



**SYNDICAT
D'URBANISME
DU PAYS DE VITRÉ**
SCoT & AMÉNAGEMENT

Schéma de Cohérence Territoriale

SCoT DU PAYS DE VITRÉ

ANNEXES DIAGNOSTIC DEMOGRAPHIE & HABITAT

Arrêté en Comité syndical
le 11.02.2026

SOMMAIRE

1.	DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES ET MODES D'HABITER	4
1.1	LE CHAMP D'APPLICATION DU SCoT	4
1.2	LES DOCUMENTS DE REFERENCE	5
1.2.1	LE SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT, DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'EGALITE DES TERRITOIRES (SRADDET)	5
1.2.2	LES PROGRAMMES LOCAUX DE L'HABITAT (PLH)	6
1.3	LES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES DU PAYS DE VITRE	7
1.3.1	UN TERRITOIRE DE PLUS DE 109 000 HABITANTS EN 2021	7
1.3.2	DES COMMUNES AUX DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES CONTRASTEES	8
1.3.3	UN TERRITOIRE QUI RESTE JEUNE MAIS QUI DOIT ANTICIPER LES ENJEUX LIES AU VIEILLISSEMENT	10
1.3.4	UN TERRITOIRE QUI RESTE FAMILIAL	12
1.3.5	...MAIS DES MENAGES DE PLUS EN PLUS PETITS	13
1.3.6	PROJECTIONS DEMOGRAPHIQUES A L'HORIZON 2050	14
1.4	L'HABITAT	16
1.4.1	UN PARC DE LOGEMENTS DOMINE PAR LA MAISON INDIVIDUELLE ET DES GRANDS LOGEMENTS	17
1.4.2	L'ACTIVITE DE CONSTRUCTION	18
1.4.3	LES LOGEMENTS VACANTS	20
1.4.4	LE MARCHE DE L'HABITAT	20
1.5	SYNTHESE	22
1.5.1	SYNTHESE DE L'ANALYSE (AFOM)	22
1.1.1	PERSPECTIVES D'EVOLUTION ET BESOINS	22

1. DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES ET MODES D'HABITER

Le Pays de Vitré connaît une croissance démographique positive mais qui s'affaiblit en raison de l'essoufflement du phénomène de périurbanisation de la métropole rennaise. Les dynamiques démographiques au sein du territoire sont différentes : entre, d'une part, les communes à l'ouest qui profitent du dynamisme de la métropole de Rennes et, d'autre part, les communes à l'est et au sud qui connaissent une dynamique plus faible. Si les perspectives d'évolution démographique à horizon 2050 demeurent incertaines, le territoire devra néanmoins faire face au vieillissement de sa population et à la baisse de la natalité, deux phénomènes déjà observés mais qui devraient s'accroître.

Concernant la dynamique de production de logements, le territoire réalise de plus en plus de logements denses (collectifs, maisons groupées). Néanmoins, la maison individuelle et les grands logements restent le modèle d'habitat dominant, alors que la taille moyenne des ménages du territoire tend à diminuer.

1.1 LE CHAMP D'APPLICATION DU SCoT

La démographie et les modes d'habiter sont des enjeux cruciaux à analyser lors de la révision d'un SCoT afin de définir les besoins du territoire. Étudier ces dynamiques permet de comprendre où se positionne le territoire en termes d'attractivité démographique et d'appréhender ses spécificités et besoins en termes d'aménagement de l'espace, d'équilibre social de l'habitat, de mobilités, d'équipements, etc. (article L.141-15 du code de l'urbanisme).

Une analyse multiscalaire sera également développée permettant de positionner le territoire au sein des dynamiques régionales, départementales et de comparer les dynamiques infra SCoT.

Le Projet d'Aménagement Stratégique, définit les objectifs de développement et d'aménagement du territoire à horizon 20 ans sur la base d'une synthèse du diagnostic et des enjeux qui s'en dégagent. Ces objectifs concourent à la coordination des politiques publiques sur les territoires, en favorisant un équilibre et une complémentarité des polarités urbaines et rurales, une gestion économe de l'espace limitant l'artificialisation des sols, notamment en tenant compte de l'existence de friches, les transitions écologique, énergétique et climatique, une offre d'habitat, de services et de mobilités adaptés aux nouveaux modes de vie, une agriculture contribuant notamment à la satisfaction des besoins alimentaires locaux, ainsi qu'en respectant et mettant en valeur la qualité des espaces urbains comme naturels et des paysages (article L.141-3 du code de l'urbanisme).

Le Document d'Orientation et d'Objectifs détermine les conditions du Projet d'Aménagement Stratégique. L'ensemble des orientations s'inscrit dans un objectif de développement équilibré du territoire et des différents espaces urbains et ruraux qui le composent. **Il repose sur la complémentarité entre :**

1. Les activités économiques, artisanales, commerciales, agricoles et forestières ;
2. **Une offre de logement et d'habitat renouvelée**, l'implantation des grands équipements et services qui structurent le territoire, ainsi que l'organisation des mobilités assurant le lien et la desserte de celui-ci ;
3. Les transitions écologique et énergétique qui impliquent la lutte contre l'étalement urbain et le réchauffement climatique, etc. (article L.141-4 du code de l'urbanisme) ;

Le Document d'Orientation et d'Objectifs définit également les **objectifs et les principes de la politique de l'habitat** participant à l'évolution et à l'optimisation de l'usage des espaces urbains et ruraux, en cohérence avec les perspectives démographiques et économiques du territoire, **en privilégiant le renouvellement urbain**. Il décline **l'exigence de mixité sociale, en prenant en compte l'évolution démographique** et économique ainsi que les projets d'équipements et de desserte en transports collectifs. **Il fixe :**

1. **Les objectifs d'offre de nouveaux logements**, répartis, le cas échéant, entre les établissements publics de coopération intercommunale ou par secteur géographique ;
2. **Les objectifs de la politique d'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé**, au regard des enjeux de lutte contre la vacance, de dégradation du parc ancien, de revitalisation et de baisse des émissions de gaz à effet de serre ;
3. **Les objectifs chiffrés de densification en cohérence avec l'armature territoriale** et la desserte par les transports collectifs (article L.141-7 du code de l'urbanisme).

1.2 LES DOCUMENTS DE REFERENCE

Pour analyser ces enjeux, le SCoT doit tenir compte de documents de référence qui existent à l'échelle notamment régionale, départementale et intercommunale.

1.2.1 LE SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT, DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'EGALITE DES TERRITOIRES (SRADDET)

Au sujet du développement résidentiel, le SRADDET Bretagne, approuvé par arrêté préfectoral le 16 mars 2021 et modifié le 17 avril 2024 retient les objectifs suivants :

Objectif 18 : Conforter, dynamiser et animer les centralités urbaines, périurbaines et rurales

Objectif 19 : Favoriser une nouvelle occupation des espaces rapprochant activités économiques et lieux de vie et de résidence

- 19.2 : Viser la production de près de 25 000 logements à vocation de résidence principale par an, et privilégier leur positionnement en vue de raccourcir les distances logement/emploi
- 19.4 : Profiter de la priorité au renouvellement urbain pour inventer de nouveaux quartiers (conjuguant mixités sociale, architecturale, fonctionnelle, urbaine)

Objectif 31 : Mettre un terme à la consommation d'espaces agricoles et naturels

- 31.5 Faire du renouvellement urbain la première ressource foncière de la Bretagne pour tous les usages du sol
- 31.6 Encourager la densification par les habitant·e·s (Bimby) et les acteurs économiques

Objectif 33 : Favoriser la mixité sociale et la fluidité des parcours individuels et collectifs par le logement

- 33.1 : Adapter la taille des logements aux besoins des ménages pour favoriser les parcours résidentiels, tout en évitant les situations de mal logement (surpeuplement, logement d'abord)
- 33.2 : Parvenir dans tous les territoires à un parc de 30% de logement social ou abordable (neuf ou rénovation)

1.2.2 LES PROGRAMMES LOCAUX DE L'HABITAT (PLH)

Les deux EPCI du Pays de Vitré sont dotés de PLH récents.

PLH 3 de Vitré Communauté

2024-2029

Objectifs

+ 0,8% de croissance par an

+ 3 180 logements sur les 6 ans du PLH

Dont 680 à 720 logements locatifs aidés (PLUS/PLAI/PLS/etc.) et 870 à 900 logements soutenus pour l'accèsion aidée à la propriété (PSLA/accesion sociale/etc.)

4 grandes orientations

1. Diversifier en différenciant selon les enjeux locaux
2. Accentuer la politique en faveur du parc ancien
3. Contribuer à la trajectoire ZAN
4. Garantir une gouvernance et des moyens à la hauteur des enjeux

PLH 3 de Roche aux Fées Communauté

2022-2028

Objectifs

+ 1,12% de croissance par an (scénario de crise à 0,8%)

+ 1 073 logements à produire sur les 6 ans du PLH

Dont 216 logements locatifs aidés (PLUS/PLAI/PLS/etc.) et 324 logements soutenus pour l'accèsion aidée à la propriété (PSLA/accesion sociale/etc.)

4 grandes orientations

1. Maîtriser le foncier pour concilier développement résidentiel et lutte contre l'artificialisation
2. Améliorer la qualité urbaine, architecturale et environnementale pour préserver les atouts de cadre de vie
3. Diversifier le parc pour s'adapter à la diversité des ménages et des parcours résidentiels
4. Accompagner et anticiper le vieillissement pour répondre aux mutations sociodémographiques à l'œuvre

1.3 LES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES DU PAYS DE VITRE

1.3.1 UN TERRITOIRE DE PLUS DE 109 000 HABITANTS EN 2021

Le SCoT du Pays de Vitré se compose d'une diversité de **communes et de paysages**. Organisée autour de la commune de Vitré - centre urbain de 19 000 habitants - la composition démographique du Pays se caractérise par la présence de plusieurs polarités : Argentré-du-Plessis, Châteaubourg, Janzé, La-Guerche-de-Bretagne et Retiers qui accueillent entre 4 500 et 8 500 habitants, ainsi qu'une majorité de petites communes (30 communes de moins de 1 000 habitants), formant un **territoire à dominante périurbaine et rurale**.

Cette configuration territoriale s'explique notamment par la **proximité avec la métropole rennaise**. L'interdépendance entre ces deux territoires est notable, notamment dans les déplacements domicile-travail. La forte croissance démographique de Rennes provoque une tension sur les marchés immobiliers, entraînant ainsi un départ des populations vers les communes périphériques du Pays de Vitré.

Le territoire du SCoT du Pays de Vitré a connu une **augmentation de plus de 30 000 habitants entre 1990 et 2021, et d'environ 3 500 habitants entre 2015 et 2021**. Cela correspond à un taux de croissance annuel moyen (TCAM) de +0,54%, dont 0,3% proviennent du solde naturel positif (plus de naissances que de décès) et 0,26 % du solde migratoire.

Au cours des trente dernières années (1990-2021), le **TCAM du territoire a connu des fluctuations importantes**, avec un pic à +1,6% entre 1999-2010 pour ensuite redescendre à +0,9% entre 2010-2015 puis +0,54% entre 2015-2021.

Depuis la période 2010-2015, l'accroissement de la population du SCoT du Pays de Vitré est moins dynamique que celui du Département de l'Ille-et-Vilaine et de la Région Bretagne. Sur la période 2015-2021, le TCAM de la population du SCoT est de +0,54% contre +0,9% pour l'Ille-et-Vilaine ainsi que pour la région Bretagne.

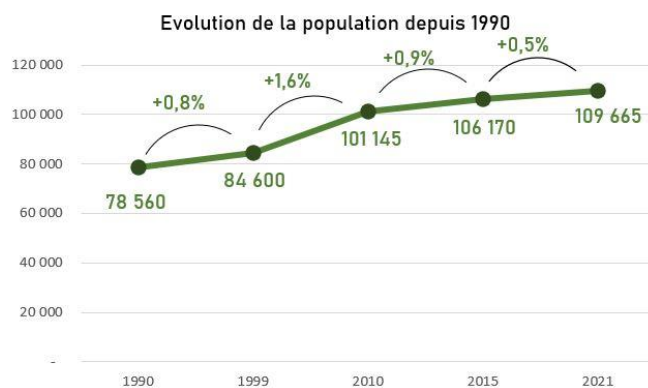


Figure 1 : Données INSEE 2021. Source : SCE/ Ateliers up+

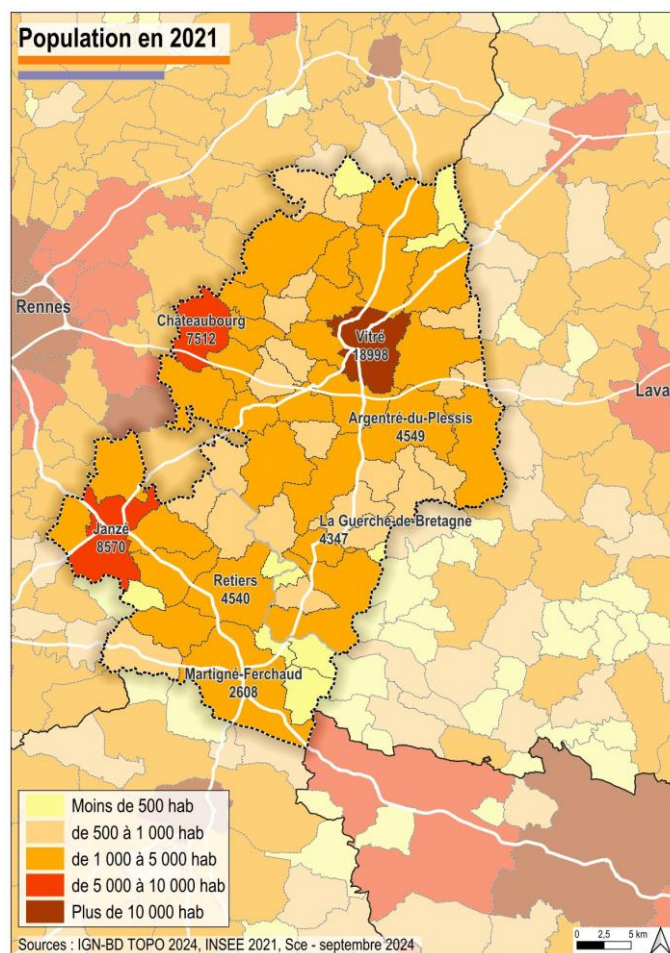


Figure 2 : Source : SCE / Ateliers Up+

1.3.2 DES COMMUNES AUX DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES CONTRASTEES

L'analyse de l'évolution de la population sur les dix dernières années (2010-2021) met en évidence une diminution significative du phénomène de périurbanisation et d'évasion de la métropole rennaise, qui se traduit par un ralentissement de la croissance et des dynamiques hétérogènes.

A l'échelle du SCoT, entre 2010-2015 le taux de croissance annuel moyen était de **+0,97%**. Cette croissance présentait toutefois des dynamiques contrastées en fonction des secteurs PLH et des communes du territoire :

- **Les secteurs PLH¹ avec les TCAM les plus élevés** sont : le secteur intermédiaire de Roche aux Fées Communauté (+2%), le secteur ouest de Vitré Communauté (+2,1%) et le secteur de la ville centre de Vitré (+1,1%).
- A l'inverse, **les secteurs avec les dynamiques démographiques les plus faibles** sont : le secteur sud de Roche aux Fées Communauté et le secteur nord-sud de Vitré Communauté avec des TCAM de +0,1%.

Concernant les pôles du territoire, des disparités étaient également observées entre :

- **Des pôles affichant une forte croissance** comme Châteaubourg (+2,6%), Retiers (+2,5%) et Vitré (+1,1%).
- **Des pôles présentant une croissance positive mais moins dynamique** : Argentré-du-Plessis (+0,4%), Janzé (+0,3%) et La Guerche-de-Bretagne (+0,12%).
- Et le **pôle de Martigné-Ferchaud qui a connu une croissance négative en ayant perdu des habitants (-0,44%).**

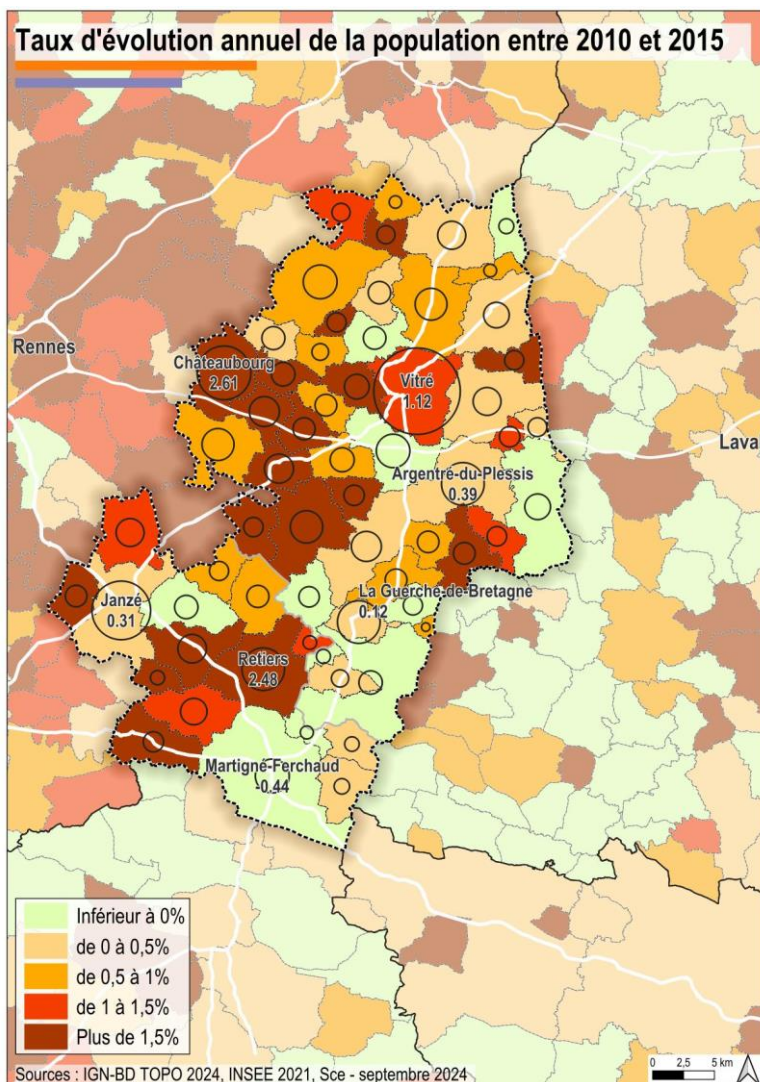


Figure 3 : Source : SCE / Ateliers Up+

¹ cf partie « les secteurs PLH » diagnostic - Préambule

Entre 2015 et 2021, la tendance démographique ralentit (+0,54%) et les dynamiques évoluent. On observe notamment un « rétrécissement » de la couronne périurbaine rennaise, en forte croissance, qui s'arrête désormais aux franges ouest du Pays de Vitré.

- En effet, la croissance du secteur intermédiaire de Roche aux Fées Communauté (+0,3% contre +2% entre 2010-2015), du secteur ouest de Vitré Communauté (+1,3% contre +2,1% entre 2010-2015) du secteur centre de Vitré Communauté (+0,5% contre +0,9% entre 2010-2015), du secteur intermédiaire de Vitré Communauté (0,01% contre 0,8% entre 2010-2015) ralentissent.
- On observe toutefois le maintien de la croissance du secteur de la ville centre de Vitré (+1,1%), ainsi que du secteur nord de Roche aux Fées Communauté (+0,54%).
- Une légère reprise de la dynamique démographique du secteur sud de Roche aux Fées Communauté (+0,3% contre +0,1% sur la période passée) peut également être observée.

Les pôles du territoire connaissent également une évolution de leur dynamique :

- Un ralentissement de la croissance des pôles de Châteaubourg (+1,4% contre 2,6% entre 2010-2015) et de Retiers (+1% contre 2,5%).
- Des pôles avec une dynamique qui s'accélère : Argentré-du-Plessis (+1% contre +0,4%), Janzé (+0,6% contre +0,3%), La Guerche-de-Bretagne (+0,3% contre +0,1%), et Martigné-Ferchaud (+0,02% contre -0,44%) connaissent une augmentation de leur population entre 2015 et 2021.
- Une dynamique qui se maintient dans la ville centre de Vitré (+1,09%).

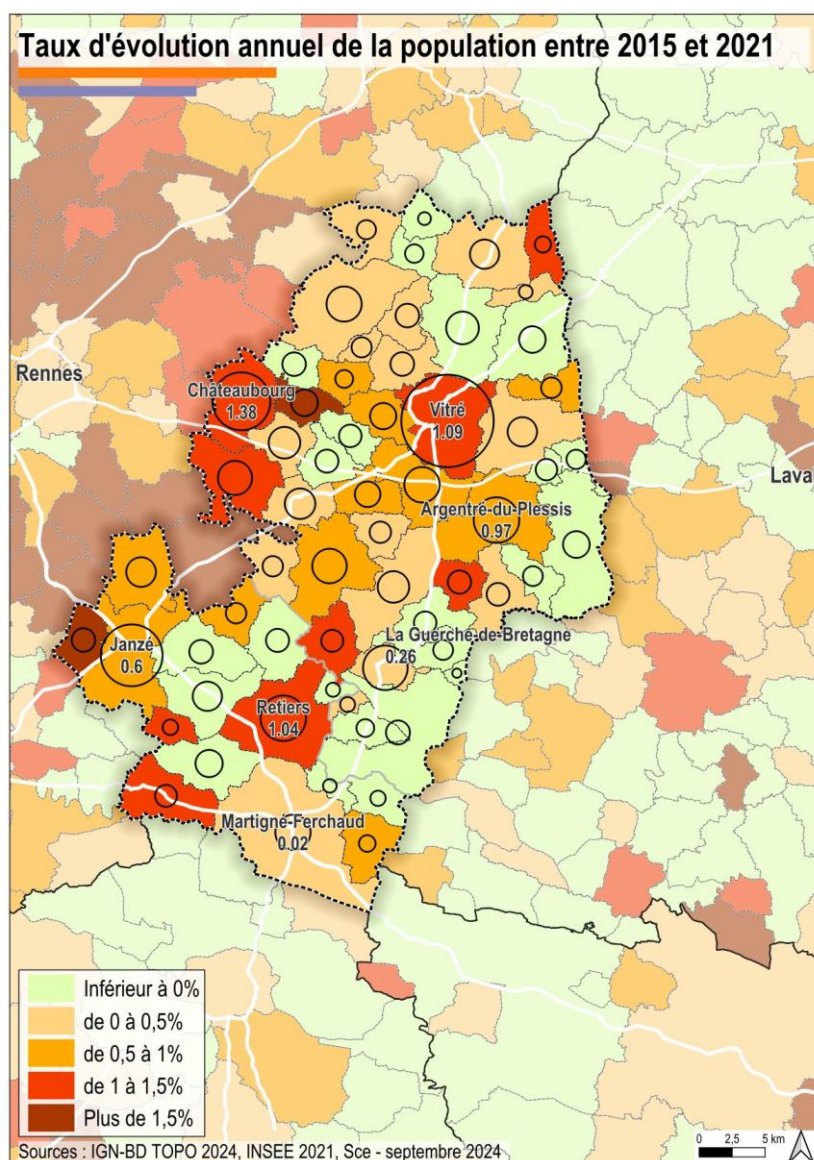


Figure 4 : Source : SCE / Ateliers Up+

1.3.3 UN TERRITOIRE QUI RESTE JEUNE MAIS QUI DOIT ANTICIPER LES ENJEUX LIÉS AU VIEILLISSEMENT

Le territoire du Pays de Vitré se distingue par une proportion importante de jeunes dans sa population. En effet, en 2021, les 0-14 ans représentent près de 21% de la population, contre 17% en Bretagne et 18% en Ille-et-Vilaine. Cependant, entre 2015 et 2021, le nombre d'enfants de 0 à 14 ans a diminué de 803 personnes sur le Pays de Vitré, tandis que la population des 15-29 ans a, elle, augmenté de 454 personnes.

Concernant les actifs, les 15-29 ans représentent près de 16% de la population en 2021. Leur nombre a diminué d'environ 455 personnes entre 2015 et 2021. **La part des 30-44 ans** représente quant à elle 20% de la population. Celle-ci a diminué de -0,4% entre 2015 et 2021, soit une baisse de 555 personnes.

Enfin, **les populations plus âgées** (tranches d'âges : 45-59 ans, 60-70 ans, 75-89 ans et 90 ans et plus) ont, quant à elles, quasiment toutes augmenté, à l'exception des 75-89 ans dont le nombre a diminué de -0,6%. La tranche des 60-74 ans est celle qui a le plus augmenté, avec près de 2 500 personnes supplémentaires, et elle représente 21% de la population totale en 2021.

Ces dynamiques démographiques, à savoir la baisse de la population jeune et la hausse des seniors, reflètent un ralentissement du rythme de renouvellement de la population et attestent de son vieillissement. Elles interrogent la capacité du territoire à renouveler sa population active au risque de fragiliser l'économie locale si elle ne peut renouveler sa main d'œuvre.

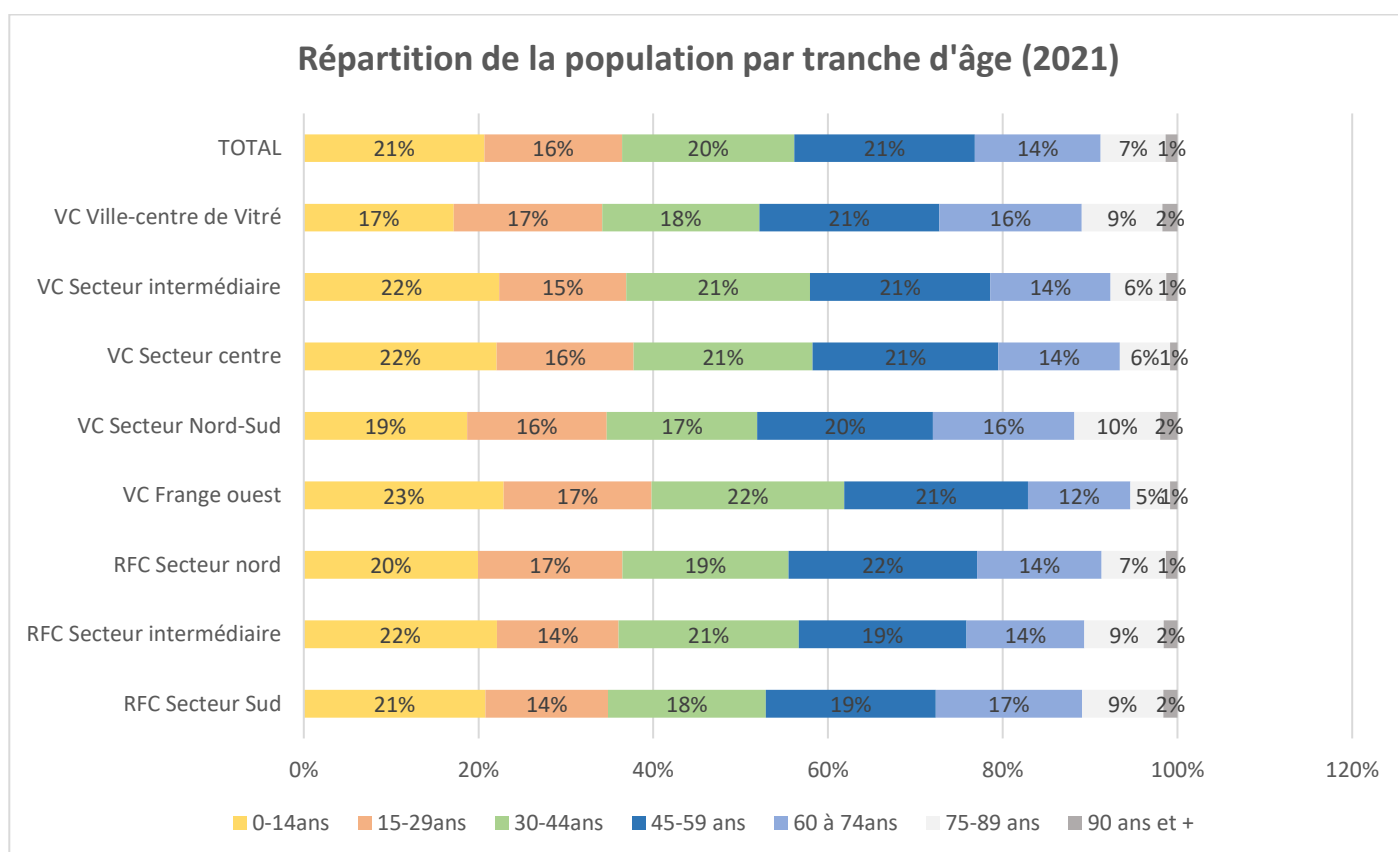


Figure 5 : Données INSEE 2021. Source : SCE/ Ateliers up+

Les communes présentant les parts les plus élevées de personnes de plus de 60 ans sont essentiellement situées au sud et au sud-est du territoire. En 2021, La Guerche-de-Bretagne se distingue avec 37% de sa population âgée de 60 ans et plus. Elle est suivie par Martigné-Ferchaud où les plus de 60 ans représentent 34% de la population.

D'autres communes, comme Retiers et Vitré, affichent des proportions supérieures à 25%. **Ces chiffres suggèrent un vieillissement plus accentué de la population dans les pôles majeurs.** Cette situation s'explique en partie par le fait que les pôles majeurs, comme la ville de Vitré, offrent des logements adaptés aux seniors, en termes de résidences spécialisées notamment.

A l'inverse, certaines communes présentent une proportion plus élevée de la population de moins de 15 ans traduisant une dynamique démographique plus jeune. **Les communes rurales de l'ouest se positionnent en tête des communes avec le plus de jeunes.** Sur les pôles majeurs, c'est Châteaubourg qui présente une part importante de jeunes de moins de 15 ans. Cette tranche d'âge représente 22% de sa population.

Argentré-du-Plessis et Retiers présentent à la fois une proportion élevée de jeunes et de personnes âgées.

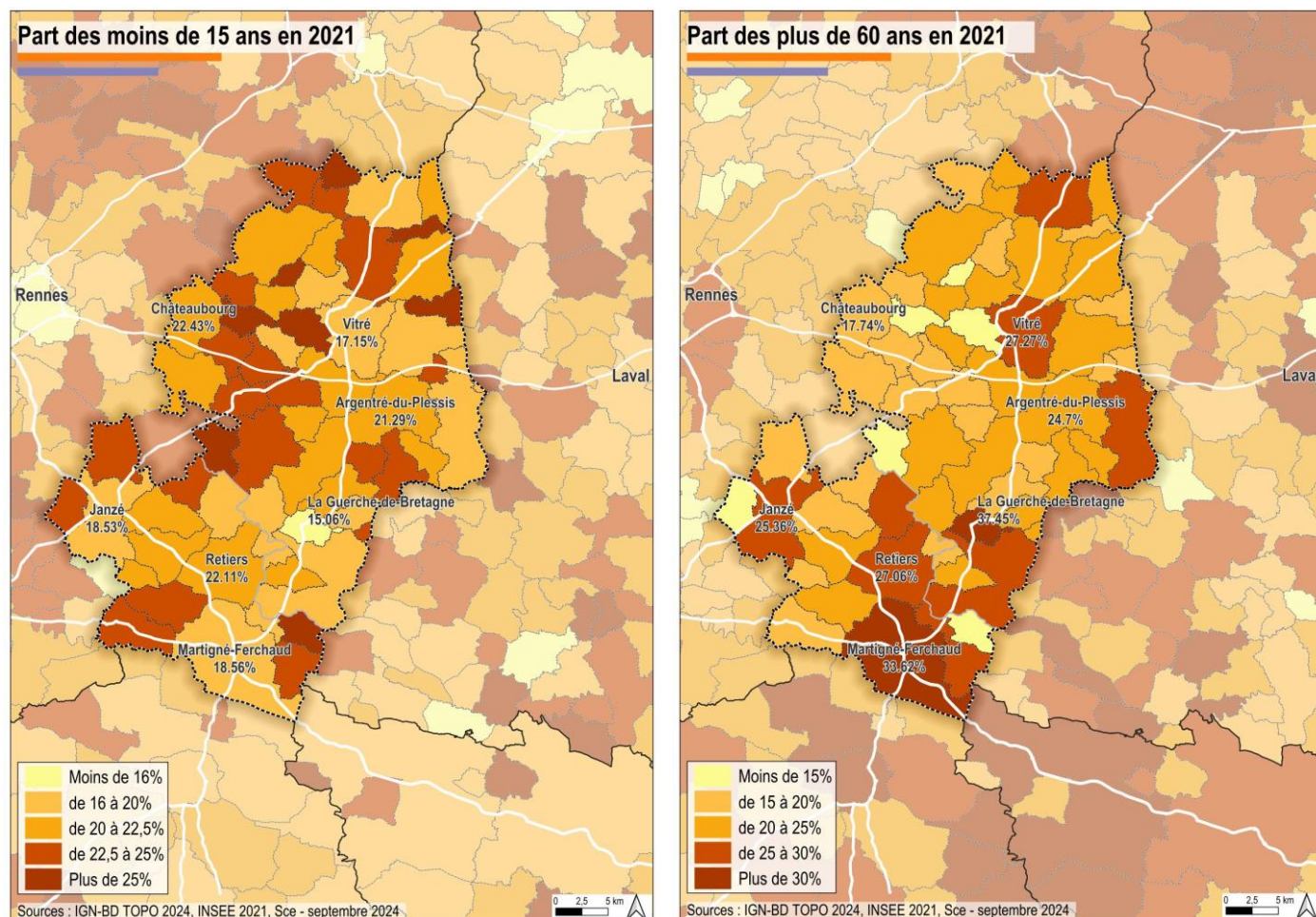


Figure 6 : Source : SCE / Ateliers Up+

1.3.4 UN TERRITOIRE QUI RESTE FAMILIAL ...

Les ménages qui résident sur le territoire du Pays de Vitré sont à 31% des ménages seuls (= ménages d'une personne, 39% en moyenne en Bretagne et en Ille-et-Vilaine), **29% des ménages en couple sans enfants** (28% en moyenne en Bretagne et 26% en Ille-et-Vilaine), **32% des ménages en couple avec enfants** (23% en moyenne en Bretagne et 25% en Ille-et-Vilaine) **et à 7% des ménages monoparentaux** (8% en moyenne en Bretagne et en Ille-et-Vilaine).

La ville centre de Vitré se démarque par la présence de 42% de ménages d'une personne. A l'inverse, **le secteur centre de Vitré Communauté** se caractérise par un taux de ménages en couple avec enfants plus important (38%).

Sur la période 2015-2021, le nombre de **ménages en couple avec enfants** a diminué de 95 ménages par rapport à 2010-2015. Une baisse particulièrement perceptible dans le secteur intermédiaire de Vitré avec -129 ménages et du secteur ville centre de Vitré avec -47 ménages. A l'inverse, **les secteurs ouest de Vitré Communauté et intermédiaire de Roche aux Fées Communauté ont gagné respectivement +107 et +25 ménages en couple avec enfants.**

Le nombre de **familles monoparentales** représente 7% de la population en 2021. Ce nombre **a largement augmenté entre 2015-2021 de près de 600 personnes**. Cette hausse s'observe particulièrement dans le secteur nord de Roche aux Fées Communauté (+110 personnes), et les secteurs centre (+145) et intermédiaire (+109) de Vitré Communauté.

Près de 31% des ménages du Pays de Vitré sont des **personnes seules** en 2021. Une proportion qui augmente davantage au fil des ans : entre 2015 et 2021, c'est près de + 1 780 personnes seules que le territoire a accueillies.

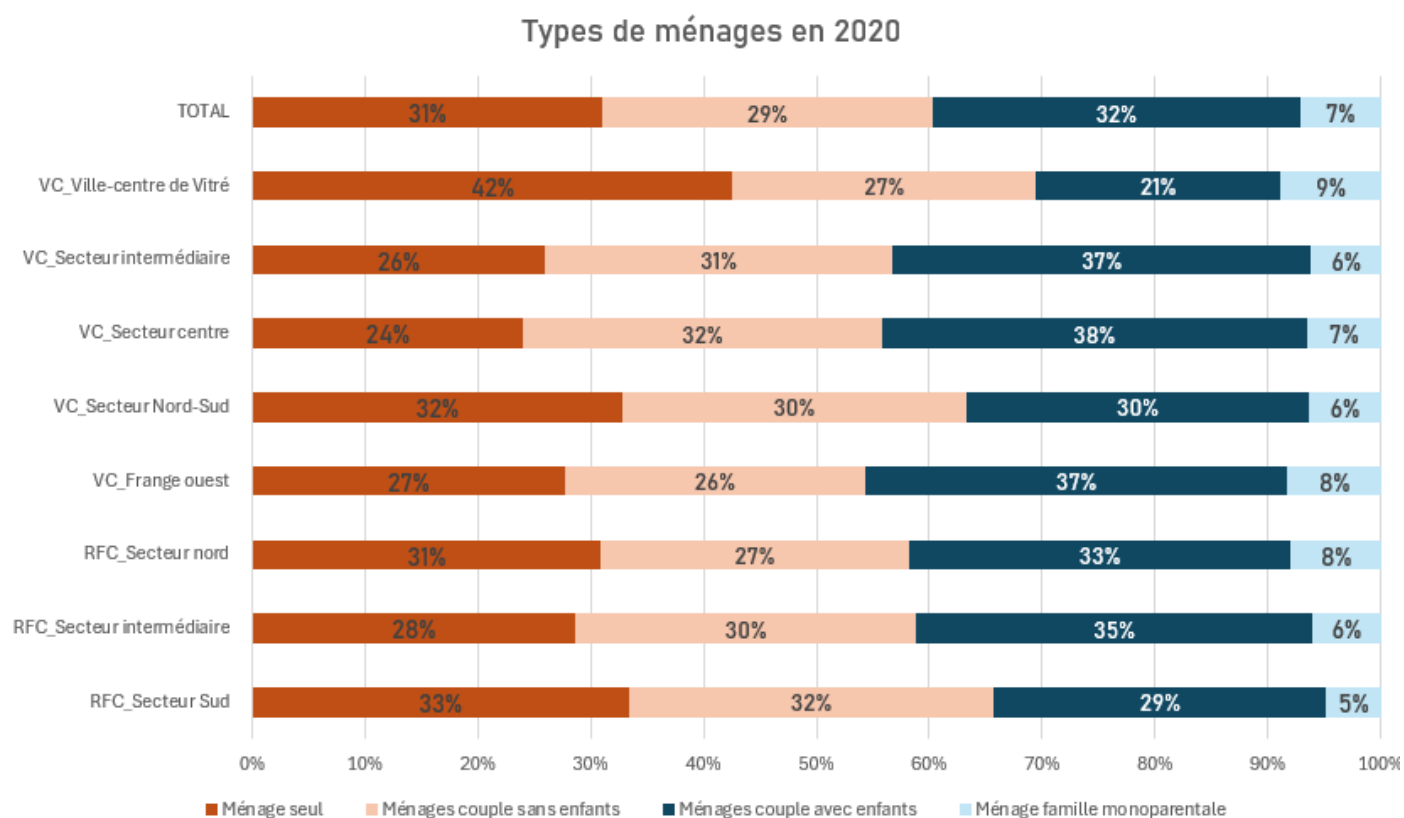


Figure 7 : Données INSEE 2021. Source : SCE/ Ateliers up+

1.3.5 ... MAIS DES MENAGES DE PLUS EN PLUS PETITS

Bien que le territoire n'échappe pas au phénomène général de desserrement de la taille moyenne des ménages, **le Pays de Vitré présente une taille moyenne des ménages plus grande (2,37) que la moyenne départementale (2,08).**

Cette taille moyenne des ménages a toutefois connu une **baisse significative en 10 ans**, en passant de 2,47 en 2010 à 2,37 en 2021.

Cette diminution de la taille moyenne des ménages a un impact sur le besoin en logements puisque pour loger le même nombre de personnes il y a besoin de plus de logements. En planification, ce besoin est exprimé par le « **point mort** » de production de logements. Toutefois, il est à noter que l'évolution de la taille moyenne des ménages est également fortement influencée par la dynamique démographique d'un territoire : un territoire qui accueille de nombreuses familles avec enfants connaîtra une baisse bien plus faible qu'un territoire dont la population stagne ou qui accueille une grande part de personnes plus âgées.

Entre 2010 et 2021, le besoin pour le point mort (*nombre de logements nécessaire pour résorber la diminution de la taille moyenne des ménages, soit l'hébergement de la population déjà présente, sans compter les besoins de logements pour l'accueil de l'augmentation de la population du territoire*) **représente près de 1 630 logements, soit 28% de l'évolution du parc de logements.** Un chiffre limité comparé à d'autres territoires qui peuvent connaître un besoin proche de 50%. Cela s'explique par la structure de la population du Pays de Vitré qui est jeune et par le fait que le territoire continue à accueillir un nombre important d'enfants.

En 2021, les secteurs présentant la taille moyenne de ménages la plus grande sont :

- Le secteur centre de Vitré Communauté avec 2,52 personnes par ménage ;
- Le secteur intermédiaire de Vitré Communauté avec 2,51 personnes par ménage ;
- Le secteur frange ouest de Vitré Communauté avec 2,50 personnes par ménage.

On observe toutefois **une diminution par rapport à 2015** où la taille des ménages atteignait jusqu'à 2,60 personnes par ménage dans certains de ces secteurs.

A l'inverse, certains secteurs affichent des tailles de ménages plus réduites :

- Le secteur ville centre de Vitré avec 2,06 personnes par ménage ;
- Le secteur sud de Roche aux Fées communauté avec 2,31 personnes par ménage ;

Certains secteurs comme les secteurs centre et ville centre de Vitré Communauté ont enregistré les baisses les plus notables de leur taille des ménages passant respectivement de 2,69 et 2,13 en 2010 à 2,52 et 2,06 en 2021.

1.3.6 PROJECTIONS DEMOGRAPHIQUES A L'HORIZON 2050

Selon les projections démographiques de l'INSEE, la population de la Région Bretagne pourrait atteindre les 3,6 millions d'habitants à l'horizon 2050. Cette augmentation reposerait sur un excédent migratoire relativement constant au cours de la période. Simultanément, l'écart entre le nombre de naissances, en baisse, et de décès, en hausse, continuerait de croître jusqu'en 2050 ; le solde migratoire (excédentaire) et le solde naturel (déficitaire) tendraient alors à se compenser.

La croissance démographique se concentrerait en Ile-et-Vilaine, dans la métropole brestoise et sa périphérie, ainsi que sur une large part du littoral morbihannais. A l'inverse, il stagnerait, voire baisserait, dans le reste de la Région.

Ce futur projeté s'appuie sur des hypothèses de prolongement des tendances récentes en matière de démographie et de mobilités résidentielles (scénario central). Cependant, des modifications de l'environnement économique, politique, ou encore des changements climatiques ou environnementaux peuvent faire évoluer ces comportements dans le temps, modifiant par la suite les évolutions de la population. Ainsi, les agences d'urbanisme bretonnes ont réfléchi à l'éventualité de phénomènes modifiant en profondeur la vie des habitants de la région et à l'impact qu'ils pourraient avoir sur les mouvements migratoires, qu'ils soient internes à la Bretagne ou avec les autres régions, mais également avec l'étranger. **Cette réflexion a permis d'envisager quatre scénarios différents :**

Le modèle « Omphale »

Le modèle « Omphale » (outil méthodologique de projection d'habitants, d'actifs, de logements et d'élèves) permet de réaliser des projections de population infra-nationales en projetant d'année en année, à partir de 2018, les pyramides des âges des différents territoires. L'évolution de la population par sexe et âge repose sur des hypothèses d'évolution de trois composantes : la fécondité, la mortalité et les migrations (flux internes à la France et solde migratoire avec l'étranger). Différents scénarios sont ainsi élaborés selon les hypothèses retenues.

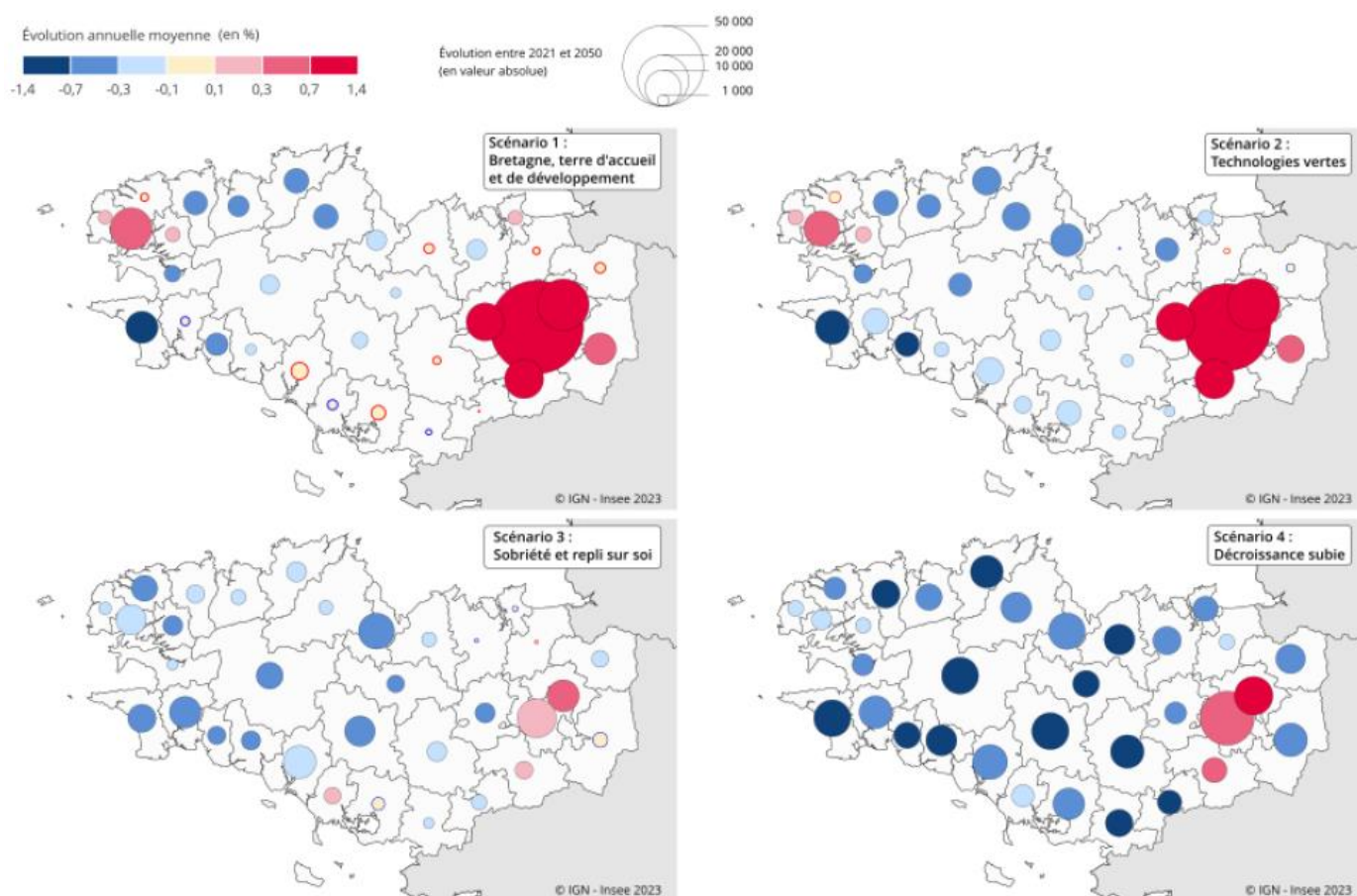


Figure 8 : 4 scénarios prospectifs pour le développement de la Bretagne à horizon 2050
Source : INSEE

1. **Scenario 1 : « Bretagne, terre d'accueil et de développement »** : s'inscrit dans un contexte national d'ouverture des frontières permettant l'accueil de populations autant pour des raisons économiques que climatiques. Tous les territoires bretons, notamment le Pays de Vitré en tirent profit avec des arrivées supplémentaires d'actifs. Les pôles universitaires bretons bénéficient aussi d'arrivées supplémentaires d'étudiants, tandis que les territoires littoraux continuent d'attirer une population de seniors à la recherche d'un cadre de vie agréable. **Dans ce scénario, le Pays de Vitré connaîtrait une croissance de +0,7% sur la période 2030-40 puis de +0,6% sur 2040-2050.**
2. **Scenario 2 : « Technologies vertes »** s'inscrit dans une démarche de spécialisation régionale vers une économie productive verte. Pour porter cette ambition, l'optimisation technique et innovationnelle est portée par les deux métropoles régionales, qui développent leur enseignement supérieur, ainsi que leurs emplois dans la recherche et le numérique : Rennes, Brest et leur périphérie attirent de nouveaux actifs qualifiés, et leur attractivité auprès des étudiants se renforce. Grâce à leur écosystème productif, les villes moyennes bretonnes en tirent également profit, tout comme, du fait du développement des nouveaux modes de travailler, les territoires littoraux, qui permettent d'allier travail et qualité de vie. **Le Pays de Vitré, de par sa proximité avec Rennes, devrait tirer profit de cette situation avec des taux de croissance dynamiques, toutefois légèrement inférieurs par rapport au scénario 1.**
3. **Scenario 3 : « Sobriété et repli sur soi »** s'inscrit dans un contexte de faible coopération internationale, le solde migratoire avec l'étranger étant limité. La Bretagne, prenant en compte l'épuisement des ressources, a fait le choix d'un modèle de développement alternatif, avec des modes de vie radicalement transformés. L'appareil productif s'oriente vers la recherche d'une certaine autonomie et s'organise à des échelles territoriales de proximité. L'agriculture et la production industrielle se transforment, permettant d'assurer la satisfaction des besoins au plus près des consommateurs. La construction neuve est limitée, mais les logements vacants et résidences secondaires sont remobilisés en résidences principales. **Dans ce scénario, le développement du Pays de Vitré est limité et la croissance stagne.**
4. **Scenario 4 : « Décroissance subie »** est une vision pessimiste de la trajectoire bretonne. Les changements environnementaux et sociétaux n'ont pas été anticipés. L'agriculture et l'industrie agroalimentaire bretonnes, qui n'ont pas questionné leur modèle, sont touchées par une crise importante en raison d'une forte baisse de la demande en produits carnés. Le secteur productif breton, n'ayant opéré aucune transformation vers des processus décarbonés, n'attire plus les actifs. Seul le littoral reste attractif pour les retraités. **Dans ce scénario, le Pays de Vitré connaît une perte de population en raison de la dégradation de la situation économique envisagée.**

Dans tous les scénarios, on observe un vieillissement de la population. En effet, les classes d'âges supérieures à 65 ans sont celles qui gagneraient le plus d'habitants et à l'inverse, la population âgée de moins de 25 ans diminuerait.

1.4 L'HABITAT

En 2021, le Pays de Vitré compte **49 900 logements** dont **45 366 en résidences principales** soit près de 90% du parc de logements.

Le parc de logements de résidences principales a connu une évolution de +1% sur la période 2015-2021, une augmentation plus marquée que l'évolution démographique sur cette même période (+0,54%).

Les plus fortes augmentations du nombre de résidences principales se localisent sur les secteurs suivants : ville centre de Vitré et de la frange ouest (+1,6%), du secteur centre de Vitré Communauté (+1,1%), et du secteur nord de Roche aux Fées Communauté (+1,2%). Ces secteurs correspondent également aux secteurs avec les taux de croissance les plus dynamiques : +1,1% pour le secteur ville centre de Vitré, +1,3% pour le secteur de la frange ouest de Vitré Communauté et +0,5% pour le secteur nord de Roche aux Fées Communauté.

Si l'on observe un léger décalage entre les deux dynamiques pour les secteurs mentionnés ci-dessus (à l'exception du secteur nord de Roche aux Fées Communauté qui connaît un décalage plus significatif), celui-ci est plus important pour les secteurs suivants : centre de Vitré Communauté (+1.17% de croissance de logements contre +0.5% de croissance de population) et secteur intermédiaire de Vitré (+0.57% de croissance de logements contre -0.001% de croissance de population).

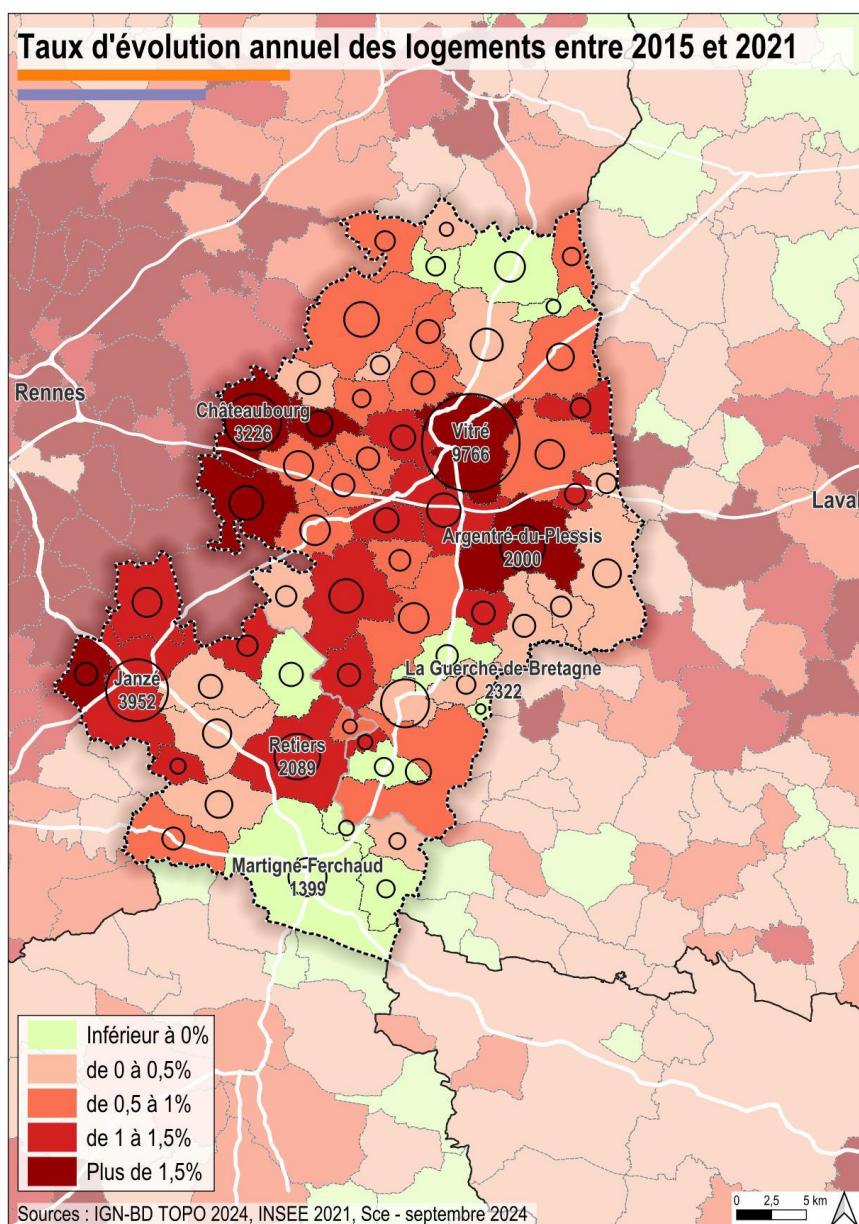


Figure 9 : Source : SCE / Ateliers Up+

1.4.1 UN PARC DE LOGEMENTS DOMINE PAR LA MAISON INDIVIDUELLE ET DES GRANDS LOGEMENTS

En 2021, les **maisons individuelles représentent 82% du parc de logements** au sein du territoire du SCoT, une proportion supérieure à celle du département d'Ille-et-Vilaine et de la Région Bretagne. Sur le territoire, le nombre de maisons a connu une croissance de +1% sur la période 2015-2021 (0,6% pour Roche aux Fées Communauté et 1% pour Vitré Communauté).

Les logements collectifs du Pays de Vitré se concentrent majoritairement au sein de la ville de Vitré (40%), des pôles principaux de Janzé (28%), Châteaubourg (27%) et La Guerche de Bretagne (27%). Le nombre de logements collectifs a augmenté de +1,5% environ (1,5% pour Vitré Communauté et 1,7% pour Roche aux Fées Communauté).

Les résidences principales sont constituées en majeure partie de **grands logements** : près de 55% des logements ont plus de 5 pièces. **Les petits logements** (1, 2 et 3 pièces) représentent 25% des résidences principales. Pourtant, le territoire connaît une diminution de la taille des ménages. On compte en moyenne 2,37 personnes par ménage en 2021 contre 2,72 en 1999. Cette évolution socio-démographique questionne l'adéquation du parc de logements avec les besoins de la population. L'augmentation du nombre de familles monoparentales est également un enjeu à intégrer dans les réflexions portées sur les typologies de logements.

Nombre de pièces des résidences principales en 2020

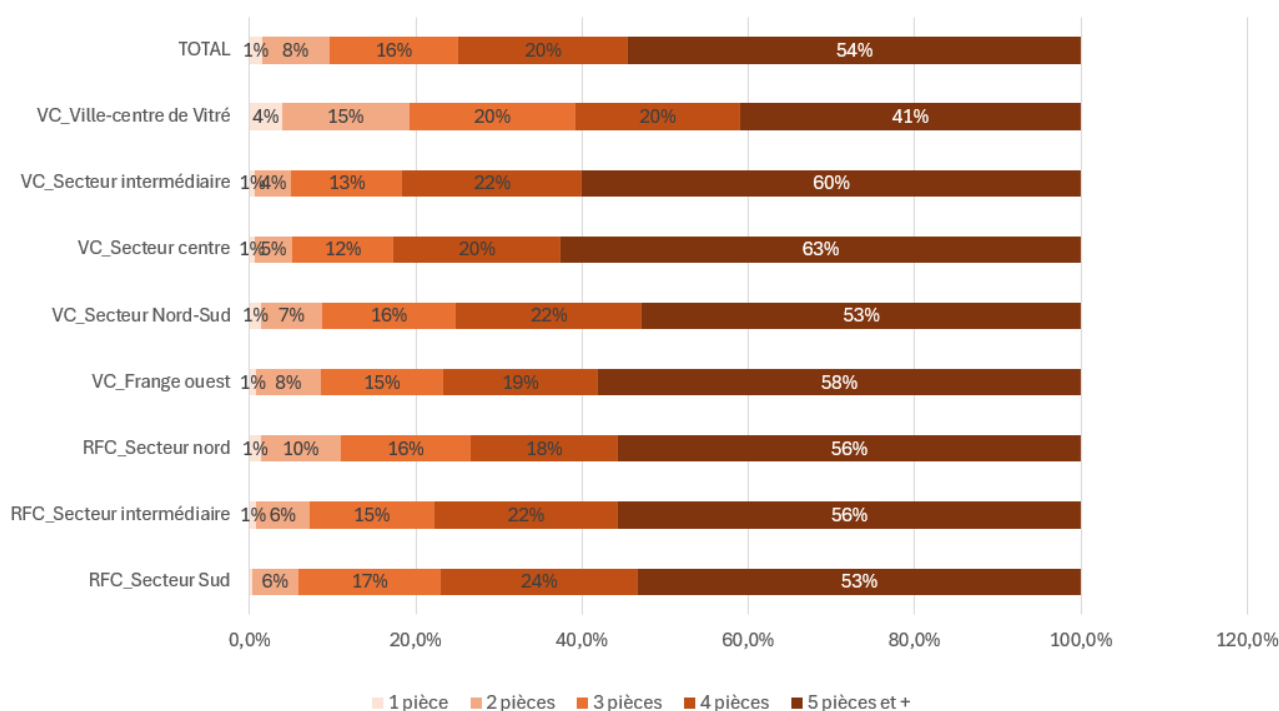


Figure 10 : Données INSEE 2021
Source : SCE/ Ateliers up+

1.4.2 L'ACTIVITE DE CONSTRUCTION

L'évolution du nombre de logements commencés par an entre 2011 et 2022 montre des **fluctuations importantes**, avec des pics de production de logements suivis par des baisses.

Le pic le plus haut se situe en 2011 avec 726 logements produits et la baisse la plus forte en 2016 avec 346 logements. **En moyenne entre 2011 et 2022, 526 logements ont été produits par an sur le Pays de Vitré** dont : 346 individuels purs, 43 individuels groupés, 123 collectifs et 14 résidences.

En ce qui concerne la typologie des logements produits, entre 2012 et 2022, **le poids de l'habitat individuel a diminué** passant de 84% (393 individuels purs) des logements produits en 2012 à 60% (387) en 2022.

Cette diminution s'explique par **l'augmentation du nombre de collectifs sur le territoire** qui passe de 7% de la production en 2012 (33 collectifs) à 36% (235) en 2022.

A l'inverse, **les individuels groupés connaissent une diminution de leur nombre** passant de 37 logements produits en 2012 à 19 en 2022.

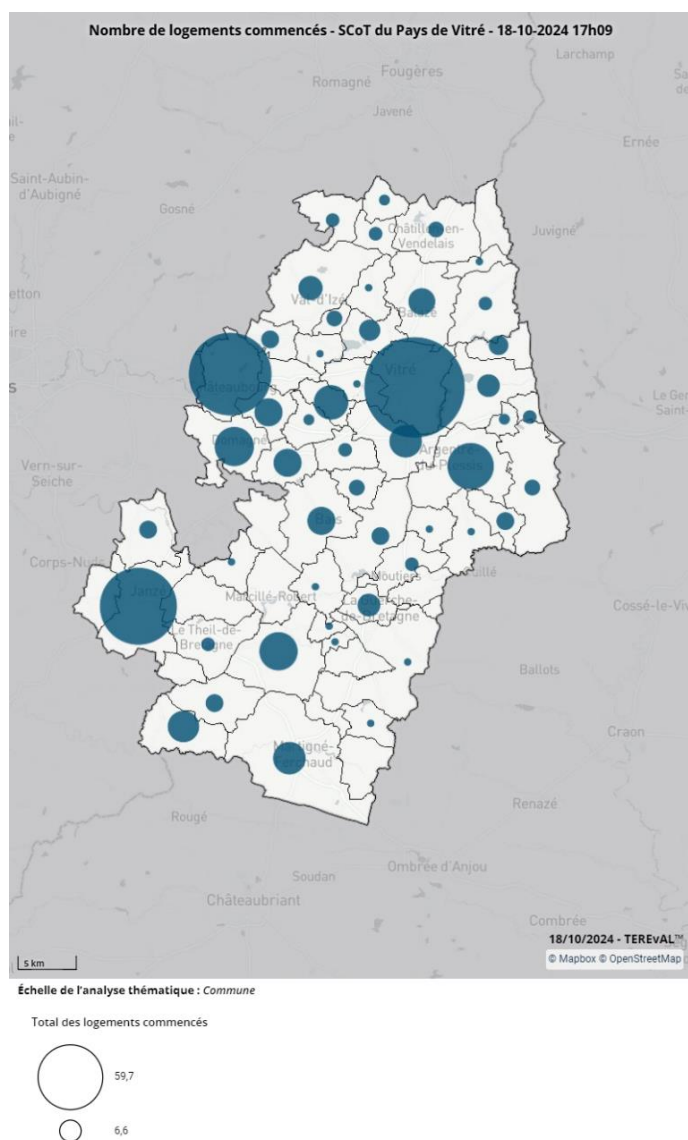


Figure 11 : Données SITADEL Source : Traitement TEREVAL

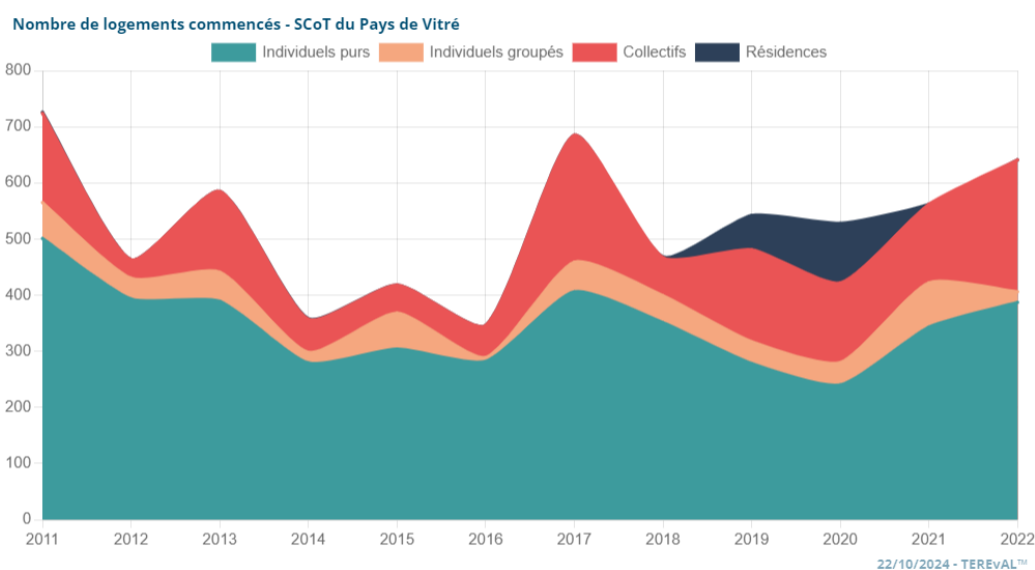


Figure 12 : Données SITADEL Source : Traitement TEREVAL

A l'échelle de **Roche aux Fées Communauté**, ce sont les **communes situées au nord qui connaissent le taux le plus élevé de logements commencés**. Il s'agit des communes sous influence de la métropole rennaise.

Les constructions de logements collectifs sont essentiellement concentrées sur le pôle de Janzé (183 collectifs produits en 2022).

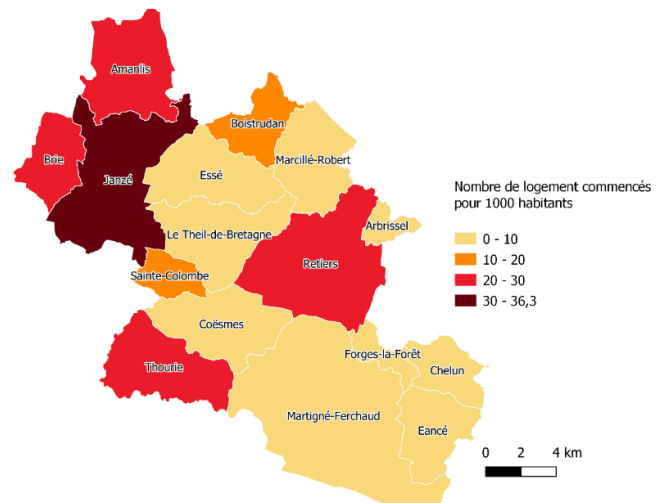


Figure 13 : Source CERUR - PLH n°3 Roche aux Fées Communauté

Sur **Vitré Communauté**, le taux de **logements autorisés** en moyenne entre 2016 et 2021 **est plus important sur les communes situées aux abords de la RN157** (accès à Rennes Métropole à l'ouest et à Laval à l'est). Les secteurs nord et sud ont, quant à eux, nettement moins produits de logements, proportionnellement à leur nombre de logements existants. La dynamique de production est essentiellement portée par Vitré (148% de l'objectif du précédent PLH atteint) ainsi que par le secteur est du PLH n°2 qui a quasiment atteint l'objectif fixé.

La production reste majoritairement orientée vers la maison individuelle en lotissement mais le nombre de collectifs a augmenté sur le territoire. La production de logements collectifs est notamment concentrée sur 6 communes parmi les 46 : Vitré, Châteaubourg, Argentré-du-Plessis, La Guerche-de-Bretagne, Etréles et Balazé.

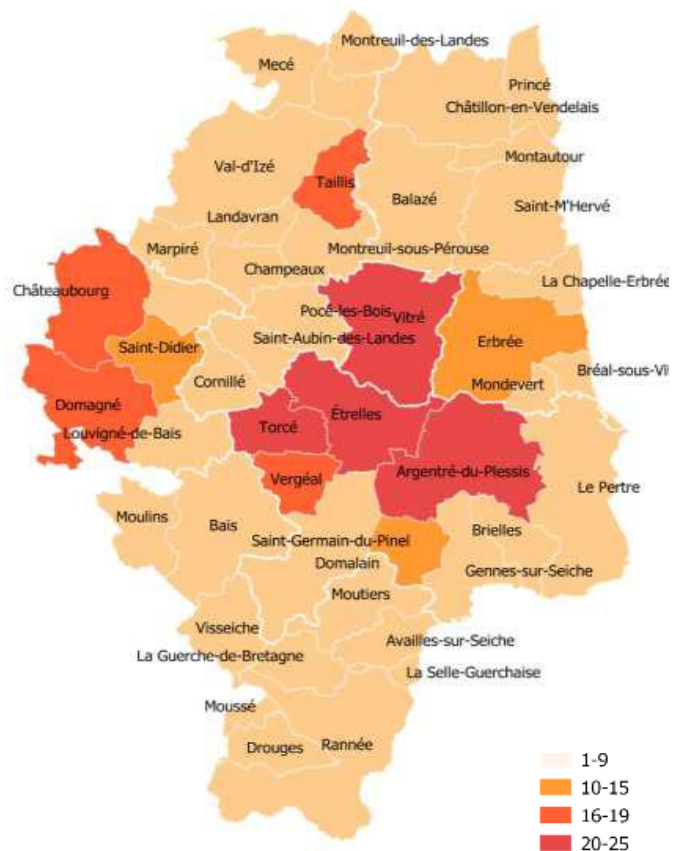


Figure 14 : Nombre de logements autorisés en moyenne par an entre 2016 et 2021 pour 1 000 logements existants en 2018. Source CERUR - PLH n°3 Vitré Communauté

1.4.3 LES LOGEMENTS VACANTS

Le Pays de Vitré compte parmi son parc de logements près de **6,8% de logements vacants** soit près de 3 372 logements. Un taux qui est légèrement au-dessus de la moyenne départementale (6,4%) et légèrement en deçà de la moyenne régionale (7,1%).

Le nombre de logements vacants sur le territoire du Pays de Vitré a diminué de 146 logements entre 2015 et 2021. **Deux secteurs connaissent une très légère augmentation de ces logements** : les secteurs centre et intermédiaire de Vitré Communauté avec respectivement +38 et +46 logements vacants.

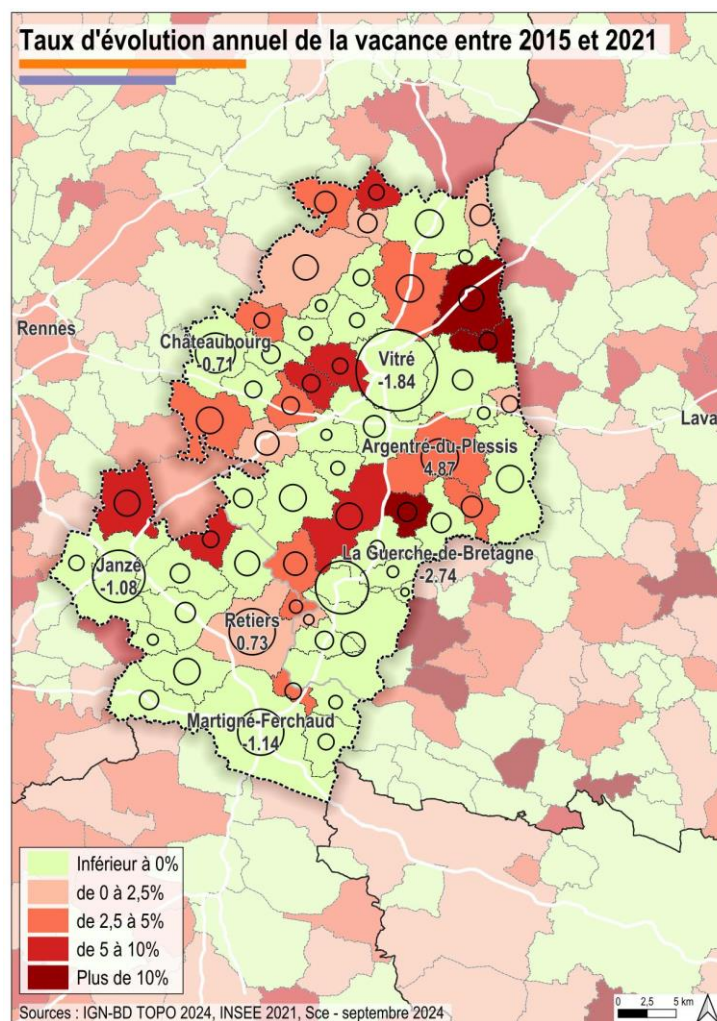


Figure 15 : Source : SCE / Ateliers Up+

1.4.4 LE MARCHÉ DE L'HABITAT

A. Le marché privé de l'accession à la propriété

Sur le territoire de Vitré Communauté, le marché privé a connu une augmentation importante de ses prix entre 2018 et 2021 : **+18% du prix moyen au m²**.

Le budget moyen d'un ménage de Vitré Communauté pour l'accession à la propriété est de 150 000 € (contre 250 000 € pour Janzé ou Retiers), alors que les ménages métropolitains disposent bien souvent de 300 000 €. Sur le secteur de La Guerche-de-Bretagne, le budget moyen varie entre 100 000 et 150 000 €.

On remarque une **tension accrue sur le secteur ouest de Vitré Communauté, aire d'influence de la métropole rennaise** : schématiquement, le marché du territoire est fragmenté en fonction de l'éloignement à Rennes Métropole, ainsi que de l'axe routier principal, la RN157.

Sur le territoire de Roche aux Fées Communauté, Janzé et Retiers concentrent les prix immobiliers les plus élevés. Comme pour Vitré Communauté, le marché de Roche aux Fées Communauté est sous influence de la métropole rennaise.

B. Le parc locatif privé

Sur le territoire de Vitré Communauté, il y a peu de biens à la location malgré une forte demande sur l'ensemble des typologies. La demande locative vient de la part des salariés des entreprises agroalimentaires (location à la semaine), des étudiants en stage et des apprentis (à la recherche de meublés et petits studios dans les centres-bourgs), des familles monoparentales (à la recherche de grands logements avec un unique revenu) et des retraités (à la recherche d'une proximité des centres-bourgs). L'offre locative est lacunaire pour les grands logements. Les professionnels constatent de plus en plus de situations de précarité dues à l'exigence des bailleurs et à la mise en concurrence des dossiers.

En 2019, le loyer médian, tous logements confondus, s'élève à 7€/m². Pour un studio ou un logement 1 pièce, il s'élève à 9.7€/m² (contre 14.8 pour Rennes). En 2017, le loyer moyen était de 6.5€/m² soit une augmentation de +8%.

Roche aux Fées Communauté connaît une pression importante sur son marché locatif en raison de la rareté de l'offre qui participe à l'augmentation des loyers. La location est bien souvent un bien de transition avant l'achat. De nombreux ménages repoussent leur projet d'accession en raison de la forte augmentation des prix de l'immobilier.

En 2019, le loyer médian était de 600€ pour une surface moyenne de 96 m² soit une augmentation des loyers médians de près de 7€ en un an.

C. Le parc social

Sur Vitré Communauté, les niveaux de loyer pratiqués sur le parc social (5,37€/m²) se situent dans les moyennes départementale (5,55€/m²) et régionale (5,43€/m²). On observe des niveaux différenciés selon les communes. Châtillon-en-Vendelais dispose du loyer le plus abordable (4,26€/m²) alors que Pocé-les-Bois présente le niveau le plus élevé (6,23€/m²). Spatialement, on observe des loyers légèrement plus hauts dans la partie sud-ouest de l'intercommunalité.

Le taux de rotation dans le parc social est en baisse mais reste correct par comparaison avec les moyennes départementale et régionale. Le taux de mobilité de Vitré Communauté est passé de 14% en 2016 à 12% en 2021. Ce taux a atteint 10% en 2020 et est proche de celui de Rennes. Cependant, ce taux reste plus élevé que celui du département (9,5%), de la région Bretagne (9,2%) ou de la France (7,6%).

Une grande partie des communes se situent sous la **barre des 10% de mobilité**. Le taux de mobilité est particulièrement bas sur Argentré-du-Plessis, Châteaubourg et les communes alentours (excepté Saint-Didier), les communes au nord de Vitré (excepté Balazé) et le sud de l'intercommunalité.

Le manque de rotation dans le parc social s'explique notamment par le fait que les personnes restent dans le parc social car elles n'ont pas les moyens d'accéder au parc privé.

Pour le territoire de Roche aux Fées Communauté, le loyer moyen pratiqué sur le parc social est également comparable aux moyennes départementale et régionale. Des niveaux différenciés s'observent selon les communes. Boistrudan dispose du loyer le plus abordable (4,8€/m²), alors qu'Arbrissel présente le niveau de loyer le plus élevé (6,2€/m²).

1.5 SYNTHÈSE

1.5.1 SYNTHÈSE DE L'ANALYSE (AFOM)

	ATOUTS	FAIBLESSES
	CONSTATS	
	- Un taux de croissance démographique dynamique mais qui ralentit sur la période 2015-2021 - Des taux de croissance démographique particulièrement élevés dans le secteur intermédiaire de Roche aux Fées Communauté (+2%), la frange ouest de Vitré Communauté (+2%) et la ville centre de Vitré Communauté (+1%) - Une part importante de familles et d'enfants sur le territoire - Une baisse du nombre de logements vacants au global	- Un parc de logements encore dominé par la maison individuelle et par les grands logements (5 pièces et +) - Un vieillessement de la population qui s'observe - Un pôle structurant (Martigné-Ferchaud) dont la population tend à diminuer depuis 2010
	OPPORTUNITÉS	MENACES
	PROSPECTIVE	
	- Une augmentation du nombre de logements collectifs notamment au sein des pôles principaux (Vitré, Janzé, Châteaubourg, La-Guerche-de-Bretagne) - Un territoire attractif, structuré autour de la ville centre de Vitré, et à proximité de la métropole rennaise et de Laval	- Un accès à la propriété de plus en plus difficile, notamment dans les secteurs situés dans l'aire d'influence de la métropole rennaise - Une offre de biens locatifs, privés et publics, insuffisante pour répondre aux besoins de la population - Un manque de rotation dans le parc de logements sociaux

1.5.2 PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION ET BESOINS

A. Un territoire urbain aux portes de Rennes qui bénéficie d'une attractivité résidentielle

Le Pays de Vitré tire profit de son positionnement géographique privilégié à proximité de Rennes. Cette localisation explique, en partie, le dynamisme démographique que connaît le territoire. La croissance démographique, en ralentissement par rapport à la période 1999-2010, reste tout de même positive (+0,54% entre 2015 et 2021) en particulier sur le secteur intermédiaire de Roche aux Fées Communauté, sur la frange ouest et la ville centre de Vitré Communauté.

A l'horizon 2050, l'augmentation de population du Pays de Vitré sera essentiellement portée par l'attractivité de la Région Bretagne et notamment de la métropole rennaise. Le territoire pourrait capitaliser sur son cadre de vie agréable et sa proximité avec Rennes pour attirer de nouveaux habitants. Cependant, les tendances naturelles de vieillissement de la population et de baisse des naissances modifieront les équilibres et les besoins en logements et en services.

B. Un parcours résidentiel de plus en plus contraint

Le Pays de Vitré dispose d'une offre de logements majoritairement composée de maisons individuelles et de grands logements. L'attractivité du territoire a entraîné une forte pression sur l'offre immobilière, provoquant une hausse des prix des biens. Cette situation est aggravée par une tension de plus en plus marquée sur le parc de logements sociaux, compliquant l'accès au logement, notamment pour les jeunes ménages.

Parmi les logements existants, 6,8% sont déclarés vacants, un taux qui se situe dans la moyenne départementale et régionale. Ce taux de vacance, qualifié de « raisonnable », permet d'assurer une certaine fluidité dans les parcours résidentiels et de maintenir le bon entretien du parc immobilier.

C. Un modèle d'habitat qui reste dominé par la maison individuelle

Le territoire présente un contraste marqué entre la structure des ménages et la taille des logements existants. En effet, le territoire accueille de plus en plus de ménages composés d'une seule personne alors que les petits et moyens logements (T1, T2 et T3) ne représentent que 25% de l'offre sur le territoire du Pays de Vitré. La majorité des logements (54%) sont en effet composés de 5 pièces ou plus. Malgré ces mutations socio-démographiques, la construction neuve reste dominée par la maison individuelle et représente encore 60% des logements produits. Le nombre de logements collectifs augmente toutefois sur le territoire passant de 33 logements produits en 2012 à 235 en 2022, mais reste concentré sur les principaux pôles du Pays de Vitré.