



⌘ ⌘ ⌘

⌘⌘⌘⌘⌘⌘⌘



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

r					ka
r					kd
x					ksq
é					ksa
ô	ക	ദ	ക	ദ	ksd
ô					ksq
ô	ക				ksa
'					ksd
'		N	Nr		kaq
'	ദ				kad
					oag
	N'	N	N'		ksu
	N'				ksd
	N'	Nô	Nx		ksb
	N	Nô	Ns		ksb
	N				ksce
	N				ksq
		ദ	ക	qv	ksa
Fu	ദ	മ	ക	G	

r

8



Chiffres clés

(INSEE 2021)

	Bléruc		Secteur rural		Communauté de communes Saint-Méen Montauban	
Population	99		4075		27084	
Taux d'évolution annuel 2015-2021	-1.9%		-0.4%		0.5%	
Nombre de logements	52		1858		12441	
Dont résidences principales	45	86%	1579	85%	11046	89%
Dont résidences secondaires	2	4%	113	6%	396	3%
Dont logements vacants	5	10%	167	9%	999	8%
Statuts d'occupation						
Propriétaires	30	67%	1250	79%	8080	73%
Locataires du parc privé	12	26%	304	15%	2857	21%
Locataires du parc social	0	0%	62	4%	525	5%



Objectifs du PLH

	Bléruc		Secteur rural		Communauté de communes Saint-Méen Montauban	
Production de logements sur 6 ans	3 Logements		86 Logements		862 Logements	
Part des objectifs de production	1%		10%		100%	
Dont logements locatifs sociaux	0	5%	4	5%	161	20%
Dont accessions aidées à la propriété	0	10%	9	10%	134	16%
Dont production de logements neufs	3	0%	73	10%	732	100%
Dont remise sur le marché de logements vacants					24	3%
Potentiel de logements vacants mobilisables pour répondre aux besoins (Source: commune - juin 2024, via vérification de la base de données LOVAC 2022)	0		39		231	
Dont logements identifiés comme vacants ou potentiellement vacants	0		35		197	
Dont logements vacants à l'intervention complexe (Biens sans maître ou inhabitables)	0		4		34	





Légende

Zonages du document d'urbanisme

- Enveloppe urbaine
Zones U du PLU (ou équivalent) - PLU; retravaillé CERUR 2024
- Unités foncières disponibles
Zones IAU du PLU & Zones U non retenues dans l'enveloppe urbaine - CERUR 2024
- OAP - Sectorielles & de projet - PLU

Données les plus récentes disponibles au 01/04/2024
Prises de vues IGN - Cartographie CERUR

Projets - Retours de la commune

- Construction neuve d'une parcelle nue
- Construction neuve sur une parcelle partiellement bâtie (densification)
- Projet en renouvellement urbain (démolition de bâtiments/reconstruction)
- Projet de restructuration de bâtis existants (transformation de locaux en logements, division de grands logements)

XXX-01 Repère géographique - Cf : Tableau des projets

Potentiels fonciers

- Parcelles faiblement construites
Ratio de construction inférieur à 10% pour les parcelles construites supérieures à 600m² - Méthode DDTM 35; Calcul CERUR 2024
- Parcelles non construites
Gisements fonciers nus - Calcul CERUR 2024
- Parcelles non construites - Urbansimul
Gisements fonciers nus - Données Urbansimul CEREMA, retravaillées CERUR
- Projet consommateur d'Espaces Naturels Agricoles & Forestiers (ENAF)
- Mode d'occupation des Soles

Logements Vacants

LDVAC 2022 - Retours communes

- Logement Vacant
- Intervention en Cours
- Bien sans Maître / Inhabitable
- Potentiellement Vacant



Projets de logements

Nom du projet	Repère géo	Nombre de logements qu'il est prévu de commencer entre le 01-01-2025 & le 31-12-2030	Dont logements locatifs sociaux	Dont logements accession aidée à la propriété	Localisation du projet		Estimation de la consommation d'Enaf (En m²)	Changement de mode d'occupation
					Dans l'enveloppe urbaine	Hors de l'enveloppe urbaine principale		
"La Dalle" - Projet de maison individuelle à l'arrêt depuis plusieurs années.	BLE-03	1				1		

Un logement est considéré comme commencé (ou mis en chantier) après réception de la déclaration d'ouverture de chantier

Construction neuve							
Remise sur le marché de logements vacants							
Projet sur bâti existant : changement de destination		2					

Concerne : BLE-01* & BLE-02*

* Projets hors emprise de la carte

							Total consommation ENAF
Total des projets de logements		3				1	0



Contexte & Enjeux communaux

- Forte rotation des occupants des logements en centre bourg
- Forte reprise récente du parc vacant, aucun logement vacant identifié par la commune
- Réflexion pour engager peut-être, une carte communale

r

8



Chiffres clés

(INSEE 2021)

	Boisgervilly		Secteur centre		Communauté de communes Saint-Méen Montauban	
Population	1756		5011		27084	
Taux d'évolution annuel 2015-2021	1.3%		0.4%		0.5%	
Nombre de logements	754		2054		12441	
Dont résidences principales	708	94%	1932	94%	11046	89%
Dont résidences secondaires	12	2%	31	1%	396	3%
Dont logements vacants	33	4%	92	4%	999	8%
Statuts d'occupation						
Propriétaires	585	83%	1640	85%	8080	73%
Locataires du parc privé	116	10%	280	11%	2857	21%
Locataires du parc social	44	6%	68	3%	525	5%

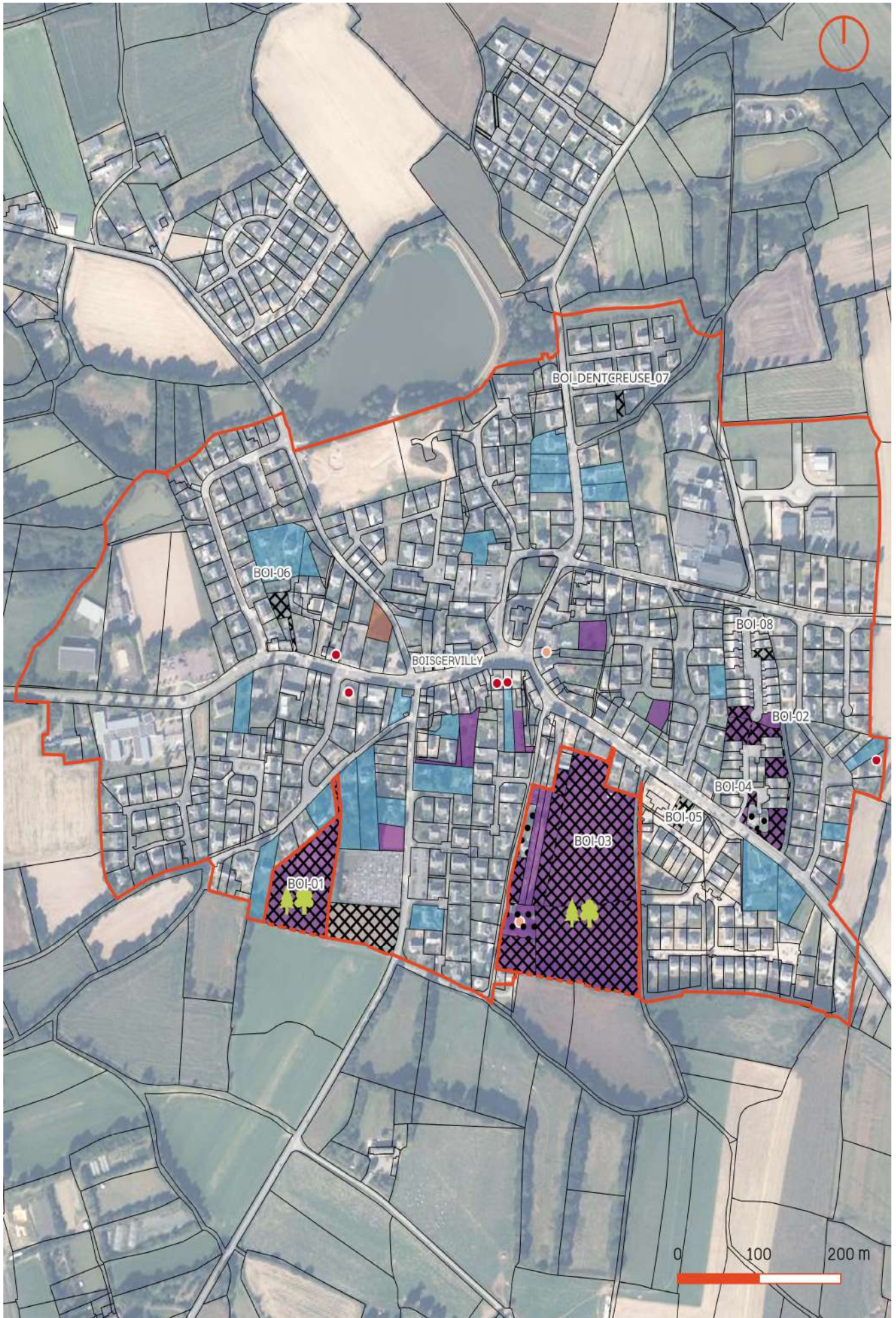


Objectifs du PLH

	Boisgervilly		Secteur centre		Communauté de communes Saint-Méen Montauban	
Production de logement sur 6 ans	95 Logements		181 Logements		862 Logements	
Part des objectifs de production	11%		21%		100%	
Dont logements locatifs sociaux	14	15%	23	13%	161	20%
Dont accessions aidées à la propriété	19	20%	36	20%	134	16%
Dont production de logements neufs	81	11%	154	21%	732	100%
Dont remise sur le marché de logements vacants					24	3%
Potentiel de logements vacants mobilisables pour répondre aux besoins <small>(Source: commune - juin 2024, via vérification de la base de données LOVAC 2022)</small>	7		24		231	
Dont logements identifiés comme vacants ou potentiellement vacants	6		21		197	
Dont logements vacants à l'intervention complexe (Biens sans maître ou inhabitables)	1		3		34	



Carte des potentiels fonciers & localisation des projets





Légende

Zonages du document d'urbanisme

- Enveloppe urbaine
Zones U du PLU (ou équivalent) - PLU; retravaillé CERUR 2024
- Unités foncières disponibles
Zones 1AU du PLU & Zones U non retenues dans l'enveloppe urbaine - CERUR 2024
- OAP - Sectorielles & de projet - PLU

Données les plus récentes disponibles au 01/04/2024
Prises de vues IGN - Cartographie CERUR

Projets - Retours de la commune

- Construction neuve d'une parcelle nue
- Construction neuve sur une parcelle partiellement bâtie (densification)
- Projet en renouvellement urbain (démolition de bâtiments/reconstruction)
- Projet de restructuration de bâtis existants (transformation de locaux en logements, division de grands logements)
- Repère géographique - Cf : Tableau des projets

Potentiels fonciers

- Parcelles faiblement construites
Ratio de construction inférieur à 10% pour les parcelles construites supérieures à 600m² - Méthode DOTM 35; Calcul CERUR 2024
- Parcelles non construites
Gisements fonciers nus - Calcul CERUR 2024
- Parcelles non construites - Urbansimul
Gisements fonciers nus - Données Urbansimul CEREMA, retravaillées CERUR
- Projet consommateur d'Espaces Naturels Agricoles & Forestiers (ENAF)
- Mode d'occupation des Sois

Logements Vacants

- LOVAC 2022 - Retours communes
- Logement Vacant
 - Intervention en Cours
 - Bien sans Maître / Inhabitable
 - Potentiellement Vacant



Projets de logements

Nom du projet	Repérage géo	Nombre de logements au commencement prévu entre le 01-01-2025 & le 31-12-2030	Dont logements locatifs sociaux	Dont logements accession aidée à la propriété	Localisation du projet		Estimation de la consommation d'Enaf (En m ²)	Changement de mode d'occupation
					Dans l'enveloppe urbaine	Hors de l'enveloppe urbaine principale		
Lotissement Fée Morgane	BOI-01	15		4	8	7	8800	Terres & bâtiments agricoles > Habitat
Lotissement Lande Renault	BOI-02	4			4			
ZAC de Brocéliande 2ème tranche	BOI-03	57	12	10		57	26 727	Terres Agricoles > Habitat
Logements locatifs Lande Renault - collectif	BOI-04	12	12		12			
ZAC de Brocéliande 1ère tranche	BOI-05	2			2			
Lot libre ancien lotissement	BOI-08	1			1			
Projets privés en maison individuelle (dent creuse / division parcellaire)		4			1			

Un logement est considéré comme commencé (ou mis en chantier) après réception de la déclaration d'ouverture de chantier

Construction neuve	95			28	64
Remise sur le marché de logements vacants					
Projet sur bâti existant : changement de destination					

							total consommation ENA
Total des logements commencés	95	38	14	28	64	35 527 m ²	



Contexte & Enjeux communaux

- Fort enjeu d'attractivité des familles avec enfants pour continuer de faire fonctionner les équipements qui ont mobilisé des investissements communaux importants
- Nouveaux habitants viennent surtout de la région rennaise ; la commune regrette qu'ils soient moins impliqués dans la vie locale/associative
- Personnes âgées ne restent pas sur la commune (rapprochement des communes pôles/pas de transports en commun sur le territoire)
- Rareté du foncier nu disponible une fois les derniers hectares consommés par les projets en cours



Chiffres clés

(INSEE 2021)

	Gaël		Pôle de proximité		Communauté de communes Saint-Méen Montauban	
Population	1619		6985		27084	
Taux d'évolution annuel 2015-2021	-0.5%		0.2%		0.5%	
Nombre de logements	901		3326		12441	
Dont résidences principales	685	76%	2833	85%	11046	89%
Dont résidences secondaires	89	10%	156	5%	396	3%
Dont logements vacants	126	14%	338	10%	999	8%
Statuts d'occupation						
Propriétaires	485	71%	2145	76%	8080	73%
Locataires du parc privé	197	24%	660	19%	2857	21%
Locataires du parc social	34	5%	115	4%	525	5%

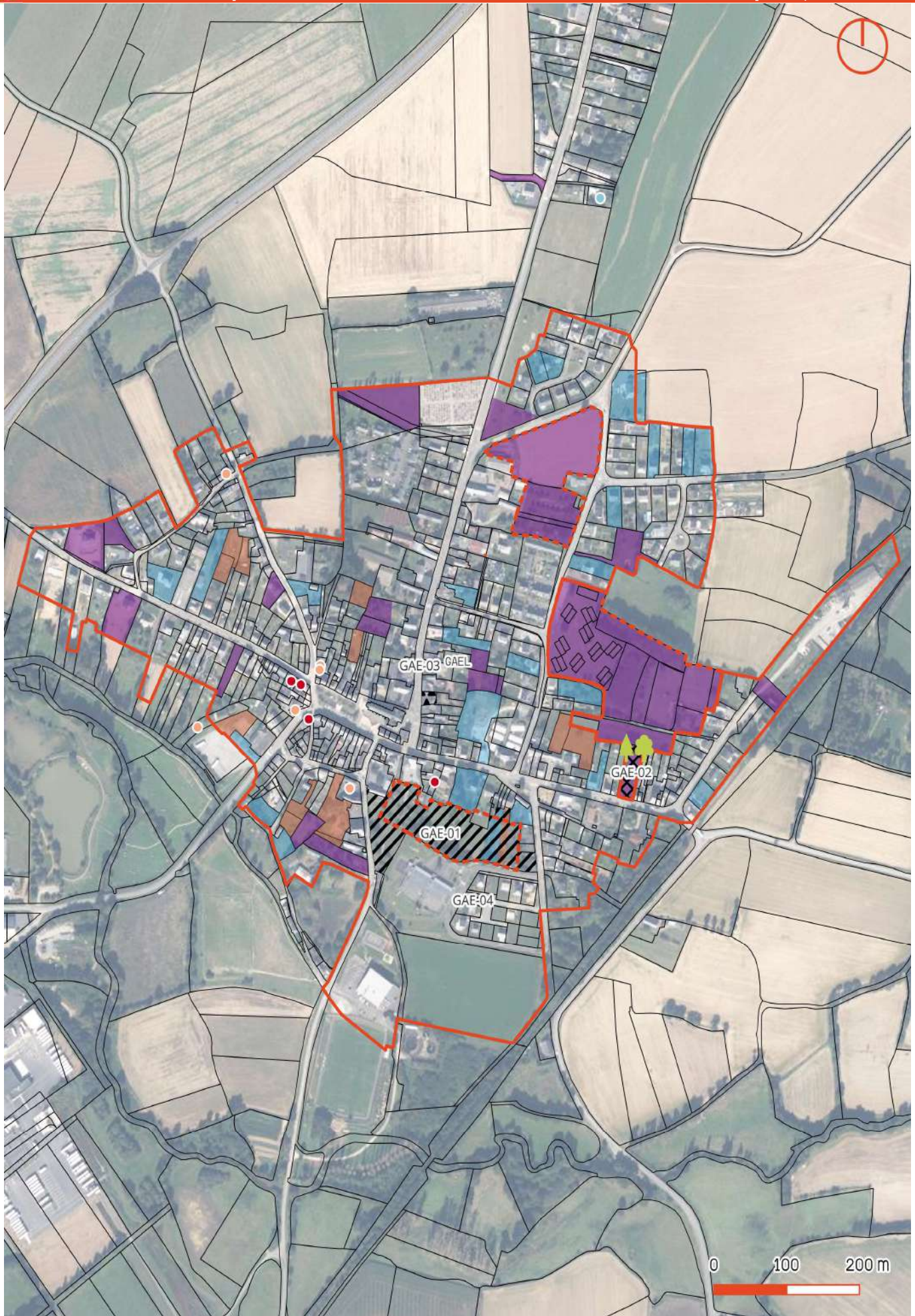


Objectifs du PLH

	Gaël		Pôle de proximité		Communauté de communes Saint-Méen Montauban	
Production de logement sur 6 ans	28 Logements		139 Logements		862 Logements	
Part des objectifs de production	3%		16%		100%	
Dont logements locatifs sociaux	5	18%	25	18%	161	20%
Dont accessions aidées à la propriété	6	20%	28	20%	134	16%
Dont production de logements neufs	24	3%	118	16%	732	100%
Dont remise sur le marché de logements vacants					24	3%
Potentiel de logements vacants mobilisables pour répondre aux besoins	34		87		231	
<small>(Source: commune - juin 2024, via vérification de la base de données LOVAC 2022)</small>						
Dont logements identifiés comme vacants ou potentiellement vacants	30		71		197	
Dont logements vacants à l'intervention complexe (Biens sans maître ou inhabitables)	4		16		34	



Carte des potentiels fonciers & localisation des projets





Légende

Zonages du document d'urbanisme

Enveloppe urbaine
Zones U du PLU (ou équivalent) - PLU; retravaillé CERUR 2024

Unités foncières disponibles
Zones 1AU du PLU & Zones U non retenues dans l'enveloppe urbaine - CERUR 2024

OAP - Sectorielles & de projet - PLU

Données les plus récentes disponibles au 01/04/2024
Prises de vues IGN - Cartographie CERUR

Projets - Retours de la commune

Construction neuve d'une parcelle nue

Construction neuve sur une parcelle partiellement bâtie (densification)

Projet en renouvellement urbain (démolition de bâtiments/reconstruction)

Projet de restructuration de bâtis existants (transformation de locaux en logements, division de grands logements)

Repère géographique - Cf : Tableau des projets

Potentiels fonciers

Parcelles faiblement construites
Ratio de construction inférieur à 10% pour les parcelles construites supérieures à 600m² - Méthode DGTM 35; Calcul CERUR 2024

Parcelles non construites
Gisements fonciers nus - Calcul CERUR 2024

Parcelles non construites - Urbansimul
Gisements fonciers nus - Données Urbansimul CEREMA, retravaillées CERUR

Projet consommateur d'Espaces Naturels Agricoles & Forestiers (ENAF)
- Mode d'occupation des Sols

Logements Vacants

LOVAC 2022 - Retours communes

- Logement vacant
- Intervention en Cours
- Bien sans Maître / Inhabitable
- Potentiellement Vacant



Projets de logements

Nom du projet	Repérage géo	Nombre de logements qu'il est prévu de commencer entre le 01-01-2025 & le 31-12-2030	Dont logements locatifs sociaux	Dont logements accession aidée à la propriété	Localisation du projet		Estimation de la consommation d'Enaf (En m²)	Changement de mode d'occupation
					Dans l'enveloppe urbaine	Hors enveloppe urbaine principale		
Lotissement secteur Le Paradis	GAE-01	13			13			
Lots libres Rue du lieutenant Guillard	GAE-02	4				4	1458,35 m²	Terre agricole > Habitat
Restructuration Bar le Liberty	GAE-03	4	3		4			
Lot restant lotissement	GAE-04	1			1			

Un logement est considéré comme commencé (ou mis en chantier) après réception de la déclaration d'ouverture de chantier

Construction neuve	22					
Remise sur le marché de logements vacants	6					
Projet sur bâti existant : changement de destination	4					

Concerne :
GAE-03

* Projets hors emprise de la carte

						Total consommation ENAF
Total des logements commencés	28	3		18	4	1458,35 m²



Contexte & Enjeux communaux

- Commune avec des ambitions de développement
- Vacance forte (la commune a engagé une action de sensibilisation des propriétaires de logements vacants et oriente vers les actions menées par la CC) & de nombreuses résidences secondaires sur la commune
- Projet de mise en place de la TLV (Taxe sur les logements vacants)
- Gestion locative des logements communaux difficile : nombreux ménages fragiles qui nécessiteraient un fort accompagnement social
- Projet d'un nouveau restaurant scolaire
- Logique d'anticipation : acquisition progressive, en collaboration avec l'EPF
- Question sur le devenir du site occupé par les anciens logements Aiguillon qui ont été démolis

é

8 8



Chiffres clés

(INSEE 2021)

Irodouër

Pôle de proximité

Communauté de communes
Saint-Méen Montauban

Population

2284

6985

27084

Taux d'évolution annuel 2015-2021

0.4%

0.2%

0.5%

Nombre de logements

953

3326

12441

Dont résidences principales

887 93%

2833 85%

11046 89%

Dont résidences secondaires

13 1%

156 5%

396 3%

Dont logements vacants

53 6%

338 10%

999 8%

Statuts d'occupation

Propriétaires

693 78%

2145 76%

8080 73%

Locataires du parc privé

186 16%

660 19%

2857 21%

Locataires du parc social

43 5%

115 4%

525 5%



Objectifs du PLH

Irodouër

Pôle de proximité

Communauté de communes
Saint-Méen Montauban

Production de logement sur 6 ans

45 Logements

139 Logements

862 Logements

Part des objectifs de production

5%

16%

100%

Dont logements locatifs sociaux

8 18%

25 18%

161 20%

Dont accessions aidées à la propriété

9 20%

28 20%

134 16%

Dont production de logements neufs

38 5%

118 16%

732 100%

Dont remise sur le marché de logements vacants

24 3%

Potentiel de logements vacants

mobilisables pour répondre aux besoins

10

87

231

(Source: commune - juin 2024, via vérification de la base de données LOVAC 2022)

vacants ou potentiellement vacants

10

71

197

Dont logements vacants à l'intervention complexe (Biens sans maître ou inhabitables)

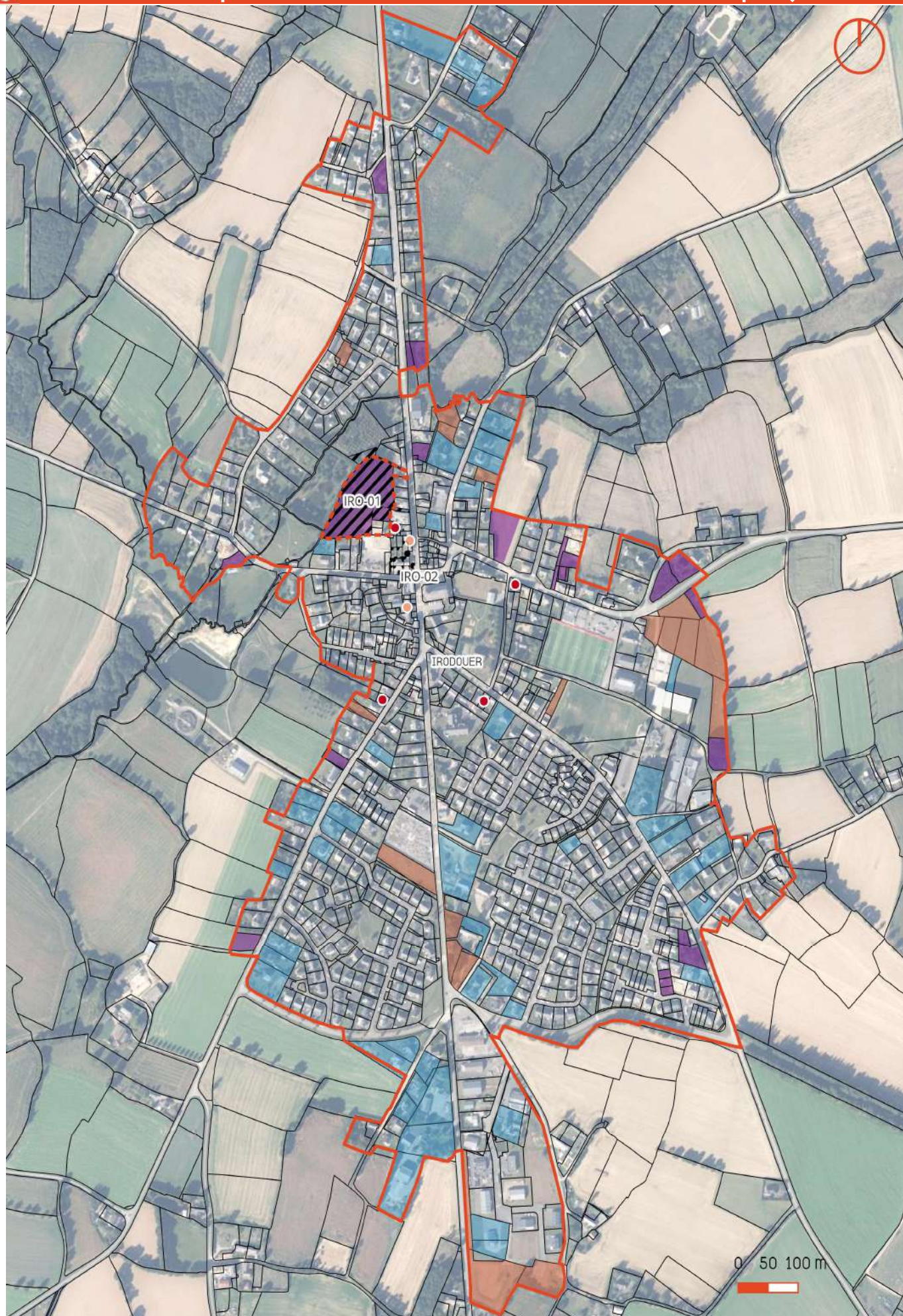
0

16

34



Carte des potentiels fonciers & localisation des projets





Légende

Zonages du document d'urbanisme

- Enveloppe urbaine
Zones U du PLU (ou équivalent) - PLU; retravaillé CERUR 2024
- Unités foncières disponibles
Zones IAU du PLU & Zones U non retenues dans l'enveloppe urbaine - CERUR 2024
- OAP - Sectorielles & de projet - PLU

Données les plus récentes disponibles au 01/04/2024
Prises de vues IGN - Cartographie CERUR

Projets - Retours de la commune

- Construction neuve d'une parcelle nue
- Construction neuve sur une parcelle partiellement bâtie (densification)
- Projet en renouvellement urbain (démolition de bâtiments/reconstruction)
- Projet de restructuration de bâtis existants (transformation de locaux en logements, division de grands logements)
- Repère géographique - Cf : Tableau des projets

Potentiels fonciers

- Parcelles faiblement construites
Ratio de construction inférieur à 10% pour les parcelles construites supérieures à 600m² - Méthode DDTM 35; Calcul CERUR 2024
- Parcelles non construites
Gisements fonciers nus - Calcul CERUR 2024
- Parcelles non construites - Urbansimul
Gisements fonciers nus - Données Urbansimul CEREMA, retravaillées CERUR
- Projet consommateur d'Espaces Naturels Agricoles & Forestiers (ENAF)
- Mode d'occupation des Sols

Logements Vacants

- LOVAC 2022 - Retours communes
- Logement vacant
 - Intervention en Cours
 - Bien sans Maître / Inhabitable
 - Potentiellement Vacant



Projets de logements

Nom du projet	Repérage géo	Nombre de logements qu'il est prévu de commencer entre le 01-01-2025 & le 31-12-2030	Dont logements locatifs sociaux	Dont logements accession aidée à la propriété	Localisation du projet		Estimation de la consommation d'Enaf (En m ²)	Changement de mode d'occupation
					Dans l'enveloppe urbaine	Hors enveloppe urbaine principale		
Résidence du Douet	IRO-01	30			30		9590,17 m ²	Espace Naturel & Espaces boisés > Habitat
Placis du Douet	IRO-02	15			15			

Un logement est considéré comme commencé (ou mis en chantier) après réception de la déclaration d'ouverture de chantier

Construction neuve	45			45	
Remise sur le marché de logements vacants	1			1	
Projet sur bâti existant : changement de destination					

Total consommation ENAF						
Total des logements commencés	46			46		9590,17 m²



Contexte & Enjeux communaux

- Commune attractive, mais départs de familles avec adolescents vers les pôles, les personnes âgées restent sur le territoire
- Des opérations privées à prix élevé, qui peinent à se vendre
- Révision du PLU en cours
- Priorités de la commune : développer des équipements (maison de santé récente) et commerces
- Recherche d'accompagnement pour aider la commune à gérer les divisions parcellaires



Chiffres clés

(INSEE 2021)

La Chapelle du
Lou du Lac

Secteur centre

Communauté de
communes
Saint-Méen Montauban

Population

1025

5011

27084

Taux d'évolution annuel 2015-2021

0.4%

0.4%

0.5%

Nombre de logements

385

2054

12441

Dont résidences principales

357 93%

1932 94%

11046 89%

Dont résidences secondaires

8 2%

31 1%

396 3%

Dont logements vacants

20 5%

92 4%

999 8%

Statuts d'occupation

Propriétaires

312 87%

1640 85%

8080 73%

Locataires du parc privé

44 11%

280 11%

2857 21%

Locataires du parc social

4 1%

68 3%

525 5%



Objectifs du PLH

La Chapelle du
Lou du Lac

Secteur centre

Communauté de
communes
Saint-Méen Montauban

Production de logement sur 6 ans

22 Logements

181 Logements

862 Logements

Part des objectifs de production

3%

21%

100%

Dont logements locatifs sociaux

2 10%

23 13%

161 20%

Dont accessions aidées à la propriété

4 20%

36 20%

134 16%

Dont production de logements neufs

19 3%

154 21%

732 100%

Dont remise sur le marché de
logements vacants

24 3%

Potentiel de logements vacants

mobilisables pour répondre aux besoins

3

24

231

(Source: commune - juin 2024, via vérification de la base
de données LOVAC 2022)

Dont logements identifiés comme
vacants ou potentiellement vacants

1

21

197

Dont logements vacants à l'intervention
complexe (Biens sans maître ou
inhabitables)

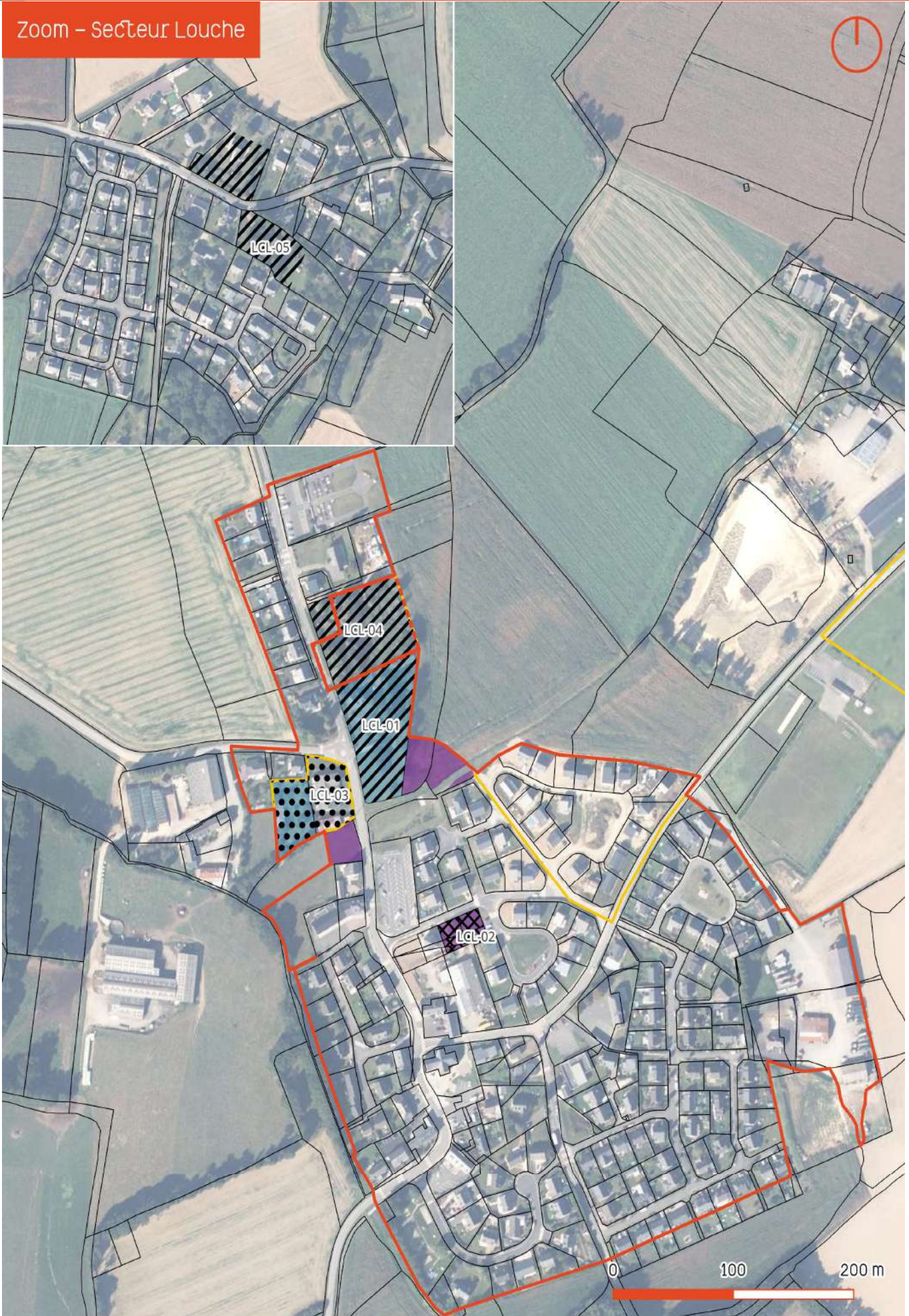
2

3

34

Carte des potentiels fonciers & localisation des projets

Zoom - Secteur Louche





Légende

Zonages du document d'urbanisme

- Enveloppe urbaine
Zones U du PLU (ou équivalent) - PLU; retravaillé CERUR 2024
- Unités foncières disponibles
Zones 1AU du PLU & Zones U non retenues dans l'enveloppe urbaine - CERUR 2024
- OAP - Sectorielles & de projet - PLU

Données les plus récentes disponibles au 01/04/2024
Prises de vues IGN - Cartographie CERUR

Projets - Retours de la commune

- Construction neuve d'une parcelle nue
- Construction neuve sur une parcelle partiellement bâtie (densification)
- Projet en renouvellement urbain (démolition de bâtiments/reconstruction)
- Projet de restructuration de bâtis existants (transformation de locaux en logements, division de grands logements)

XXX-01 Repère géographique - C.F. : Tableau des projets

Potentiels fonciers

- Parcelles faiblement construites
Ratio de construction inférieur à 10% pour les parcelles construites supérieures à 600m² - Méthode DDTM 35; Calcul CERUR 2024
- Parcelles non construites
Gisements fonciers nus - Calcul CERUR 2024
- Parcelles non construites - Urbansimul
Gisements fonciers nus - Données Urbansimul CEREMA, retravaillées CERUR
- Projet consommateur d'Espaces Naturels Agricoles & Forestiers (ENAF)
- Mode d'occupation des Soils

Logements Vacants

LOVAC 2022 -Retours communes

- Logement Vacant
- Intervention en Cours
- Bien sans Maître / Inhabitable
- Potentiellement Vacant



Projets de logements

Nom du projet	Repérage géo	Nombre de logements qu'il est prévu de commencer entre le 01-01-2025 & le 31-12-2030	Dont logements locatifs sociaux	Dont logements accession aidée à la propriété	Localisation du projet		Estimation de la consommation d'Enaf (En m²)	Changement de mode d'occupation
					Dans l'enveloppe urbaine	Hors enveloppe urbaine principale		
Lots restants ancien lotissement	LCL-02	2			2			
Réhabilitation ancienne scierie	LCL-03	5	5				1732,9 m²	Bâtiment agricole > Habitat
Lotissement privé	LCL-04	7				7		
Projets privés en maison individuelle (dent creuse / division parcellaire)	LCL-01 & LCL-05	5			1	4		

Un logement est considéré comme commencé (ou mis en chantier) après réception de la déclaration d'ouverture de chantier

Constriction neuve	14					
Remise sur le marché de logements vacants						
Projet sur bâti existant : changement de destination	8	5				

Concerne LCL-06 & LCL-03

* Projets hors emprise de la carte

							Total consommation ENAF
Total des logements commencés	22	5					1732,9 m²



- Développement extrêmement rapide ces 15 dernières années, densité importante.
- Forte demande sur les logements sociaux communaux et des besoins en logements locatifs
- Réhabilitation de l'ancienne scierie : un projet majeur pour la commune, mais un montage qui reste à définir, éventuellement avec l'EPF, et un enjeu sur l'équilibre économique de l'opération
- Forte rotation des occupants des lotissements (séparations, difficultés financières, ...) : la commune déplore que les nouveaux arrivants ne s'installent pas de manière durable sur la commune
- Moyenne d'âge faible sur la commune ~40 ans, mais nouveaux arrivants sans enfant, donc ils ne font pas vivre l'école.
- Proximité immédiate des habitations avec exploitations & sièges, donc les possibilités d'extension sont limitées.
- Il reste à la commune une Zone 2AU à ouvrir, avec des fortes contraintes (ZAN, ABF).



8



Chiffres clés

(INSEE 2021)

	Landujan	Secteur rural	Communauté de communes Saint-Méen Montauban
Population	917	4075	27084
Taux d'évolution annuel 2015-2021	-1.1%	-0.4%	0.5%
Nombre de logements	405	1858	12441
Dont résidences principales	352 87%	1579 85%	11046 89%
Dont résidences secondaires	13 3%	113 6%	396 3%
Dont logements vacants	40 10%	167 9%	999 8%
Statuts d'occupation			
Propriétaires	297 84%	1250 79%	8080 73%
Locataires du parc privé	52 12%	304 15%	2857 21%
Locataires du parc social	8 2%	62 4%	525 5%

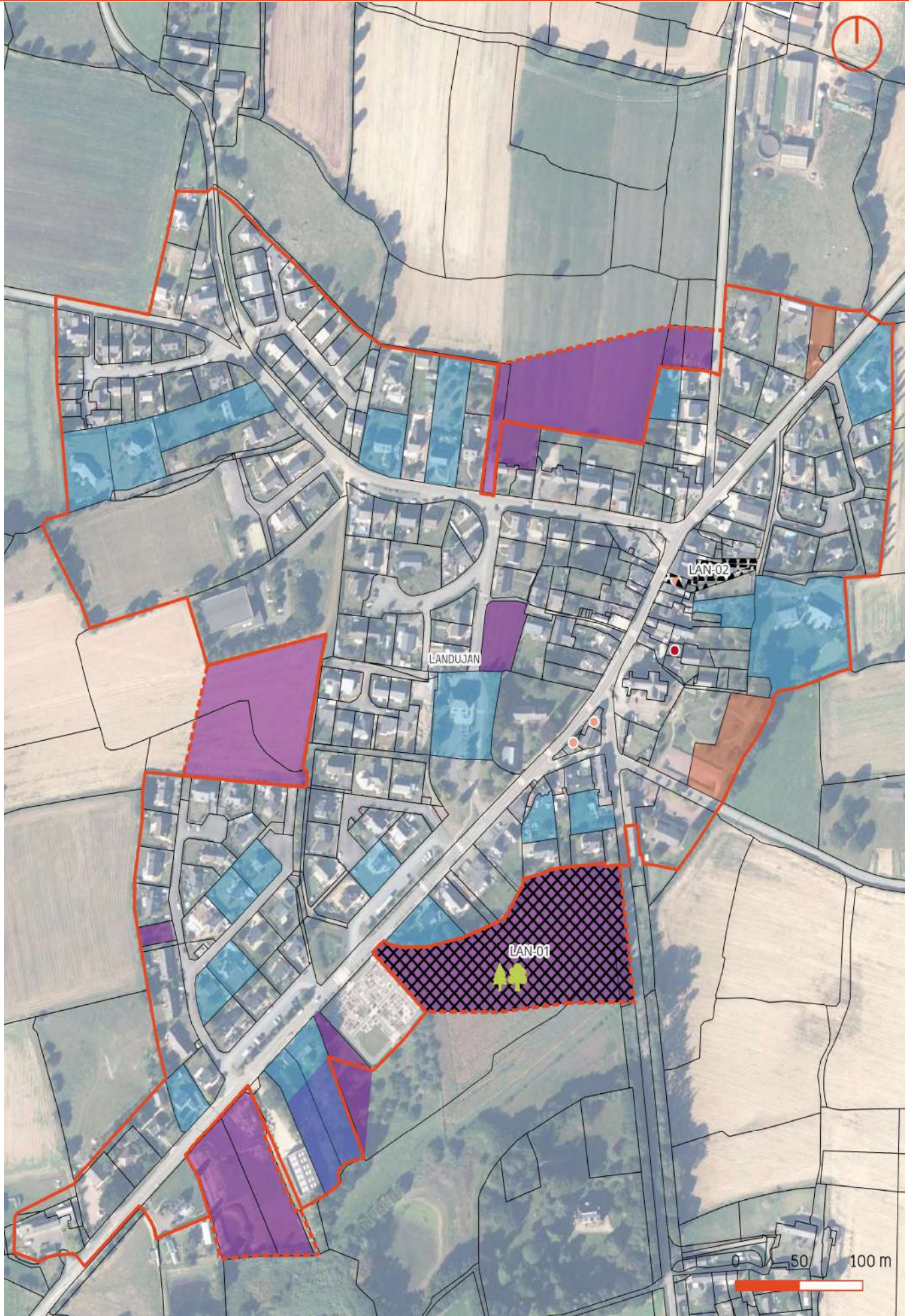


Objectifs du PLH

	Landujan	Secteur rural	Communauté de communes Saint-Méen Montauban
Production de logement sur 6 ans	22 Logements	86 Logements	862 Logements
Part des objectifs de production	3%	10%	100%
Dont logements locatifs sociaux	1 5%	4 5%	161 20%
Dont accessions aidées à la propriété	2 10%	9 10%	134 16%
Dont production de logements neufs	19 3%	73 10%	732 100%
Dont remise sur le marché de logements vacants			24 3%
Potentiel de logements vacants mobilisables pour répondre aux besoins <small>(Source: commune - juin 2024, via vérification de la base de données LOVAC 2022)</small>	3	39	231
Dont logements identifiés comme vacants ou potentiellement vacants	3	35	197
Dont logements vacants à l'intervention complexe (Biens sans maître ou inhabitables)	0	4	34



Carte des potentiels fonciers & localisation des projets





Légende

Zonages du document d'urbanisme

Enveloppe urbaine
Zones U du PLU (ou équivalent) - PLU; retravaillé CERUR 2024

Unités foncières disponibles
Zones 1AU du PLU & Zones U non retenues dans l'enveloppe urbaine - CERUR 2024

OAP - Sectorielles & de projet - PLU

Données les plus récentes disponibles au 01/04/2024
Prises de vues IGN - Cartographie CERUR

Projets - Retours de la commune

Construction neuve d'une parcelle nue

Construction neuve sur une parcelle partiellement bâtie (densification)

Projet en renouvellement urbain (démolition de bâtiments/reconstruction)

Projet de restructuration de bâtis existants (transformation de locaux en logements, division de grands logements)

Repère géographique - Cf : Tableau des projets

Potentiels fonciers

Parcelles faiblement construites
Ratio de construction inférieur à 10% pour les parcelles construites supérieures à 600m² - Méthode DDTM 35; Calcul CERUR 2024

Parcelles non construites
Gisements fonciers nus - Calcul CERUR 2024

Parcelles non construites - Urbansimul
Gisements fonciers nus - Données Urbansimul CEREMA, retravaillées CERUR

Projet consommateur d'Espaces Naturels Agricoles & Forestiers (ENAF)
- Mode d'occupation des Sols

Logements Vacants

LOVAC 2022 - Retours communes

Logement vacant

Intervention en Cours

Bien sans Maître / Inhabitable

Potentiellement Vacant



Projets de logements

Nom du projet	Repérage géo	Nombre de logements qu'il est prévu de commencer entre le 01-01-2025 & le 31-12-2030	Dont logements locatifs sociaux	Dont logements accession aidée à la propriété	Localisation du projet		Estimation de la consommation d'Enaf (En m ²)	Changement de mode d'occupation
					Dans l'enveloppe urbaine	Hors enveloppe urbaine principale		
Lotissement domaine de la rabine	LAN-01	15				15	13453,5 m ²	Terres agricoles & Espaces boisés > Habitat
Projet privé : Requalification grange, logement vacant & jardins	LAN-02	7			7			

Un logement est considéré comme commencé (ou mis en chantier) après réception de la déclaration d'ouverture de chantier

Construction neuve	17					
Remise sur le marché de logements vacants	2					
Projet sur bâti existant : changement de destination	3					

Total consommation ENAF

Total des logements commencés	22					13453,5 m ²
-------------------------------	----	--	--	--	--	------------------------



Contexte & Enjeux communaux

- Forte demande de lotissements, arrivée de jeunes
- Effet COVID a résorbé une partie des logements vacants (rénovations)
- Désengagement des bailleurs sociaux sur la commune : vente du patrimoine, sans renouvellement du parc
- Travail de mise en conformité de l'assainissement sur la commune



Chiffres clés

(INSEE 2021)

	Le Crouais	Secteur centre	Communauté de communes Saint-Méen Montauban
Population	593	5011	27084
Taux d'évolution annuel 2015-2021	1.2%	0.4%	0.5%
Nombre de logements	242	2054	12441
Dont résidences principales	220 91%	1932 94%	11046 89%
Dont résidences secondaires	3 1%	31 1%	396 3%
Dont logements vacants	19 8%	92 4%	999 8%
Statuts d'occupation			
Propriétaires	203 92%	1640 85%	8080 73%
Locataires du parc privé	16 7%	280 11%	2857 21%
Locataires du parc social	0 0%	68 3%	525 5%

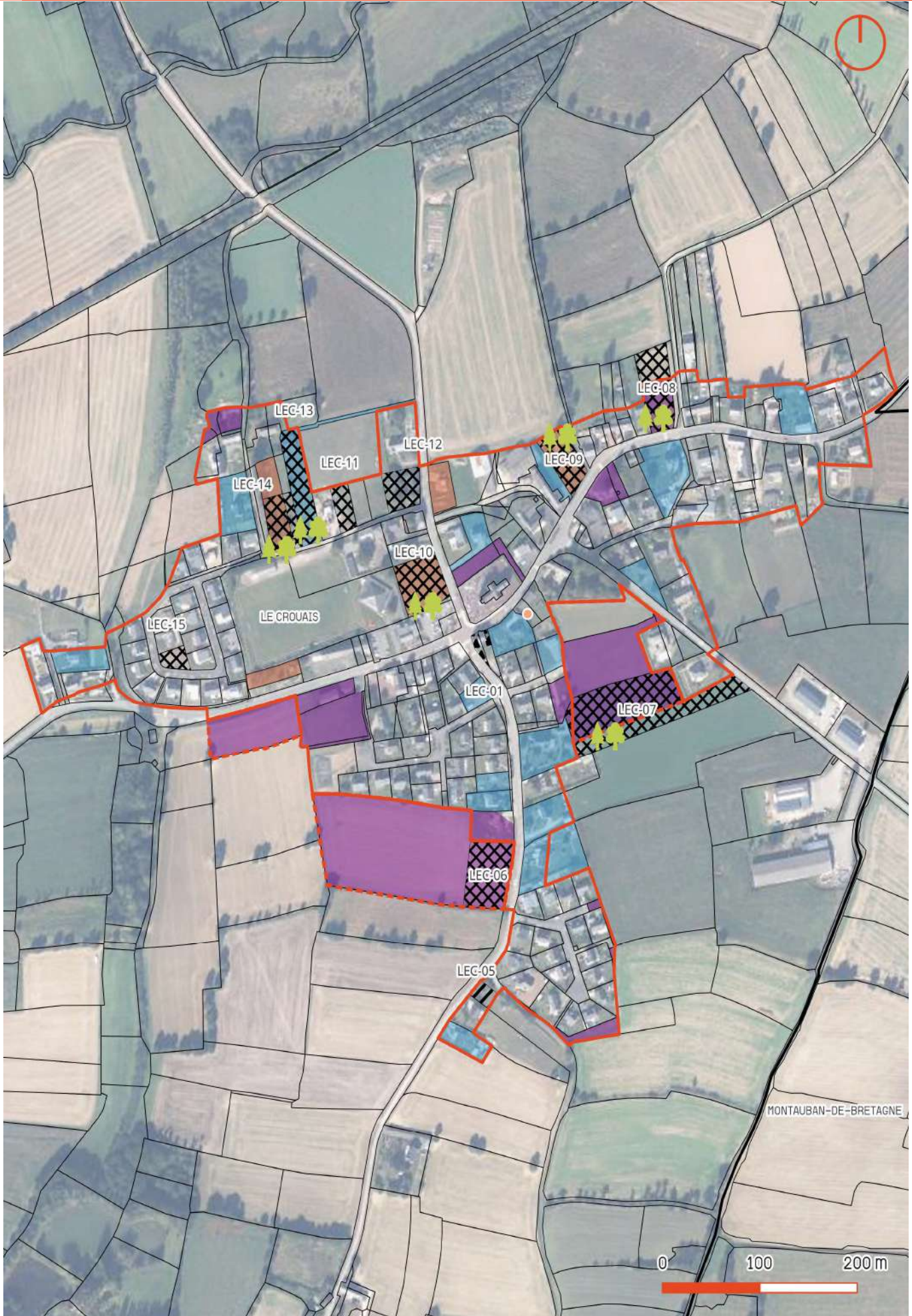


Objectifs du PLH

	Le Crouais	Secteur centre	Communauté de communes Saint-Méen Montauban
Production de logement sur 6 ans	27 Logements	181 Logements	862 Logements
Part des objectifs de production	3%	21%	100%
Dont logements locatifs sociaux	3 10%	23 13%	161 20%
Dont accessions aidées à la propriété	5 20%	36 20%	134 16%
Dont production de logements neufs	23 3%	154 21%	732 100%
Dont remise sur le marché de logements vacants			24 3%
Potentiel de logements vacants mobilisables pour répondre aux besoins <small>(Source: commune - juin 2024, via vérification de la base de données LOVAC 2022)</small>	4	24	231
Dont logements identifiés comme vacants ou potentiellement vacants	4	21	197
Dont logements vacants à l'intervention complexe (Biens sans maître ou inhabitables)	0	3	34



Carte des potentiels fonciers & localisation des projets





Légende

Zonages du document d'urbanisme

- Enveloppe urbaine
Zones U du PLU (ou équivalent) - PLU; retravaillé CERUR, 2024
- Unités foncières disponibles
Zones 1AU du PLU & Zones U non retenues dans l'enveloppe urbaine - CERUR, 2024
- OAP - Sectorielles & de projet - PLU

Données les plus récentes disponibles au 01/04/2024
Prises de vues IGN - Cartographie CERUR

Projets - Retours de la commune

- Construction neuve d'une parcelle nue
- Construction neuve sur une parcelle partiellement bâtie (densification)
- Projet en renouvellement urbain (démolition de bâtiments/reconstruction)
- Projet de restructuration de bâtis existants (transformation de locaux en logements, division de grands logements)
- Repère géographique - C.F : Tableau des projets

Potentiels fonciers

- Parcelles faiblement construites
Ratio de construction inférieur à 10% pour les parcelles construites supérieures à 600m² - Méthode DDTM 35; Calcul CERUR 2024
- Parcelles non construites
Gisements fonciers nus - Calcul CERUR 2024
- Parcelles non construites - Urbansimul
Gisements fonciers nus - Données Urbansimul CEREMA, retravaillées CERUR
- Projet consommateur d'Espaces Naturels Agricoles & Forestiers (ENAF)
- Mode d'occupation des Sois

Logements Vacants

- LOGVAC 2022 - Retours communes
- Logement Vacant
 - Intervention en Cours
 - Bien sans maître / Inhabitable
 - Potentiellement Vacant



Projets de logements

Nom du projet	Repérage géo	Nombre de logements qu'il est prévu de commencer entre le 01-01-2025 & le 31-12-2030	Dont logements locatifs sociaux	Dont logements accession aidée à la propriété	Localisation du projet		Estimation de la consommation d'Enaf (En m ²)	Changement de mode d'occupation
					Dans l'enveloppe urbaine	Hors enveloppe urbaine principale		
Lotissement privé, lots individuels	LEC-06	7			7		2770 m ²	Terres agricoles > Habitat
Division / Construction réserve foncière communale	LEC-10	2			2		1130 m ²	Terres agricoles > Habitat
Projets privés en maison individuelle (dent creuse / division parcellaire)	LEC-02*-03*-04*-05-08-09-11-12-13-14-15-16*	15			8	7	16842 m ²	Terres agricoles & Espace naturel > Habitat

Un logement est considéré comme commencé (ou mis en chantier) après réception de la déclaration d'ouverture de chantier

Construction neuve	24					
Remise sur le marché de logements vacants	3				3	
Projet sur bâti existant : changement de destination						

Concerne : LEC-01

* Projets hors emprise de la carte

							Total consommation ENAF
Total des logements commencés	27				20	7	20743 m ²



Contexte & Enjeux communaux

- Peu de rénovations
- Commune en révision de carte communale, avec le souhait de se projeter sur le long terme : préserver les potentiels fonciers et éviter qu'ils soient tous consommés à court terme, s'inscrire dans la trajectoire ZAN en réduisant l'emprise des projets
- Priorité : réhabilitation des commerces & services (ex : transformation ancien bar avec logement à l'étage)
- Foncier non bâti très cher sur la commune



Chiffres clés

(INSEE 2021)

	Médréac	Pôle de proximité	Communauté de communes Saint-Méen Montauban
Population	1837	6985	27084
Taux d'évolution annuel 2015-2021	0.2%	0.2%	0.5%
Nombre de logements	892	3326	12441
Dont résidences principales	751 84%	2833 85%	11046 89%
Dont résidences secondaires	33 4%	156 5%	396 3%
Dont logements vacants	108 12%	338 10%	999 8%
Statuts d'occupation			
Propriétaires	545 73%	2145 76%	8080 73%
Locataires du parc privé	198 22%	660 19%	2857 21%
Locataires du parc social	29 4%	115 4%	525 5%

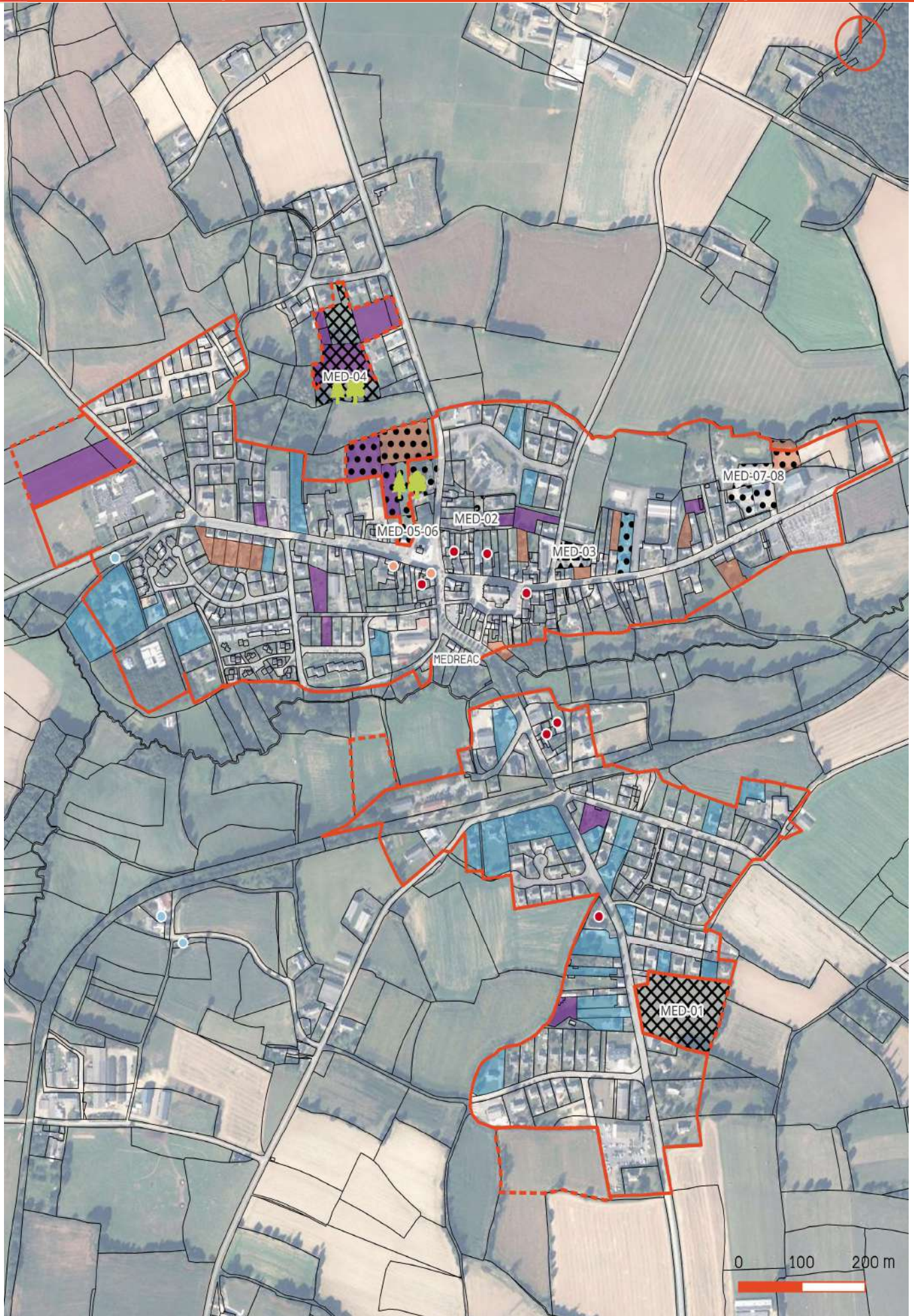


Objectifs du PLH

	Médréac	Pôle de proximité	Communauté de communes Saint-Méen Montauban
Production de logement sur 6 ans	34 Logements	139 Logements	862 Logements
Part des objectifs de production	4%	16%	100%
Dont logements locatifs sociaux	6 18%	25 18%	161 20%
Dont accessions aidées à la propriété	7 20%	28 20%	134 16%
Dont production de logements neufs	29 4%	118 16%	732 100%
Dont remise sur le marché de logements vacants			24 3%
Potentiel de logements vacants mobilisables pour répondre aux besoins <small>(Source: commune - juin 2024, via vérification de la base de données LOVAC 2022)</small>	22	87	231
Dont logements identifiés comme vacants ou potentiellement vacants	15	71	197
Dont logements vacants à l'intervention complexe (Biens sans maître ou inhabitables)	7	16	34



Carte des potentiels fonciers & localisation des projets





Légende

Zonages du document d'urbanisme

- Enveloppe urbaine
Zones U du PLU (ou équivalent) - PLU; retravaillé CERUR 2024
- Unités foncières disponibles
Zones 1AU du PLU & Zones U non retenues dans l'enveloppe urbaine - CERUR 2024
- OAP - sectorielles & de projet - PLU

Données les plus récentes disponibles au 01/04/2024
Prises de vues IGN - Cartographie CERUR

Projets - Retours de la commune

- Construction neuve d'une parcelle nue
- Construction neuve sur une parcelle partiellement bâtie (densification)
- Projet en renouvellement urbain (démolition de bâtiments/reconstruction)
- Projet de restructuration de bâtis existants (transformation de locaux en logements, division de grands logements)

Repère géographique - Cf. : Tableau des projets

Potentiels fonciers

- Parcelles faiblement construites
Ratio de construction inférieur à 10% pour les parcelles construites supérieures à 600m² - Méthode DDTM 35; Calcul CERUR 2024
- Parcelles non construites
Gisements fonciers nus - Calcul CERUR 2024
- Parcelles non construites - Urbansimul
Gisements fonciers nus - Données Urbansimul CEREMA, retravaillées CERUR
- Projet consommateur d'Espaces Naturels Agricoles & Forestiers (ENAF)
- Mode d'occupation des Sois

Logements Vacants

LOVAC 2022 - Retours communes

- Logement vacant
- Intervention en Cours
- Bien sans Maître / Inhabitable
- Potentiellement Vacant



Projets de logements

Nom du projet	Repérage géo	Nombre de logements qu'il est prévu de commencer entre le 01-01-2025 & le 31-12-2030	Dont logements locatifs sociaux	Dont logements accession aidée à la propriété	Localisation du projet		Estimation de la consommation d'Enaf (En m ²)	Changement de mode d'occupation
					Dans l'enveloppe urbaine	Hors enveloppe urbaine principale		
Lotissement sur ancien terrain de foot	MED-01	20	4	4		20		
Démolition/Reconstruction Impasse des Jardins (Jeunes actifs ou séniors)	MED-02	3	3		3			
Résidence sénior rue de Néal	MED-03	11			11			
Lotissement communal	MED-04	PLH 4 (17)						
Logements 4 Place de la Mairie	MED-05-06	PLH 4 (32)	PLH 4 (7)	PLH 4 (4)		PLH 4 (32)		
Logements sociaux	MED-07-08	PLH 4 (32)		PLH 4 (32)	PLH 4 (32)			

Un logement est considéré comme commencé (ou mis en chantier) après réception de la déclaration d'ouverture de chantier

Construction neuve	34			14	20		
Remise sur le marché de logements vacants							
Projet sur bâti existant : changement de destination							
							Total consommation ENAF
Total des logements commencés	34			14	20		0



- Commune attractive pour les personnes âgées : EPHAD, Maison des anciens, services médicaux, projet habitat Résidence séniors (MED03)
- Besoin d'aides à la rénovation thermique, en particulier sur le parc de logements des années 70 mal isolés sur la commune. La priorité de la commune est de traiter les logements les plus énergivores (classe G)
- Diminution de la vacance sur la commune, mais quelques logements restent à reprendre.



Chiffres clés

(INSEE 2021)

	Montauban-de-Bretagne	Pôle	Communauté de communes Saint-Méen Montauban
Population	6410	11013	27084
Taux d'évolution annuel 2015-2021	2.1%	1.2%	0.5%
Nombre de logements	2887	5202	12441
Dont résidences principales	2691 93%	4703 90%	11046 89%
Dont résidences secondaires	54 2%	96 2%	396 3%
Dont logements vacants	142 5%	403 8%	999 8%
Statuts d'occupation			
Propriétaires	1810 67%	3044 65%	8080 73%
Locataires du parc privé	850 24%	1612 28%	2857 21%
Locataires du parc social	191 7%	281 6%	525 5%

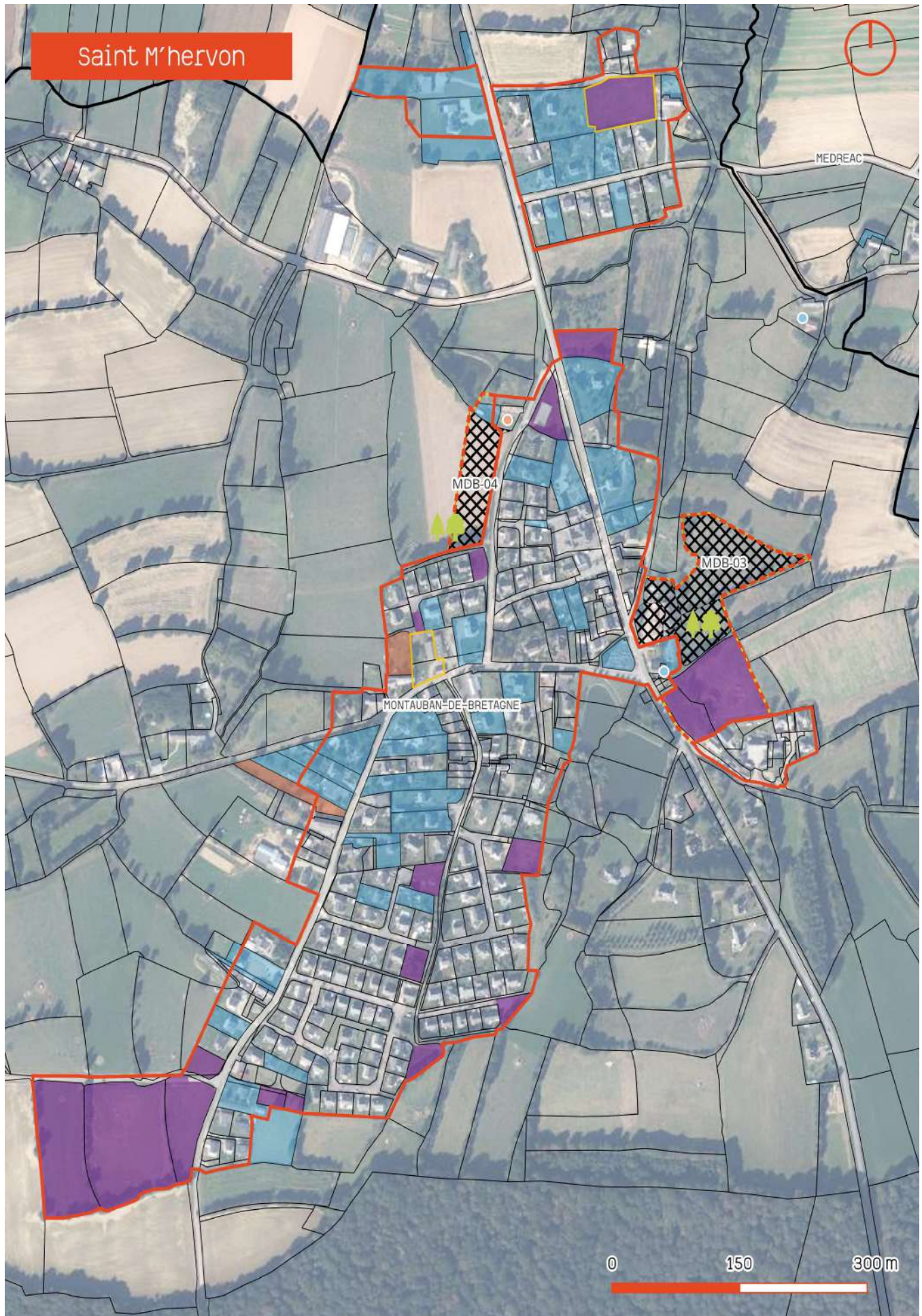


Objectifs du PLH

	Montauban-de-Bretagne	Pôle	Communauté de communes Saint-Méen Montauban
Production de logement sur 6 ans	300 Logements	456 Logements	862 Logements
Part des objectifs de production	35%	53%	100%
Dont logements locatifs sociaux	75 25%	109 24%	161 20%
Dont accessions aidées à la propriété	30 10%	61 13%	134 16%
Dont production de logements neufs	255 35%	387 53%	732 100%
Dont remise sur le marché de logements vacants			24 3%
Potentiel de logements vacants mobilisables pour répondre aux besoins <small>(Source: commune - juin 2024, via vérification de la base de données LOVAC 2022)</small>	10	81	231
Dont logements identifiés comme vacants ou potentiellement vacants	7	70	197
Dont logements vacants à l'intervention complexe (Biens sans maître ou inhabitables)	3	11	34

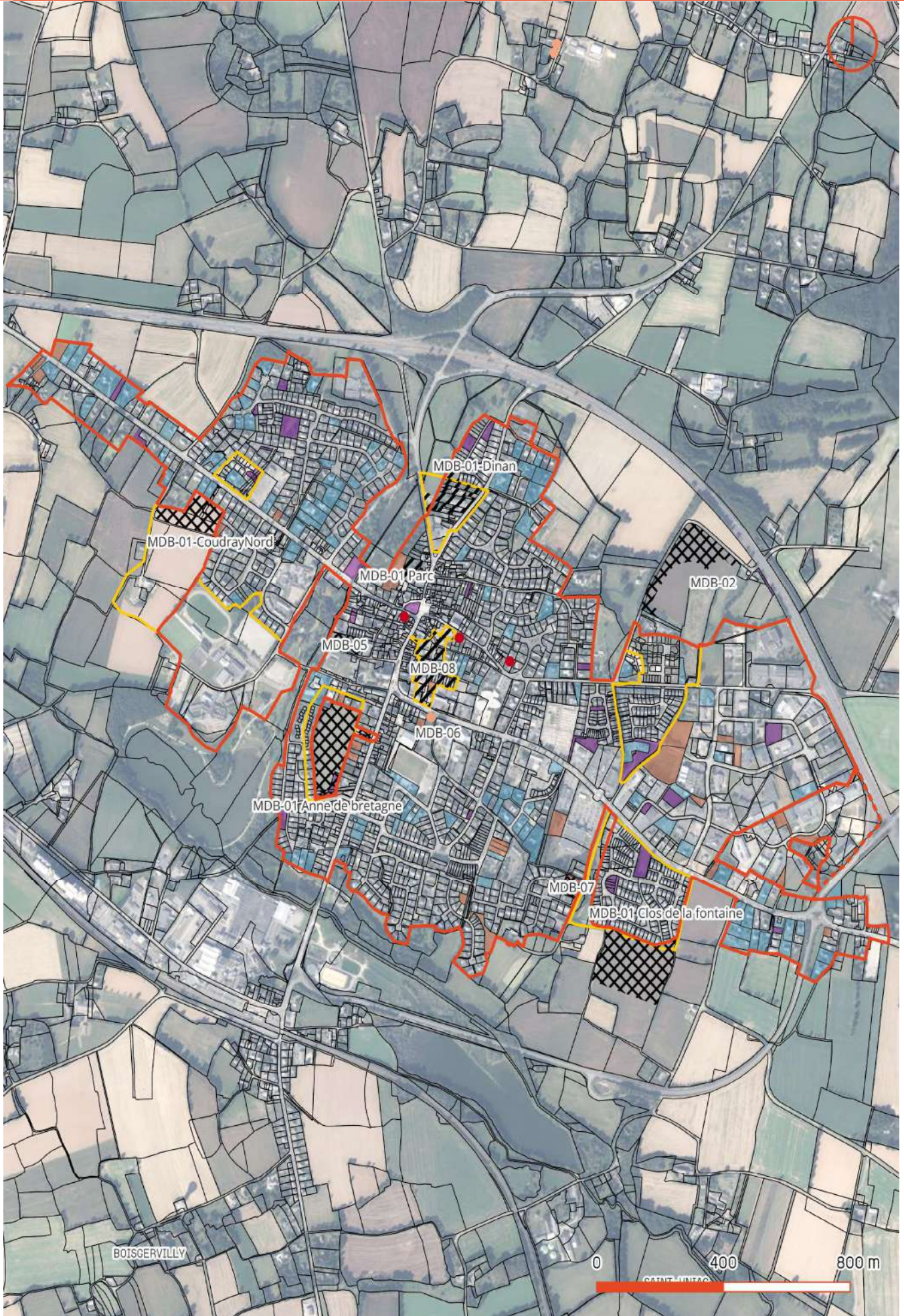


Carte des potentiels fonciers & localisation des projets





Carte des potentiels fonciers & localisation des projets





Légende

Zonages du document d'urbanisme

- Enveloppe urbaine
Zones U du PLU (ou équivalent) - PLU; retravaillé CERUR 2024
- Unités foncières disponibles
Zones IAU du PLU & Zones U non retenues dans l'enveloppe urbaine - CERUR 2024
- OAP - Sectorielles & de projet - PLU

Données les plus récentes disponibles au 01/04/2024
Prises de vues IGN - Cartographie CERUR

Projets - Retours de la commune

- Construction neuve d'une parcelle nue
- Construction neuve sur une parcelle partiellement bâtie (densification)
- Projet en renouvellement urbain (démolition de bâtiments/reconstruction)
- Projet de restructuration de bâtis existants (transformation de locaux en logements, division de grands logements)

XXX:01 Repère géographique - Cf. Tableau des projets

Potentiels fonciers

- Parcelles faiblement construites
Ratio de construction inférieur à 10% pour les parcelles construites supérieures à 600m² - Méthode DDTM 35; Calcul CERUR 2024
- Parcelles non construites
Gisements fonciers nus - Calcul CERUR 2024
- Parcelles non construites - Urbansimul
Gisements fonciers nus - Données Urbansimul CEREMA, retravaillées CERUR
- Projet consommateur d'Espaces Naturels Agricoles & Forestiers (ENAF)
- Mode d'occupation des Sois

Logements Vacants

- LOVAC 2022 - Retours communes
- Logement vacant
 - Intervention en Cours
 - Bien sans Maître / Inhabitable
 - Potentiellement vacant



Projets de logements

Nom du projet	Repérage géo	Nombre de logements qu'il est prévu de commencer entre le 01-01-2025 & le 31-12-2030	Dont logements locatifs sociaux	Dont logements accession aidée à la propriété	Localisation du projet		Estimation de la consommation d'Enaf (En m ²)	Changement de mode d'occupation
					Dans l'enveloppe urbaine	Hors enveloppe urbaine principale		
ZAC multisite du Triskel ** Îlot Coudray Nord Îlot Dinan Îlot Clos de la Fontaine Îlot du Parc - PLH 4 Îlot Anne de Bretagne - PLH 4	MDB-01	40 (+ 14 PLH 4) 40 (+ 23 PLH 4) 92 (+26 PLH 4) PLH 4 PLH 4	16 8 24	5	40	40 92	57413 m ²	Terres agricoles > Habitat
Lotissement de la Houssais	MDB-02	40		13		40	24800 m ²	Terres agricoles > Habitat
Lotissement les jardins de la fontaine [Saint M'hervron; partie Nexity]	MDB-03	25	3			25	10889,1 m ²	Terres agricoles > Habitat
Lotissement de la Mézière [Saint-M'hervron]	MDB-04	11				11	5467,62 m ²	Terres agricoles > Habitat
Résidence seniors	MDB-05	23	23		23			
Projet lotissement SECIB	MDB-07	18		14	18			
Finalisation ZAC Centre	MDB-08	9			9			

** Acquisition foncière difficile, incertitudes pesant sur la réalisation d'un des secteurs accueillant du logement social pendant la durée du PLH

Un logement est considéré comme commencé (ou mis en chantier) après réception de la déclaration d'ouverture de chantier

Construction neuve	298							
Remise sur le marché de logements vacants	2				2			Concerné : MDB-06
Projet sur bâti existant : changement de destination								
Total des logements commencés	300	74	36	92	208		98 569,72 m²	Total consommation ENAF



- La commune observe un phénomène de divisions parcellaires : elle souhaite pouvoir mieux organiser et gérer ces pratiques, en définissant une stratégie qui sera ensuite à traduire dans les OAP
- La commune observe et déplore que les projets mettent du temps à se réaliser (en particulier les projets de logements sociaux), même après délivrance du permis de construire
- Forte attractivité pour les personnes âgées
- Nouveau PLU en cours d'approbation

Actions fléchées sur ce territoire :

- Commune pôle : Action n°3.1 au sujet de la mobilisation du PSLA
- Petite Ville de Demain : Action n°4.4

8



Chiffres clés

(INSEE 2021)

	Muel	Secteur rural	Communauté de communes Saint-Méen Montauban
Population	889	4075	27084
Taux d'évolution annuel 2015-2021	-0.3%	-0.4%	0.5%
Nombre de logements	475	1858	12441
Dont résidences principales	376 79%	1579 85%	11046 89%
Dont résidences secondaires	46 10%	113 6%	396 3%
Dont logements vacants	53 11%	167 9%	999 8%
Statuts d'occupation			
Propriétaires	291 77%	1250 79%	8080 73%
Locataires du parc privé	79 15%	304 15%	2857 21%
Locataires du parc social	22 6%	62 4%	525 5%

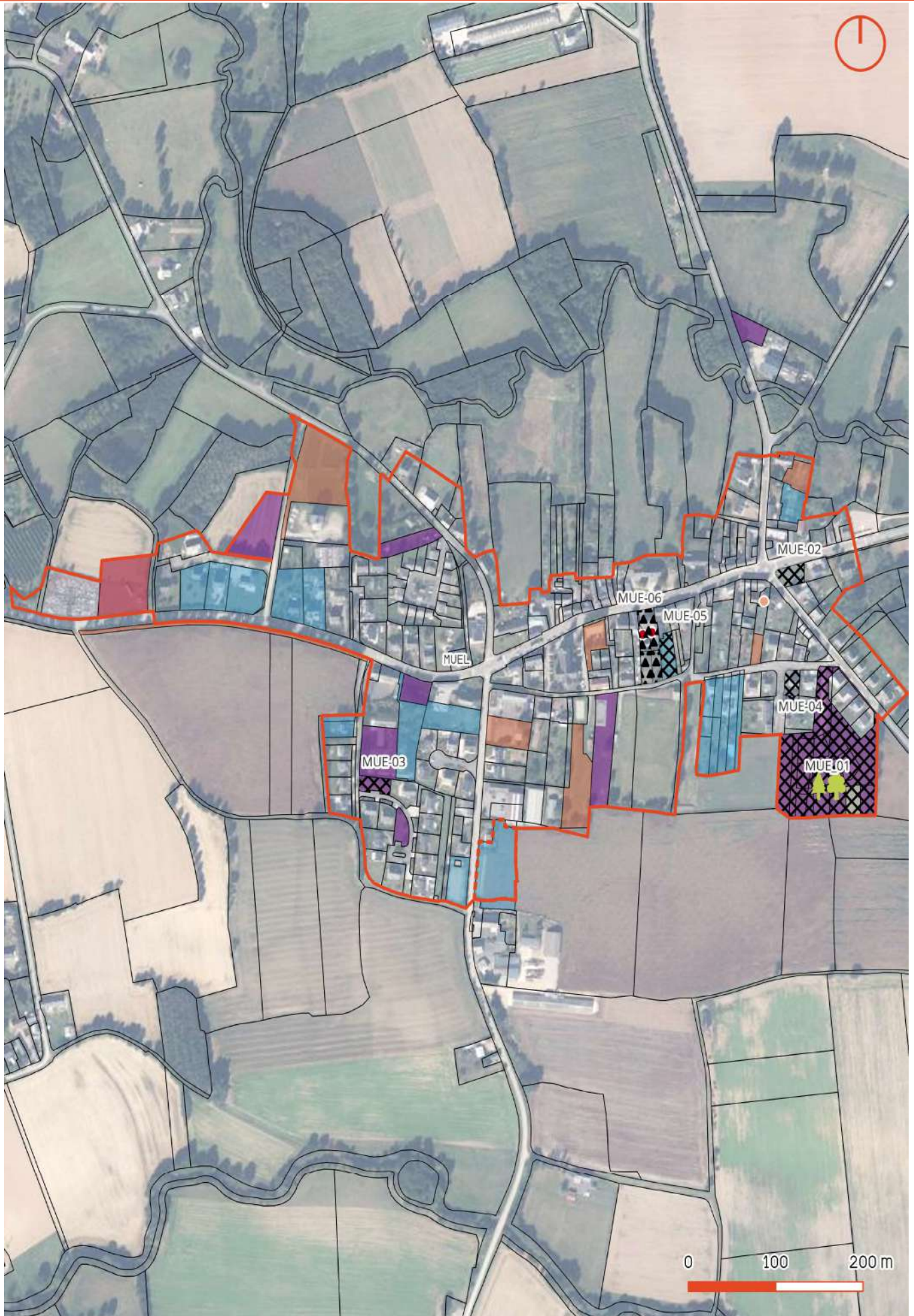


Objectifs du PLH

	Muel	Secteur rural	Communauté de communes Saint-Méen Montauban
Production de logement sur 6 ans	13 Logements	86 Logements	862 Logements
Part des objectifs de production	2%	10%	100%
Dont logements locatifs sociaux	1 5%	4 5%	161 20%
Dont accessions aidées à la propriété	1 10%	9 10%	134 16%
Dont production de logements neufs	11 2%	73 10%	732 100%
Dont remise sur le marché de logements vacants			24 3%
Potentiel de logements vacants mobilisables pour répondre aux besoins <small>(Source: commune - juin 2024, via vérification de la base de données LOVAC 2022)</small>	18	39	231
Dont logements identifiés comme vacants ou potentiellement vacants	18	35	197
Dont logements vacants à l'intervention complexe (Biens sans maître ou inhabitables)	0	4	34



Carte des potentiels fonciers & localisation des projets





Légende

Zonages du document d'urbanisme

- Enveloppe urbaine
Zones U du PLU (ou équivalent) - PLU; retravaillé CERUR 2024
- Unités foncières disponibles
Zones 1AU du PLU & Zones U non retenues dans l'enveloppe urbaine - CERUR 2024
- OAP - Sectorielles & de projet - PLU

Données les plus récentes disponibles au 01/04/2024
Prises de vues IGN - Cartographie CERUR

Projets - Retours de la commune

- Construction neuve d'une parcelle nue
- Construction neuve sur une parcelle partiellement bâtie (densification)
- Projet en renouvellement urbain (démolition de bâtiments/reconstruction)
- Projet de restructuration de bâtis existants (transformation de locaux en logements, division de grands logements)
- Repère géographique - Cf. : Tableau des projets

Potentiels fonciers

- Parcelles faiblement construites
Ratio de construction inférieur à 10% pour les parcelles construites supérieures à 600m² - Méthode DDTM 35; Calcul CERUR 2024
- Parcelles non construites
Gisements fonciers nus - Calcul CERUR 2024
- Parcelles non construites - Urbansimul
Gisements fonciers nus - Données Urbansimul CEREMA, retravaillées CERUR
- Projet consommateur d'Espaces Naturels Agricoles & Forestiers (ENAF)
- Mode d'occupation des Sois

Logements Vacants

LOVAC 2022 - Retours communes

- Logement vacant
- Intervention en Cours
- Bien sans Maître / Inhabitable
- Potentiellement Vacant



Projets de logements

Nom du projet	Repérage géo	Nombre de logements qu'il est prévu de commencer entre le 01-01-2025 & le 31-12-2030	Dont logements locatifs sociaux	Dont logements accession aidée à la propriété	Localisation du projet		Estimation de la consommation d'Enaf (En m ²)	Changement de mode d'occupation
					Dans l'enveloppe urbaine	Hors enveloppe urbaine principale		
Lotissement Anne de Bretagne	MUE-01	9			9		2444,66 m ²	Terres agricoles > Habitat
Lotissement Les Korrigans	MUE-03	1			1			
Projets privés en maison individuelle (dent creuse / division parcellaire)	MUE-02-04-05	3			3			

Un logement est considéré comme commencé (ou mis en chantier) après réception de la déclaration d'ouverture de chantier

Construction neuve	13							
Remise sur le marché de logements vacants								
Projet sur bâti existant : changement de destination								
							Total consommation ENAF	
Total des logements commencés	13						2444,66 m²	



Contexte & Enjeux communaux

- Fort enjeu de rénovation énergétique, la commune compte de nombreuses "passoires thermiques"
- Maintien des jeunes couples avec enfants sur la commune
- Peu de zones constructibles car le territoire compte des zones humides



Chiffres clés

(INSEE 2021)

	Quédillac	Pôle de proximité	Communauté de communes Saint-Méen Montauban
Population	1245	6985	27084
Taux d'évolution annuel 2015-2021	0.8%	0.2%	0.5%
Nombre de logements	581	3326	12441
Dont résidences principales	510 88%	2833 85%	#### 89%
Dont résidences secondaires	21 4%	156 5%	396 3%
Dont logements vacants	50 9%	338 10%	999 8%
Statuts d'occupation			
Propriétaires	422 83%	2145 76%	8080 73%
Locataires du parc privé	79 14%	660 19%	2857 21%
Locataires du parc social	9 2%	115 4%	525 5%

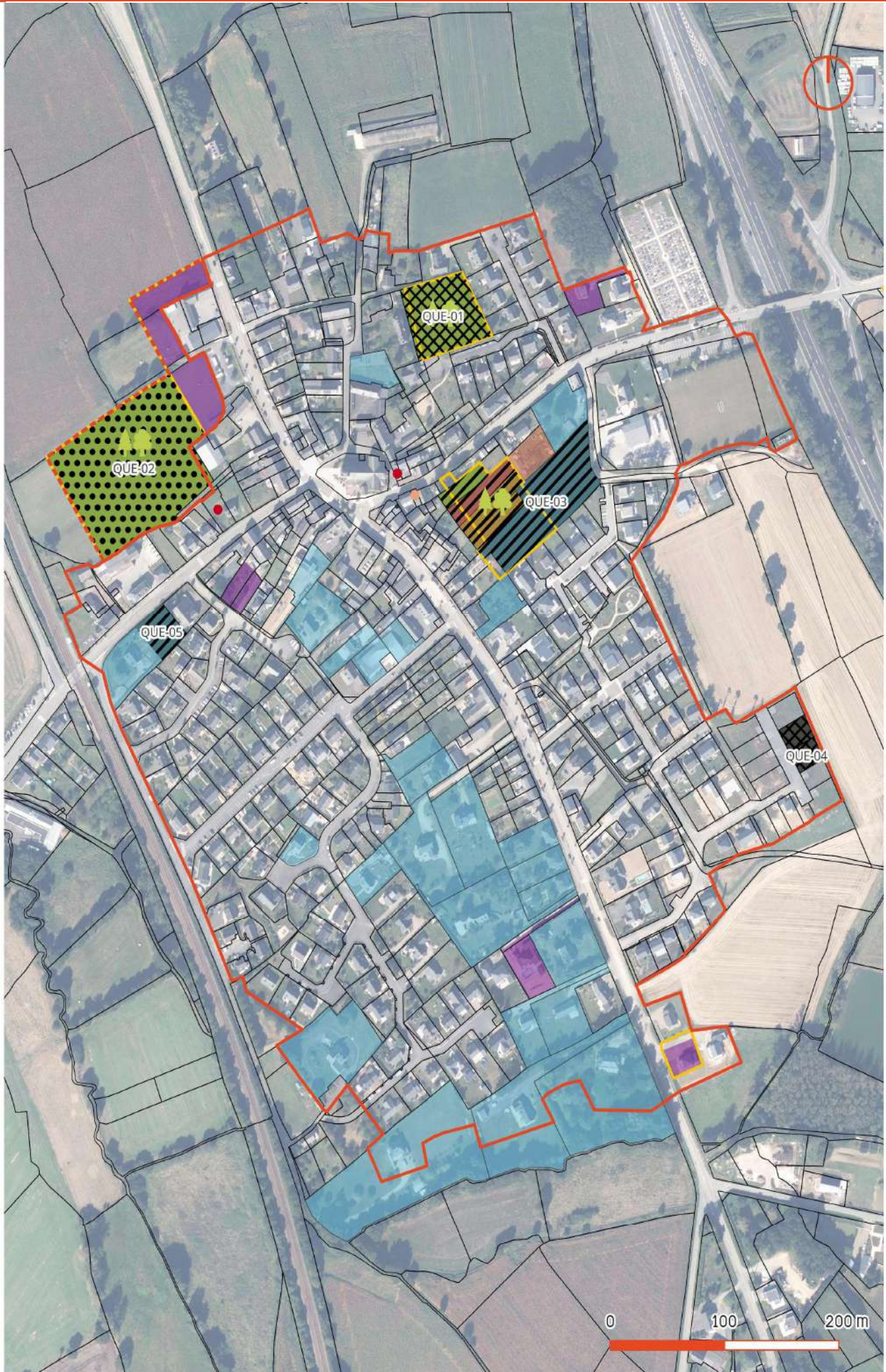


Objectifs du PLH

	Quédillac	Pôle de proximité	Communauté de communes Saint-Méen Montauban
Production de logement sur 6 ans	32 Logements	139 Logements	862 Logements
Part des objectifs de production	4%	16%	100%
Dont logements locatifs sociaux	6 18%	25 18%	161 20%
Dont accessions aidées à la propriété	6 20%	28 20%	134 16%
Dont production de logements neufs	27 4%	118 16%	732 100%
Dont remise sur le marché de logements vacants			24 3%
Potentiel de logements vacants mobilisables pour répondre aux besoins <small>(Source: commune - juin 2024, via vérification de la base de données LOVAC 2022)</small>	21	87	231
Dont logements identifiés comme vacants ou potentiellement vacants	16	71	197
Dont logements vacants à l'intervention complexe (Biens sans maître ou inhabitables)	5	16	34



Carte des potentiels fonciers & localisation des projets





Légende

Zonages du document d'urbanisme

Enveloppe urbaine
Zones U du PLU (ou équivalent) - PLU; retravaillé CERUR 2024

Unités foncières disponibles
Zones 1AU du PLU & Zones U non retenues dans l'enveloppe urbaine - CERUR 2024

OAP - Sectorielles & de projet
- PLU

Données les plus récentes disponibles au 01/04/2024
Prises de vues IGN - Cartographie CERUR

Projets - Retours de la commune

Construction neuve d'une parcelle nue

Construction neuve sur une parcelle partiellement bâtie (densification)

Projet en renouvellement urbain (démolition de bâtiments/reconstruction)

Projet de restructuration de bâtis existants (transformation de locaux en logements, division de grands logements)

Repère géographique - Cf : Tableau des projets

Potentiels fonciers

Parcelles faiblement construites
Ratio de construction inférieur à 10% pour les parcelles construites supérieures à 600m² - Méthode ODTM 35; Calcul CERUR 2024

Parcelles non construites
Gisements fonciers nus - Calcul CERUR 2024

Parcelles non construites - Urbansimul
Gisements fonciers nus - Données Urbansimul CEREMA, retravaillées CERUR

Projet consommateur d'Espaces Naturels Agricoles & Forestiers (ENAF)
- Mode d'occupation des Sols

Logements Vacants

LOVAC 2022 - Retours communes

Logement Vacant

Intervention en Cours

Bien sans Maître / Inhabitable

Potentiellement Vacant



Projets de logements

Nom du projet	Repérage géo	Nombre de logements qu'il est prévu de commencer entre le 01-01-2025 & le 31-12-2030	Dont logements locatifs sociaux	Dont logements accession aidée à la propriété	Localisation du projet		Estimation de la consommation d'Enaf (En m ²)	Changement de mode d'occupation
					Dans l'enveloppe urbaine	Hors enveloppe urbaine principale		
Lotissement rue du bois Romé	QUE-01	5			5		3582 m ²	Terres agricoles > Habitat
Lotissement Rue de Saint-Briec	QUE-02	15	5			15	11197 m ²	Terres agricoles > Habitat
Lotissement Rue de Médréac	QUE-03	8			8		3068 m ²	Terres agricoles > Habitat
Projets privés en maison individuelle (dent creuse / division parcellaire)	QUE-04-05	4			4			

Un logement est considéré comme commencé (ou mis en chantier) après réception de la déclaration d'ouverture de chantier

Construction neuve	32	5		17	15	
Remise sur le marché de logements vacants						
Projet sur bâti existant : changement de destination						
Total des logements commencés	32	5		17	15	17848 m²

Total consommation ENAF



Contexte & Enjeux communaux

- Désengagement des bailleurs sociaux sur la commune
- Fort turn-over dans le locatif privé, aucun logement vide
- Récente amélioration du volume de logements vacants dans le bourg, encore un problème en campagne.
- Attractivité de la commune par la présence de la gare TER & la proximité de la couronne rennaise, les nouveaux arrivants sont plutôt jeunes et sans enfants.

N' N N'

&



Chiffres clés

(INSEE 2021)

	Saint-Malon-sur-Mel		Secteur rural		Communauté de communes Saint-Méen Montauban	
Population	601		4075		27084	
Taux d'évolution annuel 2015-2021	0.3%		-0.4%		0.5%	
Nombre de logements	309		1858		12441	
Dont résidences principales	255	83%	1579	85%	###	89%
Dont résidences secondaires	18	6%	113	6%	396	3%
Dont logements vacants	36	12%	167	9%	999	8%
Statuts d'occupation						
Propriétaires	196	77%	1250	79%	8080	73%
Locataires du parc privé	57	17%	304	15%	2857	21%
Locataires du parc social	14	5%	62	4%	525	5%

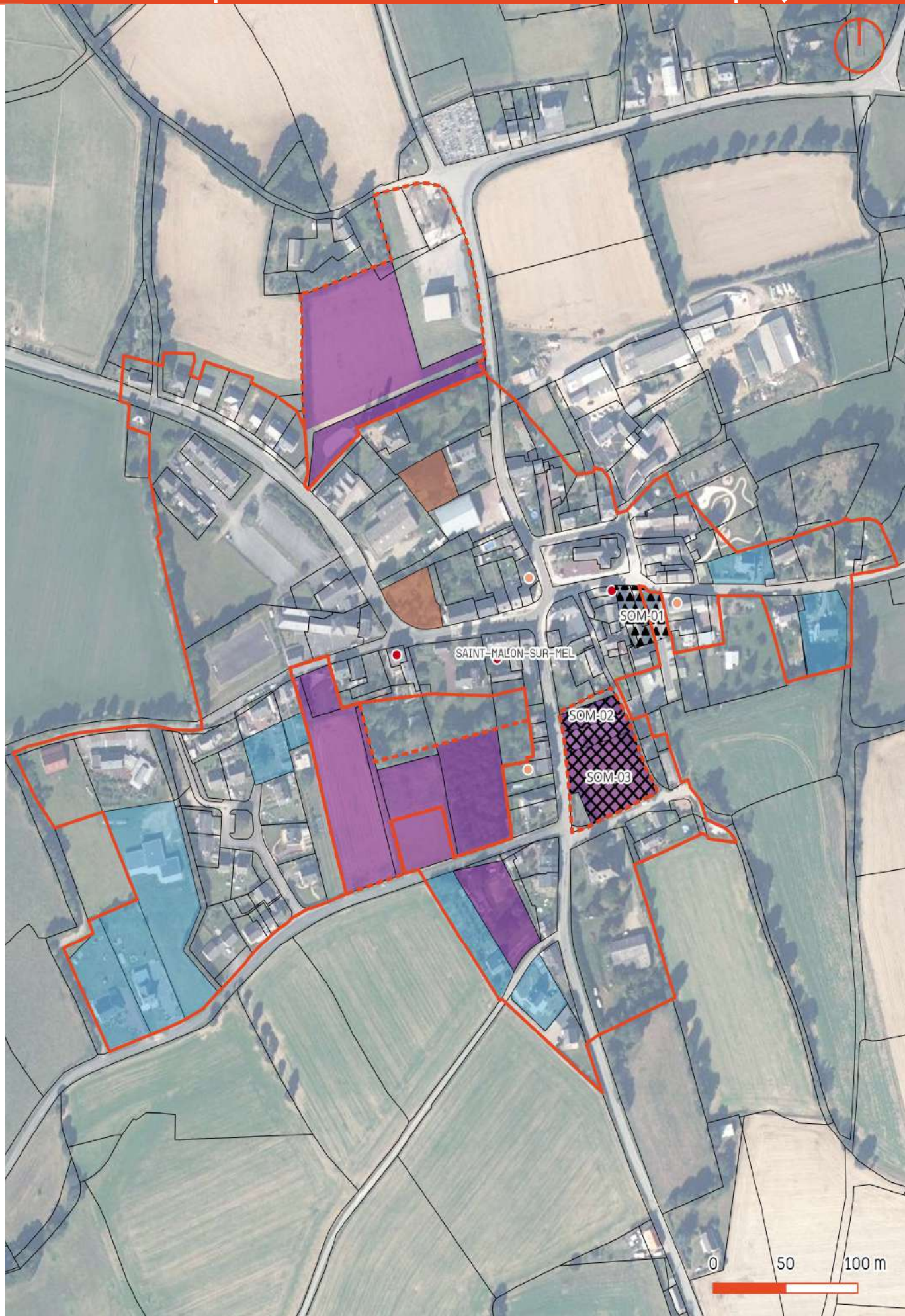


Objectifs du PLH

	Saint-Malon-sur-Mel		Secteur rural		Communauté de communes Saint-Méen Montauban	
Production de logement sur 6 ans	10 Logements		86 Logements		862 Logements	
Part des objectifs de production	1%		10%		100%	
Dont logements locatifs sociaux	1	5%	4	5%	161	20%
Dont accessions aidées à la propriété	1	10%	9	10%	134	16%
Dont production de logements neufs	8	1%	73	10%	732	100%
Dont remise sur le marché de logements vacants					24	3%
Potentiel de logements vacants mobilisables pour répondre aux besoins <small>(Source: commune - juin 2024, via vérification de la base de données LOVAC 2022)</small>	8		39		231	
Dont logements identifiés comme vacants ou potentiellement vacants	8		35		197	
Dont logements vacants à l'intervention complexe (Biens sans maître ou inhabitables)	0		4		34	



Carte des potentiels fonciers & localisation des projets





Légende

Zonages du document d'urbanisme

Enveloppe urbaine
Zones U du PLU (ou équivalent) - PLU; retravaillé CERUR, 2024

Unités foncières disponibles
Zones IAU du PLU & Zones U non retenues dans l'enveloppe urbaine - CERUR, 2024

OAP - Sectorielles & de projet - PLU

Données les plus récentes disponibles au 01/04/2024
Prises de vues IGN - Cartographie CERUR

Projets - Retours de la commune

Construction neuve d'une parcelle nue

Construction neuve sur une parcelle partiellement bâtie (densification)

Projet en renouvellement urbain (démolition de bâtiments/reconstruction)

Projet de restructuration de bâtis existants (transformation de locaux en logements, division de grands logements)

XXX-01 Repère géographique - Cf : Tableau des projets

Potentiels fonciers

Parcelles faiblement construites
Ratio de construction inférieur à 10% pour les parcelles construites supérieures à 600m² - Méthode DDTM 35; Calcul CERUR, 2024

Parcelles non construites
Gisements fonciers nus - Calcul CERUR, 2024

Parcelles non construites - Urbansimul
Gisements fonciers nus - Données Urbansimul CEREMA, retravaillées CERUR

Projet consommateur d'Espaces Naturels Agricoles & Forestiers (ENAF)
- Mode d'occupation des Sols

Logements Vacants

LOVAC 2022 - Retours communes

Logement Vacant

Intervention en Cours

Bien sans Maître / Inhabitable

Potentiellement Vacant



Projets de logements

Nom du projet	Repérage géo	Nombre de logements qu'il est prévu de commencer entre le 01-01-2025 & le 31-12-2030	Dont logements locatifs sociaux	Dont logements accession aidée à la propriété	Localisation du projet		Estimation de la consommation d'Enaf (En m²)	Changement de mode d'occupation
					Dans l'enveloppe urbaine	Hors enveloppe urbaine principale		
Logements Bâtiment Hillion / Bar-Restaurant	SOM-01	3	3					
Terrains à Vendre par la commune	SOM-02	2					1258,76 m²	Terres agricoles > Habitat
Terrains à Vendre (Privé)	SOM-03	5					2331,11 m²	Terres agricoles > Habitat

Un logement est considéré comme commencé (ou mis en chantier) après réception de la déclaration d'ouverture de chantier

Construction neuve								
Remise sur le marché de logements vacants		3	3					Concerne : SOM-01
Projet sur bâti existant : changement de destination								
							Total consommation ENAF	
Total des logements commencés		10	3				3589,87 m²	



Contexte & Enjeux communaux

- Transformation de logements en gîtes, moins de remise sur le marché de logements vacants que possible pour la commune ?
- Volonté de modération des meublés touristiques sur la commune
- Enjeu de préservation de la qualité patrimoniale et architecturale de la commune
- Beaucoup de demandes de logements locatifs par des familles monoparentales
- Forte dynamique après COVID

N°

8



Chiffres clés

(INSEE 2021)

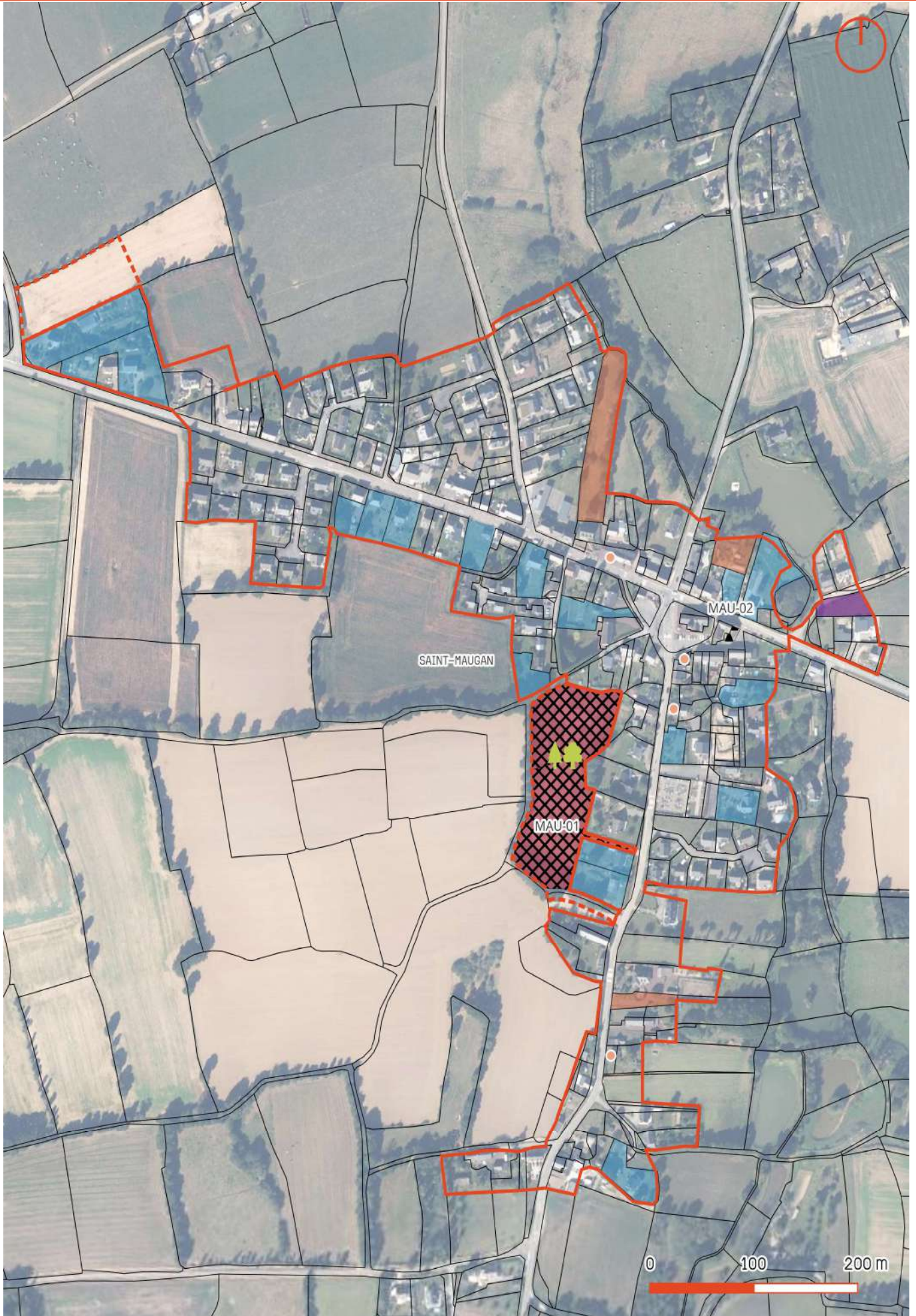
	Saint-Maugan	Secteur rural	Communauté de communes Saint-Méen Montauban
Population	530	4075	27084
Taux d'évolution annuel 2015-2021	-0.9%	-0.4%	0.5%
Nombre de logements	237	1858	12441
Dont résidences principales	211 89%	1579 85%	11046 89%
Dont résidences secondaires	15 6%	113 6%	396 3%
Dont logements vacants	10 4%	167 9%	999 8%
Statuts d'occupation			
Propriétaires	172 81%	1250 79%	8080 73%
Locataires du parc privé	35 13%	304 15%	2857 21%
Locataires du parc social	8 4%	62 4%	525 5%



Objectifs du PLH

	Saint-Maugan	Secteur rural	Communauté de communes Saint-Méen Montauban
Production de logement sur 6 ans	14 Logements	86 Logements	862 Logements
Part des objectifs de production	2%	10%	100%
Dont logements locatifs sociaux	1 5%	4 5%	161 20%
Dont accessions aidées à la propriété	1 10%	9 10%	134 16%
Dont production de logements neufs	12 2%	73 10%	732 100%
Dont remise sur le marché de logements vacants			24 3%
Potentiel de logements vacants mobilisables pour répondre aux besoins	3	39	231
<small>(Source: commune - juin 2024, via vérification de la base de données LOVAC 2022)</small>			
Dont logements identifiés comme vacants ou potentiellement vacants	1	35	197
Dont logements vacants à l'intervention complexe (Biens sans maître ou inhabitables)	2	4	34

 Carte des potentiels fonciers & localisation des projets





Légende

Zonages du document d'urbanisme

- Enveloppe urbaine
Zones U du PLU (ou équivalent) - PLU; retravaillé CERUR 2024
- Unités foncières disponibles
Zones 1AU du PLU & Zones U non retenues dans l'enveloppe urbaine - CERUR 2024
- OAP - Sectorielles & de projet - PLU

Données les plus récentes disponibles au 01/04/2024
Prises de vues IGN - Cartographie CERUR

Projets - Retours de la commune

- Construction neuve d'une parcelle nue
- Construction neuve sur une parcelle partiellement bâtie (densification)
- Projet en renouvellement urbain (démolition de bâtiments/reconstruction)
- Projet de restructuration de bâtis existants (transformation de locaux en logements, division de grands logements)
- Repère géographique - Cf : Tableau des projets

Potentiels fonciers

- Parcelles faiblement construites
Ratio de construction inférieur à 10% pour les parcelles construites supérieures à 600m² - Méthode DDTM 35; Calcul CERUR 2024
- Parcelles non construites
Gisements fonciers nus - Calcul CERUR 2024
- Parcelles non construites - Urbansimul
Gisements fonciers nus - Données Urbansimul CEREMA, retravaillées CERUR
- Projet consommateur d'Espaces Naturels Agricoles & Forestiers (ENAF)
- Mode d'occupation des Soils

Logements Vacants

- LOVAC 2022 - Retours communes
- Logement vacant
 - Intervention en Cours
 - Bien sans Maître / Inhabitable
 - Potentiellement Vacant



Projets de logements

Nom du projet	Repérage géo	Nombre de logements qu'il est prévu de commencer entre le 01-01-2025 & le 31-12-2030	Dont logements locatifs sociaux	Dont logements accession aidée à la propriété	Localisation du projet		Estimation de la consommation d'Enaf (En m ²)	Changement de mode d'occupation
					Dans l'enveloppe urbaine	Hors enveloppe urbaine principale		
Lotissement Le Bois Menguy	MAU-01	12			12		11159,5 m ²	Terres Agricoles > Habitat

Un logement est considéré comme commencé (ou mis en chantier) après réception de la déclaration d'ouverture de chantier

Construction neuve								
Remise sur le marché de logements vacants		2	2		2			Concerne MAU-02
Projet sur bâti existant : changement de destination								
							Total consommation ENAF	
Total des logements commencés		12	2		14		11159,5 m ²	



Contexte & Enjeux communaux

- Le bourg attire des familles avec des revenus faibles & alors que le secteur hors bourg semble plutôt accueillir de nouveaux profils tels que des familles un peu moins jeunes avec un projet de "vie à la campagne" : territoire très jeune mais des attentes différentes en fonction des profils de ménages
- Vieillesse et départ des retraités vers les pôles
- Enjeux de rénovation des logements locatifs du bourg

N' N Nx



Chiffres clés

(INSEE 2021)

22

	Saint-Méen-le-Grand		Pôle		Communauté de communes Saint-Méen Montauban	
Population	4603		11013		27084	
Taux d'évolution annuel 2015-2021	0.0%		1.2%		0.5%	
Nombre de logements	2315		5202		12441	
Dont résidences principales	2012	87%	4703	90%	###	89%
Dont résidences secondaires	42	2%	96	2%	396	3%
Dont logements vacants	261	11%	403	8%	999	8%
Statuts d'occupation						
Propriétaires	1234	61%	3044	65%	8080	73%
Locataires du parc privé	762	33%	1612	28%	2857	21%
Locataires du parc social	90	4%	281	6%	525	5%

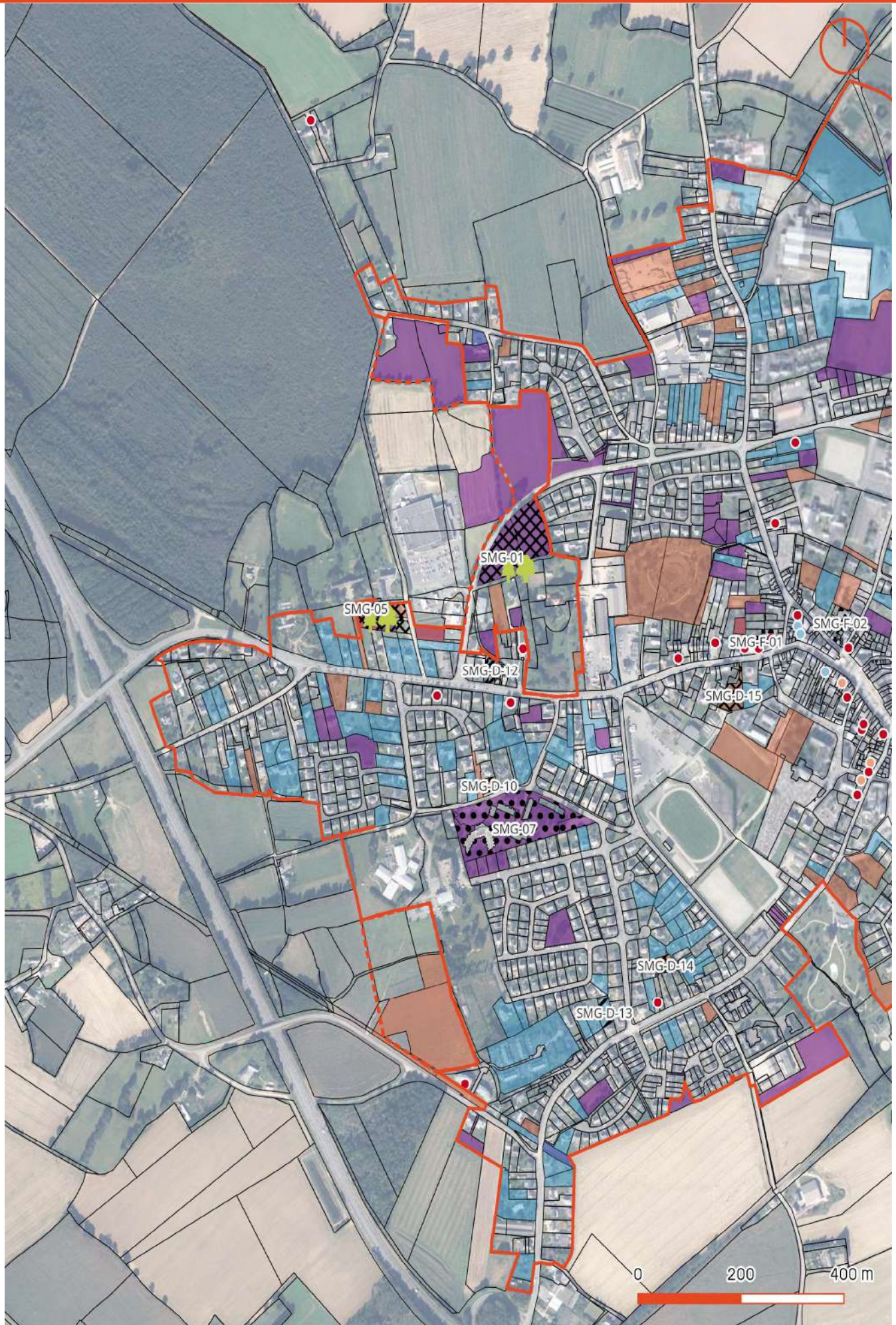


Objectifs du PLH

	Saint-Méen-le-Grand		Pôle		Communauté de communes Saint-Méen Montauban	
Production de logement sur 6 ans	156 Logements		456 Logements		862 Logements	
Part des objectifs de production	18%		53%		100%	
Dont logements locatifs sociaux	34	22%	109	24%	161	20%
Dont accessions aidées à la propriété	31	20%	61	13%	134	16%
Dont production de logements neufs	132	18%	387	53%	732	100%
Dont remise sur le marché de logements vacants					24	3%
Potentiel de logements vacants mobilisables pour répondre aux besoins <small>(Source: commune - juin 2024, via vérification de la base de données LOVAC 2022)</small>	71		81		231	
Dont logements identifiés comme vacants ou potentiellement vacants	63		70		197	
Dont logements vacants à l'intervention complexe (Biens sans maître ou inhabitables)	8		11		34	

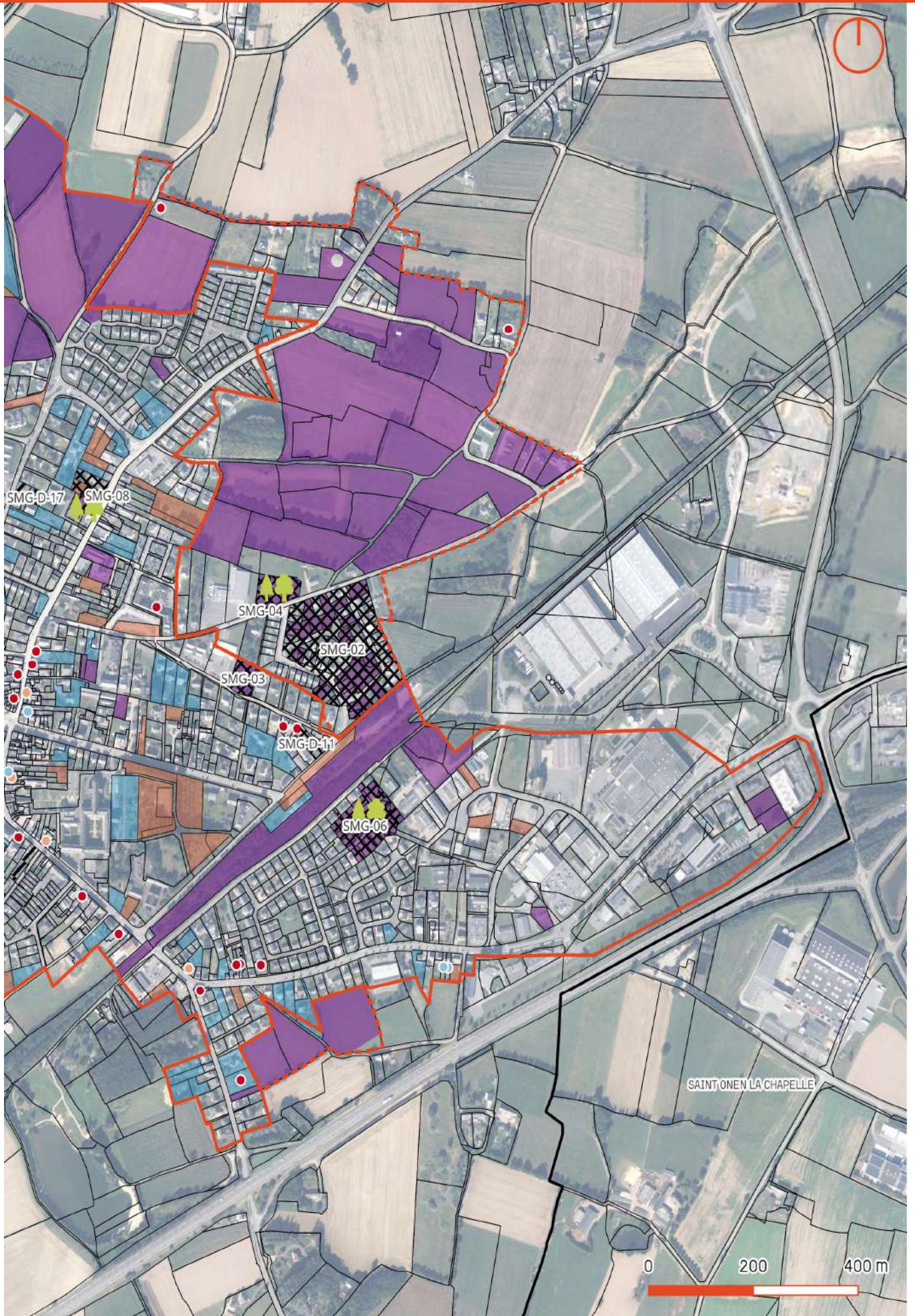


Carte des potentiels fonciers & localisation des projets





Carte des potentiels fonciers & localisation des projets





Légende

Zonages du document d'urbanisme

- Enveloppe urbaine
Zones U du PLU (ou équivalent) - PLU; retravaillé CERUR 2024
- Unités foncières disponibles
Zones LAU du PLU & Zones U non retenues dans l'enveloppe urbaine - CERUR 2024
- OAP - Sectorielles & de projet - PLU

Données les plus récentes disponibles au 01/04/2024
Prises de vues IGN - Cartographie CERUR

Projets - Retours de la commune

- Construction neuve d'une parcelle nue
- Construction neuve sur une parcelle partiellement bâtie (densification)
- Projet en renouvellement urbain (démolition de bâtiments/reconstruction)
- Projet de restructuration de bâtis existants (transformation de locaux en logements, division de grands logements)

XXX-01 Repère géographique - Cf. Tableau des projets

Potentiels fonciers

- Parcelles faiblement construites
Ratio de construction inférieur à 10% pour les parcelles construites supérieures à 600m² - Méthode DOTM 3S; Calcul CERUR 2024
- Parcelles non construites
Gisements fonciers nus - Calcul CERUR 2024
- Parcelles non construites - Urbansimul
Gisements fonciers nus - Données Urbansimul CEREMA, retravaillées CERUR
- Projet consommateur d'Espaces Naturels Agricoles & Forestiers (ENAF)
- Mode d'occupation des Soils

Logements Vacants

LOWAC 2022 - Retours communes

- Logement Vacant
- Intervention en Cours
- Bien sans Maître / Inhabitable
- Potentiellement Vacant



Projets de logements

Nom du projet	Repérage géo	Nombre de logements qu'il est prévu de commencer entre le 01-01-2025 & le 31-12-2030	Dont logements locatifs sociaux	Dont logements accession aidée à la propriété	Localisation du projet		Estimation de la consommation d'Enaf (En m ²)	Changement de mode d'occupation
					Dans l'enveloppe urbaine	Hors enveloppe urbaine principale		
Lotissement "Les Jardins de Méven"	SMG-01	25	5			25	10403 m ²	Terres agricoles > Habitat
ZAC du Bocage	SMG-02	10		10		10		
Projet Lotissement PSLA - Rue Chanoine Bouffort	SMG-03	21		21	21			
Villa Selva - Village séniors	SMG-04	24				24	3800 m ²	Terres agricoles > Habitat
Lotissement Domaine de Launay	SMG-05	11			11		4593,35 m ²	Terres agricoles > Habitat
Lotissement Les Jardins de Louison	SMG-06	12	12		12		9460,435 m ²	Terres agricoles & Espace naturel > Habitat
Résidence autonomie les Bruyères	SMG-07	48	39		48			
Locatifs privés Rue de Dinan	SMG-08	5			5			
Maisons groupés Rue de Merdignac	SMG-D-15	5			5			
Projets prises en maison individuelle (dent creuse / division parcellaire)	<u>SMG-D-10-11-12-13-14-16-17-18-19</u>	10			10			

Un logement est considéré comme commencé (ou mis en chantier) après réception de la déclaration d'ouverture de chantier

Construction neuve	171			112	59
Remise sur le marché de logements vacants					
Projet sur bâti existant : changement de destination	7	3		7	

Concerne SMG-F1 & SMG-F2

Total consommation ENAF

Total des logements commencés	178	59	31	112	59	28256,785 m ²
-------------------------------	-----	----	----	-----	----	--------------------------



Contexte & Enjeux communaux

- Révision du PLU en cours pour répondre aux enjeux ZAN / Densification
- Enjeu de rénovation du bâti existant : nombreuses situations de bâtis dégradés, qui sont parfois utilisés par des marchands de sommeil sur la commune
- Forte vacance en centre-ville avec une grande quantité de logements à rénover
- Forte accélération des projets de logements après covid

N N Ns

&



Chiffres clés

(INSEE 2021)

22

	Saint-Onen-la-Chapelle	Secteur centre	Communauté de communes Saint-Méen Montauban
Population	1116	5011	27084
Taux d'évolution annuel 2015-2021	-1.1%	0.4%	0.5%
Nombre de logements	467	2054	12441
Dont résidences principales	448 96%	1932 94%	### 89%
Dont résidences secondaires	4 1%	31 1%	396 3%
Dont logements vacants	15 3%	92 4%	999 8%
Statuts d'occupation			
Propriétaires	369 82%	1640 85%	8080 73%
Locataires du parc privé	79 16%	280 11%	2857 21%
Locataires du parc social	8 2%	68 3%	525 5%



Objectifs du PLH

	Saint-Onen-la-Chapelle	Secteur centre	Communauté de communes Saint-Méen Montauban
Production de logement sur 6 ans	25 Logements	181 Logements	862 Logements
Part des objectifs de production	3%	21%	100%
Dont logements locatifs sociaux	3 10%	23 13%	161 20%
Dont accessions aidées à la propriété	5 20%	36 20%	134 16%
Dont production de logements neufs	21 3%	154 21%	732 100%
Dont remise sur le marché de logements vacants			24 3%
Potentiel de logements vacants mobilisables pour répondre aux besoins <small>(Source: commune - juin 2024, via vérification de la base de données LOVAC 2022)</small>	9	24	231
Dont logements identifiés comme vacants ou potentiellement vacants	9	21	197
Dont logements vacants à l'intervention complexe (Biens sans maître ou inhabitables)	0	3	34



Carte des potentiels fonciers & localisation des projets





Légende

Zonages du document d'urbanisme

- Enveloppe urbaine
Zones U du PLU (ou équivalent) - PLU; retravaillé CERUR 2024
 - Unités foncières disponibles
Zones IAU du PLU & Zones U non retenues dans l'enveloppe urbaine - CERUR 2024
 - OAP - Sectorielles & de projet - PLU
- Données les plus récentes disponibles au 01/04/2024
Prises de vues IGN - Cartographie CERUR

Projets - Retours de la commune

- Construction neuve d'une parcelle nue
- Construction neuve sur une parcelle partiellement bâtie (densification)
- Projet en renouvellement urbain (démolition de bâtiments/reconstruction)
- Projet de restructuration de bâtis existants (transformation de locaux en logements, division de grands logements)
- XXX-01 Repère géographique - Cf : Tableau des projets

Potentiels fonciers

- Parcelles faiblement construites
Ratio de construction inférieur à 10% pour les parcelles construites supérieures à 600m² - Méthode DDTM 35; Calcul CERUR 2024
- Parcelles non construites
Gisements fonciers nus - Calcul CERUR 2024
- Parcelles non construites - Urbansimul
Gisements fonciers nus - Données Urbansimul CEREMA, retravaillées CERUR
- Projet consommateur d'Espaces Naturels Agricoles & Forestiers (ENAF)
- Mode d'occupation des Sols

Logements Vacants

- LOVAC 2022 - Retours communes
- Logement Vacant
 - Intervention en Cours
 - Bien sans Maître / Inhabitable
 - Potentiellement Vacant



Projets de logements

Nom du projet	Repérage géo	Nombre de logements qu'il est prévu de commencer entre le 01-01-2025 & le 31-12-2030	Dont logements locatifs sociaux	Dont logements accession aidée à la propriété	Localisation du projet		Estimation de la consommation d'Enaf (En m²)	Changement de mode d'occupation
					Dans l'enveloppe urbaine	Hors enveloppe urbaine principale		
Lotissement Brocéliande	SOC-01	15			15		1150	Terres Agricoles > Habitat
Rénovation Maison de Maître & construction neuve	SOC-02	5 (neufs)	10		5			

Un logement est considéré comme commencé (ou mis en chantier) après réception de la déclaration d'ouverture de chantier

Construction neuve	20							
Remise sur le marché de logements vacants	5				5			Part vacants SOC-02
Projet sur bâti existant : changement de destination								
							Total consommation ENAF	
Total des logements commencés	25				25		1150 m²	



Contexte & Enjeux communaux

- Commune attractive pour les jeunes ménages sans enfant (absence d'école & fiscalité avantageuse)
- Vieillesse des lotissements : Enjeu de rénovation énergétique & et d'accompagnement du vieillissement des occupants
- Tension sur les logements locatifs communaux
- Désengagement des bailleurs sociaux sur la commune

N

E



Chiffres clés

(INSEE 2021)

	Saint-Pern	Secteur rural	Communauté de communes Saint-Méen Montauban
Population	1039	4075	27084
Taux d'évolution annuel 2015-2021	0.3%	-0.4%	0.5%
Nombre de logements	381	1858	12441
Dont résidences principales	340 89%	1579 85%	### 89%
Dont résidences secondaires	19 5%	113 6%	396 3%
Dont logements vacants	22 6%	167 9%	999 8%
Statuts d'occupation			
Propriétaires	264 78%	1250 79%	8080 73%
Locataires du parc privé	70 18%	304 15%	2857 21%
Locataires du parc social	10 3%	62 4%	525 5%
Dont logements communaux conventionnés	8		

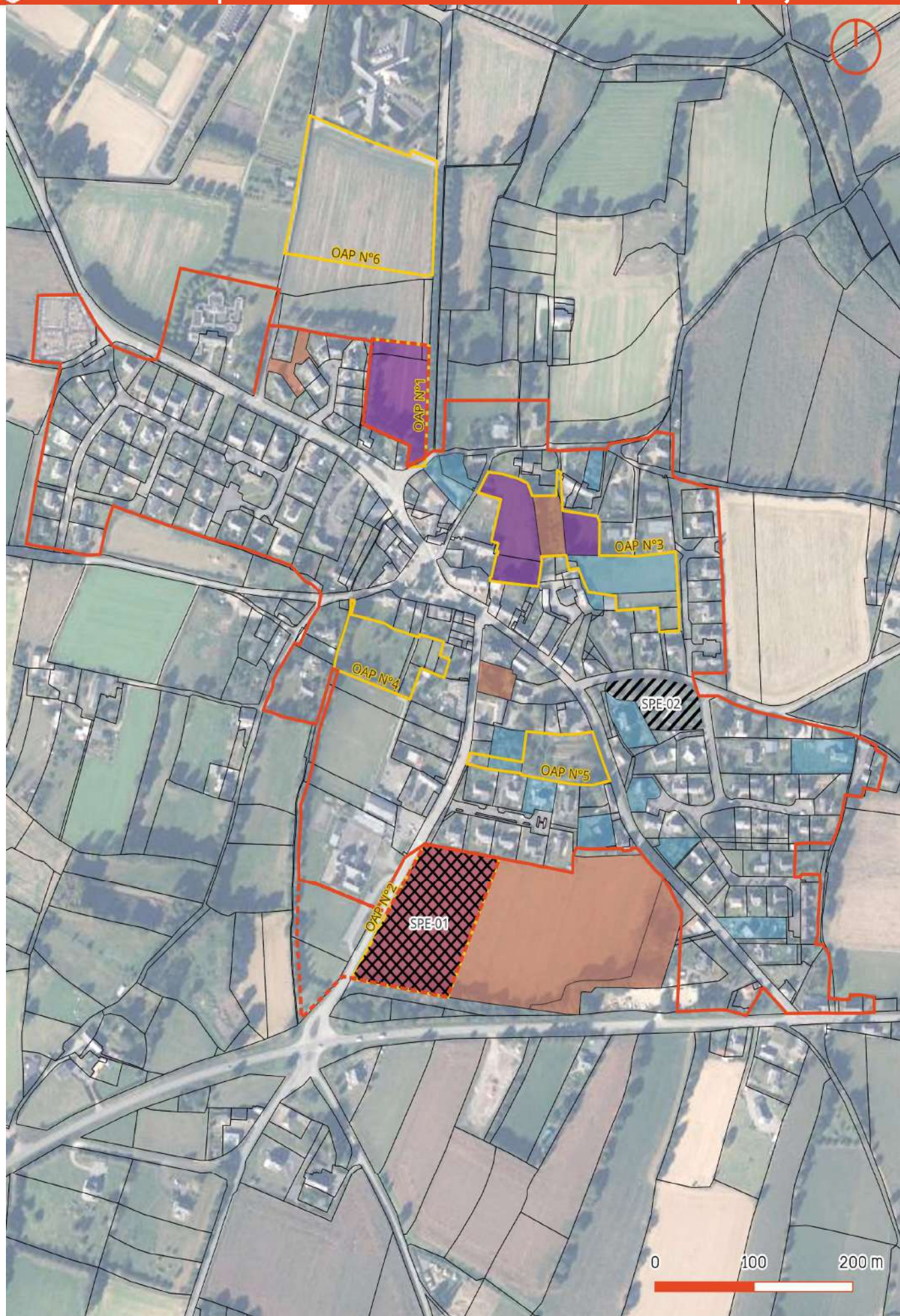


Objectifs du PLH

	Saint-Pern	Secteur rural	Communauté de communes Saint-Méen Montauban
Production de logement sur 6 ans	24 Logements	86 Logements	862 Logements
Part des objectifs de production	3%	10%	100%
Dont logements locatifs sociaux	1 5%	4 5%	161 20%
Dont accessions aidées à la propriété	2 10%	9 10%	134 16%
Dont production de logements neufs	20 3%	73 10%	732 100%
Dont remise sur le marché de logements vacants			24 3%
Potentiel de logements vacants mobilisables pour répondre aux besoins (Source: commune - juin 2024, via vérification de la base de données LOVAC 2022)	7	39	231
Dont logements identifiés comme vacants ou potentiellement vacants	5	35	197
Dont logements vacants à l'intervention complexe (Biens sans maître ou inhabitables)	2	4	34



Carte des potentiels fonciers & localisation des projets





Légende

Zonages du document d'urbanisme

Enveloppe urbaine
Zones U du PLU (ou équivalent) - PLU; retravaillé CERUR 2024

Unités foncières disponibles
Zones 1AU du PLU & Zones U non retenues dans l'enveloppe urbaine - CERUR 2024

OAP - Sectorielles & de projet
PLU

Données les plus récentes disponibles au 01/04/2024
Prises de vues IGN - Cartographie CERUR

Projets - Retours de la commune

Construction neuve d'une parcelle nue

Construction neuve sur une parcelle partiellement bâtie (densification)

Projet en renouvellement urbain (démolition de bâtiments/reconstruction)

Projet de restructuration de bâtis existants (transformation de locaux en logements, division de grands logements)

Repère géographique - Cf : Tableau des projets

Potentiels fonciers

Parcelles faiblement construites
Ratio de construction inférieur à 10% pour les parcelles construites supérieures à 600m² - Méthode DDTM 35; Calcul CERUR 2024

Parcelles non construites
Gisements fonciers nus - Calcul CERUR 2024

Parcelles non construites - Urbansimul
Gisements fonciers nus - Données Urbansimul CEREMA, retravaillées CERUR

Projet consommateur d'Espaces Naturels Agricoles & Forestiers (ENAF)
- Mode d'occupation des Soils

Logements Vacants

LOVAC 2022 - Retours communes

Logement vacant

Intervention en Cours

Bien sans Maître / Inhabitable

Potentiellement Vacant



Projets de logements

Nom du projet	Repérage géo	Nombre de logements qu'il est prévu de commencer entre le 01-01-2025 & le 31-12-2030	Dont logements locatifs sociaux	Dont logements accession aidée à la propriété	Localisation du projet		Estimation de la consommation d'Enaf (En m ²)	Changement de mode d'occupation
					Dans l'enveloppe urbaine	Hors enveloppe urbaine principale		
Nouveau Lotissement Rue de la Mairie	SPE-01	23				23	11836,2 m ²	Terres Agricoles > Habitat
Projets privés en maison individuelle (dent creuse / division parcellaire)	SPE-02	1			1			

Un logement est considéré comme commencé (ou mis en chantier) après réception de la déclaration d'ouverture de chantier

Construction neuve	24			1	23
--------------------	----	--	--	---	----

Remise sur le marché de logements vacants					
---	--	--	--	--	--

Projet sur bâti existant : changement de destination					
--	--	--	--	--	--

Total consommation ENAF						
Total des logements commencés	24			1	23	11836,2 m ²



Contexte & Enjeux communaux

- Accueil de nouveaux habitants conditionné à la mise en service d'une nouvelle station d'épuration
- Forte demande de logements locatifs
- Attire retraités (dans des grands logements sous occupés) & jeunes trentenaires sans enfants
- Difficulté de location du logement à vocation très sociale (Plafonds trop bas)
- Quelques ruines restent à traiter

N

8



Chiffres clés

(INSEE 2021)

22

	Saint-Uniac	Secteur centre	Communauté de communes Saint-Méen Montauban
Population	521	5011	27084
Taux d'évolution annuel 2015-2021	-0.2%	0.4%	0.5%
Nombre de logements	207	2054	12441
Dont résidences principales	199 96%	1932 94%	### 89%
Dont résidences secondaires	3 2%	31 1%	396 3%
Dont logements vacants	4 2%	92 4%	999 8%
Statuts d'occupation			
Propriétaires	171 86%	1640 85%	8080 73%
Locataires du parc privé	25 7%	280 11%	2857 21%
Locataires du parc social	12 6%	68 3%	525 5%

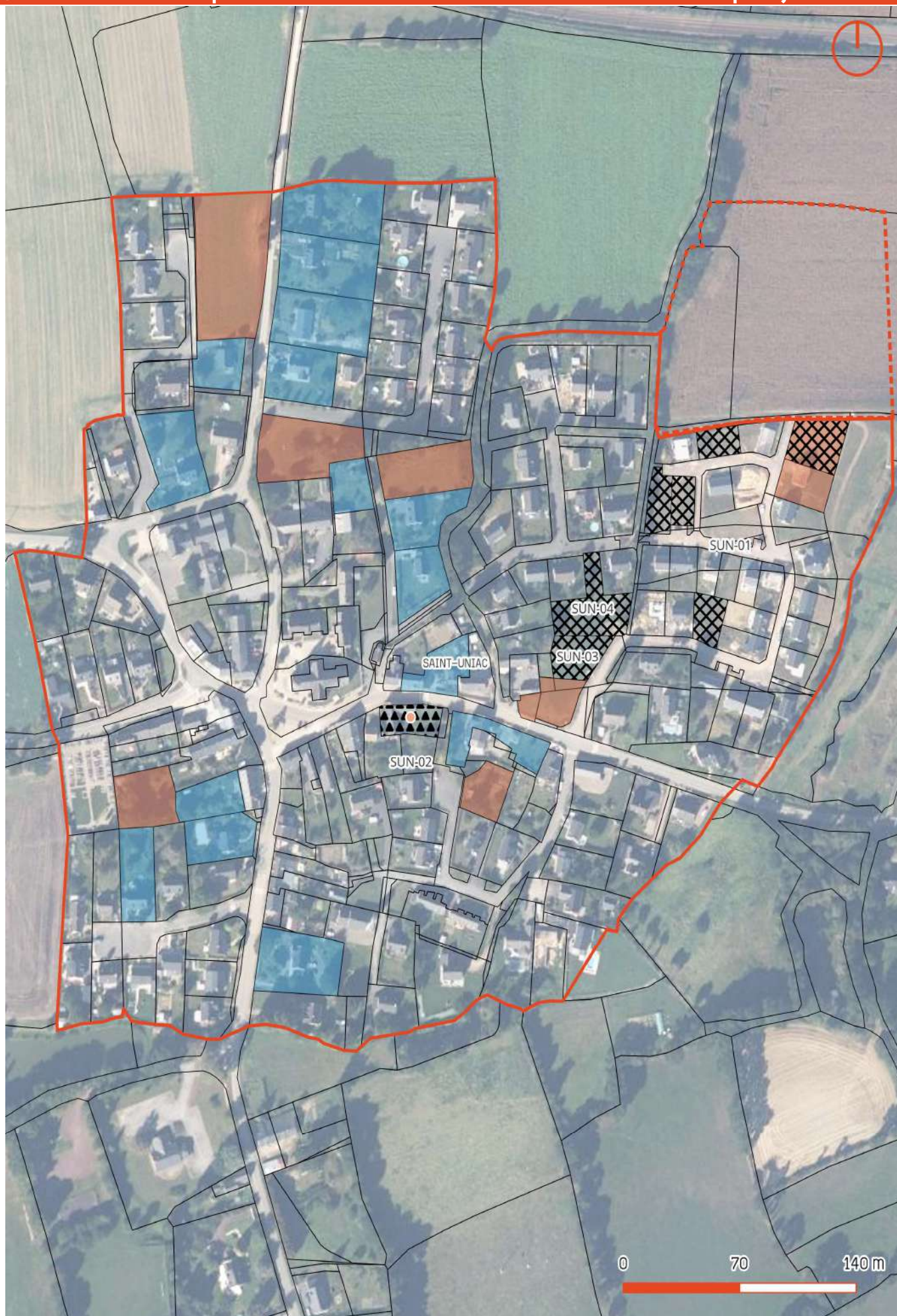


Objectifs du PLH

	Saint-Uniac	Secteur centre	Communauté de communes Saint-Méen Montauban
Production de logement sur 6 ans	12 Logements	181 Logements	862 Logements
Part des objectifs de production	1%	21%	100%
Dont logements locatifs sociaux	1 10%	23 13%	161 20%
Dont accessions aidées à la propriété	2 20%	36 20%	134 16%
Dont production de logements neufs	10 1%	154 21%	732 100%
Dont remise sur le marché de logements vacants			24 3%
Potentiel de logements vacants mobilisables pour répondre aux besoins <small>(Source: commune - juin 2024, via vérification de la base de données LOVAC 2022)</small>	1	24	231
Dont logements identifiés comme vacants ou potentiellement vacants <small>Dont logements vacants à fin de location complexe (Biens sans maître ou inhabitables)</small>	1	21	197
	0	3	34



Carte des potentiels fonciers & localisation des projets





Légende

Zonages du document d'urbanisme

Enveloppe urbaine
Zones U du PLU (ou équivalent) - PLU; retravaillé CERUR 2024

Unités foncières disponibles
Zones IAU du PLU & Zones U non retenues dans l'enveloppe urbaine - CERUR 2024

OAP - Sectorielles & de projet
- PLU

Données les plus récentes disponibles au 01/04/2024
Prises de vues IGN - Cartographie CERUR

Projets - Retours de la commune

Construction neuve d'une parcelle nue

Construction neuve sur une parcelle partiellement bâtie (densification)

Projet en renouvellement urbain (démolition de bâtiments/reconstruction)

Projet de restructuration de bâtis existants (transformation de locaux en logements, division de grands logements)

XXX-01 Repère géographique - Cf : Tableau des projets

Potentiels fonciers

Parcelles faiblement construites
Ratio de construction inférieur à 10% pour les parcelles construites supérieures à 600m² - Méthode DDTM 35; Calcul CERUR 2024

Parcelles non construites
Gisements fonciers nus - Calcul CERUR 2024

Parcelles non construites - Urbansimul
Gisements fonciers nus - Données Urbansimul CEREMA, retravaillées CERUR

Projet consommateur d'Espaces Naturels Agricoles & Forestiers (ENAF)
- Mode d'occupation des Sols

Logements Vacants

LOVAC 2022 - Retours communes

Logement Vacant

Intervention en Cours

Bien sans Maître / Inhabitable

Potentiellement Vacant



Projets de logements

Nom du projet	Repérage géo	Nombre de logements qu'il est prévu de commencer entre le 01-01-2025 & le 31-12-2030	Dont logements locatifs sociaux	Dont logements accession aidée à la propriété	Localisation du projet		Estimation de la consommation d'Enaf (En m ²)	Changement de mode d'occupation
					Dans l'enveloppe urbaine	Hors enveloppe urbaine principale		
Lots restants lotissement	SUN-01	4			4			
Terrain communal	SUN-04	2			2			
Projets privés en maison individuelle (dent creuse / division parcellaire)	SUN-03	2			2			

Un logement est considéré comme commencé (ou mis en chantier) après réception de la déclaration d'ouverture de chantier

Construction neuve								
Remise sur le marché de logements vacants		4	4		4			Concerne : SUN-02
Projet sur bâti existant : changement de destination								
								Total consommation ENAF
Total des logements commencés		12	4		12			



Contexte & Enjeux communaux

- Marché immobilier très dynamique
- Enjeu de maintien de L'école de la commune en attirant des familles, via logements locatifs
- Priorité donnée à la construction d'une nouvelle station d'épuration pour la commune. Objectif de mise service vers 2027

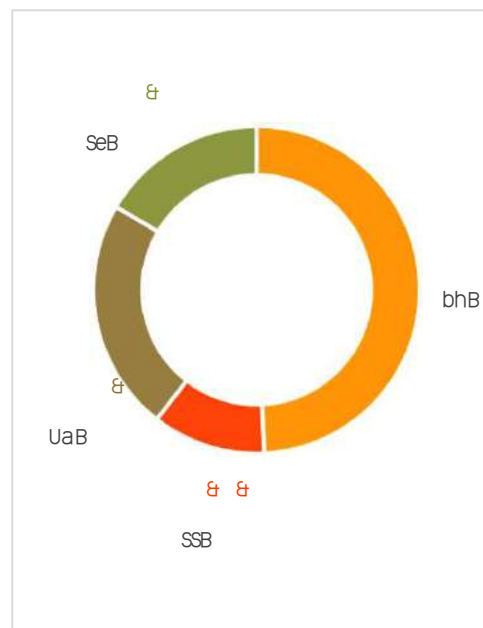


Estimation de la consommation d'ENAF (Espaces naturels agricoles & forestiers)

Des projets habitats prévisionnels du PLH

Estimation de la consommation d'ENAF

SSM	Montauban-de-Bretagne	9.86 ha
	Saint-Méen-le-Grand	2.83 ha
UM	Gaël	0.15 ha
	Irodouër	0.96 ha
	Médréac	0.00 ha
	Quédillac	1.78 ha
cMU	Boisgervilly	3.55 ha
	La Chapelle du Lou du Lac	0.17 ha
	Le Crouais	2.07 ha
	Saint-Onen-la-Chapelle	0.12 ha
	Saint-Uniac	0.00 ha
bMU	Bléruais	0.00 ha
	Landujan	1.35 ha
	Muel	0.24 ha
	Saint-Malon-sur-Mel	0.36 ha
	Saint-Maugan	1.12 ha
	Saint-Pern	1.18 ha
Total		25.74 ha



Soit une moyenne de **4.29 ha** consommés par an sur la durée du PLH par les projets d'habitat



groupe**reflex_**

Arcadie, Paris
Acelf, Strasbourg
Adeus, Marseille
Aures, Nantes
> Cérur, Rennes
Place, Bordeaux
Trajectoires, Lyon