %	8,6 %	5,0 %	0,4 %
Livré-sur-Changeon	27,3 %	13,4 %	23,5 %	16,2 %	9,9 %	8,5 %	1,3 %
Chasné-sur-Illet	25,0 %	15,0 %	24,1 %	21,9 %	10,6 %	2,9 %	0,5 %
Dourdain	29,0 %	15,8 %	28,6 %	15,4 %	6,5 %	4,4 %	0,3 %
Ille-et-Vilaine	19,3 %	19,7 %	19,8 %	19,0 %	13,8 %	7,5 %	1,0 %
Bretagne	17,9 %	16,6 %	18,3 %	19,9 %	16,7 %	9,3 %	1,2%

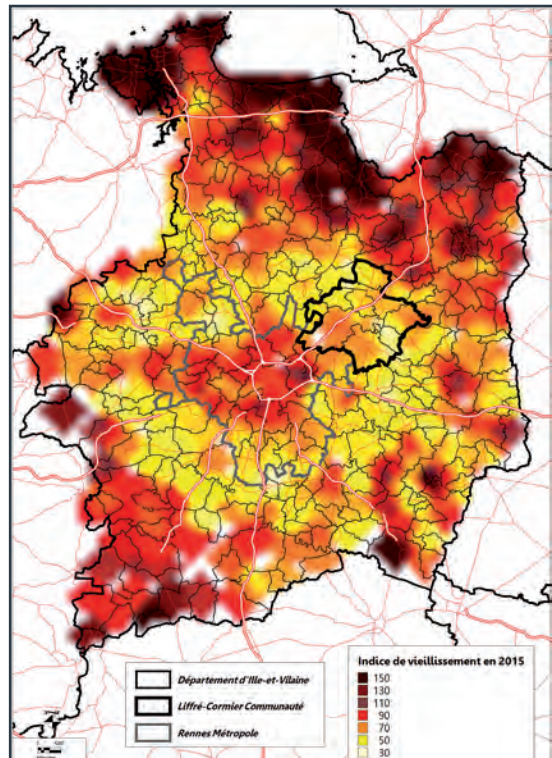
Source : INSEE

Le point de vue des communes :

Les élus ont souligné un phénomène de départ des jeunes adultes, âgés de 25 à 30 ans, qui quittent le territoire pour la métropole rennaise, et qui reviennent vivre sur l'intercommunalité une fois leur situation professionnelle stabilisée et avec des enfants.

Ils pointent par ailleurs une légère augmentation des familles monoparentales au sein de la population.

L'indice de vieillissement en 2015



Source : INSEE - Conception : CDHAT

- ▶ IDV LCC : 60,5
- ▶ IDV Liffré : 72,6
- ▶ IDV Ille-et-Vilaine : 85,9
- ▶ IDV Bretagne : 113,3

À l'échelle de Liffré-Cormier Communauté, pour 100 personnes âgées de 20 ans et moins en 2015, il y a 60,5 personnes de plus de 60 ans.

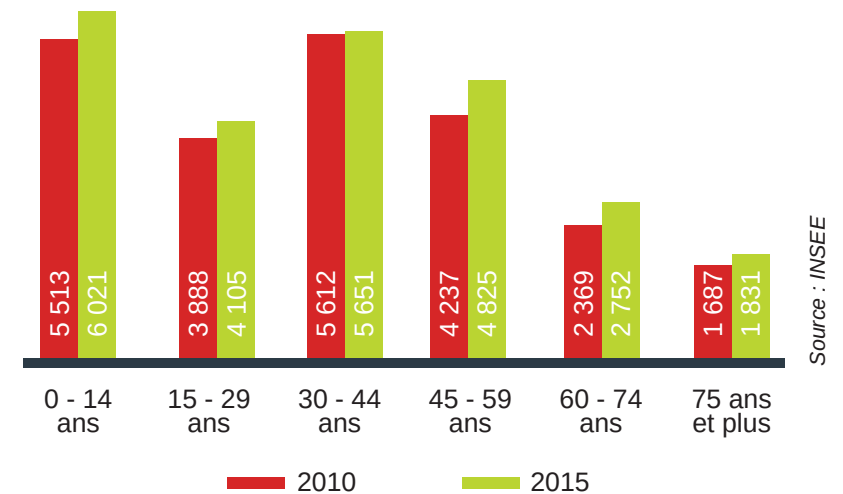
L'indice de vieillissement³ est ainsi inférieur à celui de l'Ille-et-Vilaine (85,9) et de la Bretagne (113,3), soulignant la jeunesse particulière de la Communauté de Communes.

Les trois pôles se distinguent du reste du territoire par un indice de vieillissement plus élevé, en lien avec la présence de services qui attirent les personnes âgées. Dourdain présente un indice très faible.

3. Indice de vieillissement : rapport des plus de 60 ans sur les moins de 20 ans.

UNE POPULATION LÉGÈREMENT VIEILLISSANTE

Évolution de la structure par âge de LCC



Bien que le nombre d'habitants de moins de 30 ans ait progressé de 2010 à 2015 (+ 725 habitants), la classe d'âge des plus de 60 ans a augmenté, en proportion, davantage que celle des jeunes (+ 13,0 %, contre 7,7 %).

Aussi, l'indice de vieillissement s'est accru de 2,4 points entre 2010 et 2015, passant de 58,1 à 60,5, de manière toutefois moins importante que pour l'Ille-et-Vilaine (+ 6 points) et la Bretagne (+ 10,3 points).

Ces évolutions mettent en évidence un phénomène de vieillissement modéré du territoire, qui pourrait cependant s'intensifier dans les années à venir, compte-tenu de l'importante progression de la classe d'âge des 45-59 ans (+ 588 habitants) sur la période 2010-2015.

UN VIEILLISSEMENT INÉGAL DU TERRITOIRE

Chasné-sur-Illet accuse un vieillissement particulièrement marqué de sa population entre 2010 et 2015 (+ 11,2 points), en dépit d'un solde naturel important sur cette période. Toutefois le taux de cette commune était particulièrement bas en 2010 et le plus faible de l'intercommunalité.

Le phénomène de vieillissement est plus modéré sur les pôles.

En revanche, l'est du territoire (Livré-sur-Changeon et Dourdain), ainsi que Mézière-sur-Couesnon et Gosn , connaissent un rajeunissement de leur population, avec un indice qui a diminué entre les deux périodes intercensitaires.

 volution de l'indice de vieillissement

Territoires	2010	2015	�volution
Liffré Cormier Communauté	58,1	60,5	2,4
Liffré	66,0	72,3	6,3
La Bouëxière	64,6	68,2	3,6
Saint-Aubin-du-Cormier	66,2	69,0	2,8
Gosn�	50,7	48,6	-2,1
Erc�-près-Liffré	49,2	50,9	1,7
Mézières-sur-Couesnon	45,9	42,0	-3,9
Livré-sur-Changeon	67,1	61,3	-5,8
Chasné-sur-Illet	32,2	43,4	11,2
Dourdain	36,1	31,5	-4,6
Ille-et-Vilaine	79,9	85,9	6,0
Bretagne	103,0	113,3	10,3

Source : INSEE

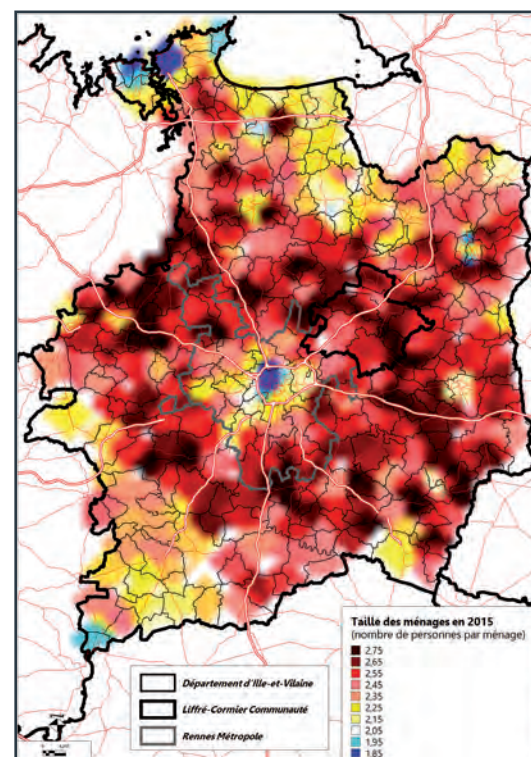
UNE BAISSÉ GLOBALE DE LA TAILLE DES MÉNAGES

La taille moyenne des ménages de Liffré-Cormier Communauté est de 2,67 personnes par logement, soit un taux élevé, supérieur à ceux du département (2,28) et de la région (2,22).

Ces caractéristiques concernent l'ensemble des communes de Liffré-Cormier Communauté, comme de nombreuses communes de la grande périphérie rennaise.

La commune pour laquelle le taux est le plus faible est Liffré, avec 2,52 personnes. Ce taux est toutefois très important.

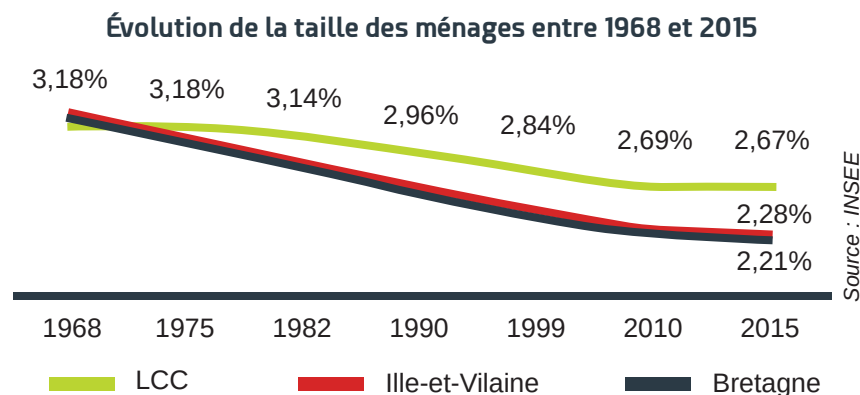
Taille des ménages en 2015



-   LCC : 2,67
-   Liffré : 2,52
-   Ille-et-Vilaine : 2,28
-   Bretagne : 2,22

Source : INSEE - Conception : CDHAT

Liffré-Cormier Communauté a connu entre 2010 et 2015 un très léger desserrement du nombre de personnes par foyer (de 2,69 en 2010 à 2,67 en 2015), lié à la réduction du nombre d'enfants par famille, la décohabitation, le vieillissement. Tout comme à l'échelle départementale et régionale, le constat est fait d'un ralentissement du phénomène de desserrement.



Sur la période 1968 - 2015, le territoire a connu une réduction de la taille moyenne des ménages nettement inférieure à celles observées sur l'Ille-et-Vilaine et la Bretagne (- 0,52 personnes par ménage, contre respectivement -0,97 et -1,06). Selon le SCoT du Pays de Rennes⁴, le maintien du nombre de personnes par ménage s'observe plus généralement sur les communes situées entre 10 et 25 kms de Rennes, en raison du mode d'urbanisation de ces territoires, sous forme de logements individuels, qui attirent des familles avec une forte natalité. La baisse de la taille des foyers se ralentit sur les cinq dernières années, à toutes les échelles territoriales, mettant en évidence l'existence d'un « seuil » au desserrement des ménages.

Évolution de la taille des ménages entre 2010 et 2015

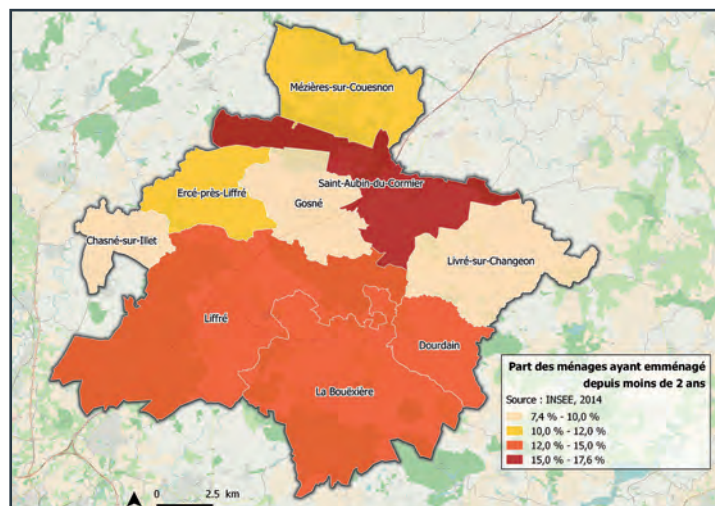
Territoires	2010	2015	Évolution
Liffré-Cormier Communauté	2,69	2,67	-0,02
Liffré	2,58	2,52	-0,06
La Bouëxière	2,72	2,68	-0,04
Saint-Aubin-du-Cormier	2,77	2,78	0,01
Gosné	2,61	2,72	0,11
Ercé-près-Liffré	2,76	2,70	-0,06
Mézières-sur-Couesnon	2,66	2,71	0,05
Livré-sur-Changeon	2,77	2,75	-0,02
Chasné-sur-Illet	2,87	2,79	-0,08
Dourdain	2,72	2,75	0,03
Ille-et-Vilaine	2,31	2,28	-0,04
Bretagne	2,25	2,21	-0,04

Source : INSEE

4. Rapport de présentation du SCoT du Pays de Rennes, approuvé le 29 mai 2015.

LES EMMÉNAGÉS RÉCENTS

Part des ménages ayant emménagé depuis moins de 2 ans en 2014



Source : INSEE - Conception : CDHAT

Selon l'INSEE, en 2014, 1 181 ménages (soit 12,7 % des ménages) ont emménagé dans leur logement depuis moins de 2 ans⁵.

Saint-Aubin-du-Cormier, avec 17 % de ménages ayant emménagé depuis moins de deux ans, connaît des mouvements de population particulièrement importants. Ce dynamisme s'explique par la présence sur la commune du 11e RAMA, qui mobilise 900 militaires.

Les deux autres pôles, présentent également une part de ménages récemment emménagés importante (12,1 % des ménages de La Bouëxière, 13,6 % à Liffré).

La population qui emménage sur le territoire de l'intercommunalité a un profil jeune puisque la moitié est âgée de 25 à 39 ans. Elle est composée de ménages plus petits que pour l'ensemble des habitants de Liffré-Cormier Communauté (2,44 personnes par foyer contre 2,67).

La majorité des ménages est locataires (60 %), essentiellement du parc privé (50 % du total). Ils ont emménagé dans des logements individuels (72,6 %), notamment des grands logements (41 % ont plus de 5 pièces) et récents (un tiers des ménages occupe un logement construit après 2005).

Part des ménages ayant emménagé depuis moins de 2 ans

Territoires	Nombre	Part dans la pop.
Liffré-Cormier Communauté	1 181	12,7%
Liffré	392	13,6 %
La Bouëxière	192	12,1 %
Saint-Aubin-du-Cormier	233	17,6 %
Gosné	73	10,0 %
Ercé-près-Liffré	67	10,7 %
Mézières-sur-Couesnon	70	11,6 %
Livré-sur-Changeon	59	9,8 %
Chasné-sur-Illet	40	7,4 %
Dourdain	55	13,4 %

Source : INSEE

5. Il ne s'agit pas forcément de nouveaux ménages pour le territoire, mais traduit les mouvements de population et les choix des ménages.

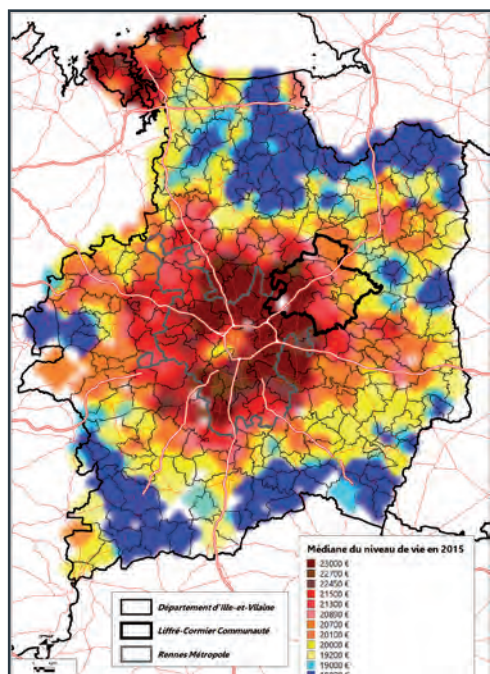
MÉDIANE DU NIVEAU DE VIE : UN ÉCART ENTRE LE SECTEUR NORD-OUEST ET LE RESTE DU TERRITOIRE

Le niveau de vie médian⁶ à Liffre-Cormier Communauté est supérieur à celui de l'Ille-et-Vilaine et de la Bretagne.

Les niveaux de vie apparaissent plus faibles sur la partie nord-est du territoire (Mézières-sur-Couesnon, Saint-Aubin-du-Cormier, Livré-sur-Changeon, Dourdain). Ils sont inférieurs au niveau de vie du Département. Toutefois, l'écart est peu significatif entre les communes.

Le niveau de revenu fiscal de référence des foyers fiscaux, comme celui des foyers fiscaux imposés, dépassent également ceux du département et de la région.

Médiane du niveau de vie 2015



- ▶ LCC : 21 713 €
- ▶ Liffre : 22 933 €
- ▶ Ille-et-Vilaine : 20 926 €
- ▶ Bretagne : 20 511 €

Source : INSEE - Conception : CDHAT

6. Niveau de vie : revenu disponible du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation (uc) : 1 uc au premier adulte du ménage, 0,5 uc aux autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 uc aux enfants moins de 14 ans.

Médiane du niveau de vie en 2015 (€)

Territoires	Médiane du niveau de vie
Liffre-Cormier Communauté	21 713
Liffre	22 933
La Bouëxière	21 384
Saint-Aubin-du-Cormier	20 968
Gosné	21 407
Ercé-près-Liffre	22 395
Mézières-sur-Couesnon	20 337
Livré-sur-Changeon	20 594
Chasné-sur-Illet	22 436
Dourdain	20 110
Ille-et-Vilaine	20 926
Bretagne	20 511

Source : INSEE

45,4 % des foyers fiscaux de Liffre-Cormier Communauté sont imposés, soit plus qu'au niveau départemental (43,7 %) et régional (41,8 %). Le revenu fiscal de référence des foyers fiscaux imposés s'établit à 40 048 €. Il est nettement plus faible à Dourdain.

Revenu des foyers fiscaux en 2016

Territoires	Revenu fiscal de référence des foyers fiscaux	Revenu fiscal de référence des foyers fiscaux imposés	Part des foyers fiscaux imposés
Liffre-Cormier Communauté	27 682	40 048	45,4 %
Liffre	30 149	41 808	52,8 %
La Bouëxière	26 401	38 002	47,3 %
Saint-Aubin-du-Cormier	24 305	34 920	36,6 %
Gosné	28 851	41 209	45,1 %
Ercé-près-Liffre	30 837	44 441	51,0 %
Mézières-sur-Couesnon	26 420	40 584	32,8 %
Livré-sur-Changeon	23 866	36 808	36,0 %
Chasné-sur-Illet	30 956	41 433	42,6 %
Dourdain	24 217	34 167	43,4 %
Ille-et-Vilaine	26 380	41 099	43,7 %
Bretagne	25 115	39 579	41,8 %

Source : DGFIP

Synthèse situation socio-démographique

L'analyse socio-démographique menée permet de retenir les grandes caractéristiques suivantes :

- Un territoire très attractif de 25 186 habitants, dans la grande couronne du bassin rennais, comprenant 3 communes pôles, bien desservi par le réseau routier
- Une croissance très soutenue de la population (+ 8 % en 5 ans)
- Des soldes naturels et migratoires largement positifs
- Un secteur particulièrement jeune (IV : 60) porté par l'installation importante de jeunes ménages (2,67 personnes par foyer)
- Un niveau de vie plutôt élevé (22 200 €).



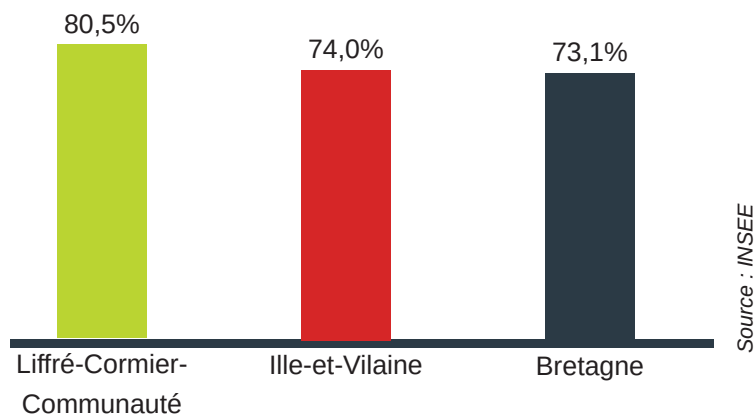
Economie et services

UN TAUX D'ACTIVITÉ ÉLEVÉ

Le taux d'activité⁷ moyen sur Lifféré-Cormier Communauté en 2015 (80,5 %) est bien supérieur à la moyenne départementale (74,0 %) et régionale (73,1 %).

Il connaît par ailleurs également une progression plus importante que l'Ille-et-Vilaine (+ 1,5 % entre 2010 et 2015, contre + 1,1 % pour le Département), mettant en évidence une hausse de la capacité du territoire à mobiliser les ressources en main d'oeuvre. Gosné, Dourdain et Saint-Aubin-du-Cormier ont toutefois enregistré une légère baisse.

Taux d'activité moyen en 2015



Les communes présentant les plus forts taux d'activité de Lifféré-Cormier Communauté sont globalement celles qui ont les populations les plus jeunes. Au total, six communes présentent un taux d'activité supérieur à 80 %.

7. Taux d'activité : rapport entre le nombre d'actifs de 15 à 64 ans (actifs occupés et chômeurs) et l'ensemble de la population correspondante.

Taux d'activité moyen

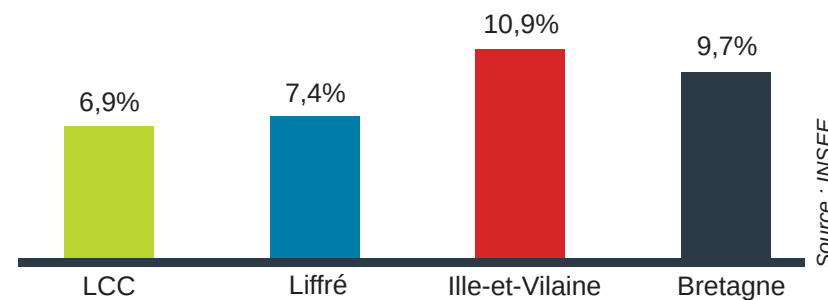
Territoires	Actifs de 15 à 64 ans	Taux d'activité 2010	Taux d'activité 2015	Évolution 2010-2015
Lifféré-Cormier Communauté	12 661	79,0 %	80,5 %	1,5 %
Lifféré	3615	76,4 %	78,4 %	2,0 %
La Bouëxière	2116	75,6%	79,4 %	3,8 %
Saint-Aubin-du-Cormier	1942	81,2 %	81,0 %	-0,2%
Gosné	1010	82,7 %	81,3 %	-1,4 %
Ercé-près-Lifféré	931	80,4 %	82,7 %	2,3 %
Mézières-sur-Couesnon	851	83,2 %	83,7 %	0,5 %
Livré-sur-Changeon	796	79,9 %	83,9 %	4,0 %
Chasné-sur-Illet	795	79,2 %	79,7 %	0,5 %
Dourdain	604	84,6 %	83,5 %	-1,1 %
Ille-et-Vilaine	493 512	72,9 %	74,0 %	1,1 %
Bretagne	1 479 965	71,6 %	73,1 %	1,5 %

Source : INSEE

Sur la Communauté de Communes, 15,7 % des actifs occupent un emploi à temps partiel, contre 18,3 % pour l'Ille et Vilaine.

Le taux de chômage⁸ est très faible à l'échelle de l'intercommunalité ; les actifs trouvant du travail localement ou sur Rennes.

Taux de chômage en 2015

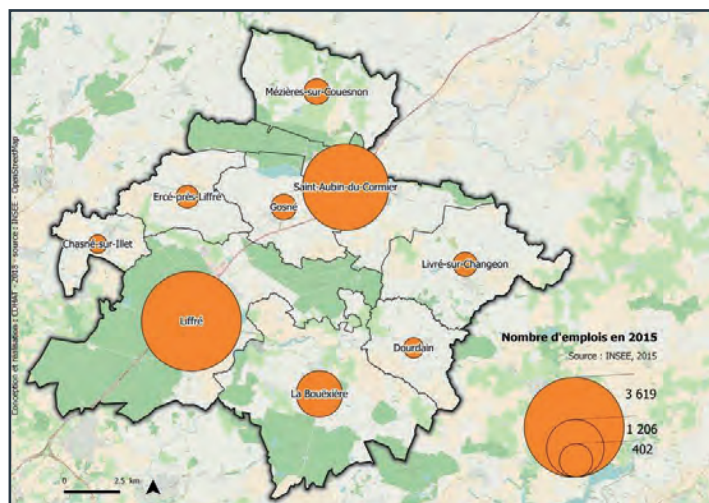


8. taux de chômage : pourcentage des personnes faisant partie de la population active qui sont au chômage

UNE POLARISATION DE L'EMPLOI SUR LE TERRITOIRE

8 252 emplois en 2015 sont proposés sur Liffré-Cormier Communauté.

Nombre d'emplois au lieu de travail en 2015



Emplois au lieu de travail en 2015

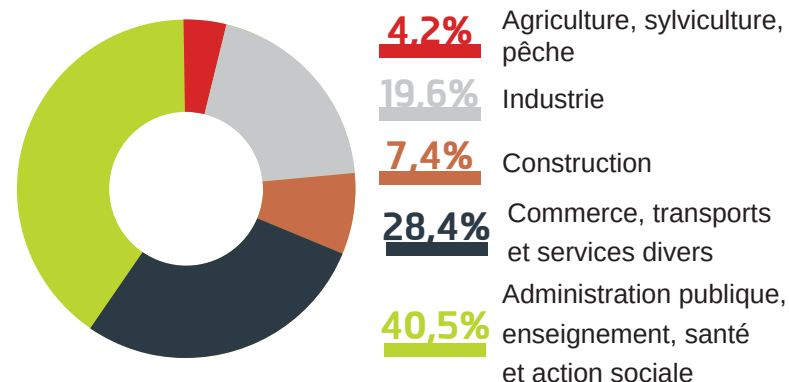
Territoires	Nombre d'emplois 2015	Part dans LCC	Indice de concentration d'emplois
Liffré-Cormier-Communauté	8 252	/	69,7 %
Liffré	3 619	43,9 %	107,5 %
La Bouëxière	781	9,5 %	39,8 %
Saint-Aubin-du-Cormier	2 700	32,7 %	148,2 %
Gosné	238	2,9 %	25,0 %
Ercé-près-Liffré	189	2,3 %	21,6 %
Mézières-sur-Couesnon	241	2,9 %	30,1 %
Livrè-sur-Changeon	214	2,6 %	28,5 %
Chasné-sur-Illet	123	1,5 %	16,6 %
Dourdain	146	1,8 %	25,7 %
Ille-et-Vilaine	450 590	/	101,7 %
Bretagne	1 300 447	/	98,9 %

Source : INSEE

Avec un indice de concentration d'emploi⁹ de 69,7, le territoire apparaît essentiellement résidentiel. Seules les communes de Liffré et Saint-Aubin-du-Cormier comptent davantage d'emplois que d'actifs occupés.

L'activité sur le territoire connaît par ailleurs une forte polarisation puisque les 3/4 des emplois sont situés à Liffré (43,9 %) et Saint-Aubin-du-Cormier.

Répartition de l'emploi par secteur d'activité



L'emploi sur le territoire relève d'abord du secteur de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale (40,5 % de l'emploi total, soit 3 303 emplois). Près de la moitié de l'activité dans ce secteur est située à Saint-Aubin-du-Cormier.

L'industrie est également pourvoyeuse d'emploi. 1 594 emplois, essentiellement localisés à Liffré, sont dénombrés dans ce secteur, soit 19,6 % de l'emploi total, contre 13,1 % à l'échelle du Département et 13,7 % pour la Région.

Le secteur du commerce, transports et services divers est en revanche sous-représenté en comparaison avec les deux autres échelons territoriaux (28,4 % contre 45,4 % pour l'Ille-et-Vilaine et 41,4 % pour la Bretagne).

9. Indice de concentration d'emploi : rapport entre le nombre d'emplois total d'un territoire sur le nombre de résidents qui en ont un.

UNE PROGRESSION IMPORTANTE DE L'EMPLOI SUR LE TERRITOIRE

Évolution du nombre d'emploi par commune entre 2010 et 2015

Territoires	Évolution (nombre)	Évolution (%)
Liffré-Cormier-Communauté	249	3,1 %
Liffré	85	2,4 %
La Bouëxière	25	3,2 %
Saint-Aubin-du-Cormier	66	2,5 %
Gosné	27	12,7 %
Ercé-près-Liffré	4	2,0 %
Mézières-sur-Couesnon	43	21,5 %
Livré-sur-Changeon	-10	-4,4 %
Chasné-sur-Illet	8	7,0 %
Dourdain	3	2,3 %
Ille-et-Vilaine	10 075	2,3 %
Bretagne	-1 054	-0,1 %

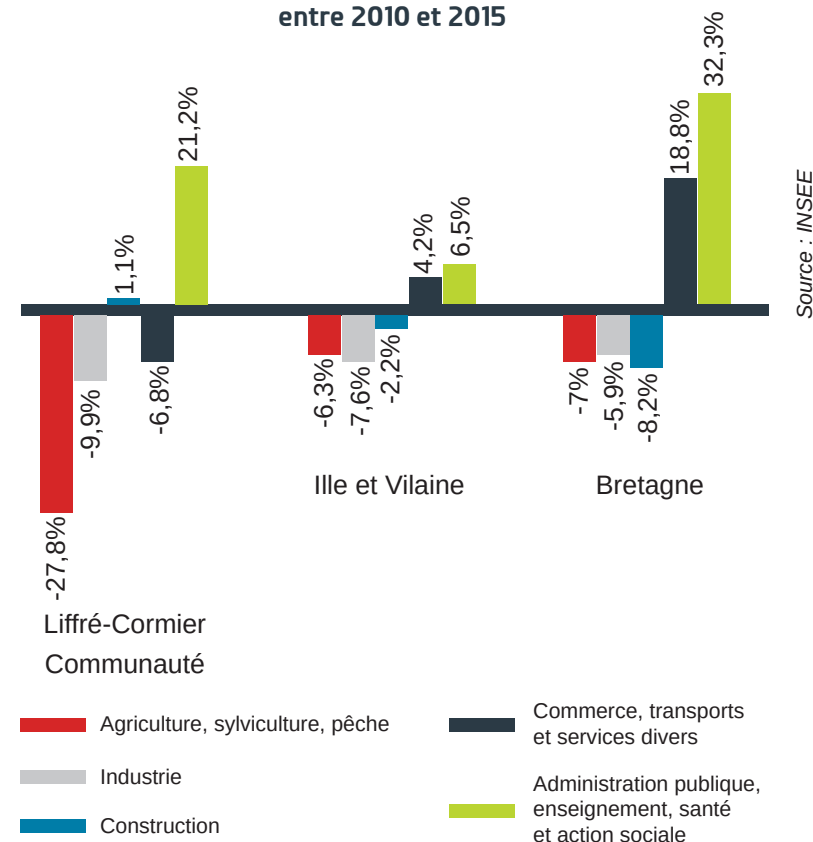
Source : INSEE

Le territoire connaît globalement une hausse du nombre d'emplois entre 2010 et 2015 (+ 3,1 %, soit 249 emplois supplémentaires). Cette progression est supérieure en proportion à celle observée en Ille-et-Vilaine, département le plus dynamique de Bretagne en termes de création d'emplois.

Les évolutions très positives de l'emploi observées sur les communes de Mézières-sur-Couesnon (+ 21,5 %) et Gosné (+12,7 %) sont à mettre en lien avec la forte attractivité de ces communes, qui engendre un développement de l'activité dans les secteurs de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé, de l'action sociale.

Seule Livré-sur-Changeon accuse une légère baisse de son nombre d'emplois sur la période (- 10 emplois).

Évolution du nombre d'emplois par secteur d'activité entre 2010 et 2015



Sur la période 2010-2015, seul le secteur de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale connaît un réel développement (+ 577 emplois). L'industrie (-172), l'agriculture (-132), le commerce, transports et services divers connaissent une baisse de l'emploi.

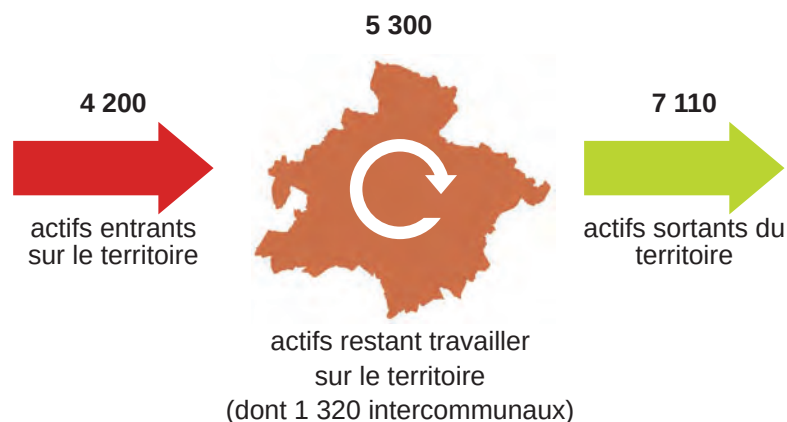
La croissance de l'emploi sur Liffré-Cormier Communauté devrait se poursuivre grâce à la politique intercommunale menée en faveur de l'accueil des entreprises. Ainsi, deux zones d'activité sont actuellement en cours de commercialisation à Liffré (ZAC de Sévailles) et Saint-Aubin-du-Cormier (ZAC de la Mottais) et d'autres zones sont en projet.

DES FLUX DOMICILE-TRAVAIL ESSENTIELLEMENT INTERNES À LCC

Selon le diagnostic du schéma communautaire des déplacements, 42,7 % des actifs résidents de Liffre-Cormier Communauté restent travailler sur le territoire (5 300 actifs) et 57,3 % travaillent à l'extérieur (7 110 actifs).

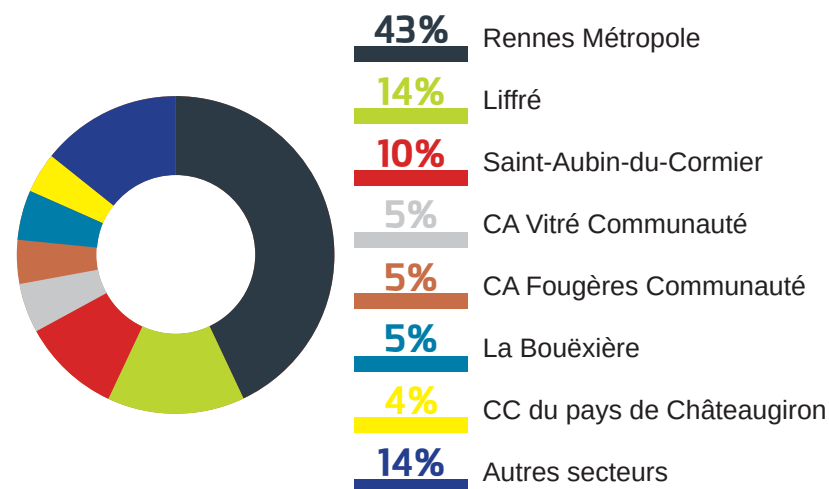
La majorité des actifs entrant sur le territoire, soit 4200 personnes, se dirigent vers Liffre (1959 actifs) puis Saint-Aubin-du-Cormier (1578).

Schéma des flux sortant, entrant et restant travailler sur LCC



Source : INSEE 2012 - Diagnostic Schéma communautaire des déplacements LCC (Kisio Analysis)

Lieu de travail des actifs résidents sur le territoire



Source : INSEE 2012 - Diagnostic Schéma communautaire des déplacements LCC (Kisio Analysis)

La métropole rennaise capte 43 % des actifs du territoire, soit 4 777 personnes.

La Communauté de Communes parvient à maintenir plus du tiers des actifs occupés sur son territoire, soit 3990 actifs. Ces derniers travaillent essentiellement au sein des pôles de Liffre (1 594 actifs), Saint-Aubin-du-Cormier (1 105 actifs) et La Bouëxière (502 actifs).

LES ENTREPRISES

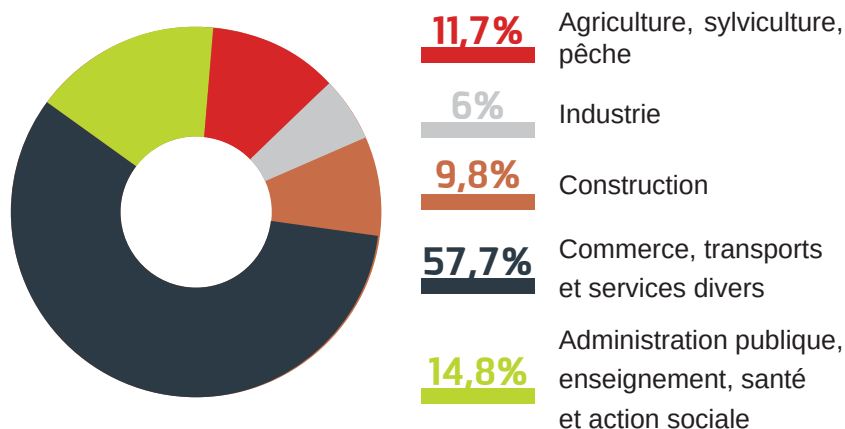
Le territoire compte, en 2015, 1 799 entreprises. La vitalité économique du territoire tient notamment à la présence de structures importantes (sept structures de plus de 100 salariés, dont 2 de plus de 500 salariés).

Les principales entreprises

Entreprises	Communes	Activités	Effectif
11ème RAMA	Saint-Aubin-du-Cormier	Défense nationale	900
Canon Bretagne	Liffré	Électronique	600
Groupe Desprez	Saint-Aubin-du-Cormier	Textile	180
Lidl	Liffré	Distribution	180
Entreprise Clermont	Liffré	Agro-alimentaire	180
Centre Rey-Leroux	La Bouëxière	Médical	150
Sopromali-Super U	Liffré	Agro-alimentaire	135

Source : Schéma communautaire des déplacements LCC

Établissements actifs par secteur d'activités en 2015



Source : INSEE 2015

Les entreprises du territoire appartiennent majoritairement au secteur du commerce, des transports et des services divers (58 %). Les structures relevant de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale sont légèrement mieux représentées qu'à l'échelle du Département (14,8 % contre 14,1 %).

Liffré-Cormier Communauté apparaît attractif pour les entreprises ; l'Observatoire économique d'Ille-et-Vilaine pointe ainsi une augmentation de 22,4 % du nombre d'entreprises entre 2011 et 2017, contre 19,3 % pour l'Ille-et-Vilaine. Cette dynamique s'explique notamment par la politique de l'intercommunalité, tournée vers l'accueil des entreprises (offre d'ateliers relais pour les jeunes entreprises, animations économiques).

Liffré-Cormier Communauté regroupe 188 établissements commerciaux de détails (janvier 2017) pour 649 emplois (janvier 2016). Le territoire est, en proportion, nettement moins bien doté en établissements commerciaux que le département. La densité commerciale¹⁰ est ainsi, en 2017, de 71 commerces pour 10 000 habitants contre 111 pour l'Ille-et-Vilaine.

Quatre établissements de formation supérieure sont recensés sur le territoire.

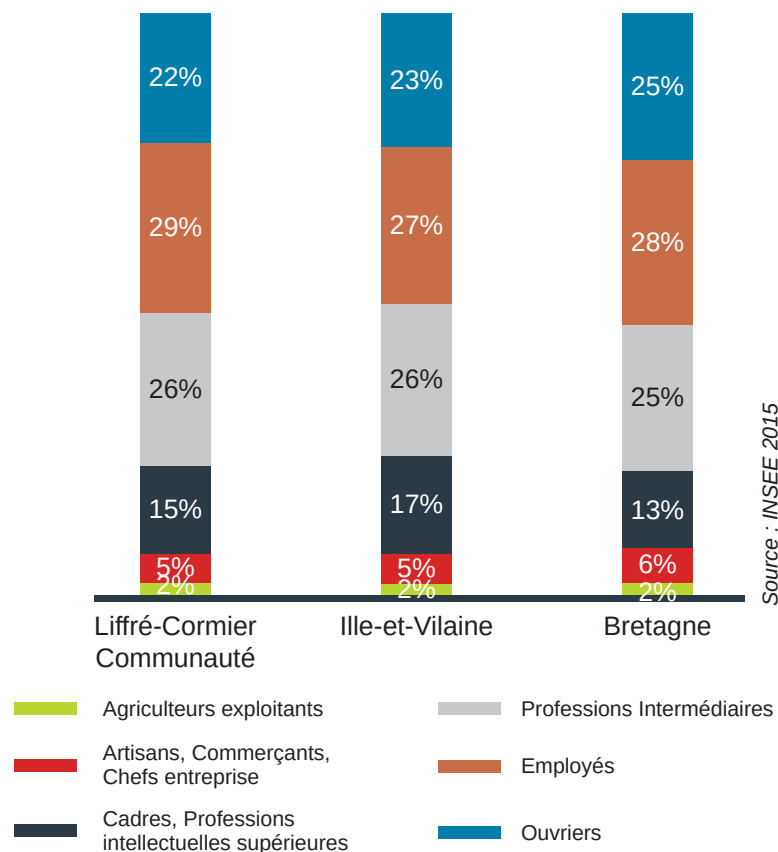


ZA de la Mottais
Source : saint-aubin-du-cormier.bzh

10. Densité commerciale : nombre de commerces pour 10 000 habitants.

LES CATÉGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES

Répartition des actifs par catégories socio-professionnelles en 2015



La population active en 2015 (actifs de 15 à 64 ans) est de 12 681 personnes.

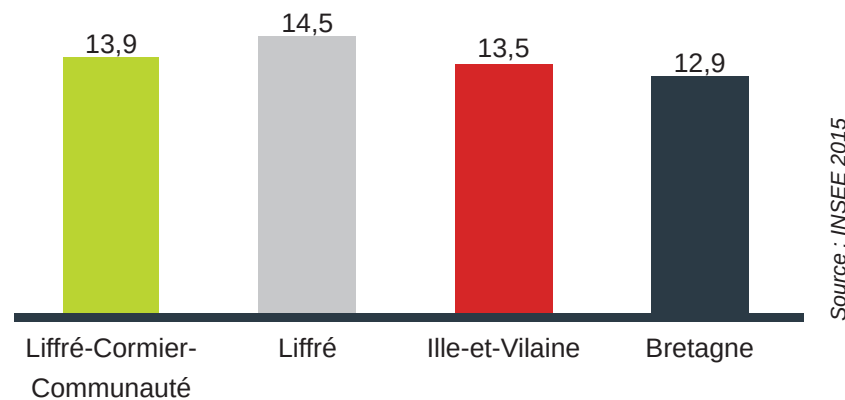
Les ouvriers et employés représentent plus de la moitié des actifs ayant un emploi de LCC.

Les cadres et professions intellectuelles supérieures sont moins représentés à Liffré-Cormier Communauté que dans le reste du département, en raison de la présence de Rennes Métropole, qui concentre les actifs à haut niveau de qualification. Ils sont cependant davantage présents qu'à l'échelle de la Région.

Les profils de travailleurs diffèrent assez fortement entre les communes du territoire :

- l'Ouest du territoire (Liffré, Chasné-sur-Illet), ainsi que la commune de Mézières-sur-Couesnon sont caractérisés par le haut de niveau de qualification des actifs ;
- les actifs de Dourdain, à l'inverse, ont un profil ouvrier très marqué (37 % d'ouvriers, 8 % de cadres et professions intellectuelles supérieures) ;
- Saint-Aubin-du-Cormier se distingue par une part d'employés bien supérieure à la moyenne de l'intercommunalité (43 % contre 29 %) ;
- à La Bouëxière, la part des professions intermédiaires et celle des artisans, commerçants et chefs d'entreprises sont supérieures à la moyenne de LCC.

Salaire net moyen horaire en 2015 (€)



Le salaire net moyen horaire des actifs de Liffré-Cormier plus élevé que ceux du Département et de la Région.

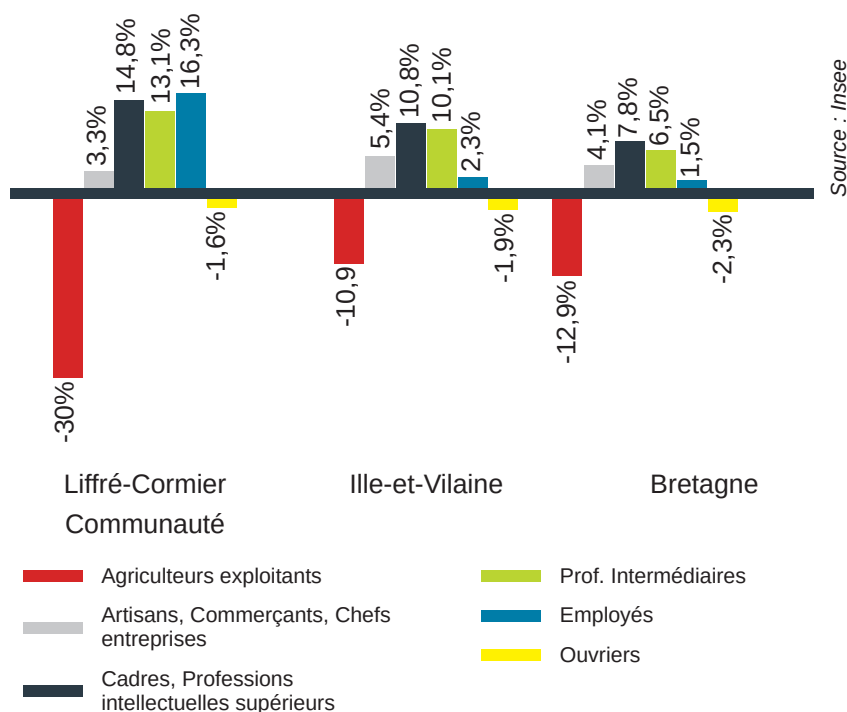
L'ÉVOLUTION DES CATÉGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES : VERS UNE HAUSSE DU NIVEAU DE QUALIFICATION

Liffré-Cormier Communauté suit le modèle dominant concernant l'évolution des CSP, avec :

- une baisse du nombre et de la part d'ouvriers (-1,6 % de 2010 à 2015, soit 46 actifs) et d'agriculteurs (- 30 %, soit 96 actifs).
- une progression du nombre et de la part des cadres et professions intellectuelles supérieures (+14,8 % contre + 10,8 % pour l'Ille-et-Vilaine et + 7,8 % pour la Bretagne) et des professions intermédiaires (+13,1 % contre + 10,1 % pour l'Ille-et-Vilaine et + 6,5 % pour la Bretagne).

Il convient de souligner la progression importante du nombre d'employés sur le territoire (+16,3 %), bien supérieure à celle observée à l'échelle du Département et de la Région.

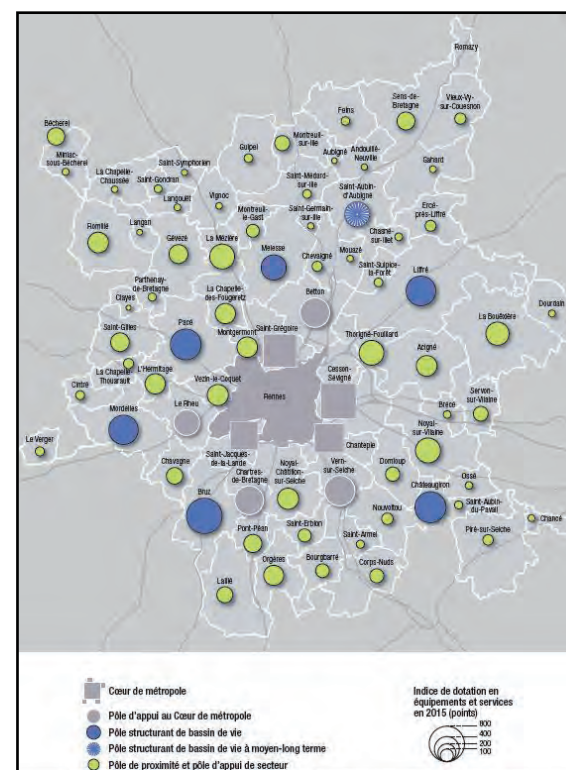
Évolution des catégories socio-professionnelles entre 2010 et 2015



LE NIVEAU D'ÉQUIPEMENTS

En 2015, selon la base permanente des équipements de l'INSEE, 617 équipements sont recensés sur Liffré-Cormier Communauté, dont 222 à Liffré, 128 à Saint-Aubin-du-Cormier et 109 à la Bouëxière. Ils relèvent majoritairement du domaine de l'administration et des services, puis des équipements de santé. Certains équipements ont un rayonnement important, qui dépasse les limites communautaires.

La répartition des équipements et services structurants en 2015

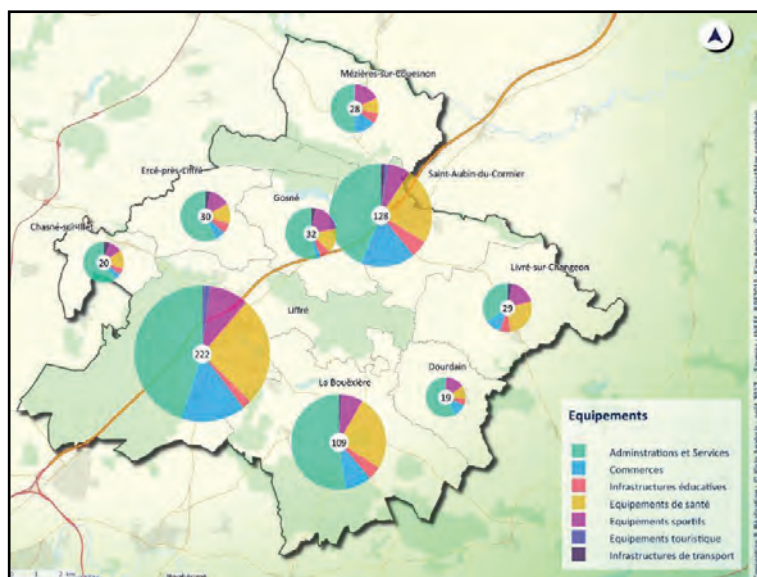


Le SCot du Pays de Rennes a défini quatre niveaux de polarités, reposant notamment sur le nombre de services et d'équipements présents, qui structurent le territoire. Au sein de cette armature urbaine, Liffré est considérée comme un pôle structurant de bassin de vie, qui

fonctionne comme un pôle d'équipements et de services et qui a vocation à accueillir de grands équipements à l'envergure supra-communautaire.

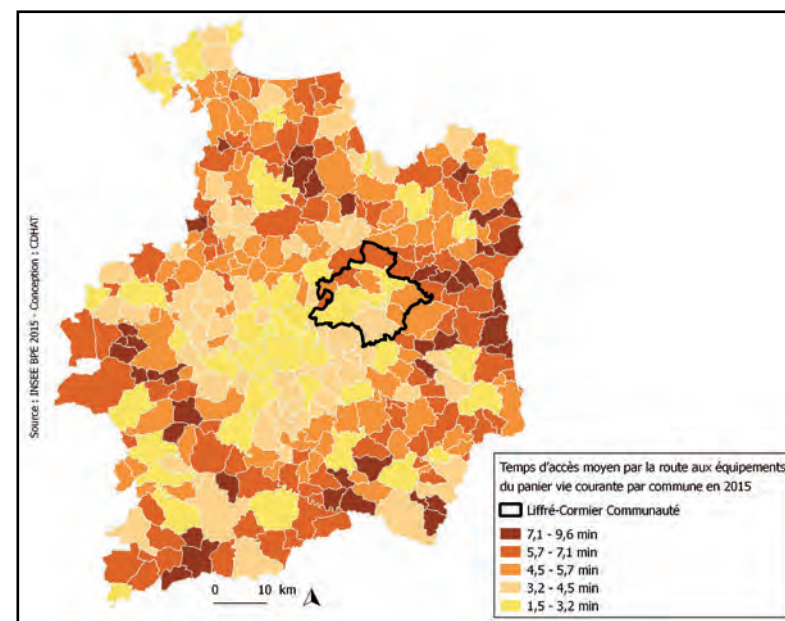
Les autres communes comprises dans le périmètre du SCoT (La Bouëxière, Chasné-sur-Illet, Dourdain, Ercé-Près-Liffré), sont identifiées comme des « pôles de proximité » et ont vocation à répondre aux besoins de commerces et services courants au-delà de leur propre population.

Niveau d'équipement des communes



Les trois-quarts des équipements du territoire sont situés sur les pôles de Liffre, Saint-Aubin-du-Cormier et La Bouëxière.

Temps d'accès par la route aux équipements du panier de la vie courante en 2015

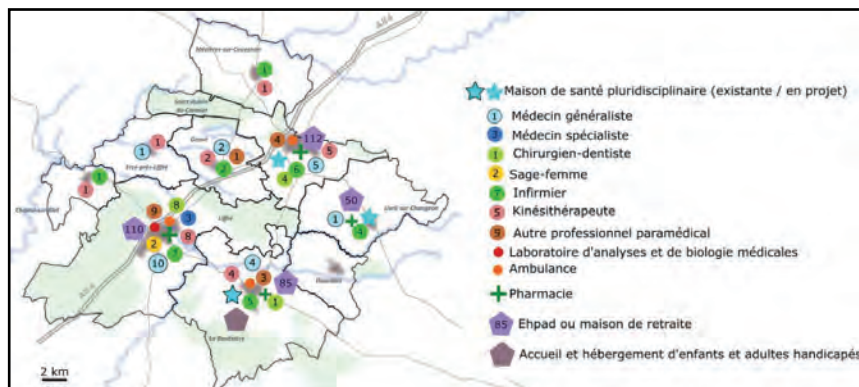


Selon la base permanente de l'INSEE 2015, le temps d'accès aux équipements du panier de la vie courante¹¹ est inégal entre les habitants des différentes communes du territoire :

- moins de 3,2 minutes à Liffre et Saint-Aubin-du-Cormier
- entre 3,2 et 5,7 minutes à La Bouëxière, Chasné-sur-Illet, Dourdain, Gosné et Livré-sur-Changeon
- entre 5,7 et 7,1 minutes à Mézières-sur-Couesnon et Ercé-près-Liffré.

11. Le panier de la vie courante comprend 22 équipements ou services, ayant été choisis en fonction de la proximité, de la mobilité qu'ils impliquent, de l'importance qui leur ai donné au quotidien et de leur fréquence d'usage : boucherie, charcuterie, boulangerie, épicerie, supérette, hypermarché-supermarché, banque, caisse d'épargne, bureau de poste, relais poste, agence postale, distributeur automatique de billets, police, gendarmerie, réparation automobile et de matériel agricole, station service, contrôle technique automobile, vétérinaire, coiffure, déchetterie. En France, un habitant sur deux accède aux services de la vie courante en moins de 4 minutes.

Accès aux soins sur le territoire en 2015



Source : INSEE BPE 2015, complété pour actualisation - LCC Portrait de territoire

Le portrait de territoire de Liffré-Cormier Communauté fait état d'un territoire globalement bien doté en professionnels de santé.

Il est néanmoins constaté des différences d'accès aux soins entre les communes. La commune de Dourdain ne disposerait d'aucun professionnel de santé sur son territoire. Trois communes sont également classées en zone fragile selon l'Agence Régionale de Santé en 2014 (Mézières-sur-Couesnon, Saint-Aubin-du-Cormier, Livré-sur-Changeon).

Le manque de spécialistes sur le territoire et la problématique des médecins exerçant à domicile partant en retraite sont par ailleurs mis en exergue. Le territoire présente un risque de détérioration de l'offre médicale existante et de saturation de l'offre sur les communes bien équipées.

Synthèse Economie et services

L'attractivité d'un territoire est fortement liée à la présence / proximité d'emplois et également d'équipements et de services. La Communauté de Communes y répond bien.

Le taux d'activité est important (80,5 %) à l'échelle de Liffré-Cormier Communauté.

Ce territoire est pourvoyeur d'emplois et il est même constaté une progression du nombre d'emplois (+250 emplois en 5 ans).

Le taux de chômage apparaît peu élevé (6,9 %).

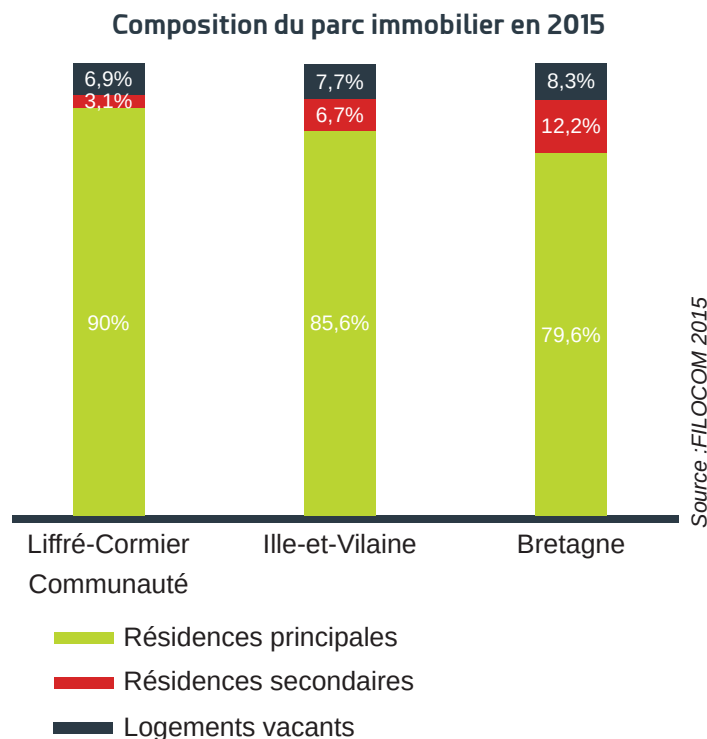
43 % des actifs travaillent sur la métropole rennaise et 43 % sur la Communauté de Communes.

Le territoire est attractif pour les entreprises par sa situation géographique et les possibilités d'installation offertes.

Enfin, il convient de relever que les communes sont bien dotées en équipements et services à la population, notamment en transport en commun.

Le logement

Présentation du parc de logements



En 2015, selon FILOCOM¹² le parc immobilier de Liffre-Cormier Communauté est composé de 10 482 logements, répartis en :

- 9 442 résidences principales (90,1 %)
- 320 résidences secondaires et occasionnelles (3,1 %)
- 720 logements vacants¹³ (6,9 %).

Liffre dispose de 3 142 logements, dont 92,6 % de résidences principales, 2,0 % de résidences secondaires et 5,4 % de logements vacants. La commune représente 30 % de l'offre de logements totale.

Les résidences secondaires sont très peu présentes et moins représentées qu'à l'échelle de l'Ille-et-Vilaine et de la Bretagne.

Le territoire présente un taux de vacance moyen, inférieur aux taux départemental et régional.



12. FILOCOM : réalisé par la DGI, le fichier FILOCOM croise les fichiers de la taxe d'habitation, du Foncier des Propriétés Bâties et des Propriétaires au fichier de l'impôt sur les revenus. Issus de fichiers distincts, sur un mode non déclaratif, les résultats peuvent quelque peu s'écarter des données du RGP de l'INSEE.

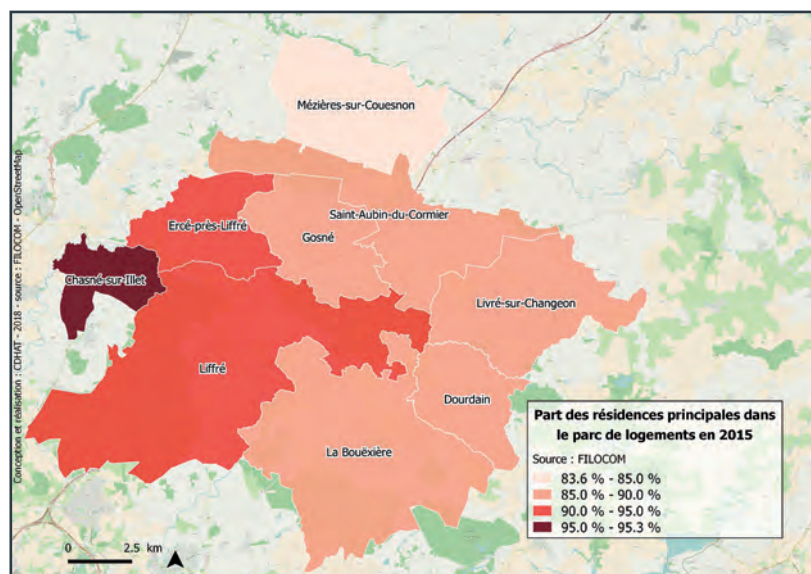
13. Selon FILOCOM, un logement est dit « vacant » s'il est vide de meubles et non habité au 1^{er} janvier de l'année étudiée. Cet indicateur est souvent surestimé par rapport à la réalité.

LE PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES

Le parc de logements de Liffré-Cormier Communauté est dominé par les résidences principales, dans des proportions plus importantes à l'ouest du territoire (de 90 % à 95,3%) qu'à l'est (de 83,6 % à 90 %).

Les résidences principales sont très fortement représentées.

Part de résidences principales en 2015



Source : FILOCOM 2015 – Conception : CDHAT

Au total, le nombre de résidences principales s'est accru de 6 050 unités entre 1968 et 2015 (multiplié par 2,8), alors que la population a augmenté de 14 373 habitants sur la même période, soit 0,42 logements par personnes supplémentaire.

Nombre et part de résidences principales en 2015

Territoires	Nombre	Part
Liffré-Cormier Communauté	9 442	90,1 %
Liffré	2 908	92,6 %
La Bouëxière	1 620	89,6 %
Saint-Aubin-du-Cormier	1 325	87,9 %
Gosné	730	88,6 %
Ercé-près-Liffré	656	92,9 %
Mézières-sur-Couesnon	601	83,6 %
Livré-sur-Changeon	632	87,3 %
Chasné-sur-Illet	543	95,3 %
Dourdain	427	88,8 %
Ille-et-Vilaine	459 500	85,6 %
Bretagne	1 511 966	79,6 %

Source : FILOCOM 2015

LE PARC DE RÉSIDENCES SECONDAIRES ET OCCASIONNELLES

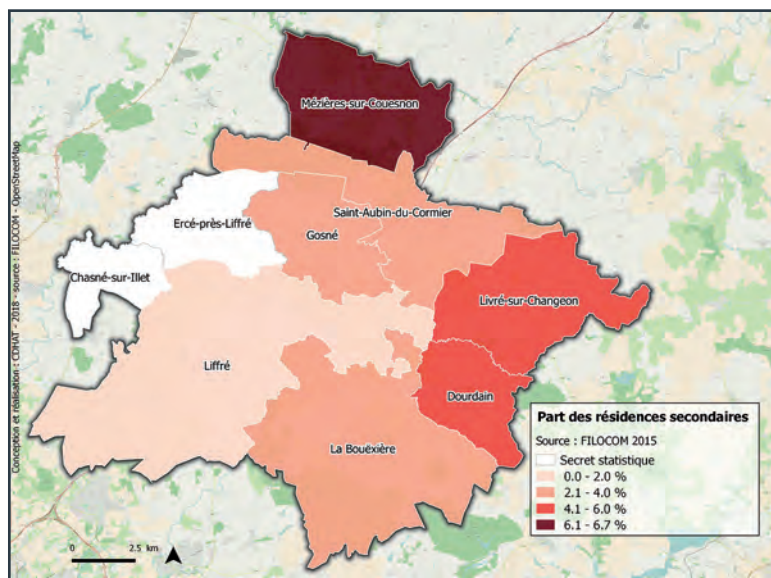
Les communes de Mézières-sur-Couesnon, Livré-sur-Changeon et Dourdain, avec une part de résidences secondaires plus élevée (entre 4,6 % et 6,7 %), se distinguent au sein du territoire. Ces chiffres restent néanmoins bien inférieurs au niveau régional.

Les résidences secondaires, comme l'ensemble du parc de logements du territoire, se composent essentiellement de logements individuels (89,1 %).

Ce parc se caractérise par l'ancienneté des logements (64 % ont été construits avant 1915), et, pour 21 % des résidences, par l'absence de confort (2,7 % pour les résidences principales).

Il s'agit majoritairement de logements au nombre de pièces réduit (66,7 % de trois pièces). Il convient cependant de souligner que près de 30 % des résidences secondaires font 95 m² ou plus.

Part de résidences secondaires en 2015



Nombre et part de résidences secondaires en 2015

Territoires	Nombre	Part
Liffre-Cormier Communauté	320	3,1 %
Liffré	64	2,0 %
La Bouëxière	51	2,8 %
Saint-Aubin-du-Cormier	35	2,3 %
Gosné	32	3,9 %
Ercé-près-Liffré	/ ¹⁴	/ ¹⁴
Mézières-sur-Couesnon	48	6,7 %
Livré-sur-Changeon	40	5,5 %
Chasné-sur-Illet	/ ¹⁴	/ ¹⁴
Dourdain	22	4,6 %
Ille-et-Vilaine	35 933	6,7 %
Bretagne	230 972	12,2 %

Source : FILOCOM 2015

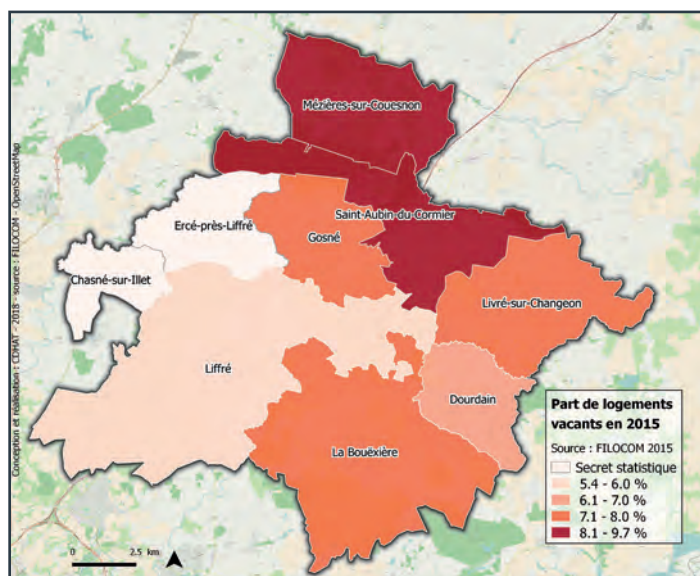
14. Secret statistique.

LE PARC DE LOGEMENTS VACANTS

Selon FILOCOM, la partie nord de l'intercommunalité est davantage concernée, en proportion, par la vacance ; ainsi, les communes de Mézières-sur-Couesnon et Saint-Aubin-du-Cormier comptent chacune 9,7 % de logements vacants. Aucune commune n'atteint 10 % de vacance.

Les trois pôles concentrent 63 % de la vacance du territoire : 170 à Liffré, 147 à Saint-Aubin-du-Cormier et 138 à La Bouëxière.

Part de logements vacants en 2015



Source : FILOCOM 2015 – Conception : CDHAT

Les services fiscaux recensent quant à eux 929 logements vacants à l'échelle de l'intercommunalité, avec une répartition similaire de la vacance sur les trois pôles.

A noter que 193 logements (21 %) sont vacants depuis 2018 ; il s'agit de logements récemment achevés, en attente d'occupation.

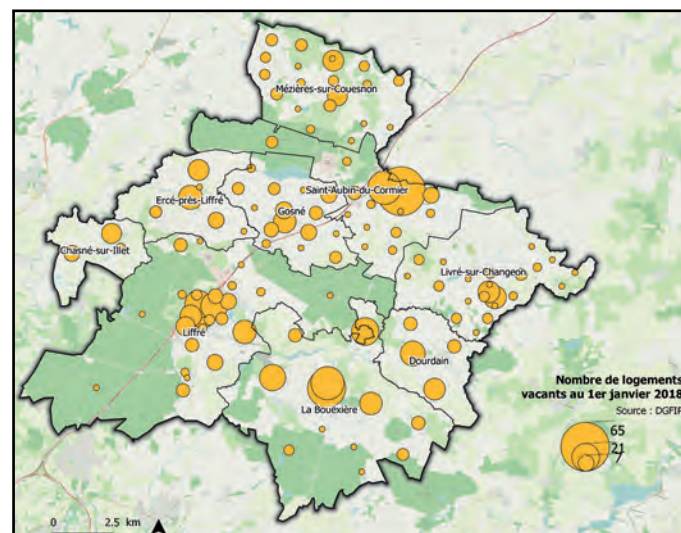
La vacance est principalement localisée dans les bourgs, mais elle est aussi parfois présente dans les villages (Mézières-sur-Couesnon).

Nombre et part de logements vacants en 2015

Territoires	Nombre	Part
Liffré-Cormier Communauté	720	6,9 %
Liffré	170	5,4 %
La Bouëxière	138	7,6 %
Saint-Aubin-du-Cormier	147	9,7 %
Gosné	62	7,5 %
Erce-près-Liffré	/15	/15
Mézières-sur-Couesnon	70	9,7 %
Ligné-sur-Changeon	52	7,2 %
Chasné-sur-Illet	/15	/15
Dourdain	32	6,7 %
Ille-et-Vilaine	41 205	7,7 %
Bretagne	157 024	8,3 %

Source : FILOCOM 2015

Nombre de logements vacants en 2015



Source : DGFIP – Conception : CDHAT

15. Secret statistique.

LES SPÉCIFICITÉS DU PARC DE LOGEMENTS VACANTS

Les logements vacants sont majoritairement des logements anciens puisque la moitié ont été construits avant 1946 et 72 % ont été construits avant les années 1970 et les premières réglementations thermiques.

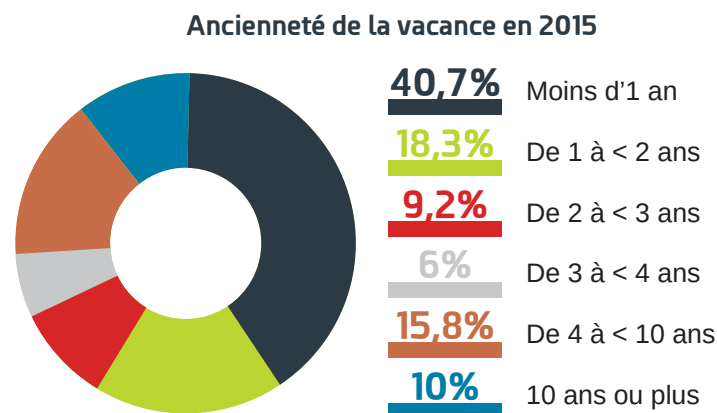
Les logements de une ou 2 pièces sont bien représentés (42 % du total). Il apparaît cependant que seuls 15 % des logements font moins de 35 m².

Le parc vacant présente 67 % de logements « tout confort¹⁶ », au sens de FILOCOM, et 20 % de logements sans confort. Logiquement, les logements de piètre qualité évoluent vers de la vacance.

La part du collectif est plus importante au sein des logements vacants que pour la totalité du parc. Elle atteint ainsi 30 %, contre 12 % pour l'ensemble des logements du territoire.

Il s'agit essentiellement de logements privés.

L'ancienneté de la vacance n'est pas négligeable. Ainsi, près d'un tiers des logements sont vacants depuis au moins trois ans.



Source : FILOCOM 2015

Le point de vue des communes :

Les communes ont indiqué, à l'occasion des entretiens, qu'elles jugeaient la vacance de leur parc peu ou pas élevée.

Il est difficile de localiser les logements vacants et également d'identifier s'ils sont réellement disponibles à la vente ou en location. Quatre communes (Dourdain, Gosné, Chasné-sur-Illet et Mézières-sur-Couesnon) estiment qu'il n'y a globalement aucun logement disponible à la location et entre deux et cinq logements proposés à la vente.

► À noter :

Selon les professionnels de l'immobilier, la vacance des logements se localise majoritairement en campagne, mais touche également des appartements dans les bourgs.

Les causes avancées pour expliquer la vacance sont le mauvais état du logement, le prix de vente trop élevé du bien, le délaissement du logement par les propriétaires dans le cas d'un héritage notamment, ou encore de personnes âgées, parties vivre en maison en retraite.

16. Tout confort : baignoire ou douche, wc et chauffage central

Sans confort : ni baignoire, ni douche, ni wc

Confort partiel : les autres possibilités

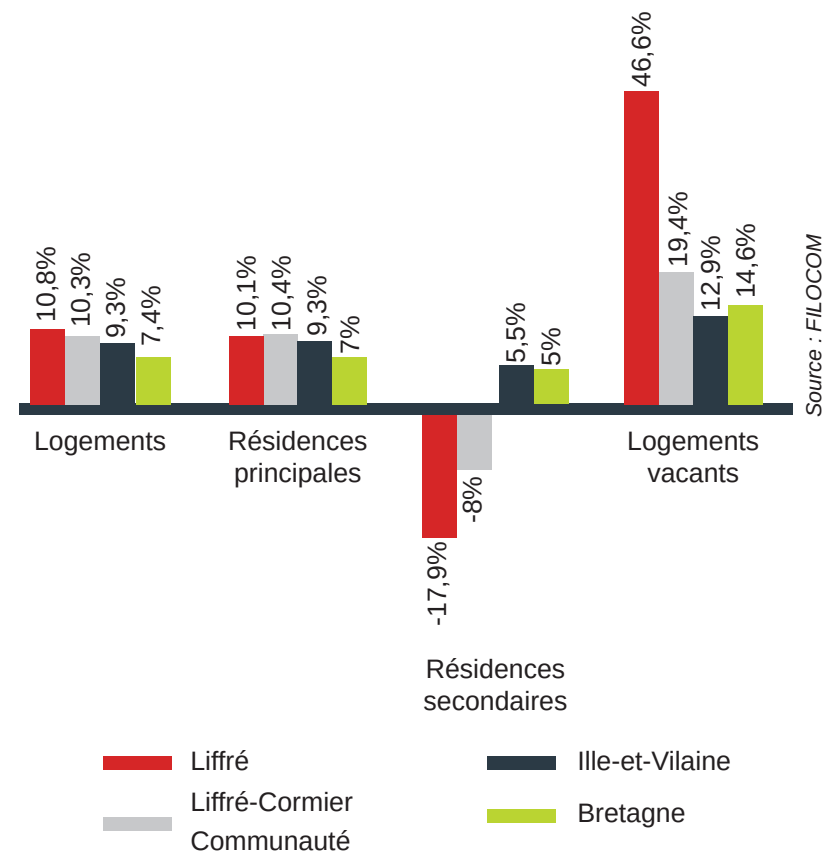
ÉVOLUTION DE LA STRUCTURE DU PARC IMMOBILIER

L'étude des évolutions de la structure du parc immobilier entre 2009 et 2015 montre :

- Une progression du nombre de logements (+ 10,3 %), plus importante que celle du Département et de la Région. La croissance du parc est par ailleurs supérieure à celle de la population sur la même période (+ 8,1 %). Cette croissance est particulièrement marquée à Liffré.
- Une évolution du nombre de résidences principales très variable selon les communes : +2,8 % à Ercé-près-Liffré, +20,7% à Mézières-sur-Couesnon, mais une évolution importante.
- Une diminution du parc de résidences secondaires (-8,0 %, soit 28 logements), alors que celui de l'Ille-et-Vilaine et de la Bretagne progressent. Cette baisse est particulièrement marquée au sein des trois pôles du territoire et interroge sur la transformation de ces logements en résidences principales ou en logements vacants.
- Une augmentation très forte des logements vacants (+ 19,4 %, soit 117 logements), dans un contexte général de développement de la vacance. Les communes de Liffré, Saint-Aubin-du-Cormier et Gosné, sont particulièrement concernées par ce phénomène. Il faut toutefois préciser que le taux de vacance initial de Liffré était très faible et qu'il reste peu important aujourd'hui, à 5,4 %.

Enfin précision que l'accroissement de la vacance est un phénomène qui concerne actuellement toutes les villes moyennes.

Évolution de la structure du parc de logements entre 2009 et 2015



Nombre et pourcentage d'évolution de la structure du parc immobilier entre 2009 et 2015

Territoires	Évolution du parc de logements	
	Nombre	%
Liffré-Cormier Communauté	977	10,3 %
Liffré	307	10,8 %
La Bouëxière	248	15,9 %
Saint-Aubin-du-Cormier	107	7,6 %
Gosné	83	11,2 %
Ercé-près-Liffré	8	1,1 %
Mézières-sur-Couesnon	103	16,7 %
Livré-sur-Changeon	37	5,4 %
Chasné-sur-Illet	37	6,9 %
Dourdain	47	10,8 %
Ille-et-Vilaine	45 714	9,3 %
Bretagne	130 652	7,4 %

Territoires	Évolution du parc de résidences secondaires	
	Nombre	%
Liffré-Cormier Communauté	-28	-8,0 %
Liffré	-14	-17,9 %
La Bouëxière	-1	-1,9 %
Saint-Aubin-du-Cormier	-8	-18,6 %
Gosné	-1	-3,0 %
Ercé-près-Liffré	/ ¹⁷	/ ¹⁷
Mézières-sur-Couesnon	-1	-2,0 %
Livré-sur-Changeon	5	14,3 %
Chasné-sur-Illet	/ ¹⁷	/ ¹⁷
Dourdain	/ ¹⁷	/ ¹⁷
Ille-et-Vilaine	1 870	5,5 %
Bretagne	11 082	5,0 %

Territoires	Évolution du parc de résidences principales	
	Nombre	%
Liffré-Cormier Communauté	888	10,4 %
Liffré	267	10,1 %
La Bouëxière	247	18,0 %
Saint-Aubin-du-Cormier	83	6,7 %
Gosné	72	10,9 %
Ercé-près-Liffré	18	2,8 %
Mézières-sur-Couesnon	103	20,7 %
Livré-sur-Changeon	28	4,6 %
Chasné-sur-Illet	38	7,5 %
Dourdain	32	8,1 %
Ille-et-Vilaine	39 125	9,3 %
Bretagne	99 524	7,0 %

Territoires	Évolution du parc de logements vacants	
	Nombre	%
Liffré-Cormier Communauté	117	19,4 %
Liffré	54	46,6 %
La Bouëxière	2	1,5 %
Saint-Aubin-du-Cormier	32	27,8 %
Gosné	12	24,0 %
Ercé-près-Liffré	/ ¹⁷	/ ¹⁷
Mézières-sur-Couesnon	1	1,4 %
Livré-sur-Changeon	4	8,3 %
Chasné-sur-Illet	/ ¹⁷	/ ¹⁷
Dourdain	/ ¹⁷	/ ¹⁷
Ille-et-Vilaine	4 719	12,9 %
Bretagne	20 046	14,6 %

Source : FILOCOM

17. Secret statistique.

Caractéristiques des logements

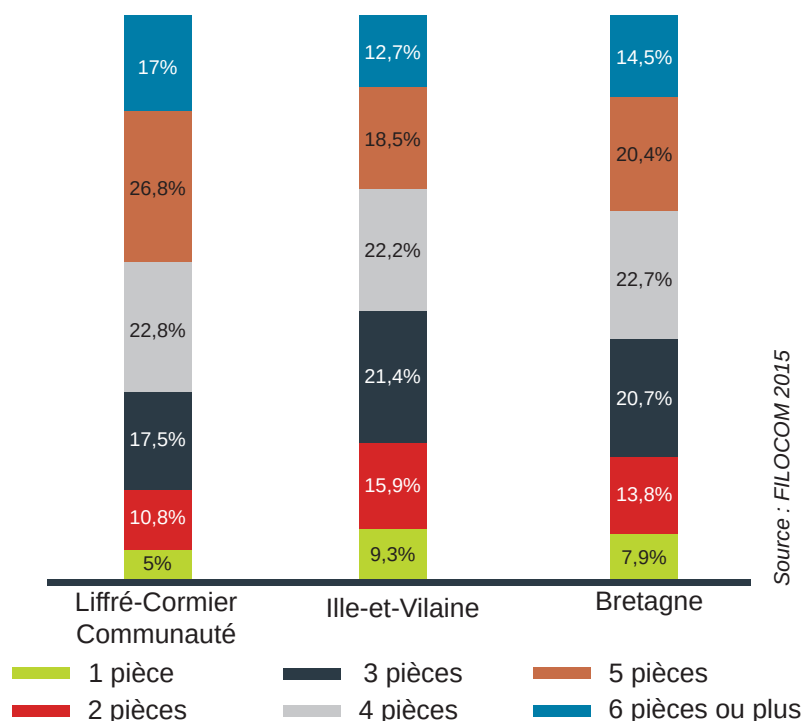
UNE MAJORITÉ DE GRANDS LOGEMENTS

Le parc de Liffré-Cormier Communauté est d'abord composé de grands logements. Ainsi 51 % des logements font 95 m² ou plus et 44 % comptent au moins cinq pièces.

Le territoire totalise 1 665 logements de une et deux pièces, soit 15,8 % du parc. Ils sont proportionnellement moins présents qu'à l'échelle du Département ou de la Région

Les grands logements (cinq et six pièces) sont mieux représentés à l'ouest (Chasné-sur-Illet, Ercé-près-Liffré), où le nombre de personnes par ménage est le plus important, ainsi que sur Liffré.

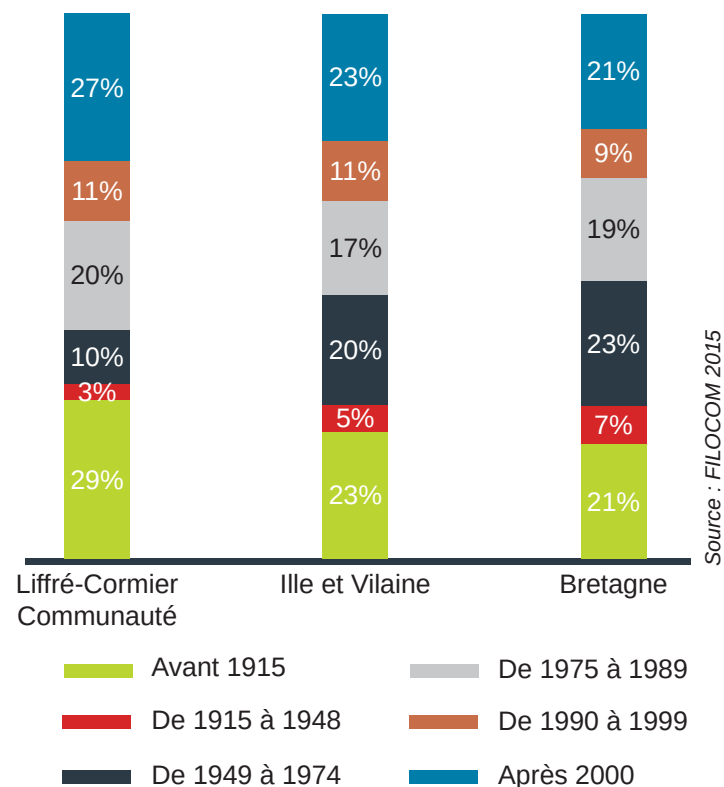
Répartition par taille de logements en 2015



UN PARC PLUTÔT ANCIEN, POTENTIELLEMENT PEU PERFORMANT ÉNERGÉTIQUEMENT

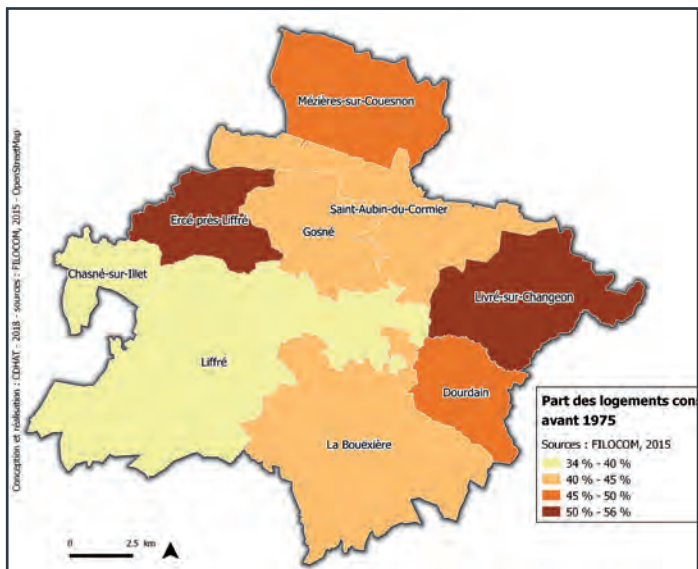
Liffré-Cormier Communauté compte, en proportion, davantage de logements très anciens (construits avant 1975) et de logements très récents (construits après 2000) que l'Ille-et-Vilaine et la Bretagne.

Répartition des logements par époque de construction en 2015



Les logements construits avant 1975 sont moins présents sur le territoire qu'au niveau départemental et régional. Ils représentent néanmoins 42 % du parc. L'est du territoire compte en proportion les logements les plus anciens. L'importance du parc construit avant la 1^{ère} réglementation thermique peut interroger quand à sa qualité énergétique.

Part des logements construits avant 1975 en 2015



Source : FILOCOM 2015 – Conception : CDHAT

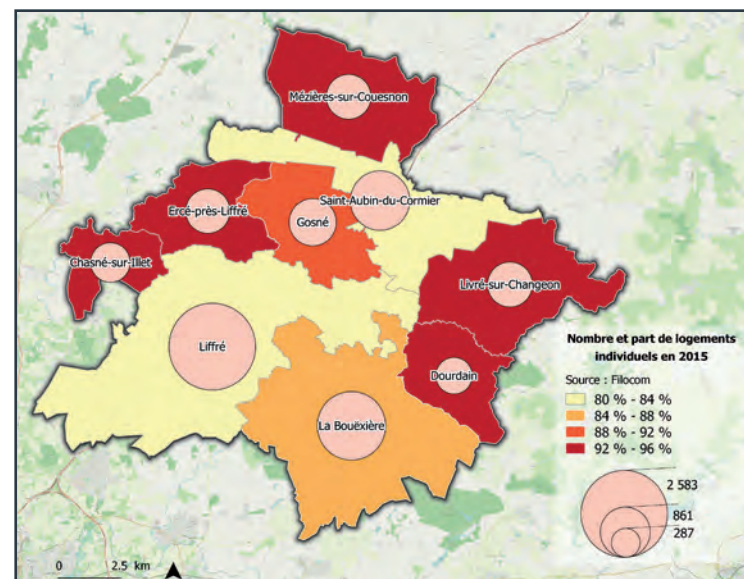
TyPOLOGIE DES LOGEMENTS : UNE PRÉDOMINANCE DE LA MAISON INDIVIDUELLE

La maison individuelle prédomine sur Liffré-Cormier Communauté : 88 % du parc correspond à des logements individuels en 2015 (Ille-et-Vilaine : 59,6 %, Bretagne : 70,6 %). Les communes pôles totalisent respectivement :

- 2 583 logements individuels à Liffré
- 1 609 logements individuels à La Bouëxière
- 1 213 logements individuels à Saint-Aubin-du-Cormier

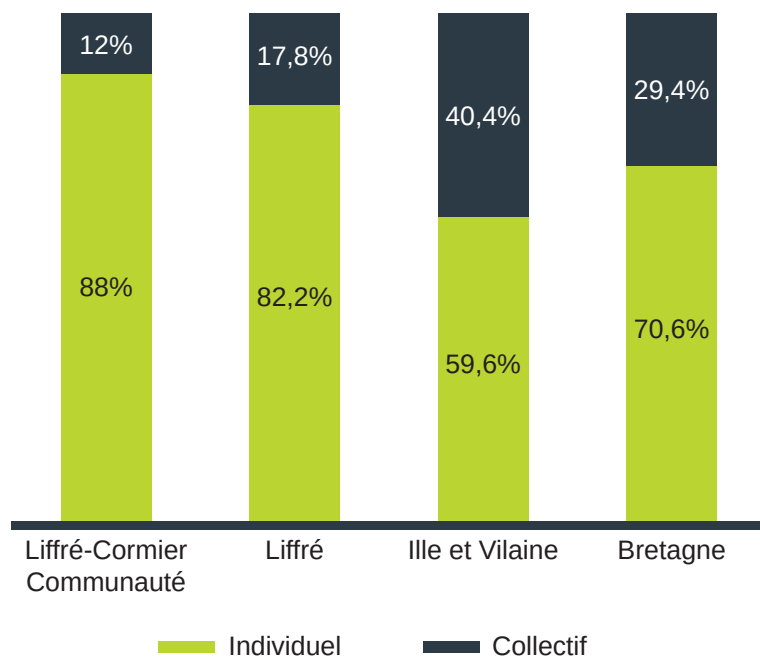
83 % des appartements du territoire sont situés sur les trois communes pôles, dont 44,3 % à Liffré.

Part des logements individuels en 2015



Source : FILOCOM 2015 – Conception : CDHAT

Nature des logements en 2015



Source : FILOCOM 2015



Entre 2009 et 2015, les parts du logement individuel et du collectif se maintiennent au sein du parc de logements de Lifféré-Cormier Communauté.

Seules les pôles connaissent une augmentation de leur parc collectif sur la période, les autres communes enregistrant une diminution.

Mézières-sur-Couesnon et la Bouëxière connaissent l'accroissement le plus important, en proportion, de leur nombre de maisons.

Typologie des logements en 2015 et évolution entre 2009 et 2015

Territoires	Maisons			Appartements		
	Nombre	%	Évolution 09 - 15	Nombre	%	Évolution 09 - 15
Liffré-Cormier Communauté	9 219	88,0 %	858	1 263	12,0 %	119
Liffré	2 583	82,2 %	227	559	17,8 %	80
La Bouëxière	1 609	88,9 %	219	200	11,1 %	29
Saint-Aubin-du-Cormier	1 213	80,5 %	83	294	19,5 %	24
Gosné	764	92,7 %	87	60	7,3 %	-4
Ercé-près-Liffré	674	95,5 %	11	32	4,5 %	-3
Mézières-sur-Couesnon	685	95,3 %	104	34	4,7 %	-1
Livré-sur-Changeon	694	95,9 %	38	30	4,1 %	-1
Chasné-sur-Illet	538	94,4 %	39	32	5,6 %	-2
Dourdain	459	95,4 %	50	22	4,6 %	-3
Ille-et-Vilaine	319 985	59,6 %	23 247	216 653	40,4 %	22 467
Bretagne	1 340 729	70,6 %	85 716	559 233	29,4 %	44 936

Source : FILOCOM



STATUTS D'OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

En 2015, selon FILOCOM, le territoire compte :

- 6 827 résidences principales occupées par des propriétaires occupants
- 1 758 résidences principales occupées par des locataires privés
- 687 résidences principales occupées par des locataires HLM.

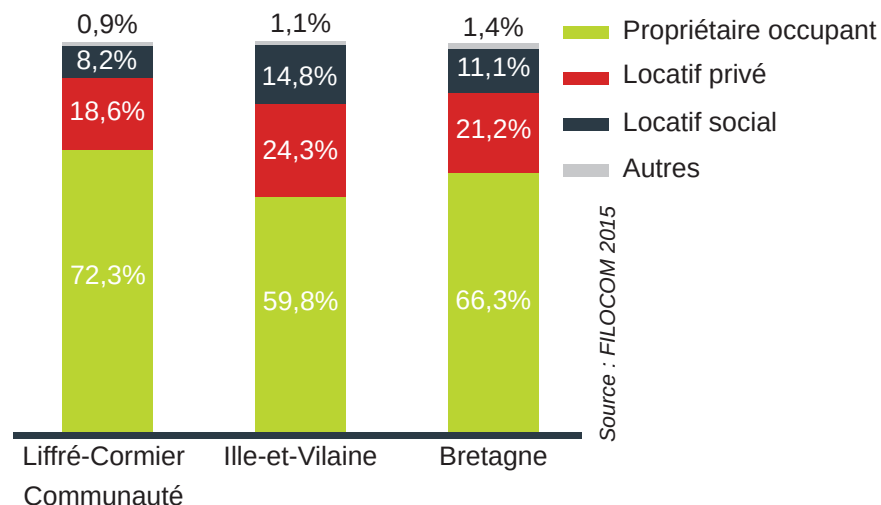
Les propriétaires occupants prédominent sur Liffré-Cormier Communauté (72 %), dans des proportions supérieures à celles du Département (60 %) et de la Région (66 %).

Les locataires privés sont moins bien représentés et inégalement répartis sur le territoire : 68 % d'entre eux résident sur les trois communes pôles.

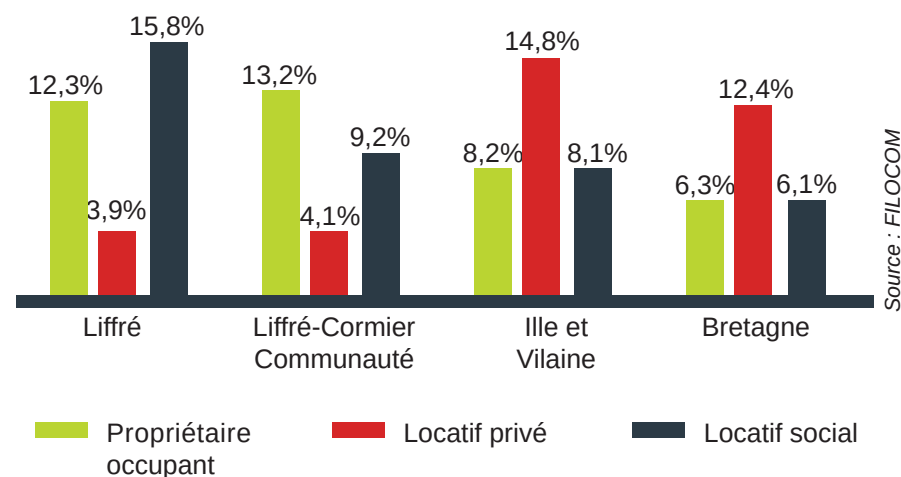
Le parc HLM de LCC est peu développé (8 %), et inférieur, en proportion, à celui de l'Ille-et-Vilaine (15 %) et de la Bretagne (11 %).

16 % des ménages sont éligibles au parc très social et disposent donc de revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM, soit de l'ordre de 1 700 ménages, selon le Porter à Connaissance de l'État. Cette proportion bien qu'inférieure à celle du département (23,9 %) nécessite une attention particulière en raison de la faiblesse du parc logements sociaux.

Statut d'occupation des résidences principales en 2015



Évolution du statut d'occupation des résidences principales entre 2010 et 2015



De 2009 à 2015, le nombre de propriétaires occupants progresse, en proportion, deux fois plus sur LCC qu'au niveau régional. Mézières-sur-Couesnon, commune la plus attractive du territoire sur la période, a connu une augmentation de 28 % de son nombre de propriétaires occupants.

Les locataires privés correspondent au statut d'occupation qui a le moins augmenté sur la période (+ 3,9 %).

La hausse du nombre de locataires HLM est plus importante sur le territoire qu'à l'échelle départementale et régionale (+ 65 résidences principales occupées par des locataires HLM).

Statuts d'occupation des logements en 2015 et évolution entre 2009 et 2015¹⁸

Territoires	Propriétaires occupants		
	Nombre	%	Évolution 09 - 15
Liffré-Cormier Communauté	6 827	72,3 %	13,2 %
Liffré	2 043	70,3 %	12,3 %
La Bouëxière	1 208	74,6 %	19,4 %
Saint-Aubin-du-Cormier	761	57,4 %	11,1 %
Gosné	587	77,7 %	14,5 %
Ercé-près-Liffré	523	79,7 %	5,9 %
Mézières-sur-Couesnon	463	77,0 %	27,9 %
Livré-sur-Changeon	478	75,6 %	3,7 %
Chasné-sur-Illet	455	83,8 %	7,6 %
Dourdain	329	77,0 %	16,7 %
Ille-et-Vilaine	274 728	59,8 %	12,4 %
Bretagne	1 003 085	66,3 %	14,8 %

Source : FILOCOM

Territoires	Locataires privés		
	Nombre	%	Évolution 09 - 15
Liffré-Cormier Communauté	1 758	18,6 %	4,1 %
Liffré	531	18,3 %	3,9 %
La Bouëxière	272	16,8 %	4,1 %
Saint-Aubin-du-Cormier	387	29,2 %	6,3 %
Gosné	138	18,9 %	-0,7 %
Ercé-près-Liffré	98	14,9 %	-9,3 %
Mézières-sur-Couesnon	101	16,8 %	0,0 %
Livré-sur-Changeon	98	15,5 %	11,4 %
Chasné-sur-Illet	69	12,7 %	4,5 %
Dourdain	64	15,0 %	-20,0 %
Ille-et-Vilaine	111 496	24,3 %	14,8 %
Bretagne	320 434	21,2 %	12,4 %

Source : FILOCOM



18. Il existe un secret statistique sur toutes les communes, à l'exception de Liffré, pour les locataires sociaux et pour le statut d'occupation « autres ».

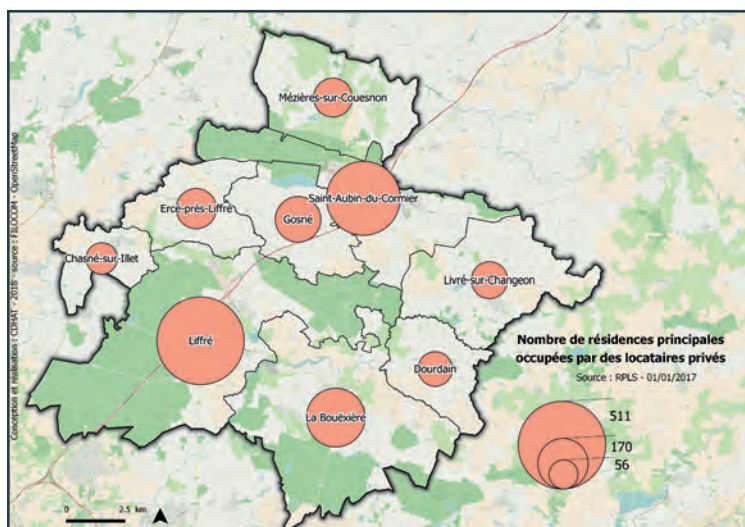
Le marché locatif privé

PRÉSENTATION DU PARC

Liffré-Cormier Communauté regroupe, en 2015, 1 758 résidences principales occupées par des locataires privés, dont :

- 531 à Liffré, 18,26% (+ 20 logements par rapport à 2009)
- 387 à Saint-Aubin-du-Cormier, 29,21% (+ 23 logements par rapport 2009)
- 272 à La Bouëxière, 16,79% (+ 41 logements par rapport à 2009)

Répartition des résidences principales occupées par des locataires privés en 2015



Source : FILOCOM 2015 - Conception : CDHAT

Le parc locatif privé est présent sur toutes les communes de l'intercommunalité.

Le logement locatif constitue la première étape du parcours résidentiel. Les ménages y séjournent peu (2 à 3 ans en moyenne) se tournant rapidement vers l'accession à la propriété. Selon les professionnels de l'immobilier, «la location n'est pas un choix».

CARACTÉRISTIQUES DU PARC

Un besoin important en logements locatifs

Il a été fait le constat, par les communes comme par les professionnels d'une offre en locatif insuffisante, particulièrement pour les pavillons, sur certaines parties du territoire.

Le manque d'offre se concentre essentiellement sur le secteur du logement individuel. Selon les données de l'INSEE, en 2015, les maisons représentent 69 % du parc locatif privé, contre 89 % pour l'ensemble des logements.

La faiblesse de l'investissement locatif sur le territoire ne permet pas, malgré quelques programmes récents, le développement de l'offre.

Les communes pôles sont particulièrement concernées par le manque de logements locatifs privés. À Saint-Aubin-du-Cormier, il a été pointé un besoin en pavillons de quatre ou cinq pièces dans le centre-bourg, notamment pour les familles de militaires.

Les biens apparaissent plus difficiles à louer s'ils ne possèdent pas de garages ou de terrains.

Pour répondre à la demande, des maisons ont fait l'objet de division, afin de pouvoir proposer des appartements locatifs. Ces travaux ont parfois été mal conçus et les biens ainsi créés ne répondent pas à la demande.

Un niveau de loyer en adéquation avec les ressources des demandeurs

Les niveaux de loyers du parc privé sont plutôt homogènes sur le territoire, se situant globalement entre 7,5 et 8 euros par m². Ils apparaissent néanmoins plus faibles au nord et à l'est de l'intercommunalité (entre 3,6 et 6 euros par m²). Liffré se distingue, à l'inverse, par des niveaux de prix plus élevés (de 8 à 8,5 euros par m²).

Selon les professionnels de l'immobiliers, les montants des loyers sont globalement en adéquation avec les niveaux de ressources des demandeurs. Ils notent le besoin de logements à loyer «intermédiaire».

Ils soulignent cependant la présence dans le parc de personnes aux revenus faibles, pour qui se loger dans le parc locatif privé n'est pas un choix. En contrepartie d'un loyer peu élevé, ils occupent des logements au faible niveau de confort. Ils relèvent ainsi, le besoin de logements conventionnés très social.

Loyer moyen du parc locatif privé (€/m²)

Communes	Loyer moyen
Liffré	De 8 à 8,5
La Bouëxière	De 3,6 à 6
Saint-Aubin-du-Cormier	De 7,5 à 8
Gosné	De 7,5 à 8
Ercé-près-Liffré	De 7,5 à 8
Mézières-sur-Couesnon	De 6,5 à 7
Livré-sur-Changeon	De 7,5 à 8
Chasné-sur-Illet	De 7,5 à 8
Dourdain	De 7 à 7,5

Source : PAC

Des logements parfois peu qualitatifs

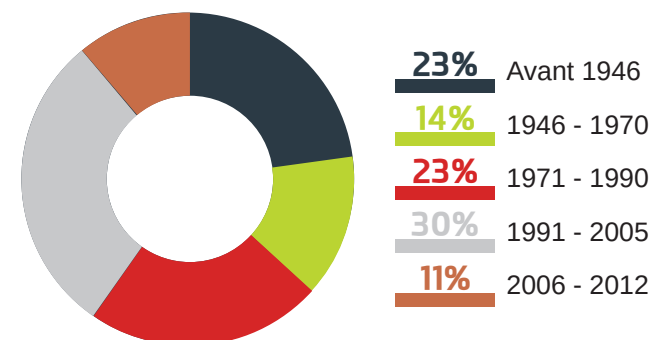
Si le parc locatif privé a été caractérisé comme étant, globalement de qualité, il existe des biens peu qualitatifs sur le territoire. Ils correspondent d'abord à des logements individuels, construits dans les années 1960-1970, situés en campagne, mais il peut également s'agir de vieux appartements de centre-bourg.

La piètre performance énergétique de ces logements (absence d'isolation extérieure, chauffage au fioul) constituent le facteur principal d'inconfort. Au sein du parc locatif privé, 37 % des logements ont été construits avant 1971, soit avant les premières réglementations thermiques (INSEE, 2015). Les locataires sont particulièrement attentifs aujourd'hui à leur consommation énergétique.

L'aménagement « sommaire » ou vieillissant de certains biens participe également à leur faible qualité.

Ces logements font l'objet de peu d'amélioration, en raison notamment des ressources financières modestes de leurs propriétaires. Il peut s'agir de personnes âgées, vivant elles-mêmes dans des logements peu confortables. La réalisation de travaux constitueraient une perte d'argent pour ces propriétaires qui parviennent, malgré tout, à louer leur bien.

Période de construction des logements locatifs privés en 2015



Source : INSEE 2015

Un parc inadapté aux besoins des personnes âgées

Les agents immobiliers identifient sur le territoire un besoin spécifique de logements adaptées aux personnes âgées. Ce public recherche des logements situés en centre-bourg. Le manque d'accessibilité du parc, en particulier en collectif, dû à l'absence d'ascenseur a été pointé.

Le développement récent de logements, aux normes d'accessibilité, devrait répondre, en partie, à cette demande.

La position des communes

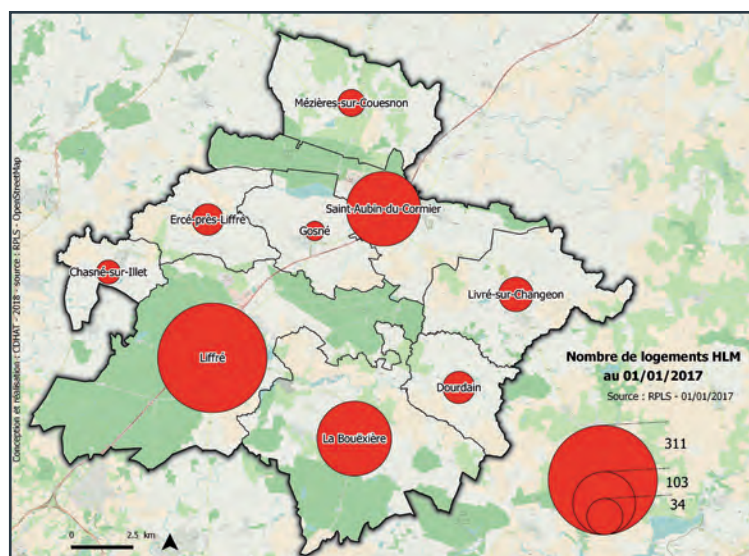
La majorité des communes estime l'offre de locatif insuffisante quantitativement et non adaptée à la demande.

Le logement social

Présentation du parc de logements

UNE OFFRE EN LOGEMENT SOCIAL CONCENTRÉE SUR TROIS COMMUNES

L'offre en logements sociaux en 2017



Selon les données Répertoire sur le Parc Locatif Social (RPLS), Liffré-Cormier Communauté compte, au 1^{er} janvier 2017, 728 logements sociaux. Le taux de locataires sociaux à l'échelle de Liffré-Cormier Communauté est de 7,3 % (de 8,2 % à 10,6 % sur les pôles, de 1,3 % à 6,3 % dans les autres communes). L'offre est présente sur les neuf communes. Les trois communes pôles concentrent 81 % du parc social du territoire :

- Liffré : 311 logements
- La Bouëxière : 145 logements
- Saint-Aubin-du-Cormier : 144 logements

Aucune commune du territoire n'est soumise au dispositif SRU-DALO.

Le nombre de logements sociaux et taux de locataires sociaux en 2017

Territoires	Nombre de logements sociaux	Taux de locataires sociaux
Liffré	311	10,1 %
La Bouëxière	145	8,2 %
Saint-Aubin-du-Cormier	144	10,6 %
Gosné	10	1,2 %
Ercé-près-Liffré	26	4,2 %
Mézières-sur-Couesnon	19	2,8 %
Livré-sur-Changeon	31	5,0 %
Chasné-sur-Illet	15	2,7 %
Dourdain	27	6,3 %
LCC	728	7,3 %

Source : RPLS 2017

Le parc social se répartit entre six bailleurs sociaux et se décompose en logements et foyers. Les six principaux bailleurs sont :

- **Neotoa** (516 logements) : l'office public de l'habitat de l'Ille-et-Vilaine est présent sur six communes (Liffré, Saint-Aubin-du-Cormier, La Bouëxière, Chasné-sur-Illet, Ercé-près-Liffré, Livré-sur-Changeon). 66 % des logements sont des pavillons et 34 % des appartements. Il s'agit d'un parc plutôt récent, puisque l'ensemble du parc a été construit après 1974, dont 211 logements ont été construits dans les années 2000. 77 % des appartements sont des T2 et T3, 74 % des pavillons sont des T3 et T4.
- **Espacil Habitat (85 logements)** : les logements sont répartis entre les communes de Liffré, Chasné-sur-Illet, Ercé-près-Liffré, Gosné, La Bouëxière. Il se compose de 55 logements collectifs, dont 25 chambres en foyer à La Bouëxière et de 67 logements individuels. L'ensemble du parc date d'après 1985. 40 % des logements ont été construits après 2000.
- **Aiguillon Construction** (70 logements) : le parc de ce bailleur est présent à Liffré et La Bouëxière. Il s'agit essentiellement de collectifs (60 logements). Le parc est très récent, avec plus de la moitié des logements construits dans les années 2010. 62 logements sont des T2 et T3.

- **Archipel-Habitat** (45 logements) : le parc se concentre sur Liffré. Le taux de rotation est de 18,2 %. Il s'agit de logements collectifs, essentiellement de type 2 et 3.
- **Les Foyers** (10 logements) : les logements sont présents sur la commune de Chasné-sur-Illet. Ce sont des logements individuels, de type 3, 4 et 5.
- **Fougères Habitat** (2 logements) : le bailleur n'est présent qu'à Saint-Aubin-du-Cormier. Ce sont des logements individuels, de type 4.

Des produits spécifiques sont également proposés :

- 57 logements adaptés aux personnes âgées et 1 logement aux personnes handicapées
- 5 logements sont en gestion déléguée à Livré-sur-Changeon
- 3 logements en diffus sont mis à disposition d'associations d'insertion (2 logements au CCAS de Liffré et un logement à l'APE2A).

NB : une convention de partenariat a été signée entre Neotoa et la collectivité, développant une stratégie patrimoniale et les équilibres sociaux.

AUTRES LOGEMENTS CONVENTIONNÉS

Au-delà du parc des bailleurs sociaux, Liffré-Cormier Communauté propose des logements sociaux par l'intermédiaire de logements locatifs privés conventionnés. 42 logements sont ainsi concernés, dont 7 à Mézières-sur-Couesnon, 13 à Saint-Aubin-du-Cormier et 9 à Liffré.

En outre, les collectivités locales disposent également d'un parc de logements locatifs.

Selon les données Ecoloweb, au 22 juin 2018, 58 logements communaux ont bénéficié d'un financement permettant le conventionnement. Parmi ces logements, 21 appartiennent à des communes, 37 à des CCAS.

Chasné-sur-Illet possède également deux logements sociaux non conventionnés, qui sont la propriété de la commune.

A noter que l'EHPAD de la Bouëxière, appartenant à Espacil, fait également l'objet d'un conventionnement pour 8 logements.

L'avis des communes :

Selon les entretiens menées auprès des communes, sept d'entre-elles jugent leur parc communal suffisant.

LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU PARC DES BAILLEURS SOCIAUX



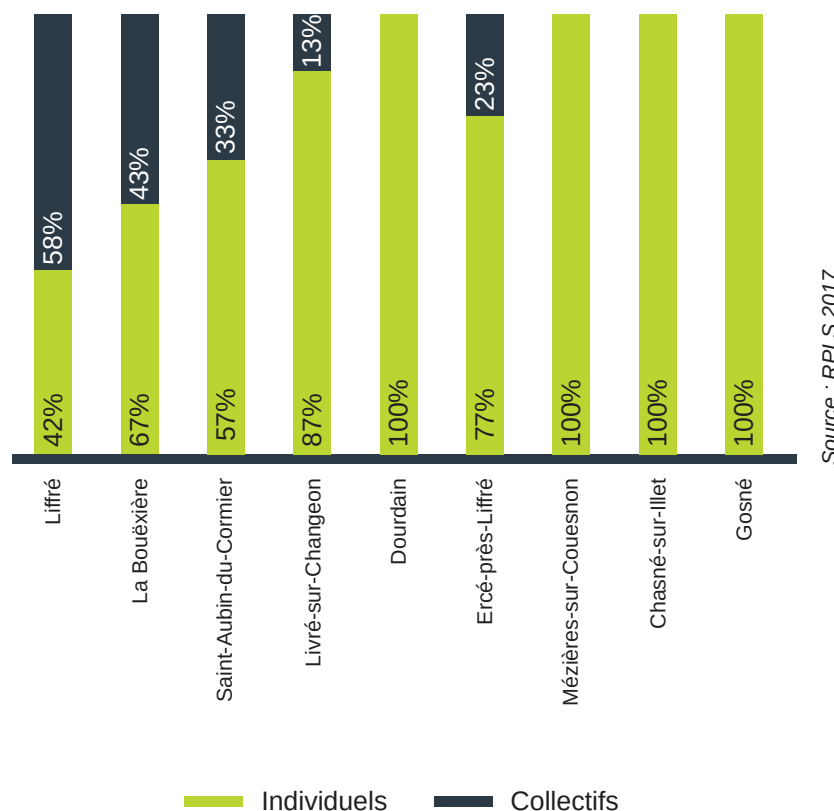
59 %
individuels



41 %
collectifs

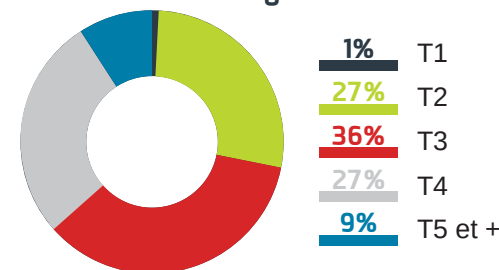
Le parc social de LCC est majoritairement composé de logements individuels (427), contre 301 logements collectifs. Le parc collectif se concentre essentiellement sur les trois communes pôles, qui totalisent 97 % des appartements du territoire.

Typologie des logements sociaux

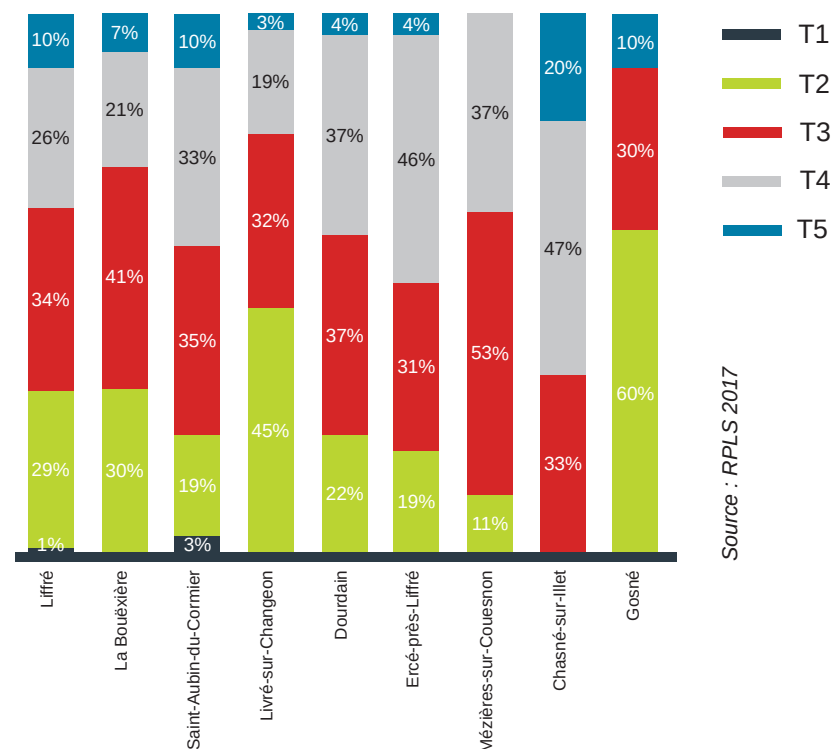


Le parc social compte majoritairement des logements de taille moyenne (63 % de T3 et de T4). Les logements de petite taille sont très peu présents, comme les grands logements (6 T1, soit 1 % du parc et 63 T5+, soit 9 % du parc). Le parc apparaît plus diversifié sur les communes pôles.

Taille des logements sociaux



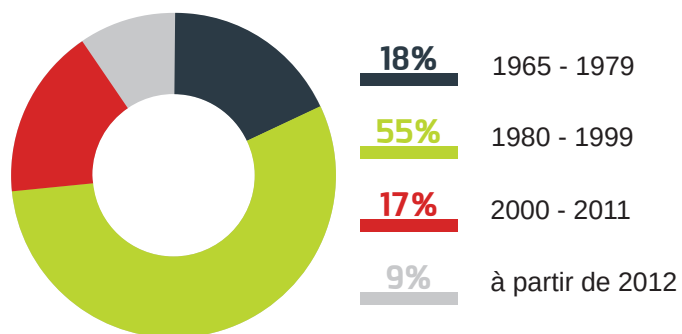
Taille des logements sociaux



Le parc est récent puisque 81 % des logements ont été construits après 1979, donc 26 % à partir de 2000.

Seules les communes de Saint-Aubin-du-Cormier, Liffré et Livré-sur-Changeon présentent des logements sociaux bâtis sur la période 1965-1979, soit 132 logements. À Saint-Aubin-du-Cormier, en particulier, ce type de logements représente 45 % du parc social de la commune, soit 65 logements. Ce parc relativement ancien, construit avant les premières réglementations thermiques, peut interroger quand à sa qualité énergétique. Aussi, 24 démolitions sont prévues.

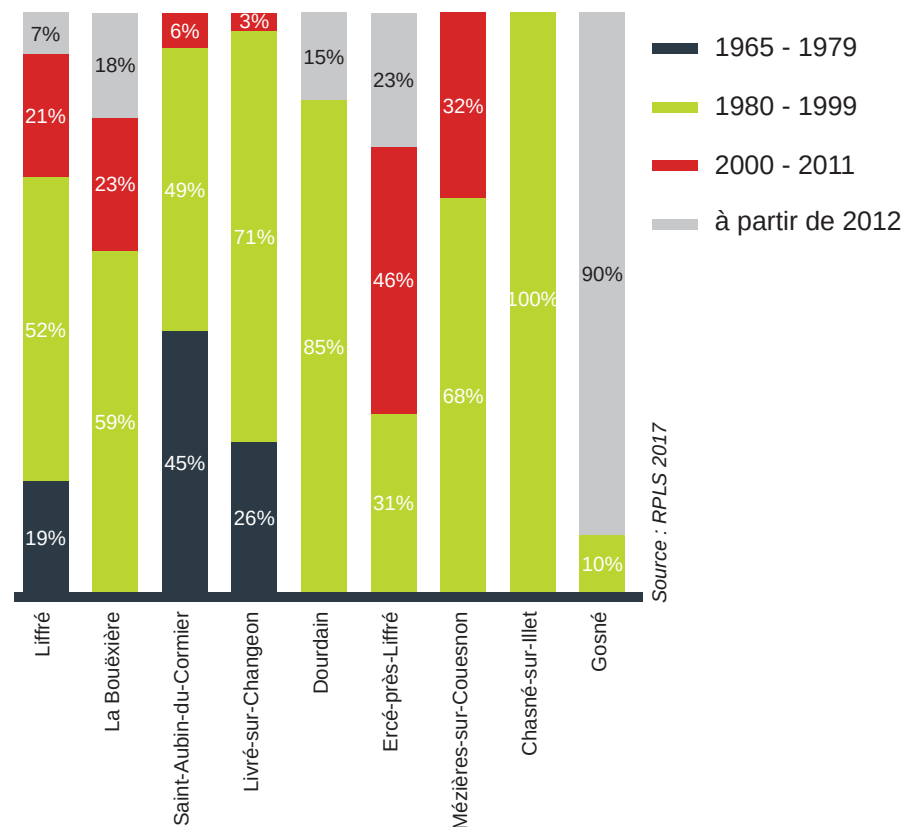
Période de construction des logements sociaux



Source : RPLS 2017

En 2016, 19 logements supplémentaires sont totalisés correspondant à 29 nouveaux logements mis en location (Liffré et Ercé-près-Liffré) auxquels sont soustraits 10 logements vendus à des particuliers (Saint-Aubin-du-Cormier et Livré-sur-Changeon).

Période de construction des logements sociaux



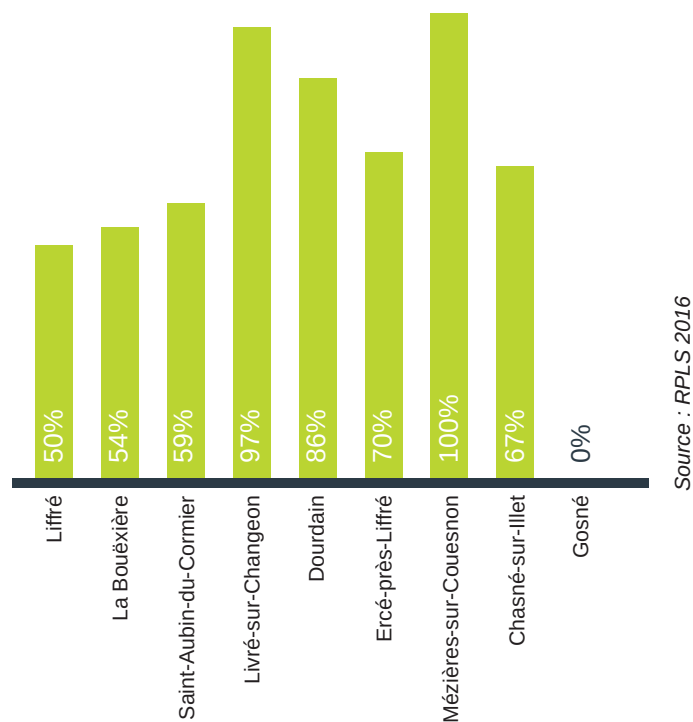
Source : RPLS 2017

► **À retenir :** De manière générale, il y a un rejet de la part des locataires du parc social des immeubles qui comptent plus de dix appartements. Ils privilégient les petites unités, avec deux logements.

Les logements ont un classement énergétique moyen, ce qui s'explique par la période de construction récente du parc. 17 % des logements sont classés en A, B, ou C. 54 % relèvent de la classe énergétique E, F ou G.

Mézières-sur-Couesnon, Livré-sur-Changeon ou encore Dourdain ont un parc de logements présentant un classement au DPE très faible.

Part des logements sociaux classés en E, F et G

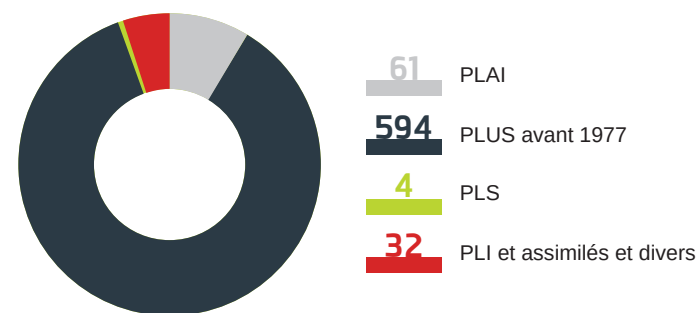


Source : RPLS 2016

47 % du parc de Neotoa est en classement E et F (seulement 2 % en F). La forte proportion de chauffage électrique dans les logements explique ces chiffres.

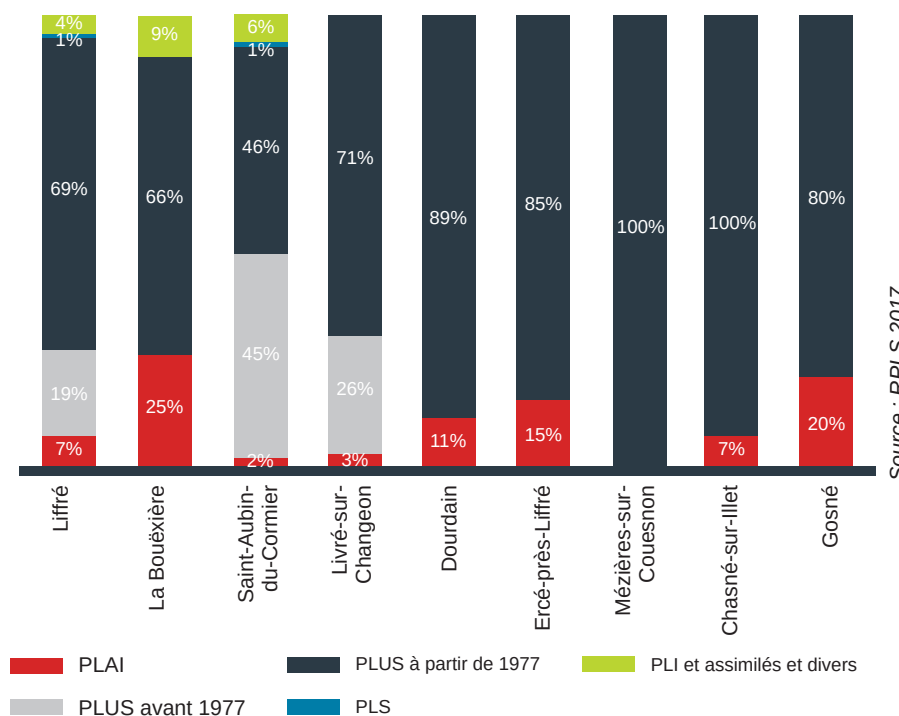
Les logements ont majoritairement été financés en PLUS.

Type de financement des logements



Source : RPLS 2017

Type de financement des logements



Source : RPLS 2017

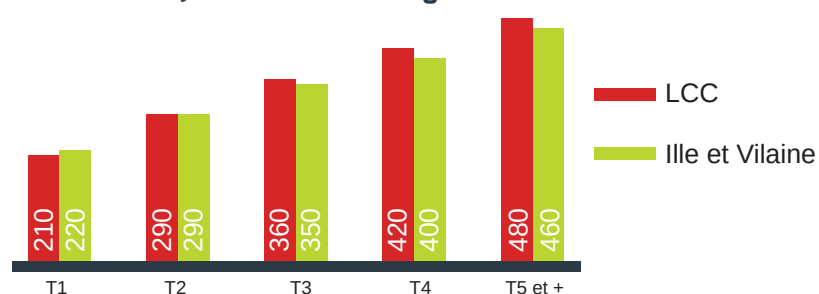
Le financement en PLA concerne les logements des trois communes pôles.

LES NIVEAUX DE LOYERS DANS LE PARC SOCIAL

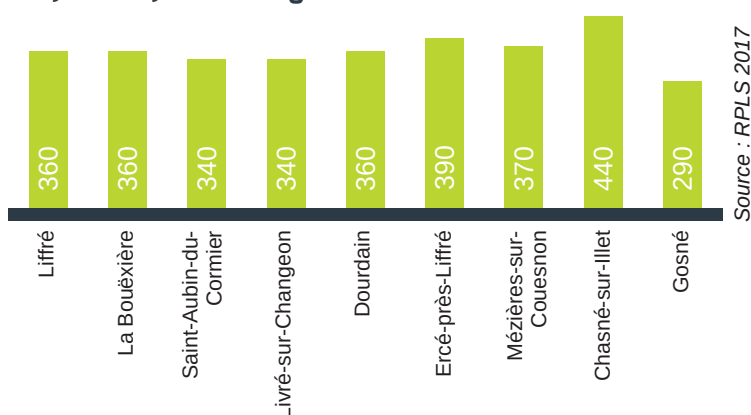
Le loyer médian du parc social de Liffré-Cormier Communauté est de 329 euros et de 5,26 €/m², soit un montant inférieur à celui du parc social d'Ille-et-Vilaine (360 euros pour le loyer médian et 5,34 €/m²). Il apparaît cependant que les niveaux de loyers sur Liffré-Cormier Communauté sont supérieurs à ceux du Département dans le cas de grandes surfaces (T4 et T5).

Les logements de Chasné-sur-Illet, plus récents et dans le parc individuel, présentent des loyers plus élevés.

Loyers médians des logements sociaux de LCC



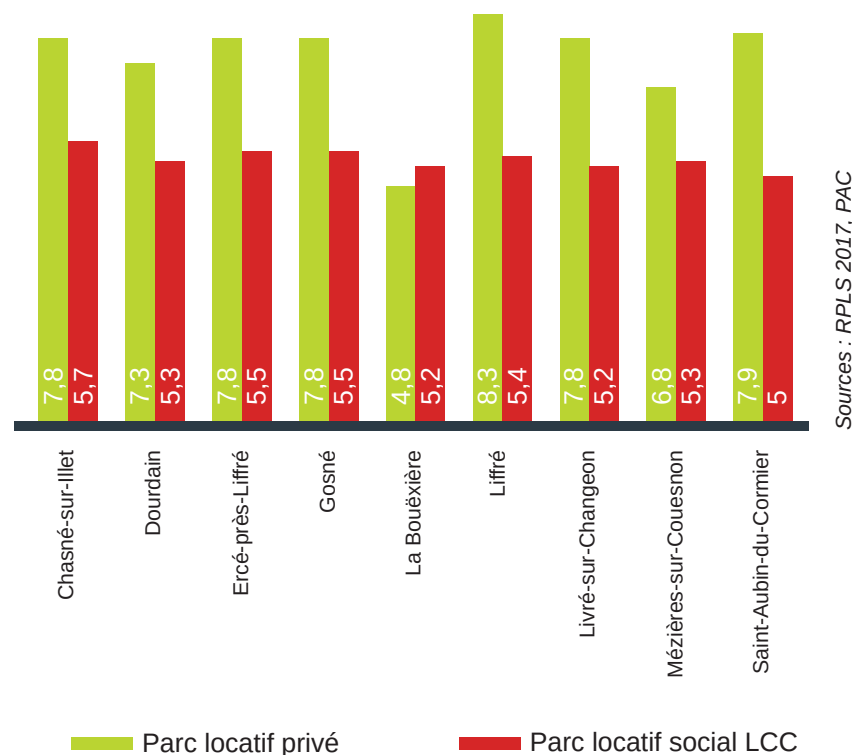
Loyers moyens des logements sociaux de la CAC - détail



Sur certains grands logements en copropriété, Neotoa applique une remise commerciale.

Les écarts de loyers étant nettement plus importants dans les logements locatifs privés que dans les logements locatifs sociaux, le parc social semble bien jouer un rôle d'accueil des populations fragiles du territoire. Seule la commune de la Bouëxière se distingue par un niveau de loyer du parc locatif social supérieur à celui du parc locatif privé.

Niveaux de loyer dans le parc public et privé à LCC (€/m²)



LA VACANCE DES LOGEMENTS

Le taux de logements vacants est très faible sur le territoire. Au 1^{er} janvier 2017, il atteint 1,9 % pour la vacance totale et 1,5 % pour la vacance commerciale¹⁹, soit 14 logements vacants au total. Elle est par ailleurs de courte durée (entre 0 et 4 mois).

Les 11 logements en vacance commerciale se localisent sur les pôles (4 logements à Liffré, 6 à La Bouëxière, 3 à Saint-Aubin-du-Cormier) et la commune de Gosné (un logement). Il s'agit en majorité de logements collectifs (8 appartements contre 3 maisons), de taille moyenne (entre 56 et 88 m²) et récents (7 logements sur 11 ont été construits après 1990).

LE DÉVELOPPEMENT RÉCENT DU PARC SOCIAL

Les principales interventions des bailleurs depuis 2013

Depuis 2013, pour les bailleurs NEOTOA, Espacil et Aiguillon Habitat :

- 46 nouveaux logements ont été construits
- 28 logements ont été vendus
- 101 logements ont fait l'objet d'opérations de réhabilitation ou de maintenance

Réhabilitation / maintenance		
Commune	Bailleur	Nombre de logements
Livré-sur-Changeon	NEOTOA	8
Dourdain	NEOTOA	23
La Bouëxière	NEOTOA	54
Liffré	NEOTOA	16

Construction		
Commune	Bailleur	Nombre de logements
Saint-Aubin-du-Cormier	NEOTOA	22
Liffré	Espacil	10 et 14

Vente		
Commune	Bailleur	Nombre de logements proposés à la vente
La Bouëxière	NEOTOA	4
Livré-sur-Changeon	NEOTOA	21
Mézières-sur-Couesnon	NEOTOA	13
Saint-Aubin-du-Cormier	NEOTOA	36
Liffré	Aiguillon	9

Source : Entretiens bailleurs

- ▶ À noter : lors de l'atelier « Parc locatif privé et social », il a été indiqué que les communes apportent une aide financière pour la production de logements sociaux.
- ▶ Des bailleurs ont indiqué que la vente de logements sociaux leur permettait de s'autofinancer. La vente se fait à l'initiative de l'opérateur social, qui demande l'accord de la commune. Le locataire à l'assurance que le bailleur peut récupérer le bien s'il se trouve en difficulté pour payer son logement. Il a par ailleurs été souligné que le département est vigilant à la reconstitution de l'offre sociale, lorsque des logements sont vendus.

19. La vacance commerciale* correspond au temps nécessaire pour la relocation du logement.

Pour le PLH de la Communauté de Communes du Pays de Saint-Aubin-du-Cormier (2009-2015), les principaux constats sur la programmation HLM sont :

- les objectifs de production de 13 logements locatifs sociaux par an et le maintien du taux de logements locatifs sociaux à 8 % au niveau du territoire ne sont pas atteints. Le bilan de la programmation HLM en 2015 fait état de neuf logements locatifs sociaux (créés en 2011 à Gosné) et de deux logements communaux à Mézières-sur-Couesnon. 5 % des résidences principales sont des logements sociaux
- l'objectif de favoriser l'émergence de programme d'accession sociale est en partie atteint, dans la mesure où quelques opérations de ventes de logements sociaux aux locataires ont eu lieu. Un accompagnement financier des ménages les plus modestes a par ailleurs été mis en place au travers du Pass Foncier (9 dossiers entre 2009 et 2012).

Pour les orientations du PLH de la Communauté de Communes du Pays de Liffré, adoptées en janvier 2014, pour la période 2014-2020, les principaux constats sur la programmation HLM sont :

- l'objectif de production de 228 logements entre 2014 et 2020, soit une trentaine de logements par an, n'est pas atteint. Le bilan de la programmation est de 16 logements locatifs sociaux construits par an jusqu'à présent
- les délais d'acquisition de terrains, ainsi que l'ensemble des procédures liées à la construction de logements sociaux constituent un frein à l'atteinte des objectifs de production. Les entreprises du bâtiment ne sont par ailleurs pas toujours intéressées pour intervenir sur le territoire, pour de petites opérations de deux ou trois logements.

Le point de vue des communes :

Les élus pointent la présence de logement social dans les derniers programmes de logements, notamment les lotissements.

Le développement futur du parc social

Dans les années à venir, il est prévu pour le principal bailleur la réalisation de :

- 231 logements en locatif social
- 34 logements en accession à la propriété.

Commune	Bailleur	Nombre de logements	Date de livraison
Offre en locatif future			
La Bouëxière	NEOTOA	6	2020
Dourdain	NEOTOA	2	2019
Ercé-près-Liffré	NEOTOA	9	2018
Gosné	NEOTOA	10	2020
Liffré	NEOTOA	178	2018 à 2021
Saint-Aubin-du-Cormier	NEOTOA	22	/
Offre en accession future			
Liffré	NEOTOA	34	2019-2021

Source : Entretiens bailleurs

Il est également prévu la démolition de 24 logements à Saint-Aubin-du-Cormier.

Par ailleurs, des discussions sont en cours entre Aiguillon Construction et Liffré afin d'ouvrir à la vente des logements collectifs et de démolir un logement.

Le point de vue des communes :

Plusieurs communes envisagent un développement de leur parc communal, en construction ou en restauration / amélioration.

Les occupants du parc social

L'OCCUPATION TOTALE DU PARC SOCIAL

Au 1^{er} janvier 2016, les occupants du parc social de Liffré-Cormier Communauté sont majoritairement des ménages isolés : 69 % des ménages correspondent à des personnes seules (46 %) ou à des familles monoparentales (23 %). Les couples avec enfants sont sous représentés (15 %).

La population du parc social apparaît plutôt âgée, avec 12 % de personnes de moins de 30 ans et 23 % de plus de 65 ans concernant l'âge du locataire en titre (alors qu'ils ne représentent que 13 % au sein de la population totale).

Avec une ancienneté moyenne d'emménagement de 8 ans (5 ans en appartement), les ménages sont installés plutôt de longue date dans leur logement.

La population des logements sociaux du territoire est moins précaire que celle de la Région. 56 % des ménages ont ainsi des ressources inférieures à 60 % des plafonds PLUS, contre 66 % à l'échelle de la Bretagne. Il est à noter que les locataires du parc de Liffré sont davantage en difficulté que le reste du territoire, avec 60 % de ménages aux ressources inférieures à 60 % des plafonds PLUS. Toutefois, le revenu imposable moyen est de 12 458 € à Liffré-Cormier Communauté, contre 14 897 € pour la Région.

En juillet 2018, 118 ménages étaient en situation d'impayés (dont 26 de plus de trois mois). Aucune expulsion n'a eu lieu en 2016 et 2017.

Caractéristiques des occupants du parc social au 01/01/2016

Territoires	Part de ménages isolés	Part 65 ans et plus	Part de locataires aux ressources < 60 % plus
Liffré-Cormier Communauté	69 %	23 %	56 %
Chasné-sur-Illet	54 %	0 %	38 %
Dourdain	64 %	12 %	56 %
Ercé-près-Liffré	44 %	22%	33%
Gosné	Secret stat.	Secret stat.	Secret stat.
La Bouëxière	71 %	19 %	58 %
Liffré	74 %	24 %	60 %
Livré	84 %	32 %	55 %
Mézières-sur-Couesnon	63 %	26 %	53 %
Saint-Aubin-du-Cormier	61 %	24 %	52 %

Source : RPLS 2016

LES LOCATAIRES SOCIAUX EMMÉNAGÉS RÉCENTS

Le taux de rotation des logements est, en 2017, de 12,4 % pour l'ensemble des occupants du parc social, soit un taux similaire à celui du Département (12,3 %).

Taux de rotation des logements sociaux (2017)

Territoires	Taux de mobilité
Liffré-Cormier Communauté	12,4 %
Chasné-sur-Illet	13,3 %
Dourdain	0 %
Ercé-près-Liffré	20,0 %
Gosné	Secret stat.
La Bouëxière	10,5 %
Liffré	13,9 %
Livré	13,3 %
Mézières-sur-Couesnon	15,8 %
Saint-Aubin-du-Cormier	12,8 %

Source : RPLS 2017

Les ménages emménagés récents apparaissent nettement plus jeunes que l'ensemble des locataires (12 % des personnes de référence des logements ont moins de 30 ans, contre 31 % pour l'ensemble du parc et 23 % ont plus de 65 ans contre 12 %). Les ménages monoparentaux sont également mieux représentés parmi eux (33 % des ménages contre 23 %). Enfin, les emménagés récents sont davantage en difficulté que le reste des locataires puisque 64 % des nouveaux locataires ont des ressources inférieures à 60 % des plafonds PLUS (contre 56 % pour l'ensemble).

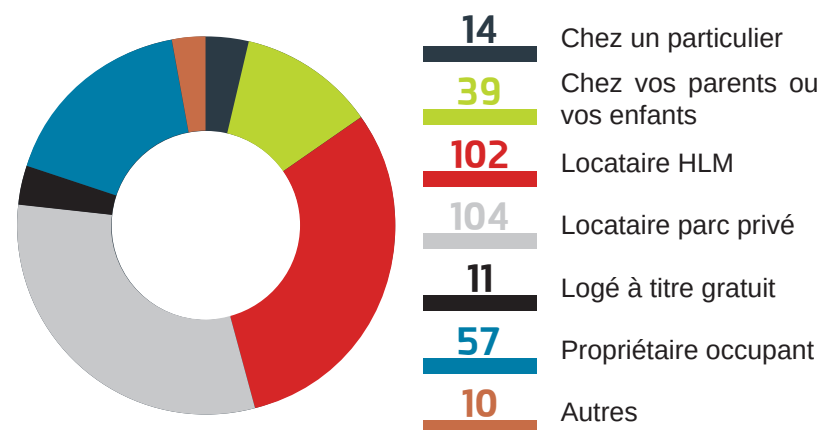
La demande en logement social

LA DEMANDE TOTALE

Il y avait 337 demandes de logements sociaux en cours au 1^{er} janvier 2018 (1^{er} choix) sur le territoire de Liffré-Cormier Communauté :

Seuls 30 % des demandeurs sont déjà locataires du parc HLM (102 ménages), 31 % sont locataires du parc privé (104) et 17 % sont des propriétaires occupants (57 ménages). Plus d'un tiers des demandes sont jugées prioritaires.

Le logement actuel des demandeurs du parc social de Liffré-Cormier Communauté

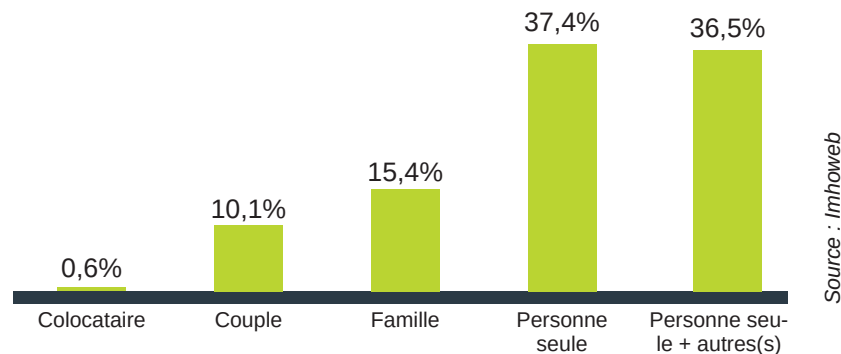


Source : Imhoweb

Les raisons évoquées pour la demande de logements sont en premier lieu la taille trop petite du logement actuel (13 %) ou une absence de logement (13 %).

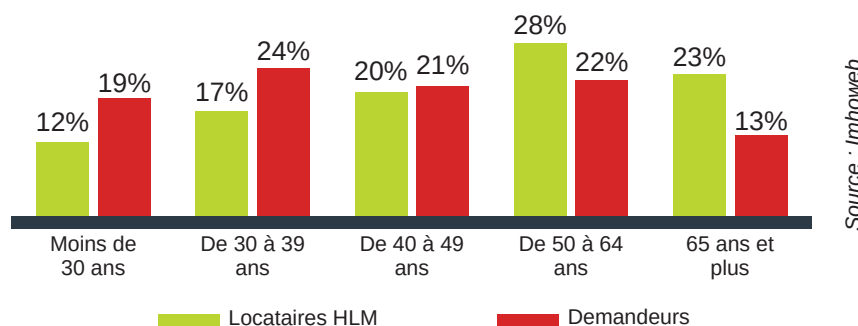
Les personnes seules sont moins représentées au sein des demandeurs que pour l'ensemble des occupants (37 %, contre 46 %).

La structure familiale des ménages demandeurs du parc social de Liffré-Cormier Communauté



Les demandeurs sont plus jeunes que les ménages déjà présents dans le parc (19 % de moins de 30 ans pour les demandeurs contre 12 % pour les occupants actuels en 2016 et 13 % de 65 ans et plus contre 23 % pour les occupants actuels).

Age du 1^{er} titulaire des ménages demandeurs du parc social de Liffré-Cormier Communauté



Les niveaux de ressources sont similaires à ceux des occupants actuels : 55 % des demandeurs ont des revenus inférieurs à 60 % des plafonds PLUS.

La demande de logements est d'abord indifférenciée du point de vue du type de logement (46 %, contre 36 % de demandes de logements individuels et 18 % de logements collectifs).

Les T3 sont les surfaces les plus privilégiées par les demandeurs (36 %).

La demande se concentre d'abord sur Liffré (184 demandes) et, de manière plus faible, sur La Bouëxière (39 demandes) et Saint-Aubin-du-Cormier (77 demandes), où les logements sociaux sont les plus présents.

Nombre de demandes de location de logements sociaux par commune (1^{er} choix)

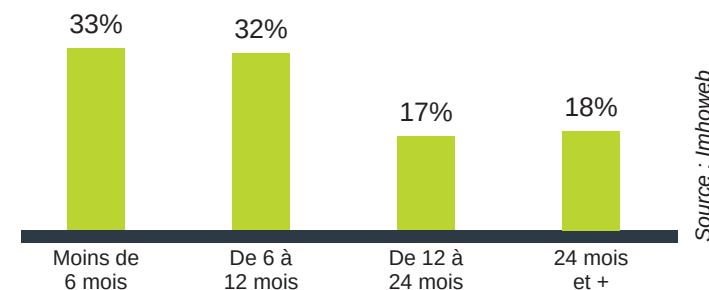
Communes	Nombre de demandes	Part dans la demande totale
Chasné-sur-Illet	8	2,4 %
Dourdain	7	2,1 %
Ercé-près-Liffré	9	2,7 %
Gosné	3	0,9 %
La Bouëxière	39	11,6 %
Liffré	184	54,6 %
Livré	8	2,4 %
Mézières-sur-Couesnon	2	0,6 %
Saint-Aubin-du-Cormier	77	22,8 %

Source : Imhoweb

Un tiers des demandes a moins de 6 mois, toutefois 18 % peuvent être considérés en délais anormalement longs, c'est à dire supérieurs à 24 mois.

Il a été souligné par les bailleurs que quelques personnes âgées s'inscrivent par anticipation et refusent ensuite le logement qui leur est proposé.

Ancienneté de la demande de logements



LES PREMIÈRES DEMANDES DE LOGEMENTS SOCIAUX

235 premières demandes sur 337 sont des premières demandes de logements sociaux (soit 69,7 %), au 1^{er} janvier 2018.

Ils sont d'abord locataires du parc privé (44%). 24 % sont propriétaires occupants de leur logement, 17 % résident chez leurs parents ou leurs enfants, 6,0 % chez un particulier et 4,7 % sont logés à titre gratuit.

Les premiers demandeurs ont un profil différent de celui des demandeurs déjà locataires du parc social. Ils apparaissent en effet plus jeunes (21 % de moins de 30 ans, contre 14 % et 11 % de plus de 60 ans contre 19 %), davantage composés de personnes seules (39 %, contre 34 % pour les demandeurs déjà locataires), et de familles monoparentales (38 % contre 32 %). Ils ont également davantage de ressources pour les nouveaux demandeurs (51 % ont des revenus nuls ou inférieurs à 20 % des plafonds HLM, contre 65 % pour les autres).

En lien avec la plus petite taille des ménages, les premières demandes sont davantage orientées vers les petites surfaces (6,4 % de demandes de T1, contre 1 %).

Les délais d'attributions des logements sont moyens : 66 % des demandes ont moins d'un an, mais 36 demandes ont plus de 2 ans. Lors de l'atelier « parc locatif social et privé » il a été indiqué qu'il y avait en moyenne trois propositions pour une attribution dans le parc social.

Synthèse locatif

Le parc locatif accueille 2 445 locataires.

L'offre de logements locatifs privée et sociale est présente sur toutes les communes. Toutefois, cette offre est jugée insuffisante par rapport aux besoins.

Le parc de logements sociaux est composé essentiellement de T3 (36 %), plutôt récent (25 % construit après 2000).

Le parc locatif social est occupé en grande partie par des personnes seules (46 %) ou ménages monoparentaux (23 %), ainsi que des personnes âgées (23 %). Les occupants disposent de faibles revenus et en diminution.

Le taux de rotation du parc de 12,4 %.

La demande de logement locatif social est exprimée plutôt par des jeunes personnes (19 % ont moins de 30 ans), pour un 1^{er} logement dans le parc.

La qualité des logements locatifs privés apparaît souvent insuffisante (voire très insuffisante).

Globalement, les besoins en logements locatifs sont mal satisfaits pour des pavillons, des petits logements qualitatifs en centre bourgs et de logements adaptés aux personnes âgées.

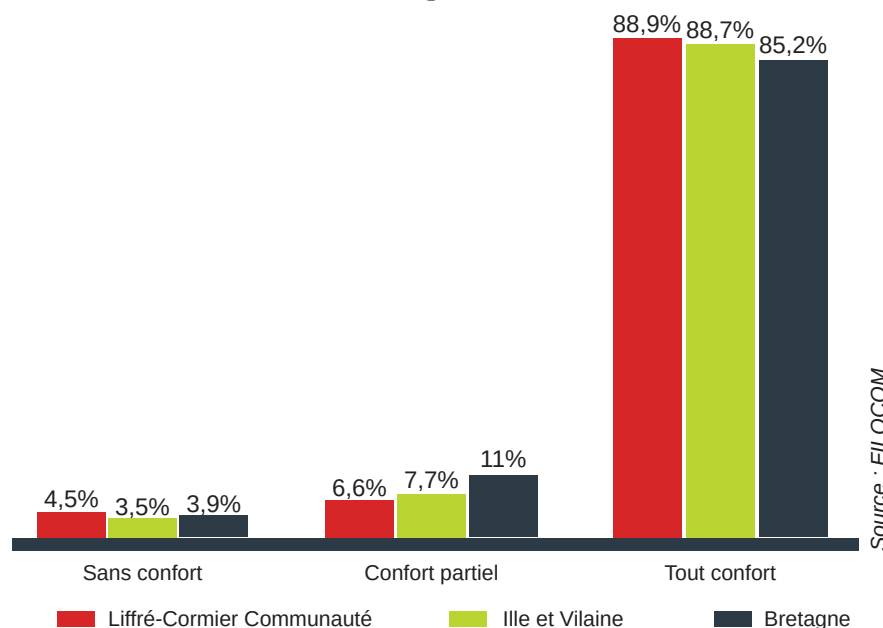
Les particularités du parc de logements

Le confort des logements

Selon FILOCOM, en 2015, 467 logements seraient sans confort et 694 logements présenteraient un confort partiel, sur 10 482 logements. Les logements sans confort sont davantage présents, en proportion, à Liffré-Cormier Communauté (4,5 %) qu'au niveau du Département (3,5 %) et de la Région (3,9 %).

Les logements sans confort se décomposent en 251 résidences principales, 69 résidences secondaires et 147 logements vacants.

Confort des logements en 2015



Le taux de logements sans confort est particulièrement important sur les communes de Livré-sur-Changeon (10,5 %) et Mézières-sur-Couesnon (8,8 %).

Confort des logements en 2015

Territoires	Sans confort		Confort partiel	
	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage
Liffré-Cormier Communauté	467	4,5 %	694	6,6 %
Liffré	75	2,4 %	126	4,0 %
La Bouëxière	93	5,1 %	114	6,3 %
Saint-Aubin-du-Cormier	55	3,6 %	118	7,8 %
Gosné	41	5,0 %	84	10,2 %
Ercé-près-Liffré	40	5,7 %	30	4,2 %
Mézières-sur-Couesnon	63	8,8 %	91	12,7 %
Livré-sur-Changeon	76	10,5 %	69	9,5 %
Chasné-sur-Illet	11	1,9 %	27	4,7 %
Dourdain	13	2,7 %	35	7,3 %
Ille-et-Vilaine	19 030	3,5 %	41 456	7,7 %
Bretagne	73 558	3,9 %	208 100	11,0 %

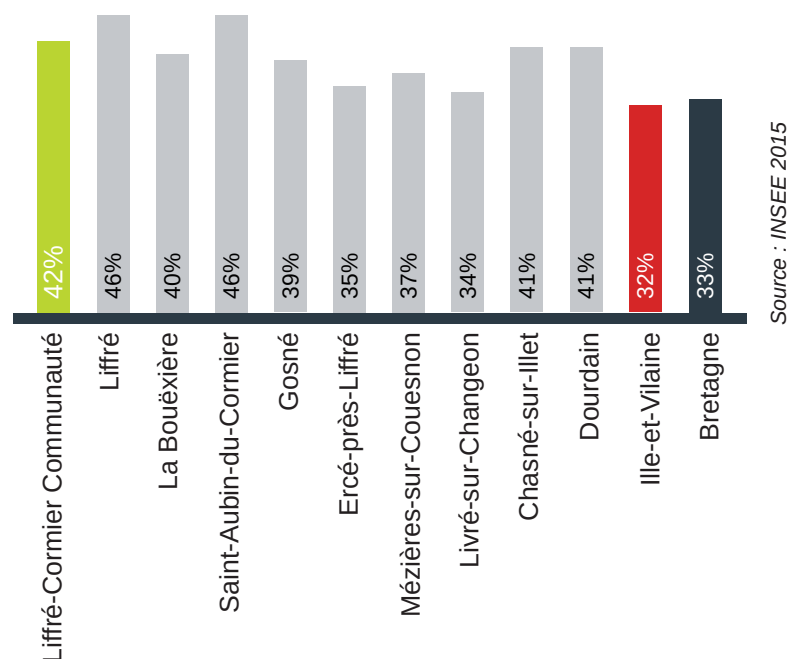
Source : FILOCOM

Par ailleurs, selon les données de l'INSEE en 2015, 197 résidences principales ne présentent ni douche ni baignoire, soit 2,1 % des résidences principales contre 2,7 % pour l'Ille-et-Vilaine.

La part des résidences principales entièrement chauffées à l'électricité est un indicateur du confort des logements, dans la mesure où il s'agit d'un mode de chauffage plus coûteux pour l'occupant que d'autres types d'énergie (lorsque les logements sont peu ou mal isolés).

3 952 résidences principales présentent un chauffage entièrement électrique sur le territoire, soit 41,8 % des résidences principales. C'est plus, en proportion, que pour l'Ille-et-Vilaine (31,5 %) et la Bretagne (32,7 %).

Part des résidences principales entièrement chauffées à l'électricité en 2015



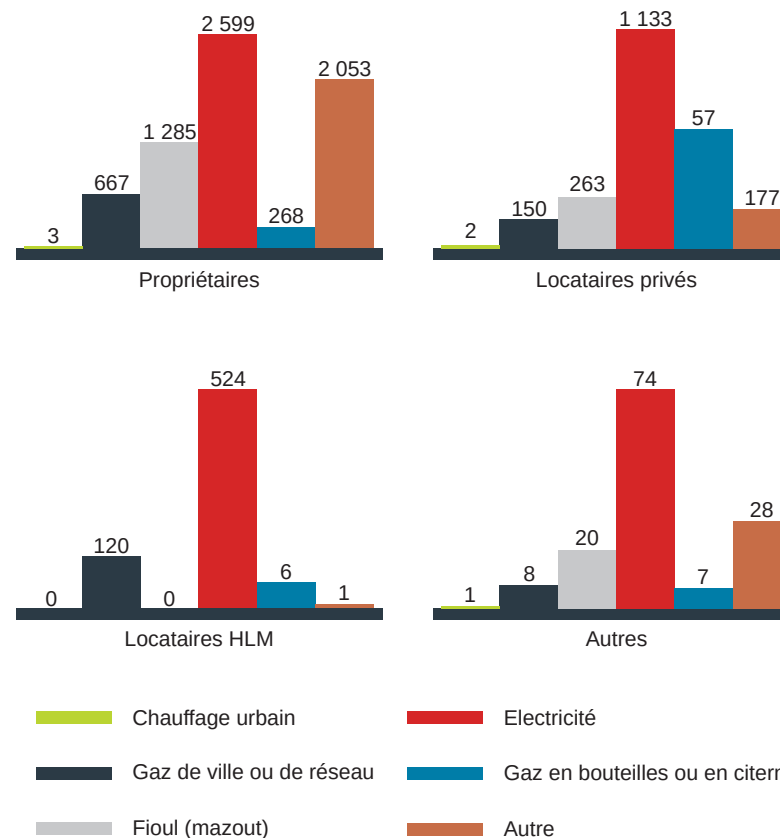
Le point de vue des communes :

Sept communes du territoire ont connaissance de ménages en situation d'impayés de facture énergétique (jusqu'à 25 ménages par an dans le cas d'une commune).

Les logements sont ensuite chauffés au fioul ou au gaz de ville. Les travaux menés pour le PCAET ont montré un net recul des installations au fioul depuis 1975 au profit des installations de chauffage électrique.

La catégorie «autres» est importante. Elle regroupe notamment les poêles à bois, pompes à chaleur...

Combustible principal et statut de propriété



Les propriétaires utilisent des modes de chauffage relativement variés. Les logements des locataires et surtout des locataires HLM sont en grande majorité chauffés à l'électricité.

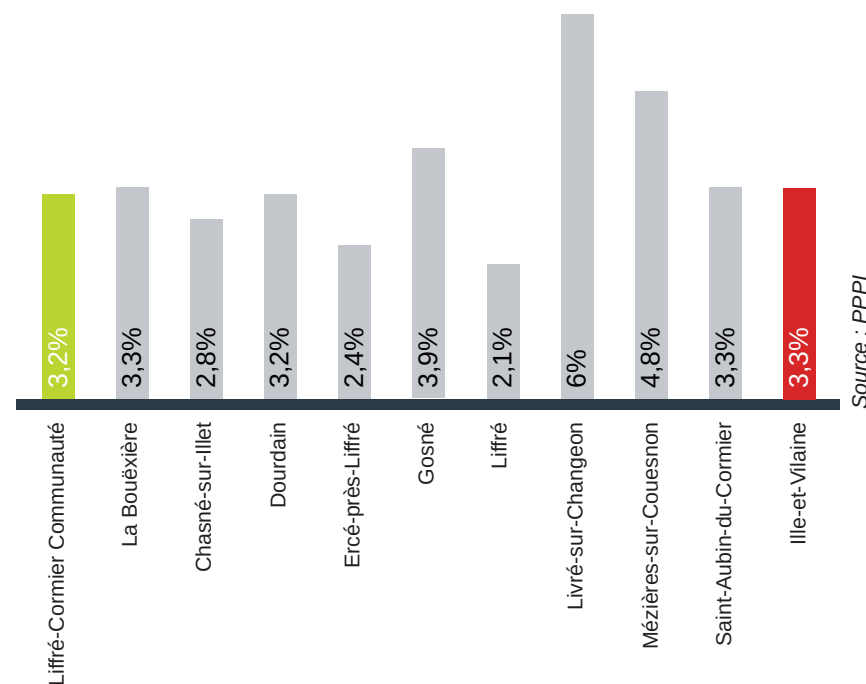
Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) en 2013

Selon FILOCOM, il serait dénombré, en 2013, 290 logements relevant du parc privé potentiellement indigne²⁰ sur le territoire de Liffré-Cormier Communauté, soit 3,2 % du parc de résidences principales. Cette part est légèrement inférieure à celle du Département (3,3 %). Il s'agirait d'un parc ancien (environ 73,1 %²¹ du PPPI aurait été construit avant 1949), individuel (87 %), occupé d'abord par des personnes âgées (entre 24 % et 31 %).

Les communes du nord-est du territoire présenteraient une proportion plus importante de logements privés potentiellement indignes au sein de leur parc. Cette situation est à mettre en lien avec les ressources des habitants, plus faibles sur cette partie du territoire.

Lors des entretiens en mairie, six communes ont indiqué avoir connaissance de ménages mal logés (logements trop petits, insalubres, hébergement précaires). Ces situations se rencontrent en campagne, notamment chez des ménages âgés, mais en également dans les centres-bourgs. Les professionnels de l'immobilier étayaient ce constat, en relevant la présence de logements insalubres (absence de WC et de salle de bain) tant en milieu rural qu'urbain.

Part de PPPI dans le parc privé de résidence principale en 2013



20. Le PPPI est le nombre de résidences principales privées :

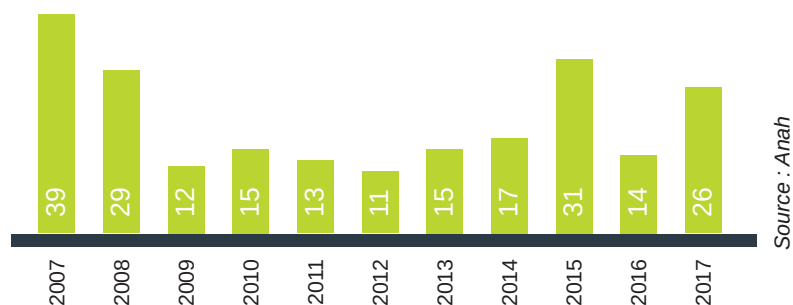
- de catégorie 6, occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70 % du seuil de pauvreté
- de catégories 7 et 8, occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150 % du seuil de pauvreté.

Le seuil de pauvreté correspond à la moitié du revenu net médian annuel par unité de consommation des ménages soit, en 2013, 8449 € par unité de consommation et par an.

21. Un secret statistique important. Le traitement de ces données donne une fourchette de résultats.

Activité à la réhabilitation

Logements subventionnés Anah sur le territoire de LCC

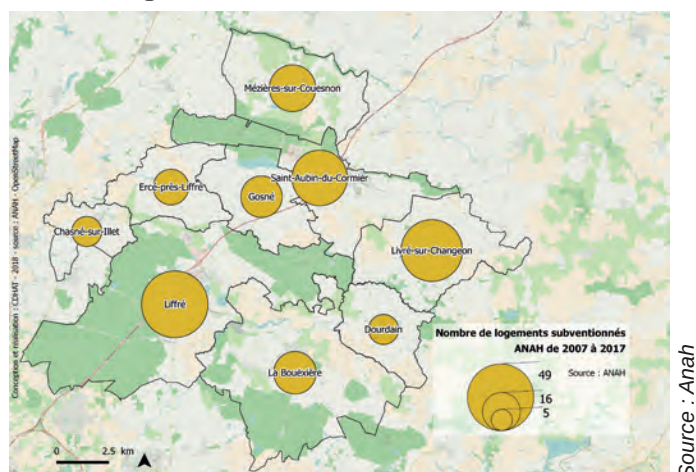


De 2007 à 2017, 222 logements privés de propriétaires occupants et bailleurs ont bénéficié d'une subvention de l'Agence Nationale de l'Habitat.

24 logements conventionnés ont été produits sur la période (dont un seul à loyer très social).

Parmi les logements réhabilités, 56 logements ont pu bénéficier d'aides pour des travaux visant à l'autonomie dans le logement, 97 pour des travaux d'économie d'énergie (programme « Habiter mieux »), 4 pour de l'habitat indigne, 9 pour de l'habitat dégradé.

Nombre de logements subventionnés Anah de 2007 à 2017



Les copropriétés

477 logements sont en copropriétés en 2015 sur l'intercommunalité.

En 2013, seules quatre copropriétés étaient classées comme étant potentiellement fragiles²². Elles sont classées en «C». Trois sont situées à Liffré et une à La Bouëxière. Il s'agit de logements relativement récents, dans la mesure où seule une copropriété a été construite avant 1974. Deux copropriétés comptent entre 2 et 11 logements, une entre 12 et 25 logements et une entre 101 et 199 logements. La situation de trois copropriétés sur quatre s'est dégradée entre 2009 et 2013. Seule une copropriété présente un potentiel d'amélioration.

La majorité des logements sont occupés à titre de résidences principales, mais la part des propriétaires-occupants et des locataires diffèrent selon les copropriétés.

Seule une commune a connaissance de copropriété sur son territoire qui rencontrerait des difficultés. Aussi, cette thématique, au vu de l'âge du parc ne concerne pas la Communauté de Communes mais il faut rester vigilant quant à l'évolution des copropriétés.



22. L'Anah a croisé différents indicateurs pour aider au repérage des copropriétés fragiles (seuil de pauvreté, revenu, suroccupation, logements de qualité médiocre, vacance de longue durée). Les copropriétés ont ainsi été classées en 4 catégories, par ordre croissant de fragilité ; la « A », la meilleure, n'est pas présentée ici.

Synthèse logement

La collectivité totalise 10 482 logements. La synthèse de l'analyse du parc de logements souligne un accroissement du parc de logements en lien avec l'accroissement de population.

Il convient de relever la proportion très importante de résidences principales (90,1 %).

Les résidences secondaires quant à elles sont peu présentes (3,1 %).

Le taux de logements vacants est jugé moyen (6,9 %), mais tend à s'accroître.

La vacance est présente tant dans les cœurs de bourgs que dans certains hameaux. Elle concerne essentiellement des petits logements, sans confort. La vacance est liée à l'inadéquation des produits aux besoins des ménages.

Le parc immobilier se distingue par une forte représentation de logements de grande taille (51 % plus de 95 m²) et individuels (88 %).

Le parc immobilier est fortement composé de logements récents (26,6 % construits après 2000).

Une grande majorité des occupants sont des propriétaires occupants (72 %).

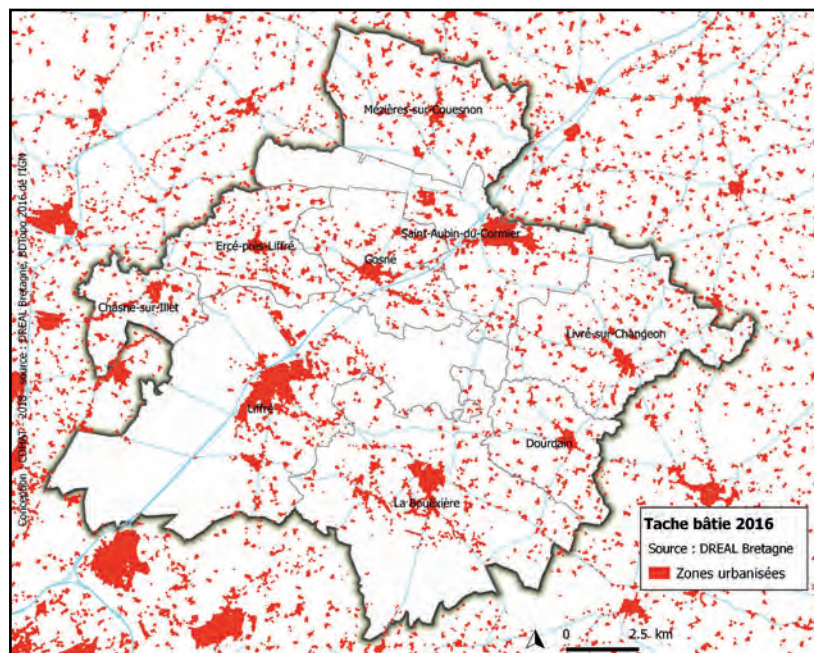
En dépit de la jeunesse du parc, il est relevé la présence de logements jugés inconfortables et ne répondant pas toujours aux attentes en termes de confort, de thermique, d'accessibilité.

Enfin, soulignons que les copropriétés sont peu concernées par les problèmes de fragilité.

Urbanisme et immobilier

Le développement de l'urbanisation

Tâche bâtie en 2016

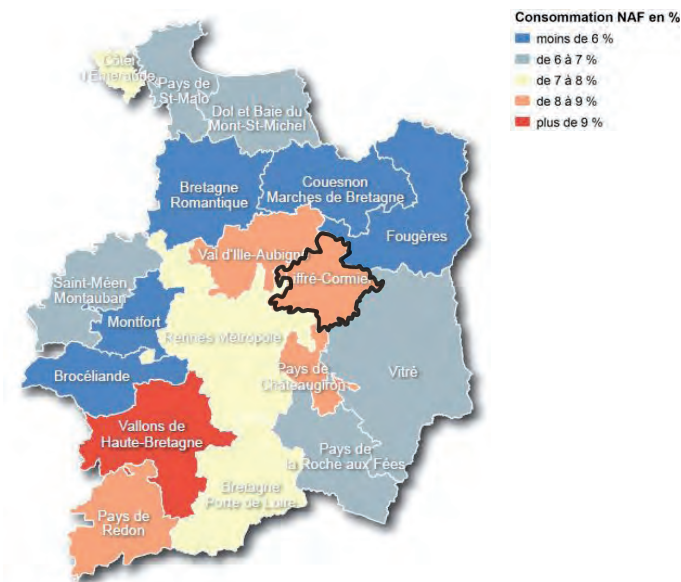


Source : Source : DREAL Bretagne – BDTopo 2016 de l'IGN
Conception : CDHAT

En 2016, 25,9 km² sur 251 km² sont urbanisés sur le territoire de Liffré-Cormier Communauté, soit :

- 12,6 km² en zone urbaine
- 9,1 km² en zone intermédiaire
- 4,1 km² en bâti diffus

Consommation communale des espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2006 et 2015 - par territoire



L'Agence d'Urbanisme de Rennes a publié, en janvier 2018, une analyse de la consommation d'espace en Ille-et-Vilaine²³, menée à partir des données traitées par le Cerema (fichiers fonciers, correspondant à des données fiscales issues de la Direction Générale des Finances Publiques).

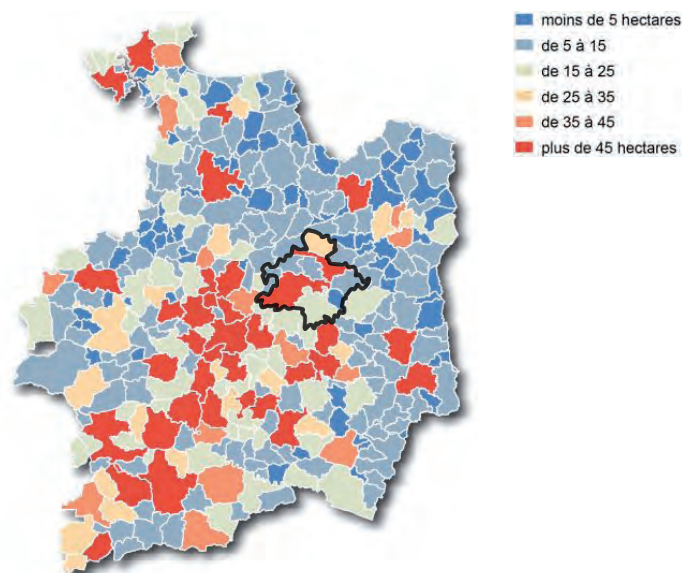
La part des espaces naturels, agricoles et forestiers qui ont été artificialisés traduit la pression sur ces espaces. De 2006 à 2015, le taux de pression apparaît plus important sur les espaces jouxtant Rennes Métropole (Vallons de Haute-Bretagne, Val d'Ille-Aubigné, Liffré-Cormier, Pays de Châteaugiron).

À l'échelle de Liffré-Cormier Communauté, 24 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés en moyenne par an entre 2006 et 2015. La part des espaces NAF²⁴ consommés est importante et comprise entre 8 et 9 %.

23. AUDIAR - Observatoire Foncier, «Artificialisation et consommation des espaces naturels - Une consommation d'espace élevée en Ille-et-Vilaine liée au dynamisme démographique et économique» - Note Janvier 2018

24. Espaces NAF : espaces naturels, agricoles et forestiers

Consommation communale des espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2006 et 2015 - approche locale



Source : AUDIAR

La moyenne départementale de consommation d'espace est de 20 hectares par commune, entre 2006 et 2015. Elle est nettement plus importante dans la couronne périurbaine large de Rennes, autour de Saint-Malo, mais aussi vers le sud-ouest du département autour des axes de Nantes et de Redon.

La consommation d'espace est très variable selon les communes de Liffré-Cormier Communauté :

- plus de 45 ha consommés à Liffré et Saint-Aubin
- entre 25 et 35 ha à Mézières-sur-Couesnon
- entre 15 à 25 ha à La Bouëxière
- de 5 à 15 ha à Chasné-sur-Illet, Ercé-près-Liffré, Gosné et Livré-sur-Changeon
- Moins de 5 ha à Dourdain.

Bien que la pression de l'urbanisation, en termes de nombre d'hectares consommés, soit globalement plus importante sur LCC que dans d'autres territoires, il convient de souligner que le nombre d'hectare consommé par habitant reste modéré (1 070 m² contre 875 m² à l'échelle de l'Ille-et-Vilaine en 2015) et a baissé depuis 2006 (1 095 ha).

Le taux annuel de consommation foncière est, par ailleurs, inférieur au taux d'évolution de la population, ce qui nuance l'idée d'un territoire très consommateur espace.

« Le département d'Ille-et-Vilaine, comme l'ensemble de la façade ouest de la France ou la côte méditerranéenne, fait partie des secteurs où la pression sur les espaces agricoles, naturels et forestiers est importante. C'est un territoire qui se développe et qui est en croissance démographique continue, d'où une consommation d'espace pour l'habitat, l'accueil d'entreprises mais aussi des infrastructures, comme la nouvelle ligne à grande vitesse par exemple. [...] La consommation d'espace NAF national de l'Ille-et-Vilaine est de 2,4 % alors que le département représente 1,2 % du territoire et 1,4 % des espaces NAF. La consommation est deux fois supérieure à la moyenne nationale. »

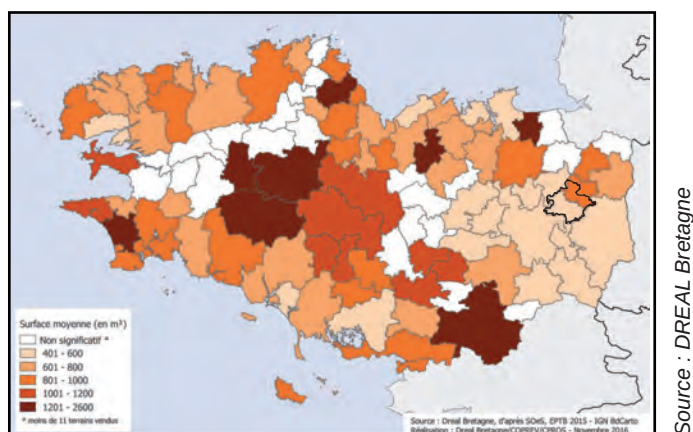
AUDIAR - Observatoire Foncier, «Artificialisation et consommation des espaces naturels - Une consommation d'espace élevée en Ille-et-Vilaine liée au dynamisme démographique et économique» - Note Janvier 2018

L'activité à la construction

LE MARCHÉ DES TERRAINS À BÂTIR ET DES LOTS AMÉNAGÉS

Les terrains à bâtir

Surface moyenne des terrains par EPCI en 2015



Selon une étude menée par la DREAL Bretagne²⁵, en 2015, la surface moyenne des terrains est de 558 m² en Ille-et-Vilaine et de 713 m² en Bretagne.

À l'échelle de Liffré-Cormier Communauté, les terrains sont plus petits dans la partie ouest du territoire (entre 401 et 600 m²), plus proches de l'agglomération rennaise, qu'à l'est (Saint-Aubin-du-Cormier, Livré-sur-Changeon, Mézières-sur-Couesnon), où les terrains font entre 801 et 1000 m².

La surface moyenne des terrains à bâtir a enregistré une baisse de 18 % entre 2010 et 2015. Cette diminution a été davantage marquée en Ille-et-Vilaine, avec une réduction de 28 % de la taille des terrains.

25. DREAL Bretagne, « Enquête sur le prix des terrains à bâtir en Bretagne 2015 », décembre 2016

Ce phénomène a également été pointé à Liffré-Cormier Communauté, à l'occasion de l'Atelier « le marché du logement ».

L'injonction des SCoT à limiter la consommation foncière, notamment par la définition d'un nombre maximum d'hectares urbanisables par commune, est une première cause de la diminution de la surface des terrains.

L'augmentation du prix de construction d'une maison, et notamment du terrain, est un autre facteur d'explication. Ainsi, selon la DREAL Bretagne, entre 2010 et 2015, « le coût total du terrain et de la maison a évolué de 185 000 € à 207 100 €, pour un coût du terrain seul passé de 49 300 € à 55 800 €. [...] Malgré une baisse de la superficie des terrains au niveau régional sur cette même période (- 18 %), la part du coût de ces derniers dans le total de l'opération augmente légèrement (de 26,6 % à 26,9 %) ».

Le phénomène est également alimenté par une dynamique de divisions parcellaires importante sur le territoire.

Le point de vue des communes :

D'après les entretiens menés auprès des communes le nombre de terrains à bâtir encore existants en « diffus » est très limité. Il s'agit notamment, pour ceux encore disponibles, de divisions de parcelles.

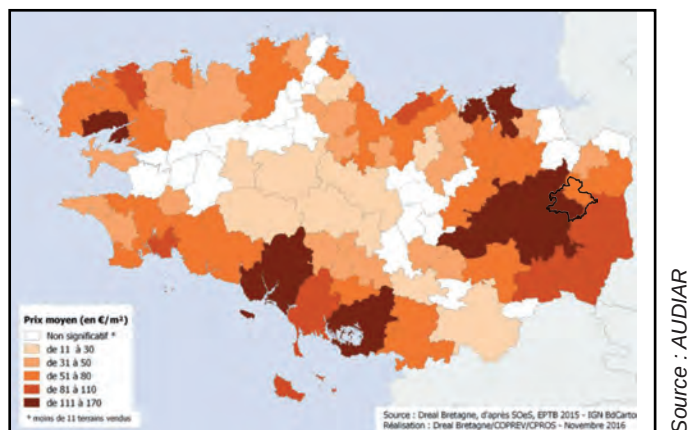
Les petites parcelles (350 m²) se vendent rapidement.

Ils font le constat d'une diminution régulière de la surface des parcelles proposées.

La réduction de la taille des parcelles va nécessiter d'engager des réflexions sur les programmes proposés et les logements groupés.

► À noter : les professionnels de l'immobilier constatent un manque de terrains à bâtir, en particulier hors lotissements et d'une taille comprise entre 500 et 600 m².

Prix moyen des terrains par EPCI en 2015



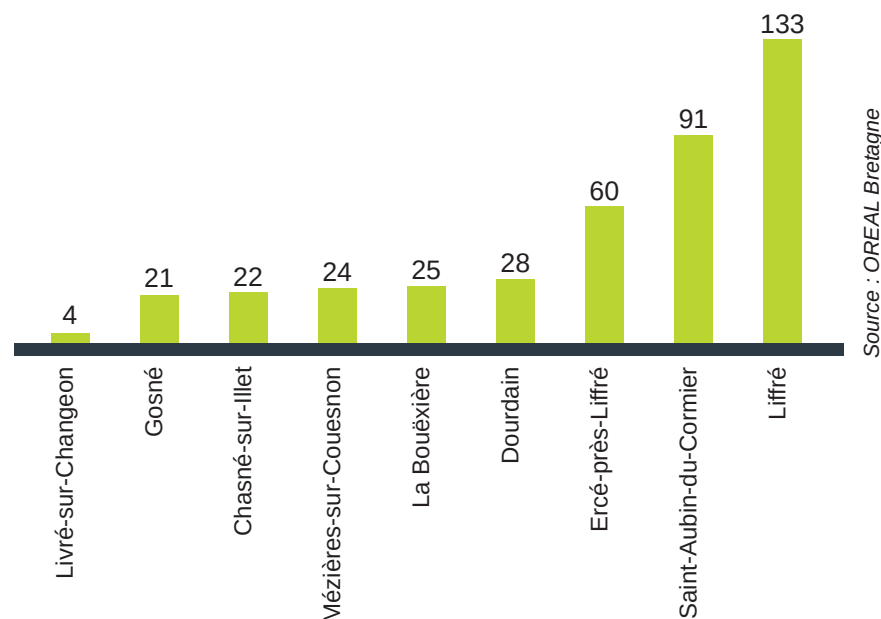
En 2015, le prix moyen des terrains en Bretagne est de 78 €/m² et de 107 €/m² en Ile-et-Vilaine.

Les terrains des communes de l'ouest du territoire de Liffré-Cormier Communauté présentent un prix moyen de 111 à 170 €/m², contre 81 à 110 €/m² à l'est. Les professionnels de l'immobilier précisent qu'un terrain individuel en campagne se négocie sur le territoire à 60-70 €/m², de 130 à 150 €/m² en lotissement sur les pôles.

L'augmentation des prix au m² de 2010 à 2015 a été plus forte à l'échelle du Département que de la Région (+ 53 % pour les prix au m², contre + 38 % en Bretagne).

Les lots aménagés

Nombre de lots aménagés vendus de 2014 à 2017



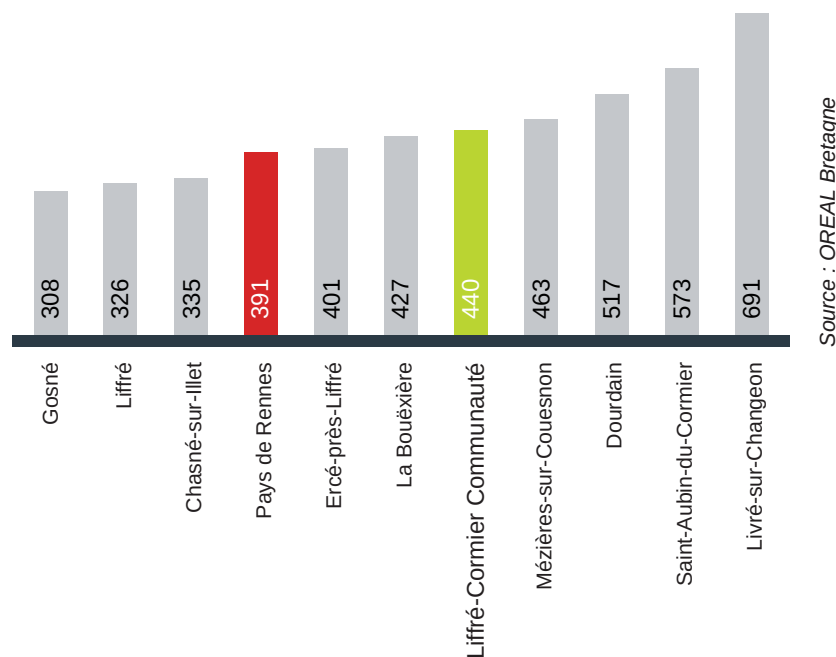
Selon les données OREAL²⁶, 408 lots aménagés ont été vendus sur le territoire de 2014 à 2017 (opérateurs privés et publics), dont plus de la moitié à Liffré (133) et Saint-Aubin-du-Cormier (91).

Le nombre important de vente sur Ercé-près-liffré (60) s'explique, selon un constructeur de maisons individuelles, par les prix du foncier attractifs pratiqués sur la commune.

L'activité très faible sur Livré-sur-Changeon (seuls 4 lots vendus de 2014 à 2017), tient, selon un constructeur, au manque de services et à l'éloignement de la commune de la quatre voies.

26. Oreal Bretagne est une association créée en 2010 regroupant des acteurs privés, des opérateurs et des organismes financiers. L'objectif de l'association est la création, la gestion et l'animation d'un observatoire des marchés immobiliers.

Surface moyenne des lots aménagés vendus de 2014 à 2017 (m²)

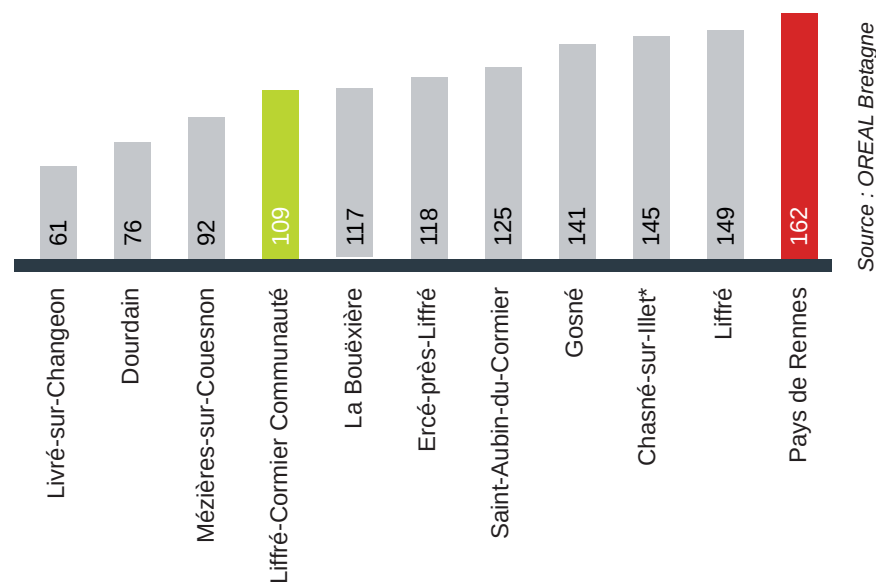


La surface moyenne des lots aménagés vendus est de 440 m² sur Liffré-Cormier Communauté, supérieure à la surface moyenne des lots vendus à l'échelle du Pays de Rennes (391 m²).

Les terrains dans les communes à proximité de Rennes sont en moyenne plus petits (de 308 à 427 m²) que dans les communes plus éloignées (de 463 à 691 m²).

► À noter : les professionnels de l'immobilier indiquent que les petits terrains en lotissement conviennent à des primo-accédants, qui peuvent faire construire une maison au prix d'un appartement, mais pas à des ménages plus âgés, à la recherche de plus grandes surfaces.

Prix moyen des lots aménagés vendus de 2014 à 2017 (€/m²)
(uniquement opérateurs privés)



Les terrains en lotissement se sont vendus, de 2014 à 2017, au prix moyen de 109 €/m², soit à un niveau nettement inférieur à celui du Pays de Rennes (162 €/m²).

Des écarts importants existent entre les communes de Liffré-Cormier Communauté. Ainsi, le nord et l'est apparaissent nettement moins chers (de 61 à 92 €/m²) que le reste du territoire (jusqu'à 149 €/m² à Liffré).

* Le prix est moindre du fait d'exonérations

L'OFFRE DE TERRAIN À BÂTIR

Le territoire propose de nombreux terrains à bâtir en lotissement selon l'ADIL.

Communes		Nombre de lots disponible	Prix moyen au m²	Surface des lots
Ercé près Liffré	Bocage de l'Illet	9 sur 39	114 €	225 m² à 365 m²
	Le Domaine du Verger	5 sur 26	121 €	339 m² à 376 m²
Liffré	La Bergerie 1 et 2	88 sur 112	165 €	310 à 490 m²
	Résidence de la Fontaine	2 sur 22	211 €	212 m² à 284 m²
St Aubin du Cormier	ZAC de la Bellangerie T1	5 sur 6	111 €	381 m² à 422 m²
	ZAC de la Bellangerie T2	40 sur 40	133,5 €	299 m² à 541 m²
Dourdain	Le Rochelet	2 sur 13	68 €	551 m² à 975 m²
La Bouëxière	Maisonneuve	2 sur 8	136 €	198 m² à 202 m²
Chasné sur Illet	Le Champ des Buttes	9 sur 35	145 €	283 m² à 483 m²
Mézières sur Couesnon	Le Domaine du Lozier	13 sur 37	91 €	372 m² à 569 m²
Gosné	Les Portes d'Ouée	6 sur 22	150 €	218 m² à 479 m²

Source ADIL : décembre 2018

181 parcelles sont ainsi immédiatement disponibles. Il est à relever que les surfaces sont aujourd'hui très réduites des parcelles proposées à la construction.

Outre cette offre, le territoire fait l'objet de nombreuses divisions parcellaires, permettant de nouvelles constructions.

De plus, les collectivités ont exprimé de nombreux projets à très moyen terme. Elles ont fourni les informations suivantes :

Livré-sur-Changeon :

- 1^{er} projet : 18 logements (début travaux avril 2019), avec 15 logements sociaux NEOTOA du T3 au T4, + 3 terrains libres de constructeurs.
- 2nd projet : construction de 13 maisons individuelles groupées par Urbatys en 2019, commercialisation prévue fin 2019
- 3^{ème} projet : lotissement de 40 logements (maisons individuelles) sur 2 ha, commercialisation prévue fin 2020.

Liffré prévoit 2925 logements d'ici 2025, dont 567 logements sociaux. 415 permis de construire sont déjà délivrés.

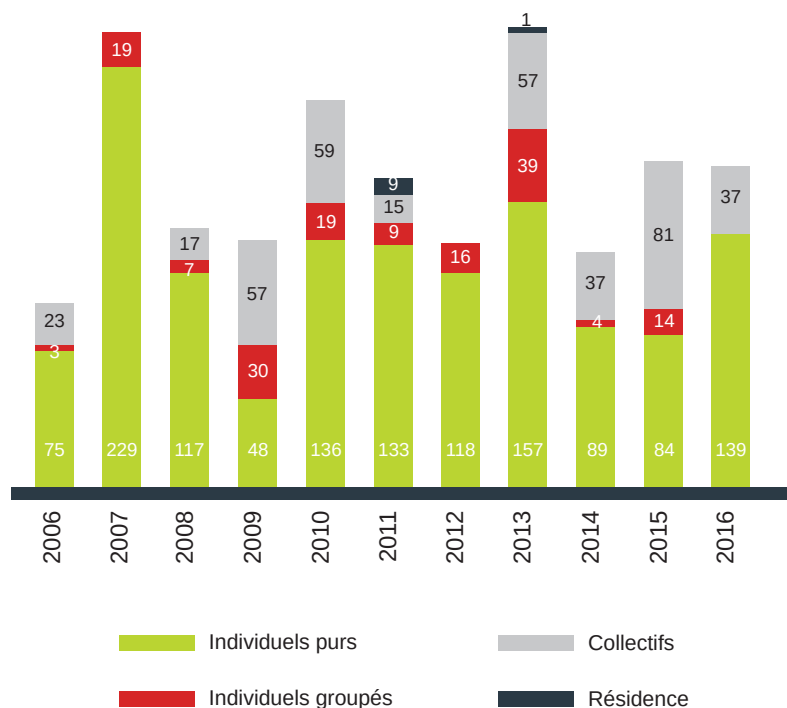
Sur Dourdain, le permis de lotir pour le Rochelet 5 a été accordé pour 6 logements. Le permis de lotir pour la tranche 2 des Jardins de Lucie doit être déposé courant 2019, pour 15 logements, dont 4 logements sociaux.

LES ÉVOLUTIONS DE L'ACTIVITÉ À LA CONSTRUCTION

Selon les données Sitadel2²⁷, 1 871 logements ont été commencés entre 2006 et 2016 sur LCC, soit une moyenne de 170 logements par an.

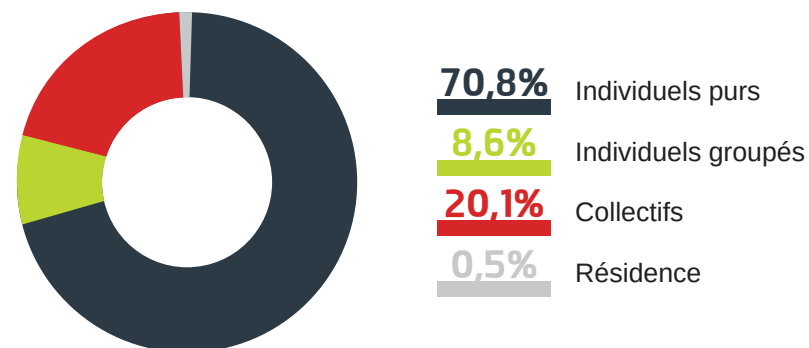
Le niveau de construction de chaque type de logements apparaît très fluctuant d'une année sur l'autre.

Évolution de l'activité à la construction de 2006 à 2016 sur LCC



27. Les données de Sitadel2 proviennent des formulaires de permis de construire traités par les centres instructeurs.

Répartition des logements commencés de 2006 à 2016 sur LCC



La production de logements est largement tournée vers le segment de l'individuel ; 79,4 % des logements commencés de 2006 à 2015 étaient des maisons.

La taille des logements (118 m² en moyenne en 2015) connaît une baisse presque continue depuis 2009 (de 141,5 m² en 2010 à 123,4 m² en 2016).

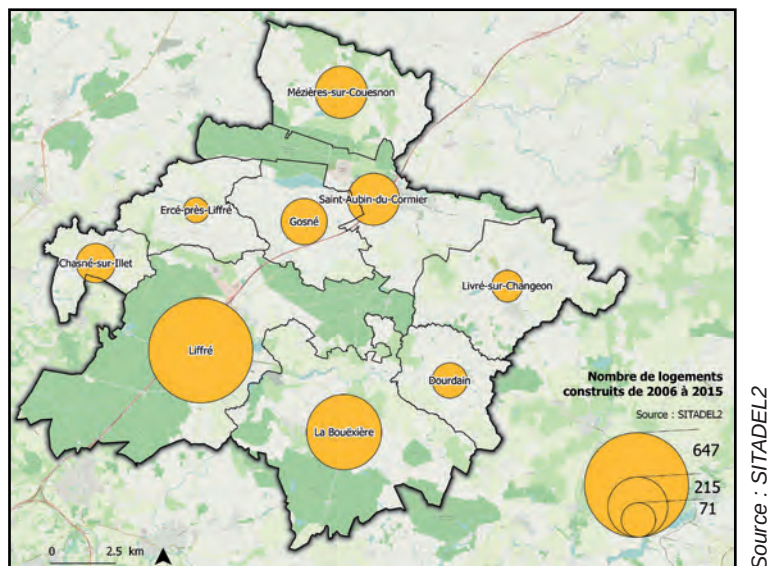
L'étude de la DREAL Bretagne précédemment évoquée pointe le phénomène de diminution de la surface des logements à l'échelle de la Région ; « en Bretagne, la surface prévisionnelle moyenne d'une maison individuelle, construite après l'obtention d'un permis en 2015, s'établit à 119 m², en baisse de 2 % par rapport à l'année précédente. »

Ce phénomène s'explique par une augmentation du prix au m² de construction des maisons (+ 2% en 2015 par rapport à l'année précédente).

Le point de vue des communes :

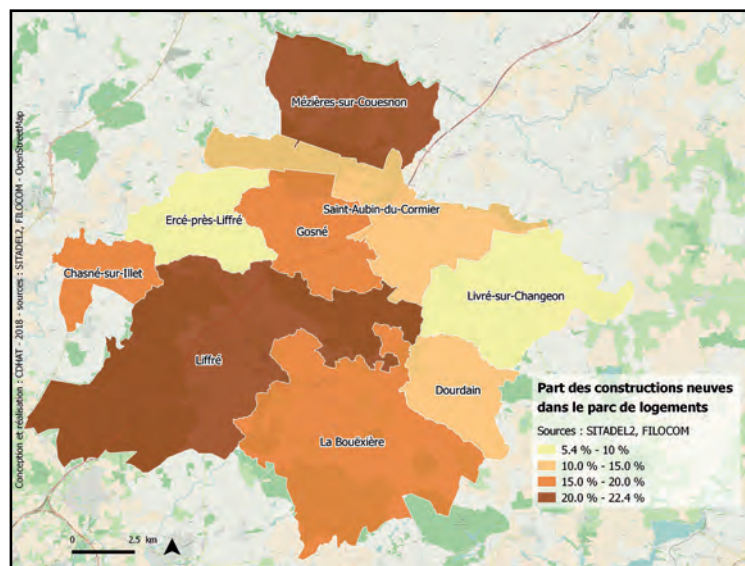
Les élus insistent sur le dynamisme de la construction sur le territoire. Ils évoquent des prévisions en logements neufs très importantes, qui laissent présager un renforcement de l'activité dans les années à venir.

Logements commencés de 2006 à 2015



Source : SITADEL2

Part des logements commencés entre 2006 et 2015 dans le parc des communes



Sources : SITADEL2, INSEE

L'activité à la construction est plus importante, en valeur absolue, sur les communes pôles : Liffré (647), La Bouëxière (351) et Saint-Aubin-du-Cormier (161). De 2006 à 2015, 58 % des logements ont ainsi été commencés à Liffré et La Bouëxière. Mézières-sur-Couesnon se distingue également par un nombre important de constructions neuves sur la période (161). La commune présente par ailleurs la part de logements neufs au sein du parc de logements la plus élevée, en lien avec la forte attractivité observée sur ce territoire ces dernières années.

Logements commencés de 2006 à 2015 sur LCC

Communes	Nombre de logements commencés	Part des logements commencés dans le parc de la commune
Liffré	647	20,6 %
La Bouëxière	351	19,4 %
Saint-Aubin-du-Cormier	161	10,7 %
Gosné	127	15,4 %
Ercé-près-Liffré	41	5,8 %
Mézières-sur-Couesnon	161	22,4 %
Livré-sur-Changeon	58	8,0 %
Chasné-sur-Illet	97	17,0 %
Dourdain	74	15,4 %

Nombre de logements autorisés (PC) 2015-2018

Communes	Nombre de logements
Liffré	817
La Bouëxière	39
Saint-Aubin-du-Cormier	173
Livré-sur-Changeon	18
Dourdain	29
Ercé-près-Liffré	66
Mézières-sur-Couesnon	22
Chasné-sur-Illet	38

Sources : SITADEL2, FILOCOM

Liffré-Cormier Communauté a accordé des permis de construire pour la construction de 1 248 logements de juillet 2015 à novembre 2018.

Ils concernent majoritairement des logements individuels. En outre des permis ont été accordés pour de la division de parcelles et la création de nombreux lotissements

Aussi, les prévisions de logements neufs sont très importantes.

LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

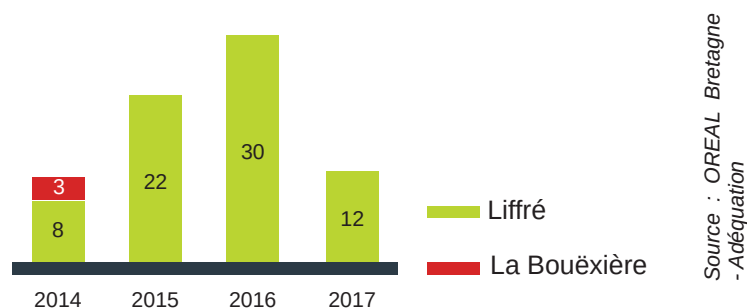
Le marché de la promotion immobilière, avec 75 logements neufs vendus de 2014 à 2017, reste plutôt modeste sur le territoire. Depuis trois ans, cette activité s'est très largement recentrée dans la ville de Rennes et certaines communes de Rennes Métropole.

Elle se dirige essentiellement sur la commune de Liffré (72 logements commencés). Seuls trois logements ont été vendus à La Bouëxière.

Cette concentration de l'activité tient en grande partie à la seule éligibilité de Liffré au dispositif d'investissement locatif Pinel sur le territoire. La commune, actuellement classée en zone C mais disposant d'un agrément au Pinel, ne devrait cependant plus bénéficier de ce dispositif à partir de 2019.

La production est davantage tournée vers le segment du collectif : 56 appartements vendus, contre 16 maisons de 2014 à 2017.

Sur la même période, 130 logements ont été vendus dans la CC du Val d'Ille Aubigné, à titre de comparaison.



Prix moyen des logements collectifs neufs vendus (€/m²)

Territoires	2014	2015	2016	2017
Liffré	2 455	2 464	2 366	2 313
CC Val d'Ille	2 777	2 823	2 822	2 951
Périphérie de RM	2 635	2 800	2 904	2 826

Source : OREAL Bretagne

Prix unitaire moyen des logements individuels groupés neufs vendus (€)

Territoires	2015	2016	2017
Liffré	223 375	201 250	202 667
CC Val d'Ille	196 090	215 000	212 500
Périphérie de RM	240 341	224 462	230 651

Source : OREAL Bretagne

En 2017, à Liffré, le prix moyen d'un logement collectif neuf était de 2 313 €/m². En individuel groupé, il était de 202 667 €. Ces niveaux de prix sont globalement plus faibles sur Liffré-Cormier Communauté que dans l'intercommunalité voisine du Val d'Ille ainsi que dans la périphérie de Rennes Métropole.

Entre 2014 et 2017, le prix de vente moyen des appartements stagne et baisse dans l'individuel. Les volumes de ventes sur ce dernier segment sont cependant très faibles, ce qui explique les fluctuations importantes de prix.

L'accèsion dans l'ancien

Le marché de l'ancien apparaît dynamique sur le territoire. Selon les professionnels de l'immobilier, la durée moyenne de vente d'un logement s'établit entre trois et cinq mois, mais peut cependant varier fortement selon le prix du bien.

Les professionnels jugent l'offre actuelle en maison récente de plain-pied, situé en centre-bourg, insuffisante pour les communes proches de l'A84 (St-Aubin-du-Cormier, Gosné, Liffré). Le nombre d'appartements à vendre, à l'inverse, serait suffisant, voire supérieur à la demande.

Les acquéreurs sont attentifs à la performance énergétique des logements. L'étiquette énergétique des logements se situerait, globalement, selon certains professionnelles au niveau « D » ou « E ». Pour d'autres, le niveau de performance énergétique se répartit entre A et F, voire G dans le cas d'une absence de chauffage dans le logement, comme c'est le cas pour certaines longères en campagne.

Globalement, l'état très dégradé des logements peut constituer un frein pour les acheteurs, qui recherchent aujourd'hui davantage du neuf. Cependant, un prix de vente adapté et la présence de terrain peuvent convaincre des acquéreurs à la « fibre manuelle ».

Enfin, l'absence d'ascenseur pour les appartements a été présentée comme une difficulté pour la vente à Liffré, où les logements collectifs sont davantage présents. La mitoyenneté des logements, au sein des hameaux, peut également dissuader des acquéreurs potentiels.

Le point de vue des communes :

Lors de l'atelier « marché du logement », il a été pointée une dynamique de plus en plus importante de réalisation de travaux dans les logements anciens par les acquéreurs.

Il a également été soulevé l'existence d'une concurrence entre le marché du neuf et celui de l'ancien.

Synthèse Urbanisme et immobilier

L'analyse de l'accèsion à la propriété, tant en construction que pour l'accèsion dans l'ancien a souligné les points suivants.

Il est constaté une pression de l'urbanisation plutôt importante sur la Communauté de Communes et aujourd'hui 10 % de la superficie communautaire est urbanisée.

Toutes les communes sont dotées d'un document d'urbanisme et un SCoT est en cours de modification.

L'activité à la construction est conséquente, avec 170 logements commencés en moyenne par an sur les 10 dernières années, en individuel très majoritairement. L'activité s'est maintenue malgré la crise.

La demande de terrains à bâtir apparaît mal satisfaite, en particulier hors lotissements.

Il faut noter que de nombreux programmes de logements sont projetés à court terme par les communes.

Le prix moyen des lots aménagés vendus est de 109 €/m², (variant de 61 € à 149 €), pour des surfaces moyennes de 440 m² (pour les opérations privées).

Le prix du foncier a été contenu grâce à des interventions publiques, mais il tend aujourd'hui à s'accroître et en parallèle les surfaces des terrains diminuent.

Le marché de l'ancien est jugé également dynamique.

Les populations spécifiques

Logement des jeunes et des saisonniers

LES JEUNES

Liffré-Cormier Communauté se caractérise par une présence importante des jeunes âgés de 0 à 14 ans, en lien avec la construction importante de logements pavillonnaires sur le territoire par de jeunes ménages. Cette tranche d'âge est mieux représentée qu'à l'échelle départementale et régionale. Les jeunes adultes, eux, sont moins présents, traduisant un mouvement de départ des jeunes vers l'extérieur du territoire. Propos qui ont été confirmé par les élus qui notent un départ des jeunes adultes vers l'agglomération de Rennes et un retour ensuite.

Il convient ici d'appréhender les besoins différents en logements / hébergement de cette catégorie de population représentée par : les étudiants, stagiaires, décohabitants, marginalisés...

Selon l'INSEE, le territoire compte, en 2015, 215 salariés apprentis ou stagiaires.

Quatre sites de formation sont répartis sur deux communes (trois à Saint-Aubin-du-Cormier, un à La Bouëxière).

Environ 182 places d'hébergement (internat) sont mis à disposition sur ces sites. Des listes de logements locatifs privés sont par ailleurs mis à disposition des jeunes sur les sites internet de deux établissements.

Selon le Portrait de territoire (2018), l'offre de logements adaptés pour les jeunes, les étudiants et les apprentis reste relativement faible.

Les petits logements sont peu présents sur le territoire. Le parc privé ne compte ainsi que 365 logements de moins de 35 m², soit, 3,5 % du parc et seuls 6 T1 existent dans le parc social.

Seules les communes de Liffré et de la Bouëxière possèdent un hébergement spécifique à destination des jeunes. Le centre communal d'action sociale de Liffré met à disposition un logement en colocation de deux chambres, mais pour lequel il n'y a pas de demandes. La commune de La Bouëxière dispose de cinq chambres, sous forme de foyer.



Agr'Equip - La Bouëxière

Source : chambagri-formation.com

Flux de déplacement Domicile - Étude

1 020 lycéens et étudiants



Source : INSEE

L'ouverture du lycée de Liffré à l'horizon 2019-2020 pourrait modifier fortement les besoins en logement et hébergement sur le territoire. Il accueillera 1 200 élèves, notamment en BTS et permettra de répondre à la forte croissance démographique attendu dans le secteur nord-est de la métropole rennaise d'ici 2020.

Le point de vue des communes :

Lors des entretiens menés avec les élus, il a été identifié, pour sept communes, un besoin d'hébergement pour les jeunes (des logements meublés, des T3 +), notamment pour les étudiants de Saint-Aubin-du-Cormier.

À l'occasion de l'atelier « L'habitat et les populations spécifiques », les élus ont souligné le manque de T1 et de T2. Cette typologie de logement n'est plus développée sur le territoire. Les petits logements qui existent sont anciens et peu confortables.

Liffré et La Bouëxière ont un projet de développement d'une offre de logements pour les jeunes.

LES SAISONNIERS

La demande de logements ou d'hébergement pour les saisonniers, les stagiaires ou les apprentis est très faible et ponctuelle.

Les élus constatent un nombre important de salariés, intérimaires, qui se logent dans les gîtes du territoire.

Logement des personnes âgées et handicapées

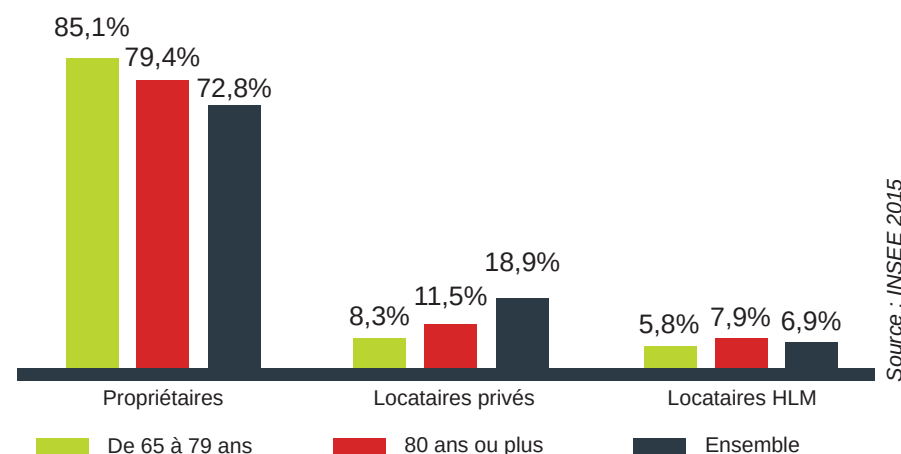
LES PERSONNES ÂGÉES

L'intercommunalité recense, en 2015, 4 583 personnes âgées de 60 ans et plus (18,5 % de la population) et 1 831 de plus de 75 ans, selon l'INSEE. Bien que le vieillissement de la population soit peu marqué sur le territoire, il connaît, comme partout, un phénomène de « papy-boom ». La classe d'âge des 60-74 ans a en effet augmenté le plus fortement de 2010 à 2015 (+ 16,2 %, soit 383 personnes).

Ce phénomène nécessite d'anticiper la prise en compte de la dépendance en termes d'adaptation des logements et d'offre de logements dédiés.

L'indice d'évolution des générations âgées²⁸ révèle que, dans les années à venir, la population âgée de LCC devrait augmenter légèrement plus vite que sur l'ensemble du Département et moins vite que sur la Région (1,50 à LCC, 1,48 en Ille-et-Vilaine, 1,59 en Bretagne).

Statut d'occupation des logements des personnes âgées



28. Part des 60 - 74 ans sur les 75 ans et plus.

En 2015, les personnes âgées sont davantage propriétaires-occupantes de leur logement que l'ensemble des occupants des résidences principales (85 % contre 73 %), dans des proportions cependant moins importantes en ce qui concerne les plus de 80 ans. Les locataires sont moins présents parmi les personnes âgées, à l'exception des locataires HLM, davantage représentés chez les plus de 80 ans que pour l'ensemble des occupants.

Un diagnostic des besoins sociaux mené en 2015 sur le territoire du Pays de Liffré a mis en évidence, entre autres, la volonté des personnes âgées de vivre à domicile le plus longtemps possible, de conserver du lien social, ainsi que de proposer des solutions de répit pour les personnes aidantes.

Les partenaires ont indiqué que la nécessité d'anticiper l'adaptation du logement au vieillissement était bien intégrée par les personnes les moins avancées en âge, mais pas par la population plus âgée (85 ans et plus). Il apparaît difficile pour les services de repérer les mauvaises conditions de vie des personnes très âgées, notamment en campagne, qui peuvent vivre dans des situations d'isolement ou peu confortables (précarité énergétique), mais s'en contenter.

Sur le territoire, plusieurs services sont proposés pour favoriser le maintien à domicile, dont :

- l'association Vivre chez soi, qui propose des soins infirmiers à domicile et dispose de 50 places ferme. Sa gestion et son activité sont transférées à l'EHPAD de La Bouëxière. Elle refuse des personnes par manque de place
- le Centre Local d'Information et de Coordination pour personnes âgées (CLIC), qui a été sollicités 615 fois en 2015 (dont 474 nouvelles personnes)
- le Service d'Aide et d'Accompagnement à Domicile (SAAD), qui prend en charge 175 usagés à l'année, pour 135 interventions par mois et compte 16 intervenants à domicile
- la Maison des Services à Gosné, qui favorise le maintien à domicile des aînés en renforçant les liens sociaux, en apportant des activités complémentaires à celles des acteurs gérontologiques.

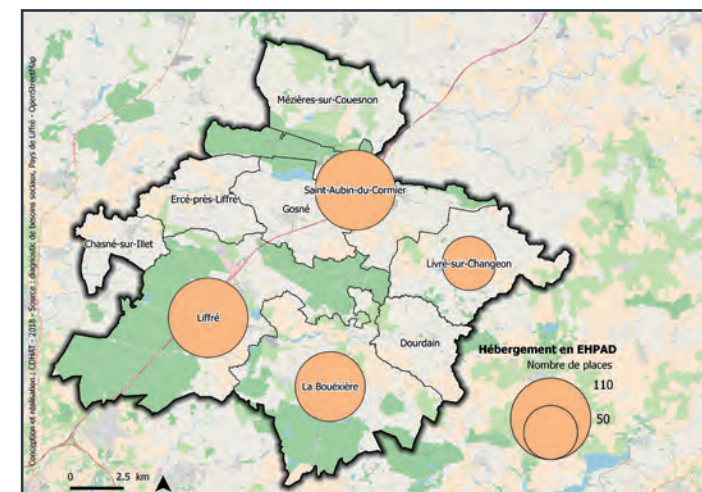
Ces services sont largement mobilisés par le public âgé.

Le parc locatif privé, quant à lui, est jugé peu adapté à l'accueil des populations vieillissantes, notamment en raison de l'absence d'ascenseur dans certains collectifs. Lors de l'atelier « Populations spécifiques », il a été relevé un souhait de certaines personnes âgées de s'installer dans les centres-bourgs, mais un manque de logements de plain pied, individuels, permettant de les accueillir.

Quatre EHPAD proposent une offre d'hébergements pour personnes âgées dépendantes :

- Liffré : 110 places, 21 places en unité Alzheimer, 3 places en hébergement temporaire,
- La Bouëxière : 85 places (et ouverture d'une unité Alzheimer de 10 places),
- Saint-Aubin-du-Cormier : 112 places,
- Livré-sur-Changeon : 50 places dont 10 en unité Alzheimer.

Structures d'hébergement pour personnes âgées



Source : Diagnostic de besoin sociaux, Pays de Liffré
- Conception : CDHAT

L'offre en EHPAD serait suffisant sur le territoire.

En outre, le territoire propose des logements adaptés :

- la résidence « Kanata » à Liffré, propriété du CCAS, compte onze logements évolutifs (neuf T2 et deux T3)
- onze logements, gérés par le CCAS, destinés aux personnes âgées ou à mobilité réduite à La Bouëxière
- neuf maisons locatives de type 2 et 3 (dont sept financées en PLUS et deux en PLAI), réservées aux personnes âgées, à Gosné.
- le bailleur NEOTOA compte 57 logements adaptés aux personnes âgées

A Liffré, 33 logements accompagnés seniors sont en cours de construction, à proximité de l'EHPAD, en centre-ville.

Des projets sont en cours pour développer l'offre de logements adaptés :

- à La Bouëxière, 14 logements adaptés
- à Ercé-près-Liffré, cinq pavillons adaptés dans le centre (projet NEOTOA)
- à Mézière-sur-Couesnon : cinq à six logements adaptés (projet de NEOTOA)
- à Livré-sur-Changeon : des logements intermédiaires entre le domicile et l'EHPAD
- à Saint-Aubin-du-Cormier : des maisons groupées en centre-bourg.

Selon le portrait de territoire, il apparaît que la Communauté de Communes est bien dotée en établissements pour personnes âgées, mais il est constaté un manque d'offre en logement intermédiaire entre le domicile et l'EHPAD (MAPA, foyers logements).

Il est souligné de même l'absence d'accueil de jour / d'accueil de nuit / d'accueil temporaire, notamment pour soulager les aidants. Seulement 3 places d'accueil temporaires sont proposées à l'EHPAD de Liffré.

Enfin, ce territoire n'est pas pourvu d'un hôpital privant les EHPAD d'un lien.

Parmi les pistes évoquées par les partenaires pour développer une offre adaptée, il convient de relever le souhait de :

- développer une offre de logements intermédiaires. L'opération actuelle de construction de 33 logements accompagnés senior dans le centre-ville de Liffré répond en partie à ce besoin
- mettre en place un accueil de jour, de nuit, temporaire ou pour un besoin urgent, notamment pour soulager les aidants.

LES PERSONNES HANDICAPÉES

197 foyers allocataires perçoivent l'AAH (seules huit communes sont renseignées, en raison du secret statistique), soit 4,8 % des allocataires CAF.

Les hébergements disponibles sont :

- un Foyer d'Accueil Médicalisé à La Bouëxière, qui propose un internat de semaine de 18 places et un semi-internat de dix places
- un Institut d'Education Motrice pour enfants et adolescents à La Bouëxière
- un Etablissement pour Enfants et Adolescents Handicapés à La Bouëxière
- un logement adapté aux personnes handicapés, propriété du bailleur NEOTOA.

Trois communes ont indiqué disposer d'un hébergement pouvant accueillir des personnes handicapées.

Des projets sont en cours pour développer l'offre de logements adaptés :

- Saint-Aubin-du-Cormier : un emplacement est réservé au nord de la commune pour des logements adaptés
- Mézières-sur-Couesnon : cinq à six logements adaptés (projet de NEOTOA)
- Livré-sur-Changeon : des logements adaptés.

Par ailleurs, un Service d'Education Spécialisé et de Soins à Domicile pour enfants et adolescents handicapés moteurs, installé à Rennes, intervient dans un rayon de 30 km autour de Rennes et La Bouëxière.

Le territoire apparaît bien doté en établissement pour personnes handicapées, mais l'offre de logements adaptés à ce public, comme pour les personnes âgées, est faible, selon le portrait de territoire.

Le point de vue des communes :

Les partenaires ont indiqué, lors de l'atelier « Populations spécifiques », que les personnes en situation de handicap cherchent plutôt à résider sur Rennes Métropole en raison de la présence du service de transport HANDISTAR, qui facilite leurs déplacements.



Centre Rey-Leroux - La Bouëxière

Source : ouest-france.fr

Logement des personnes en difficulté

LES MÉNAGES DISPOSANT DE FAIBLES RESSOURCES

Même si le niveau de vie médian sur la Liffré-Cormier Communauté est globalement supérieur à celui de l'Ille-et-Vilaine et de la Bretagne, des ménages rencontrent des difficultés. Le portrait de territoire de LCC (2018) fait état de la présence sur le territoire de cas de personnes isolées défavorisées, peu visibles.

En 2015, selon les données de l'INSEE, le taux de pauvreté²⁹ sur le territoire est de 6,0 % , soit un niveau inférieur à celui de l'Ille-et-Vilaine (10,9 %) et de la Bretagne (11,2 %).

Selon les données fournies par la CAF pour l'année 2016, il est totalisé 4 147 foyers allocataires CAF (environ 44 % des foyers). 13 485 habitants perçoivent ainsi au moins une prestation de la CAF.

Parmi ces allocataires, 2 623 foyers bénéficient d'une allocation logement. 932 personnes perçoivent l'APL.

Il convient de noter que 176 ménages (pour les 7 communes renseignées³⁰), soit 4,9 % des foyers allocataires CAF, ont des ressources constituées à 100 % de prestations CAF. Ce chiffre est de 4,9 % pour Liffré, 10,4 % pour l'I&V, 11,6 % pour la Bretagne.

La part des familles monoparentales, disposant souvent de faibles ressources, a davantage progressé sur le territoire, passant de 5,7 % en 2010 à 7,4 % en 2015 selon l'INSEE (de 6,7 % à 7,3 % pour l'Ille-et-Vilaine et de 11,4 % à 12,3 % pour la Bretagne).

Aucune demande de logement prioritaire au titre du Droit Au Logement Opposable (DALO) n'a été faite sur la collectivité en 2016 et 2017.

À l'échelle infra-territoriale, le portrait de territoire de LCC rappelle l'existence de disparités de revenus entre les communes, à ne pas négliger à l'échelle du territoire. Il existe également des différences d'accès aux services sociaux selon les communes. Il existe, de manière générale, des problèmes de mobilité pour les personnes vulnérables, malgré l'offre existante de transports.

29. Le taux de pauvreté correspond à la proportion d'individus dont le niveau de vie est inférieur au seuil de pauvreté (en France et dans l'UE : 60 % du niveau de vie médian et s'établit à 1 008 euros par mois pour une personne seule en 2014).

30. Les autres sont couvertes par le secret statistique.

LE LOGEMENT/HÉBERGEMENT DES PERSONNES EN DIFFICULTÉ

Le logement des personnes en difficulté correspond essentiellement au parc social, composé de 728 logements.

En dehors de cette offre, les communes mettent à disposition :

- un appartement et quatre maisons à Liffré
- deux appartements, une maison et des mobil-homes à la Bouëxière
- deux logements à Ercé-près-Liffré
- sept logements du CCAS, si ceux-ci sont libres à Livré-sur-Changeon

Les partenaires ont évoqué, lors des ateliers territoriaux, la possibilité de développer des « maisons-relais » pour répondre aux besoins en logement des personnes en difficulté.

Depuis 2017, un dispositif de logements temporaires d'urgence est mis en place, avec trois appartements cofinancés par l'État avec de l'ALT (à Liffré, La Bouëxière et Saint-Aubin).

Selon NEOTOA, trois logements en diffus sont mis à disposition d'associations d'insertion (2 logements au CCAS de Liffré et un logement à l'APE2A).

L'enjeu en matière de logement et d'hébergement des personnes en difficultés, selon le portrait de territoire, est la nécessité d'une formalisation et d'une officialisation d'une politique communautaire en matière de logement d'urgence.

Cette étude a également souligné la problématique de l'accueil des migrants sur le territoire, quand les logements attribués aux familles ne sont pas adaptés aux besoins (éloignement des bourgs et des services).

Sur le territoire de LCC, le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées indique que « l'offre de service liée aux caractéristiques des publics cibles sera centrée sur l'hébergement d'urgence et d'insertion, la promotion des mesures d'accompagnement pour favoriser le maintien dans le logement ».

L'accueil et l'habitat des gens du voyage

L'offre d'accueil pour les gens du voyage est proposée avec l'aire de Liffré, qui comporte huit places, pouvant accueillir 16 caravanes, une aire de ferrailage, un préau, et un local pour le gestionnaire technique.

La commune répondait, selon le PAC, aux objectifs du schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2012-2017. Des élus de Liffré ont indiqué, lors des ateliers thématiques, leur souhait de rendre l'aire plus attractive.

Il conviendra de suivre les préconisations issues de la révision du schéma d'accueil des gens du voyage actuellement en cours.

Selon les communes, il n'y a globalement pas ou peu de stationnement non régulier de caravanes.

Quelques familles manifestent le souhait d'adopter un mode de vie semi-sédentaire, qui se traduirait, par exemple, par la construction d'une pièce de vie commune aux familles.

L'offre d'accueil pourrait se développer sur le territoire :

- un secteur a été délimité dans le PADD du PLU de la Bouëxière (approuvé en 2017), pour permettre l'accueil des gens du voyage
- Saint-Aubin-du-Cormier projette d'atteindre le seuil de 5 000 habitants, rendant obligatoire la mise à disposition d'une aire d'accueil des gens du voyage.

Les attentes du PAC

- ▶ Le PLH doit prendre en compte les enjeux formulés dans le SDAGV, qui sont la création de terrains familiaux et d'habitat adapté pour répondre aux besoins de sédentarisation et la suppression des stationnements non réglementaires dans les communes.
- ▶ Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage est actuellement en révision. Le PLH devra prendre en compte les objectifs et orientations définis dans ce nouveau document.
- ▶ Le territoire devra être en capacité d'offrir de l'hébergement temporaire pour accueillir des migrants.

Synthèse Populations spécifiques

Les populations dites spécifiques à étudier dans le cadre d'un PLH regroupent différentes catégories de population, rencontrant des problématiques variées.

L'offre de logements/hébergements pour les jeunes (étudiants, apprentis, décohabitants) semblant répondre globalement aux besoins, mais un besoin de quelques petits logements a été identifié.

L'offre en EHPAD est jugée suffisante pour les personnes âgées, mais il est relevé un besoin d'accueil pour les personnes souffrant d'Alzheimer.

Le manque d'offre en logements intermédiaires entre le domicile et l'EHPAD, pour l'accueil de jour, l'accueil de nuit, l'accueil temporaire a clairement été souligné.

Il convient de noter une faible présence de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite. Les partenaires sociaux ont indiqué un manque d'anticipation de la perte d'autonomie des ménages.

Le niveau moyen de revenu confortable masque des situations de précarité avérée sur le territoire et l'existence de personnes en difficulté de logements.

Aussi, l'offre en logements d'urgence doit être structurée.

Enfin, l'offre de logements/hébergements pour les gens du voyage est à repenser.



Source :liffre-cormier.fr

Aire d'accueil de Liffré

**SIÈGE**

210 rue Alexis de Tocqueville
Parc d'Activités du Golf
50000 SAINT-LÔ
02 33 75 62 40

AGENCE ILLE ET VILAINE

227 rue de Chateaugiron
Immeuble le Sirius
35000 RENNES
02 99 28 46 50

contact@cdhat.fr

www.cdhat.fr



@Groupe_CDHAT