SCoT
PAYS DE FOUGÈRES

Diagnostic territorial SCoT du Pays de Fougères

Syndicat Mixte du SCoT du Pays de Fougères

Comité syndical du 25 juin 2025

Préambule :

Le diagnostic territorial : première étape de la révision du SCOT

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Fougères constitue un document cadre pour l'aménagement et le développement durable de son territoire. Pensé comme un outil stratégique au service des dynamiques locales, il établit une vision partagée à l'échelle intercommunale, conciliant les enjeux d'attractivité, de cohésion sociale, de transition écologique et de préservation des ressources.

Le diagnostic territorial constitue la première étape de cette démarche de planification. Il vise à dresser un état des lieux partagé du fonctionnement du territoire et à identifier les enjeux majeurs à prendre en compte pour son avenir. Il fonde ainsi les orientations du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS), qui sera lui-même décliné dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), composante prescriptive du SCoT.

Dans un contexte de transitions — climatique, énergétique, démographique, agricole, économique — le diagnostic interroge les équilibres actuels et les trajectoires futures du territoire. Il explore notamment les dynamiques d'urbanisation, les besoins en logements et en mobilité, les mutations du tissu économique, les vulnérabilités environnementales ou encore les évolutions des pratiques agricoles.

Conformément aux articles L. 141-4 à L. 141-10 du code de l'urbanisme, ce travail d'analyse vise à alimenter les choix politiques et opérationnels à venir. Il éclaire les leviers d'un aménagement économe de l'espace, cohérent avec l'armature urbaine, respectueux des identités locales et à même de renforcer l'équilibre entre les espaces urbains et ruraux. Il constitue ainsi le socle d'une stratégie d'aménagement durable, fédératrice et adaptée aux spécificités du Pays de Fougères.

Sommaire

Préambule : 2

Le diagnostic territorial : première étape de la révision du SCOT 2

Sommaire 2

Structuration territoriale et armature urbaine 3

Le positionnement régional du Pays de Fougères 4

L'armature territoriale du Pays de Fougères 5

Le Pays de Fougères, inscrit dans une armature inter-territoriale 5

Un territoire aux influences multiples 6

Synthèse de l'analyse de l'armature territoriale : 10

Structure de la population 12

La trajectoire démographique du Pays de Fougères 13

Une stabilisation de la dynamique démographique 13

Une évolution de la structure de la population 15

Une composition des familles qui s'inscrit en cohérence avec la tendance nationale 17

Une structure de la population qui se traduit par une diminution progressive de la taille des ménages 18

Une évolution du profil sociologique de la population 20

Des fragilités socio-économiques dans les territoires les plus ruraux et la centralité urbaine 21

Synthèse de la trajectoire démographique : 23

Structure du logement 24

Structure du parc de logements 25

Regard sur le marché immobilier 31

Dynamique de construction 32

Synthèse de la trajectoire de l'habitat : 34

Maillage des équipements 35

L'offre et le maillage territorial et des équipements et des services 36

Synthèse du maillage d'équipements et de services : 39

Le maillage commercial du Pays de Fougères 40

Une offre commerciale relativement stable, mais contrastée entre territoires 41

Les grandes et moyennes surfaces 43

Synthèse du maillage commercial : 47

La dynamique économique sur le Pays de Fougères 49

Regard sur la logistique et le fret 58

Regard sur la dynamique touristique 59

Synthèse de la dynamique économique : 60

Regard sur la filière agricole 62

Synthèse des enjeux agricoles 66

La mobilité 67

Synthèse des enjeux de mobilité 73

Structuration territoriale et armature urbaine

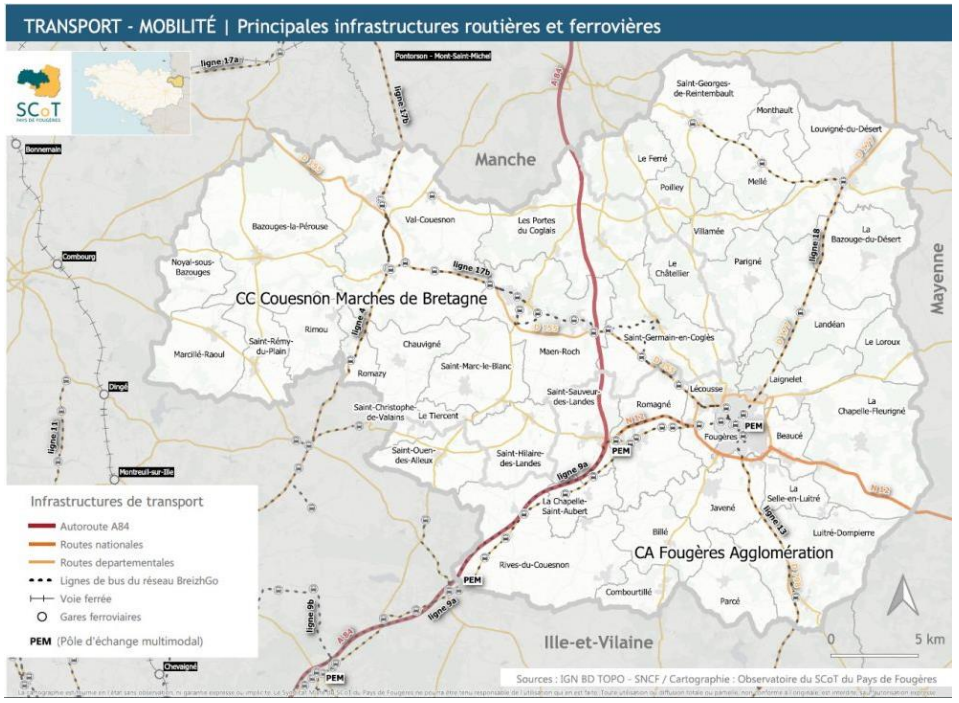
Le positionnement régional du Pays de Fougères

Le Pays de Fougères se distingue par un positionnement stratégique à l'échelle régionale et interrégionale, à la croisée des dynamiques bretonnes et des influences voisines, notamment celles de la Normandie et des Pays de la Loire. Longtemps perçu comme un territoire périphérique au sein de la région Bretagne, il bénéficie aujourd'hui d'un nouveau regard, en grande partie redéfini par l'amélioration de ses connexions aux réseaux de transport structurants.

L'autoroute A84, véritable colonne vertébrale de l'axe Bretagne–Normandie, constitue un levier majeur de désenclavement et d'ouverture du territoire. Elle inscrit durablement le Pays de Fougères dans un bassin d'échanges élargi et conforte son rattachement fonctionnel à Rennes Métropole. En réduisant significativement les temps de trajets, notamment vers la capitale régionale, l'infrastructure a rapproché l'agglomération fougeraise des grands pôles décisionnels, économiques et logistiques bretons, tout en facilitant les mobilités résidentielles, pendulaires et professionnelles.

Ce repositionnement progressif s'inscrit dans un contexte plus large de recomposition territoriale, où la proximité avec Rennes constitue à la fois une opportunité et un défi. Le territoire est de plus en plus sollicité pour répondre aux besoins de diffusion urbaine, d'accueil de populations et d'activités économiques en quête de foncier accessible. Il joue ainsi un rôle de trait d'union entre espaces métropolitains, territoires ruraux structurants et régions voisines.

L'analyse du positionnement régional et interrégional du Pays de Fougères constitue donc une clé de lecture essentielle pour envisager les futurs équilibres à construire dans le cadre du SCoT : équilibre entre attractivité et préservation, entre développement et qualité de vie, entre rôle de relais de croissance et affirmation d'une identité territoriale propre.



L’armature territoriale du Pays de Fougères

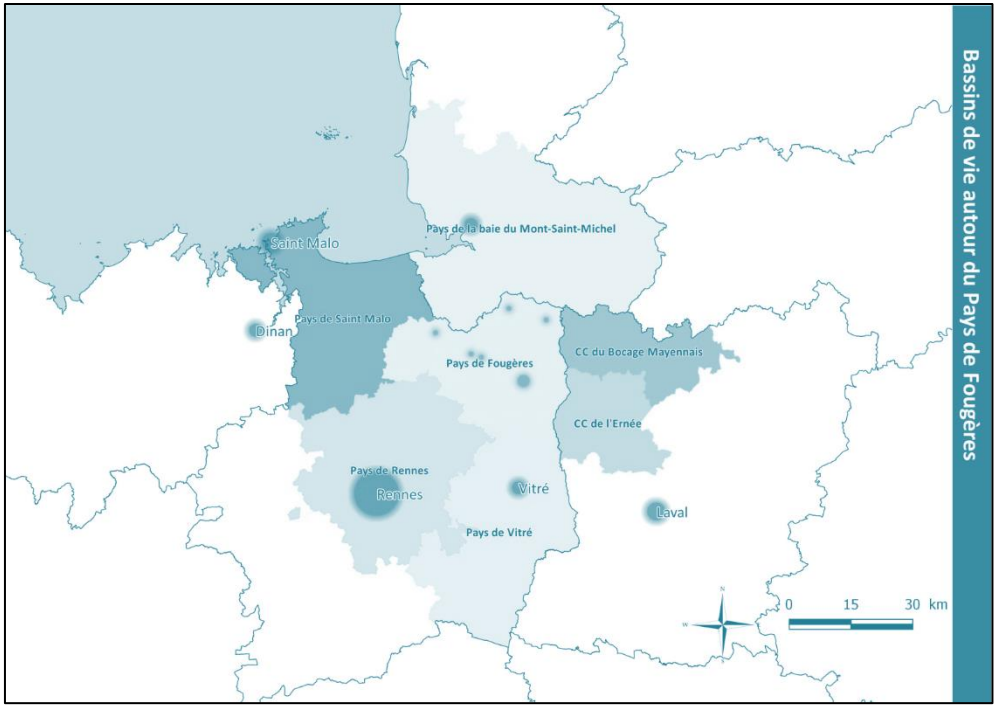
Le Pays de Fougères, inscrit dans une armature inter-territoriale

La compréhension de l’armature urbaine du pays et de son fonctionnement implique la prise en compte d’une double logique liée à la pratique de l’espace et à l’organisation urbaine des territoires. La dilatation des pratiques sociales et donc la dilatation des territoires nécessitent d’élever le regard et de prendre en compte le fonctionnement urbain des territoires voisins.

Situé à la croisée des régions Bretagne, Normandie et Pays de la Loire, le Pays de Fougères occupe une position stratégique en interface entre plusieurs grands territoires. Cette situation géographique particulière favorise le développement de liens étroits et de synergies multiples avec les territoires voisins couverts par les SCoT du Pays de Rennes, de la Baie du Mont-Saint-Michel, du Pays de Saint-Malo et du Pays de Vitré, du Pays de l’Ernée et du Bocage Mayennais

Au quotidien, les dynamiques de mobilité, d’emploi, d’accès aux services ou encore de consommation illustrent l’insertion du Pays de Fougères dans un bassin de vie élargi, dépassant largement les limites administratives du territoire. Les pratiques résidentielles, professionnelles, scolaires ou commerciales des habitants traduisent cette interpénétration fonctionnelle, nourrissant des interdépendances territoriales fortes.

Dans ce contexte, l’**armature territoriale** du SCoT du Pays de Fougères est pensée en cohérence avec les **pôles structurants** et **intermédiaires** situés à proximité immédiate du périmètre, tels que Combourg, Pontorson, Pleine-Fougères, Vitré, Liffré ou Saint-Aubin-du-Cormier. Ces pôles, qu’ils soient urbains, périurbains ou ruraux, contribuent à l’équilibre global de la région en apportant des fonctions complémentaires à celles du territoire de Fougères. Ils participent à l’organisation spatiale et à la structuration de l’offre de services, d’emplois et de mobilités.



Source : INSEE

L’ancrage du Pays de Fougères dans un périmètre territorial élargi se traduit par la mise en œuvre d’actions communes avec ses voisins. Le territoire contribue à la **labellisation UNESCO de la Baie du Mont-Saint-Michel**, s’associe au **Pays de Vitré** dans le cadre du programme **Territoires d’industrie**, et collabore avec **Rennes Métropole** sur les enjeux de **mobilité**.

Ces partenariats traduisent l’ancrage du Pays de Fougères dans un système territorial multipolaire et en réseau, et participent à la consolidation d’un projet d’aménagement cohérent, solidaire et ouvert sur son environnement régional.

Un territoire aux influences multiples

Le périmètre du SCoT du Pays de Fougères

Le **SCoT du Pays de Fougères** regroupe un territoire de **43 communes**, réparties en deux intercommunalités : **Fougères Agglomération** et la **Communauté de communes Couesnon Marches de Bretagne**. En 2021, ce périmètre comptait environ **78 048 habitants**, soit une légère progression continue par rapport aux **77 338 habitants** recensés en 2015.

- La **Communauté de communes Couesnon Marches de Bretagne** est issue de la fusion des anciennes communautés de communes de **Coglais Marches de Bretagne** et **d'Antrain Communauté**, ainsi que de la commune de **Romazy**, précédemment rattachée à la communauté de communes du **Pays de Saint-Aubin-d'Aubigné**.

- **Fougères Agglomération** rassemble quant à elle les anciennes communautés de communes de **Fougères** et de **Louvigné Communauté**, ainsi que **sept communes** issues de l'ex-communauté de communes du **Pays de Saint-Aubin-du-Cormier** : *La Chapelle-Saint-Aubert, Saint-Georges-de-Chesné, Saint-Jean-sur-Couesnon, Saint-Marc-sur-Couesnon, Saint-Ouen-des-Alleux, Vendel et Saint-Christophe-de-Valains*.

Pays de Fougères

Les bassins de vie du Pays de Fougères ;

Le **Pays de Fougères** se caractérise par une organisation territoriale plurielle, structurée autour de plusieurs **bassins de vie**, à la fois ancrés dans le département d'Ille-et-Vilaine et ouverts sur les départements limitrophes de la **Mayenne** et de la **Manche**. Cette structuration reflète la diversité des dynamiques locales et l'influence de polarités multiples, à différentes échelles.

Une organisation territoriale multipolaire au sein du Pays de Fougères

Le **Pays de Fougères** se distingue par une organisation territoriale multipolaire, structurée autour de plusieurs **bassins de vie complémentaires**.

Au cœur de cette organisation, le bassin de vie de **Fougères**, en tant que **ville moyenne**, occupe une place pivot. Il se caractérise par une offre étoffée de services, d'équipements et d'emplois, et exerce une influence notable sur l'ensemble du territoire.

Autour de cette polarité principale, plusieurs **pôles structurants** participent activement à l'équilibre et à la cohésion du territoire. Chacun d'eux, avec ses spécificités, contribue à la dynamique locale en répondant aux besoins de proximité des habitants et en renforçant les coopérations entre communes. Cette structuration multipolaire permet une répartition plus équilibrée des fonctions et des ressources à l'échelle du Pays de Fougères :

- **Le bassin de Maen Roch**, centré sur *Saint-Brice-en-Coglès*, joue un rôle intermédiaire en matière de services de proximité, d'emploi et de vie locale. Il bénéficie d'une bonne accessibilité grâce à sa connexion à l'axe Rennes–Caen.
- **Le bassin de Louvigné-du-Désert** s'étend au-delà des limites départementales, irriguant également le nord-est de la Mayenne. Il illustre une forte perméabilité territoriale et une dynamique transfrontalière.
- **Le bassin de Rives-du-Couesnon**, autour d'*Antrain*, incarne une dynamique rurale fondée sur des fonctions résidentielles et un maillage de services de proximité.
- **Le bassin de Val-Couesnon**, situé à l'est du territoire, renforce cette

organisation multipolaire par son ancrage rural et son rôle de relais local. Il s'appuie sur une offre de services de proximité et une vie associative active, participant pleinement à la vitalité du territoire.

Le territoire du SCoT est également en interaction avec plusieurs **bassins de vie extérieurs**, qui exercent une influence sur ses marges :

- **Combourg**, pôle structurant au sud-ouest du Pays de Dol et du Pays de Saint-Malo ;
- **Saint-Aubin-d'Aubigné**, en lisière de Rennes Métropole, dont l'influence gagne les communes du sud du périmètre ;
- **Saint-James**, dans la Manche, dont les fonctions de proximité bénéficient aux communes frontalières du Couesnon.
- **Saint-Aubin-du-Cormier** : pôle de services au sud du territoire, dont les dynamiques économiques et commerciales impactent le territoire
- Vitré**, pôle d'équilibre majeur à l'est de l'Ille-et-Vilaine, rayonne jusqu'aux marges orientales du périmètre, notamment en matière d'emploi et de services.**
- Ernée**, au nord de la Mayenne, entretient également des liens fonctionnels avec les communes limitrophes, dans une logique de complémentarité rurale.**
- **Enfin, le territoire de** Liffré-Cormier Communauté**, bien qu'administrativement distinct, contribue au maillage territorial par ses fonctions d'accueil résidentiel et économique à l'est de Rennes.**

Ces différents bassins de vie traduisent la **complexité fonctionnelle** du Pays de Fougères, à l'interface de plusieurs dynamiques territoriales. Ils constituent autant de repères pour comprendre les logiques de mobilité, d'accès aux services et de développement local, et appellent à une organisation territoriale respectueuse des complémentarités existantes.

Bassin de vie du Pays de Fougères
(Voir page suivante)

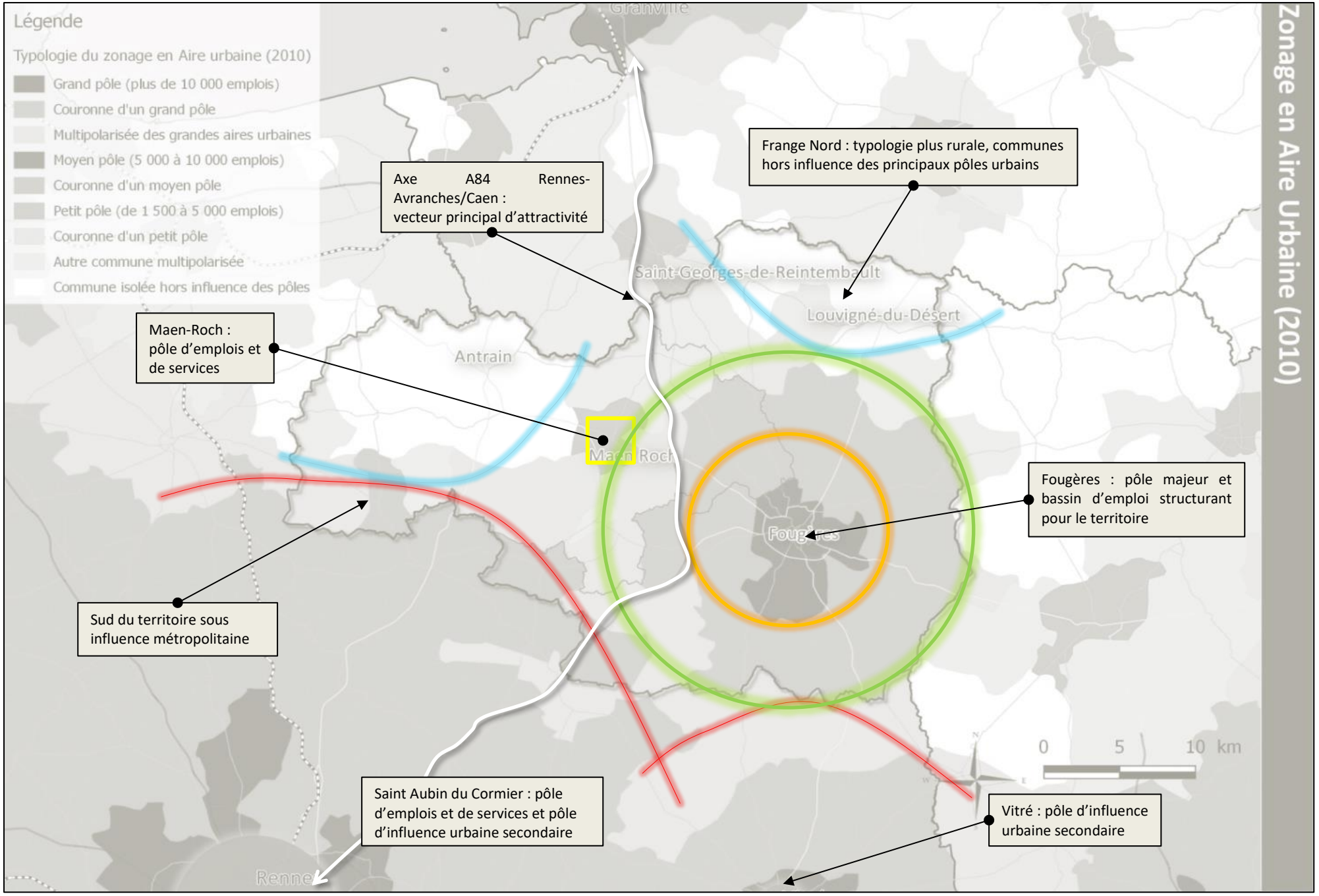
Source : INSEE

Les **communes de la frange sud-ouest** du territoire du SCoT s'inscrivent dans une **troisième couronne de l'aire métropolitaine rennaise**. Ce positionnement se traduit par une pression résidentielle croissante, des mobilités domicile-travail tournées vers Rennes, ainsi qu'un étalement progressif des dynamiques urbaines. Ces communes bénéficient à la fois de l'attractivité métropolitaine et de leur cadre de vie périurbain, tout en étant confrontées à des enjeux de maîtrise de l'urbanisation et d'adaptation des services. À l'opposé, le pôle urbain de **Fougères**, identifié comme **« grand pôle »** au sens de la typologie INSEE, avec plus de **10 000 emplois**, constitue le **cœur structurant du territoire**. Il concentre les principales fonctions économiques, commerciales, culturelles et administratives, et exerce une influence déterminante sur son bassin de vie élargi. La ville joue un rôle moteur en matière d'emploi, d'offre de services et d'organisation des mobilités à l'échelle du nord-est de l'Ille-et-Vilaine.

À l'**interface entre ces deux pôles structurants** et à proximité des principaux axes de transport (axe Rennes-Caen, RD177…), plusieurs communes telles que **Chauvigné, Saint-Hilaire-des-Landes ou Vendel** sont soumises à une **multipolarisation fonctionnelle plus complexe**. Elles se trouvent à la croisée d'influences multiples, entre bassin fougerais, aire rennaise et polarités secondaires, ce qui génère des trajectoires différenciées en matière de développement et de besoins en équipements.

Au centre du territoire, **Maen-Roch** (commune nouvelle incluant notamment Saint-Brice-en-Coglès), avec plus de **5 000 habitants** et environ **2 000 emplois**, s'affirme comme un **« petit pôle » d'équilibre**. Son positionnement stratégique et sa vitalité économique en font un relais essentiel de centralité, capable de structurer une partie du territoire rural environnant tout en limitant la dépendance aux grands pôles.

Enfin, la **frange nord**, plus rurale et plus éloignée des grands axes, regroupe des **communes peu polarisées**, marquées par un certain isolement vis-à-vis des dynamiques urbaines. Ces espaces, à dominante agricole et résidentielle diffuse, restent en marge des principaux flux d'attractivité, ce qui pose des enjeux spécifiques en termes d'accessibilité, de maintien des services et d'équité territoriale.


Légende
Typologie du zonage en Aire urbaine (2010)
Grand pôle (plus de 10 000 emplois)
Couronne d'un grand pôle
Multipolarisée des grandes aires urbaines
Moyen pôle (5 000 à 10 000 emplois)
Couronne d'un moyen pôle
Petit pôle (de 1 500 à 5 000 emplois)
Couronne d'un petit pôle
Autre commune multipolarisée
Commune isolée hors influence des pôles
Zonage en Aire Urbaine (2010)
Granville
Saint-Georges-de-Reintembault
Louvigné-du-Désert
Antrain
Maen Roch
Fougères
Rennes
0
5
10 km
Axe A84 Rennes-Avranches/Caen : vecteur principal d'attractivité
Frange Nord : typologie plus rurale, communes hors influence des principaux pôles urbains
Maen-Roch : pôle d'emplois et de services
Fougères : pôle majeur et bassin d'emploi structurant pour le territoire
Sud du territoire sous influence métropolitaine
Saint Aubin du Cormier : pôle d'emplois et de services et pôle d'influence urbaine secondaire
Vitré : pôle d'influence urbaine secondaire

Synthèse de l'analyse de l'armature territoriale :

Atouts

- **Un territoire structuré autour de deux polarités identifiées :**
  - *Fougères*, pôle structurant majeur, moteur économique et de services à l'échelle du nord-est breton.
  - *Maen-Roch*, polarité d'équilibre, dotée d'un bassin d'emploi significatif, relais intermédiaire entre les espaces ruraux et Fougères.
- **Un maillage de pôles de proximité** qui assurent une couverture équilibrée des services dans les espaces plus ruraux.
- **Un SCoT antérieur** qui a posé les bases d'un développement maîtrisé, en ciblant le confortement des centralités et la limitation de l'étalement urbain.
- **Un cadre de vie attractif**, entre bocage, patrimoine et proximité d'aires urbaines majeures.
- **Un territoire bien desservi** par les infrastructures de transport (axe Rennes–Caen, proximité A84…).

Faiblesses

- **Difficulté à affirmer une dynamique propre face à l'attractivité de Rennes Métropole**, notamment dans le sud du territoire.
- **Multipolarisation complexe de certaines communes** (Chauvigné, Saint-Hilaire-des-Landes…), parfois prises entre plusieurs bassins d'influence.
- **Inégalités territoriales internes**, avec une frange nord plus rurale et isolée, éloignée des services et des centralités.
- **Risque de dilution des efforts d'aménagement** entre polarités fortes et espaces peu structurés.

Opportunités

- **Un maillage multipolarisé** : 2 pôles urbains, 2 pôles intermédiaires, 9 pôles de proximité et chaque commune représentant un pôle de vie
- **Renforcement du rôle de Fougères comme ville moyenne bretonne**, par une stratégie de renouvellement urbain, densification qualitative et innovation en matière de services.
- **Montée en puissance de Maen-Roch comme pôle relais**, permettant un développement équilibré du cœur du territoire.
- **Déploiement d'actions interterritoriales** :
  - Coopérations actives avec Rennes Métropole (mobilité),
  - Synergies économiques avec Vitré (Territoires d'industrie),
  - Partenariats patrimoniaux dans le cadre de la labellisation UNESCO de la baie du Mont-Saint-Michel.
- **Renforcement de l'offre de mobilité durable** et interconnexions avec les réseaux métropolitains et interurbains.
- **Valorisation de la proximité comme levier d'attractivité**, notamment dans le contexte de recherche de cadre de vie post-Covid.
- **Le renforcement du cadre de vie** grâce à une offre de services diversifiée, soutenue par le projet de valorisation du développement (PVD) et le programme « Action Cœur de Ville »,

Menaces

- **Risque de dépendance accrue vis-à-vis de la métropole rennaise**, en matière d'emplois, de formation ou de services spécialisés.
- **Perte d'attractivité de certaines centralités rurales** si les services et les commerces ne sont pas maintenus.
- **Tensions foncières et résidentielles** sur les franges sud en lien avec la pression métropolitaine.
- **Déséquilibre potentiel entre développement urbain et capacité des infrastructures** à suivre, notamment dans les polarités secondaires.
- **Inadéquation entre les besoins locaux et l'offre de mobilité**, si la multipolarisation n'est pas prise en compte dans la planification.

Enjeux pour le territoire

1. **Structurer une armature urbaine lisible et cohérente**, en affirmant la hiérarchie entre la ville-centre, les polarités d'équilibre et les pôles de proximité.
2. **Renforcer le rôle moteur de Fougères**, en consolidant ses fonctions économiques, d'habitat, de services et de rayonnement.
3. **Accompagner la montée en puissance de Maen-Roch** comme centralité d'équilibre pour le cœur du territoire.
4. **Maintenir et conforter les pôles de proximité**, pour garantir l'accès équitable aux services sur l'ensemble du territoire.
5. **Maîtriser l'influence de Rennes Métropole**, en veillant à éviter l'étalement résidentiel non structurant sur la frange sud.
6. **Renforcer les coopérations fonctionnelles avec les territoires voisins** (Rennes, Vitré, Ernée, Combourg), dans une logique de complémentarité.
7. **Favoriser un développement sobre et maîtrisé**, appuyé sur la requalification des centres-bourgs et le renouvellement urbain.
8. **Développer une offre de mobilité adaptée** aux logiques multipolaires du territoire, en privilégiant les alternatives à la voiture individuelle.

Structure de la population

La trajectoire démographique du Pays de Fougères

Une stabilisation de la dynamique démographique

Une reprise démographique lente mais continue, portée par les dynamiques périphériques

Le Pays de Fougères, historiquement marqué par une perte de population jusqu'à la fin des années 1990, voit sa trajectoire démographique s'améliorer au fil des deux dernières décennies. Si la population était descendue sous les 71 000 habitants en 1999, les données disponibles attestent d'un redressement progressif.

Entre 1999 et 2014, la population est passée de 70 669 habitants à 77 180 habitants, doit un taux de croissance annuel moyen de la population de + 0,59 %/an, traduisant une stabilisation des soldes naturels et une reprise des soldes migratoires, notamment dans les franges périurbaines. Cette croissance a principalement bénéficié aux communes proches de l'aire urbaine de Fougères, ainsi qu'à celles du sud du territoire, sous influence rennaise. Entre 2015 et 2021, cette tendance se confirme, avec un rythme moins élevé.

La population municipale du territoire atteint **78 048 habitants au 1er janvier 2021**, soit une hausse de +710 habitants depuis 2015, ce qui correspond à un **taux de croissance annuel moyen de +0,15 %** sur la période 2015–2021.

Une ville-centre en léger rebond

La ville de **Fougères**, longtemps confrontée à un déclin démographique, amorce depuis quelques années une reprise encourageante :

- 20 235 en 2015
- 20 653 habitants en 2021
- Soit une évolution annuelle moyenne de la population de +0,34%/an

La ville joue ainsi un rôle moteur en matière de développement de la population

Cette inversion de tendance est significative : elle traduit les premiers effets des politiques de renouvellement urbain, de requalification du centre-ville et d'amélioration de l'offre résidentielle et commerciale.

Cependant, ce regain reste fragile. Le vieillissement de la population, la vacance du parc ancien et la concurrence des communes périphériques continuent de peser sur la dynamique de la ville-centre.

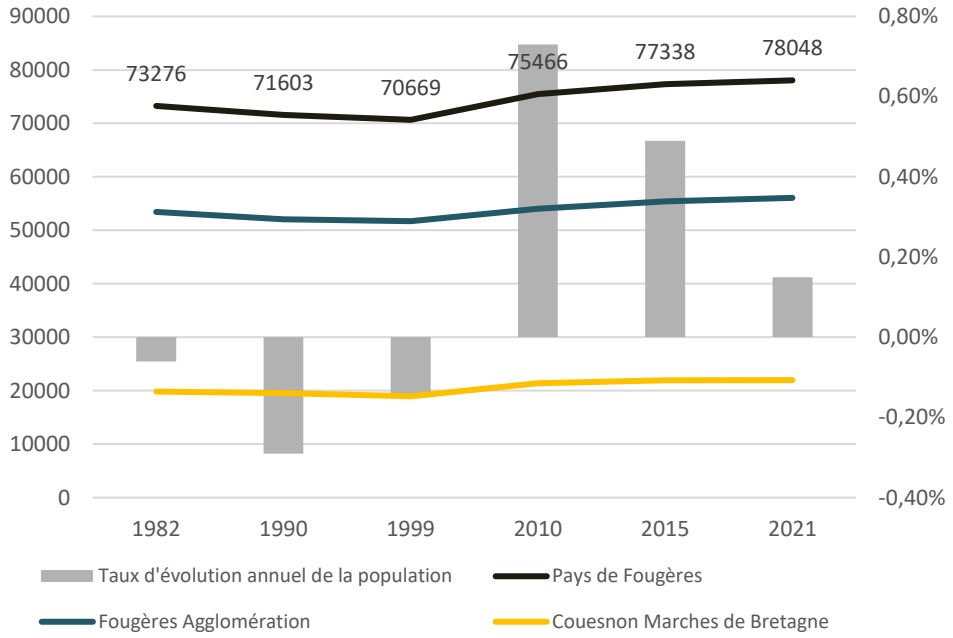
Des périphéries dynamiques et attractives

La croissance démographique récente est en grande partie portée par les communes périurbaines, notamment au sud et à l'ouest du territoire :

- **Maen Roch**, commune nouvelle dynamique, affiche plus de 5 000 habitants en 2021 (5 097 habitants) et un niveau élevé d'emploi :2 521 emplois en 2021, soit 120 emplois pour 100 actifs (indicateur de concentration de l'emploi).
- **Les communes proches de Rennes** (Saint-Christophe-de-Valains, Saint-Ouen-des-Alleux…) bénéficient de leur proximité avec la métropole rennaise, moteur majeur de l'attractivité résidentielle.

Ces espaces, bien desservis et disposant d'un cadre de vie apprécié, constituent aujourd'hui les réservoirs principaux de croissance pour le territoire.

Evolution de la population du SCoT du Pays de Fougères



Source : Insee – recensement de la population

Une dynamique démographique portée par son attractivité résidentielle

Jusqu'à la fin des années 1990, la croissance démographique du **Pays de Fougères** repose principalement sur un **solde naturel positif**, c'est-à-dire un excédent des naissances sur les décès. Cette dynamique naturelle permettait alors de compenser, en grande partie, un **solde migratoire négatif** persistant : le territoire perdait plus d'habitants qu'il n'en accueillait dans un contexte de difficultés de secteurs économiques traditionnels. Ceci le plaçait en décalage avec la tendance observée dans la majorité des autres pays d'Ille-et-Vilaine.
À partir de 1999 et jusqu'au milieu des années 2000, la situation évolue favorablement :

- Le **solde migratoire devient positif**, traduisant un **gain net de population lié aux arrivées** sur le territoire.
- Ce regain est particulièrement marqué dans le **sud du pays**, en lien avec l'attraction croissante de **Rennes Métropole**, la desserte améliorée et une politique de développement résidentiel plus volontariste.
- En parallèle, la dynamique des naissances est forte ce qui permet au territoire d'enregistrer des soldes naturels positifs

Mais cette dynamique est **en recul sur la période récente (2015–2021)** :

- Le **solde naturel s'érode nettement**. Cette baisse s'explique par un **vieillissement marqué de la population** : la baisse progressive de la natalité et l'augmentation des décès viennent diminuer mécaniquement l'effet de croissance naturelle. Le territoire n'est plus dans une configuration où le solde naturel « porte » la croissance.
- Le **solde migratoire reste positif et compense la baisse du solde naturel mais il enregistre une érosion**, à l'image des dynamiques observées sur des territoires comparables.

Ce repli migratoire, dans un contexte de vieillissement généralisé, met en lumière plusieurs fragilités :

- Une **offre de logements peu adaptée ou insuffisamment renouvelée** pour répondre aux attentes des ménages actifs ou jeunes ménages primo-arrivants.
- Des **difficultés de mobilité quotidienne**, en particulier vers les bassins d'emploi extérieurs.

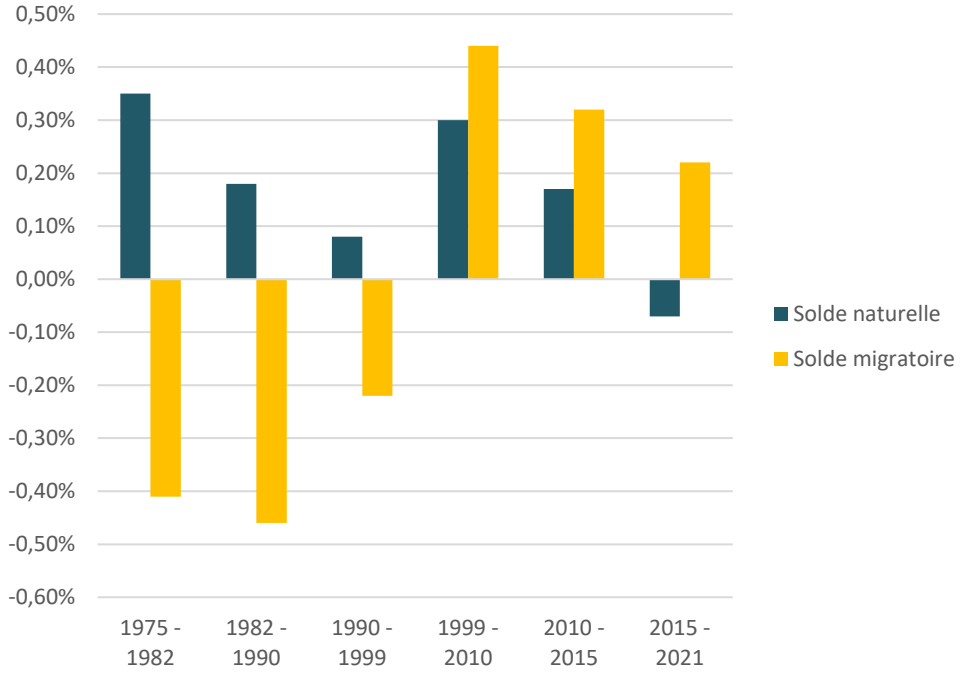
La frange sud du Pays de Fougères, située à proximité immédiate de la Métropole Rennaise, connaît depuis plusieurs années une pression croissante liée à l'expansion urbaine et à la demande résidentielle générée par cet important bassin d'emploi. En parallèle cette influence extérieure, le territoire a réussi à maintenir une attractivité résidentielle forte, en partie grâce à une politique d'aménagement adaptée et à la qualité de vie qu'il offre à ses habitants.

Les villes de Fougères et de Maen Roch illustrent particulièrement cette dynamique, chacune s'appuyant sur son propre moteur d'attractivité. Toutes deux ont connu une activité soutenue en matière de construction neuve, portée par des programmes résidentiels diversifiés répondant à une pluralité de besoins, du logement individuel au collectif. Cette récente accélération des

mises en chantier témoigne d'un regain d'intérêt pour ces territoires, qui séduisent à la fois les ménages locaux et de nouveaux arrivants, attirés par un cadre de vie équilibré entre ruralité et accessibilité aux infrastructures métropolitaines.

Ainsi, la période récente témoigne d'une évolution positive de l'attractivité globale du Pays de Fougères. La capacité de ce territoire à conjuguer son identité locale avec les effets de la dynamique métropolitaine renforce son rôle de zone intermédiaire, à la fois relais et alternative résidentielle. Cette tendance laisse entrevoir de nouvelles opportunités de développement, sous réserve toutefois d'un accompagnement structuré pour garantir une croissance harmonieuse et durable.

Evolution des moteurs démographiques :



Source : Insee – recensement de la population

Une évolution de la structure de la population

Entre 2010 et 2021, la pyramide des âges du Pays de Fougères a profondément évolué, traduisant un vieillissement progressif de sa population.

Sur cette période, la part des jeunes, notamment les moins de 20 ans, s'est réduite, en raison d'une natalité en léger recul et d'un départ des jeunes adultes vers les grandes agglomérations à l'âge de l'accès aux études supérieures ou de la recherche d'un premier emploi. La classe des 25 à 39 ans est également en repli. Elle constitue un enjeu majeur pour l'attractivité du territoire, en raison de son statut d'actif et de la constitution des familles avec l'arrivée des enfants.
En revanche, les populations âgées de 60 ans et plus ont connu une croissance significative. L'arrivée des générations nombreuses du baby-boom dans cette tranche d'âge, combinée à un allongement de l'espérance de vie, fait que les seniors représentent désormais une part croissante de la population du territoire. Cette tendance modifie profondément la structure démographique : la base de la pyramide se rétrécit tandis que son sommet s'élargit.

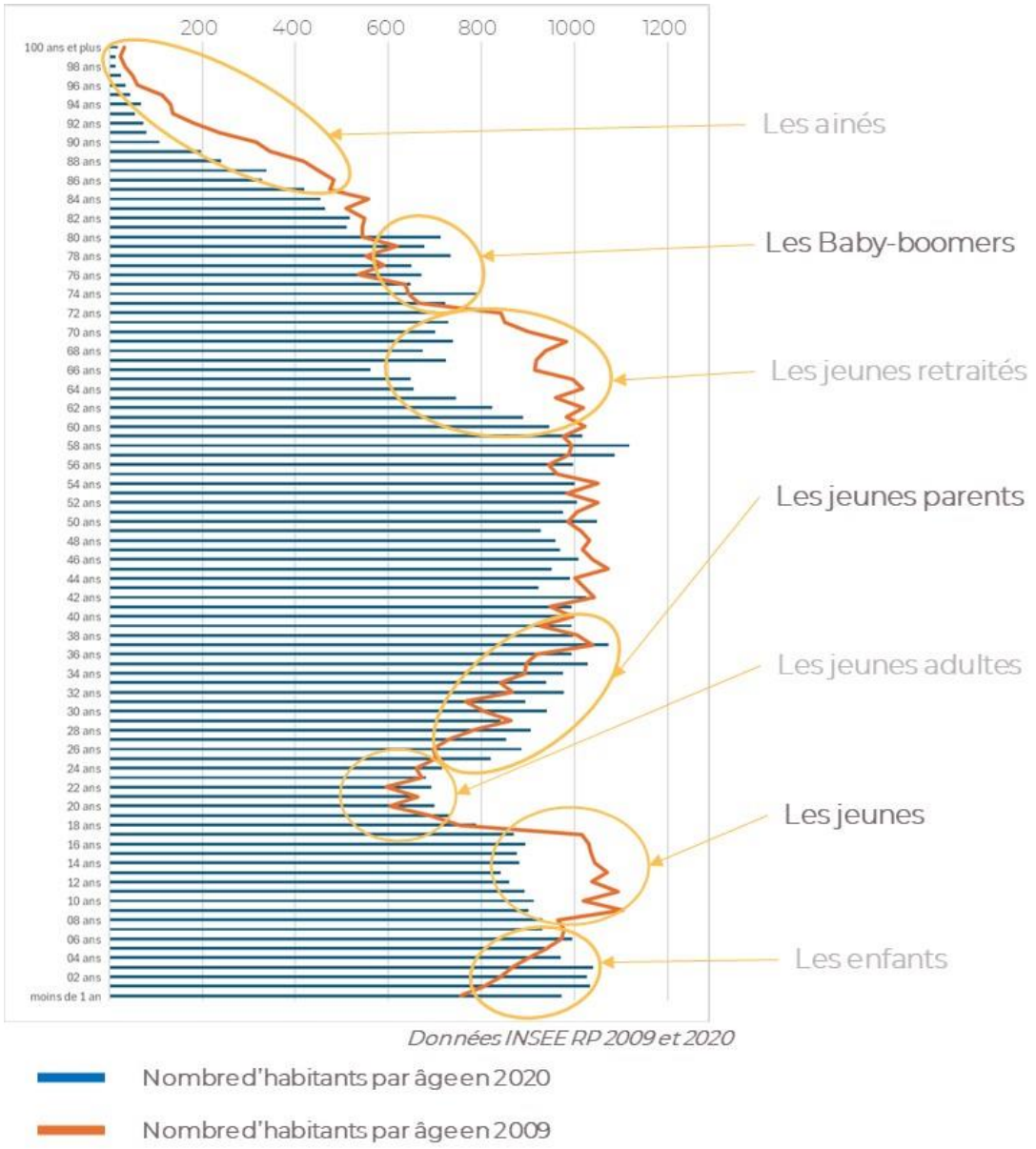
Cette transformation démographique pose plusieurs défis majeurs pour le Pays de Fougères. D'abord, la forte augmentation du nombre de retraités entraîne une montée des besoins en soins, en accompagnement, et plus largement en services à la personne. Le secteur de l'aide à domicile et des services sociaux, déjà sous tension, devra se développer pour répondre à la demande croissante, afin de garantir la qualité de vie et l'autonomie des personnes âgées.

Ensuite, environ 10 000 personnes âgées de 52 à 62 ans sont appelées à partir à la retraite dans les dix années à venir. Ce départ massif des actifs est une source d'inquiétude pour la pérennité des activités économiques et des services non marchands sur le territoire. Il devient impératif d'assurer le renouvellement de cette main-d'œuvre, notamment dans les secteurs de la santé, de l'éducation, des services sociaux et des métiers techniques indispensables au fonctionnement local.

Ces défis appellent à une anticipation forte : politiques de formation ciblées, attractivité renforcée des métiers du soin et de l'accompagnement, adaptations des infrastructures et développement de solutions innovantes pour accompagner le vieillissement de la population. Par ailleurs, le maintien de l'emploi et l'accueil de nouvelles générations de travailleurs sont essentiels pour préserver le dynamisme économique et social du Pays de Fougères.

En conclusion, l'évolution démographique observée entre 2010 et 2021 traduit un vieillissement marqué, qui modifie profondément la structure de la population et impose au territoire de repenser ses politiques en matière d'emploi, de santé et de services à la personne. L'enjeu est de taille : préparer le Pays de Fougères à relever ces défis pour garantir un avenir équilibré et solidaire à toutes les générations.

Evolution de la pyramide des âges :



Des disparités marquées au sein du Pays de Fougères

L'analyse de l'indice de jeunesse à l'échelle des communes du Pays de Fougères en 2021 met en lumière des disparités démographiques importantes. Cet indice, qui mesure le rapport entre la population de moins de 20 ans et celle des plus de 60 ans, révèle des contrastes forts entre les territoires qui composent le Pays.

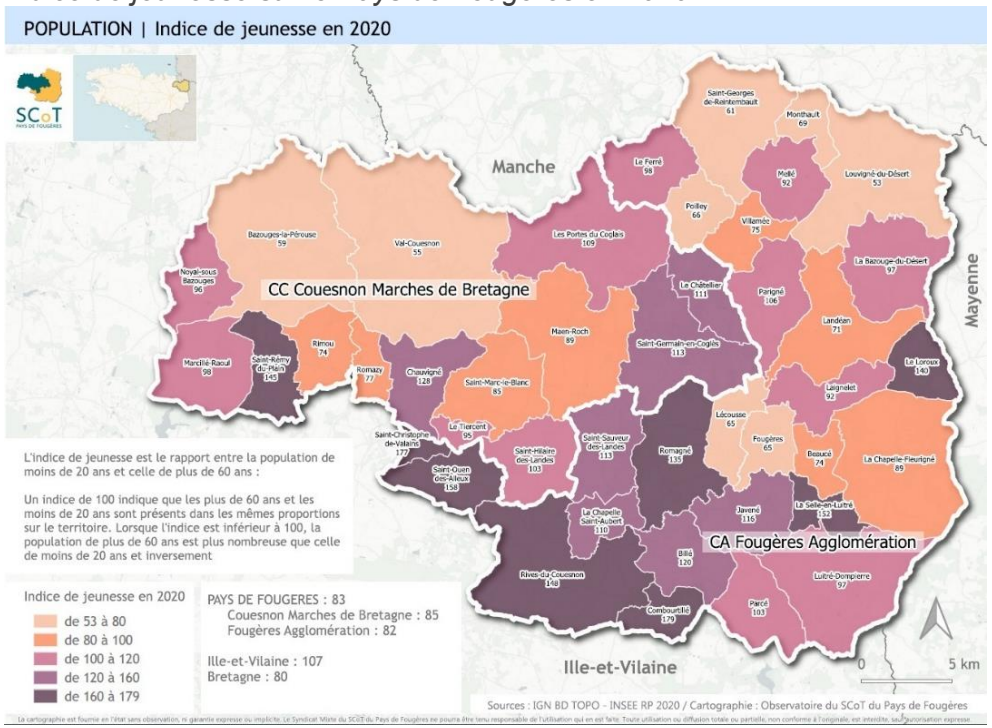
Certaines communes conservent une structure démographique relativement jeune, avec une proportion de jeunes de moins de 20 ans dépassant les 25 % de la population totale. Ces communes dynamiques bénéficient encore d'une présence significative des familles et d'une natalité soutenue, ce qui contribue à maintenir un équilibre générationnel favorable.

À l'inverse, d'autres communes présentent un indice de jeunesse nettement plus faible, parfois inférieur à 15 %, illustrant un vieillissement accéléré de leur population. Ces territoires se caractérisent par une forte proportion de seniors, avec plus de 30 % de leur population âgée de 60 ans et plus. Cette tendance traduit non seulement un recul du nombre de jeunes mais aussi un départ des jeunes adultes et des familles, accentuant ainsi la fragilisation démographique.

Ces disparités soulignent des enjeux différenciés pour le Pays de Fougères : alors que certaines communes devront continuer à soutenir les services scolaires et les infrastructures pour la jeunesse, d'autres doivent anticiper et adapter leurs politiques publiques à un vieillissement prononcé, notamment en matière de santé, d'habitat et de services à la personne.

Ainsi, l'indice de jeunesse 2021 met en perspective un territoire aux réalités démographiques contrastées, nécessitant des réponses territorialisées pour accompagner au mieux les évolutions à venir et garantir un développement équilibré du Pays de Fougères.

Indice de jeunesse sur le Pays de Fougères en 2020



Une composition des familles qui s'inscrit en cohérence avec la tendance nationale

En cohérence avec l'évolution de la pyramide des âges et les tendances observées à l'échelle nationale, le Pays de Fougères a connu une transformation notable de la structure de ses ménages. Parmi les évolutions les plus marquantes, on observe une croissance significative des ménages composés d'une seule personne. Ce phénomène s'explique notamment par le vieillissement de la population, l'allongement de la durée de vie et les évolutions sociétales qui conduisent à une augmentation du nombre de personnes vivant seules, qu'il s'agisse de seniors ou de jeunes adultes.

Cependant, cette évolution ne se traduit pas de manière uniforme sur

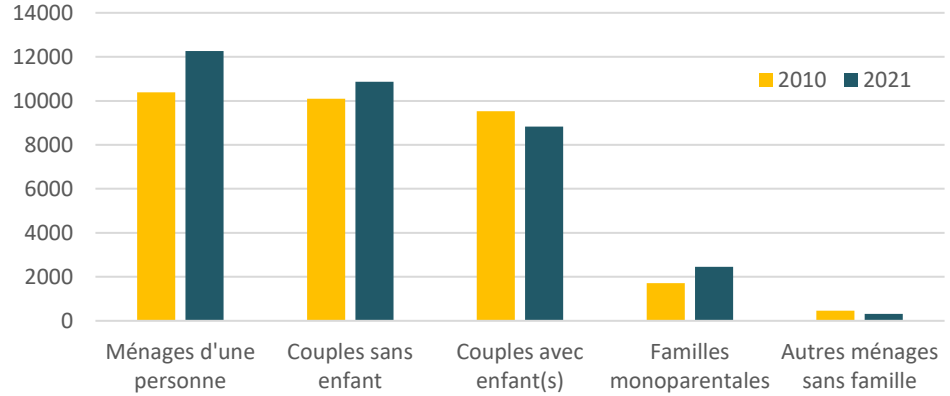
l'ensemble du territoire. En effet, au cours des dix dernières années, l'implantation de nouvelles familles avec enfants, en particulier sur la frange sud du Pays de Fougères, a permis de stabiliser et même de maintenir une part significative des couples avec enfants. Cette dynamique contribue à préserver une certaine vitalité démographique dans ces secteurs, et influe sur les besoins locaux en matière d'habitat, d'équipements scolaires et de services familiaux.

Ainsi, le Pays de Fougères présente aujourd'hui une double réalité en matière de structure familiale :

- **Une montée en puissance des ménages d'une personne**, reflet des transformations démographiques et sociétales, génératrice de nouveaux besoins en logements adaptés et en services à la personne ;
- **Une présence durable des familles avec enfants** dans certains bassins, notamment au sud, qui maintient la demande en logements familiaux, équipements scolaires et services liés à la petite enfance et à la parentalité.

Cette diversité structurelle des ménages renforce la nécessité d'une approche fine et différenciée dans le cadre du SCoT. Il convient de tenir compte de ces réalités contrastées pour adapter les politiques d'aménagement, d'habitat et de développement des services à chaque contexte territorial.

Evolution de la structure des ménages :



Source : Insee – recensement de la population

Une structure de la population qui se traduit par une diminution progressive de la taille des ménages

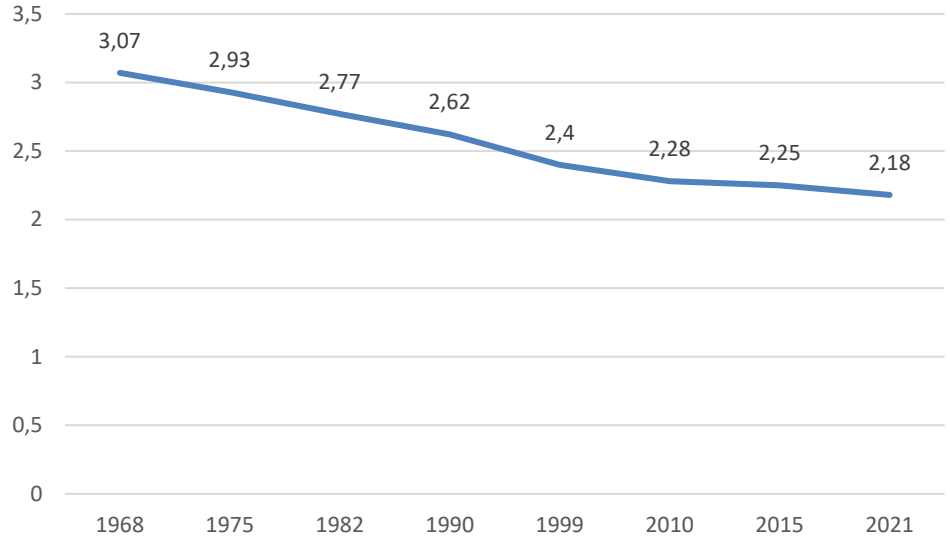
L'évolution démographique récente du Pays de Fougères fait apparaître un phénomène de desserrement des ménages, qui se traduit par une baisse progressive de la taille moyenne des ménages.
Entre 1990 et 2021, la taille moyenne des ménages est passée de 2,6 à environ 2,19 personnes par logement. Cette tendance, conforme à celle observée à l'échelle nationale, traduit plusieurs réalités sociodémographiques importantes :

- **Le vieillissement de la population**, qui se traduit par un accroissement du nombre de personnes vivant seules, notamment des seniors en situation d'isolement ;
- **L'évolution des modes de vie et des structures familiales**, marquée par la multiplication des ménages monoparentaux, recomposés, ou de couples sans enfant, ainsi que par un report de l'âge au premier enfant et un recul de la fécondité.

Si cette diminution est générale, la taille moyenne des ménages dans le Pays de Fougères reste néanmoins légèrement supérieure à celle des territoires voisins, comme le SCoT de Rennes (2,13) ou proche de celle de l'ensemble du département d'Ille-et-Vilaine (2,21). Cette spécificité traduit une présence encore notable de familles nombreuses dans certains bassins de vie, notamment dans les zones périurbaines et rurales.

L'évolution de la taille moyenne des ménages dans le Pays de Fougères illustre une transformation profonde de la structure sociale et démographique, avec des implications majeures pour la planification territoriale et les politiques d'habitat. Le SCoT doit intégrer ces dynamiques pour accompagner la diversification des besoins résidentiels, préserver la qualité de vie des habitants, et maîtriser le développement urbain dans une perspective durable.

Evolution de la taille des ménages (SCoT Pays de Fougères) :



Source : INSEE, séries historiques INSEE

Des disparités territoriales dans le Pays de Fougères en matière de ressources et de niveau de vie

En 2021, le Pays de Fougères présente un niveau de ressources que l'on peut qualifier d'intermédiaire, avec un revenu médian disponible estimé à environ 21 000 € par unité de consommation (UC) par an, soit environ par mois. Ce niveau se situe en dessous de la médiane nationale (23 080 €), du niveau départemental (22 840 € en Ille-et-Vilaine) ainsi que de celui observé dans les territoires voisins. Cette situation traduit un équilibre relatif, mais masque des disparités économiques marquées au sein même du territoire.

Une analyse à l'échelle communale révèle en effet des contrastes notables :

- Les communes situées en première couronne de Fougères, ainsi que celles proches de la métropole rennaise, affichent des revenus supérieurs à la moyenne territoriale, atteignant en moyenne 22 000€ à 23 500 €. Cette dynamique s'explique en partie par la proximité des bassins d'emplois et des infrastructures de transport structurantes.
- Les communes périurbaines de deuxièmes et troisièmes couronnes présentent également des niveaux de ressources légèrement supérieures à la moyenne du territoire, témoignant d'une attractivité résidentielle et économique croissante.
- À l'inverse, les communes situées à l'ouest et au nord du Pays de Fougères enregistrent des revenus plus modestes, entre 19 000 et 20 500 € par UC par an, traduisant une forme de marginalisation économique de ces secteurs. (Source : Observatoire des Territoire, revenu médian disponible par UC en 2020)

Ces écarts s'observent également à travers la part de ménages imposés, qui demeure inférieure à 44 % sur l'ensemble du Pays de Fougères, contre plus de 50 % au niveau départemental et national. Cette structuration socio-économique entraîne des conséquences directes sur le fonctionnement des marchés immobiliers, tant pour l'achat que pour la location, mais aussi sur les capacités d'investissement des ménages, notamment en matière de rénovation énergétique.

Le profil économique du territoire reflète étroitement les dynamiques de localisation résidentielle en lien avec les pôles d'emploi. Le coût élevé du foncier dans les centres urbains pousse une part des ménages à s'installer en zones rurales ou périurbaines, entraînant une résidentialisation marquée de ces espaces et un développement démographique soutenu.

Cependant, ce mouvement de périurbanisation s'accompagne d'une fragmentation croissante des ressources économiques, accentuant les inégalités entre communes attractives et territoires plus isolés. Le défi du SCoT est donc de concilier cette dynamique d'accueil avec une trajectoire de développement équilibré, veillant à renforcer la cohésion sociale et territoriale à l'échelle du Pays de Fougères.

Revenu médian observé sur le territoire du SCoT du Pays de Fougères

Territoire	Revenu médian par unité de consommation en 2021	Rapport interdécile	Part des ménages fiscaux imposés
Couesnon Marches de Bretagne	21 850€	2,4	40,3%
Fougères Agglomération	21 820€	2,6	41,7%
Département d'Ille et Vilaine	22 840€	2,9	51,1%

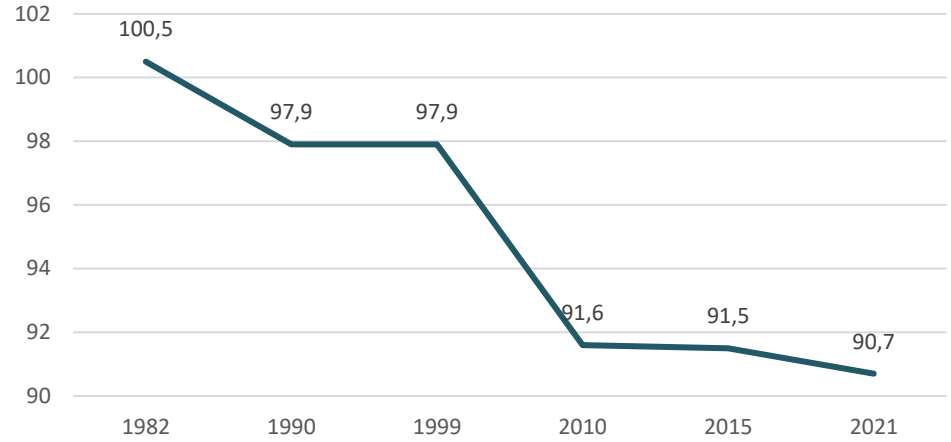
Source : INSEE FiLoSoFi au 01/01/2024 (données 2020)

Une évolution du profil sociologique de la population

Au cours des dernières années, le Pays de Fougères a connu une évolution de l'organisation de son territoire en matière d'emploi. Cette période a été marquée par une **érosion progressive de l'indice de concentration de l'emploi (ICE)**, traduisant une croissance plus rapide du nombre d'actifs résidents que celui des emplois localisés sur le territoire. Cette tendance illustre un désajustement croissant entre lieux de vie et lieux de travail, qui se manifeste notamment par l'intensification des mobilités pendulaires quotidiennes, en particulier vers les pôles d'emploi voisins comme Rennes ou Vitré.

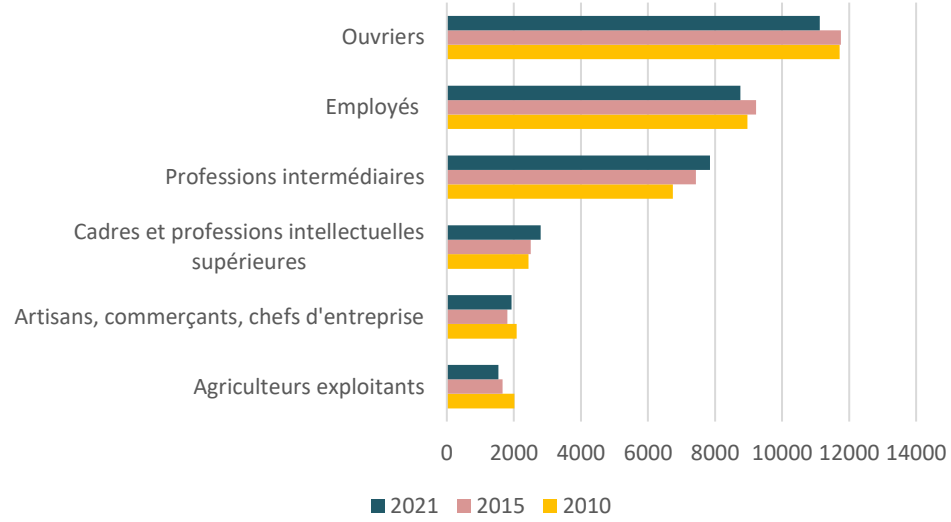
Toutefois, cette baisse de l'ICE semble **se stabiliser depuis 2010**, signe d'un possible rééquilibrage en cours. Cette inflexion peut s'expliquer par la capacité du territoire à maintenir et à développer une base économique solide, avec un tissu industriel diversifié, une activité logistique en croissance et un maillage dense d'acteurs économiques de proximité. Les politiques locales en faveur de l'accueil d'entreprises, de la structuration des zones d'activités et de l'accompagnement à l'emploi contribuent également à cette tendance.

Evolution de l'indice de concentration d'emploi



Source : INSEE

Evolution de la population active



Source : INSEE

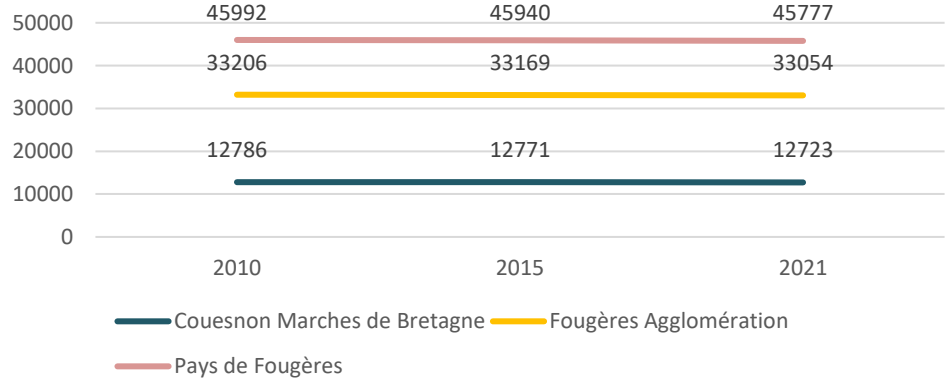
Des contrastes socioprofessionnels révélateurs des dynamiques internes du territoire

Le Pays de Fougères présente une structure socioprofessionnelle marquée par d'importants contrastes internes, reflétant la diversité de ses dynamiques territoriales. Le pôle urbain de Fougères concentre une part significative de populations relevant des catégories socioprofessionnelles les moins favorisées – ouvriers, employés, inactifs –, héritage d'une histoire industrielle forte et d'un tissu urbain dense. À l'inverse, les franges périurbaines et certaines communes rurales, notamment celles situées à proximité de l'axe Rennes–Fougères, attirent des ménages plus aisés, souvent issus des professions intermédiaires ou supérieures, en recherche d'un cadre de vie résidentiel, accessible et bien desservi.

Une population active relativement stable, reflet d'un ancrage industriel fort

Malgré ces disparités spatiales, le profil sociologique global de la population active demeure relativement stable. Le territoire se caractérise par une forte proportion de salariés ouvriers et employés, témoignant du poids encore prégnant de l'industrie et des services productifs dans l'économie locale. Cette stabilité suggère une forme de continuité dans les caractéristiques sociales du Pays de Fougères, mais elle interroge aussi la capacité du territoire à s'adapter aux mutations en cours : renouvellement générationnel, transformation des compétences, diversification des trajectoires professionnelles, évolution des formes d'emploi.

Evolution de la population active



Source : INSEE

Des enjeux forts pour la cohésion territoriale et l'adaptation aux mutations

Cette double réalité – contrastes territoriaux marqués et relative stabilité socioprofessionnelle – constitue un enjeu central pour le projet de territoire. Le maintien d'un équilibre entre résidents actifs et emplois localisés est essentiel pour limiter les effets des mobilités subies, éviter l'accentuation des fractures internes et renforcer la cohésion du Pays de Fougères. Cela suppose également de conforter les centralités existantes – à commencer par Fougères – comme lieux de vie, d'activités et de services, tout en accompagnant l'évolution des profils socioprofessionnels pour répondre aux mutations économiques et sociales à venir.

Des fragilités socio-économiques dans les territoires les plus ruraux et la centralité urbaine

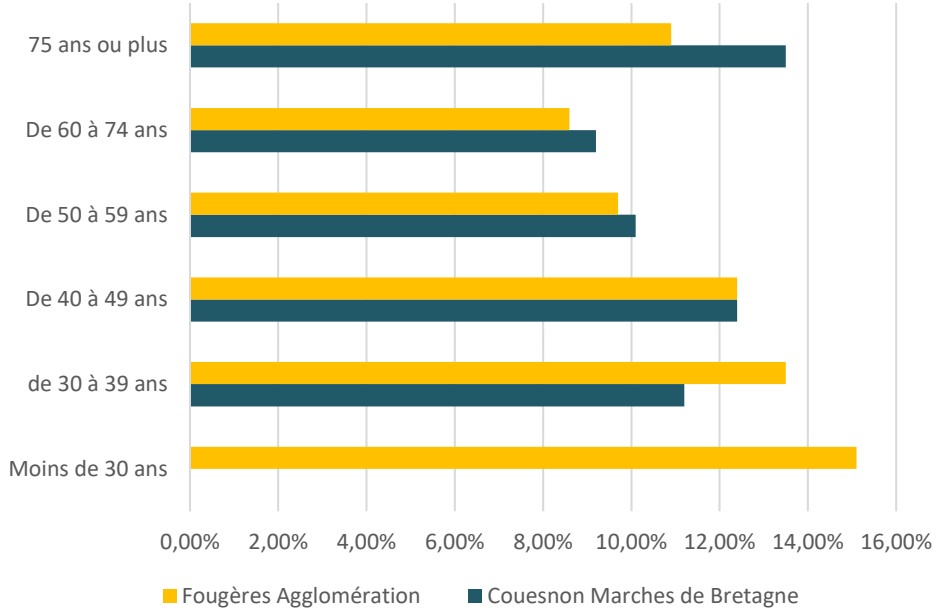
Le Pays de Fougères se distingue par une structure sociale marquée par des fragilités spécifiques, notamment chez les jeunes adultes et les retraités issus du monde agricole. Ces vulnérabilités, ancrées dans l'histoire économique du territoire, soulignent l'importance d'un accompagnement social renforcé dans une perspective de cohésion territoriale.

Une précarité marquée chez les jeunes

Les jeunes de moins de 30 ans constituent une population particulièrement exposée à la pauvreté et à l'instabilité économique. Le territoire connaît une part importante de jeunes ni en emploi, ni en formation, ni en études (NEET), traduisant des difficultés d'insertion durable dans l'emploi (en 2021, 14,7% pour le pays de Fougères contres 12,5% à l'échelle régionale et 11,7% à l'échelle départementale). Cette précarité se reflète dans les indicateurs de pauvreté : selon l'INSEE, les jeunes ménages (moins de 30 ans) figurent parmi les plus touchés, avec un taux de pauvreté nettement supérieur à la moyenne régionale. Sur le Pays de Fougères, ces situations se concentrent particulièrement dans la ville-centre de Fougères et dans certains bourgs ruraux en perte d'attractivité, où les opportunités professionnelles et les

mobilités restent limitées.

Taux de pauvreté sur le territoire en 2021



Source : INSEE

Des retraités agricoles confrontés à de faibles revenus

Autre profil vulnérable, les retraités agricoles sont nombreux sur le territoire, reflet du poids historique de l'agriculture dans le nord-est breton. Or, ces ménages, souvent propriétaires de petites exploitations aujourd'hui peu ou plus actives, disposent de pensions modestes, parfois très en deçà du seuil de pauvreté. Cette situation est particulièrement marquée dans les communes rurales du nord et de l'est du Pays de Fougères, où la densité agricole reste forte et les relais intergénérationnels moins assurés. Le niveau de vie y est globalement plus faible, accentuant les risques de précarité, d'isolement et de difficultés d'accès aux soins ou aux services.

Des fragilités qui interrogent la résilience du territoire

Ces constats appellent une vigilance particulière. La conjugaison d'une jeunesse fragile sur le plan économique et d'une population retraitée en situation de précarité structurelle fragilise la capacité du territoire à assurer un renouvellement démographique et social équilibré. Ces vulnérabilités pèsent également sur la vitalité des centralités rurales et la soutenabilité des services publics de proximité.

Dans une perspective de projet de territoire, ces enjeux invitent à renforcer les politiques d'insertion des jeunes, à diversifier les offres de formation et à développer des actions solidaires à destination des populations vieillissantes, en particulier dans les espaces les plus isolés. La prise en compte des réalités sociales du Pays de Fougères est ainsi un préalable essentiel pour un aménagement plus juste, solidaire et inclusif.

Synthèse de la trajectoire démographique :

Forces

- **Des moteurs d'attractivité propres :** Fougères et Maen-Roch constituent les principaux pôles d'attractivité résidentielle du Pays de Fougères. Cette attractivité repose en grande partie sur la dynamique des emplois localisés dans ces deux secteurs, qui concentrent une part importante de l'offre économique du territoire. Le développement d'activités économiques diversifiées et le maintien d'un tissu industriel et tertiaire actif renforcent leur rôle de moteurs résidentiels.
- **Attractivité territoriale forte en lien avec la dynamique métropolitaine :** en complément des moteurs d'attractivité propre au territoire, le Pays de Fougères profite également de la dynamique de la métropole rennaise et à des facteurs endogènes tels que les atouts d'une ville moyenne, des prix attractifs sur les marchés du logement et un bassin d'emploi important, qui stimule l'installation de nouveaux habitants et favorise l'essor économique du territoire.
- **Croissance démographique soutenue** depuis une quinzaine d'années, portée par un solde migratoire positif, témoignant de l'attractivité résidentielle et économique du Pays de Fougères.
- **Jeunesse relative** de la population dans certaines communes, notamment dans la frange sud et autour de Fougères, où l'indice de jeunesse reste favorable, soutenant ainsi la vitalité démographique locale.

Faiblesses

- **Dynamiques démographiques contrastées** selon les secteurs : certaines communes connaissent un vieillissement accéléré et un déclin démographique, en particulier la ville-centre de Fougères, qui peine à inverser cette tendance.
- **Accentuation du desserrement des ménages** sur les communes rurales et la ville-centre, avec une multiplication des ménages d'une seule personne, phénomène qui complexifie la planification des besoins en logement et en services.
- **Disparités socio-économiques** entre les communes proches des pôles d'emploi et les territoires périphériques ou ruraux, notamment en matière de revenus moyens, renforçant les inégalités territoriales.

Opportunités

- **Renforcement des connexions avec la métropole rennaise** grâce à une meilleure accessibilité et à la dynamique économique régionale, offrant des opportunités d'emploi et d'attractivité résidentielle.
- **Diversification des profils démographiques** sur le territoire, avec une coexistence de jeunes familles, de ménages isolés et de seniors, créant un terreau favorable pour des politiques publiques adaptées et innovantes.
- **Potentiel de développement durable** par l'optimisation de la consommation foncière liée au desserrement des ménages, via des politiques d'habitat intermédiaire et de densification maîtrisée.

Menaces

- **Fragmentation territoriale accrue**, avec des disparités socio-économiques qui peuvent générer des déséquilibres sociaux et spatiaux, fragilisant la cohésion territoriale du Pays de Fougères.
- **Pressions foncières sur les communes rurales périurbaines**, susceptibles de perdre leur identité et leurs qualités environnementales face à une urbanisation diffuse et non maîtrisée.

Enjeux

1. **Accueillir et accompagner les nouvelles populations**, en adaptant l'offre de logements, les services et les équipements aux besoins d'une population diversifiée (familles, personnes seules, seniors).
2. **Maintenir un équilibre territorial** et préserver l'identité propre du Pays de Fougères face à l'influence croissante de la métropole rennaise, en promouvant une coopération régionale tout en valorisant les spécificités locales.
3. **Renforcer la vitalité de la ville-centre** pour poursuivre sa dynamique récente et en faire un véritable moteur économique et social, au cœur du développement du territoire.
4. **Maîtriser la consommation d'espace** en conciliant développement démographique et préservation des espaces naturels et agricoles, notamment à travers des politiques d'aménagement durable et de densification raisonnée.

Structure du logement

Structure du parc de logements

Un ralentissement de la production de logements

La croissance de la population du Pays de Fougères s'est accompagnée d'une augmentation continue du nombre de logements depuis 1968, témoignant d'une dynamique résidentielle soutenue sur le long terme. Cependant, cette évolution ne se répartit pas de manière homogène sur l'ensemble du territoire, révélant des dynamiques contrastées selon les communes.

Le pôle aggloméré de Fougères (pole urbain) concentre en 2015 environ 38% du parc de logements du territoire et accueille 34 % de la population du Pays. Cette concentration importante traduit le rôle central de la ville-centre dans l'organisation urbaine locale.

Pourtant, l'évolution du parc de logements à Fougères est restée relativement modérée. Entre 1999 et 2015, sur un total de 6 306 nouveaux logements construits dans l'ensemble du Pays, seulement 985 ont été réalisés sur la ville-centre. Ce rythme correspond à un taux de croissance annuel moyen (TCAM) de 0,4 % pour Fougères, nettement inférieur à celui des communes environnantes telles que Javené, Romagné ou Beaucé, où ce taux dépasse 2,5 %.

Cette dynamique traduit un déplacement progressif de la croissance résidentielle vers la périphérie, où l'offre foncière est plus disponible et accessible, favorisant le développement de communes périurbaines attractives.

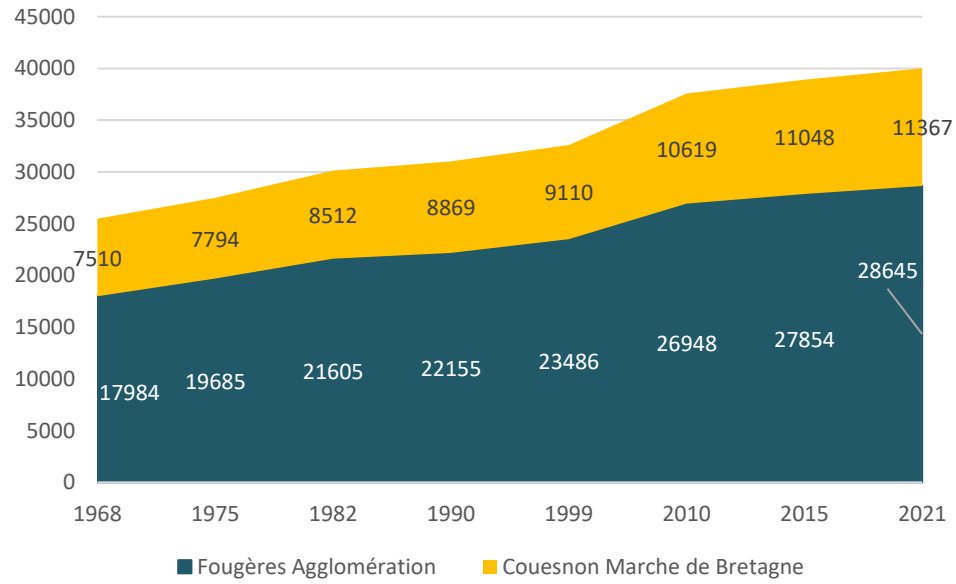
Entre 1999 et 2009, le marché local de la construction de logements a connu une forte hausse, avec un TCAM de +1,6 %, soutenu par la demande croissante liée à la démographie et à l'attractivité relative du territoire.

La période suivante, de 2009 à 2014, a été marquée par un net ralentissement de l'offre de logements. Ce retrait s'inscrit dans le contexte post-crise économique mondiale de 2008, qui a profondément limité les capacités de financement des ménages et freiné la production de logements neufs sur le territoire. Ce ralentissement ne traduit donc pas uniquement une perte d'attractivité démographique, mais aussi une contraction temporaire du marché immobilier liée aux difficultés économiques.

Par ailleurs, ce contexte est aggravé par un manque de foncier disponible sur la ville-centre, qui freine les possibilités d'extension du parc de logements dans le pôle aggloméré fougerais. Cette contrainte limite les capacités de développement urbain de Fougères, alors même que les besoins en logements restent présents, notamment pour répondre aux évolutions des structures familiales et des ménages.

Entre 2015 et 2021, le territoire du Pays de Fougères a poursuivi les dynamiques engagées sur la période 2009-2014, confirmant une orientation en faveur d'un développement urbain maîtrisé et d'une valorisation des centralités existantes. Cette période a notamment été marquée par la montée en puissance des opérations de renouvellement urbain, en particulier sur le cœur de la ville de Fougères, qui a concentré une part significative des efforts de requalification et de réinvestissement urbain.

Evolution du parc de logements



Source : INSEE

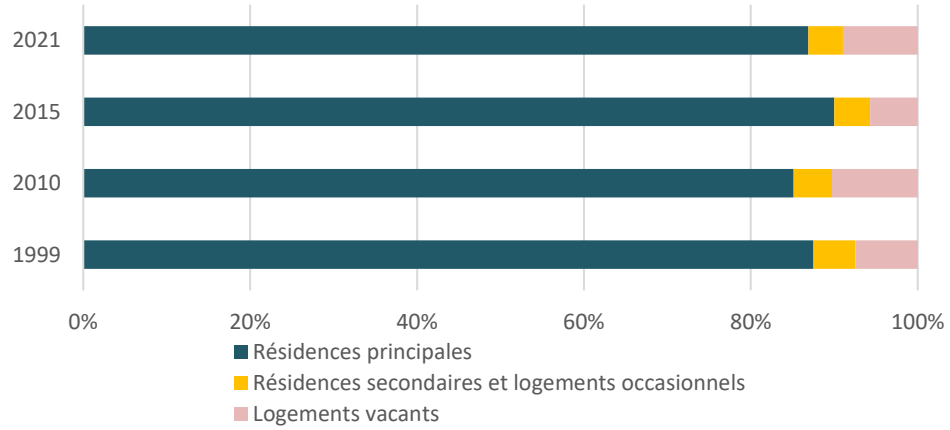
Un parc de logements dominé par les résidences principales

Le Pays de Fougères s'inscrit dans une trajectoire de résidentialisation typique des territoires ruraux, marquée par un développement significatif des logements individuels construits principalement par des propriétaires occupants. Cette dynamique traduit une préférence locale pour l'accession à la propriété, qui reste le moteur principal de l'évolution du parc résidentiel.
La part des résidences principales dans le parc global demeure majoritaire, sans augmentation notable ces dernières années, ce qui illustre une stabilisation du rythme de transformation vers une occupation permanente.

En parallèle, la part des logements locatifs, qu'ils soient privés ou sociaux, reste relativement stable dans le temps (33% en 2021), sans variation majeure depuis 2010. Cette stabilité traduit un équilibre entre l'offre locative existante et la demande, même si elle soulève des enjeux en matière d'adaptation aux besoins diversifiés des ménages, notamment pour les populations les plus vulnérables.

Le marché immobilier est donc marqué par une dominance du logement en propriété, accompagnée d'un parc locatif constant, dans un contexte de développement résidentiel périurbain autour des pôles et axes majeurs du territoire.

Structure du parc de logements



Source : INSEE

Une production historiquement tournée vers l'accession à la propriété, au détriment d'une réelle diversité de l'offre résidentielle

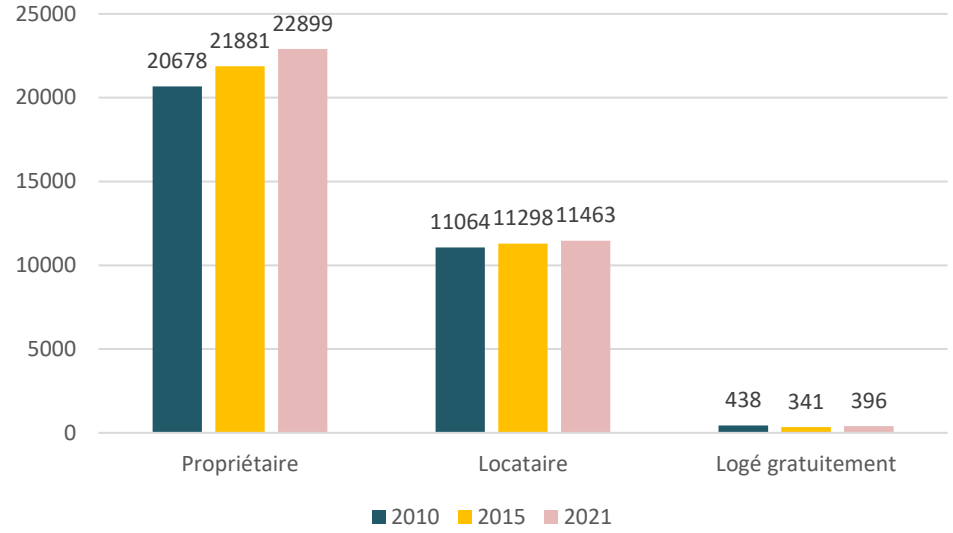
Depuis plusieurs décennies, la production de logements sur le Pays de Fougères s'est principalement orientée vers l'accession à la propriété. Cette orientation s'est traduite par un fort développement de l'habitat individuel, souvent porté par des opérations de lotissements en périphérie des centres-bourgs ou dans les zones de desserrement urbain. Cette logique de production a façonné le paysage résidentiel local et influencé durablement les formes urbaines et les modes d'occupation du territoire.

Dans ce contexte, le parc locatif privé a connu une certaine progression (+ 534 logements entre 2010 et 2021), notamment dans les secteurs attractifs et les centralités. Cette évolution constitue une réponse partielle à la demande croissante de solutions de logement plus flexibles. Toutefois, ce parc reste encore largement insuffisant pour répondre à la diversité des profils et des attentes des ménages. Il demeure peu diversifié en termes de typologie, de qualité et de niveaux de loyers, et ne parvient pas toujours à offrir des solutions adaptées aux parcours résidentiels plus complexes ou contraints.

Par ailleurs, le parc locatif social a enregistré une diminution entre 2010 et 2021 (-132 logements), liée en grande partie aux politiques de cession engagées par certains bailleurs sociaux. Cette réduction de l'offre accessible constitue un point de vigilance fort, dans un contexte où les besoins en logement social restent présents, voire en augmentation dans certains secteurs. Cette tendance contribue à restreindre les capacités d'accueil du territoire pour les ménages les plus modestes ou en situation de fragilité et à concentrer l'offre de logements locatifs sociaux.

Ainsi, si le territoire a su accompagner une demande soutenue en accession, il peine encore à structurer une offre résidentielle équilibrée, articulant accession, locatif privé et logement social. La consolidation d'une offre diversifiée, adaptée aux différents moments de la vie et aux ressources des ménages, apparaît aujourd'hui comme un enjeu central pour renforcer l'attractivité résidentielle et répondre aux objectifs de cohésion sociale et de sobriété foncière.

Structure du parc de logements par type d'occupation



Source : INSEE

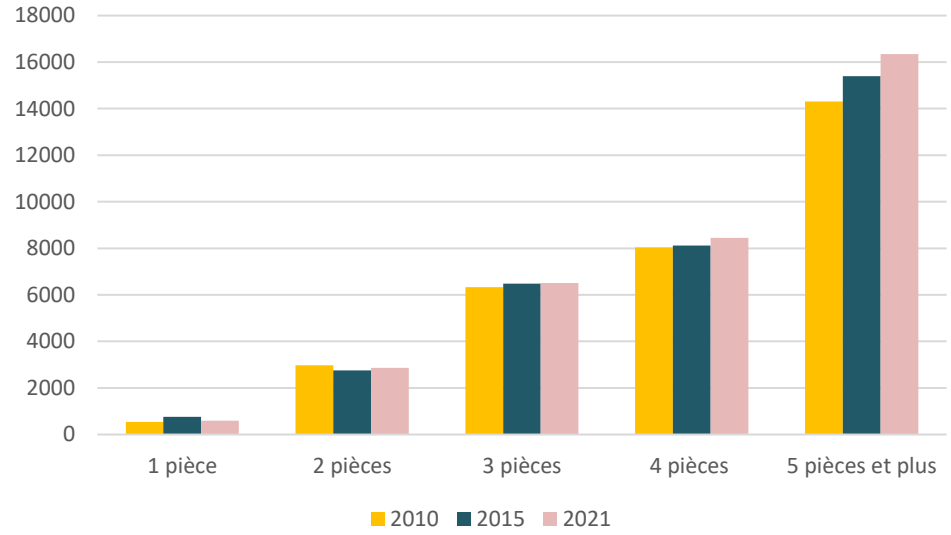
Le déficit de diversité du parc de logements se traduit également par une offre déséquilibrée en termes de tailles de logements. À l'image de nombreux territoires à dominante rurale ou périurbaine, le parc résidentiel local reste majoritairement composé de logements de grande taille, en particulier des logements de cinq pièces et plus. Ces logements, qui ont longtemps constitué la norme dans un contexte de familles nombreuses et d'accession à la propriété individuelle, peinent aujourd'hui à répondre à certaines évolutions des modes de vie et des besoins résidentiels (accès au premier logement, diminution de la taille des ménages, capacités financières).

Cette prédominance des grands logements limite l'attractivité résidentielle du territoire pour certains publics, notamment les jeunes ménages, les personnes seules ou les couples sans enfant. Ces derniers recherchent davantage des logements plus compacts, mieux adaptés à une première installation ou à une mobilité professionnelle. Or, l'offre en petits logements (studios, T1, T2) demeure structurellement insuffisante, tant dans le parc privé que social, et principalement centralisée sur la ville de Fougères.

Par ailleurs, une partie des grands logements existants est aujourd'hui vieillissante, tant en termes de qualité thermique que d'agencement intérieur, ce qui accentue leur inadéquation aux attentes contemporaines. Ce manque de diversité, tant typologique que qualitative, constitue un frein à la fluidité des parcours résidentiels et peut contribuer à une forme de déséquilibre dans la composition socio-démographique du territoire.

Favoriser la diversification du parc de logements, notamment par le développement d'une offre plus adaptée aux ménages modestes, jeunes actifs et personnes isolées, constitue donc un enjeu majeur pour renforcer l'attractivité du territoire et accompagner les transitions démographiques en cours.

Structure du parc de logements par taille



Source : INSEE

Une croissance de la vacance, qui ne traduit pas une réalité territoriale :

Depuis 2010, le nombre de logements vacants sur le territoire du Pays de Fougères tend globalement à se stabiliser, malgré une production de logements soutenue. Entre 2010 et 2015, une légère hausse avait été observée (+46 logements vacants), mais cette tendance s'est inversée entre 2015 et

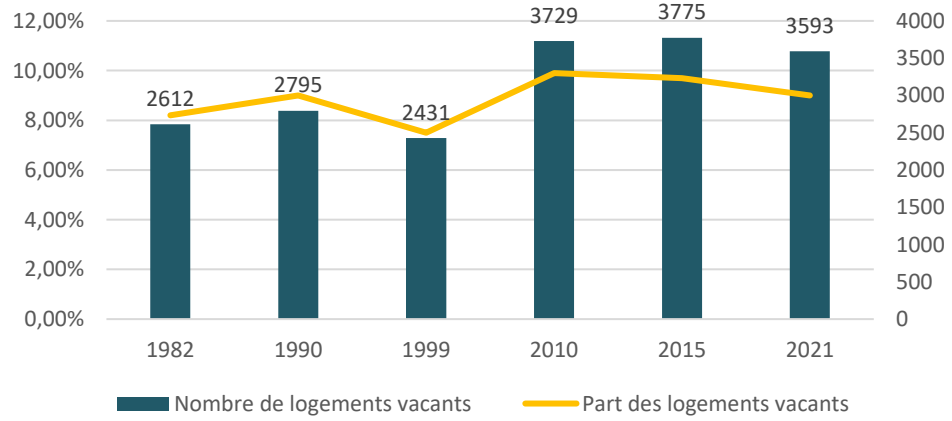
2021, avec une baisse de 182 logements vacants. En 2021, on comptait ainsi 3 593 logements vacants selon l'INSEE. Ce constat met en évidence que la dynamique de construction récente ne s'est pas traduite par une hausse de la vacance, témoignant d'un équilibre entre l'offre et la demande à l'échelle du territoire.

Par ailleurs, comme le souligne l'AUDIAR dans une récente étude sur la demande de logement – notamment pour le territoire voisin de Couesnon Marches de Bretagne – plusieurs signaux positifs confirment cette tendance :

- Une reprise progressive des logements vacants est observée dans les centres-bourgs et communes rurales environnantes, portée par des politiques locales d'aménagement, la valorisation du cadre de vie et l'aspiration croissante à une qualité résidentielle dans des environnements préservés.
- La ville de Fougères a par ailleurs engagé une politique volontariste de renouvellement urbain, incluant des opérations de démolition ciblée de logements vacants et dégradés. Cette démarche vise à lutter contre l'habitat indigne, tout en améliorant l'attractivité résidentielle et l'image des quartiers concernés.

Ainsi, la mobilisation de la vacance constitue un levier complémentaire à la sobriété foncière, en contribuant à répondre à la demande de logement sans artificialiser de nouveaux espaces.

Evolution de la vacance sur le Pays de Fougères



Source : INSEE

Le phénomène de vacance recouvre des réalités très différentes selon les polarités du territoire

- **Au centre-ville de Fougères**, la vacance est liée à un parc ancien souvent dégradé, avec des logements inadaptés aux normes actuelles de confort et de performance énergétique, ce qui freine leur occupation.
- **Dans les centres-bourgs anciens et certains bâtiments agricoles isolés en zones rurales**, la vacance traduit une inadéquation entre l'offre de logements et les attentes des ménages, tant en termes d'agencement que de localisation.

Cette vacance est également différenciée entre les deux intercommunalités principales :

- **Fougères Agglomération** présente un taux de vacance d'environ 8 % (2302 logements vacants en 2021), proche de la moyenne nationale, reflétant une situation relativement équilibrée grâce à :
  - La présence d'un pôle urbain structurant, offrant services, équipements et emplois, favorisant l'attractivité résidentielle.
  - Les actions de renouvellement urbain qui contribuent à limiter la progression de la vacance et à maintenir une offre de logements adaptée.
- **Couesnon Marches de Bretagne** enregistre un taux de vacance plus préoccupant, supérieur à 10 % (11,4% ; 1291 logements vacants en 2021), en raison de :
  - Un parc immobilier plus ancien, souvent moins adapté aux exigences modernes de confort et de performance énergétique.
  - Un éloignement relatif des grands pôles d'emploi et des axes de communication majeurs, freinant l'installation de nouveaux ménages.
  - La présence de centres-bourgs ou hameaux ruraux avec une demande de logements moins soutenue et une population vieillissante.
  - Des enjeux économiques et sociaux limitant la capacité d'investissement dans la rénovation et la réhabilitation des logements.

Exemples d'actions de reconquête de la vacance :

Afin de lutter contre la vacance et la dégradation du parc immobilier, la ville de Fougères a engagé plusieurs opérations ciblées de démolition et de rénovation de bâtiments, inscrites dans une stratégie plus large de renouvellement urbain et de revitalisation des quartiers concernés.

Démolition de logements sociaux aux Cotterêts

Fougères Habitat a procédé à la démolition de trois immeubles HLM situés aux Cotterêts, dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain visant à améliorer la qualité de l'habitat et à redynamiser le quartier.

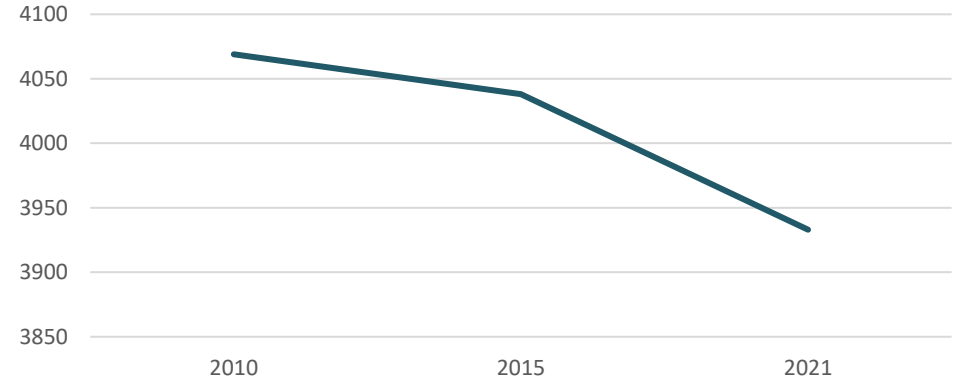
Réhabilitation de la résidence des Urbanistes

L'ancienne résidence des Urbanistes, un ensemble de logements collectifs datant des années 1970, a été entièrement réhabilitée. Les travaux ont permis de moderniser les installations, d'améliorer la performance énergétique et de requalifier l'espace urbain environnant.

Rénovation de la rue de la Pinterie

La Ville de Fougères a engagé un projet de requalification de la rue de la Pinterie, visant à améliorer l'attractivité et les aménagements de cette rue pour la rendre plus conviviale. Ce projet inclut la réhabilitation d'un immeuble ancien inoccupé, transformé en quatre nouveaux logements, contribuant ainsi à la revitalisation du centre-ville.

Evolution du parc de logements social sur le territoire



Source : INSEE

Un recul préoccupant du logement social dans le Pays de Fougères

Le Pays de Fougères fait face à une érosion progressive de son parc de logements sociaux, conséquence d'un déséquilibre entre les nouvelles constructions et les sorties du marché. Au 1er janvier 2023, le territoire comptait 4 599 logements locatifs sociaux répartis sur 39 communes, représentant environ 12,6 % des résidences principales, un taux inférieur à la moyenne nationale de 16 % (Données RPLS).

Cette situation s'explique par un rythme de production de logements sociaux insuffisant pour compenser les pertes dues à la démolition, à la vente ou à la dégradation du parc existant. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2021-2026 de Fougères Agglomération souligne la nécessité d'intensifier la production de logements locatifs sociaux, en particulier dans les zones périurbaines en croissance, afin de répondre à la demande croissante et de maintenir une offre accessible pour les ménages modestes.

Le recul du logement social a des répercussions directes sur la cohésion sociale du territoire, limitant l'accès au logement pour les populations les plus vulnérables, notamment les jeunes, les personnes âgées et les familles à faibles revenus, notamment les familles monoparentales. Il est donc impératif de renforcer les politiques de soutien à la construction de logements sociaux et de réhabiliter le parc existant pour inverser cette tendance et garantir une offre de logement diversifiée et accessible à tous.

Ce recul s'explique en partie par les obligations légales imposées aux bailleurs sociaux, notamment via la loi ELAN, qui incitent à la vente ou à la démolition de logements anciens pour renouveler le parc. Or, dans le Pays de Fougères, le rythme de reconstruction ne compense pas, à ce jour, les sorties, contribuant à la baisse du parc social disponible et à la limitation de sa répartition sur l'ensemble du territoire.

Un parc de logements ancien et énergivore, facteur de précarité énergétique

Sur l'ensemble du Pays de Fougères, l'ancienneté du parc de logements constitue un enjeu structurant en matière de transition énergétique et de lutte contre les inégalités sociales. À **Fougères Agglomération**, plus de 17 000 logements ont été construits avant 1975, soit une part importante du parc immobilier, peu ou mal isolé et donc très énergivore. De son côté, **la**

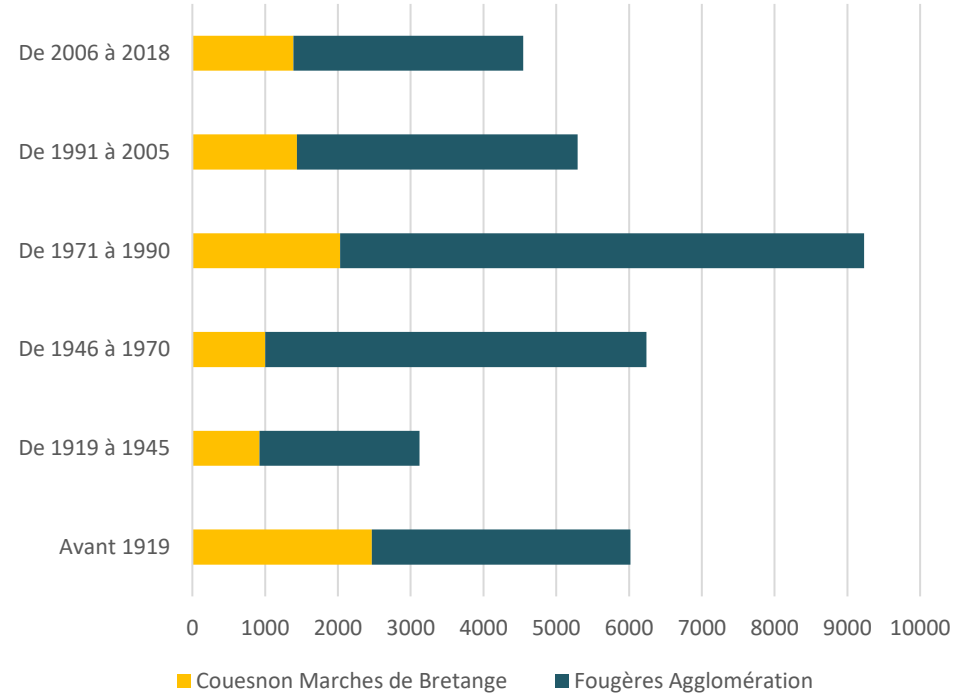
communauté de communes Couesnon Marches de Bretagne présente un profil similaire, avec près de **la moitié des logements construits avant 1971**, dont **un tiers antérieur à 1919**, révélant un bâti très ancien et parfois dégradé.

Ce poids du parc ancien expose de nombreux ménages à un **risque élevé de précarité énergétique**, particulièrement dans les secteurs ruraux et diffus, où les revenus sont plus modestes et les capacités d'investissement limitées. À l'échelle régionale, **20,2 % des ménages bretons** sont considérés comme vulnérables face aux dépenses énergétiques liées au logement, un taux supérieur à la moyenne nationale (17,4 %). Néanmoins, selon l'étude de l'INSEE, malgré la faiblesse du revenu médian sur le territoire, la part des ménages vulnérables face aux dépenses énergétiques sur le territoire du SCoT du pays de Fougères est proche de la moyenne régionale (20,6% soit environ 5400 ménages).

À ces fragilités s'ajoute une alerte formulée par **France Stratégie**, qui pointe la menace d'un accroissement de la vacance dans les logements des années 1980, jugés peu attractifs du fait de leur faible performance énergétique et du **coût élevé des travaux nécessaires à leur réhabilitation**. Ce constat est particulièrement pertinent pour le Pays de Fougères, dont le parc s'est largement développé durant les décennies 1970-1980.

Face à ces enjeux, plusieurs actions sont engagées localement (PLH, OPAH, accompagnement à la rénovation), mais restent insuffisantes pour enrayer la dégradation du parc et massifier les rénovations. Le soutien à la rénovation énergétique des logements anciens apparaît dès lors comme un **levier essentiel pour lutter contre la précarité**, améliorer le confort des habitants et maîtriser durablement la vacance.

Ancienneté du parc de logements



Source : INSEE

Regard sur le marché immobilier

Le marché immobilier du Pays de Fougères, englobant Fougères Agglomération et Couesnon Marches de Bretagne, présente des caractéristiques spécifiques qui influencent l'accessibilité au logement, notamment pour les primo-accédants.

Un marché du neuf peu développé et peu accessible

La construction neuve est relativement limitée sur le territoire. À Fougères, le prix médian au mètre carré pour un appartement neuf est estimé à **2 204 €**, tandis que celui des maisons neuves atteint environ **2 004 €**. Ces niveaux de prix peuvent constituer un obstacle pour les primo-accédants, en particulier les jeunes ménages ou les foyers à revenus modestes.

De plus, l'offre neuve est souvent orientée vers des produits destinés à l'investissement locatif, en collectif, avec des typologies de petites surfaces (T2-T3), qui ne répondent pas toujours aux besoins des familles. Cette orientation limite les options pour les ménages souhaitant accéder à la propriété dans le neuf. Concernant les maisons individuelles, le marché est essentiellement celui des terrains à bâtir destinés à la construction pour l'occupation personnelle du propriétaire.

Un marché de l'ancien plus abordable, mais nécessitant des rénovations

Le marché de l'ancien constitue une alternative plus accessible. À Fougères, le prix médian au mètre carré pour une maison ancienne est d'environ **1 743 €**, et celui des appartements anciens est de **1 706 €**. Ces prix, inférieurs à la moyenne départementale, rendent l'accession à la propriété plus envisageable pour de nombreux ménages.

Cependant, une part importante de ce parc immobilier est ancienne, avec des constructions datant des années 1970-1980, voire antérieure. Ces logements nécessitent souvent des travaux de rénovation, notamment en matière de performance énergétique, ce qui peut représenter un coût supplémentaire pour les acquéreurs.

Un marché locatif privé relativement accessible

Le marché locatif privé dans le Pays de Fougères reste relativement accessible. À Fougères, le loyer médian au mètre carré est de **10,88 €** pour les appartements et de **8,13 €** pour les maisons. Ces niveaux de loyers permettent à de nombreux ménages de se loger sans consacrer une part excessive de leurs revenus au logement. Dans ce segment, la difficulté est plus particulièrement la faible disponibilité de biens à louer.

Des dynamiques de mobilité résidentielle internes

Le marché de l'habitat individuel, notamment dans l'ancien, favorise des mobilités résidentielles internes au territoire. Des ménages, souvent en quête de maisons avec jardin, quittent les centres urbains pour s'installer dans des communes périurbaines ou rurales, où les prix sont plus attractifs. Par ailleurs, le mouvement inverse est observé chez les ménages âgés quittant les campagnes pour les centres (Fougères, Maen-Roch et d'autres communes moins peuplée) pour accéder aux services, notamment en matière de santé. Cette dynamique contribue à un certain desserrement résidentiel, avec des implications en termes de services et d'aménagement du territoire.

Des incertitudes à court terme

Depuis 2022, le volume des transactions immobilières est en baisse, en raison de la hausse des taux d'intérêt et du contexte économique incertain. Cette situation pourrait affecter l'accessibilité au logement, en particulier pour les primo-accédants, et ralentir les dynamiques de mobilité résidentielle observées ces dernières années.

En conclusion, le marché immobilier du Pays de Fougères offre des opportunités d'accession à la propriété, notamment dans l'ancien, mais présente également des défis, tels que l'adaptation du parc existant aux normes actuelles et la nécessité de développer une offre neuve accessible et adaptée aux besoins des ménages dans leur parcours résidentiel à tout âge de la vie.

Dynamique de construction

Un rythme de construction stable depuis près de 10 ans

Sur la période récente (2011-2022), le Pays de Fougères présente un rythme de production de logements globalement soutenu, avec une moyenne de 215 logements construits par an. Cette dynamique témoigne d'une capacité du territoire à répondre aux besoins en logements, dans un contexte d'attractivité résidentielle affirmée, en lien notamment avec la qualité de vie locale, la desserte routière (A84, RN12) et la proximité du bassin rennais.

Si ce rythme s'est globalement stabilisé au fil des années, les dernières années montrent une accélération notable, traduisant une pression croissante sur l'offre de logements, en lien avec l'évolution des parcours résidentiels, le renouvellement générationnel et l'arrivée de nouveaux ménages, parfois en lien avec l'essor du télétravail, la recherche d'un cadre de vie plus rural ou l'attrait pour une ville moyenne comme Fougères.

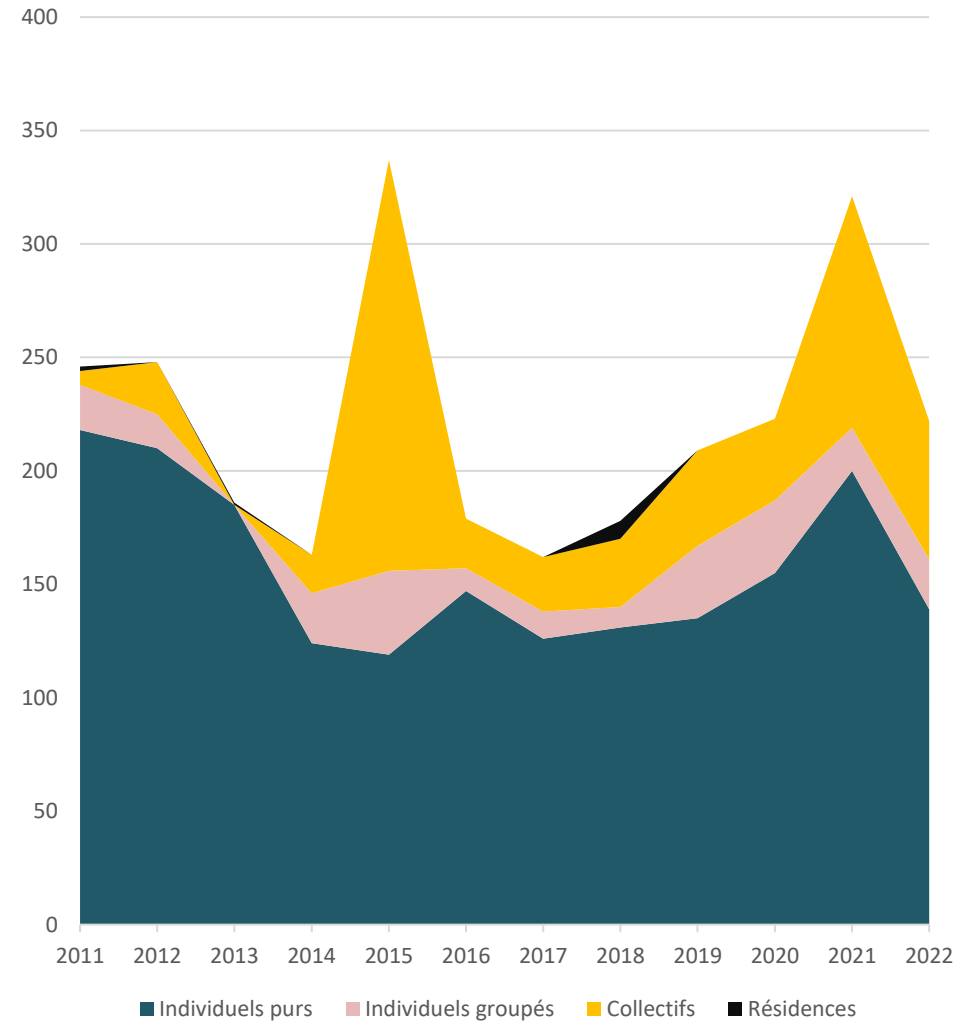
Au-delà des volumes, la production de logements connaît une diversification progressive, marquée par une montée en puissance du logement collectif, encore modeste, mais en croissance. Cette évolution est particulièrement visible dans les centralités urbaines comme Fougères, Lécousse, ou Louvigné-du-Désert, où des opérations récentes ont introduit une offre nouvelle en appartements, parfois en lien avec des stratégies de densification ou de requalification de friches urbaines.

Cette diversification répond à une double logique :

- **Adapter l'offre aux évolutions des ménages** (personnes seules, jeunes, ménages, seniors) en proposant des typologies de logements plus variées ;
- **Optimiser l'usage du foncier**, dans un contexte de sobriété foncière accrue et d'attention portée à la préservation des espaces agricoles et naturels.

Toutefois, cette transformation reste inégalement répartie sur le territoire et nécessite un accompagnement dans la durée, notamment en matière de qualité architecturale, d'intégration paysagère et d'articulation avec les mobilités et les services. Le défi est également de garantir une offre accessible, équilibrée entre accession et location, et répondant aux besoins sociaux exprimés localement.

Évolution des logements commencés



Source : SITADEL

Un équilibre maîtrisé entre offre neuve et parc existant

Bien que la construction de logements neufs ait progressé de façon significative à Fougères Agglomération et au sein de Couesnon Marches de Bretagne, cette dynamique n'entraîne pas de hausse marquée de la vacance. Le parc ancien absorbe la majeure partie de la nouvelle offre, de sorte que le taux de vacance global reste stable et modéré.

Des besoins complémentaires véritablement satisfaits

La production de logements neufs répond à des besoins variés : adaptation aux nouveaux standards de confort (surface, performance énergétique, accessibilité) et desserrement des ménages (baisse de la taille moyenne des foyers). Chaque programme s'inscrit ainsi en complémentarité du parc existant, sans entrer en concurrence frontale.

Un solde démographique maîtrisé par le parc bâti

Entre 2010 et 2021, le Pays de Fougères a accueilli 2 544 ménages supplémentaires (croissance naturelle et desserrement compris), tandis que 2 131 logements neufs ont été livrés sur cette période. Les 413 ménages restants ont été logés grâce à la remise sur le marché de logements anciens rénovés ou à la transformation de biens vacants.

Évolution des modes de vie et impacts sur le logement dans le Pays de Fougères

L'évolution des trajectoires résidentielles et des attentes des habitants du Pays de Fougères modifie profondément la demande en logements.

Trajectoires résidentielles plus variées

- Diversification familiale : aux familles traditionnelles s'ajoutent des ménages d'une personne, des familles recomposées et des seniors isolés, générant des besoins spécifiques en termes de taille et de localisation du logement.
- Allers-retours locatif-accession : certains ménages alternent entre locatif social ou privé et accession, selon leurs ressources, leur situation familiale ou professionnelle.
- Colocations élargies : la colocation ne concerne plus seulement les étudiants, mais aussi les jeunes actifs, parents isolés ou retraités, exigeant des logements modulables et partagés.
- Modification de la relation lieu de travail – lieu de résidence : double localisation avec logement temporaire, télétravail, mobilités domicile – travail en augmentation

Nouvelles attentes vis-à-vis du bâti

- Modularité des espaces : le logement doit pouvoir s'adapter à des usages multiples : télétravail, accueil d'enfants ou d'aidants, cohabitations temporaires ou intergénérationnelles.
- Confort et performance : les habitants recherchent davantage d'espace (chambres plus grandes, salle de bains lumineuse, extérieurs privatifs), de sécurité, de qualité environnementale (isolation, matériaux sains) et de connectivité (domotique, haut débit).
- Extérieurs valorisés : jardin, balcon ou terrasse sont devenus indispensables, renforcés par les enseignements du confinement et la quête de bien-être.

Formes d'habitat émergentes

- Habitat partagé et participatif : coopératives d'habitants, béguinages, coliving et habitat intergénérationnel se développent pour répondre aux aspirations d'entraide et de sobriété foncière.
- Offres souples et temporaires : sous-location encadrée, plateformes d'échange de logements ou Pass foncier facilitent la mobilité et la combinaison usage/occupation.

Synthèse de la trajectoire de l'habitat :

Forces

- La dynamique constructive du Pays de Fougères ne se traduit pas par un développement de la vacance.
- Une dynamique résidentielle de long terme : continuité de l'augmentation du nombre de logements depuis 1968, avec un rythme moyen de 215 logements construits par an récemment.
- Le pôle urbain de Fougères concentre 31 % du parc de logements pour seulement 25 % de la population, attestant de son rôle structurant et de son attractivité, et traduisant la faible taille des ménages dans la ville centre.
- Forte tradition d'accession à la propriété : majoritaire dans le parc global, elle répond à une préférence locale pour l'habitat individuel et la stabilité résidentielle.
- Opérations de renouvellement urbain actives (démolitions ciblées, réhabilitations) qui contribuent à la reconquête des friches et à la lutte contre l'habitat indigne.

Faiblesses

- Offre typologique peu diversifiée : prédominance des grands logements (5 pièces et plus) et très faible part des studios et T1–T2, inadapté aux besoins des jeunes ménages et des personnes seules.
- Recul du logement social : seulement 12,6 % de résidences principales sont en locatif social (contre 16 % sur le plan national), les cessions et démolitions n'étant pas compensées.
- Parc ancien énergivore : plus de la moitié des logements antérieurs à 1975, exposant 1 ménage sur 5 à la précarité énergétique et à des coûts de rénovation élevés.
- Ralentissement de la construction post-2008 (2009–2014) lié aux contraintes économiques et au manque de foncier en centre-ville.

Opportunités

- Développement progressif du logement collectif dans les centralités (Fougères, Lécousse, Maen Roch), permettant d'offrir des typologies plus variées
- Renforcement des dispositifs de rénovation énergétique (PLH, OPAH…) pour améliorer le confort et réduire la vacance.
- Émergence de nouvelles demandes : micrologements, habitat intergénérationnel et solutions durables adaptées aux jeunes actifs, seniors et ménages modestes.

Menaces

- Pression conjoncturelle : hausse des taux d'intérêt et incertitudes économiques depuis 2022, freinant transactions et construction neuve.
- Risque de vacance structurelle : sans rénovation rapide, le parc ancien énergivore pourrait voir sa vacance s'accentuer.
- Contrainte foncière en centre-ville : absence de terrains disponibles à Fougères, poussant l'étalement périurbain et augmentant les coûts d'aménagement.
- Fragilisation du secteur social : production de logements sociaux insuffisante pour répondre aux besoins croissants des populations modestes.
- Étalement périurbain non maîtrisé : dilution des services, dépendance automobile et perte de qualité paysagère.

Enjeux

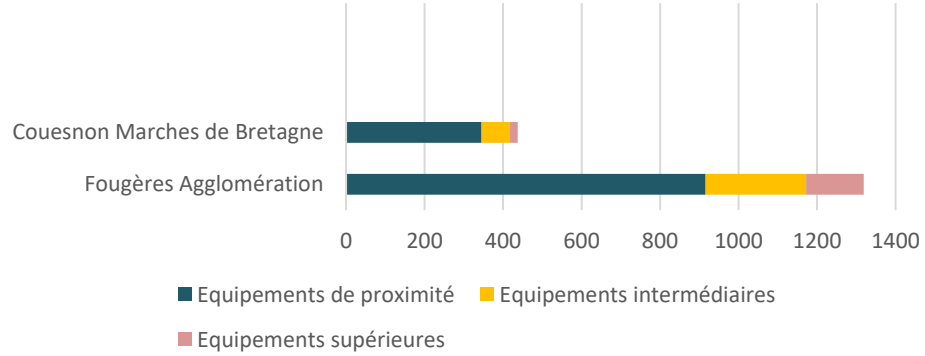
1. Accroître la diversité de l'offre : développer studios, T1–T2, logements sociaux et collectifs pour répondre à tous les profils de ménages.
2. Lutter contre la précarité énergétique : massifier la rénovation du parc ancien via des dispositifs renforcés et des partenariats publics-privés.
3. Optimiser la consommation foncière : favoriser la densification et la reconversion en centre urbain, tout en préservant les espaces agricoles et naturels.
4. Renforcer le rôle du logement social : programmer des productions nouvelles en périurbain et compenser les sorties du parc existant pour garantir l'accès au logement des plus modestes.

Maillage des équipements

L'offre et le maillage territorial et des équipements et des services

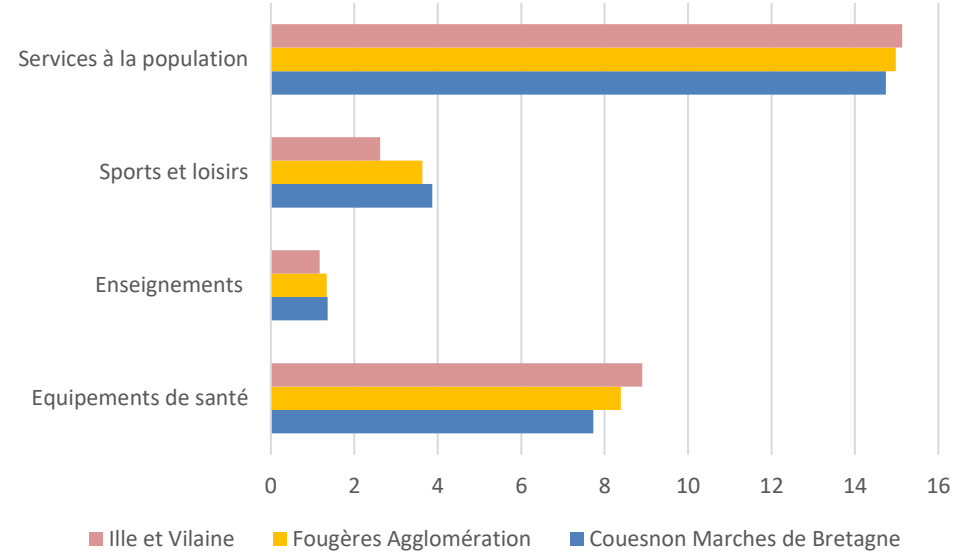
À l'image de la Bretagne, le Pays de Fougères bénéficie d'un maillage dense et structuré d'équipements et de services, combinant une offre de proximité et des infrastructures de niveau régional. Chaque bassin de vie dispose des commerces de première nécessité, de services de santé de premier recours et d'équipements culturels et sportifs de base, assurant un accès rapide aux besoins quotidiens et renforçant la cohésion sociale, notamment dans les communes rurales et périurbaines. La ville-centre joue un rôle structurant en concentrant une offre complète de services et en irriguant le reste du territoire via les liaisons routières et le réseau de transport intercommunal. De nombreuses polarités, de différents niveaux, complètent l'offre de services et sa répartition territoriale à l'instar de Maen Roch, Val-Couesnon, Louvigné-du-Désert. Cette organisation est confortée par la proximité de grands pôles comme Rennes, Saint-Malo ou Vitré, dont les connexions renforcent l'attractivité du Pays et sécurisent les parcours de vie, qu'ils soient résidentiels, professionnels ou éducatifs. Ce maillage équilibré permet ainsi de répondre aux besoins de l'ensemble des habitants, de limiter l'isolement des zones périphériques par des dispositifs de transport à la demande et d'animer le territoire grâce à une offre culturelle et sportive portée par les dynamiques locales et intercommunales.

Nombre d'équipements par niveau d'usage en 2023 :



Source : INSEE – base permanente des équipements

Nombre d'équipements pour 1000 habitants



Source : INSEE – base permanente des équipements

Une offre de santé qui demeure fragile

Le diagnostic du Contrat Local de Santé 2021 - 2026 (CLS) révèle un état de santé globalement dégradé de la population : la mortalité générale y dépasse la moyenne nationale de 4 % pour les hommes et de 6 % pour les femmes. Le territoire enregistre également une surmortalité liée aux maladies de l'appareil circulatoire et le taux de suicide excèdent les chiffres nationaux chez les hommes et comme chez les femmes.

Toutefois, porté par les politiques intercommunales visant à renforcer l'offre de santé – notamment la création de pôles de santé et de maisons de santé pluridisciplinaires à Saint-Ouen-des-Alleux, Bazouges-la-Pérouse et Antrain – le Pays de Fougères a constaté ces dernières années une nette amélioration de son maillage sanitaire, même si l'ensemble reste encore fragile. Le territoire est notamment confronté à un manque de médecins généralistes et à des difficultés de recrutement pour le remplacement des professionnels de santé partant à la retraite dans les prochaines années, notamment sur la ville de Fougères.

À ce constat, s'ajoute la présence du Centre Hospitalier de Fougères,

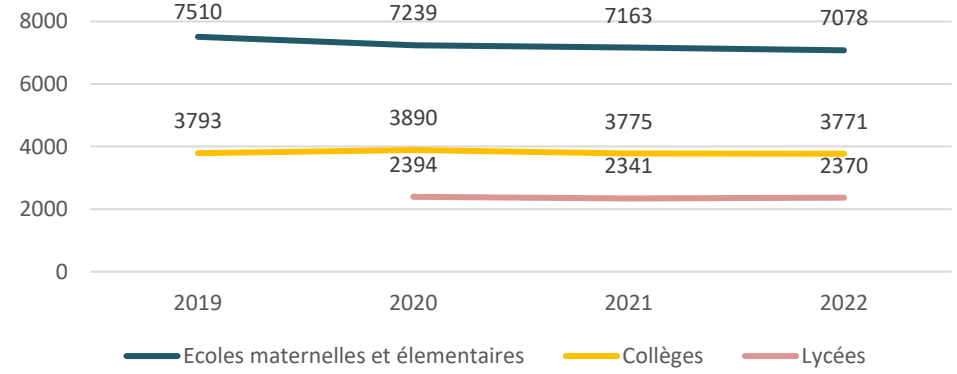
établissement public de proximité offrant des services de médecine, de chirurgie et d'urgences pour assurer l'accès aux soins de premier recours. Cette configuration renforce l'accessibilité aux soins sur le territoire, tout en soulignant l'importance de poursuivre la mobilisation des acteurs et l'implantation de nouveaux professionnels pour répondre aux fragilités sanitaires identifiées.

Une érosion des effectifs scolaires

Si la dynamique résidentielle du Pays de Fougères a permis de maintenir une relative stabilité des effectifs scolaires au cours des cinq dernières années, le récent ralentissement de l'attractivité démographique, conjugué à la baisse de la natalité, laisse entrevoir une inflexion de tendance dans la décennie à venir. Cette évolution pourrait affecter de manière significative la fréquentation de l'ensemble des établissements scolaires ; les collèges et lycées du territoire atteignant actuellement leur pic de cohortes.

À terme, cette trajectoire démographique pourrait fragiliser le maillage territorial des équipements scolaires, essentiels à la garantie d'un accès de proximité à l'éducation et à la préservation de la cohésion sociale. Le maintien de ces structures, particulièrement en milieu rural, constitue donc un enjeu stratégique pour l'aménagement équilibré du territoire et l'attractivité des communes.

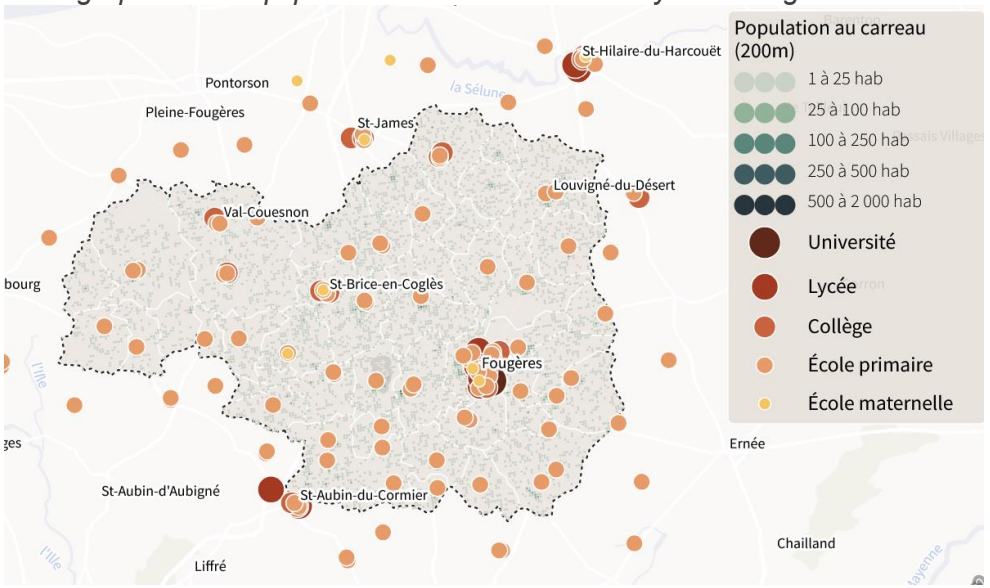
Évolution des effectifs scolaires :



Source : INSEE – base permanente des équipements

Par ailleurs, le territoire du Pays de Fougères se distingue par une offre de formation professionnelle et post-bac diversifiée, répondant aux besoins en compétences des entreprises locales et aux aspirations des jeunes. Des structures telles que la MFR de Fougères, le CLPS, la CCI Formation Ille-et-Vilaine, l'Institut de Formation des Professionnels de Santé du Centre Hospitalier de Fougères, le GRETA-CFA Est-Bretagne ou encore le CFA CMa Formation Bretagne participent activement à cette dynamique.

Cartographie des équipements scolaires sur le Pays de Fougères :



Source : INSEE – Base permanente des équipements

Un maillage d'équipement culturel et sportif garant de la proximité

Le Pays de Fougères se distingue par un maillage particulièrement dense et diversifié d'équipements culturels et sportifs, qui participe activement à la qualité de vie offerte aux habitants et à la vitalité des communes. Ce réseau, réparti de manière équilibrée entre pôles urbains et communes rurales, constitue un levier essentiel de cohésion sociale, de dynamisme associatif et d'attractivité résidentielle.

Des équipements culturels structurants et accessibles

Le territoire bénéficie d'une offre culturelle variée, portée par des équipements tels que le Centre culturel Juliette-Drouet à Fougères, l'espace Aumaillerie d'une capacité d'accueil plus importante, ou encore le centre culturel du Coglais sur la commune des Portes-du-Coglais (Montours), ainsi que d'autres équipements comme l'Espace Social et Culturel Commun Eugénie-Duval à Maen Roch, inauguré en 2021, ou le Couvent des urbanistes qui regroupe des services culturels de proximité.

La présence de bibliothèques, de médiathèques, de salles de spectacles et de nombreuses associations culturelles actives, contribue à l'animation du territoire et à la préservation des cultures locales, notamment bretonne et gallèse.

Une offre sportive riche et adaptée à tous les publics

Le Pays de Fougères dispose d'un parc d'équipements sportifs conséquents, répondant aux besoins d'une large gamme de disciplines et de publics. Parmi les infrastructures notables figurent le complexe sportif Jean-Manfredi, le centre aquatique Aquatis, le dojo intercommunal, la base de plein air de Chênedet, ainsi que de nombreux gymnases, stades et terrains multisports répartis sur l'ensemble du territoire.
Par ailleurs de nombreux espaces (forêts domaniales, chemins de randonnée…) offrent des terrains de pratique aux sports de pleine nature tels le VTT, Trail, escalade, randonnée

Cette offre est complétée par un tissu associatif dense, avec plus de 100 associations sportives recensées, favorisant la pratique régulière d'activités physiques et le lien social intergénérationnel.

Synthèse du maillage d'équipements et de services :

Atouts

- **Maillage territorial équilibré** : Chaque bassin de vie dispose de commerces de première nécessité, de services de santé de premier recours et d'équipements culturels et sportifs de base, assurant un accès rapide aux besoins quotidiens et renforçant la cohésion sociale, notamment dans les communes rurales et périurbaines.
- **Rôle structurant de la ville-centre** : Fougères concentre une offre complète de services et irrigue le reste du territoire via les liaisons routières et le réseau de transport intercommunal.
- **Offre culturelle et sportive diversifiée** : Présence d'équipements tels que le Centre culturel Juliette-Drouet, l'Espace Social et Culturel Commun Eugénie-Duval, le complexe sportif Jean-Manfredi, le centre aquatique Aquatis, et un tissu associatif dense avec plus de 100 associations sportives recensées.
- **Formation professionnelle et post-bac** : Structures telles que la MFR de Fougères, le CLPS, la CCI Formation Ille-et-Vilaine, le GRETA-CFA Est-Bretagne et le CFA CMa Formation Bretagne répondent aux besoins des entreprises locales et des jeunes du territoire.

Faiblesses

- **Fragilité de l'offre de santé** : Malgré des améliorations, le diagnostic du Contrat local de santé (CLS) révèle un état de santé dégradé de la population sur certains critères, avec une mortalité générale supérieure à la moyenne nationale et une surmortalité liée aux maladies de l'appareil circulatoire et au suicide.
- **Vieillissement de la population** : Le ralentissement de l'attractivité démographique et la baisse de la natalité laissent entrevoir une inflexion de tendance dans la décennie à venir, pouvant affecter la fréquentation des collèges et lycées du territoire.
- **Déséquilibres naissants** : Bien que le maillage territorial soit structuré, des déséquilibres commencent à apparaître, nécessitant une attention particulière pour maintenir l'équité territoriale.

Opportunités

- **Développement de projets innovants** : Initiatives telles que l'Observatoire du Foncier pour la Transition Climatique (OFTC) et des projets soutenus par le programme LEADER visent à accompagner la transition climatique et à renforcer l'innovation territoriale.
- **Soutien à la vie associative** : Dispositifs comme « Coup de pouce, culture et sport » encouragent la pratique sportive et artistique des enfants, renforçant la cohésion sociale et l'attractivité résidentielle.

Menaces

- **Poursuite du vieillissement démographique** : Cette tendance pourrait fragiliser le maillage territorial des équipements scolaires, essentiels à la garantie d'un accès de proximité à l'éducation et à la préservation de la cohésion sociale.
- **Contraintes budgétaires** : Les limitations financières peuvent impacter la maintenance et le développement des équipements et services, notamment en milieu rural.
- **Risques de désengagement des professionnels de santé** : La difficulté à attirer et maintenir des professionnels de santé sur le territoire pourrait aggraver la fragilité de l'offre de soins.

Enjeux stratégiques pour le SCoT

1. **Renforcer l'équité territoriale** : Assurer une répartition équilibrée des équipements et services pour maintenir la cohésion sociale et l'attractivité des communes rurales et périurbaines.
2. **Soutenir la démographie scolaire** : Anticiper les évolutions démographiques pour adapter l'offre scolaire et maintenir un maillage éducatif de proximité.
3. **Consolider l'offre de santé** : Poursuivre les efforts pour renforcer l'accessibilité et la qualité des soins, en particulier dans les zones sous-dotées.
4. **Accompagner la transition énergétique et climatique** : Intégrer les objectifs de sobriété foncière et de développement durable dans la planification des équipements et services.
5. **Valoriser les dynamiques locales** : Soutenir les initiatives associatives et les projets innovants qui contribuent à l'animation et à la résilience du territoire.

Le maillage commercial du Pays de Fougères

Le diagnostic de l'appareil commercial a été réalisé en partenariat avec la Chambre de Commerce et d'Industrie. Au regard des dynamiques observées au cours des dernières années et de leur relative stabilité, le SCoT n'a pas jugé nécessaire d'engager une actualisation de ce diagnostic à ce stade.

Une offre commerciale relativement stable, mais contrastée entre territoires

Au 1er janvier 2018, le Pays de Fougères comptabilisait 776 cellules commerciales, contre 749 en 2013, traduisant une progression modérée de 3,6 % sur cinq ans (étude CCI). Les tendances observées dans cette étude se sont poursuivies sur les années précédant l'arrêt du SCoT. Cette dynamique, bien que positive à l'échelle globale, masque d'importants contrastes infra-territoriaux.

L'essentiel des créations de cellules commerciales – 27 nouvelles unités – s'est concentré au sein de **Fougères Agglomération**, espace moteur du développement commercial local. À l'inverse, **le territoire de Couesnon Marches de Bretagne enregistre une baisse nette de 4 commerces sur la même période**, illustrant une fragilisation progressive de l'offre dans les secteurs plus ruraux ou périphériques. Ce territoire ne représente ainsi que **21 % du total des cellules commerciales** recensées à l'échelle du Pays.

Une densité commerciale globalement conforme aux moyennes départementales

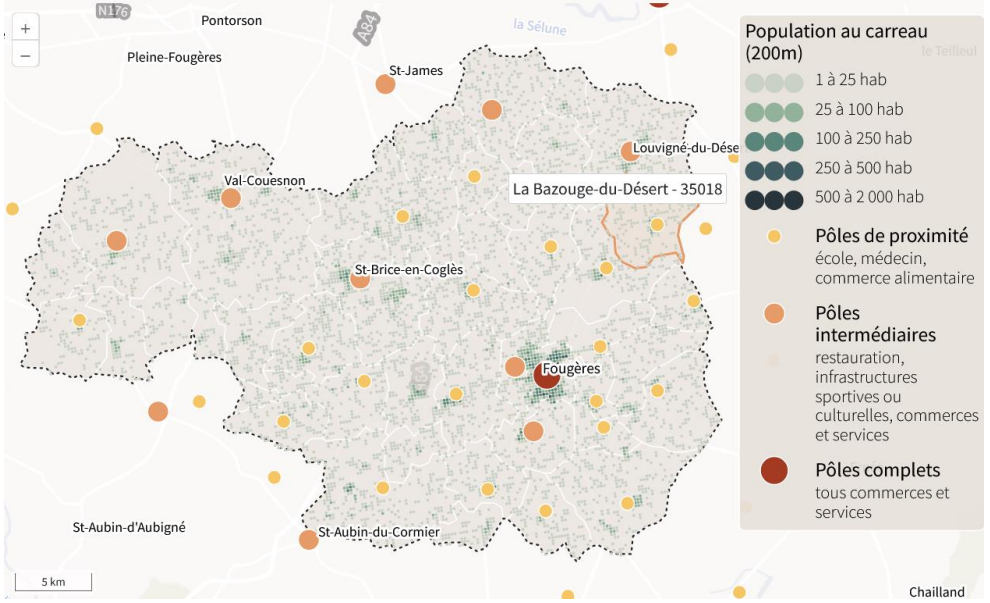
Avec 100,5 commerces pour 10 000 habitants (hors réparation **automobile et concessions)**, le Pays de Fougères affiche une densité commerciale relativement proche de la moyenne départementale, située à **110,3 commerces pour 10 000 habitants**. Cette densité témoigne d'une couverture commerciale globalement satisfaisante en matière d'accessibilité de proximité, bien que variable selon les sous-espaces du territoire.

Des polarités commerciales affirmées à articuler avec l'armature urbaine

Les densités observées confirment l'existence de **polarités commerciales structurantes**, concentrées autour des centralités urbaines principales. **La ville de Fougères** joue un rôle prépondérant en tant que pôle de services et de consommation. Toutefois, cette organisation reste fragile dans les territoires intermédiaires ou ruraux, où la pression foncière, l'évolution démographique et les mutations des modes de consommation peuvent freiner le maintien d'un tissu commercial diversifié.

Il conviendra donc de mettre en perspective ces dynamiques avec l'**armature urbaine projetée dans le cadre du SCoT**, afin d'assurer une **meilleure répartition des fonctions commerciales**, de **préserver le commerce de proximité** et de **favoriser la résilience économique des centralités secondaires**.

Cartographie de commerces et de services en 2024



Source : INSEE – base des équipements

Un tissu commercial en développement, principalement en appui sur les pôles d'emploi et de population

En dehors du pôle structurant que constitue Fougères, plusieurs communes du Pays de Fougères jouent un rôle de relais commerciaux de proximité. À elles seules, Antrain (Val-Couesnon), Louvigné-du-Désert et Maen-Roch concentrent près de 15 % de l'offre commerciale du territoire, avec une

densité de commerces rapportée à la population supérieure à la moyenne départementale, selon les dernières données disponibles.
Cette concentration repose principalement sur la présence de commerces alimentaires de proximité, souvent essentiels au quotidien des habitants. D'après l'INSEE, le commerce de proximité regroupe à la fois les commerces de « quotidienneté » (boulangeries, boucheries, supérettes, cafés, pharmacies, etc.), fréquentés très régulièrement, et les commerces de « spécialité » (prêt-à-porter, maroquineries, parfumeries, opticiens, bijouteries, salons de coiffure…), implantés dans les rues commerçantes des centres-bourgs.
Ces commerces peuvent être indépendants – qu'ils soient isolés ou franchisés – ou intégrés à des enseignes plus larges, notamment dans le cas des supérettes. Leur implantation est majoritairement concentrée dans les centralités historiques : centres-villes, centres-bourgs ou cœurs de quartier, participant activement à l'attractivité locale et au maintien d'une vie urbaine animée.
Ce maillage commercial dense, couplé à des services de proximité et à un environnement de vie apprécié, contribue à l'équilibre territorial du Pays de Fougères. Il conforte le rôle de ces communes comme points d'ancrage du commerce local, capables de répondre aux besoins des habitants tout en limitant la dépendance aux grands pôles commerciaux périphériques.

Des disparités fortes entre les deux communautés de communes

Entre 2013 et 2018, les activités économiques du Pays de Fougères se maintiennent globalement à un niveau stable. Cependant, des disparités notables apparaissent à l'échelle des EPCI.
Sur le territoire de Couesnon Marches de Bretagne, on observe :

- **Un fort recul des commerces alimentaires spécialisés**, ce qui questionne la capacité de ces activités à assurer pleinement leur fonction de proximité. Cette évolution peut refléter une fragilisation du maillage commercial local ou une modification des habitudes de consommation.
- **Une concentration croissante des activités d'équipement de la personne et de culture-sport-loisirs**, qui traduit des **effets de polarisation**. Ces secteurs, fortement dépendants d'une **zone de chalandise étendue**, peinent à se maintenir en dehors des pôles structurants, où la fréquentation et la rentabilité sont plus assurées.

Fougères Agglomération se distingue par une dynamique commerciale globalement positive entre 2013 et 2018.

- On observe **une nette progression du nombre de points de vente**, en particulier dans des secteurs moteurs tels que **la culture, les sports et les loisirs**, ainsi que dans la **grande distribution alimentaire** (supermarchés et hypermarchés dits « généralistes »). Cette tendance reflète la capacité du territoire à capter une clientèle élargie, à la fois locale et périphérique, et à consolider son rôle de pôle structurant à l'échelle du Pays de Fougères.
- Toutefois, **le secteur de l'équipement de la personne (habillement, chaussures, accessoires, etc.) demeure en difficulté**, de manière récurrente. Cette fragilité peut s'expliquer par une forte concurrence, une évolution des comportements d'achat (notamment le e-commerce) et une dépendance à des volumes de fréquentation importants que seule une centralité marquée permet généralement de garantir.

Appareil commercial du Pays de Fougères :

	2013	2018	Variation en %
Alimentaire	102	101	-0.98%
Autres	54	61	12.96%
CHR	232	240	3.45%
Culture sports et loisirs	23	25	8.70%
Équipements de la maison	60	62	3.33%
Équipements de la personne	83	81	-2.41%
Généralistes	38	41	7.89%
Hygiène et santé	129	135	4.65%
Services	28	30	7.14%

Source : CCI 35

Une vacance commerciale globalement maîtrisée, mais contrastée selon les polarités

Sur le territoire de Fougères Agglomération, la vacance commerciale demeure contenue et inférieure à la moyenne régionale. En 2023, le taux de vacance commerciale s'établissait à environ 8,6 %, un chiffre comparable à celui observé dans des territoires similaires en Bretagne. La ville-centre de Fougères présente un taux légèrement inférieur, à 8,1 %, ce qui témoigne d'une certaine résilience de son tissu commercial malgré les mutations à l'œuvre dans les modes de consommation et les dynamiques périphériques.

Depuis 2016, la collectivité a mis en œuvre un plan d'action volontariste en faveur de la redynamisation du commerce de proximité, notamment dans le centre historique. Ce dispositif a permis une baisse significative de la vacance entre 2017 et 2020, avec une diminution de 34 % du nombre de cellules commerciales vacantes sur cette période (de 138 à 90 cellules).

Cependant, cette tendance globale masque des disparités internes : certains linéaires restent fragilisés, en particulier autour de la rue de la Forêt, qui concentre une part notable des locaux vacants. Ces difficultés s'expliquent par des facteurs structurels (configuration du bâti, flux piétons faibles, moindre attractivité commerciale), mais aussi par la concurrence des zones commerciales périphériques.

Les grandes et moyennes surfaces

Une progression mesurée, mais significative des grandes surfaces commerciales sur le Pays de Fougères

Entre 2013 et 2018, le nombre de commerces de plus de 300 m² (grandes et moyennes surfaces - GMS) sur l'ensemble du Pays de Fougères est passé de 61 à 70 établissements, soit un gain de 9 unités. Cette progression s'accompagne d'une augmentation nette du plancher commercial de +5 604 m² sur la même période.

Deux intercommunalités se distinguent par des trajectoires opposées :

- Fougères Agglomération capte l'essentiel de cette croissance et renforce sa polarité commerciale (+9% d'augmentation de la surface). Non seulement elle absorbe les nouvelles implantations, mais elle compense également la perte de 800 m² de surface généraliste enregistrée sur Couesnon Marches de Bretagne. Cette dynamique témoigne d'une forte attractivité, mais interroge aussi les équilibres territoriaux à moyen terme.
- À l'inverse, Couesnon Marches de Bretagne peine à stabiliser son offre commerciale, en particulier dans les secteurs de grandes surfaces généralistes. Cette érosion fragilise certains pôles de proximité et accentue les déséquilibres territoriaux.

Cellules commerciales de plus de 300 m² sur le Pays de Fougères en 2018 :

	Couesnon Marches de Bretagne	Fougères Agglomération	Total des activités
Alimentaire spécialisé		3	3
Autres		5	5
Équipements de la maison	4	21	25
Équipements de la personne		16	16
Généralistes	3	11	14
Sports culture et loisirs		7	7
Total	7	63	70

Source : CCI Ille et Vilaine

Une dynamique commerciale encadrée et peu marquée sur le territoire

L'analyse des dossiers examinés en Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) au cours des cinq dernières années met en lumière une faible dynamique de développement des moyennes et grandes surfaces à l'échelle du périmètre du SCoT du Pays de Fougères. Le nombre limité de projets validés sur cette période illustre une forme de stabilisation du tissu commercial structurant et une vigilance partagée autour de la préservation de l'équilibre entre centralités urbaines, pôles de proximité et polarités périphériques.

En dehors de l'installation prochaine de l'enseigne Grand Frais à Beaucé, les projets ayant reçu un avis favorable de la CDAC sont peu nombreux et mesurés en termes de surface. Parmi eux :

- L'extension de 1 257 m^2 du Super U de Maen Roch, accompagnée de la création de pistes de drive, validée en 2021 ;
- L'extension du centre commercial situé boulevard de Groslay à Fougères, autorisée en 2019, dans une logique de densification de l'offre existante.

Dans le même temps, plusieurs projets ont fait l'objet d'avis défavorables, traduisant une volonté affirmée de la part des instances compétentes de contenir l'artificialisation commerciale et d'encourager la revitalisation des espaces commerciaux existants plutôt que leur extension.
Cette dynamique modérée traduit l'attention portée par les acteurs locaux à l'équilibre territorial et à la cohérence du développement commercial, dans un contexte de transition vers une économie plus sobre en foncier et davantage tournée vers les centralités de proximité.

Des effets territoriaux à anticiper : risques de vacance, dilatement urbain et dévitalisation des centres-bourgs

La structuration commerciale du territoire, en tant qu'indicateur d'attractivité, n'est pas sans conséquences. Le développement de nouvelles surfaces dans des segments déjà bien pourvus (équipement de la maison, généralistes, culture-loisirs) risque de fragiliser les pôles secondaires. On assiste alors à une augmentation de la vacance commerciale, voire à l'émergence de friches commerciales, notamment dans les centres-bourgs moins attractifs.

Par ailleurs, la majorité de ces commerces répond à des besoins de proximité, mais leur implantation en périphérie induit un phénomène de dilatement urbain. La motorisation croissante des ménages a modifié les comportements : la consommation se déplace plus facilement, redéfinissant les centralités traditionnelles. Ce déplacement de la centralité vers les zones périphériques affaiblit les cœurs de bourgs, où l'habitat et les services restent pourtant concentrés. Il en résulte une fragilisation du commerce de proximité, concurrencé par ces implantations excentrées.
Ainsi, le développement commercial doit s'inscrire dans une logique d'aménagement équilibré, en veillant à préserver la vitalité des centralités existantes, à limiter les effets de concurrence intra-territoriaux, et à encadrer le développement en périphérie pour éviter des effets urbains contre-productifs.

Cellules commerciales en périphérie du centre-ville de Fougères, Lécousse

Centre Commercial La Pilais, Lécousse

Une offre commerciale de proximité fragilisée, mais stabilisée par les actions de revitalisation

Si les grandes surfaces, notamment les hypermarchés, sont bien représentées sur le territoire du Pays de Fougères, les formats de petite taille (supérettes, petits supermarchés) demeurent en revanche peu présents à l'échelle communale, notamment sur le secteur de Couesnon Marches de Bretagne. Le commerce alimentaire de proximité, essentiel à la vie quotidienne et à l'équilibre des centralités rurales, a connu une tendance à l'érosion dans les bourgs et quartiers, malgré les efforts de modernisation de certaines structures.

Cette évolution s'explique par plusieurs dynamiques structurelles : la montée en puissance des moyennes et grandes surfaces, l'évolution des modes de consommation, la mobilité accrue des ménages, mais aussi des contraintes réglementaires (accessibilité, normes sanitaires) et financières qui pèsent sur les petits commerces. Ces mutations ont contribué à une transformation du paysage commercial local, marquée par la concentration croissante de l'offre dans les zones les plus attractives, notamment à Fougères et dans ses zones commerciales périphériques.

Cependant, cette lecture doit être nuancée. Grâce aux actions engagées dans le cadre des dispositifs "Petites Villes de Demain", "Action Cœur de Village" ou encore des aides au maintien du dernier commerce, plusieurs communes rurales ont pu stabiliser leur tissu commercial. Ces interventions – rénovation de locaux commerciaux, soutien à l'installation de porteurs de projet, requalification des espaces publics – ont permis de préserver voire de relancer une dynamique commerciale dans certains centres-bourgs, en redonnant de l'attractivité et de la visibilité aux commerces de proximité.
Le diagnostic du territoire met néanmoins en évidence des fragilités persistantes, notamment :

- Un **recul du commerce alimentaire de première nécessité** en dehors des pôles structurants, rendant plus difficile l'accès aux biens courants pour les habitants des communes rurales ou peu motorisés ;
- Un **tissu commercial vieillissant**, confronté à des enjeux de **reprise** ou de **transmission**, dans un contexte de concurrence accrue ;
- Une **polarisation croissante** de l'offre commerciale sur **Fougères Agglomération**, notamment pour les équipements de la maison, l'habillement ou l'électroménager, ce qui accentue les **déséquilibres territoriaux**.

Une recomposition des pratiques de consommation : le cas du Pays de Fougères à l'aune des tendances nationales

À l'image de l'ensemble du territoire français, le Pays de Fougères (comprenant Fougères Agglomération et Couesnon Marches de Bretagne) connaît une transformation progressive des pratiques de consommation, marquée par une hybridation croissante entre numérique, proximité et recherche de sens. Ces évolutions, déjà engagées avant la crise sanitaire, ont été accélérées par le COVID-19, révélant de nouveaux arbitrages dans les comportements d'achat.

Le commerce en ligne et la livraison : une généralisation, y compris en zones rurales

À l'échelle nationale, le commerce en ligne représente désormais près de 15 % des ventes de détail (source : Fevad), avec une dynamique particulièrement forte sur les produits non alimentaires. Le Pays de Fougères n'échappe pas à cette tendance : bien que plus modérée qu'en milieu urbain dense, la vente en ligne y progresse, notamment auprès des ménages jeunes et actifs, souvent multiéquipés numériquement.

Les grandes enseignes de la distribution ont également accéléré le déploiement des services de drive et de livraison de courses, y compris dans les villes moyennes et pôles périurbains. À Fougères ou Maen Roch, ces services sont désormais bien implantés, traduisant une demande de praticité croissante, tout en modifiant les flux vers les commerces de proximité.

Les automates : réponse locale à l'évolution des modes de vie

Parallèlement, comme dans de nombreuses zones rurales françaises, le territoire voit se multiplier les automates alimentaires : distributeurs de baguettes, de pizzas, de produits fermiers ou de plats préparés. Ces dispositifs répondent à des besoins de souplesse horaire, à la rareté des commerces physiques dans certains secteurs, mais aussi à l'évolution des attentes (gain de temps, consommation autonome).

Le retour en force du local : marchés, circuits courts et consommation responsable

Dans le même temps, une aspiration au local et au lien direct avec le producteur se renforce. Au niveau national, la part de marché des produits locaux progresse, portée par une recherche de qualité, de traçabilité et d'ancrage territorial.

Sur le Pays de Fougères, cette tendance se manifeste par une bonne fréquentation des marchés hebdomadaires (Fougères, Saint-Brice-en-Coglès…) et par le développement d'initiatives de vente directe ou d'AMAP, qui viennent compléter une offre alimentaire de plus en plus diversifiée.

Une transformation des usages qui redessine les équilibres commerciaux

Ce mouvement national de recomposition des pratiques de consommation, combinant digitalisation, recherche de proximité, et flexibilité, modifie en profondeur les équilibres du commerce de détail. Le Pays de Fougères, avec ses polarités urbaines structurantes, ses dynamiques périurbaines et ses espaces ruraux en recomposition, en est une illustration fidèle à échelle locale.

Synthèse du maillage commercial :

Atouts

- Offre commerciale globalement stable avec une légère progression (+3,6 % entre 2013 et 2018).
- Fougères Agglomération comme pôle moteur du développement commercial avec une dynamique positive et un rôle structurant fort.
- Densité commerciale proche de la moyenne départementale (100,5 commerces/10 000 habitants), témoignant d'une couverture commerciale satisfaisante.
- Présence de polarités commerciales affirmées (Fougères, Antrain, Louvigné-du-Désert, Maen-Roch) offrant une bonne accessibilité locale, en particulier pour le commerce alimentaire de proximité.
- Diversité des commerces : commerces de quotidienneté et commerces de spécialité présents dans les centralités historiques, contribuant à l'attractivité et à l'animation des centres-bourgs.
- Présence de relais commerciaux dans plusieurs communes secondaires, assurant un maillage territorial.

Faiblesses

- Disparités marquées entre les territoires : Couesnon Marches de Bretagne en recul (perte de commerces, notamment alimentaires spécialisés).
- Fragilisation du commerce de proximité, surtout en milieu rural, avec des fermetures fréquentes et une baisse d'attractivité.
- Difficultés du secteur de l'équipement de la personne, fortement concurrencé notamment par le e-commerce et le manque de fréquentation suffisante hors pôles majeurs.
- Risques de vacance commerciale et friches, particulièrement dans les centres-bourgs moins dynamiques.
- Dilatation urbaine liée à l'implantation périphérique des grandes surfaces, contribuant à l'affaiblissement des centralités traditionnelles.
- Problèmes structurels : contraintes de mise aux normes, stationnement, concurrence des zones périphériques, évolution des modes de consommation, concurrence de l'agglomération rennaise et d'Avranches sur certains biens de consommation (mobilier, sports...).

Opportunités

- Renforcement des pôles structurants (notamment Fougères) comme leviers de dynamisation commerciale et d'attractivité résidentielle.
- Possibilité d'intégrer la stratégie commerciale à l'armature urbaine du SCoT pour mieux répartir les fonctions commerciales et limiter la polarisation excessive.
- Encouragement des commerces de proximité et modernisation des petites surfaces alimentaires pour répondre aux besoins essentiels et renforcer les centralités.
- Développement d'une offre commerciale plus diversifiée en intégrant les nouvelles attentes des consommateurs (produits locaux, circuits courts, services personnalisés).
- Amélioration de l'attractivité des centres-bourgs par des actions de requalification urbaine, dynamisation culturelle et animation commerciale.
- Valorisation des flux commerciaux internes au territoire pour renforcer l'économie locale.

Menaces

- Poursuite de la concentration de l'offre commerciale sur Fougères Agglomération, accentuant les déséquilibres territoriaux.
- Périphérisation du commerce et phénomène de dévitalisation des centres-bourgs, pouvant conduire à une désertification commerciale dans les zones rurales ou intermédiaires.
- Impact négatif de la concurrence des grandes surfaces sur les petits commerces traditionnels et spécialisés.
- Évolution des modes de consommation (e-commerce, nouvelles pratiques) menaçant la pérennité des commerces physiques, surtout en zones moins fréquentées.
- Risques liés à la vacance commerciale : friches, baisse de l'attractivité des territoires, diminution des services de proximité.
- Difficultés à maintenir une offre commerciale attractive dans les secteurs peu denses, fragilisant la qualité de vie et l'inclusion sociale.
- Contrainte foncière et densification urbaine limitées pouvant freiner l'implantation ou la modernisation des commerces.

Enjeux principaux à retenir

- **Rééquilibrer l'offre commerciale** entre zones urbaines dynamiques et zones rurales ou périphériques pour éviter une fracture territoriale.
- **Soutenir le commerce de proximité** comme facteur d'attractivité locale, de lien social et de développement durable.
- **Limiter les effets négatifs de la périphérisation commerciale** et de la vacance des centres-bourgs par une planification intégrée à l'échelle intercommunale.
- **Adapter le tissu commercial aux nouvelles habitudes de consommation** en conciliant digitalisation, proximité et qualité de service.
- **Favoriser la complémentarité des centralités et polarités commerciales** pour renforcer la cohésion territoriale et optimiser l'accessibilité.

La dynamique économique sur le Pays de Fougères

Structure de l'emploi

Sur plus de quarante ans, le Pays de Fougères a traversé de profondes mutations économiques : après la désindustrialisation importante qui a touché ses secteurs traditionnels entre 1975 et 1990 (–15 % d'emplois industriels), le territoire a trouvé un nouvel équilibre à l'orée des années 2000 et une stabilité de son nombre d'emplois total. Cette capacité d'ajustement, alliée à une stratégie volontariste de diversification, lui a permis non seulement une légère croissance de l'emploi total (entre 1999 et 2014, +0,14 % par an), mais aussi d'amorcer, dès le début des années 2010, une phase de résilience face aux chocs conjoncturels et aux réorientations sectorielles. En 2021, le périmètre du SCoT du pays de Fougères compte 29266 emplois localisés, soit une progression de 749 emplois par rapport à 2011 (+2,6 % en 10 ans).

Entre 2011 et 2021, cette dynamique de rebond s'illustre plus particulièrement dans le domaine de l'industrie et des services marchands et non marchands :

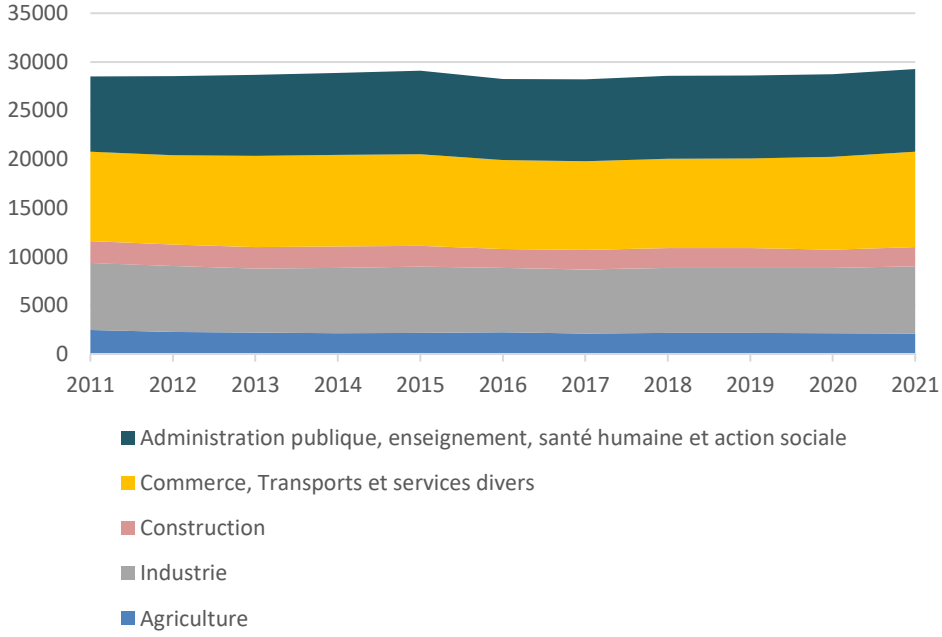
- l'industrie, moteur économique historique du Pays de Fougères, stabilise son assise productive à près de 6 911 emplois (+0,4 %), preuve d'une capacité à se transformer et à résister aux crises mondiales,
- le commerce, les transports et les services divers s'inscrivent dans une tendance continue de croissance (+6,5 %, de 9 197 à 9 792 postes), portée par l'essor des zones d'activités périphériques et l'animation des services aux entreprises et aux habitants ;
- enfin, les effectifs de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale progressent de près de 10 % (de 7 728 à 8 492 emplois), reflétant l'affirmation des services de proximité et de cohésion sociale.

L'agriculture et la construction connaissent en revanche plus de difficultés sur cette période

- L'agriculture poursuit un repli structurel de l'emploi lié à une transformation du secteur (de 2 465 à 2 103 emplois salariés et non-salariés, soit –14.7%) ;
- Le secteur de la construction subit également les crises économiques de diverses ampleurs et un ralentissement le la construction par rapport à la première moitié des années 2000. Le secteur compte 1968 emplois en 2021, soit 277 de moins en 10 ans

Ces évolutions sectorielles, conjuguée à la montée en puissance de pôles secondaires (Maen-Roch, Antrain/Val-Couesnon, Louvigné-du-Désert) et à la redéfinition spatiale de l'emploi – avec une part croissante des emplois localisés hors du centre de Fougères –, met en évidence la résilience structurelle du Pays de Fougères qui constitue un bassin d'emploi au fonctionnement propre. Le territoire s'est ainsi doté d'une assise économique équilibrée, capable d'absorber les crises tout en préparant l'avenir à travers la consolidation de sa base industrielle et le développement continu de ses services.

Évolution de l'emploi total sur le Pays de Fougères par secteurs économiques entre 2011 et 2021



Source : INSEE

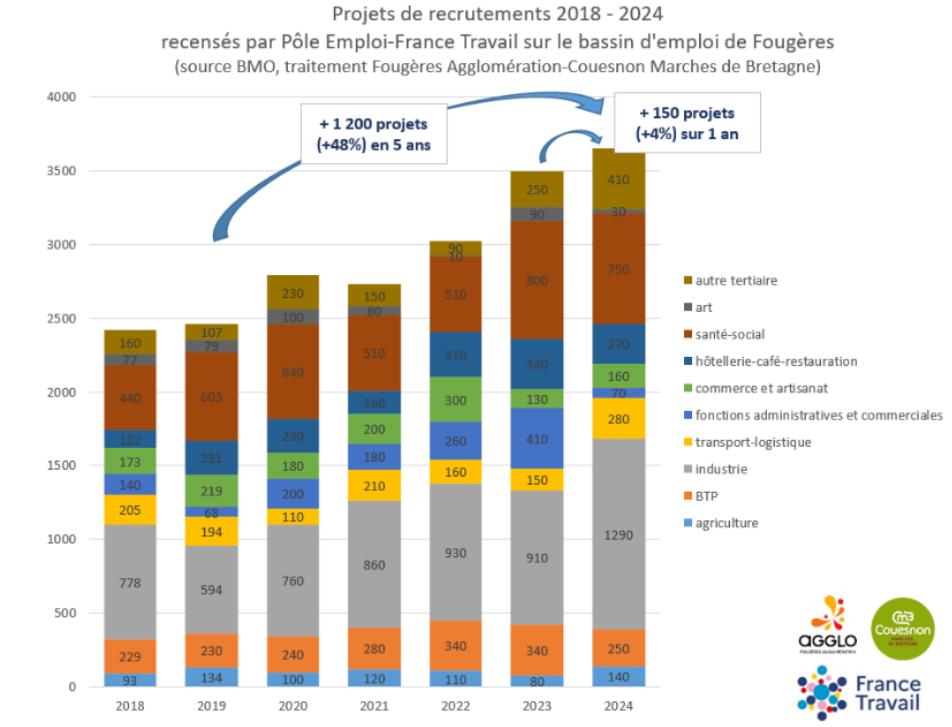
Une stabilité qui ne doit pas masquer les difficultés de recrutement

La stabilité apparente de l'emploi sur le Pays de Fougères au cours des dernières années ne saurait occulter les tensions profondes qui traversent aujourd'hui le marché du travail local. Si le nombre d'emplois localisés reste relativement constant, de nombreuses entreprises rencontrent des difficultés croissantes pour recruter, du fait d'un désajustement persistant entre l'offre et la demande de compétences.

Le contexte démographique joue ici un rôle central : un **taux d'activité et un taux d'emploi supérieurs de plus de 2 points à la moyenne régionale** combinée à un **taux de chômage historiquement bas** restreint mécaniquement le vivier de main-d'œuvre mobilisable. Cette situation conduit à un marché de l'emploi particulièrement tendu, notamment dans l'industrie, la construction, la santé ou encore la logistique, où les besoins sont importants, mais les profils adaptés souvent insuffisants ou indisponibles. Par ailleurs, le vieillissement de la population aggrave la relation à l'emploi en diminuant la population en âge de travailler et en augmentant le nombre de départs en retraite.

L'enquête "Besoins en Main-d'œuvre" (BMO) de 2024 illustre clairement cette tendance. Sur un territoire où les intentions de recrutement progressent de +2,6 % par an en moyenne depuis plusieurs années (depuis 2018 ?), la dynamique locale contraste avec le ralentissement observé à l'échelle départementale et régionale. Ce décalage traduit la **pression accrue sur les capacités de recrutement**, d'autant plus marquée dans les secteurs qui exigent des qualifications spécifiques difficiles à trouver localement.
Dans ce contexte, la situation du marché de l'emploi, bien que stable en apparence, repose sur un **équilibre fragile**. Le maintien de l'activité est conditionné à la capacité du territoire à renouveler sa main-d'œuvre, renforcer son attractivité résidentielle et accompagner la montée en compétence des actifs. Faute de solutions durables – en matière de formation, de logement ou de mobilité – le développement économique du Pays de Fougères pourrait se heurter à des freins durables.

Cette analyse est corroborée par l'évolution du chômage sur le territoire. Sur le long terme, le Pays de Fougères affiche un **taux de chômage nettement inférieur** aux moyennes départementale, régionale et nationale. En 2023, celui-ci s'établissait autour de **5,5 %**, contre plus de **7 % en Ille-et-Vilaine** et plus de **8 % en France**. Si ce faible niveau peut être vu comme un signe de vitalité, il révèle aussi une limite : **en période de reprise ou de croissance, le manque de main-d'œuvre devient un facteur contraignant** pour les entreprises, freinant leur capacité à se développer. Le territoire ne se trouve donc pas dans une situation de plein emploi maîtrisé, mais plutôt dans un état de déséquilibre persistant, nécessitant une action volontariste pour ajuster l'offre de travail aux besoins économiques.



Précision statistique : comme chaque année, il existe une différence, entre le chiffre annoncé de 3 540 projets de recrutements pour le bassin de Fougères et le total des projets par métiers (3 650). Cela est dû à des différences de méthodologies employés par France Travail et notamment à une correction d'arrondis réalisée pour fournir le chiffre par bassin d'emploi. Dans cette note et notamment le graphique ci-dessus, toutes les données par secteurs sont rapportées aux 3 650 projets totaux.

Une nouvelle géographie des emplois

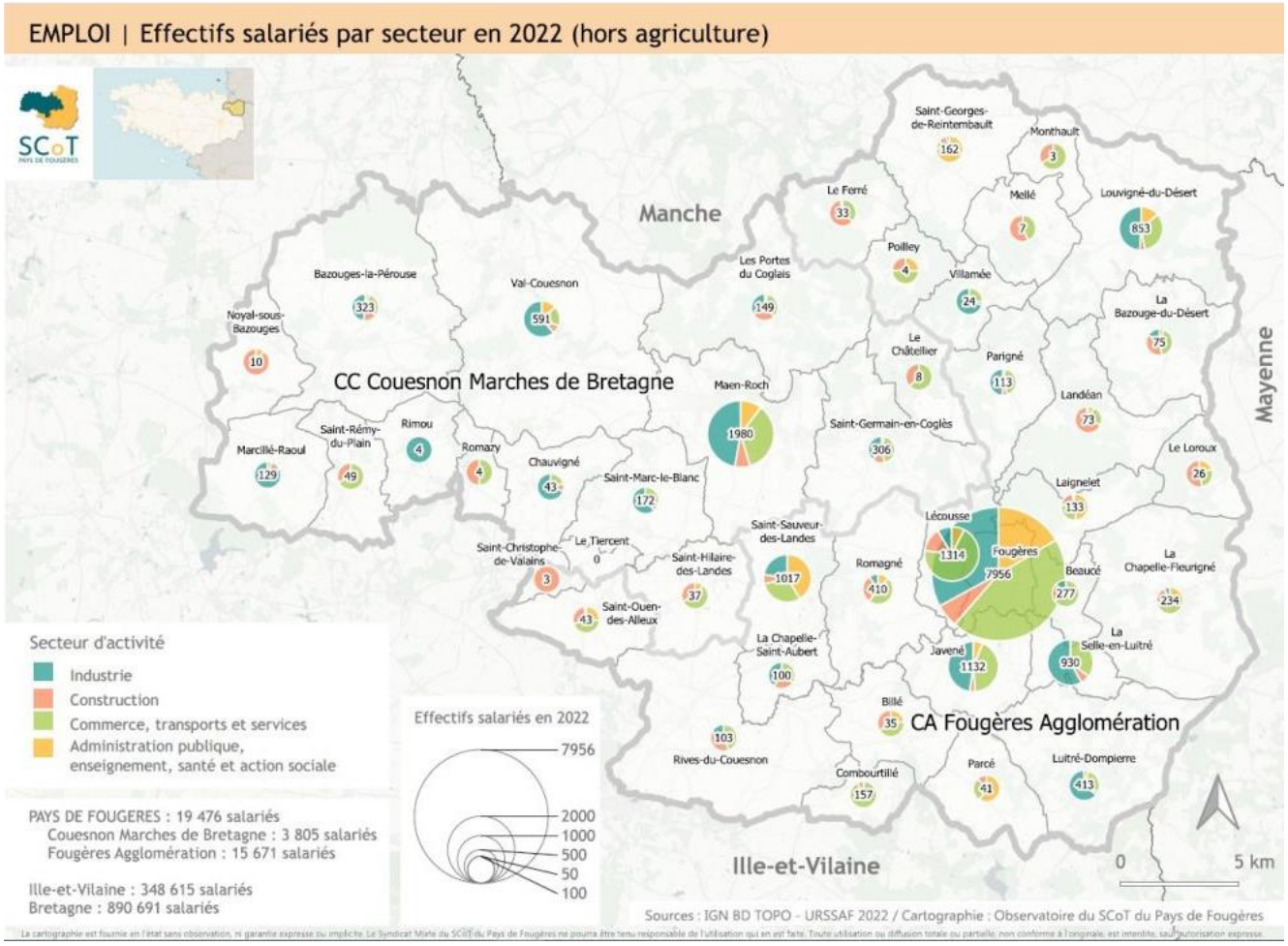
L'analyse fine de l'évolution communale de l'emploi révèle aujourd'hui quatre grandes logiques territoriales.

D'abord, la **couronne périurbaine de Fougères** (communes de Javené, Lécousse, La Chapelle-Janson, etc.) reste le secteur le plus dynamique : entre 2011 et 2021, ces communes ont enregistré une progression moyenne comprise entre +5 % et +10 % de leurs emplois localisés, traduisant l'essor de nouvelles zones d'activités et l'implantation de PME industrielles et logistiques en bordure de l'agglomération.

Ensuite, le **pôle de Val-Couesnon** se consolide dans un environnement rural (1764 emplois en 2021 ; Insee, emploi total au LT) et maintient une légère croissance depuis 2015 (+3 % à +4 % / +5% sur la période 2010-2021 portée par les activités agroalimentaires et artisanales de proximité.
Le **pôle de Louvigné-du-Désert** a également connu une progression de l'emploi total sur la période 2015-2025 (+ 5,8% soit 76 emplois supplémentaires). En revanche, le **pôle de Maen Roch** voit son nombre d'emplois chuter sur cette période, à l'inverse de sa croissance démographique.

À l'inverse, les **communes plus éloignées des grands pôles d'emploi** (frange Nord et Ouest du Pays) subissent une érosion modérée de leur assise d'emplois, de l'ordre de –5 % à –8 % sur la même période, conséquence du recul des petites activités agricoles et de la moindre attractivité des services.

Enfin, le **long de l'A84**, la commune de Saint-Sauveur-des-Landes connaît une évolution plus favorable grâce au Parc d'activités de Plaisance (64 ha en façade d'autoroute) : mis en service dès 2014, il a permis la création d'environ 350 emplois supplémentaires à l'horizon 2021, confirmant le rôle structurant de cette infrastructure dans la redistribution de l'emploi sur le Pays de Fougères.



Structure des activités économiques

Un tissu économique équilibré

Si les activités industrielles ont su se maintenir, voire se renforcer au fil des dernières décennies, le Pays de Fougères se distingue aujourd'hui par une évolution vers une économie plus diversifiée. Le socle productif, historiquement centré sur l'industrie, reste solide : en 2021, l'industrie représente encore **plus de 6 900 emplois**, soit environ **23,6 %** de l'ensemble des emplois localisés, ce qui constitue un niveau nettement supérieur à la moyenne régionale (environ 13 %). Ce maintien, dans un contexte de désindustrialisation nationale, témoigne de la vitalité d'un tissu d'entreprises performant, ancré dans des filières telles que l'agroalimentaire, la plasturgie, l'électronique ou la mécanique.

Parallèlement, les données d'emploi révèlent un **essor soutenu des services**, traduisant une diversification croissante de l'économie locale. Le secteur "Commerce, transports et services divers" regroupe ainsi **près de 9 800 emplois** en 2021 (33%), en hausse depuis 2011. De même, les activités relevant de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale représentent **près de 8 500 emplois**, soit **plus de 29 %** des emplois totaux, confirmant la montée en puissance des services à la population.

Cette évolution, dans un contexte de stabilité de l'emploi industriel, illustre une **trajectoire de résidentialisation** progressive de l'économie du territoire. Le développement des services accompagne l'accroissement de la population, le vieillissement démographique et l'installation de nouvelles familles actives, attirées par la qualité de vie du territoire et sa bonne accessibilité.

Dans ce cadre, **Fougères et Maen Roch s'affirment comme les deux principaux pôles de services du nord-est de l'Ille-et-Vilaine**. Fougères concentre à elle seule **plus de 41 % des emplois** du territoire, avec une large palette d'équipements, d'infrastructures de santé, de commerces et de services publics. Maen Roch complète cette centralité par le développement de zones d'activités récentes et d'offres de services locales diversifiées (environ 2600 emplois, soit près de 9%).

Cette dynamique territoriale, marquée par la coexistence d'un socle industriel robuste et d'une économie tertiaire en croissance, constitue un **atout stratégique pour la résilience du Pays de Fougères**. Elle permet d'amortir les chocs conjoncturels, de répartir les sources d'emploi sur plusieurs secteurs et de mieux répondre aux besoins d'une population en évolution.

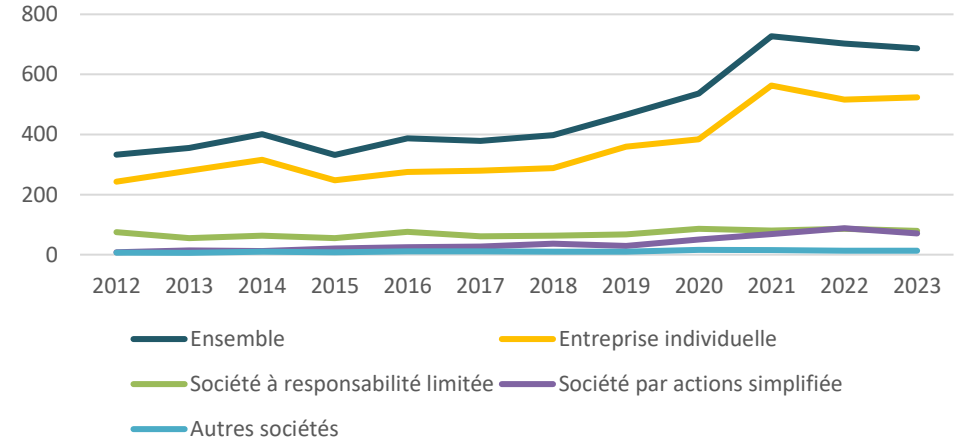
Une dynamique de création d'entreprise soutenue

La dynamique entrepreneuriale du Pays de Fougères s'est affirmée ces dernières années, illustrant la vitalité économique du territoire. En 2022, 703 entreprises ont été créées, dont 516 sous forme d'entreprises individuelles.

Cette tendance s'inscrit dans une progression continue depuis 2019, avec près de 500 créations annuelles, reflétant un tissu économique dynamique et diversifié.

Le secteur des services, notamment les services à la population, connaît une croissance notable, en lien avec la résidentialisation du territoire et l'évolution des besoins des habitants.

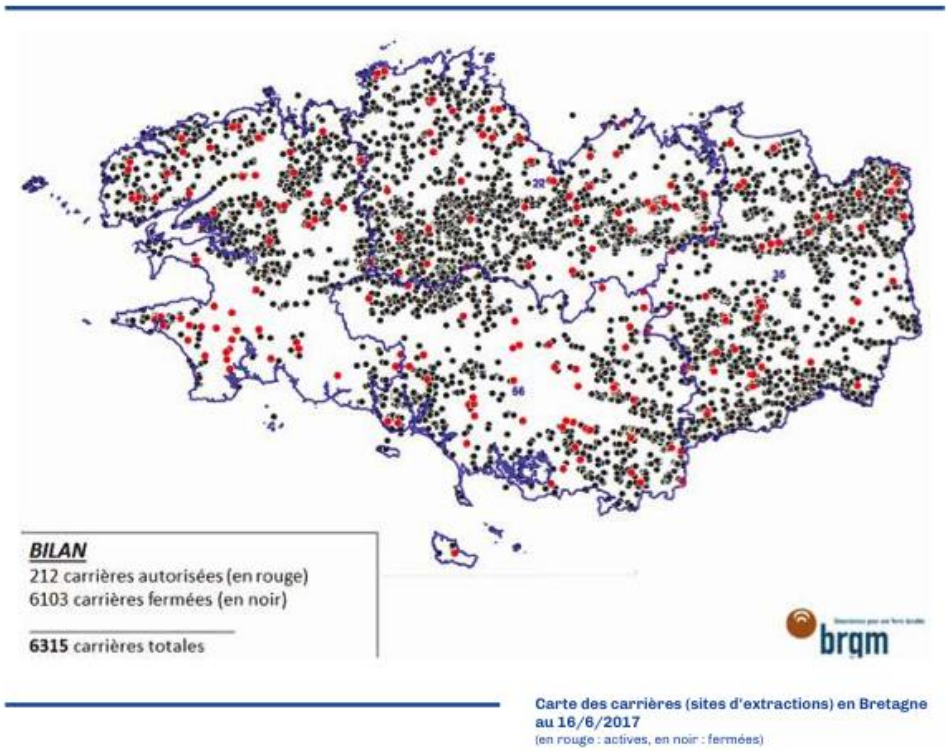
Évolution de la dynamique de création d'entreprises



Source : INSEE

Des activités extractives encore présentes

Le schéma régional des carrières fait état de sites d'exploitations encore présents sur le territoire du SCoT du pays de Fougères. Les principaux sont localisés sur les communes de de Louvigné-du-Désert, La Bazouge-du-Désert, La Chapelle-Fleurigné, La Chapelle-Saint-Aubert, Landéan, Les portes du Coglais (Montours) et Saint-Marc-le-Blanc.



Source : Schéma Régional des carrières

Selon les données MOS Foncier Bretagne, le SCoT du pays de Fougères compte 109,7 ha de carrières en 2021, une augmentation de 18,1 ha par rapport au millésime 2011.

L'offre d'accueil des entreprises

Un maillage de zone d'activités économiques

Le Pays de Fougères bénéficie d'un maillage dense et équilibré de zones d'activités économiques (ZAE) réparties sur l'ensemble du territoire, qui permet d'accueillir une grande diversité d'acteurs économiques. Ce maillage est destiné à répondre aussi bien aux besoins des grandes entreprises industrielles et logistiques qu'aux artisans et commerçants locaux. Par exemple, le Parc d'activités de Plaisance à Saint-Sauveur-des-Landes, d'une superficie de **64 hectares** en façade d'autoroute A84, accueille notamment des entreprises de logistique et de production industrielle nécessitant des espaces étendus et une accessibilité optimale. À l'inverse, des ZAE plus petites et diffusées dans des communes comme Javené ou Laignelet favorisent l'implantation de petites structures artisanales ou commerciales, qui bénéficient ainsi d'un tissu économique de proximité.

Ces zones d'activités ne font pas l'objet d'une spécialisation thématique stricte. Les retours d'expérience issus des concertations territoriales notamment pour la zone d'activité de « La Grande Marche » à proximité de la rocade de Fougères, ont confirmé que la thématisation sectorielle ne correspond pas à la réalité et aux besoins d'un territoire à la fois rural et périurbain comme le Pays de Fougères. En effet, la diversité économique locale, qui mêle industrie agroalimentaire, mécanique, artisanat et services, nécessite une flexibilité d'accueil qu'une spécialisation stricte des zones ne permettrait pas. Cette approche permet aussi de faciliter la mobilité économique et les synergies entre différents types d'activités.

Par ailleurs, face à une raréfaction progressive du foncier disponible dans les ZAE, la gestion durable de cet espace économique est devenue une priorité pour les deux intercommunalités, Fougères Agglomération et Couesnon Marches de Bretagne. Ces collectivités ont mis en place des stratégies d'accueil raisonnées, qui privilégient la densification des zones existantes plutôt que la consommation de nouveaux terrains. Par exemple, plusieurs opérations de renouvellement et de requalification des ZAE ont été lancées, comme la modernisation des infrastructures et la reconversion de parcelles sous-utilisées à la ZAE de la Touche à Fougères.

Cette politique s'accompagne aussi de démarches visant à optimiser l'usage du foncier à travers la réhabilitation des bâtiments vacants et la diversification des types d'implantations possibles (locaux partagés, ateliers modulaires). En parallèle, la prospection de nouveaux sites pour anticiper les besoins à moyen terme est menée en intégrant des critères de sobriété foncière et d'impact environnemental. Cette démarche s'inscrit dans les orientations nationales et régionales, telles que le Plan Biodiversité 2030 ou les objectifs de la loi Climat et Résilience, qui encouragent la limitation de l'étalement urbain.

Ainsi, la stratégie adoptée par le Pays de Fougères conjugue **une offre foncière diversifiée, un maintien des capacités d'accueil adaptées aux entreprises de toutes tailles, et une gestion économe et durable de l'espace**. Cette approche favorise la compétitivité du territoire tout en maîtrisant l'impact environnemental, ce qui constitue un enjeu majeur dans un contexte de transition écologique et de raréfaction des ressources foncières.

Les espaces économiques existants

Fougères Agglomération compte 38 espaces accueillant des activités économiques, représentant une superficie globale de 650 hectares (soit 1,2 % du territoire intercommunal). Parmi ces espaces, 9 zones d'activités sont identifiées comme stratégiques en raison de leur potentiel d'aménagement ou de leur gestion publique. Elles représentent environ 311 hectares, dont la moitié est aujourd'hui commercialisée. L'inventaire foncier de mars 2024 révèle des situations contrastées selon les sites. Par exemple, la zone de La Pilais à Lécousse, à vocation commerciale, dispose de plusieurs unités foncières vacantes, tandis que la zone de La Rouillarde à Luitré-Dompierre, à vocation industrielle, affiche un taux de vacance d'environ 25 %. Ces données mettent en évidence la nécessité d'une gestion foncière active et ciblée.

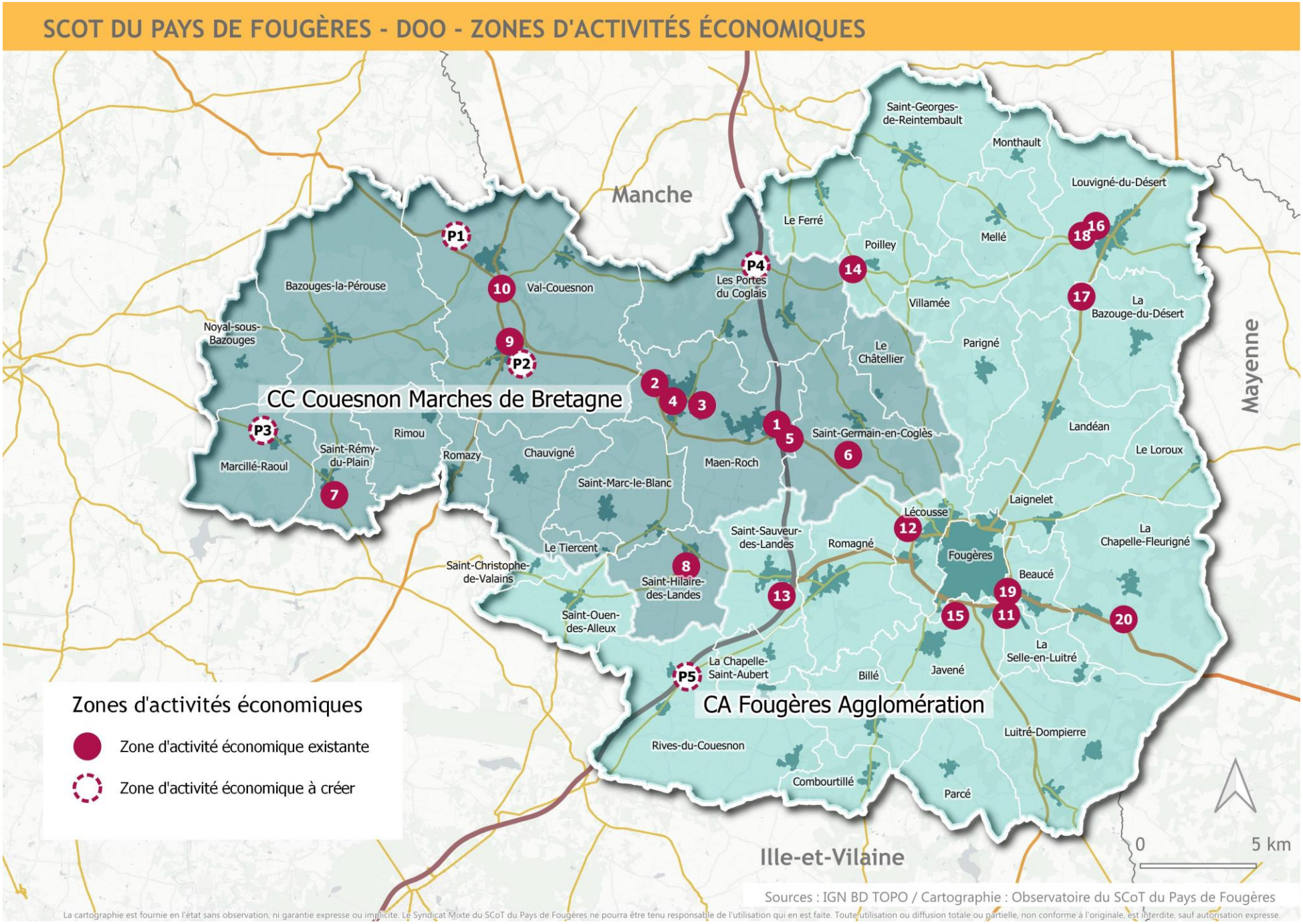
Couesnon Marches de Bretagne dispose quant à elle de 12 zones d'activités communautaires, totalisant environ 80 hectares. En 2024, 19,7 hectares restent disponibles à la commercialisation, répartie sur plusieurs sites : 11 hectares sur la ZA Coglais-Saint-Eustache 2 (Saint-Étienne-en-Coglès), en début de commercialisation, 2,32 hectares sur la ZA de La Carrée (Antrain), 1,76 hectare sur la ZA de la Gournerie (Saint-Étienne-en-Coglès), et 1,53 hectare sur la ZA de La Croix Rouge (Saint-Brice-en-Coglès). Cette offre diversifiée permet une réponse adaptée à la variété des porteurs de projets économiques. Ici aussi, la collectivité s'engage dans une stratégie de gestion économe du foncier, fondée sur le réemploi, la densification et la requalification.

Les disponibilités au sein des espaces économiques existants

À l'échelle du Pays de Fougères, l'offre d'accueil des entreprises souffre aujourd'hui d'un manque de diversité. Malgré les efforts déployés par les deux intercommunalités en matière d'aménagement et de gestion foncière, l'offre se concentre encore largement sur la mise à disposition de foncier nu au sein des zones d'activités économiques. Cette approche, bien qu'indispensable à certains types de projets, montre aujourd'hui ses limites pour répondre aux attentes plus variées des entreprises, notamment les jeunes structures, les artisans ou les activités en développement qui recherchent des solutions plus souples ou prêtes à l'emploi (bâtis modulables, pépinières, locaux-relais, ateliers partagés…).

Cette situation contribue à rendre le parcours résidentiel des entreprises incomplet, ce qui peut freiner l'émergence ou la consolidation de certaines activités locales. Dans un contexte de sobriété foncière, de raréfaction des disponibilités et de concurrence entre territoires, cette question de la diversification des formes d'accueil apparaît comme un enjeu central. Elle devra faire l'objet d'une attention renforcée dans les prochaines années afin de garantir un accompagnement adapté aux différents profils d'entreprises, de l'installation à la croissance, et de favoriser une économie territoriale résiliente et inclusive.

SCOT DU PAYS DE FOUGÈRES - DOO - ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES



La cartographie est fournie en l'état sans observation, ni garantie expresse ou implicite. Le Syndicat Mixte du SCoT du Pays de Fougères ne pourra être tenu responsable de l'utilisation qui en est faite. Toute utilisation ou diffusion totale ou partielle, non conforme à l'originale, est interdite, sauf autorisation expresse.

	Les Zones d'Activités économiques inscrites au SCoT			
	Nom	EPCI	Communes	N°
Les zones d'activités existantes	Coglais Saint Eustache 1 Saint Eustache 2	Couesnon Marches de Bretagne	Maen-Roch (Saint Etienne en Coglès)	1
	La Croix Rouge	Couesnon Marches de Bretagne	Maen-Roch (Saint Brice en Coglès)	2
	La Croix Etétée	Couesnon Marches de Bretagne	Maen-Roch (Saint Brice en Coglès)	3
	La Brionnière	Couesnon Marches de Bretagne	Maen-Roch (Saint Brice en Coglès)	4
	La Gournerie	Couesnon Marches de Bretagne	Maen-Roch (Saint Etienne en Coglès)	5
	La Gare	Couesnon Marches de Bretagne	Saint Germain en Coglès	6
	La Sortoire	Couesnon Marches de Bretagne	Saint Rémy du Plain	7
	Les Bouvreuils	Couesnon Marches de Bretagne	Saint Hilaire des Landes	8
	La Croix de la Mission (ZAE du Pla	Couesnon Marches de Bretagne	Val-Couesnon (Tremblay)	9
	La Carrée	Couesnon Marches de Bretagne	Val-Couesnon (Antrain)	10
	Aumaillerie	Fougères Agglomération	La Selle en Luitré/Javené	11
	La Meslais	Fougères Agglomération	Lécousse	12
	Plaisance	Fougères Agglomération	Saint Sauveur des Landes	13
	Poligone	Fougères Agglomération	Poilley	14
	La Grande Marche	Fougères Agglomération	Javené	15
	La Rouletière	Fougères Agglomération	Louvigné-du-Désert	16
	Touchemorin	Fougères Agglomération	La Bazouge-du-Désert	17
	La Rouillais	Fougères Agglomération	Louvigné du Désert	18
	Les Hauts de Beaucé	Fougères Agglomération	Beaucé	19
	Cimette	Fougères Agglomération	La Chapelle-Fleurigné (La Chapelle Janson)	20

Regard sur la logistique et le fret

Une dynamique logistique structurante, à l'interface de grands axes régionaux

Le territoire du Pays de Fougères bénéficie d'une situation géographique stratégique, à la croisée de grands axes de circulation comme l'A84 (axe Rennes–Caen) et la N176 (axe Saint-Malo–Fougères–Laval). Cette position lui confère un rôle logistique structurant dans le nord-est de l'Ille-et-Vilaine, facilitant l'acheminement des marchandises à l'échelle régionale et interrégionale.

Sur Couesnon Marches de Bretagne, on recense 17 établissements liés au transport de marchandises, représentant 241 emplois salariés. Cette présence témoigne d'un tissu économique actif dans ce secteur, en particulier dans les zones d'activités proches des grands axes routiers. Fougères Agglomération dispose également de plusieurs sites logistiques d'envergure : quatre entrepôts de plus de 10 000 m^2 et autant compris entre 5 000 et 10 000 m^2, représentant environ 6 à 7 % des surfaces logistiques de l'aire urbaine rennaise.

Certaines entreprises locales, comme le groupe de transport Groussard (GFTL), ont renforcé leur ancrage territorial par l'acquisition de nouveaux sites logistiques, illustrant la stabilité et l'attractivité du secteur sur le territoire.

Une pression foncière croissante sur les zones logistiques

Malgré cette dynamique, le territoire se heurte à une forte pression sur le foncier économique, en particulier pour la logistique. À l'échelle régionale, le taux de vacance dans les parcs logistiques est inférieur à 5 %, alors qu'un taux de 8 % est jugé nécessaire pour permettre une rotation normale de l'offre. Cette situation fragilise la capacité d'accueil de nouveaux projets logistiques et soulève des interrogations quant à la gestion future du foncier dans un contexte de sobriété imposé par les objectifs de zéro artificialisation nette (ZAN).

Un enjeu de relance du fret ferroviaire

Si le territoire dispose d'un réseau routier performant, la logistique ferroviaire est aujourd'hui absente. La gare de Fougères, autrefois active pour le transport de marchandises, ne dessert plus de fret depuis plusieurs décennies. Pourtant, des initiatives récentes, portées notamment par des collectifs citoyens et relayées par la presse locale, plaident pour une relance du fret ferroviaire sur l'axe Fougères–Rennes. Cet enjeu est également inscrit dans le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de la Bretagne, qui encourage une diversification des modes de transport pour limiter l'impact environnemental des flux logistiques.

Vers une logistique plus durable et intégrée

Face aux défis de la transition écologique et de la sobriété foncière, le territoire du Pays de Fougères s'inscrit progressivement dans les orientations d'une logistique plus durable. Cela passe par :

- la rationalisation du foncier dédié à la logistique et l'accueil d'activités à forte valeur ajoutée ;
- le développement de solutions intermodales, en particulier le report modal vers le ferroviaire et les énergies alternatives ;
- la modernisation des infrastructures existantes pour réduire l'impact carbone du transport de marchandises.

Ces orientations devront s'accompagner d'un soutien actif des collectivités locales pour accompagner les mutations du secteur, en lien avec les objectifs régionaux de résilience économique et de transition énergétique.

Regard sur la dynamique touristique

Le tourisme dans le Pays de Fougères : une dynamique en plein essor

Le Pays de Fougères, composé de Fougères Agglomération et de Couesnon Marches de Bretagne, se distingue par une offre touristique centrée sur le patrimoine, la nature et les savoir-faire locaux. Ce territoire rural, à la fois accessible et préservé, connaît depuis plusieurs années une croissance significative de sa fréquentation touristique, illustrant son attractivité croissante.

Le site emblématique du territoire, le château de Fougères – l'un des plus vastes ensembles médiévaux d'Europe – attire à lui seul la majorité des visiteurs. En 2023, il a accueilli plus de 120 000 visiteurs, et la saison 2024 s'annonce exceptionnelle, avec 99 140 entrées déjà enregistrées début septembre. Le pic de fréquentation en juillet-août 2024 a rassemblé plus de 53 700 visiteurs, soit une hausse de 12 % par rapport à 2023. Ces chiffres témoignent de l'intérêt constant pour le patrimoine local et de la réussite des animations culturelles et médiévales proposées sur le site.

Au-delà de ce haut lieu touristique, le territoire bénéficie d'un maillage d'offres complémentaires : sentiers de randonnée, voies vertes comme la Régalante, villages de caractère, forêts, rivières et patrimoine religieux. L'hébergement touristique, dominé par les chambres d'hôtes et les gîtes, enregistre également de bons résultats. En Ille-et-Vilaine, les chambres d'hôtes représentent plus de 800 000 nuitées annuelles, dont une part significative dans le Pays de Fougères. Les hôtels indépendants et quelques campings complètent cette offre diversifiée, bien ancrée dans l'économie locale.

Le tourisme dans le Pays de Fougères repose également sur une stratégie active de développement. La marque « Destination Fougères », portée par l'Office de tourisme, vise à structurer l'offre, améliorer la lisibilité du territoire, et valoriser les initiatives locales : artisanat, produits fermiers, patrimoine bâti et naturel. Les efforts menés en matière de communication, notamment sur les réseaux sociaux, contribuent à accroître la notoriété du territoire au-delà du public régional.

Toutefois, certains enjeux subsistent : l'élargissement de la saison touristique, encore très concentrée sur l'été ; la montée en gamme de l'hébergement pour répondre aux nouvelles attentes ; la mise en réseau des acteurs locaux ; et l'intégration du tourisme dans les stratégies de transition écologique. Face à la fragilité de certains équilibres, comme la gestion des flux ou la répartition des retombées économiques, le tourisme doit aussi s'inscrire dans une logique durable et inclusive.

En somme, le Pays de Fougères dispose d'atouts solides pour affirmer sa place dans le paysage touristique breton, entre tradition et innovation. Sa dynamique récente, portée par la qualité de son patrimoine, la mobilisation des acteurs locaux et une offre en constante évolution, en fait un territoire d'avenir pour un tourisme de proximité, durable et porteur de sens.

Synthèse de la dynamique économique :

Atouts

- **Légère progression de l'emploi localisé** sur le long terme, malgré les mutations économiques (désindustrialisation, crises conjoncturelles).
- **Résilience industrielle** avec un socle productif solide représentant plus de 22 % des emplois, nettement au-dessus des moyennes régionales.
- **Diversification sectorielle réussie**, avec montée en puissance des services à la population et des activités commerciales/logistiques.
- **Tissu entrepreneurial dynamique** avec une croissance continue des créations d'entreprises depuis 2019.
- **Maillage équilibré de ZAE** sur l'ensemble du territoire, adapté aux entreprises de toutes tailles.
- **Infrastructure structurante** : rôle clef de l'A84 et du Parc d'activités de Plaisance.
- **Faible taux de chômage (5,5 %)**, signe d'une certaine vitalité du marché de l'emploi.
- **Centralités fortes** : Fougères et Maen Roch comme pôles structurants de services et d'emplois.

Faiblesses

- **Tensions croissantes sur le marché du travail** : difficultés de recrutement dans plusieurs secteurs (industrie, santé, construction, logistique).
- **Viviers de main-d'œuvre réduits**, en lien avec un taux d'emploi important et un faible renouvellement démographique.
- **Équilibre fragile du marché de l'emploi** reposant sur des ajustements précaires (formation, mobilité, attractivité).
- **Offre foncière encore centrée sur le foncier nu**, peu adaptée aux jeunes entreprises ou aux activités en mutation.
- **Parcours résidentiel des entreprises incomplet** : manque de solutions prêtes à l'emploi (ateliers modulables, locaux-relais…).
- **Érosion de l'emploi dans les communes éloignées des pôles**, notamment en lien avec le recul de l'activité agricole.
- **Certaines zones d'activités sous-utilisées ou peu attractives**, avec des taux de vacance significatifs (ex : La Rouillarde à Luitré-Dompierre).

Opportunités

- **Montée en compétence des actifs** via des politiques renforcées de formation et de reconversion professionnelle.
- **Réhabilitation et densification des ZAE existantes**, permettant une gestion foncière plus durable et efficiente.
- **Diversification des formes d'accueil d'entreprises** (tiers-lieux, ateliers partagés, pépinières…) pour répondre à de nouveaux profils d'entrepreneurs.
- **Développement des services à la population** en lien avec la résidentialisation et le vieillissement, porteur d'emplois non délocalisables.
- **Mobilisation des ressources foncières résiduelles** (ex. zones encore disponibles à Saint-Étienne-en-Coglès, Antrain…).
- **Renforcement de l'attractivité résidentielle** comme levier indirect de développement économique (qualité de vie, accessibilité).
- **Déploiement de politiques territoriales compatibles avec la loi Climat et Résilience**, valorisant une approche sobre et durable de l'aménagement économique.

Menaces

- **Pénurie durable de main-d'œuvre qualifiée**, freinant les projets économiques et la croissance des entreprises.
- **Risque de déséquilibre emploi/population**, avec un décalage croissant entre les besoins économiques et les capacités locales.
- **Concurrence accrue entre territoires** pour l'attractivité des talents et des projets économiques.
- **Saturation ou raréfaction du foncier économique** disponible à court/moyen terme.
- **Manque de renouvellement du tissu productif** si les jeunes entreprises ne trouvent pas de conditions favorables pour croître.
- **Vulnérabilité des territoires ruraux éloignés**, exposés à la dévitalisation et à la perte d'emplois.
- **Pressions réglementaires (zéro artificialisation nette, sobriété foncière)** pouvant ralentir l'aménagement économique si mal anticipé.

Enjeux principaux à retenir

1. **Renforcer la capacité de recrutement local**, en particulier dans les secteurs en tension (industrie, construction, santé, logistique).
2. **Adapter l'offre de formation aux besoins en compétences des entreprises**, notamment via une meilleure anticipation des évolutions sectorielles.
3. **Attirer de nouveaux actifs** (actifs qualifiés, jeunes, familles) en valorisant la qualité de vie et l'accessibilité du territoire.
4. **Consolider le socle industriel** tout en accompagnant sa modernisation et sa transition écologique.
5. **Encourager la création, la reprise et la pérennisation d'entreprises**, notamment dans les secteurs de services et l'artisanat.

Regard sur la filière agricole

Un tissu agricole qui demeure structurant sur le territoire

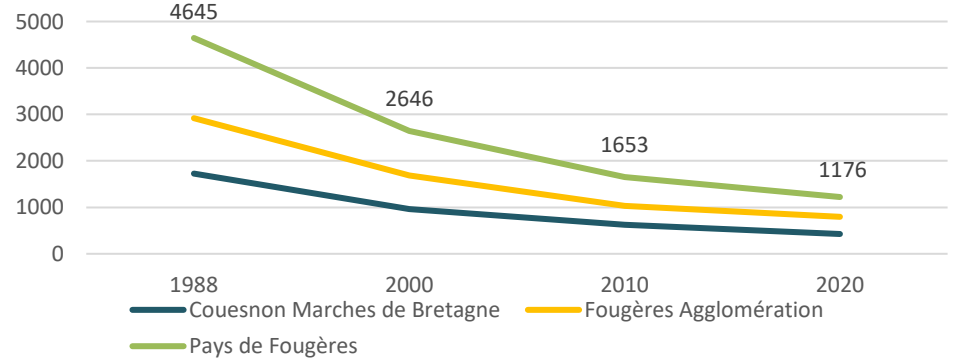
Une stabilisation du nombre d'exploitations liée à une dynamique d'installation

Sur le territoire du Pays de Fougères, la dynamique agricole se distingue par une stabilisation relative du nombre d'exploitations agricoles depuis une dizaine d'années. Alors qu'un recul significatif du nombre d'exploitations était observé entre 2000 et 2010 à l'échelle régionale et départementale, cette tendance s'est nettement atténuée depuis. Sur le Pays de Fougères, le nombre d'exploitations a reculé de 1653 exploitations en 2010 à 1176 en 2020, soit un repli de sur la période -29% quand il était de -37% sur la décennie précédente.

Cette stabilisation s'explique en partie par une dynamique d'installation qui compense, au moins partiellement, les nombreux départs à la retraite. En effet, environ 20 % des exploitants ont aujourd'hui plus de 60 ans, ce qui rend d'autant plus crucial le renouvellement des générations. Les politiques locales de soutien à l'installation, comme les aides spécifiques mises en place par les intercommunalités ont permis d'ancrer cette dynamique positive dans le territoire.

Ainsi, malgré les défis structurels et conjoncturels auxquels l'agriculture est confrontée, le Pays de Fougères parvient à préserver un tissu agricole encore dense, garant d'un équilibre entre production, maintien du paysage bocager et vitalité économique rurale.

Évolution du nombre d'exploitations agricoles



Source : Agreste

Une filière historique qui structure encore le territoire, mais qui demeure fragile

La présence d'un bocage dense, de prairies permanentes et d'une infrastructure agricole adaptée (bâtiments, coopératives, outils de transformation) a favorisé le développement d'un élevage diversifié, essentiellement bovin (lait et viande) et porcin.

L'élevage laitier constitue la filière agricole historique du Pays de Fougères. Implantée de longue date, cette activité structure encore largement le paysage et l'économie agricole locale, tant sur Fougères Agglomération que sur Couesnon Marches de Bretagne.

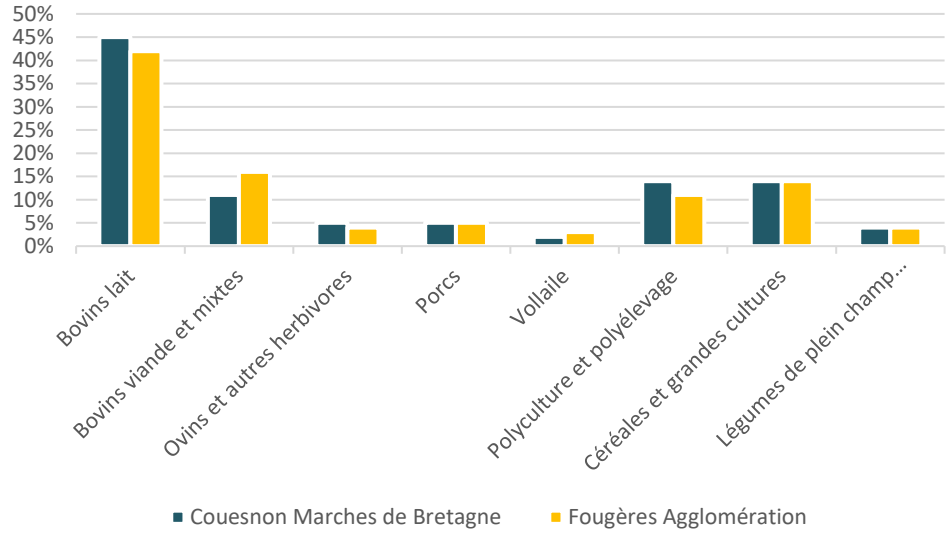
En 2020, 43% des exploitations agricoles du territoire sont des élevages laitiers. L'élevage façonne le territoire non seulement par sa contribution à la production alimentaire, mais aussi par son rôle dans le maintien des paysages, la valorisation des prairies et la vie des communes rurales.

Cependant, les filières de l'élevage sont aujourd'hui fragilisées, à plusieurs niveaux. La hausse des charges de production, la volatilité des prix agricoles, les exigences sanitaires et environnementales croissantes, mais aussi les difficultés de renouvellement des générations affectent la pérennité de nombreuses exploitations. À cela s'ajoute une évolution des attentes sociétales, notamment en matière de bien-être animal et d'impact environnemental, qui impose à la filière de se transformer rapidement.

Malgré ces défis, des démarches de transition sont engagées localement : diversification des productions, valorisation en circuits courts, engagement dans des démarches de qualité ou de certification, ou encore développement d'ateliers complémentaires. Ces évolutions témoignent de la capacité d'adaptation des agriculteurs du territoire, même si l'accompagnement technique, économique et humain reste un enjeu fort pour assurer la durabilité de l'élevage sur le long terme.

Ainsi, l'élevage, particulièrement la production laitière, demeure un pilier du tissu agricole du Pays de Fougères, à préserver et à soutenir, en tenant compte des profondes mutations à l'œuvre dans le monde agricole.

Exploitation selon la production principale



Source : Agreste

Un secteur agricole en mutation : diversification des pratiques et nouvelles dynamiques

Le tissu agricole du Pays de Fougères, historiquement structuré par les filières d'élevage, est aujourd'hui confronté à de profondes mutations, au-delà de l'évolution classique des exploitations. Le vieillissement des chefs d'exploitation – 18% des exploitations comptent au moins un chef de 60 ans ou plus (soit 213 exploitations) – interroge le renouvellement des générations, malgré une dynamique d'installation encore soutenue localement. Par ailleurs, les agriculteurs font face à une exposition croissante aux aléas climatiques et économiques, notamment à travers la volatilité des prix, la hausse des charges ou encore les épisodes météorologiques extrêmes. Le manque d'ancrage local dans la transformation des productions, notamment en lien avec l'absence d'abattoirs ou d'outils de transformation de proximité, constitue un frein à la valorisation locale.

Face à ces défis, les exploitants du Pays de Fougères s'adaptent et diversifient leurs pratiques :

- L'agriculture biologique est en plein essor. Si les surfaces restent encore limitées par rapport à d'autres territoires bretons, la tendance est clairement à la hausse, avec une progression rapide des surfaces en conversion et du nombre d'exploitations engagées dans ces démarches.
- Les circuits courts connaissent également un développement soutenu. Plusieurs projets ont émergé ces dernières années sur les deux intercommunalités : magasins de producteurs, AMAP, drives fermiers, plateformes de vente directe, conserveries ou légumeries. Ces initiatives répondent à une double attente : celle des agriculteurs en quête de meilleures marges et de lien direct au consommateur, et celle des habitants, de plus en plus sensibles à la qualité et à la provenance des produits. Néanmoins, seul un nombre encore limité d'exploitations réalise une part significative de leur chiffre d'affaires en circuit court.
- Enfin, le développement des énergies renouvelables s'inscrit dans la dynamique de transition agricole.

Ces mutations traduisent une capacité d'adaptation réelle des exploitants du Pays de Fougères, mais appellent également à un accompagnement renforcé des collectivités et des acteurs du développement agricole, pour soutenir ces transitions, renforcer les outils de transformation locaux et favoriser une agriculture plus autonome et résiliente.

Une stabilisation de la surface agricole utile et un paysage encore fortement structuré par les prairies

Sur le territoire du Pays de Fougères, la surface agricole utile (SAU) tend à se stabiliser depuis une dizaine d'années, à rebours des dynamiques de recul observées à d'autres échelles territoriales. Cette relative stabilité s'explique notamment par le maintien d'un tissu agricole dense et actif, fortement ancré dans l'identité du territoire, ainsi que par l'accroissement des exploitations agricoles.

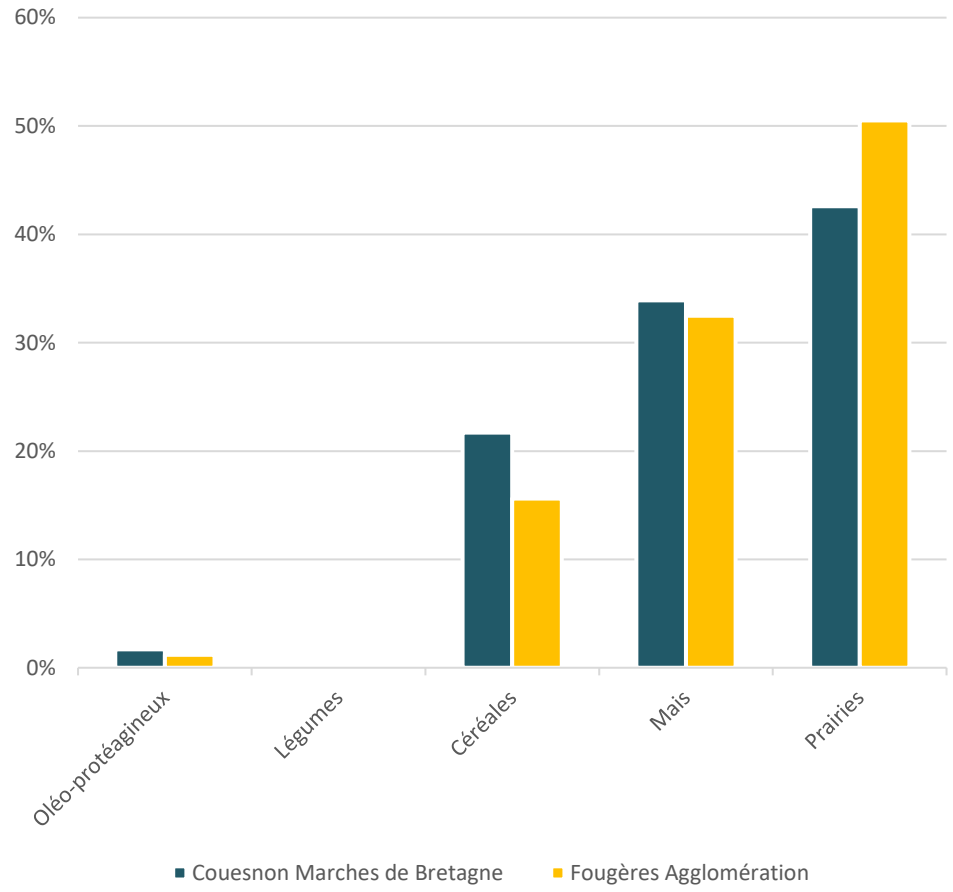
Le paysage rural reste largement structuré par les prairies permanentes et temporaires, reflet de la place encore dominante de l'élevage dans le modèle agricole local. Ces prairies jouent un rôle central, à la fois dans les systèmes de production — notamment la production laitière et l'élevage bovin — et dans l'équilibre environnemental du territoire, en contribuant à la préservation du

bocage, à la gestion de l'eau et à la biodiversité.

Toutefois, cet équilibre demeure fragile. Le recul progressif de l'élevage, observé à travers la diminution du nombre d'exploitations d'éleveurs et l'agrandissement des structures restantes, vient interroger la capacité à maintenir ce maillage prairial dans la durée. La pression foncière, les départs à la retraite non remplacés, les incertitudes économiques liées à la volatilité des marchés agricoles et la transformation des pratiques agricoles participent à fragiliser cette dominante herbagère.

À l'échelle du territoire, la préservation des prairies constitue donc un enjeu structurant, à la croisée des défis agricoles, environnementaux et paysagers. Elle interroge directement la trajectoire de transition que le territoire souhaite engager, tant pour garantir la résilience de son agriculture que pour conserver les atouts de son cadre de vie rural.

Utilisation des surfaces agricoles utiles



Source : Agreste

Synthèse des enjeux agricoles

Atouts

- **Un tissu agricole dense et structuré :** Avec 1 176 exploitations agricoles en 2020, l'agriculture reste un pilier économique essentiel sur plus de 68 776 ha de SAU.
- **Prairies prédominantes et bocage valorisé :** Le territoire est largement structuré par les prairies permanentes, soutenues par un bocage dense (7 000 km de haies, avec 247 km replantés, 65 km restaurés entre 2010 et 2020).
- **Dynamique de renouvellement :** La stabilisation du nombre d'exploitations s'explique par un flux d'installations compensant les départs à la retraite (20 % des chefs > 60 ans).
- **Engagement agro-environnemental :** Plus de 13,5 % de la SAU est couverte par des MAEC « système / bio », avec 50 km de haies entretenues et 4 % des zones humides préservées.

Faiblesses

- **Filière élevage fragilisée :** Malgré son poids historique, l'élevage est sous pression en raison des coûts, contraintes normatives, volatilité des marchés et difficultés à transmettre les exploitations.
- **Diminution du nombre d'éleveurs :** Bien que la SAU reste stable, le recul progressif des exploitations d'éleveurs et leur concentration menacent la pérennité du maillage herbagère.

Opportunités

- **Renouvellement générationnel à accompagner :** Des dispositifs d'aides à l'installation existent et peuvent favoriser l'arrivée de jeunes exploitants sur le territoire.
- **Essor de l'agriculture biologique et des circuits courts :** De nombreuses initiatives émergent, comme les magasins de producteurs, drives fermiers ou conserveries.
- **Transitions vers des pratiques plus durables :** Le développement de la méthanisation, du photovoltaïque, des haies et des zones humides constitue une opportunité de renforcer l'autonomie et la durabilité du modèle agricole local.

Menaces

- **Départs massifs à la retraite non remplacés :** Une part importante des chefs d'exploitation atteindra l'âge de la retraite dans les prochaines années, avec un risque de rupture du tissu agricole.
- **Pression foncière et artificialisation :** Le développement urbain et la concurrence d'usages peuvent affecter la disponibilité foncière pour l'agriculture.
- **Aléas climatiques et économiques :** La volatilité des marchés, les sécheresses ou les excès d'eau fragilisent les équilibres techniques et économiques des exploitations.

Enjeux principaux à retenir

1. Assurer le renouvellement des générations en consolidant les parcours d'installation et en accompagnant la transmission.
2. Renforcer les outils de transformation et de commercialisation de proximité pour relocaliser la valeur ajoutée agricole.
3. Préserver les prairies et le bocage, en lien avec les systèmes d'élevage et la qualité environnementale.
4. Accompagner la transition agricole, à travers des soutiens à la diversification, aux MAEC et aux énergies renouvelables.
5. Veiller à l'équilibre foncier entre usages agricoles, naturels et urbains pour maintenir l'agriculture au cœur du territoire.

La mobilité

Des pratiques de mobilité encore largement dominées par l'usage de la voiture individuelle

Sur le Pays de Fougères, les pratiques de mobilité restent aujourd'hui très largement orientées autour de l'usage de la voiture individuelle. Cette dépendance à l'automobile s'explique notamment par la structure territoriale du pays, caractérisée par un habitat relativement dispersé et des centralités commerciales, de services ou d'emploi peu accessibles autrement qu'en voiture.

En moyenne, un habitant du territoire effectue 3,45 déplacements par jour, un chiffre qui s'élève à 4,03 déplacements par jour pour une personne mobile (c'est-à-dire ayant effectué au moins un déplacement dans la journée).

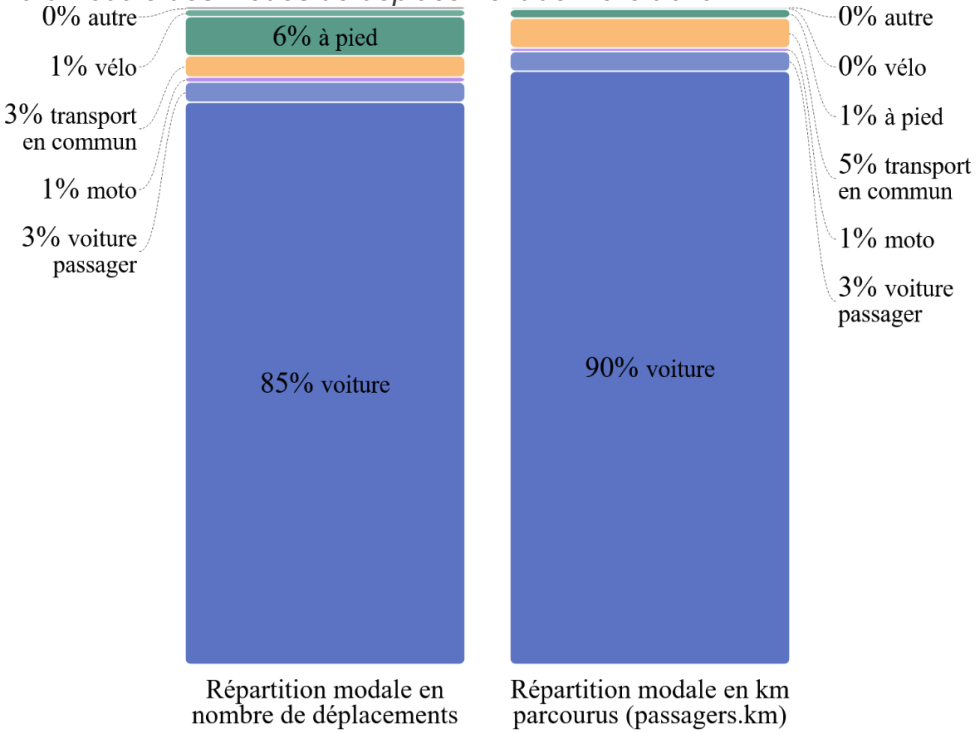
Parmi ces déplacements, les trajets domicile-travail occupent une place prépondérante : ils représentent à eux seuls près de 31 % des distances parcourues quotidiennement. Ce chiffre illustre le poids des mobilités contraintes dans la vie quotidienne des actifs et souligne l'enjeu de proximité des bassins d'emploi.

Sur le plan quantitatif, la mobilité quotidienne moyenne s'élève à :

- 29 km parcourus par jour et par personne (et 34 km/jour pour une personne mobile),
- 58 minutes de déplacement quotidien en moyenne (68 minutes pour les personnes mobiles).

Cette organisation des mobilités révèle une double contrainte : une dépendance forte à la voiture pour assurer les déplacements courants, et un étalement des activités (emploi, loisirs, achats) qui multiplie les trajets au sein de la journée. Elle interroge les capacités du territoire à proposer des alternatives de mobilité adaptées (transports en commun, mobilités actives) pour répondre aux défis de transition écologique, d'inclusion sociale et d'attractivité résidentielle.

Part modale des modes de déplacement domicile travail



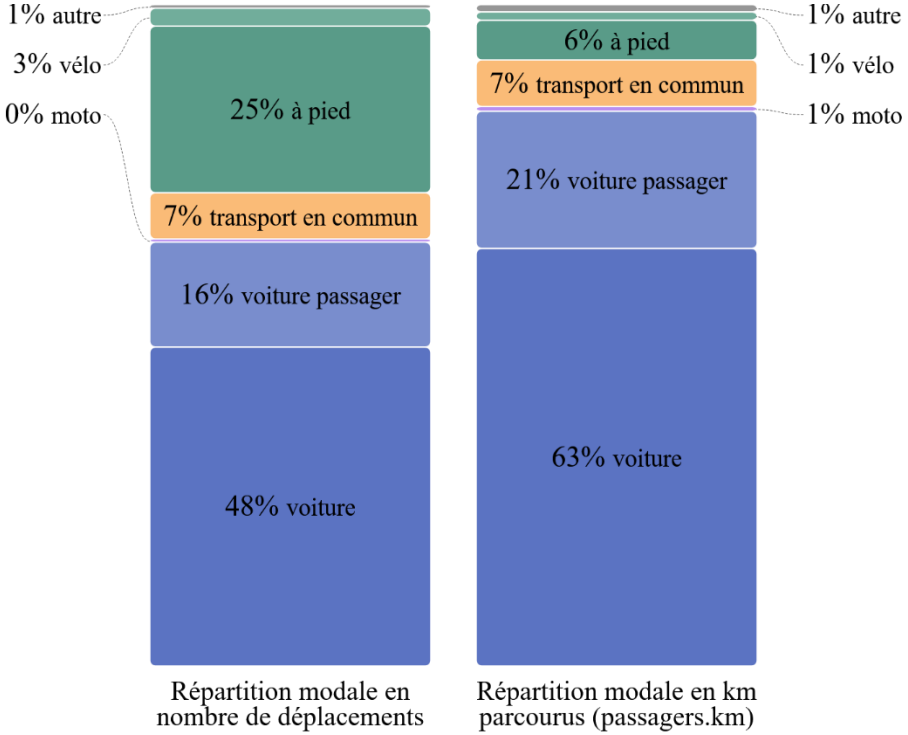
Source : Cerema

Une majorité de déplacements domicile-travail en voiture, mais une diversité modale plus marquée pour les autres motifs

Si près de 85 % des déplacements domicile-travail sont encore effectués en voiture individuelle, la répartition modale des autres types de déplacements témoigne d'une plus grande diversité des pratiques. Ainsi, la marche représente environ 25 % des déplacements du quotidien hors travail, notamment pour les trajets liés aux courses, à l'accompagnement, aux loisirs ou aux démarches administratives.

Cette proportion significative de déplacements à pied souligne l'importance de maintenir, voire de renforcer, l'accessibilité de ces services au plus près des lieux de vie, et met en lumière les enjeux liés à la qualité des cheminements doux et à la requalification des centralités.

Part modale des modes de déplacement domicile / autre motif que le travail



Source : Cerema

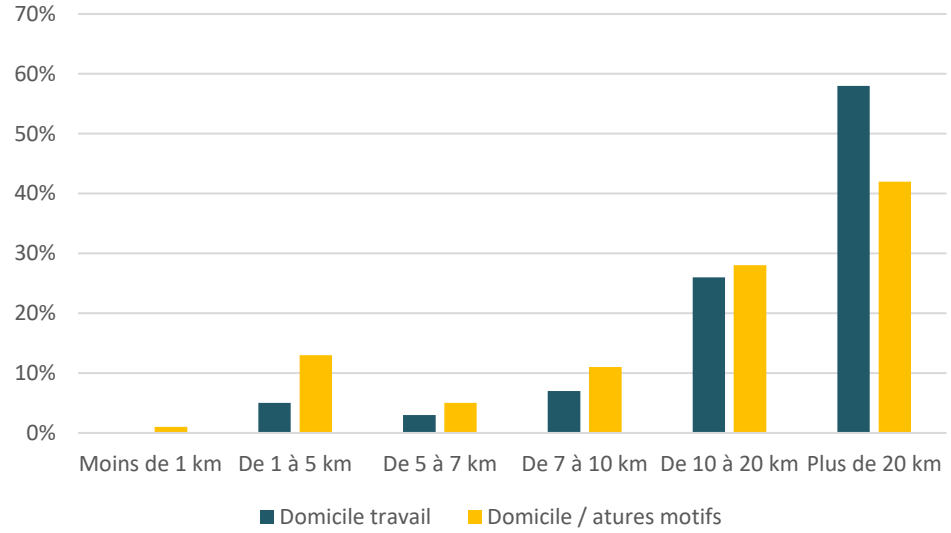
Une mobilité marquée par l'allongement des distances et la dissociation croissante entre lieux de vie et lieux d'activités

Inscrit pour partie dans une **dynamique de périurbanisation**, le Pays de Fougères est confronté depuis plusieurs années à **une augmentation continue des distances parcourues quotidiennement**, traduisant un **éloignement progressif entre les lieux de résidence et les pôles d'emploi ou d'activités**. Cette tendance reflète à la fois l'étalement de l'habitat, la concentration des services dans certaines polarités, et les difficultés d'accès aux fonctions essentielles en proximité.

En 2021, **près de 58 % des déplacements domicile-travail s'effectuent sur des distances supérieures à 20 kilomètres**, illustrant le poids croissant des mobilités longue distance dans la structuration du quotidien. Cette dissociation spatiale n'est plus uniquement liée à l'emploi : **42 % des déplacements réalisés pour d'autres motifs** (achats, santé, loisirs, démarches administratives, etc.) **s'inscrivent également au-delà des 20 kilomètres**.

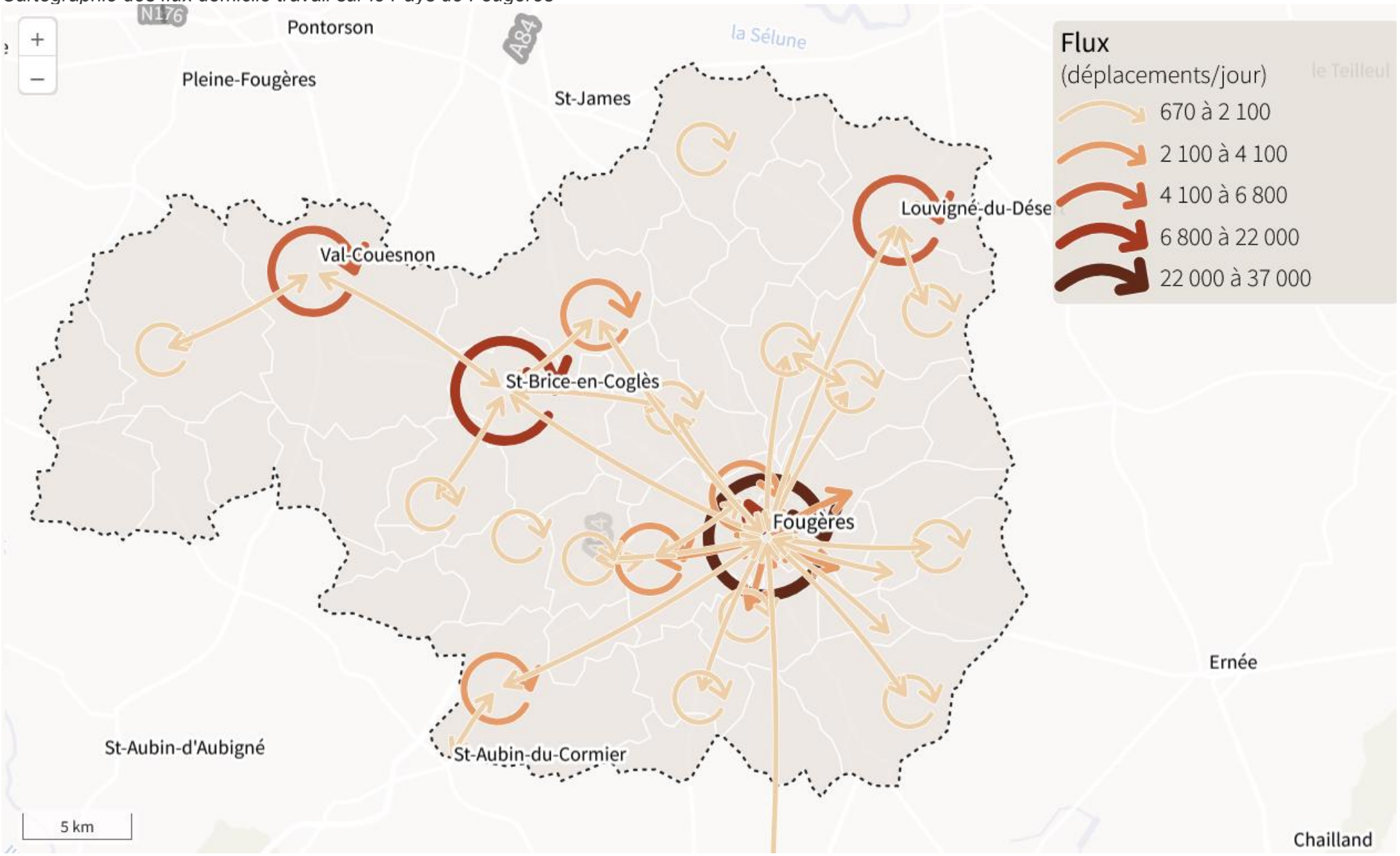
Ces chiffres mettent en lumière **la dépendance automobile structurelle du territoire** et interrogent la soutenabilité de ces mobilités à long terme, tant en termes de coût pour les ménages que d'impact environnemental. Ils posent également la question de l'équilibre territorial entre pôles urbains et zones rurales, et appellent à repenser l'organisation spatiale des services et des équipements pour favoriser une réduction des distances subies au quotidien.

Distance parcourue entre le domicile et le travail



Source : Cerema

Cartographie des flux domicile travail sur le Pays de Fougères



Une mobilité marquée par l'allongement des distances et la dissociation croissante entre lieux de vie et lieux d'activités (titre déjà cité précédemment)

Inscrit pour partie dans une dynamique de périurbanisation, le Pays de Fougères est confronté depuis plusieurs années à une augmentation continue des distances parcourues quotidiennement, traduisant un éloignement progressif entre les lieux de résidence et les pôles d'emploi ou d'activités. Cette tendance reflète à la fois l'étalement de l'habitat et la concentration des services dans certaines polarités.

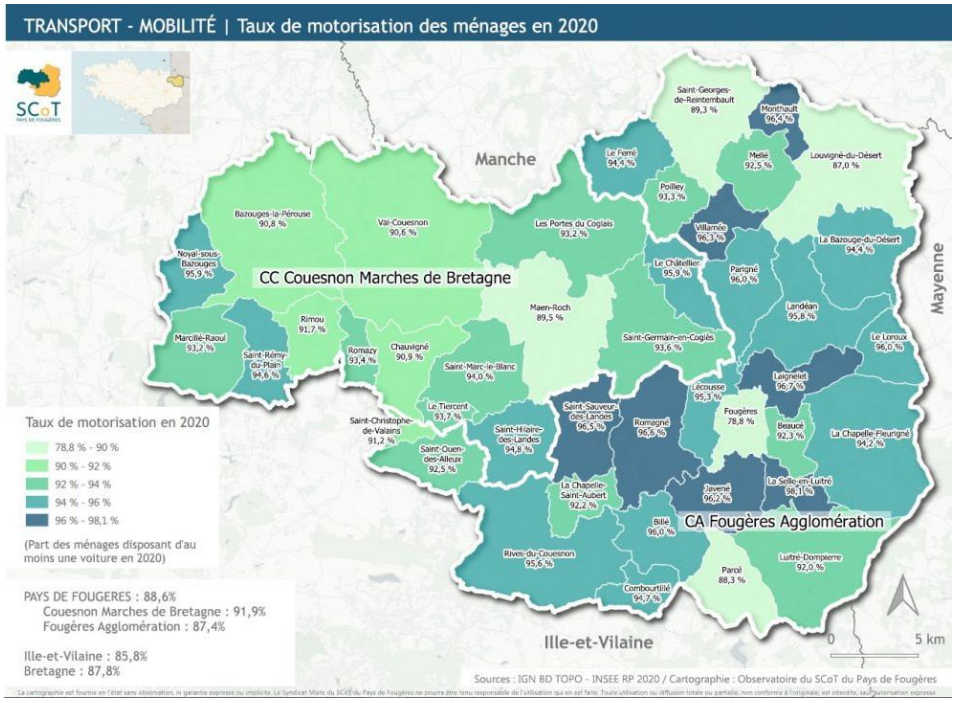
Un allongement des distances parcourues… mais une majorité de trajets qui demeurent internes au Pays de Fougères

Si une tendance à l'allongement des distances parcourues quotidiennement se confirme, notamment sous l'effet de la périurbanisation et de la spécialisation fonctionnelle des territoires, il est important de nuancer ce constat. Comme l'illustre la carte présentée ci-contre, une part significative (citer le chiffre) des déplacements – y compris ceux supérieurs à 20 km – reste contenue à l'intérieur des limites du Pays de Fougères.

Cela témoigne de la structuration interne du territoire autour de pôles d'emploi, de services et de commerces qui, bien que parfois distants des lieux de résidence, restent localisés au sein du périmètre intercommunal. Cette situation souligne l'existence d'une dynamique de fonctionnement interne au Pays, avec des flux domicile-travail, mais aussi domicile-services ou domicile-loisirs, qui s'organisent autour de centralités locales ou intermédiaires (Fougères, Antrain, Saint-Brice-en-Coglès, Louvigné-du-désert, etc.).

Cette observation vient rappeler que, malgré la croissance des distances moyennes, les leviers d'action en matière de mobilité durable peuvent s'appuyer sur une relocalisation partielle des fonctions au sein même du territoire, en renforçant la complémentarité entre les centralités et en développant des solutions de mobilité adaptées (mobilités actives, transports en commun à l'échelle locale, covoiturage de proximité, etc.).

Par ailleurs, cela signifie qu'un des enjeux majeurs d'aménagement du territoire porté dans le cadre du SCOT est de développer des offres de mobilité diversifiées et efficaces, en renforçant notamment les axes transversaux qui facilitent les déplacements entre les différentes centralités du Pays de Fougères.



Un fort taux de motorisation, reflet d'une mobilité contrainte

Sur le territoire du Pays de Fougères, la voiture demeure le principal mode de déplacement. La majorité des ménages dispose d'au moins un véhicule, avec près de 70 % des foyers motorisés, ce qui traduit une forte dépendance à l'automobile pour les déplacements quotidiens. Ce niveau de motorisation s'explique en grande partie par la faible densité de l'offre de transports en commun, en particulier dans les zones rurales, et par l'éclatement géographique entre les lieux de résidence, d'emploi et de services.

Dans les communes périurbaines ou rurales, l'usage de la voiture est incontournable pour rejoindre les pôles d'emploi de Fougères, Vitré, Rennes ou Laval. Près de 34 % des actifs travaillent en dehors de leur intercommunalité de résidence, ce qui engendre des mobilités pendulaires longues et rend difficile l'insertion professionnelle pour les personnes non motorisées.

La mobilité, un frein à l'accès à l'emploi

Ce contexte fait de la mobilité un facteur central, voire un frein, dans l'accès à

l'emploi. Pour les jeunes, les personnes en recherche d'emploi, les publics précaires ou encore les seniors, l'absence de solution de transport alternative à la voiture personnelle peut constituer un véritable obstacle. La question du permis de conduire, du coût de l'usage d'un véhicule et de la disponibilité de solutions collectives adaptées devient alors un enjeu majeur d'inclusion.
Les distances domicile-travail sur le territoire dépassent régulièrement les 15 kilomètres, bien au-delà de celles observées dans les grandes villes. Ce phénomène, combiné à une faible densité d'emplois dans certaines zones, accentue les difficultés de mobilité pour les populations les plus fragiles.

Les offres de mobilité

Grâce à sa situation géographique stratégique et à un maillage dense d'axes routiers structurants, le Pays de Fougères bénéficie d'une proximité significative avec des solutions de mobilité qui s'inscrivent à la fois dans des échelles régionales et nationales. Bien que le territoire ne dispose pas directement de gares TGV, celles de Combourg ou de Dol-de-Bretagne é permettent aux communes à l'ouest du territoire un accès rapide et facilité à des grands pôles comme Rennes ou la Région Parisienne. Pour les autres communes, l'accès aux lignes TGV et aux trains Intercités se fait par les gares de Rennes et de Laval.

Le territoire bénéficie d'une structuration progressive de son offre de transports collectifs, portée par plusieurs projets et études en cours. Deux pôles d'échanges multimodaux (PEM) structurants sont prévus : celui de Romagné, et celui de Fougères, situé place de la République, dont le chantier vient tout juste de démarrer. Le territoire est également desservi par cinq lignes du réseau BreizhGo, dont la ligne 9a, la plus fréquentée du réseau breton. À cela s'ajoute un projet de Car à Haut Niveau de Service (CHNS), visant à renforcer la liaison directe entre Fougères et Rennes. Enfin, une étude prospective sur les mobilités collectives de demain a été menée en 2024 à l'échelle du SCoT, afin de mieux anticiper les évolutions des besoins et structurer une offre cohérente à l'échelle du territoire.
Sur le plan local, le Pays de Fougères s'est engagé dans le développement d'un panel d'offres de mobilité diversifiées pour répondre aux besoins des habitants et favoriser des déplacements plus durables. La ville de Fougères constitue un nœud central autour duquel s'articulent plusieurs solutions : un réseau de transports en commun urbains et interurbains permet de desservir les communes environnantes, facilitant ainsi l'accès aux services, commerces et pôles d'emploi. Par ailleurs, des services de mobilité partagée comme le covoiturage de proximité sont encouragés pour limiter le recours individuel à la voiture.

En complément, des infrastructures favorisant les mobilités actives, telles que des pistes cyclables et des cheminements piétons sécurisés, sont progressivement développées, en particulier autour des centralités et des équipements publics. Ces initiatives renforcent l'offre locale et participent à une meilleure intégration des déplacements quotidiens au sein du territoire.
Ainsi, le Pays de Fougères combine à la fois des connexions efficaces aux grands réseaux régionaux et nationaux, et un maillage local en pleine évolution, visant à offrir aux usagers des alternatives performantes et complémentaires.

Synthèse des enjeux de mobilité

Atouts

- **Position géographique stratégique** avec un bon maillage d'axes routiers structurants facilitant l'accès aux grandes infrastructures régionales et nationales (Rennes, Paris via gares TGV proches comme Combourg ou Dol-de-Bretagne).
- **Fonctionnement interne structuré** autour de pôles d'emploi, de services et de commerces situés sur le territoire, permettant une part importante de déplacements internes, même sur de longues distances.
- **Diversité modale hors déplacements domicile-travail**, avec une part importante de déplacements réalisés à pied (environ 25 %) pour les autres motifs quotidiens, ce qui témoigne d'un tissu urbain permettant l'accès à proximité des services essentiels.
- **Développement des offres de mobilité locales** : réseaux de transports en commun urbains et interurbains, promotion du covoiturage de proximité, infrastructures pour mobilités actives (pistes cyclables, cheminements piétons sécurisés), notamment autour de la ville-centre de Fougères.

Faiblesses

- **Dépendance très forte à la voiture individuelle** : près de 85 % des déplacements domicile-travail se font en voiture, due à un habitat dispersé et à la faible accessibilité des centralités autrement qu'en voiture.
- **Allongement des distances quotidiennes parcourues** (29 km/jour en moyenne, 34 km pour les personnes mobiles), avec une part croissante des mobilités longues (58 % des déplacements domicile-travail > 20 km), générant des temps de déplacement importants (58 min en moyenne, 68 min pour les mobiles).
- **Spécialisation fonctionnelle et périurbanisation** qui éloignent les lieux de vie des pôles d'activités, augmentant les mobilités contraintes et rendant difficile la mise en place d'alternatives à la voiture.
- **Accessibilité insuffisante des transports en commun** sur certaines parties du territoire, freinant la transition vers des mobilités plus durables.

Opportunités

- **Renforcement de l'intermodalité** entre réseaux locaux et réseaux régionaux/nationaux (liaisons vers gares TGV, transports en commun, covoiturage), pour améliorer l'accès aux grandes infrastructures.
- **Relocalisation partielle des fonctions et services** au sein des centralités intermédiaires et locales (Fougères, Antrain, Saint-Brice-en-Coglès), afin de réduire les distances subies et encourager les mobilités douces.
- **Développement des mobilités actives et collectives** via la création de nouvelles pistes cyclables, zones piétonnes, et un maillage plus dense des transports en commun, favorisant une transition écologique.
- **Promotion des solutions innovantes** de mobilité partagée et numérique (covoiturage, auto-partage, applications mobiles) pour limiter l'usage de la voiture individuelle.
- **Soutien aux politiques publiques** dans le cadre du SCOT visant à structurer une offre de mobilité cohérente et adaptée aux réalités du territoire.

Menaces

- **Poursuite de l'étalement urbain et périurbanisation** aggravant l'éloignement entre domiciles et lieux d'activités, accentuant la dépendance automobile et la congestion routière.
- **Coût économique et environnemental croissant** de la mobilité longue distance et individuelle, avec des impacts sur le budget des ménages, la qualité de vie et la pollution.
- **Risque d'exclusion sociale** pour les personnes sans accès à la voiture individuelle si les alternatives de mobilité ne sont pas développées suffisamment.
- **Fragmentation territoriale** qui pourrait compliquer la mise en œuvre d'une politique de mobilité intégrée et cohérente, si les efforts ne sont pas coordonnés entre les différentes communes et acteurs.
- **Freins à l'adoption des mobilités durables** (habitudes, manque d'infrastructures adaptées, faible fréquence ou amplitude des transports en commun).

Enjeux principaux à retenir

1. **Réduire la dépendance à la voiture individuelle**, notamment sur les trajets domicile-travail, par un renforcement de l'offre de mobilité durable et multimodale.
2. **Optimiser l'organisation spatiale du territoire** en favorisant la proximité des services et bassins d'emploi pour limiter les déplacements contraints.
3. **Renforcer l'interconnexion et l'intermodalité** entre les différentes offres de mobilité locales, régionales et nationales, facilitant ainsi les déplacements longues distances.
4. **Développer et sécuriser les mobilités actives** (marche, vélo) pour les déplacements de proximité, en particulier autour des centralités.
5. **Assurer une accessibilité équitable aux solutions de mobilité** pour tous les habitants, afin d'éviter l'exclusion sociale liée à la mobilité.