

Envoyé en préfecture le 09/07/2025

Reçu en préfecture le 09/07/2025

Publié le

ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

CÉRUR\_  
écrire  
les territoires,  
dessiner  
la chose publique

# Elaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH)

Diagnostic  
Janvier 2024



**Préambule : méthodologie ..... Page 3**

**1. Le bilan du PLH 2016–2022 ..... Page 6**

**2. Le contexte territorial ..... Page 30**

**3. Les évolutions sociodémographiques ..... Page 38**

**4. Les mobilités résidentielles ..... page 53**

**5. Le parc du logement existant ..... Page 61**

    5.1. La structure du parc de logements ..... Page 62

    5.2. Les caractéristiques du parc de logements ..... Page 77

    5.3. Les fonctions résidentielles ..... Page 92

    5.4. Le parc locatif social ..... Page 100

**6. La construction neuve ..... Page 121**

**7. Le marché immobilier ..... page 140**

**8. Les publics nécessitant des réponses spécifiques ..... Page 171**

**Synthèse ..... Page 186**

Envoyé en préfecture le 09/07/2025

Reçu en préfecture le 09/07/2025

Publié le

ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

# ↳ Préambule : méthodologie

# Investigations réalisées - données exploitées et analysés

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
Reçu en préfecture le 09/07/2025  
Publié le  
ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE



## Données exploitées

- Recensements de la population - INSEE
- Structure du parc de logements - INSEE
- Observatoires des Territoires – ANCT
- ANAH
- Données logements vacants – LOVAC
- AIR DNA
- CREHA OUEST
- Conseil Départemental 35 : suivi des aides à l'accession, PTZ
- Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS)
- Data.gouv : loyers
- Construction de logements neufs, SITADEL
- DVF
- EPTB
- Cerema : Portail de l'artificialisation des sols
- Urbansimul
- GULI : signalements logements indignes
- Géodip



## Analyse documentaire

- Bilan à mis parcours PLH 2017-2022
- Porter à connaissance de l'Etat
- ADIL 35 : « activité 2022 »
- CCAS : Rapport ABS
- Audiar : « Panorama des marchés de l'habitat »
- CCI : « chiffres clés 2023 »
- Notaires de France : « synthèse conjoncture immobilière départementale »
- EPF : convention cadre 2023-2025
- Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage
- Bilan de l'OPAH
- PCAET
- Projet de territoire 2022
- Convention PVD



## Les acteurs interrogés

- Services de la CC Saint Méen Montauban
- Etat : DDTM, ANAH, DDETS
- ADIL 35
- Bailleurs sociaux : Neotoa, Aiguillon Construction
- Opérateurs de l'amélioration du parc privé : CDHAT et Conseil Renov'Energie du Pays de Brocéliande
- Hélio Aménagement
- Infraconcept
- Agences immobilières (Alliance Immobilier, Square Habitat)
- Crédit Agricole
- CLIC
- EHPAD Les Grands jardins / Le menhir
- We-Ker



## Rencontres communales

En septembre et octobre 2023, des rencontres ont été organisées de manière individuelle avec les élus de chaque commune du territoire de la CC Saint Méen Montauban.

Envoyé en préfecture le 09/07/2025

Reçu en préfecture le 09/07/2025

Publié le

ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

# 1– Le bilan du PLH 2017–2022

## Le contexte

Créée en 2014, la Communauté de Communes Saint Méen Montauban est issue de la fusion des Communautés de Communes du Pays de Saint-Méen-le-Grand (CCPSMG), du Pays de Montauban-de-Bretagne (CCPMB) et de l'intégration des communes de Saint-Pern et Irodouër. Avec Montfort Communauté et Brocéliande Communauté, elle fait partie du Pays de Brocéliande. Elle est composée de 17 communes. Le PLH 2017-2022 est le premier PLH à couvrir le périmètre de l'actuelle de la communauté de communes.

## Un bilan par objectif du PLH (5 orientations, 7 actions, 37 objectifs)



Action globalement mise en œuvre et objectif considéré comme globalement atteint

13



Action globalement ou partiellement mise en œuvre, et objectif considéré comme partiellement atteint (supérieur à 50% de réalisation)

11



Action non mise en œuvre OU action partiellement mise en œuvre et objectif considéré comme non atteint

13



Orientation 1 : Organiser l'attractivité du Territoire		
<b>Action 1</b> Diversifier l'offre et la fluidité des parcours	1. Soutien à la réalisation de diagnostics techniques de biens anciens	✗
	2. Aides à l'acquisition	⚠
	3. Aides au développement de l'offre locative à loyer modéré	⚠
	4. Formation et adhésion au fichier commun de la demande	✓
<b>Action 2</b> Revitalisation des bourgs & lutte contre la vacance	1. Missionner un stagiaire sur le recensement des logements vacants	✓
	2. Elaborer un plan d'intervention	✓
	3. Soutien de la démolition dans le cadre de restructurations lourdes	✓
	4. Recenser l'ensemble des aides disponibles et communiquer	✗
	5. Inciter la réalisation de diagnostics d'évaluation du bien et de ses potentiels-	✗
	6. Définir un périmètre spécifique dans chaque commune pour la mise en place de la taxe sur les logements vacants	✗
	7. Abonder les aides à l'accession pour le patrimoine ancien des centres bourgs	✓
<b>Action 3</b> Soutenir la réhabilitation du parc existant	1. Proposer des aides au ravalement de façades en centre-bourg	✗
	2. Poursuivre l'aide financière en faveur de la rénovation du parc public communal	✓
	3. Aider la mise aux normes de l'assainissement non collectif	✓
	4. Mettre en place une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH)	⚠
<b>Action 4</b> Innovation et nouveaux concepts habitat	1. Communiquer sur les offres existantes en cours de commercialisation	✗
	2. Inciter le permis d'aménager à une étude de conception d'opération	✗
	3. Intégrer les notions de « développement durable » dans les futures opérations : déplacements doux, développement des énergies renouvelable, recyclage des déchets,...	✗

# Le bilan du PLH 2017-2022

Envoyé en préfecture le 09/07/2025

Reçu en préfecture le 09/07/2025

Publié le

ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

Orientation 2 : Conforter les pôles du territoire	
<b>Action 5 : Montauban de Bretagne : travailler la diversité de l'offre</b>	1. Mener une politique d'action foncière
	2. Viser un objectif de 20% de logements locatifs sociaux sur la commune
	3. Prolonger l'équilibre individuel/collectif dans les opérations et travailler sur la qualité urbaine des opérations
	4. Poursuivre la politique d'accueil des séniors
<b>Action 6 Saint-Méen le Grand : engager le renouvellement urbain</b>	1. Connaître et analyser finement les caractéristiques du parc vacant et de leurs propriétaires
	2. Réaliser une opération de RU
	3. Étudier les conditions de reprise du parc vacant (public ou privé) pour faire du logement courte durée
	4. Mettre l'accent sur le parc privé conventionné dans le cadre de l'OPAH.
Orientation 3 : Répondre aux besoins plus spécifiques	
<b>Action 7 Développer une offre de courte durée</b>	1. Consolider l'état des lieux de l'offre de courte durée sur le territoire
	2. Clarifier les partenariats et rapprocher offre et demande
	3. Développer sur les pôles une offre de logements meublés, à faible loyer
	4. Pérenniser l'offre d'urgence
<b>Action 8 Répondre aux besoins liés au vieillissement</b>	1. Adapter les logements à la perte de mobilité (cf. volet adaptation de l'OPAH)
	2. Etudier les potentiels de développement d'une nouvelle offre
Orientation 4 : Gouvernance du PLH de la CCSM	
<b>Action 9 Mettre en place les instances et méthodes de mise en œuvre, de suivi et d'évaluation du PLH</b>	1. Consolider une instance de pilotage de la mise en œuvre du PLH
	2. Animer le réseau d'acteurs, conforter les partenariats
	3. Mettre en place un observatoire du logement
	4. Améliorer la connaissance et organiser la communication sur le territoire
	5. Suivre et animer le PLH



# Action 1 : Diversifier l'offre et la fluidité des parcours

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
 Reçu en préfecture le 09/07/2025  
 Publié le  
 ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

## PLH 2017-2022



### Objectif de l'action

- Poursuivre l'accueil de nouveaux ménages sur le territoire dans un souci de maîtrise du développement : objectif de production de 200 logements par an, soit 1 200 logements sur la durée du PLH.
- Renforcer le poids de Montauban de Bretagne et St-Méen le Grand au sein de la production neuve en tant que pôles urbains du territoire, mais sans exclusivité par rapport aux autres communes du territoire. Il s'agira en effet de préserver le développement en secteur rural (communes type B) et de maintenir le développement des communes dynamiques (type A).
- Sécuriser les parcours d'accession, notamment par un accompagnement des projets d'achat dans l'ancien
- Accompagner le développement de l'offre locative à loyer modéré (privé et public) sur le territoire



### Contenu de l'action

Quatre actions s'inscrivent dans cet objectif de diversification de l'offre :

- **1- Inciter à la réalisation de diagnostics techniques d'évaluation du bien et de ses potentiels lors d'achats/ventes de biens anciens**
- **2- Poursuivre l'aide aux accédants** en différenciant l'acquisition dans le neuf et l'ancien hors centre-bourg de la reprise du parc existant des centres bourgs
- **3- Développer l'offre locative à loyers modérés** (privé, public – communal et HLM) en visant un objectif de production de 151 logements sur 6 ans. Répartition territoriale des objectifs de production de logements à loyer modéré :

	Objectif PLH production offre locative à loyer modéré		
	Par an	6 années du PLH	Poids au sein de la production neuve
Montauban-de-Bretagne	9	54	20%
Saint-Méen-le-Grand	9	54	20%
Irodouër	3	15	15%
Autres communes	5	28	5%
<b>Total CC St-Méen Montauban</b>	<b>25</b>	<b>151</b>	

- **4- Mobiliser les partenaires** pour répondre aux objectifs de production et de diffusion de l'offre locative sociale sur le territoire.
- **5\* Mettre en place le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs** (PPGSILD)



# Action 1 : Diversifier l'offre et la fluidité des par

Envoyé en préfecture le 09/07/2025

Reçu en préfecture le 09/07/2025

Publié le

ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

## Réalisation & Bilan

	OBJECTIF INITIAL de production par an dans le PLH		OBJECTIFS ANNUELS RÉACTUALISÉS suite au Bilan à mi parcours		REALITE DE LA PRODUCTION Logements commencés 2016-2021 par an		Part de réalisation	
			Fourchette basse	Fourchette haute			Fourchette basse	Fourchette haute
Bléruais	1	1%	1	2	0,0	0%	0%	0%
Boisgervilly	12	6%	10	15	11,5	11%	115%	77%
La Chapelle-du-Lou-du-Lac	6	3%	4	7	4,0	4%	100%	57%
Le Crouais	4	2%	5	7	2,7	3%	53%	38%
Gaël	11	6%	4	7	1,2	1%	29%	17%
Irodouër	17	9%	6	10	10,2	10%	169%	102%
Landujan	5	3%	3	5	2,8	3%	94%	57%
Médréac	12	6%	4	7	1,5	1%	38%	21%
Montauban-de-Bretagne	48	24%	54	67	45,2	43%	84%	67%
Muel	6	3%	1	3	1,2	1%	117%	39%
Quédillac	7	4%	4	6	7,5	7%	188%	125%
Saint-Malon-sur-Mel	4	2%	1	3	1,0	1%	100%	33%
Saint-Maugan	5	3%	1	2	0,5	0%	50%	25%
Saint-Méen-le-Grand	45	23%	20	25	11,0	11%	55%	44%
Saint-Onen-la-Chapelle	8	4%	2	4	1,5	1%	75%	38%
Saint-Pern	5	3%	2	4	0,8	1%	42%	21%
Saint-Uniac	4	2%	1	2	1,7	1,6%	167%	83%
CCSMM	200	100%	123	176	104	100%	85%	59%

Plus de 85 % des objectifs de production ont été atteints selon la fourchette basse des nouveaux objectifs définis lors du bilan à mi-parcours :

- Dans l'ensemble des objectifs mieux atteints sur la partie est du territoire (qui bénéficie du rayonnement de Rennes Métropole) que sur la partie ouest, plus excentrée.
- **7 communes ont atteint, voire dépassé les objectifs de construction fixés par la fourchette basse suite au bilan à mi-parcours** : Boisgervilly, La Chapelle-du-Lou-du-Lac, Irodouër, Muel, Quédillac, Saint-Malon-sur-Mel et Saint-Uniac.
- **4 communes ne dépassent pas 50 % des objectifs** : Bléruais, Gaël, Médréac, Saint-Maugan, Saint-Pern.

### → Le rééquilibrage territorial n'a pas opéré

- Montauban a concentré près des 44% des logements commencés, alors qu'elle devait accueillir moins d'un quart des constructions : bonne accessibilité, offre d'emplois et de services, accueil de jeunes ayant des difficultés de mobilité, ...
- A l'inverse St-Méen n'a représenté que 11% de la construction contre un objectif de 23%.
- Certaines communes concentrent davantage la production de logements : Boisgervilly 11% contre 6 % prévu et Quédillac : 7% contre 4% prévu.
- A l'inverse, d'autres communes ont moins pesé dans construction de logements : Gaël et Médréac : 1% contre 6 prévu, Saint-Onen-la-Chapelle 1% contre 4, voire n'ont produit aucun logement : Bléruais.



# Action 1 : Diversifier l'offre et la fluidité des parcours

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
 Reçu en préfecture le 09/07/2025  
 Publié le  
 ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

## Réalisation & Bilan

### 1. Soutien à la réalisation de diagnostics techniques de biens anciens



- Décision d'abandon du dispositif en 2020 suite au constat que seuls 30 diagnostics ont été réalisés entre 2017 et 2020, alors que le PLH prévoyait 50 diagnostics par an
- Une baisse du nombre de diagnostics réalisés par années au cours de la période (11 en 2017, 7 en 2018, 5 en 2019, 8 en 2020)

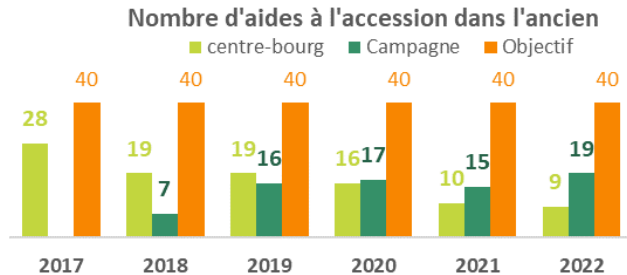
### Analyse des acteurs locaux

- L'échec de l'action peut être expliqué par la réticence des professionnels, notamment des agences immobilières et des notaires, à communiquer sur l'existence de l'aide, car ils craignent que le résultat du diagnostic freine l'achat et baisse le prix de vente.
- Le contrat arrivant à son terme en 2020 (après une prolongation d'un an), la décision a été prise de ne pas renouveler le dispositif.

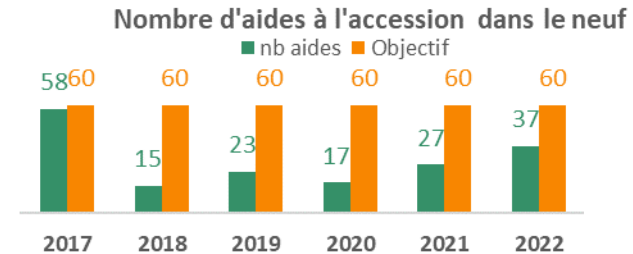
### 2. Aides à l'acquisition



#### • Aide à l'accession dans l'ancien



#### • Aide à l'accession dans le neuf



- 368 dossiers d'aide à l'accession acceptés entre mars 2017 et septembre 2023, soit un peu plus de la moitié des objectifs totaux
- 66% des objectifs ont été atteints pour l'accession dans l'ancien
- 44 % des objectifs ont été atteints pour l'accession dans le neuf

### Analyse des acteurs locaux

- Une aide bien connue des habitants, notamment grâce à un bon relais de la part des acteurs (agences immobilières, notaires, ADIL, communication du Département, bouche-à-oreille).
- Des conditions d'attribution adaptées au marché local jusqu'en 2021. Puis, l'augmentation des prix de l'immobilier créé un décalage entre les modalités de l'aide et les contraintes : prix plafonds des terrains peu réalistes, montant des aides trop bas, baisse du nombre de bénéficiaires potentiels suite aux restrictions des conditions d'emprunt pour du neuf.

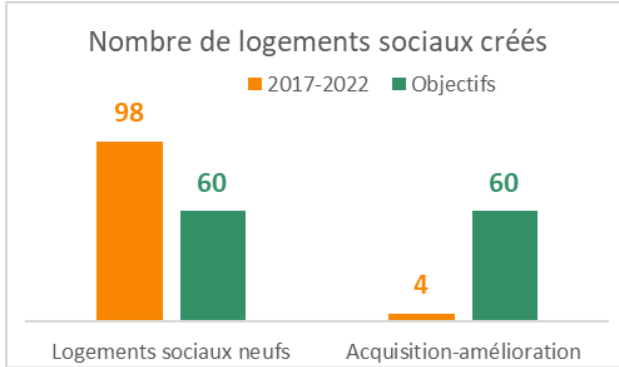


# Action 1 : Diversifier l'offre et la fluidité des parcours

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
 Reçu en préfecture le 09/07/2025  
 Publié le  
 ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

## Réalisation & Bilan

### 3. Développement de l'offre locative à loyer modéré



→ **98 logements neufs en PLUS et PLAI créés entre 2017 et 2022. L'objectif total est donc atteint avec environ 16 logements par an.**

- Une production irrégulière sur les années du PLH avec des grosses opérations en 2018 et 2022.
- Des logements concentrés sur quelques communes : Boisgervilly (16), Irodouër (10), Médréac (4), Montauban-de-Bretagne (11), Quédillac (3) et Saint-Méen-Montauban (54).

→ **Très peu de logements sociaux produits dans le bâti existant** : en 6 ans, seulement 4 créations par acquisition-amélioration contre 60 visés.

→ Des communes compensent le retrait des opérateurs HLM en développant un parc communal conventionné ou non : **68 logements communaux subventionnés entre 2017 et 2022.**

#### Analyse des acteurs locaux

- Une très forte production de logements sociaux neufs, davantage fruit de choix stratégiques que des aides intercommunales. Toutefois, on note une difficulté à développer le LS hors Montauban, du fait de la réticence des bailleurs à investir en communes rurales (à l'exception de Néotoa)
- Echec de l'action sur le bâti ancien, dont les causes ne sont pas propres au territoire mais reposent sur les stratégies des bailleurs à l'échelle nationale. (Le nombre de 4 logements créés sur du bâti existant reste à nuancer car il n'intègre pas les créations de logements communaux à loyers bas non conventionnés, pour lesquels les aides sollicitées sont celles à la rénovation.)

### 4. Formation et adhésion au fichier commun de la demande

→ **2 centres d'enregistrement ouverts sur le territoire : le CCAS de Montauban et la mairie de Saint-Méen**, et deux agents ont suivi la formation nationale complète.

→ **Toutes les communes ont désormais accès à IMOWEB en consultation** et une formation a été organisée en interne à destination des agents de mairie.

→ Une réflexion a été menée sur **l'inscription des logements communaux** sur IMOWEB mais cette hypothèse n'a finalement **pas été retenue** car trop coûteux pour les bénéfices retirés (pas de possibilité d'indiquer et de suivre la disponibilité des logements).

#### Analyse des acteurs locaux

- Peu d'informations sur l'impacts de l'ouverture de l'accès en consultation d'IMOWEB sur les communes, notamment sur l'évolution des pratiques et l'amélioration de la connaissance des acteurs de l'offre locative sociale du territoire
- La formation des agents de mairie pourrait être réactualisée

## PLH 2017-2022



### Objectif de l'action

L'intervention sur le parc existant (lutte vacance, revitalisation des centres, réhabilitation..), du fait de sa complexité et des lourdeurs financières, implique la conjonction d'actions pour avoir un réel effet levier. Partant de ce principe, les actions proposées s'inscrivent en complémentarité les unes des autres pour mettre en place une stratégie d'intervention :

- Elaborer un plan d'intervention sur le bâti existant.
- Créer les conditions de revitalisation des bourgs.
- Aider la reprise et la requalification du parc ancien



### Contenu de l'action

#### Elaborer un plan d'intervention sur le parc existant :

1. Affiner le recensement des logements vacants à l'échelle de chaque commune
2. Elaborer une stratégie de lutte contre la vacance et de requalification urbaine : identification des potentiels (renouvellement urbain, îlots d'interventions prioritaires)
3. Soutenir les opérations de démolition (pour récréer des espaces privatifs, résidentiels extérieurs,...)

#### Créer les conditions de revitalisation des bourgs :

4. Recenser l'ensemble des aides disponibles
5. Inciter la réalisation de diagnostics techniques (acquéreur, vendeurs, bailleurs privés pour conventionnement locatif)

#### Aider la reprise et la requalification du parc ancien :

6. Mettre en place la taxe sur le logement vacant sur l'ensemble des communes de la CCSMM
7. Abonder les aides à l'accession sur le patrimoine ancien de centre bourg



# Action 2 : Revitaliser les bourgs et lutter contre la vacance

Envoyé en préfecture le 09/07/2025

Reçu en préfecture le 09/07/2025

Publié le

ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

## Réalisation & Bilan

### 1. Affiner le recensement des logements vacants à l'échelle de chaque commune

→ **Etude sur la vacance menée auprès de 236 logements** vacants depuis plus de 2 ans situés dans les centres-bourgs, **dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU** réalisée par le CDHAT. Néanmoins, **seulement 32 réponses exploitables** ont été récoltées.

→ **Diagnostic sur la vacance dans le parc privé, mené par l'ADIL en 2022**

- Une qualification des logements vacants
- A partir de cette étude : réalisation d'une cartographie envoyée aux communes pour vérifier l'actualité des données

### 2. Elaborer une stratégie de lutte contre la vacance et de requalification urbaine : **identification des potentiels**

→ La mobilisation du parc de logements vacants, fait partie des quatre **grands enjeux définis dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU** :

- Communiquer sur les dispositifs existants,
- Sensibiliser les propriétaires sur leurs biens,
- Accompagner les propriétaires dans la réalisation de travaux,
- Mobiliser les logements vacants de centre bourgs.

→ **Objectif de remise sur le marché de 18 logements.** Prime de 2000 € pour la réhabilitation d'un logement vacant depuis plus de 2 ans et localisé en centralité (dossiers Anah PO et PB)

→ **Une stratégie opérationnelle définie à l'issue le diagnostic de l'ADIL** : 3 actions pour mobiliser le parc de logements vacants : Identifier la vacance ; Construire une stratégie d'intervention ; Accompagner les propriétaires

### 3. Soutenir les opérations de démolition

→ **6 opérations de démolition subventionnées. L'objectif d'un logement par an démolit est donc atteint**

- Boisgervilly, Irodouër, La-chapelle-du-Lou-du-lac, Quédillac et Saint-malon-sur-Mel

- L'étude de l'ADIL a confirmé que le développement d'une connaissance actualisée et complète de la vacance sur le territoire est limité par le décalage de 2 ans entre les statistiques et la réalité de terrain.

- Les logements repérés à l'aide de la cartographie se sont révélés être principalement des bâtiments inutilisables.

- Globalement, l'enjeu de la vacance semble s'être bien résorbé sur le territoire au cours de la dernière période. Seules quelques communes restent concernées par une vacance élevée (Saint-Méen, Gaël par exemple).

- Suite à l'étude d'OPAH sur SMLG, la décision a été prise de conduire le volet RU avec comme priorité la lutte contre la vacance.

- Des élus qui se sont bien appropriés l'aide (beaucoup de demandes déposées).

- Mais les projets ciblés parfois éloignés de l'esprit de l'aide : les démolitions sont pensées pour développer des offres de services (pôle culturel, parking) plus que du logement, ce qui interroge la pertinence de proposer cette aide au titre de la compétence habitat.

## Réalisation & Bilan

### 4. Recenser l'ensemble des aides disponibles ❌

- Malgré quelques initiatives de communication sur les aides (articles de presse, réunions techniques de la CCSMM), on constate encore un faible relais d'information de la part des professionnels
- L'objectif de rédiger et publier un guide exhaustif des aides à la rénovation disponibles n'a pas abouti par manque de personnel

### 5. Inciter la réalisation de diagnostics techniques (acqureur, vendeurs, bailleurs privés pour conventionnement locatif) ❌

- Aucune demande reçue en 5 ans

### 6. Mettre en place la taxe sur le logement vacant sur l'ensemble des communes de la CCSMM ❌

- Les maires ne souhaitent pas mettre en place une taxe sur les logements vacants, jugée impopulaire et peu efficace selon certains retours d'expérience sur d'autres territoires
- Dans le cadre de PVD, Montauban et Saint-Méen-Le-Grand se penchent sur l'hypothèse

### 7. Abonder les aides à l'accession sur le patrimoine ancien de centre bourg ✔️

- 12 dossiers pour travaux
- 1 500€ par dossier, soit 18 000 €

- La réussite de ces trois actions aurait nécessité des moyens humains (temps de recherche d'informations, de production, de dialogue, de sensibilisation, de collaboration) bien au-delà des capacités actuelles de l'EPCI (les missions habitat ne correspondent qu'à un demi-ETP jusqu'en 2022, puis à 1 ETP)
- Des réflexions intercommunales autour de la pertinence de prévoir une aide spécifique de la communauté de communes aux actions de réhabilitation en centre-bourg ont été conduites puis mises en suspens face aux évolutions rapides et à venir des dispositifs nationaux d'accompagnement à la rénovation.

Ce dispositif a été bien mobilisé et semble avoir favorisé des reprises de biens telles qu'espérées lors de sa mise en place. Ce succès repose notamment sur la souplesse des conditions d'accès à l'aide, sur l'importance du montant alloué et sur la possibilité de la cumuler avec d'autres subventions (ex. celles de l'Anah, du Département).

# Action 3 : Soutenir la réhabilitation du parc existant

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
Reçu en préfecture le 09/07/2025  
Publié le  
ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

## PLH 2016–2022

### Objectif de l'action

Poursuivre, dans une logique de complémentarité, la mise en place d'aides en faveur du parc existant (public / privé).

### Contenu de l'action

1. Proposer des aides au ravalement de façades en centre-bourg
2. Poursuivre l'aide financière en faveur de la rénovation du parc public communal
3. Aider la mise aux normes de l'assainissement non collectif
4. Mettre en place une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH)

## Réalisation & Bilan

### 1. Proposer des aides au ravalement de façades en centre-bourg



→ Le nombre de dossiers est largement inférieur à l'objectif fixé (17%).

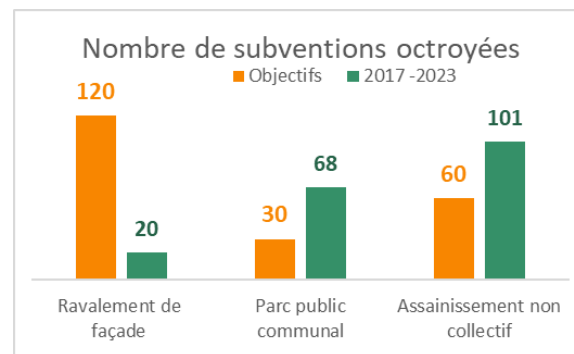
- La difficulté de mettre en place ce dispositif est lié aux conditions restrictives d'accès à l'aide (revenu plafond bas, localisation du bien). De surcroît, parmi les quelques dossiers acceptés, quelques façades ne se situent pas exactement dans le périmètre initialement prévu.

### 2. Poursuivre l'aide financière en faveur de la rénovation du parc public communal



→ L'objectif fixé est largement dépassé, car 68 aides ont été octroyées contre un objectif de 30. (Attention toutefois, certains logements ont fait l'objet de plusieurs interventions, chacune est comptabilisée comme un dossier).

L'action a très bien fonctionné en raison d'une combinaison de plusieurs facteurs : le territoire dispose historiquement d'un parc communal important, les élus s'en sont rapidement saisis, les conditions d'accès à l'aide sont très souples (pas de contrainte sur les gains énergétiques attendus, possibilité de recevoir l'aide pour plusieurs interventions sur le même logement) et ces aides peuvent être combinées avec les aides européennes LEADER, pouvant rendre les montages extrêmement intéressants.



### 3. Aider la mise aux normes de l'assainissement non collectif



→ L'objectif fixé est largement dépassé, car 101 aides ont été octroyées contre un objectif de 60.

→ La Chapelle du loup a conventionné avec l'agence de l'eau, ce qui contribue au grand nombre de dossiers

Un bon relais des informations (par la mairie et les professionnels du bâtiment) a favorisé l'atteinte de l'objectif.

# Action 3 : Soutenir la réhabilitation du parc ex

## Réalisation & Bilan

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
 Reçu en préfecture le 09/07/2025  
 Publié le  
 ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

### 4. Mettre en place une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH)

L'OPAH a été lancée le 1er mars 2017 sur 11 communes du territoire. Les objectifs initiaux étaient de rénover 215 logements : 190 logements occupés par leur propriétaire et 20 logements en loyer conventionné.

	DOSSIERS AGREES PAR L'ANAH											
	PO					PB						
	PO - Indigne	PO - Très dégradé	PO - FART	PO - Adaptation	FART double compte	TOTAL PO	PB - Indigne	PB - Très dégradé	PB - Précarité énergétique	PB - Dégradation moyenne	FART double compte	TOTAL PB
<b>Objectifs ( nombre de dossiers)</b>												
Année 1	2	1	47	13	51	63	1	1	4	1	7	14
Année 2	2	2	47	14	51	65	2	2	5	2	11	22
Année 3	1	2	46	13	49	62	1	1	4	1	7	14
<b>TOTAL (années 1+2+3)</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>140</b>	<b>40</b>	<b>151</b>	<b>190</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>13</b>	<b>4</b>	<b>25</b>	<b>25</b>
Année 4	4	2	65	21		92	4	2	12	3		21
<b>Réalisation (nombre de dossiers)</b>												
Année 2017	1	1	22	10		34	0	0	1	0		1
Année 2018	0	1	28	3		32	0	1	0	0		1
Année 2019	0	1	25	6		32	0	1	0	1		2
Année 2020/2021	0	0	55	17		72	0	0	0	0		0
<b>TOTAL</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>130</b>	<b>36</b>		<b>170</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>		<b>4</b>
<b>Réalisation (% atteinte de l'objectif)</b>												
Année 1	50%	100%	47%	77%		54%	0%	0%	25%	0%		7%
Année 2	0%	50%	60%	21%		49%	0%	50%	0%	0%		5%
Année 3	0%	50%	54%	46%		52%	0%	100%	0%	100%		14%
Année 4	0%	0%	39%	81%		78%	0%	0%	0%	0%		0%
<b>TOTAL</b>	<b>20%</b>	<b>60%</b>	<b>93%</b>	<b>90%</b>		<b>89%</b>	<b>0%</b>	<b>50%</b>	<b>8%</b>	<b>25%</b>		<b>16%</b>
<b>Cumul années 1 + 2 + 3+4</b>												
<b>Réalisation</b>	1	3	130	36	0	170	0	2	1	1	0	4
<b>Objectifs</b>	5	5	140	40	151	190	4	4	13	4	25	50
<b>Avancement</b>	<b>20%</b>	<b>60%</b>	<b>93%</b>	<b>90%</b>	<b>0%</b>	<b>89%</b>	<b>0%</b>	<b>50%</b>	<b>8%</b>	<b>25%</b>	<b>0%</b>	<b>8%</b>

- **Près de 90% des objectifs ont été atteints pour les propriétaires occupants.** Une réussite essentiellement portée par les travaux d'adaptation (90% des objectifs atteints) et d'économie d'énergie (93% des objectifs atteints). A l'inverse, les objectifs pour les logements indignes ou très dégradés n'ont pas été atteints.
- **Seulement 8% des objectifs ont été atteints pour les propriétaires bailleurs.** Les dossiers agréés sont essentiellement pour des logements dégradés.
- **Une étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU réalisée**

L'OPAH a rempli ses objectifs d'incitation des propriétaires occupants à la rénovation. Cependant, le nombre de propriétaires bailleurs concernés reste dérisoire, écho à des constats partagés à l'échelle nationale, n'indiquant donc pas de problématiques propres au territoire.

Source : Bilan Mars 2017 - février 2021 sur l'OPAH du secteur Saint-Méen-Le-Grand - SOLIHA

# Action 4 : Innovation et nouveaux concepts habitat

Envoyé en préfecture le 09/07/2025

Reçu en préfecture le 09/07/2025

Publié le

ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

## PLH 2016-2022

### Objectif de l'action

- Favoriser les ventes au sein des opérations d'habitat sur le territoire par une action de communication.
- Adapter les opérations aux spécificités du territoire.
- Améliorer la qualité des opérations d'habitat, notamment en termes de développement durable.

### Contenu de l'action

1. Communiquer sur les offres existantes en cours de commercialisation
2. Inciter le permis d'aménager à une étude de conception d'opération
3. Intégrer les notions de « développement durable » dans les futures opérations : déplacements doux, développement des énergies renouvelable, recyclage des déchets,...

## Réalisation & Bilan

### 1. Communiquer sur les offres existantes en cours de commercialisation

### 2. Inciter le permis d'aménager à une étude de conception d'opération

### 3. Intégrer les notions de « développement durable » dans les futures opérations

- Aucune des actions de ce volet n'a rencontré de succès, ce qui confirme que les modèles de lotissements actuels sont profondément ancrés dans les représentations et imposés par les opérateurs privés. De plus, en l'absence de PLUi et d'études de conception dédiées, peu d'espaces sont propices à faire émerger de nouvelles idées et des solutions innovantes.
- La mise en place de ces actions a également été rendue difficile pour deux raisons internes (cf. orientation 5) : d'une part la CC est informée et sollicitée par les communes très en aval de l'élaboration des projets (donc bien après la phase de conception) ; d'autre part, ces sujets, encore méconnus, requièrent des actions de sensibilisation de fonds, initiatives trop coûteuses en moyens humains pour les ressources dont dispose la communauté de communes.

# Action 5 : Montauban-de-Bretagne : travailler l'offre

PLH 2016-2022

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
Reçu en préfecture le 09/07/2025  
Publié le  
ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE



## Objectif de l'action

- **Proposer une offre d'habitat plus diversifiée en termes de**
  - typologie d'habitat (individuel/collectif)
  - population accueillie : logement social et accueil des séniors
- **Développer l'offre en collectif et en logement à loyer modéré**



## Contenu de l'action

1. **Mener une politique d'action foncière**
2. **Viser un objectif de 20% de logements locatifs sociaux sur la commune, soit 54 logements sur 6 ans** cf. Orientation1- action #1 « Diversifier l'offre et fluidifier les parcours »
3. **Prolonger l'équilibre individuel/collectif dans les opérations et travailler sur la qualité urbaine des opérations** cf. Orientation 1 – action #4 « Innovation et nouveaux concepts d'habitat »
4. **Poursuivre la politique d'accueil des séniors** cf. Orientation3 – action #8 « Répondre aux besoins du vieillissement »

## Réalisation & Bilan

### 1. Mener une politique d'action foncière



- Convention signée avec l'EPF 2023-2025 pour la commune de Montauban-de-Bretagne.
- Etude prospective de développement urbain sur les deux communes PVD : Montauban-de-Bretagne et Saint-Méen-le-Grand, avec une thématique sur la stratégie foncière prospective pour le développement économe en ressource.
- Dans le cadre de l'étude d'OPAH, la commune a signé une convention ORT avec l'EPF visant à mobiliser un panel d'outils en faveur de l'habitat (comme le dispositif Denormandie). Depuis sa signature, aucune action n'a encore été menée.

- Montauban-de-Bretagne, notamment grâce aux actions menées dans le cadre de PVD, a connu des dynamiques très positives : amélioration considérable de la densité de son centre, revitalisation, exercice d'une forte attractivité
- La commune a donc atteint une autre étape de son développement et rencontre des enjeux de commune dynamique : pression sur le marché immobilier, manque d'opportunité d'accession abordable, tension du parc locatif social.
- Montauban-de-Bretagne a été aussi confrontée plus tôt que les autres communes aux problématiques de manque de réserves foncières (anticipation des opérateurs de la hausse des prix et vagues d'acquisitions massives des terrains constructibles, épuisant la réserve foncière).

# Action 5 : Montauban-de-Bretagne : travailler l'offre

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
Reçu en préfecture le 09/07/2025  
Publié le  
ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

## Réalisation & Bilan

### 2. Viser un objectif de 20% de logements locatifs sociaux sur la commune

→ 91 logements locatifs sociaux ont été mis en service entre 2017 et 2022. Au total, la commune compte 208 logements HLM sur son territoire.

→ Montauban-de-Bretagne concentre néanmoins que 7% de LLS.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Montauban-de-Bretagne	45	0	21	25	0	0

La baisse de la construction, couplée à la hausse de la demande, engendre une situation de forte tension sur le parc social. Cette tendance semble amenée à s'empirer, car les bailleurs s'inscrivent depuis peu dans des dynamiques de reventes.

### 3. Prolonger l'équilibre individuel/collectif dans les opérations et travailler sur la qualité urbaine des opérations

→ En 2020, 80% des logements sont des maisons sur la commune de Montauban-de-Bretagne, soit la même proportion qu'en 2014.

→ Dans la construction neuve, seulement 21% de la production est faite en logements collectifs, avec certaines années 100 % de la production en individuel : 2016, 2019 et 2020.

	Individuels purs	Individuels groupés	Collectifs
2016	100%	0%	0%
2017	50%	20%	30%
2018	58%	15%	27%
2019	97%	3%	0%
2020	100%	0%	0%
2021	62%	0%	38%
2016-2021	69%	11%	21%

Formes urbaines des logements commencés – source : SITADEL

La relative diversification des typologies est surtout portée par les opérations réalisées en centre bourg. Les programmes neufs ne comprennent encore que des logements individuels. Toutefois, les nouvelles opérations prévoient des terrains plus petits qu'avant.

### 4. Poursuivre la politique d'accueil des séniors

→ La maison Helena créée en 2016 en partenariat avec Espace Habitat comprend 24 logements (T2 et T3). Elle s'adresse aux seniors autonomes répondant aux conditions de ressource du locatif social.

→ Une réflexion autour d'une deuxième résidence pour séniors est en cours sur Montauban-de-Bretagne et devrait ouvrir en 2024 ou 2025.



# Action 6 : Saint-Méen-le-Grand : engager le renouvellement urbain

Envoyé en préfecture le 09/07/2025

Reçu en préfecture le 09/07/2025

Publié le

ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

## PLH 2016-2022



### Objectif de l'action

- Enclencher une première étape du processus global de renouvellement urbain par une connaissance fine du parc vacant et de ses caractéristiques, notamment en centre-ville.



### Contenu de l'action

1. Connaître et analyser finement les caractéristiques du parc vacant et de leurs propriétaires
2. Réaliser une opération de RU sur la base d'un travail de repérage d'un îlot en lien avec l'architecte conseil du CD35
3. Étudier les conditions de reprise du parc vacant (public ou privé) pour faire du logement courte durée (meublé, faible loyer)
4. Mettre l'accent sur le parc privé conventionné dans le cadre de l'OPAH.

## Réalisation & Bilan

### 1. Connaître et analyser finement les caractéristiques du parc vacant et de leurs propriétaires

→ L'étude sur la vacance réalisée dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU a permis de confirmer seulement 6 logements vacants depuis plus de 2 ans à Saint-Méen-le-Grand. Les analyses et la connaissance fine du parc vacant de la commune se limitent donc à ces 6 logements. Les logements sont principalement de taille moyenne, construits avant 1949 et situés dans le cœur historique du centre-bourg.

→ Diagnostic sur la vacance dans le parc privé, mené par l'ADIL en 2022

- Une qualification des logements vacants.

### 2. Réaliser une opération de RU

→ Etude prospective de développement urbain menée sur les deux centres-bourgs des communes pôles (Saint-Méen-le-Grand et Montauban-de-Bretagne).

→ Début de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU prévue en janvier 2024.

- L'étude pré-opérationnelle d'OPAH sur Saint-Méen-Le-Grand a confirmé la pertinence de conduire un volet RU, qui sera lancé début 2024. Elle a également permis de faire émerger un projet en collaboration entre la commune et l'EPCI, avec pour objectif de réaliser un projet exemplaire, proposant de la mixité d'usage en centre-bourg.
- Ce projet est encore en cours de conception, le coût global de cette opération et la répartition habitat / commerce, permettront à la communauté de communes de valider définitivement sa contribution au projet.

## Réalisation & Bilan

### 3. Étudier les conditions de reprise du parc vacant (public ou privé) pour faire du logement courte durée (meublé, faible loyer)

- Non réalisé : sujet prévu dans l'étude OPAH-RU.
- Des réflexions (études urbaines) engagées dans le cadre de PVD, ce qui a permis de développer une stratégie globale de revitalisation de centre-bourg. Cette réflexion n'a pas mis la question de l'habitat au centre de l'étude, elle sera traitée lors de l'étude OPAH-RU.

### 4. Mettre l'accent sur le parc privé conventionné dans le cadre de l'OPAH

- Un faible nombre de logements conventionnés à Saint-Méen-Le-Grand sur la période (entre 20 et 30).
- Aucune demande d'aide à l'ameublement d'un logement dans l'objectif de sensibiliser les bailleurs pour réaliser du logement de courte durée (notamment meublé).

Les études menées dans le cadre du dispositif PVD à Saint-Méen-Le-Grand et à Montauban-de-Bretagne ont été très différentes : celle de Montauban-de-Bretagne comporte une étude poussée sur l'habitat (remise en valeur du patrimoine ancien en lien avec les aménagements des espaces publics, mise en place de la convention ORT) tandis que celle de Saint-Méen-Le-Grand concerne uniquement les projets sur les espaces publics (cheminement) et commerces et renvoie la question de l'habitat à l'OPAH-RU.

# Action 7 : Développer une offre de courte durée

Envoyé en préfecture le 09/07/2025

Reçu en préfecture le 09/07/2025

Publié le

ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

## PLH 2016–2022



### Objectif de l'action

- Connaître l'offre existante mobilisable sur le territoire
- Répondre à des besoins d'hébergement ponctuel pour des personnes ayant des besoins pour des courtes durées (stagiaires, saisonniers, CDD, hébergement d'urgence).



### Contenu de l'action

1. Consolider l'état des lieux de l'offre de courte durée sur le territoire
2. Clarifier les partenariats et rapprocher offre et demande
3. Développer sur les pôles une offre de logements meublés, à faible loyer
4. Pérenniser l'offre d'urgence

## Réalisation & Bilan

### 1. Consolider l'état des lieux de l'offre de courte durée sur le territoire

- Mise en place de groupes de travail qui ont bien fonctionnés
- A mi-parcours, les élus ne percevaient pas le besoin de développer cette offre (demandes faibles en volume). Aujourd'hui, des communes sont conscientes de l'existence d'un besoin.

L'organisation de temps d'échange dédiés a éveillé une prise de conscience progressive des besoins existants et de leurs répercussions concrètes (ex : difficultés d'embauche pour les commerçants, obligation de recourir à AirBnb pour les CDD, exclusion des plus précaires, même en cas de promesse d'embauche, ...)

### 2. Clarifier les partenariats et rapprocher offre et demande

- Une tentative d'associer les entreprises aux réflexions via l'envoi d'un questionnaire pour recenser les offres et identifier les interlocuteurs enclins à s'investir. Mais très peu de réponses reçues (10 sur 350 envois)
- Organisation de temps de rencontre (ex. : intervention d'Action Logement devant les élus pour présenter leurs services)

L'action n'a pas été poursuivie, faute de moyens humains suffisants.

# Action 7 : Développer une offre de courte durée

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
Reçu en préfecture le 09/07/2025  
Publié le  
ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

## 3. Développer sur les pôles une offre de logements meublés, à faible loyer



- Action non réalisée, aucune aide à l'ameublement sollicitée
- Bailleurs peu intéressés a priori et les services intercommunaux ne disposent pas de moyens suffisants pour mener des actions de sensibilisation

## 4. Pérenniser l'offre d'urgence



- Une offre d'urgence gérée à l'échelle du Pays
- Une ouverture de logement d'urgence en 2021 à Montauban-de-Bretagne, qui s'ajoute au logement et Médréac. celui à St-Onen-la-Chapelle étant sortie du dispositif.
- 23 ménages ont été accueillis entre 2017 et 2021.

Un système à l'échelle du pays qui marche bien, mais dont l'offre est saturée

# Action 8 : Répondre aux besoins liés au vieillissement

Envoyé en préfecture le 09/07/2025

Reçu en préfecture le 09/07/2025

Publié le

ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

## PLH 2016-2022

### Objectif de l'action

- Répondre aux enjeux du vieillissement sur le territoire :
  - Favoriser l'adaptation des logements afin de favoriser le maintien à domicile
  - Réfléchir au développement d'une nouvelle offre

### Contenu de l'action

1. Adapter les logements à la perte de mobilité (cf. volet adaptation de l'OPAH)
2. Etudier les potentiels de développement d'une nouvelle offre

## Réalisation & Bilan

### 1. Adapter les logements à la perte de mobilité (cf. volet adaptation de l'OPAH)

#### Travaux d'adaptation du logement pour maintien à domicile

	Nombre de dossiers agréés ANAH	36
	Montant moyen des travaux	9618 € TTC
	Aide financière moyenne	4 454 €
	Taux de financement moyen	46 %
	Reste à charge moyen à financer	5165 €

Source : Bilan Mars 2017 - février 2021 sur l'OPAH du secteur Saint-Méen-Le-Grand - SOLIHA

→ Près de 90% des objectifs ont été atteints pour les travaux d'adaptation à la perte de mobilité des propriétaires occupants.

- Aucune information n'a été transmise à la Communauté de communes quant à la localisation des logements adaptés
- Depuis la fin de l'OPAH en diffus, la chute du nombre de demandes prouve que le besoin d'accompagnement et d'information est essentiel pour donner aux ménages les ressources suffisantes pour identifier les aides disponibles et constituer leur dossier.

### 2. Etudier les potentiels de développement d'une nouvelle offre

- En plus de la Maison Helena à Montauban-de-Bretagne, un second projet de résidence autonomie est en cours, dont l'ouverture est prévue pour 2025
- A St Méen-le-Grand, engagement de Néotoa : restructuration d'un foyer, pour en faire une résidence de 42 logements et réflexion sur une potentielle construction d'une résidence neuve
- Autres communes : adaptation de logements communaux ou sociaux à la perte d'autonomie (Médréac)



# Action 9 : Mettre en place les instances et méthodes de mise en œuvre, de suivi et d'évaluation du PLH

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
Reçu en préfecture le 09/07/2025  
Publié le  
ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

## PLH 2016–2022



### Objectif de l'action

Mettre en œuvre la gouvernance du PLH :

- **Atteindre les objectifs du PLH**
- **Coordonner la politique habitat avec les politiques menées par ailleurs :**
  - autres politiques de la CC (économie, équipements et services, déplacement, environnement et énergie, ...),
  - politiques menées à des échelles infra (communes, via PLU, politique sociale)
  - et supra (SCOT, politiques du Département - outils du PDH, de la Région - contrat de Plan), intégration des évolutions des politiques nationales
- **Traduire les objectifs du PLH dans les PLU**
- **Coordonner les opérations d'habitat**
- **Animer et conforter le partenariat**



### Contenu de l'action

Les missions peuvent se décliner de la manière suivante (liste non exhaustive) :

1. **Consolider une instance de pilotage de la mise en œuvre du PLH**
2. **Animer le réseau d'acteurs et conforter les partenariats**
3. **Mettre en place un observatoire du logement (renforcer l'observatoire actuel)**
4. **Améliorer la connaissance et organiser la communication sur le territoire**
5. **Suivre et animer le PLH**

# Action 9 : Mettre en place les instances et méthodes de mise en œuvre, de suivi et d'évaluation du PLH

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
Reçu en préfecture le 09/07/2025  
Publié le  
ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

## Réalisation & Bilan

### 1. Consolider une instance de pilotage de la mise en œuvre du PLH

- Une commission habitat et mobilités se réunit tous les trois mois. Un point habitat est prévu à chaque rencontre pendant lequel la Communauté de communes partage les principales actualités relatives à l'habitat, présente les projets en cours, et dresse un bilan de l'avancement de la réalisation des actions
- Des élus intéressés, investis, et qui participent de manière assidue aux réunions

### 2. Animer le réseau d'acteurs et conforter les partenariats

- Participation à des réseaux d'acteurs autour de l'habitat : réseau « Amélioration de l'Habitat » et réseau de ADIL 35
- Mais pas d'organisation de rencontre avec les partenaires (bailleurs, agences immobilières, EPF) pour cause de manque de temps

### 3. Mettre en place un observatoire du logement (renforcer l'observatoire actuel)

- Pas réalisé en raison d'un manque de personnel. Un SIGiste a été recruté, mais son plan de charge ne lui permet pas d'élaborer un tel outil

### 4. Améliorer la connaissance et organiser la communication sur le territoire

- A l'échelle de l'EPCI, il semble difficile de recueillir des informations sur les projets en cours par les communes et de construire une vision globale des actions d'habitat menées sur les territoires : la politique habitat reste exécutée à l'échelle communale
- De fortes évolutions du marché de l'habitat, des dynamiques territoriales, du paysage institutionnel depuis la crise COVID qui nécessitent de réactualiser la compréhension des dynamiques du territoire

### 5. Suivre et animer le PLH

- Beaucoup d'actions mises en place mais des moyens humains trop faibles au regard des ambitions du PLH, qui ne permettent ni d'engager des actions de long termes (développement de réseaux, sensibilisation, veille, ...), ni d'assurer un suivi qualitatif régulier des avancées du PLH
- En 2022, recrutement d'une deuxième chargée de mission, ce qui permet d'avoir un ETP sur les questions d'habitat



# En résumé : Des résultats en demi-teinte du PLH

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
Reçu en préfecture le 09/07/2025  
Publié le  
ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

## **De vraies avancées et des succès :**

- Baisse de la vacance,
- Succès de la politique d'accèsion jusqu'à ce que le prix du marché « décroche » de la réalité des revenus des ménages
- Production soutenue de locatif social, appuyée par des moyens de la CC, mais qui demeure concentrée sur quelques communes et sur la construction neuve (alors que le PLH intégrait des objectifs d'intervention dans le bâti existant)
- Rénovation du parc communal, assainissement,
- Revitalisation du centre de Montauban-de-Bretagne, par effet d'un faisceau de facteurs favorables : PLH, PVD, ... et une mutation en cours (densification, ...)
- Engagement d'une démarche ambitieuse de revitalisation sur Saint-Méen-Le-Grand

## **Mais des moyens qui n'ont pas toujours été à la hauteur des enjeux et mutations**

- Certaines actions récentes ne peuvent pas avoir produits d'effets pour l'instant (opération RU Saint-Méen-Le-Grand)
- La redynamisation de Montauban-de-Bretagne a consommé tous les potentiels fonciers : un contexte plus complexe aujourd'hui, faute d'anticipation sur la maîtrise foncière
- Animation partenariale (avec les communes, opérateurs, ...) et suivi du PLH

## **Sauf ajustement des ambitions de développement, peu de mise en œuvre des préconisations formulées dans le bilan à mi-parcours ... Mais des moyens humains étoffés récemment**

- Une culture qui reste ancrée dans les modes de faire (lotissements, ...) et qui s'avère de plus en plus en décalage avec les enjeux contemporains
- L'idée de « passer d'une politique de guichet à une politique habitat proactive et animée » demeure d'actualité
- Des pistes de travail non retenues comme prioritaires, qui freinent l'atteinte des objectifs
  - La question de la visibilité des dispositifs reste un enjeu (renvoie à la communication)
  - Des conditions d'attribution des aides parfois très restrictives, qui s'avèrent contre productives (ex : aides aux ravalements de façades)
- Un contexte plus favorable : des moyens humains étoffés depuis 1 an

## 2– Le contexte territorial

# Le positionnement du territoire

La communauté de communes Saint-Méen Montauban, constituée de 17 communes, est localisée à **l'extrémité ouest de l'Ille-et-Vilaine, en limite des départements des Côtes d'Armor et du Morbihan**. Saint-Méen-Montauban fait par ailleurs, partie du Syndicat mixte du Pays de Brocéliande avec la Communauté de communes de Brocéliande et Montfort Communauté.

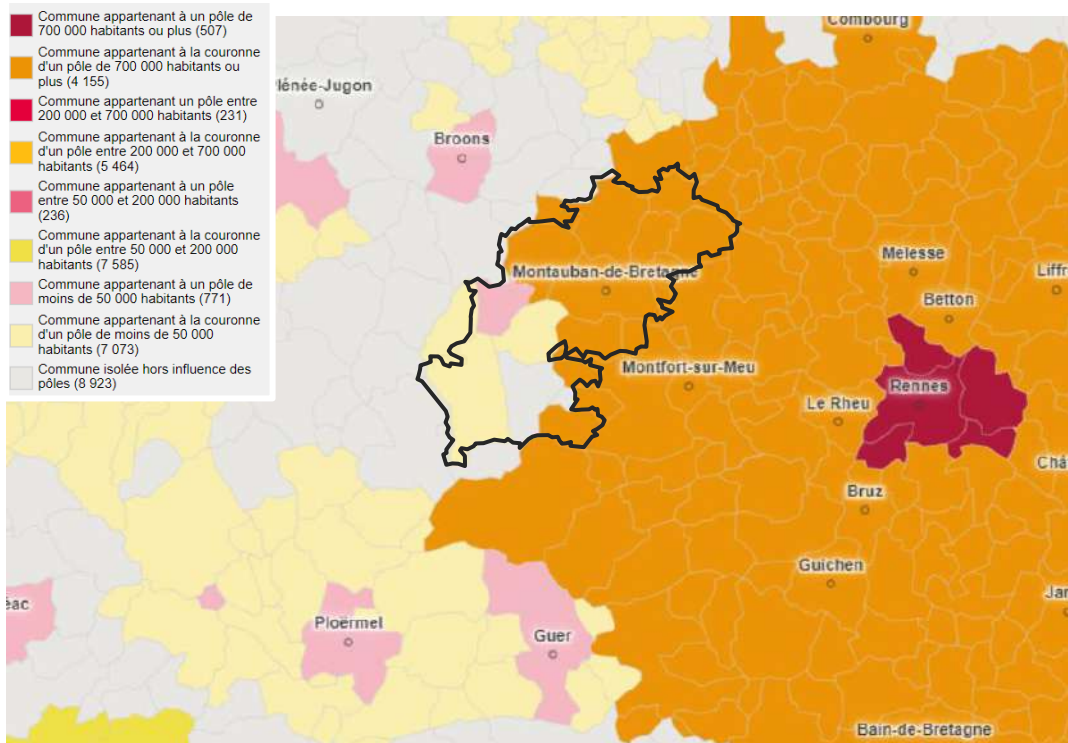
Envoyé en préfecture le 09/07/2025

Reçu en préfecture le 09/07/2025

Publié le

ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

**Selon la carte des aires d'attraction des villes en 2020, la partie Est du territoire appartient à la couronne de la métropole rennaise** : des communes plus densément peuplées, dont au moins 15% des actifs travaillent au sein du pôle principal. **La partie Ouest du territoire est à dominante rurale**, moins densément peuplée et tournée vers le centre-Bretagne (« rural autonome peu dense »). A noter qu'à cette échelle, Saint-Méen-le-Grand représente un pôle de moins de 50 000 habitants, ceinturée d'une couronne constituée de Saint-Onen-la-Chapelle, Gaël et Loscouët-sur-Meu.

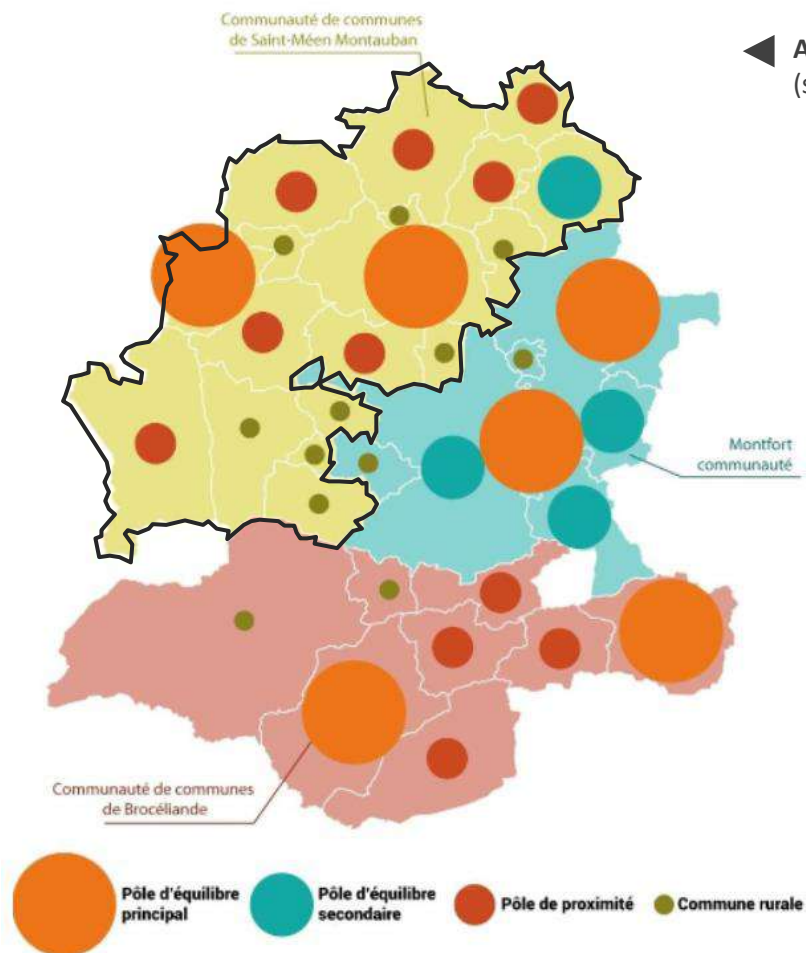


Aires d'attraction des villes 2020 (source : observatoire des territoires)



Le Territoire communautaire est traversé par la ligne de chemin de fer Paris-Montparnasse-Brest et dispose ainsi de trois gares (Montauban de Bretagne, La Bohinière, et Quédillac).

L'intercommunalité est également parcourue par plusieurs axes routiers : la RN12 reliant Brest à Jouy-en-Josas et la RN164 reliant Montauban-de-Bretagne à Châteaulin.



Source : Syndicat mixte du Pays de Brocéliande

## Armature territoriale définie dans le SCOT du Pays de Brocéliande (source : Syndicat mixte du Pays de Brocéliande)

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

- **Les pôles d'équilibre principaux** sont les lieux privilégiés du développement et assurent un rôle de bassin de vie structurant en termes de services, de commerces, de transport, de développement économique et d'habitat. Des complémentarités doivent être assurées au sein et entre les bassins de vie.
- **Les pôles d'équilibre secondaires** viennent en appui et relayent le développement entre les pôles d'équilibres principaux, les pôles de proximité et les communes rurales.
- **Les pôles d'équilibre de proximité** permettent de mailler les espaces ruraux en offrant des services de proximité nécessaires au maintien d'une campagne vivante.
- **Les communes rurales** se développent de façon harmonieuse en cohérence et en adéquation avec leur population actuelle et à venir et leur niveau d'équipements et de services.

Le SCOT du Pays de Brocéliande est actuellement en cours de révision.

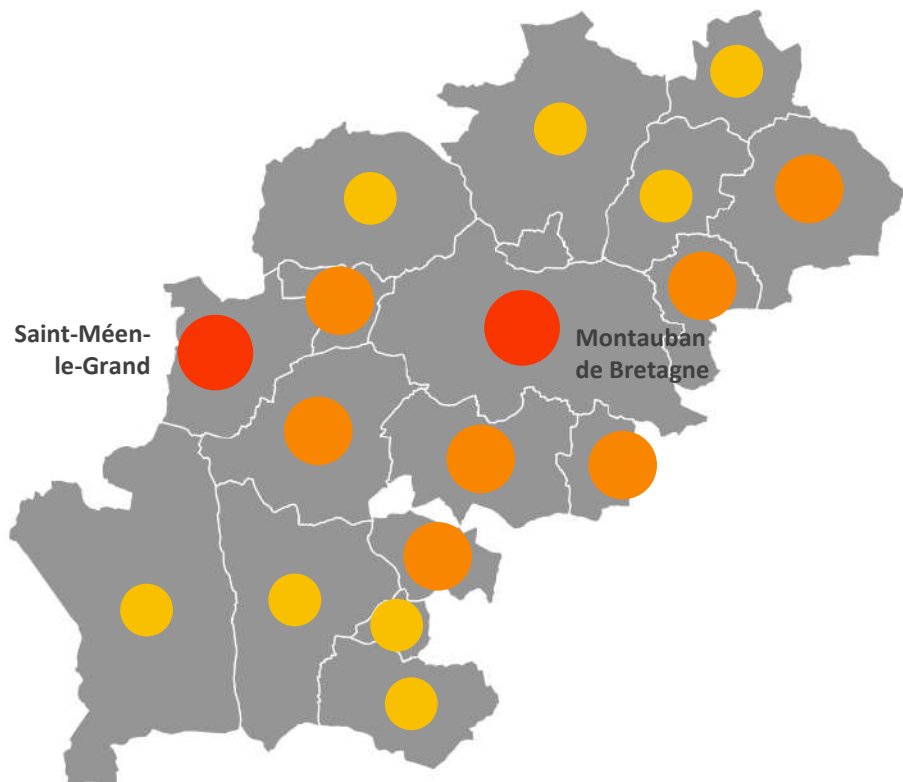
# La structure territoriale, selon le précédent PLH

Envoyé en préfecture le 09/07/2025

Reçu en préfecture le 09/07/2025

Publié le

ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE



◀ **Armature territoriale définie dans le précédent PLH 2017-2022 de la CC Saint-Méen-Montauban (Cerur, source : PLH 2017-2022)**

Le précédent PLH défini à l'échelle intercommunale, classe les communes :

- **2 pôles** : Montauban-de-Bretagne et Saint-Méen-le-Grand.
- **7 communes dynamiques** : Boisgervilly, La Chapelle du Lou du Lac, Le Crouais, Irodouër, Saint-Maugan, Saint-Onen-la-Chapelle, Saint-Uniac
- **8 communes rurales** : Bléruais, Gaël, Landujan, Médréac, Muel, Quédillac, Saint-Malon-sur-Mel et Saint-Pern

> **Une classification proposée selon les dynamiques du marché de l'habitat lors de l'élaboration du diagnostic du PLH 2017-2022.**



# Dynamiques économiques et emplois

Envoyé en préfecture le 09/07/2025

Reçu en préfecture le 09/07/2025

Publié le

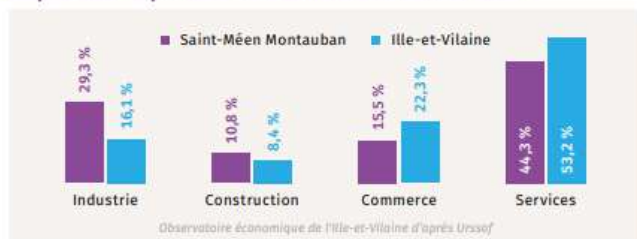
ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

Source : Chiffres clés 2023 CCI, observatoire économique à l'échelle de la Communauté de Communes Sain

## Emploi secteur privé

Emploi salarié au 01/01/2022 : 5 232 | 1,6 % de l'I&V

Emploi salarié par secteur d'activités au 01/01/2022

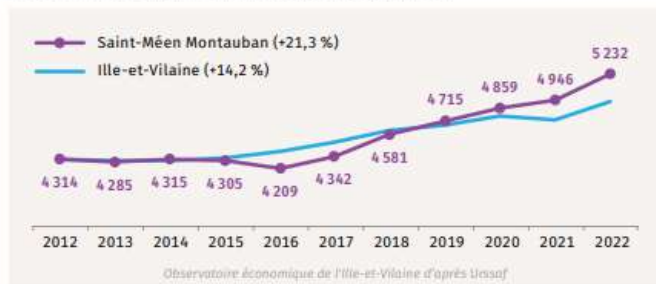


L'EPCI compte en 2020, **8 367 emplois pour 12 804 actifs dans le secteur privé** (source : INSEE). Le taux d'emploi est de 73,4% et le **taux de chômage de 7,3%** (et jusqu'à 15,4% pour les actifs de 15 à 24 ans).

L'indicateur de concentration d'emploi est de **69,8** : 69,8 emplois pour 100 actifs en 2020.

## Évolution des effectifs salariés (au 01/01)

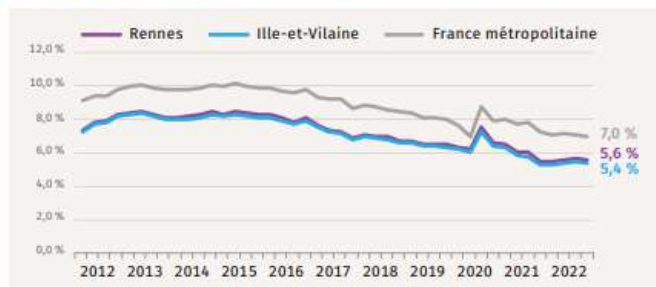
Base 100 en 2012 avec indication des effectifs pour l'EPCI



## Taux de chômage de la zone d'emploi de Rennes

au 4<sup>e</sup> trimestre 2022 : **5,6 %** | Ille-et-Vilaine : 5,4 % | France : 7,0 %

## Évolution du taux de chômage trimestriel de la zone d'emploi de Rennes



## Évolution du nombre d'établissements 2018-2023 :

**+38,4 %** | I&V : **+48,3 %**

## Immatriculations et radiations d'établissements en 2022



## Evolutions depuis le PLH 2016-2022

- Dynamique très porteuse actuellement vis-à-vis de la période précédente avec une augmentation très importante du nombre d'entreprises et d'emplois sur le territoire.

# Des emplois principalement concentrés dans les communes pôles

Envoyé en préfecture le 09/07/2025

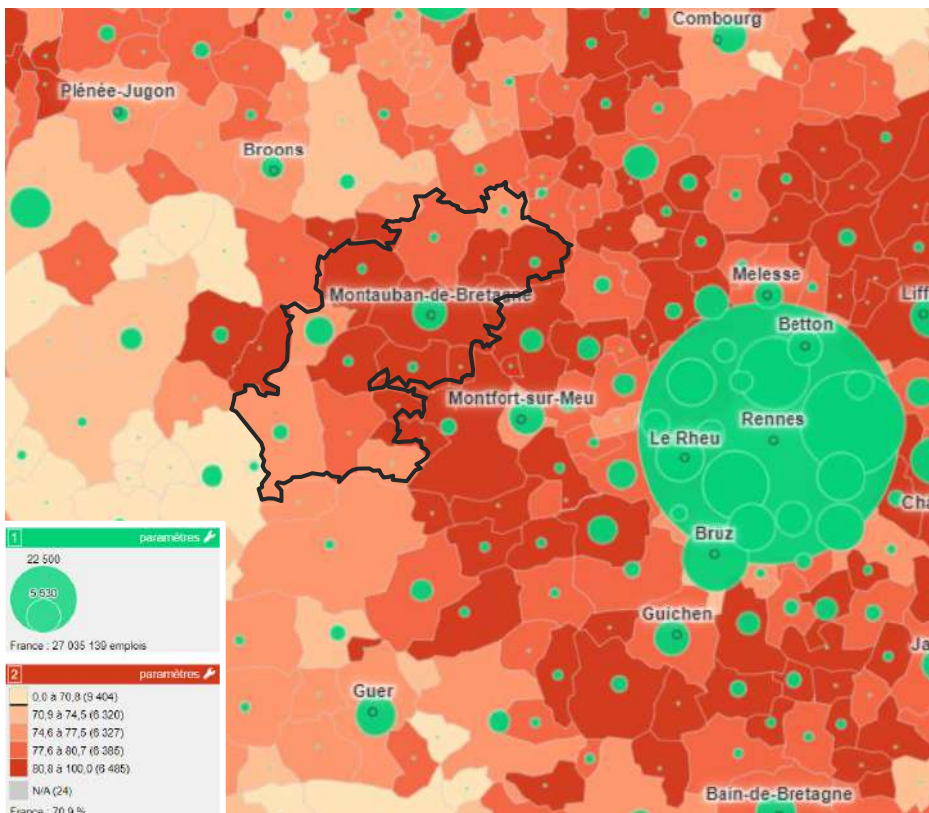
Reçu en préfecture le 09/07/2025

Publié le

ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

## Nombre d'emplois au lieu de travail et taux d'emploi des 20-64 ans (%) en 2020

(source: observatoire des territoires)



Les emplois sont concentrés sur quelques communes du territoire : les deux communes pôles ainsi que Gaël.

En 2020, on compte 3 340 emplois à Montauban-de-Bretagne soit 40% des emplois du territoire, 2 297 à Saint-Méen-le-Grand et 592 à Gaël.

# 3/4

Des emplois du territoire intercommunal se trouvent à Montauban-de-Bretagne, Saint-Méen-le-Grand ou Gaël

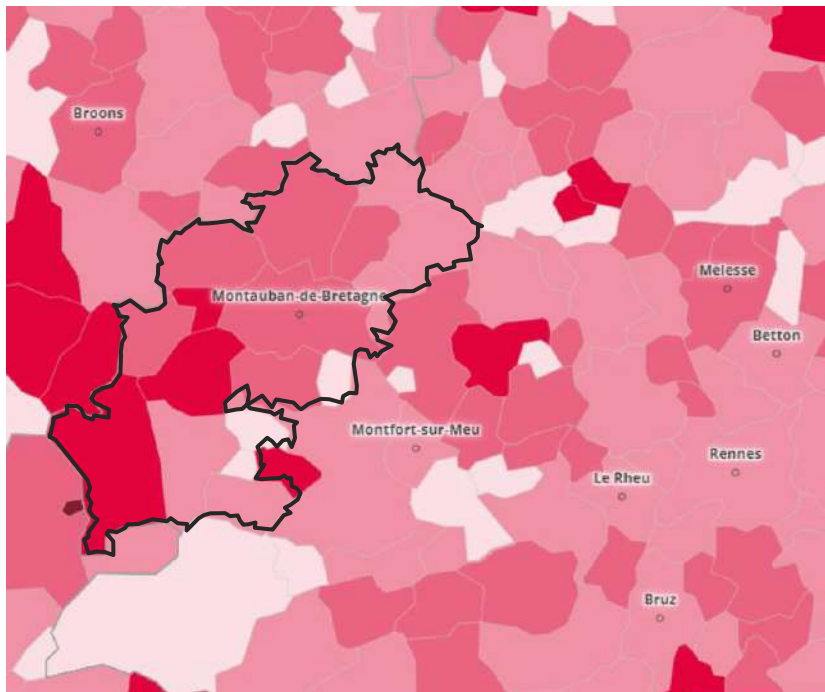
## Evolutions depuis le PLH 2016-2022

- Les dynamiques de croissance et de répartitions sont similaires. Les emplois sont toujours concentrés sur les mêmes communes : St-Méen-le-Grand, Montauban-de-Bretagne et Gaël.

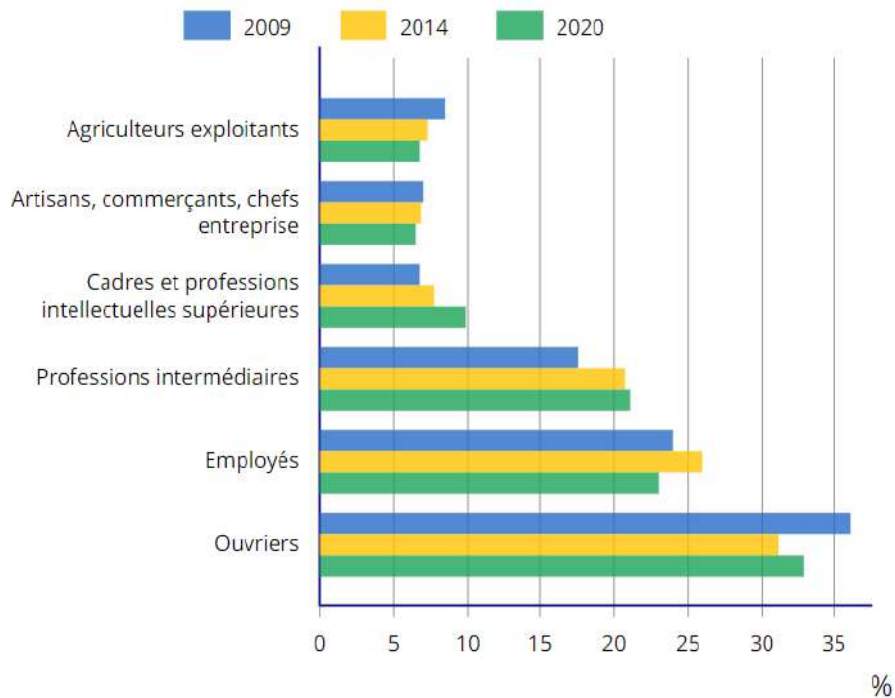
# Les typologies de l'emploi : un emploi qui demeure largement ouvrier

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
Reçu en préfecture le 09/07/2025  
Publié le  
ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

Part des ouvriers dans le nombre d'emplois au lieu de travail  
(source: statistiques locales, INSEE)



Evolution de la structure de la population active par CSP entre 2009 et 2020 (source : INSEE)



Bien qu'il soit en recul depuis 2009, l'emploi ouvrier représente encore près d'un tiers des actifs sur le territoire. A l'inverse, bien qu'en progression, les cadres représentent moins de 10% des actifs en 2020. Même s'il n'y a pas de bouleversement majeur dans la structure de la population active, on observe un glissement vers des profils plus tertiaires.

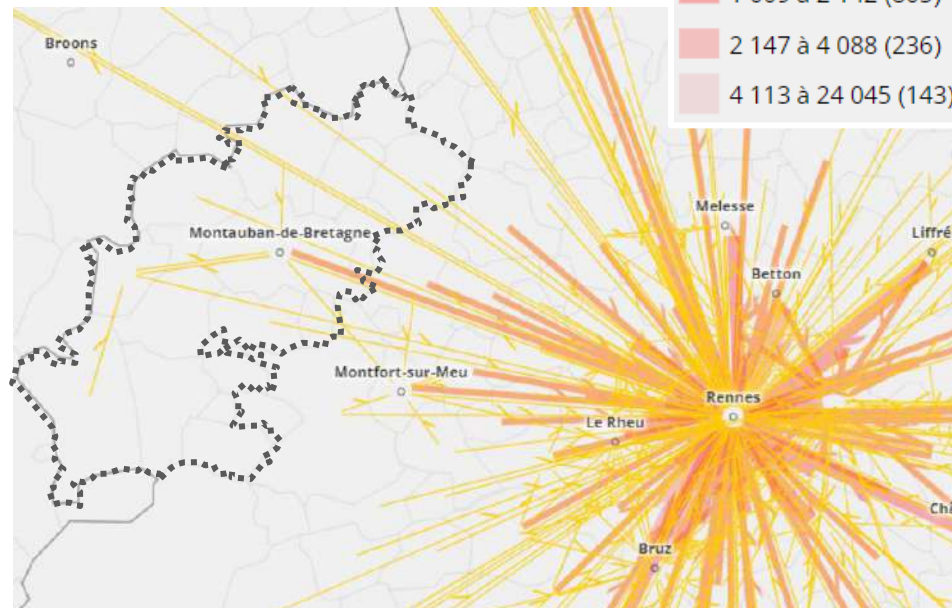
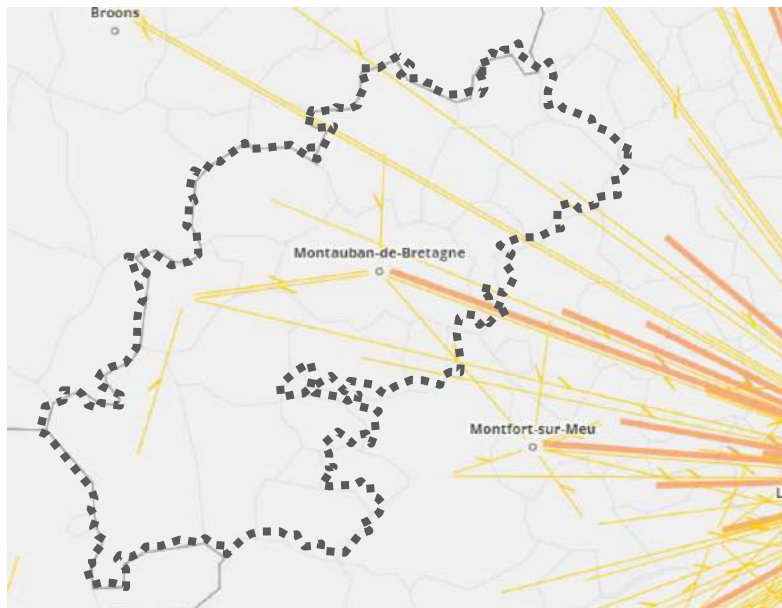
Les trois secteurs les plus pourvoyeurs d'emplois sur le territoire sont le commerce/transports/services divers (39,5% des emplois), l'administration publique/enseignement/santé/action sociale (23% des emplois), et l'industrie (20,2% des emplois). Ils concentrent 82% des emplois en 2020. L'agriculture, représente 1 emploi sur 10 à l'échelle de l'intercommunalité en 2020.

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

# Déplacements domicile - travail : une convergence métropole rennaise

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
 Reçu en préfecture le 09/07/2025  
 Publié le  
 ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

**Flux domicile-lieu de travail 2020**  
 (source: statistiques locales, INSEE)



386 à 1 008 (3 360)  
 1 009 à 2 142 (805)  
 2 147 à 4 088 (236)  
 4 113 à 24 045 (143)

**Programme d'actions PCAET concernant les mobilités (source : PCAET) :**

2. MOBILITES	II.1	12	FAM	Sensibiliser et mobiliser les entreprises du territoire sur leurs pratiques de mobilités	★★★
	II.1	13	FAC	Communiquer, sensibiliser et encourager la pratique du covoiturage auprès des habitants	★★★
	II.1	14	FAC	Accompagner, développer et animer la pratique du coworking	★★★
	II.1	15	FAC	Promouvoir la pratique cyclable et les mobilités actives	★★★
	II.1	16	FAC	Renforcer et promouvoir les transports en commun	★★★
	II.1	17	FAC	Déploiement des bornes de recharge de véhicule (SDIRVE - Schéma Directeur des Infrastructures de Recharges de Véhicules Électriques)	★★★
	II.1	18	FAC	Elaborer une stratégie de mobilité	★★★
	II.1	19	FAC	Promouvoir une mobilité durable et décarbonée auprès des agents de la collectivité	★★★
	II.2	20	CCSMM	Etudier le potentiel d'ouverture d'une plateforme multimodale de transport de marchandises à la Brohinière	★★

« Le mode ultradominant de véhicules à propulsion thermique (combustion de CO2) fait de ce secteur un secteur à enjeux. Les déplacements de personnes et notamment pour la mobilité quotidienne (domicile-travail, trajets scolaires et loisirs...) sont à étudier particulièrement sur ce territoire périurbain. »

Source : diagnostic PCAET

Envoyé en préfecture le 09/07/2025

Reçu en préfecture le 09/07/2025

Publié le

ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

## 3– Les évolutions sociodémographiques

# Une dynamique démographique qui s'est effondrée à la normale ?

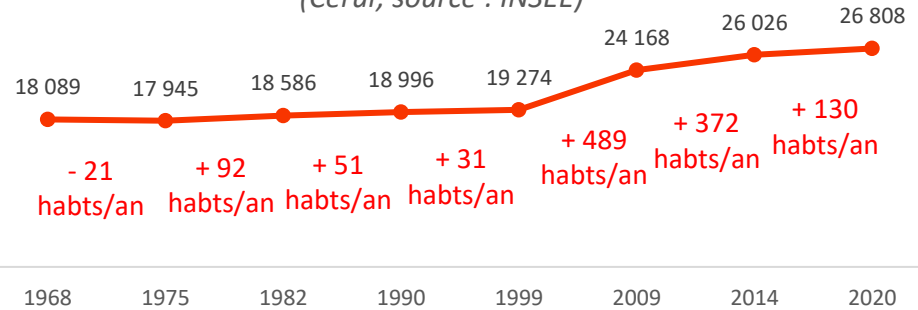
Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
 Reçu en préfecture le 09/07/2025  
 Publié le  
 ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

**Saint-Méen Montauban compte 26 808 habitants au 1<sup>er</sup> janvier en 2020**

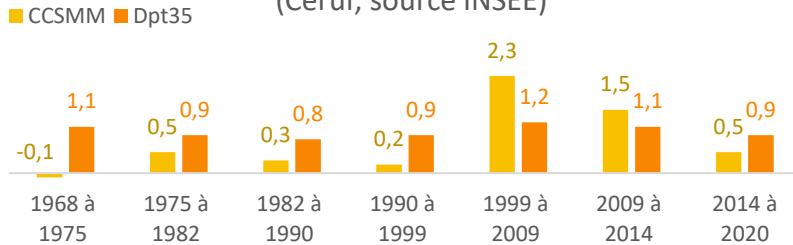
A l'échelle de l'intercommunalité, on observe une **croissance démographique inscrite sur le long terme, avec une très forte augmentation entre 1999 et 2014. La population a été multipliée par 1,5 en moins de 45 ans (+8 719 habitants).**

**Cette dynamique démographique s'est quelque peu ralentie ces dernières années, avec une baisse de 0,6% par rapport à la période 2009-2014 (1,5%), malgré un rythme de croissance analogue à celui de la période 1975-1982.**

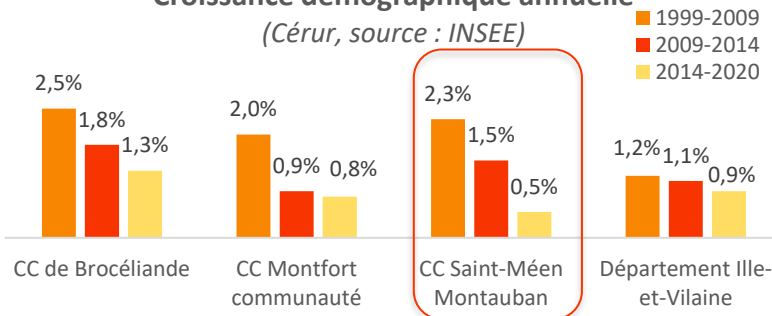
**Evolution du nombre d'habitants sur la CC Saint-Méen Montauban depuis 1968**  
 (Cérur, source : INSEE)



**Taux d'évolution démographique annuel (en %)**  
 (Cérur, source INSEE)



**Croissance démographique annuelle**  
 (Cérur, source : INSEE)



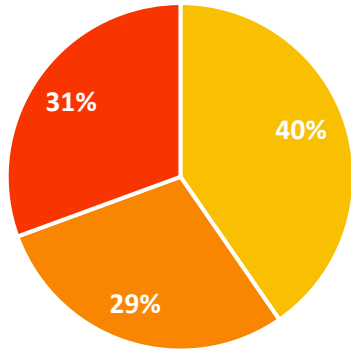
Depuis 2014, l'accroissement annuel de la population sur l'EPCI est moins dynamique que la moyenne départementale et inférieur aux EPCI de comparaison (0,5% contre 0,8% pour la CC Montfort Communauté et 1,3% pour la CC de Brocéliande). Alors que la dynamique démographique était supérieure à celle de L'Ille-et-Vilaine et de la CC de Montfort au cours de la période 2009-2014 (1,5% contre 0,9% pour la CC de Brocéliande et 1,1% pour le Département).

Nous observons également que la diminution du taux de croissance démographique est beaucoup plus importante sur la CCSMM que sur les EPCI de comparaison. Le taux annuel moyen dans l'intercommunalité a diminué d'environ 1% entre la période 1999-2008 et la période 2013-2019, là où celui de la CC de Brocéliande a diminué de 0,5% et celui de la CC de Montfort de 0,1%.

# structure de la population : un recentrage sur l

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
 Reçu en préfecture le 09/07/2025  
 Publié le  
 ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

**Poids de chaque type de commune dans la population de Saint-Méen Montauban**  
 (Cérur, source : INSEE)



■ Communes Pôle   ■ Communes dynamiques   ■ Communes rurales

Depuis près de 40 ans, la **dynamique démographique est particulièrement très variable sur les communes pôles**, où elle varie entre 0,1% et près de 2% par an.

Le **rythme de croissance est également fluctuant sur les communes dynamiques**, où il oscille entre 0,1% et 1,5% par an.

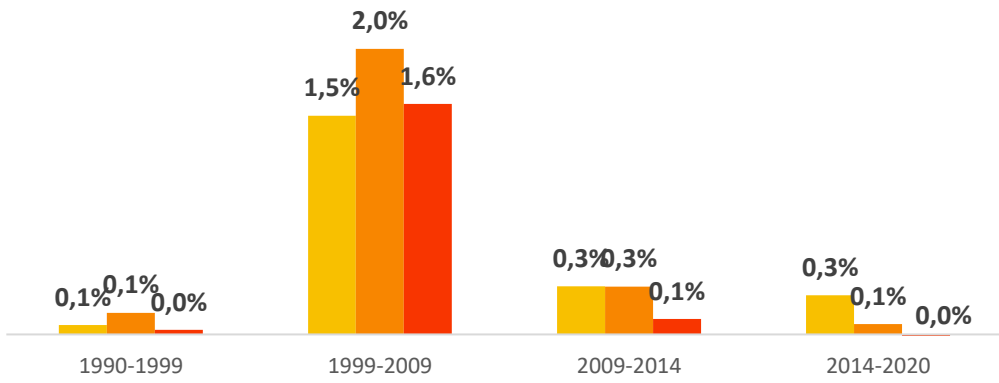
Sur les communes rurales, le **rythme d'évolution démographique est très faible**, il varie entre moins de 0,6% à plus de 1,6% par an en fonction des périodes.

La croissance de la période 1999-2009 n'a pas connue d'équivalent sur les périodes suivantes.

La majorité de la population habite dans les communes pôles, de Saint-Méen-Le-Grand et Montauban-de-Bretagne. La répartition est ensuite équilibrée entre les communes dynamiques et les communes rurales :

- Près de 3 habitants sur 4 habitent un pôle ou un pôle dynamique (Boisgervilly , La Chapelle du Lou du Lac, Le Crouais, Irodouër, Saint-Maugan, Saint-Onen-la-Chapelle et Saint-Uniac).
- Les communes rurales concentrent un peu plus d'un quart de la population de l'intercommunalité. Elles sont les plus nombreuses (Muel, Quédillac, Saint-Malon-sur-Mel, Saint-Pern, Gaël, Landujan, Médréac et Bléruais).

**Taux annuel moyen d'évolution de la population depuis 1990 selon le type de commune** (Cérur, source : INSEE)



■ Communes Pôle   ■ Communes dynamiques   ■ Communes rurales

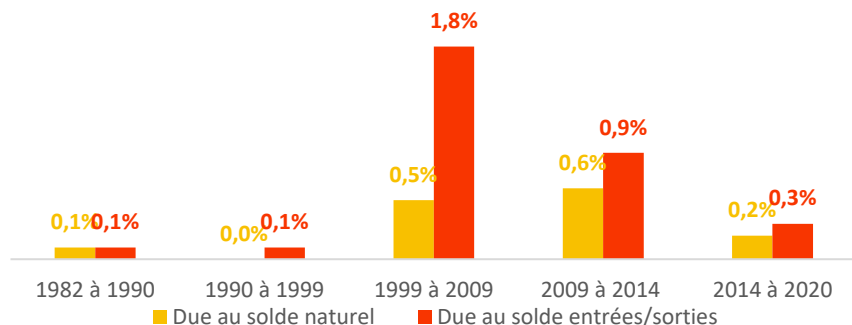
# Une croissance démographique principalement solde migratoire

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
 Reçu en préfecture le 09/07/2025  
 Publié le  
 ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

En 2020, l'intercommunalité compte **782 habitants** de plus qu'en 2014.

## Evolution du solde naturel et du solde entrées/sorties

(Céur, source : INSEE)

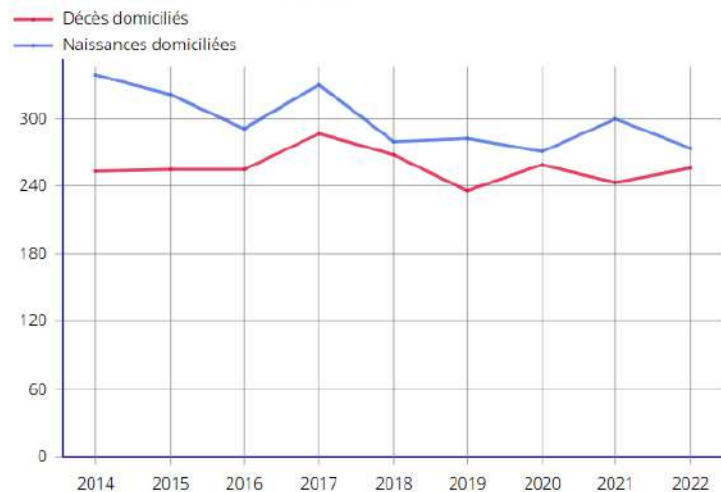


La croissance démographique repose principalement sur le solde migratoire. Ces chiffres confirment la tendance observée depuis 1999, à savoir une croissance principalement portée par l'apport de population externe au territoire, alors que la part due au solde naturel diminue depuis 1999, malgré une légère augmentation sur la période 2009-2014. Néanmoins, il faut noter que l'évolution du solde des entrées/sorties à largement diminué ces dernières années, il était de 1,8% entre 1999 et 2009 contre 0,3% entre 2014 et 2020.

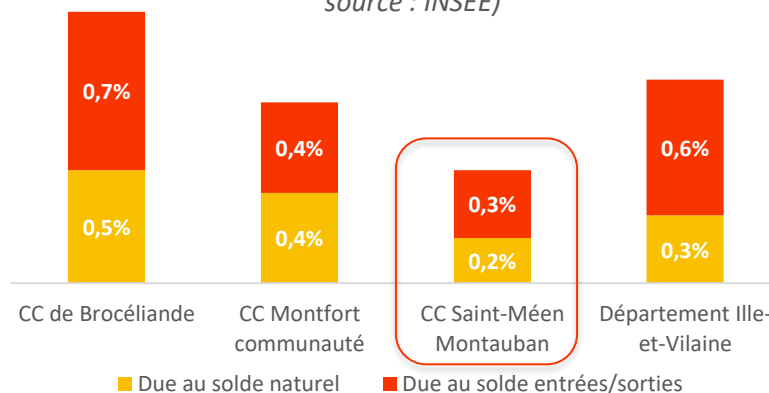
L'augmentation des naissances observée sur l'année 2021, plus importante que la hausse de la mortalité, semblait laisser voir une dynamique démographique solide. Cependant, l'accroissement naturel rediminue en 2022.

Entre 2014 et 2020, Saint-Méen Montauban présente une évolution de la population inférieure à celle de la CC de Brocéliande, de Montfort et à celle du département, portées par un solde migratoire et un solde naturel plus élevés

## RFD G1 - Naissances et décès domiciliés



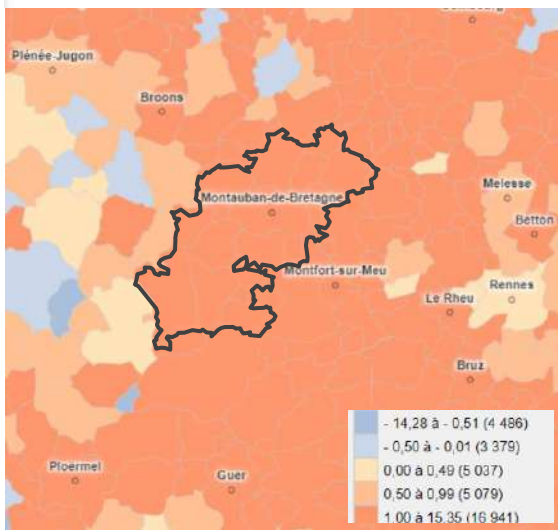
## Evolution de la population entre 2014 et 2020, liée au solde naturel et au solde entrées/sorties (Céur, source : INSEE)



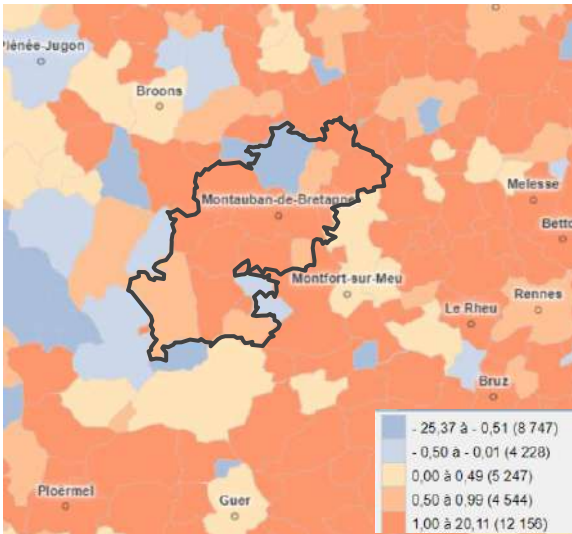
# Une croissance démographique contrastée ent

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
 Reçu en préfecture le 09/07/2025  
 Publié le  
 ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

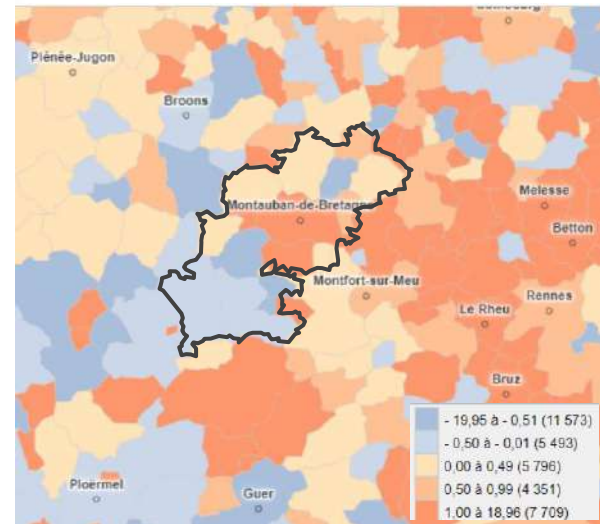
1 Taux d'évolution annuel de la population (%) 1999-2009 ▼



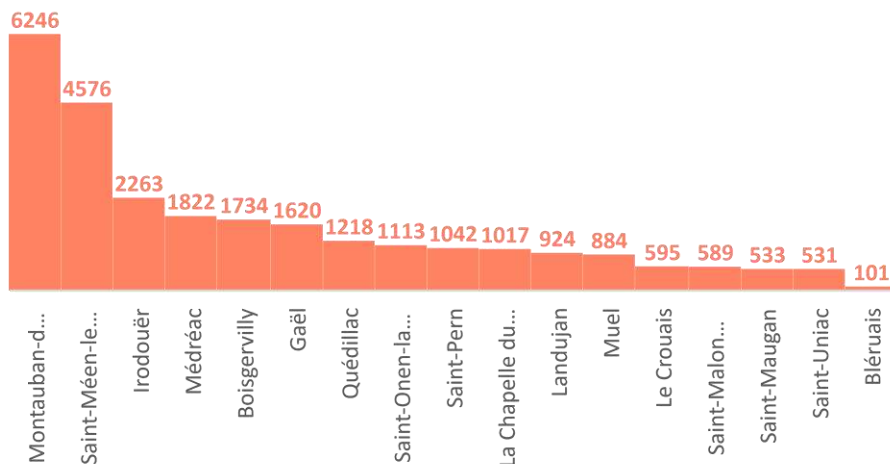
1 Taux d'évolution annuel de la population (%) 2009-2014 ▼



1 Taux d'évolution annuel de la population (%) 2014-2020 ▼



Nombre d'habitants par commune en 2020 (Cerur, source : INSEE)



Les deux communes pôles, Saint-Méen-le-Grand et Montauban-de-Bretagne représentent 40% de la population, soit plus de 10 000 habitants. Sur le territoire, on compte également 7 communes de moins de 1 000 habitants : Landujan, Muel, Le Crouais, Saint-Malon-sur-Mel, Saint-Maugan, Saint-Uniac et Bléruais.

Entre 1999 et 2009, le taux d'évolution annuel de la population était positif sur l'ensemble de la Communauté de communes, comme à l'échelle départementale. Entre 2009 et 2014, la croissance démographique s'est concentrée autour de Montauban-de-Bretagne. Ce phénomène s'est accentué entre 2014 et 2020, puisque le taux d'évolution annuel de la population est désormais négatif dans le sud du territoire.

# Une croissance démographique contrastée entre les communes

**Seulement deux communes présentent un solde naturel négatif entre 2014 et 2020**, : Médréac et de Saint-Méen-le-Grand.

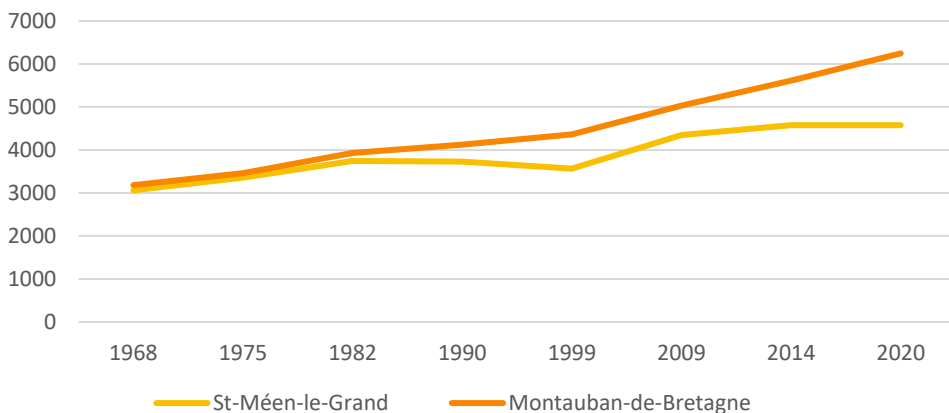
**Toutes les autres communes présentent un solde naturel positif**, avec parfois des taux relativement élevés, : Saint-Uniac, Boisgervilly, Saint-Malon-sur-Mel, La Chapelle du Lou du Lac, Landujan et Irodouër.

De manière générale, on observe une croissance plus importante sur les communes localisées à l'est du territoire, reflétant l'attractivité de Rennes Métropole.

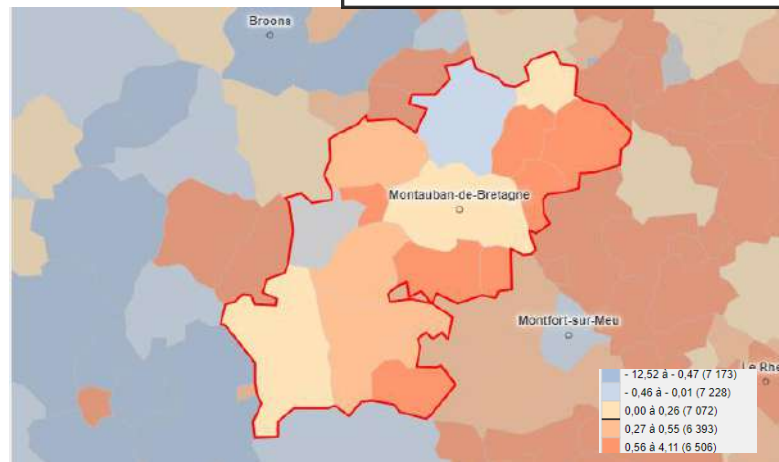
**De nombreuses communes de l'EPCI observent un solde migratoire négatif entre 2014 et 2020**, à l'exception de Montauban-de-Bretagne qui reste particulièrement attractive vis-à-vis de l'extérieur sur cette période. Parmi les communes dont le taux d'évolution annuel de la population due au solde migratoire est positif, on retrouve également 4 communes voisines à Montauban-de-Bretagne : Médréac, Boisgervilly, Le Crouais et Quédillac.

A l'inverse, les plus forts déficits migratoires se situent sur les communes du sud de la communauté de communes, dont la commune pôle de Saint-Méen-le-Grand, ainsi que Gaël, Muël et Saint-Onen-la-Chapelle notamment.

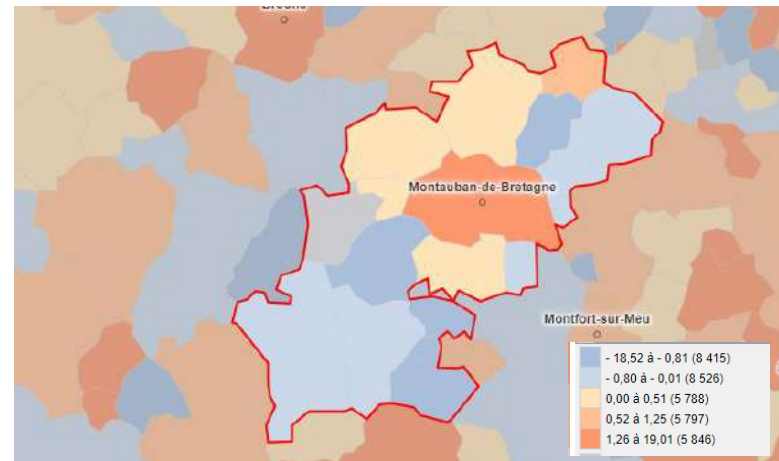
**Population des communes pôles (Cérur, source insee)**



1 Taux d'évolution annuel de la population



1 Taux d'évolution annuel de la population due au solde migratoire apparent (%) 2014-2020



**L'écart du nombre d'habitants entre les deux communes pôles s'accroît sur la dernière période**, alors que dans les années 80, la différence était très faible. Ce phénomène s'explique par notamment par le solde migratoire très important sur Montauban-de-Bretagne.

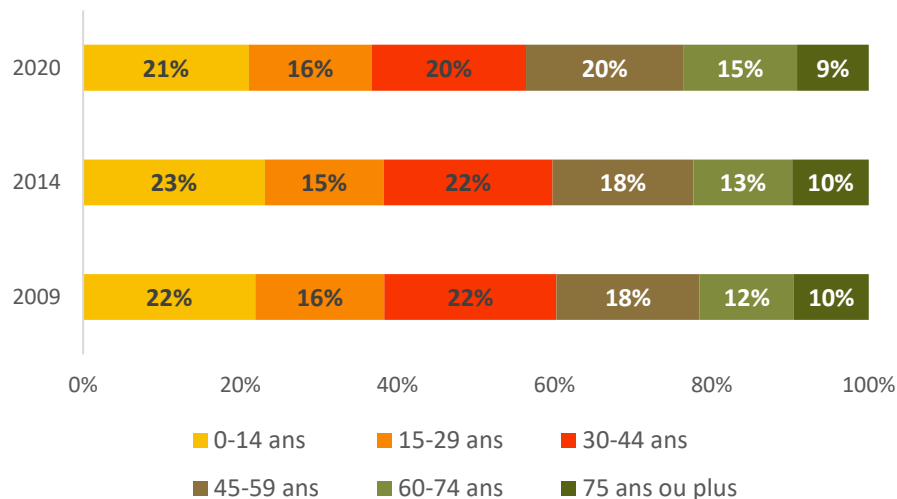
# Un vieillissement de la population

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
 Reçu en préfecture le 09/07/2025  
 Publié le  
 ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

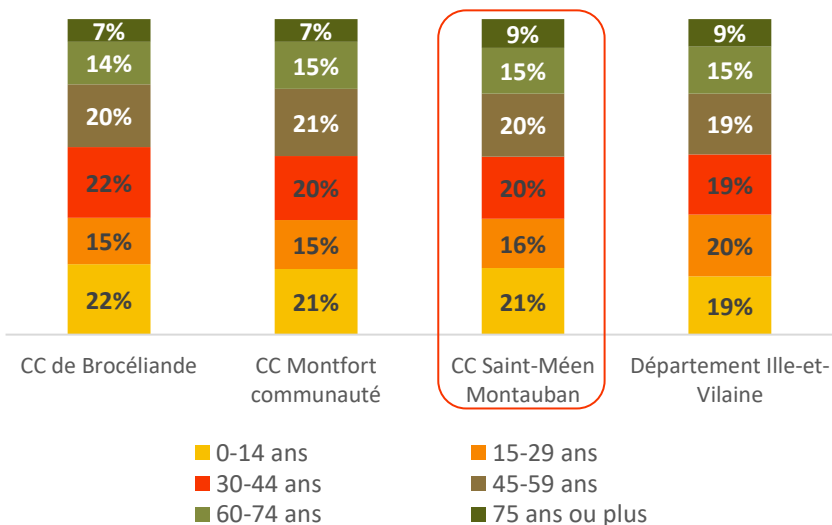
La part des enfants et adolescents (0-14 ans) est **relativement stable** entre 2009 et 2020. Malgré une légère diminution entre 2014 et 2020, elle reste supérieure à la moyenne départementale et proche de celle des EPCI de comparaison.

Concernant les actifs, la part des plus jeunes (15-29 ans) est stable alors que celle des actifs seniors (45-59 ans) augmente légèrement entre 2008 et 2019, là où celle des 30-44 ans diminue légèrement sur la même période.

## Répartition de la population par tranche d'âge (Cérur, source : INSEE)



## Structure de la population en 2020 par territoire (Cérur, source : INSEE)



En outre, **l'augmentation progressive de la part des 60 ans et plus reflète un vieillissement de la population sur les dix dernières années.** Pour autant, elle est équivalente à la moyenne départementale et à celle des EPCI de comparaison (CC de Brocéliande et CC Montfort Communauté).

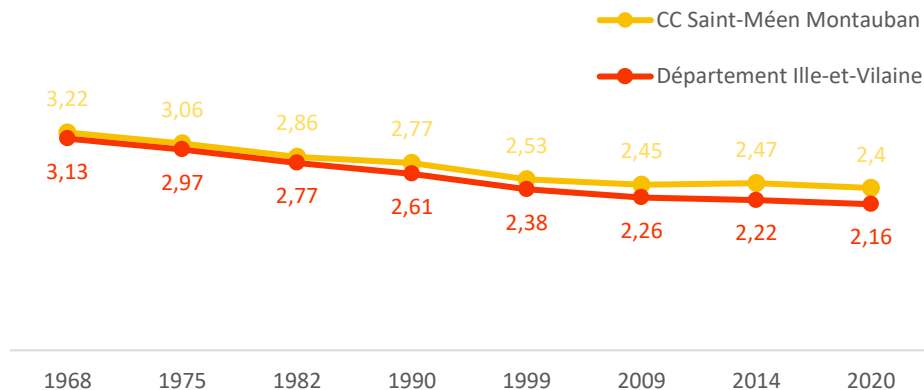
La part des actifs seniors (45-59 ans) sur l'intercommunalité (20%) est très légèrement supérieure à la moyenne départementale (19%) et équivalente ou inférieur à celle des EPCI de comparaison (21% pour Montfort Communauté et 20% pour CC Brocéliande).

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

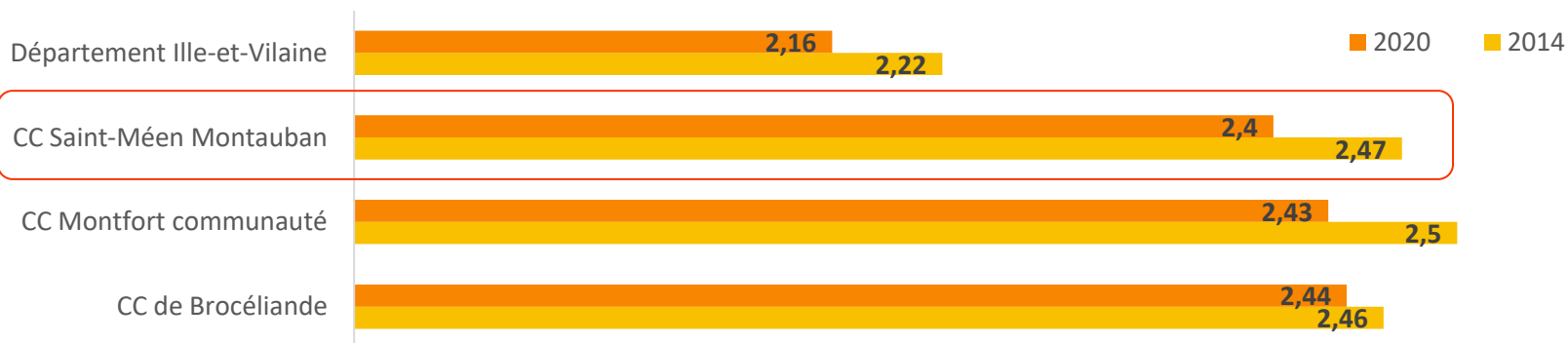
Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
 Reçu en préfecture le 09/07/2025  
 Publié le  
 ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

- Une taille moyenne des ménages en diminution depuis 1968 : l'intercommunalité compte 2,4 personnes par ménage en 2020 contre 2,77 en 1990 et 3,22 en 1968.
- Néanmoins, Saint-Méen Montauban présente une taille moyenne des ménages supérieure à la moyenne départementale, qui a connu une baisse plus importante depuis 1968, année où elle était presque équivalente à celle de l'intercommunalité (3,13).
- L'écart avec le département et la région (2,1) est supérieur à 0,34 point, ce qui maintient le caractère familial au territoire de Saint-Méen Montauban.

Evolution de la taille moyenne des ménages  
 (Céurur, source : INSEE)



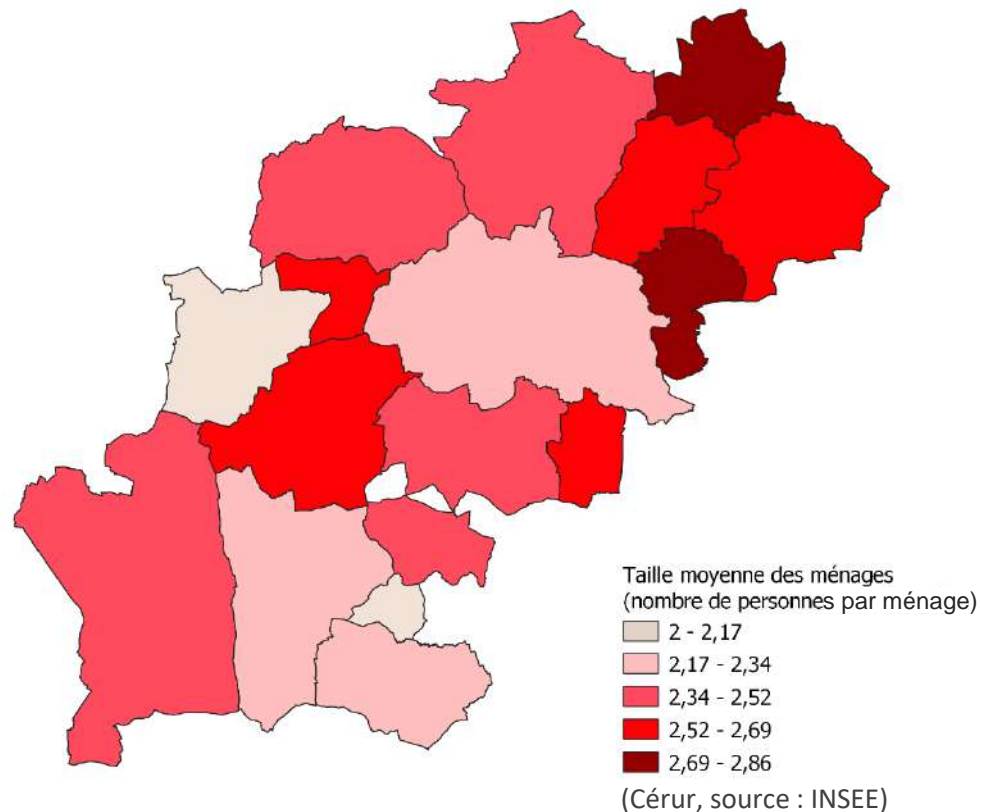
Taille moyenne des ménages entre 2014 et 2020  
 (Céurur, source : INSEE)



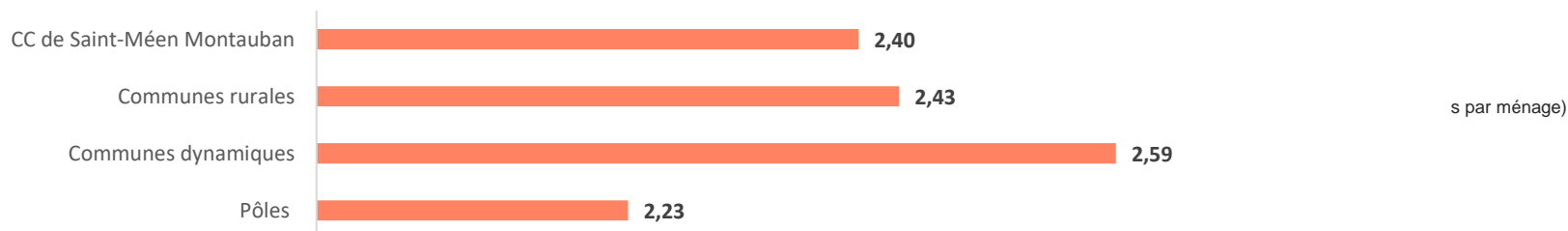
# Des familles avant tout représentées dans les pôles de proximité et les pôles structurants

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
Reçu en préfecture le 09/07/2025  
Publié le  
ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

- La taille moyenne des ménages varie entre 2 personnes par ménage à Bléruais et 2,9 pour La Chapelle du Lou du Lac.
- Les ménages les plus grands se situent principalement au Nord et au cœur de la communauté de communes, sur St-Pern et La Chapelle du Lou du Lac, soit respectivement une commune rurale et une commune dynamique.
- A l'inverse, les plus petits ménages se situent sur Bléruais (commune rurale) et Saint-Méen-Le-Grand (commune pôle), avec 2 et 2,1 personnes par ménage en moyenne.
- **La taille moyenne des ménages est très hétérogène entre les trois groupes de communes et en leur sein. Les ménages les plus petits se situent avant tout sur les pôles, ce qui n'est pas propre au territoire de la CC de Saint-Méen-Montauban.**



Taille moyenne des ménages en 2020 (Cérur, source : INSEE)

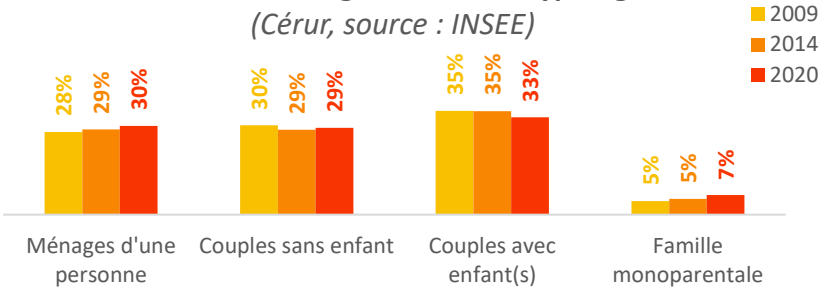


# Une diminution du nombre de familles au profit composés d'une personne

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
 Reçu en préfecture le 09/07/2025  
 Publié le  
 ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

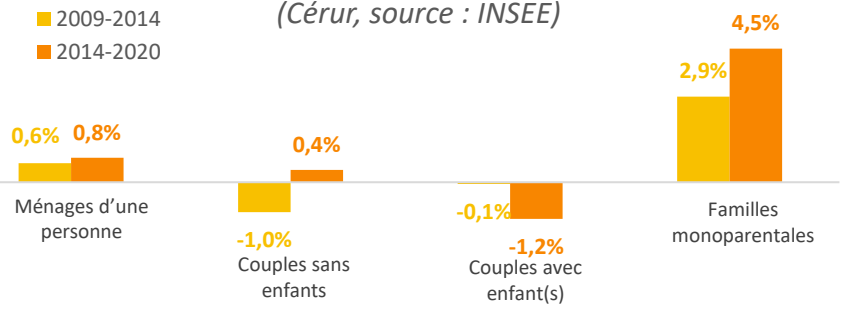
## Poids des ménages selon leur typologie

(Céru, source : INSEE)



## Taux d'évolution annuel moyen des types de ménages

(Céru, source : INSEE)



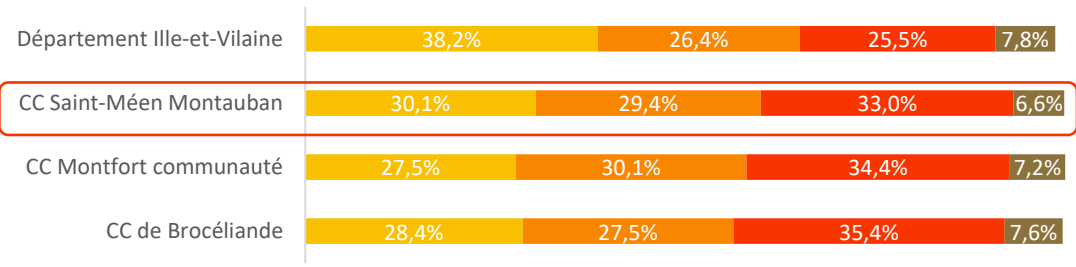
- En 2020, 30,1% des ménages de personnes seules. Si leur part progresse sur les dix dernières années (28% en 2009 et 28,9% en 2014), leur progression est plus importante sur la période récente, avec un taux d'évolution annuel moyen de +0,6% entre 2009 et 2014 et +0,8% entre 2014 et 2020.
- La période 2009-2020 est également marquée par une diminution des couples avec enfant(s), avec une part de 35,2% des ménages du territoire en 2009, contre 33% en 2020. Leur taux d'évolution annuel moyen est inférieur sur la période 2014-2020 (-1,2%) à la période 2008-2013 (-0,1%). Il s'agit de la progression la moins importante de l'ensemble des types de ménages.
- Le nombre de familles monoparentales a connu une progression de 4,5% sur la période 2014-2020, soit le taux de progression le plus important sur la période. Une tendance déjà pressentie sur la période 2009-2014 (+2,9%) qui se confirme sur la période récente.
- Les couples sans enfant représentent 29,4% des ménages en 2020, soit une proportion légèrement plus importante qu'en 2014 mais légèrement inférieure à 2009 (30%). Leur effectif progresse à un rythme plus soutenu sur la période 2014-2020 (+0,4%/an) que sur la période 2009-2014 (-1%/an).

Malgré une diminution de la part des couples avec enfant(s), Saint-Méen Montauban dispose d'une typologie de ménages largement plus familiale que la moyenne départementale. La part de personnes seules y est moins importante et inversement, la part de couples avec enfant(s) est plus élevée.

La composition familiale des ménages de l'intercommunalité est proche de celle de Montfort Communauté et de la CC de Brocéliande.

## Composition familiale des territoires en 2020

(Céru, source : INSEE)

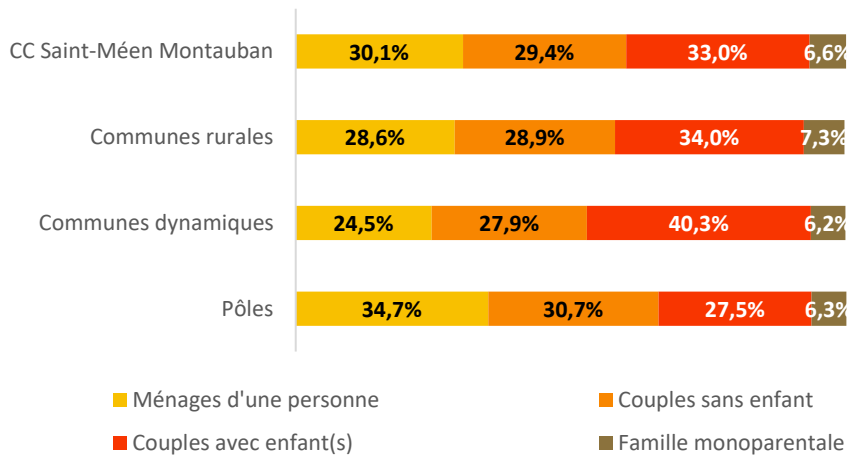


■ Ménages d'une personne ■ Couples sans enfant ■ Couples avec enfant(s) ■ Familles monoparentales

# Des profils familiaux variables selon les types de communes et contrastés au sein de chaque type

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
 Reçu en préfecture le 09/07/2025  
 Publié le  
 ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

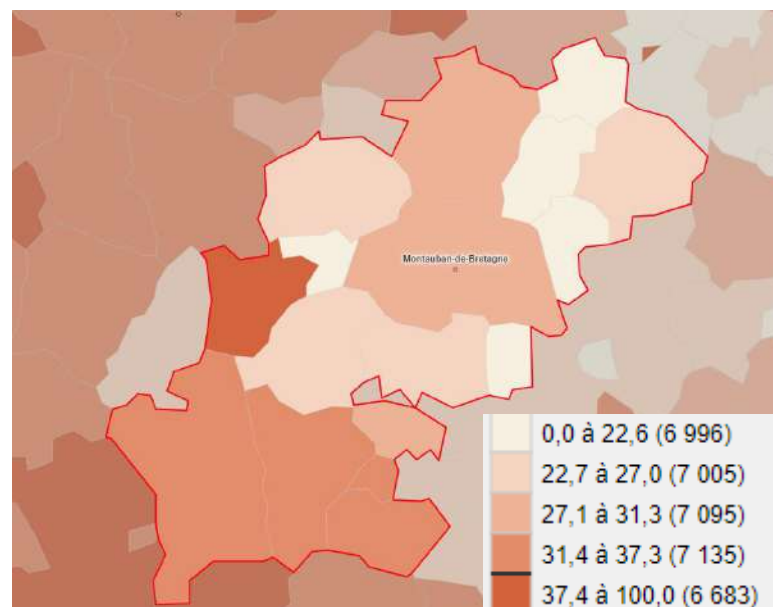
**Composition familiale suivant le type de commune**  
 (Cérur, source : INSEE)



- Les communes comptant le plus de personnes seules sont Saint-Méen-Le-Grand, commune pôle, mais aussi des communes rurales (Muel, Gaël, Saint-Malon-sur-Mel et Bléruais), où ils représentent quasiment plus d'un tiers des ménages.
- Saint-Pern, Landujan, La Chapelle du Lou du Lac, Le Crouais et Saint-Uniac sont les communes où les ménages d'une seule personne sont les moins représentés, illustrant des communes plus familiales que sur le reste de l'intercommunalité.
- Globalement, les personnes seules sont plus présentes sur des communes du sud du territoire. Cela s'explique entre autres par la présence de plusieurs infrastructures habitat destinées à des personnes âgées (cf. *partie sur les publics spécifiques*)

- Les typologies de communes présentent des compositions familiales différentes, les communes dynamiques comptent proportionnellement plus de couples avec enfants que les autres types de communes (40,3% contre 27,5% pour les communes pôles).

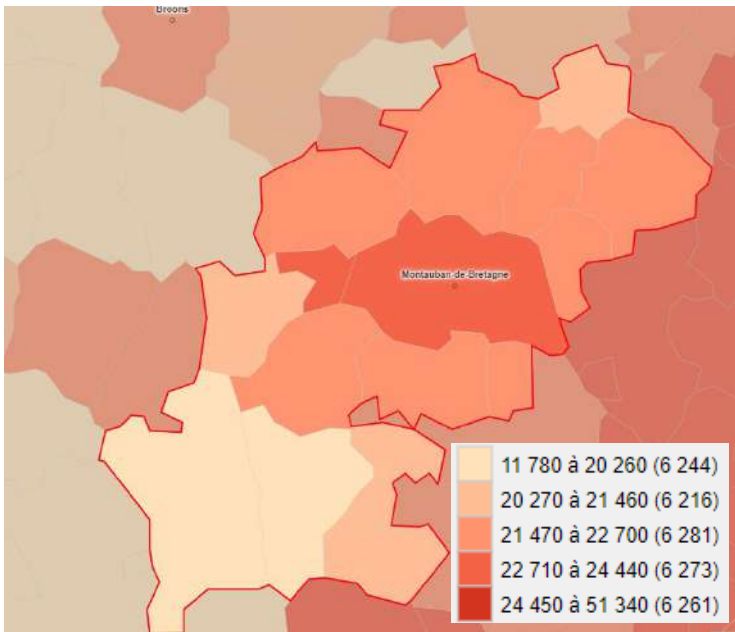
**Part des ménages d'une seule personne (%) 2020 ▼**



# Revenus des ménages : des revenus plus faibles EPCI voisins

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
 Reçu en préfecture le 09/07/2025  
 Publié le  
 ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

**Médiane du revenu disponible par UC (euros)**  
 (source : observatoire des territoires)



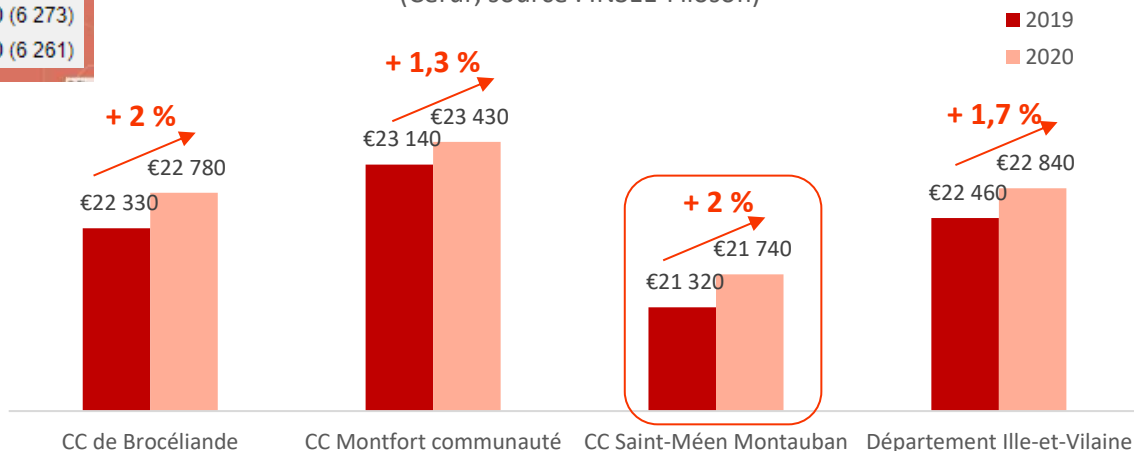
On observe **un rapport de 1,15 entre la commune la plus aisée et la commune la plus modeste**. Le niveau de vie médian varie donc de 19 850€ sur Gaël à 22 900€ à Montauban-de-Bretagne.

De manière générale, les niveaux de vie les plus élevés correspondent aux communes les plus proches de Montauban-de-Bretagne.

En 2020, le niveau de vie médian des ménages est de 21 740€ sur la communauté de communes, ce qui est légèrement inférieur à la moyenne départementale, s'élevant à 22 840€.

Si le niveau de vie médian de l'intercommunalité a connu, entre 2019 et 2020, une progression (+2%) similaire à celle des EPCI de comparaison, celle-ci est supérieure à celle du département, qui a augmenté de 1,7% sur la même période.

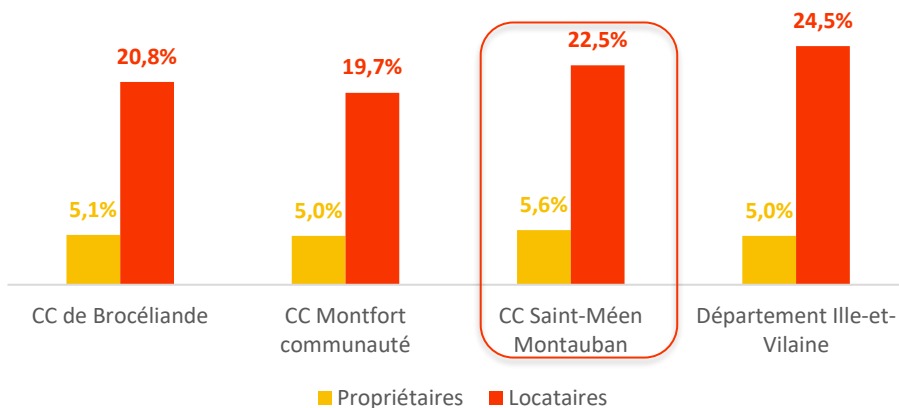
**Evolution du niveau de vie médian**  
 (Cérur, source : INSEE-Filosofi)



# Un taux de pauvreté marqué chez les plus âgés mais encore chez les jeunes de moins de 30 ans

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
 Reçu en préfecture le 09/07/2025  
 Publié le  
 ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

## Taux de pauvreté par statut d'occupation (Céru, source : INSEE-Filosofi)

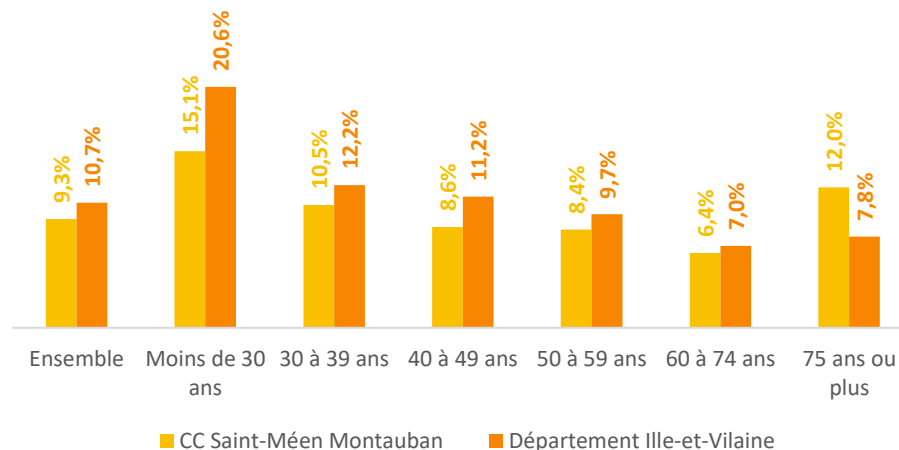


Sur Saint-Méen Montauban, le **taux de pauvreté est nettement supérieur chez les locataires que chez les propriétaires, une situation que l'on retrouve sur l'ensemble des EPCI de comparaison et à l'échelle du département.**

Le taux de pauvreté chez les propriétaires est supérieur à la moyenne départementale (5,6% contre 5%), mais le taux chez les locataires (22,5%) y est inférieur de 2 points à la moyenne de l'Ille-et-Vilaine (24,5%).

## Taux de pauvreté par tranche d'âge du référent fiscal en 2020 (Céru, source : INSEE -Filosofi)

Contrairement au Département, la pauvreté touche moins les jeunes. En effet, le taux de pauvreté chez les moins de 30 ans sur La communauté de communes Saint-Méen-Montauban (15,1%) est inférieur à celui des EPCI de comparaison et à la moyenne départementale (20,6%). A l'inverse, le taux de pauvreté chez les 75 ans et plus est davantage marqué sur l'intercommunalité (12%) que sur le département (7,8%).



# Les évolutions sociodémographiques : les points

Envoyé en préfecture le 09/07/2025

Reçu en préfecture le 09/07/2025

Publié le

ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

Une augmentation de la population à l'échelle de l'intercommunalité, mais à un rythme moins soutenu que sur les périodes précédentes

- **Une croissance démographique plus faible**
  - Désormais moins dynamique que la moyenne départementale
  - 6 communes ont perdu de la population
- **Une croissance qui repose sur le solde migratoire**
  - Une détérioration du solde naturel (de 0,6% en 2009-2014 à 0,2% en 2014-2020)
  - Un solde migratoire qui a fortement diminué (1,8% en 1999-2009 à 0,3% en 2014-2020)
- **Une évolution de la population différenciée selon les secteurs**
  - Un creusement de l'écart démographique entre les deux communes pôles
  - Un solde migratoire négatif sur de nombreuses communes majoritairement localisée au Sud du territoire

Un vieillissement démographique

- **Une légère baisse des tranches d'âge des 30-44 ans**
- **Une population seniors qui progresse et qui représente un poids désormais important**

De moins en moins de famille « classique » mais la CC SMM demeure un territoire familial

- **Une taille moyenne des ménages qui diminue et reste proche des territoires de référence**
- **Une augmentation des personnes seules et des familles monoparentales**
- **Les familles sont davantage représentées dans les communes dynamiques et les petits ménages se trouvent principalement dans les pôles**

Un niveau de vie inférieur aux territoires de référence

- **Un territoire avec un niveau de vie médian très inférieur aux territoires de références**
- **Les niveaux de vie les plus faibles correspondent aux communes situées au sud du territoire**
- **La pauvreté touche principalement les jeunes, les 75 ans ou plus et les personnes locataires**

- Conforter la croissance démographique en veillant à son équilibre à l'échelle de l'intercommunalité
- Accompagner les mutations sociodémographiques (monoparentalité, vieillissement...) et les évolutions de vie
- Adapter l'offre d'habitat (en termes de produit, typologie, prix, localisation) aux objectifs de peuplement
- Limiter les risques de rupture entre secteurs du territoire, avec un nord dynamique et une partie sud plus fragile

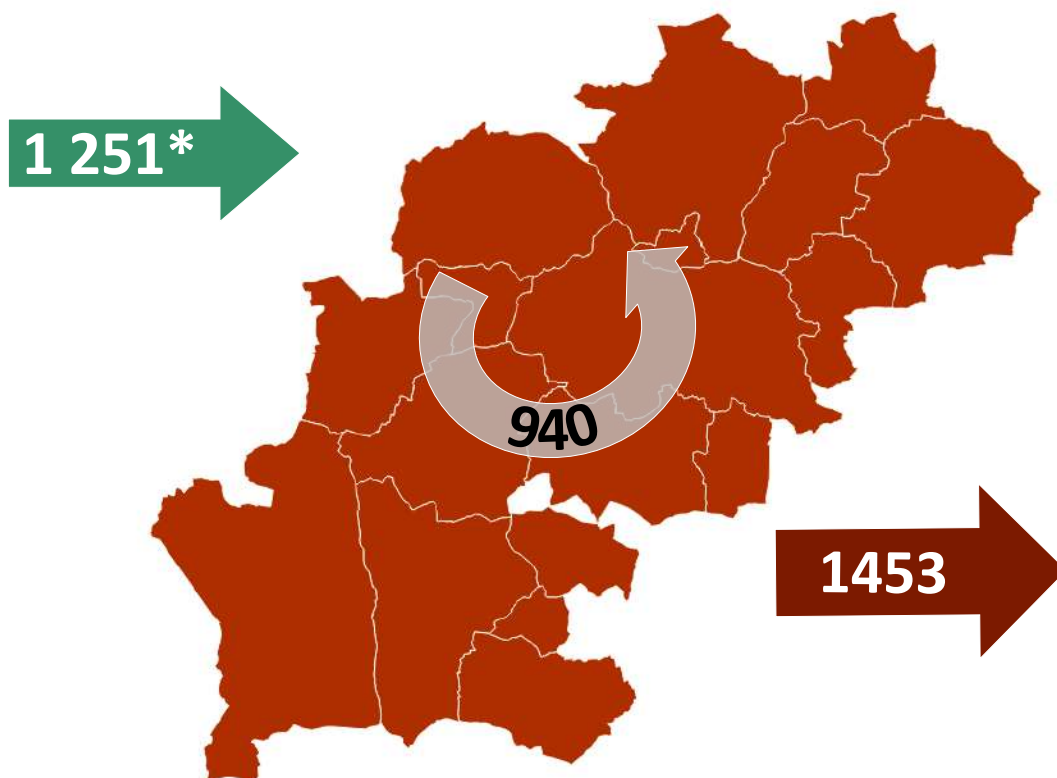
## 4- Les mobilités résidentielles

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

- *L'analyse est réalisée sur une année (2019)*
- *Les flux sont assez faibles en termes de volumes , il faut donc veiller à ne pas tirer des conclusions hâtives*
- *Les entrées et les sorties sont équivalentes et les soldes très faibles quelque soient les territoires de référence*
- *Les profils des ménages en migrations sont presque toujours les mêmes dans les entrants et les sortants*

# Les mobilités résidentielles en 2020

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
Reçu en préfecture le 09/07/2025  
Publié le  
ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE



1251 personnes sont arrivées sur la communauté de communes en 2020 et 1453 ont quitté le territoire. Le solde est légèrement négatif entre le nombre d'entrées et le nombre de sorties sur l'année 2020, alors que sur l'ensemble de la période 2014-2020 le solde migratoire est positif.

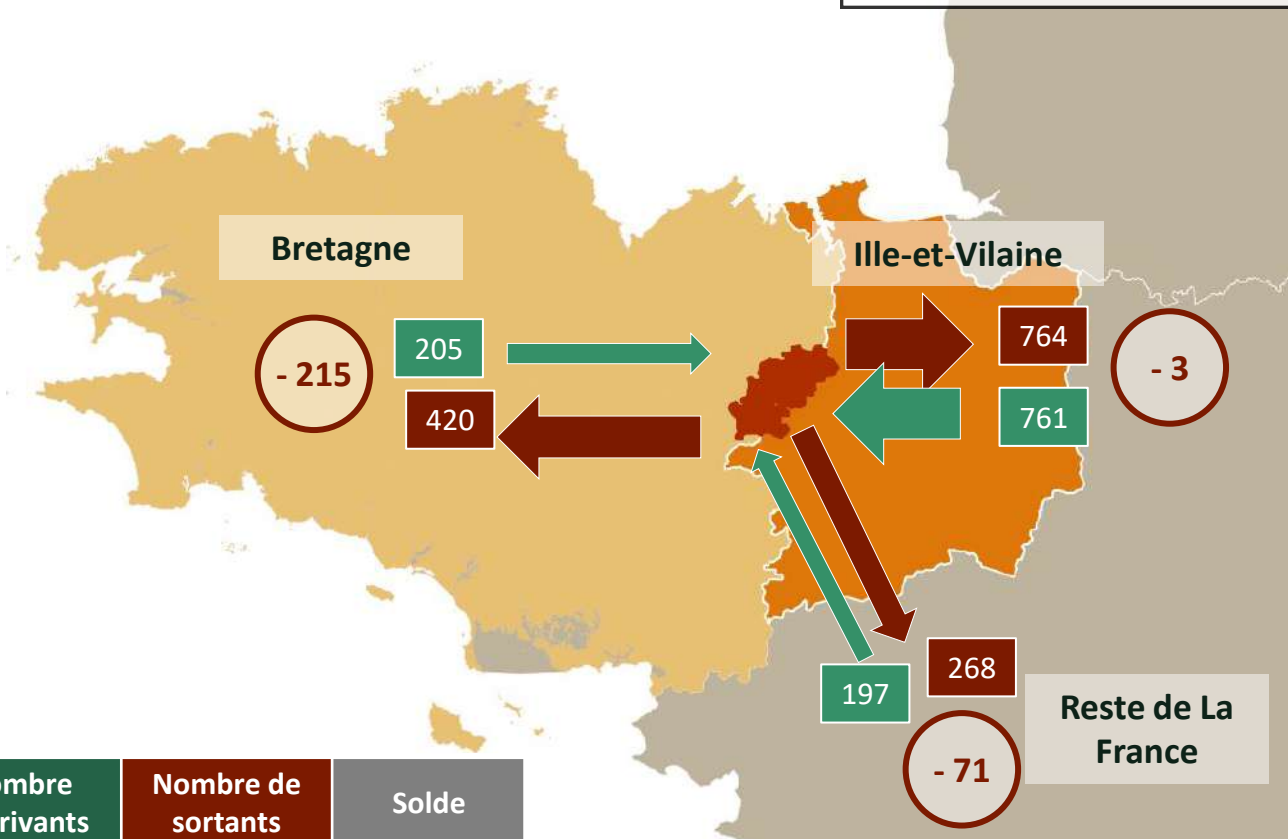
On compte par ailleurs 940 habitants qui ont déménagé au sein de l'intercommunalité (485 dans la même commune et 455 dans une autre commune de l'intercommunalité).

\*y compris les arrivées de l'étranger

# Les mobilités externes en 2020

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
 Reçu en préfecture le 09/07/2025  
 Publié le  
 ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

- Les migrations résidentielles se jouent principalement à l'échelle locale en termes de volume. En effet, **65% des arrivants proviennent du département et 53% des sortants quittent l'intercommunalité pour un logement au sein du département.** Finalement, le solde est quasiment à l'équilibre vis-à-vis du reste de l'Ille-et-Vilaine.
- A l'échelle régionale, on observe un **nombre de sortants supérieur au nombre d'arrivants.** 253 personnes ont quitté le territoire au profit des Côtes d'Armor (22), un territoire limitrophe plus accessible.
- Vis-à-vis du reste de la France, le **solde migratoire est légèrement négatif** : près d'un quart d'entre eux migrent vers la Loire Atlantique.



	Nombre d'arrivants	Nombre de sortants	Solde
Reste du Département Ille-et-Vilaine (hors CCSTMM)	761	764	- 3
Reste de la Région Bretagne (Ille-et-Vilaine)	205	420	- 215
Reste de la France (hors Bretagne)	197	268	- 71
<b>TOTAL*</b>	<b>1 163</b>	<b>1 453</b>	<b>- 289</b>

\*hors arrivées de l'étranger

# Les mobilités résidentielles avec les EPCI voisins

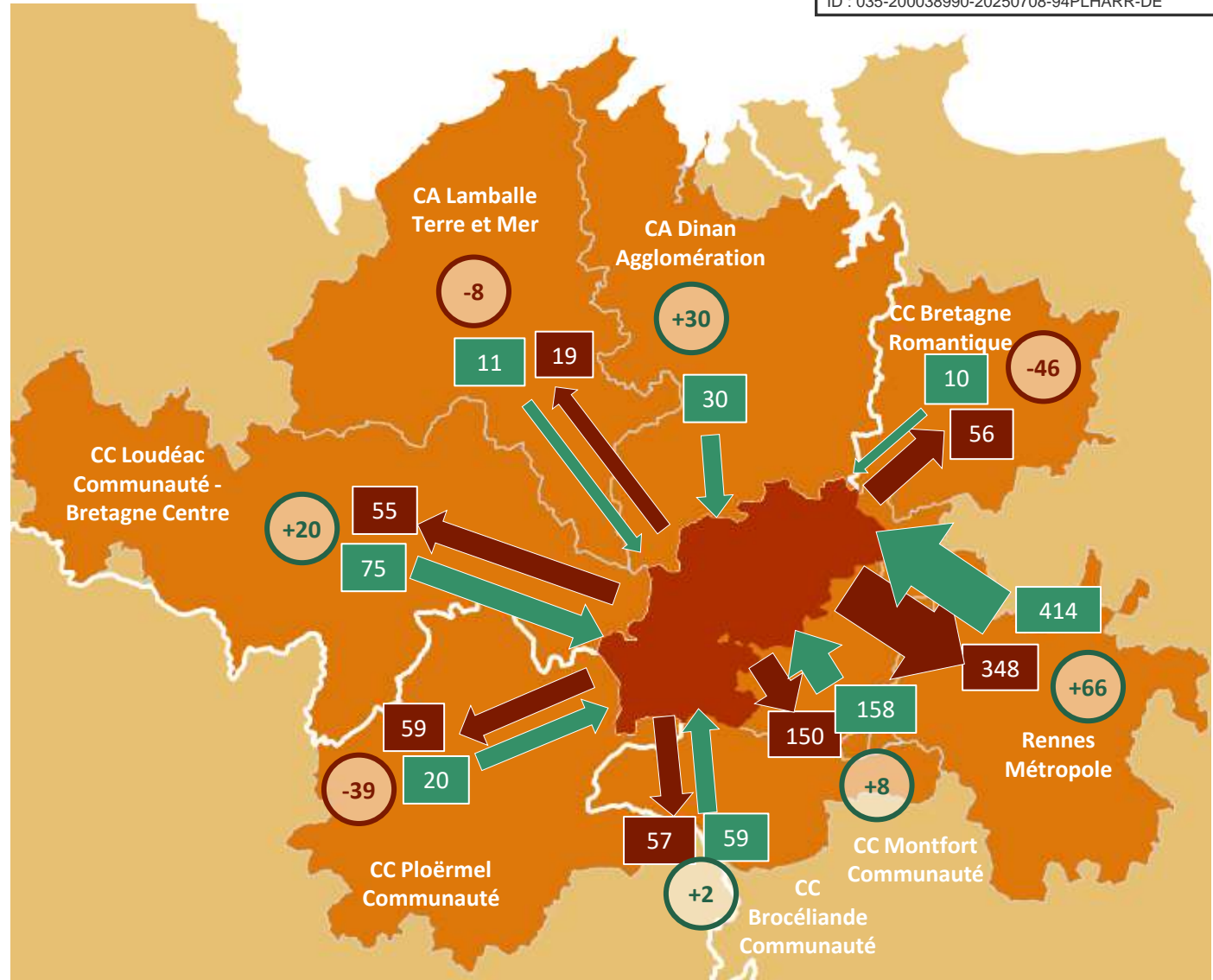
Envoyé en préfecture le 09/07/2025

Reçu en préfecture le 09/07/2025

Publié le

ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

- Un solde migratoire positif avec Rennes Métropole en 2020 : +66 habitants
- Un solde migratoire positif avec la CA Dinan Agglomération, la CC Brocéliande Communauté et la CC Montfort Communauté : un territoire attractif et accessible à l'échelle de l'AAV de Rennes Métropole.
- Un solde migratoire négatif avec la CA Lamballe Terre et Mer, la CC Loudéac Communauté - Bretagne Centre et la CC Ploërmel Communauté : des territoires plus accessibles dans le centre Bretagne et les Côtes d'Armor.



# Chiffres clés des migrations résidentielles en 2020

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
Reçu en préfecture le 09/07/2025  
Publié le  
ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

## ARRIVENT à la Communauté de Communes de Saint-Méen-Montauban



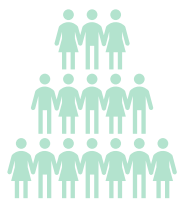
68%



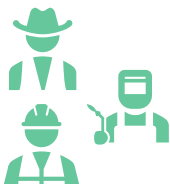
16%



7%



- 25-39 ans : 32%
- Moins de 15 ans : 27%
- 20-24 ans : 15%
- 40-54 ans : 14%



Autres personnes sans activité professionnelle : 35%  
cadres : 16%  
Professions Intermédiaires : 16%  
Employés : 13%



87% 10%

Propriétaires : 46 %  
Locataires privés : 48%

## PARTENT de la Communauté de Communes de Saint-Méen-Montauban



33%



22%



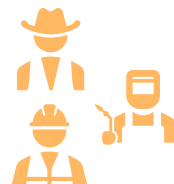
19%



19%



- 20-24 ans : 29%
- 25-39 ans : 23%
- 40-54 ans : 14%
- Moins de 15 ans : 14 %



Autres personnes sans activité professionnelle : 31%  
cadres : 21%  
Employés : 21%  
Professions Intermédiaires : 11%



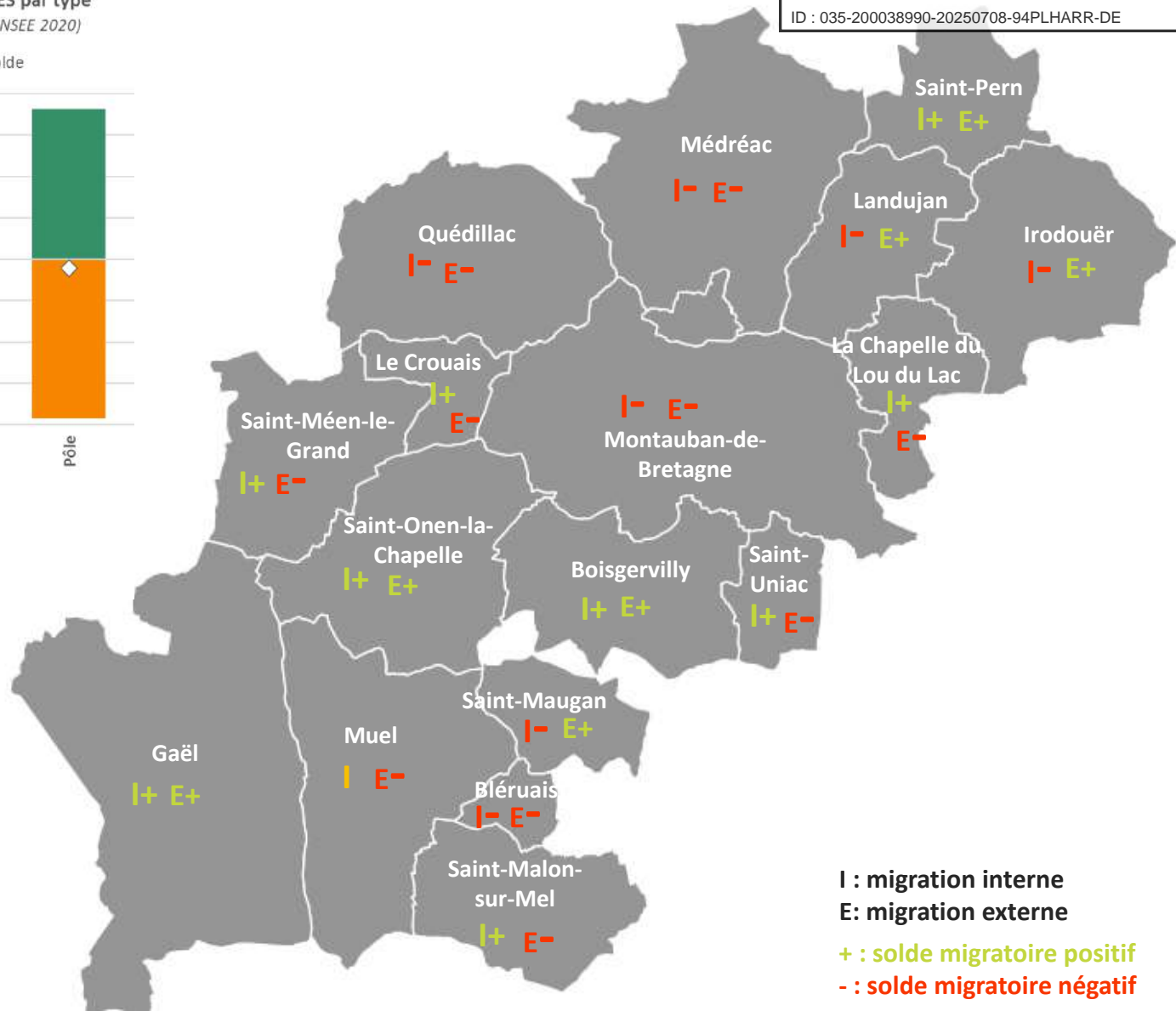
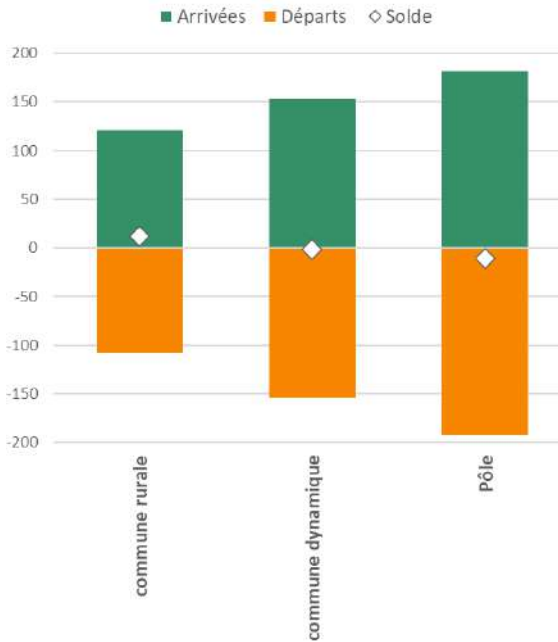
56% 39%

Locataires privés : 46%  
Propriétaires : 33 %

# Chiffres clés des migrations résidentielles en 2020

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
 Reçu en préfecture le 09/07/2025  
 Publié le  
 ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

Migrations résidentielles INTERNES par type de commune - CC SMM (Source : INSEE 2020)



- Un solde migratoire interne et externe positif pour certaines communes en 2020 : Boisgervilly, Gaël, Saint-Onen-la-Chapelle et Saint-Pern.
- A Montauban de Bretagne, un solde migratoire interne et externe négatif

I : migration interne  
 E : migration externe  
 + : solde migratoire positif  
 - : solde migratoire négatif

## Un territoire qui attire, mais également que l'on quitte...

- Un solde migratoire négatif en 2020.
- Les migrations résidentielles se jouent majoritairement à l'échelon local vis-à-vis du reste du département, mais également vis-à-vis de la Région Bretagne et dans une moindre mesure avec le reste de la France.
- Rennes Métropole, Dinan Agglomération et Loudéac Communauté sont les principales EPCI avec lesquels la communauté de communes de Saint-Méen-Montauban présente un solde migratoire positif.
- Les ménages qui arrivent sur la CC SMM sont principalement des familles et des personnes entre 25 et 39 ans et des moins de 15 ans.
- Les ménages qui quittent le territoire ont des profils équilibrés, les départs concernent des familles monoparentales, des personnes seules et des couples avec et sans enfants.

## Concernant les migrations internes :

- Quatre communes possèdent un solde migratoire interne et externes positif.
- Les communes pôles ont un solde de migration interne négatif. Elles jouent leur rôle de porte d'entrée sur le territoire, puis de diffusion vers les autres communes ,même si en particulier Saint-Méen-le-Grand attire beaucoup de personnes vis-à-vis des communes voisines.

- Offrir des solutions de logements y compris en locatifs privé pour les ménages qui arrivent sur le territoire, notamment les actifs.
- Accompagner les parcours résidentiels au sein de l'intercommunalité, notamment au regard des mutations socio-démographiques à l'œuvre.

Envoyé en préfecture le 09/07/2025

Reçu en préfecture le 09/07/2025

Publié le

ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

## 5– Le parc du logement existant

## └ 5– Le parc du logement existant

### 5.1. La structure du parc du logement

# 11 061 logements - un parc dominé par les résidences principales

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
 Reçu en préfecture le 09/07/2025  
 Publié le  
 ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

Part des résidences principales ( %) en 2020 ( source : Observatoire des territoires, ANCT)

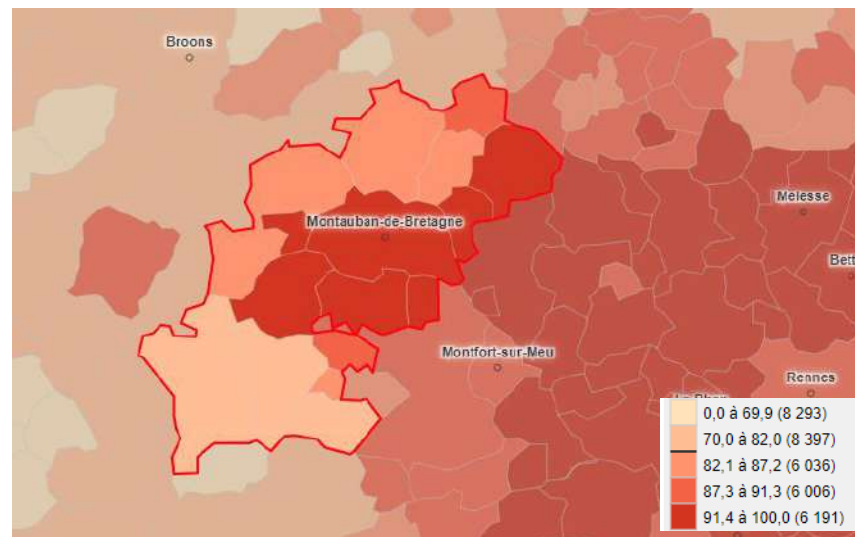
## 88,5 %

des logements de la  
**CCSMM** sont des  
 résidences principales  
 en 2020

En 2020, la communauté de communes compte **12 312 logements** dont **10 896 résidences principales**.

A noter que les 2 pôles (Saint-Méen-le-Grand et Montauban de Bretagne) concentrent 42 % du parc de logements de l'intercommunalité, avec 5 114 logements en 2020.

Le parc de logements est très majoritairement composé de résidences principales (88,5%), occupées principalement par des propriétaires occupants (73,2%). Cette tendance est supérieure à la moyenne du régionale (79,4 % de résidences principales pour la Bretagne). Les résidences secondaires représentent 13,3% du parc de logements de la Bretagne, région particulièrement touristique sur sa façade littorale.



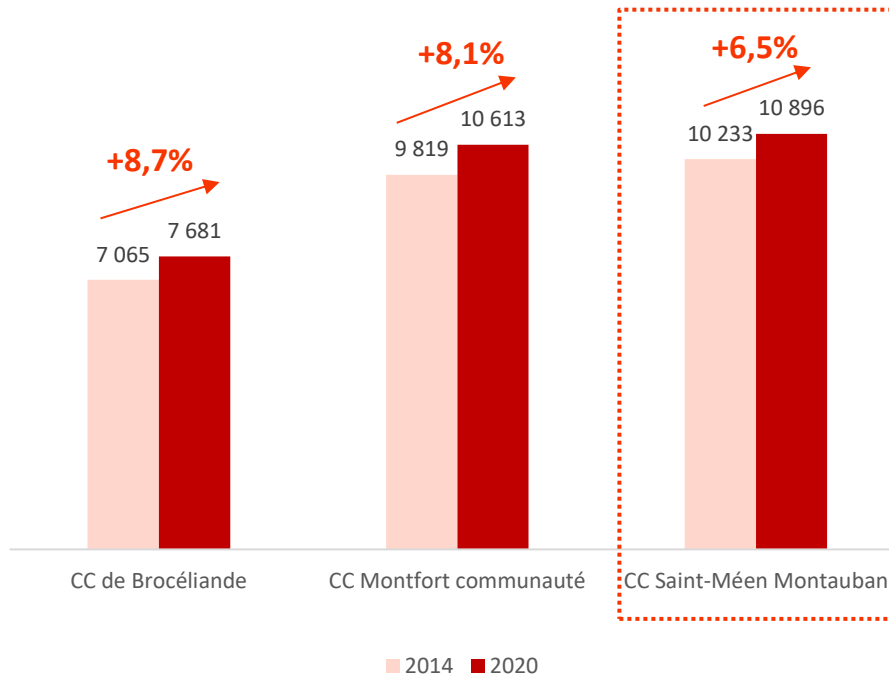
	CC Saint Méen Montauban	Département	Région Bretagne
<b>Nombre de logements</b>	12 312	568 308	1 971 623
<b>Proportion de résidences principales</b>	88,5%	86,3%	79,4 %
<b>Proportion de résidences secondaires</b>	3,3%	7,2%	13,3 %
<b>Proportion de logements vacants</b>	8,2%	6,5%	7,3 %



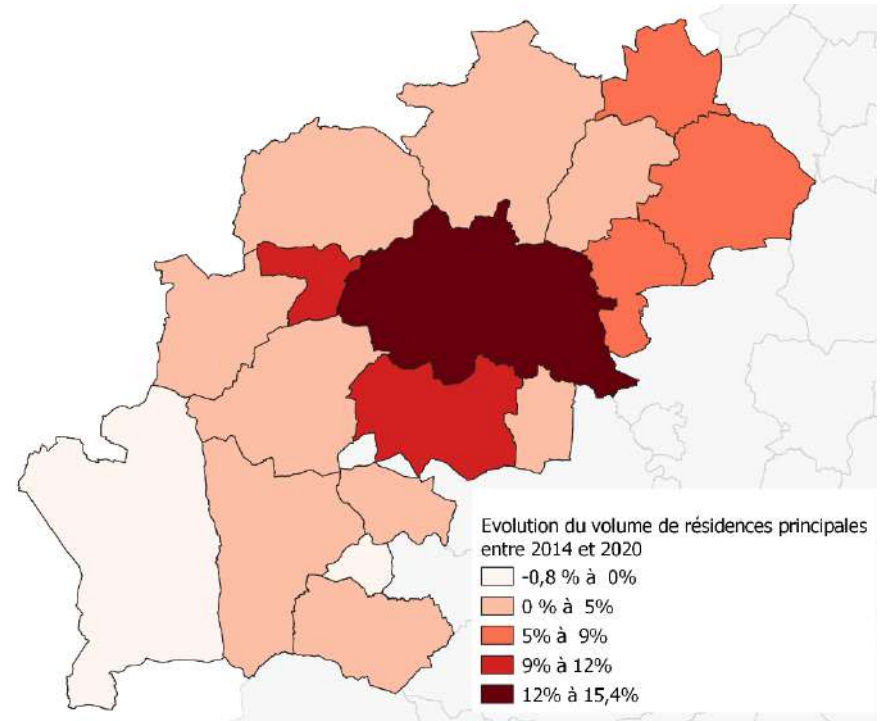
# Une croissance des résidences principales, mais modérée sur quelques communes au sud du territoire

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
 Reçu en préfecture le 09/07/2025  
 Publié le  
 ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

Evolution du volume de résidences principales entre 2014 et 2020 sur la CCSMM et les EPCI voisins ( Cérur, source : INSEE, RP 2014 et 2020)



Evolution du volume de résidences principales entre 2014 et 2020 sur la CCSMM (Cérur, source : INSEE, RP 2014 et 2020)



Alors que la population a légèrement augmenté entre 2014 et 2020 (+110 habitants/an), **le nombre de ménages a progressé de +3%, reflétant le phénomène de desserrement** (baisse du nombre de personnes par ménage). Sur cette période, les plus fortes augmentations du nombre de résidences principales se trouvent dans les communes de Montauban-de-Bretagne (+15,4%), Boisgervilly (+11,7%) et Le Crouais (+9,5%). A contrario, la commune de Gaël a connu une légère diminution du volume de résidences principales sur cette période (-0,8%).



# Une faible part de résidences secondaires dans le parc

Structure du parc de logements en 2020 (Cérur, source : INSEE, RP 2020)

Envoyé en préfecture le 09/07/2025

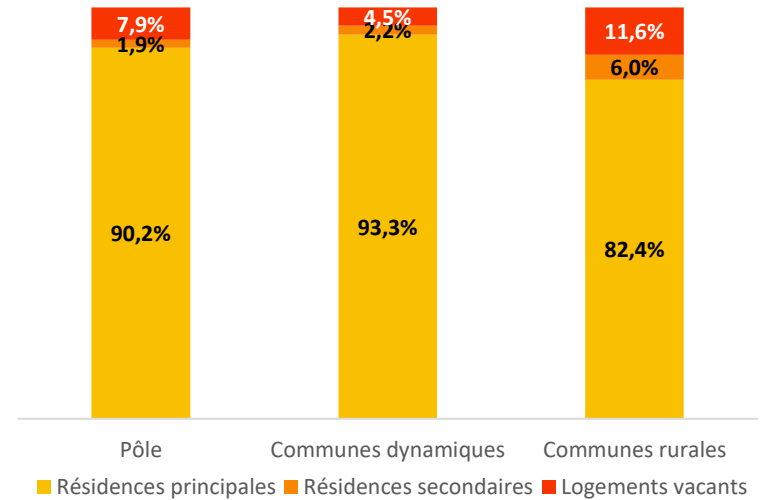
Reçu en préfecture le 09/07/2025

Publié le

ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

Territoire	Nombre de logements	Résidences principales		Résidences secondaires	
		Nombre de résidence principales	Part des résidences principales	Nombre de résidences secondaires	Part des résidences secondaires
Montauban-de-Bretagne	2 817	2618	92,9%	55	2%
Saint-Méen-le-Grand	2297	1996	86,9%	42	1,8%
<b>Communes Pôles</b>	<b>5114</b>	<b>4614</b>	<b>90,2%</b>	<b>97</b>	<b>1,9%</b>
Boisgervilly	741	696	93,9%	12	1,1%
La Chapelle du Lou du Lac	382	354	92,6%	8	2,1%
Le Crouais	239	219	91,5%	3	1,1%
Irodouër	939	874	93,1%	13	1,4%
Saint-Maugan	236	211	89,3%	15	6,4%
Saint-Onen-la-Chapelle	467	446	95,4%	15	3,3%
Saint-Uniac	206	198	95,9%	4	1,7%
<b>Communes dynamiques</b>	<b>3210</b>	<b>2996</b>	<b>93,3%</b>	<b>70</b>	<b>2,2%</b>
Bléruais	53	46	86,7%	2	3,8%
Gaël	901	685	76,1%	89	9,9%
Landujan	405	352	86,8%	13	3,3%
Médréac	893	742	83,1%	30	3,4%
Muel	470	372	79,2%	45	9,6%
Quédillac	576	498	86,6%	23	3,9%
Saint-Malon-sur-Mel	309	250	80,9%	19	6,2%
Saint-Pern	382	341	89,2%	19	5%
<b>Communes rurales</b>	<b>3988</b>	<b>3287</b>	<b>82,4%</b>	<b>241</b>	<b>6%</b>

Structure du parc de logement en 2020 (Cérur, source: INSEE, RP 2020)



**La prédominance de la vocation résidentielle se retrouve sur l'ensemble des communes.** En 2020, les taux de résidences principales varient ainsi selon les types de communes entre 82,4% (communes rurales) et 93,3% (communes dynamiques).

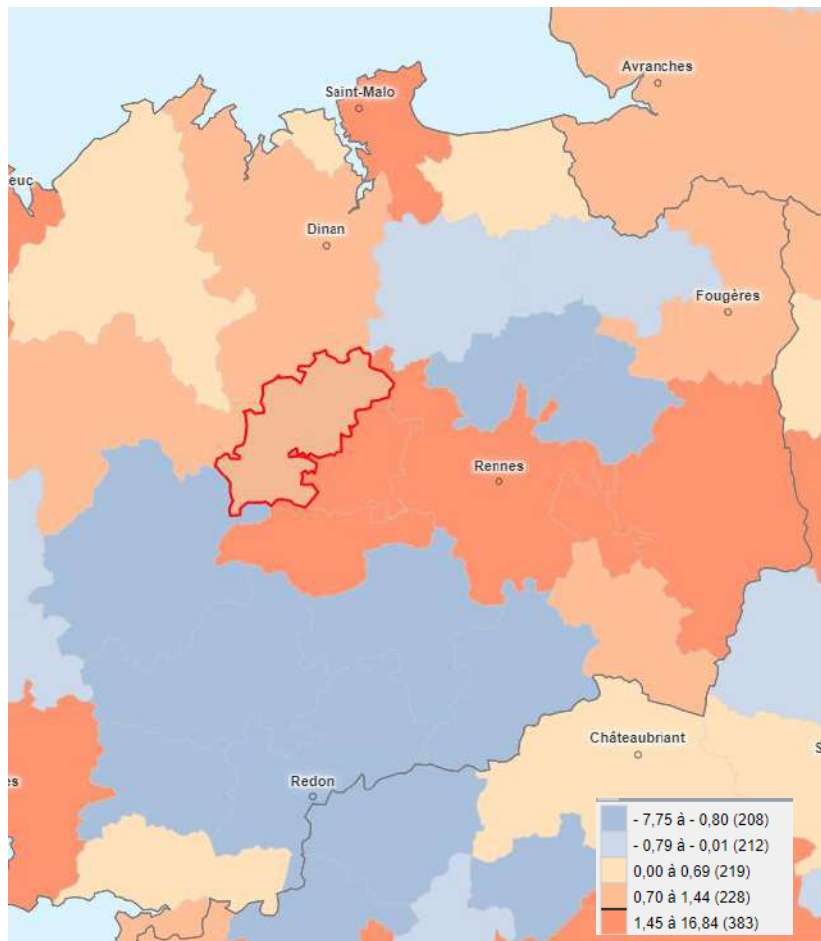
Avec plus 9% de résidences secondaires chacune, les communes de Gaël et Muel se distinguent par une fonction touristique un peu plus importante que le reste du territoire, et concentrent un tiers des résidences secondaires de l'intercommunalité .

Le taux de vacance est largement plus important dans les communes rurales.

# Focus sur les résidences secondaires : Un poids constant

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
 Reçu en préfecture le 09/07/2025  
 Publié le  
 ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

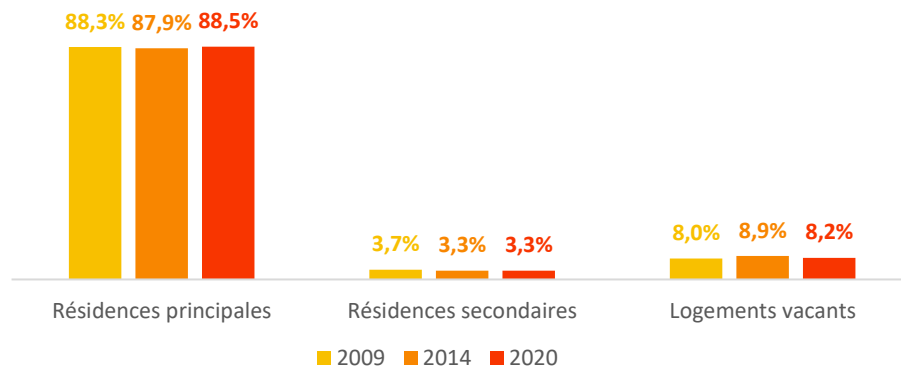
Taux d'évolution annuel du nombre de résidences secondaires (%) 2014-2020 ▼



## +7,6%

De résidences secondaires en 6 ans  
**+17,8% de RS à l'échelle départementale**

Evolution de la répartition du parc de logements entre 2009 et 2020 (part de chaque segment) (Cerur, Source : INSEE)



A l'échelle départementale, la part des résidences secondaires de la CC Saint-Méen Montauban a progressé moins vite que d'autres (notamment dans des CC limitrophes comme la CC Montfort Communauté, CC de Brocéliande) : entre 2,4% et 4,77% en moyenne par an.

On compte 379 résidences secondaires en 2014 et 408 en 2020. Néanmoins, cette augmentation du volume n'est pas visible dans l'évolution de la part des résidences secondaires entre 2009 et 2020 : cette part diminue de 0,4%.

Néanmoins, à l'échelle intercommunale, la part des résidences principales a légèrement augmenté depuis 2009, à l'inverse des résidences secondaires (-0,4%).

# L'émergence de la location de meublés touristiques

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
Reçu en préfecture le 09/07/2025  
Publié le  
ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

**1%** du parc de logements est loué (occasionnellement ou non) en tant que meublés touristiques

**3,3%** du parc de logements correspond à des résidences secondaires en 2020

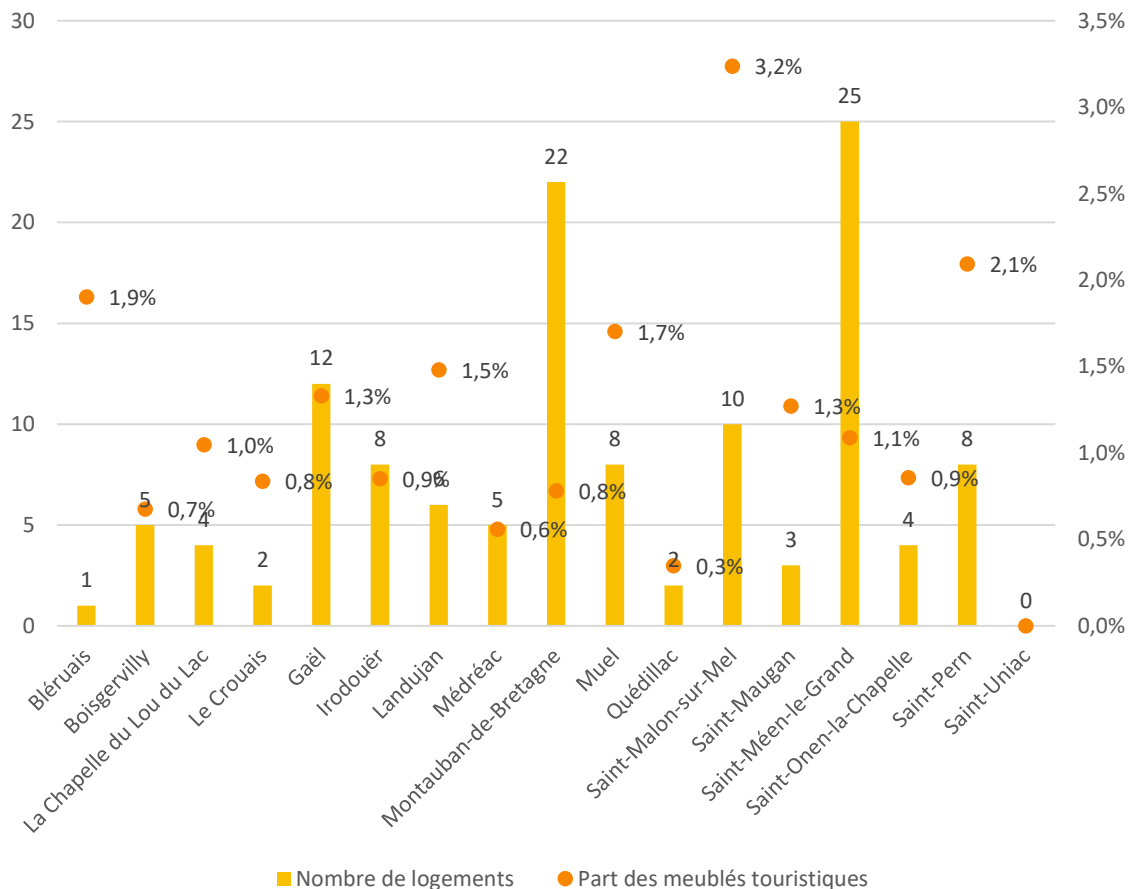
## A l'échelle intercommunale :

- Les meublés touristiques représentent 125 logements (source : AIR DNA). La majorité d'entre eux se trouvent au sein des bourgs et concernent plutôt des petits logements (moins de 3 pièces). D'autres offres, concernent à l'inverse, de des grandes propriétés « de caractère » dans les hameaux.

## Spécificités à l'échelle infra-communale :

- Si **Saint-Malon-sur-Mel**, **Bléruais** et **Saint-Pern** présentent les parts de résidences secondaires les plus élevées (de 1,9% à 3,2%), ce n'est pas dans ces communes que l'on compte le plus de meublés touristiques (1 à Bléruais, 10 à Saint-Malon-sur-Mel et 8 à Saint-Pern).
- C'est à **Saint-Méen-le-Grand** que l'on compte le plus de meublés touristiques (25), bien qu'ils représentent une faible part du parc de logements de Saint-Méen-le-Grand, soit 1,3% du parc, contre 1,8% de résidences secondaires (INSEE, 2020).

Nombre et part des meublés touristiques au sein du parc de logement (Cerur, Source : AIR DNA juin 2023, INSEE 2020)



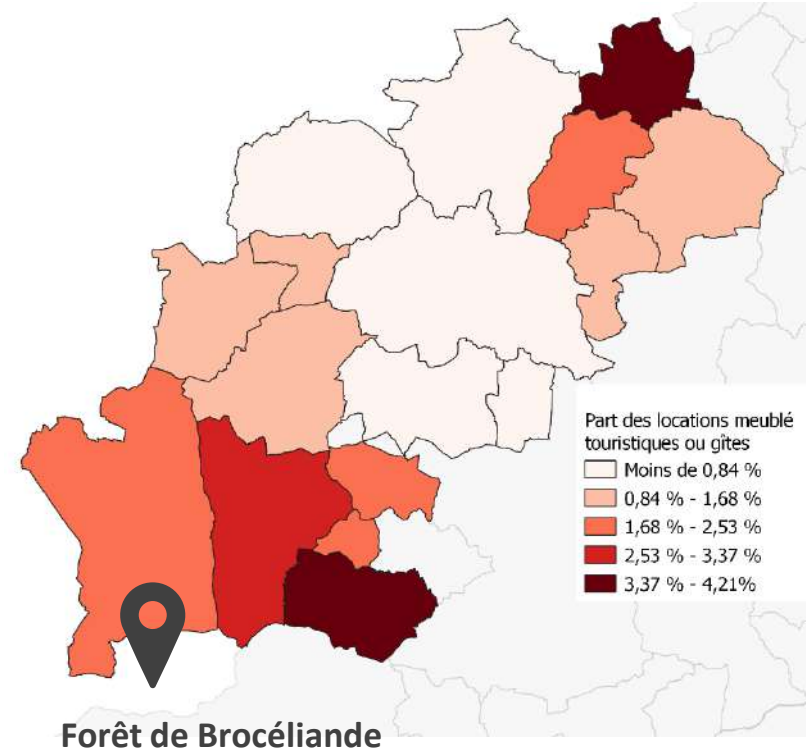


# La corrélation entre une part importante de meublés touristiques et la proximité avec la forêt de Brocéliande

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
 Reçu en préfecture le 09/07/2025  
 Publié le  
 ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

	Nb de meublés touristiques (Air DNA)	Nb de gîtes (Gites-de-France.com)	Part des meublés touristiques
Bléruais	1	0	1,9%
Boisgervilly	5	1	0,8%
La Chapelle du Lou du Lac	4	0	1%
Le Crouais	2	1	1,3%
Gaël	12	8	2,2%
Irodouër	8	0	0,9%
Landujan	6	1	1,7%
Médréac	5	0	0,6%
<b>Montauban-de-Bretagne</b>	<b>22</b>	<b>1</b>	<b>0,8%</b>
Muel	8	6	3,0%
Quédillac	2	1	0,5%
Saint-Malon-sur-Mel	10	3	4,2%
Saint-Maugan	3	1	1,7%
<b>Saint-Méen-le-Grand</b>	<b>25</b>	<b>2</b>	<b>1,2%</b>
Saint-Onen-la-Chapelle	4	3	1,5%
Saint-Pern	8	5	3,4%
Saint-Uniac	0	0	0%
	<b>125</b>	<b>33</b>	<b>1,3%</b>

Part des locations meublés touristiques ou gîte au sein du parc de logements par commune (Cérur, source : AIRNDA 2023, Gite-de-France.com 2023 et INSEE 2020)

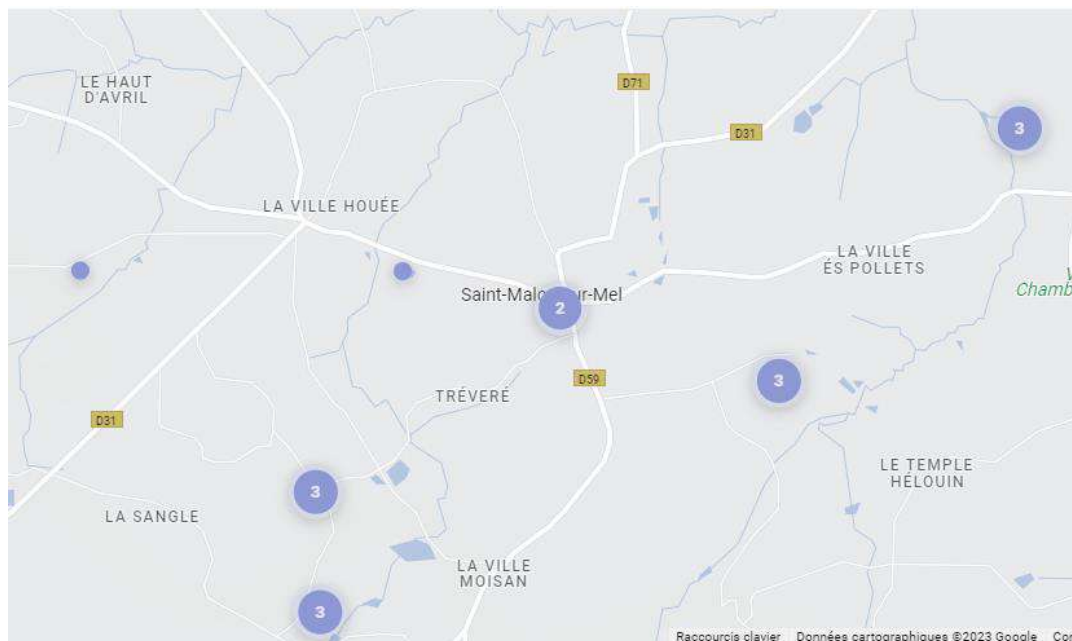


A l'échelle intercommunale, le nombre d'annonces pour des meublés touristiques semble corrélér dans une certaine mesure à la proximité avec la forêt de Brocéliande : les communes de Saint-Malon-sur-Mel et Saint-Pern présentent les parts les plus élevées de l'intercommunalité.

Trois autres communes du Sud du territoire se démarquent également (avec des volumes et des parts moins importants que les deux communes citées précédemment) : Bléruais (1,9% du parc), Muel (3% du parc) et Gaël (2,2% du parc). Dans ces trois communes, la part de résidences secondaires reste plus importante que celle des meublés touristiques.

# Focus sur la commune de Saint-Malon-sur-Mel sur la proximité avec Brocéliande

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
Reçu en préfecture le 09/07/2025  
Publié le  
ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE



- **10 locations de meublés touristiques** recensées en juin 2023
- **60% des meublés touristiques concernent un bien entier** (maison ou appartement) et 40% de l'offre sont des chambres privées chez l'habitant.
- **64% des séjours durent 1 nuit et 36% concernent des réservations de 2 nuits.**
- **Occupé quasiment uniquement sur la période estivale.**
- **Le prix moyen à la nuit est de 85,5 euros**



## Chambre Fée Viviane

Saint-Malon-sur-Mel

€15k Revenue   59% Occupancy   €79.6 Daily Rate



## Gîte Le Miroir aux Fées

Saint-Malon-sur-Mel

€12.2k Revenue   97% Occupancy   €101.5 Daily Rate



## La Maison des Hirondelles forêt de Brocéliande

Saint-Malon-sur-Mel

€15.1k Revenue   38% Occupancy   €119.5 Daily Rate

Les plateformes les plus utilisées sont : **90% sur airbnb** et **10% sur Vrbo.**

> De très nombreuses offres valorisent la proximité avec Brocéliande et son folklore

# Focus sur la commune de Saint-Méen-le-Grand sur la proximité avec Brocéliande

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
 Reçu en préfecture le 09/07/2025  
 Publié le  
 ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE



- **25 locations de meublés touristiques** recensées en juin 2023
- **52% des meublés touristiques concernent un bien entier** (maison ou appartement) et 48% de l'offre sont des chambres privées chez l'habitant.
- **52% des séjours durent 1 nuit, 40% concernent des réservations de 2 nuits et 7% sont des réservations pour des durées de 4 à 6 nuits.**
- **Occupé majoritairement sur la période estivale (70% occupation en août et 40% en février).**
- **Le prix moyen à la nuit est de 112,9 euros**
- Les plateformes les plus utilisées sont : **76% sur airbnb, 12% sur Vrbo et 12% sur les deux.**

**Chambres chez Reine**  
 Saint-Meen-le-Grand

€10.9k	66%	€55.1
Revenue	Occupancy	Daily Rate

**chambre confortable cœur de ville**  
 Saint-Meen-le-Grand

€1.4k	25%	€63
Revenue	Occupancy	Daily Rate

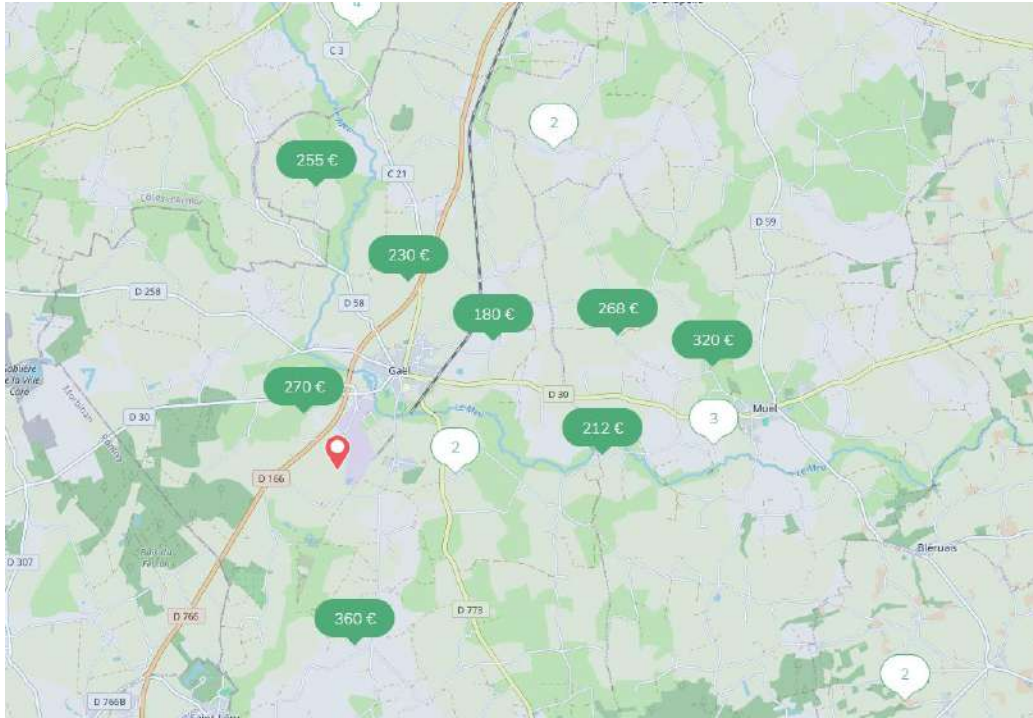
**Gîte en Brocéliande "Judigael"**  
 Saint-Meen-le-Grand

€39.2k	70%	€155
Revenue	Occupancy	Daily Rate

> De très nombreuses offres valorisent la proximité avec Brocéliande et une offre en cœur de ville

# Focus sur l'offre d'hébergement en gîtes sur le territoire

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
 Reçu en préfecture le 09/07/2025  
 Publié le  
 ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE



- Des typologies de gîtes diverses sur l'ensemble de la CC SMM allant de à 2 à 14 personnes.
- Quelques chambres d'hôtes mais majoritairement des gîtes complets.
- Pas de « gîtes de groupe » (plus de 16 couchages).

> Tout comme les meublés touristiques de très nombreuses offres valorisent la proximité avec Brocéliande



Gîte ●●●  
**Arthur**  
 à GAEL - Ille-et-Vilaine  
 3 chambres 6 personnes  
 À partir de **270 €** par semaine. 21 avis ★★★★★



Gîte ●●●  
**La Folie en Brocéliande**  
 à GAEL - Ille-et-Vilaine  
 2 chambres 4 personnes  
 À partir de **180 €** par semaine. 29 avis ★★★★☆



Gîte ●●●  
**Lancelot**  
 à MUEL - Ille-et-Vilaine  
 2 chambres 4 personnes  
 À partir de **247 €** par semaine. 13 avis ★★★★★



Gîte ●●●  
**Merlin**  
 à MUEL - Ille-et-Vilaine  
 2 chambres 5 personnes  
 À partir de **263 €** par semaine. 17 avis ★★★★★



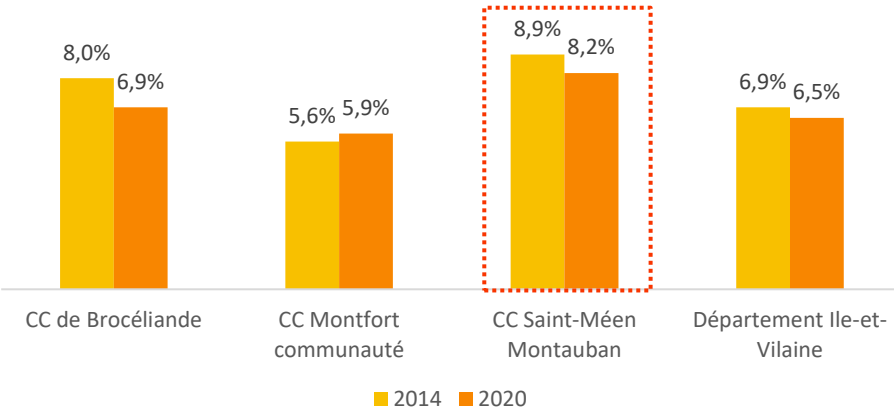
Gîte ●●●●  
**La Table Ronde**  
 à SAINT MALON SUR MEL - Ille-et-Vilaine  
 1 chambre 4 personnes  
 À partir de **400 €** par semaine. 4 avis ★★★★★



# Une répartition inégale de la vacance sur le territoire

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
 Reçu en préfecture le 09/07/2025  
 Publié le  
 ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

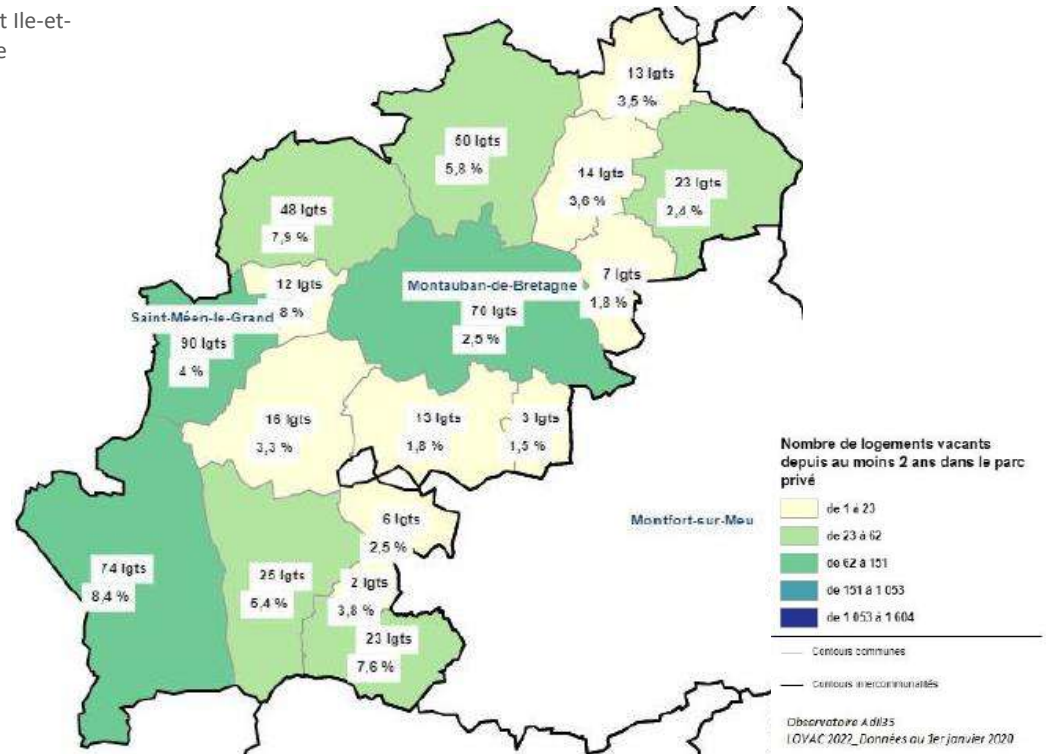
Part des logements vacants en 2014 et 2020 (Cérur, source : INSEE, 2020)



Le parc vacant avait progressé de 16,4% entre 2009 et 2014 puis, a diminué de 2,3% entre 2014 et 2020 (source INSEE).

En 2020, la part des logements vacants peut être considérée comme importante. Elle est égale à la moyenne nationale, mais reste plus élevée que la moyenne départementale et régionale.

Nombre et taux de logements vacants au sein du parc de logement (Source : Adil 35)



	Nombre de logements vacants	Part des logements vacants
INSEE (RP 2020)	1 008	8,2%
LOVAC (2022 sur des données 2020)	943*	7,3%*
LOVAC pour les vacances depuis plus de 2 ans) (2022 sur données 2020)	476	3,7%



# Une vacance qui tend à se stabiliser sur la période

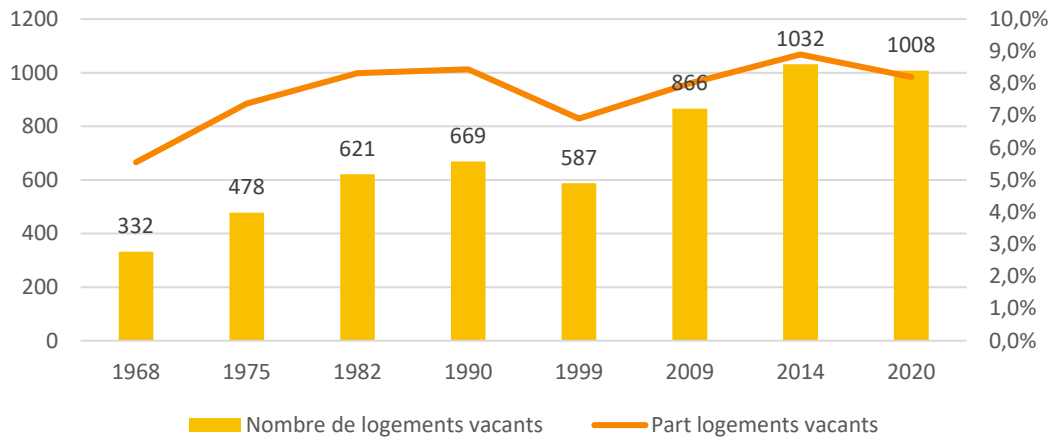
Envoyé en préfecture le 09/07/2025

Reçu en préfecture le 09/07/2025

Publié le

ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

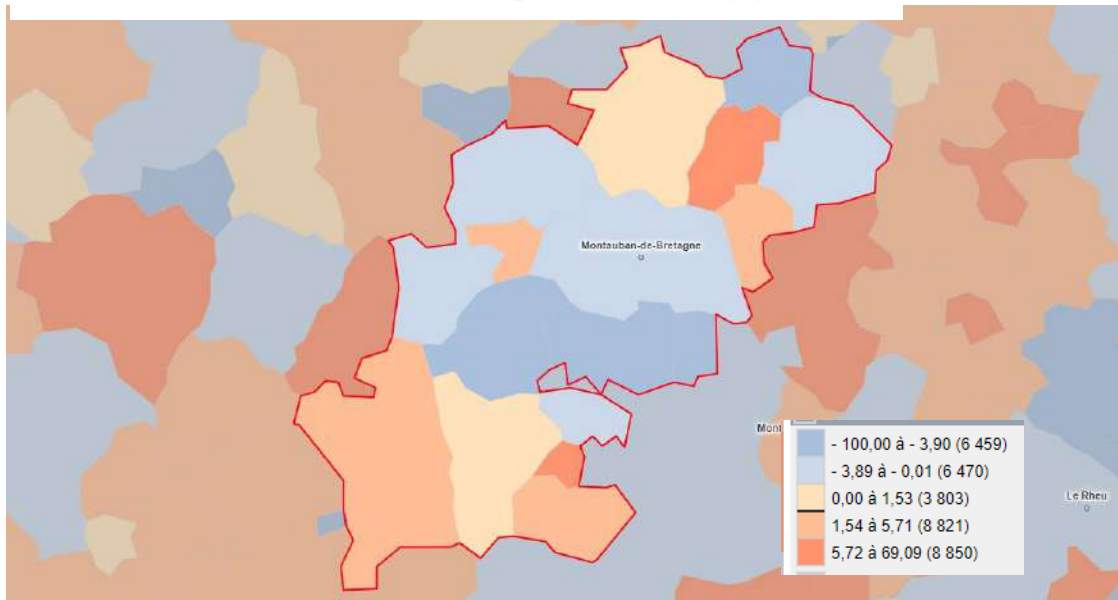
## Part et volume des logements vacants depuis 1968 (Cerur, INSEE)



Entre 1968 et 2020, la part des logements vacants est passée de 5,5% à 8,2%. En termes de volume, cela représentait 332 logements en 1968 contre 1 008 en 2020. Si la vacance a continué d'augmenter entre 1968 et 1990, elle a diminué en 1999 avant de poursuivre sa croissance jusqu'en 2014 (+19,2%) avant de connaître une nouvelle diminution en 2020 (-2,3%).

Le diagnostic du PLH 2017-2022 révèle un stock de 1 034 logements en 2014, soit 8,9% du parc de logements. Les communes de Saint-Méen-le-Grand (12,3%) et Gaël (12,4%) présentaient les plus fortes parts de logements vacants. Cette part a diminué jusqu'à 2020 pour la commune de Saint-Méen-le-Grand pour atteindre 11,3%, et cette diminution peut être en partie le fruit de l'OPAH.

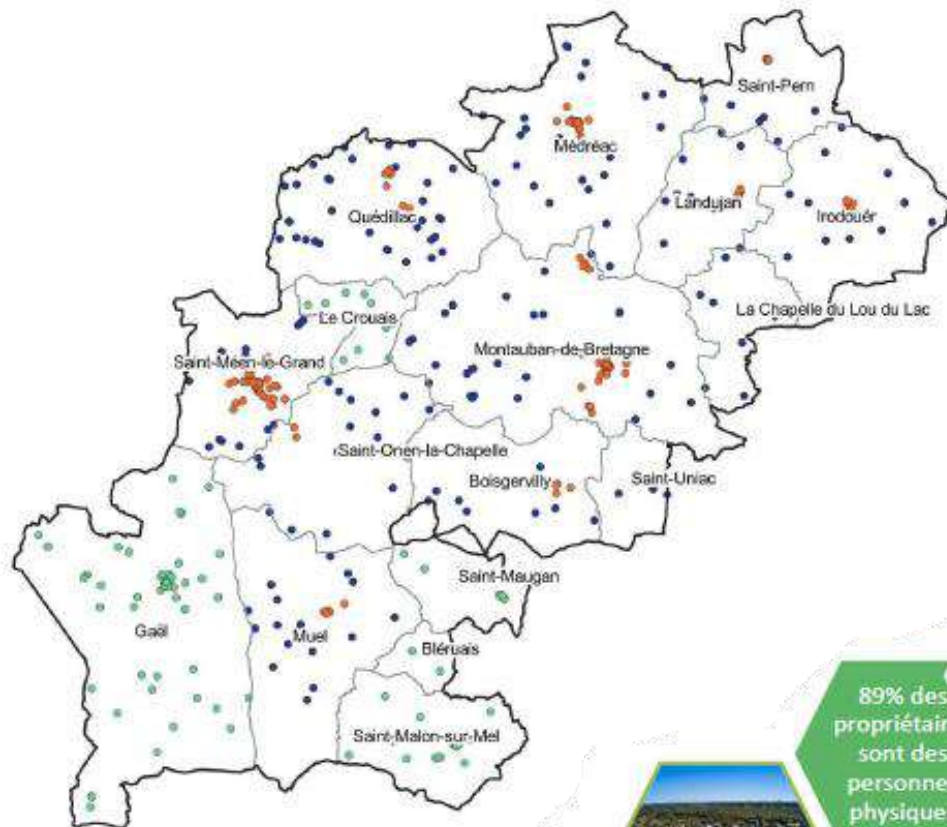
## Taux d'évolution annuel du nombre de logements vacants (%) 2014-2020



Entre 2014 et 2020, la vacance du logement a augmenté dans certaines des communes qui présentaient déjà une part importante de logements vacants en 2014. A noter que l'augmentation de la vacance s'est faite au détriment du parc de résidences principales à Gaël. A l'inverse, elle a diminué dans six communes dont certaines présentaient une part de logements vacants déjà faible.

# Une vacance structurelle

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
Reçu en préfecture le 09/07/2025  
Publié le  
ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE



## Localisation des logements vacants depuis au moins 2 ans dans le parc privé.

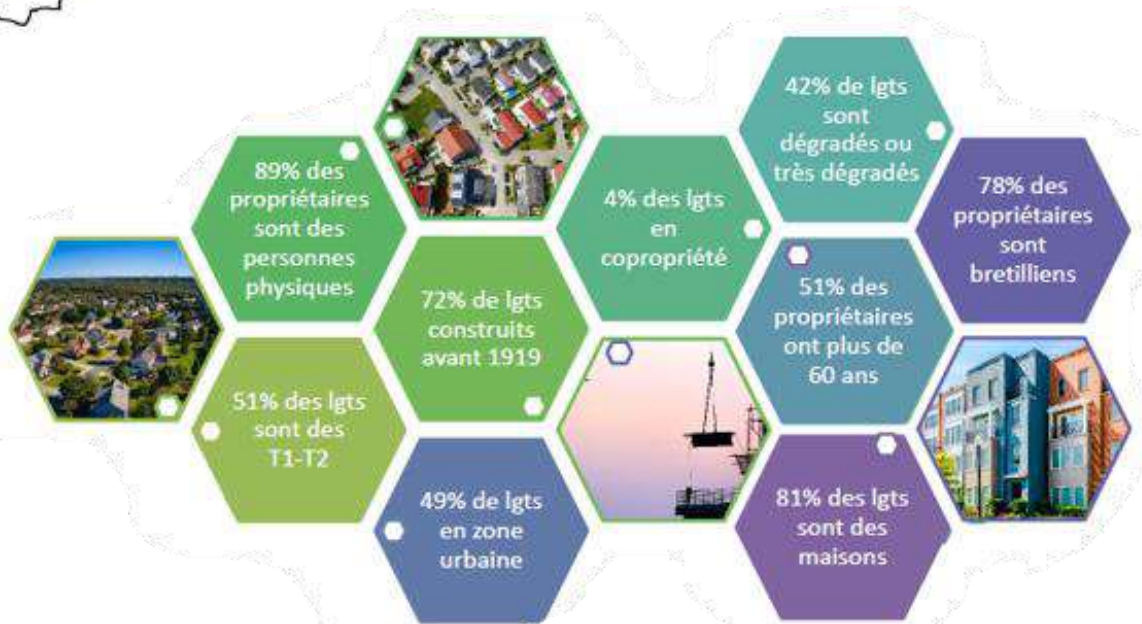
- en secteur urbain (zones U - UAc - UAs du PLU)
- en secteur rural (zones A - N - NH du PLU)
- en secteur non défini (commune non couverte par un PLU)

— Contours intercommunalité

— Contours communes

En 2020, 476 logements sont repérés comme étant vacant depuis plus de 2 ans, soit 3,7% du parc de la collectivité.

Ces logements sont particulièrement concentrés dans les centres-bourgs (49% se situent en zone urbaine) ainsi que sur le front ouest du territoire. Plus des trois quarts des propriétaires de logements vacants sont bretonnés et plus de la moitié des propriétaires ont plus de 60 ans.



Chiffres-clés de la vacance de la CC Saint-Méen Montauban (Source : Adil 35)

Observatoire ADIL 35  
Données LQUAC 2022  
Géographie PLU au 1er Janvier 2020



# Focus sur la vacance du logement dans les communes

Envoyé en préfecture le 09/07/2025

Reçu en préfecture le 09/07/2025

Publié le

ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

Commune	Nombre de logements vacants (INSEE, 2020)	Nombre de logements vacants (LOVAC, 2022 sur données 2020)	Nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans (LOVAC, 2022 sur données 2020)
Montauban-de-Bretagne	144	164	63
Saint-Méen-le-Grand	259	234	97



## ÉLÉMENTS DE MÉTHODE

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

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

### Dires d'acteurs

A Saint-Méen-le-Grand, le parc urbain est vieillissant et en mauvais état dans certains secteurs. On continue d'observer une part importante de vacance, contrairement au reste du territoire intercommunal. A noter que des biens vacants sont à la vente, mais nécessitent la réalisation de travaux conséquents.

### Dires d'acteurs

A l'échelle intercommunale, on observe une baisse de la vacance de manière générale, surtout depuis la crise sanitaire. De plus, l'interdiction de location de passoires thermiques n'a pas entraîné d'augmentation de la vacance jusqu'à aujourd'hui, contrairement à ce qui peut être observé sur d'autres territoires.



# Focus sur la vacance du logement dans les communes côtières

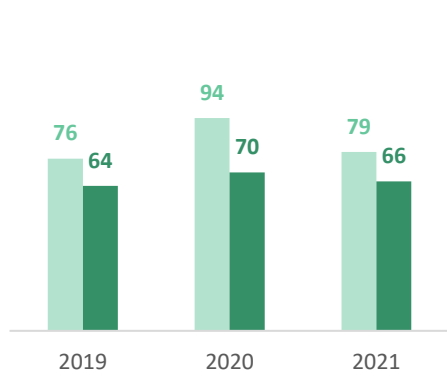
Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
 Reçu en préfecture le 09/07/2025  
 Publié le  
 ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

Nombre de logements vacants selon la durée de vacance dans 3 communes (Cérur, source : LOVAC, 2019-2020-2021)

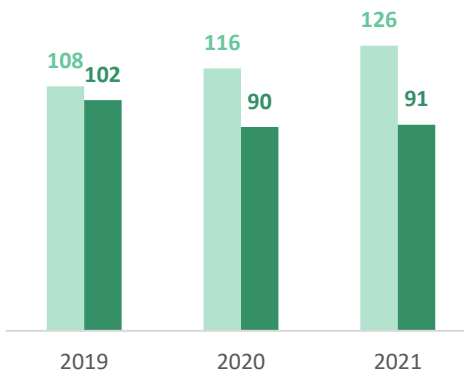
Montauban de Bretagne

Saint Méén le Grand

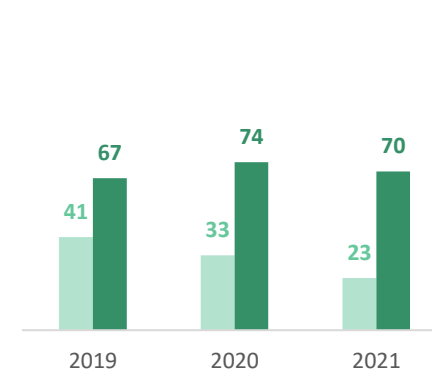
Gaël



■ nb log du parc privé vacants depuis moins de deux ans  
 ■ nb log du parc privé vacants depuis deux ans ou plus



■ nb log du parc privé vacants depuis moins de deux ans  
 ■ nb log du parc privé vacants depuis deux ans ou plus



■ nb log du parc privé vacants depuis moins de deux ans  
 ■ nb log du parc privé vacants depuis deux ans ou plus

Entre 2019 et 2021, à Montauban-de-Bretagne et Saint-Méen-Le-Grand le nombre de logements vacants a légèrement augmenté : +5 logements vacants à Montauban-de-Bretagne et +7 logements vacants à Saint-Méen-Le-Grand. A l'inverse, le nombre total de logements vacants a diminué à Gaël sur cette période : -15 logements vacants.

Plus spécifiquement, lorsque l'on compare l'évolution des logements vacants depuis moins de deux ans et ceux depuis plus de deux ans :

- **Montauban-de-Bretagne** : le nombre de logements vacants depuis moins de deux ans a augmenté tandis que le nombre de logements vacants depuis plus de deux ans est resté stable. Cela peut traduire une rotation importante au niveau du parc, avec une vacance courte, mais des situations complexes de vacance longues qui ne sont pas traitées.
- **Saint-Méen-le-Grand** : Si le nombre de logements vacants depuis moins de deux ans a augmenté, le nombre de logements vacants depuis plus de deux ans a nettement diminué : -11 logements. Ce constat reflète le travail engagé par l'OPAH notamment.
- **Gaël** : le nombre de logements vacants depuis moins de deux ans a nettement diminué, témoin d'une activation de marché, tandis que le nombre de logements vacants depuis plus de deux ans est resté stable voire à légèrement augmenté.

# └ Le parc du logement existant

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

# Un parc de logements dominé par la maison individuelle

Envoyé en préfecture le 09/07/2025

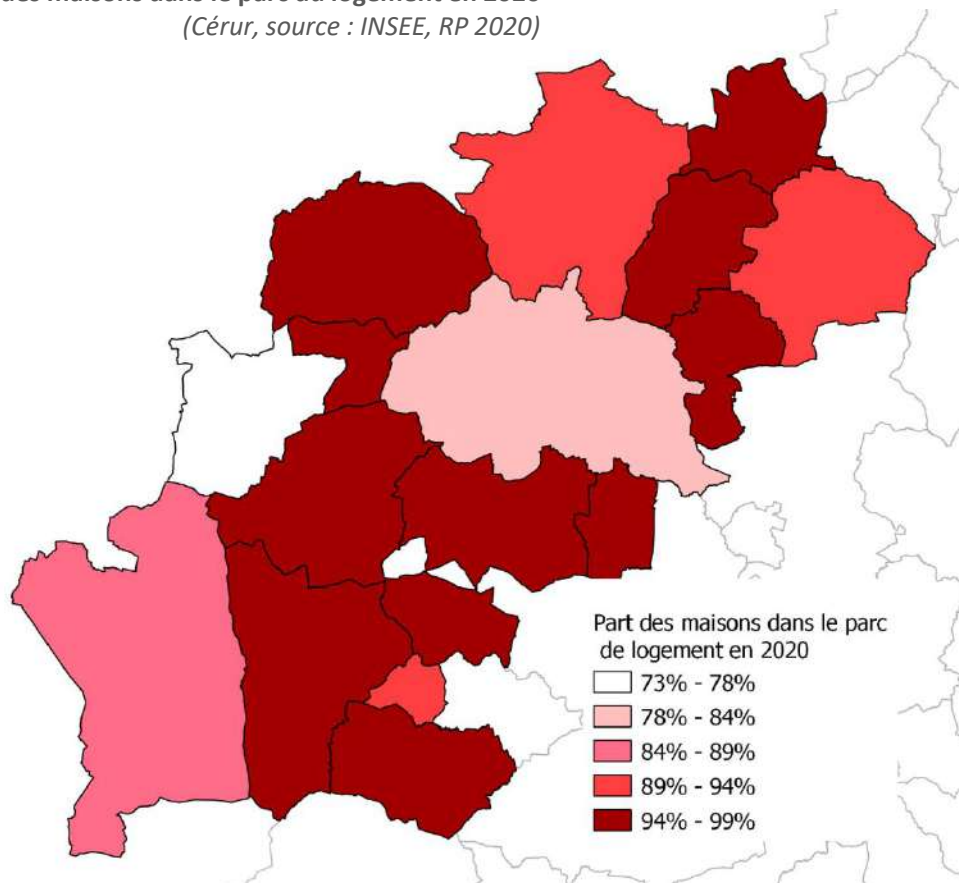
Reçu en préfecture le 09/07/2025

Publié le

ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

**87%** de maisons à l'échelle de  
**CCSMM** (contre 60% à l'échelle du  
département)  
Source : INSEE, 2020

Part des maisons dans le parc du logement en 2020  
(Cérur, source : INSEE, RP 2020)



A l'échelle intercommunale, **près de 9/10 logements sont des maisons**, contre 6/10 à l'échelle départementale.

A l'échelle infra-communale, on remarque des différences entre les communes. **Les deux communes pôles sont les deux communes où la part des maisons est la plus basse** : Montauban de Bretagne (80%) et Saint-Méen-Le-Grand (73%). C'est également le cas de Gaël, dans le sud du territoire, avec 89% de maisons.

On observe également que cette part est restée constante entre 2014 et 2020 pour les deux communes pôles : **il n'y a pas eu de diversification du parc sur cette période**.

Pour les autres communes du territoire, près de 100% des logements sont des maisons.

# Des logements collectifs concentrés sur les deux communes pôles

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
 Reçu en préfecture le 09/07/2025  
 Publié le  
 ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

**13%** des logements de la CC sont des appartements (contre 40% en Ille et Vilaine)

Cette sur-représentation de la maison individuelle est à l'image de nombreux territoires similaires à celui-ci telle que la CA Dinan Agglomération (83%) et la CC Loudéac Communauté – Bretagne Centre (87%).

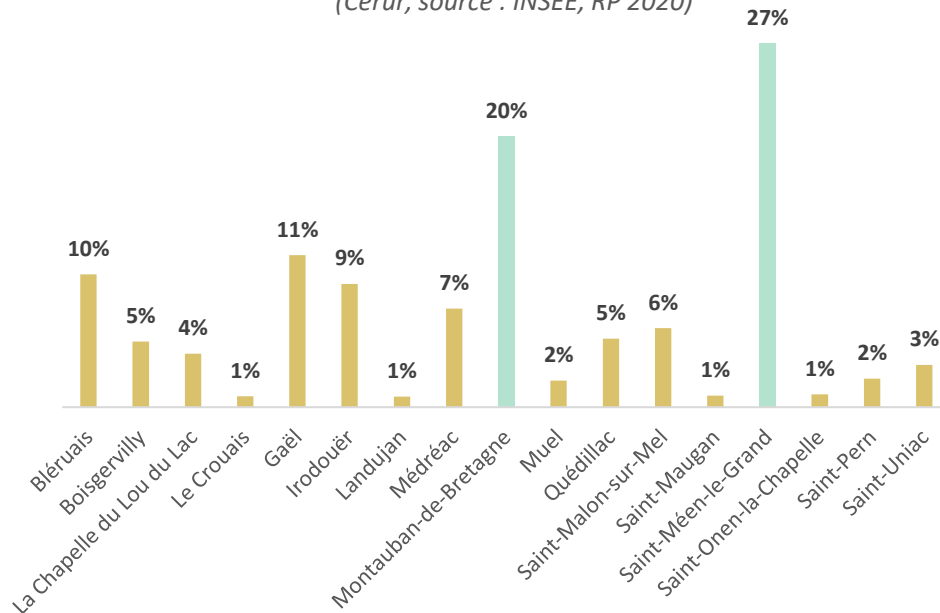
Les logements collectifs représentent une part faible dans le parc de logements des différentes communes hormis dans les deux communes pôles.

**75%** des logements collectifs se situent dans les 2 communes pôles

Les deux communes pôles concentrent 75% de l'offre en logements collectifs, dont **40% à Saint-Méen-le-Grand**.

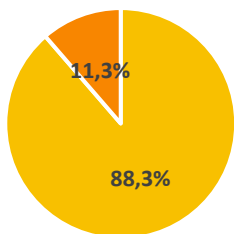
Ainsi l'offre en logements collectifs se répartit de manière hétérogène sur le territoire, mais répond à une densité des centralités.

Part des logements collectifs dans le territoire  
 (Cérur, source : INSEE, RP 2020)

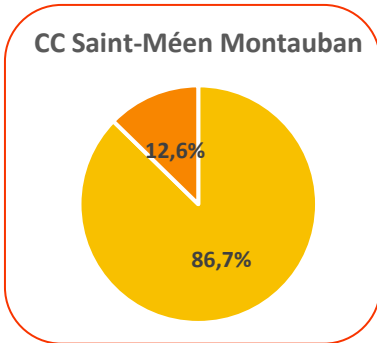


Part des logements collectifs par EPCI en 2020  
 (Cérur, source : INSEE, RP 2020)

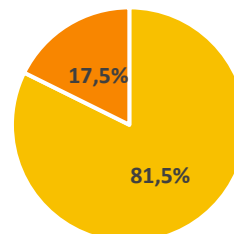
CC de Brocéliande Communauté



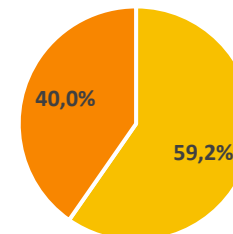
CC Saint-Méen Montauban



CC Montfort communauté



Département Ille-et-Vilaine



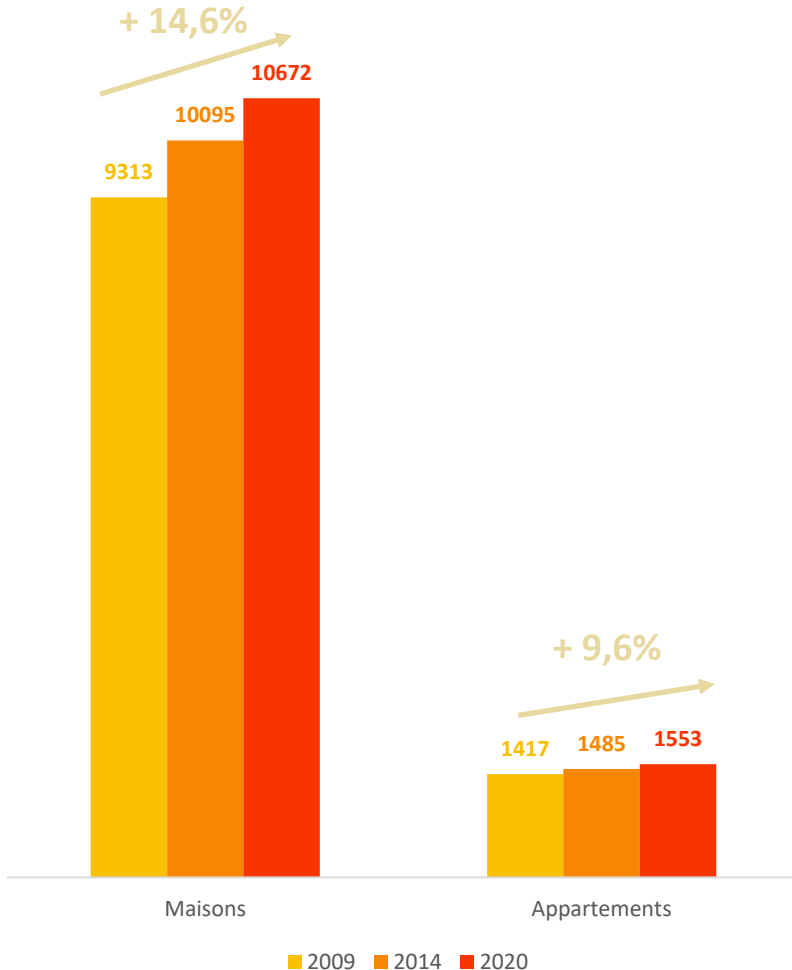
■ Maisons ■ Appartements



# Evolution du parc de logements : un parc de logements dominé par les maisons

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
 Reçu en préfecture le 09/07/2025  
 Publié le  
 ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

**Volume des maisons et appartements entre 2009 et 2020**  
 (Cézur, source : INSEE, RP 2009, 2014, 2020)



Le parc de logements de la CC Saint Méen Montauban connaît une **évolution importante du nombre de maisons (+14,6%)** depuis 2009 tandis que le nombre d'appartements, déjà peu important en 2009, a moins augmenté sur cette période (+9,6%).

Le PLH qui s'achève n'a donc pas permis de diversifier le parc et les formes urbaines des logements .

Or, la question des formes urbaines devient un enjeu fort compte tenu de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et d'intégrer les dispositions de la loi Climat et Résilience qui fixe un objectif de Zéro artificialisation nette (ZAN) à horizon 2050.

# Une spécialisation du parc sur le grand logement Le manque de représentation des petits logements

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
Reçu en préfecture le 09/07/2025  
Publié le  
ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

## 9%

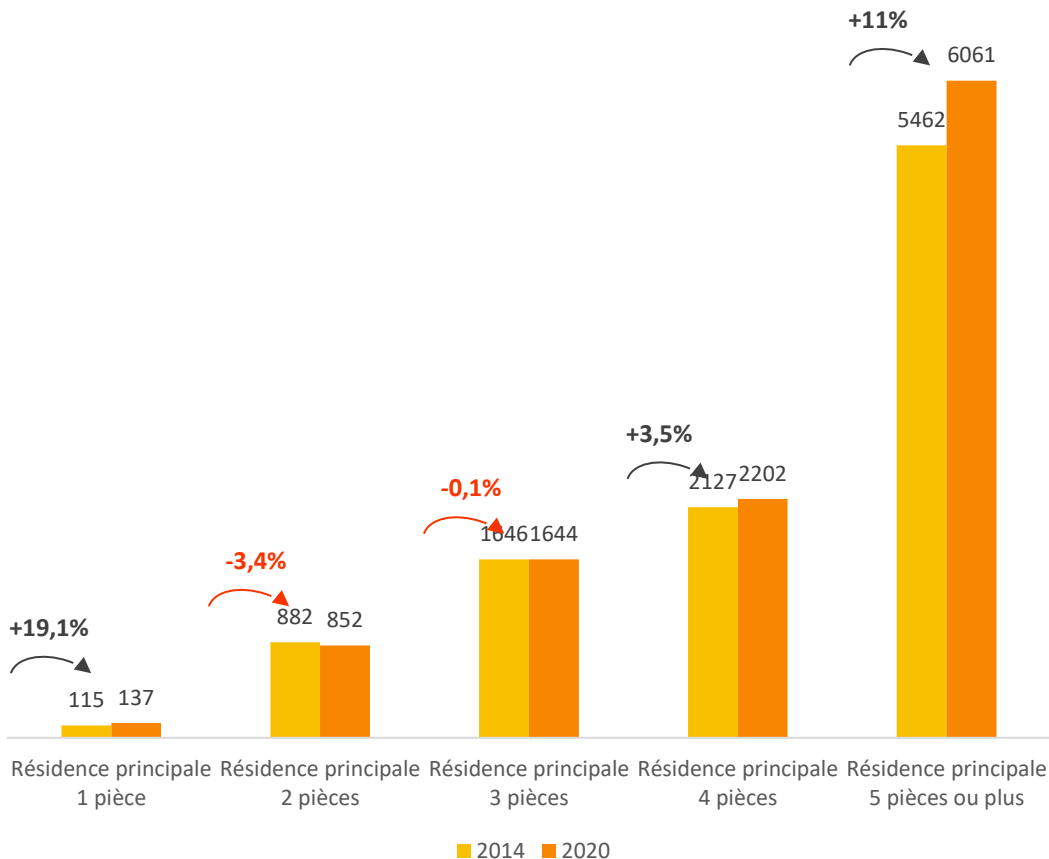
**des résidences principales de CC Saint Méen Montauban ont 1 ou 2 pièces seulement**

Les résidences principales sont constituées en majeure partie de grands logements. Près de  $\frac{3}{4}$  des résidences principales ont plus de 4 pièces, et leur nombre a continué de progresser ces dernières années avec près de 674 logements supplémentaires entre 2014 et 2020. A contrario, les petits logements de 2 pièces ont connu une diminution de -3,4% entre 2014 et 2020.

La taille des logements est en moyenne de 4,7 pièces, ce qui est similaire à la moyenne départementale (4,2).

Pourtant le territoire connaît une diminution de la taille des ménages. On compte en moyenne, 2,16 personnes par ménage en 2020 contre 2,61 en 1990 et 3,13 en 1968. Ces évolutions sociodémographiques, reflet du phénomène de desserrement des ménages et de l'allongement de l'espérance de vie, **questionnent l'adéquation du parc de logements avec les besoins de la population.**

Evolution du nombre de residences principales selon leur typologie 2014,2020  
(Céru, source : INSEE, RP 2014, 2020)



# Une spécialisation du parc sur le grand logement le manque de représentation des petits logements

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
Reçu en préfecture le 09/07/2025  
Publié le  
ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

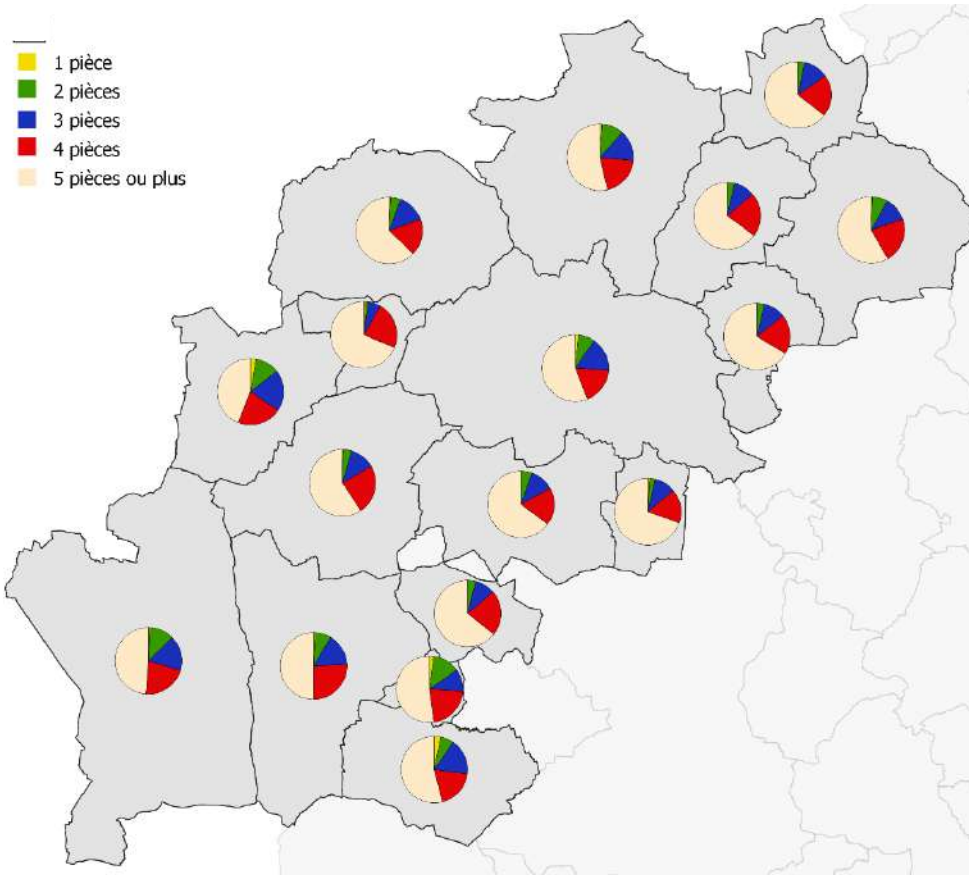
**25%** des logements 1 et 2 pièces de la CCSMM sont localisés Montauban de Bretagne

**29%** des logements 1 et 2 pièces de la CCSMM sont localisés Saint-Méen-le-Grand

Les deux communes pôles concentrent plus de la moitié des petits logements (1 et 2 pièces). A l'échelle intercommunale, les logements de 1 pièce représentent seulement moins d'1% du parc.

Les autres communes présentent davantage de moyens et grands logements, en particulier : Saint-Uniac (70% de 5 pièces et plus), Boisgervilly (seulement 5% logements 2 pièces et moins), et Saint-Maugan (86% de 4 pièces et plus)

Typologie des résidences principales par commune  
(Cérur, Source : INSEE, RP 2020)



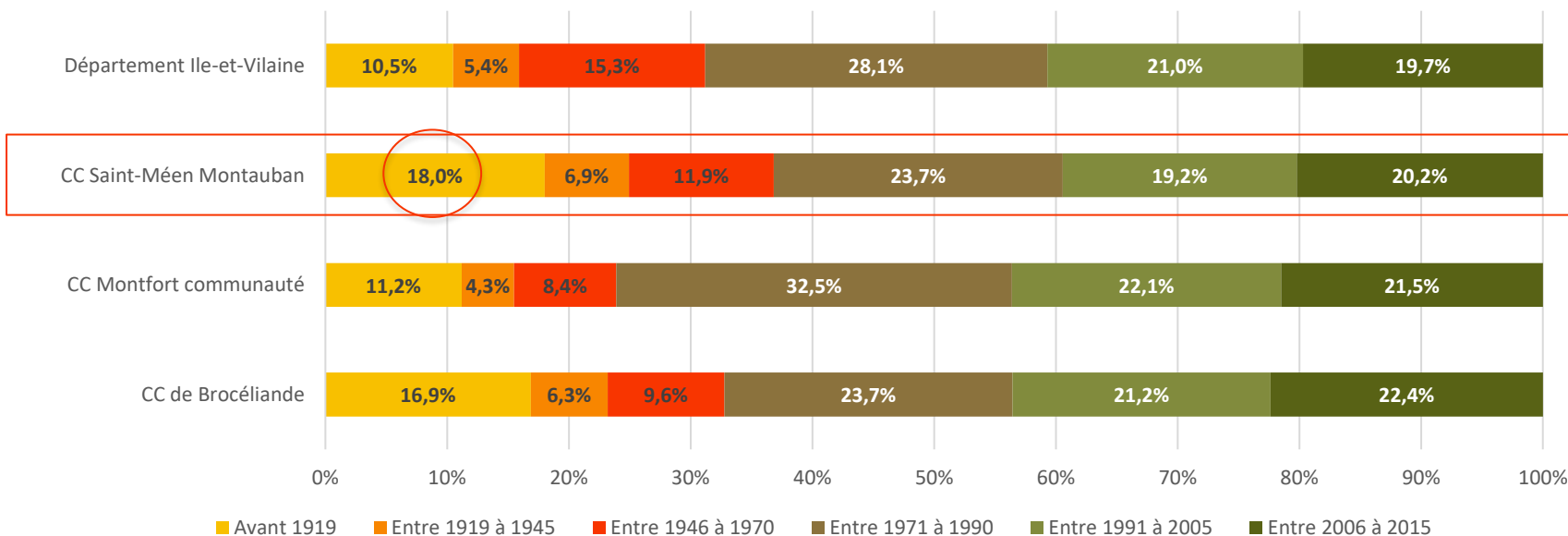
# Un parc relativement ancien : 23,7% entre 1971 et 1990 et 19,9% entre 1919 et 1945

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
Reçu en préfecture le 09/07/2025  
Publié le  
ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

La Communauté de Commune Saint-Méen Montauban présente **une plus grande part de résidences principales construites avant 1919 (près d'1/5 logement)** en comparaison avec le département (10,5%) et la CC Montfort Communauté (11,2%). De plus, **près d' 1/4 des logements a été construit entre 1971 et 1990**. Ceci n'est pas négligeable puisqu'à cette période les normes de réglementations thermiques étaient peu contraignantes et engendrent aujourd'hui des besoins d'intervention en rénovation énergétique.

Les **résidences principales construites entre 1991 et 2005 représentent quant à elles près de 20% des logements**, ce qui est similaire à la dynamique observée à l'échelle départementale (21%). De la même manière, les logements construits entre 2006 et 2015 représentent 1/5 logement, une part proche de la moyenne de l'Ille-et-Vilaine et des EPCI voisins.

Répartition des logements par période de construction (Céur, Source : INSEE, RP 2020)



# Enjeux énergétiques du parc de logement

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
 Reçu en préfecture le 09/07/2025  
 Publié le  
 ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

## Récapitulatif d'action Bâti et équipements ( Source : PCAET)

OR.	Renvoi dans la stratégie	Action		Nom de l'action (fait l'objet d'une fiche-action)	Priorité	Lancement prévisionnel pour CC Saint-Méen Montauban				
		N°	Type			2022	2023	2024	2025	2026
1. BÂTI ET EQUIPEMENTS	I.1	1	FAM	Ouvrir un Service Public de Performance Energétique de l'Habitat : Conseil Rénov'Energie	★★★					
	I.1	2	FAC	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et OPAH-Renouvellement Urbain (OPAH-RU)	★★★					
	I.1	3	CCSMM	Utiliser la revoyure du programme local de l'habitat (PLH) pour assurer la mise en œuvre des objectifs climat-air-énergie	★★★					
	I.1	4	FP	SLIME : Servie Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'Energie						
	I.2	5	FAC	Lancer une étude d'opportunité pour la mise en place d'un Conseil en Energie Partagé (CEP)	★★★					
	I.2	6	FAC	Elaborer une stratégie patrimoniale de performance énergétique et de développement des énergies renouvelables	★★★					
	I.2	7	FAC	Faire preuve d'exemplarité dans la conception et le fonctionnement des bâtiments publics, neufs ou rénovés	★★					
	I.2	8	CCSMM	Mise en place d'une comptabilité énergétique et des émissions de GES des bâtiments publics intercommunaux	★★★					
	I.2	9	FAC	Fourniture en énergie verte des bâtiments publics communautaires (100%)	★★★					
	I.3	10	FAM	Sensibiliser les entreprises à des rénovations et constructions écoresponsables	★★★					
	I.3	11	FAM	Encourager et accompagner la montée en compétence des métiers de la construction	★★★					

La communauté de commune Saint-Méen Montauban s'est engagée dans une démarche environnementale portée par l'intercommunalité et les communes. Cet engagement s'est traduit par la mise en place du PCAET 2023-2028 qui intègre pleinement les enjeux énergétiques du territoire. Celui-ci est géré par la CCSMM en partenariat avec les EPCI voisins pour certaines actions.

## Poste résidentiel Récapitulatif des enjeux GES par secteur ( Source : PCAET)

### Poste 3 : Résidentiel

Enjeux de filière : Adaptation à des normes élevées, accompagnement de la rénovation/construction

Enjeu territorial : Accompagner l'accession aux logements pour rester attractif face à la métropole rennaise

Enjeu de société : Habitat individuel performant, production individuelle d'énergie, baisse des émissions de GES

Enjeu social : Baisse de la précarité énergétique

Levier territorial	Freins	GES
Rénovation énergétique, fin des systèmes émissifs. Production d'énergie (documents d'urbanisme)	Financement des investissements. Soutenabilité renouvelables	Baisse importante des émissions par effets cumulés (PLU, PLUi, SCoT)

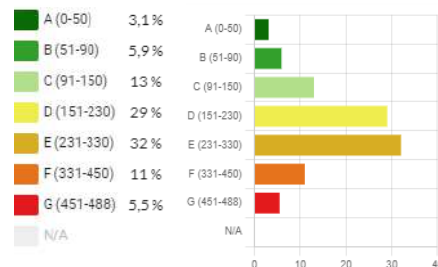
# Enjeux énergétiques du parc de logements

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

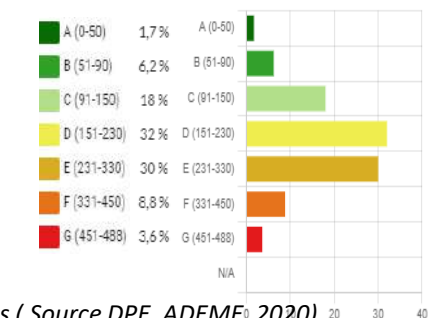
- les résultats des DPE : la part des logements classés E, F ou G est de 48,5% à l'échelle de la CCSMM renseignant ainsi sur la partie du parc qui nécessite potentiellement des travaux de rénovation énergétique (42,4% à l'échelle départementale).
- la part des logements construits entre 1970 et 1990, qui est de **23,7 % des résidences principales de l'EPCI (28,1 % en Ille-et-Vilaine) illustrant les travaux potentiellement nécessaires.**

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
 Reçu en préfecture le 09/07/2025  
 Publié le  
 ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

## DPE- performance énergétique CC Saint-Méen Montauban



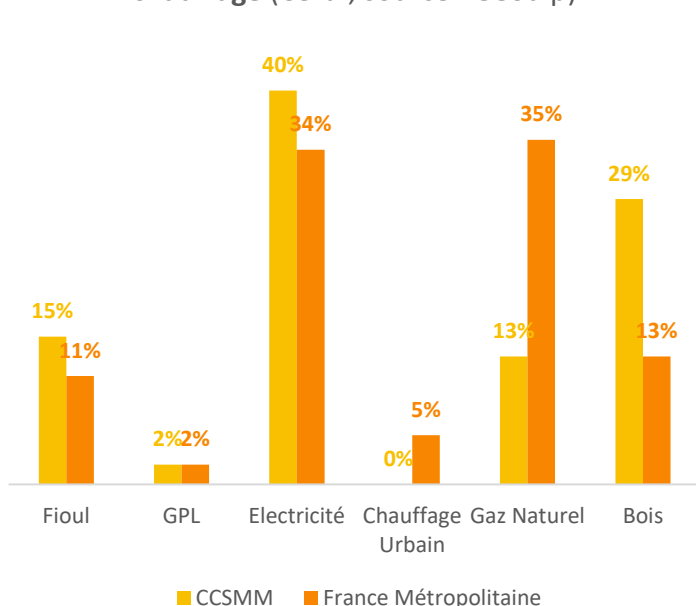
## DPE- performance énergétique Département d'Ille-et-Vilaine



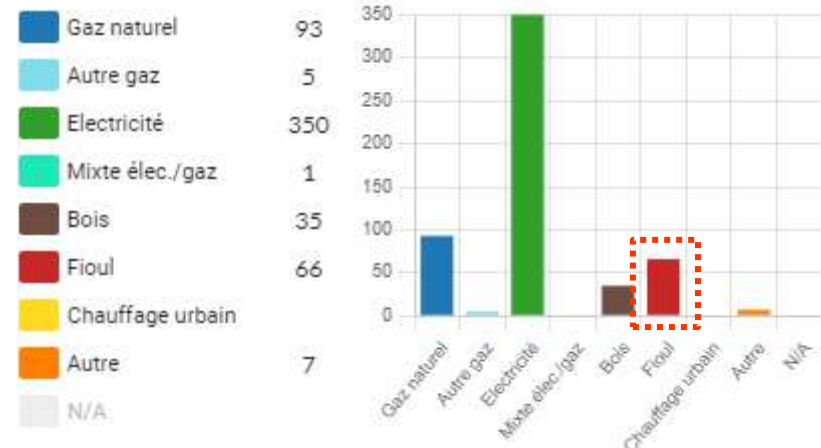
Source : Observatoire national des bâtiments ( Source DPE, ADEME) 2020

**Point de vigilance : les logements avec un DPE connu représente un faible échantillon du parc.**

## Répartition énergétique principale de chauffage (Cérur, source : Géodip)



## Volume Source d'énergie de chauffage



Source : Observatoire national des bâtiment ( Source DPE, ADEME, 2020)

De plus, parmi les DPE renseignés sur le territoire, 66 logements ont comme source d'énergie le **fioul**, induisant un besoin de rénovation énergétique. Ce constat est le même sur de nombreux territoires ruraux.

# Enjeux énergétiques du parc de logements

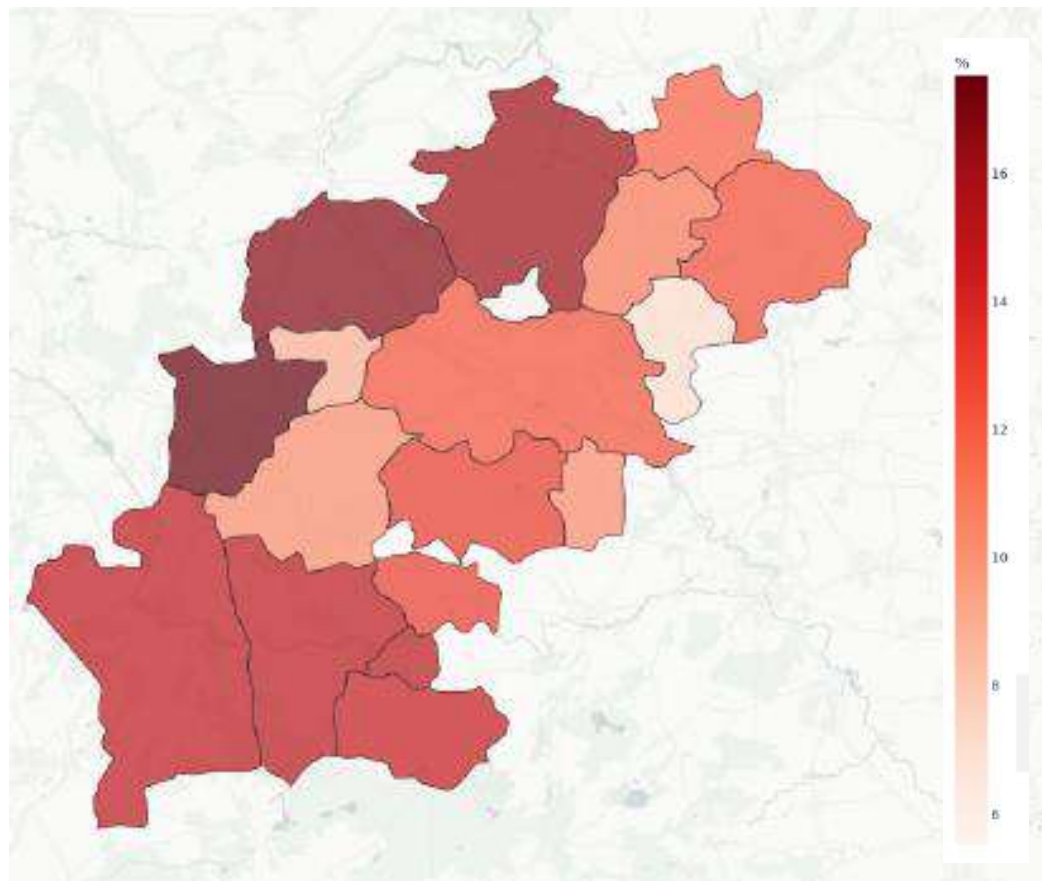
Envoyé en préfecture le 09/07/2025

Reçu en préfecture le 09/07/2025

Publié le

ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

Part des ménages en précarité énergétique logement (source : Géodip)



Part des ménages en situation de précarité énergétique en 2021

**13,7%** CCSMM

Soit 1 440 Ménages  
(13,9% en France)

Un ménage est considéré en précarité énergétique dans son logement à partir du moment où le Taux d'Effort Energétique (TEE) du ménage est supérieur au seuil de 8 %.

- Le taux énergétique correspond à la dépense énergétique « contrainte » rapportée aux ressources du ménage.

La dépense énergétique correspond à l'ensemble des consommations d'énergie : chauffage, production d'eau chaude, cuisson et autres consommations d'électricité

# Le parc de logements potentiellement indigne

Envoyé en préfecture le 09/07/2025

Reçu en préfecture le 09/07/2025

Publié le

ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

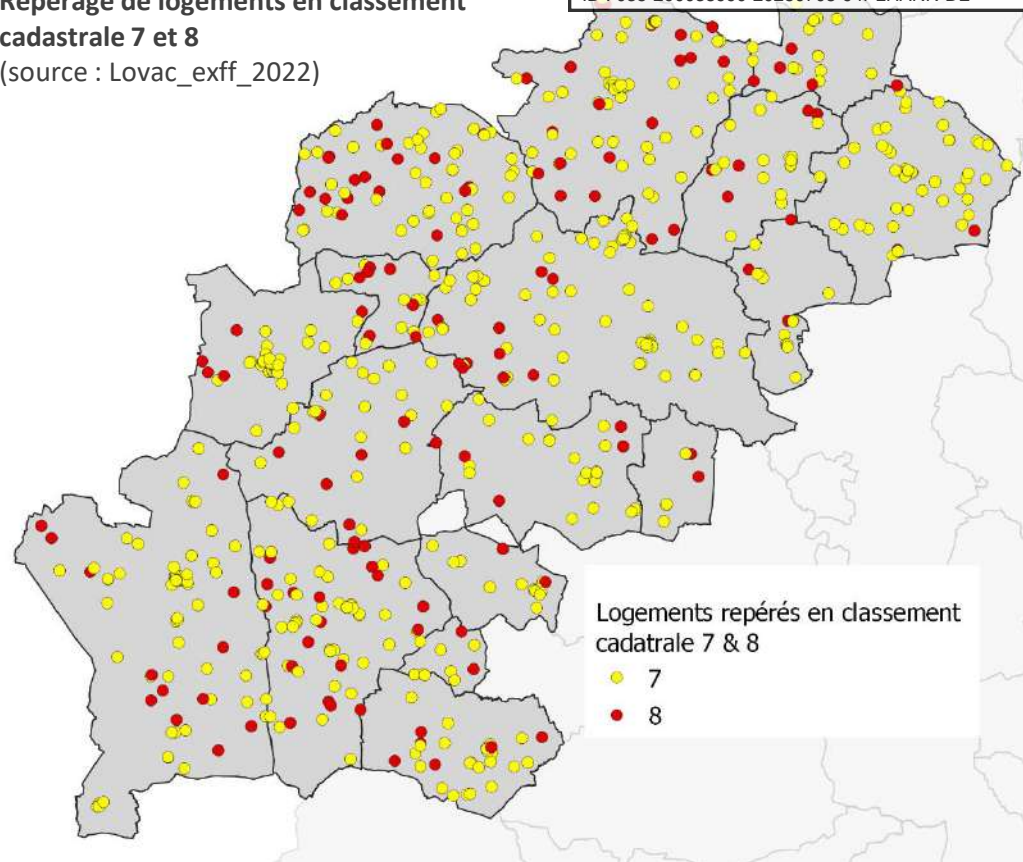
	Nombre de logement en classement cadastrale 7&8 (Lovac)	Part des Logements en classement cadastrale 7&8
Bléruais	10	19,2%
Boisgervilly	27	3,8%
La Chapelle du Lou du Lac	13	3,3%
Le Crouais	20	8,0%
Gaël	84	9,6%
Irodouër	50	5,3%
Landujan	25	6,4%
Médréac	79	9,2%
<b>Montauban-de-Bretagne</b>	<b>78</b>	<b>2,8%</b>
Muel	70	14,9%
Quédillac	68	11,1%
Saint-Malon-sur-Mel	36	12%
Saint-Maugan	17	7,2%
<b>Saint-Méen-le-Grand</b>	<b>65</b>	<b>2,9%</b>
Saint-Onen-la-Chapelle	29	6,1%
Saint-Pern	22	6%
Saint-Uniac	5	2,5%

**698**

**5,8%**

## Repérage de logements en classement cadastrale 7 et 8

(source : Lovac\_exff\_2022)



Le classement cadastral est un indicateur de la qualité globale du logement selon des critères relatifs au caractère architectural de l'immeuble, à la qualité de la construction, aux équipements de l'immeuble et du logement.

Le classement cadastral comporte huit catégories, de la catégorie 1 « grand luxe » aux catégories retenues pour le PPPI, la 6 « ordinaire », la 7 « médiocre » et la catégorie 8 « très médiocre ».

La méthode de pré-repérage du « Parc Privé Potentiellement Indigne » repose sur l'hypothèse qu'un logement a d'autant plus de chances de ne pas avoir été profondément amélioré, et d'avoir un classement cadastral initial toujours valable, qu'il est occupé par un ménage à revenus modestes. Sont donc considérés comme « potentiellement indignes » les logements du parc privé des catégories 8, 7 et 6. (source : DIHAL)

# Dynamiques de rénovation enclenchée : une OPAH

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
 Reçu en préfecture le 09/07/2025  
 Publié le  
 ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

Bilan OPAH 2017-2021 (source : bilan Soliha)

-  **69 permanences**  
541 rendez-vous individuels
-  **298 ménages rencontrés lors d'un 1<sup>er</sup> contact**  
dont 55 % de ménages de plus de 60 ans  
33 % de moins de 60 ans  
et 6 % de bailleurs privés
-  **170 dossiers déposés et agréés au 28 février 2021**
-  **3 135 669 € TTC de travaux réalisés ou à réaliser**
-  **1 380 272 € d'aides financières versées ou à verser**
-  **30366 kWh d'énergie primaire économisés chaque année**  
soit la consommation annuelle de 81 logements



**Une étude pré-opérationnelle d'OPAH avec un volet RU (à définir) est en cours d'élaboration sur le territoire.**

Une étude en attente des applications de « Mon Accompagnateur Rénov' »

**Enjeux pré-identifiés :**

- améliorer la performance énergétique
- favoriser le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie
- lutter contre l'habitat dégradé
- mobiliser le parc vacant en centre-bourg

## 4 - DOSSIERS AGREES PAR L'ANAH

Le tableau ci-contre permet d'analyser la réalisation des objectifs déterminés dans la convention d'OPAH. Ces objectifs s'entendent en nombre de projets bénéficiant d'une aide de l'ANAH validée en CLAH.

	DOSSIERS AGREES PAR L'ANAH											
	PO					PB						
	PO - Indigène	PO - Très dégradés	PO - FART	PO - Adaptation	FART double compte	TOTAL PO	PB - Indigène	PB - Très dégradés	PB - Présentie énergétique	PB - Dégradation moyenne	FART double compte	TOTAL PB

Cumul années 1 + 2 + 3 + 4												
<b>Réalisation</b>	1	3	230	36	0	170	0	2	1	1	0	4
<b>Objectifs</b>	5	5	140	40	151	190	4	4	13	4	25	50
<b>Avancement</b>	20%	60%	93%	90%	0%	89%	0%	50%	8%	25%	0%	8%

C'est au total 170 dossiers qui ont été agréés au cours de cette d'OPAH, dont 72 sur la dernière année, avec une majorité sur le secteur de Saint-Méen-Le-Grand.

> Une OPAH lancée en mars 2017 sur 11 communes du territoire



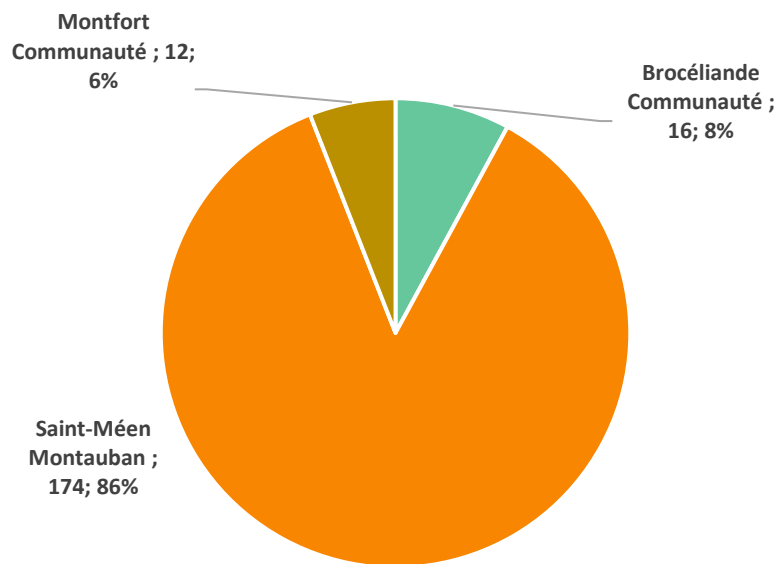
# Zoom sur Ma Prime Renov'

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
 Reçu en préfecture le 09/07/2025  
 Publié le  
 ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

Lancée le 1<sup>er</sup> janvier 2020, Ma Prime Rénov' est accessible à tous les propriétaires et à toutes les copropriétés de logements construits depuis au moins 15 ans. Ma Prime Rénov' permet de financer les travaux d'isolation, de chauffage, de ventilation ou d'audit énergétique d'une maison individuelle ou d'un appartement en habitat collectif. Les travaux doivent être effectués par des entreprises labelisées RGE (reconnues garantes pour l'environnement).

**174** **Dossiers Ma prime Rénov' accordés sur le territoire en 2022 (source : Espace France Services Saint Méen le Grand)**

Nombre d'accompagnement « Ma Prime Rénov' » par l'EFS de Saint-Méen-le-Grand (selon le lieu d'habitation de l'usager) en 2022 (source : EFS Saint-Méen-Le-Grand)



Accompagnement Ma Prime Rénov EFS Saint-Méen-Le-Grand					
Brocéliande Communauté		Saint-Méen Montauban		Montfort Communauté	
Année	Nombre	Année	Nombre	Année	Nombre
2020	2	2020	9	2020	0
2021	7	2021	96	2021	0
2022	16	2022	174	2022	12
Total	25		279		12

# Zoom sur le service d'accompagnement à la rénovation énergétique de l'habitat (SPPEH)

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
 Reçu en préfecture le 09/07/2025  
 Publié le  
 ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

Le Syndicat mixte du Pays de Brocéliande porte pour le compte de ses 3 EPCI membres (Communauté de communes Saint-Méen Montauban, Montfort communauté et Brocéliande communauté) le service d'accompagnement à la rénovation énergétique de l'habitat (SPPEH).

Doté d'un numéro vert gratuit pour les appelants, celui-ci constitue une plateforme d'entrée unique pour tous les habitants, quel que soit leur niveau de ressources, en matière d'information, de conseils et d'accompagnement pour la rénovation énergétique de leur patrimoine et l'accès aux aides financières.

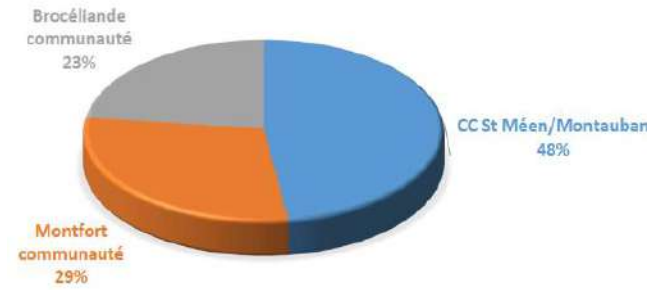
Le SPPEH intervient sur 4 champs d'accompagnement :

- Service aux ménages : sensibilisation / communication / info / conseil / accompagnement
- Service aux entreprises : sensibilisation / communication / info / conseil
- Dynamique locale avec les actions vers / avec les acteurs publics et privés
- Participation au réseau Rénov'Habitat Bretagne

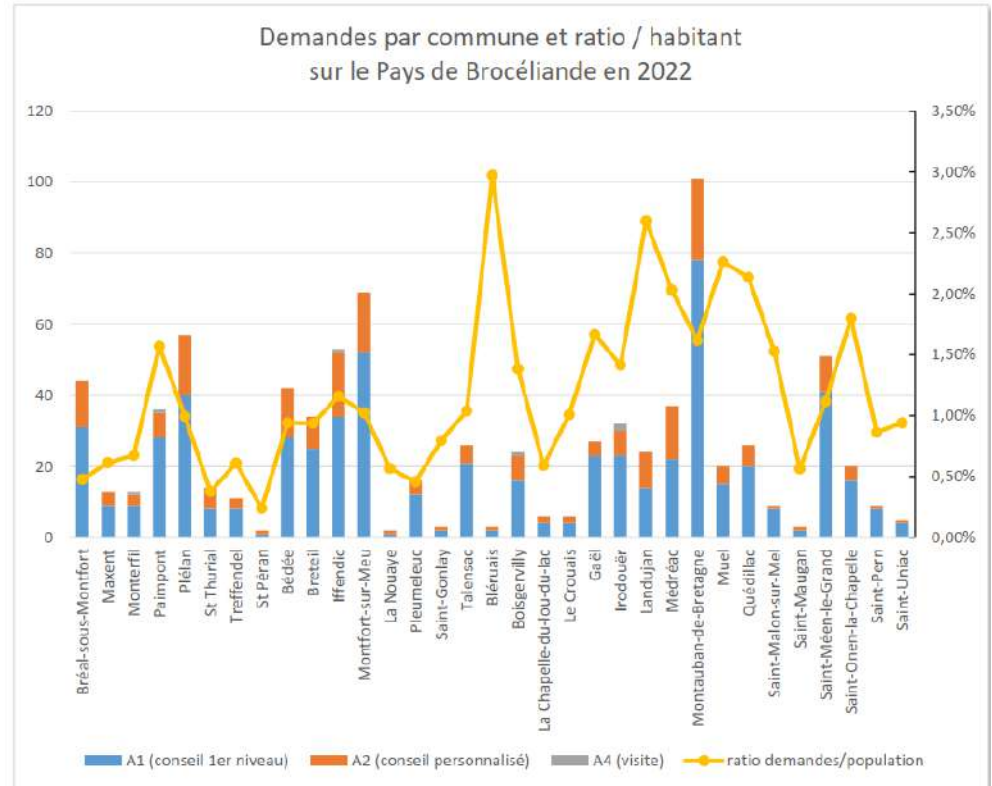
La mission principale du service reste d'apporter l'information de 1er niveau et le conseil personnalisé aux ménages du territoire via

- Le conseil de 1er niveau (619 demandes en 2022) apporté aux ménages concerne majoritairement des questions sur les aides financières, des sujets techniques sur des travaux simples (1 poste ou 2).
- Le conseil personnalisé (227 demandes en 2022) apporté lors d'entretiens téléphoniques, de rendez-vous physiques, concerne des travaux simples mais nécessitant d'approfondir souvent le conseil technique et/ou sur les aides financières ou encore des travaux de rénovation plus importants avec plusieurs postes associés.

Répartition des demandes sur le Pays de Brocéliande



Demands par commune et ratio / habitant sur le Pays de Brocéliande en 2022



# 7 Quelques copropriétés concentrées sur les communes des pôles

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
 Reçu en préfecture le 09/07/2025  
 Publié le  
 ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

# 46

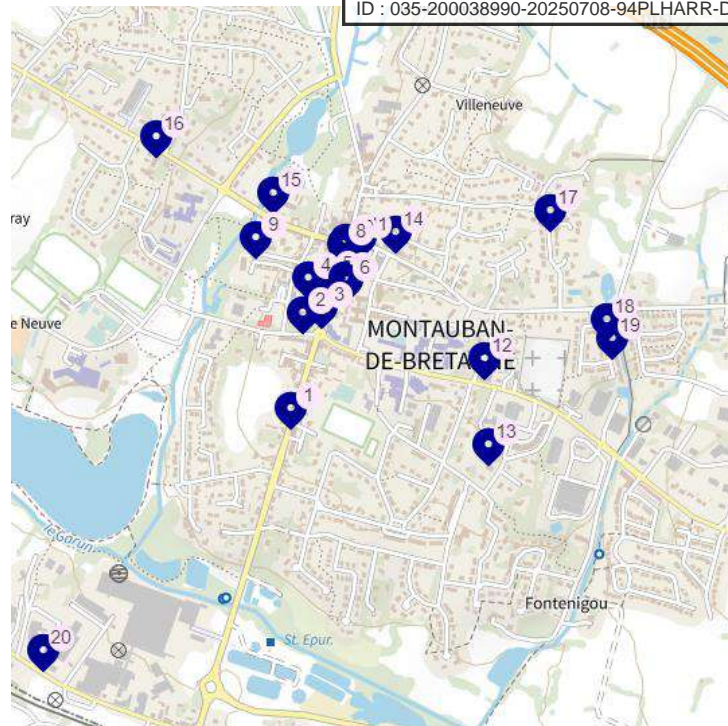
**Copropriétés sur la CCSMM sont immatriculées au Registre National des Copropriétés (RNC)**

Dont 21 à Saint-Méen-le-Grand, 20 à Montauban-de-Bretagne, 2 à St Uniac et 1 à Gaël, Boisgervilly et Irodouër.

À l'échelle de la commune de Montauban-de-Bretagne, 20 copropriétés sont recensées au registre national d'immatriculation des copropriétés (RNIC).

Les copropriétés présentes sur le territoire de Montauban-de-Bretagne sont majoritairement de petite taille : 60 % comptent moins de 10 lots d'habitation.

Les copropriétés sont essentiellement des bâtiments datant des années 1990 ( 50% des copropriétés datent de 1992).



**Part des copropriété selon la période de construction (Cérur, Source : RNC)**



■ Avant 1949    ■ entre 1949 et 1960    ■ entre 1975 et 1993  
 ■ entre 1994 et 2000    ■ entre 2001 et 2010    ■ depuis 2011

**Répartition des copropriétés selon le nombre de lots d'habitation (Cérur, Source : RNC)**



■ 10 lots ou moins    ■ 11 à 25 lots    ■ 26 à 50 lots

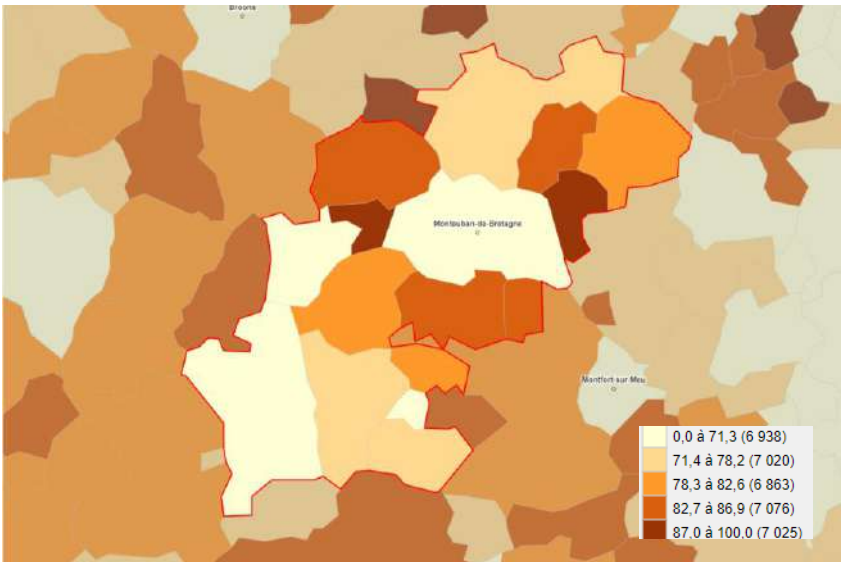
# └ Le parc du logement existant

## 5.3. Fonctions résidentielles

# Une spécialisation encore plus forte sur la propriété occupante

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
 Reçu en préfecture le 09/07/2025  
 Publié le  
 ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

Part de résidences principales occupées par des propriétaires (%) 2020



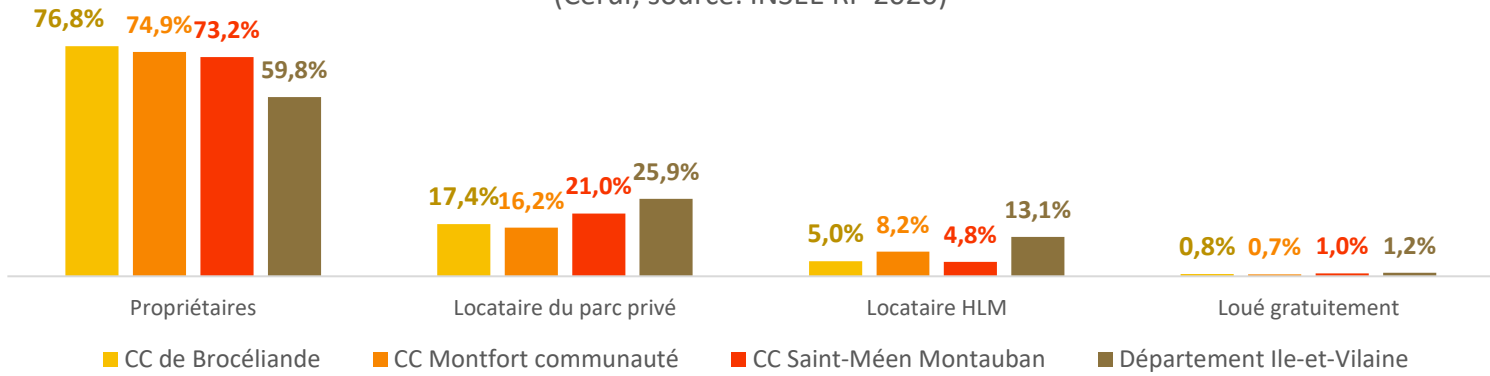
**73,2%** des résidences principales de la CCSMM sont occupées par leur propriétaire (71,8% en 2014)

**25,8%** des résidences principales de la CCSMM sont occupées par des locataires

A l'échelle intercommunale, l'occupation des résidences principales est marquée par une part élevée de propriétaires, qui représentent près de ¾ des occupants. Cette part est plus élevée que les moyennes départementale et régionale.

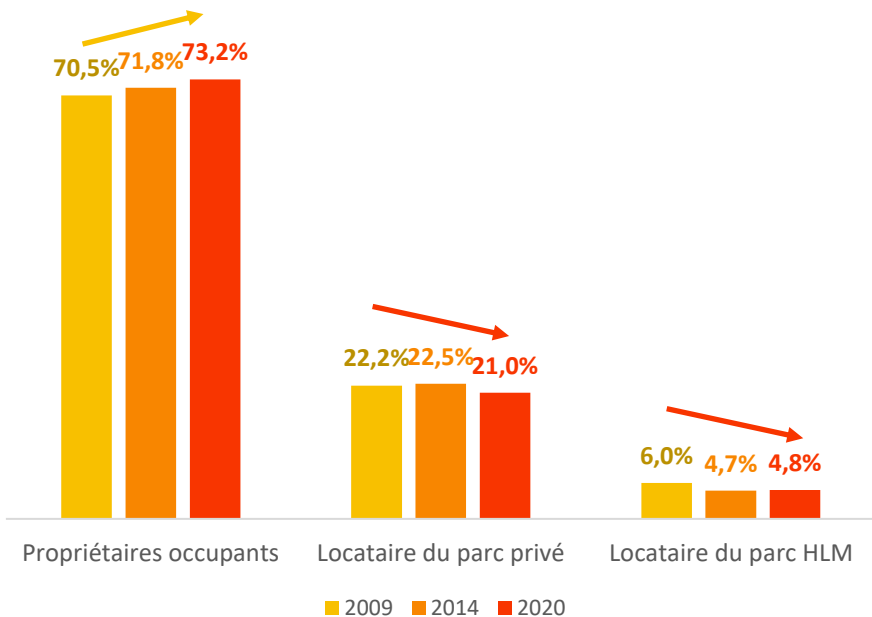
## Résidences principales selon le statut d'occupation

(Cérur, source: INSEE RP 2020)



# Des tendances qui se poursuivent

Occupation des résidences principales de la CCSMM en 2009, 2014, 2020 (en %) (Cerur, source : INSEE)



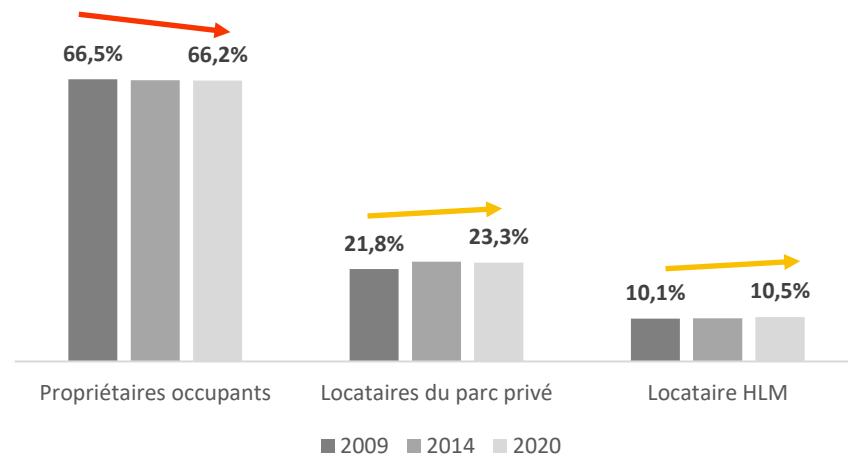
La part importante des propriétaires occupants ainsi que la diminution de la part des locataires HLM sont deux dynamiques qui étaient déjà identifiées dans le PLH précédent.

Cependant, la part du locatif privé était en augmentation sur la période 1999 – 2012 ce qui n'est plus le cas. Le PLH précédent n'a donc pas permis la diversification des statuts d'occupation au sein du parc de logements.

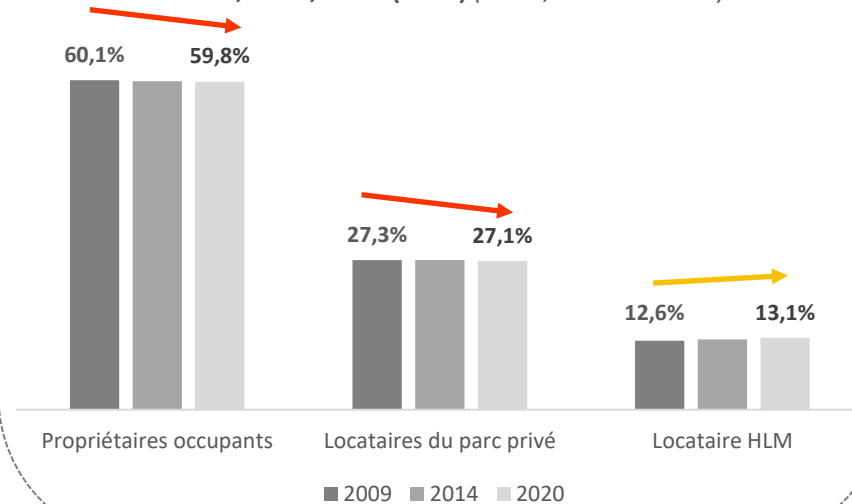
A noter que ces tendances ne sont pas perceptibles à l'échelle départementale et régionale, où la part des propriétaires occupants a diminué entre 2014 et 2020.

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
 Reçu en préfecture le 09/07/2025  
 Publié le  
 ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

Occupation des résidences principales de la CCSMM en 2009, 2014, 2020 (en %) (Cerur, source : INSEE)



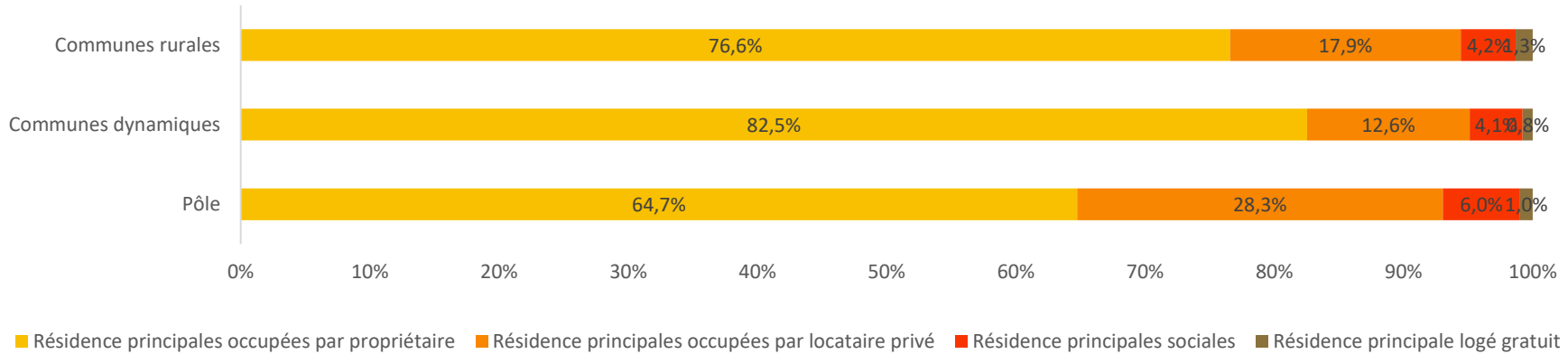
Occupation des résidences principales du Département Ille-et-Vilaine en 2009, 2014, 2020 (en %) (Cerur, source : INSEE)



# Une faiblesse de l'offre locative

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
 Reçu en préfecture le 09/07/2025  
 Publié le  
 ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

Occupation des résidences principales par type de communes en 2020 (Cerur, source : INSEE)

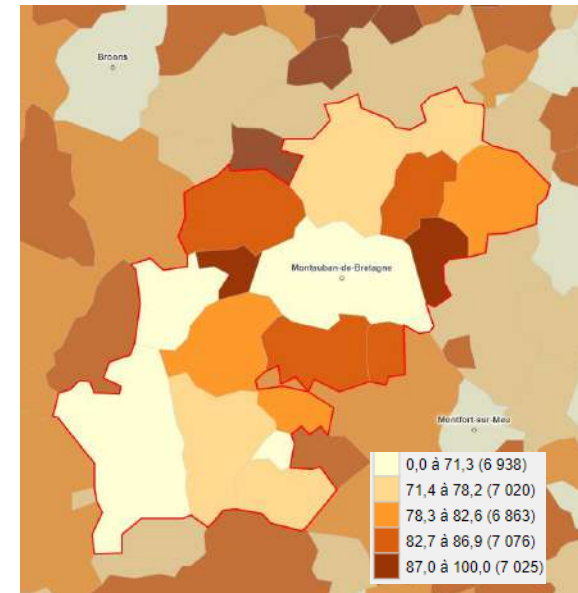


Les **communes pôles accueillent plus de locataires, privés et HLM.** Elles ne comprennent ainsi que 64,7% de propriétaires tandis que les communes dynamiques comptent 82,5% de propriétaires.

### Dires d'agents immobiliers :

On observe une forte tension sur le parc locatif privé, car peu de produits sont proposés à la location et les demandes sont très importantes. De ce fait, les propriétaires bailleurs sont de plus en plus exigeants et cela s'accroît depuis 2020. A noter que l'investissement locatif recule, en raison de l'augmentation des taux.

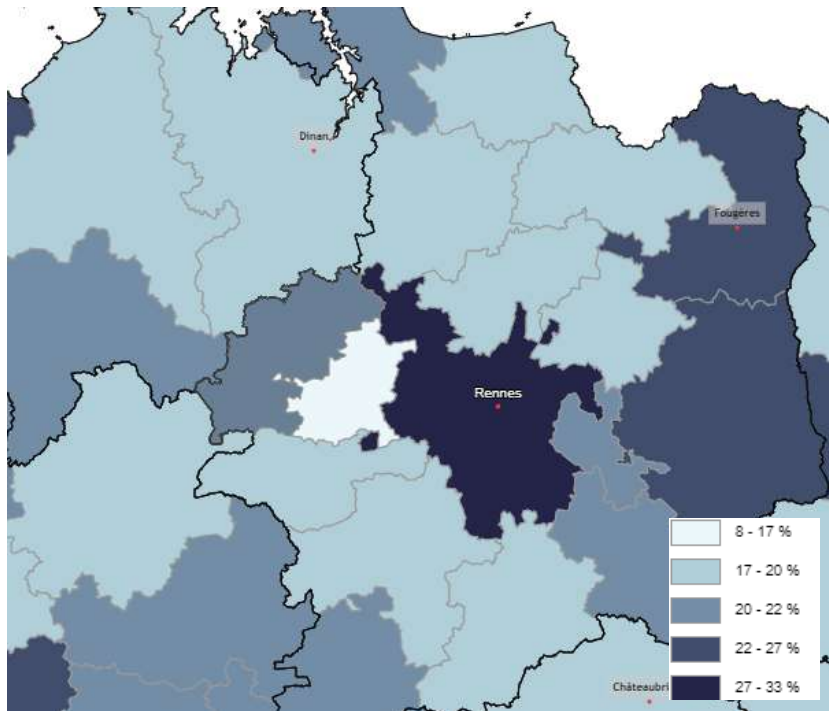
Part des résidences principales occupées par des propriétaires en 2020 ( Source : ANCT, observatoire des territoires)



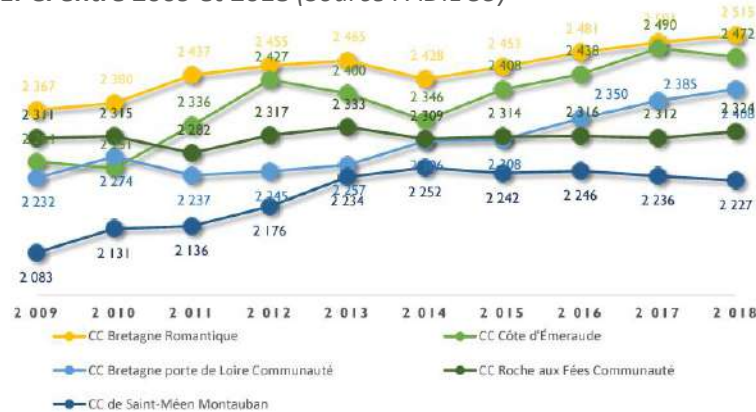
# Une faiblesse de l'offre locative privée à l'échelle

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
 Reçu en préfecture le 09/07/2025  
 Publié le  
 ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

Part des logements locatifs privés en 2020 (Source : ADIL 35)



Evolution du nombre de logements locatifs privés par EPCI entre 2009 et 2018 (Source : ADIL 35)



En 2020, la part de locatif privé est de 20,8% ce qui est supérieure aux EPCI de référence comme CC de Brocéliande (17,4 %) et la CC de Montfort communauté (16,2%), cette part reste pour autant inférieure à la moyenne nationale qui est de 25,6 %.

Pour la période 2014-2020, la CCSMM accuse pour autant une diminution de -1,4% de son parc locatif privé sur 6 ans. La CC Montfort voit également la part de ses logements locatifs diminuer dans une moindre proportion. Seule la CC de Brocéliande voit sa proportion de logements locatifs augmenter.

Part des logements locatifs privés en 2020 (Source : ADIL 35)

	2014		2020		
	Taux	Nombre	Part des locatifs	Nombre	Taux évolution (2014-2020)
CC Saint-Méen Montauban	22,5 %	2 304	20,8 %	2 271	-1,4 %
CC Montfort communauté	17,6 %	1 730	16,2 %	1 718	-0,7 %
CC Brocéliande	17,8 %	1 261	17,4 %	1 339	+6,2 %

# Une offre très hétérogène selon les communes

Envoyé en préfecture le 09/07/2025

Reçu en préfecture le 09/07/2025

Publié le

ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

**Part des logements locatifs privés dans les résidences principales par commune** (Source : Observatoire des loyers du parc privé, résultats 2020, ADIL 35)

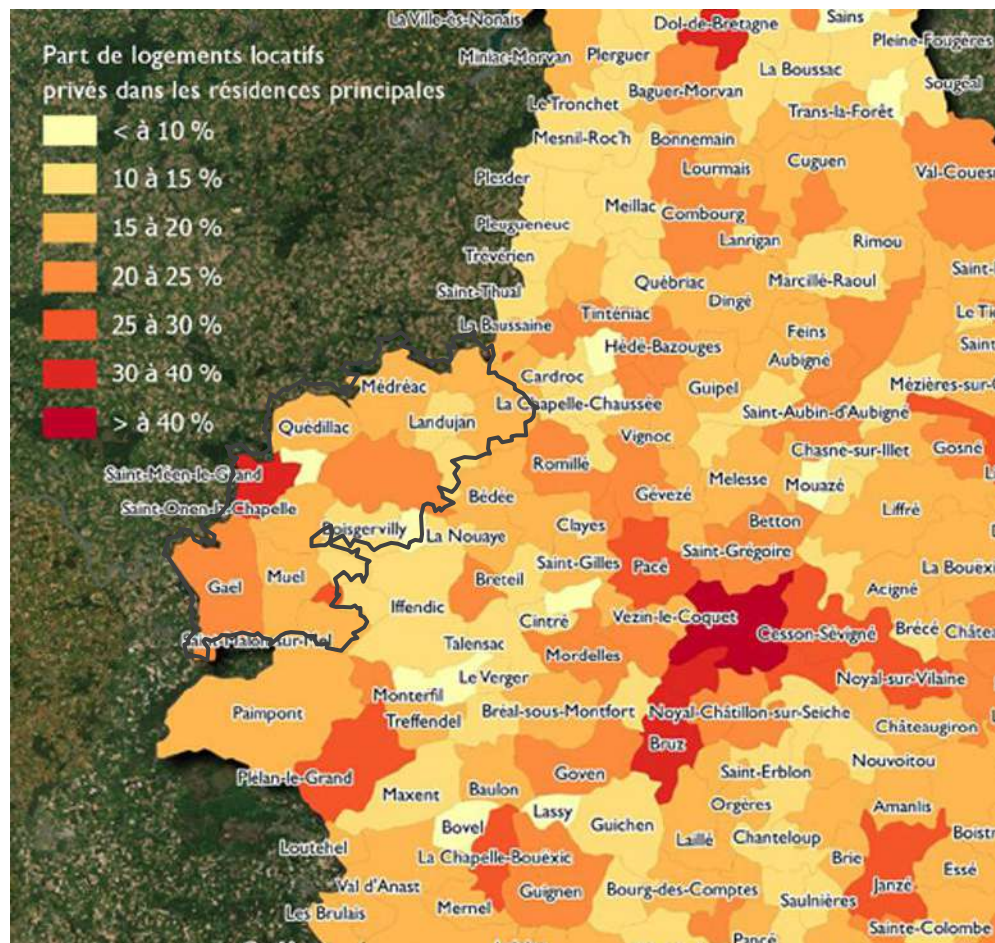
Les situations sont très diverses au sein de la CC de Saint-Méen Montauban.

## Dires d'acteurs

La tension sur le parc locatif privé s'accroît depuis 2020. Les loyers augmentent, à l'inverse les prix de vente commencent à diminuer.

## Dires d'acteurs

Il faut compter 700€ de loyer par mois pour un T3 à Montauban-de-Bretagne, un produit très largement recherché par de nombreux ménages.



Un parc de logements dominé par des résidences principales

Une répartition inégale de la vacance

- **Un fort taux de vacance vis-à-vis des territoires voisins et largement supérieur à la moyenne départementale**
- **Une diminution de la vacance entre 2014 et 2020**

Un territoire constitué principalement de grands logements individuels

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

Une dynamique de rénovation enclenchée, mais des enjeux demeurent

- **Un parc relativement ancien qui nécessite d'être rénové**

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

- **Un parc locatif social qui demeure très faible**
- **Un manque d'offre locative privée,**

- Une offre locative à développer, tant en termes d'attractivité vis-à-vis des nouveaux habitants que de capacité à répondre aux besoins des habitants du territoire
- Une dynamique de rénovation du parc engagée et à poursuivre
- Une offre de logements à diversifier pour répondre aux besoins et aux mutations sociodémographiques

# └ Le parc du logement existant

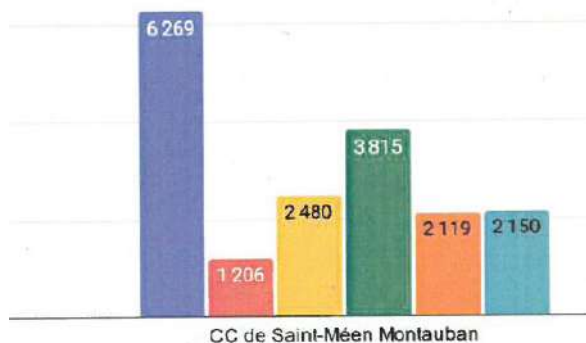
## 5.4 Le parc locatif social

### ***Rappel des acronymes liés au logement social***

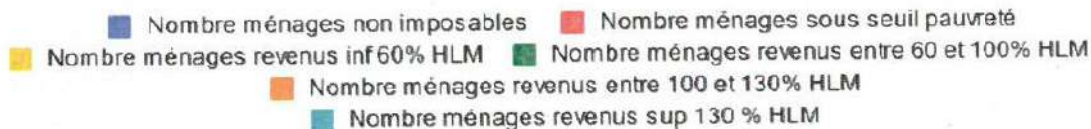
- ***Les logements PLAI***, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, sont attribués aux locataires en situation de grande précarité.
- ***Les logements PLUS***, financés par le Prêt Locatif à Usage Social correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré).
- ***Les logements PLS***, financés par le Prêt Locatif Social, ils sont attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM, mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé.
- ***Les logements PLI***, financés par le Prêt Locatif Intermédiaire et également attribués aux personnes dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir être éligible à un logement HLM, mais trop faibles pour se loger dans le parc privé.

# Rappel des plafonds de ressources pour accéder à un logement locatif social

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
 Reçu en préfecture le 09/07/2025  
 Publié le  
 ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE



Répartition des ménages du territoire selon les plafonds HLM  
 (source : PAC - Etat)



## PLAFONDS DE RESSOURCES HORS ÎLE-DE-FRANCE ET EN OUTRE-MER AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2024

NOMBRE DE PERSONNES COMPOSANT LE MÉNAGE	MÉNAGES AUX REVENUS TRÈS MODESTES	MÉNAGES AUX REVENUS MODESTES	MÉNAGES AUX REVENUS INTERMÉDIAIRES	MÉNAGES AUX REVENUS SUPÉRIEURS
1	17 009 €	21 805 €	30 549 €	supérieur à 30 549 €
2	24 875 €	31 889 €	44 907 €	supérieur à 44 907 €
3	29 917 €	38 349 €	54 071 €	supérieur à 54 071 €
4	34 948 €	44 802 €	63 235 €	supérieur à 63 235 €
5	40 002 €	51 281 €	72 400 €	supérieur à 72 400 €
par personne supplémentaire	+ 5 045 €	+ 6 462 €	+ 9 165 €	+ 9 165 €

« Les ménages dont les revenus sont supérieurs à 130% des plafonds HLM représentent 20,3% des ménages fiscaux, contre 28,3% pour le département »

« Le nombre de demandeurs de logement sur l'EPCI, reconnus prioritaires (au titre du L 441-1 du CCH et/ou au titre du Relogement social prioritaire) a augmenté depuis 2021 : ils représentaient 56% des demandeurs en 2021, et 58% actuellement (juillet 2023). A titre de comparaison, la part des demandeurs prioritaires sur le département est passée de 63% en 2021 à 64% »

(source : PAC – Etat)

# Moins de 6% de logement social HLM au sein du parc

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
Reçu en préfecture le 09/07/2025  
Publié le  
ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

**5,6%** des résidences principales de la CC Saint-Méen-Montauban sont occupées par un locataire HLM

**601** Logements sociaux HLM en 2022 à l'échelle intercommunale (source : RPLS, 2022)

À l'échelle intercommunale, les locataires du parc social représentent une part des ménages moins importante qu'à l'échelle départementale (13,1%) et régionale (10,5%) ou comparativement à des territoires voisins comme Montfort Communauté (8,2%).

Concernant l'évolution du nombre de logements sociaux, « après une diminution (...) sur la période 2007-2016, on observe une légère augmentation entre 2016 et 2018 avec 39 logements en plus sur le territoire » (source : bilan à mi-parcours du PLH). Depuis, le nombre de logements sociaux continue d'augmenter légèrement : on compte 32 logements en plus entre 2019 et 2022.

## Landujan

Néotoa est en train de vendre une partie de son parc depuis 2020. Ce sont des biens qui nécessitent des travaux importants.

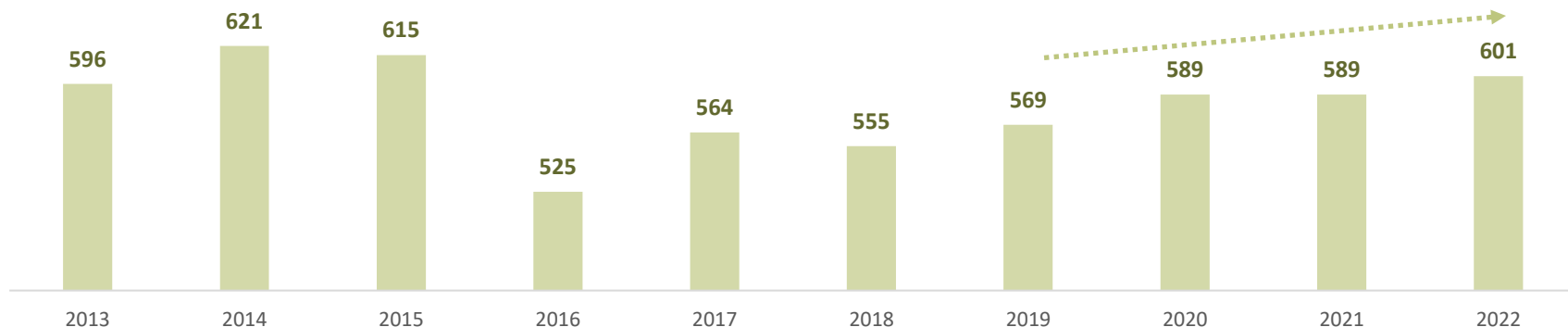
## Saint Onen la Chapelle

Néotoa est en train de vendre une partie de son parc. Les locataires actuels sont prioritaires, mais ce sont des biens qui nécessitent des travaux importants. Il ne reste plus que 2 à 3 logements sociaux sur la commune.

## La Chapelle du Lou du Lac

Néotoa dispose de 5 maisons, qui ont été rénovées. Le bailleur social a souhaité vendre ces biens, mais la commune a refusé.

Evolution du nombre de LLS entre 2013 et 2022 (source : RPLS)



# Une offre en locatif aidé portée également par les communes et le parc privé conventionné

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
Reçu en préfecture le 09/07/2025  
Publié le  
ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

4

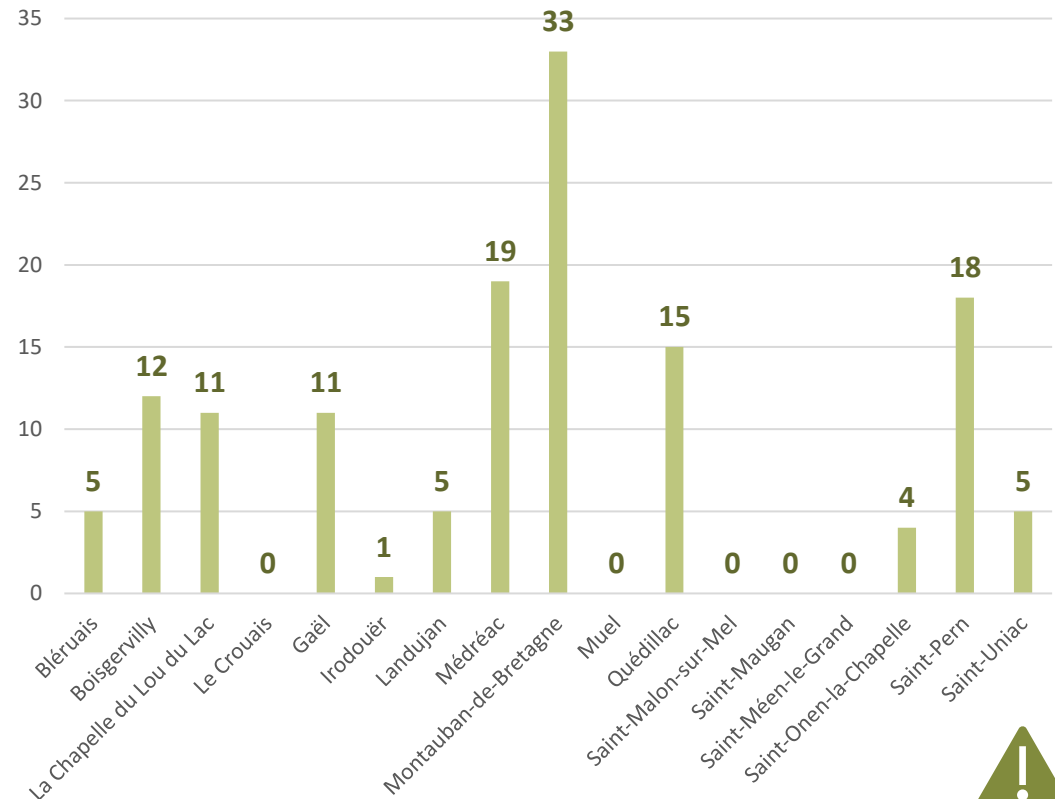
Logements privés conventionnés sur la CC Saint-Méen-Montauban entre 2017 et 2021 via l'OPAH

139

Logements communaux sur la CC Saint-Méen-Montauban, soit 1% du parc des résidences principales (source : rencontres communales)

Sur les 17 communes du territoire, 12 disposent d'au moins un logement communal. Les communes de Montauban-de-Bretagne, Médréac, Quédillac et Saint-Pern se distinguent par un nombre relativement important de logements communaux : 15 ou plus.

Nombre de logements communaux par commune en 2023 (source : communes)



Des logements communaux qui ont besoin d'être rénovés pour la plupart, notamment avec une rénovation énergétique

# Une évolution du parc social ralentie par les ventes de logements qui sortent du parc

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
 Reçu en préfecture le 09/07/2025  
 Publié le  
 ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

Parmi les **10 logements sortis du parc en 2021**, on en compte **4 à Montauban-de-Bretagne**, **3 à Saint-Méen-Le-Grand**, **1 à Boisgervilly**, **1 à Irodouër** et **1 à Médréac**. Tous ont fait l'objet d'une vente.

A Montauban-de-Bretagne, une des quatre ventes correspond à une vente à au locataire en place. A Saint-Méen-le-Grand, 2 des 3 ventes correspond également à des ventes à l'occupant. Ce qui permet le parcours résidentiel des locataires du parc HLM.

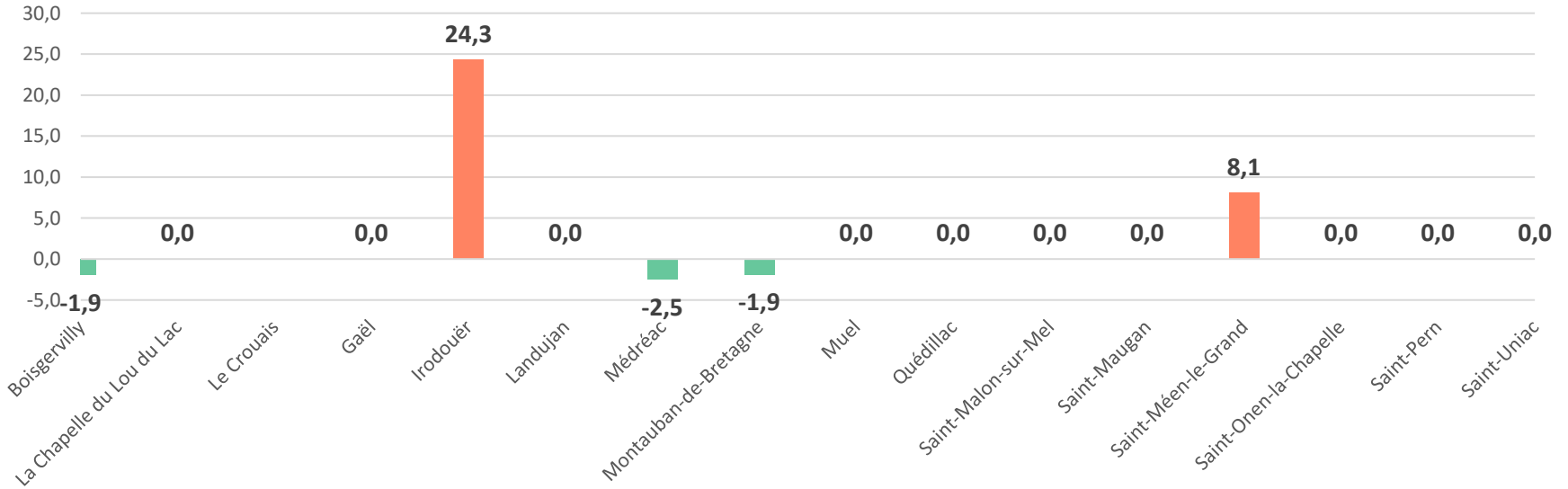
10

Logements sortis du parc  
 2021 : 10 ventes dont 3 à l'occupant

+2%

Du nombre de logements sociaux de la CC Saint-Méen-Montauban entre 2021 et 2022

Évolution du parc social entre 2021 et 2022 (en %)  
 (Cerur, source : RPLS, 2022)



# chiffres clés du parc locatif social détenu par Néotoa

Envoyé en préfecture le 09/07/2025

Reçu en préfecture le 09/07/2025

Publié le

ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

À l'échelle intercommunale, le **parc immobilier locatif de Néotoa représente 51% du parc locatif social**. Cette part diminue du fait de la vente de certains biens.

Sur les 308 Logements locatifs sociaux, **18 % sont en collectifs et 82% de l'individuel**.

	Nombre de logements	Nombre de logements N-1	Evolution
Boisgervilly	20	20	0
La Chapelle du Lou du Lac	5	5	0
Gaël	1	1	0
Irodouër	42	42	0
Landujan	9	9	0
Médréac	2	2	0
<b>Montauban-de-Bretagne</b>	<b>97</b>	<b>101</b>	<b>-4</b>
Muel	23	23	0
Quédillac	6	6	0
Saint-Malon-sur-Mel	17	17	0
Saint-Maugan	9	9	0
<b>Saint-Méen-le-Grand</b>	<b>54</b>	<b>54</b>	<b>0</b>
	<b>308</b>	<b>312</b>	<b>-4</b>

	Livraisons	Ventes (Portefeuille de 79 pavillons d'ici 2027)
<b>2020</b>	<b>0</b>	5
<b>2021</b>	<b>22</b> (11 à Saint-Méen-Le-Grand+ 10 à Irodouër – 2 logements gestion déléguée à Muel)	3
<b>2022</b>	<b>0</b>	3
<b>2023</b>	<b>42</b> (résidence autonomie Saint-Méen-Le-Grand)	

Opérations à venir (Source : Néotoa) :

	Nombre de logements	Commune
<b>2027</b>	13	Irodouër
	3	St-Malon-Sur-Mel
<b>2026</b>	12	St-Méen-le-Grand
<b>2025</b>	7	Boisgervilly
<b>2024</b>	4	Médréac
	2	Montauban-de-Bretagne

**41**

## Retours de bailleurs sociaux

Un **contexte défavorable** (taux livret A très fort, coût de construction...) entrainant une **baisse de la production locative pour assurer la soutenabilité financière** de l'entreprise et une **fragilisation du modèle économique** liée à l'incertitude du volume de ventes (neuf et ancien).

**Réhabilitation** : Plan stratégique de Patrimoine 2021-2031 :

- 100 Réhabilitations légères
- 50 Réhabilitations lourdes

# 7 chiffres clés du parc locatif social détenu par Aiguillon

Envoyé en préfecture le 09/07/2025

Reçu en préfecture le 09/07/2025

Publié le

ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

Cinq résidences, comptant au total 91 logements.

- dont deux « récentes » : Gaël (2010) et Médréac (2015)
- trois résidences plus anciennes : deux à Médréac (1968 et 1980), et une à Montauban de Bretagne (1979)

Le bailleur n'envisage pas de lourds travaux de réhabilitation sur ces résidences.

134 personnes sont logées dans ce parc, dont 90% de personnes isolées. 70% des locataires ont emménagé depuis plus de trois ans, 8% depuis moins d'un an.

En 2023, le parc inoccupé est important sur Médréac, du fait de la sortie de ménages fortement endettés.

La demande s'exprime surtout sur les petites typologies.

Aujourd'hui, Aiguillon a un projet avec le groupe Pichet, sur la commune de St Méen le Grand, pour environ 15 logements. Le bailleur ne s'engagera que lorsque la voirie primaire et les travaux d'aménagement seront réalisés, c'est-à-dire souvent, après que les premiers terrains destinés à la vente sont commercialisés. A ce jour (nov 2023), le projet est à l'état de faisabilité, et le programme doit être discuté avec la commune. Il pourra intégrer 1-2 logements adapté Personne à Mobilité Réduite, mais ces logements sont coûteux à produire.

Ce projet illustre la stratégie du bailleur dont le développement sur le territoire prend appui sur une opération de lotisseur ou de promoteur. Aiguillon intervient sur le territoire quand il est sollicité par une commune ou un aménageur qui propose du foncier.

Dans le contexte actuel, le locatif est privilégié. En effet, candidats à l'accession tendent à renoncer à leur projet compte tenu des difficultés d'accès aux prêts : ils préfèrent ne pas acheter plutôt que se reporter sur des biens plus petits.

## Dire de bailleur social

La notion d'opération d'aménagement par un bailleur social a vocation à se réduire, pour se développer plutôt via la VEFA. Les bailleurs vont dépendre de l'activité de marché des promoteurs et devenir gestionnaires de patrimoine.

## Dire de bailleur social

Le territoire de CCSMM est attractif et continuera de l'être.

## Dire de bailleur social

Aujourd'hui, on n'engage une opération que lorsqu'il y a au moins 10 logements ; on ne sait pas faire d'opération sous ce seuil. Sur ce type de territoire, on est sur des charges foncières basses (70-90 € HT / m<sup>2</sup> SHAB). Pour des raisons économiques, on ne peut plus aller sur des dents creuses, des étages de commerce, ... Le modèle économique des bailleurs ne tient qu'en vendant du patrimoine et par l'apport de fortes subventions. Désormais, les projets d'aménagement coûtent de l'argent aux communes.

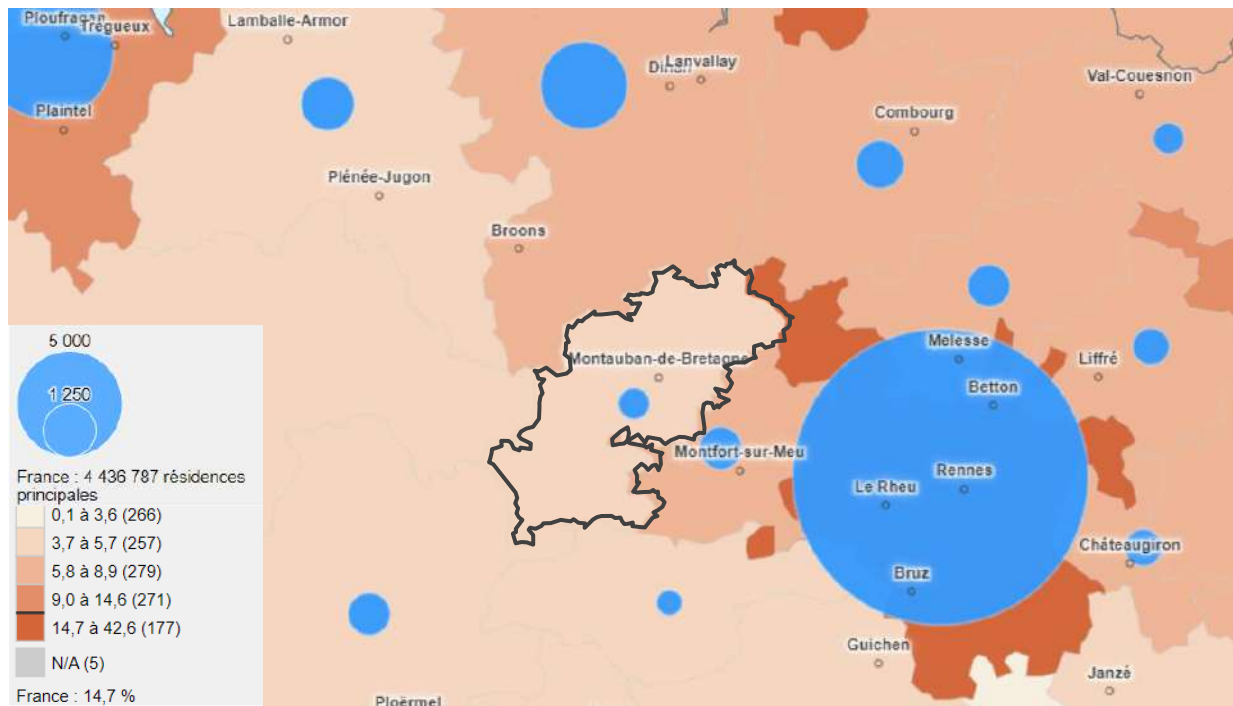
## Dire de bailleur social

Il est intéressant que les EPCI prennent la main sur la programmation, car ils connaissent bien la demande et les besoins à l'échelle du bassin. Cela permet d'avoir un point d'entrée clair, et de gagner en efficacité

# Une part de logement social inférieure aux territoires voisins

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
 Reçu en préfecture le 09/07/2025  
 Publié le  
 ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

## Nombre et part des résidences principales HLM louées vides en 2020 (source : observatoire des territoires)

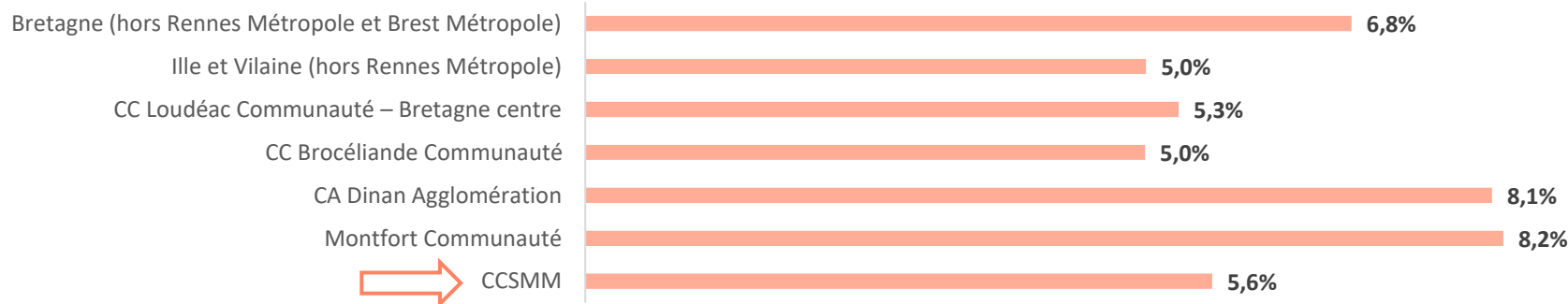


**Le territoire intercommunal présente une part de logements sociaux inférieure aux territoires voisins (5,6% contre 8,2% à Montfort Communauté, 8,1% sur Dinan Agglomération) et à la moyenne régionale hors métropoles (6,8%).**

**Cette part reste tout de même similaire à certains territoires limitrophes : 5,3% sur Loudéac Communauté-Bretagne centre, 5,0% sur Brocéliande Communauté.**

**A l'échelle des centralités, on compte 7,1% de logements sociaux à Montauban-de-Bretagne, 7,2% à Iffendic et 7,9% à Bédée.**

## Part des résidences principales HLM louées vides en 2020 (source : INSEE, 2020)



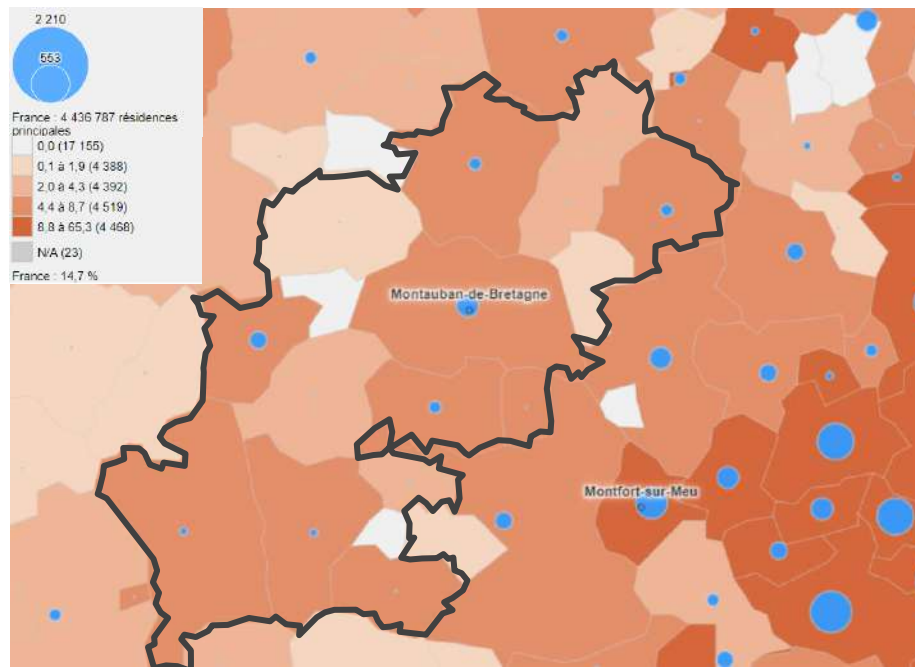
# Un parc concentré sur quelques communes

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
 Reçu en préfecture le 09/07/2025  
 Publié le  
 ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

## 55%

Du parc HLM se situe à **Montauban-de-Bretagne et Saint-Méen-Le-Grand**, qui accueillent 42% des résidences principales

Nombre et part des résidences principales HLM louées vides en 2020  
 (source : observatoire des territoires)



Source : RPLS 2022

		Total HLM	Taux de logts RPLS pour 100 RP (%)
35026	Bléruais	0	0,0
35027	Boisgervilly	51	7,5
35060	La Chapelle du Lou du Lac	5	1,4
35091	Le Crouais	0	0,0
35117	Gaël	35	5,1
35135	Irodouër	46	5,3
35143	Landujan	9	2,6
35171	Médréac	39	5,3
35184	Montauban-de-Bretagne	208	8,2
35201	Muel	23	6,2
35234	Quédillac	6	1,2
35290	Saint-Malon-sur-Mel	17	6,9
35295	Saint-Maugan	9	4,3
35297	Saint-Méen-le-Grand	120	6,0
35302	Saint-Onen-la-Chapelle	10	2,2
35307	Saint-Pern	10	2,9
35320	Saint-Uniac	13	6,6
	<b>CC SMM</b>	<b>601</b>	<b>5,6</b>
	<i>Ille et Vilaine</i>	<i>75378</i>	<i>15,6</i>

« Comme pour l’offre locative privée, **plus de la moitié des logements sociaux se situe dans les communes de Montauban-de-Bretagne (174) et Saint-Méen-Le-Grand (112 logements).** » (source : Bilan à mi-parcours PLH)

Ce constat est toujours vrai aujourd’hui.

**Deux communes ne comptent aucun logement social : Le Crouais et Bléruais.** Ce constat était également le même lors du précédent PLH.

### Dire de bailleur social

Notre stratégie est d’être sur les territoires attractifs, donc on va sur les communes locomotives (Montauban, St Méen, Médréac, ...), car nous souhaitons que notre offre de logement soit accompagnée d’une offre de services. Ailleurs, il peut aussi y avoir des difficultés d’acceptabilité des opérations de locatif social.

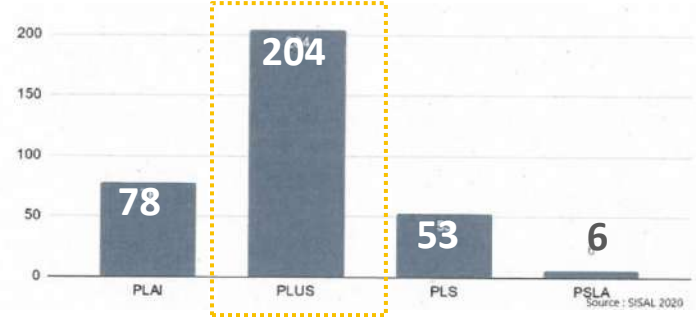


# Un parc très social concentré sur quelques communes

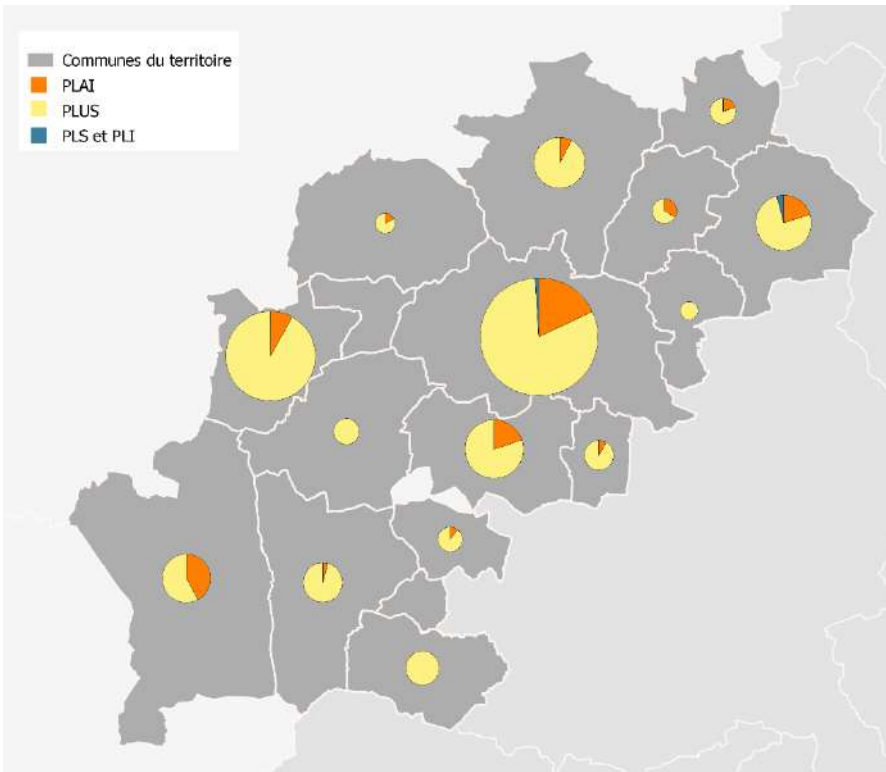
Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
Reçu en préfecture le 09/07/2025  
Publié le  
ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

- **Montauban-de-Bretagne concentre l'offre la plus sociale du parc HLM** : 40% du total des PLAI et 34% du total des PLUS
- **Gaël présente une part importante des logements PLAI à l'échelle intercommunale** : 15 logements, soit 16% du nombre total de logements sociaux en PLAI
- **On compte 4 logements en PLS ou PLI**, qui se situent à Irodouër et Montauban-de-Bretagne

Nombre de logements sociaux 2020 par typologie (source : PAC Etat, 2023)



## Financement des logements sociaux du parc de la CC Saint-Méen-Montauban (Cerur, source : RPLS 2022)



		Type de financement regroupé			
		PLAI	PLUS	PLS	PLI
35026	Bléruais				
35027	Boisgervilly	10	41	0	0
35060	La Chapelle du Lou du Lac	0	5	0	0
35091	Le Crouais				
35117	Gaël	15	20	0	0
35135	Irodouër	9	35	2	0
35143	Landujan	3	6	0	0
35171	Médréac	3	36	0	0
35184	Montauban-de-Bretagne	37	169	0	2
35201	Muel	1	22	0	0
35234	Quédillac	1	5	0	0
35290	Saint-Malon-sur-Mel	0	17	0	0
35295	Saint-Maugan	1	8	0	0
35297	Saint-Méen-le-Grand	10	110	0	0
35302	Saint-Onen-la-Chapelle	0	10	0	0
35307	Saint-Pern	2	8	0	0
35320	Saint-Uniac	1	12	0	0
	<b>CC SMM</b>	<b>93</b>	<b>504</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

# Une très faible vacance sur le parc social

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
Reçu en préfecture le 09/07/2025  
Publié le  
ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

**10** Logements sociaux sont proposés à la location et vacants en 2020, dont 3 logements vacants depuis plus de 3 mois

**1,9%** est le taux de vacance globale, et le taux de vacance de plus de 3 mois est de 0,6%

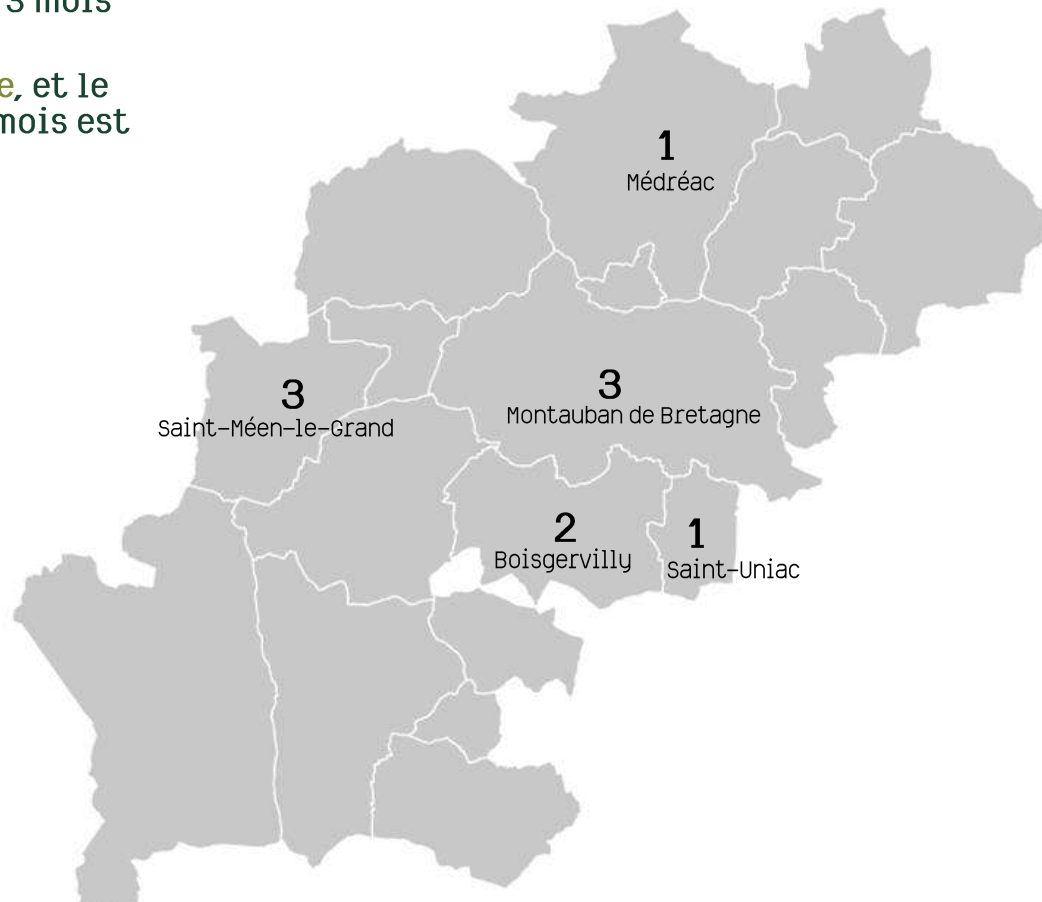


## Retours de bailleurs sociaux

On observe très peu de vacance sur le parc et ce taux était plus fort les années précédentes : pour Néotoa, 1,4% en 2020, 1,1% en 2021, 0,9% en 2022. Il y a un niveau incompressible.

## Retours de bailleurs sociaux

La vacance des logements sociaux est dû à l'inadéquation entre les typologies disponibles et les demandes.



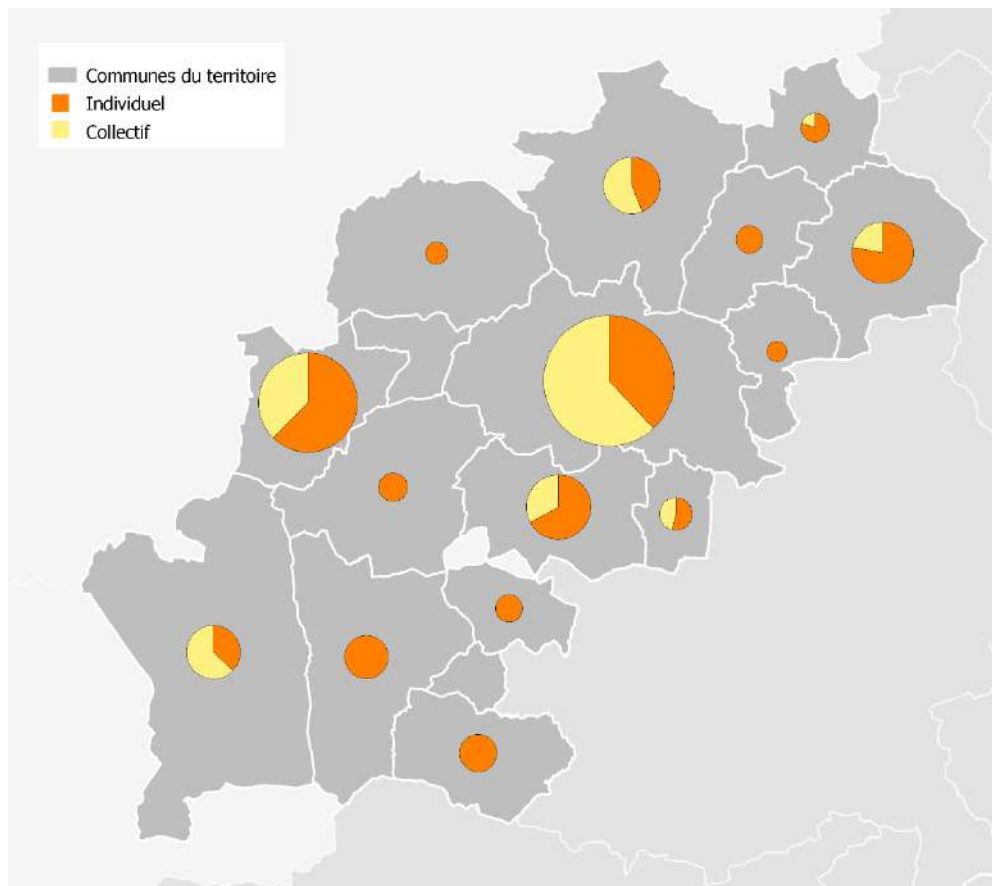
Répartition des logements sociaux proposés à la location et vacants en 2020 (source : RPLS, 2020)

# Un parc social équilibré entre les logements collectifs et individuels, des disparités entre la taille des communes

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
Reçu en préfecture le 09/07/2025  
Publié le  
ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

**42%** Des logements sociaux sont des logements collectifs, soit 254 logements (RPLS 2022)

Répartition des logements sociaux par typologie (Cerur, source : RPLS 2022)



La répartition équilibrée entre logements sociaux collectifs et individuels à l'échelle de l'intercommunalité est un atout.

Ce constat est à nuancer **par des réalités communales très contrastées**.

Montauban-de-Bretagne dispose de 130 logements sociaux collectifs, soit **63%** du parc social de la commune. Saint-Méen-le-Grand possède 38% de logements collectifs dans son parc social. D'autres communes comme Saint-Uniac (46%), Médréac (56%), Gaël (63%) et Boisgervilly (33%) affichent également un taux supérieur à 30% de logements collectifs.

À l'inverse, certaines communes rurales disposent d'une plus grande part de logements individuels ; le parc social de 7 des 17 communes est ainsi composé uniquement de maisons.

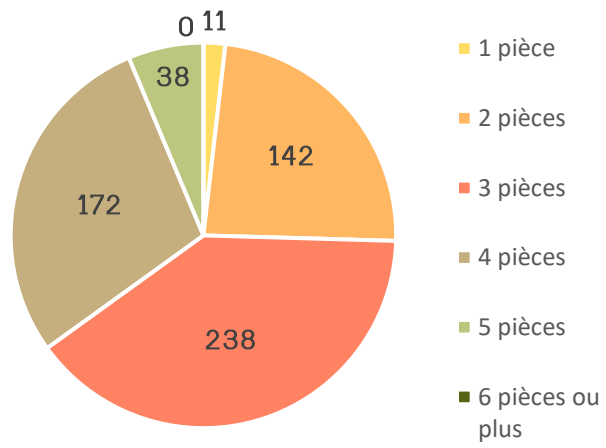
# Une part importante de logements de taille moyenne, grands logements et studios

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
 Reçu en préfecture le 09/07/2025  
 Publié le  
 ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

Le parc social est composé en grande partie de logements de taille moyenne : les T3 et T4 représentent 68% du total. À l'inverse, on compte peu de logements de grande taille (5 pièces ou plus : 6%) et de très petite taille de type studio ou T2 (25%).

A l'échelle infra-communale, les très petits et très grands logements se trouvent dans les deux communes pôles.

Taille des logements sociaux de la CC Saint-Méen-Montauban (source : RPLS 2022)



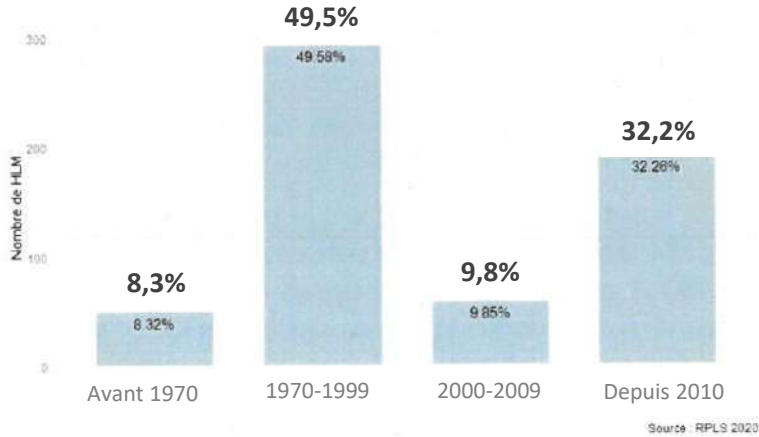
**25%** Des logements sociaux sont des T1-T2, soit 153 logements (RPLS 2022). A l'inverse, on compte 6 % de 5 pièces et +

**68%** Des logements sociaux sont de taille moyenne, soit 410 logements (RPLS 2022)

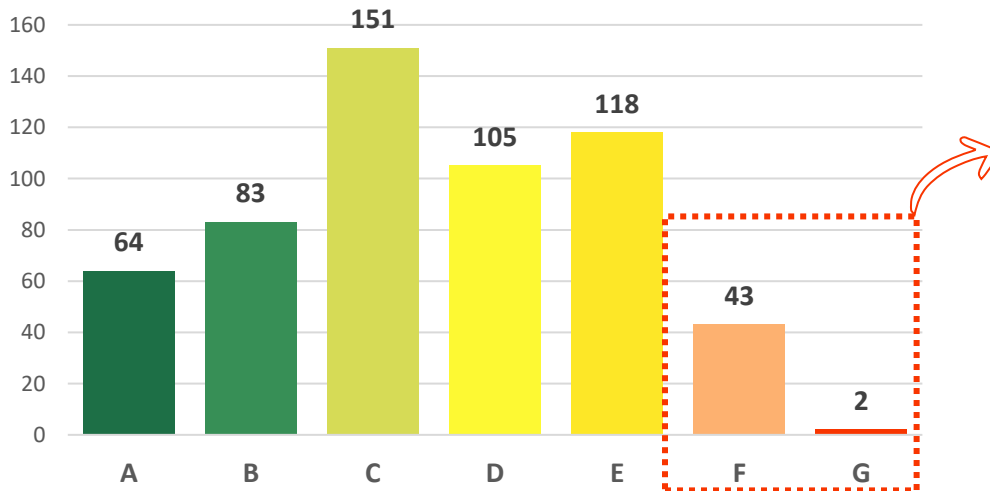
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Bléruais	/	/	/	/	/
Boisgervilly	1	19	23	7	1
La Chapelle du Lou du LaC	0	0	3	2	0
Le Crouais	/	/	/	/	/
Gaël	0	25	7	3	0
Irodouër	0	11	18	17	0
Landujan	0	1	3	4	1
Médréac	0	25	8	4	2
<b>Montauban-de-Bretagne</b>	<b>6</b>	<b>20</b>	<b>97</b>	<b>57</b>	<b>28</b>
Muel	0	10	5	8	0
Quédillac	0	1	3	2	0
Saint-Malon-sur-Mel	0	1	10	6	0
Saint-Maugan	0	5	3	1	0
<b>Saint-Méen-le-Grand</b>	<b>4</b>	<b>15</b>	<b>41</b>	<b>54</b>	<b>6</b>
Saint-Onen-la-Chapelle	0	6	4	0	0
Saint-Pern	0	1	5	4	0
Saint-Uniac	0	2	8	3	0
<b>TOTAL</b>	<b>11</b>	<b>142</b>	<b>238</b>	<b>172</b>	<b>38</b>

# Un parc essentiellement construit entre 1970 et 1999 : enjeu de rénovation énergétique

Période de construction des logements sociaux (source : PAC Etat, 2023)



Répartition des logements du parc social selon leur étiquette énergétique (Cerur, source : RPLS 2022)



## 7,5%

des logements sociaux sont des passoires thermiques, soit 45 logements (RPLS 2022)

## 16

logements signalés comme en mauvais ou très mauvais état (GULI)

Les 45 passoires énergétiques du parc social sont réparties dans plusieurs communes :

- 8 passoires thermiques à **Saint-Maugan**, soit 89% de son parc social
- 3 à **Quédillac**, soit 50% de son parc social
- 13 à **Irodouër**, soit 28% de son parc social

Moins préoccupant à très court terme, on observe des logements du parc social avec une étiquette E :

- **Muël** : 91% de son parc social
- **Saint-Onen-la-Chapelle** : 100% de son parc social
- **Saint-Pern** : 80% de son parc social

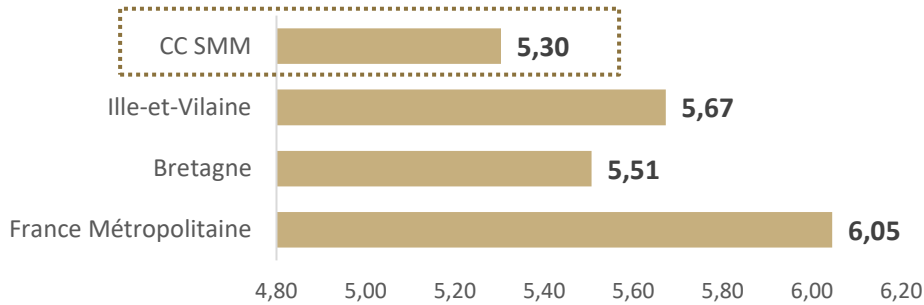
**RETOUR DU PAC DE L'ETAT, 2023 :**

« le parc HLM présente un bilan énergétique médiocre. En effet, plus de la moitié des logements sont étiquetés dans une classe énergétique allant de D à G, ce qui peut être corrélé à la période de construction des logements »

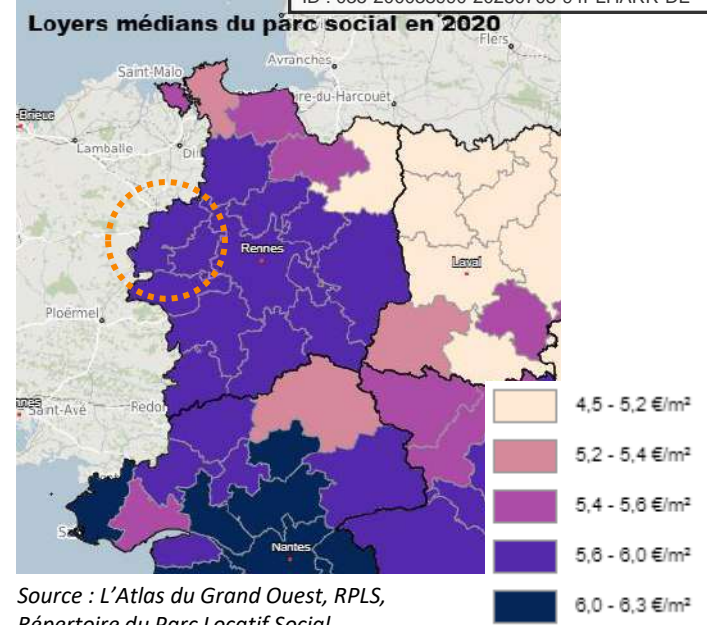
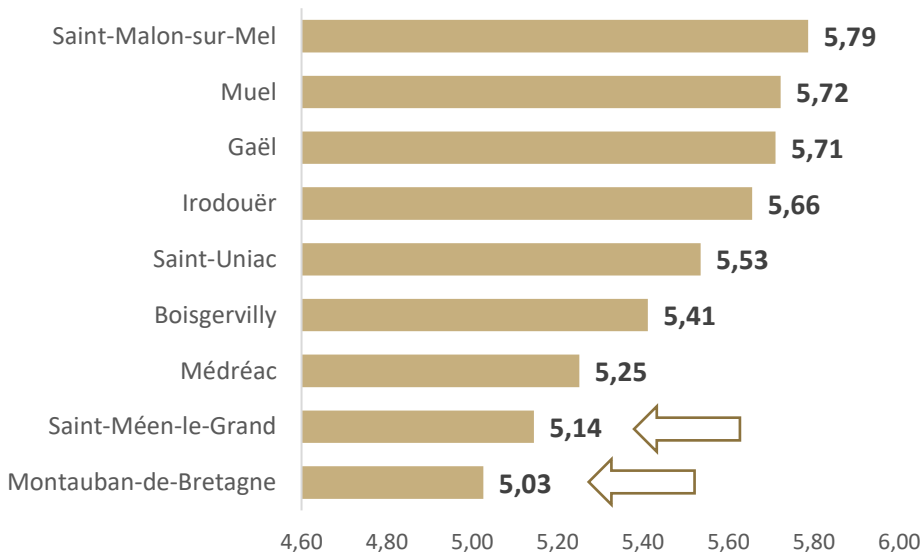
# Des niveaux de loyer inférieurs aux moyennes départementale et régionale

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
 Reçu en préfecture le 09/07/2025  
 Publié le  
 ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

Répartition des logements sociaux par niveau de loyers  
 (Cerur, source : RPLS 2022)



Répartition des logements sociaux par niveau de loyer et par commune  
 (Cerur, source : RPLS 2022)



Le loyer moyen pratiqué sur le parc social est de 5,30 €/m². Il est légèrement en deçà des moyennes départementale (5,67 €/m²) et régionale (5,51 €/m²).

On observe des niveaux de loyer différenciés selon les communes. Montauban-de-Bretagne dispose du loyer le plus abordable (5,03€/m²) alors que Saint-Malon-sur-Mel présente le niveau de loyer le plus élevé (5,79€/m²). Cela est à corréliser avec les types de financement observés dans les communes : c'est à Montauban-de-Bretagne que l'on retrouve une concentration importante de logement de type PLA1. Néanmoins, la différence entre le loyer le plus élevé et celui le plus abordable reste limitée.

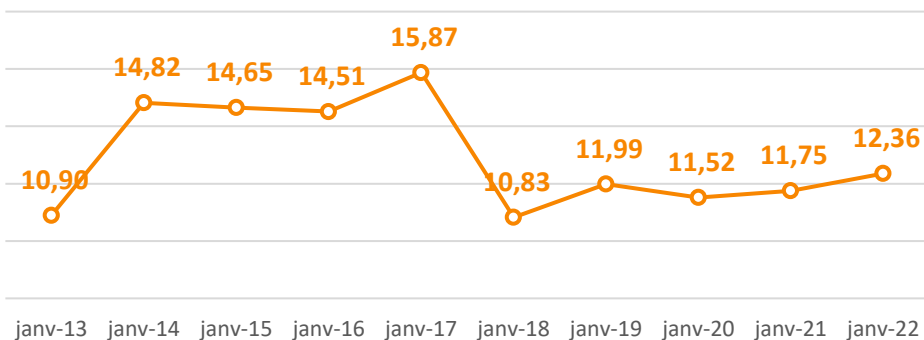
# Un taux de mobilité hétérogène sur l'intercommunalité

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
Reçu en préfecture le 09/07/2025  
Publié le  
ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

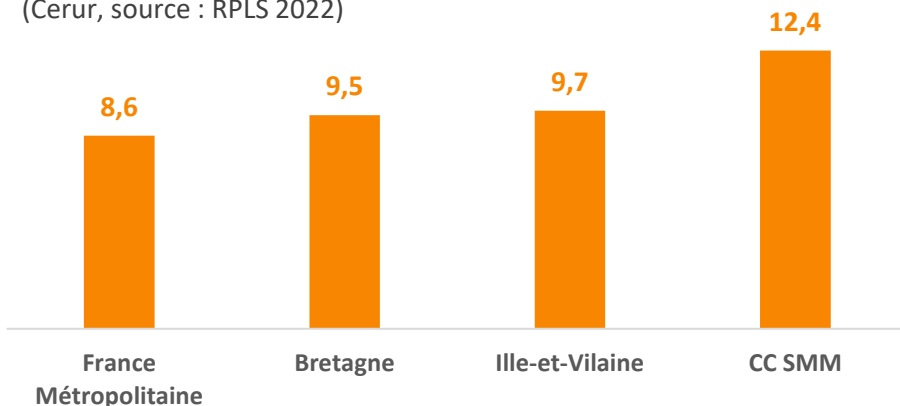
## 12,4%

C'est le **taux de mobilité**, c'est-à-dire que 64 logements se sont libérés sur l'année 2022 (RPLS 2022)

Evolution du taux de mobilité (%) à l'échelle intercommunale entre 2013 et 2022 (Cerur, source : RPLS 2022)



Comparaison du taux de mobilité (%) à différentes échelles (Cerur, source : RPLS 2022)



### Dires d'acteurs

Le manque de rotation dans le parc s'explique notamment par le fait que les locataires restent dans le parc social car il n'ont pas les moyens financiers d'accéder au parc privé, il y a une rupture du parcours résidentiel.

### Dires d'acteurs

Dans le parc de Néotoa, la rotation est faible et elle a encore baissé en 2022 : 7,26% en 2020, 7,37% en 2021, 6,49% en 2022.

### Un taux de rotation relativement stable depuis 2018...

Après une augmentation observée entre 2013 et 2017 (de 10,99% à 15,87%), ce taux a chuté en 2018 avant de rester relativement stable jusqu'à 2022.

**En 2022, le taux de mobilité à l'échelle de l'intercommunalité est supérieur aux moyennes observées à l'échelle départementale, régionale et nationale.**

### ...Mais, de fortes variations selon les communes

La majorité des petites communes du territoire se trouvent sous la barre des 10% de mobilité : Gaël, Saint-Pern, Saint-Uniac, Quédillac. A l'inverse, les taux les plus élevés sont observés dans quelques communes dynamiques (cf. armature territoriale) : 30,4% à Irodouër, 20% à Saint-Onen-la-Chapelle et 16,7% à Boisgervilly. Enfin, le taux de mobilité dans les deux communes pôles se situe entre 7% (Montauban de Bretagne) et 15% (Saint-Méen-le-Grand).

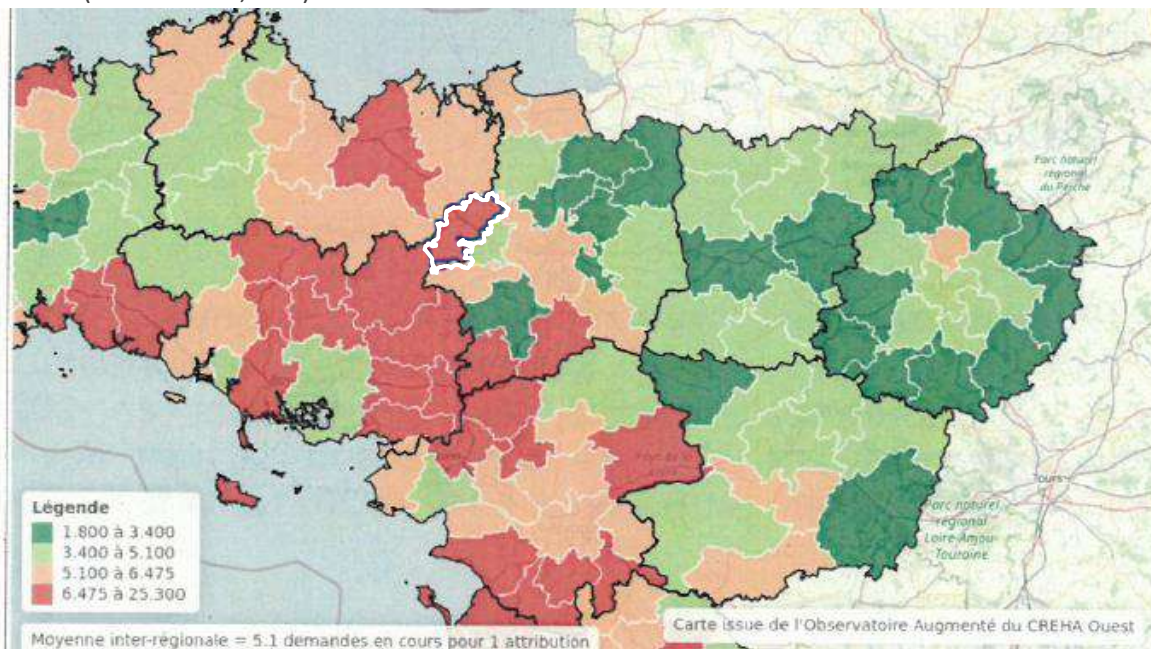
# Indice de tension sur le parc locatif social : « 7,8 pour 1 attribution » en 2021

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
Reçu en préfecture le 09/07/2025  
Publié le  
ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

Nombre de demandes pour 1 attribution total (demandes au 01/01/2023 et attributions sur 2022 (source : PAC, Etat)

# 10,2

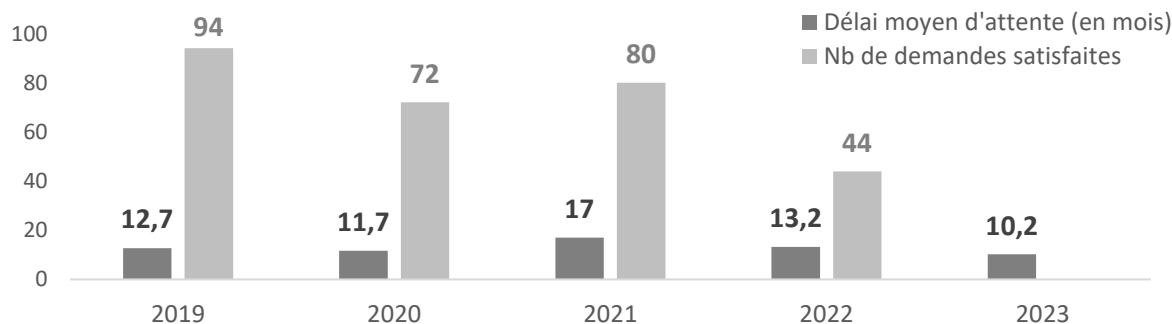
Mois : délai moyen d'attente, pour les demandes satisfaites au premier semestre en 2023



« A l'échelle du territoire bretilien, le territoire de Saint-Méen Montauban est l'un des 3 EPCI avec la tension la plus haute sur le logement social.

Avec un ratio de 7,8 demandes pour 1 attribution, l'EPCI est situé en seconde position juste après Redon Agglomération (9,7 demandes/1 attribution), soit un ratio bien supérieur à la moyenne départementale estimée à 5 demandes pour une attribution. Ce ratio, qui stagnait en 2019 et 2020 autour de 2,5, a rapidement augmenté au cours de l'année 2022 (passant de 4 à 7,8). »

Evolution de délai moyen d'attente (en mois) pour une attribution entre 2019 et 2023 (Cerur, source : CREHA Ouest)



Source : PAC, Etat

De manière générale, le nombre de demandes satisfaites diminue depuis 2019, c'est un phénomène à corrélérer avec le taux de mobilité.

Ainsi, le site demandeloge35 indique pour le territoire 843 demandes au 02/11/23, pour 45 attributions sur l'année 2022, soit près de 19 demandes pour 1 attribution.

# La demande locative sociale, 2<sup>nd</sup> semestre 2023

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
 Reçu en préfecture le 09/07/2025  
 Publié le  
 ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

Caractéristiques de la demande à l'échelle intercommunale, Montauban de Bretagne et Saint-Méen le Grand (Cerur, source : CREHA Ouest)

	CC	Montauban de Bretagne	Saint-Méen-Le-Grand
<b>Nombre de demandes</b>	<b>372</b>	173	82
<i>dont demandes antérieures à 24 mois</i>	62	32	15
<i>dont demandes externes</i>	290 soit 77%	131 soit 75%	63 soit 76%
<b>Délai moyen d'attente (en mois) pour les demandes en cours</b>	18,2	19,1	18,3
<b>Part des demandeurs entre 30 et 49 ans</b>	42%	41%	47%
<b>Part des demandes concernant des T3</b>	36%	41%	42%
<b>Part des demandes concernant des T4</b>	19%	20%	22%

En juillet 2023, on compte **372 demandes locatives sociales à l'échelle du territoire intercommunal, dont près de la moitié à Montauban-de-Bretagne** (qui concentre 55% du parc de logement social).

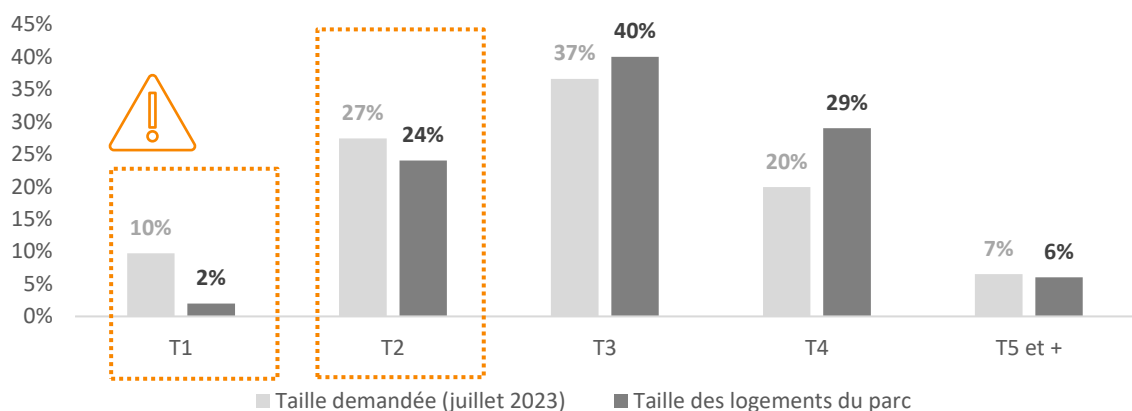
A l'échelle intercommunale, près d'1 demande sur 5 est antérieure à 24 mois, tandis que **le délai moyen d'attente pour une attribution est de 18,2 mois en janvier 2023 pour les demandes en cours**. Le constat concernant les demandes antérieures à 24 mois est similaire sur les deux communes pôles du territoire, tandis que les délais d'attente sont légèrement supérieurs.

Concernant l'âge des demandeurs, **19,1% des demandeurs ont 70 ans et + sur la commune de Montauban-de-Bretagne contre 10,8% à l'échelle intercommunale**. Cela peut traduire le souhait des personnes vieillissantes de se rapprocher des services et des équipements offerts par la ville centre.

Aussi, à l'échelle intercommunale, comme dans les deux pôles, la **demande porte majoritairement sur les T3**.

A noter que **37% des demandes portent sur des petits logements (T1 et T2) alors que ces typologies ne représentent que 26% du parc**. A l'inverse, 57% de la demande porte sur des T3 et T4, qui représentent 69% du parc. Il y a donc une légère inadéquation du parc avec la demande.

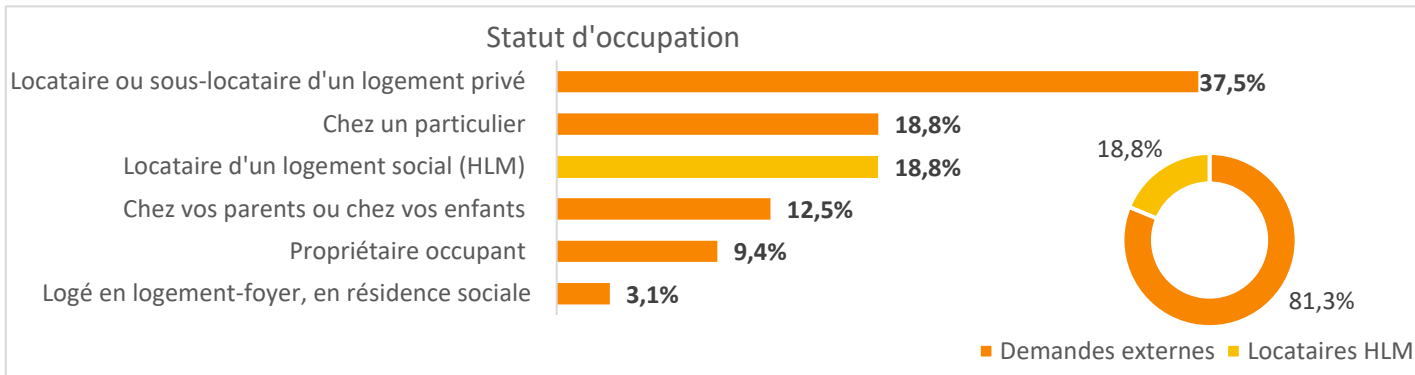
Comparaison entre la taille des logements demandés en juillet 2023 (Cerur, source : CREHA Ouest, RPLS)



# Comparaison entre la demande locative sociale et les demandes satisfaites, au 1<sup>er</sup> semestre 2023

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
 Reçu en préfecture le 09/07/2025  
 Publié le  
 ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

## Caractéristiques des demandes satisfaites en janvier 2023



### Age

- 16% de 25-29 ans
- 22% de 50/59 ans
- 16% de 70 ans et +

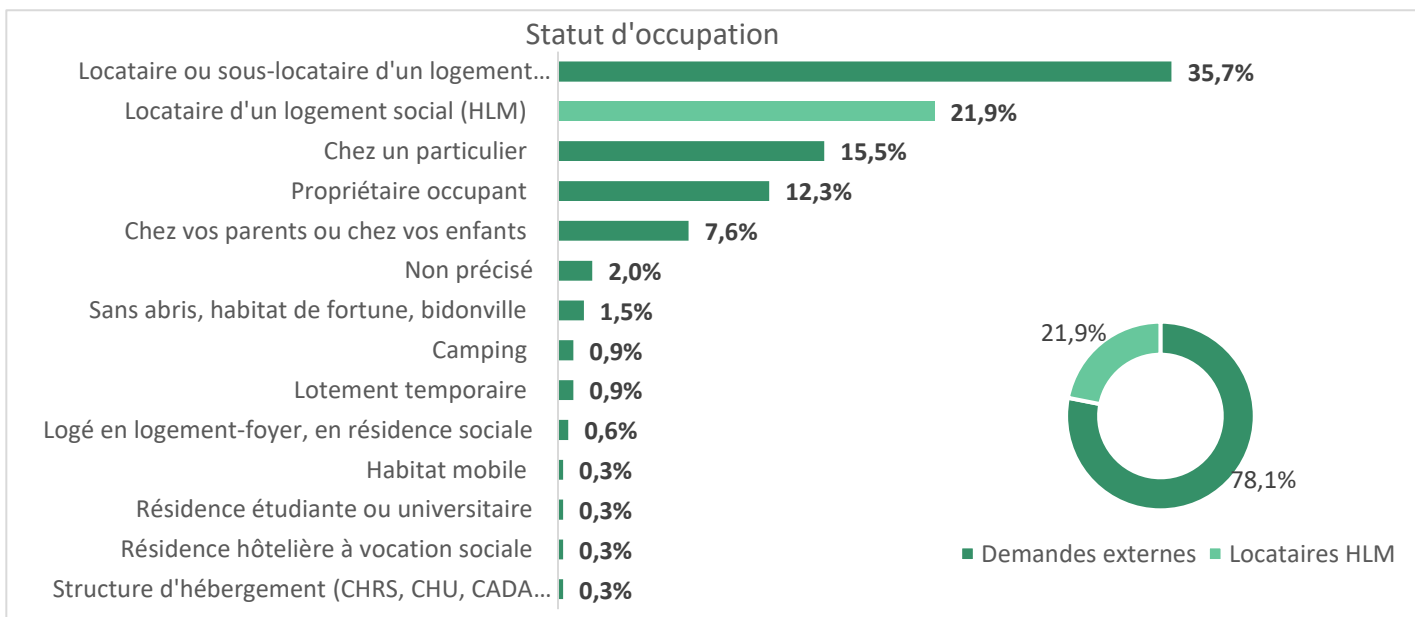
### Composition des ménages

- 47% de personnes seules
- 12% de familles

### Origine géographique

- 50% viennent de la même commune que celle demandée

## Caractéristiques des demandes en cours (2023)



### Age

- 10% de 25-29 ans
- 15% de 50-59 ans
- 14% de 70 ans et +

### Composition des ménages

- 45% de personnes seules
- 9% de familles

### Origine géographique

- 45% viennent de la même commune que celle demandée

## Une faible part de logements locatifs sociaux et un volume en baisse

- **Seulement 5,6% des résidences principales de la communauté de commune sont occupées par des locataires du parc HLM**
  - Un parc concentré sur les communes pôles, notamment pour les logements très sociaux
  - Un parc locatif social qui peine à se renouveler : seulement deux communes ont vu leur parc locatif social légèrement augmenter entre 2021 et 2022

## Une inadéquation de la typologie des logements avec la demande

- **Une tension locative sociale particulière pour les T1 et T2**
  - Les petits logements (T1 et T2) représentent 26 % du parc alors que ces typologies composent 37% des demandes.
- **Deux tiers des logements sont des T3 ou T4 alors que seulement la moitié des demandeurs s'orientent vers ces typologies**

## L'existence d'un parc locatif social ancien et énergivore, une dynamique de rénovation à continuer d'accompagner

## Une augmentation de la demande de logement social qui induit une augmentation du nombre de demandes pour une attribution

- **Une tension locative sociale particulièrement importante sur Montauban-de-Bretagne**
- **Un taux de rotation qui reste relativement stable et supérieur aux EPCI de références mais avec des situations très diverses selon les communes**

- **Viser un développement** de l'offre locative sociale pour maintenir un niveau de tension acceptable
- **Mettre en œuvre le rééquilibrage territorial de l'offre**
- **Diversifier l'offre** pour mieux répondre aux besoins exprimés, notamment des petites typologies
- **Une dynamique de rénovation du parc à engager et accompagner**
- **Identifier et mettre à disposition du foncier permettant le développement du parc locatif social.**

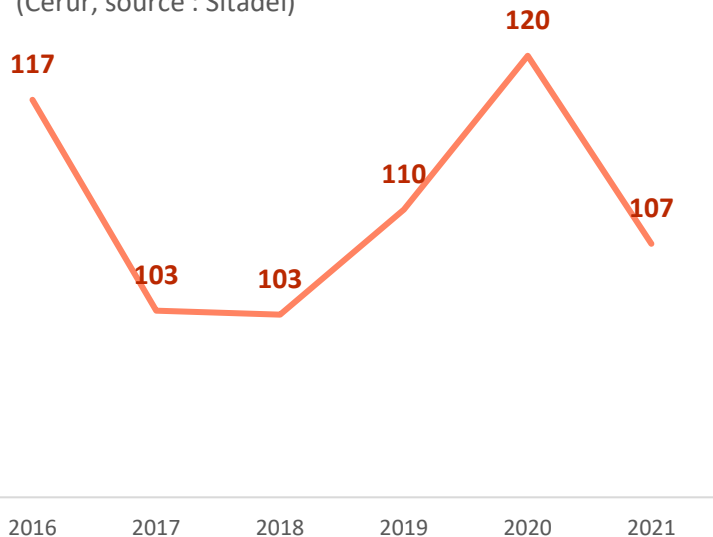
# 6 – La construction neuve



# Terrains à bâtir : une diminution de la surface des terrains construits sur la dernière année

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
 Reçu en préfecture le 09/07/2025  
 Publié le  
 ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

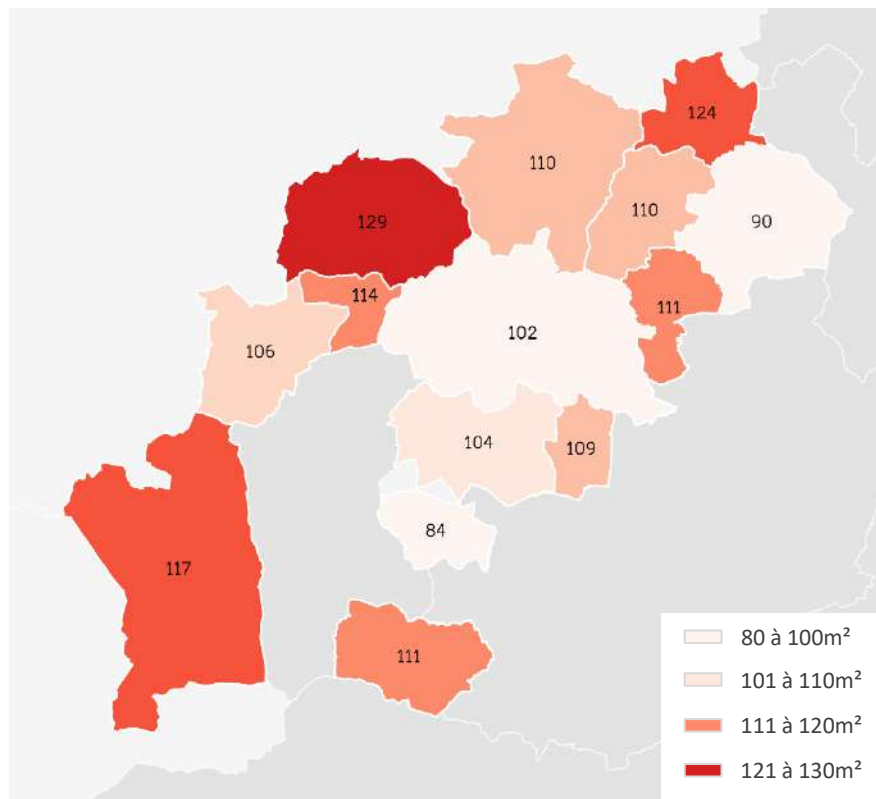
Evolution de la surface moyenne (en m<sup>2</sup>) produite par logement à l'échelle de la CC Saint-Méen Montauban (Cerur, source : Sitadel)



A l'échelle intercommunale, la **surface moyenne produite par logement augmente entre 2018 et 2020, et passe de 103m<sup>2</sup> à 120m<sup>2</sup> en moyenne. Puis, à partir de 2021, une diminution est visible et peut être corrélée à plusieurs facteurs : la réduction de la surface des parcelles commercialisées, le développement de projets de logements collectifs ou seniors de plain-pied.**

A l'échelle infra-communale, **les surfaces moyennes sont comprises entre 84m<sup>2</sup> (Saint Maugan) et 129m<sup>2</sup> (Quédillac).** Contrairement à ce que l'on pourrait penser, les deux communes pôles présentent des surfaces moyennes de logement similaires à celle observée à l'échelle de la communauté de communes en 2021 (107m<sup>2</sup>).

Surface moyenne par logement produit en 2021 par commune (Cerur, Source : Sitadel)



# Un objectif de production non atteint sur les 6 dernières années

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
 Reçu en préfecture le 09/07/2025  
 Publié le  
 ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

## 104 → 123

Logements neufs commencés en moyenne par an

Logements à produire en moyenne par an : objectif « fourchette basse » ajusté pour la période 2020–2022

Nombre de logements commencés en moyenne par an entre 2016 et 2021 par rapport aux objectifs définis dans le PLH précédent (Cerur, Source : Sitadel et PLH)

	OBJECTIF INITIAL de production par an dans le PLH		OBJECTIFS ANNUELS RÉACTUALISÉS suite au Bilan à mi-parcours		REALITE DE LA PRODUCTION Logements commencés 2016-2021 par an		Part de réalisation	
			Fourchette basse	Fourchette haute			Fourchette basse	Fourchette haute
Bléruais	1	1%	1	2	0,0	0%	0%	0%
Boisgervilly	12	6%	10	15	11,5	11%	115%	77%
La Chapelle-du-Lou-du-Lac	6	3%	4	7	4,0	4%	100%	57%
Le Crouais	4	2%	5	7	2,7	3%	53%	38%
Gaël	11	6%	4	7	1,2	1%	29%	17%
Irodouër	17	9%	6	10	10,2	10%	169%	102%
Landujan	5	3%	3	5	2,8	3%	94%	57%
Médréac	12	6%	4	7	1,5	1%	38%	21%
Montauban-de-Bretagne	48	24%	54	67	45,2	43%	84%	67%
Muel	6	3%	1	3	1,2	1%	117%	39%
Quédillac	7	4%	4	6	7,5	7%	188%	125%
Saint-Malon-sur-Mel	4	2%	1	3	1,0	1%	100%	33%
Saint-Maugan	5	3%	1	2	0,5	0%	50%	25%
Saint-Méen-le-Grand	45	23%	20	25	11,0	11%	55%	44%
Saint-Onen-la-Chapelle	8	4%	2	4	1,5	1%	75%	38%
Saint-Pern	5	3%	2	4	0,8	1%	42%	21%
Saint-Uniac	4	2%	1	2	1,7	1,6%	167%	83%
CCSMM	200	100%	123	176	104	100%	85%	59%



# Retour des communes concernant la production

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
 Reçu en préfecture le 09/07/2025  
 Publié le  
 ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

## Retour de Saint-Maugan :

Peu de constructions neuves sur la période du PLH 2. La construction neuve s'est faite sur des lots privés qui appartiennent à des propriétaires locaux. Ce découpage parcellaire est perçu comme très positif.

## Retour de Quédillac :

45 logements commencés sur la période du PLH2. Le souhait politique de maîtrise du foncier : les lotissements ont été construits sur les réserves foncières de la commune. Un prix de commercialisation relativement bas en comparaison avec les communes voisines : entre 59€/m<sup>2</sup> et 74€/m<sup>2</sup> selon les tranches.

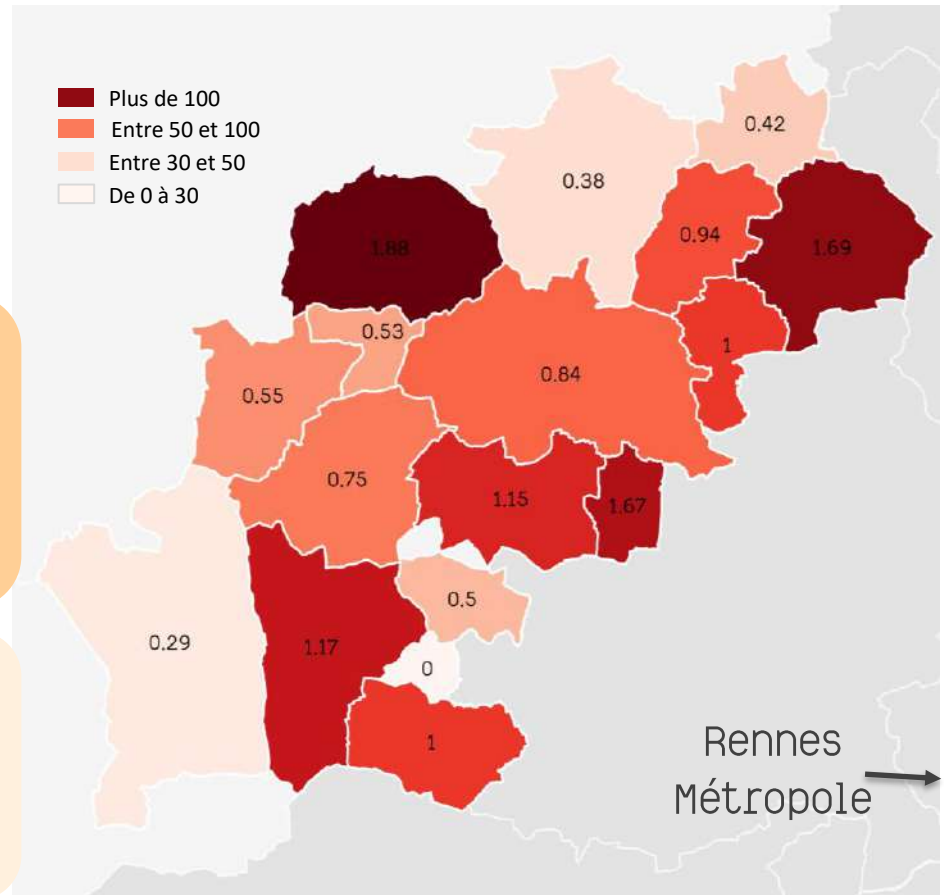
## Retour de Le Crouais :

Le dernier lotissement communal a été initié il y a 9 ans. La commercialisation a été difficile au départ, mais s'est accélérée par la crise sanitaire. Aujourd'hui, il reste un lot disponible. Parmi les nouveaux habitants, on retrouve 4 personnes seules, plusieurs retraités et des familles. Depuis 2020, la rotation a été très importante : séparation, mutation professionnelle...

## Retour de La Chapelle du Lou du Lac :

On observe une rotation importante au sein du parc de logements dans les lotissements récents : difficultés financières des ménages, séparations... Aujourd'hui, il y a peu de familles avec enfants parmi les nouveaux habitants. De plus, des lotisseurs privés démarchent des agriculteurs qui possèdent des terres constructibles.

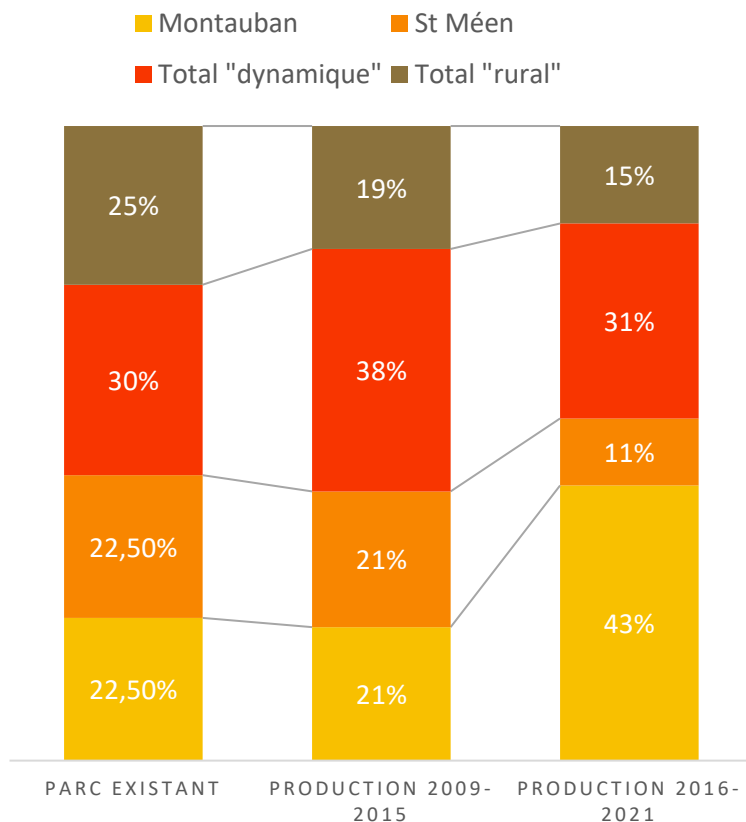
Degré d'atteinte des objectifs de production fixés par le PLH (fourchette basse) par commune (en%) (Cerur, Source : Sitadel et PLH)



# Une forte polarisation de Montauban de Bretagne, et recul de Saint-Méen-le-Grand et des communes rurales

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
 Reçu en préfecture le 09/07/2025  
 Publié le  
 ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

Evolution des équilibres territoriaux dans la production de logements (Cerur, Source : INSEE, Sitadel)



## 2016-2021 :

> Malgré une bonne maîtrise foncière dans l'ensemble – via de nombreux lotissements communaux-, **des objectifs de production non atteints et, globalement, un marché instable**

> **Une tendance qui risque de se renforcer par la hausse des taux d'intérêt et l'arrêt du PTZ sur les communes du territoire**

> **Forte polarisation de Montauban de Bretagne** : un marché spécifique, un pôle attractif pour les opérateurs publics et privés, et pour les habitants, avec une diversification des produits et formes urbaines

> **Accentuation du recul de Saint-Méen-Le-Grand et des communes rurales**

➤ **Le PLH n'a pas réussi à opérer le rééquilibrage souhaité**

# Un objectif de production non atteint sur les 6 dernières années

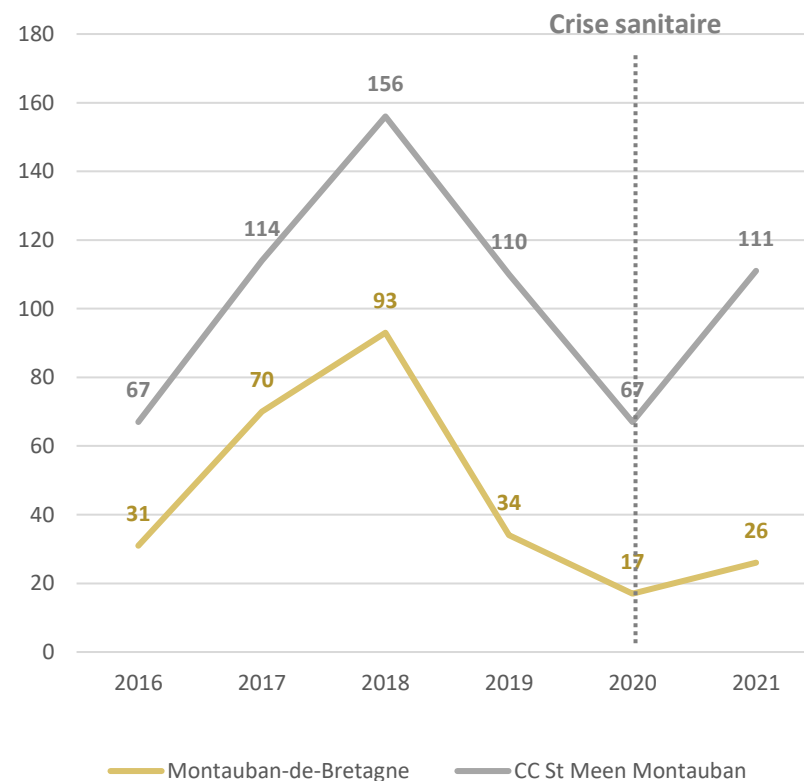
Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
 Reçu en préfecture le 09/07/2025  
 Publié le  
 ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

**625** Logements neufs commencés entre 2016 et 2021, dont 43% à Montauban de Bretagne, soit 271 logements

Nombre de logements commencés par commune entre 2016 et 2021 (Cerur, Source : Sitadel)

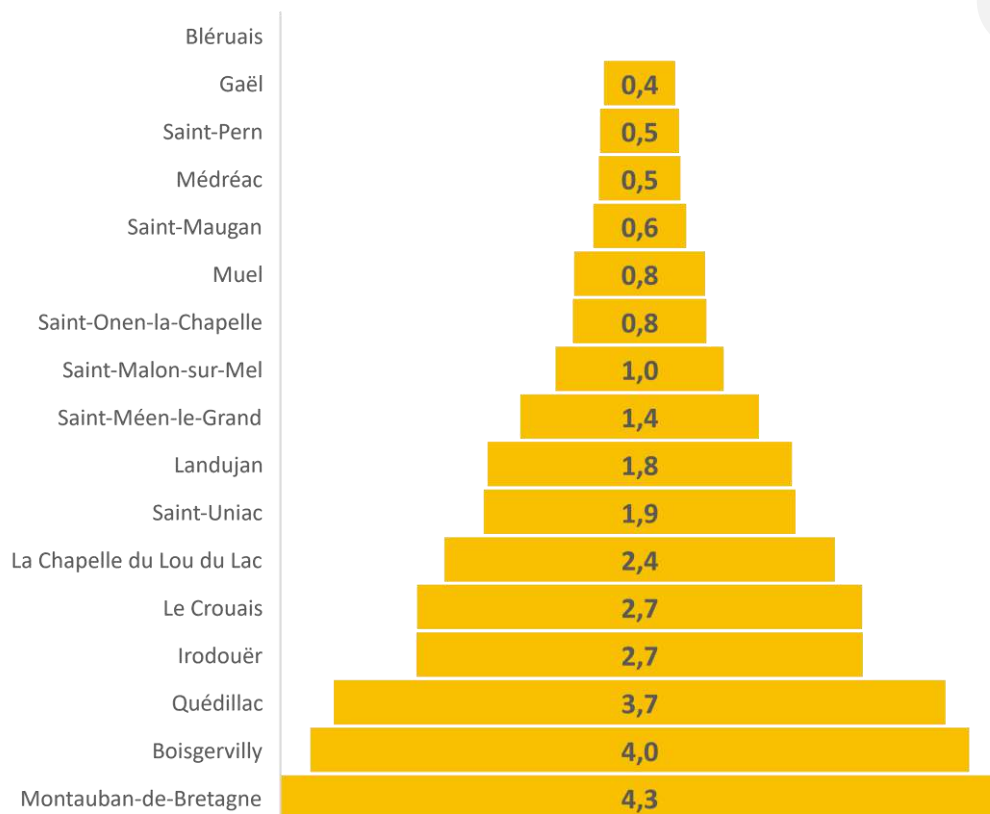
Commune	Total nombre de logements commencés par an					
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Bléruais	-	-	-	-	-	-
Boisgervilly	4	8	26	5	12	14
La Chapelle-du-Lou-du-Lac	1	2	3	1	9	8
Le Crouais	5	2	2	4	1	2
Gaël	2	0	-	0	1	4
Irodouër	7	4	16	17	5	12
Landujan	3	6	1	1	0	6
Médélec	1	1	2	1	1	3
Montauban-de-Bretagne	31	70	93	34	17	26
Muel	-	1	0	4	2	-
Quédillac	3	9	2	15	5	11
Saint-Malon-sur-Mel	2	2	-	-	0	2
Saint-Maugan	-	-	0	1	1	1
Saint-Méen-le-Grand	6	6	8	25	9	12
Saint-Onen-la-Chapelle	1	1	2	2	3	0
Saint-Pern	-	1	-	-	0	4
Saint-Uniac	1	1	1	0	1	6
<b>CCSMM</b>	<b>67</b>	<b>114</b>	<b>156</b>	<b>110</b>	<b>67</b>	<b>111</b>

Nombre de logements commencés à l'échelle intercommunale entre 2016 et 2021 (Cerur, Source : Sitadel)



## 2,3 logements commencés pour 100 habitants entre 2016 et 2021 à l'échelle de la CC

Nombre de logements commencés entre 2016 et 2021 pour 100 habitants  
(Cerur, Source : Sitadel)



### Dires d'acteurs

Des **permis de Construire ont été autorisés dans le diffus**, et non pas en lotissement. Afin d'éviter un mitage trop important, serait-il pertinent d'envisager des opérations d'aménagement, avec une implication de la collectivité ?

### Dires d'acteurs

Les investisseurs sur le territoire sont majoritairement des locaux. Ils achètent pour ensuite y habiter, au moment de leur retraite par exemple.

### Dires d'acteurs

Des communes comme Saint-Maugan ou Médréac restent accessibles pour les primo-accédants. Aujourd'hui, même dans les plus petites communes, il est difficile de proposer des terrains à moins de 95 euros/m<sup>2</sup>. De plus, le stock de lots disponibles augmente.

## Retours d'expérience de 2 lotisseurs/aménageurs :



### Les interventions en cours sur le territoire

#### Retour d'expérience :

##### 1)

- **lotissements privés de moins de 10 lots**, via division parcellaire de terrains privés détenus par des propriétaires privés locaux
- profils des propriétaires de foncier : personnes âgées, héritage

> Des opérations qui peuvent voir le jour car le prix d'acquisition du foncier n'entre pas dans le plan de financement car les terrains sont détenus par des particuliers

##### 2)

- **plusieurs opérations à plus grande échelle (> 10 lots)**, dont dans des petites communes (ex : Landujan : des lots entre 100€ et 150€/m<sup>2</sup>)

> **Pas ou peu d'opérations en collectif ou intermédiaire**



#### Pistes de produits qui semblent pertinents à interroger

- **Maison intergénérationnelle –MIG-** (individuel groupé) avec une mixité de produits (MIG + lots libres) afin de répondre notamment à la demande des familles monoparentales
- **Intermédiaire** : R+1 avec coursives extérieures pour 20 logements
- **Maisons individuelles en VEFA** avec un unique maître d'œuvre afin d'assurer la cohérence d'un projet d'ensemble
- **Partenariat avec Breizh bocage** pour le financement des haies



### Les freins pour démultiplier les interventions

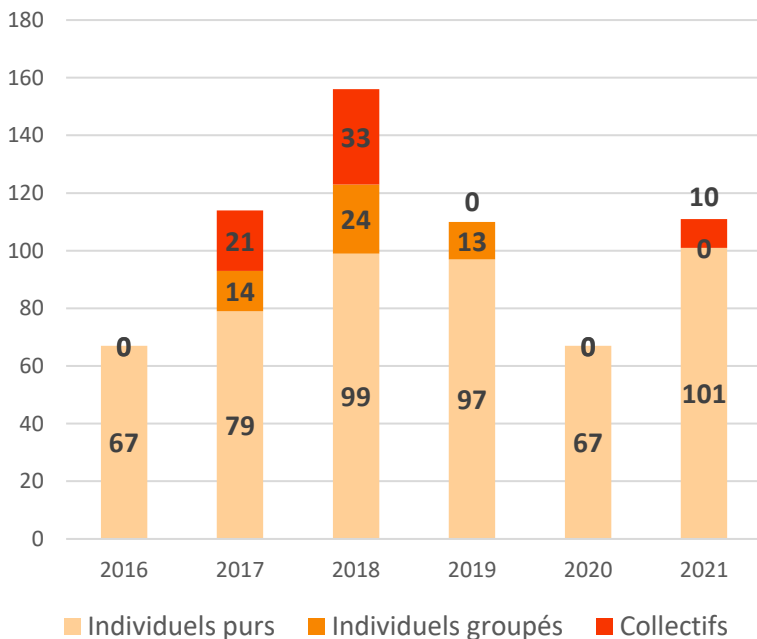
- **L'équilibre financier** des opérations comme réel frein, s'il n'est pas possible de démultiplier les produits d'une opération. *A noter que le coût acceptable de revente d'un lot est de 100€/m<sup>2</sup> environ minimum pour opération viable*
- **L'échelle des opérations** : n'interviennent pas (ou très peu) en-dessous d'un seuil, défini au cas par cas
- **Un « frein culturel » concernant la production d'appartements**, même s'il y a une demande (jeunes, familles monoparentales, séniors) > une densification douce difficile à envisager dans certaines communes
- **L'augmentation des coûts de la construction**
- **Des contraintes techniques et réglementaires (coefficient de végétalisation, PLU...)**

### Les conditions à réunir pour une opération en renouvellement urbain avec intervention promoteur :

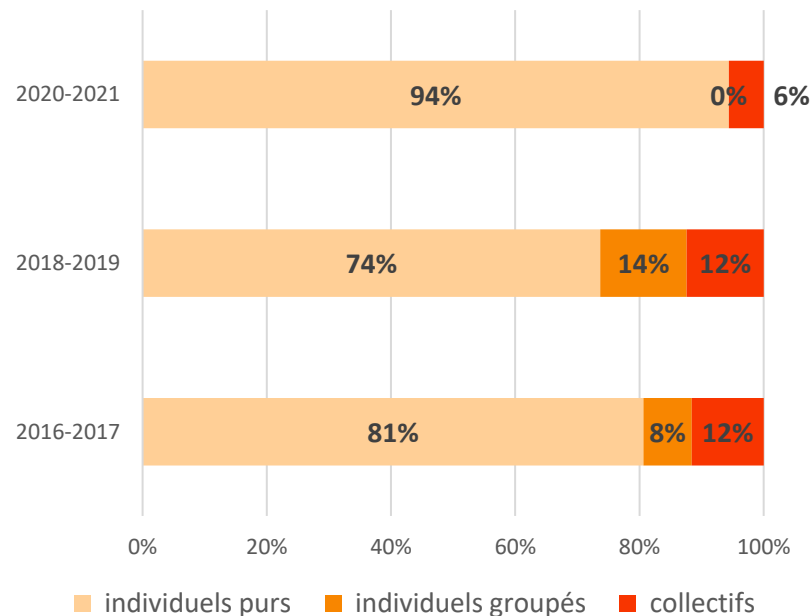
- **Mise à disposition d'un foncier nu** (après démolition, désamiantage...) ou aides financières des collectivités
- **Faciliter les démarches dans les secteurs Bâtiments de France**
- **Des élus comme soutien local dans le dialogue entre lotisseur et propriétaires privés** :
  - lors de l'explication des coûts liés à l'aménagement et la viabilisation
  - pour inciter les propriétaires à tendre vers la division parcellaire

# Une production de logements majoritairement maison individuelle en lotissement

Nombre de logements commencés entre 2016 et 2021 selon leur typologie à l'échelle intercommunale (Cerur, source : Sitadel)



Répartition de la construction neuve par typologie 2016-2021 (Cerur, source : Sitadel)



**8/10 des logements commencés sont en individuel pur.**

**9/10 des logements collectifs construits se trouvent à Montauban-de-Bretagne, soit 56/64 des logements collectifs.**

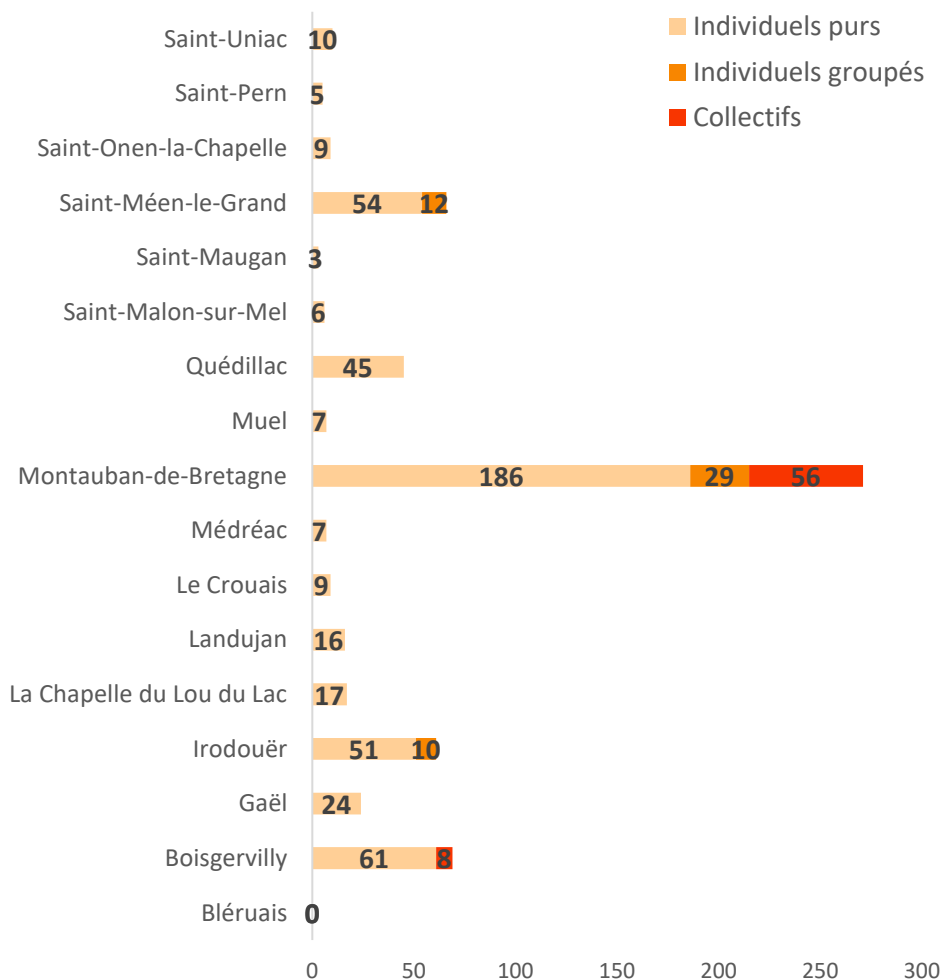
La production de logements individuels groupés et collectifs reste très faible : aucun logement en collectif n'a été produit en 2016, 2019 et 2020. Néanmoins, les années 2017 et 2018 marquent un effort de diversification avec la création de 85% des logements collectifs produits sur la période 2016-2021.

Un recul des opérations en individuels groupés et collectifs après 2018, qui explique la baisse de la production globale, car le volume de logements individuels est maintenu.

# Une production de logements collectifs et individuels portée par Montauban de Bretagne

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
 Reçu en préfecture le 09/07/2025  
 Publié le  
 ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

Nombre de logements commencés entre 2016 et 2021 selon leur typologie par commune (Cerur, source : Sitadel)



La **production de logements collectifs est portée par deux communes** : Montauban-de-Bretagne et Boisgervilly. La commune de Montauban de Bretagne a produit 56 des 64 logements collectifs.

Si la majorité des communes a produit exclusivement du logement individuel, certaines ont produit de l'individuel groupé : Irodouër (10 logements), Montauban-de-Bretagne (29 logements), Saint-Méen-le-Grand (12 logements).

Si la période 2018-2019 témoigne d'un effort de diversification avec près d'1/4 de la production en individuel groupé et collectif, ce n'est pas le cas des opérations entre 2020 et 2021, avec seulement 6% de logements collectifs et 0% en individuel groupé.

### Dires d'acteurs

Depuis plusieurs années, on observe une demande croissante sur les logements en collectif : jeunes actifs, familles monoparentales, seniors. Il n'y a pas de vacance locative sur ces typologies de biens, contrairement à certaines grandes maisons dont les loyers sont très élevés.

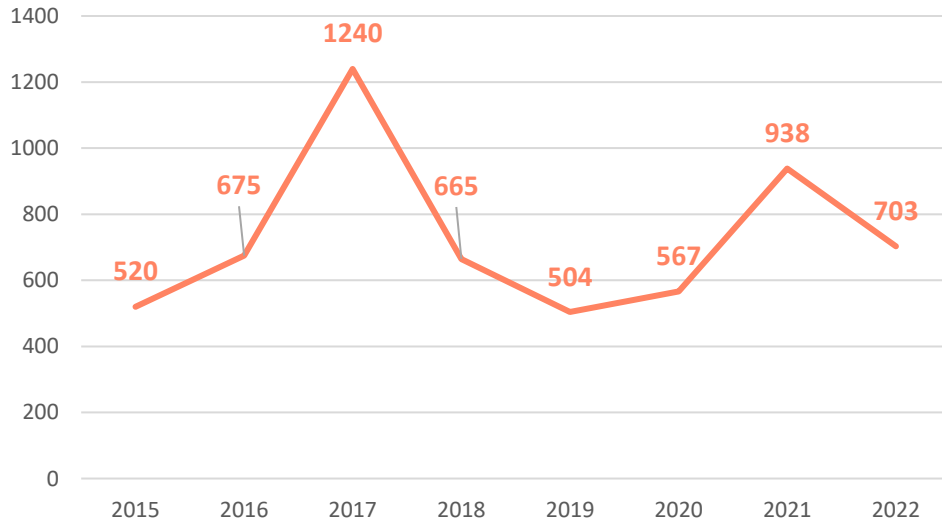
# Terrains à bâtir : Une remontée de la surface de terrain depuis 2019

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
 Reçu en préfecture le 09/07/2025  
 Publié le  
 ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

En 2022, la surface moyenne des TAB (Terrain A Bâtir) à la vente est de **703m<sup>2</sup>** à l'échelle intercommunale, contre 729 m<sup>2</sup> à l'échelle de la CC Bretagne Romantique et 403m<sup>2</sup> pour la CC Pays de Châteauaugiron.

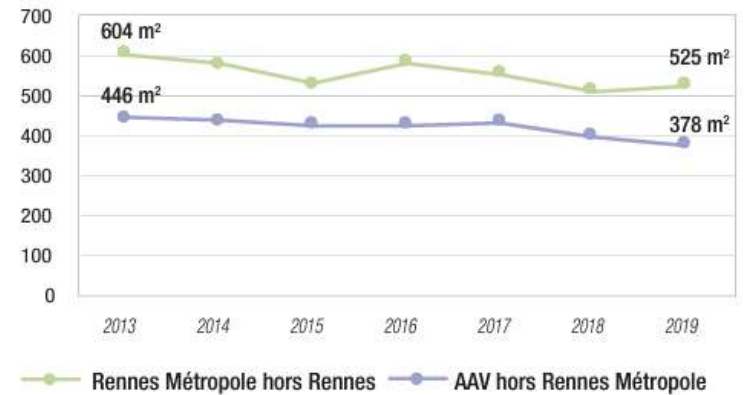
« Le marché des terrains à bâtir se caractérise par un double processus : hausse du prix moyen au m<sup>2</sup> corrélée à une baisse de la surface moyenne. (...) Les surfaces moyennes se rétractent de 15,3% dans Rennes Métropole hors Rennes et de 13,2% dans l'AAV hors Rennes Métropole » (source : Audiar)

**Evolution de la surface moyenne des terrains de TAB vendus entre 2015 et 2022 (en m<sup>2</sup>)** (Cerur, source : DVF)

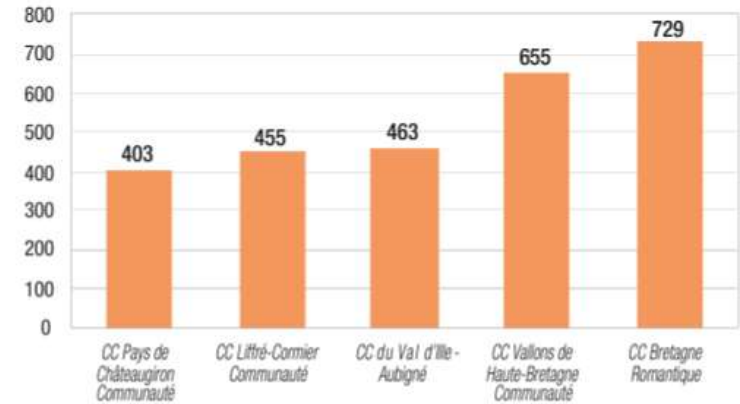


**Précaution de lecture :** plusieurs ventes de très grands terrains constructibles (qui peuvent ensuite être divisés) rendent la lecture de la surface moyenne peu fiable. On retrouve par exemple la vente d'un terrain de plus de 25 000m<sup>2</sup> à Gaël en 2017

**SURFACE MOYENNE EN M<sup>2</sup> DES TERRAINS A BATIR DE 2013 A 2019**



**2019 : SURFACE MOYENNE M<sup>2</sup> DES TERRAINS (VENTES SUP. A 100 UNITÉS) DANS LES EPCI DES COURONNES DE L'AAV ÉLARGIE DE RENNES**



Sources : DVF-DGFIP / Observatoire foncier de l'Audiar.

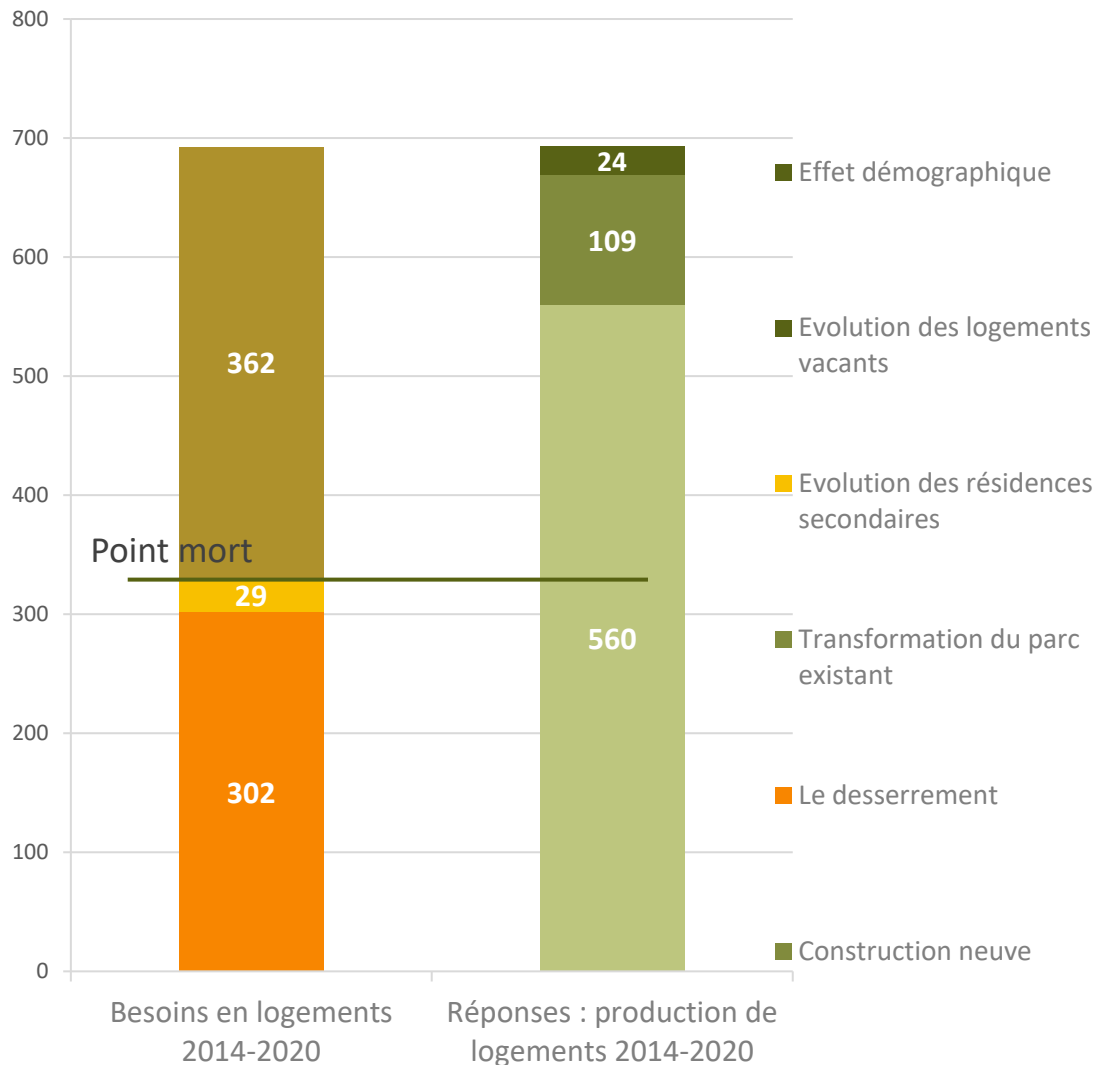
Source : Audiar (Panorama des marchés locaux de l'habitat - Bilans 2020-2021 et tendances 2022)



# A quoi a servi la construction neuve sur les dernières années ?

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
 Reçu en préfecture le 09/07/2025  
 Publié le  
 ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

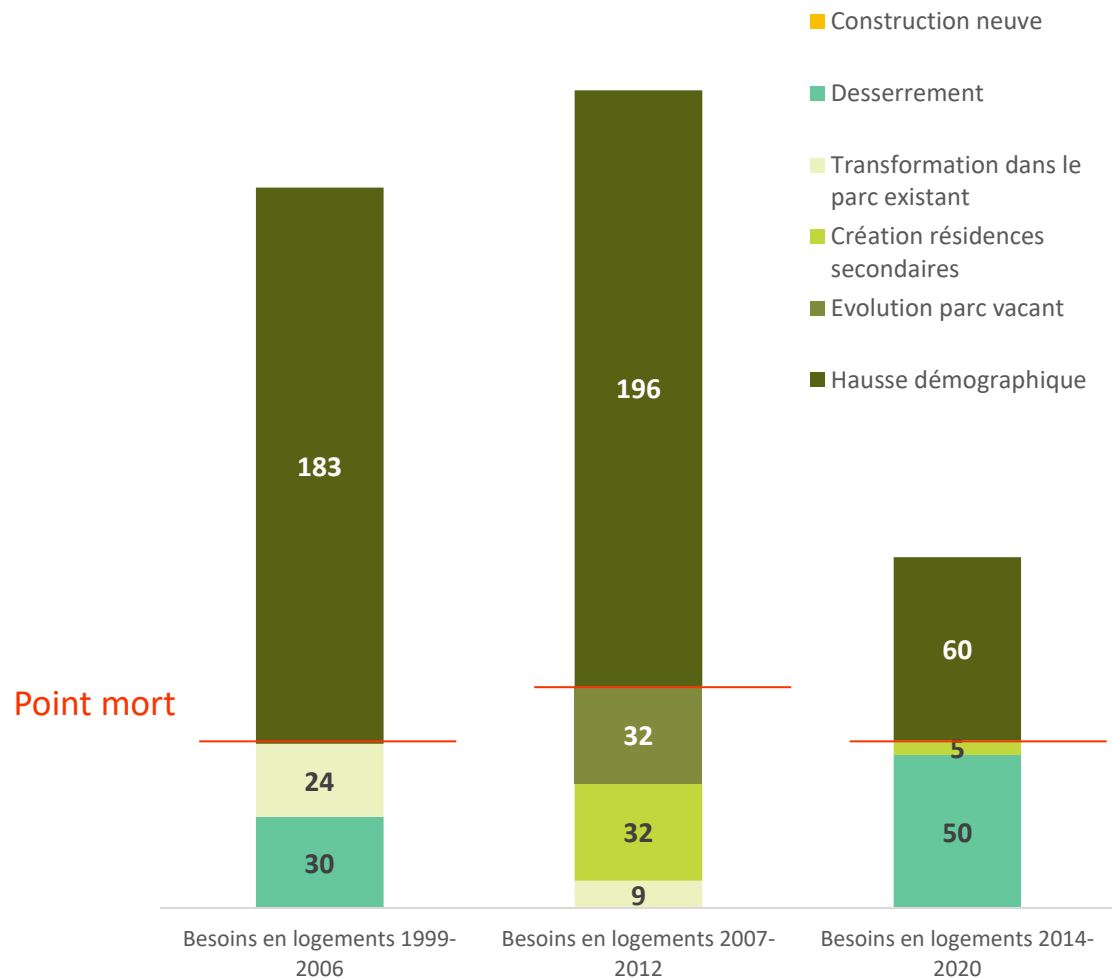
2014 - 2020



- Désormais, plus d' 1 logement sur 2 ne sert qu'à maintenir la population
- Illustration du fort desserrement des ménages et de la moindre croissance démographique



## Evolution des besoins en logements



### Une profonde mutation par rapport au contexte d'élaboration du précédent PLH :

- Changement de rythme : besoin d'environ 110 logements par an sur la dernière période, contre près de 270 sur 2007-2012
- Changement dans les moteurs des besoins en logements :
  - La croissance démo = plus de 70% des besoins jusque 2012, moins de 50% depuis 2014
  - Le desserrement des ménages représente 43% des besoins en logements entre 2014 et 2020.

**Point de vigilance :**  
Les données 2013-2014 ne sont pas disponibles.

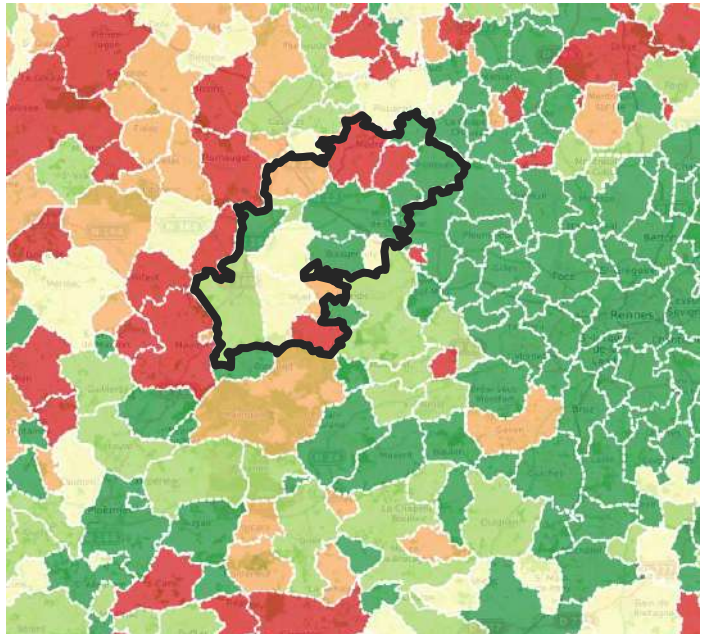
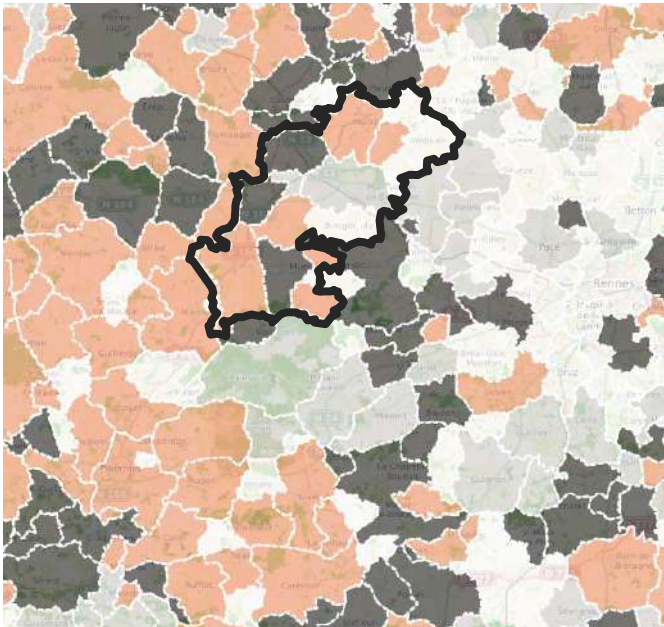
# Consommation foncière et Zéro Artificialisation

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
Reçu en préfecture le 09/07/2025  
Publié le  
ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

L'artificialisation des sols a été plus ou moins « efficace » selon les communes : si l'artificialisation a été accompagnée dans la majorité des communes par une hausse des ménages et de la population (entre 5 et 10 ménages par ha à Gaël par exemple; voire plus de 10 à Montauban de Bretagne, Saint Méen le Grand ou La Chapelle du Lou du Lac par exemple), certaines communes ont artificialisé avec une diminution du nombre de ménages. C'est le cas de Médréac, Landujan et Saint-Maugan sur la période 2012-2017.

M<sup>2</sup> consommé/variation de la population (2012-2017)

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



- Baisse de la population
- Pas de variation de la population ou d'artificialisation
- Entre 0 et 500 m<sup>2</sup> par habitant supplémentaire
- Entre 500 et 1 000 m<sup>2</sup> par habitant supplémentaire
- Plus de 1 000 m<sup>2</sup> par habitant supplémentaire

- Diminution des ménages
- Entre 0 et 3 ménages par ha
- Entre 3 et 5 ménages par ha
- Entre 5 et 10 ménages par ha
- Plus de 10 ménages par ha

Source : Portail de l'artificialisation des sols

# Consommation foncière et Zéro Artificialisation Nette (ZAN)

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
 Reçu en préfecture le 09/07/2025  
 Publié le  
 ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE



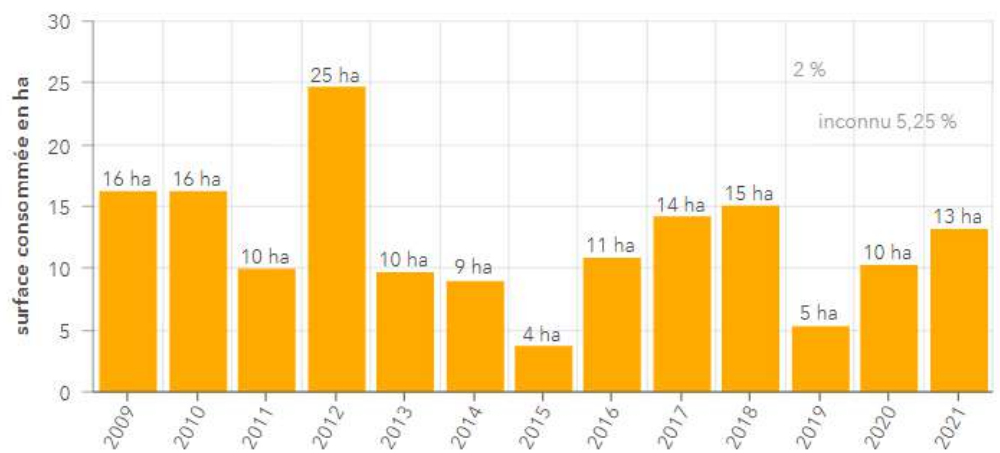
Bilan de référence de consommation d'ENAF (du 1er janvier 2011 au 1er janvier 2021) pour la loi Climat et résilience :

**194 ha**  
 À l'échelle intercommunale, dont 126 ha pour l'habitat, soit **11,45 ha / an**  
 → Perspective ZAN : **5,72 ha / an d'ici 2031**

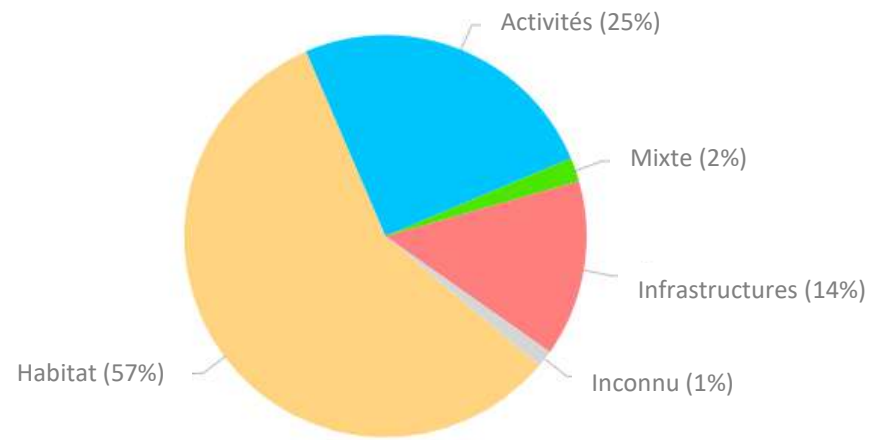
**> 113 ha**  
 À l'échelle intercommunale, entre 2009 et 2019  
 > Une baisse de la consommation entre 2018 et 2021

**2009-2019 : 135 ha, +2640 hab -> 19,5 hab / ha**

**Consommation d'espaces NA (en ha) à destination d'habitat entre 2009 et 2022** (Source : Portail de l'artificialisation des sols)



**Répartition du flux de consommation d'espaces par destination entre 2009 et 2022** (Source : Portail de l'artificialisation des sols)





# Consommation foncière et Zéro Artificialisation

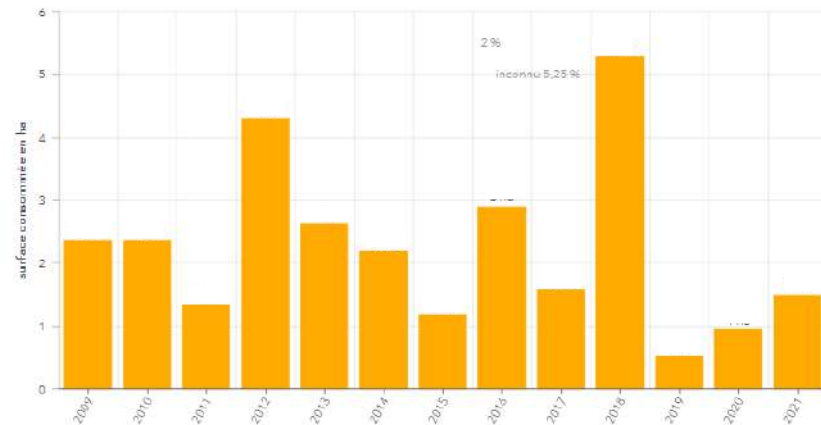
Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
 Reçu en préfecture le 09/07/2025  
 Publié le  
 ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

**Bilan de référence de consommation d'ENAF (du 1er janvier 2011 au 1er janvier 2021) pour la loi Climat et résilience :**

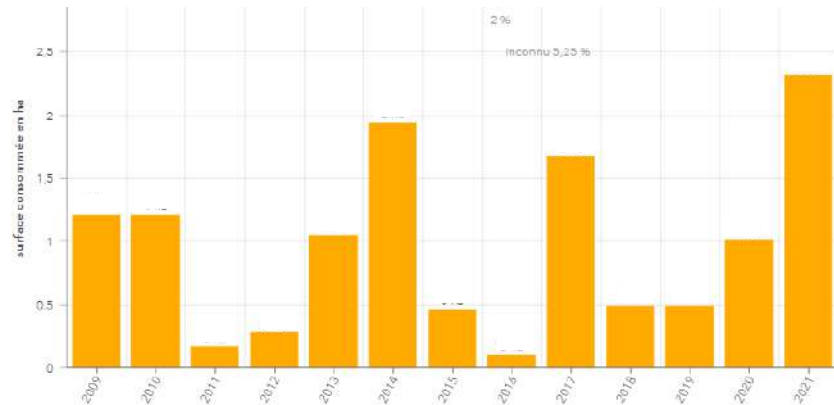
	Consommation foncière 2009 - 2019 (Ha)	Croissance de la population 2009-2019 (Habitants)	Nombre d'habitant par hectare consommé (Hab/ha)
Bléruais	0,3	5	+16,7
Boisgervilly	6,6	248	+37,6
La Chapelle du Lou du Lac	5,1	274	+53,7
Le Crouais	5,0	118	+23,6
Gaël	9,9	40	+4,0
Irodouër	8,5	290	+34,1
Landujan	5,7	-6	-1,1
Médréac	5,6	-77	-13,8
Montauban-de-Bretagne	26,7	1214	+45,5
Muel	11,9	73	+6,1
Quédillac	14,7	106	+7,2
Saint-Malon-sur-Mel	7,0	7	+1,0
Saint-Maugan	1,9	-32	-16,8
Saint-Méen-le-Grand	9,1	226	+24,8
Saint-Onen-la-Chapelle	8,8	45	+5,1
Saint-Pern	5,8	86	+14,8
Saint-Uniac	2,0	23	+11,5

## Consommation d'espaces NAE (en ha) à destination d'habitat entre 2009 et 2022 (Source : Portail de l'artificialisation des sols)

### A Montauban de Bretagne :



### A Saint-Méen-Le-Grand:



#### Point de vigilance :

➤ Le rapport gain de population par hectare consommé ne peut être calculé pour des consommations foncières inférieures à 10 ha (imprécisions statistiques).

➤ le calcul prend en compte l'augmentation du nombre d'habitants sur la commune entre 2009 et 2019, que cela soit au sein de l'enveloppe urbaine ou en extension.

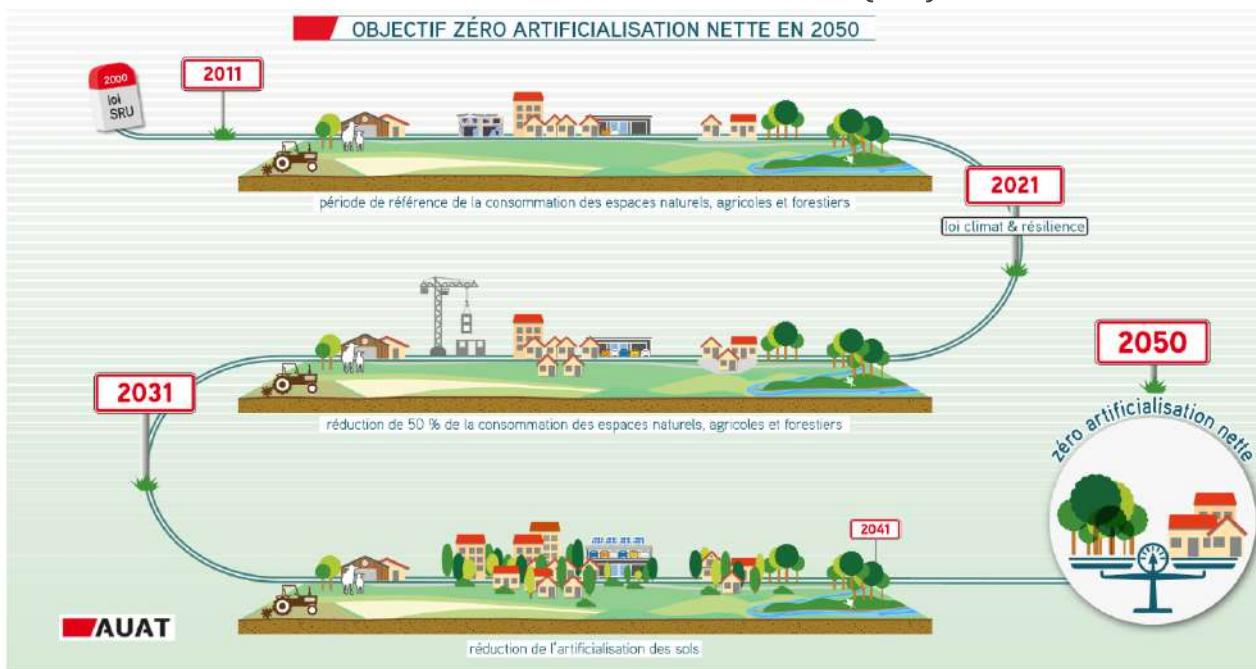


# Des nouveaux éléments de contexte à prendre en compte dans le PLH

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
Reçu en préfecture le 09/07/2025  
Publié le  
ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

- **Emergence d'opérations de promotion immobilière en renouvellement urbain** avec de nouvelles contraintes (dépollution des sols, désamiantage, coûts importants de la réhabilitation et pénurie de matériaux)
- **Réglementation RE2020** : de nouvelles exigences pour les logements neufs
- **La loi Climat et résilience** : ZAN (à intégrer dans les SCOT d'ici 2027, et dans les PLU d'ici 2028 – loi 21 juillet 2023) et interdiction de louer des passoires thermiques (2025, interdiction de location des logements classés G, 2028 logements F)

## Calendrier d'atteinte du « zéro artificialisation nette » (ZAN) en 2050



Plusieurs décrets ainsi qu'un guide synthétique traitant de la mise en œuvre de l'objectif ZAN sont parus le 27 novembre 2023.

- Décret n° 2023-1096 traite :
  - Des nomenclatures applicables à partir de 2031 aux espaces.
  - Du contenu du rapport local de suivi de l'artificialisation à réaliser par les collectivités territoriales tous les 3 ans.
- Décret n° 2023-1097 traite :
  - La territorialisation des objectifs régionaux
  - « Garantir une surface minimale communale de consommation d'ENAF, tant au niveau du SRADDET que du SCoT ».
- Décret n° 2023-1098 traite :
  - De la mise en place d'une commission régional de conciliation.

source : La trajectoire zéro artificialisation nette en une image - AUAT Agence d'urbanisme de Toulouse

## **Un objectif de production non atteint sur les 6 ans du PLH (84% de la fourchette basse défini suite au bilan PLH à mi-parcours)**

- **Une production de logements hétérogène sur la période 2016-2021, ponctuée par la crise sanitaire**
- **Des disparités suivant les communes et secteurs**
  - Une dynamique de production portée principalement par Moutauban de Bretagne : 44% de la production neuve, contre 11% à Saint-Méen-le-Grand
  - Une consommation foncière plus efficace à Montauban de Bretagne (+45,5 habitants par hectare consommé) qu'à Saint-Méen le Grand (+24,8 habitants par hectare consommé)

## **Une production de logements qui a répondu aux mutations sociologiques (dessalement des ménages très important) et à la croissance démographique**

### **Une production majoritairement orientée vers la maison individuelle en lotissement, avec un effort moins important de diversification ces dernières années**

- **Les constructions de logements collectifs sont portées par Montauban-de-Bretagne**
- **Les constructions de logements individuels groupés restent très faibles**

### **Des nouveaux éléments de contexte à prendre en compte dans le futur PLH**

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

- Bien calibrer les ambitions et objectifs de développement résidentiel compte tenu des tendances les plus récentes : créer les conditions d'une nouvelle dynamique tout en restant réaliste
- Diversifier l'offre de logements pour faciliter le parcours résidentiel des ménages et répondre aux mutations sociologiques (vieillesse de la population, augmentation du nombre de famille monoparentales, ...)
- Un double enjeu lié au foncier : une réduction des consommations et une maîtrise foncière à développer à travers des opérations de renouvellement urbain et de densification en centralité, impliquant des coûts élevés
- Maintenir l'effort de maîtrise du foncier pour mieux organiser la production, y compris celle des acteurs privés
- Veiller à la qualité des opérations en renouvellement urbain et en construction neuve dans les bourgs et inciter à des projets d'ensemble afin d'améliorer leur image
- Des nouveaux éléments de contexte à accompagner :
  - La nouvelle réglementation thermique RE2020 pour les constructions neuves

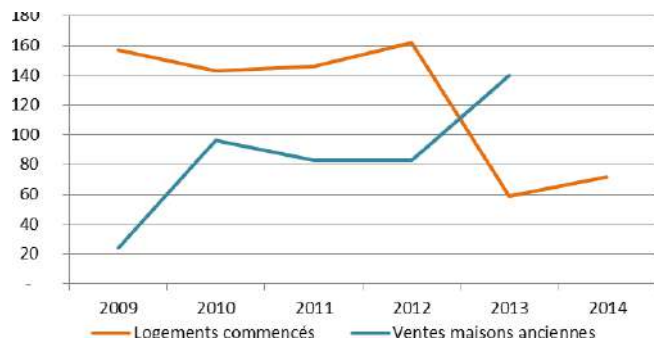
# 7- Le marché immobilier

# Un marché activé par la vente de biens existants

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
Reçu en préfecture le 09/07/2025  
Publié le  
ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

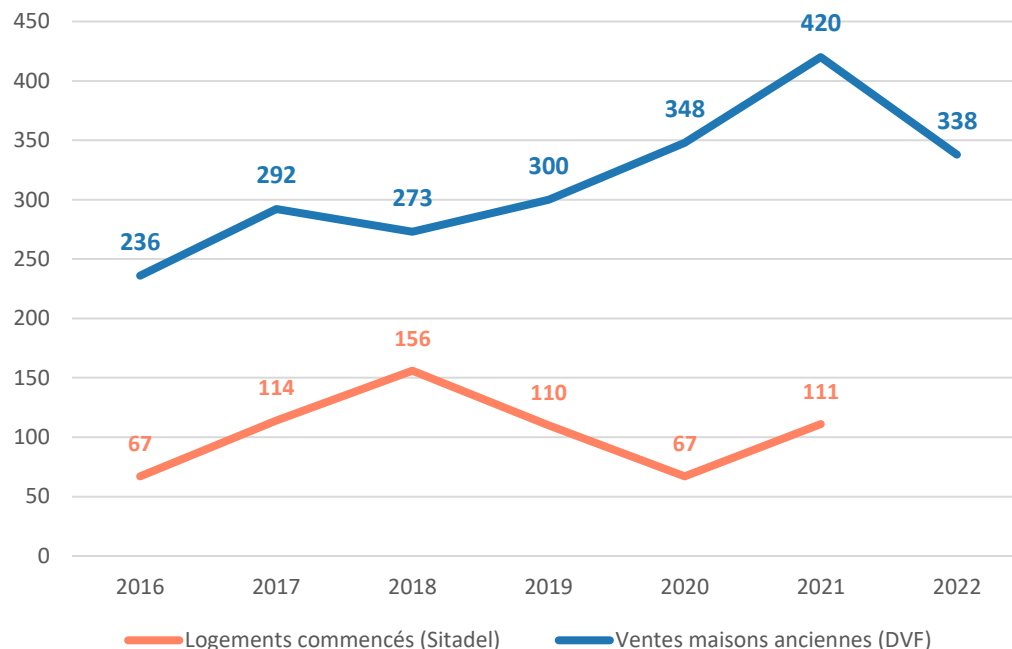
## Evolution des ventes de maisons anciennes et des logements commencés

(Cérur, source : diagnostic PLH 2017-2022)



## Evolution des ventes de maisons anciennes et des logements commencés

(Cérur, source : SITADEL, DVF)



### Dires d'agents immobiliers :

Le **marché de l'accession dans l'ancien est très actif** sur le territoire intercommunal. Le nombre de mutations dans l'existant est supérieur à celui concernant les constructions neuves. L'année 2023 est marquée par un retournement de marché, sans pour autant que les propriétaires qui vendent leur bien aient pris conscience de la nécessaire baisse des prix.

La **production neuve a été globalement active** sur la période récente, même si les objectifs de production n'ont pas été atteints. Néanmoins, le **marché a été porté, avant tout, par les mutations au sein du parc existant**. Cette dynamique, déjà visible depuis 2013 (cf. diagnostic PLH précédent) s'est confirmée et renforcée sur la période récente.

Ainsi, par exemple, la **vente des maisons anciennes s'est envolée en 5 ans atteignant près de 420 mutations en 2021**. En 2016 et 2021, le nombre de mutations concernant des maisons existantes a augmenté de plus de 77%.

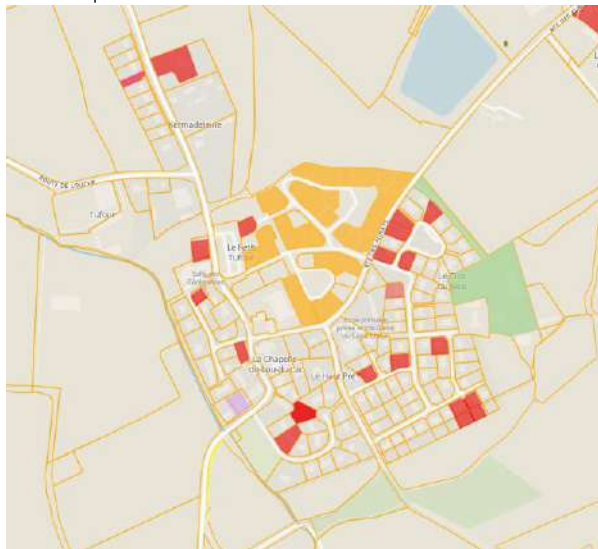
# Un marché activé par la vente de biens existants

## Mutations immobilières entre 2020 et 2022 sur plusieurs centralités de l'intercommunalité

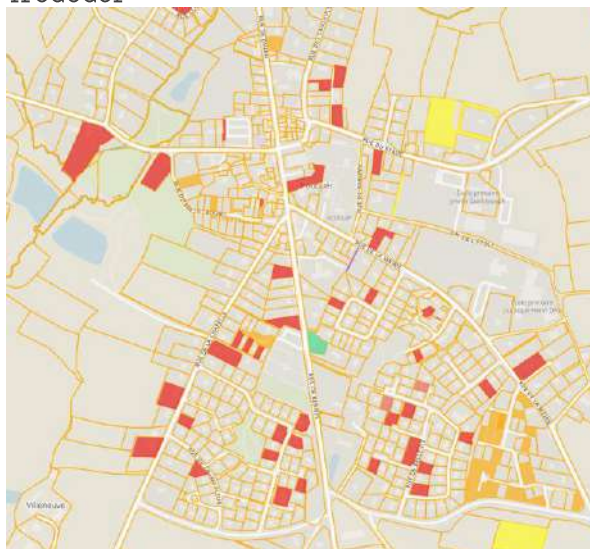
(source : Urbansimu, DVF 2020-2022)

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
 Reçu en préfecture le 09/07/2025  
 Publié le  
 ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

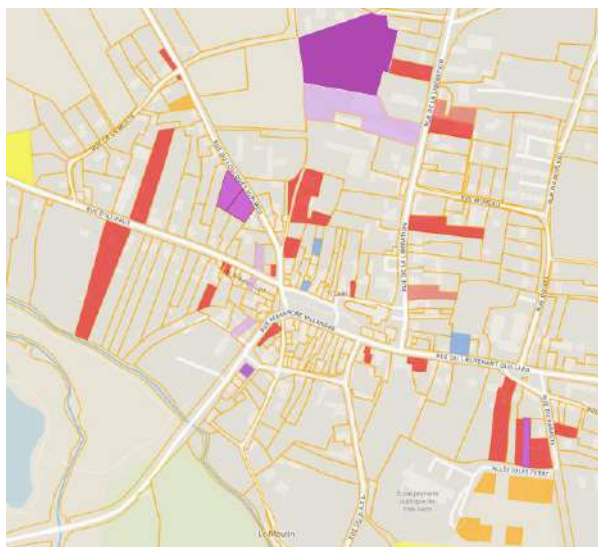
La chapelle du Lou du Lac



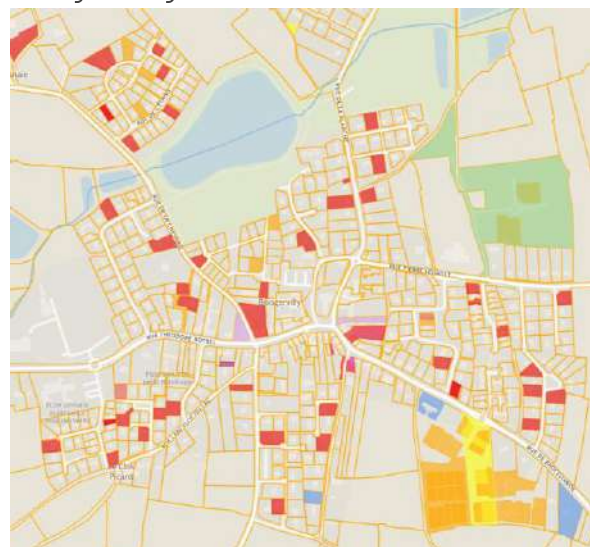
Irodouër



Gaël



Boisgervilly



# Un nombre de mutations en hausse depuis 2011... mais un retournement de marché depuis 2022

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
 Reçu en préfecture le 09/07/2025  
 Publié le  
 ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

L'année 2014 a enregistré 276 mutations foncières concernant l'habitat et l'année 2022 en recense 543, soit une **augmentation de près de 96%**. Cette attractivité est particulièrement marquée depuis 2017, et remarquable à partir de 2020.

Depuis la crise sanitaire, on remarque une évolution dans le nombre de mutations de +32% entre 2020 et 2021.

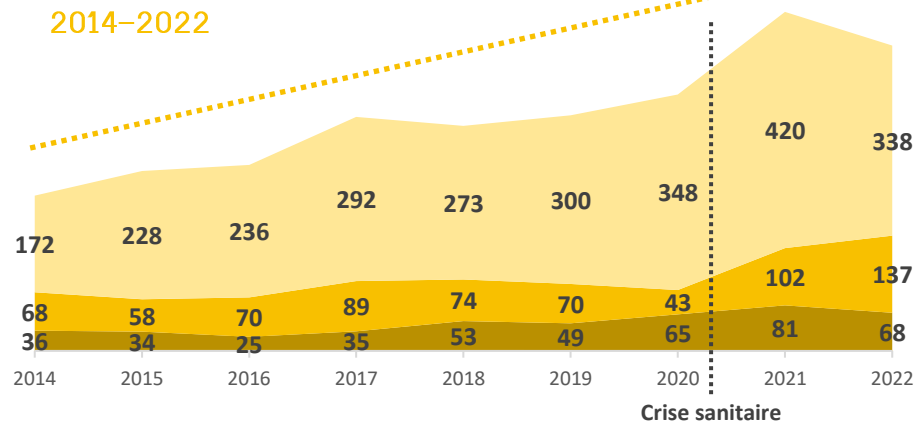
Néanmoins, sur la période récente, on observe un retournement de marché avec une baisse du nombre de mutations, notamment depuis le deuxième semestre 2021. On compte **207 mutations habitat au premier semestre 2023 contre 274 au premier semestre 2021**.

## Analyse par typologie de mutations :

- Une part croissante des maisons +144% entre 2014 et 2021, qui diminue ensuite dès 2022 (201 mutations au premier semestre 2021 contre 129 au premier semestre 2023).
- Des appartements de plus en plus présents parmi les mutations jusqu'en 2021, puis une stabilité jusqu'à fin 2022. **Ils représentent 14% des mutations habitat en 2020, et représentent 13% du parc de logements cette année-là.**
- Une part croissante des TAB entre 2014 et 2021, mais une baisse notable depuis : 63 mutations au deuxième semestre 2021 et 43 mutations au premier semestre 2023.

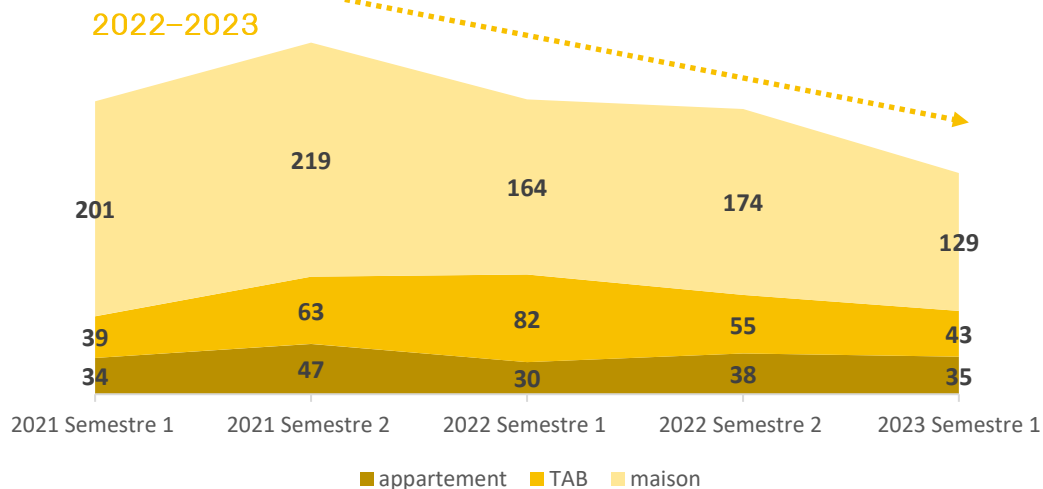
## Evolution du nombre de mutations entre 2014 et 2022

(Céru, source : DVF)



## Evolution du nombre de mutations entre janvier 2021 et juin 2023

(Céru, source : DVF)



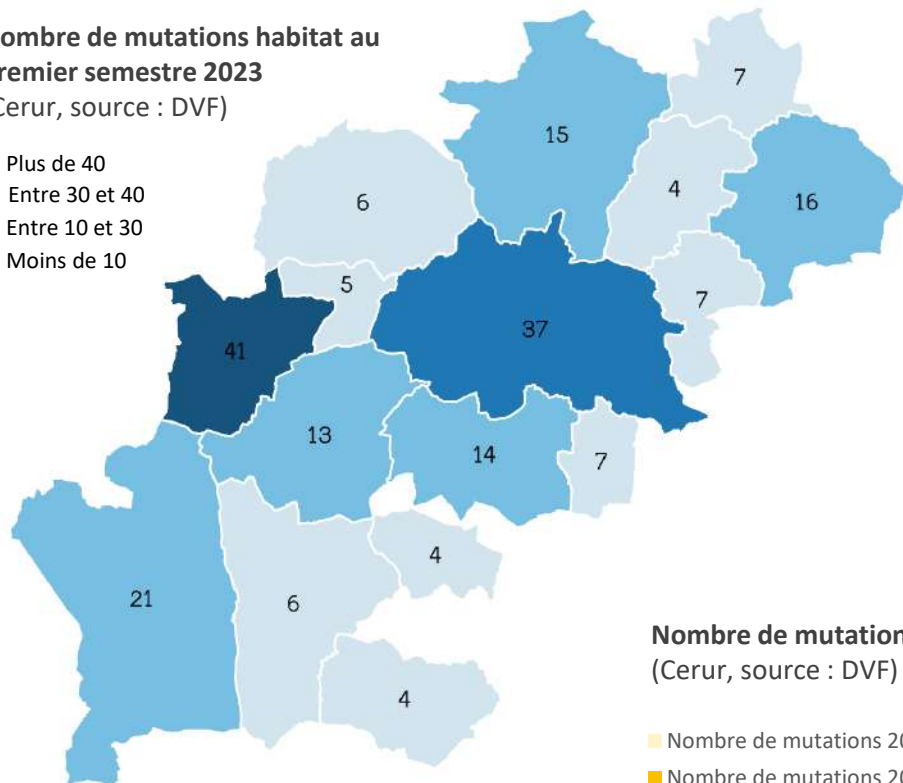


# ... Mais une attractivité inégale en 2023 selon les communes

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
 Reçu en préfecture le 09/07/2025  
 Publié le  
 ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

## Nombre de mutations habitat au premier semestre 2023 (Cerur, source : DVF)

- Plus de 40
- Entre 30 et 40
- Entre 10 et 30
- Moins de 10



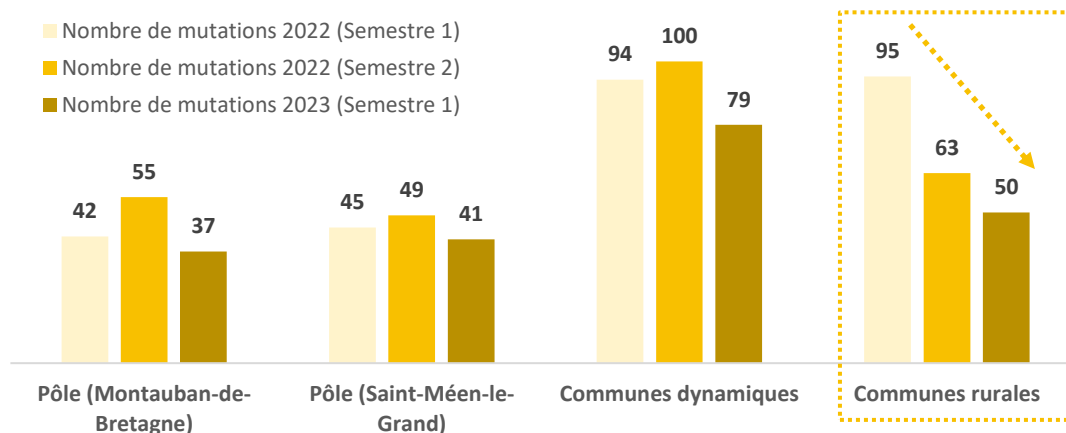
Au premier semestre 2023, on compte **plus de mutations habitat à Saint-Méen-Le-Grand (41) qu'à Montauban de Bretagne (37)**, traduisant une plus forte accessibilité du marché à Saint-Méen-Le-Grand.

**Un marché immobilier, différent dans les deux communes pôles.** A à Saint-Méen-le-Grand, le marché est activé par la vente de biens existants, alors que sur Montauban-de-Bretagne le marché est porté par la construction neuve.

Lorsque l'on compare le nombre de mutations entre le premier semestre 2022 et le premier semestre 2023 à l'échelle des typologies de commune, **on observe que les communes rurales sont celles qui connaissent la plus grande chute d'attractivité (cf. prix de l'essence, volonté de se rapprocher des pôles urbains)**. La baisse importante du nombre de mutations à Montauban-de-Bretagne sur cette même période traduit également un marché de moins en moins accessible et de plus en plus sélectif.

## Nombre de mutations habitat au premier semestre 2023, par typologie de communes (Cerur, source : DVF)

- Nombre de mutations 2022 (Semestre 1)
- Nombre de mutations 2022 (Semestre 2)
- Nombre de mutations 2023 (Semestre 1)



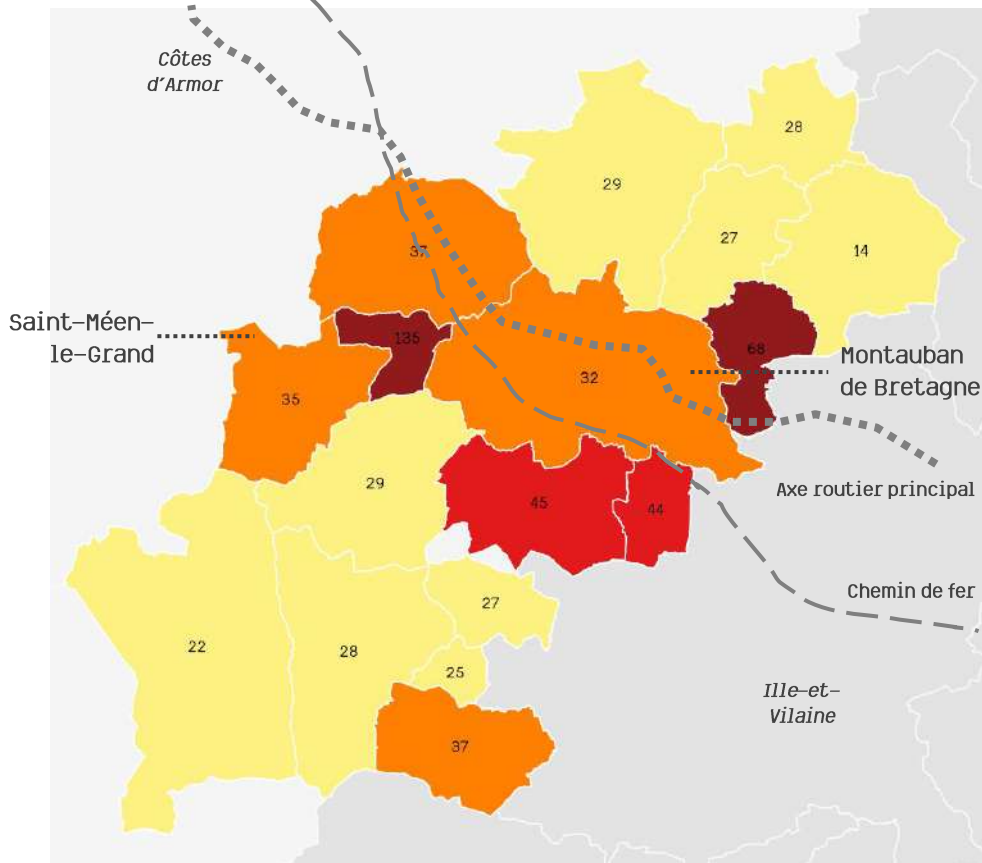
### Dires d'agents immobiliers :

Sur la période récente, on **observe des migrations résidentielles des communes rurales vers les pôles**. Les seniors et les familles avec enfants souhaitent se rapprocher des équipements/services. Ce phénomène est cyclique.

# Une attractivité pour les communes à proximité de la 4 voies

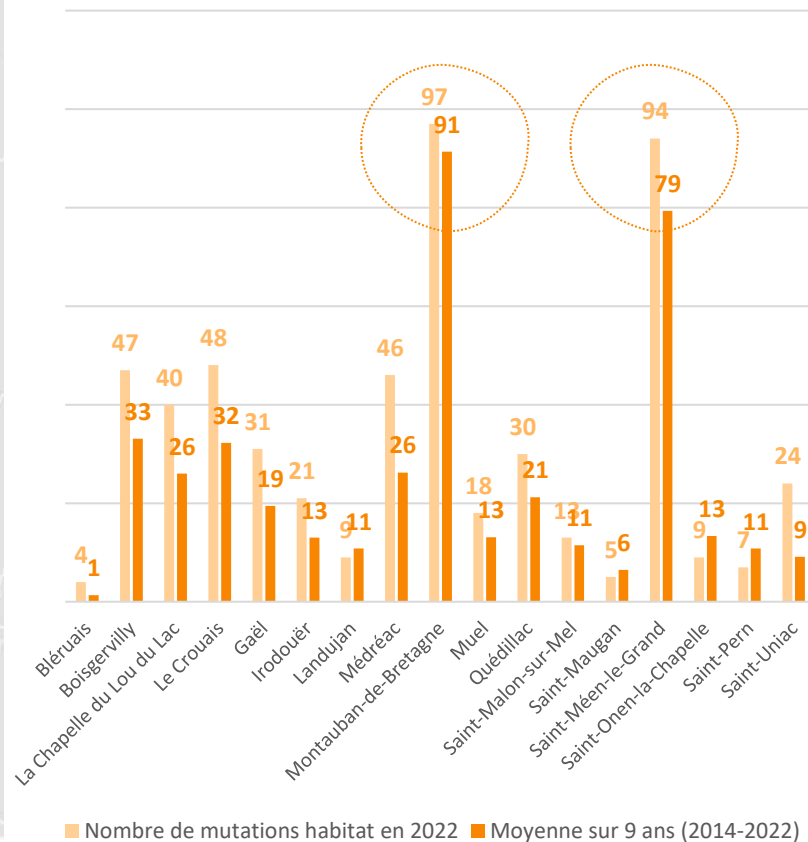
Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
 Reçu en préfecture le 09/07/2025  
 Publié le  
 ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

Nombre de mutations par an / 1000 logements moyen (2014-2022) (Cérur, source : DVF)



Le nombre moyen de mutations par an pour 1000 logements est nettement plus important au niveau des **deux pôles du territoire, et autour de l'axe routier principal reliant Rennes et Saint-Brieuc**. Les communes de Le Crouais et La Chapelle du Lou du Lac présentent les plus forts taux de rotation au sein du parc. A l'inverse, les communes du sud et du nord semblent moins dynamiques, selon cet indicateur.

Nombre de mutations en 2022 et moyenne annuelle entre 2014 et 2022 par commune (Cérur, source : DVF)



Pour la majorité des communes, le **nombre de mutations en 2022 est plus élevé que la moyenne entre 2014 et 2022**. Cette dynamique est particulièrement marquante pour les deux communes pôles, mais également Boisgervilly, La Chapelle du Lou du Lac, Le Crouais, Médreac et Saint-Uniac.

# Un marché dominé par le logement individuel

Envoyé en préfecture le 09/07/2025

Reçu en préfecture le 09/07/2025

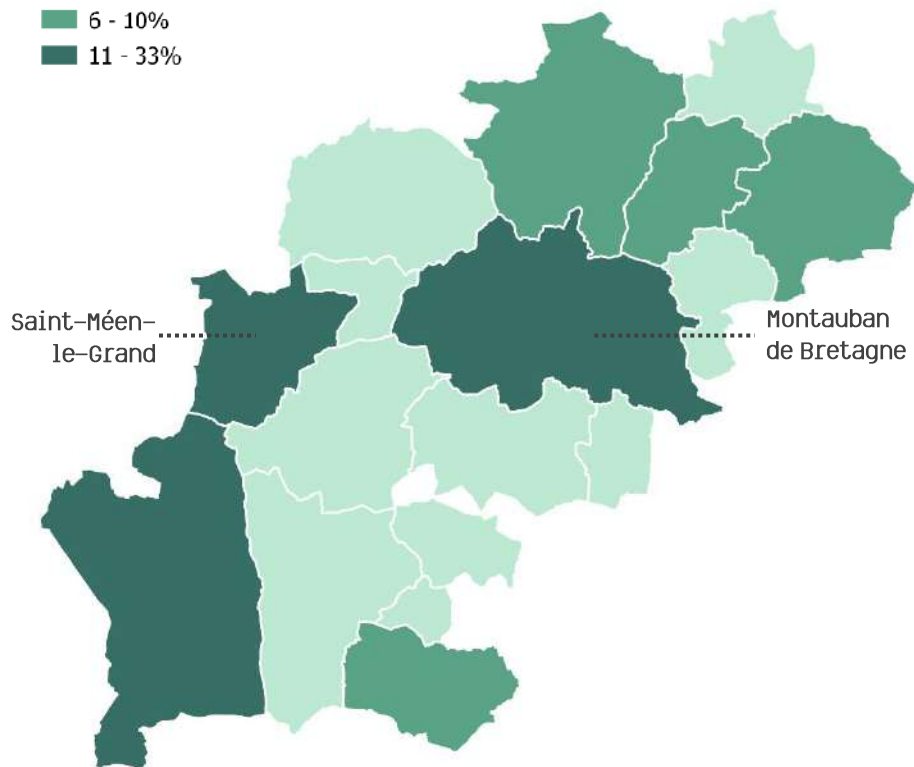
Publié le

ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

## Part des appartements dans les mutations entre 2014 et 2022

(Cérum, source : DVF)

- 0 - 5%
- 6 - 10%
- 11 - 33%



Entre 2014 et 2022, parmi les **3764 mutations** concernant l'habitat à l'échelle intercommunale, on compte :

- 2607 maisons
- 446 appartements
- 711 terrains à bâtir

# 69%

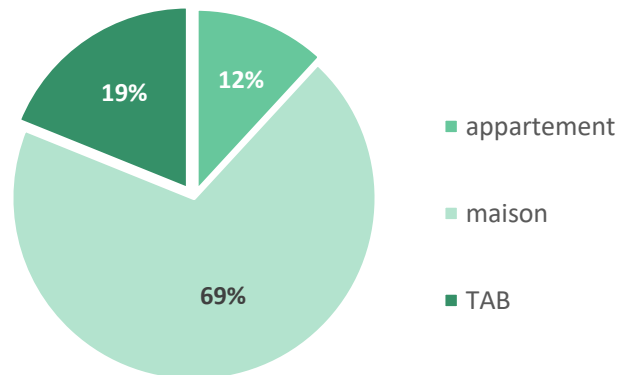
des transactions (habitat)  
concernent des maisons  
(entre 2014 et 2022)

Entre 2014 et 2022, **12% des mutations habitat concernent les appartements**, qui représentent 13% du parc de logements en 2020, ne traduisant pas une rotation particulièrement importante pour cette typologie de logements. Les communes de Gaël et Saint-Méen-le-Grand font figure d'exception :

- A Gaël, on compte 11% d'appartements au sein du parc en 2020, mais ils représentent 18% des mutations entre 2014 et 2022
- A Saint-Méen-le-Grand, on compte 26% d'appartements, mais ils représentent 34% des mutations entre 2014 et 2022.

## Type de mutations concernant l'habitat entre 2014 et 2022

(Cérum, source : DVF)



# Un marché dominé par le logement individuel

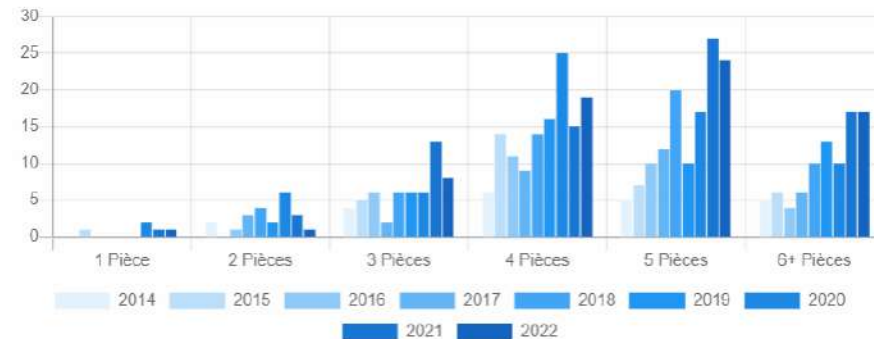
Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
 Reçu en préfecture le 09/07/2025  
 Publié le  
 ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

**Volume de ventes par année à Montauban de Bretagne**  
 (source: Casa gogo)

Appartement



Maison

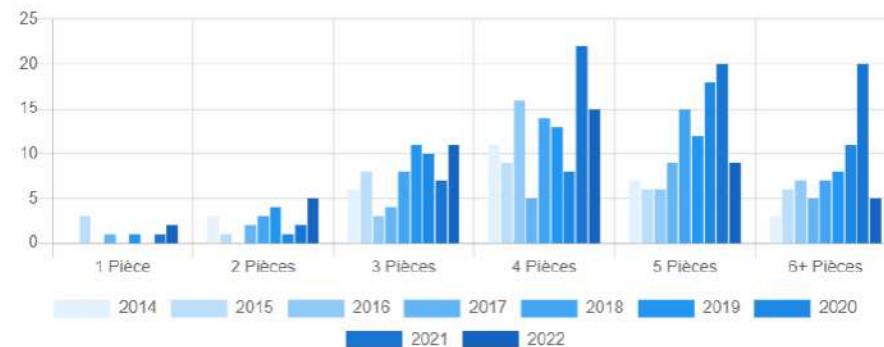


**Volume de ventes par année à Saint-Méen-le-Grand**  
 (source: Casa gogo)

Appartement



Maison



# Un marché encore financièrement accessible au regard de d'autres territoires d'Ille et Vilaine ?

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
Reçu en préfecture le 09/07/2025  
Publié le  
ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

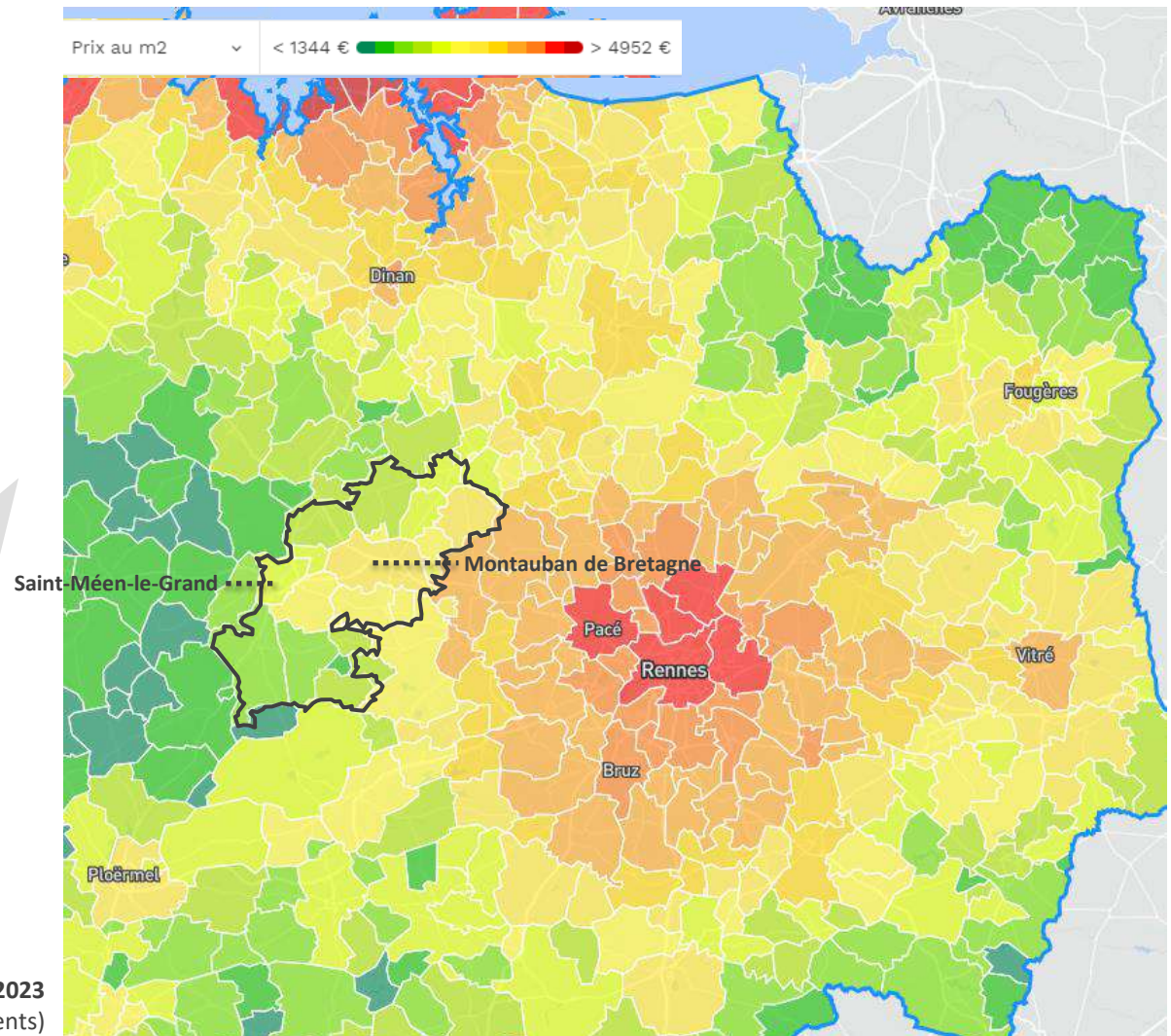
L'attractivité du marché est corrélée à la proximité avec Rennes Métropole.

A cette image, les communes de l'est de la Communauté de communes (Montauban-de-Bretagne, La Chapelle du Lou du Lac, Irodouër, Saint-Uniac, Boisgervilly, Saint-Onen-la-Chappelle) ont un prix au m<sup>2</sup> plus élevé que dans le reste du territoire intercommunal. Schématiquement, le marché de la CC est fragmenté en fonction de l'éloignement à ce pôle attractif.

## Dires d'acteurs :

On observe une augmentation des prix de l'immobilier à l'échelle nationale. Localement, **plus on s'éloigne de Rennes, plus les prix ont proportionnellement augmenté**, là où les bourgs sont attractifs. Cet effet de « rattrapage » du marché impacte directement les ménages, dont les revenus sont malgré tout moins importants dans les territoires les plus éloignés de la Métropole. Aujourd'hui, les prix commencent à baisser en première couronne de la Métropole (cf. Pacé, Saint-Gilles), mais ce n'est pas encore le cas à Bédée et Montauban-de-Bretagne.

Prix de vente au m<sup>2</sup>, 2023  
(source : Meilleurs agents)



# ... Mais une augmentation importante des prix de l'immobilier

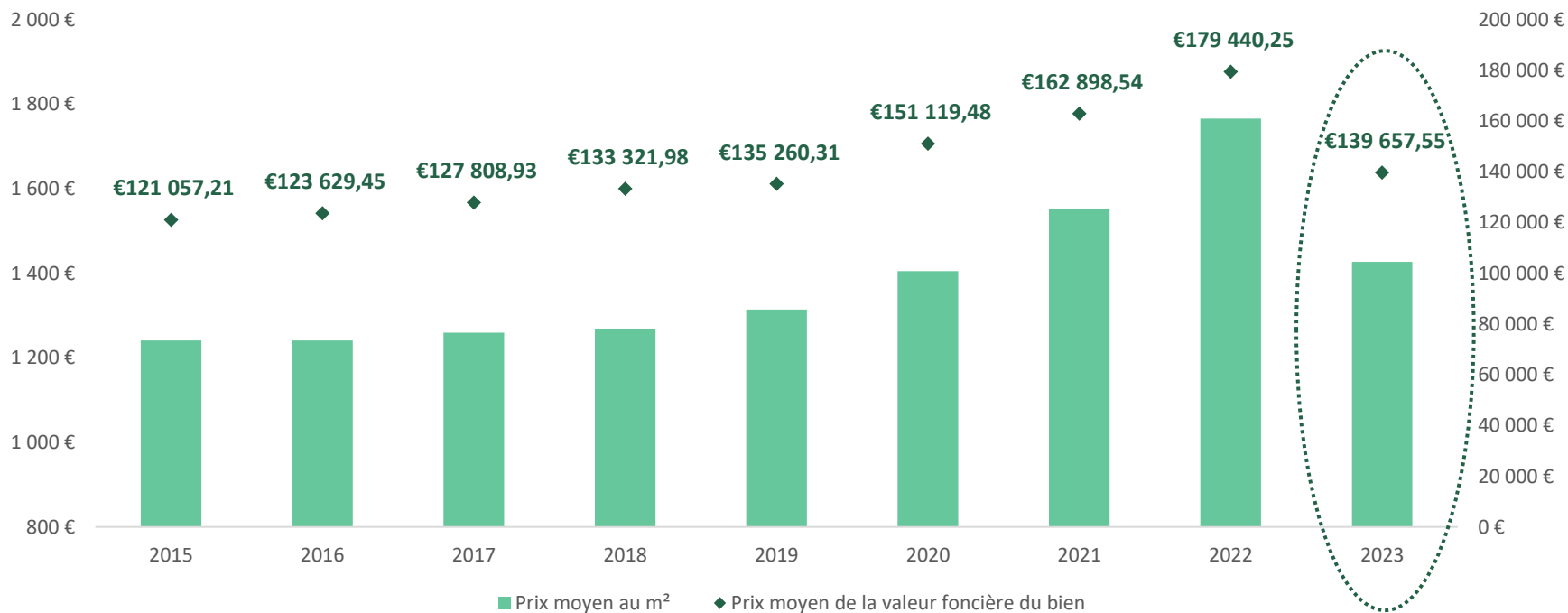
Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
Reçu en préfecture le 09/07/2025  
Publié le  
ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

## +34%

du prix moyen au m<sup>2</sup> entre  
**2019 et 2022** (maisons et  
appartements, hors terrains à bâtir)

### Evolution du prix moyen des transactions foncières entre 2014 et 2022 (maisons et appartements)

(Céurur, source : DVF)



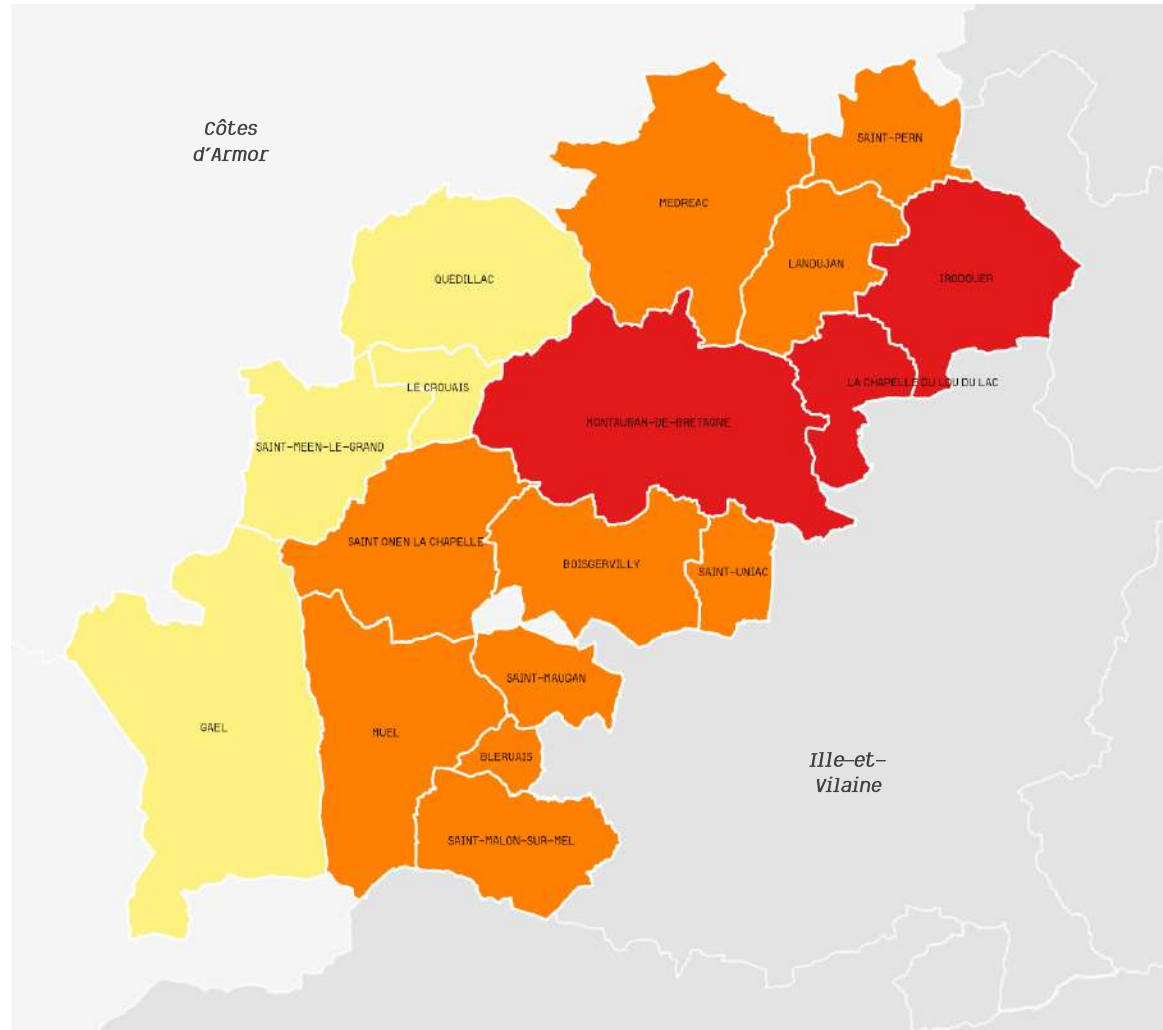
A l'échelle intercommunale, on observe, comme ailleurs, une **augmentation des prix de vente au m<sup>2</sup> entre 2015 et 2022**. Cette augmentation est particulièrement visible entre 2020 et 2022, suite à la crise sanitaire.

Au premier semestre 2023, on observe une baisse du prix au m<sup>2</sup> des mutations habitat concernant les maisons et appartements : **retour à 1 426 €/m<sup>2</sup>, soit une moyenne visible en 2019, avant la crise sanitaire**.

# 3 marchés locaux spécifiques : des écarts de prix en proximité de Rennes, et au seuil de 30 minutes

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
Reçu en préfecture le 09/07/2025  
Publié le  
ID : 035-200038090-20250708-94PLHARR-DE

Valeur foncière Moyenne pour les maisons en 2022 par commune  
(Cézur, source : DVF)



## 250 000 €

pour l'achat d'une maison à **Montauban-de-Bretagne** en 2022 en moyenne, et 260 000€ au premier semestre 2023

## 179 000 €

pour l'achat d'une maison à **Médréac** en 2022 en moyenne, et 164 000€ au premier semestre 2023

## 150 000 €

pour l'achat d'une maison à **Saint-Méen-le-Grand** en 2022 en moyenne, et 170 000€ au premier semestre 2023

A l'échelle de la Communauté de Communes, Les prix de vente baissent au premier semestre 2023 sur la majorité des communes, hormis à Saint-Méen-Le-Grand. En 2022, sur l'EPCI la valeur foncière moyenne était de 188 000 € contre 176 000 € au premier semestre 2023.

### Point de vigilance :

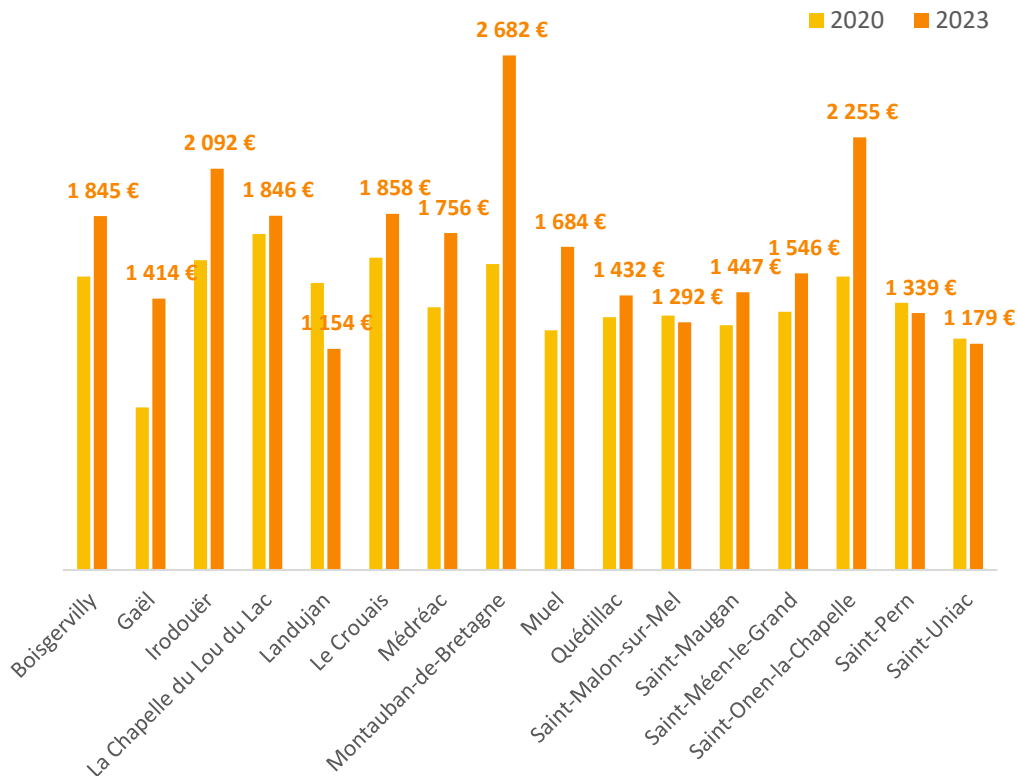
Les prix de vente correspondent à des moyennes pouvant intégrer des valeurs extrêmes et/ou de faibles volumes.



# Un marché segmenté selon les communes

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
 Reçu en préfecture le 09/07/2025  
 Publié le  
 ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

Prix moyen au m<sup>2</sup> des maisons en 2020 et 2023 par commune (Cérur, source : DVF)



Evolution du prix au m<sup>2</sup> moyen maisons entre 2020 et 2022 par commune (Cérur, source : DVF)

Commune	Evolution 2020-2022 (%)
Bléruais	
Boisgervilly	33%
Gaël	47%
Irodouër	35%
La Chapelle du Lou du Lac	35%
Landujan	14%
Le Crouais	8%
Médréac	27%
Montauban-de-Bretagne	35%
Muel	26%
Quédillac	6%
Saint-Malon-sur-Mel	16%
Saint-Maugan	48%
Saint-Méen-le-Grand	21%
Saint-Onen-la-Chapelle	3%
Saint-Pern	22%
Saint-Uniac	40%
CC St-Méen-Montauban	29%

A l'échelle de la Communauté de Communes, les **prix de vente baissent au premier semestre 2023 sur la majorité des communes**, hormis à Saint-Méen-Le-Grand.

En 2022, la valeur foncière moyenne est de 188 000 € contre 176 000 € au premier semestre 2023.

# Retours des acteurs interrogés concernant les actualités

Envoyé en préfecture le 09/07/2025

Reçu en préfecture le 09/07/2025

Publié le

ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

## Une baisse des prix de l'immobilier en 2023?

- Un marché immobilier bloqué depuis début 2023
- Des **prix qui baissent trop peu proportionnellement à l'augmentation des taux**
- **Un marché de l'investissement locatif qui ralentit, voire chute**
- Des **vendeurs qui commencent à prendre conscience (depuis 1 à 2 mois)** de l'état du marché : des biens qui doivent être vendus 10 à 15% moins cher que prévu pour trouver preneur
- **Des biens qui commencent à être difficiles à vendre** en raison du prix
- **Une activité qui semble reprendre pour les agences immobilières depuis octobre 2023**, après une année de baisse

### Retour d'une banque

- > Des taux qui devraient se stabiliser, et qui pourraient s'inverser à partir du 2<sup>ème</sup> semestre 2024
- > Une reprise du marché estimée à partir du 1<sup>er</sup> semestre 2024

## Quels budgets des ménages en 2023 ?

Nouveauté : intégration des coûts liés à l'énergie, le transport, l'entretien, les travaux dans la réflexion des ménages lors d'une acquisition



### Primo-accédants

- Compromis : restent plus longtemps locataires
- De moins en moins visibles sur le marché
- Achètent dans des petites communes ou de petites surfaces dans les pôles
- nouveauté : dons financiers des parents
- **Budget : 150 000 € / 200 000 €**
- **Mensualité environ 1200€ (assurance comprise)**
- **Apport moyen entre 15 000€ et 20 000 €**

### Retour d'une banque

- > **Possibilité d'un prêt sans apport**, à condition de détenir une partie de la somme
- > Conseille de repousser le projet, **épargner le montant d'éventuelles futures mensualités**



### Familles

- De nombreuses demandes de familles relativement modestes pour des maisons de 100m<sup>2</sup> sur un terrain de 500m<sup>2</sup>
- **Budget : 200 000€ / 250 000 €**
- Si capacité d'engager des travaux, il s'agit majoritairement de ménages qui sont prêts à réaliser une partie des travaux eux-mêmes
- **Budget : 300 000€ / 350 000 €**



### Seniors

- Prêt relais, mais des contraintes
- Recherche un appartement en centre-ville ou logement adapté
- **Budget : 200 000€ / 250 000 €**

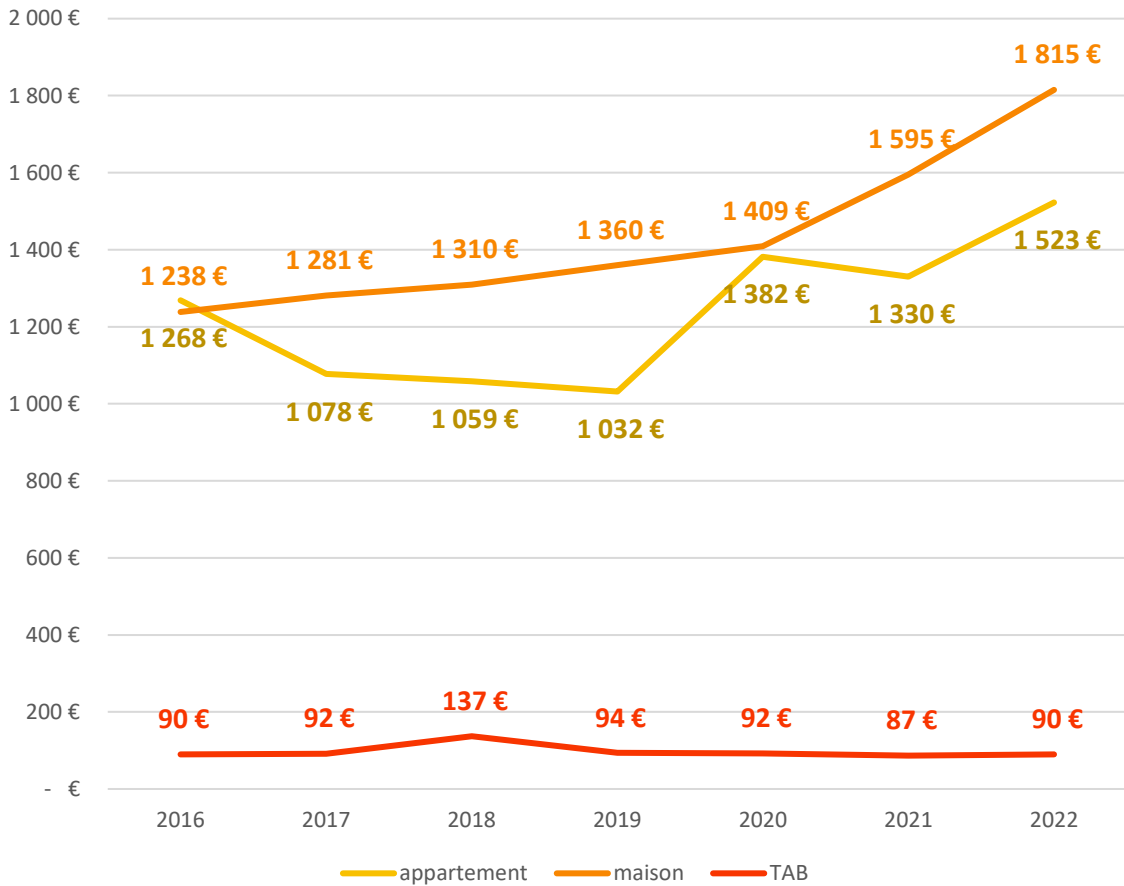
### Retour d'une banque

- > **Conseil de vente du bien, puis location afin de ne pas cumuler plusieurs prêts**

# Une augmentation importante des prix de l'immobilier, marquée pour les terrains à bâtir

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
 Reçu en préfecture le 09/07/2025  
 Publié le  
 ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

Evolution du prix moyen au m<sup>2</sup> des transactions foncières entre 2016 et 2022 par typologie à l'échelle intercommunale (Cérur, source : DVF)



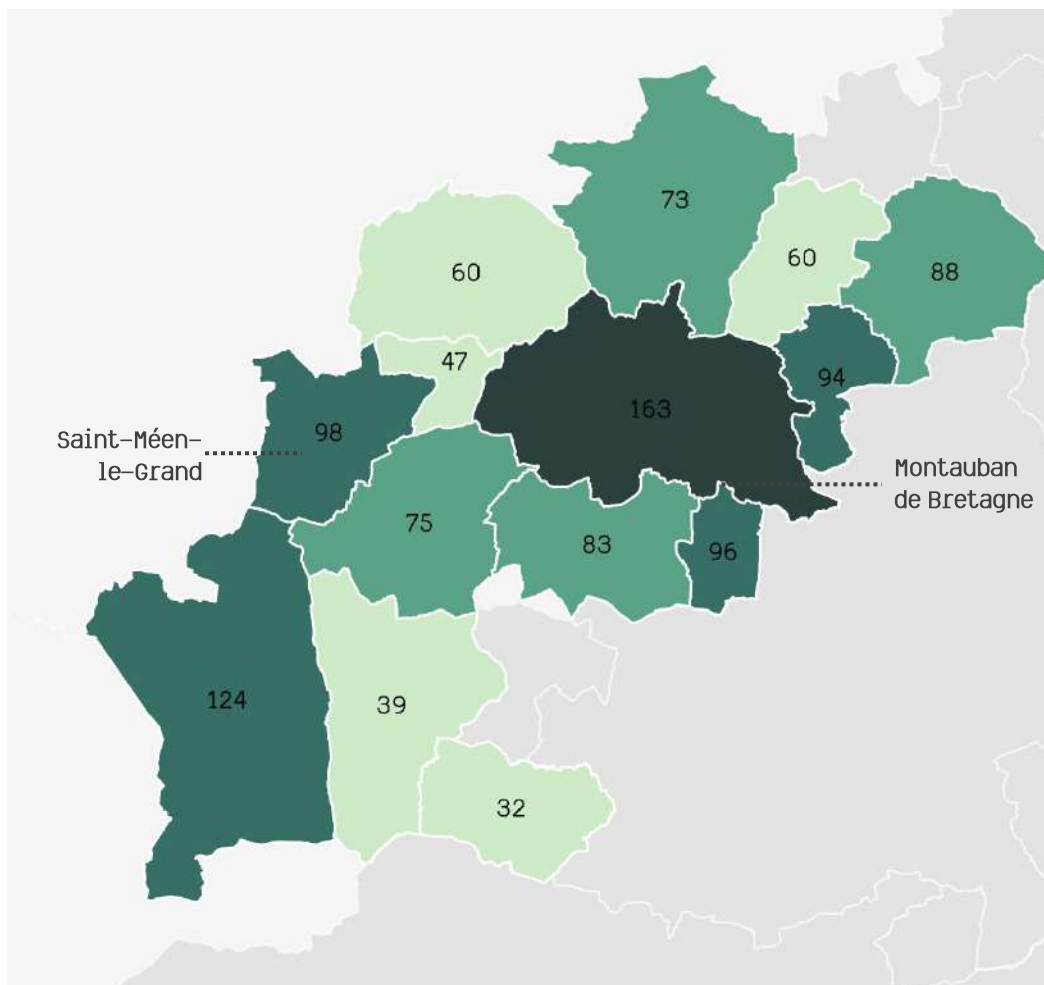
A l'échelle intercommunale, entre 2016 et 2022, le **prix moyen au m<sup>2</sup> des mutations augmente de manière importante**, particulièrement pour les maisons :

- **+ 47% pour les maisons** en moyenne à l'échelle intercommunale.
- **+ 20% pour les appartements.**  
*Précaution de lecture : les fluctuations importantes visibles selon les années sont à nuancer : il y a très peu de ventes d'appartements dans certaines communes, ce qui peut entraîner des écarts importants*
- **Un prix stable en moyenne pour les terrains à bâtir (TAB).**

# Le marché des terrains à bâtir : comparaison du prix médian avec le département

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
 Reçu en préfecture le 09/07/2025  
 Publié le  
 ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

Prix moyen des mutations concernant des TAB (€/m<sup>2</sup>) par commune, 2022 (Cérur, source : DVF)



Enquête auprès des commercialisateurs de ventes de lots à bâtir (2020-2022) (source : ADIL35)

Commune	Nombre de ventes	Prix moyen TTC en € des lots vendus	Surface moyenne des lots vendus (m <sup>2</sup> )	Soit un prix moyen €/m <sup>2</sup> en moyenne
Montauban de Bretagne	14	48 684	317	154
Saint-Méen-le-Grand	6	39 478	399	99
Saint-Uniac	29	45 531	477	95
<b>EPCI</b>	<b>49</b>	<b>45 690</b>	<b>422</b>	<b>108</b>

## 48 684 €

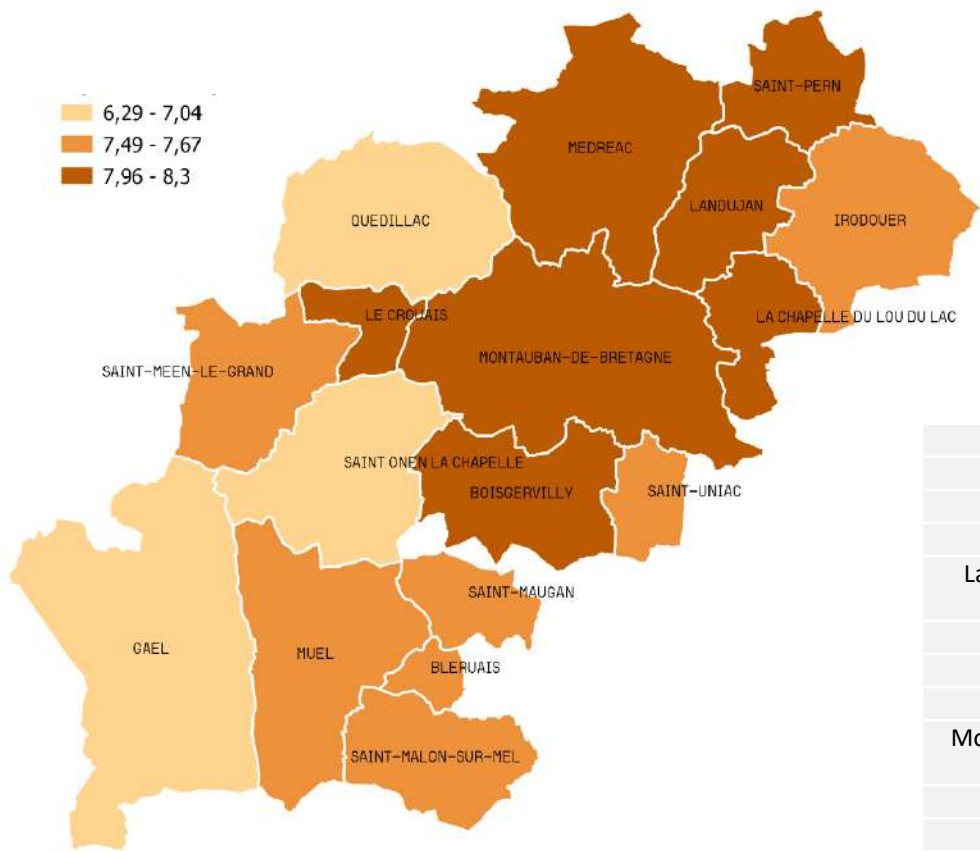
C'est le prix moyen TTC en € pour un lot constructible à Montauban de Bretagne entre 2020 et 2022

# Une tension sur le parc locatif privé

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
 Reçu en préfecture le 09/07/2025  
 Publié le  
 ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

581 €

Pour un loyer médian charges comprises, pour une maison, à l'échelle de la CC (source : ADIL, 2021)



Loyer d'annonce par m<sup>2</sup> charges comprises, 2023 (Source : dhup)

	Maisons		Appartements	
	Loyer maison 90m <sup>2</sup>	Loyer €/m <sup>2</sup>	Loyer appartement 30m <sup>2</sup>	Loyer €/m <sup>2</sup>
Bléruais	674,7 €	7,5 €	250,5 €	8,4 €
Boisgervilly	714,0 €	7,9 €	250,5 €	8,4 €
Gaël	634,4 €	7,0 €	234,5 €	7,8 €
Irodoüer	674,7 €	7,5 €	277,4 €	9,2 €
La Chapelle du Lou du Lac	714,0 €	7,9 €	255,4 €	8,5 €
Landujan	714,0 €	7,9 €	250,5 €	8,4 €
Le Croizais	714,0 €	7,9 €	250,5 €	8,4 €
Médreac	714,0 €	7,9 €	250,5 €	8,4 €
Montauban-de-Bretagne	754,8 €	8,4 €	291,2 €	9,7 €
Muel	674,7 €	7,5 €	234,5 €	7,8 €
Quédillac	623,4 €	6,9 €	250,5 €	8,4 €
Saint-Malon-sur-Mel	674,7 €	7,5 €	234,5 €	7,8 €
Saint-Maugan	674,7 €	7,5 €	250,5 €	8,4 €
Saint-Méen-le-Grand	690,9 €	7,7 €	272,0 €	9,1 €
Saint-Onen-la-Chapelle	623,4 €	6,9 €	250,5 €	8,4 €
Saint-Pern	714,0 €	7,9 €	250,1 €	8,3 €
Saint-Uniac	674,7 €	7,5 €	250,5 €	8,4 €

Loyer d'annonce par m<sup>2</sup> charges comprises pour une maison type du parc privé locatif, 2022 (Cerur, Source : dhup)

\* data.gouv, Estimations ANIL, à partir des données du Groupe SeLoger et de leboncoin



# Une tension sur le parc locatif privé : retour de

Envoyé en préfecture le 09/07/2025

Reçu en préfecture le 09/07/2025

Publié le

ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

## D'après le retour des communes :

- Une tension sur le parc locatif privé, pas de vacance locative
- Le besoin de développer une offre abordable en locatif privé
- Le besoin de rénovation énergétique de ce parc, notamment dans les bourgs : l'enjeu d'éviter des reventes de passoires thermiques à des propriétaires modestes qui n'auront pas les moyens de réaliser des travaux

### Saint-Maugan :

On dénombre plusieurs locatifs privés dans le centre-bourg exclusivement. Ces logements appartiennent à un même propriétaire, et sont plutôt des petits logements. Les quelques maisons en hameaux qui étaient louées ne le sont plus aujourd'hui.

Parallèlement, **toutes les locations privées du bourg correspondent à des logements moyennement dégradés.** L'interdiction de location des passoires énergétiques est donc une réelle inquiétude.

### Boisgervilly :

- Plusieurs maisons en location
- **Un besoin de rénovation énergétique et de développement d'un parc abordable en locatif privé**
- Le projet ZAC permettra de développer une offre en locatif

### Saint-Uniac :

**On constate plusieurs investissements locatifs dans le nouveau lotissement à proximité du bourg.** Les deux propriétaires concernés sont originaires de la commune.

### Quédillac, Saint-Pern et la Chapelle du Lou du Lac, Landujan :

- Pas de vacance locative
- Trop peu d'offres par rapport à la demande
- **Seulement une maison en location à la Chapelle du Lou du Lac**
- Des propriétaires originaires de la commune pour la majorité des logements

### Saint-Onen-la-Chapelle :

- **Des loyers élevés : entre 600 et 800 € pour louer une maison.**
- Une demande importante qui n'est pas satisfaite, cette tension existe depuis déjà 5 à 6 ans
- Aucune vacance locative

# Une tension sur le parc locatif privé : retour des acteurs du territoire

Envoyé en préfecture le 09/07/2025

Reçu en préfecture le 09/07/2025

Publié le

ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

## Caractéristiques de la tension sur le parc locatif privé

- Un stock limité
- Une demande forte sur toutes les communes, même sur les biens énergivores (cf. « **40 appels par jour, toutes typologies confondues** »)
- Des propriétaires bailleurs de plus en plus exigeants sur les dossiers
- **Des loyers augmentent : 700€/mois pour un T3 à Montauban-de-Bretagne**

## Un début de vacance locative en raison de loyers trop élevés

- Renversement d'attractivité : les petites surfaces se louent très vite (jeunes actifs, séparations...) et les grandes maisons mettent du temps à se louer car les loyers et les coûts liés à l'énergie sont trop importants
- Un ralentissement ressenti par les acteurs de la gestion locative depuis 1 an
- **Un phénomène très nouveau qui sera peut-être ponctuel : des biens qui trouvent preneur en une semaine, et plus en une journée**
- **Les locataires veulent des loyers à moins de 1000 €, car les coûts liés à l'énergie représentent une part importante dans leur budget logement**

## Profils des propriétaires bailleurs et investisseurs sur le territoire

- achat d'un bien sur le long terme > agrandir le patrimoine / - agri ou CSP + qui n'ont pas besoin de défiscaliser = pas des « gros » multipropriétaires

## Un Recul investissement locatif

- montée des taux > attente d'un tassement prix et d'une baisse des taux ?  
Le nombre d'investissements diminue à cause des taux moins intéressants (la différence entre mensualité et loyer commence à être importante) et un reste à charges qui peut freiner. Depuis 2023, les mensualités dépassent les loyers, il est donc moins intéressant d'investir dans un bien et le mettre en location (**ex : 230 000€ pour maison > mensualité 1300€/mois en 2023 contre 900€ en 2022**)
- Malgré la signature de l'ORT sur Montauban et Saint-Méen-Le-Grand, il n'y a pas eu de mobilisation du dispositif Denormandie sur le territoire. L'arrêt du dispositif à horizon fin 2024 n'est donc pas un frein

# Un risque de reventes massives de passoires thermiques ?

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
Reçu en préfecture le 09/07/2025  
Publié le  
ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

## Plusieurs stratégies de propriétaires observées par les agents immobiliers sur le territoire



En règle générale, les propriétaires sont plutôt enclins à **préserver leur patrimoine et le faire monter en gamme**. Exemples de retours concernant les travaux à réaliser : « *il faut en passer par là* », « *c'est une énième contrainte imposée* »



**De manière minoritaire, on observe des reventes lorsque les propriétaires n'ont pas les moyens de réaliser les travaux** : « environ 5 à 10% des passoires énergétiques sont revendues ». Dans le cas de revente, le constat d'un prix qui semble trop important considérant l'état du bien.



**Pas de biens laissés vacants suite à l'annonce d'interdiction de location**. Ce phénomène a pourtant été observé sur d'autres territoires voisins.

## Des « garde-fous » sur le territoire



### Les agents immobiliers :

- Orientation vers la CC pour les conseils en rénovation énergétique
- Relai d'information quant à l'interdiction de location des passoires thermiques : DPE, Audit...

### Les banques :

Depuis 2022, les banques sont attentives à l'étiquette énergétique du bien, visible dans le DPE réalisé lors d'une vente. **Dans le cas d'une passoire thermique, la banque intègre 30 000€ pour l'enveloppe travaux au plan de financement**

## Plusieurs risques à anticiper dans le futur PLH ?



### 1) Un risque d'accentuation du mal logement avec des ménages modestes en primo-accession qui achètent des passoires thermiques

- les agents immobiliers, notaires et la banque alertent sur le sujet et la banque intègre une enveloppe travaux au plan de financement de l'emprunt.
- jusqu'à aujourd'hui, ces acquéreurs sont plutôt des personnes qui ont les capacités de faire les travaux eux-mêmes

### 2) Un risque d'augmentation de la vacance de passoires thermiques :

- Certains propriétaires de passoires thermiques n'ont pas les moyens de payer l'audit énergétique qui est obligatoire dans le cadre du vente (cf. entre 500 et 1000€) : héritage, PB âgés très modestes.
- Certains propriétaires n'anticipent pas les travaux à réaliser et souhaitent louer jusqu'à la date butoir de l'interdiction



« Un phénomène très attendu, mais peu visible sur le territoire de Saint-Méen Montauban »



# Rappels Loi « Climat et Résilience » et l'interdiction de location des passoires thermiques

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
Reçu en préfecture le 09/07/2025  
Publié le  
ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

## Calendrier pour l'application de la loi « Climat et Résilience »

<b>Août 2022</b>	Loyers gelés pour les passoires énergétiques	
<b>Avril 2023</b>	Obligation de réaliser un audit énergétique pour les passoires énergétiques pour toute transaction immobilière	
<b>2025</b>	interdiction de mise en location	<b>G</b> (consommant plus de 420 kWh/m <sup>2</sup> par an)
<b>2028</b>	interdiction de mise en location	<b>F</b> (consommant plus de 330 kWh/m <sup>2</sup> par an)

### Exceptions à l'interdiction de location des passoires énergétiques (via dérogations) :

#### Décret du 8 avril 2022 : précision des bâtiments susceptibles de bénéficier d'exceptions

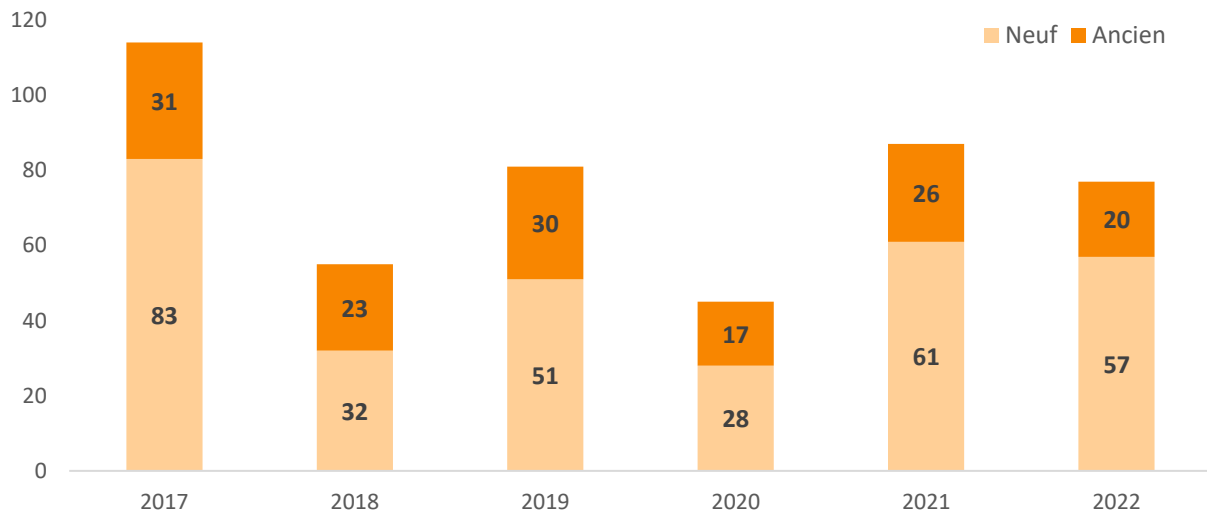
- Bâtiments pour lesquels des travaux de rénovation performante "entraîneraient des modifications de l'état des parties extérieures ou des éléments d'architecture et de décoration de la construction, en contradiction avec les règles et prescriptions prévues pour"** (MH, SPR, abords MH, sites inscrits et classés au Code de l'environnement ...)
- Bâtiments dont le coût d'une rénovation énergétique performante excéderait 50% de la valeur vénale du bien**, évaluée par un professionnel dans le domaine de l'immobilier
- Bâtiments pour lesquels des travaux "feraient courir un risque de pathologie du bâti, affectant notamment les structures ou le clos couvert du bâtiment" (sur la base d'une "note argumentée rédigée par un homme de l'art")
- Bâtiments pour lesquels des travaux de rénovation énergétique performante "ne seraient pas conformes à toutes autres obligations relatives, notamment, au droit des sols, au droit de propriété, à la sécurité des biens et des personnes ou à l'aspect des façades et à leur implantation".

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

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
Reçu en préfecture le 09/07/2025  
Publié le  
ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

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

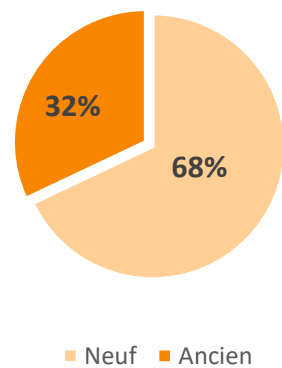
Evolution du nombre de PTZ sur Saint Méen Montauban entre 2017 et 2022 (Céur, source : ADIL)



Doublement du PTZ et ouverture à l'ancien (25% de travaux)

Baisse quotité en neuf de 40% à 20% en B2 et C, suppression APL accession neuf

Répartition des PTZ attribués entre 2017 et 2022 (Céur, source : ADIL)

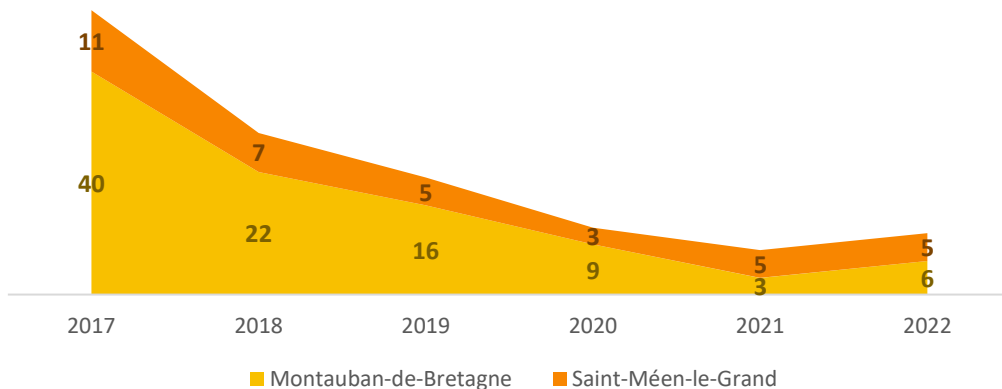


Une **nette diminution du nombre de PTZ émis s'opère entre 2017 et 2022**, pour les PTZ dans le neuf comme dans l'ancien. L'évolution du nombre de PTZ distribués sur le territoire est notamment liée aux conditions d'accessibilité du PTZ au niveau national. Il s'agit d'une tendance que l'on retrouve de manière similaire dans les territoires voisins.

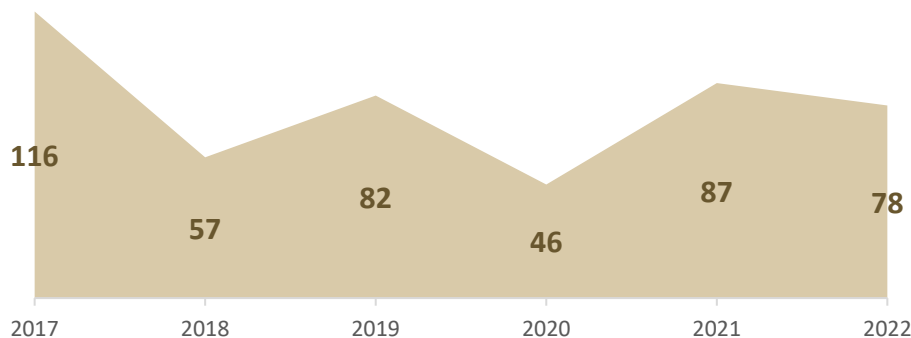
# Un volume en baisse de Prêt à Taux Zéro

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
Reçu en préfecture le 09/07/2025  
Publié le  
ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

Nombre de PTZ dans les deux communes pôles par an entre 2017 et 2022 (Cerur, Source : CD35)



Nombre de PTZ total à l'échelle du territoire intercommunal par an entre 2017 et 2022 (Cerur, Source : CD35)



# 78

**PTZ en 2022 à l'échelle de la CC, contre 116 en 2017**

On observe une **baisse du nombre de PTZ depuis 2017 sur le territoire**. Cette chute est particulièrement importante dans les deux communes pôles :

- 40 PTZ en 2017 à Montauban-de-Bretagne en 2017 contre 6 en 2022
- 11 PTZ en 2017 à Saint-Méen-Le-Grand en 2017 contre 5 en 2022

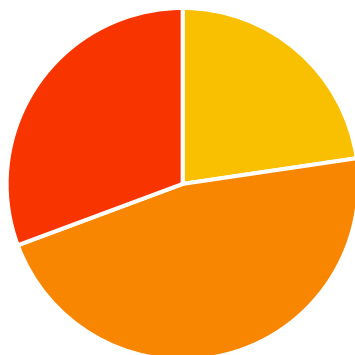
Pour rappel, dans le précédent PLH, il était mentionné que :

- **6 communes étaient éligibles au PTZ rural**, et il était prévu en 2016 une extension à la plupart des communes rurales sous conditions de travaux
- Le PTZ était proportionnellement au nombre d'habitants moins mobilisé à l'échelle de la CC que dans la première couronne rennaise.

# Une majorité de personnes seules parmi les demandeurs de PTZ

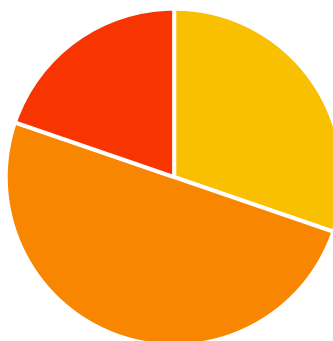
Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
Reçu en préfecture le 09/07/2025  
Publié le  
ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

Répartition des PTZ attribués par CSP des acquéreurs en 2022  
(Cézur, source : ADIL)



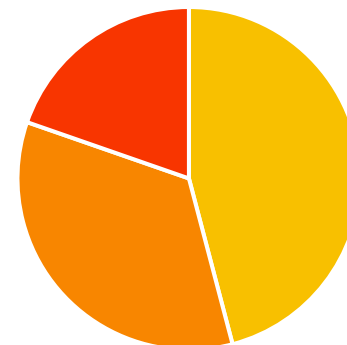
■ Profession intermédiaire ■ Employé ■ Ouvrier

Répartition des PTZ attribués par âge des acquéreurs en 2022  
(Cézur, source : ADIL)



■ 1-Moins de 26ans ■ 2-De 26 à 35ans  
■ 3-De 36 à 45ans

Répartition des PTZ attribués par composition familiale des acquéreurs en 2022 (Cézur, source : ADIL)



■ personne seule ■ couple sans enfant  
■ couple avec 1 enfant

A noter que le **montant PTZ représente en moyenne 14% du montant total des opérations pour le neuf et 28% pour l'ancien en 2022**. De plus, le montant moyen accordé par PTZ est de 34 400 € en moyenne cette année-là.

En 2022, la majorité des PTZ ont été accordés à des locataires (hors HLM).

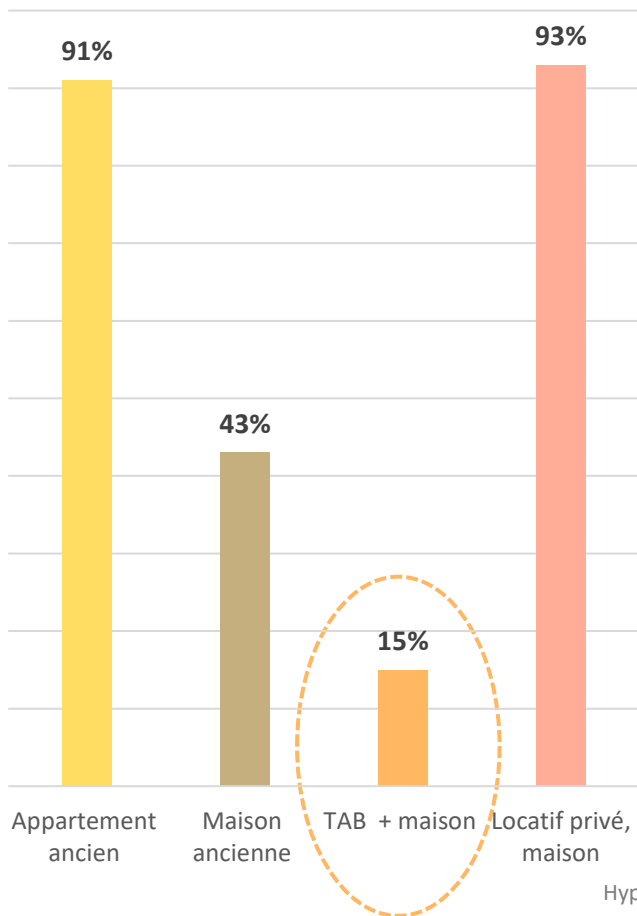
*« La commercialisation des lots aujourd'hui est longue. Avec l'arrêt du PTZ, cela va encore ralentir et les objectifs ne seront pas atteints »*

# Quels sont les revenus mensuels nécessaires pour la CC St Méen Montauban en 2023?

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
 Reçu en préfecture le 09/07/2025  
 Publié le  
 ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

Part des ménages éligibles selon les types de produits, en 2023 *Cérur, source : DVF, Filosofi 2020*

Revenus mensuels nécessaires en fonction du type de produits et de sa localisation *(source : DVF 2022, filosofi 2020)*



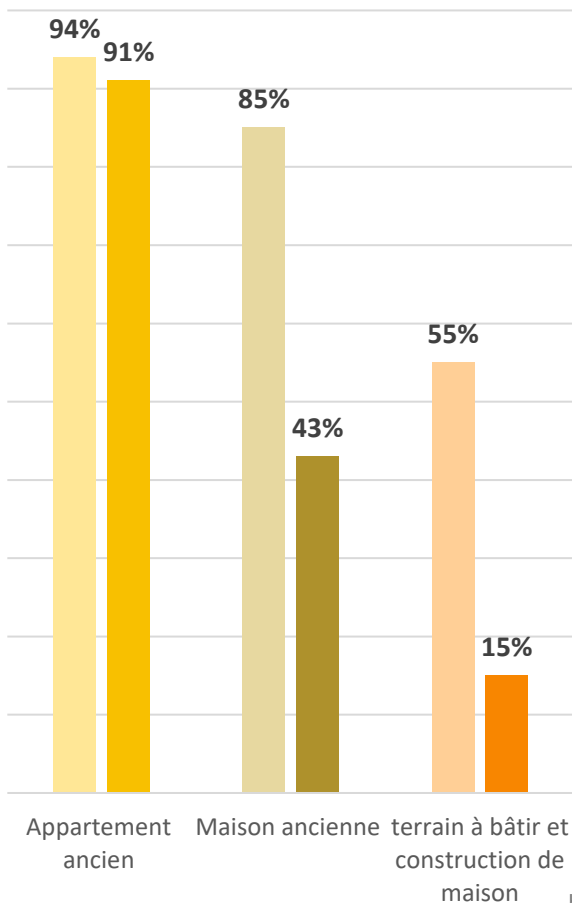
	Appartement ancien		Maison ancienne		TAB + construction maison		Locatif privé, maison	
	Revenus nécessaires	% ménages éligibles	Revenus nécessaires	% ménages éligibles	Revenus nécessaires	% ménages éligibles	Revenus nécessaires	% ménages éligibles
CC ST MEEN MONTAUBAN	1 703 €	91%	3 018 €	43%	3 812 €	15%	1 382 €	93%
MONTAUBAN-DE-BRETAGNE	2 133 €	83%	4 509 €	6%	4 318 €	9%	1 527 €	92%
SAINT-MÉEN-LE-GRAND	1 742 €	91%	2 597 €	65%	3 782 €	18%	1 400 €	93%
GAËL	1 133 €	94%	2 639 €	61%	3 382 €	28%	1 273 €	93%

Hypothèses de calcul : Taux endettement 33%, Mensualité sur 20 ans, Apport personnel : 10%, Taux bancaire : 4,2

# Quels étaient les revenus mensuels nécessaires sur la CC St Méen Montauban en 2021 ?

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
 Reçu en préfecture le 09/07/2025  
 Publié le  
 ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

Part des ménages éligibles selon les types de produits, en 2021 (gauche) et 2023 (droite)  
 Cérur, source : DVF, Filosofi 2020)



Revenus mensuels nécessaires en fonction du type de produits et de sa localisation (source : DVF 2022, filosofi 2020)

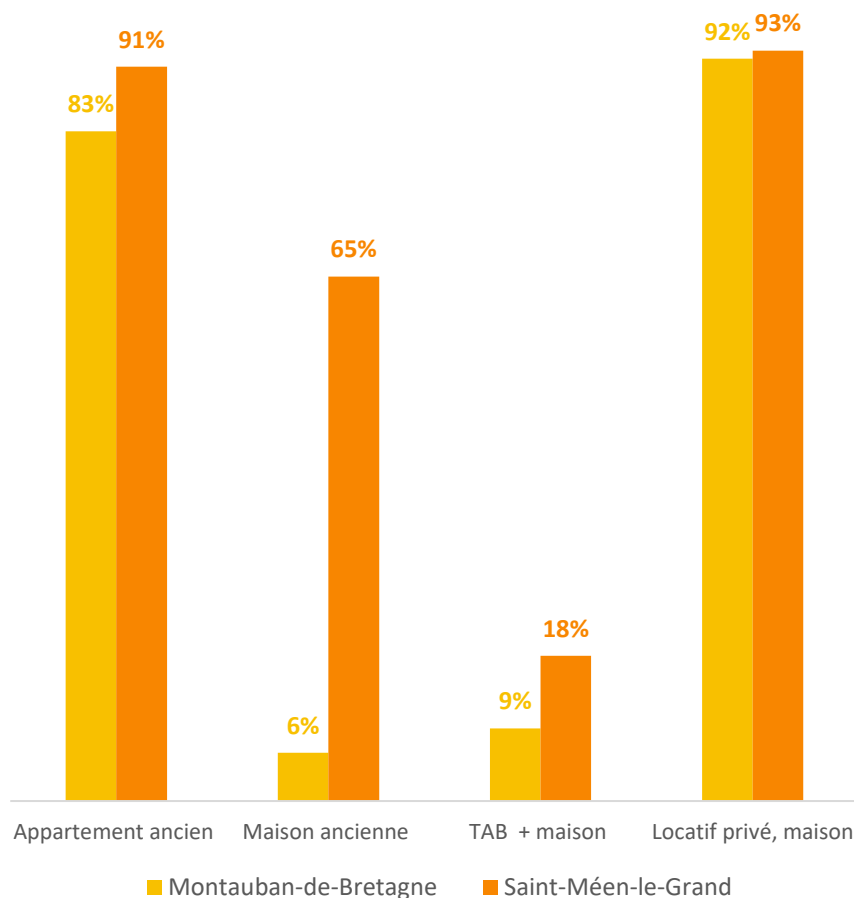
	Appartement ancien		Maison ancienne		TAB + construction maison	
	Revenus nécessaires 2021	Revenus nécessaires 2023	Revenus nécessaires 2021	Revenus nécessaires 2023	Revenus nécessaires 2021	Revenus nécessaires 2023
CC ST MEEN MONTAUBAN	1 118 €	1 703 €	2 009 €	3 018 €	2 755 €	3 812 €
MONTAUBAN-DE-BRETAGNE	1 479 €	2 133 €	2 533 €	4 509 €	2 994 €	4 318 €
SAINT-MÉEN-LE-GRAND	1 121 €	1 742 €	1 733 €	2 597 €	2 709 €	3 782 €
GAËL	618 €	1 133 €	1 324 €	2 639 €	2 533 €	3 382 €

Hypothèses de calcul 2023 : Taux endettement 33%, Mensualité sur 20 ans, Apport personnel : 10%, Taux bancaire : 4,2  
 Hypothèses de calcul 2021 : Taux endettement 33%, Mensualité sur 20 ans, Apport personnel : 10%, Taux bancaire : 1,05

# Quels sont les revenus mensuels nécessaires pour se loger sur la CC St Méen Montauban ?

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
Reçu en préfecture le 09/07/2025  
Publié le  
ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

Part des ménages éligibles selon les types de produits à Montauban-de-Bretagne et Saint-Méen-le-Grand, en 2023 *Cérur, source : DVF, Filosofi 2020*



Un marché de moins en moins accessible, particulièrement à Montauban-de-Bretagne qui se gentrifie:

- L'acquisition d'un terrain à bâtir et la construction d'une maison : un marché très peu accessible : 18% des ménages peuvent acheter un TAB à Saint-Méen-Le-Grand et y construire leur maison contre 9% à Montauban (*rappel du PLH précédent : 12% des ménages pouvaient s'orienter vers une opération acquisition de terrain + construction d'une maison neuve en 2013*).
- Une chute remarquable dans l'accession à la propriété pour les maisons anciennes : 6% des ménages éligibles à l'achat d'une maison ancienne à Montauban-de-Bretagne (*rappel du PLH précédent : 41% des ménages avaient un revenu inférieur à 15 000€ en 2013, soit une opération peu propice à l'accession*).
- Concernant les appartements, si ce marché représente une part limitée de l'offre, il reste accessible : 91% des ménages du territoire peuvent avoir accès à un appartement à Saint-Méen-Le-Grand et 83% à Montauban.

**Dires d'acteurs**  
« Il y a très peu d'offres d'appartement neuf sur le territoire mais les prix sont très élevés. »



# Quels sont les revenus mensuels nécessaires pour se loger sur la CC St Méen Montauban ?

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
 Reçu en préfecture le 09/07/2025  
 Publié le  
 ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

A l'échelle de la CC Saint-Méen Montauban :

		Revenus nécessaires pour ?				
		Revenus mensuels (2020)	Location d'un bien de 60 m <sup>2</sup> (450 €)	Acquisition d'un appartement 60m <sup>2</sup> (101 340 €)	Acquisition d'une maison ancienne 100m <sup>2</sup> (179 600 €)	Acquisition d'un terrain et construction d'une maison 100m <sup>2</sup> (226 800 €)
<b>Ménages d'une personne</b>	1 er quartile	1 252 €	possible	non	non	non
	Médiane	1 587 €	possible	non	non	non
	3 <sup>ème</sup> quartile	1 925 €	oui	possible	non	non
<b>Couples sans enfant</b>	1 er quartile	2 461 €	oui	oui	non	non
	Médiane	2 996 €	oui	oui	non	non
	3 <sup>ème</sup> quartile	3 688 €	oui	oui	oui	non
<b>Couples avec enfant(s)</b>	1 er quartile	3 281 €	oui	oui	possible	non
	Médiane	3 952 €	oui	oui	oui	possible
	3 <sup>ème</sup> quartile	4 798 €	oui	oui	oui	oui
<b>Familles monoparentales</b>	1 er quartile	2 012 €	oui	possible	non	non
	Médiane	2 550 €	oui	oui	non	non
	3 <sup>ème</sup> quartile	3 269 €	oui	oui	possible	non

Source : INSEE Filosofi 2020, DVF 2023 (Semestre 1)

Hypothèses de calcul : Taux endettement 33%, Mensualité sur 20 ans, Apport personnel : 10%, Taux bancaire : 4,2  
 La mention « possible » signifie les revenus du ménage avoisinent les revenus nécessaires à l'accès au logement

# Quels sont les revenus mensuels nécessaires pour se loger sur la CC St Méen Montauban ?

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
 Reçu en préfecture le 09/07/2025  
 Publié le  
 ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

		Revenus nécessaires pour ?				
		Revenus mensuels (2020)	Location d'un bien de 60 m <sup>2</sup> (500 €)	Acquisition d'un appartement 60m <sup>2</sup> (126 900 €)	Acquisition d'une maison ancienne 100m <sup>2</sup> (268 200 €)	Acquisition d'un terrain et construction d'une maison 100m <sup>2</sup> (256 950 €)
A Montauban-de-Bretagne :						
Ménages d'une personne	1 er quartile	1 252 €	non	non	non	non
	Médiane	1 587 €	possible	non	non	non
	3 <sup>ème</sup> quartile	1 925 €	oui	non	non	non
Couples sans enfant	1 er quartile	2 461 €	oui	possible	non	non
	Médiane	2 996 €	oui	oui	non	non
	3 <sup>ème</sup> quartile	3 688 €	oui	oui	non	non
Couples avec enfant(s)	1 er quartile	3 281 €	oui	oui	non	non
	Médiane	3 952 €	oui	oui	non	non
	3 <sup>ème</sup> quartile	4 798 €	oui	oui	possible	oui
Familles monoparentales	1 er quartile	2 012 €	oui	non	non	non
	Médiane	2 550 €	oui	possible	non	non
	3 <sup>ème</sup> quartile	3 269 €	oui	oui	non	non

Source : INSEE Filosofi 2020, DVF 2023 (Semestre 1)

Hypothèses de calcul : Taux endettement 33%, Mensualité sur 20 ans, Apport personnel : 10%, Taux bancaire : 4,2  
 La mention « possible » signifie les revenus du ménage avoisinent les revenus nécessaires à l'accès au logement

# Depuis le précédent PLH, un marché qui s'est tenu compte des nouvelles réglementations à prendre en compte

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
Reçu en préfecture le 09/07/2025  
Publié le  
ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

## CONTEXTE PLH précédent : Un marché complexe

### A l'échelle intercommunale

- Un marché complexe, marqué par une reprise de l'activité du marché ancien au moment où la production neuve chute
- Des sous-secteurs de marché qui se dessinent autour de Saint-Méen-Le-Grand et Montauban mais qui demeurent assez homogènes par rapport aux autres secteurs du département.
- Des prix assez fluctuants d'une année à l'autre.
- Des difficultés potentielles d'accession à la propriété, compte tenu des niveaux de revenus souvent faibles des ménages.
- Prix médian des transactions immobilières (maisons et appartements) en 2015 : 121 057 euros



### Le contexte

- Des réglementations pouvant entraîner des surcoûts : normes sismiques, RT2012, durcissement de la fiscalité en matière de plus-value immobilière



## CONTEXTE nouveau PLH : Un marché tendu

### A l'échelle intercommunale

- Un marché largement activé par la vente de biens anciens
- Un marché très sélectif à Montauban-de-Bretagne
- Des prix qui augmentent entre 2015 et 2022, et semblent largement diminuer au premier semestre 2023
- Prix médian des transactions immobilières (maisons et appartements) en 2023 : 163 700 euros

### Le contexte

- Des évolutions réglementaires pouvant entraîner des surcoûts : RE2020, Loi Climat et Résilience (interdiction de location de passoires thermiques), Zéro Artificialisation Nette
- L'augmentation importante des matériaux de construction et la difficulté d'accès aux crédits immobiliers à l'échelle nationale

## **Un marché activé par la vente de biens existants avec une production de logements neufs qui n'est pas à la hauteur des objectifs**

- Un nombre de mutations en chute depuis 2021
- Un marché dominé par la maison individuelle
- Avec d'importantes disparités territoriales dans la dynamique de marché
  - Baisse très importante pour les communes rurales

## **Un marché conditionné à sa situation géographique**

- Un marché fragmenté en fonction de l'éloignement avec Rennes Métropole

## **Un marché immobilier de moins en moins accessible lié à une augmentation des prix entre 2018 et 2022, mais un retournement de marché en 2023**

- Un marché qui devient sélectif (plus particulièrement pour les personnes seules, les familles monoparentales et les primo-accédants qui s'orientent vers des territoires plus accessibles)
- L'accession d'un terrain à bâtir et la construction d'une maison neuve est inaccessible à une partie importante de la population
- Préviation d'une potentielle baisse des prix de l'immobilier en 2023 ? Et d'une chute importante des PTZ ?

## **Un parc locatif insuffisant qui pénalise tous les ménages ayant besoin d'une solution de logement rapide : personnes en situation de séparation ou en mobilité professionnelle**

- Très peu de rotation au sein du parc locatif privé et des parcours résidentiels peu fluides
- Une offre très limitée, malgré des prix accessibles
- Un risque de reventes massives des passoires thermiques à des propriétaires occupants modestes

- Diversifier l'offre résidentielle pour attirer la population et garantir la réalisation de parcours résidentiels sur le territoire, qui se trouvent aujourd'hui bloqués par manque de diversité d'offre et les prix :
  - Inciter la création de logements locatifs
  - Lutter contre les passoires énergétiques, en location et en propriété occupante, par une politique forte de rénovation et/ou de renouvellement urbain
  
- Limiter les risques de déséquilibre territorial :
  - Veiller au maintien d'une offre accessible pour les primo-accédants, afin d'éviter un effet de report hors territoire de la CC St Méen – Montauban

## 8– Les publics nécessitant des réponses spécifiques

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

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

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

Ainsi, cette partie s'intéresse :

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



# Plus de 522 habitants âgés de 60 ans ou plus en une augmentation de 9% en 6 ans (contre 3% en moyenne de l'ensemble de la population)

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
 Reçu en préfecture le 09/07/2025  
 Publié le  
 ID : 035-200038090-20250708-94PLHARR-DE

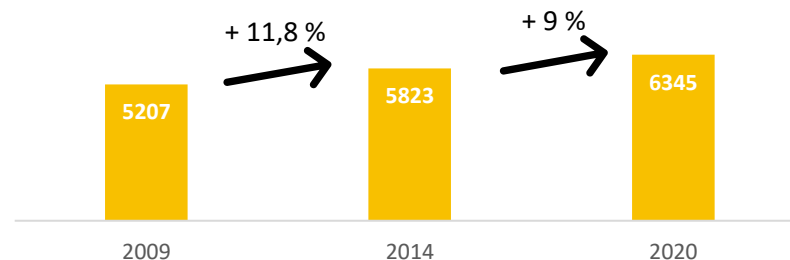
Sur saint-Méen-Montauban, **6 345 personnes** sont âgées de 60 ans ou plus en 2020.

Le nombre de seniors a ainsi progressé de 21,9% entre 2009 et 2020, soit 1138 personnes supplémentaires en onze ans. Cet accroissement a été progressif et relativement constant sur cette période, avec une variation de 2,4%/an en moyenne entre 2009 et 2014 et de 1,5%/an en moyenne entre 2014 et 2020. Cette augmentation est supérieure à l'évolution démographique de l'ensemble de la population, sur la période 2009-2014 cette dernière étant à 1,5%/an et 0,5%/an la période 2014-2020.

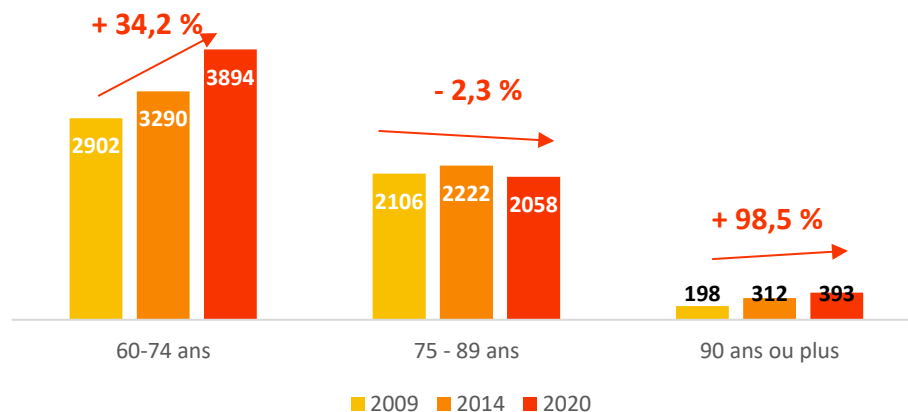
L'augmentation des seniors concerne avant tout les personnes les plus âgées, dont le nombre a progressé de 98,5% entre 2014 et 2020, soit une évolution de 16,4%/an. Le territoire compte en 2020, 393 personnes âgées de 90 ans et plus.

La communauté de communes, comme de nombreux territoires, fait face à un vieillissement significatif de sa population. Cela constitue un enjeu de taille pour les politiques en faveur de l'habitat et de l'autonomie, avec les générations de baby-boomers arrivant dans des âges avancés.

Evolution du nombre de personnes âgées de 60 ans ou plus sur la communauté de commune (Cérur, source : INSEE)



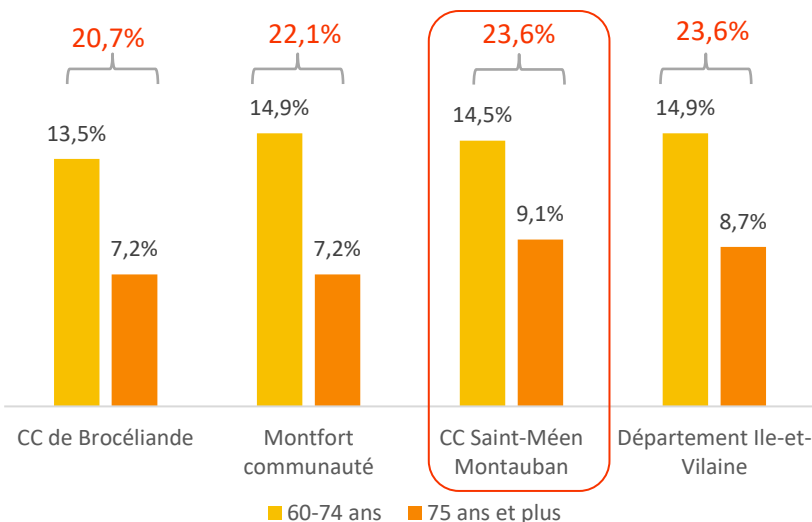
Composition de la population sénior (Cérur, source : INSEE)



# Un vieillissement plus rapide que sur les autres territoires avec une vigilance à développer sur les tranches

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
 Reçu en préfecture le 09/07/2025  
 Publié le  
 ID : 035-200038090-20250708-94PLHARR-DE

**Part de la population âgée dans la population totale (Céru, source: INSEE)**



La proportion des personnes âgées de 60 ans ou plus (23,6%) dans la population totale pour la communauté de communes de Saint-Méen Montauban est équivalente à la moyenne départementale. Cependant, elle est supérieure à celle des EPCI de comparaison, allant de 20,7% pour la CC de Brocéliande à 22,1% pour la CC Montfort Communauté.

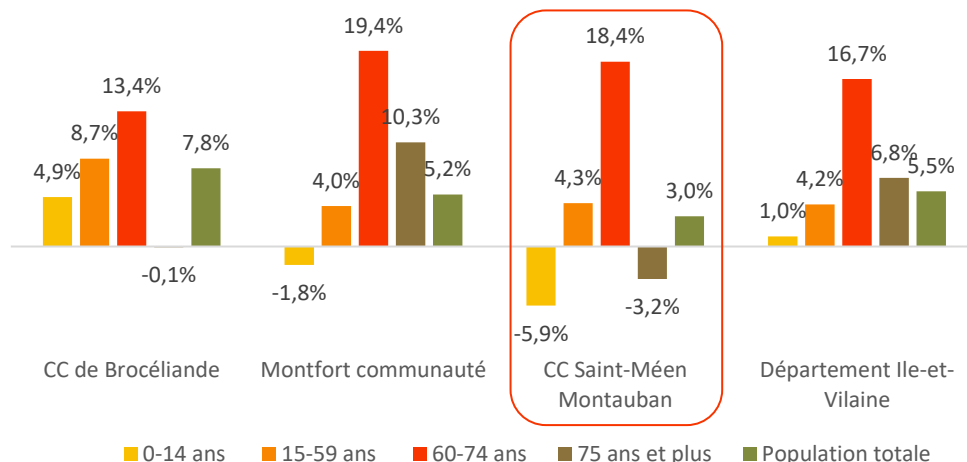
Cette part importante de personnes âgées se confirme sur la tranche d'âge des 75 ans ou plus. Elle est de 9,1% sur le territoire d'étude contre 7,2% dans les intercommunalités voisines. Il s'agit d'un territoire au vieillissement particulièrement marqué à l'échelle départementale.

Néanmoins, en termes de dynamique, on observe un taux d'évolution des 75 ans et plus négatif, contrairement à la moyenne départementale et à celui des EPCI de comparaison.

Le taux d'évolution des 60-75 ans est cependant plus élevé que celui du département et de la CC de Brocéliande. L'évolution annuelle des 60-75 ans reste pour autant plus forte pour le territoire de Montfort Communauté.

L'importante des 75 ans et plus indique des besoins en termes d'accompagnement pour l'adaptation de l'habitat à une perte d'autonomie, cette tranche d'âge étant la plus concernée.

**Evolution annuelle moyenne de la population entre 2014 et 2020 selon la classe d'âge (Céru, source : INSEE)**



# Une population âgée concentrée sur les communes

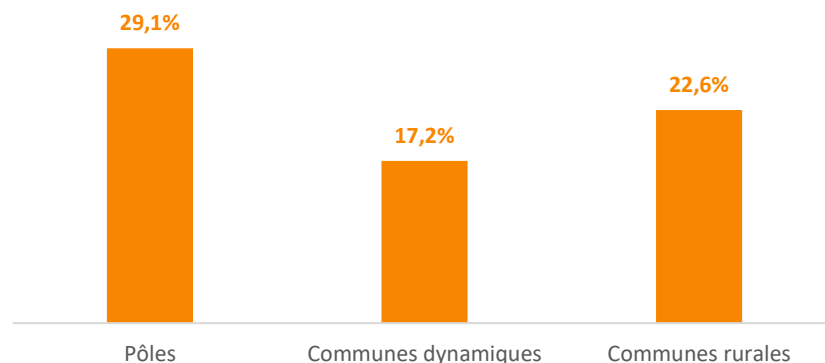
Envoyé en préfecture le 09/07/2025

Reçu en préfecture le 09/07/2025

Publié le

ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

## Part de la population âgée de 60 ans et plus (Cérur, source : INSEE)



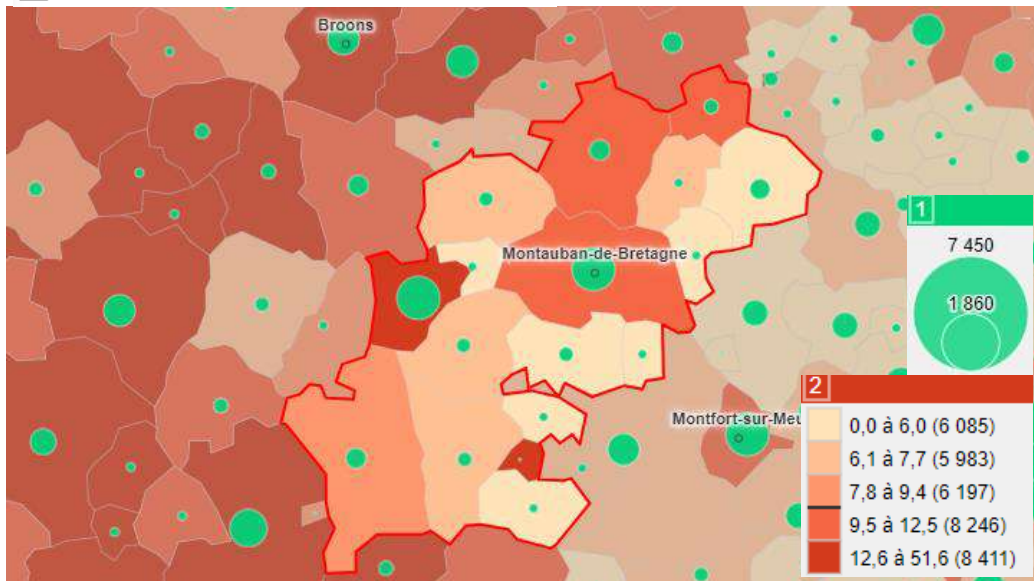
De manière générale, la répartition de la population de 60 ans et + montre une concentration importante au sein des 2 communes pôles.

Si la plus faible part de 60 ans et plus se situe au sein des communes dynamiques (17,2%), il y a un écart significatif avec les communes rurales (22,6%) et encore plus avec les pôles (29,1%).

La proportion de seniors au sein du territoire semble quelque peu façonnée par les spécificités de l'armature territoriale de l'intercommunalité.

1 Nombre de 65 ans et plus (habitants) 2020 ▼

2 Part des 75 ans et plus (%) 2020 ▼



Les 75 ans et + sont davantage représentés sur la commune de Montauban-de-Bretagne, avec 1 581 personnes (soit 25,3%), et Saint-Méen-le-Grand (1578 soit 34,4%).

En proportion, deux communes situées à l'est de l'intercommunalité présentent une faible part de 75 ans et + personnes âgées : La Chapelle-du-Lou-du-Lac (11,1%) et Saint-Uniac (14,3%).

Les autres communes du territoire oscillent entre 16,8% et 24,1%.

# Des niveaux de revenus inférieurs chez les plus

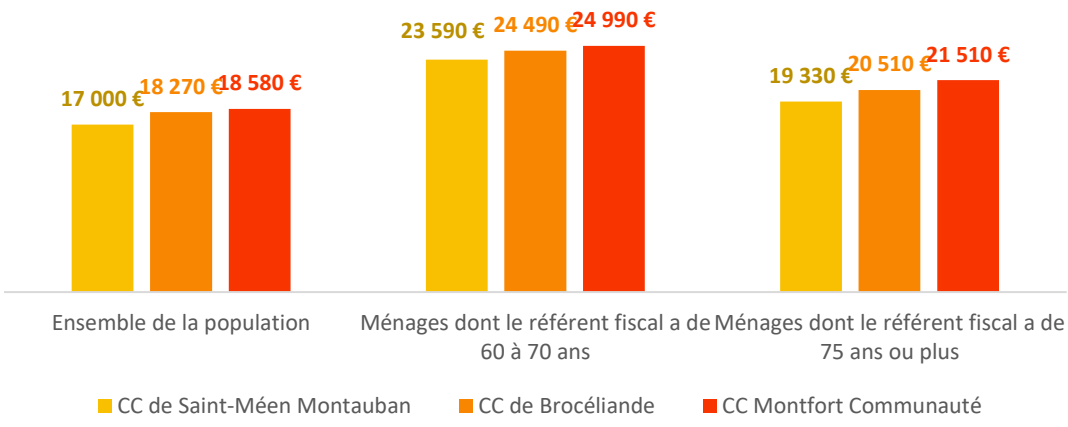
Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
 Reçu en préfecture le 09/07/2025  
 Publié le  
 ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

A l'image des tendances de la CC de Brocéliande et de Montfort Communauté, le niveau de revenus des personnes âgées de sur la communauté de Commune Saint-Méen Montauban varie en fonction de l'âge.

En 2020, le revenu médian par unité de consommation pour les ménages de 60 à 74 ans était de 23 590 € sur l'intercommunalité, ce qui est supérieur à la moyenne de l'ensemble de la population intercommunale (+ 6 590 €).

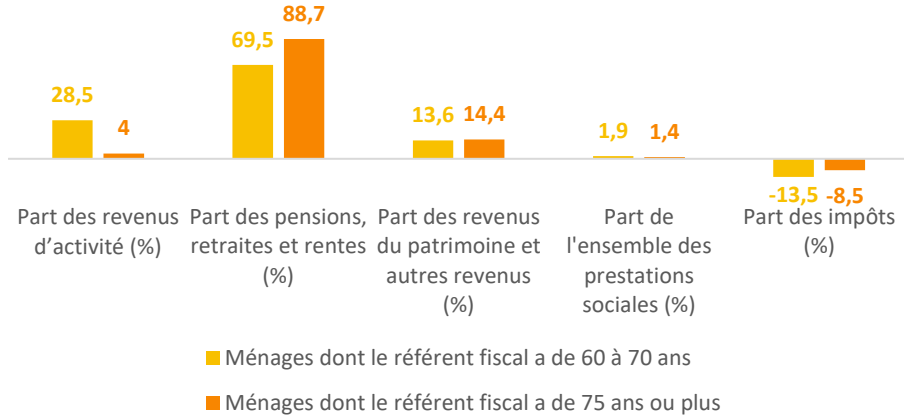
**Le niveau de vie des habitants de l'EPCI est nettement plus faible après 75 ans alors que ces derniers sont les plus concernés par la dépendance.** Le revenu médian disponible des 75 ans et plus est de 19 330 €, soit une baisse de 4 260 € d'une classe d'âge à l'autre. Cet écart s'observe également dans les autres intercommunalités voisines : - 3 480€ pour Montfort Communauté et - 3 980€ pour la CC de Brocéliande.

## Revenus médians disponibles par unité de consommation en 2020 (Cérur, source : INSEE)



## Répartition des revenus disponibles (%)

(Cérur, source : INSEE)



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

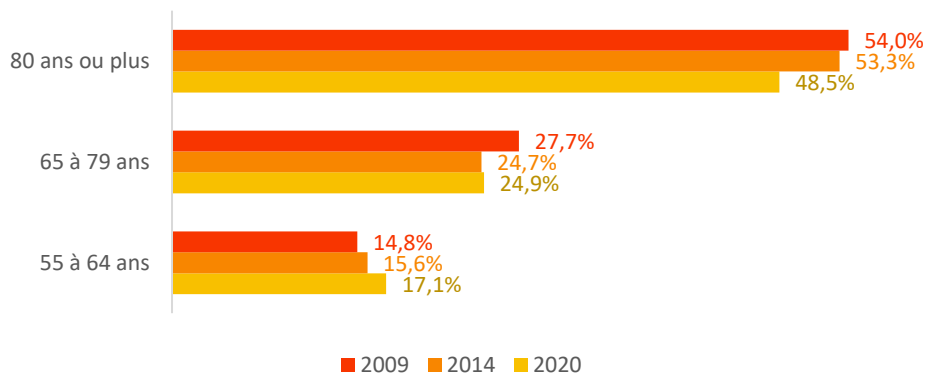
Les revenus d'activité présentent une importante disparité entre les 60-74 ans (28,5%) et les plus de 75 ans (4%). Cela peut s'expliquer par la variation du revenu médian disponible entre les deux tranches d'âge.

Des disparités s'observent également concernant les revenus du patrimoine, même si elles sont moins significatives. Ils représentent 14,4% des revenus disponibles des 75 ans et plus, tandis qu'ils en représentent 13,6% pour les 60-74 ans.

# Plus les personnes avancent dans l'âge, plus elles sont susceptibles de vivre seules

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
 Reçu en préfecture le 09/07/2025  
 Publié le  
 ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

**Personnes vivant seules, par tranches d'âges**  
 (Cérur, source : INSEE)



**6 345 personnes âgées de 65 ans ou plus vivent seules** sur l'intercommunalité. En effet, les seniors vivent davantage seuls que le reste de la population, ils représentent près de la moitié des ménages d'une seule personne.

**Plus les personnes avancent dans l'âge, plus elles sont susceptibles de vivre seules.** On constate, à l'échelle de la communauté de communes, qu'il y a quasiment deux fois plus de personnes vivant seules chez les 80 ans ou plus (48,5%) que chez les 65 à 79 ans (24,9%), en 2020.

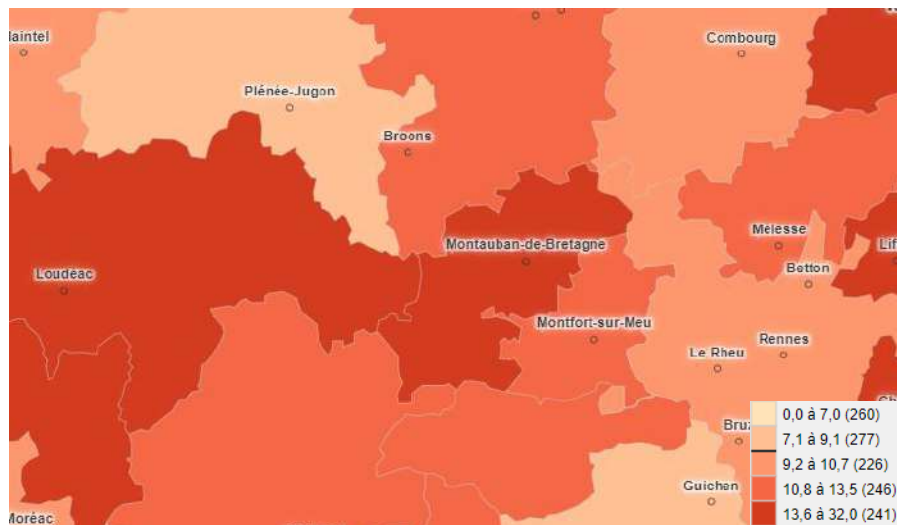
Néanmoins, l'écart entre le nombre de personnes de 65 à 79 ans et de 55 à 64 ans vivant seules s'est considérablement réduit au fil des années.

Si la part des personnes âgées de 80 ans ou plus vivant seules est restée relativement constante de 2009 à 2014, elle a diminué en 2020.

Celle des personnes âgées de 65 à 79 ans a également diminué, étant passée de 27,7% en 2009 à 24,9% en 2020. La part de personnes âgées de 55 à 64 ans vivant seules connaît une croissance continue, passant de 14,8 % à 17,1% sur la même période.

**On observe également que 17,1% des personnes âgées de 75 ans ou plus vivent dans un établissement pour personnes âgées** contre 11,5% à l'échelle du département. Une proportion qui s'explique par le nombre important de résidences seniors sur le territoire.

**Part des 75 ans et plus vivant dans un établissement pour personnes âgées (%) 2020**



# Un territoire bien doté en résidences seniors

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
 Reçu en préfecture le 09/07/2025  
 Publié le  
 ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

EHPAD Montauban-de-Bretagne  
 31 places

**EHPAD Fontaine Costard – Saint-Méen-le-Grand**  
 50 à 100 places

**Résidence autonomie Les Bruyères– St PERN**  
 31 places

**EHPAD Les jardins de l'Immaculée – Saint-Méen-le-Grand**  
 70 places

**Résidence des menhirs - Médréac**  
 38 logements en accueil classique

**EHPAD CH de Brocéliande La Croix Duval– Saint-Méen-le-Grand**

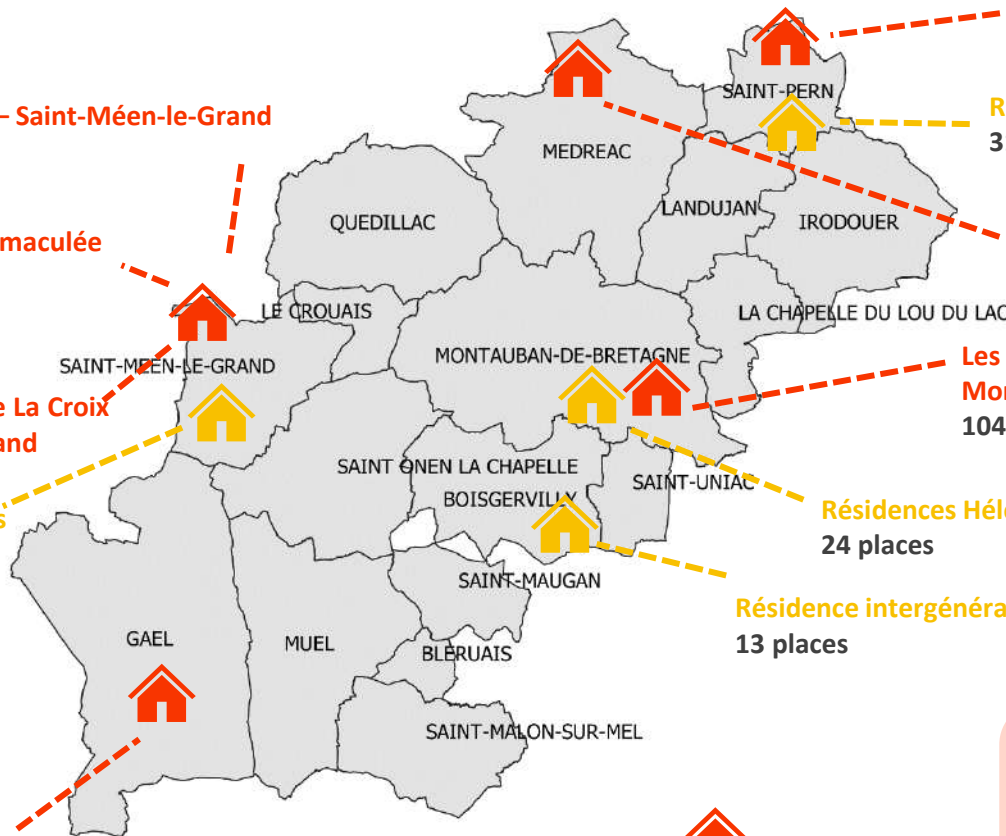
**Les grands jardins Maison de retraites – Montauban-de-Bretagne**  
 104 logements

**Résidence autonomie Les Bruyères**  
 50 à 100 places

**Résidences Héléna– Montauban-de-Bretagne**  
 24 places

**Résidence intergénérationnelle – Boisgervilly**  
 13 places

**EHPAD Résidence La Domnonée– Gaël**  
 23 places



## Dires d'acteurs

Les listes d'attente pour accéder à des places spécialisées sont variables : à Médréac, la liste d'attente est très importante, alors que la résidence de Montauban-de-Bretagne a plus de mal à être complète.

## Complété par de services d'aides à la personne :

### L'ADMR : association d'aide aux personnes

- Actions menées :
- Service et soins des seniors
  - Accompagnement handicap
  - Entretien maison
  - Enfance et Parentalité
  - Portage de repas/ Téléassistance

### L'ADMR intervient sur plusieurs communes

- Médréac
- Landujan
- La Chapelle-du-Lou-du-Lac
- Boisgervilly
- Saint-Uniac
- Montauban-de-Bretagne

## Dires d'acteurs

Les personnes âgées expriment un souhait de se rapprocher des espaces de centralité avec des services de transport et d'autres commodités. Les choix des lieux de résidences se fondent grandement sur la proximité avec la famille des personnes.

# Les jeunes (15–29 ans) sur le territoire de la CCSPM

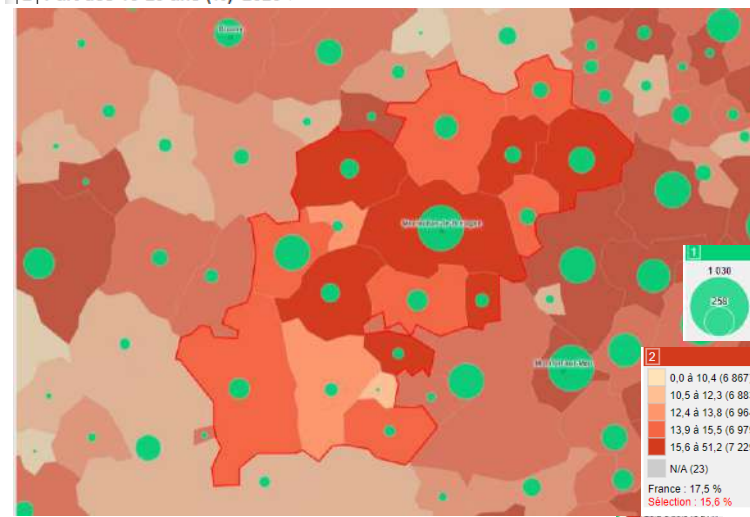
Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
 Reçu en préfecture le 09/07/2025  
 Publié le  
 ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

En 2020, la communauté de communes Saint-Méen Montauban compte **4 171 jeunes entre 15 et 29 ans**. La population jeune représente **15,6% de la population globale** de l'intercommunalité, soit une part moins importante que la moyenne départementale (19,6% en Ile-et-Vilaine), et également plus faible que la moyenne régionale (16,4% en Bretagne).

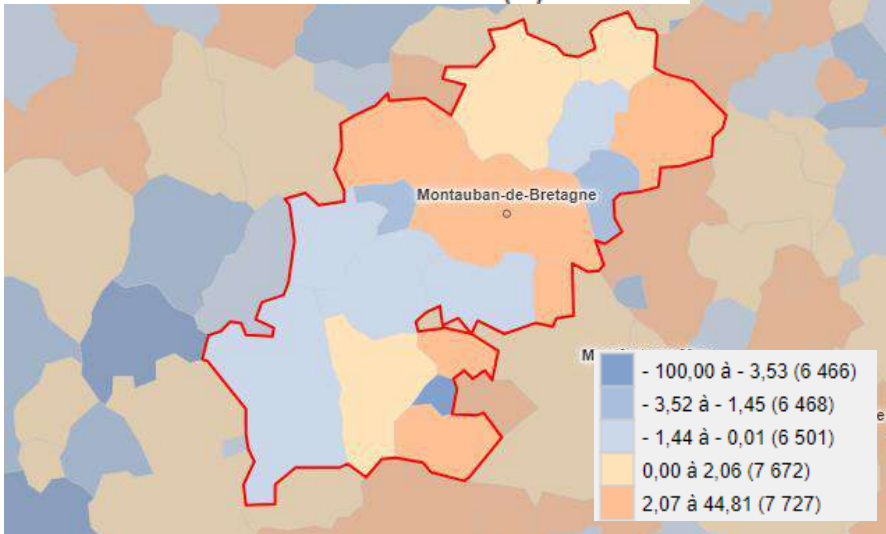
On trouve entre 11,8% et 17,9% de jeunes selon les communes de l'EPCI, les minimum et maximum étant respectivement dans les communes de Bléruais et de Saint-Uniac. De manière générale, les communes localisées au nord et au sud du territoire présentent une part plus importante de jeunes.

Si la répartition des jeunes sur le territoire peut sembler relativement hétérogène et ne pas refléter totalement l'armature territoriale, on observe une part importante de jeunes de 15 à 29 ans à Montauban-de-Bretagne, Quédillac et Saint-Uniac notamment, 3 communes où le taux d'évolution annuel de cette population augmente également.

- 1 Nombre de 15-29 ans (habitants) 2020
- 2 Part des 15-29 ans (%) 2020 ▼



Taux d'évolution annuel des 15-29 ans (%) 2014-2020



Le volume des 15-29 ans a augmenté sur les cinq dernières années, avec une évolution de +5,8% entre 2014 et 2020, soit une augmentation de presque 1% par an.

La situation est toutefois contrastée au sein de l'intercommunalité. Seulement huit communes ont connu une augmentation de leur jeune population, Saint-Maugan (+2,9%/an), Muel (+2,6%/an) ou Landujan (+2,8%/an). Les communes de Boisgervilly (-4,3%/an) et Gaël (-2%/an) ont notamment vu leur population jeune plus fortement diminuer que les autres.

**13%** Taux de parentalité

Une particularité : un fort taux de parentalité chez les 15-24 ans contre 4% dans le Département

# Une offre insuffisante pour les jeunes qui vivent sur le territoire

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
Reçu en préfecture le 09/07/2025  
Publié le  
ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

## Dires d'acteurs

Il y a un manque d'offre de logements transitoires pour faciliter le parcours résidentiel de l'ensemble des jeunes du territoire, quelles que soit leurs ressources et difficultés rencontrées.

## Dires d'acteurs

« Les sollicitations des jeunes concernant les offres de logements disponibles sont de plus en plus importantes. Les locations sont très complexes pour les jeunes qui ne sont ni en formation ni en emploi. »

## Un constat partagé concernant le manque de solution logement pour ces populations :

- Aucune offre dédiée à l'attention des jeunes
- Accentué par la carence d'offre locative



## Maison des jeunes

La maison des jeunes accueille 200 jeunes entre 11 et 24 ans dont 57 jeunes de Montauban de Bretagne

- Accueil ouvert (babyfoot)
- Accompagnements des jeunes jusqu'à l'âge adulte (en informant sur les formations, les aides, les logements)

## Sur la communauté de communes de Saint Méén Montauban

140 jeunes (15-30 ans) sont sous le seuil des bas revenus	En France seuil de pauvreté : 564.78€ sans enfant/ 847.17€ avec 1 enfant
40 Bénéficiaires d'une prestation enfant	Un fort taux de parentalité pour les 15-24 ans soit 13% contre 4% sur le département 35
305 allocataires sur-méén Montauban	
165 d'une aide logement	

Portrait de territoire CC Saint Méén Montauban 2019

Source : Analyse des besoins sociaux 2020-2026 CCAS Montauban-de-Bretagne

# Les personnes en situation difficile

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
Reçu en préfecture le 09/07/2025  
Publié le  
ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

## PDALHPD

### Rappel des 5 axes d'intervention du PDALHPD (2017-2022)

- **Axe transversal : L'amélioration de la connaissance des publics du Plan tout au long de sa mise en oeuvre**
- **Axe transversal : La communication sur les outils et dispositifs du Plan**
- **Axe 1 : La garantie d'un parcours résidentiel par la mise en place d'une offre et d'un accompagnement adapté par territoire**
- **Axe 2 : Le maintien dans le logement**
- **Axe 3 : La lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique**

### Quels publics cibles du plan ?

\*hors publics définis par la loi Besson et la loi DALO

- **Les jeunes sans ressources**
- **Les personnes souffrant de troubles psychiques et/ou d'addictions** (dont une attention particulière à porter aux personnes victimes de prostitution et victimes de violence)



## 2. HEBERGEMENTS D'URGENCE

### SIAO 35

**Administration**

Nom : CCAS DE MONTAUBAN DE BRETAGNE  
Adresse : Rue de Rennes - 35 360 MONTAUBAN DE BRETAGNE  
Tél : 02 99 06 42 55  
E-mail : [police@ville-montaubandebretagne.fr](mailto:police@ville-montaubandebretagne.fr)  
Site Internet : [www.montauban-de-bretagne.fr](http://www.montauban-de-bretagne.fr)  
Responsable : M. Gelfard, policier municipal : 02.99.06.35.09

**HAP Montauban de Bretagne**

Type de structure : Hébergements d'urgence  
Lieu : PAYS DE BROCELIANDE

**Capacité**

Nb places : 2

**Public**

Public :  
Tout public

RETOUR À LA LISTE

### Retour des communes lors des rencontres communales :

- **1 logement à Médréac**
- **1 logement à Montauban de Bretagne : très peu disponible** + une possibilité d'accueil ponctuel au niveau du bâtiment communal à proximité du cimetière géré par le CCAS
- 1 logement supprimé à Saint Onen La Chapelle suite à une difficulté de gestion et à la dégradation du logement
- « **une difficulté sur le territoire**, peu de relais en cas de situation difficile » (Gaël)
- « **Redirection vers la CDAS ou la police**, car très peu d'hébergements d'urgence sur le territoire » (Irodouër)
- La possibilité, ponctuellement, **d'utiliser un logement communal pour répondre à une situation d'extrême fragilité** (Saint-Pern)

# Les gens du voyage

La communauté de communes de St-Méen Montauban est le seul EPCI du pays à disposer d'une aire permanente d'accueil avec 16 places caravanes.

- Cette aire est gérée en directe par la communauté de communes. Une équipe polyvalente assure cette gestion et dispose d'un temps tout à fait adapté : poste de coordinateur social à raison de zoh par semaine, gestionnaire technique et gestionnaire administratif et financier.
- L'aire date de 2010 et est correctement entretenue.
- La rotation sur l'aire est assurée (taux d'occupation inférieure à 60%) mais une fixation commence à voir le jour.
- Le projet social de l'aire est vivant et en cohérence avec les orientations du schéma. Le livret d'accueil est en place et actualisé, le protocole de scolarisation est actif et un comité technique se réunit chaque année. Il y a cependant peu d'actions spécifiques sur l'aire.
- Les ménages qui fréquentent l'aire sont essentiellement des familles avec enfants en âge d'aller au collège. La scolarisation et/ou l'assiduité au collège semble difficile sur ce territoire.

Peu de stationnements illicites sont constatés sur ce territoire. L'aire permanente d'accueil remplit ses fonctions.

Enfin, la communauté de communes de St-Méen Montauban est un faible secteur d'ancrage territorial, mais on estime entre 8 et 15 le nombre de ménages ancrés (installation sur parcelles privées, fixation sur aire).

Source : schéma départemental et d'accueil des gens du voyage 2020-2025

Envoyé en préfecture le 09/07/2025

Reçu en préfecture le 09/07/2025

Publié le

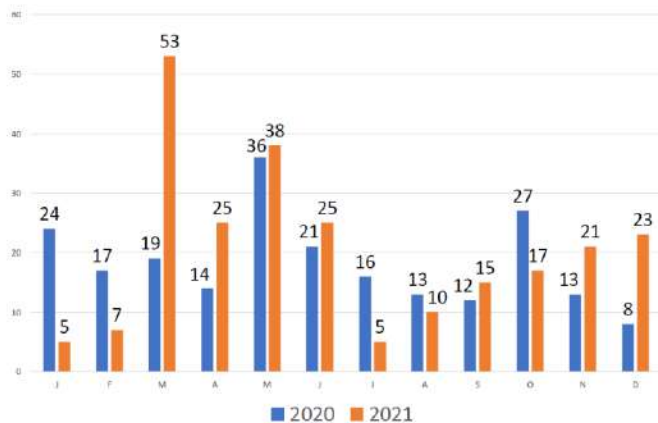
ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE



## Retour des communes lors des rencontres communales :

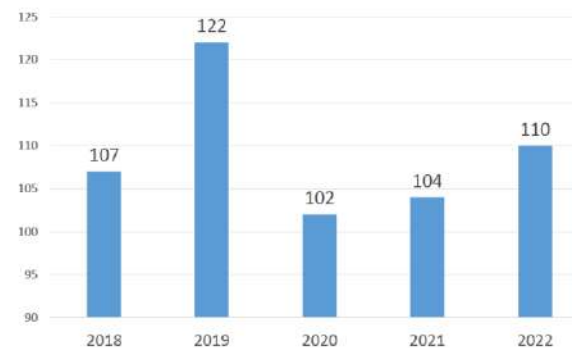
- **Pas de difficultés observées** par la majorité des communes du territoire depuis plusieurs années (Irodouër, le Crouais, Saint-pern Bléruais, Landujan)
- **Pas de difficultés mentionnées** par Montauban-de-Bretagne, la seule commune accueillant une aire permanente d'accueil
- Un sujet non mentionné par les autres communes

## Accueil des usagers par mois



Source : Communauté de communes - Saint-Méen-Montauban

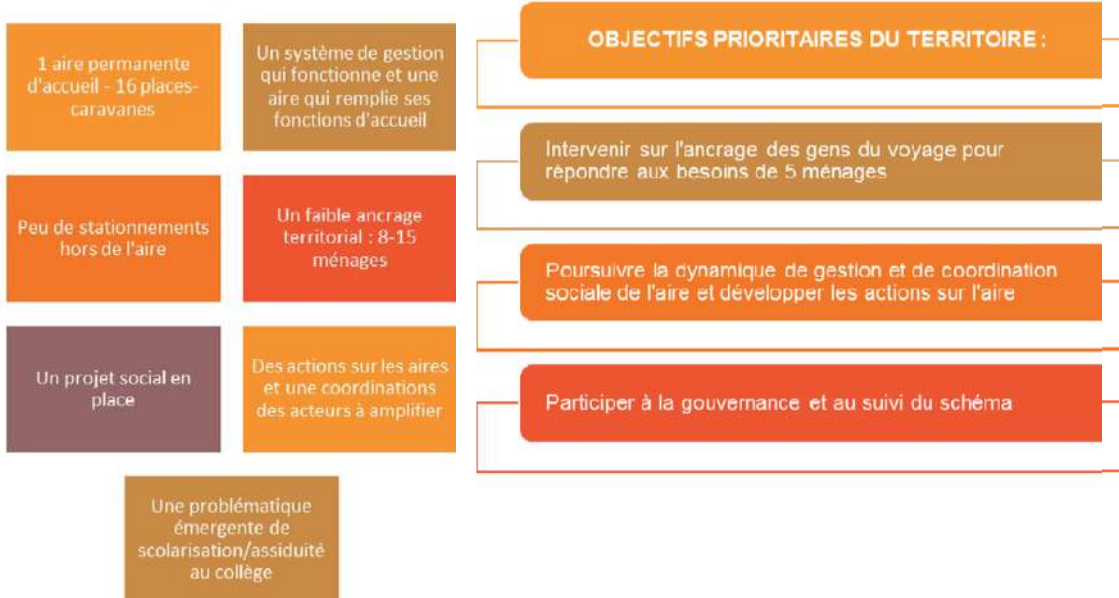
## Fréquentation des dernières années



# Les gens du voyage : rappel du schéma départemental d'accueil des gens du voyage

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
 Reçu en préfecture le 09/07/2025  
 Publié le  
 ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

Rappel des objectifs prioritaires identifiés par le schéma départemental et d'accueil des gens du voyage pour la CCSSM (source : schéma départemental et d'accueil des gens du voyage 2020-2025)



👍 Une étude d'opportunité avec AGV 35 est en cours et sera achevée courant 2024 à propos de la mise en place de deux terrains familiaux locatifs.

## ⇒ Equipements à réaliser :

CC St Méen Montauban	DISPOSITIFS TERRAINS FAMILIAUX						CC St Méen Montauban	AIRES DE GRAND PASSAGE					
	SD 2012-2017		En service au 31.12.18		SD 2020 - 2025			SD 2012-2017		En service au 31.12.18		SD 2020 - 2025	
	Places	TF	Places	TF	Places	TF		AGP 1 ha	AGP 4 ha	AGP 1 ha	AGP 4 ha	AGP 1 ha	AGP 4 ha
Montauban de Bretagne	0	0	0	0	8	2	0	0	0	0	0	0	

CC St Méen Montauban	AIRES PERMANENTES D'ACCUEIL					
	SD 2012-2017		En service au 31.12.18		SD 2020 - 2025	
	Places	APA	Places	APA	Places	APA à réhab
Montauban de Bretagne	16	1	16	1	16	0

## Dires d'acteurs

Le bilan est positif, nous avons rempli nos obligations.

# Les publics aux besoins spécifiques : les points

Envoyé en préfecture le 09/07/2025

Reçu en préfecture le 09/07/2025

Publié le

ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

## Les personnes âgées

- Un territoire avec un vieillissement important
- Un niveau de vie des habitants de la communauté de commune plus faible après 75 ans alors que ces derniers sont les plus concernés par la dépendance
- Un territoire bien doté en hébergement pour personnes âgées
- Un souhait des personnes âgées de rester à domicile le plus longtemps possible

## Les jeunes

- Une part de jeunes (15 -29 ans) en augmentation sur les dernières années, et une baisse plus marquée que la moyenne départementale
- Un enjeu d'attractivité du territoire pour de jeunes travailleurs
- Un taux de parentalité très important
- Des difficultés d'accès au logement pour plusieurs raisons :
  - Manque de typologie de logements adaptés
  - Une difficulté d'accès au parc social
  - Un manque d'offre dédiée

## Les personnes défavorisées

- Des besoins en logements d'urgence
- Des difficultés à accompagner des parcours résidentiels complets

## Les Gens du Voyage

- Potentiel besoin de terrains familiaux
- Maintenir la gestion actuelle

## Les personnes âgées

- Maintenir les réponses aux besoins en logement des personnes âgées dans toute leur diversité (logements adaptés, intergénérationnels, etc...)
  - Produire une offre d'habitat en centre bourg adaptée aux personnes âgées, pour permettre une proximité des services et le maintien à domicile.
  - Développer et conforter l'offre de services à destination des personnes âgées pour permettre le maintien à domicile

## Les jeunes

- Faciliter l'accès au parc locatif social comme privé
- Diversifier l'offre d'habitat, notamment sur des petites typologies dans le parc locatif, voire via le développement d'une offre dédiée

## Les personnes défavorisées

- Des parcours résidentiels à fluidifier
- Améliorer l'identification des besoins territorialisés des ménages en situation difficile

## Les Gens du Voyage

- Développer un suivi plus important de la politique d'accueil de l'intercommunalité

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
Reçu en préfecture le 09/07/2025  
Publié le [REDACTED]  
ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

# ↳ Synthèse

- **Des enjeux qui demeurent, avec des tendances qui se poursuivent voire s'accroissent :**
  - Tassement de la dynamique résidentielle,
  - Accentuation du décalage est/ouest et d'une envolée de Montauban-de-Bretagne par rapport aux autres communes
  - Un manque d'offre adaptée pour les publics jeunes
  - Mutations sociologiques : vieillissement, familles monoparentales, personnes seules / baisse couples avec enfants
- **Un territoire qui mise beaucoup sur la propriété occupante en maison individuelle neuve ... or ce marché se fragilise**
  - Hausse des taux d'intérêt et des matériaux qui rend ce produit logement peu compétitif / peu adapté au regard des niveaux de revenus de la population locale et notamment des populations jeunes, stock et potentiels de terrains à bâtir en baisse, ZAN
  - Manque de logements locatifs privés accessibles
- **Un enjeu spécifique sur le parc social**
  - Des logements peu nombreux, peu diversifiés en typologie, énergivores, un marché qui se grippe au regard de la baisse du taux de rotation et de la hausse des demandes, et des besoins potentiels à satisfaire au regard des revenus de la population
- **Un enjeu sur l'ambition de développement résidentiel**
  - Quels enseignements tirer du PLH qui s'achève, dont les objectifs étaient très largement supérieurs à la réalité de la production ?
- **De nouveaux enjeux, en lien avec le contexte national :**
  - Crise du logement / baisse de la production : hausse des taux d'intérêt et des coûts de construction qui freinent les parcours résidentiels et toute la filière du bâtiment
  - Evolution des aides comme MaPrimeRenov'
  - Impacts de la fin du PTZ dans le neuf qui constituait un des principaux moteurs du développement résidentiel sur le territoire
  - Objectif ZAN qui induit un changement de modèle de production urbaine
  - Nouveau cadre de financement de la rénovation du parc privé, moins incitatif (Ma Prime Rénov')

Envoyé en préfecture le 09/07/2025

Reçu en préfecture le 09/07/2025

Publié le

ID : 035-200038990-20250708-94PLHARR-DE

groupe reflex

Adeus, Marseille

Novacopie, Paris  
Place, Bordeaux & Toulouse  
Trajectoires, Lyon  
[www.groupe-reflex.org](http://www.groupe-reflex.org)

CÉRUR\_

écrire  
les territoires,  
dessiner  
la chose publique

CERUR 1 rue Michel Gérard - 35200 Rennes Tél : 33 (0)2 99 50 70 22 Fax : 33 (0)2 99 53 13 60