



Programme
Local de
Habitat
de la communauté
de communes du
**Pays
d'Aubigné**



JUILLET 2007

Edito

Après de nombreuses séances de travail, la Communauté de Communes du Pays d'Aubigné a fini d'élaborer et a adopté le Programme Local de l'Habitat (PLH). Devant la poussée démographique qui se fait de plus en plus sentir, même dans les Communes les plus éloignées de la métropole rennaise, un certain nombre d'objectifs ont été fixés :

- programmer la construction de 180 logements en moyenne par an,*
- mettre sur pied un minimum de 10 % de logements sociaux,*
- économiser l'espace agricole en réduisant les surfaces urbanisables,*
- construire des logements intermédiaires entre des pavillons en lotissement et des immeubles,*
- bâtir en s'inspirant des recommandations édictées en matière de protection de l'environnement, afin d'économiser l'eau, l'énergie...*
- bâtir en tentant de satisfaire les besoins de certaines catégories de population : handicapés, personnes âgées, jeunes, gens du voyage...*

Les Communes tenteront d'atteindre ces objectifs malgré les difficultés de la maîtrise foncière et la nécessité d'accompagner cette croissance de population par les équipements et les services nécessaires.

La Communauté de Communes apportera son aide technique et financière à la réalisation de ce programme et fera régulièrement le bilan des travaux effectués.

*Philippe DAUNAY
Vice-Président délégué à l'Habitat*

EDITO

S O M M A I R E

Synthèse du diagnostic	5
Le Pays d'Aubigné a connu une véritable mutation sociale	5
Le seul dynamisme du marché ne peut répondre à l'ensemble des besoins en matière d'habitat	8
L'accès au logement pour tous implique un investissement Communautaire	12
La poursuite de l'attractivité des communes est liée au choix des formes urbaines et de l'habitat	15
Orientations pour le projet communautaire	17
1. Produire un nombre de logements suffisant	17
2. Assurer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre	18
3. Augmenter la production de logements sociaux	19
4. Anticiper dès à présent la prise en compte des besoins des personnes âgées et handicapées	20
5. S'impliquer dans les dispositifs dédiés aux besoins spécifiques	20
6. Offrir des formes urbaines plus économes en espace et agréables à vivre	21
7. Inscrire la politique de l'habitat dans la perspective du développement durable	22
8. Suivre et évaluer les résultats de la politique de l'habitat	22
Programme d'actions	23
Action 1	23
Action 2	24
Action 3	25
Action 4	26
Action 5	27
Action 6	28
Action 7	29
Action 8	30
Annexes	

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

Synthèse du diagnostic

La réflexion engagée pour l'élaboration du programme local de l'habitat (PLH) a permis d'actualiser le fonctionnement du marché du logement et d'analyser ses impacts sur le peuplement des communes. Ces éléments ont mis en lumière les principaux enjeux de la politique locale de l'habitat sur le territoire du Pays d'Aubigné.

.....Le Pays d'Aubigné a connu une véritable mutation sociale

Depuis le début des années 2000, le Pays d'Aubigné a connu une forte croissance de la construction neuve. Ce dynamisme est lié à l'attractivité de l'aire urbaine rennaise qui continue à faire preuve d'une vitalité plus importante qu'au niveau national. L'arrivée de nouveaux ménages a contribué non seulement à un accroissement sensible du nombre d'habitants mais également au rajeunissement de la population tout comme à l'augmentation du niveau de revenus moyens des communes. Ainsi, les caractéristiques de la structure sociale du Pays d'Aubigné tendent à se rapprocher de celles de Rennes Métropole, mais elles présentent cependant des spécificités qui tiennent à sa spécificité de territoire rural mais également à la nature de son parc de logements.

Une population en hausse dont les caractéristiques tendent à se rapprocher de celles de Rennes Métropole

Le Pays d'Aubigné a connu des évolutions importantes au cours des dernières années mais leur impact a été freiné par la forte inertie du poids du stock de logements et la relativement faible diversification du parc. On peut donc parler d'un territoire - en transition - puisqu'il présente des signes de dynamisme et conjointement des signes d'essoufflement démographique.

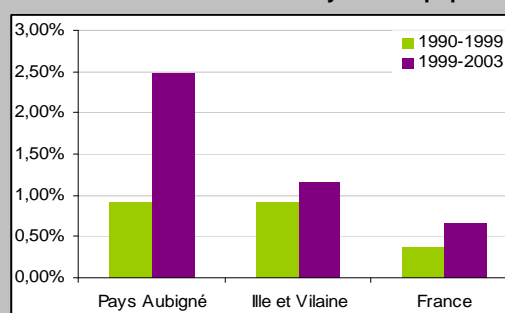
• Le rythme d'accroissement de la population s'accroît à partir de 1999

La croissance démographique des communes est plus forte au fur et à mesure que l'on s'éloigne du cœur de l'agglomération rennaise. La Communauté de communes du Pays d'Aubigné s'inscrit dans ce dynamisme avec une progression continue de sa population depuis 1962, et une accélération au cours des années les plus récentes, même si individuellement les communes ont connu des évolutions démographiques contrastées.

• Les ménages augmentent plus fortement que la population en raison de la diminution de leur taille

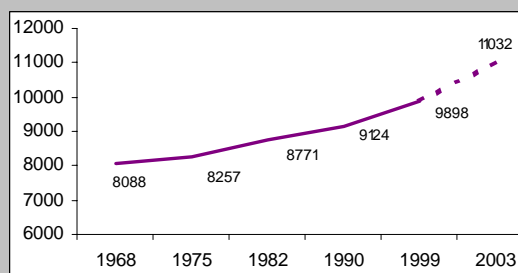
Le nombre de ménages a augmenté de 17 % entre 1990 et 1999, tandis que la population s'est accrue de 8,5 %. Depuis 1999, l'accroissement du nombre de ménages s'est poursuivi sur un rythme plus soutenu. Parallèlement, on observe une baisse continue de la taille moyenne des ménages. Au 1^{er} janvier 2005, on compte sur le Pays d'Aubigné, 60 % de ménages sans enfant à charge (55 % pour le Pays de Rennes hors Rennes-Métropole). Cette diminution de la taille des ménages est due au vieillissement de la population, aux séparations et divorces ou à la décohabitation des jeunes, tous phénomènes qui vont se prolonger et ainsi accroître les besoins de logements.

Taux de croissance annuel moyen de la population



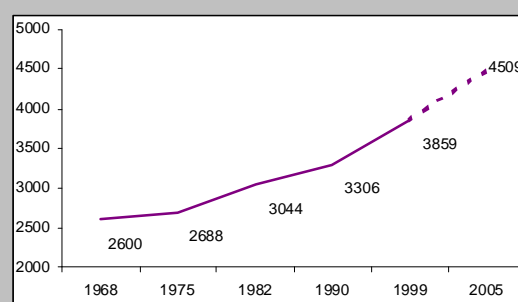
Source : RP INSEE, Filocom

Evolution du nombre d'habitants sur la Communauté de Communes



Source : RP INSEE, Filocom

Evolution du nombre de ménages sur la Communauté de Communes



Source : RP INSEE, Taxe d'Habitation DGI

• La structure socioprofessionnelle garde la marque d'un territoire rural

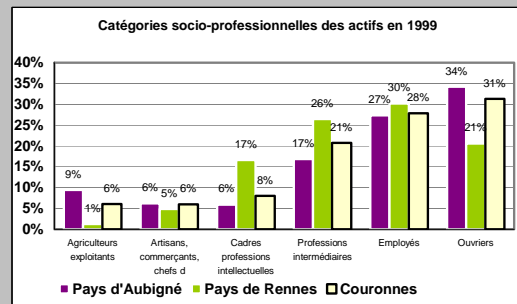
Le niveau de revenus des habitants du Pays de Rennes a globalement augmenté et la part des plus pauvres a diminué. Sur le Pays d'Aubigné, la proportion de foyers fiscaux non imposés passe de 65 % en 1990 à 53 % en 2004. Cependant, le profil socioprofessionnel de la population active présente encore les caractéristiques d'un espace rural en raison de la part relative des agriculteurs qui reste importante et surtout de celle des ouvriers/employés qui représentent 61% des actifs, alors que le nombre de cadres et d'emplois supérieurs y est au contraire sous-représentée par rapport au cœur d'agglomération.

• L'arrivée de jeunes ménages n'arrive pas à compenser le vieillissement de la population

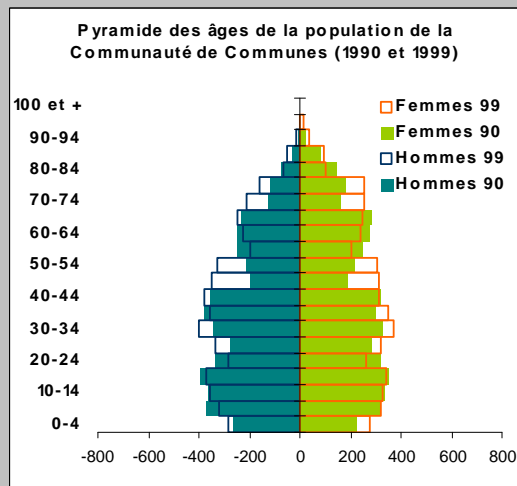
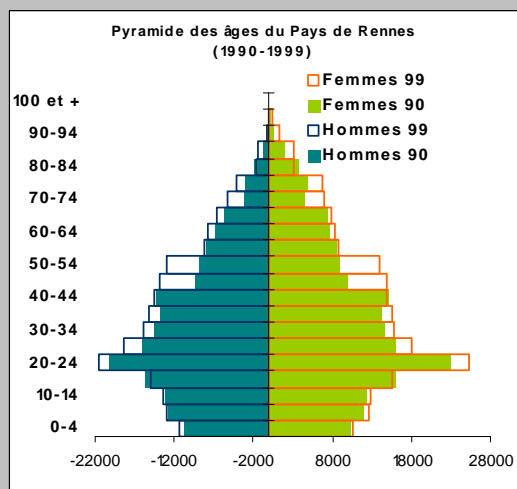
La population du Pays d'Aubigné comporte proportionnellement moins de jeunes et plus de personnes âgées que les autres territoires de l'aire urbaine : dans les couronnes de l'aire urbaine, la population est plus jeune du fait d'un dynamisme de la construction plus élevé et dans Rennes Métropole également, grâce à la diversité de l'habitat qui favorise l'accueil de jeunes ménages. Sur le Pays d'Aubigné, même si la population des jeunes actifs augmente, elle reste sous représentée par rapport aux plus de 60 ans dont le poids relatif est pratiquement identique à celui de la période antérieure car la tendance au vieillissement se poursuit.

• La faible mobilité au sein de la Communauté de communes manifeste une difficulté à effectuer des parcours résidentiels sur place

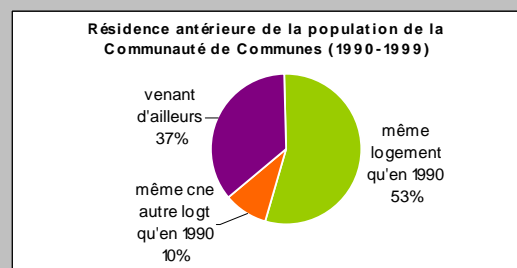
La Communauté de communes accueille de plus en plus de ménages ayant changé de communes (37 % en 1999, 30 % en 1990). Mais la stabilité des ménages dans leur logement est importante puisque cela concerne pratiquement un ménage sur deux entre 1990 et 1999. En outre la mobilité interne au sein des communes est plus limitée qu'ailleurs (10 %), car les lotissements sont encore récents et les pavillons ne font pas encore l'objet de revente. Cela est d'autant plus accentué que le parc est très peu diversifié et que les communes sont de petite taille.



Source : RP INSEE



Source : RP INSEE



Source : RP INSEE

La structure du parc de logements constitue un frein au rajeunissement de la population.

La relative inertie de la mixité générationnelle et sociale observée sur le Pays d'Aubigné est essentiellement due à la faible diversification du parc, d'autant plus marquée que les communes sont de petite taille. La maison individuelle, de taille moyenne, reste dominante car de nombreuses communes se sont développées, au cours des dernières années, quasi exclusivement sous forme de lotissements pavillonnaires. De même le parc social conserve un poids très marginal du fait d'une croissance ralentie au cours des dernières années.

• Une prédominance de la maison individuelle

Cette caractéristique des territoires péri-urbains est ici particulièrement accentuée. Les maisons individuelles représentent 90 % des résidences principales de la Communauté de communes, c'est à dire, autant que sur les couronnes de l'aire urbaine. Dans les dernières années, la croissance soutenue de l'offre a induit un rajeunissement du parc de logements et une certaine diversification de l'offre avec un développement des petits logements, en particulier dans le collectif mais ces inflexions restent encore timides et le prolongement des tendances lourdes se fait encore sentir dans la construction neuve. Par ailleurs, l'impact de ces évolutions est freiné par la forte inertie du poids du stock de logements. Par conséquent, sur le Pays d'Aubigné, l'offre reste très homogène avec une part de logement collectif faible (9 % début 2006).

• Une majorité de logements de taille moyenne

La Communauté de communes dispose d'une offre de petits logements non négligeable qui reste cependant très minoritaire (17 %). En revanche, l'offre de logements de tailles intermédiaires (45 %) est au-dessus des moyennes observées pour le Pays de Rennes et même des couronnes de l'aire urbaine. Quant à la part des grands logements, elle reste également relativement faible pour un territoire périphérique dont le parc est essentiellement composé de pavillons individuels, mais elle s'est accentuée avec la construction neuve. On compte 43 % de logements de 5 pièces et + début 2006.

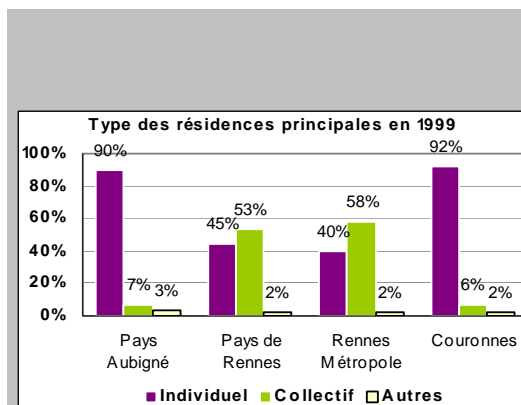
• Les logements sociaux restent minoritaires, leurs caractéristiques sont proches de celles du parc de logements

Le parc locatif social représente 11 % des résidences principales en Bretagne et 7 % sur le Pays hors Rennes Métropole. Sur le Pays d'Aubigné, il se situe autour de 6 % début 2006. En outre la maison individuelle y est largement prédominante, à hauteur de 65 %.

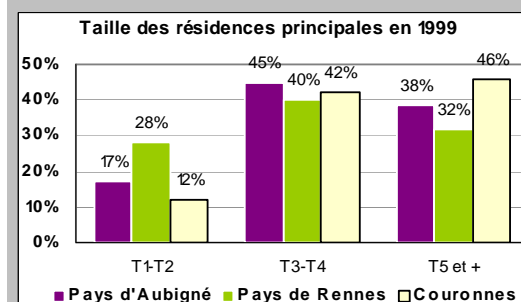
• Peu de logements vacants et potentiellement indignes, mais des évolutions à surveiller

Sur le Pays d'Aubigné, en 2003, 7,4 % des logements sont vacants. Leur nombre et leur part ont augmenté depuis 1999. 2 logements vacants sur 5 le sont depuis plus de 3 ans.

Par ailleurs, même si le nombre de logements potentiellement indignes ne cesse de reculer, en 2003, leur part dans le parc privé reste importante (13 %), nettement plus élevée qu'en moyenne sur le Pays de Rennes (5 %). La majorité est occupée par des propriétaires occupants, essentiellement âgés.



Source : RP INSEE



Source : RP INSEE

Le seul dynamisme du marché ne peut répondre à l'ensemble

.....des besoins en matière d'habitat.....

Le décalage entre l'offre et la demande de logements entraîne une hausse générale des prix qui se diffuse progressivement sur l'ensemble du territoire. Il en découle une profonde modification de la sociologie car le jeu du marché change la répartition du peuplement au sein de l'aire urbaine en éloignant du pôle central les ménages accédants aux plus bas revenus. Si le Pays d'Aubigné reste en mesure d'accueillir une large part des ménages du fait des niveaux de prix plus modérés, ceux-ci tendent néanmoins à s'élever et à rendre l'accès à l'habitat de plus en plus difficile, en particulier pour les jeunes actifs qui ne trouvent plus de logements répondant à leurs besoins.

L'évolution de l'offre apporte une certaine diversification mais peine à infléchir les tendances lourdes observées.

Le dynamisme du marché de la construction neuve sur le Pays d'Aubigné, observé au cours de la période récente, avec un taux d'évolution supérieur à celui de l'agglomération rennaise, doit cependant être relativisé, car les livraisons de logements stagnent depuis quelques années, alors que, sur le reste des couronnes de l'aire urbaine, elles continuent à croître à un rythme accéléré. Par ailleurs, si cet essor du marché apporte incontestablement une diversification de l'offre, celle-ci reste encore relativement limitée sur le Pays d'Aubigné.

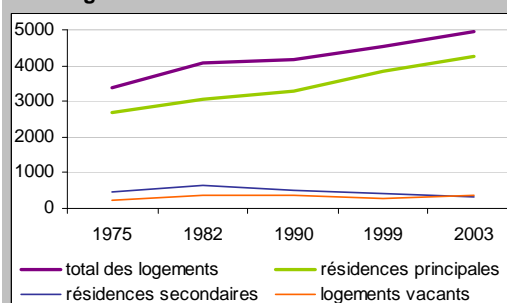
• Un accroissement du parc de logements et surtout des résidences principales

Le parc de logements du Pays d'Aubigné a augmenté depuis 1975 et surtout entre 1990 et 1999, augmentation soutenue qui s'est prolongée depuis. Le taux d'accroissement du parc est de 9 %, mais le taux d'augmentation des résidences principales est plus élevé (17 %), car on a enregistré, dans la même période, une réduction du nombre de logements vacants et de résidences secondaires, du fait de la pression de la demande, logements qui viennent s'ajouter aux constructions neuves. Au premier janvier 2007, le parc de résidences principales de la Communauté de communes s'élève à 4 637 logements, après la livraison de 778 logements de 1999 à fin 2006.

• La part de collectifs et d'individuels groupés est significative mais le logement individuel pur reste prédominant dans la production de logements neufs

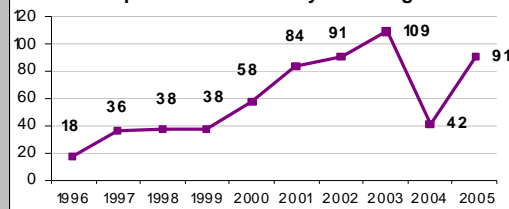
L'offre de logements se diversifie sur l'ensemble du Pays d'Aubigné avec l'apparition du collectif et de l'individuel groupé qui atteignent globalement 32 % des logements terminés depuis dix ans. Cependant, l'individuel pur (construction par un particulier d'un pavillon sur un terrain à bâtir, généralement pour sa propre occupation) domine encore largement le marché de la construction neuve avec 68 % des logements terminés depuis dix ans. Le fait notable est que la tendance à la diversification de l'offre se confirme avec un taux de 46 % d'individuels groupés et de collectifs parmi les autorisations de 2004 et 2005, à l'instar de ce que l'on observe sur les autres territoires de l'aire urbaine : 50 % d'individuels groupés et de collectifs autorisés en 2004 et 2005 sur les couronnes de l'aire urbaine, 83 % sur Rennes Métropole hors Rennes.

Evolution du parc de logements sur le Pays d'Aubigné



Source : RP INSEE, Filocom

Nombre d'individuels purs terminés depuis 1996 sur le Pays d'Aubigné



Source : Sitadel DRE

Une flambée des prix sur tous les segments du marché.

Sur tous les segments du marché, la tension est forte, et l'offre, bien que dynamique dans certains secteurs, semble nettement inférieure à la demande. Ce décalage, en quantité comme en diversité, entraîne une augmentation générale des prix.

• Les terrains à bâtir

En ce qui concerne la vente de terrains à bâtir, le taux de vente (ventes/offre totale) est élevé et illustre un niveau d'offre insuffisant face à la forte demande. Ce décalage n'est pas à imputer au manque de réserves urbanisables inscrites aux PLU, qui sont prévues en nombre suffisant, mais plutôt à la faiblesse de la production du foncier opérationnel.

• L'accession à la propriété

Avec une centaine de logements financés avec un prêt à taux zéro en 2005, le Pays d'Aubigné est une terre d'accession à la propriété. Ce dynamisme particulier demeure malgré l'élargissement des conditions d'octroi de ce prêt qui s'ouvre à l'achat d'ancien sans travaux.

Mais, dans le Pays d'Aubigné comme ailleurs, les montages financiers deviennent plus difficiles à boucler, la forte hausse des coûts d'opération (+ 28 % en 4 ans) pénalisent les ménages aux revenus modestes. Si le Pays d'Aubigné a pu présenter au début des années 2000, les caractéristiques d'un marché détendu pour les candidats à l'accession, c'est de moins en moins le cas.

• La promotion immobilière

La part de la promotion immobilière reste minoritaire mais elle gagne progressivement les territoires périphériques. Sur le Pays d'Aubigné, sur les dix dernières années, la part de la production de logements relevant de la promotion immobilière est d'à peine 15 %. C'est un marché qui s'est développé essentiellement à partir des années 90 par la réalisation de programmes de logements collectifs et d'individuels groupés. Les différents dispositifs d'incitations fiscales ont favorisé la mise sur le marché d'appartements de 2 et 3 pièces. Cette offre nouvelle est facteur de diversification dans la construction neuve, notamment par la production de petits logements en collectifs. En revanche, elle contribue à l'augmentation des prix qui ont tendance à s'homogénéiser sur l'ensemble du territoire de l'aire urbaine avec un différentiel de plus en plus faible entre les territoires : 2 200 €/m² le T3 en collectif sur la périphérie rennaise, 1 956 €/m² le T3 sur les couronnes en 2005.

Nombre de logements financés en PTZ (tous types confondus, neufs et anciens)

	2001	2002	2003	2004	2005
Pays d'Aubigné	91	98	56	57	99
Pays de Rennes	978	943	797	743	1959

Source : fichier PTZ



Résidence de l'Etang – Saint Aubin d'Aubigné

• Le locatif privé

La part du locatif privé reste encore relativement faible sur le Pays d'Aubigné même si elle augmente sous la double action de réhabilitations en centre bourg, remettant sur le marché un certain nombre de logements dont une partie est destinée à la location, et de la percée de la promotion immobilière. Cette diversification s'accompagne cependant d'une augmentation des prix au même titre que sur les autres segments du marché. L'écart se réduit entre le montant moyen des loyers pratiqués dans la périphérie rennaise et ceux sur le territoire du Pays d'Aubigné où il faut compter pour le loyer d'un appartement de type 2 et de type 3 entre 400 et 550 € environ, et pour une maison de 4 à 5 pièces entre 550 et 650 €.

• Le marché de l'occasion

Après s'être porté prioritairement sur les longères, ce marché concerne désormais tous les types de biens : les maisons anciennes en centre bourg mais également les pavillons en lotissements. Au-delà de cet élargissement, le fait marquant est l'augmentation des prix, souvent plus chers que le neuf. Le Pays d'Aubigné reste cependant un territoire encore attractif avec un prix moyen des ventes 2004-2005 de maisons sur le marché de l'occasion qui se situe autour de 129 000 €, ce qui est près de deux fois moins cher que sur la périphérie rennaise (217 000 €).

Des effets sociaux en chaîne

Cette tension observée sur tous les segments du marché entraîne un grippage de l'ensemble du système et freine la mobilité des ménages, en particulier des jeunes actifs qui, même au prix d'une augmentation de leur taux d'effort, sont de plus en plus exclus du Pays de Rennes.

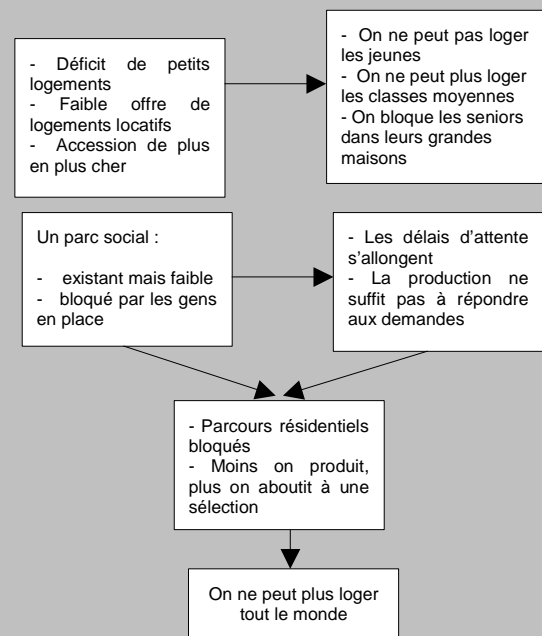
• Un frein aux parcours résidentiels des ménages

Les différentes catégories de ménages recherchent des logements dont les caractéristiques sont adaptées à leurs besoins et entre lesquels ils tendent à accomplir un parcours ascendant en fonction de l'évolution de leurs capacités financières et de la composition de leur famille. Le parcours "classique", les mène du logement social vers le locatif privé et l'accession à la propriété qui, avec l'arrivée des enfants, correspond à un idéal à atteindre pour la plupart des ménages. Or, la faible diversification du parc de logements sur l'ensemble des territoires, associée à la flambée des prix sur tous les segments du marché, entraînent des effets de blocage dans chacune des filières. Cela a des répercussions sur le fonctionnement global du système en freinant les parcours résidentiels, ce dont les classes modestes sont les plus fortement affectées.

Prix moyen HT en euros des ventes 2005

	RM hors Rennes	Pays hors RM	Aire Urb. hors RM
Locatif privé (loyer appart.T3)	520		476
Terrain à Bâtir (en lotissement)	66 100	56 770	48 230
Maison Occasion	229 275	180 600	162 850
Maison Neuve	189 610	164 045	163 660
Appart. T3 Occasion	123 860	110 095	106 640

Source : PERVAL/Notaires, ADIL



• **Du fait de la flambée des prix, les logements sociaux ne jouent plus leur rôle de transit**

Il s'agit en principe d'un logement de transit, mais pour les locataires du parc HLM qui souhaitent accéder à la propriété, la « marche » à franchir pour passer dans le parc privé est désormais trop importante. Ils ont d'autant moins intérêt à quitter leur logement qu'il s'agit souvent d'une maison individuelle, comme l'atteste la sensible diminution du taux de rotation. Dès lors, le logement social tend à devenir une fin de parcours pour de nombreux ménages, y compris des ménages vieillissants auxquels il n'est globalement pas adapté.

• **Le parc social loge les ménages les plus démunis, et a tendance à se précariser**

Les quotas de logements disponibles pour de nouvelles attributions sont très restreints. Ils sont prioritairement mobilisés pour les situations d'urgence qui vont en augmentant. Par effet induit, cela empêche de loger les demandeurs émanant de catégories de population mieux insérées, en particulier les jeunes souhaitant décohabiter de chez leurs parents, ces jeunes actifs que les communes souhaiteraient pouvoir garder sur leur territoire. La conjonction de ces deux phénomènes entraîne progressivement une précarisation des occupants du parc social.

• **Un éloignement qui frappe plus durement les plus pauvres**

Le choix des candidats à l'accession à la propriété vers des périphéries toujours plus lointaines est un choix par défaut. Ce sont en effet, les employés/ouvriers qui résistent le moins à l'augmentation des coûts. Les contraintes de prix font que certains d'entre eux ne peuvent trouver des produits à un coût abordable dans le Pays de Rennes et doivent s'implanter en troisième couronne. Cet éloignement atteint ses limites dans la mesure où l'effort cumulé logement et transport dépasse souvent la solvabilité des ménages, notamment pour les destinations les plus excentrées.

• **Un système qui atteint ses limites et tend à exclure certaines catégories de ménages**

Le coût moyen d'opération a fortement augmenté (+ 28 % en 4 ans), alors que, durant la même période, le revenu moyen des ménages accédants stagne. Les marchés de l'immobilier souffrent d'un décrochage entre prix de vente et revenus des ménages, notamment pour les primo-accédants. L'essor de la secundo accession et de l'investissement locatif dans l'agglomération rennaise ont nourri une flambée des prix qui a fait oublier que le marché repose d'abord sur le besoin qu'ont les ménages à se loger, et sur leur solvabilité. Le ralentissement des ventes en 2006 devrait ramener à cette réalité, et conduire à un repositionnement de l'offre neuve autour de gammes plus diversifiées et accessibles financièrement, ce qui est de nature à impacter sur le marché en périurbain. Le nécessaire développement de la construction neuve sur ces territoires suppose donc un parfait calage de l'offre sur les capacités et les attentes des ménages en terme de budget, de produits et de services.

L'accès au logement pour tous implique

.....un investissement communautaire.....

La tension observée sur le marché provoque une profonde modification de la structure de l'offre de logements et réduit les capacités du parc privé à accueillir les ménages les plus modestes. Ainsi, la frange de population exclue s'élargit. Cela concerne désormais non seulement des personnes en situation de précarité sociale mais aussi tous ceux dont les revenus ne leur permettent plus d'accéder à un logement au prix du marché. C'est en particulier le cas des jeunes actifs.

Cette situation appelle à un effort de construction de logements sociaux tout en veillant à produire des types correspondant aux besoins. Il s'agit aussi, pour certaines catégories de populations de répondre de manière très spécifique à leurs besoins. Des dispositifs leur sont dédiés et fonctionnent avec une relative efficacité, même s'ils peuvent être améliorés. Mais, compte-tenu des délais nécessaires pour la réalisation de telles opérations, il s'agit également d'intervenir sur d'autres segments du parc, en particulier au niveau du locatif intermédiaire, de l'offre de location privée à vocation sociale ou de l'accession à la propriété.

Par ailleurs, il est important de prendre en compte le vieillissement de la population qui correspond à une tendance lourde de notre société. Ceci entraînera une évolution profonde des besoins qu'il s'agit d'anticiper.

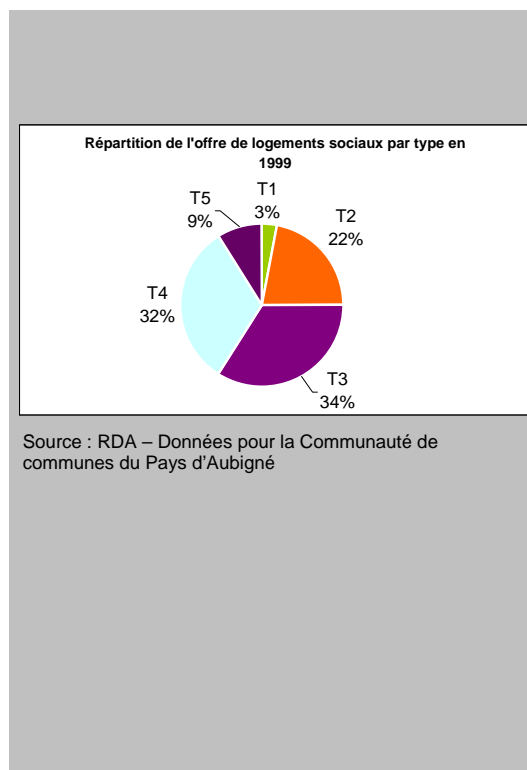
Le logement social, un levier essentiel d'accès au logement pour tous, qui ne peut cependant constituer l'unique réponse.

Dans un contexte de marché tendu et d'une société dont les évolutions contribuent à la fragilisation de nombreux ménages, notamment par des ruptures familiales, le chômage ou la précarité, le logement social constitue une réponse essentielle pour les populations qui ne peuvent se suffire des conditions du logement "ordinaire".

• L'évolution des demandeurs de logements sociaux montre clairement le décalage avec l'offre du marché

Les données du RDA (règlement départemental d'attributions) mettent en lumière une évolution de la demande : moins familiale, rajeunie et paupérisée :

- Une majorité de demandeurs entre 25 et 39 ans, ce qui atteste du manque de logements correspondant aux besoins des jeunes actifs dans le parc privé.
- Le taux d'activité des demandeurs est inférieur à celui des ménages « ordinaires », mais il reste important. Il s'agit de ménages dont les revenus sont très modestes du fait de la précarité de leur situation économique (chômage ou emploi précaire tels que CDD, Intérim ou CDI le plus souvent à temps partiel).
- Enfin, parmi les types de familles, les acteurs en contact avec les demandeurs mettent surtout en valeur une forte augmentation des isolés et des familles monoparentales du fait de situations de séparations de couples (près de 50 % des dossiers). Il s'agit le plus souvent de femmes seules ou avec 1, 2 parfois 3 enfants, qu'il s'agit de reloger en urgence. Ceci entraîne une augmentation des besoins en logements de grande taille en raison de la garde alternée des enfants auxquels il n'est pas toujours facile de répondre.



• **Les logements « d'entrée de gamme » constituent le maillon manquant dans l'offre immobilière**

L'éclatement des familles entraînant une augmentation du nombre de ménages, parallèlement le maintien d'un volant important de chômeurs ou la précarisation des revenus modifient en profondeur la nature de la demande tant en quantité qu'en qualité. Or tout le système de production et de financement du logement a été construit sur un modèle de familles stables avec enfants, dotées d'un revenu régulier et croissant. Ce modèle est fragilisé et ne constitue plus la demande majoritaire. Ceci entraîne un décalage entre les caractéristiques de l'offre et celles de la demande.

La réponse passe en partie par l'accroissement du parc HLM, mais ne s'y réduit pas. Elle doit également comprendre des interventions publiques pour promouvoir une nécessaire adaptation du marché en faveur de ce que l'on peut appeler l'offre locative intermédiaire¹ ou l'offre locative privée à vocation sociale² et l'accession à la propriété.

Mais l'exclusion du marché du logement tient autant à des phénomènes sociaux qu'à la hausse des prix qui contribue à augmenter la pression sur les ménages qui sont empêchés d'accéder à la propriété, sauf à aller de plus en plus loin des pôles urbains pour y trouver du foncier à un prix accessible. C'est le cas des ménages ouvriers, voire même des fractions inférieures des classes moyennes, et cela en nombre croissant.

Les dispositifs dédiés pour répondre aux besoins de populations spécifiques.

Parmi les dispositifs existants, citons le « schéma départemental pour l'intégration des gens du voyage ». La population à laquelle il s'adresse reste difficile à quantifier du fait de la diversité des modalités de comptage et des sources. Les estimations font état d'environ 4000 personnes, stationnant en moyenne, sur les terrains aménagés du département. Les communes de plus de 5 000 habitants doivent se munir d'un terrain d'accueil. Cependant, toutes les communes sont appelées à contribuer à la mise en œuvre des orientations prises au niveau départemental. Ceci se fera sous la responsabilité d'un comité de pilotage et de coordination où sont représentés les élus. C'est donc le cadre approprié pour traiter les questions concernant les gens du voyage et viser la meilleure efficacité des actions en direction de cette population spécifique.

Par ailleurs, la question du logement des gens du voyage pour les communes du Pays d'Aubigné concerne également et surtout les conditions de leur sédentarisation, qui, bien souvent, nécessite un habitat adapté et relève dans ce cas du PDALPD (plan départemental d'actions pour le logement des plus démunis). De tels terrains ou logements sont difficiles à trouver, or ils permettraient d'éviter les installations en toute illégalité (sur des terrains non constructibles et/ou sans raccordement, des habitations sans permis de construire...).

1 il s'agit de logements financés à l'aide des prêts locatifs sociaux (PLS) et de prêts locatifs intermédiaires (PLI) qui se situent à mi-chemin entre le locatif social et le locatif privé.

2 Le conventionnement est un régime particulier de location par lequel le bailleur signe une convention avec l'Etat. En contrepartie d'une aide qu'il a obtenue, le propriétaire bailleur s'engage à louer ses logements à des ménages dont les revenus ne dépassent pas un certain plafond, modulé suivant la structure du ménage, la zone géographique et le type d'opération.

3 Dont le régime a été substantiellement modifié par la création du PTZ (prêt à taux zéro) mais il existe également d'autres sources de financement comme le PAS (prêt à l'accession sociale) ou le PSLA (prêt social location accession).

Le vieillissement va induire une profonde évolution des besoins en matière d'habitat.

• Perspectives démographiques : le vieillissement, une tendance lourde de notre société

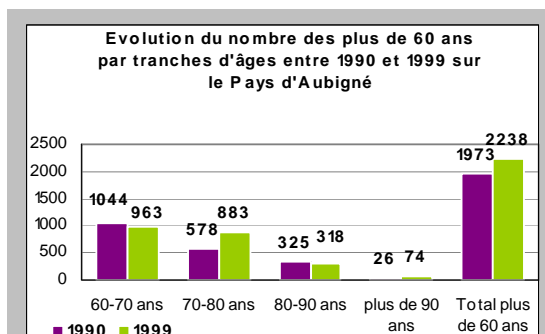
Le vieillissement de la population et l'allongement de la durée de vie sont des tendances lourdes de notre société. Ceci est d'abord la conséquence de la structure de la pyramide des âges car les générations issues du baby-boom (nées entre 1945 et 1975) vont accéder aux âges élevés. Celles nées juste après la guerre ont atteint 60 ans en 2005. Par ailleurs, le vieillissement sera induit par la poursuite de l'allongement de l'espérance de vie. Au niveau local les perspectives démographiques de l'INSEE⁴ prévoient un doublement des effectifs des plus de 80 ans à l'horizon 2015. Ils pourraient être 21 603 sur le Pays de Rennes, contre 10 397 en 1999.

• L'habitat des personnes âgées : une nécessaire anticipation des besoins futurs

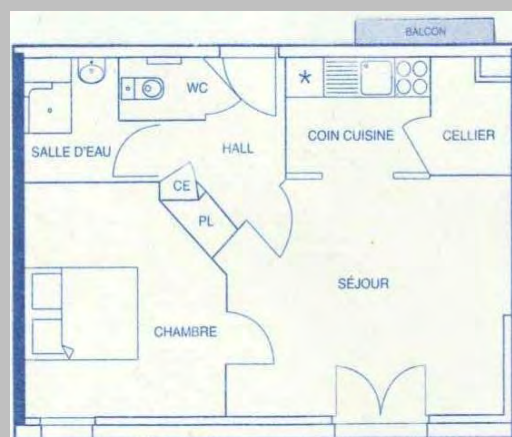
Les personnes âgées dans le Pays d'Aubigné sont majoritairement propriétaires de leur logement : 78 % des ménages de plus de 60 ans. Il s'agit le plus souvent de maisons individuelles, rarement adaptées aux modes de vie des personnes vieillissantes, qui peuvent devenir difficiles à entretenir, et situées parfois dans les secteurs moins bien équipés où les personnes âgées sont davantage isolées. Ce constat appelle dès à présent une réflexion sur la manière dont il faut concevoir mais aussi localiser les futurs logements pour répondre aux enjeux du vieillissement :

- Le logement est le lieu central de la vie des personnes âgées, ceci devrait conduire à anticiper les problèmes qui se poseront sans doute à terme en tenant compte de l'évolution des besoins tant par l'adaptations des logements existants que par la production de logements « adaptables »⁶. Cette évolution concerne également le logement social, au sein duquel on prévoit un taux de centenaires en 2030 qui sera compris entre 2 et 3 %.

- Par ailleurs, le vieillissement peut impliquer un rapprochement du centre ville ou centre bourg pour disposer, à proximité, des équipements et services nécessaires : commerces, transports, équipements collectifs. Certains ménages de plus de 60 ans anticipent sur les adaptations éventuelles de leur nouvel habitat à un plus grand âge, encore faut-il prévoir la production de logements correspondant à ces nouveaux besoins.



Source : RP INSEE



Exemple de logement T2 en Résidence Domiciles-Services (La Chapelle sur Erdre).



Modèle type de la Villa Family – Accueil Familial à Gouélin (Côtes d'Armor).

⁴ Calculées par l'INSEE à partir du modèle Omphale : "Projections démographiques-Trois scénarios pour la Bretagne et ses Pays" – INSEE - Juin 2002.

⁵ Un logement est dit "adapté" à partir du moment où il a fait l'objet d'aménagements spécifiques au vu du mode de vie d'une personne identifiée. Il s'agit d'une réponse individuelle.

⁶ Logements neufs ayant intégré dès leur conception la notion de handicap, pour permettre le moment venu une adaptation particulière sans trop de travaux.

La poursuite de l'attractivité des communes est liée au choix des formes urbaines et de l'habitat.....

La Communauté de communes du Pays d'Aubigné est située dans un territoire qui fait partie de ce qu'il est convenu d'appeler le périurbain. Les qualités de ces communes sont plébiscitées par les ménages qui font le choix d'y habiter. Mais pour que leur attractivité soit durable, il est essentiel de mieux appréhender les défis, que leur mode de développement va les conduire à affronter dans les années à venir.

L'essor de la maison individuelle

L'usage généralisé de la voiture a rendu possible des localisations plus lointaines, ce qui a progressivement façonné le territoire en élargissant considérablement le périmètre de l'aire urbaine. Cela a surtout permis à un nombre important de ménages d'accéder à une maison individuelle. Le pavillon incarne en effet le "rêve" le plus communément partagé du fait des nombreux avantages qui lui sont liés telles que la superficie, l'indépendance et l'intimité, et surtout la possibilité d'une plus grande proximité avec la nature.

Malgré ses avantages, il faut admettre que l'offre en matière d'habitat individuel est assez uniforme et que le modèle pavillonnaire s'avère souvent en décalage avec la diversité et l'évolution des besoins à chacune des étapes du cycle de vie des individus. Il faut également reconnaître que de très nombreux habitants du périurbain y résident moins par choix que faute d'avoir pu trouver dans les villes-centres un logement suffisamment vaste pour leur famille à un coût compatible avec leurs revenus.

Des défis à relever pour apporter une réponse durable aux besoins des habitants.

Pour être en mesure de répondre à l'évolution des demandes, il paraît important, d'envisager un élargissement de l'éventail des choix possibles en matière d'habitat mais aussi de localisation. Car, l'arrivée de nouveaux habitants entraîne des exigences en termes d'équipements collectifs ou de commerces auxquelles il est d'autant plus difficile de répondre que les communes sont plus éloignées et moins équipées. Ce faisceau d'éléments va conduire les communes à relever ensemble des défis dans plusieurs directions :

- Reconsidérer les modes d'aménagement pour créer des formes urbaines moins consommatrices de foncier tout en étant de plus grande qualité et à envisager des opérations de renouvellement urbain chaque fois que cela s'avèrera possible. C'est une façon de lutter contre une certaine banalisation des bourgs, par un mode d'urbanisation fortement consommateur d'espace, tout en préservant le patrimoine naturel.

- En matière d'habitat, le défi consiste à proposer des modèles alternatifs, répondant aux qualités du logement individuel, conjugué avec une plus grande concentration, pour permettre la proximité des équipements et des services dont l'implantation et la viabilité dépendent directement du potentiel d'usagers. La réduction de la taille des parcelles est l'un des moyens de parvenir à des prix compétitifs de façon à réduire le « ticket d'entrée » pour des catégories de population actuellement exclues de l'accession à la propriété individuelle.

- Enfin, compte tenu des défis environnementaux, il s'agit de promouvoir les économies de ressources non renouvelables notamment par le développement de logements mieux isolés et moins consommateurs d'énergie ou d'eau.



Des espaces publics plus urbains ou plus « naturels » ?



Concevoir les opérations avec le paysage environnant.



Des organisations urbaines plus économes en espace. La maison individuelle groupée 20 à 25 logements par hectare

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

Orientations pour le projet communautaire

Le PLH est un véritable projet communautaire dont les objectifs découlent directement des risques identifiés dans le diagnostic. Celui de voir des familles contraintes à s'éloigner pour se loger et de ne pouvoir accueillir les nouveaux salariés dont les communes ont besoin pour se développer, celui de voir des déséquilibres socio-démographiques et générationnels de la population des communes. Cette politique, volontairement active et entreprenante, a pour ambition d'y apporter des solutions durables. Elle est définie par une programmation communale des logements à produire dans les années à venir, assortie d'orientations précisant la façon dont cette production sera réalisée.

Les grands principes du développement durable sous-tendent ces orientations :

- *Viser la mixité sociale, pour lutter contre la ségrégation spatiale, par une diversification de l'offre d'habitat répondant à la variété des demandes, notamment à travers la réalisation de logements sociaux ;*
- *Appréhender l'habitat en lien avec les autres politiques de développement en particulier celle des déplacements et notamment les transports en commun, celle des équipements et services à la population ;*
- *Assurer une diversité des fonctions urbaines et faire en sorte qu'elles soient accessibles équitablement à l'ensemble des habitants pour faire face au déséquilibre emploi-habitat-consommation ;*
- *Garantir un habitat durable préservant l'équilibre entre le développement urbain et rural à travers une gestion plus économe de l'espace et préserver les ressources non renouvelables en favorisant les bonnes pratiques environnementales dans l'habitat.*

1. Produire un nombre de logements suffisant, assorti d'un rythme soutenu et régulier pour maintenir l'attractivité du Pays d'Aubigné.....

Dans le but d'éviter les migrations contraintes des ménages jeunes ou modestes vers les zones périurbaines plus lointaines, de loger les enfants du pays et de lutter contre le vieillissement de sa population, il est important de produire un nombre suffisant de logements.

- Le Pays d'Aubigné opte pour la production d'un volant de logements capables de répondre aux besoins de développement à hauteur de 180 logements/an.
- Cet objectif sera maintenu annuellement de façon la plus régulière possible afin de lui donner sa pleine efficacité. Cela implique une capacité à anticiper les retards inhérents aux opérations afin de fiabiliser les programmations.
- Cette production repose sur une réelle implication de la part des dix communes du Pays d'Aubigné afin de contribuer à la réalisation de l'objectif communautaire. Des engagements précis sont fixés pour chacune d'elles en fonction de sa situation géographique et de son niveau d'équipement. Cela implique le maintien du niveau de construction dans certaines communes et un accroissement pour d'autres.

Répartition par commune de l'objectif quantitatif de production

COMMUNE	Nombre de constructions prévues par an
Andouillé-Neuville	10
Aubigné	10
Feins	10
Gahard	15
Montreuil sur Ille	25
Mouazé	13
Romazy	5
Saint Aubin d'Aubigné	50
Sens de Bretagne	35
Vieux Vy sur Couesnon	10
Total	183

2. Assurer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre sur la communauté de communes pour permettreune égalité d'accès de tous les ménages.....

Pour être en mesure d'accueillir tous les types de ménages et de faciliter leur mobilité résidentielle à toutes les étapes de la vie, il est nécessaire d'accroître et de diversifier l'offre de logements et de veiller à sa répartition équilibrée sur la Communauté de communes du Pays d'Aubigné.

- Cela implique une intervention publique de la part des communes en amont des opérations pour être en mesure de maîtriser les programmations, et s'assurer qu'elles répondent aux besoins mal couverts, par la diversité des gammes de logements prévues aussi bien en taille (des petits aux grands logements), en type (individuel, maisons de ville, individuel groupé, collectif) et en statuts (accession, locatif), en mode de financement (privé ou social).
- Cette volonté de diversification nécessite également une intervention publique en vue de maîtriser les coûts pour offrir un habitat de qualité sans pour autant exclure les ménages les moins solvables. Il s'agit de réintroduire le maillon manquant « intermédiaire » dans la chaîne du logement, pour favoriser la multiplicité des choix, améliorer la fluidité des parcours résidentiels et offrir des gammes destinées aux clientèles intermédiaires. Cela peut passer par des types de financement adaptés (l'accession sociale, le locatif intermédiaire) mais aussi par la conception d'opérations optant pour une réduction de la taille des parcelles de façon à diminuer les coûts des produits.
- Cet objectif de diversification se traduit par un engagement de chaque commune en fonction de sa situation et de sa taille.
Cela consiste, pour certaines d'entre elles, à maintenir le niveau de diversification engagé ces dernières années et, pour d'autres, à s'investir dans une diversification plus poussée.

Niveau de diversification de la production de logements atteint ces 5 dernières années (2001-2005)

Commune	Collectif ou intermédiaire	Individuel groupé	Lots libres
Andouillé-Neuville	15 %	0 %	85 %
Aubigné	0 %	0 %	100 %
Feins	0 %	0 %	100 %
Gahard	23 %	0 %	77 %
Montreuil sur Ille	10 %	0 %	90 %
Mouazé	0 %	0 %	100 %
Romazy	0 %	0 %	100 %
Saint Aubin d'Aubigné	39 %	7 %	54 %
Sens de Bretagne	2 %	23 %	75 %
Vieux Vys/Couesnon	0 %	19 %	81 %
Total	18 %	8 %	74 %

Source : Logements terminés - Sitadel DRE

3. Augmenter la production de logements sociaux pour favoriser la mixité sociale.....

Les logements sociaux jouent un rôle essentiel dans l'accueil des ménages aux plus faibles ressources en apportant une réponse au renchérissement du marché et à la lente érosion de la capacité d'accueil du parc privé, qui aboutissent à une exclusion du logement des catégories de populations les plus démunies.

- La Communauté de communes du Pays d'Aubigné s'engage à relancer et soutenir la production de logements locatifs sociaux par un soutien financier aux communes via l'enveloppe Solidarité financière du Pays de Rennes.
- Chaque commune participe à cet objectif avec un quota de production de logements sociaux fixé au minimum à 10 % de sa construction de logements neufs (objectif quantitatif affiché dans le PLH). Cette programmation sera établie globalement au niveau communautaire dans le cadre d'une prévision pluri-annuelle de façon à faciliter les discussions avec les opérateurs sociaux.
- Pour que ces logements sociaux puissent jouer plus pleinement leur fonction transitoire dans les parcours résidentiels des ménages, une attention particulière sera portée à la diversification de la gamme de logements produits en taille et en type notamment. Cela est particulièrement important sur le territoire du Pays d'Aubigné dont le parc social est actuellement constitué majoritairement de pavillons ce qui a tendance à limiter fortement le taux de rotation.
- Une réflexion sera menée conjointement sur la localisation des logements sociaux pour favoriser l'accès aux services et aux équipements mais aussi aux transports collectifs. Cette insertion urbaine est particulièrement importante pour certaines catégories de ménages (familles monoparentales, jeunes ménages, personnes âgées). Dans cette perspective, une attention particulière sera portée aux nouvelles opérations qui se réalisent à proximité de pôles d'échange et dans les communes les mieux desservies.
- Enfin, l'attribution de logements sociaux sera établie en partenariat avec la commission d'attribution locale afin de faciliter l'accueil des populations démunies qui résident sur le territoire du Pays d'Aubigné.

Répartition de la production de logements sociaux pour les 6 prochaines années.

COMMUNE	Nombre de logements sociaux prévus
Andouillé-Neuville	6
Aubigné	6
Feins	6
Gahard	9
Montreuil sur Ille	15
Mouzé	8
Romazy	3
Saint Aubin d'Aubigné	30
Sens de Bretagne	21
Vieux Vy sur Couesnon	6
Total	110

4. Anticiper dès à présent la prise en compte des besoins des personnes âgées et handicapées.....

Le phénomène de vieillissement de la population représente une tendance lourde qui nécessite des orientations fortes afin d'anticiper les demandes à venir concernant les besoins des personnes à mobilité réduite. Cela passe par un ensemble d'orientations :

- Garantir dans les nouvelles opérations une part de production de logements adaptés aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, au regard des obligations inscrites dans la loi Handicap ("loi du 11 février 2005 pour l'Égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes") qui s'appliquent depuis le 1^{er} janvier 2007.
- Assortir cette programmation de logements adaptés d'une réflexion sur leur localisation de façon à permettre l'accès des personnes âgées aux équipements, commerces et services, mais aussi pour favoriser la mixité générationnelle. Dans cette perspective, une attention particulière sera portée aux opérations de renouvellement urbain en centre-bourgs. Dans certains cas, ces options pourront être mieux garanties par le biais de procédures d'urbanisme inscrites dans les PLU.
- Favoriser la mise en place de politiques audacieuses en matière de logement des personnes âgées. Cela peut passer par la mutualisation d'expériences ou le lancement d'opérations innovantes pour diversifier la gamme d'habitat proposée aux personnes âgées, entre le maintien à domicile et les structures d'hébergement collectives, de façon à ce qu'elles aient réellement le choix de leur lieu de résidence et de cadre de vie.
- Améliorer la connaissance des besoins d'adaptation et d'amélioration, notamment ceux qui peuvent exister dans le parc privé ancien, et qui sont aujourd'hui encore mal identifiés. Cela passe par des échanges plus transversaux entre acteurs locaux des secteurs du médico-social, de l'habitat et de l'urbanisme.

5. S'impliquer dans les dispositifs dédiés aux besoins spécifiques.....

Les besoins des populations spécifiques sont couverts par différents dispositifs qui leur sont dédiés (schéma départemental d'accueil des gens du voyage, PDALPD). Les élus de la Communauté de communes du Pays d'Aubigné sont impliqués dans les instances de coordination départementales pour viser une efficacité optimale des actions sur leur territoire. Cela concerne en particulier l'accueil des gens du voyage, pour lesquels différentes orientations sont prises afin de répondre aux besoins de ces populations :

- Agir pour la création de deux terrains d'accueil des gens du voyage de 6 à 10 places dans les communes de Montreuil-sur-Ille et de Saint Aubin d'Aubigné
- Poursuivre la réflexion sur les conditions de leur sédentarisation afin d'éviter des installations illégales (sur des terrains non constructibles et/ou sans raccordement, des habitations sans permis de construire...) et de permettre la construction d'un habitat adapté.

6. Offrir des formes urbaines plus économes en espaceet agréables à vivre.....

Dans un contexte de renchérissement de l'énergie, l'éloignement des centres urbains risque d'être pénalisant. Aussi, la poursuite de l'attractivité des territoires péri-urbains se jouera de plus en plus sur leur capacité à préserver l'identité des bourg, favoriser l'accès à la nature et répondre aux nouvelles exigences des habitants. Cela implique des options fortes en matière de qualité des logements et du cadre de vie :

- Offrir une gamme de logements de qualité, répondant aux nouvelles exigences des ménages tout en restant à un coût abordable pour les familles. Cela implique une capacité à diversifier et innover en développant des nouvelles formes d'habitat urbain durable (cf. encart) : il peut s'agir de lots plus petits, d'opérations d'individuels groupés, de petits collectifs, de maisons de ville mais aussi de rénovation ou de densification des centres bourgs.
- Intégrer ces logements au sein d'un urbanisme réfléchi et dans un environnement d'espaces publics particulièrement soignés. Cela passe par la densification, qui est un puissant facteur d'abaissement des coûts, dont le corollaire en est la qualité de la composition urbaine pour valoriser l'identité des communes dans son environnement paysager, tout en favorisant l'accès à la nature pour les habitants.
- Rechercher pour les nouveaux logements la qualité de la desserte en équipements ou services, qui correspond à une demande forte des habitants. Cela est d'autant plus nécessaire pour certains ménages, qui ont moins de facilité à se déplacer, compte-tenu de la modicité de leurs revenus.

Nouvelles formes d'habitat 1

Cette nouvelle forme d'habitat peut être définie par sa complexité et la possibilité de combiner, assembler, superposer des logements entre eux, dans un souci de densification et de ressemblance avec l'habitat individuel. Il peut s'agir d'un ensemble de logements avec mitoyenneté verticale et/ou horizontale ne dépassant pas R+3. Une partie de ces logements bénéficient d'un espace privé extérieur, si possible sans vis-à-vis gênant et dans le prolongement direct du séjour. Les parties communes de l'opération sont réduites et conçues pour une gestion peu coûteuse.

Les qualités essentielles de cet habitat alternatif sont l'intimité traduite moins par des distances entre limites séparatives des parcelles que par l'architecture. L'agencement des espaces permet une gradation progressive de la sphère la plus intime aux parties les plus collectives, jusqu'à la création de terrasses et d'espaces communs paysagers ce qui rappelle la structuration de nombreux villages. L'agencement de différents types de logements par un travail de "couture fine" et de "sur mesure" aboutissant à l'originalité de l'opération et à sa bonne intégration urbaine et permettant même un certain degré de flexibilité de l'usage avec notamment un étage supplémentaire favorisant l'adaptation et l'évolution des logements.



Exemples d'habitat semi-collectif : le Rheu, Domloup.

1 Frédéric Mialet/PUCA journée du 30 septembre 2002 "Villa urbaine durable".

7. Inscrire la politique de l'habitat dans la perspective du développement durable.....

La Communauté de communes du Pays d'Aubigné souhaite anticiper les mesures radicales qui devraient être prises à plus ou moins brèves échéances pour la préservation des ressources non renouvelables et en particulier concernant les économies d'eau et d'énergie dans l'habitat. Cela implique des mesures fortes concernant en premier lieu les nouvelles opérations de développement de l'habitat pour lesquelles il s'agit de :

- Favoriser les économies d'énergie par l'amélioration de l'isolation thermique des bâtiments, l'utilisation d'énergies renouvelables et la conception bioclimatique des constructions ;

- Encourager les économies d'eau dès la conception des nouvelles opérations d'aménagement en favorisant les techniques qui retiennent et ralentissent le ruissellement de l'eau et en incitant notamment à la récupération des eaux pluviales pour leur utilisation dans les espaces publics ou les bâtiments.

8. Suivre et évaluer les résultats de la politique de l'habitat pour être en mesure de la piloter de façon plus efficace.....

Les EPCI dotés d'un PLH sont tenus de mettre en place un outil d'observation pour suivre leur production de logements sociaux. Ce segment ne constitue cependant, qu'un des maillons du marché du logement dont le fonctionnement doit être abordé de façon globale. Aussi, les élus du Pays d'Aubigné ont-ils souhaité se doter d'un véritable « observatoire de l'habitat » pour être en mesure de réajuster leurs interventions au fur et à mesure de la mise en œuvre du PLH et en fonction des objectifs attendus.

- Cet observatoire de l'habitat devra permettre de suivre les résultats atteints en produisant annuellement des données concernant les principales caractéristiques de la production des communes, mais il devra surtout permettre d'analyser les effets sociaux de ces politiques sur le territoire du Pays d'Aubigné. Aussi, cet outil sera-t-il construit avec le comité de pilotage du PLH, en fonction des champs d'observation privilégiés du territoire.
- Une réunion annuelle d'animation sera organisée autour des publications qui seront produites dans ce cadre. Elle permettra de rassembler les partenaires concernés par la politique de l'habitat sur le Pays d'Aubigné et de susciter

des échanges entre élus et professionnels. C'est à cette occasion également que les grands axes de la politique de l'habitat pourront être réajustés pour mieux s'adapter aux évolutions observées, en cours, et attendues sur le territoire.

- Pour mieux appréhender les phénomènes à l'œuvre sur le territoire et être en mesure d'agir au bon niveau, les analyses doivent permettre de mettre en lumière les éléments déterminants, notamment à travers la comparaison avec d'autres territoires. C'est pourquoi, cet observatoire devra permettre des comparaisons pertinentes avec d'autres territoires, notamment dans le cadre de l'instance de concertation des PLH du Pays de Rennes.

Programme d'actions

Action n° 1 : Produire un nombre de logements suffisants, assorti d'un rythme soutenu et régulier pour maintenir

.....L'attractivité du Pays d'Aubigné.....

Objectifs à atteindre

- Produire au minimum 180 logements par an sur le Pays d'Aubigné.
- Prévoir et maintenir un rythme de production annuel, régulier, par une stratégie de maîtrise foncière afin de lever les obstacles susceptibles de freiner la réalisation des opérations.
- S'assurer de la compatibilité des PLU avec les objectifs du PLH, c'est à dire de leur inscription dans le PADD mais surtout de leur capacité à servir d'outil de maîtrise foncière pour les communes.
- Disposer des bases de connaissance nécessaires à une politique foncière coordonnée au niveau communautaire pour mieux maîtriser la tendance à la hausse des coûts.

Modalités de mise en œuvre

- Mettre en compatibilité les PLU avec le PLH (pour ceux approuvés avant le PLH), dans un délai de 3 ans à compter de l'approbation du PLH, et, si nécessaire, procéder aux adaptations pour mieux tirer partie des possibilités offertes par les récentes lois ENL et DALO¹.
- S'organiser pour avoir une connaissance des transactions foncières au niveau local (rythme des ventes, prix), notamment à travers le suivi des DIA (Déclaration d'Intention d'Aliéner).
- Compiler au niveau communautaire les informations sur les programmations d'opérations prévues, à moyen et long termes, pour réaliser une veille du marché foncier efficace et saisir les opportunités foncières intéressantes pour la réalisation des projets communaux.

Moyens communautaires mis à disposition des communes

Soutien technique de la Communauté de communes pour :

- La révision et/ou modification des PLU et la mise en conformité du projet urbain communal avec les objectifs du PLH.
- La constitution d'une base de données sur les DIA.
- La veille du marché foncier et l'appui à la réalisation des transactions foncières.

¹ *Loi Engagement National pour le Logement du 1er juillet 2006 et Loi Droit Au Logement Opposable du 5 mars 2007, ayant pour objectifs de favoriser le développement de l'offre de logements, notamment sociaux, par une mobilisation facilitée du foncier, des dispositifs fiscaux incitatifs, et des moyens financiers supplémentaires (ex : Identification dans les PLU des zones prioritaires d'acquisitions foncières pour la réalisation d'opérations de logements sociaux).*

Action n° 2 : Assurer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre sur la communauté de communes pour permettre une égalité d'accès

.....au logement à tous les ménages.....

Objectifs à atteindre

- Produire dans le Pays d'Aubigné une offre de logements neufs dont la diversité en taille, en type et en statut, à des coûts maîtrisés, corresponde aux besoins identifiés.
- Réintroduire dans l'offre immobilière le maillon manquant de logements "d'entrée de gamme"², en accession ou en locatif intermédiaire, en particulier pour répondre aux besoins des jeunes actifs.

Modalités de mise en œuvre

- Encourager chacune des communes du Pays d'Aubigné à contribuer à la diversification de l'offre dans le cadre de leur programmation de logements, en cohérence avec les objectifs de mixité sociale et générationnelle du PLH et à traduire ces objectifs dans les montages d'opérations à travers la contractualisation des programmes.
- Aider les communes à produire des logements à coûts maîtrisés en ayant recours à des modalités appropriées : péréquation dans les ZAC, réduction de la taille des parcelles....
- Suivre au niveau communautaire, la réalisation effective de la production de logements neufs, en qualité et en diversité, par la compilation des informations en provenance des communes.

Moyens communautaires mis à disposition des communes

- Modélisation de projections démographiques par l'AUDIAR pour aider les communes à établir le niveau de diversité souhaitable de leur programmation logement³.

Soutien technique de la Communauté de communes pour :

- Le montage et la contractualisation des opérations avec les promoteurs ;
- La constitution d'une base de données sur la production de logements dans les communes.

² A des prix maîtrisés entre ceux des logements sociaux et ceux du marché, c'est à dire autour de 1800 à 2000 Euro/m².

³ Qui devraient être disponibles au cours de l'année 2007

Action n° 3 : Augmenter la production de logements sociaux pour favoriser la mixité sociale.....

Objectifs à atteindre

- Produire un quota de logements sociaux : minimum 10 % de la production de logements neufs de chaque commune.
- Etablir une programmation communautaire pluriannuelle de logements sociaux à partir de la somme des programmations communales.
- Donner à ces logements la meilleure efficacité à leur fonction transitoire dans les parcours résidentiels des ménages en programmant des logements collectifs majoritairement, des petits et des grands logements⁴.
- Mener conjointement une réflexion sur la localisation de ces logements sociaux en privilégiant les réalisations à proximité des pôles d'échanges et dans les communes les mieux desservies pour favoriser l'accès aux services pour les ménages qui en ont le plus besoin (familles monoparentales, jeunes actifs, personnes âgées...). Dans cette perspective, une attention particulière sera portée aux opérations de centre-bourg au sein desquelles pourront être réservés des espaces dédiés à la production de logements sociaux.
- S'appuyer sur cette programmation consolidée au niveau communautaire pour donner aux bailleurs sociaux les moyens d'une meilleure efficacité de leurs interventions et établir avec eux des partenariats pluriannuels sur cette base.

Modalités de mise en œuvre

- Centraliser la programmation de logements sociaux établie pour le moyen terme par chacune des communes du Pays d'Aubigné, en fonction de sa situation.
- Etablir une contractualisation avec les bailleurs sociaux, coordonnées au niveau communautaire et se traduisant dans les montages d'opérations communales.
- Suivre au niveau communautaire, la réalisation effective de la production de logements sociaux par la compilation des informations en provenance des communes.
- Aider les communes à contribuer à la réalisation de cet objectif communautaire en leur apportant des subventions au montage de leurs opérations

Moyens communautaires mis à disposition des communes

- Soutien financier aux communes pour la production de logements locatifs sociaux via l'enveloppe Solidarité financière du Pays de Rennes

Soutien technique de la Communauté de communes pour :

- Le montage et la contractualisation des opérations avec les promoteurs sociaux
- Apporter un appui technique au montage administratif de l'opération (constitution des dossiers demande de subvention ...).
- La constitution d'une base de données sur la production de logements dans les communes

⁴ Sachant que le parc de logements sociaux du Pays d'Aubigné est majoritairement composé de logements individuels de taille moyenne.

Action n° 4 : Anticiper dès à présent la prise en compte des besoins des personnes âgées et handicapées.....

Objectifs à atteindre

- Prévoir la production de logements adaptés, aussi bien dans les programmes immobiliers privés que pour les logements sociaux⁵.
- Tout comme pour les logements sociaux, mener conjointement à la programmation de logements adaptés, une réflexion sur leur localisation pour privilégier les implantations à proximité des pôles d'échanges et dans les communes les mieux desservies.
- Encourager le lancement d'expériences innovantes⁶ de façon à diversifier la gamme d'habitat proposée aux personnes âgées.

Modalités de mise en œuvre

- Améliorer la connaissance de l'évolution de la demande des personnes âgées pour mieux appréhender les besoins quantitatifs et qualitatifs d'une offre de logements adaptés sur le Pays d'Aubigné.
- Organiser des temps d'échange réguliers avec les différents acteurs locaux concernés⁷ par la question pour mutualiser les réflexions, accompagner et évaluer les actions engagées.
- Communiquer auprès des personnes âgées sur les dispositifs d'aides existants pour l'adaptation de leur logement.

Moyens communautaires mis à disposition des communes

Soutien technique de la Communauté de communes pour :

- Le montage d'un groupe de travail en partenariat avec le CODEM à qui serait confié différentes missions de connaissances des besoins, de valorisation des expériences auprès des organismes et publics concernés, de promotions d'actions innovantes sur le territoire du Pays d'Aubigné.

⁵ cf. obligation de la Loi Handicap de février 2005, applicable à compter de janvier 2007

⁶ Concours d'architectes

⁷ en s'appuyant sur le CODEM dont c'est la vocation

Action n° 5 : S'impliquer dans les dispositifs dédiésaux besoins spécifiques.....

► Les gens du voyage

Objectifs à atteindre

Produire une réponse adaptée à l'accueil des gens du voyage :

- Créer, entretenir et gérer deux terrains d'accueil des gens du voyage, à Saint Aubin d'Aubigné et Montreuil sur Ille
- Engager des démarches d'accompagnement à la sédentarisation pour les familles concernées.

Modalités de mise en œuvre

- Lancer les opérations de création d'aires d'accueil des gens du voyage.
- Améliorer la connaissance des besoins des gens du voyage⁸, en particulier de ceux qui résident sur la Communauté de communes et se situent dans une perspective de sédentarisation.
- Mettre en œuvre les solutions d'accompagnement adaptées au cas par cas en prévoyant des logements adaptés dans le cadre des opérations.

Moyens communautaires mis à disposition des communes

- Investissement (maîtrise d'ouvrage communautaire) pour la réalisation des terrains d'accueil des gens du voyage
- Prise en charge des coûts de gestion des terrains

Soutien technique de la Communauté de communes pour :

- Veille concernant la sédentarisation de certaines familles

► Les jeunes

Objectifs à atteindre

Produire une réponse adaptée à l'accueil des jeunes :

- Créer une ou plusieurs opérations de logements temporaires pour les jeunes.
- Faire émerger des solutions alternatives plus intégrées dans les logements "ordinaires" et parfois mieux adaptées aux besoins des jeunes.

Modalités de mise en œuvre

- Organiser la création de structures d'accueil temporaire pour les jeunes.
- Se rapprocher des organismes spécialisés (Amitiés Sociales...) pour définir les modalités de mise en œuvre des programmes et de la gestion de ces structures.
- Améliorer la connaissance des besoins d'accueil des jeunes.
- Evaluer les potentialités dans le parc existant de logements chez l'habitant par la réalisation d'étude/enquête et/ou par le biais d'une campagne de communication.
- Améliorer l'information des jeunes sur les offres disponibles par des campagnes de communication et la mise en place d'un lieu unique d'information.

Moyens communautaires mis à disposition des communes

Soutien technique de la Communauté de communes pour :

- Le montage d'un groupe de travail à qui serait confié différentes missions de connaissances des besoins, de lancement d'actions adaptées et communication de l'information auprès des organismes et publics concernés.

⁸ Les besoins globaux au niveau départemental sont appréhendés et suivis dans le cadre de l'observatoire des gens du voyage.

Action n° 6 : Offrir des formes urbaines plus économes en espaceet agréable à vivre.....

Objectifs à atteindre

- Promouvoir et produire des formes de logements "plus compactes" (maisons en bande, maisons de ville, lotissement dense ...) pour élargir la gamme des produits offerts et mieux répondre aux nouvelles exigences des ménages.
- Concevoir des opérations d'urbanisme de qualité (espaces publics, mixité des fonctions) respectant la morphologie des bourgs et l'intégration dans le paysage, qu'ils s'agissent d'opérations d'extension urbaine ou de renouvellement urbain.
- Diffuser largement les principes de la préservation de l'espace (ressource rare) dans la réalisation des opérations urbaines.

Modalités de mise en œuvre

- Informer les élus sur les réflexions et études existantes concernant les nouvelles formes d'habiter, l'évolution des modes de vie et de la demande des habitants, notamment à travers la capitalisation et la diffusion des informations existantes au niveau du Pays de Rennes⁹.
- Inciter les professionnels à proposer de nouvelles formes urbaines alliant densité et qualité¹⁰.

Moyens communautaires mis à disposition des communes

Soutien technique de la Communauté de communes pour :

- Relayer et mutualiser au niveau du Pays d'Aubigné les réflexions et informations mises à la disposition des élus par le Pays de Rennes.

⁹ Et mises à disposition des élus sous forme de réunions, séminaires, visites, fiches...

¹⁰ En s'appuyant sur le modèle de cahiers des charges types réalisé par le Pays pour les opérations conduites par des aménageurs privés ou SEM

Action n° 7 : Inscrire la politique de l'habitat dans la perspectivedu développement durable.....

Objectifs

- Préserver les ressources non renouvelables, en particulier l'eau, l'énergie et l'espace par la promotion de formes d'habitat plus respectueuses de l'environnement.
- Intégrer les principes de développement durable portés par les démarches ADDOU pour la réalisation des opérations d'urbanisme.
- Mutualiser les acquis des démarches ADDOU conduites à Gahard pour doter la Communauté de communes d'un référentiel¹¹ commun en matière d'urbanisme durable.
- Améliorer la prise de conscience des habitants sur les enjeux d'économie d'eau et d'énergie et d'espace dans l'habitat.

Modalités de mise en œuvre

- Lancer et animer une démarche de concertation entre les communes du Pays d'Aubigné pour débattre autour des projets communaux et mutualiser les démarches ADDOU afin de définir et de formaliser progressivement les éléments d'un référentiel communautaire à inscrire dans les règles de construction des PLU et les cahiers des charges des opérations.
- Tout comme pour la promotion de formes urbaines nouvelles, améliorer les connaissances des élus sur les solutions techniques existantes en rediffusant de façon large au niveau du Pays d'Aubigné les informations mises à disposition des élus par le Pays de Rennes.
- Sensibiliser la population résidente et les nouveaux arrivants à une meilleure prise en compte de l'environnement, notamment en diffusant la plaquette Pays de Rennes et/ou en menant d'autres campagnes de communication (expo, visites ...)
- Mettre en place des opérations innovantes/pilotes (récupérateur eau de pluie, isolation, énergies renouvelables...)

Moyens communautaires mis à disposition des communes

- Subventionner, via l'enveloppe Solidarité financière du Pays de Rennes, les opérations de logements locatifs sociaux respectant des normes environnementales et en suivre l'attribution

Soutien technique de la Communauté de communes pour :

- Relayer et mutualiser au niveau du Pays d'Aubigné les réflexions et informations mises à la disposition des élus par le Pays de Rennes.

¹¹ Ensemble minimum de règles que les communes décident de se donner en matière de développement durable.

**Action n° 8 : Suivre et évaluer la production de logements
et les effets de la politique de l'habitat pour être en mesure de la piloter
de façon plus efficace.....**

Objectifs à atteindre

- Disposer annuellement des éléments d'information nécessaires pour vérifier l'atteinte des objectifs quantitatifs et qualitatifs en matière de production de logements neufs et être en mesure d'en analyser les effets sociaux.
- Se doter d'un cadre d'observation commun avec celui des territoires voisins pour que puissent être réalisées des comparaisons pertinentes.

Modalités de mise en œuvre

- Mettre en place un outil de suivi et d'observation et déterminer les indicateurs sur lesquels le Pays d'Aubigné souhaite mettre l'accent.
- Mobiliser les sources de données disponibles, les analyser et produire des notes de synthèses.
- Programmer au minimum une réunion annuelle d'échange et de concertation autour des résultats pour évaluer l'impact des politiques engagées, voire les réorienter.

Moyens communautaires mis à disposition des communes

- Possibilité de contractualiser avec un prestataire extérieur pour remplir cette mission.

Caractéristiques de la population

Population sans double compte

	1999	recensement rénové	
		résultats	année d'enquête
Andouillé-Neuville	504	681	2005
Aubigné	240	<i>non dispo</i>	2007
Feins	710	<i>non dispo</i>	2008
Gahard	920	1144	2006
Montreuil-sur-Ille	1554	<i>non dispo</i>	2007
Mouazé	917	<i>non dispo</i>	2007
Romazy	237	266	2006
Saint-Aubin-d'Aubigné	2440	<i>non dispo</i>	2007
Sens-de-Bretagne	1515	1789	2004
Vieux-Vy-sur-Couesnon	861	<i>non dispo</i>	2007
Pays d'Aubigné	9898		

Source : RP INSEE

Répartition de la population par classes d'âges en 1999

	0-19 ans	20-39 ans	40-59 ans	60 ans et +
Andouillé-Neuville	31%	27%	22%	20%
Aubigné	29%	35%	26%	10%
Feins	26%	26%	25%	24%
Gahard	28%	26%	24%	23%
Montreuil-sur-Ille	25%	26%	24%	25%
Mouazé	29%	30%	29%	11%
Romazy	19%	24%	26%	30%
Saint-Aubin-d'Aubigné	28%	28%	25%	19%
Sens-de-Bretagne	23%	24%	22%	31%
Vieux-Vy-sur-Couesnon	23%	27%	22%	28%
Pays d'Aubigné	26%	27%	24%	23%

Source : RP INSEE

Catégories socio-professionnelles de la population active en 1999

	Agriculteurs	Artisans, commerçants, chefs entreprises	Cadres, professions intellectuelles supérieures	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers
Andouillé-Neuville	10%	6%	8%	22%	26%	28%
Aubigné	6%	6%	3%	15%	32%	38%
Feins	10%	5%	4%	16%	22%	43%
Gahard	13%	8%	7%	13%	23%	35%
Montreuil-sur-Ille	5%	7%	3%	18%	31%	37%
Mouazé	5%	6%	10%	22%	29%	28%
Romazy	17%	3%	3%	14%	17%	45%
Saint-Aubin-d'Aubigné	8%	6%	8%	17%	28%	34%
Sens-de-Bretagne	16%	7%	2%	15%	26%	34%
Vieux-Vy-sur-Couesnon	11%	4%	8%	15%	31%	30%
Pays d'Aubigné	9%	6%	6%	17%	27%	34%

Source : RP INSEE

Caractéristiques des ménages

Nombre de ménages

	1999	1er janv 2006
Andouillé-Neuville	185	244
Aubigné	83	109
Feins	280	306
Gahard	345	434
Montreuil-sur-Ille	621	737
Mouazé	313	363
Romazy	99	113
Saint-Aubin-d'Aubigné	943	1200
Sens-de-Bretagne	634	716
Vieux-Vy-sur-Couesnon	356	424
Pays d'Aubigné	3859	4646

Source : RP INSEE, Fichier Taxe d'Habitation

Part des ménages sans personne à charge

	1er janv 1999	1er janv 2006
Andouillé-Neuville	56,4%	53,3%
Aubigné	50,0%	46,8%
Feins	63,0%	67,0%
Gahard	61,0%	59,9%
Montreuil-sur-Ille	65,7%	60,0%
Mouazé	51,1%	55,9%
Romazy	69,1%	69,9%
Saint-Aubin-d'Aubigné	55,0%	57,1%
Sens-de-Bretagne	63,9%	60,5%
Vieux-Vy-sur-Couesnon	69,0%	65,8%
Pays d'Aubigné	60,6%	59,6%

Source : Fichier Taxe d'Habitation

Ménages = une personne seule ou un couple

Taille moyenne des ménages

	1999
Andouillé-Neuville	2,72
Aubigné	2,89
Feins	2,54
Gahard	2,65
Montreuil-sur-Ille	2,47
Mouazé	2,93
Romazy	2,39
Saint-Aubin-d'Aubigné	2,59
Sens-de-Bretagne	2,39
Vieux-Vy-sur-Couesnon	2,42
Pays d'Aubigné	2,56

Source : RP INSEE

Caractéristiques du parc de logements

Caractéristiques des résidences principales (RP) en 1999

	Nombre de RP	Part individuel	Part collectif	Propriétaires	Loc. privés	Loc. HLM	1-2 pièces	3-4 pièces	5 pièces et +
Andouillé-Neuville	185	98%	0%	69%	23%	2%	9%	46%	45%
Aubigné	83	98%	0%	78%	19%	0%	7%	46%	47%
Feins	280	97%	2%	66%	21%	5%	17%	48%	35%
Gahard	345	99%	0%	83%	12%	0%	13%	42%	45%
Montreuil-sur-Ille	621	94%	4%	71%	19%	7%	18%	48%	34%
Mouazé	313	99%	0%	81%	17%	1%	9%	36%	55%
Romazy	99	93%	4%	76%	16%	3%	14%	42%	43%
Saint-Aubin-d'Aubigné	943	80%	15%	59%	25%	12%	17%	43%	40%
Sens-de-Bretagne	634	81%	17%	57%	34%	4%	25%	42%	33%
Vieux-Vy-sur-Couesnon	356	96%	2%	71%	21%	5%	20%	53%	27%
Pays d'Aubigné	3859	90%	7%	67%	23%	6%	17%	45%	38%

Source : RP INSEE

Caractéristiques du parc de logements (suite)

Caractéristiques des résidences principales (RP) actualisées au 01 janvier 2007

	Nombre de RP	Part individuel	Part collectif
Andouillé-Neuville	240	96%	4%
Aubigné	105	98%	0%
Feins	311	97%	3%
Gahard	410	97%	3%
Montreuil-sur-Ille	734	94%	5%
Mouazé	349	99%	0%
Romazy	107	96%	4%
Saint-Aubin-d'Aubigné	1167	82%	18%
Sens-de-Bretagne	811	87%	13%
Vieux-Vy-sur-Couesnon	410	98%	2%
Pays d'Aubigné	4644	90%	9%

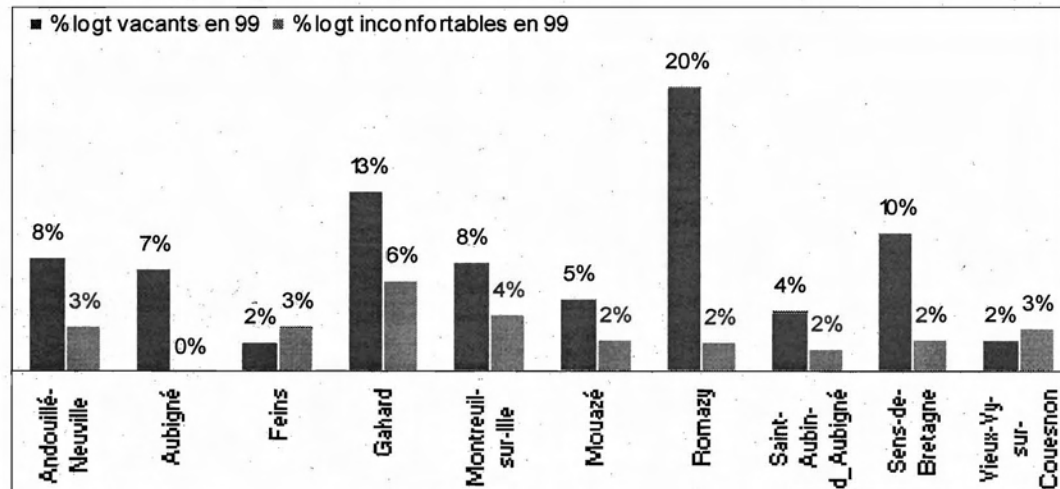
Source : RP INSEE, Logements terminés DRE-Sitadel

Nombre et part de logements sociaux fin 2003

	Nombre de logements sociaux	Part logts sociaux / parc au 01/01/04
Andouillé-Neuville	4	1,80%
Aubigné	0	0,00%
Feins	29	9,70%
Gahard	16	4,00%
Montreuil-sur-Ille	30	4,30%
Mouazé	6	1,70%
Romazy	4	4,00%
Saint-Aubin-d'Aubigné	130	11,60%
Sens-de-Bretagne	32	4,40%
Vieux-Vy-sur-Couesnon	29	7,50%
Pays d'Aubigné	280	6,40%

Source : enquête auprès des communes-été 2003, DRE-Sitadel

Part des logements vacants et inconfortables sur le total des résidences principales en 1999



Source : RP INSEE

Construction de logements neufs

Nombre de logements terminés

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Andouillé-Neuville	1	3	1	15	21	7	2	5
Aubigné	2	1	0	3	4	1	8	3
Feins	4	7	2	5	2	1	1	9
Gahard	6	7	20	10	8	4	5	5
Montreuil-sur-Ille	6	12	21	18	13	9	21	13
Mouazé	10	10	2	7	3	0	1	3
Romazy	0	0	0	0	1	1	4	2
Saint-Aubin-d'Aubigné	6	30	52	34	60	16	21	5
Sens-de-Bretagne	3	15	12	36	31	4	45	31
Vieux-Vy-sur-Couesnon	7	6	4	9	4	3	12	9
Pays d'Aubigné	45	91	114	137	147	46	120	85

Source : DRE-Sitadel

Nombre de logements collectifs terminés

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Andouillé-Neuville	0	0	0	3	2	2	0	3
Aubigné	0	0	0	0	0	0	0	0
Feins	0	3	0	0	0	0	0	0
Gahard	0	2	7	0	2	2	0	0
Montreuil-sur-Ille	0	3	8	0	0	0	0	0
Mouazé	0	0	0	0	0	0	0	0
Romazy	0	0	0	0	0	0	0	0
Saint-Aubin-d'Aubigné	1	1	15	14	26	0	16	0
Sens-de-Bretagne	0	0	0	0	0	0	3	0
Vieux-Vy-sur-Couesnon	0	0	0	0	0	0	0	0
Pays d'Aubigné	1	9	30	17	30	4	19	3

Source : DRE-Sitadel

Nombre de logements individuels groupés terminés

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Andouillé-Neuville	0	0	0	0	0	0	0	0
Aubigné	0	0	0	0	0	0	0	0
Feins	0	0	0	0	0	0	0	0
Gahard	0	0	0	0	0	0	0	0
Montreuil-sur-Ille	0	6	0	0	0	0	0	2
Mouazé	0	0	0	0	0	0	0	0
Romazy	0	0	0	0	0	0	0	0
Saint-Aubin-d'Aubigné	0	9	0	12	0	0	0	0
Sens-de-Bretagne	0	3	0	17	8	0	4	2
Vieux-Vy-sur-Couesnon	6	6	0	0	0	0	6	0
Pays d'Aubigné	6	24	0	29	8	0	10	4

Source : DRE-Sitadel

Nombre de logements individuels purs terminés

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Andouillé-Neuville	1	3	1	12	19	5	2	2
Aubigné	2	1	0	3	4	1	8	3
Feins	4	4	2	5	2	1	1	9
Gahard	6	5	13	10	6	2	5	5
Montreuil-sur-Ille	6	3	13	18	13	9	21	11
Mouazé	10	10	2	7	3	0	1	3
Romazy	0	0	0	0	1	1	4	2
Saint-Aubin-d'Aubigné	5	20	37	8	34	16	5	5
Sens-de-Bretagne	3	12	12	19	23	4	38	29
Vieux-Vy-sur-Couesnon	1		4	9	4	3	6	9
Pays d'Aubigné	38	58	84	91	109	42	91	78

Source : DRE-Sitadel